日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

2018年４月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2018年６月14日

不動産投資信託証券発行者名	いちごオフィスリート投資法人	上場取引所	東
コード番号	8975	ＵＲＬ	www.ichigo-office.co.jp
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）髙塚　義弘	
資産運用会社名	いちご投資顧問株式会社		
代表者	（役職名）代表執行役社長	（氏名）織井　渉	
問合せ先責任者	（役職名）執行役財務本部長	（氏名）久保田　政範	
	ＴＥＬ　（03）3502-4891		

有価証券報告書提出予定日　2018年７月26日　　分配金支払開始予定日 2018年７月23日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．2018年４月期の運用、資産の状況（2017年11月１日～2018年４月30日）

（1）運用状況　　（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年４月期	9,062	20.3	5,185	47.3	4,442	58.8	4,441	58.8
2017年10月期	7,530	2.4	3,521	4.2	2,796	6.9	2,796	6.9

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2018年４月期	2,898	4.3	2.0	49.0
2017年10月期	1,824	2.7	1.3	37.1

（注）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

（2）分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年４月期	1,964	3,009	0	0	67.7	2.9
2017年10月期	1,930	2,957	0	0	105.8	2.9

（注１）2018年４月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から配当積立金繰入額として1,594百万円を控除した上で、一時差異等調整積立金取崩額162百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。
（注２）2017年10月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額160百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。
（注３）配当性向は、小数点第１位未満を切捨てて記載しています。

（3）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年４月期	219,028	103,245	47.1	67,380
2017年10月期	217,585	101,761	46.8	66,411

（4）キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年４月期	9,978	△268	△3,561	27,051
2017年10月期	3,682	△7,442	4,102	20,903

２．2018年10月期（2018年５月１日～2018年10月31日）及び2019年４月期（2018年11月１日～2019年４月30日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年10月期	7,547	△16.7	3,685	△28.9	2,885	△35.0	2,908	△34.5	1,967	0
2019年４月期	7,493	△0.7	3,712	0.7	2,920	1.2	2,920	0.4	1,974	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
（2018年10月期）1,898円、（2019年４月期）1,905円

（注）分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金取崩額（2018年10月期）105百万円、（2019年４月期）105百万円が含まれており、当期純利益とは異なります。

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無
②　①以外の会計方針の変更　：無
③　会計上の見積りの変更　：無
④　修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

①　期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2018年４月期	1,532,287口	2017年10月期	1,532,287口
②　期末自己投資口数	2018年４月期	0口	2017年10月期	0口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※　運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、11ページに記載の「2018年10月期（2018年５月１日～2018年10月31日）及び2019年４月期（2018年11月１日～2019年４月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

本投資法人は2018年６月14日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以 上

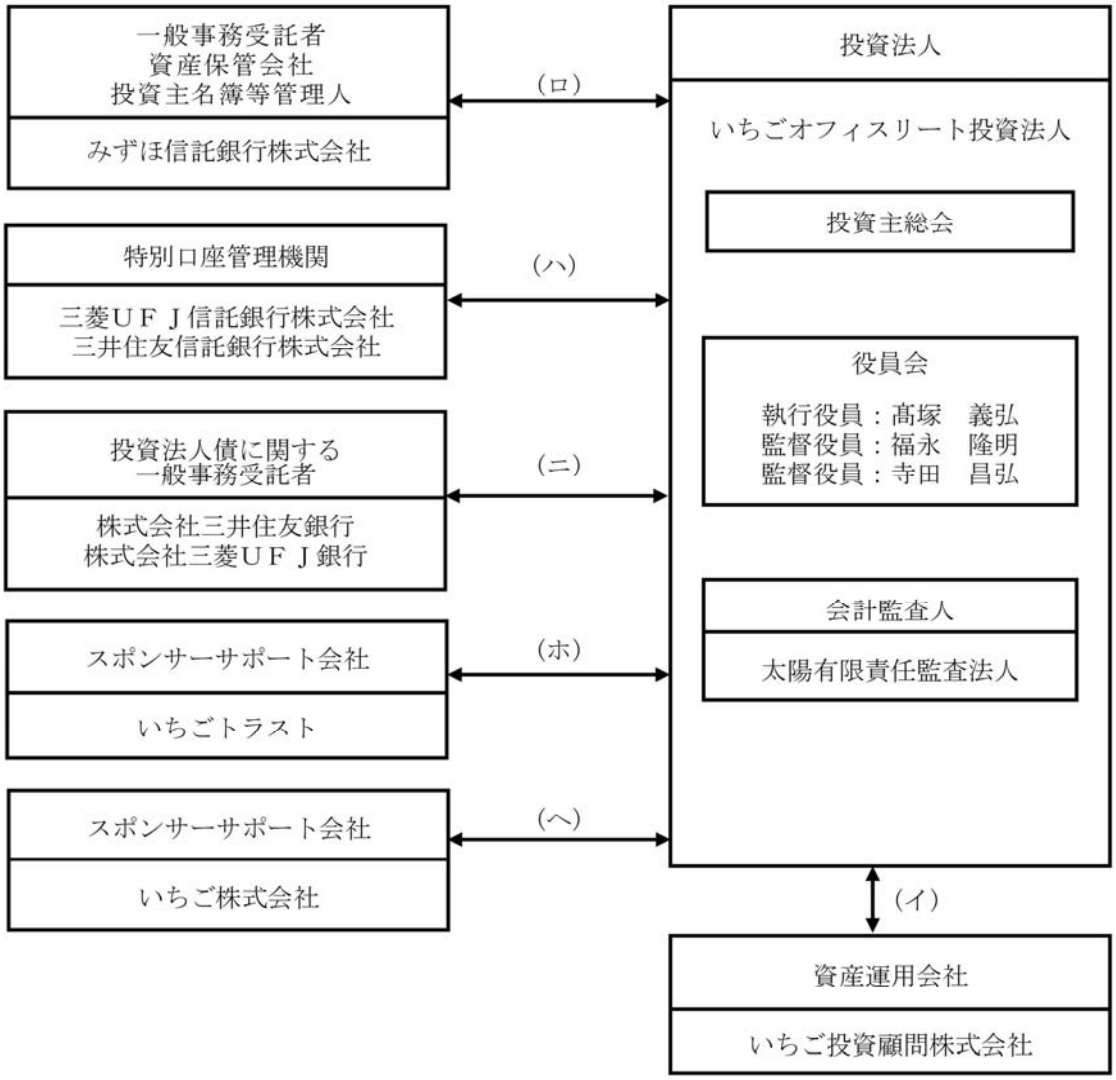
○目次

１．投資法人の関係法人 …… 2
（１）本投資法人の仕組図 …… 2
（２）本投資法人並びに本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要 …… 3
（３）上記以外の本投資法人の関係法人及びその他の主な関係者 …… 5
２．運用方針及び運用状況 …… 7
（１）運用方針 …… 7
（２）運用状況 …… 7
（３）決算後に生じた重要な事実 …… 9
（４）運用状況の見通し …… 10
３．財務諸表 …… 13
（１）貸借対照表 …… 13
（２）損益計算書 …… 15
（３）投資主資本等変動計算書 …… 16
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 18
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 19
（６）継続企業の前提に関する注記 …… 20
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 20
（８）財務諸表に関する注記事項 …… 21
（９）発行済投資口の総口数の増減 …… 33
４．役員の異動 …… 33
５．参考情報 …… 34
（１）本投資法人の資産の構成 …… 34
（２）保有不動産の賃貸借の概要 …… 35
（３）保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額 …… 39

１．投資法人の関係法人

（１）本投資法人の仕組図

本書の日付現在のいちごオフィスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下のとおりです。



（イ）資産運用委託契約
（ロ）一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／事務委託契約（投資口事務受託契約）
（ハ）特別口座の管理に関する契約
（ニ）財務代理契約
（ホ）スポンサーサポート契約
（ヘ）スポンサーサポート契約

（２）本投資法人並びに本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちごオフィスリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社	2005年11月18日付で、旧いちご不動産投資法人（解散前の同法人を以下「旧いちごリート」といいます。）との間で資産運用委託契約を締結し、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の資産運用会社として、同契約に基づき、旧いちごリートの定める規約及びいちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました（投信法第198条第１項）。2011年11月１日の旧いちごリートとの吸収合併（以下「本合併」といいます。）に伴い、本投資法人は同契約の内容を一部変更の上、承継しています。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（ⅰ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ⅱ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ⅲ）本投資法人への報告業務及び（ⅳ）その他本投資法人が随時委託する上記（ⅰ）から（ⅲ）に関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	2012年７月31日付で、本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約を締結し、2014年10月27日付で、本投資法人との間で事務委託契約（投資口事務受託契約）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号、第５号及び第６号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の（ⅰ）計算に関する事務、（ⅱ）会計帳簿の作成に関する事務、（ⅲ）本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務及び（ⅳ）納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、事務委託契約（投資口事務受託契約）に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。
特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	2009年１月５日付で、本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第６号。ただし、投資主名簿等管理人に委託している事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、特別口座の管理に関する契約に基づき、特別口座に関する振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成・管理及び備置等の事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
特別口座管理機関	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2008年12月17日付で、旧いちごリートとの間で特別口座の管理に関する契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記特別口座の管理に関する契約を承継しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第６号。ただし、投資主名簿等管理人に委託している事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、特別口座の管理に関する契約に基づき、特別口座に関する振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成・管理及び備置等の事務を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	2017年９月15日付で、本投資法人との間で第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、同契約に基づき、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る発行代理人事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び投資法人債原簿に関する事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年４月20日付で、本投資法人との間で第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、同契約に基づき、第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る発行代理人事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び投資法人債原簿に関する事務等を行います。

（３）　上記以外の本投資法人の関係法人及びその他の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちごトラスト	2009年２月24日付で、旧いちごリートとスポンサーサポート会社（本項において「スポンサーサポート会社」とは、いちごトラストを指します。）との間でスポンサーサポート契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人はスポンサーサポート契約を承継しています。 かかるスポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、（ⅰ）本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅱ）本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅲ）本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅳ）本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力、（ⅴ）本投資法人及び本資産運用会社のビジネス全般(資金の借入及び財務戦略を含むがこれに限らない)に対するコンサルタント業務を行うことを内容としています。
スポンサーサポート会社	いちご株式会社（注）	本投資法人及びスポンサーサポート会社（本項において「スポンサーサポート会社」とは、いちご株式会社を指します。）は、2014年３月26日付でスポンサーサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、（ⅰ）本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅱ）本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅲ）本投資法人が取得検討する物件及び取得先の紹介、本投資法人が保有する物件の売却先の紹介、並びにそれらの実現に向けた協力、（ⅳ）本投資法人による取得機会の確保のための物件の取得及び保有、（ⅴ）本投資法人及び本資産運用会社の事業全般に関するコンサルタント業務、他の事業者の紹介及びその他の補助的業務を行うことを内容としています。なお、スポンサーサポート会社は、スポンサーサポート会社の判断により、スポンサーサポート会社の子会社又は関連会社（本資産運用会社を除きます。）をして、これらの業務を行わせることができることとしています。 上記のスポンサーサポート契約に加え、本投資法人及びスポンサーサポート会社は、2015年４月９日付でスポンサー追加サポート基本合意書を締結しています。同合意書の概要は以下のとおりです。 （ⅰ）本投資法人は、本投資法人に対する金融機関による融資、投資家による出資、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得のほか本投資法人の運営に資する事項に関し、スポンサーサポート会社より本投資法人の信用補完を得る必要があると判断した場合、スポンサーサポート会社に対し、当該信用補完を得る必要のある具体的事項及び当該信用補完の提供に係る合理的な対価を事案に応じて検討の上、通知し、スポンサーサポート会社との協議により決定した金額でスポンサーサポート会社による本投資法人の信用補完を要請することができます。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちご株式会社（注）	（ⅱ）スポンサーサポート会社は、（ⅰ）に基づく本投資法人の要請があった場合において、本投資法人の要請に応じることが法令その他の規則・ガイドライン等に反することなく、かつ、同合意書の目的に合致するとその裁量によって判断した場合には、本投資法人との間で個別合意書を締結した上で、当該個別合意書において定められた事項に関し、スポンサーレターの提出、保証契約の締結等の方法により、本投資法人の信用を補完する措置をとります。 （ⅲ）本投資法人は、スポンサーサポート会社の要請がある場合、スポンサーサポート会社が（ⅱ）の判断を行う上で必要な資料及び情報を提供します。 　また、2018年３月１日付で、本資産運用会社、スポンサーサポート会社並びにスポンサーサポート会社の子会社であるいちご地所株式会社（以下「IES」といいます。）、いちごECOエナジー株式会社（以下「IEE」といいます。）、いちごオーナーズ株式会社（以下「IOS」といいます。）及びいちご土地心築株式会社（以下「ITS」といいます。）との間で、本資産運用会社の業務の内容及び方法書に定める不動産関連資産及び再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得に係る利益相反を防止することを目的として、譲渡を企図して提供される対象資産に関する情報（書面、図面、電子媒体等を含み、以下「取得資産情報」といいます。）のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。 　本資産運用会社は、同覚書に従い、取得予想価格（消費税込）が５億円以上の不動産関連資産（更地を除きます。）に関する取得資産情報について、①スポンサーサポート会社又は本資産運用会社が情報受領者である場合には第一位の検討優先順位が、②IEE又はITSが情報受領者である場合には第二位の検討優先順位が与えられます。また、不動産関連資産に関する取得資産情報について、①IES又はIOSが情報受領者である場合には第三位の検討優先順位が与えられます。さらに、本資産運用会社は、不動産関連資産（更地に限ります。）に関する取得資産情報について、①本資産運用会社が情報受領者である場合には第一位の優先検討順位が与えられ、②スポンサーサポート会社又はITSが情報受領者である場合には第四位の優先検討順位が、③IEEが情報受領者である場合には第五位の優先検討順位が与えられます。

（注）本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める特定関係法人をいいます。）は、いちご株式会社です。なお、いちご株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第８条第３項に規定する親会社をいいます。）です。

２．運用方針及び運用状況

（１）運用方針

最近の有価証券報告書（2018年１月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（２）運用状況

① 当期の概況

本投資法人の第25期を迎えた当期（2018年４月期）は、期中に既存保有３物件の売却を行い、翌期以降における成長資金の確保並びに比較的金利の高い借入金の期限前弁済を行い、借入コストの低減を図りました。また、内部成長では前期に引き続き「継続的なNOI向上とブランディング強化」をアクションプランとし、着実な内部成長の強化を行いました。今後も安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築及び運用資産の着実な成長を目指していきます。

（イ）投資環境と運用実績

ａ．投資環境

当期における日本経済は、米国をはじめとする海外経済が着実に成長を続けるもとで緩やかな拡大を続けています。この基調は緩和的な金融環境と政府の経済対策による下支えなどを背景に今後も拡大をたどると考えられます。特に設備投資は緩和的な金融環境、オリンピック関連投資、人手不足に対応した省力化投資の増加等から緩やかな増加が予想されます。金融面では日本銀行の「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の下、長期金利は低位で推移しており、良好な資金調達環境が継続しています。一方で、米国の経済政策運営や北朝鮮情勢を巡る地政学リスクによる国際金融市場への影響が経済の下押し要因として考えられるため、引き続き注意する必要があります。

不動産売買市場においては、資金調達環境が引き続き良好であることを受けて、期待利回りは下げ止まりつつも、低い水準にあります。用途を問わず取得競争が激化し、優良な売り物件は品薄な状況が続いており、今後も低利回りの取引が続く可能性が高いと予想されます。

賃貸オフィスビル市場においては、引き続きテナント企業によるオフィスの拡張ニーズは底堅く、空室率の低下と相まって、賃料水準は堅調に推移するものと予想されます。一方で、2018年以降は東京都心部の大規模ビルを中心に大量供給が予定されています。大規模ビルのテナント層と中規模オフィスビルのテナント層は重複する可能性は低いと考えられますが、その影響について、今後も注視する必要があります。

ｂ．運用実績

当期においては、翌期以降における成長資金の確保を目的として2018年３月にいちご札幌南２西３ビル（譲渡価格1,020百万円）及びいちごブルク大森（譲渡価格4,200百万円）、同年４月にいちご大名バルコニー（譲渡価格780百万円）を譲渡したことにより、当期末時点の保有物件は合計82物件（取得価格の総額192,537百万円）となりました。

保有物件については、ポートフォリオ全体のNOIの向上を重視し、賃料水準、稼働率等も考慮の上、個別物件の収益力に繋がる各種施策を積極的に推進しました。当期においては、新しいテナント向けサービスとして、いちご東池袋ビルに「いちごラウンジ」を設置し、快適性の高い共用部空間を入居テナントに提供することにより、投資効率に見合う賃料収入の獲得を図りました。このような施策を推進した結果、ポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で99.0％と高水準を維持しております。

（ロ）資金調達の概要

当期においては、2017年11月及び2018年４月に返済期限の到来する借入金（合計8,938百万円）の返済資金として、それぞれ同月に既存取引銀行からの借入（7,934百万円）並びに第２回投資法人債（1,000百万円）の発行を行いました。また、その一方で2018年３月及び同年４月に売却した２物件の譲渡代金の一部を原資に、比較的金利の高い既存借入金の一部期限前返済（500百万円）を同年４月に実施しました。

（ハ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益9,062百万円、営業利益5,185百万円、経常利益4,442百万円、当期純利益4,441百万円を計上しました。分配金については、本投資法人

の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。

本投資法人は、任意積立金として一時差異等調整積立金及び配当積立金を有しています。これらの任意積立金のうち、一時差異等調整積立金は、2015年度改正の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投信協会規則」といいます。）に基づき毎期105百万円以上を取り崩します（注１）。また、配当積立金は同様に分配金水準の安定化の観点からキャッシュ・フローを考慮した上で取り崩すことがあります。

一方で、過去にポートフォリオの質向上を目的とした資産譲渡を行った際に計上した不動産売却損等により税務上の繰越欠損金（注３）も有していることから、同一決算期内に発生した不動産等売却損益が通算して利益となる場合、その他運用上の一時的な利益が発生する場合等には利益を内部留保することがあります。

当期は繰越欠損金を税務上の課税所得と相殺することで、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも税務上の所得は発生しません。このような場合、規約第37条第１項では、本投資法人が合理的に決定した額とします。かかる方針により、当期の分配金は、当期未処分利益4,442百万円のうち、不動産等売却益1,594百万円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額として162百万円を加算した金額3,010百万円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額3,009百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金を1,964円としました。

（注１）本投資法人は、投信協会規則に基づき、当時の資産規模や収益を勘案し、一時差異等調整積立金の均等取崩額を期当たり200百万円以上と設定していました。第24期以降、本投資法人のこれまでの着実な収益力の伸長に併せ、保有物件の価値向上のためのCAPEX（注２）によるバリューアップ、資産入替等を伴うポートフォリオの成長及びその他の投資主価値の最大化につながる成長投資資金の確保を目的として、現状の不動産マーケットにおける当該CAPEXによる収益向上の機会等に鑑み、均等取崩額として期当たり105百万円に見直す方針としました。なお、当期は分配金水準の安定化の観点から162百万円を取り崩します。

（注２）「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出を意味します。

（注３）本投資法人が有する税務上の繰越欠損金については、約36億円を当期に使用します。欠損金使用後の繰越欠損金残高は約10億円であり、繰越期限は2022年4月期となっています。

（注４）本投資法人においては、損金に算入できる欠損金の控除限度額についての制限は適用されません。

②　次期の見通し

（イ）新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、東京都心を中心に、その他首都圏、政令指定都市及び県庁所在地等に立地する不動産等で、主たる用途がオフィスである不動産等及びこれに関連する不動産対応証券を主な投資対象とします。特に中規模オフィスは、安定性と成長性の両面が見込めることに加え、絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、市況に応じた機動的なポートフォリオの組替えも可能であるため、本投資法人は、収益の安定性を確保しながら成長性を重視した中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築を行います。

物件の取得にあたっては、本資産運用会社の独自ネットワークによる情報を活用し、良質な投資情報の早期入手や、相対取引の促進を図ります。また、スポンサーサポート契約に基づき、いちご株式会社によるウェアハウジング機能等を活用しながら、着実な外部成長を推進します。一方で、保有物件のうち、内部成長余地が限定的な物件は売却を検討し、資産の入替によるポートフォリオの質の向上を図ります。

（ロ）管理運営（内部成長）について

保有物件の管理運営においては、個別物件の収益力強化につながる以下の施策を積極的に推進し、「いちごオフィス」ブランドの確立による競争力強化を図っていきます。

・テナント入替時のダウンタイムの極小化
・価値向上CAPEXの実施によるバリューアップと投資効率の追求
・サステナビリティの推進による中長期的な価値向上

・「いちごオフィス」ブランドのさらなる発展

（ハ）財務戦略について

既存借入金のリファイナンスについては借入金利の固定化、借入期間の長期化、分散化を図り、低金利の金融環境を踏まえた資金調達を検討します。また、株式会社日本格付研究所より取得している長期発行体格付A-（格付けの見通し：ポジティブ）の向上を目指し、投資法人債等による資金調達の多様化を図りつつ、本投資法人の財務基盤の強化及びキャッシュ・フローの拡大を進めていきます。

（３）決算後に生じた重要な事実

① 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の取得をしました。

［ウィン第２五反田ビル］

取得価格（注１）	3,300,000千円
所在地	東京都品川区大崎四丁目１番２号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権（敷地権割合84.88％）
	建物：所有権（区分所有持分84.88％）
契約締結日	2018年４月25日
取得日	2018年５月９日
取得先	合同会社五反田ホールディングス

［ＭＩＦビル］

取得価格（注１）	2,200,000千円
所在地	東京都千代田区内神田一丁目６番６号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権（注２）
	建物：所有権（共有持分割合72.00％）
契約締結日	2018年４月25日
取得日	2018年５月９日
取得先	合同会社鎌倉橋ホールディングス

（注１）取得価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

（注２）本件土地の一部は、本件建物の共有者を含む４名が所有又は共有しており、いわゆる分有状態にあります。本件建物の共有者と本件土地の所有者及び共有者の間で、相互に借地として利用し、敷地の相互利用について、対価の授受は行わないことを内容とした覚書を締結しております。

②資金の借入れ

２．　資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、2018年５月９日付で以下のとおり借入れを行いました。

［タームローンⅪ］

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社香川銀行

借入金額　：2,000,000千円

利率　：１ヶ月円TIBOR+0.60％（注）

返済期限　：2024年４月30日

利払日　：借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日

返済方法　：期日一括返済

借入方法　：無担保・無保証

（注）金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に0.795％で固定化されています。

（４）運用状況の見通し

2018年10月期及び2019年４月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2018年10月期及び2019年４月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、11ページ記載の「2018年10月期（2018年５月１日～2018年10月31日）及び2019年４月期（2018年11月１日～2019年４月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2018年10月期（2018年５月１日～2018年10月31日）

営業収益	7,547百万円
営業利益	3,685百万円
経常利益	2,885百万円
当期純利益	2,908百万円
１口当たり分配金	1,967円
１口当たり利益超過分配金	0円

（注）分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金取崩額105百万円が含まれています。なお、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2019年４月期（2018年11月１日～2019年４月30日）

営業収益	7,493百万円
営業利益	3,712百万円
経常利益	2,920百万円
当期純利益	2,920百万円
１口当たり分配金	1,974円
１口当たり利益超過分配金	0円

（注）分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金取崩額105百万円が含まれています。なお、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2018年10月期（2018年５月１日～2018年10月31日）及び
2019年４月期（2018年11月１日～2019年４月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2018年10月期： 2018年５月１日 ～ 2018年10月31日（184日） ・2019年４月期： 2018年11月１日 ～ 2019年４月30日（181日）
運用資産	・本書の日付現在で保有している84物件以外に2019年４月30日までに物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 ・実際には、今後の物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数1,532,287口を前提としています。 ・上記の他に2019年４月30日までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
営業収益	・賃貸事業収益については、運用資産の過去の実績値を基準として2018年４月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・物件合計の期末稼働率は、2018年10月31日時点で97.8%、2019年４月30日時点で97.5%を見込んでいます。
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税として、2018年10月期及び2019年４月期にそれぞれ623百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、2018年10月期に138百万円、2019年４月期に139百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・プロパティマネジメントフィー等を含む外注委託費は、2018年10月期に670百万円、2019年４月期に644百万円を見込んでいます。 ・減価償却費につきましては、定額法を採用しており、運用資産に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、2018年10月期に851百万円、2019年４月期に841百万円を見込んでいます。 ・本資産運用会社の資産運用報酬のうち、インセンティブ報酬については、2018年10月期に33百万円、2019年４月期に22百万円を見込んでおります。 （注）インセンティブ報酬算定にあたっての投資口１口当たりの予想キャッシュ・フローが前期比で増加した事に伴い、「本投資法人規約 別紙（資産運用会社に対する資産運用報酬）」に基づき算出しています。 ・予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	・支払利息は、2018年10月期に544百万円、2019年４月期に535百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2018年10月期及び2019年４月期にそれぞれ255百万円を見込んでいます。
特別利益	・いちご東池袋ビルの雹(ひょう)災にかかる保険金収入として、2018年10月期に154百万円を見込んでいます。
特別損失	・いちご東池袋ビルの雹(ひょう)災にかかる対象設備の復旧工事として、2018年10月期に130百万円を見込んでいます。
有利子負債	・借入金及び投資法人債を含め、2018年10月31日時点で104,699百万円、2019年４月30日時点で104,623百万円の有利子負債があることを前提としています。

項目	前提条件
分配金	・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 ・2018年10月期については、当期未処分利益2,909百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,014百万円を、2019年４月期については、当期未処分利益2,920百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,025百万円を、１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。 ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、投資口の追加発行等の種々の要因により、分配金の額は変動する可能性があります。
利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配は行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、投信協会規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （2017年10月31日）	当期 （2018年４月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,556,346	14,190,557
信託現金及び信託預金	12,406,175	12,926,748
営業未収入金	12,434	6,386
前払費用	393,549	405,242
未収消費税等	56,068	－
その他	2,255	2,256
流動資産合計	21,426,829	27,531,190
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,660,963	7,217,496
減価償却累計額	△1,341,248	△1,373,695
建物（純額）	6,319,715	5,843,800
構築物	32,545	26,385
減価償却累計額	△25,190	△21,744
構築物（純額）	7,355	4,641
機械及び装置	265,176	271,955
減価償却累計額	△110,980	△121,600
機械及び装置（純額）	154,196	150,354
工具、器具及び備品	52,411	50,344
減価償却累計額	△36,683	△37,845
工具、器具及び備品（純額）	15,728	12,498
土地	18,169,824	17,425,755
信託建物	42,051,993	41,255,897
減価償却累計額	△5,333,846	△5,862,784
信託建物（純額）	36,718,146	35,393,113
信託構築物	62,750	61,602
減価償却累計額	△22,347	△25,064
信託構築物（純額）	40,402	36,538
信託機械及び装置	421,448	468,175
減価償却累計額	△200,028	△222,176
信託機械及び装置（純額）	221,419	245,998
信託工具、器具及び備品	151,904	159,839
減価償却累計額	△82,149	△84,185
信託工具、器具及び備品（純額）	69,755	75,654
信託土地	129,038,294	126,824,044
信託建設仮勘定	784	817
有形固定資産合計	190,755,622	186,013,218
無形固定資産		
信託借地権	4,494,579	4,494,579
無形固定資産合計	4,494,579	4,494,579
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,005	10,005
長期前払費用	831,187	891,835
その他	54,120	63,768
投資その他の資産合計	895,312	965,608
固定資産合計	196,145,514	191,473,407
繰延資産		
投資法人債発行費	13,171	24,053
繰延資産合計	13,171	24,053
資産合計	217,585,515	219,028,651

（単位：千円）

	前期 （2017年10月31日）	当期 （2018年４月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	500,026	461,063
1年内返済予定の長期借入金	13,661,440	11,575,038
未払金	727,655	515,891
未払費用	3,916	12,423
未払法人税等	605	605
未払消費税等	65,331	390,836
前受金	1,518,551	1,646,717
その他	11,935	21,698
流動負債合計	16,489,462	14,624,273
固定負債		
投資法人債	1,200,000	2,200,000
長期借入金	88,520,256	89,012,547
預り敷金及び保証金	1,590,553	1,526,885
信託預り敷金及び保証金	7,966,308	8,358,832
資産除去債務	3,344	3,361
その他	53,947	56,879
固定負債合計	99,334,410	101,158,505
負債合計	115,823,872	115,782,779
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	67,675,274	67,675,274
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
任意積立金		
配当積立金	659,446	659,446
一時差異等調整積立金	※2 10,062,856	※2 9,901,966
任意積立金合計	10,722,303	10,561,413
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,797,644	4,442,764
剰余金合計	34,086,368	35,570,598
投資主資本合計	101,761,642	103,245,872
純資産合計	※1 101,761,642	※1 103,245,872
負債純資産合計	217,585,515	219,028,651

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日	当期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,831,601	※1 6,803,488
その他賃貸事業収入	※1 699,146	※1 663,702
不動産等売却益	－	※2 1,594,926
営業収益合計	7,530,748	9,062,117
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,004,552	※1 3,008,519
資産運用報酬	880,993	723,276
資産保管手数料	14,422	14,703
一般事務委託手数料	44,764	44,914
役員報酬	5,040	5,040
その他営業費用	59,859	80,273
営業費用合計	4,009,632	3,876,727
営業利益	3,521,115	5,185,390
営業外収益		
受取利息	94	99
未払分配金戻入	1,099	562
受取保険金	－	48,372
消費税差額	3,436	－
その他	758	127
営業外収益合計	5,389	49,162
営業外費用		
支払利息	523,725	518,215
融資関連費用	205,685	273,427
投資法人債発行費償却	221	760
その他	30	－
営業外費用合計	729,662	792,404
経常利益	2,796,842	4,442,148
税引前当期純利益	2,796,842	4,442,148
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	2,796,237	4,441,543
前期繰越利益	1,407	1,220
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,797,644	4,442,764

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2017年５月１日　至　2017年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		
			配当積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	67,675,274	20,566,420	621,526	10,432,940	11,054,467
当期変動額					
配当積立金の積立			37,920		37,920
一時差異等調整積立金の取崩				△370,083	△370,083
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	－	37,920	△370,083	△332,163
当期末残高	67,675,274	20,566,420	659,446	10,062,856	10,722,303

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	2,615,831	34,236,719	101,911,993	101,911,993
当期変動額				
配当積立金の積立	△37,920	－	－	－
一時差異等調整積立金の取崩	370,083	－	－	－
剰余金の配当	△2,946,587	△2,946,587	△2,946,587	△2,946,587
当期純利益	2,796,237	2,796,237	2,796,237	2,796,237
当期変動額合計	181,812	△150,350	△150,350	△150,350
当期末残高	2,797,644	34,086,368	101,761,642	101,761,642

当期（自　2017年11月１日　至　2018年４月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		
			配当積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	67,675,274	20,566,420	659,446	10,062,856	10,722,303
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩				△160,890	△160,890
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	－	－	△160,890	△160,890
当期末残高	67,675,274	20,566,420	659,446	9,901,966	10,561,413

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	2,797,644	34,086,368	101,761,642	101,761,642
当期変動額				
一時差異等調整積立金の取崩	160,890	－	－	－
剰余金の配当	△2,957,313	△2,957,313	△2,957,313	△2,957,313
当期純利益	4,441,543	4,441,543	4,441,543	4,441,543
当期変動額合計	1,645,120	1,484,229	1,484,229	1,484,229
当期末残高	4,442,764	35,570,598	103,245,872	103,245,872

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 （自　2017年５月１日 至　2017年10月31日）	当期 （自　2017年11月１日 至　2018年４月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	2,797,644,200円	4,442,764,274円
Ⅱ　任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	160,890,135円	162,422,422円
Ⅲ　分配金の額	2,957,313,910円	3,009,411,668円
（投資口１口当たり分配金の額）	（1,930円）	（1,964円）
Ⅳ　任意積立金		
配当積立金繰入額	―円	1,594,926,730円
Ⅴ　次期繰越利益	1,220,425円	848,298円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益2,797,644,200円に、一時差異等調整積立金取崩額160,890,135円を加算した金額2,958,534,335円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額2,957,313,910円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金を1,930円としました。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとします。ただし、当期は繰越欠損金を税務上の課税所得と相殺することにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも、税務上の所得は発生しません。このような場合、分配金は規約第37条第１項では、本投資法人が合理的に決定した額とします。かかる方針により、当期未処分利益4,442,764,274円のうち、不動産等売却益である1,594,926,730円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額162,422,422円を加算した金額3,010,259,966円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額3,009,411,668円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金を1,964円としました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日	当期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,796,842	4,442,148
減価償却費	927,975	914,757
受取利息	△94	△99
支払利息	523,725	518,215
営業未収入金の増減額（△は増加）	58,064	6,047
未収消費税等の増減額（△は増加）	△56,068	56,068
前払費用の増減額（△は増加）	△16,165	△11,693
長期前払費用の増減額（△は増加）	27,222	△60,648
未払消費税等の増減額（△は減少）	△326,545	325,504
営業未払金の増減額（△は減少）	3,696	△40,153
未払金の増減額（△は減少）	34,478	△211,764
前受金の増減額（△は減少）	167,781	128,165
有形固定資産の売却による減少額	－	1,125,958
信託有形固定資産の売却による減少額	－	3,097,844
その他	69,493	198,676
小計	4,210,406	10,489,029
利息の受取額	94	99
利息の支払額	△527,889	△509,708
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,682,006	9,978,815
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△29,637	△22,400
信託有形固定資産の取得による支出	△7,636,273	△369,221
預り敷金及び保証金の受入による収入	31,682	65,096
預り敷金及び保証金の返還による支出	△69,821	△139,427
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	501,644	705,071
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△240,482	△507,415
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,442,887	△268,296
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,000,000	7,934,000
長期借入金の返済による支出	△1,136,294	△9,528,111
投資法人債の発行による収入	1,186,607	988,359
分配金の支払額	△2,947,718	△2,956,168
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,102,594	△3,561,921
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	341,713	6,148,597
現金及び現金同等物の期首残高	20,561,558	20,903,272
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,903,272	※1 27,051,869

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　１～63年 構築物　２～20年 機械及び装置　１～15年 工具、器具及び備品　１～15年 （２）長期前払費用 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
４．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①　信託現金及び信託預金 ②　信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③　信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

（８）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※１．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

前期 （2017年10月31日）	当期 （2018年４月30日）
50,000千円	50,000千円

※２．一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2017年10月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注）	10,432,940	10,432,940	―	370,083	10,062,856	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、当期は定額取崩200,000千円及びインセンティブ報酬額に相当する170,083千円を取り崩しました。来期以降は毎期105,000千円以上を取り崩す予定です。

当期（2018年４月30日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注）	10,432,940	10,062,856	―	160,890	9,901,966	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、当期は定額取崩105,000千円以上に相当する160,890千円を取り崩しました。

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日		当期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	5,554,438		5,524,621	
共益費収入	943,864		946,201	
駐車場収入	276,718		275,736	
施設使用料	56,579	6,831,601	56,929	6,803,488
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	649,765		597,408	
その他収入	49,381	699,146	66,293	663,702
不動産賃貸事業収益合計		7,530,748		7,467,190
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	670,490		691,537	
水道光熱費	631,098		590,740	
信託報酬	33,796		33,733	
減価償却費	927,975		914,757	
修繕費	101,199		130,146	
公租公課	589,847		597,170	
損害保険料	8,822		9,757	
その他賃貸事業費用	41,320		40,676	
不動産賃貸事業費用合計		3,004,552		3,008,519
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		4,526,195		4,458,671

※２．不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自　2017年５月１日　至　2017年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2017年11月１日　至　2018年４月30日）

いちごブルク大森		
不動産等売却収入		4,200,000
不動産等売却原価	3,097,844	
その他売却費用	126,502	
不動産等売却益		975,652
いちご札幌南２西３ビル		
不動産等売却収入		1,020,000
不動産等売却原価	545,629	
その他売却費用	31,106	
不動産等売却益		443,263
いちご大名バルコニー		
不動産等売却収入		780,000
不動産等売却原価	580,328	
その他売却費用	23,660	
不動産等売却益		176,010

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日	当期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	14,000,000口	14,000,000口
発行済投資口の総口数	1,532,287口	1,532,287口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

前期 （自　2017年５月１日 至　2017年10月31日）	当期 （自　2017年11月１日 至　2018年４月30日）
「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、当期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は160,890千円の取り崩しを行います。	「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は162,422千円の取り崩しを行います。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日	当期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日
現金及び預金	8,556,346千円	14,190,557千円
信託現金及び信託預金	12,406,175千円	12,926,748千円
別段預金	△59,249千円	△65,435千円
現金及び現金同等物	20,903,272千円	27,051,869千円

（金融商品に関する注記）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用については、安全性と換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行うものとしています。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済・償還期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、LTVを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、LTV等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

2017年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（（注２）参照）、重要性の乏しいものについては、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	8,556,346	8,556,346	―
（２）信託現金及び信託預金	12,406,175	12,406,175	―
資産合計	20,962,521	20,962,521	―
（３）１年内返済予定の長期借入金	13,661,440	13,661,948	508
（４）投資法人債	1,200,000	1,195,654	△4,345
（５）長期借入金	88,520,256	89,613,674	1,093,418
負債合計	103,381,697	104,471,278	1,089,581
（６）デリバティブ取引	―	―	―

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金（２）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（３）１年内返済予定の長期借入金（５）長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（４）投資法人債
時価については、日本証券業協会が公表している参考値の料率で割り引いて算出する方法によっています。

（６）デリバティブ取引
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

2018年４月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（（注２）参照）、重要性の乏しいものについては、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	14,190,557	14,190,557	―
（２）信託現金及び信託預金	12,926,748	12,926,748	―
資産合計	27,117,305	27,117,305	―
（３）１年内返済予定の長期借入金	11,575,038	11,591,357	16,319
（４）投資法人債	2,200,000	2,193,551	△6,448
（５）長期借入金	89,012,547	89,787,363	774,815
負債合計	102,787,585	103,572,272	784,687
（６）デリバティブ取引	―	―	―

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金（２）信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（３）１年内返済予定の長期借入金（５）長期借入金
固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（４）投資法人債
時価については、日本証券業協会が公表している参考値の料率で割り引いて算出する方法によっています。

（６）デリバティブ取引
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前期 （2017年10月31日）	当期 （2018年４月30日）
（１）預り敷金及び保証金	1,590,553	1,526,885
（２）信託預り敷金及び保証金	7,966,308	8,358,832

（１）（２）賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権の決算日（2017年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	8,556,346	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,406,175	—	—	—	—	—
合計	20,962,521	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2018年４月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	14,190,557	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,926,748	—	—	—	—	—
合計	27,117,305	—	—	—	—	—

（注４）投資法人債及び長期借入金の決算日（2017年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の 長期借入金	13,661,440	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	1,200,000
長期借入金	—	14,270,145	18,993,568	19,941,293	19,292,000	16,023,250
合計	13,661,440	14,270,145	18,993,568	19,941,293	19,292,000	17,223,250

投資法人債及び長期借入金の決算日（2018年４月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の 長期借入金	11,575,038	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,200,000
長期借入金	—	16,198,215	19,897,332	19,317,000	19,266,000	14,334,000
合計	11,575,038	16,198,215	19,897,332	19,317,000	19,266,000	16,534,000

（デリバティブ取引に関する注記）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの：
前期（2017年10月31日）及び当期（2018年４月30日）において、該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの：
前期（2017年10月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	80,836,884	80,671,106	（注）	―

（注）金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている１年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記　２.金融商品の時価等に関する事項」における（注１）（３）１年内返済予定の長期借入金及び（５）長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2018年４月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	88,187,995	84,164,297	（注）	―

（注）金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている１年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記　２.金融商品の時価等に関する事項」における（注１）（３）１年内返済予定の長期借入金及び（５）長期借入金の時価に含めて記載しています。

（税効果会計に関する注記）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 （2017年10月31日）	当期 （2018年４月30日）
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	6,088,649千円	5,852,155千円
資産除去債務	1,053千円	676千円
繰越欠損金	1,500,837千円	336,476千円
その他	529千円	347千円
繰延税金資産小計	7,591,070千円	6,189,656千円
評価性引当額	△7,591,070千円	△6,189,656千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 （2017年10月31日）	当期 （2018年４月30日）
法定実効税率	31.74%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.29%	－%
評価性引当額の増減	△0.45%	△5.34%
繰越欠損金の利用	－%	△26.41%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.01%

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、主として都心６区、その他首都圏、４大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途			前期 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日	当期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日
事務所	貸借対照表計上額			
		期首残高	170,402,408	177,092,732
		期中増減額	6,690,323	△445,669
		期末残高	177,092,732	176,647,062
	期末時価		200,514,000	202,980,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	18,196,188	18,156,684
		期中増減額	△39,503	△4,296,766
		期末残高	18,156,684	13,859,917
	期末時価		20,285,000	16,120,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	188,598,597	195,249,417
		期中増減額	6,650,819	△4,742,436
		期末残高	195,249,417	190,506,980
	期末時価		220,799,000	219,100,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は不動産信託受益権３物件（7,131,762千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
当期の主な減少理由は不動産信託受益権１物件（3,097,844千円）、不動産２物件（1,125,958千円）の売却及び減価償却費によるものです。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自　2017年５月１日　至　2017年10月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域ごとの情報

（１）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期（自　2017年11月１日　至　2018年４月30日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域ごとの情報

（１）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日	当期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日
１口当たり純資産額	66,411円	67,380円
１口当たり当期純利益	1,824円	2,898円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		前期 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日	当期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日
当期純利益	（千円）	2,796,237	4,441,543
普通投資主に帰属しない金額	（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益	（千円）	2,796,237	4,441,543
期中平均投資口数	（口）	1,532,287	1,532,287

（重要な後発事象に関する注記）

１．　資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

［ウィン第２五反田ビル］

取得価格（注１）	3,300,000千円
所在地	東京都品川区大崎四丁目１番２号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権（敷地権割合84.88％） 建物：所有権（区分所有持分84.88％）
契約締結日	2018年４月25日
取得日	2018年５月９日
取得先	合同会社五反田ホールディングス

［ＭＩＦビル］

取得価格（注１）	2,200,000千円
所在地	東京都千代田区内神田一丁目６番６号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権（注２） 建物：所有権（共有持分割合72.00％）
契約締結日	2018年４月25日
取得日	2018年５月９日
取得先	合同会社鎌倉橋ホールディングス

（注１）取得価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

（注２）本件土地の一部は、本件建物の共有者を含む４名が所有又は共有しており、いわゆる分有状態にあります。本件建物の共有者と本件土地の所有者及び共有者の間で、相互に借地として利用し、敷地の相互利用について、対価の授受は行わないことを内容とした覚書を締結しております。

２．　資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、2018年５月９日付で以下のとおり借入れを行いました。

［タームローンXI］

借入先	：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社香川銀行
借入金額	：2,000,000千円
利率	：１ヶ月円TIBOR+0.60％（注）
返済期限	：2024年４月30日
利払日	：借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日
返済方法	：期日一括返済
借入方法	：無担保・無保証

（注）金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に0.795％で固定化されています。

（開示の省略）

リース取引、有価証券、退職給付、資産除去債務及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

（９）発行済投資口の総口数の増減

当期において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

最近５年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年５月27日	公募増資	90,000	932,823	5,431	20,360	（注１）
2013年12月３日	公募増資	85,000	1,017,823	4,929	25,289	（注２）
2014年１月７日	第三者割当増資	8,500	1,026,323	492	25,782	（注３）
2014年12月３日	公募増資	95,680	1,122,003	7,679	33,462	（注４）
2014年12月24日	第三者割当増資	8,320	1,130,323	667	34,130	（注５）
2015年５月１日	公募増資	271,700	1,402,023	23,418	57,548	（注６）
2015年５月27日	第三者割当増資	14,300	1,416,323	1,232	58,781	（注７）
2016年５月23日	公募増資	110,166	1,526,489	8,449	67,230	（注８）
2016年６月22日	第三者割当増資	5,798	1,532,287	444	67,675	（注９）

（注１）１口当たり発行価格62,595円（引受価額60,348円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注２）１口当たり発行価格60,157円（引受価額57,997円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注３）１口当たり発行価額57,997円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり発行価格83,167円（引受価額80,266円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注５）１口当たり発行価額80,266円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

（注６）１口当たり発行価格89,212円（引受価額86,192円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注７）１口当たり発行価額86,192円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

（注８）１口当たり発行価格79,365円（引受価額76,695円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注９）１口当たり発行価額76,695円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

４．役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示しています。

５．参考情報

（１）本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域（注１）	第25期（2018年４月30日）	
		保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
不動産	都心６区	8,766	4.0
	その他首都圏	4,040	1.8
	４大都市	10,629	4.9
不動産信託受益権（注３）	都心６区	99,889	45.6
	その他首都圏	40,832	18.6
	４大都市	15,461	7.1
	その他主要都市	10,886	5.0
小計		190,506	87.0
預金・その他資産		28,521	13.0
資産総額計		219,028	100.0

（注１）地域は、下記によります。
都心６区　　：東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区
その他首都圏　：東京都（上記６区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県
４大都市　　：大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市
その他主要都市：上記以外の地域の主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）

（注２）保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は不動産及び不動産信託受益権の小計に含めていません。

（注３）信託建物等と併せて保有している信託借地権については、信託建物等と合算して不動産信託受益権の欄に記載しています。

（２）保有不動産の賃貸借の概要

（2018年４月30日現在）

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O－02	都心６区	事務所	いちご西参道ビル	4,564.63	4,379.70	95.9	16	128,684
O－03	都心６区	事務所	いちご三田ビル	4,121.42	4,121.42	100.0	10	110,546
O－04	都心６区	事務所	いちご南平台ビル	1,925.24	1,925.24	100.0	13	77,574
O－05	都心６区	事務所	いちご半蔵門ビル	2,080.37	2,080.37	100.0	7	60,572
O－06	都心６区	事務所	いちご聖坂ビル	1,947.90	1,947.90	100.0	6	58,915
O－07	都心６区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	100.0	4	51,900
O－08	都心６区	事務所	いちご赤坂五丁目ビル	683.86	683.86	100.0	9	28,171
O－09	都心６区	事務所	いちご芝公園ビル	1,602.29	1,602.29	100.0	5	39,413
O－10	都心６区	事務所	いちご恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	100.0	8	63,320
O－11	都心６区	事務所	いちご銀座６１２ビル	1,387.09	1,387.09	100.0	25	65,508
O－12	都心６区	事務所	いちご内神田ビル	1,378.83	1,378.83	100.0	8	42,337
O－14	都心６区	事務所	いちご四谷四丁目ビル	780.64	780.64	100.0	10	20,292
O－15	都心６区	事務所	いちご溜池ビル	494.14	494.14	100.0	6	21,379
O－16	都心６区	事務所	いちご神保町ビル	1,891.01	1,891.01	100.0	7	74,007
O－17	都心６区	事務所	いちご箱崎ビル	2,387.34	2,387.34	100.0	7	54,053
O－18	都心６区	事務所	いちご九段二丁目ビル	1,288.31	1,288.31	100.0	1	26,820
O－19	都心６区	事務所	いちご九段三丁目ビル	1,302.43	1,302.43	100.0	5	35,617
O－20	都心６区	事務所	いちご五反田ビル	5,346.39	5,346.39	100.0	14	188,040
O－21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,021.32	3,927.46	97.7	14	78,978
O－22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	1,491.51	1,491.51	100.0	10	53,061
O－23	その他首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	1,250.85	1,250.85	100.0	7	39,873
O－24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	2,605.54	2,605.54	100.0	10	64,119

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O－26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル	2,385.69	2,385.69	100.0	5	80,036
O－27	その他首都圏	事務所	いちご西池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0	1	24,097
O－28	都心６区	事務所	いちご西五反田ビル	1,329.06	1,329.06	100.0	9	33,390
O－29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,210.87	4,108.38	97.6	14	112,113
O－34	４大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,928.12	100.0	19	185,449
O－37	４大都市	事務所	いちご丸の内ビル	8,009.11	8,009.11	100.0	23	229,546
O－38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	8,601.71	8,470.35	98.5	15	116,641
O－39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	3,551.46	3,387.38	95.4	21	79,146
O－42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	6,329.33	6,329.33	100.0	13	156,097
O－46	都心６区	事務所	いちご神田錦町ビル	2,523.09	2,523.09	100.0	10	88,117
O－47	都心６区	事務所	いちご秋葉原ノースビル	6,250.53	6,250.53	100.0	1	208,877
O－48	４大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	3,729.35	3,729.35	100.0	17	94,556
O－49	都心６区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,295.57	2,295.57	100.0	9	81,109
O－50	都心６区	事務所	いちご八丁堀ビル	2,697.36	2,697.36	100.0	7	90,815
O－51	都心６区	事務所	恵比寿グリーングラス	3,159.27	3,159.27	100.0	2	162,091
O－52	都心６区	事務所	いちご大森ビル	3,585.92	3,585.92	100.0	9	131,069
O－53	都心６区	事務所	いちご高田馬場ビル	1,606.92	1,606.92	100.0	8	58,111
O－54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	6,180.68	6,180.68	100.0	31	147,540
O－55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	2,960.81	2,960.81	100.0	13	60,001
O－56	その他首都圏	事務所	いちご大船ビル	2,364.71	2,364.71	100.0	9	93,907
O－57	その他主要都市	事務所	いちご仙台イーストビル	5,205.49	5,095.28	97.9	11	99,466
O－58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	4,507.59	4,507.59	100.0	31	78,899
O－59	都心６区	事務所	いちご神宮前ビル	4,510.04	4,510.04	100.0	7	190,645

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O－60	都心６区	事務所	いちご渋谷道玄坂ビル	2,789.86	2,789.86	100.0	9	124,043
O－61	都心６区	事務所	いちご広尾ビル	3,510.44	3,510.44	100.0	5	131,171
O－62	都心６区	事務所	いちご笹塚ビル	6,425.29	6,425.29	100.0	6	176,046
O－63	都心６区	事務所	いちご日本橋イーストビル	4,216.97	4,216.97	100.0	7	147,443
O－64	都心６区	事務所	いちご桜橋ビル	2,971.22	2,971.22	100.0	6	80,790
O－65	都心６区	事務所	いちご新川ビル	2,312.03	1,951.17	84.4	5	61,415
O－66	都心６区	事務所	いちご九段ビル	3,090.65	3,090.65	100.0	9	98,774
O－67	都心６区	事務所	いちご東五反田ビル	4,548.10	4,289.44	94.3	18	124,103
O－68	都心６区	事務所	アクシオール三田	2,369.82	2,369.82	100.0	12	66,576
O－69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋ビル	4,472.00	4,141.31	92.6	18	143,254
O－70	その他主要都市	事務所	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	3,433.07	3,433.07	100.0	14	109,833
O－71	その他首都圏	事務所	いちご川崎ビル	3,710.17	3,543.99	95.5	15	80,276
O－72	都心６区	事務所	いちご渋谷イーストビル	1,041.36	1,041.36	100.0	3	41,638
O－73	都心６区	事務所	いちご人形町ビル	1,769.09	1,769.09	100.0	8	46,050
O－74	４大都市	事務所	いちご西本町ビル	6,152.00	6,050.00	98.3	30	106,867
O－75	４大都市	事務所	いちご博多ビル	2,423.86	2,423.86	100.0	28	52,977
O－76	４大都市	事務所	いちご錦ファーストビル（注７）	3,324.66	2,983.41	89.7	4	64,827
O－77	その他首都圏	事務所	いちご池之端ビル	5,504.15	5,504.15	100.0	7	142,941
O－78	その他首都圏	事務所	いちご池袋イーストビル	3,118.69	3,118.69	100.0	4	93,003
O－79	都心６区	事務所	いちご元麻布ビル	1,329.96	1,329.96	100.0	3	53,116
O－80	その他首都圏	事務所	いちご大塚ビル	3,679.70	3,679.70	100.0	7	90,969
O－81	４大都市	事務所	いちご名古屋ビル	4,930.30	4,930.30	100.0	37	141,579

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O－82	４大都市	事務所	いちご伏見ビル	4,155.57	3,938.75	94.8	40	88,110
O－83	４大都市	事務所	いちご錦ビル	2,006.78	2,006.78	100.0	23	49,322
O－84	４大都市	事務所	いちご南森町ビル	2,521.51	2,521.51	100.0	12	47,713
O－85	都心６区	事務所	いちご渋谷宇田川町ビル	1,491.38	1,491.38	100.0	7	76,573
O－86	都心６区	事務所	ウィン五反田ビル	3,689.88	3,689.88	100.0	11	110,960
O－87	その他首都圏	事務所	いちご本郷ビル	2,722.58	2,722.58	100.0	7	85,949
O－88	都心６区	事務所	大井町センタービル	2,751.08	2,751.08	100.0	8	66,015
Z－02	都心６区	その他	いちごフィエスタ渋谷	1,185.85	1,139.31	96.1	9	64,484
Z－03	その他首都圏	その他	いちごブルク大森（注８）	—	—	—	—	134,942
Z－05	その他首都圏	その他	いちご町田イーストビル	2,183.65	2,183.65	100.0	10	64,375
Z－07	４大都市	その他	いちご札幌南２西３ビル（注８）	—	—	—	—	25,911
Z－08	４大都市	その他	いちご大名バルコニー（注９）	—	—	—	—	24,840
Z－09	その他主要都市	その他	コナミスポーツクラブ和泉府中	3,733.68	3,733.68	100.0	1	63,000
Z－10	都心６区	その他	いちご渋谷文化村通りビル	778.77	778.77	100.0	4	73,903
Z－11	その他首都圏	その他	トワイシア横濱磯子（商業区画）	2,717.77	2,717.77	100.0	7	80,210
Z－12	その他首都圏	その他	ライオンズスクエア川口	7,788.09	7,788.09	100.0	3	118,768
Z－13	その他首都圏	その他	いちご新横浜アリーナ通りビル	1,971.34	1,971.34	100.0	5	76,456
Z－14	その他首都圏	その他	いちご蒲田ビル	2,124.68	2,124.68	100.0	2	53,031
合計				255,487.63	252,877.70	99.0	891	7,467,190

（注１）用途は、主たる用途を事務所とする不動産等を「事務所」、主たる用途が事務所以外の不動産等を「その他」として記載しています。

（注２）賃貸可能面積は、個々の保有不動産等において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。

（注３）賃貸面積は、2018年４月30日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注４）稼働率は、個々の保有不動産等の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。
（注５）テナント総数は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、本投資法人以外のマスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は１として記載しています。
（注６）当期総賃料収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産等から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。
（注７）以下のとおり物件名称を変更しています。

変更日	物件番号	物件名称(変更後)	物件名称(変更前)
2018年３月１日	O-76	いちご錦ファーストビル	錦ファーストビル

（注８）2018年３月30日付で譲渡しています。
（注９）2018年４月20日付で譲渡しています。

（３）保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

（2018年４月30日現在）

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	3,090	3,383	1.8
O-03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	3,450	2,730	1.4
O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	2,510	1,927	1.0
O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	1,800	1,517	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,410	1,204	0.6
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,800	1,391	0.7
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	781	723	0.4
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,130	1,104	0.6
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	2,370	1,928	1.0
O-11	いちご銀座６１２ビル	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	2,000	1,772	0.9
O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,170	1,118	0.6
O-14	いちご四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	575	516	0.3
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	691	531	0.3
O-16	いちご神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産信託受益権	2,290	1,808	0.9
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	不動産信託受益権	1,150	1,148	0.6
O-18	いちご九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	914	738	0.4
O-19	いちご九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	848	829	0.4

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	6,070	4,889	2.6
O-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,830	1,725	0.9
O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,580	1,390	0.7
O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	847	745	0.4
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,250	1,466	0.8
O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,180	1,963	1.0
O-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	879	610	0.3
O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	815	765	0.4
O-29	いちご吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	2,770	2,207	1.2
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	6,480	4,698	2.5
O-37	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	7,350	5,931	3.1
O-38	いちご富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	1,750	1,487	0.8
O-39	いちご・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	1,280	1,168	0.6
O-42	いちご高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	3,390	2,443	1.3
O-46	いちご神田錦町ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目	不動産信託受益権	2,920	2,024	1.1
O-47	いちご秋葉原ノースビル	東京都千代田区外神田六丁目	不動産信託受益権	6,970	5,616	2.9
O-48	いちご堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区本町一丁目	不動産信託受益権	2,300	1,820	1.0
O-49	いちご神田小川町ビル	東京都千代田区神田小川町二丁目	不動産信託受益権	2,450	2,195	1.2
O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富一丁目	不動産信託受益権	2,510	1,839	1.0
O-51	恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	不動産信託受益権	6,740	5,845	3.1
O-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目	不動産信託受益権	4,190	3,803	2.0
O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目	不動産信託受益権	1,900	1,585	0.8
O-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	不動産信託受益権	3,850	3,654	1.9
O-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目	不動産信託受益権	1,310	1,229	0.6

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-56	いちご大船ビル	神奈川県鎌倉市大船一丁目	不動産信託受益権	2,410	1,962	1.0
O-57	いちご仙台イーストビル	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目	不動産信託受益権	2,110	1,716	0.9
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町	不動産信託受益権	1,470	1,446	0.8
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	不動産信託受益権	8,030	7,391	3.9
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町	不動産信託受益権	4,840	3,677	1.9
O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目	不動産信託受益権	4,530	4,001	2.1
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目	不動産信託受益権	5,290	4,831	2.5
O-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目	不動産信託受益権	5,460	4,609	2.4
O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目	不動産信託受益権	2,790	2,568	1.3
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目	不動産信託受益権	2,740	2,394	1.3
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目	不動産信託受益権	3,480	3,224	1.7
O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	4,270	3,665	1.9
O-68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	2,050	1,768	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	不動産信託受益権	5,240	4,613	2.4
O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	福島県郡山市駅前二丁目	不動産信託受益権	1,820	1,516	0.8
O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町	不動産信託受益権	2,110	1,790	0.9
O-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区東一丁目	不動産信託受益権	1,510	1,353	0.7
O-73	いちご人形町ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	不動産信託受益権	1,560	1,481	0.8
O-74	いちご西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座二丁目	不動産信託受益権	2,380	2,156	1.1
O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	不動産信託受益権	1,490	1,372	0.7
O-76	いちご錦ファーストビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	不動産信託受益権	2,080	1,988	1.0
O-77	いちご池之端ビル	東京都台東区池之端一丁目	不動産信託受益権	5,350	5,155	2.7
O-78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋二丁目	不動産信託受益権	3,240	2,995	1.6
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目	不動産信託受益権	2,000	1,900	1.0

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目	不動産信託受益権	2,940	2,734	1.4
O-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目	不動産信託受益権	3,670	3,451	1.8
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	不動産信託受益権	2,450	2,345	1.2
O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	不動産信託受益権	1,430	1,306	0.7
O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ケ枝町	不動産信託受益権	1,130	1,019	0.5
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町	不動産信託受益権	4,050	3,609	1.9
O-86	ウィン五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目	不動産信託受益権	3,280	3,105	1.6
O-87	いちご本郷ビル	東京都文京区本郷五丁目	不動産信託受益権	2,380	2,310	1.2
O-88	大井町センタービル	東京都品川区大井一丁目	不動産信託受益権	1,810	1,697	0.9
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	2,200	1,968	1.0
Z-05	いちご町田イーストビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,550	1,280	0.7
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	大阪府和泉市府中町一丁目	不動産信託受益権	1,440	1,107	0.6
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	不動産信託受益権	3,070	2,467	1.3
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	不動産信託受益権	1,880	1,529	0.8
Z-12	ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市元郷二丁目	不動産信託受益権	2,680	2,371	1.2
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,780	1,685	0.9
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目	不動産信託受益権	1,520	1,451	0.8
合計				219,100	190,506	100.0

（注１）期末評価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

（注２）期末帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

（注３）投資比率は、期末帳簿価額の総額に対する不動産又は信託受益権の期末帳簿価額の比率をいい、小数点第２位を四捨五入して記載しています。