

不動産投資信託証券発行者名 いちご不動産投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8975 U R L www.ichigo-reit.co.jp
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 高塚 義弘
 資産運用会社名 いちご不動産投資顧問株式会社
 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) 執行役財務本部副本部長 (氏名) 久保田 政範
 TEL (03) 3502-4891

有価証券報告書提出予定日 平成27年7月24日 分配金支払開始予定日 平成27年7月22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. 平成27年4月期の運用、資産の状況 (平成26年11月1日～平成27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	%
27年4月期	5,020	8.8	2,267	6.0	1,005	△28.7	704	△50.0
26年10月期	4,615	△0.5	2,139	△2.2	1,410	7.9	1,409	7.9

	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	%	%	%
27年4月期	634	1.1	0.8	20.0
26年10月期	1,373	2.3	1.1	30.6

(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	%	%
27年4月期	1,603	1,811	0	0	257.1	2.7
26年10月期	1,547	1,587	0	0	112.6	2.6

(注1) 平成26年10月期の分配金の支払原資は、配当積立金取崩額177百万円が含まれており、当期純利益とは異なります。

(注2) 平成27年4月期の分配金の支払原資は、配当積立金取崩額1,107百万円が含まれており、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。平成27年4月期については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の方法によって算出しています。配当性向=分配金総額÷当期純利益×100

(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
27年4月期	136,160	68,562	50.4	60,657
26年10月期	123,668	61,098	49.4	59,531

(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
27年4月期	18,531	△25,920	10,355	13,453
26年10月期	2,923	△578	△2,054	10,485

2. 平成27年10月期の運用状況の予想（平成27年5月1日～平成27年10月31日）

（％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
27年10月期	6,175	23.0	2,843	25.4	1,828	81.9	1,828	159.5	1,670	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）（27年10月期）1,290円

（注）分配金の支払原資には、配当積立金取崩額（543百万円）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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	27年4月期	1,130,323口	26年10月期	1,026,323口
② 期末自己投資口数	27年4月期	0口	26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、34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、15ページに記載の「平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

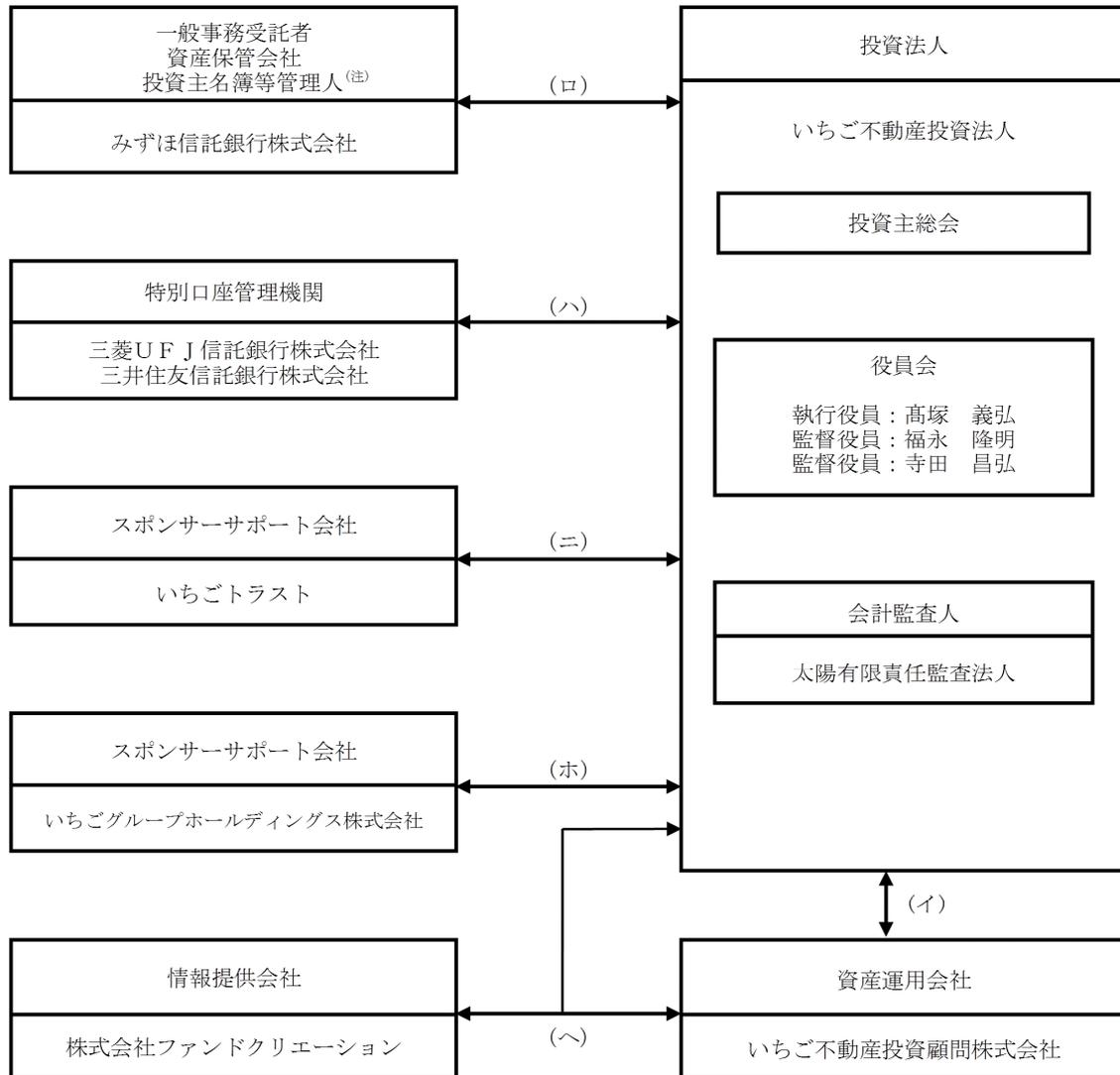
本投資法人は平成27年6月16日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

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不動産投資法人（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) スポンサーサポート契約

(ホ) スポンサーサポート契約

(ヘ) 情報提供に関する覚書

(注) 平成27年1月23日付で、投資主名簿等管理人を三井住友信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社に変更しました。

(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	いちご不動産投資法人	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	いちご不動産投資顧問株式会社	平成17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本資産運用会社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)。平成23年11月1日に旧いちごリートを吸収合併(以下「本合併」といいます。)したことに伴い、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	平成24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、平成26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	平成21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	<p>平成20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。</p> <p>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。</p>

(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	<p>平成21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。</p> <p>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。</p>
スポンサーサポート会社 特定関係法人	いちごグループホールディングス株式会社(注1)	<p>本投資法人及びいちごグループホールディングス株式会社は、平成26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。</p> <p>上記のスポンサーサポート契約に加え、本投資法人及びいちごグループホールディングス株式会社は、平成27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。</p> <p>(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、いちごグループホールディングス株式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、いちごグループホールディングス株式会社に</p>

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 特定関係法人	いちごグループホールディングス株式会社(注1)	<p>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、いちごグループホールディングス株式会社との協議により決定した金額でいちごグループホールディングス株式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。</p> <p>(ii) いちごグループホールディングス株式会社は、(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。</p> <p>(iii) 本投資法人は、いちごグループホールディングス株式会社の要請がある場合、いちごグループホールディングス株式会社が(ii)の判断を行う上で必要な資料及び情報を提供します。</p> <p>また、平成24年7月1日付で、本資産運用会社、スポンサーサポート会社及び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との間で、不動産等に関する情報の取扱い等を定めることを目的として、不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。同覚書の概要は以下のとおりです。</p> <p>(i) スポンサーサポート会社が不動産情報を入手した場合</p> <p>① スポンサーサポート会社が取引先、いちごグループ、その他の不動産情報保有者(以下「情報提供者」といいます)から不動産情報を受領した場合、スポンサーサポート会社は速やかに当該不動産情報を本資産運用会社に提供します。ただし、当該不動産情報が、取引予想価格(消費税込)が5億円未満のものである場合にはいちご地所株式会社に提供します。</p> <p>② 本資産運用会社は、上記①に基づいてスポンサーサポート会社から不動産情報を受領した場合、速やかに当該不動産情報の要否を検討し、不要と判断した場合、当該不動産情報をスポンサーサポート会社に返還します。</p> <p>③ スポンサーサポート会社は、上記②に基づき本資産運用会社から返還を受けた不動産情報については、速やかにこれをいちご地所株式会社に提供します。</p> <p>(ii) 本資産運用会社及びいちご地所株式会社が不動産情報を入手した場合</p> <p>① 本資産運用会社及びいちご地所株式会社が情報提供者から不動産情報を受領した場合、本資産運用会社及びいちご地所株式会社は速やかに当該不動産情報の要否を検討します。ただし、本資産運用会社が受領した当該不動産情報が、取引予想価格(消費税込)が5億円未満のものである場合には、原則としていちご地所株式会社に提供します。</p>

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 特定関係法人	いちごグループホールディングス株式会社(注1)	② 本資産運用会社及びいちご地所株式会社は、上記①の不動産情報を不要と判断した場合、当該不動産情報を速やかに本資産運用会社はいちご地所株式会社に提供し、いちご地所株式会社は本資産運用会社に提供します。
情報提供会社	株式会社ファンドクリエーション	平成17年8月18日付で、情報提供会社、本投資法人及びファンドクリエーション不動産投信株式会社(注2)との間で情報提供に関する覚書を締結しています。情報提供に関する覚書に基づき、本投資法人に対して収益用不動産に関する物件情報を提供しています。

(注1) 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、いちごグループホールディングス株式会社です。なお、いちごグループホールディングス株式会社は、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。

(注2) 本資産運用会社とファンドクリエーション不動産投信株式会社は、平成23年11月1日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、本資産運用会社は、情報提供に関する覚書を承継しています。

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(平成27年1月27日提出、その後の変更を含みます。)及び臨時報告書(平成27年4月9日提出)(注)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。

(注)当該有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」の一部変更について報告するものです。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

いちご不動産投資法人は、投信法に基づき、当初FCレジデンシャル投資法人として平成17年6月23日に成立し、平成17年10月12日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8975)。その後、平成23年11月1日に旧いちごリートを吸収合併し、現在の本投資法人が誕生しました。第19期を迎えた当期は、公募増資及び第三者割当増資により、104,000口の新投資口を発行し、借入金による調達及び物件譲渡代金の一部と併せて、新たに11物件(取得価格26,754百万円)の取得を行いました。

今後は、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を中心と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。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の我が国経済は、企業収益の改善や雇用状況の改善の動きが継続している一方で、消費意欲の改善の動きは停滞しており、日本銀行の金融政策、消費税率再引き上げの動向、今後の長期金利の動向等に引き続き注意する必要があります。

不動産売買市場におきましては、資金調達環境が引き続き良好であることを受けてJ-REITの新規上場、公募増資を伴った物件取得が続いています。他方、物件取得の機会獲得が依然として厳しい市場環境でもありました。

賃貸オフィスビル市場におきましては、都心部を中心に空室率の着実な改善が続くとともに賃料水準についても大型優良ビルのみならず中小規模ビルにも上昇の兆しが見られます。

b. 運用実績

このような環境下、本投資法人では、平成25年11月からの3年間を成長の加速化の期間と位置付け、ポートフォリオの収益性向上、資産規模の大幅拡大、格付取得等に取り組んでいます。当期(平成27年4月期)においては、平成26年12月及び平成27年1月に新たに11物件(取得価格26,754百万円)の取得を行いました。また、平成26年12月にレジデンス15物件(譲渡価格16,520百万円)及び平成27年3月にいちご仙台中央ビル(譲渡価格560百万円)の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計65物件(取得価格の総額123,308百万円)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。具体的な施策の実例として、いちご神保町ビルの空室区画で実施した「いちごレイアウトオフィス」において、マーケット賃料水準以上での新規成約の獲得を実現しました。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、前期末の95.7%から当期末時点で96.0%へ上昇しました。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、平成26年12月に公募増資により7,679百万円(発行価額の総額)、第三者割当増資により667百万円(発行価額の総額)を調達し、借入金による調達及びレジデンス15物件の譲渡代金の一部と併せて、平成27年1月までに新たに11物件(取得価格26,754百万円)の取得を行いました。借入金は株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローン(14,000百万円)により調達し、邦銀シェアのアップと一層の借入金の長期化・分散化を図りました。

また、上記レジデンス15物件の譲渡代金16,520百万円のうち8,771百万円を既存借入金の期限前一部返済に充当し、財務基盤安定性の向上のためのLTVの低減を図りました。相対的に適用金利が高い水準の新生信託銀行株式会社(資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社)からの借入金(1,100百万円)についても、上記調達資金の余資を活用して全額を平成26年12月に期限前返済しました。さらに、レンダーフォーメーションの強化及び無担保化の実現を目指すため、既存の株式会社新生銀行をアレンジャーとするシンジケートローン

(残高8,100百万円)を株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより借換えを行いました。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成27年4月期の実績として営業収益5,020百万円、営業利益2,267百万円、経常利益1,005百万円、当期純利益704百万円を計上しました。なお、営業費用において資産運用報酬のうちインセンティブ報酬59百万円の計上を行っています。

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。

本投資法人では、分配金水準の安定化、収益力の強化及び財務の安定性向上のために、同一決算期内の不動産等売却により利益又は損失が発生した場合、財務戦略上の一時的費用が発生する場合、その他運用上の一時的な損失、費用が発生する場合、会計処理と税務上の取扱いの差異により税負担が生じる場合等には、配当積立金を取崩すことがあります。一方で、本合併後に計上した不動産等売却損により税務上の繰越欠損金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、当該繰越欠損金の範囲内で利益を内部留保することがあります。

当期の分配金は、当期末処分利益705百万円に、配当積立金取崩額1,107百万円(当期においては、物件売却益150百万円を内部留保し、リファイナンス関連費用343百万円、売却関連費用218百万円、取得関連費用203百万円、ファルコン心斎橋の減損損失に伴う特別損失計上300百万円、インセンティブ報酬59百万円、その他132百万円の計1,257百万円の取崩しを行っています。)を加算した金額1,812百万円に対して、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1,811百万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1,603円としました。

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、オフィスのほか、レジデンス(注)、商業施設またはホテル(注)を主たる用途とするもの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を中心と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、本投資法人の資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式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、いちごグループホールディングス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、着実な外部成長を図ります。

(注) 当面の間レジデンス及びホテル以外の中規模オフィス等を中心に投資していく方針であり、レジデンス及びホテルには原則として投資しません。

(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、稼働率及びNOIの向上を重視し、個別物件の収益力強化に繋がる以下の施策を積極的に推進していきます。

- ・物件及び立地等の特性を分析し、「いちごレイアウトオフィス」等のテナント誘致に有効な施策を用いてのリーシング活動
- ・既存テナントとのリレーション強化による退去防止や増床ニーズの掘り起こし、及び将来の賃料増額改定に向けた活動
- ・テナント満足度の向上、物件競争力の維持及び向上に繋がる戦略的なりノバージョン工事や建物の維持保全工事の実施
- ・物件の管理品質の統一及び向上を図り、コストの削減と運用の効率化に繋がる管理業務委託先の見直し又は集約

(ハ) 財務戦略について

本投資法人の安定収益の確保及び財務基盤の強化を目的として、借入金のLTVをコントロールしながら借入期間の長期化、分散化、借入先金融機関の分散化、金融コストの低減を図ります。また、借入金の無担保化及び格付取得にむけた取組みを推進し、資金調達手段の多様化を視野にいれながら、適切な資金調達を行っています。

(3) 決算後に生じた重要な事実

① 新投資口の発行

平成27年4月9日及び同年4月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成27年5月1日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については平成27年5月27日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、平成27年5月27日時点の出資総額は58,781,415,500円、発行済投資口総数は1,416,323口となっています。

[公募による新投資口発行(一般募集)]

発行新投資口数	: 271,700口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり89,212円
発行価格(募集価格)の総額	: 24,238,900,400円
払込金額(発行価額)	: 1口当たり86,192円
払込金額(発行価額)の総額	: 23,418,366,400円
払込期日	: 平成27年5月1日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	: 14,300口
払込金額(発行価額)	: 1口当たり86,192円
払込金額(発行価額)の総額	: 1,232,545,600円
払込期日	: 平成27年5月27日
割当先	: S M B C日興証券株式会社

② 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。

[いちご神宮前ビル(注1)]

取得価格(注2)	7,200,000千円
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご渋谷道玄坂ビル(注1)]

取得価格(注2)	3,650,000千円
所在地	東京都渋谷区円山町28番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご広尾ビル(注1)]

取得価格(注2)	3,960,000千円
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目8番14号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご笹塚ビル(注1)]

取得価格(注2) 4,780,000千円
 所在地 東京都渋谷区笹塚二丁目26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(建物)所有権(区分所有持分100.00%)
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご日本橋イーストビル(注1)]

取得価格(注2) 4,700,000千円
 所在地 東京都中央区日本橋馬喰町二丁目7番8号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得予定日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[秀和第二桜橋ビル]

取得価格(注2) 2,500,000千円
 所在地 東京都中央区八丁堀四丁目8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(注3) (建物)所有権(区分所有持分86.74%)
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご新川ビル(注1)]

取得価格(注2) 2,360,000千円
 所在地 東京都中央区新川二丁目22番1号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご九段ビル(注1)]

取得価格(注2) 3,190,000千円
 所在地 東京都千代田区神田神保町二丁目38番1他
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご東五反田ビル(注1)]

取得価格(注2) 3,660,000千円
 所在地 東京都品川区東五反田一丁目6番3号
 資産の種類 不動産信託受益権
 所有形態 (土地)所有権(建物)所有権(区分所有持分100.00%)
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[アクシオール三田]

取得価格(注2) 1,800,000千円
 所在地 東京都港区三田三丁目1番17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80.47%) (建物)所有権(区分所有持分80.26%)
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 合同会社三田ホールディングス

[いちご東池袋ビル(注1)]

取得価格(注2) 4,570,000千円
 所在地 東京都豊島区東池袋一丁目34番5号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の有限会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[郡山ビッグアイ(オフィス区画)]

取得価格(注2) 1,660,000千円
 所在地 福島県郡山市駅前二丁目11番1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10.61%) (建物)所有権(区分所有持分10.87%)
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 合同会社郡山ホールディングス

(注1) 本投資法人の取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

物件名称(変更後)	物件名称(変更前)
いちご神宮前ビル	神宮前第23ビル
いちご渋谷道玄坂ビル	渋谷YTビル
いちご広尾ビル	G-PLACE広尾
いちご笹塚ビル	G-PLACE笹塚
いちご日本橋イーストビル	G-PLACE日本橋
いちご新川ビル	能登ビル
いちご九段ビル	稲岡九段ビル
いちご東五反田ビル	G-PLACE五反田
いちご東池袋ビル	池袋SIAビル

(注2) 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3) 本件土地の面積に加え、他の区分所有権者が所有している敷地の一部に設定された地上権部分を含みません。

③ 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、平成27年4月30日付で以下の借入れについて契約を締結し、同年5月7日に実行しています。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成27年5月7日	株式会社三井住友銀行	852,000	1ヶ月円 T I B O R +0.70%	平成29年 11月7日	(注)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	852,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	712,000				
	株式会社りそな銀行	596,000				
	株式会社新生銀行	338,000				
	株式会社あおぞら銀行	258,000				
	オリックス銀行株式会社	196,000				
	株式会社福岡銀行	196,000				
合計		4,000,000				

(注) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2,000千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成27年5月7日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 T I B O R +0.86% (注1)	平成33年 5月7日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,378,000				
	株式会社新生銀行	780,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
合計		9,250,000				

(注1) 金利上昇リスクをヘッジするために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1.27500%で固定化されています。

(注2) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成27年5月7日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 T I B O R +0.90% (注1)	平成33年 11月8日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,376,000				
	株式会社新生銀行	782,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
合計		9,250,000				

(注1) 金利上昇リスクをヘッジするために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1.34750%で固定化されています。

(注2) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

(4) 運用状況の見通し

平成27年10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。平成27年10月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、15ページ記載の「平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、平成27年4月期から平成27年10月期の主な増減要因として、以下の要因を見込んでいます。

(営業収益の増加)

- ・平成27年10月期に取得した物件（平成27年5月取得済み。取得物件の概要は、10ページ記載の「(3) 決算後に生じた重要な事実 ②資産の取得」をご参照ください。）の賃貸事業収入、その他賃貸事業収入の増加による影響。

(営業費用の増加)

- ・平成27年10月期に取得した物件に伴う賃貸事業費用、その他営業費用の増加による影響。

(営業外費用の減少)

- ・新規借入金及び借換え等に伴う融資関連費用の減少。

(特別損失の減少)

- ・平成27年10月期に譲渡したファルコン心斎橋の減損損失が減少したことによる影響（平成27年5月に譲渡が完了していますが、減損損失は譲渡契約締結日の属する平成27年4月期に計上しています）。

平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）

営業収益	6,175百万円
営業利益	2,843百万円
経常利益	1,828百万円
当期純利益	1,828百万円
1口当たり分配金	1,670円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は15ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、分配金の支払原資には、配当積立金取崩額（543百万円）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。

平成27年10月期(平成27年5月1日～平成27年10月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成27年10月期：平成27年5月1日～平成27年10月31日(184日)
運用資産	・平成27年4月30日現在で保有している65物件に加えて、平成27年4月9日付で発表している「国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」に記載の12物件(以下、「本特定資産」といいます。)を取得し、1物件を譲渡した後の76物件を前提としています。これ以外に平成27年10月31日までに物件の異動(新規物件の取得または既存物件の売却等)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(新規物件の取得または既存物件の売却等)により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口数	・本書の日付現在の発行済投資口数1,416,323口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平成27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。
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、389百万円を見込んでいます。なお、本特定資産の取得に伴い、前受益権者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。 ・建物の修繕費は、101百万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、556百万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、825百万円を見込んでいます。 ・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、517百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、463百万円を見込んでいます。 ・新投資口の追加発行及び投資口の売出しに係る費用は、35百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成27年4月30日現在、59,580百万円の借入金残高があります。 ・平成27年5月7日付にて22,500百万円の新規借入を行っています。 ・平成27年5月8日付にて1物件の売却により得られる資金のうち1,419百万円につき、同物件を担保とする既存ローンの一部期限前返済に充当しています。 ・平成27年10月期中にSMB CシンジケートローンI 4,047百万円の借入金が返済期日を迎えますが、同額でのリファイナンスを前提としています。
1口当たり分配金	・分配金(1口当たり分配金)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。 ・平成27年10月期については、当期末処分利益1,828百万円に配当積立金取崩額543百万円を加えた2,371百万円に対して、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、1口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)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 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,961,374	※1 6,339,011
信託現金及び信託預金	※1 5,556,132	※1 7,146,522
営業未収入金	49,147	36,814
前払費用	258,899	259,445
その他	4,936	2,840
流動資産合計	10,830,491	13,784,634
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,691,090	8,473,551
減価償却累計額	△764,033	△851,537
建物(純額)	※1 7,927,057	※1 7,622,013
構築物	35,882	32,545
減価償却累計額	△13,659	△15,029
構築物(純額)	※1 22,222	※1 17,515
機械及び装置	263,899	261,009
減価償却累計額	△62,048	△71,268
機械及び装置(純額)	※1 201,850	※1 189,741
工具、器具及び備品	58,482	56,743
減価償却累計額	△21,782	△23,816
工具、器具及び備品(純額)	※1 36,700	※1 32,926
土地	※1 19,555,504	※1 18,825,582
建設仮勘定	-	124
信託建物	28,462,782	29,266,605
減価償却累計額	△3,079,859	△2,563,456
信託建物(純額)	※1 25,382,922	※1 26,703,148
信託構築物	72,649	52,575
減価償却累計額	△15,393	△9,136
信託構築物(純額)	※1 57,255	※1 43,439
信託機械及び装置	255,300	333,189
減価償却累計額	△75,535	△96,927
信託機械及び装置(純額)	※1 179,765	※1 236,262
信託工具、器具及び備品	677,481	254,089
減価償却累計額	△209,765	△92,729
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 467,715	※1 161,359
信託土地	※1 54,108,394	※1 63,414,448
信託建設仮勘定	3,206	2,120
有形固定資産合計	107,942,596	117,248,682
無形固定資産		
信託借地権	※1 4,494,579	※1 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	15,227	15,227
長期前払費用	375,687	603,770
その他	9,482	13,587
投資その他の資産合計	400,397	632,584
固定資産合計	112,837,572	122,375,846
資産合計	123,668,064	136,160,481

(単位:千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	188,335	334,839
1年内返済予定の長期借入金	※1 17,345,410	※1 6,025,171
未払金	278,806	366,502
未払費用	44,607	9,622
未払法人税等	605	605
未払消費税等	133,230	73,465
前受金	749,636	801,153
その他	13,576	18,604
流動負債合計	18,754,207	7,629,962
固定負債		
長期借入金	※1 38,591,161	※1 53,555,141
預り敷金及び保証金	1,771,515	1,723,922
信託預り敷金及び保証金	3,447,888	4,683,727
資産除去債務	4,799	4,815
固定負債合計	43,815,364	59,967,607
負債合計	62,569,572	67,597,570
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,782,839	34,130,503
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
配当積立金	13,338,498	13,160,756
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,410,732	705,230
剰余金合計	35,315,652	34,432,407
投資主資本合計	61,098,491	68,562,911
純資産合計	※2 61,098,491	※2 68,562,911
負債純資産合計	123,668,064	136,160,481

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成26年5月1日	自	平成26年11月1日
	至	平成26年10月31日	至	平成27年4月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 4,080,532		※1 4,386,495
その他賃貸事業収入		※1 477,585		※1 483,980
不動産等売却益		※2 57,807		※2 150,311
営業収益合計		4,615,924		5,020,788
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,982,518		※1 2,133,086
資産運用報酬		383,510		484,527
資産保管手数料		9,463		9,420
一般事務委託手数料		33,565		29,316
役員報酬		5,929		5,040
その他営業費用		61,641		91,439
営業費用合計		2,476,627		2,752,829
営業利益		2,139,296		2,267,958
営業外収益				
受取利息		1,018		1,153
未払分配金戻入		548		852
受取保険金		25		10
還付加算金		384		-
その他営業外収入		-		142
営業外収益合計		1,977		2,159
営業外費用				
支払利息		457,393		409,090
融資関連費用		273,341		806,962
投資口交付費		-		48,576
営業外費用合計		730,735		1,264,629
経常利益		1,410,538		1,005,488
特別損失				
減損損失		-		※3 300,406
特別損失合計		-		300,406
税引前当期純利益		1,410,538		705,082
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		1,409,933		704,477
前期繰越利益		799		753
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,410,732		705,230

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	25,782,839	20,566,420	13,613,797	1,307,064	35,487,282	61,270,121	61,270,121
当期変動額							
配当積立金の取崩			△275,298	275,298	—	—	—
剰余金の配当				△1,581,563	△1,581,563	△1,581,563	△1,581,563
当期純利益				1,409,933	1,409,933	1,409,933	1,409,933
当期変動額合計	—	—	△275,298	103,668	△171,630	△171,630	△171,630
当期末残高	25,782,839	20,566,420	13,338,498	1,410,732	35,315,652	61,098,491	61,098,491

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	25,782,839	20,566,420	13,338,498	1,410,732	35,315,652	61,098,491	61,098,491
当期変動額							
新投資口の発行	8,347,664					8,347,664	8,347,664
配当積立金の取崩			△177,741	177,741	—	—	—
剰余金の配当				△1,587,721	△1,587,721	△1,587,721	△1,587,721
当期純利益				704,477	704,477	704,477	704,477
当期変動額合計	8,347,664	—	△177,741	△705,502	△883,244	7,464,419	7,464,419
当期末残高	34,130,503	20,566,420	13,160,756	705,230	34,432,407	68,562,911	68,562,911

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前期		当期	
	自	平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	自	平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
I 当期末処分利益		1,410,732,939円		705,230,502円
II 配当積立金取崩額		177,741,763円		1,107,136,237円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,587,721,681円 (1,547円)		1,811,907,769円 (1,603円)
IV 次期繰越利益		753,021円		458,970円
分配金の額の算出方法	<p>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、当期末処分利益1,410,732,939円に、配当積立金177,741,763円を加算した金額1,588,474,702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1,587,721,681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1,547円としました。</p>		<p>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、当期末処分利益705,230,502円に、配当積立金1,107,136,237円を加算した金額1,812,366,739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1,811,907,769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1,603円としました。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成26年5月1日 平成26年10月31日	自	平成26年11月1日 平成27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		1,410,538		705,082
減価償却費		605,639		667,704
投資口交付費		-		48,576
減損損失		-		300,406
受取利息		△1,018		△1,153
支払利息		457,393		409,090
営業未収入金の増減額(△は増加)		△23,159		12,333
前払費用の増減額(△は増加)		51,810		△545
長期前払費用の増減額(△は増加)		24,828		△228,083
預け金の増減額(△は増加)		387,267		-
未払消費税等の増減額(△は減少)		81,067		△59,765
営業未払金の増減額(△は減少)		△22,278		37,944
未払金の増減額(△は減少)		△10,186		87,696
前受金の増減額(△は減少)		69,844		51,517
有形固定資産の売却による減少額		-		958,825
信託有形固定資産の売却による減少額		377,532		15,944,448
その他		△13,915		41,376
小計		3,395,363		18,975,454
利息の受取額		1,018		1,153
利息の支払額		△471,917		△444,076
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		2,923,859		18,531,926
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		△38,552		△31,609
信託有形固定資産の取得による支出		△534,296		△27,029,280
預り敷金及び保証金の受入による収入		57,362		20,839
預り敷金及び保証金の返還による支出		△47,793		△79,173
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		94,962		1,537,017
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△110,432		△338,390
投資活動によるキャッシュ・フロー		△578,749		△25,920,596
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		6,500,000		31,610,500
長期借入金の返済による支出		△6,973,312		△27,966,758
投資口の発行による収入		-		8,299,087
分配金の支払額		△1,581,233		△1,586,939
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,054,545		10,355,889
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		290,564		2,967,220
現金及び現金同等物の期首残高		10,195,262		10,485,827
現金及び現金同等物の期末残高		※1 10,485,827		※1 13,453,047

- (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	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>1～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>1～27年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>1～30年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	1～63年	構築物	2～30年	機械及び装置	1～27年	工具、器具及び備品	1～30年
建物	1～63年								
構築物	2～30年								
機械及び装置	1～27年								
工具、器具及び備品	1～30年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 支払時に全額費用として処理しています。 なお、平成26年12月3日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成26年12月3日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は277,567千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、277,567千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は23,786千円です。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(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せん。 (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。</p>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(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。</p>
-----------------------------------	--

(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. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
現金及び預金	1,842,768千円	1,864,448千円
信託現金及び信託預金	5,553,352千円	7,146,522千円
建物	7,927,057千円	7,622,013千円
構築物	22,222千円	17,515千円
機械及び装置	201,850千円	189,741千円
工具、器具及び備品	36,700千円	32,926千円
土地	19,555,504千円	18,825,582千円
信託建物	25,382,922千円	26,703,148千円
信託構築物	57,255千円	43,439千円
信託機械及び装置	179,765千円	236,262千円
信託工具、器具及び備品	467,715千円	161,359千円
信託土地	54,108,394千円	63,414,448千円
信託借地権	4,494,579千円	4,494,579千円
合計	119,830,090千円	130,751,988千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
1年内返済予定の長期借入金	17,345,410千円	6,025,171千円
長期借入金	37,491,161千円	53,555,141千円
合計	54,836,571千円	59,580,312千円

※2. 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 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
	50,000千円	50,000千円

(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		当期	
	自 至	平成26年5月1日 平成26年10月31日	自 至	平成26年11月1日 平成27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		3,475,551		3,616,642
共益費収入		436,501		541,927
駐車場収入		132,852		189,981
施設使用料		35,626	4,080,532	37,944
その他賃貸事業収入				4,386,495
水道光熱費収入		408,365		429,696
その他収入		69,219	477,585	54,284
不動産賃貸事業収益合計		4,558,117		4,870,476
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		427,688		462,054
水道光熱費		435,240		472,969
信託報酬		31,332		26,366
減価償却費		605,639		667,704
修繕費		84,852		119,896
公租公課		357,012		344,333
損害保険料		5,157		5,794
その他賃貸事業費用		35,595		33,967
不動産賃貸事業費用合計		1,982,518		2,133,086
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		2,575,599		2,737,389

※2. 不動産等売却損益の内訳(単位:千円)

前期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

いちご九段南ビル

不動産等売却収入	450,000
不動産等売却原価	377,532
その他売却費用	14,660
不動産等売却益	57,807

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

フォレシティ六本木

不動産等売却収入	1,570,000
不動産等売却原価	1,676,303
その他売却費用	502
不動産等売却損	106,806

フォレシティ麻布十番

不動産等売却収入	1,135,000
不動産等売却原価	1,096,689
その他売却費用	1,002
不動産等売却益	37,307

フォレシティ麻布十番式番館	
不動産等売却収入	1,224,000
不動産等売却原価	1,210,205
その他売却費用	1,170
不動産等売却益	12,623
フォレシティ白金台	
不動産等売却収入	750,000
不動産等売却原価	783,328
その他売却費用	502
不動産等売却損	33,831
フォレシティ秋葉原	
不動産等売却収入	2,191,000
不動産等売却原価	2,407,961
その他売却費用	502
不動産等売却損	217,464
スイート・ワン・コート	
不動産等売却収入	655,000
不動産等売却原価	746,201
その他売却費用	502
不動産等売却損	91,704
フォレシティ笹塚	
不動産等売却収入	959,000
不動産等売却原価	1,007,856
その他売却費用	502
不動産等売却損	49,359
グランプレッソ河田町	
不動産等売却収入	500,000
不動産等売却原価	591,445
その他売却費用	502
不動産等売却損	91,947
フォレシティ桜新町	
不動産等売却収入	716,000
不動産等売却原価	889,723
その他売却費用	502
不動産等売却損	174,226
フォレシティ新蒲田	
不動産等売却収入	990,000
不動産等売却原価	977,129
その他売却費用	502
不動産等売却益	12,367
フォレシティ中落合	
不動産等売却収入	335,000
不動産等売却原価	437,784
その他売却費用	162
不動産等売却損	102,947

フォレシティ富ヶ谷		
不動産等売却収入		1,650,000
不動産等売却原価	1,322,820	
その他売却費用	502	
不動産等売却益		326,676
フォレシティ両国		
不動産等売却収入		1,080,000
不動産等売却原価	1,022,280	
その他売却費用	562	
不動産等売却益		57,157
フォレシティ豊洲		
不動産等売却収入		1,785,000
不動産等売却原価	1,317,198	
その他売却費用	660	
不動産等売却益		467,140
フォレシティ西本町		
不動産等売却収入		980,000
不動産等売却原価	895,302	
その他売却費用	704	
不動産等売却益		83,992
いちご仙台中央ビル		
不動産等売却収入		560,000
不動産等売却原価	521,040	
その他売却費用	17,624	
不動産等売却益		21,334

※3. 減損損失

前期(自平成26年5月1日至平成26年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成26年11月1日至平成27年4月30日)

当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

主な用途	種類	場所	減損損失(千円)
その他※	信託建物、 信託土地等	大阪府大阪市	300,406

※上記その他の名称はファルコン心斎橋です。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしています。

上記資産グループについて、平成27年4月期中に物件売却の意思決定及び譲渡契約を締結したことにより、回収可能価額が低下していることから帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額300,406千円を減損損失として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物76,502千円、信託構築物376千円、信託機械及び装置3,509千円、信託工具、器具及び備品4,878千円、信託土地215,139千円であります。

また、当該資産グループの回収可能価額については、正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	自	平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口総口数		14,000,000口		14,000,000口
発行済投資口数		1,026,323口		1,130,323口

(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		当期	
	自	平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	自	平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
現金及び預金		4,961,374千円		6,339,011千円
信託現金及び信託預金		5,556,132千円		7,146,522千円
別段預金		△31,679千円		△32,486千円
現金及び現金同等物		10,485,827千円		13,453,047千円

(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

平成26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	4,961,374	4,961,374	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,556,132	5,556,132	—
資産合計	10,517,506	10,517,506	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	17,345,410	17,355,283	9,873
(4) 長期借入金	38,591,161	39,169,976	578,815
負債合計	55,936,571	56,525,260	588,689
(5) 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 (4) 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。

(5) 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。

平成27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	6,339,011	6,339,011	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,146,522	7,146,522	—
資産合計	13,485,534	13,485,534	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,025,171	6,025,817	646
(4) 長期借入金	53,555,141	53,892,001	336,859
負債合計	59,580,312	59,917,818	337,506
(5) 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 (4) 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。

(5) 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 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
預り敷金及び保証金	1,771,515	1,723,922
信託預り敷金及び保証金	3,447,888	4,683,727

賃貸物件における借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、借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（平成26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	4,961,374	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,556,132	—	—	—	—	—
合計	10,517,506	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成27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	6,339,011	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,146,522	—	—	—	—	—
合計	13,485,534	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日(平成26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	17,345,410	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,800,250	12,243,090	11,216,883	12,330,937	—
合計	17,345,410	2,800,250	12,243,090	11,216,883	12,330,937	—

長期借入金の決算日(平成27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	6,025,171	—	—	—	—	—
長期借入金	—	1,972,431	9,399,248	12,465,310	14,764,137	14,954,015
合計	6,025,171	1,972,431	9,399,248	12,465,310	14,764,137	14,954,015

(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(平成26年10月31日)及び当期(平成27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(平成26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	10,475,937	10,439,687	(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(4)長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期(平成27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	33,895,872	33,815,922	(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(4)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 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
繰延税金資産(固定)		
合併受入資産評価差額	7,474,960千円	6,912,811千円
資産除去債務	1,639千円	1,556千円
その他	514千円	1,633千円
繰越欠損金	1,627,089千円	1,539,078千円
繰延税金資産小計	9,104,203千円	8,455,079千円
評価性引当額	△9,104,203千円	△8,455,079千円
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 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
法定実効税率 (調整)	34.16%	34.15%
評価性引当額の増減	△34.16%	△34.15%
その他	0.043%	0.086%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.043%	0.086%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が引き下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年10月期(第20期)以降において解消が見込まれる一時差異について、34.15%から32.31%に変更されます。なお、この変更による影響額は軽微です。

(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	当期
		自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
事務所	貸借対照表計上額		
	期首残高	75,022,810	74,576,751
	期中増減額	△446,059	20,509,047
	期末残高	74,576,751	95,085,798
	期末時価	76,499,000	99,185,000
居住施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	19,375,685	19,309,023
	期中増減額	△66,662	△19,309,023
	期末残高	19,309,023	—
	期末時価	18,904,000	—
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	18,624,478	18,548,194
	期中増減額	△76,283	8,107,024
	期末残高	18,548,194	26,655,218
	期末時価	18,779,000	27,174,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	113,022,974	112,433,969
	期中増減額	△589,005	9,307,048
	期末残高	112,433,969	121,741,017
	期末時価	114,182,000	126,359,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失を控除した金額です。

(注2) 賃貸と不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由はいちご・みらい信金ビル(61,934千円)の追加取得によるものであり、主な減少理由は、いちご九段南ビルの売却(377,532千円)及び減価償却費によるものです。当期の主な増加理由は不動産信託受益権11物件(26,935,806千円)の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権14物件(15,944,448千円)、不動産2物件(958,825千円)の売却、ファルコン心斎橋の減損損失(300,406千円)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 平成26年5月1日 至 平成26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 平成26年11月1日 至 平成27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 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
1口当たり純資産額	59,531円	60,657円
1口当たり当期純利益	1,373円	634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 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
当期純利益 (千円)	1,409,933	704,477
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)	1,409,933	704,477
期中平均投資口数 (口)	1,026,323	1,110,970

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

平成27年4月9日及び同年4月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成27年5月1日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については平成27年5月27日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、平成27年5月27日時点の出資総額は58,781,415,500円、発行済投資口総数は1,416,323口となっています。

[公募による新投資口発行(一般募集)]

発行新投資口数	: 271,700口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり89,212円
発行価格(募集価格)の総額	: 24,238,900,400円
払込金額(発行価額)	: 1口当たり86,192円
払込金額(発行価額)の総額	: 23,418,366,400円
払込期日	: 平成27年5月1日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	: 14,300口
払込金額(発行価額)	: 1口当たり86,192円
払込金額(発行価額)の総額	: 1,232,545,600円
払込期日	: 平成27年5月27日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

2. 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。

[いちご神宮前ビル(注1)]

取得価格(注2)	7,200,000千円
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご渋谷道玄坂ビル(注1)]

取得価格(注2)	3,650,000千円
所在地	東京都渋谷区円山町28番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご広尾ビル(注1)]

取得価格(注2)	3,960,000千円
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目8番14号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご笹塚ビル(注1)]

取得価格(注2) 4,780,000千円
 所在地 東京都渋谷区笹塚二丁目26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(建物)所有権(区分所有持分100.00%)
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご日本橋イーストビル(注1)]

取得価格(注2) 4,700,000千円
 所在地 東京都中央区日本橋馬喰町二丁目7番8号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得予定日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[秀和第二桜橋ビル]

取得価格(注2) 2,500,000千円
 所在地 東京都中央区八丁堀四丁目8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(注3) (建物)所有権(区分所有持分86.74%)
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご新川ビル(注1)]

取得価格(注2) 2,360,000千円
 所在地 東京都中央区新川二丁目22番1号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご九段ビル(注1)]

取得価格(注2) 3,190,000千円
 所在地 東京都千代田区神田神保町二丁目38番1他
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご東五反田ビル(注1)]

取得価格(注2) 3,660,000千円
 所在地 東京都品川区東五反田一丁目6番3号
 資産の種類 不動産信託受益権
 所有形態 (土地)所有権(建物)所有権(区分所有持分100.00%)
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[アクシオール三田]

取得価格(注2) 1,800,000千円
 所在地 東京都港区三田三丁目1番17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80.47%) (建物)所有権(区分所有持分80.26%)
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 合同会社三田ホールディングス

[いちご東池袋ビル(注1)]

取得価格(注2) 4,570,000千円
 所在地 東京都豊島区東池袋一丁目34番5号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 国内の有限会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[郡山ビッグアイ(オフィス区画)]

取得価格(注2) 1,660,000千円
 所在地 福島県郡山市駅前二丁目11番1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10.61%) (建物)所有権(区分所有持分10.87%)
 契約締結日 平成27年4月9日
 取得日 平成27年5月7日
 取得先 合同会社郡山ホールディングス

(注1) 本投資法人の取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

物件名称(変更後)	物件名称(変更前)
いちご神宮前ビル	神宮前第23ビル
いちご渋谷道玄坂ビル	渋谷YTビル
いちご広尾ビル	G-PLACE広尾
いちご笹塚ビル	G-PLACE笹塚
いちご日本橋イーストビル	G-PLACE日本橋
いちご新川ビル	能登ビル
いちご九段ビル	稲岡九段ビル
いちご東五反田ビル	G-PLACE五反田
いちご東池袋ビル	池袋SIAビル

(注2) 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3) 本件土地の面積に加え、他の区分所有権者が所有している敷地の一部に設定された地上権部分を含みません。

3. 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、平成27年4月30日付で以下の借入れについて契約を締結し、同年5月7日に実行しています。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
平成27年5月7日	株式会社三井住友銀行	852,000	1ヶ月円 T I B O R +0.70%	平成29年 11月7日	(注)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	852,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	712,000				
	株式会社りそな銀行	596,000				
	株式会社新生銀行	338,000				
	株式会社あおぞら銀行	258,000				
	オリックス銀行株式会社	196,000				
	株式会社福岡銀行	196,000				
合計	4,000,000					

(注) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2,000千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
平成27年5月7日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 T I B O R +0.86% (注1)	平成33年 5月7日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,378,000				
	株式会社新生銀行	780,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
合計	9,250,000					

(注1) 金利上昇リスクをヘッジするために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1.27500%で固定化されています。

(注2) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
平成27年5月7日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 T I B O R +0.90% (注1)	平成33年 11月8日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,376,000				
	株式会社新生銀行	782,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
合計	9,250,000					

(注1) 金利上昇リスクをヘッジするために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1.34750%で固定化されています。

(注2) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

(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) 発行済投資口数の増減

平成26年12月3日及び同年12月24日に新投資口の発行(公募増資95,680口及び第三者割当増資8,320口)を行い、8,347百万円を調達しました。

なお、最近5年間における発行済投資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	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年11月1日	投資口分割	196,200	228,900	—	14,928	(注1)
平成23年11月1日	合併	613,923	842,823	—	14,928	(注2)
平成25年5月27日	公募増資	90,000	932,823	5,431	20,360	(注3)
平成25年12月3日	公募増資	85,000	1,017,823	4,929	25,289	(注4)
平成26年1月7日	第三者割当増資	8,500	1,026,323	492	25,782	(注5)
平成26年12月3日	公募増資	95,680	1,122,003	7,679	33,462	(注6)
平成26年12月24日	第三者割当増資	8,320	1,130,323	667	34,130	(注7)

(注1) 投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行いました。

(注2) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。本合併に伴い、旧いちごリートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を割当交付しました。

(注3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示しています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第19期(平成27年4月30日)	
		保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)(注3)
不動産	都心6区	8,887	6.5
	その他首都圏	5,084	3.7
	4大都市	12,157	8.9
	その他主要都市	558	0.4
不動産信託受益権	都心6区	51,995	38.2
	その他首都圏	26,999	19.8
	4大都市	5,491	4.0
	その他主要都市	10,566	7.8
小計		121,741	89.4
預金・その他資産		14,419	10.6
資産総額計		136,160	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、減損処理及び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) 「対総資産比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 保有不動産の賃貸借の概要

(平成27年4月30日現在)

物件 番号	地域	用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)
○-02	都心6区	事務所	いちご西参道ビル	4,564.63	4,564.63	100.0	18
○-03	都心6区	事務所	いちご三田ビル	4,097.63	4,097.63	100.0	7
○-04	都心6区	事務所	いちご南平台ビル	1,925.24	1,925.24	100.0	12
○-05	都心6区	事務所	いちご半蔵門ビル	2,080.37	1,924.87	92.5	7
○-06	都心6区	事務所	いちご聖坂ビル	1,947.90	1,947.90	100.0	7
○-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
○-08	都心6区	事務所	いちご赤坂五丁目ビル	687.78	687.78	100.0	7
○-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
○-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	5
○-11	都心6区	事務所	いちご銀座612ビル	1,392.24	1,250.98	89.9	26
○-12	都心6区	事務所	いちご内神田ビル	1,378.82	1,378.82	100.0	10
○-14	都心6区	事務所	いちご四谷四丁目ビル	780.64	709.58	90.9	9
○-15	都心6区	事務所	いちご溜池ビル	494.14	494.14	100.0	6
○-16	都心6区	事務所	いちご神保町ビル	1,891.01	1,891.01	100.0	8
○-17	都心6区	事務所	いちご箱崎ビル	2,387.34	2,387.34	100.0	7
○-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
○-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
○-20	都心6区	事務所	いちご五反田ビル	5,346.76	5,346.76	100.0	9
○-21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,029.77	3,059.63	75.9	13
○-22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	1,491.51	1,116.43	74.9	8
○-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	6
○-24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	2,608.05	2,608.05	100.0	9
○-25	その他首都圏	事務所	いちご横須賀ビル	2,187.44	2,000.15	91.4	10
○-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	6
○-27	その他首都圏	事務所	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0	1
○-28	都心6区	事務所	いちご西五反田ビル	1,311.21	1,311.21	100.0	5
○-29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,234.88	4,234.88	100.0	17
○-33	4大都市	事務所	いちご名駅ビル	2,063.52	1,634.12	79.2	8
○-34	4大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,928.12	100.0	19
○-37	4大都市	事務所	いちご丸の内ビル	8,009.11	7,853.00	98.1	20
○-38	その他 主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	8,601.71	8,370.60	97.3	15
○-39	その他 主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	3,551.46	2,966.38	83.5	17
○-40	その他 主要都市	事務所	いちご佐賀ビル	2,786.43	2,416.21	86.7	19
○-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	12

物件 番号	地域	用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)
O-44	その他 主要都市	事務所	秋田山王21ビル	3,497.88	3,267.76	93.4	13
O-46	都心6区	事務所	いちご神田錦町ビル	2,523.09	2,264.42	89.7	9
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
O-48	4大都市	事務所	いちご塚筋本町ビル	3,729.29	3,729.29	100.0	13
O-49	都心6区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,256.09	1,358.56	60.2	6
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
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
O-52	都心6区	事務所	いちご大森ビル	3,583.56	3,583.56	100.0	8
O-53	都心6区	事務所	いちご高田馬場ビル	1,606.92	1,357.57	84.5	7
O-54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	6,180.68	6,127.89	99.1	27
O-55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	2,959.38	2,959.38	100.0	13
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
O-57	その他 主要都市	事務所	いちご仙台イーストビル	5,213.09	5,213.09	100.0	11
O-58	その他 主要都市	事務所	いちご熊本ビル	4,499.08	4,254.15	94.6	32
R-04	都心6区	その他 (注5)	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	100.0	1
R-06	都心6区	その他 (注5)	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1
R-09	都心6区	その他 (注5)	いちごサービスアパートメント 銀座	1,020.14	827.35	81.1	1
Z-01	4大都市	その他	ファルコン心斎橋(注6)	5,760.79	5,028.45	87.3	1
Z-02	都心6区	その他	フィエスタ渋谷	1,185.85	1,075.83	90.7	8
Z-03	その他首都圏	その他	ブルク大森	5,345.62	4,962.84	92.8	36
Z-04	その他首都圏	その他	バゴダ浅草	2,091.26	2,091.26	100.0	7
Z-05	その他首都圏	その他	REGALOビル	2,183.65	1,887.79	86.5	8
Z-06	その他首都圏	その他	いちご横浜西口ビル	1,264.26	1,264.26	100.0	9
Z-07	4大都市	その他	エルセントロ札幌	1,162.52	1,162.52	100.0	8
Z-08	4大都市	その他	大名バルコニー	765.61	765.61	100.0	6
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
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
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	8
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
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
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
合計				184,919.13	177,599.70	96.0	605

- (注1) 「賃貸可能面積」は、個々の保有不動産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2) 「賃貸面積」は、平成27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3) 「稼働率」は、個々の保有不動産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4) 「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5) 居住施設からその他へ用途を変更しています。
- (注6) 平成27年5月8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

(平成27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	2,620	3,443	2.8
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	2,882	2,761	2.3
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	1,970	1,943	1.6
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	1,630	1,541	1.3
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	1,280	1,223	1.0
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,693	1,443	1.2
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	751	731	0.6
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,060	1,114	0.9
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	1,986	1,917	1.6
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	1,896	1,772	1.5
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	1,070	1,140	0.9
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	559	535	0.4
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	588	555	0.5
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	2,050	1,824	1.5
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産信託受益権	1,010	1,183	1.0
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	846	740	0.6
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	795	844	0.7
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	5,450	4,961	4.1
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	1,735	1,769	1.5
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	1,490	1,399	1.1
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	830	772	0.6
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,150	1,481	1.2
O-25	いちご横須賀ビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	936	972	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	2,010	2,002	1.6
O-27	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	673	627	0.5
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	804	753	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-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	2,290	2,271	1.9
O-33	いちご名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	718	782	0.6
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	5,043	4,701	3.9
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	6,830	6,288	5.2
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	1,700	1,564	1.3
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	1,220	1,140	0.9
O-40	いちご佐賀ビル	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	677	706	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	3,100	2,699	2.2
O-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	573	558	0.5
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	2,440	2,088	1.7
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	6,090	5,531	4.5
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	2,160	1,900	1.6
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	2,280	2,207	1.8
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	2,330	1,913	1.6
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	6,080	5,907	4.9
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	4,010	3,850	3.2
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	1,640	1,591	1.3
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	3,550	3,429	2.8
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	1,210	1,210	1.0
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	2,110	2,002	1.6
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	1,910	1,829	1.5
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	1,460	1,447	1.2
R-04	ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	1,060	1,305	1.1
R-06	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託受益権	588	676	0.6
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	東京都中央区新富二丁目	不動産信託受益権	832	910	0.7

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)
Z-01	ファルコン心斎橋 (注4)	大阪府大阪市中央区東心斎橋 一丁目	不動産信託受益権	2,810 (注5)	2,809 (注6)	2.3
Z-02	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	2,010	1,984	1.6
Z-03	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	2,951	3,169	2.6
Z-04	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	1,740	1,604	1.3
Z-05	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,420	1,291	1.1
Z-06	いちご横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁 目	不動産信託受益権	942	901	0.7
Z-07	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西 三丁目	不動産	538	560	0.5
Z-08	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁 目	不動産	623	607	0.5
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	1,340	1,177	1.0
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	2,800	2,480	2.0
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	1,800	1,595	1.3
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	2,530	2,439	2.0
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	1,760	1,700	1.4
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	1,430	1,440	1.2
合計				126,359	121,741	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。

(注4) 平成27年5月8日付で譲渡しています。

(注5) 平成27年4月9日付信託受益権譲渡契約書に定められた売買代金(消費税及び地方消費税を除く。)を公正価格として記載しています。

(注6) 減損処理後の金額を記載しています。