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」

平成28年４月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成28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７月25日　　分配金支払開始予定日 平成28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28年４月期の運用、資産の状況（平成27年11月１日～平成28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	%
28年４月期	6,682	6.9	3,208	8.7	2,542	37.1	2,482	33.9
27年10月期	6,248	24.5	2,952	30.2	1,854	84.4	1,853	163.1

	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	%	%	%
28年４月期	1,752	2.7	1.4	38.1
27年10月期	1,310	2.3	1.2	29.7

（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	%	%
28年４月期	1,740	2,464	0	0	99.3	2.6
27年10月期	1,706	2,416	0	0	130.3	2.7

（注１）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２）平成28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17百万円を控除しています。
（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
28年４月期	182,430	93,321	51.2	65,890
27年10月期	184,792	93,255	50.5	65,843

(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
28年４月期	7,327	△539	△5,247	17,508
27年10月期	5,180	△47,277	44,612	15,968

２．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）及び平成29年４月期の運用状況の予想（平成28年11月１日～平成29年４月30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10月期	7,152	7.0	3,410	6.3	2,407	△5.3	2,407	△3.0	1,890	0
29年４月期	7,188	0.5	3,244	△4.8	2,503	3.9	2,503	3.9	1,900	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10月期）1,570円、（29年４月期）1,633円

（注）分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金及び分配金安定化のために内部留保した売却益の取崩額（28年10月期）490百万円、（29年４月期）406百万円が含まれており、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）	28年４月期	1,416,323口	27年10月期	1,416,323口
②　期末自己投資口数	28年４月期	0口	27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、16ページに記載の「平成28年10月期（平成28年５月１日～平成28年10月31日）及び平成29年４月期（平成28年11月１日～平成29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。

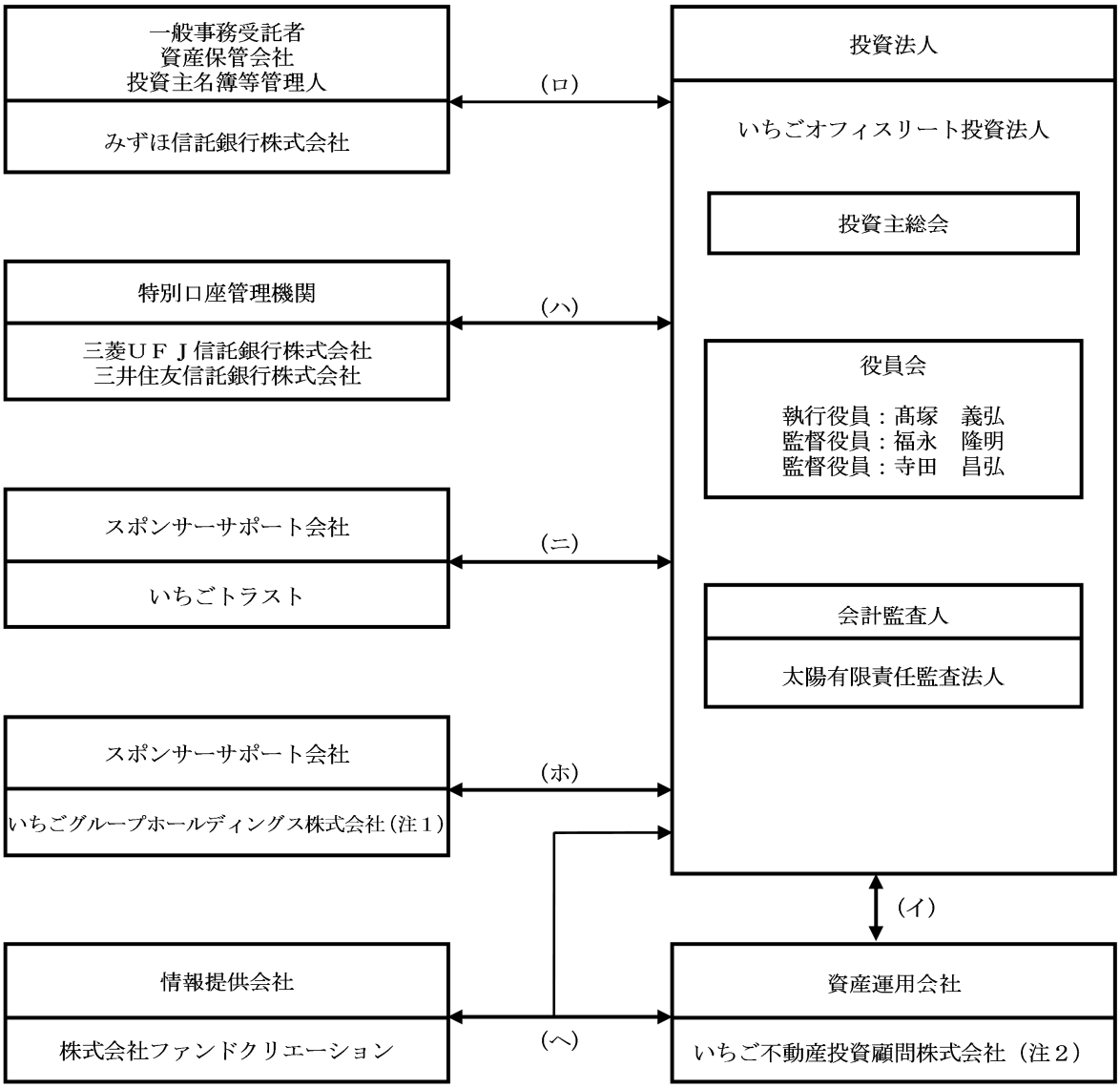
本投資法人は平成28年６月14日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以 上

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）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１）平成28年９月１日付で商号を「いちご株式会社」に変更する予定です。
（注２）平成28年９月１日付で商号を「いちご投資顧問株式会社」に変更する予定です。

（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いちご不動産投資顧問株式会社（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）。平成23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	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。
特別口座管理機関	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	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。 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。

（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	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。 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 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）	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。 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。 （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。 （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。

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）	（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。 　また、平成28年６月14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（以下「IES」といいます。）並びにいちごECOエナジー株式会社（以下「IEE」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に関する情報（以下「取得資産情報」といいます。）の取扱い等を定めることを目的として、取得資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。 （ⅰ）スポンサーサポート会社が取得資産情報を入手した場合 ① スポンサーサポート会社が取引先、いちごグループ（いちごグループホールディングス株式会社、及びいちごグループホールディングス株式会社の子会社、関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。）、その他の取得資産情報保有者（以下「情報提供者」といいます。）から取得資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取得資産情報を本資産運用会社に提供します。ただし、当該取得資産情報が、取引予想価格（消費税込）が５億円未満の不動産関連資産に関するものである場合には、IESに提供し、当該取得資産情報が、電力受給契約に基づき電力の供給を開始する以前の再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備関係資産に関するものである場合には、IEEに提供します。 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取得資産情報を受領した場合、速やかに当該取得資産情報の要否を検討し、不要と判断した場合、当該取得資産情報をスポンサーサポート会社に返還します。 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取得資産情報については、速やかにこれをIESに提供します。 ④ IESは、①又は③に基づいてスポンサーサポート会社から取得資産情報を受領した場合、速やかに当該取得資産情報の要否を検討し、不要と判断した場合、当該取得資産情報をスポンサーサポート会社に返還します。 ⑤ スポンサーサポート会社は、上記④に基づきIESから返還を受けた取得資産情報については、速やかにこれをIEEに提供します。 （ⅱ）本資産運用会社が取得資産情報を入手した場合 ① 本資産運用会社が情報提供者から取得資産情報を受領した場合、本資産運用会社は速やかに当該取得資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取得資産情報が、取引予想価格（消費税込）が５億円未満の不動産関連資産に関するものである場合には、原則としてIESに提供し、当該取得資産情報が、電力受給契約に基づき電力の供給を開始する以前の再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備関係資産に関するものである場合には、IEEに提供します。

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 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 本資産運用会社は、上記①の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにIESに提供し、IESは速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。 ③ IESは、上記①又は②の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにIEEに提供します。 （ⅲ）IESが取得資産情報を入手した場合 ① IESが情報提供者から取得資産情報を受領した場合、IESは速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。ただし、IESが受領した当該取得資産情報が、電力受給契約に基づき電力の供給を開始する以前の再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備関係資産に関するものである場合には、IEEに提供します。 ② IESは、上記①の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかに本資産運用会社に提供し、本資産運用会社は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。 ③ 本資産運用会社は、上記②の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにIEEに提供します。 （ⅳ）IEEが取得資産情報を入手した場合 ① IEEが情報提供者から取得資産情報を受領した場合、IEEは速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。ただし、IEEが受領した当該取得資産情報が、取引予想価格（消費税込）が５億円未満の不動産関連資産に関するものである場合には、IESに提供します。 ② IEEは、上記①の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかに本資産運用会社に提供し、本資産運用会社は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。 ③ 本資産運用会社は、上記②の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにIES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28年１月27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

（イ）投資法人の主な推移

いちごオフィスリート投資法人は、投資法に基づき、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21期を迎えた当期は、戦略的な資産入替を目的に既存保有４物件の売却を行い、売却で得た資金により比較的金利の高い借入金の期限前返済により金利コストの低減を図っています。また、内部成長では「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。一方で熊本地震の影響により「いちご熊本ビル」において修繕引当金の計上を行いました。

引き続き、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

日本銀行の「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の導入により、国債利回り、貸出の基準となる金利の低下がみられ、金融面からの投資環境は改善しています。一方で経済の先行きに関するリスクとして海外経済の動向、原油価格、米国の景気動向やFRBによる利上げペース等の不確実性が与える影響について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28年４月期）においては、平成28年１月に秋田山王２１ビル（譲渡価格520百万円）、平成28年３月にいちご横浜西口ビル（譲渡価格1,150百万円）、いちご佐賀ビル（譲渡価格870百万円）、平成28年４月にいちご名駅ビル（譲渡価格799百万円）を譲渡しました。当期末時点の保有物件は合計73物件（取得価格の総額162,719百万円）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、いちご芝公園ビルの空室区画において、本物件のテナント候補と考えられる情報通信業をターゲットとしたデザイン性の高い内装や備品を共用部に設置する等のバリューアップ工事を実施した結果、新規成約を獲得し、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96.2%から当期末時点で97.3%へ上昇しました。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、４物件の売却により2,700百万円を比較的金利の高い既存借入金の返済及び一部期限前返済に充当し、金利負担の軽減を図りました。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成28年４月期の実績として営業収益6,682百万円、営業利益3,208百万円、経常利益2,542百万円、当期純利益2,482百万円を計上しました。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2,482百万円に、譲渡益372百万円を内部留保した上で、配当積立金取崩額354百万円（売却関連費用70百万円、売却に伴う一時的な融資関連費用35百万円、いちご熊本ビルの修繕引当金

60百万円、一時的な営業費用等（インセンティブ報酬含む）182百万円、将来の分配のため充当した売却益に起因する配当積立金５百万円の取崩しを行っています。）を加算した金額2,464百万円に対して、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2,464百万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1,740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、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、継続的なＮＯＩ向上とブランディング強化を図っていきます。

・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

低金利の金融環境を踏まえ、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取得した長期発行体格付Ａ−（格付けの見通し：安定的）の向上を目指し、本投資法人の安定収益の確保及び財務基盤の強化を進めていきます。

（３）決算後に生じた重要な事実

① 新投資口の発行

平成28年５月９日及び同年５月16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28年５月23日に払込が完了しています。この結果、平成28年５月23日時点の出資総額は67,230,596,870円、発行済投資口の総口数は1,526,489口となっています。また、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28年６月22日を払込期日としています。

［公募による新投資口発行（一般募集）］

発行新投資口数	：110,166口
発行価格（募集価格）	：1口当たり79,365円
発行価格（募集価格）の総額	：8,743,324,590円
払込金額（発行価額）	：1口当たり76,695円
払込金額（発行価額）の総額	：8,449,181,370円
払込期日	：平成28年５月23日

［第三者割当による新投資口発行］

発行新投資口数（上限）	：5,798口
払込金額（発行価額）	：76,695円
払込金額（発行価額）の総額	：444,677,610円
払込期日（予定）	：平成28年６月22日
割当先	：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

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、以下の特定資産の取得をしました。

［いちご渋谷イーストビル（注１）］

取得価格（注２）	1,350,000千円
所在地	東京都渋谷区東一丁目３番10号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年４月８日
取得日	平成28年５月９日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

［いちご人形町ビル（注１）］

取得価格（注２）	1,450,000千円
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年４月８日
取得日	平成28年５月９日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

［いちご西本町ビル（注１）］

取得価格（注２）	2,190,000千円
所在地	大阪府大阪市西区阿波座二丁目２番18号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年４月８日
取得日	平成28年５月９日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

［いちご博多ビル（注１）］

取得価格（注２）	1,380,000千円
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町１番28号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年４月８日
取得日	平成28年５月９日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

［錦ファーストビル］

取得価格（注２）	2,000,000千円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目８番８号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年４月８日
取得日	平成28年５月９日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

［いちご池之端ビル（注１）］

取得価格（注２）	5,130,000千円
所在地	東京都台東区池之端一丁目２番18号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年５月９日
取得日	平成28年５月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

［いちご池袋イーストビル（注１）］

取得価格（注２）	3,010,000千円
所在地	東京都豊島区東池袋二丁目23番２号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年５月９日
取得日	平成28年５月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

［いちご元麻布ビル（注１）］

取得価格（注２）	1,890,000千円
所在地	東京都港区元麻布三丁目４番26号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年５月９日
取得日	平成28年５月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

［いちご大塚ビル（注１）］

取得価格（注２）	2,740,000千円
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目46番３号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年５月９日
取得日	平成28年５月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

［いちご名古屋ビル（注１）］

取得価格（注２）	3,420,000千円
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番８
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年５月９日
取得日	平成28年５月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

［いちご伏見ビル（注１）］

取得価格（注２）	2,340,000千円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目18番24号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年５月９日
取得日	平成28年５月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

［いちご錦ビル（注１）］

取得価格（注２）	1,330,000千円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目５番27号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年５月９日
取得日	平成28年５月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

［いちご南森町ビル（注１）］

取得価格（注２）	1,040,000千円
所在地	大阪府大阪市北区松ケ枝町１番３号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年５月９日
取得日	平成28年５月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

（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）
いちご渋谷イーストビル	第５秋山ビル
いちご人形町ビル	人形町セントラルビル
いちご西本町ビル	大阪西本町ビル
いちご博多ビル	シグマ博多ビル
いちご池之端ビル	ＭＧ池之端ビル
いちご池袋イーストビル	東池袋Ｑビル
いちご元麻布ビル	バンガード元麻布
いちご大塚ビル	大塚セントコアビル
いちご名古屋ビル	ＥＭＥ名古屋ビル
いちご伏見ビル	ＨＦ伏見ビル
いちご錦ビル	第４１オーシャンビル
いちご南森町ビル	サンセンタービル

（注２）取得価格は、取得に係る諸経費、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。

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、以下のとおり借入れを行いました。

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28年５月９日	株式会社三井住友銀行	1,450,000	１ヶ月円TIBOR +0.60%（注１）	平成34年５月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,050,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	900,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
合計		3,900,000				

（注１）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0.80800%で固定化されています。

（注２）平成28年７月末日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に1,950千円を返済し、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28年５月９日	株式会社三井住友銀行	1,450,000	１ヶ月円TIBOR +0.63%（注１）	平成34年11月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,050,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	900,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
合計		3,900,000				

（注１）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0.85800%で固定化されています。

（注２）平成28年７月末日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に1,950千円を返済し、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28年５月24日	株式会社三井住友銀行	1,800,000	１ヶ月円TIBOR +0.60%（注１）	平成34年５月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	900,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	700,000				
	株式会社新生銀行	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000				
	株式会社りそな銀行	350,000				
合計		5,850,000				

（注１）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0.70500%で固定化されています。

（注２）平成28年７月末日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に2,925千円を返済し、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28年５月24日	株式会社三井住友銀行	1,800,000	１ヶ月円TIBOR +0.63%（注１）	平成34年11月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	900,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	700,000				
	株式会社新生銀行	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000				
	株式会社りそな銀行	350,000				
合計		5,850,000				

（注１）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0.75000%で固定化されています。

（注２）平成28年７月末日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に2,925千円を返済し、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28年10月期及び平成29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10月期及び平成29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、16ページ記載の「平成28年10月期（平成28年５月１日～平成28年10月31日）及び平成29年４月期（平成28年11月１日～平成29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。

なお、平成28年４月期から平成28年10月期及び平成28年10月期から平成29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。

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	7,152百万円
営業利益	3,410百万円
経常利益	2,407百万円
当期純利益	2,407百万円
１口当たり分配金	1,890円
１口当たり利益超過分配金	0円

（注）上記予想数値は16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、一時差異等調整積立金及び分配金安定化のために内部留保した売却益の取崩額（490百万円）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月期から平成28年10月期の主な増減要因

（営業収益の増減）

・平成28年５月に取得した物件の賃貸事業収入が通期で寄与する事により増加する影響。
・平成27年７月に取得した匿名組合出資持分が平成28年５月に償還されたことにより、匿名組合分配益が減少する事による影響。
・本書の日付時点で平成28年10月期は物件の売却を見込んでいないため、平成28年４月期に計上した売却益が減少する事による影響。

（営業費用の増減）

・平成28年５月に取得した物件の賃貸事業費用が通期計上により増加する影響。
・平成28年４月期に売却した物件の賃貸事業費用、一時的な営業費用等（インセンティブ報酬含む）及びその他営業費用の減少による影響。

（営業外費用の増加）

・平成28年５月に取得した物件の取得資金の一部を新規借入と公募増資を行ったことに伴い、支払利息並びに一時的な融資関連費用等が増加する事による影響。

（特別損失の減少）

・平成28年４月期に計上した災害損失引当金繰入額が減少した事による影響。

（配当積立金均等取崩しについて）

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」及び一般財団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴い、合併で生じた負ののれん発生益による剰余金（配当積立金）の平成28年10月末残高を「一時差異等調整積立金」へ振替え、平成28年10月期以降、200百万円の均等取崩しを行う予定です。

平成29年４月期（平成28年11月１日～平成29年４月30日）

営業収益	7,188百万円
営業利益	3,244百万円
経常利益	2,503百万円
当期純利益	2,503百万円
１口当たり分配金	1,900円
１口当たり利益超過分配金	0円

（注）上記予想数値は16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、一時差異等調整積立金及び分配金安定化のために内部留保した売却益の取崩額（合計406百万円）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10月期から平成29年４月期の主な増減要因

※「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」に変動がない事を前提としております。

（営業収益の増加）

・本書の日付現在で保有している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。

（営業費用の増加）

・一時的な運用報酬（インセンティブ報酬）の発生が見込まれる事による影響。

（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。

（営業外費用の減少）

・平成28年10月期に発生した新規借入に伴う一時的な融資関連費用が減少する事による影響。

平成28年10月期（平成28年５月１日～平成28年10月31日）及び
平成29年４月期（平成28年11月１日～平成29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	・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） ・平成29年４月期： 平成28年11月１日 ～ 平成29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86物件以外に平成29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数1,526,489口に加えて、前記「（３）決算後に生じた重要な事実」に記載した第三者割当に係る新投資口の発行口数上限である5,798口が全て発行されることを前提としています（合計1,532,287口）。 ・上記の他に平成29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平成28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、平成28年10月31日時点で96.5%、平成29年４月30日時点で95.9%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10月期に513百万円、平成29年４月期に537百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、平成28年10月期に99百万円、平成29年４月期に118百万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10月期に657百万円、平成29年４月期に640百万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10月期に921百万円、平成29年４月期に923百万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10月期には発生しないことを見込んでおり、平成29年４月期には153百万円を見込んでいます。 （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、平成28年10月期に553百万円、平成29年４月期に552百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、平成28年10月期に396百万円、平成29年４月期に189百万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、平成28年10月期に54百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成28年10月31日現在、97,911百万円、平成29年４月30日現在、97,764百万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10月期については、当期未処分利益2,407百万円に一時差異等調整積立金及び分配金安定化のために内部留保した売却益の取崩額490百万円（定額取崩200百万円を含む）を加えた2,896百万円、平成29年４月期については、当期未処分利益2,504百万円に一時差異等調整積立金及び分配金安定化のために内部留保した売却益の取崩額406百万円（定額取崩200百万円を含む）を加えた2,911百万円に対して、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10月31日）	当期 （平成28年４月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,545,720	7,961,946
信託現金及び信託預金	9,455,413	9,588,157
営業未収入金	46,996	43,306
前払費用	325,501	311,670
未収消費税等	515,293	－
その他	748	11,231
流動資産合計	16,889,673	17,916,313
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,492,334	8,013,966
減価償却累計額	△976,199	△1,044,830
建物（純額）	7,516,134	6,969,136
構築物	32,545	32,545
減価償却累計額	△17,183	△19,337
構築物（純額）	15,362	13,208
機械及び装置	265,918	240,839
減価償却累計額	△81,671	△81,147
機械及び装置（純額）	184,247	159,691
工具、器具及び備品	58,111	57,170
減価償却累計額	△27,855	△30,306
工具、器具及び備品（純額）	30,255	26,863
土地	18,825,582	18,763,321
建設仮勘定	124	－
信託建物	37,003,566	36,180,504
減価償却累計額	△2,885,137	△3,371,382
信託建物（純額）	34,118,429	32,809,122
信託構築物	57,868	57,918
減価償却累計額	△10,259	△13,577
信託構築物（純額）	47,608	44,341
信託機械及び装置	351,538	301,936
減価償却累計額	△109,675	△116,546
信託機械及び装置（純額）	241,863	185,389
信託工具、器具及び備品	191,917	193,962
減価償却累計額	△76,520	△83,497
信託工具、器具及び備品（純額）	115,397	110,465
信託土地	99,388,460	98,144,951
信託建設仮勘定	4,286	3,366
有形固定資産合計	160,487,752	157,229,858
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		
投資有価証券	2,022,112	2,030,331
敷金及び保証金	10,005	10,005
長期前払費用	868,429	722,514
その他	19,801	26,576
投資その他の資産合計	2,920,348	2,789,427
固定資産合計	167,902,679	164,513,865
資産合計	184,792,353	182,430,179

（単位：千円）

	前期 （平成27年10月31日）	当期 （平成28年４月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	463,454	548,735
1年内返済予定の長期借入金	283,049	255,549
未払金	531,893	609,494
未払費用	5,243	7,366
未払法人税等	605	605
未払消費税等	30,985	423,553
前受金	1,040,173	1,047,558
災害損失引当金	－	60,000
その他	11,607	36,031
流動負債合計	2,367,010	2,988,893
固定負債		
長期借入金	81,110,726	78,303,391
預り敷金及び保証金	1,744,540	1,686,912
信託預り敷金及び保証金	6,311,861	6,126,635
資産除去債務	2,725	2,742
固定負債合計	89,169,854	86,119,682
負債合計	91,536,865	89,108,576
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	58,781,415	58,781,415
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
配当積立金	12,053,620	11,491,269
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,854,031	2,482,497
剰余金合計	34,474,073	34,540,187
投資主資本合計	93,255,488	93,321,603
純資産合計	※1 93,255,488	※1 93,321,603
負債純資産合計	184,792,353	182,430,179

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日	当期 自　平成27年11月１日 至　平成28年４月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,596,972	※1 5,675,615
その他賃貸事業収入	※1 633,787	※1 584,151
匿名組合分配金	17,808	50,136
不動産等売却益	－	※2 372,545
営業収益合計	6,248,567	6,682,449
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,545,378	※1 2,527,506
不動産等売却損	※2 654	※2 54,083
資産運用報酬	631,997	764,925
資産保管手数料	10,169	13,087
一般事務委託手数料	38,433	40,152
役員報酬	5,040	5,040
その他営業費用	64,181	69,343
営業費用合計	3,295,855	3,474,139
営業利益	2,952,711	3,208,309
営業外収益		
受取利息	1,615	1,525
未払分配金戻入	639	615
還付加算金	－	783
営業外収益合計	2,255	2,924
営業外費用		
支払利息	490,964	478,136
融資関連費用	567,196	190,131
投資口交付費	40,416	－
その他	2,212	－
営業外費用合計	1,100,789	668,267
経常利益	1,854,178	2,542,966
特別損失		
災害損失引当金繰入額	－	60,000
特別損失合計	－	60,000
税引前当期純利益	1,854,178	2,482,966
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	1,853,573	2,482,361
前期繰越利益	458	135
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,854,031	2,482,497

（３）投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自　平成27年11月１日　至　平成28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	58,781,415	20,566,420	12,053,620	1,854,031	34,474,073	93,255,488	93,255,488
当期変動額							
配当積立金の取崩			△562,350	562,350	－	－	－
剰余金の配当				△2,416,247	△2,416,247	△2,416,247	△2,416,247
当期純利益				2,482,361	2,482,361	2,482,361	2,482,361
当期変動額合計	－	－	△562,350	628,465	66,114	66,114	66,114
当期末残高	58,781,415	20,566,420	11,491,269	2,482,497	34,540,187	93,321,603	93,321,603

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日	当期 自　平成27年11月１日 至　平成28年４月30日
Ⅰ　当期未処分利益	1,854,031,999円	2,482,497,230円
Ⅱ　配当積立金取崩額	562,350,789円	―円
Ⅲ　配当積立金繰入額	―円	17,630,082円
Ⅳ　分配金の額	2,416,247,038円	2,464,402,020円
（投資口１口当たり分配金の額）	（1,706円）	（1,740円）
Ⅴ　次期繰越利益	135,750円	465,128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。	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2,482,497,230円のうち、配当積立金17,630,082円を控除した金額2,464,867,148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2,464,402,020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1,740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27年５月１日 至　平成27年10月31日	当期 自　平成27年11月１日 至　平成28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	1,854,178	2,482,966
減価償却費	831,363	836,704
投資口交付費	40,416	－
災害損失引当金の増減額（△は減少）	－	60,000
受取利息	△1,615	△1,525
支払利息	490,964	478,136
営業未収入金の増減額（△は増加）	△10,181	3,689
未収消費税等の増減額（△は増加）	△515,293	515,293
前払費用の増減額（△は増加）	△66,056	13,830
長期前払費用の増減額（△は増加）	△264,659	145,914
未払消費税等の増減額（△は減少）	△42,480	392,568
営業未払金の増減額（△は減少）	167,812	△133,907
未払金の増減額（△は減少）	165,391	77,600
前受金の増減額（△は減少）	239,019	7,385
有形固定資産の売却による減少額	－	554,258
信託有形固定資産の売却による減少額	2,809,010	2,358,614
その他	△22,679	10,959
小計	5,675,189	7,802,491
利息の受取額	1,615	1,525
利息の支払額	△495,343	△476,013
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	5,180,856	7,327,398
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	△39,194	△31,160
信託有形固定資産の取得による支出	△46,879,754	△250,681
預り敷金及び保証金の受入による収入	19,791	74,151
預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,839	△131,850
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,935,346	245,027
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△303,617	△445,085
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	△47,277,668	△539,597
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	29,644,000	－
長期借入金の返済による支出	△7,830,537	△2,834,834
投資口の発行による収入	24,610,495	－
分配金の支払額	△1,811,741	△2,412,653
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,612,217	△5,247,488
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,515,405	1,540,312
現金及び現金同等物の期首残高	13,453,047	15,968,453
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,968,453	※1 17,508,765

（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　１～17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．引当金の計上基準	災害損失引当金 平成28年４月に発生した「平成28年熊本地震」に伴う有形固定資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しています。
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ありません。
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．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10月31日）	当期 （平成28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 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日		当期 自　平成27年11月１日 至　平成28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	4,552,019		4,607,934	
共益費収入	764,331		780,942	
駐車場収入	228,177		232,835	
施設使用料	52,443	5,596,972	53,903	5,675,615
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	571,341		528,981	
その他収入	62,445	633,787	55,169	584,151
不動産賃貸事業収益合計		6,230,759		6,259,767
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	567,504		590,416	
水道光熱費	608,338		553,280	
信託報酬	30,574		31,955	
減価償却費	831,363		836,704	
修繕費	84,432		89,059	
公租公課	381,055		383,284	
損害保険料	7,658		7,614	
その他賃貸事業費用	34,451		35,190	
不動産賃貸事業費用合計		2,545,378		2,527,506
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		3,685,380		3,732,260

※２．不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（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

当期（自　平成27年11月１日　至　平成28年４月30日）

秋田山王２１ビル		
不動産等売却収入		520,645
不動産等売却原価	554,258	
その他売却費用	20,470	
不動産等売却損		54,083

いちご佐賀ビル		
不動産等売却収入		870,000
不動産等売却原価	696,729	
その他売却費用	26,750	
不動産等売却益		146,520
いちご横浜西口ビル		
不動産等売却収入		1,150,000
不動産等売却原価	893,907	
その他売却費用	35,494	
不動産等売却益		220,597
いちご名駅ビル		
不動産等売却収入		799,595
不動産等売却原価	767,977	
その他売却費用	26,190	
不動産等売却益		5,426

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日	当期 自　平成27年11月１日 至　平成28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	1,416,323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27年５月１日 至　平成27年10月31日	当期 自　平成27年11月１日 至　平成28年４月30日
現金及び預金	6,545,720千円	7,961,946千円
信託現金及び信託預金	9,455,413千円	9,588,157千円
別段預金	△32,680千円	△41,338千円
現金及び現金同等物	15,968,453千円	17,508,765千円

（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。

平成28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	7,961,946	7,961,946	―
（２）信託現金及び信託預金	9,588,157	9,588,157	―
資産合計	17,550,104	17,550,104	―
（３）１年内返済予定の長期借入金	255,549	256,359	810
（４）長期借入金	78,303,391	81,144,518	2,841,127
負債合計	78,558,940	81,400,878	2,841,937
（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10月31日）	当期 （平成28年４月30日）
（１）投資有価証券	2,022,112	2,030,331
（２）預り敷金及び保証金	1,744,540	1,686,912
（３）信託預り敷金及び保証金	6,311,861	6,126,635

（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	―	―	―	―	―

金銭債権の決算日（平成28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	7,961,946	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,588,157	—	—	—	—	—
合計	17,550,104	—	—	—	—	—

（注４）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

長期借入金の決算日（平成28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	255,549	—	—	—	—	—
長期借入金	—	10,695,906	12,541,938	16,929,215	19,858,332	18,278,000
合計	255,549	10,695,906	12,541,938	16,929,215	19,858,332	18,278,000

（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（平成27年10月31日）及び当期（平成28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。

当期（平成28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	57,185,551	57,058,773	（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10月31日）	当期 （平成28年４月30日）
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	6,891,961千円	6,304,766千円
資産除去債務	880千円	864千円
災害損失引当金	－千円	19,044千円
その他	990千円	917千円
繰越欠損金	1,539,078千円	1,500,837千円
繰延税金資産小計	8,432,911千円	7,826,429千円
評価性引当額	△8,432,911千円	△7,826,429千円
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10月31日）	当期 （平成28年４月30日）
法定実効税率	32.31%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△25.97%	△15.70%
評価性引当額の増減	△6.34%	△16.04%
その他	0.033%	0.024%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.033%	0.024%

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28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年３月31日に公布され、平成28年４月１日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の32.31%から平成28年５月１日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については31.74%に、平成30年５月１日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については31.51%に変更されています。この税率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 自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日	当期 自　平成27年11月１日 至　平成28年４月30日
事務所	貸借対照表計上額			
		期首残高	95,085,798	141,217,175
		期中増減額	46,131,376	△2,286,053
		期末残高	141,217,175	138,931,121
	期末時価		148,676,000	150,732,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	26,655,218	23,760,745
		期中増減額	△2,894,473	△970,796
		期末残高	23,760,745	22,789,949
	期末時価		24,771,000	24,223,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	121,741,017	164,977,921
		期中増減額	43,236,903	△3,256,849
		期末残高	164,977,921	161,721,071
	期末時価		173,447,000	174,955,000

（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。当期の主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由は秋田山王２１ビル（554,258千円）、いちご佐賀ビル（696,729千円）、いちご横浜西口ビル（893,907千円）、いちご名駅ビル（767,977千円）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。

当期（自　平成27年11月１日　至　平成28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27年５月１日 至　平成27年10月31日	当期 自　平成27年11月１日 至　平成28年４月30日
１口当たり純資産額	65,843円	65,890円
１口当たり当期純利益	1,310円	1,752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27年５月１日 至　平成27年10月31日	当期 自　平成27年11月１日 至　平成28年４月30日
当期純利益	（千円）	1,853,573	2,482,361
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）	1,853,573	2,482,361
期中平均投資口数	（口）	1,414,302	1,416,323

（重要な後発事象に関する注記）

１．　新投資口の発行

平成28年５月９日及び同年５月16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28年５月23日に払込が完了しています。この結果、平成28年５月23日時点の出資総額は67,230,596,870円、発行済投資口の総口数は1,526,489口となっています。また、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28年６月22日を払込期日としています。

［公募による新投資口発行（一般募集）］

発行新投資口数	：110,166口
発行価格（募集価格）	：1口当たり79,365円
発行価格（募集価格）の総額	：8,743,324,590円
払込金額（発行価額）	：1口当たり76,695円
払込金額（発行価額）の総額	：8,449,181,370円
払込期日	：平成28年５月23日

［第三者割当による新投資口発行］

発行新投資口数（上限）	：5,798口
払込金額（発行価額）	：76,695円
払込金額（発行価額）の総額	：444,677,610円
払込期日（予定）	：平成28年６月22日
割当先	：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

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。

［いちご渋谷イーストビル（注１）］

取得価格（注２）	1,350,000千円
所在地	東京都渋谷区東一丁目３番10号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年４月８日
取得日	平成28年５月９日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

［いちご人形町ビル（注１）］

取得価格（注２）	1,450,000千円
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年４月８日
取得日	平成28年５月９日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

［いちご西本町ビル（注１）］

取得価格（注２）	2,190,000千円
所在地	大阪府大阪市西区阿波座二丁目２番18号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年４月８日
取得日	平成28年５月９日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

［いちご博多ビル（注１）］
取得価格（注２）　1,380,000千円
所在地　福岡県福岡市博多区祇園町１番28号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成28年４月８日
取得日　平成28年５月９日
取得先　合同会社池之端ホールディングス

［錦ファーストビル］
取得価格（注２）　2,000,000千円
所在地　愛知県名古屋市中区錦一丁目８番８号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成28年４月８日
取得日　平成28年５月９日
取得先　合同会社池之端ホールディングス

［いちご池之端ビル（注１）］
取得価格（注２）　5,130,000千円
所在地　東京都台東区池之端一丁目２番18号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成28年５月９日
取得日　平成28年５月24日
取得先　合同会社池之端ホールディングス

［いちご池袋イーストビル（注１）］
取得価格（注２）　3,010,000千円
所在地　東京都豊島区東池袋二丁目23番２号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成28年５月９日
取得日　平成28年５月24日
取得先　合同会社池之端ホールディングス

［いちご元麻布ビル（注１）］
取得価格（注２）　1,890,000千円
所在地　東京都港区元麻布三丁目４番26号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成28年５月９日
取得日　平成28年５月24日
取得先　合同会社元麻布ホールディングス

［いちご大塚ビル（注１）］
取得価格（注２）　2,740,000千円
所在地　東京都豊島区南大塚三丁目46番３号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成28年５月９日
取得日　平成28年５月24日
取得先　合同会社元麻布ホールディングス

［いちご名古屋ビル（注１）］
取得価格（注２）　3,420,000千円
所在地　愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番８
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成28年５月９日
取得日　平成28年５月24日
取得先　合同会社元麻布ホールディングス

［いちご伏見ビル（注１）］
取得価格（注２）　2,340,000千円
所在地　愛知県名古屋市中区錦一丁目18番24号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成28年５月９日
取得日　平成28年５月24日
取得先　合同会社池之端ホールディングス

［いちご錦ビル（注１）］
取得価格（注２）　1,330,000千円
所在地　愛知県名古屋市中区錦一丁目５番27号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成28年５月９日
取得日　平成28年５月24日
取得先　合同会社元麻布ホールディングス

［いちご南森町ビル（注１）］
取得価格（注２）　1,040,000千円
所在地　大阪府大阪市北区松ケ枝町１番３号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成28年５月９日
取得日　平成28年５月24日
取得先　合同会社池之端ホールディングス

（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）
いちご渋谷イーストビル	第５秋山ビル
いちご人形町ビル	人形町セントラルビル
いちご西本町ビル	大阪西本町ビル
いちご博多ビル	シグマ博多ビル
いちご池之端ビル	ＭＧ池之端ビル
いちご池袋イーストビル	東池袋Ｑビル
いちご元麻布ビル	バンガード元麻布
いちご大塚ビル	大塚セントコアビル
いちご名古屋ビル	ＥＭＥ名古屋ビル
いちご伏見ビル	ＨＦ伏見ビル
いちご錦ビル	第４１オーシャンビル
いちご南森町ビル	サンセンタービル

（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。

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、以下のとおり借入れを行いました。

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28年５月９日	株式会社三井住友銀行	1,450,000	１ヶ月円TIBOR +0.60%（注１）	平成34年５月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,050,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	900,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
合計		3,900,000				

（注１）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0.80800%で固定化されています。
（注２）平成28年７月末日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に1,950千円を返済し、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28年５月９日	株式会社三井住友銀行	1,450,000	１ヶ月円TIBOR +0.63%（注１）	平成34年11月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,050,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	900,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
合計		3,900,000				

（注１）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0.85800%で固定化されています。

（注２）平成28年７月末日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に1,950千円を返済し、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28年５月24日	株式会社三井住友銀行	1,800,000	１ヶ月円TIBOR +0.60%（注１）	平成34年５月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	900,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	700,000				
	株式会社新生銀行	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000				
	株式会社りそな銀行	350,000				
合計		5,850,000				

（注１）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0.70500%で固定化されています。

（注２）平成28年７月末日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に2,925千円を返済し、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28年５月24日	株式会社三井住友銀行	1,800,000	１ヶ月円TIBOR +0.63%（注１）	平成34年11月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	900,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	700,000				
	株式会社新生銀行	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000				
	株式会社りそな銀行	350,000				
合計		5,850,000				

（注１）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0.75000%で固定化されています。

（注２）平成28年７月末日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に2,925千円を返済し、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	
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21期（平成28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	8,846	4.8
	その他首都圏	5,053	2.8
	４大都市	12,032	6.6
不動産信託受益権 （注３）	都心６区	90,253	49.5
	その他首都圏	32,308	17.7
	４大都市	1,875	1.0
	その他主要都市	11,351	6.2
小計		161,721	88.6
匿名組合出資持分（注４）		2,030	1.1
預金・その他資産		18,678	10.2
資産総額計		182,430	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28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）	当期総賃料収入（千円）（注５）
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	121,693
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	114,047
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	70,185
Ｏ－05	都心６区	事務所	いちご半蔵門ビル	2,080.37	1,578.33	75.9	6	46,790
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	57,083
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	51,531
Ｏ－08	都心６区	事務所	いちご赤坂五丁目ビル	687.78	602.83	87.6	6	29,101
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	35,856
Ｏ－10	都心６区	事務所	いちご恵比寿西ビル	1,484.39	1,066.15	71.8	6	47,384
Ｏ－11	都心６区	事務所	いちご銀座６１２ビル	1,390.70	1,390.70	100.0	28	63,671
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	9	39,797
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	16,579
Ｏ－15	都心６区	事務所	いちご溜池ビル	494.14	494.14	100.0	6	20,834
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	71,303
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	49,374
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	35,369
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	199,459
Ｏ－21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,021.32	4,021.32	100.0	15	70,849
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	50,178
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	36,698
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	61,241
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	59,594
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	76,704
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	25,967
Ｏ－28	都心６区	事務所	いちご西五反田ビル	1,311.21	588.10	44.9	4	21,397
Ｏ－29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,210.87	4,210.87	100.0	16	107,413
Ｏ－33	４大都市	事務所	いちご名駅ビル（注６）	—	—	—	—	28,654
Ｏ－34	４大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,928.12	100.0	19	191,063
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	228,925
Ｏ－38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	8,601.71	8,356.72	97.2	15	115,543

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）	当期総賃料収入（千円）（注５）
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	3,270.78	92.1	20	72,757
O－40	その他主要都市	事務所	いちご佐賀ビル（注７）	—	—	—	—	36,485
O－42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	6,329.33	6,244.63	98.7	12	154,358
O－44	その他主要都市	事務所	秋田山王２１ビル（注８）	—	—	—	—	29,487
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	82,361
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	203,593
O－48	４大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	3,729.35	3,191.13	85.6	13	75,393
O－49	都心６区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,281.75	2,281.75	100.0	9	72,367
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	86,532
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	156,380
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	133,841
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	59,038
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	28	152,610
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	14	57,586
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	92,658
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	95,298
O－58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	4,499.08	4,499.08	100.0	33	79,299
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	167,939
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	101,617
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	124,571
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	173,236
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	126,723
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	72,831
O－65	都心６区	事務所	いちご新川ビル	2,312.03	2,312.03	100.0	6	74,987
O－66	都心６区	事務所	いちご九段ビル	3,090.65	2,662.25	86.1	8	94,722
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	16	114,340
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	62,566
O－69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋ビル	4,553.90	4,553.90	100.0	15	139,112
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	98,756
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	83,005

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）	当期総賃料収入（千円）（注５）
Ｒ－04	都心６区	その他	いちごサービスアパートメント高輪台（注９）	1,248.50	836.00	67.0	1	20,770
Ｒ－06	都心６区	その他	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1	17,051
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	694.83	68.1	1	40,109
Ｚ－02	都心６区	その他	いちごフィエスタ渋谷	1,185.85	1,185.85	100.0	9	64,604
Ｚ－03	その他首都圏	その他	いちごブルク大森	5,345.62	4,939.93	92.4	35	158,719
Ｚ－04	その他首都圏	その他	いちごパゴダ浅草	2,091.26	2,091.26	100.0	7	78,412
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	60,247
Ｚ－06	その他首都圏	その他	いちご横浜西口ビル（注10）	―	―	―	―	33,060
Ｚ－07	４大都市	その他	いちご札幌南２西３ビル	1,162.52	1,162.52	100.0	8	33,590
Ｚ－08	４大都市	その他	いちご大名バルコニー	765.61	765.61	100.0	6	30,923
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	74,885
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	2,571.95	94.6	7	83,976
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	122,357
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	80,893
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	51,584
合計				217,381.68	211,433.14	97.3	690	6,259,767

（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28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）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６）平成28年４月15日付で譲渡しています。

（注７）平成28年３月24日付で譲渡しています。

（注８）平成28年１月29日付で譲渡しています。

（注９）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28年１月19日	R-04	いちごサービスアパートメント高輪台	ビュロー高輪台

（注10）平成28年３月30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28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	2,848	3,418	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	2,996	2,746	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	2,220	1,936	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	1,720	1,533	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	1,320	1,219	0.8
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,685	1,424	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	776	729	0.5
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,110	1,108	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	2,147	1,923	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	1,936	1,769	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	1,120	1,132	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	541	529	0.3
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	639	547	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	2,150	1,823	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	1,060	1,171	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	875	742	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	827	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	5,660	4,928	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	1,749	1,746	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	1,570	1,381	0.9
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	851	763	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	1,130	1,478	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	982	963	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	2,090	1,989	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	702	622	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	757	760	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	2,540	2,253	1.4
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	5,151	4,705	2.9
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	6,890	6,171	3.8

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-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	1,720	1,535	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	1,260	1,181	0.7
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	3,160	2,613	1.6
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	2,650	2,069	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	6,700	5,661	3.5
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	2,280	1,875	1.2
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	2,410	2,206	1.4
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	2,430	1,888	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	6,430	5,884	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	4,100	3,826	2.4
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	1,710	1,585	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	3,660	3,436	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	1,260	1,233	0.8
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	2,230	1,981	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	2,020	1,793	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	1,400	1,453	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	7,610	7,336	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	4,080	3,706	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	4,260	4,025	2.5
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	5,010	4,830	3.0
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	5,250	4,730	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	2,700	2,579	1.6
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	2,650	2,399	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	3,310	3,242	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	3,890	3,706	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	1,930	1,799	1.1
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	4,870	4,617	2.9
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	1,750	1,620	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	1,960	1,746	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）
R-04	いちごサービスアパートメント高輪台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	1,140	1,296	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	604	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	844	904	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	2,050	1,980	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	2,990	3,158	2.0
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	1,800	1,597	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	1,470	1,289	0.8
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	580	556	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	655	598	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	1,400	1,154	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	2,950	2,475	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	1,890	1,573	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	2,590	2,407	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	1,695	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	1,490	1,428	0.9
合計				174,955	161,721	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。