安心の創造、誠実な経営。

平成27年10月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成27年12月16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28年１月27日　　分配金支払開始予定日 平成28年１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10月期の運用、資産の状況（平成27年５月１日～平成27年10月31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10月期	6,248	24.5	2,952	30.2	1,854	84.4	1,853	163.1
27年４月期	5,020	8.8	2,267	6.0	1,005	△28.7	704	△50.0

	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10月期	1,310	2.3	1.2	29.7
27年４月期	634	1.1	0.8	20.0

（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10月期	1,706	2,416	0	0	130.3	2.7
27年４月期	1,603	1,811	0	0	257.1	2.7

（注１）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２）平成27年10月期の分配金の支払原資は、配当積立金取崩額562百万円が含まれており、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月期及び平成27年10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10月期	184,792	93,255	50.5	65,843
27年４月期	136,160	68,562	50.4	60,657

(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10月期	5,180	△47,277	44,612	15,968
27年４月期	18,531	△25,920	10,355	13,453

２．平成28年４月期の運用状況の予想（平成27年11月１日～平成28年４月30日）及び平成28年10月期の運用状況の予想（平成28年５月１日～平成28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
28年４月期	6,346	1.6	2,813	△4.7	2,176	17.4	2,175	17.4	1,720	0
28年10月期	6,472	2.0	2,944	4.7	2,301	5.7	2,300	5.7	1,760	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）
（28年４月期）1,536円、（平成28年10月期）1,624円

（注）分配金の支払原資には、配当積立金取崩額（28年４月期）260百万円、（28年10月期）200百万円が含まれており、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）	27年10月期	1,416,323口	27年４月期	1,130,323口
②　期末自己投資口数	27年10月期	0口	27年４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、24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、６ページに記載の「平成28年４月期（平成27年11月１日～平成28年４月30日）及び平成28年10月期（平成28年５月１日～平成28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12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

最近の有価証券報告書（平成27年７月24日提出）から重要な変更がないため開示を省略します。

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７月24日提出）及び臨時報告書（平成27年７月14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）平成27年９月５日開催の本投資法人の第９回投資主総会に上程した規約変更に関する議案が承認可決されたことにより、臨時報告書（平成27年７月14日提出）記載の通り、有価証券報告書（平成27年７月24日提出）の「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針」を一部変更しました。

（２）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

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。）は、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。）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。）を吸収合併（以下「本合併」といいます。）し、現在の本投資法人が誕生しました。第20期を迎えた当期は、公募増資及び第三者割当増資により、286,000口の新投資口を発行し、借入金による調達と併せて、新たに12物件（取得価格44,030百万円）の取得を行うとともに、自己資金により２件の匿名組合出資持分の取得（取得価格2,000百万円）、自己資金及び借入金による調達により１物件（取得価格1,750百万円）の取得を行いました。また、投資方針を変更しオフィス特化型リートへ転換するとともに、商号を「いちごオフィスリート投資法人」へと変更しました。

今後は、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。

（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、消費増税の反動により落ち込んだ個人消費についても緩やかな回復基調が見られるようになりました。一方で、中国をはじめとした新興国経済の減速やギリシャ債務問題、原油価格の下落等による世界経済の不安定要素から先の見通しにくい状況となっています。また、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ついても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、用途を問わず取得競争が激化しており、期待利回りは低下傾向にあります。

賃貸オフィスビル市場においては、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

当期（平成27年10月期）においては、平成27年５月に12物件（取得価格44,030百万円）、平成27年７月に２件の匿名組合出資持分（取得価格2,000百万円）、及び平成27年９月にいちご川崎ビル（取得価格1,750百万円）の取得を行いました。また、平成27年５月にファルコン心斎橋（譲渡価格2,810百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計77物件（取得価格の総額165,678百万円）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、平成27年５月に取得したいちご渋谷道玄坂ビルにおいて、空室区画のリーシング活動として、取得後、速やかに物件周知を目的とした仲介会社への営業活動を強化し、早期の新規成約を獲得するとともにテナント入替による賃料増額を実現しました。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96.0％から当期末時点で96.2％へ上昇しました。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、平成27年５月に公募増資により23,418百万円（発行価額の総額）、第三者割当増資により1,232百万円（発行価額の総額）を調達し、借入金による調達と併せて、平成27年５月に新たに12物件（取得価格44,030百万円）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（22,500百万円）により調達し、メガバンク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。平成27年５月のファルコン心斎橋売却の際は、譲渡価格2,810百万円のうち1,419百万円を既存借入金の期限前一部返済に充当しました。平成27年９月には既存借入金全額の担保解除について銀行団と合意し、平成27年９月30日付で無担保化を実現しました。同時に第21期に最終期限が到来する借入金を前倒しでリファイナンス（総額6,244百万円）しました。また、いちご川崎ビルの取得資金の一部として900百万円を借入金にて調達しました。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成27年10月期の実績として営業収益6,248百万円、営業利益2,952百万円、経常利益1,854百万円、当期純利益1,853百万円を計上しました。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、分配金安定化のために、物件売買による損失又は一時的費用が発生する場合、物件運用による損失又は一時的費用が発生する場合、財務戦略上の一時的な費用が発生する場合、税会不一致により税負担が生じる場合やその他税制改正が行われた場合、損益状況に一時的に大きな影響を与える費用等が発生する場合には、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、当期未処分利益1,854百万円に、配当積立金取崩額562百万円（当期においては、既存借入金の無担保化およびリファイナンスの融資関連費用377百万円、売却関連費用28百万円、取得関連費用40百万円、その他115百万円の取崩しを行っています。）を加算した金額2,416百万円に対して、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2,416百万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1,706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、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。

（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。

・テナント需要が豊富な都心部を中心としたエリアを対象とし、適正賃料化に向けた増額改定の推進
・付帯収入の見直しによる賃貸事業収益の向上
・「いちごオフィスブランディング」推進による保有物件の付加価値向上
　（ビル名の統一化、いちご看板の設置、いちごエントランスコーディネートＰＪ等）
・いちご建物管理仕様に準じたサービスの徹底

（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を図ります。また、平成27年６月に株式会社日本格付研究所より長期発行体格付Ａ−（格付けの見通し：安定的）の取得、同年９月に既存借入金の無担保化が実現したことを踏まえ、更なる金利コストの低減及び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きます。

（３）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（４）運用状況の見通し

平成28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。平成28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、６ページ記載の「平成28年４月期（平成27年11月１日～平成28年４月30日）及び平成28年10月期（平成28年５月１日～平成28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10月期から平成28年４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７月に取得した匿名組合出資持分の匿名組合分配益及び同年９月に取得したいちご川崎ビルの賃貸事業収入の通期寄与に伴う影響。

（営業利益の減少）

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

（経常利益の増加）

・新規借入金及び無担保化等に伴う一時的な融資関連費用の減少。

・借換えに伴う支払利息の減少。

平成28年４月期（平成27年11月１日～平成28年４月30日）

営業収益	6,346百万円
営業利益	2,813百万円
経常利益	2,176百万円
当期純利益	2,175百万円
１口当たり分配金	1,720円
１口当たり利益超過分配金	0円

（注）上記予想数値は６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（260百万円）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。

また、「平成28年４月期（平成27年11月１日～平成28年４月30日）運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、平成28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。

なお、平成28年４月期から平成28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。

（営業収益以下、各利益の増加）

・想定保有物件の賃貸事業収入、その他賃貸事業収入の増加による影響。

平成28年10月期（平成28年５月１日～平成28年10月31日）

営業収益	6,472百万円
営業利益	2,944百万円
経常利益	2,301百万円
当期純利益	2,300百万円
１口当たり分配金	1,760円
１口当たり利益超過分配金	0円

（注）上記予想数値は６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（200百万円）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28年４月期（平成27年11月１日～平成28年４月30日）及び
平成28年10月期（平成28年５月１日～平成28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28年４月期： 平成27年11月１日 ～ 平成28年４月30日（182日） ・平成28年10月期： 平成28年５月１日 ～ 平成28年10月31日（184日）
運用資産	・本書の日付現在で保有している77物件以外に平成28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（新規物件の取得また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1,416,323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10月31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、平成28年４月30日時点で96.0%、平成28年10月31日時点で95.8%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、平成28年４月期に388百万円、平成28年10月期に524百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、平成28年４月期に115百万円、平成28年10月期に108百万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、平成28年４月期に594百万円、平成28年10月期に570百万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、平成28年４月期に851百万円、平成28年10月期に865百万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、平成28年４月期に157百万円、平成28年10月期には発生しないことを見込んでいます。 ・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、平成28年４月期に483百万円、平成28年10月期に488百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、平成28年４月期に155百万円、平成28年10月期に156百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成28年４月30日現在、81,252百万円、平成28年10月31日現在、81,110百万円の借入金残高があること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28年４月期については、当期未処分利益2,175百万円に配当積立金取崩額260百万円を加えた2,436百万円、平成28年10月期については、当期未処分利益2,300百万円に配当積立金取崩額200百万円を加えた2,499百万円に対して、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27年４月30日）	当期 （平成27年10月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 6,339,011	6,545,720
信託現金及び信託預金	※1 7,146,522	9,455,413
営業未収入金	36,814	46,996
前払費用	259,445	325,501
未収消費税等	－	515,293
その他	2,840	748
流動資産合計	13,784,634	16,889,673
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,473,551	8,492,334
減価償却累計額	△851,537	△976,199
建物（純額）	※1 7,622,013	7,516,134
構築物	32,545	32,545
減価償却累計額	△15,029	△17,183
構築物（純額）	※1 17,515	15,362
機械及び装置	261,009	265,918
減価償却累計額	△71,268	△81,671
機械及び装置（純額）	※1 189,741	184,247
工具、器具及び備品	56,743	58,111
減価償却累計額	△23,816	△27,855
工具、器具及び備品（純額）	※1 32,926	30,255
土地	※1 18,825,582	18,825,582
建設仮勘定	124	124
信託建物	29,266,605	37,003,566
減価償却累計額	△2,563,456	△2,885,137
信託建物（純額）	※1 26,703,148	34,118,429
信託構築物	52,575	57,868
減価償却累計額	△9,136	△10,259
信託構築物（純額）	※1 43,439	47,608
信託機械及び装置	333,189	351,538
減価償却累計額	△96,927	△109,675
信託機械及び装置（純額）	※1 236,262	241,863
信託工具、器具及び備品	254,089	191,917
減価償却累計額	△92,729	△76,520
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 161,359	115,397
信託土地	※1 63,414,448	99,388,460
信託建設仮勘定	2,120	4,286
有形固定資産合計	117,248,682	160,487,752
無形固定資産		
信託借地権	※1 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		
投資有価証券	－	2,022,112
敷金及び保証金	15,227	10,005
長期前払費用	603,770	868,429
その他	13,587	19,801
投資その他の資産合計	632,584	2,920,348
固定資産合計	122,375,846	167,902,679
資産合計	136,160,481	184,792,353

（単位：千円）

	前期 （平成27年４月30日）	当期 （平成27年10月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	334,839	463,454
1年内返済予定の長期借入金	※1 6,025,171	283,049
未払金	366,502	531,893
未払費用	9,622	5,243
未払法人税等	605	605
未払消費税等	73,465	30,985
前受金	801,153	1,040,173
その他	18,604	11,607
流動負債合計	7,629,962	2,367,010
固定負債		
長期借入金	※1 53,555,141	81,110,726
預り敷金及び保証金	1,723,922	1,744,540
信託預り敷金及び保証金	4,683,727	6,311,861
資産除去債務	4,815	2,725
固定負債合計	59,967,607	89,169,854
負債合計	67,597,570	91,536,865
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	34,130,503	58,781,415
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
配当積立金	13,160,756	12,053,620
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	705,230	1,854,031
剰余金合計	34,432,407	34,474,073
投資主資本合計	68,562,911	93,255,488
純資産合計	※2 68,562,911	※2 93,255,488
負債純資産合計	136,160,481	184,792,353

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日	当期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,386,495	※1 5,596,972
その他賃貸事業収入	※1 483,980	※1 633,787
匿名組合分配金	－	17,808
不動産等売却益	※2 150,311	－
営業収益合計	5,020,788	6,248,567
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,133,086	※1 2,545,378
不動産等売却損	－	※2 654
資産運用報酬	484,527	631,997
資産保管手数料	9,420	10,169
一般事務委託手数料	29,316	38,433
役員報酬	5,040	5,040
その他営業費用	91,439	64,181
営業費用合計	2,752,829	3,295,855
営業利益	2,267,958	2,952,711
営業外収益		
受取利息	1,153	1,615
未払分配金戻入	852	639
受取保険金	10	－
その他	142	－
営業外収益合計	2,159	2,255
営業外費用		
支払利息	409,090	490,964
融資関連費用	806,962	567,196
投資口交付費	48,576	40,416
その他	－	2,212
営業外費用合計	1,264,629	1,100,789
経常利益	1,005,488	1,854,178
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	705,082	1,854,178
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	704,477	1,853,573
前期繰越利益	753	458
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	705,230	1,854,031

（３）投資主資本等変動計算書

前期（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	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

当期（自　平成27年５月１日　至　平成27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	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	34,130,503	20,566,420	13,160,756	705,230	34,432,407	68,562,911	68,562,911
当期変動額							
新投資口の発行	24,650,912					24,650,912	24,650,912
配当積立金の取崩			△1,107,136	1,107,136	－	－	－
剰余金の配当				△1,811,907	△1,811,907	△1,811,907	△1,811,907
当期純利益				1,853,573	1,853,573	1,853,573	1,853,573
当期変動額合計	24,650,912	－	△1,107,136	1,148,801	41,665	24,692,577	24,692,577
当期末残高	58,781,415	20,566,420	12,053,620	1,854,031	34,474,073	93,255,488	93,255,488

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日	当期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日
Ⅰ　当期未処分利益	705,230,502円	1,854,031,999円
Ⅱ　配当積立金取崩額	1,107,136,237円	562,350,789円
Ⅲ　分配金の額	1,811,907,769円	2,416,247,038円
（投資口１口当たり分配金の額）	（1,603円）	（1,706円）
Ⅳ　次期繰越利益	458,970円	135,750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。	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1,854,031,999円に、配当積立金562,350,789円を加算した金額2,416,382,788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2,416,247,038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1,706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　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日	当期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	705,082	1,854,178
減価償却費	667,704	831,363
投資口交付費	48,576	40,416
減損損失	300,406	－
受取利息	△1,153	△1,615
支払利息	409,090	490,964
営業未収入金の増減額（△は増加）	12,333	△10,181
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△515,293
前払費用の増減額（△は増加）	△545	△66,056
長期前払費用の増減額（△は増加）	△228,083	△264,659
未払消費税等の増減額（△は減少）	△59,765	△42,480
営業未払金の増減額（△は減少）	37,944	167,812
未払金の増減額（△は減少）	87,696	165,391
前受金の増減額（△は減少）	51,517	239,019
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	15,944,448	2,809,010
その他	41,376	△22,679
小計	18,975,454	5,675,189
利息の受取額	1,153	1,615
利息の支払額	△444,076	△495,343
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	18,531,926	5,180,856
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	△31,609	△39,194
信託有形固定資産の取得による支出	△27,029,280	△46,879,754
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,839	19,791
預り敷金及び保証金の返還による支出	△79,173	△4,839
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,537,017	1,935,346
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△338,390	△303,617
投資有価証券の取得による支出	－	△2,005,400
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,920,596	△47,277,668
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	31,610,500	29,644,000
長期借入金の返済による支出	△27,966,758	△7,830,537
投資口の発行による収入	8,299,087	24,610,495
分配金の支払額	△1,586,939	△1,811,741
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,355,889	44,612,217
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,967,220	2,515,405
現金及び現金同等物の期首残高	10,485,827	13,453,047
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,453,047	※1 15,968,453

（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．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
２．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　２～28年 機械及び装置　１～27年 工具、器具及び備品　１～28年 （２）長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	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27年５月１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27年５月１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820,534千円であり、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、820,534千円少なく計上され、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。
４．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。 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179,229千円です。
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．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。

７．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．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。なお、平成27年９月30日付で担保権が解除されています。

	前期 （平成27年４月30日）	当期 （平成27年10月31日）
現金及び預金	1,864,448千円	―
信託現金及び信託預金	7,146,522千円	―
建物	7,622,013千円	―
構築物	17,515千円	―
機械及び装置	189,741千円	―
工具、器具及び備品	32,926千円	―
土地	18,825,582千円	―
信託建物	26,703,148千円	―
信託構築物	43,439千円	―
信託機械及び装置	236,262千円	―
信託工具、器具及び備品	161,359千円	―
信託土地	63,414,448千円	―
信託借地権	4,494,579千円	―
合計	130,751,988千円	―

担保を付している債務は次のとおりです。なお、平成27年９月30日付で担保権が解除されています。

	前期 （平成27年４月30日）	当期 （平成27年10月31日）
１年内返済予定の長期借入金	6,025,171千円	―
長期借入金	53,555,141千円	―
合計	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27年４月30日）	当期 （平成27年10月31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 自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日		当期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	3,616,642		4,552,019	
共益費収入	541,927		764,331	
駐車場収入	189,981		228,177	
施設使用料	37,944	4,386,495	52,443	5,596,972
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	429,696		571,341	
その他収入	54,284	483,980	62,445	633,787
不動産賃貸事業収益合計		4,870,476		6,230,759
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	462,054		567,504	
水道光熱費	472,969		608,338	
信託報酬	26,366		30,574	
減価償却費	667,704		831,363	
修繕費	119,896		84,432	
公租公課	344,333		381,055	
損害保険料	5,794		7,658	
その他賃貸事業費用	33,967		34,451	
不動産賃貸事業費用合計		2,133,086		2,545,378
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		2,737,389		3,685,380

※２．不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（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弐番館		
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

当期（自　平成27年５月１日　至　平成27年10月31日）

ファルコン心斎橋		
不動産等売却収入		2,810,000
不動産等売却原価	2,809,010	
その他売却費用	1,644	
不動産等売却損		654

※３．減損損失

前期（自　平成26年11月１日　至　平成27年４月30日）

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。

当期（自　平成27年５月１日　至　平成27年10月31日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日	当期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31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	1,130,323口	1,416,323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 自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日	当期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日
現金及び預金	6,339,011千円	6,545,720千円
信託現金及び信託預金	7,146,522千円	9,455,413千円
別段預金	△32,486千円	△32,680千円
現金及び現金同等物	13,453,047千円	15,968,453千円

（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。

平成27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	6,545,720	6,545,720	―
（２）信託現金及び信託預金	9,455,413	9,455,413	―
資産合計	16,001,133	16,001,133	―
（３）１年内返済予定の長期借入金	283,049	283,750	701
（４）長期借入金	81,110,726	81,795,803	685,077
負債合計	81,393,775	82,079,553	685,778
（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27年４月30日）	当期 （平成27年10月31日）
（１）投資有価証券	―	2,022,112
（２）預り敷金及び保証金	1,723,922	1,744,540
（３）信託預り敷金及び保証金	4,683,727	6,311,861

（１）投資有価証券は、市場価格がなく、かつ、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。

（２）（３）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（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	―	―	―	―	―

金銭債権の決算日（平成27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	6,545,720	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,455,413	—	—	—	—	—
合計	16,001,133	—	—	—	—	—

（注４）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

長期借入金の決算日（平成27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	283,049	—	—	—	—	—
長期借入金	—	4,471,379	15,637,590	13,259,145	19,210,568	28,532,043
合計	283,049	4,471,379	15,637,590	13,259,145	19,210,568	28,532,043

（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27年４月30日）及び当期（平成27年10月31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。

当期（平成27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	57,248,940	57,122,162	（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27年４月30日）	当期 （平成27年10月31日）
繰延税金資産（固定）		
合併受入資産評価差額	6,912,811千円	6,891,961千円
資産除去債務	1,556千円	880千円
その他	1,633千円	990千円
繰越欠損金	1,539,078千円	1,539,078千円
繰延税金資産小計	8,455,079千円	8,432,911千円
評価性引当額	△8,455,079千円	△8,432,911千円
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27年４月30日）	当期 （平成27年10月31日）
法定実効税率	34.15%	32.31%
（調整）		
評価性引当額の増減	△34.15%	△32.31%
その他	0.086%	0.033%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.086%	0.033%

（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　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日	当期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日
事務所	貸借対照表計上額			
		期首残高	74,576,751	95,085,798
		期中増減額	20,509,047	46,131,376
		期末残高	95,085,798	141,217,175
	期末時価		99,185,000	148,676,000
居住施設	貸借対照表計上額			
		期首残高	19,309,023	—
		期中増減額	△19,309,023	—
		期末残高	—	—
	期末時価		—	—
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	18,548,194	26,655,218
		期中増減額	8,107,024	△2,894,473
		期末残高	26,655,218	23,760,745
	期末時価		27,174,000	24,771,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	112,433,969	121,741,017
		期中増減額	9,307,048	43,236,903
		期末残高	121,741,017	164,977,921
	期末時価		126,359,000	173,447,000

（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。
当期の主な増加理由は不動産信託受益権13物件（46,592,858千円）の取得によるものであり、主な減少理由はファルコン心斎橋（2,809,010千円）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　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。

当期（自　平成27年５月１日　至　平成27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。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日	当期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日
１口当たり純資産額	60,657円	65,843円
１口当たり当期純利益	634円	1,310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11月１日 至　平成27年４月30日	当期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日
当期純利益	（千円）	704,477	1,853,573
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）	704,477	1,853,573
期中平均投資口数	（口）	1,110,970	1,414,302

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（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

平成27年５月１日及び同年５月27日に新投資口の発行（公募増資271,700口及び第三者割当増資14,300口）を行い、24,650百万円を調達しました。

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	
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）
平成27年５月１日	公募増資	271,700	1,402,023	23,418	57,548	（注８）
平成27年５月27日	第三者割当増資	14,300	1,416,323	1,232	58,781	（注９）

（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。

（注８）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９）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。

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）本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 （注１）	第20期（平成27年10月31日）	
		保有総額 （百万円）（注２）	対総資産比率 （%）
不動産	都心６区	8,860	4.8
	その他首都圏	5,064	2.7
	４大都市	12,090	6.5
	その他主要都市	555	0.3
不動産信託受益権 （注３）	都心６区	90,308	48.9
	その他首都圏	33,281	18.0
	４大都市	2,662	1.4
	その他主要都市	12,154	6.6
小計		164,977	89.3
匿名組合出資持分（注４）		2,022	1.1
預金・その他資産		17,792	9.6
資産総額計		184,792	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。

（注４）匿名組合出資持分は、合同会社元麻布ホールディングス及び合同会社池之端ホールディングスを営業者とする匿名組合出資持分です。

（２）保有不動産の賃貸借の概要

（平成27年10月31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）
O－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
O－03	都心６区	事務所	いちご三田ビル	4,097.63	4,097.63	100.0	7
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	12
O－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
O－06	都心６区	事務所	いちご聖坂ビル	1,947.90	1,947.90	100.0	7
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
O－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
O－09	都心６区	事務所	いちご芝公園ビル	1,602.29	1,382.39	86.3	4
O－10	都心６区	事務所	いちご恵比寿西ビル	1,484.39	1,275.27	85.9	5
O－11	都心６区	事務所	いちご銀座６１２ビル	1,390.70	1,321.70	95.0	27
O－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
O－14	都心６区	事務所	いちご四谷四丁目ビル	780.64	567.46	72.7	8
O－15	都心６区	事務所	いちご溜池ビル	494.14	494.14	100.0	6
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	8
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
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
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
O－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
O－21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,024.67	3,542.15	88.0	14
O－22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	1,491.51	1,383.08	92.7	9
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	6
O－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
O－25	その他首都圏	事務所	いちご横須賀ビル	2,187.44	2,091.27	95.6	11
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	6
O－27	その他首都圏	事務所	いちご西池袋ビル（注５）	1,261.91	1,261.91	100.0	1
O－28	都心６区	事務所	いちご西五反田ビル	1,311.21	729.66	55.6	4
O－29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,210.87	4,115.77	97.7	16
O－33	４大都市	事務所	いちご名駅ビル	2,063.52	1,634.12	79.2	8
O－34	４大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,928.12	100.0	19
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	20
O－38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	8,601.71	8,370.60	97.3	15
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	3,109.18	87.5	18
O－40	その他主要都市	事務所	いちご佐賀ビル	2,786.43	2,498.99	89.7	20
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	12
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

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－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
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	いちご堺筋本町ビル	3,729.29	2,939.55	78.8	12
O－49	都心６区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,281.75	2,047.20	89.7	8
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	1,606.92	100.0	8
O－54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	6,180.68	5,976.10	96.7	27
O－55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	2,959.03	2,959.03	100.0	14
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	4,856.36	93.2	10
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
O－59	都心６区	事務所	いちご神宮前ビル	4,384.97	3,824.21	87.2	5
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	6
O－61	都心６区	事務所	いちご広尾ビル	3,510.44	3,510.44	100.0	6
O－62	都心６区	事務所	いちご笹塚ビル	6,425.29	6,425.29	100.0	5
O－63	都心６区	事務所	いちご日本橋イーストビル	4,216.97	3,572.80	84.7	6
O－64	都心６区	事務所	いちご桜橋ビル（注５）	2,971.22	2,971.22	100.0	6
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
O－66	都心６区	事務所	いちご九段ビル	3,090.65	3,090.65	100.0	8
O－67	都心６区	事務所	いちご東五反田ビル	4,548.10	4,548.10	100.0	15
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	11
O－69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋ビル	4,553.90	4,150.66	91.1	12
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
O－71	その他首都圏	事務所	いちご川崎ビル	3,665.34	3,665.34	100.0	15
R－04	都心６区	その他	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	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1
R－09	都心６区	その他	いちごサービスアパートメント銀座	1,020.14	705.82	69.2	1
Z－02	都心６区	その他	いちごフィエスタ渋谷（注５）	1,185.85	1,185.85	100.0	9
Z－03	その他首都圏	その他	いちごブルク大森（注５）	5,345.62	5,004.84	93.6	36
Z－04	その他首都圏	その他	いちごパゴダ浅草（注５）	2,091.26	2,091.26	100.0	7
Z－05	その他首都圏	その他	いちご町田イーストビル（注５）	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	いちご札幌南２西３ビル（注５）	1,162.52	1,162.52	100.0	8
Z－08	４大都市	その他	いちご大名バルコニー（注５）	765.61	765.61	100.0	6

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）
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				227,424.66	218,823.32	96.2	724

（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10月31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）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)
平成27年11月１日	O-27	いちご西池袋ビル	ルート池袋ビル
平成27年11月１日	Z-02	いちごフィエスタ渋谷	フィエスタ渋谷
平成27年11月１日	Z-03	いちごブルク大森	ブルク大森
平成27年11月１日	Z-04	いちごパゴダ浅草	パゴダ浅草
平成27年11月１日	Z-05	いちご町田イーストビル	ＲＥＧＡＬＯビル
平成27年11月１日	Z-07	いちご札幌南２西３ビル	エルセントロ札幌
平成27年11月１日	Z-08	いちご大名バルコニー	大名バルコニー
平成27年12月１日	O-64	いちご桜橋ビル	秀和第二桜橋ビル

（３）保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

（平成27年10月31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	2,650	3,432	2.1
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	2,889	2,754	1.7
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	2,070	1,940	1.2
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	1,660	1,536	0.9
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	1,290	1,224	0.7
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,722	1,433	0.9
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	762	731	0.4
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,080	1,112	0.7
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	2,011	1,914	1.2
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	1,924	1,772	1.1
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	1,090	1,136	0.7
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	529	532	0.3
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	600	551	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	2,100	1,826	1.1
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	1,030	1,176	0.7
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	857	745	0.5
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	810	842	0.5
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	5,560	4,945	3.0
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	1,721	1,756	1.1
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	1,530	1,387	0.8
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	836	767	0.5
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,140	1,474	0.9
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	960	968	0.6
O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,050	1,997	1.2
O-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	687	625	0.4
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	782	751	0.5
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	2,410	2,264	1.4
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	719	777	0.5
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	5,074	4,703	2.9

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-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	6,226	3.8
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	1,552	0.9
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	1,240	1,190	0.7
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	700	0.4
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	2,657	1.6
O-44	秋田山王２１ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	576	555	0.3
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	2,560	2,079	1.3
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	6,200	5,524	3.3
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	2,240	1,884	1.1
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	2,330	2,211	1.3
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	2,380	1,901	1.2
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	6,230	5,896	3.6
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	4,070	3,839	2.3
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	1,670	1,588	1.0
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	3,590	3,415	2.1
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	1,222	0.7
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	2,170	1,990	1.2
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	1,940	1,808	1.1
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	1,432	0.9
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	7,410	7,344	4.5
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	3,920	3,716	2.3
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	4,160	4,031	2.4
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	4,900	4,852	2.9
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	5,070	4,761	2.9
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	2,640	2,545	1.5
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	2,580	2,400	1.5
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	3,230	3,251	2.0
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	3,800	3,716	2.3
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	1,880	1,807	1.1

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-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	4,740	4,626	2.8
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	1,720	1,646	1.0
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	1,910	1,756	1.1
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	1,080	1,301	0.8
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	600	673	0.4
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	864	907	0.6
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	2,020	1,981	1.2
Z-03	いちごブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	2,977	3,164	1.9
Z-04	いちごパゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	1,770	1,599	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	1,440	1,289	0.8
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	984	897	0.5
Z-07	いちご札幌南２西３ビル	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	552	557	0.3
Z-08	いちご大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	634	602	0.4
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	1,370	1,166	0.7
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	2,860	2,478	1.5
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	1,850	1,584	1.0
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	2,540	2,428	1.5
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	1,770	1,693	1.0
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	1,460	1,434	0.9
合計				173,447	164,977	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。