いちご社員　三宅宏実
（いちごウエイトリフティング部コーチ）

Make More Sustainable

日　本　を　世　界　一　豊　か　に

サステナブルインフラ
いちご

本書の制作にあたって、次の配慮をしています。

ミックス
紙 | 責任ある森林管理を支えています
FSC® C013080

VEGETABLE OIL INK

GREEN PRINTING JFPI
P-B10016

Waterless Printing. Naturally.

UD FONT
見やすいユニバーサルデザインフォントを採用しています。

Ichigo Office REIT Investment Corporation

8975

いちご中目黒ビル（東京都目黒区）

第37期　決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自2023年11月1日　至2024年4月30日

いちごオフィスリート投資法人
東京都千代田区丸の内2-6-1　www.ichigo-office.co.jp
※ 2024年1月1日付で本店を移転いたしました

いちご ESG

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

いちごオフィスのスポンサーである、いちご株式会社は、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくるというJリーグの理念に心から共感し、2019シーズンよりJリーグの「トップパートナー」となりました。Jリーグとのパートナーシップにより、豊かさ溢れる地域社会に取り組むとともに、いちごおよびいちごオフィスを含む3投資法人をご支援いただく株主・投資主の皆様にもJリーグの試合をお楽しみいただきたく、Jリーグ全クラブ・全試合を対象とする抽選式の「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。

試合チケットはご希望のご住所に送付させていただきますので、ご家族、ご友人へのプレゼントにもご活用いただけます。

優待対象者

2024年4月末日時点の投資主様（**応募対象試合がある場合において、2024年8月1日から2025年1月末日までご応募可能**）

※2023年10月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2024年7月末日までとなります。

応募方法

①「いちごJリーグ株主・投資主優待サイト」（www.ichigo-jleague.jp）より、**2024年8月1日以降**に新規登録のお手続きをお願いいたします。なお、2023年10月末日時点の投資主様で、2024年4月末日時点まで継続保有されており、すでに**優待サイトへのご登録を完了されている方は、新規登録は不要です。**（新規登録お手続きの詳細は優待サイトにてご確認ください。）

② **優待サイトの新規登録には、「保有発行体」「投資主番号」「郵便番号」が必要になります。**
「保有発行体」は、「いちごオフィスリート投資法人（証券コード8975）」をご選択ください。
「投資主番号」は、本決算・運用状況のご報告に同封の「分配金計算書」右上に記載されております。
「郵便番号」は、2024年4月末日時点の投資主名簿に記載されたものになります。

③ 新規登録完了後は、優待サイトにログインし、「チケット検索」画面よりご希望の試合にご応募ください。

いちごJリーグ
株主・投資主優待サイト
www.ichigo-jleague.jp

注意事項

- 応募可能期間中、応募対象試合がある場合において、同日につき、J1・J2・J3それぞれ1試合へのご応募が可能です。（応募対象試合は、優待サイトにてご確認ください。）
- 「いちごJリーグ株主・投資主優待サイト」は、応募可能期間終了後（権利失効後）も3か月間はログイン、閲覧が可能です。閲覧可能期間は、応募履歴等をご確認いただけます。
- スタジアムの入場制限等により、試合中止やチケットが無効となる場合があります。その他やむを得ず、本優待が終了、延期となる場合がございます。予めご了承ください。

ご挨拶

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

いちごオフィスリート投資法人（以下、「いちごオフィス」という。）は、第37期（2024年4月期）においても投資主価値の向上に資する各種施策を着実に実行しております。

当期の施策として、まず、「いちご大船ビル」（譲渡価格24億円）を譲渡し、譲渡益306百万円を獲得いたしました。譲渡益は、導管性の確保ができる101百万円を今後の成長投資のために内部留保させていただき、残りの全額を投資主の皆様に還元いたします。また、保有資産の価値向上の施策として、2023年11月に投資法人債を発行し、スポンサーサポートにより調達した心築(※)CAPEX資金（3.5億円）を6物件に投資することで、大規模な共用部リニューアル工事や付加価値の高いレイアウトオフィスを設置するなどの心築を実施いたしました。これにより、テナント満足度向上を図りながら従前賃料より高い賃料単価での新規テナント様の誘致や、既存テナント様の増額改定を実現させ、収益の増加と資産価値の向上を進めることができました。

こうした施策を推進した結果、いちごオフィスの2024年4月期の運用実績は、営業収益8,068百万円、営業利益4,094百万円、経常利益3,323百万円、当期純利益は3,323百万円を計上し、1口当たり分配金は期初予想比193円増（+9.6%）の2,199円となりました。

いちごオフィスでは、ポートフォリオ全体の中長期的なNOI成長を重視し、賃料水準、稼働率等も考慮のうえ、個別物件の競争力アップにつながる継続的な心築を推進してまいります。

なお、翌期（2024年10月期）に入り、戦略的な資産入替を実施しております。

まず、「いちご九段二丁目ビル」（譲渡価格20億円）の譲渡を決定しており、譲渡益1,060百万円を獲得できる見通しです。さらに、スポンサーサポートを活用し、投資口価格の低下と希薄化による既存投資主様への影響を低減できる増資手法である第三者割当増資を実施し、スポンサーから資金調達を行いました。それらの資金により東京都心部ならびに福岡市中心部に所在する6物件（いちご秋葉原イーストビル・いちご博多明治通りビル・いちご博多祇園ビル・いちご天神ノースビル・いちご五反田ウエストビル・いちご大手町ノースビル、取得価格合計154億円）を取得し、資産規模拡大を図るとともに、いちごオフィスのポートフォリオの強化と成長余力の向上を図っております。

いちごオフィスでは、引き続き安定性の高いポートフォリオの構築や、ESGへの取り組みの推進を通じて、投資主価値の最大化に資する持続的成長を図ってまいる所存でございます。

引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

※心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

目 次

決算・運用状況のご報告

2 ご挨拶
3 2024年4月期決算
5 財務運営
6 業績予想
7 サステナビリティへの取り組み
9 ポートフォリオ
11 物件一覧
65 投資口・投資主情報
66 投資主インフォメーション

資産運用報告

13 Ⅰ. 資産運用報告
43 Ⅱ. 貸借対照表
45 Ⅲ. 損益計算書
46 Ⅳ. 投資主資本等変動計算書
47 Ⅴ. 注記表
59 Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書
60 Ⅶ. 会計監査人の監査報告書
63 Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（注）本決算・運用状況のご報告は2024年4月30日時点の情報を基に作成しております。

2024年4月期決算

決算ハイライト

	2024年4月期実績	説　明
資産譲渡	・いちご大船ビル/24億円	・鑑定評価額比+11%の価格で譲渡 ・譲渡益3億円
利益成長	・NOI：期初予想比+114百万円(+2.1%) ・当期純利益：期初予想比+392百万円(+13.4%)	・徹底的なコストコントロールによりNOIが増加 ・心築が完了した資産の譲渡により譲渡益を獲得
財　務	・借換え(リファイナンス)　29億円 ・投資法人債発行　3.5億円	・金利固定化および長期化により、盤石な財務基盤を堅持 ・スポンサーから心築CAPEX資金を投資法人債で調達
1口当たり分配金	2,199円(前期比+84円、+4.0%)	・期初予想比+193円(+9.6%)
巡航EPU	1,982円(前期比+6円、+0.3%)	・期初予想比+46円(+2.4%)
1口当たりNAV	100,189円(前期比+2,565円、+2.6%)	・ポートフォリオの含み益528億円(前期末比+38億円) ・心築による資産価値向上を実現
1口当たりFFO	2,643円(前期比+26円、+1.0%)	・FFOの向上が分配金の安定的な成長を支える

※巡航EPUは、売却損益および当該売却損益に係る運用報酬への影響を除外して算出
※1口当たりNAV(Net Asset Value、純資産)＝(分配金控除後純資産額＋不動産含み益－不動産含み損)÷期末時点発行済投資口数
※1口当たりFFO(Funds From Operations、現金収入)＝(当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用＋不動産等売却損－不動産等売却益＋特別損失－特別利益)÷期末時点発行済投資口数

心築の成果

- 心築CAPEXのROIは約30%
- 共用部リニューアルやレイアウトオフィスの設置による収益の拡大
- 収益の増加、資産価値の向上が短期で実現

心築CAPEXを活用した施策

対象物件	工事内容	賃料改定率	賃料増加額(年ベース)	ROI
いちご中目黒ビル	・レイアウトオフィス設置	テナント入替 +71%(1件)	+4百万円	31.6% (実績)
いちご笹塚ビル	・エントランス改修 ・LED化 ・共用部改修 ・化粧室増設	テナント入替 +41%(2件) 賃料改定 +56%(1件)	+61百万円	36.8% (想定)
いちご池袋イーストビル	・共用部改修 ・化粧室改修	賃料改定 +10%(1件)	+13百万円	32.5% (想定)
いちご神保町ビル	・レイアウトオフィス設置	テナント入替 +39%(1件)	+8百万円	18.9% (想定)
いちご渋谷神山町ビル	・レイアウトオフィス設置	・早期リーシング活動中		13.4% (想定)
いちご東池袋ビル	・共用部改修 ・化粧室改修	・早期リーシング活動中		11.6% (想定)

※リーシング活動中の区画がある物件および追加工事を見込んでいる物件についてのROIは想定賃料ならびに想定投資額で計算

いちご中目黒ビル(東京都目黒区)

- レイアウトオフィス設置により、従前賃料単価+71%にて新規テナントを誘致
- 賃貸面積見直しにより、賃料収入ベースで約2倍の増額

執務室

執務室

会議室

エントランス

投資効果(実績)	
賃料改定率	テナント入替 +71%(1件)
賃料増加額 (年ベース)	+4百万円
ROI	31.6%

いちご笹塚ビル(東京都渋谷区)

- 高い投資効果の実現による資産価値を創造(鑑定評価額は16%上昇)
- 大規模な共用部リニューアル後、既存テナントの賃料増額改定や従前賃料単価を上回り新規テナントを誘致
- 残りの空室区画もさらなる賃料単価アップを目指しリーシング活動中

ファサード

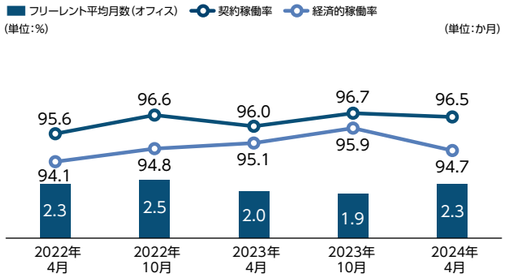
エレベーターホール

現時点における投資効果(実績)		
賃料改定率	テナント入替 +41%(2件)	賃料改定 +56%(1件)
賃料増加額 (年ベース)	+61百万円	
ROI	36.8% (想定)	

稼働率、平均賃料単価の推移

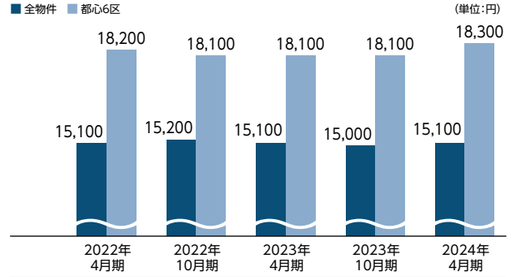
- 高稼働率の維持と、賃料単価の上昇を両立
- 都心6区の賃料単価上昇が、全物件の賃料単価上昇をけん引

フリーレント平均月数、契約稼働率、経済的稼働率の推移 (オフィス)



※契約稼働率は各期末時点の数値、経済的稼働率は各期末時点でのフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られる数値(小数第2位を四捨五入)

平均賃料坪単価の推移 (オフィス)



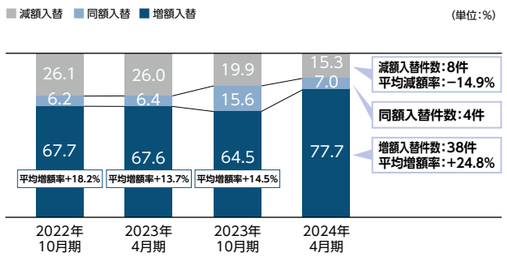
オフィス(O) (うち都心6区)	81物件 (44物件)	82物件 (44物件)	84物件 (44物件)	85物件 (44物件)	84物件 (44物件)

※平均坪単価とは、各期末時点における月額賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で除した単価(百円未満は四捨五入)

新規成約における賃料の変動状況

- 新規成約の約80%が増額入替(従前賃料比)

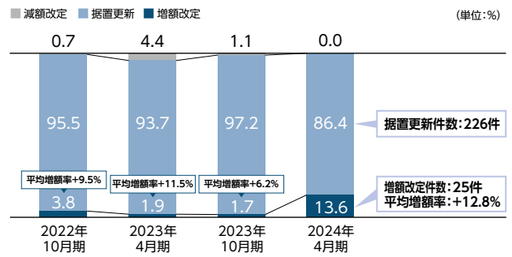
新規成約時の内訳割合の推移 (オフィス、賃貸面積ベース)



既存テナント賃料の変動状況

- 増額改定の割合が増加、減額改定はなし

賃料改定時の内訳割合の推移 (オフィス、賃貸面積ベース)



財務運営

財務指標の推移

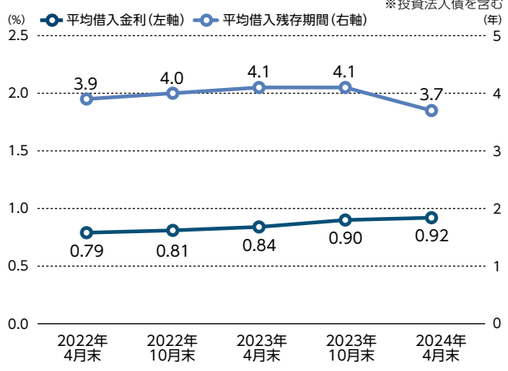
時価LTV低減等盤石な財務基盤の堅持と資産価値の向上

	2023年4月30日	2023年10月31日	2024年4月30日
1口当たり分配金	4,224円	2,115円	2,199円
1口当たりNAV	96,660円	97,624円	100,189円
1口当たりFFO	1,947円	2,617円	2,643円
簿価LTV（総資産ベース）	48.7%	49.7%	49.8%
時価LTV（鑑定ベース）	45.0%	44.7%	44.5%
平均借入金利	0.84%	0.90%	0.92%
平均借入期間	7.0年	7.1年	7.1年
金利固定化比率	91.6%	94.2%	95.0%
格付（JCR）	A+（安定的）	A+（安定的）	A+（安定的）

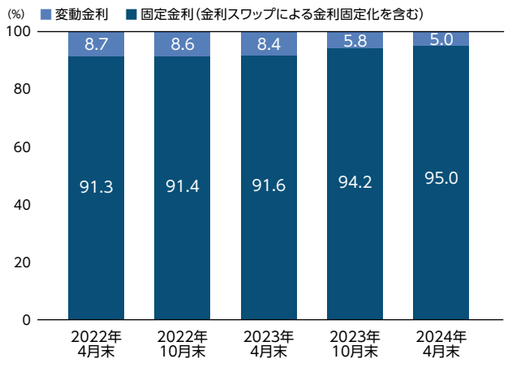
※1口当たりNAV=（分配金控除後純資産額+不動産含み益−不動産含み損）÷期末時点発行済投資口数
※1口当たりFFO=（当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用+不動産等売却損−不動産等売却益+特別損失−特別利益）÷期末時点発行済投資口数
※簿価LTV（総資産ベース）=有利子負債残高÷総資産額×100
※時価LTV（鑑定ベース）=有利子負債残高÷各時点の期末鑑定評価額（期中取得物件は取得時鑑定評価額）×100
※平均借入期間=期末時点における有利子負債の平均調達年限

平均借入金利および平均借入残存期間の推移

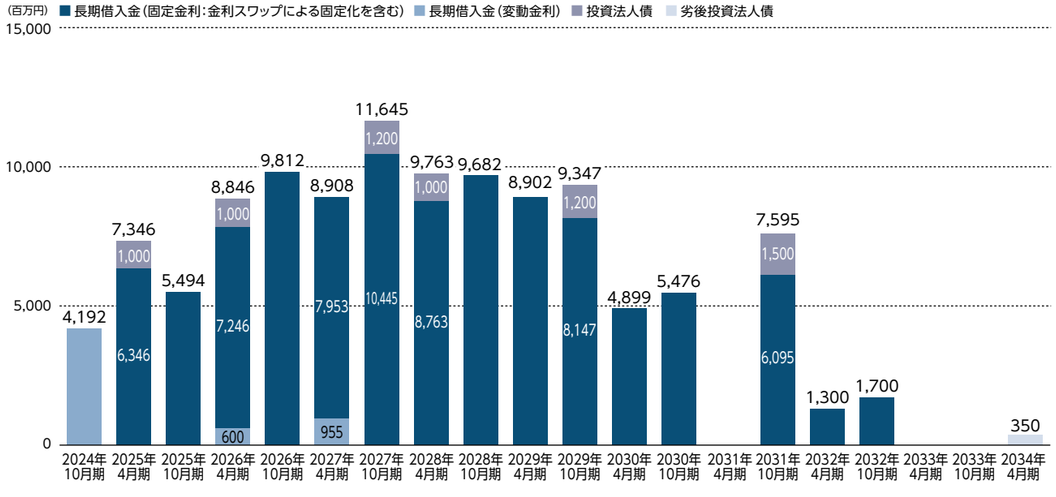
※投資法人債を含む



金利固定化比率の推移



有利子負債返済期限の分散状況（2024年4月30日時点）



業績予想

2024年10月期 予想

譲渡益計上および取得物件の収益寄与により分配金は増加

（単位：百万円）

	2024年4月期 実績(B)	2024年10月期 予想(A)	増減（A）−（B）
営業収益	8,068	9,214	+1,146
営業利益	4,094	4,977	+883
経常利益	3,323	4,068	+744
当期純利益	3,323	4,068	+744
任意積立金 積立額合計(−)	101	—	−101
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	—
1口当たり分配金（DPU）	2,199円	2,683円	+484円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,982円	1,928円	−54円
発行済投資口数	1,513,367口	1,554,934口	+41,567口
NOI	5,583	5,698	+114
運用物件数	87物件	92物件	+5物件
期末稼働率	96.6%	97.0%	+0.4%
（期中平均稼働率）	(95.7%)	(96.1%)	(+0.4%)

2025年4月期 予想

譲渡益は剥落
取得物件の収益が分配金および巡航EPUの着実な成長に寄与

（単位：百万円）

	2024年10月期 予想(B)	2025年4月期 予想(A)	増減（A）−（B）
営業収益	9,214	8,282	−931
営業利益	4,977	4,072	−905
経常利益	4,068	3,163	−905
当期純利益	4,068	3,162	−905
任意積立金 積立額合計(−)	—	—	—
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	—
1口当たり分配金（DPU）	2,683円	2,102円	−581円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,928円	2,034円	+106円
発行済投資口数	1,554,934口	1,554,934口	—
NOI	5,698	5,910	+212
運用物件数	92物件	92物件	—
期末稼働率	97.0%	97.1%	+0.1%
（期中平均稼働率）	(96.1%)	(97.1%)	(+1.0%)

※1口当たり分配金（DPU）および巡航EPU（1口当たり当期純利益）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
※巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
※NOI＝賃貸事業収益−賃貸事業費用＋減価償却費
※運用物件数：各期末時点の運用物件数を記載

戦略的な資産入替による収益力向上（資産取得：6物件/154億円）

■ 取得6物件の平均想定NOI利回りは4.6%
■ 心築による資産価値の向上を実行予定

物件番号	O-102	O-103	O-104	O-105	O-106	O-107
物件名	いちご秋葉原イーストビル	いちご博多明治通りビル	いちご博多祇園ビル	いちご天神ノースビル	いちご五反田ウエストビル	いちご大手町ノースビル
取得日	2024年5月30日					
取得価格	3,240百万円	3,080百万円	1,700百万円	1,550百万円	3,950百万円	1,946百万円
鑑定評価額	3,370百万円	3,460百万円	1,710百万円	1,570百万円	4,010百万円	2,060百万円
想定NOI利回り※	4.1%	5.4%	4.5%	4.7%	4.6%	4.3%
取得先	合同会社絆1		いちご地所株式会社			
取得資金	新投資口発行（第三者割当）による資金、借入金、自己資金					

※取得年度の特殊要因を排除した想定年間収支（想定NOI。実績NOIや鑑定NOIとは異なります）を取得価格で除した数値

いちごオフィスのサステナビリティ理念

いちごオフィスのサステナビリティ方針

私どもいちごオフィスが持続的な成長を実現するためには、環境(E)/社会(S)/ガバナンス(G)の維持と発展に貢献することが不可欠であると考えます。本投資法人ではサステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「サステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります。

1. 環境との調和
不動産運用業務が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます。
2. 省エネルギー
不動産の運用にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、低炭素社会と資源循環の実現を目指します。
3. 法令遵応と環境管理体制の整備
環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。
4. 教育・啓発活動
サステナビリティに関する社内教育を充実させ、本方針を全従業員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、協力会社・入居テナント等ビル利用者に対しても本方針に関する理解・協力を呼びかけ、さまざまなステークホルダーとサステナビリティの推進に努めます。
5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等
本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、投資主をはじめ広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。
6. グリーン調達の実施
建物の改修等において、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用します。また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、グリーン調達を推進します。

いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

■ オフィスリート本部長を責任者とし、サステナビリティ推進に係る体制の整備、各種施策の実行を統括

■ サステナビリティ会議（原則、3か月に1回開催）
・サステナビリティ責任者、アセットマネジメント部長、企画管理部長、ESG推進部長により構成し、アセットマネジメント部が事務局となり運営
・スポンサーの環境・建築技術担当者を加え、サステナビリティに関する目標や各種施策を検討、立案

■ 情報開示
・サステナビリティ目標と実績の適切な開示に努めるとともに、投資主をはじめとするステークホルダーとのコミュニケーションを図る

いちごオフィスにおけるESGの取り組み（環境）

いちごESG Environmental

「サステナブル経営」の実現に向けた各種取り組みの推進

2023年 GRESBリアルエスティト評価（2016年度より参加）

■ GRESBレーティングでは「4 Star」を取得（昨年より1ランクアップ）

■ ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」および保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け、「Green Star」を7年連続で獲得

消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

【いちごの目標】2025年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする

■ スポンサーが加盟した「RE100」の主旨に鑑み、いちごオフィスの全保有物件※において事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの切り替えが完了
※区分所有物件および共有物件等を除く。2024年4月30日時点

■ 区分所有/共有物件における消費電力について、トラッキング付非化石証書を購入予定

■ いちごオフィスが保有するすべての物件において、電力の消費によるCO2排出量ゼロを目指す

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP

各種環境認証の取得

■ 23件（20物件）、賃貸可能面積合計（オフィス）の32.8%

CASBEE（建築物環境総合性能評価システム）

Sランク
いちご高松ビル　いちご丸の内ビル
いちご神宮前ビル　いちご仙台イーストビル

Aランク
いちご恵比寿グリーングラス
いちご堺筋本町ビル
いちご東五反田ビル
いちご神田錦町ビル
いちご・みらい信金ビル
ウィン第2五反田ビル

DBJ Green Building

3つ星（★★★）
いちご日本橋イーストビル

1つ星（★）
ウィン五反田ビル

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

2つ星（★★）
いちご秋葉原ノースビル

1つ星（★）
いちご大宮ビル

東京都中小低炭素モデルビル

A3　いちご神宮前ビル　いちご東五反田ビル
A2+　いちご九段ビル
A2　いちご乃木坂ビル
A1+　いちご秋葉原ノースビル　いちご大塚ビル　いちご大森ビル　いちご三田ビル
A1　いちご広尾ビル

※ 2024年4月30日時点

いちごオフィスにおけるESGの取り組み（社会）

いちごESG Social

ステークホルダーの満足度を高める、各種取り組みの推進

いちごオフィスにおける災害対策

■ 非常時発電やエレベーター内防災キャビネット、災害時救援自動販売機などを設置

■ 河川氾濫対策としてビル敷地内に土嚢を設置

ELV内防災キャビネット

AED

災害時救援自動販売機

テナント満足度向上に向けた取り組み

■ シェアサイクルサービスの導入により、テナント従業員の健康や利便性向上に寄与

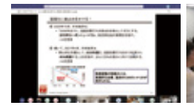
シェアサイクルサービス

いちごグループ全体の取り組み

■ 地域活性化への貢献
・地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・クリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形での地域活性化を、関係者との持続的な共栄関係を築きながら推進

■ 「いちご大学」の運営
・役職員一人ひとりが学び続けられる場「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校。開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり、経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招聘（1年間の平均開講数　30回）

いちご大学の様子


オンライン開催

オフライン開催

■ スポーツ支援
・スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みが可能と考え、Jリーグのトップパートナーとして提携契約を締結し、活動を支援
また、ウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部・テニス部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用のうえ、競技活動を支援

いちごオフィスにおけるESGの取り組み（ガバナンス）

いちごESG Governance

徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

完全成果報酬体系への移行

- 2020年11月1日より、資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系を導入
- 静観的な運用ではなく投資主価値向上につながる能動的な運用の促進
- 2023年6月23日開催の投資主総会決議に基づき、2023年10月期より収益・分配金成果報酬の料率を改定

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

投資法人

資産運用会社の執行をモニタリング

・投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成
・執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、資産運用会社への牽制機能を発揮
・監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

Jリート58投資法人中、25投資法人で兼務

いちごオフィス：役員は全員、いちごグループから独立した第三者

資産運用会社

ベストプラクティスを目指す運用体制

・取締役5名のうち2名が社外取締役
・オフィスリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
・リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保
・投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営の客観性を充実

資産運用会社の取締役会の独立性

（1名でも）社外取締役を導入している資産運用会社は3社のみ

いちご投資顧問：5名中、2名が社外取締役

※2024年5月末の調査に基づく

ポートフォリオ

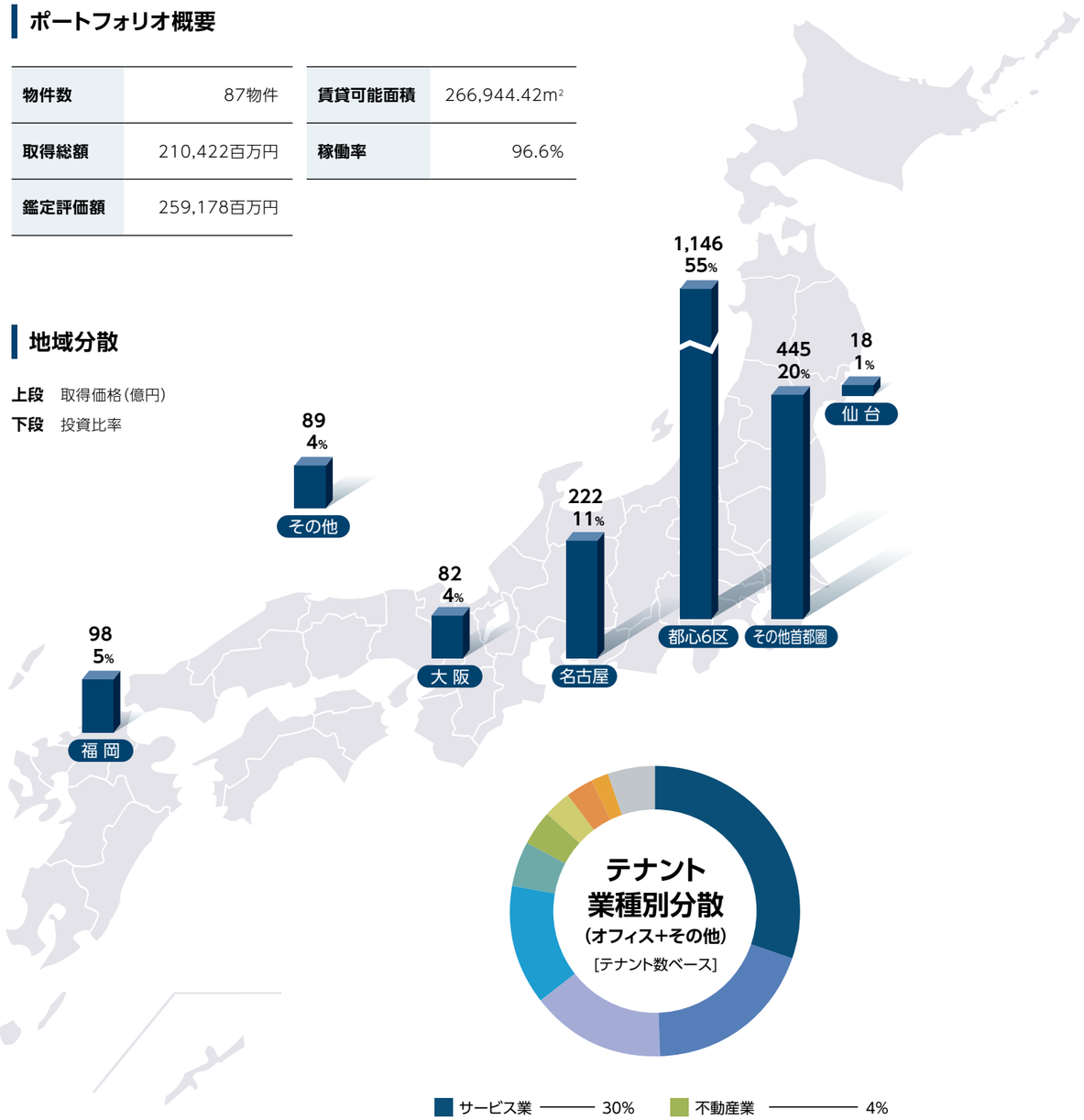
（2024年4月30日現在）

ポートフォリオ概要

物件数	87物件	**賃貸可能面積**	266,944.42m²
取得総額	210,422百万円	**稼働率**	96.6%
鑑定評価額	259,178百万円		

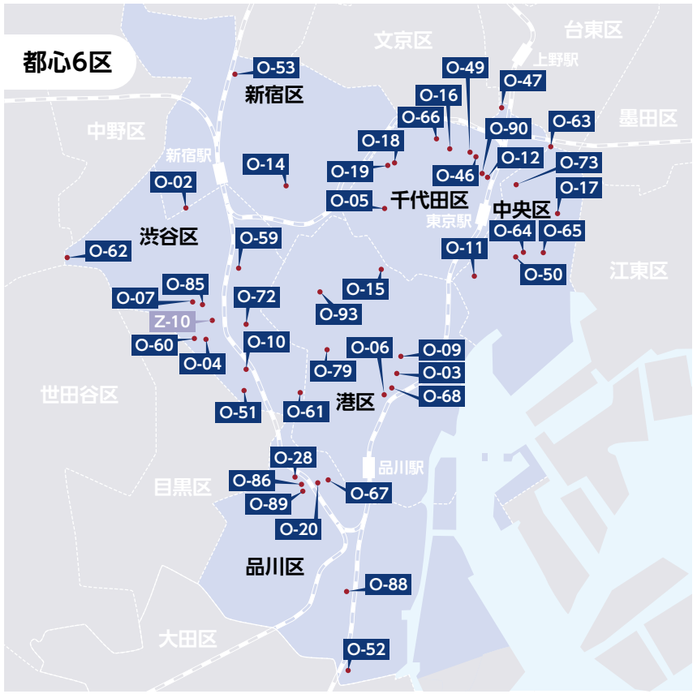
地域分散

上段　取得価格（億円）
下段　投資比率



サービス業	30%	不動産業	4%
卸売・小売業	19%	建設業	3%
製造業	15%	飲食店・宿泊業	3%
情報通信業	13%	教育・学習支援業	2%
金融・保険業	5%	その他	5%

※サービス業には、主に広告業、各種コンサルティング業、人材サービス業、会計士事務所、法律事務所、美容関連、公益法人等を含む



主な物件

O-59
いちご
神宮前ビル

O-51
いちご恵比寿
グリーングラス

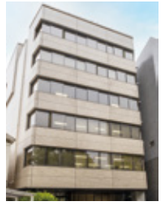
O-47
いちご
秋葉原ノースビル

O-20
いちご
五反田ビル

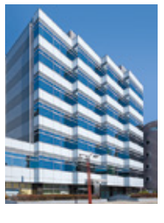
主な物件

O-69
いちご
東池袋ビル

O-97
いちご東池袋
三丁目ビル



O-96
いちご
立川ビル



O-54
いちご
大宮ビル

物 件 一 覧

（2024年4月30日現在）

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格（百万円）	投資比率（%）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	期末評価額（百万円）
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.5	4,523.19	100.0	3,290
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.3	4,119.74	94.2	3,720
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9	1,925.24	100.0	2,680
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.7	2,080.37	100.0	2,240
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6	1,947.90	94.1	1,530
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.7	1,321.54	87.0	1,940
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.5	1,602.29	86.3	1,270
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	0.9	1,484.39	100.0	2,760
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.8	1,364.15	94.2	2,390
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.5	1,378.83	100.0	1,490
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3	780.64	81.8	591
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3	494.14	100.0	738
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.9	1,904.53	92.7	2,500
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.5	2,389.54	100.0	1,460
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4	1,265.76	100.0	1,200
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4	1,302.43	63.2	906
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.4	5,346.39	85.1	6,930
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.9	4,097.85	100.0	1,770
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.7	1,491.50	100.0	2,110
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.4	1,264.11	100.0	1,020
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.7	2,605.54	100.0	1,460
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.0	2,385.69	100.0	2,380
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.3	1,261.91	100.0	1,070
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.4	1,334.68	88.9	985
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.0	4,210.87	100.0	2,910
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.2	3,928.12	91.8	5,100
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.2	8,009.11	97.7	7,940
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,645	0.8	8,601.72	100.0	1,850
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.6	3,551.46	100.0	1,400
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.4	6,329.33	100.0	4,000
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.0	2,523.09	100.0	3,320
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.6	6,250.53	100.0	7,900
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	0.9	3,729.35	100.0	2,570
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.1	2,309.39	100.0	2,470
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.9	2,716.33	100.0	2,770
	O-51	いちご恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.8	3,159.27	100.0	7,670
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.8	3,585.93	100.0	4,770
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.8	1,606.92	90.7	1,940
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.6	6,213.30	100.0	4,620
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.6	2,960.81	93.6	1,350
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	0.9	5,205.49	95.4	2,160
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.7	4,507.59	100.0	1,640
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.4	4,510.00	100.0	8,050
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.7	2,789.86	92.7	5,690
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	1.9	3,510.44	94.0	4,860
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.3	6,425.29	67.8	7,340
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.2	4,216.97	100.0	5,720
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.2	2,971.22	100.0	3,330
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.1	2,312.03	100.0	3,220
オフィス	O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.5	3,090.65	100.0	3,720
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.7	4,548.10	100.0	4,630
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.9	2,369.82	100.0	2,740
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.2	4,437.97	91.6	5,610
	O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	1,660	0.8	3,433.07	100.0	2,200
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.8	3,871.06	92.0	2,290
	O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.6	1,041.36	100.0	1,760
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.7	1,769.75	100.0	1,800
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.0	6,152.00	100.0	2,560
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.7	2,423.86	100.0	1,610
	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	2,000	1.0	3,324.70	100.0	2,250
	O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.4	3,118.69	100.0	3,690
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.9	1,329.96	56.8	2,230
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.3	3,616.77	100.0	3,350
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.6	4,930.30	89.8	3,940
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.1	4,155.60	89.0	2,580
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.6	2,006.78	100.0	1,500
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	1,040	0.5	2,521.51	100.0	1,290
	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	3,500	1.7	1,491.68	89.0	4,200
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.5	3,689.88	100.0	4,090
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.1	2,744.02	94.1	2,910
	O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.8	2,771.41	100.0	2,170
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.6	3,434.69	100.0	3,920
	O-90	MIFビル	都心6区	2,200	1.0	1,690.27	100.0	2,350
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	1,900	0.9	3,004.07	100.0	1,870
	O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	2,780	1.3	3,129.49	100.0	3,390
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.6	2,199.35	100.0	3,580
	O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	2,250	1.1	2,901.99	100.0	2,930
	O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	1,495	0.7	1,083.70	100.0	1,590
	O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	3,830	1.8	4,879.78	95.9	4,040
	O-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	3,840	1.8	2,764.59	100.0	3,810
	O-98	いちご丸の内サウスビル	4大都市	1,750	0.8	1,973.27	100.0	1,840
	O-99	いちご博多駅東ビル	4大都市	3,500	1.7	3,596.71	93.8	3,780
	O-100	福岡建設会館	4大都市	2,750	1.3	2,949.22	100.0	2,890
	O-101	いちご錦糸町サウスビル	その他首都圏	1,875	0.9	2,054.47	100.0	2,040
その他	Z-09	フチュール和泉	その他主要都市	1,210	0.6	3,733.66	100.0	568
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.1	778.77	100.0	2,910
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7	2,124.68	100.0	1,530
合計（87物件）				210,422	100.0	266,944.42	96.6	259,178

※取得価格および期末評価額は、百万円未満を切り捨て
※投資比率は、取得価格の総額に対する比率（小数第2位を四捨五入）
※期末評価額は、鑑定評価額

■ご参考

投資有価証券	合同会社絆1　匿名組合出資持分	38百万円

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第33期 自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日	第34期 自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日	第35期 自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日	第36期 自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日	第37期 自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日
営業収益	百万円	8,675	7,800	12,380	7,914	8,068
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(7,735)	(7,798)	(7,985)	(7,807)	(7,761)
営業費用	百万円	4,238	4,025	5,191	4,000	3,973
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(2,991)	(3,122)	(3,223)	(3,131)	(3,160)
営業利益	百万円	4,436	3,775	7,189	3,914	4,094
経常利益	百万円	3,691	3,001	6,390	3,096	3,323
当期純利益	百万円	3,690	3,001	6,390	3,095	3,323
総資産額	百万円	228,020	229,966	235,897	231,001	231,225
（対前期比）	%	(0.2)	(0.9)	(2.6)	(△2.1)	(0.1)
純資産額	百万円	102,806	102,011	105,296	101,999	102,122
（対前期比）	%	(0.4)	(△0.8)	(3.2)	(△3.1)	(0.1)
出資総額	百万円	67,675	67,675	67,675	67,675	67,675
発行済投資口の総口数	口	1,513,367	1,513,367	1,513,367	1,513,367	1,513,367
１口当たり純資産額	円	67,932	67,407	69,577	67,399	67,479
分配金総額	百万円	3,795	3,105	6,392	3,200	3,327
１口当たり分配金	円	2,508	2,052	4,224	2,115	2,199
（うち１口当たり利益分配金）	円	(2,508)	(2,052)	(4,224)	(2,115)	(2,199)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注1)	%	1.6（3.3）	1.3（2.6）	2.7（5.5）	1.3（2.6）	1.4（2.9）
自己資本利益率 (注1)	%	3.6（7.3）	2.9（5.8）	6.2（12.4）	3.0（5.9）	3.3（6.5）
自己資本比率 (注1)	%	45.1	44.4	44.6	44.2	44.2
（対前期増減）		(0.1)	(△0.7)	(0.3)	(△0.5)	(0.0)
配当性向 (注2)	%	102.9	103.4	100.0	103.4	100.1
【その他参考情報】						
投資物件数	件	85	86	88	88	87
期末テナント数	件	923	938	998	1,008	1,006
総賃貸可能面積	㎡	263,948.70	266,866.48	269,700.94	269,114.17	266,944.42
期末稼働率	%	94.7	96.5	95.9	96.8	96.6
当期減価償却費	百万円	893	910	950	971	982
当期資本的支出額	千円	674,547	632,888	828,674	775,081	1,039,299
賃貸NOI (Net Operating Income) (注1)	百万円	5,637	5,586	5,712	5,648	5,583
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注1)	円	2,408	2,584	1,947	2,617	2,643
当期運用日数	日	181	184	181	184	182

（注１）記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を（ ）に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷２
自己資本利益率	当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２
自己資本比率	期末純資産額／期末総資産額
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
１口当たりFFO	（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用±不動産等売却損益±特別損益）／発行済投資口の総口数

（注２）配当性向は以下の方法により算出しており、小数点第１位未満を切捨てにより記載しています。
１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）／１口当たり当期純利益

2 当期の資産の運用の経過

（１）当期の概況

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。）の第37期を迎えた当期（2024年4月期）は、神奈川県鎌倉市内のオフィスビル１物件について鑑定評価額を超える金額で売却を行いました。売却した神奈川県鎌倉市内のオフィスビルは主要テナントであるメガバンクの銀行店舗が退去したものの、当該退去区画の一部については本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）のリーシング活動により比較的短期間でテナントが決定し、立地等の他にそれらの点も評価され売却が実現出来たものです。加えて、東京都千代田区のオフィスビル1物件を想定帳簿価額の2.7倍、直近の鑑定評価額の1.7倍の価格で売却する契約を締結しました。本物件の代金決済は2024年10月31日の予定です。また、内部成長では、保有物件における「心築（しんちく）（注）による価値向上と投資効率の追求」、「テナント満足度を重視した収益性の安定維持、向上」を主要なアクションプランとし、着実な内部成長への取り組みを継続しております。特に「心築による価値向上」を加速するために、2023年11月にスポンサーであるいちご株式会社を割当先とした投資法人債を発行して価値創造CAPEX資金3.5億円を調達しました。今後も安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築及び運用資産の着実な成長を目指してまいります。

（注）心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

（２）投資環境と運用実績

①投資環境

事業用不動産の投資環境は、新型コロナウイルス感染症の収束とともに、経済社会活動はほぼ正常化に向かいつつあり、今後の好転が期待される状況です。一方、世界的な金利上昇やウクライナ侵攻、中東紛争問題等の影響もあり、一部の海外投資家の中には投資姿勢の見直しを行っている先も散見されます。日本国内でも2024年3月における日銀の金融政策の変更もあり、今後の金融環境については注視が必要であると思われます。ただし、そのような環境下にありながらも日本国内では引き続き海外と比較して相対的な低金利や円安が後押しとなり、引き続き旺盛な投資需要は続いており、取引価格も高値圏で推移するとともに、取引実績も好調な状況が続いております。オフィスビルの取引についても、引き続き低水準の利回りで推移しており、今後もこの状況が当面続くものと予測されます。一方で、立地により空室率の上昇や新規賃料の下落等、注視すべき状況もあり、今後の投資環境に変化が見られることも考えられます。東京都心の中心部では、価格上昇を受け投資機会が限られてきており、また、企業のオフィスへの考え方や働き方の変化も受け、地方都市への投資にも関心が続いており、主要な地方都市の価格も高止まりしている状況にあります。更には環境・社会問題に対する世界的な関心の高まりを背景に、不動産分野においても、ESG配慮の動きが一層加速することも予想され、投資における重要な要素となりつつあります。本投資法人では、このような様々な市場環境の変化を注視しながら、今後も中長期にわたり安定した収益が見込める中規模オフィスを選別して投資対象を検討してまいります。

②運用実績

当期においては、本投資法人は、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継続的な心築としてのCAPEX実施やテナントニーズに合わせた各種サービス施策を継続して推進した結果、当期末稼働率は96.6％となり、前期末稼働率を若干下回るものの、安定した水準を達成しております。既存物件については、サステナブルな社会の実現、脱炭素社会への移行を目的とする国際的イニシアティブ「RE100」の主旨に鑑み、保有物件（共有・区分を除く）における消費電力の再生可能エネルギーを使用しCO_2を排出しない運用を継続しており、LED化等の省エネ施策も順調に進めております。

また、築年数の経過したいちご大船ビルについて鑑定評価額を超える金額で売却しその譲渡益を投資主に分配しポートフォリオの質の向上を図り、当期末（2024年4月30日現在）の運用資産は、物件総数87物件、取得価格合計210,422百万円となりました。

（3）資金調達の概要

当期においては、2024年２月に返済期限の到来する借入金（合計900百万円）の返済資金として、同月に既存取引銀行からの借入れ（合計900百万円）を行いました。また、2024年４月に返済期限の到来する借入金（合計2,000百万円）の返済資金として、合計2,000百万円の借入れを行いました。

また、本投資法人は価値創造CAPEX（資本的支出）の実施を資金使途として、2023年11月に本投資法人のスポンサーであるいちご株式会社を割当先とした期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）350百万円を発行しました。

当期においても安定的な財務基盤の構築のため、返済期限の分散化並びに金利動向を注視し調達を行ってまいりました。

（4）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益8,068百万円、営業利益4,094百万円、経常利益3,323百万円、当期純利益3,323百万円を計上しました。分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。

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

一方で、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

当期の分配金は、当期未処分利益3,324百万円に、一時差異等調整積立金取崩額として105百万円を加算した金額3,429百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101百万円を配当積立金として積立てた上で、投資口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3,327百万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口当たり分配金を2,199円としました。

3 増資等の状況

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	
2021年 4 月12日	消却	△18,920	1,513,367	－	67,675	(注)

（注）2021年１月８日から2021年２月12日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2021年３月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2021年４月12日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

決算期	第33期 自 2021年11月１日 至 2022年４月30日	第34期 自 2022年５月１日 至 2022年10月31日	第35期 自 2022年11月１日 至 2023年４月30日	第36期 自 2023年５月１日 至 2023年10月31日	第37期 自 2023年11月１日 至 2024年４月30日
最　高	88,600円	88,400円	101,700円	91,400円	85,700円
最　低	76,300円	81,000円	83,300円	83,800円	76,700円

4 分配金等の実績

当期の分配金については、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、当期未処分利益3,324百万円に、一時差異等調整積立金取崩額として105百万円を加算した金額3,429百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101百万円を配当積立金として積立てた上で、投資口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3,327百万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口当たり分配金を2,199円としました。

決算期		第33期 自 2021年11月１日 至 2022年４月30日	第34期 自 2022年５月１日 至 2022年10月31日	第35期 自 2022年11月１日 至 2023年４月30日	第36期 自 2023年５月１日 至 2023年10月31日	第37期 自 2023年11月１日 至 2024年４月30日
当期未処分利益総額	千円	3,691,120	3,001,684	6,391,351	3,096,669	3,324,059
利益留保額	千円	－	－	103,000	－	101,000
金銭の分配金総額	千円	3,795,524	3,105,429	6,392,462	3,200,771	3,327,894
（１口当たり分配金）	円	(2,508)	(2,052)	(4,224)	(2,115)	(2,199)
うち利益分配金総額	千円	3,795,524	3,105,429	6,392,462	3,200,771	3,327,894
（１口当たり利益分配金）	円	(2,508)	(2,052)	(4,224)	(2,115)	(2,199)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
（１口当たり出資払戻額）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	－	－	－	－	－
（１口当たり出資払戻額のうち１口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	－	－	－	－	－
（１口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）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、物件数の多さから流動性が高く、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、外部のブリッジファンドや、スポンサーサポート契約に基づくいちご株式会社によるウェアハウジング機能等を活用しながら、着実な外部成長を推進します。一方で、保有物件のうち、内部成長余地が限定的な物件は売却を検討し、資産の入替によるポートフォリオの質の向上を図ります。

（2）心築による価値向上（内部成長）について

心築による価値向上においては、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、強固なポートフォリオの構築とともに、持続的成長を徹底追求してまいります。

この心築による価値向上を加速するために、スポンサーであるいちご株式会社を割当先とした投資法人債を発行し、資金調達を行っております。

・「いちごレイアウトオフィス」、「いちごラウンジ」といった独自性の高いオフィス環境の提供を通じた差別化戦略の推進
・テナントの利便性・機能性向上を目的とした価値創造CAPEX（資本的支出）により、テナント満足度を重視した収益性の向上
・投資効率の追求
・テナント入替時の空室期間（ダウンタイム）、フリーレント期間の極小化

（3）財務戦略について

既存借入金のリファイナンスについては借入金利の固定化、借入期間の長期化・分散化を図り、不安定な社会情勢による金利上昇を踏まえた資金調達を検討します。また、株式会社日本格付研究所より取得している長期発行体格付は現状のA＋（格付けの見通し：安定的）から更なる向上を目指し、投資法人債等による資金調達の多様化を図りつつ、本投資法人の財務基盤の強化及びキャッシュ・フローの拡大を進めていきます。

6 決算後に生じた重要な事実

（1）新投資口の発行

2024年５月30日に、以下のとおり新投資口を発行しました。

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	41,567口
払込金額（発行価額）	84,200円
払込金額（発行価額）の総額	3,499,941,400円
払込期日	2024年５月30日
割当先	Ichigo Trust（いちごトラスト）

（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。

[いちご秋葉原イーストビル]（注1）

取得価格（注2）	3,240,000千円
所在地	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番
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
契約締結日	2024年５月20日
取得日	2024年５月30日
取得先	合同会社絆1

[いちご博多明治通りビル]

取得価格（注2）	3,080,000千円
所在地	福岡県福岡市博多区店屋町８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 建物：所有権
契約締結日	2024年５月20日
取得日	2024年５月30日
取得先	合同会社絆1

[いちご博多祇園ビル]（注1）

取得価格（注2）	1,700,000千円
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町４番61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
契約締結日	2024年５月20日
取得日	2024年５月30日
取得先	いちご地所株式会社

[いちご天神ノースビル] (注1)

取得価格 (注2)	1,550,000千円
所在地	福岡県福岡市中央区天神四丁目６番28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
契約締結日	2024年５月20日
取得日	2024年５月30日
取得先	いちご地所株式会社

[いちご五反田ウエストビル] (注1)

取得価格 (注2)	3,950,000千円
所在地	東京都品川区西五反田２丁目18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（敷地権）
	建物：所有権（区分所有持分100.0%）
契約締結日	2024年５月20日
取得日	2024年５月30日
取得先	いちご地所株式会社

[いちご大手町ノースビル]

取得価格 (注2)	1,946,000千円
所在地	東京都千代田区内神田一丁目15番７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
契約締結日	2024年５月20日
取得日	2024年５月30日
取得先	いちご地所株式会社

（**注１**）「いちご秋葉原イーストビル」、「いちご博多祇園ビル」、「いちご天神ノースビル」及び「いちご五反田ウエストビル」の物件名称は、本投資法人による取得後、それぞれ「櫻岳ビル」から「いちご秋葉原イーストビル」、「FORECAST博多祇園」から「いちご博多祇園ビル」、「天神ファーストビル」から「いちご天神ノースビル」、「COCORO Gotanda」から「いちご五反田ウエストビル」へ変更を予定しています。

（**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、上記（２）資産の取得に記載の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、2024年５月30日付で借入れを行いました。

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	3,300,000千円
利率	３ヶ月円TIBOR+0.61％ (注)
返済期限	2031年４月25日
利払日	借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日
返済方法	期日一括返済
借入方法	無担保・無保証

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	2,000,000千円
利率	３ヶ月円TIBOR+0.61％ (注)
返済期限	2031年４月25日
利払日	借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日
返済方法	期日一括返済
借入方法	無担保・無保証

借入先	株式会社三菱UFJ銀行
借入金額	900,000千円
利率	1.31656%（固定金利）
返済期限	2029年４月25日
利払日	借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日
返済方法	期日一括返済
借入方法	無担保・無保証

借入先	株式会社SBI新生銀行
借入金額	300,000千円
利率	３ヶ月円TIBOR+0.49％ (注)
返済期限	2029年４月25日
利払日	借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日
返済方法	期日一括返済
借入方法	無担保・無保証

借入先	株式会社SBI新生銀行
借入金額	1,000,000千円
利率	３ヶ月円TIBOR+0.61％ (注)
返済期限	2031年４月25日
利払日	借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日
返済方法	期日一括返済
借入方法	無担保・無保証

借入先	株式会社あおぞら銀行
借入金額	1,000,000千円
利率	３ヶ月円TIBOR+0.61％ (注)
返済期限	2031年４月25日
利払日	借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日
返済方法	期日一括返済
借入方法	無担保・無保証

（**注**）金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しました。

投資法人の概況

1 出資の状況

期　別		第33期 2022年４月30日	第34期 2022年10月31日	第35期 2023年４月30日	第36期 2023年10月31日	第37期 2024年４月30日
発行可能投資口総口数	口	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口の総口数	口	1,513,367	1,513,367	1,513,367	1,513,367	1,513,367
出資総額	百万円	67,675	67,675	67,675	67,675	67,675
投資主数	人	15,994	16,125	20,032	19,997	21,828

2 投資口に関する事項

2024年４月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	384,704	25.42
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	262,925	17.37
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	205,290	13.56
いちご株式会社	149,208	9.85
野村信託銀行株式会社（投信口）	53,558	3.53
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,895	1.38
JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,646	0.96
BNPパリバ証券株式会社	13,091	0.86
日本証券金融株式会社	12,762	0.84
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	12,523	0.82
合　計	1,129,602	74.64

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第２位未満を切捨てにより記載しています。

3 役員等に関する事項

（１）2024年4月30日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	千葉　恵介	弁護士法人ほくと総合法律事務所　パートナー弁護士	2,160
	鍵山　卓史	—	2,160
監督役員	寺田　昌弘	三浦法律事務所　パートナー弁護士 株式会社SBI新生銀行　社外取締役	1,440
	市場　典子	市場公認会計士事務所　代表 税理士法人アプライズ　代表 大豊建設株式会社　社外監査役 株式会社COMPASS　パートナー 日清紡ホールディングス株式会社　社外監査役	1,440
	丸尾　友二	株式会社エクイティ・パートナーズ　代表取締役 株式会社サンクレール　代表取締役	1,440
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	10,110 （注3）

（注１）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
（注２）執行役員及び監督役員は、投資法人との間で補償に関する契約は締結していません。
（注３）太陽有限責任監査法人への支払報酬総額には、英文財務諸表に関する報酬及び公認会計士法第２条第１項以外の業務に係る報酬（180千円）が含まれています。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬はありません。

（２）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、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。）の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

（３）過去２年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、2023年12月26日付で金融庁から契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（2024年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。

4 役員等賠償責任保険に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(1) 保険内容の概要 被保険者がその地位に基づいて行った行為（不作為を含みます。）に起因して、損害賠償請求された場合の、法律上の損害賠償金及び争訟費用を補償します。 (2) 保険料の負担割合 投資主代表訴訟特約を含む保険料は本投資法人が負担しております。 (3) 職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置 故意又は重大な過失による行為等に係る被保険者の損害等は、補償の対象外としております。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年4月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社みずほ銀行

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地　域（注１）	第36期（2023年10月31日）		第37期（2024年４月30日）	
		保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
不動産	都心6区	5,939	2.6	5,983	2.6
	その他首都圏	5,851	2.5	5,834	2.5
	4大都市	10,091	4.4	10,036	4.3
不動産信託受益権（注3）	都心6区	107,722	46.6	107,849	46.6
	その他首都圏	40,631	17.6	38,679	16.7
	4大都市	27,914	12.1	27,926	12.1
	その他主要都市	10,121	4.4	10,039	4.3
小　計		208,272	90.2	206,349	89.2
投資有価証券（注4）		39	0.0	39	0.0
預金・その他資産		22,688	9.8	24,837	10.7
資産総額計		231,001	100.0	231,225	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）投資有価証券は、合同会社絆１を営業者とする匿名組合出資持分です。

2 主要な保有資産

2024年４月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注１）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）（注２）	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
いちご神宮前ビル	7,408	4,510.00	4,510.00	100.0	2.4	事務所
いちご恵比寿グリーングラス	5,718	3,159.27	3,159.27	100.0	2.7	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,416	6,250.53	6,250.53	100.0	2.9	事務所
いちご丸の内ビル	5,315	8,009.11	7,821.52	97.7	3.0	事務所
いちご笹塚ビル	5,056	6,425.29	4,358.76	67.8	1.6	事務所
いちご五反田ビル	4,771	5,346.39	4,550.83	85.1	2.5	事務所
いちご栄ビル	4,721	3,928.12	3,604.52	91.8	2.0	事務所
いちご東池袋ビル	4,644	4,437.97	4,064.48	91.6	2.0	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,260	4,216.97	4,216.97	100.0	1.8	事務所
いちご広尾ビル	3,962	3,510.44	3,299.14	94.0	1.6	事務所
合　計	51,273	49,794.09	45,836.02	92.1	22.5	

（注１）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２）稼働率は、不動産又は信託不動産の期末時点における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

3 組入資産明細

（不動産等組入資産明細）

2024年４月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所　在　地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）
O-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目28番６号、７号	不動産信託受益権	4,523.19	3,290	3,313
O-03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目13番18号	不動産信託受益権	4,119.74	3,720	2,727
O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町１番10号	不動産信託受益権	1,925.24	2,680	1,870
O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町２番19号	不動産信託受益権	2,080.37	2,240	1,512
O-06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目４番２号	不動産信託受益権	1,947.90	1,530	1,199
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町７番10号	不動産	1,321.54	1,940	1,351
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目12番１号	不動産	1,602.29	1,270	1,124
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目７番３号	不動産	1,484.39	2,760	1,896
O-11	いちご銀座６１２ビル	東京都中央区銀座六丁目12番15号	不動産信託受益権	1,364.15	2,390	1,796
O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目２番８号	不動産	1,378.83	1,490	1,114
O-14	いちご四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目３番地20号（地番）	不動産信託受益権	780.64	591	497
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目12番18号	不動産	494.14	738	496
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11番１	不動産信託受益権	1,904.53	2,500	1,839
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目36番５号	不動産信託受益権	2,389.54	1,460	1,117
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８番４号	不動産信託受益権	1,265.76	1,200	753
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２番７号	不動産信託受益権	1,302.43	906	805
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目13番12号	不動産信託受益権	5,346.39	6,930	4,771
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17番地５	不動産信託受益権	4,097.85	1,770	1,644
O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目27番17号	不動産信託受益権	1,491.50	2,110	1,326
O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目26番６号	不動産信託受益権	1,264.11	1,020	697
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目31番１号	不動産	2,605.54	1,460	1,388
O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目22番８号	不動産	2,385.69	2,380	1,924
O-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目53番７号	不動産	1,261.91	1,070	579
O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区西五反田三丁目６番20号	不動産信託受益権	1,334.68	985	756
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５番10号	不動産信託受益権	4,210.87	2,910	2,111
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目15番27号	不動産	3,928.12	5,100	4,721
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17番13号	不動産	8,009.11	7,940	5,315
O-38	いちご富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目１番19号	不動産信託受益権	8,601.72	1,850	1,394
O-39	いちご・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町３番１号	不動産信託受益権	3,551.46	1,400	1,073
O-42	いちご高松ビル	香川県高松市寿町二丁目２番７号	不動産信託受益権	6,329.33	4,000	1,957
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16番１	不動産信託受益権	2,523.09	3,320	2,015
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15番12号	不動産信託受益権	6,250.53	7,900	5,416
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６番16号	不動産信託受益権	3,729.35	2,570	1,670
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４番16号	不動産信託受益権	2,309.39	2,470	2,186

不動産等の名称		所　在　地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注１)	期末 帳簿価額 (百万円) (注２)
O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富一丁目14番１号	不動産信託受益権	2,716.33	2,770	1,703
O-51	いちご恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目１番１号	不動産信託受益権	3,159.27	7,670	5,718
O-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目25番３号	不動産信託受益権	3,585.93	4,770	3,794
O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目29番８号	不動産信託受益権	1,606.92	1,940	1,596
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79番２他	不動産信託受益権	6,213.30	4,620	3,494
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５番３号	不動産信託受益権	2,960.81	1,350	1,195
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12番１号	不動産信託受益権	5,205.49	2,160	1,519
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町６番７号	不動産信託受益権	4,507.59	1,640	1,569
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号	不動産信託受益権	4,510.00	8,050	7,408
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町28番３号	不動産信託受益権	2,789.86	5,690	3,691
O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目８番14号	不動産信託受益権	3,510.44	4,860	3,962
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目26番２号	不動産信託受益権	6,425.29	7,340	5,056
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７番８号	不動産信託受益権	4,216.97	5,720	4,260
O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目８番２号	不動産信託受益権	2,971.22	3,330	2,524
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目22番１号	不動産信託受益権	2,312.03	3,220	2,395
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目38番１他	不動産信託受益権	3,090.65	3,720	3,257
O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目６番３号	不動産信託受益権	4,548.10	4,630	3,653
O-68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目１番17号	不動産信託受益権	2,369.82	2,740	1,681
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目34番５号	不動産信託受益権	4,437.97	5,610	4,644
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11番１号	不動産信託受益権	3,433.07	2,200	1,506
O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町１番２	不動産信託受益権	3,871.06	2,290	1,830
O-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区東一丁目３番10号	不動産信託受益権	1,041.36	1,760	1,381
O-73	いちご人形町ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号	不動産信託受益権	1,769.75	1,800	1,488
O-74	いちご西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座二丁目２番18号	不動産信託受益権	6,152.00	2,560	2,243
O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町１番28号	不動産信託受益権	2,423.86	1,610	1,378
O-76	いちご錦ファーストビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目８番８号	不動産信託受益権	3,324.70	2,250	1,954
O-78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋二丁目23番２号	不動産信託受益権	3,118.69	3,690	2,999
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目４番26号	不動産信託受益権	1,329.96	2,230	1,915
O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目46番３号	不動産信託受益権	3,616.77	3,350	2,764
O-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番８	不動産信託受益権	4,930.30	3,940	3,595
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目18番24号	不動産信託受益権	4,155.60	2,580	2,325
O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目５番27号	不動産信託受益権	2,006.78	1,500	1,289
O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ケ枝町１番３号	不動産信託受益権	2,521.51	1,290	1,086
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町10番２	不動産信託受益権	1,491.68	4,200	3,529
O-86	ウィン五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目30番２号	不動産信託受益権	3,689.88	4,090	3,093
O-87	いちご本郷ビル	東京都文京区本郷五丁目33番10号	不動産信託受益権	2,744.02	2,910	2,318
O-88	大井町センタービル	東京都品川区大井一丁目24番５号	不動産信託受益権	2,771.41	2,170	1,756
O-89	ウィン第２五反田ビル	東京都品川区大崎四丁目１番２号	不動産信託受益権	3,434.69	3,920	3,279
O-90	ＭＩＦビル	東京都千代田区内神田一丁目６番６号	不動産信託受益権	1,690.27	2,350	2,188
O-91	いちご内本町ビル	大阪府大阪市中央区内本町一丁目３番５号	不動産信託受益権	3,004.07	1,870	1,999
O-92	いちご南大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目10番10号	不動産信託受益権	3,129.49	3,390	2,886
O-93	いちご乃木坂ビル	東京都港区赤坂八丁目11番37号	不動産信託受益権	2,199.35	3,580	3,487
O-94	いちご博多イーストビル	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番６号	不動産信託受益権	2,901.99	2,930	2,331
O-95	いちご中目黒ビル	東京都目黒区青葉台二丁目21番６号	不動産信託受益権	1,083.70	1,590	1,606
O-96	いちご立川ビル	東京都立川市曙町一丁目21番１号	不動産信託受益権	4,879.78	4,040	3,814
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	東京都豊島区東池袋三丁目13番３号	不動産信託受益権	2,764.59	3,810	3,897
O-98	いちご丸の内サウスビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目２番24号	不動産信託受益権	1,973.27	1,840	1,796
O-99	いちご博多駅東ビル	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番９号	不動産信託受益権	3,596.71	3,780	3,488
O-100	福岡建設会館	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目14番18号	不動産信託受益権	2,949.22	2,890	2,764
O-101	いちご錦糸町サウスビル	東京都墨田区江東橋二丁目２番３号	不動産	2,054.47	2,040	1,942
Z-09	フチュール和泉	大阪府和泉市府中町一丁目20番１号	不動産信託受益権	3,733.66	568	1,017
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町28番３号	不動産信託受益権	778.77	2,910	2,443
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目23番５号	不動産信託受益権	2,124.68	1,530	1,447
		合　　計		266,944.42	259,178	206,349

（注１）期末算定価額は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第36期 自　2023年５月１日 至　2023年10月31日				第37期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日			
		テナント総数 期末時点 (件) (注１)	稼働率 期末時点 (%) (注２)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注１)	稼働率 期末時点 (%) (注２)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
O-02	いちご西参道ビル	16	100.0	133,210	1.7	16	100.0	135,299	1.7
O-03	いちご三田ビル	10	84.4	91,811	1.2	11	94.2	97,882	1.3
O-04	いちご南平台ビル	13	100.0	79,679	1.0	13	100.0	80,439	1.0
O-05	いちご半蔵門ビル	5	100.0	64,973	0.8	5	100.0	65,896	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	3	94.1	55,354	0.7	3	94.1	55,305	0.7
O-07	いちご渋谷神山町ビル	5	87.0	47,448	0.6	5	87.0	47,434	0.6
O-09	いちご芝公園ビル	2	86.3	40,252	0.5	2	86.3	39,902	0.5
O-10	いちご恵比寿西ビル	7	85.9	65,238	0.8	8	100.0	63,470	0.8
O-11	いちご銀座６１２ビル	25	100.0	67,985	0.9	24	94.2	84,748	1.1
O-12	いちご内神田ビル	8	79.6	40,158	0.5	10	100.0	42,287	0.5
O-14	いちご四谷四丁目ビル	10	90.9	19,108	0.2	9	81.8	19,353	0.2
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	19,097	0.2	6	100.0	21,399	0.3
O-16	いちご神保町ビル	7	85.3	75,583	1.0	8	92.7	68,694	0.9
O-17	いちご箱崎ビル	6	100.0	65,487	0.8	6	100.0	58,242	0.8

不動産等の名称		第36期 自 2023年５月１日 至 2023年10月31日				第37期 自 2023年11月１日 至 2024年４月30日			
		テナント総数 期末時点 (件) (注１)	稼働率 期末時点 (%) (注２)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注１)	稼働率 期末時点 (%) (注２)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (%)
O-18	いちご九段二丁目ビル	1	100.0	44,503	0.6	1	100.0	44,716	0.6
O-19	いちご九段三丁目ビル	4	63.2	26,341	0.3	4	63.2	26,473	0.3
O-20	いちご五反田ビル	14	89.8	192,779	2.5	12	85.1	191,744	2.5
O-21	いちご新横浜ビル	13	100.0	79,815	1.0	13	100.0	84,814	1.1
O-22	いちご南池袋ビル	9	100.0	59,160	0.8	8	100.0	62,486	0.8
O-23	いちご中野ノースビル	6	89.0	38,473	0.5	7	100.0	39,413	0.5
O-24	いちご永代ビル	10	100.0	71,617	0.9	10	100.0	71,580	0.9
O-26	いちご池尻ビル	6	100.0	91,278	1.2	6	100.0	89,932	1.2
O-27	いちご西池袋ビル	1	100.0	29,217	0.4	1	100.0	29,217	0.4
O-28	いちご西五反田ビル	8	100.0	41,155	0.5	8	88.9	36,963	0.5
O-29	いちご吉祥寺ビル	14	100.0	115,443	1.5	14	100.0	117,184	1.5
O-34	いちご栄ビル	19	96.2	115,019	1.5	18	91.8	152,545	2.0
O-37	いちご丸の内ビル	25	100.0	236,580	3.0	24	97.7	236,279	3.0
O-38	いちご富山駅西ビル	15	100.0	116,165	1.5	15	100.0	116,015	1.5
O-39	いちご・みらい信金ビル	21	100.0	75,317	1.0	21	100.0	77,235	1.0
O-42	いちご高松ビル	15	100.0	156,160	2.0	15	100.0	158,056	2.0
O-46	いちご神田錦町ビル	11	100.0	100,038	1.3	11	100.0	97,547	1.3
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	233,610	3.0	1	100.0	226,946	2.9
O-48	いちご堺筋本町ビル	14	100.0	91,873	1.2	14	100.0	97,846	1.3
O-49	いちご神田小川町ビル	8	89.8	71,688	0.9	9	100.0	75,553	1.0
O-50	いちご八丁堀ビル	6	84.6	77,266	1.0	7	100.0	78,668	1.0
O-51	いちご恵比寿グリーングラス	6	100.0	212,366	2.7	6	100.0	207,228	2.7
O-52	いちご大森ビル	11	100.0	135,865	1.7	11	100.0	132,206	1.7
O-53	いちご高田馬場ビル	7	90.7	44,866	0.6	7	90.7	51,694	0.7
O-54	いちご大宮ビル	29	94.4	158,320	2.0	30	100.0	152,846	2.0
O-55	いちご相模原ビル	13	100.0	62,881	0.8	12	93.6	53,502	0.7
O-56	いちご大船ビル（注３）	10	83.3	72,195	0.9	—	—	64,155	0.8
O-57	いちご仙台イーストビル	10	100.0	100,683	1.3	9	95.4	94,961	1.2
O-58	いちご熊本ビル	33	98.1	81,601	1.0	35	100.0	83,328	1.1
O-59	いちご神宮前ビル	6	100.0	192,305	2.5	5	100.0	188,920	2.4
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	11	100.0	131,649	1.7	11	92.7	125,082	1.6
O-61	いちご広尾ビル	4	94.0	133,015	1.7	4	94.0	125,754	1.6
O-62	いちご笹塚ビル	6	100.0	188,039	2.4	7	67.8	128,011	1.6
O-63	いちご日本橋イーストビル	7	100.0	148,830	1.9	7	100.0	135,868	1.8
O-64	いちご桜橋ビル	6	100.0	87,490	1.1	6	100.0	88,267	1.1
O-65	いちご新川ビル	6	100.0	86,349	1.1	6	100.0	85,346	1.1
O-66	いちご九段ビル	10	100.0	110,975	1.4	10	100.0	108,192	1.4
O-67	いちご東五反田ビル	20	100.0	135,423	1.7	20	100.0	136,312	1.8
O-68	アクシオール三田	11	100.0	70,825	0.9	11	100.0	70,892	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	18	91.6	138,024	1.8	18	91.6	152,269	2.0
O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	16	100.0	105,133	1.3	16	100.0	110,454	1.4
O-71	いちご川崎ビル	16	87.6	82,238	1.1	17	92.0	82,442	1.1
O-72	いちご渋谷イーストビル	3	100.0	45,151	0.6	3	100.0	44,751	0.6
O-73	いちご人形町ビル	8	100.0	48,252	0.6	8	100.0	45,539	0.6
O-74	いちご西本町ビル	32	100.0	112,337	1.4	31	100.0	112,372	1.4
O-75	いちご博多ビル	28	100.0	54,761	0.7	27	100.0	54,972	0.7
O-76	いちご錦ファーストビル	7	100.0	77,399	1.0	7	100.0	77,300	1.0
O-78	いちご池袋イーストビル	2	100.0	93,291	1.2	2	100.0	84,551	1.1
O-79	いちご元麻布ビル	3	100.0	67,677	0.9	2	56.8	42,519	0.5
O-80	いちご大塚ビル	8	100.0	102,420	1.3	8	100.0	103,412	1.3
O-81	いちご名古屋ビル	32	81.5	128,128	1.6	35	89.8	133,869	1.7
O-82	いちご伏見ビル	40	92.8	91,203	1.2	40	89.0	92,913	1.2
O-83	いちご錦ビル	25	100.0	47,598	0.6	25	100.0	48,930	0.6
O-84	いちご南森町ビル	12	100.0	50,104	0.6	12	100.0	50,437	0.6
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	8	89.0	60,014	0.8	8	89.0	58,835	0.8
O-86	ウィン五反田ビル	11	100.0	113,917	1.5	11	100.0	109,745	1.4
O-87	いちご本郷ビル	5	81.1	83,313	1.1	6	94.1	77,899	1.0
O-88	大井町センタービル	6	100.0	67,664	0.9	6	100.0	76,391	1.0
O-89	ウィン第２五反田ビル	10	100.0	101,952	1.3	10	100.0	111,815	1.4
O-90	ＭＩＦビル	7	88.3	60,236	0.8	8	100.0	59,757	0.8
O-91	いちご内本町ビル	18	100.0	64,326	0.8	18	100.0	66,879	0.9
O-92	いちご南大塚ビル	7	100.0	79,747	1.0	8	100.0	82,446	1.1
O-93	いちご乃木坂ビル	6	100.0	89,214	1.1	6	100.0	80,937	1.0
O-94	いちご博多イーストビル	19	100.0	72,692	0.9	19	100.0	72,863	0.9
O-95	いちご中目黒ビル	6	90.4	31,860	0.4	7	100.0	36,391	0.5
O-96	いちご立川ビル	16	95.9	101,700	1.3	16	95.9	114,271	1.5
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	6	100.0	99,804	1.3	6	100.0	97,154	1.3
O-98	いちご丸の内サウスビル	26	97.6	44,551	0.6	27	100.0	49,406	0.6
O-99	いちご博多駅東ビル	30	94.6	90,413	1.2	30	93.8	86,325	1.1
O-100	福岡建設会館	11	100.0	84,052	1.1	11	100.0	82,836	1.1
O-101	いちご錦糸町サウスビル	7	100.0	158	0.0	7	100.0	56,904	0.7
Z-09	フチュール和泉	2	100.0	54,255	0.7	2	100.0	50,568	0.7
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	5	100.0	75,223	1.0	5	100.0	75,028	1.0
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）（注４）	—	—	52,290	0.7	—	—	—	—
Z-14	いちご蒲田ビル	2	100.0	53,920	0.7	2	100.0	52,660	0.7
合　計		1,008	96.8	7,807,619	100.0	1,006	96.6	7,760,007	100.0

（注１）テナント総数期末時点は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として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としています。
（注２）稼働率期末時点は、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第２位を四捨五入して記載しています。
（注３）2024年４月26日付で譲渡しています。
（注４）2023年10月30日付で譲渡しています。

（再生可能エネルギー発電設備等明細表）

該当事項はありません。

（公共施設等運営権等明細表）

該当事項はありません。

（有価証券組入資産明細）

2024年4月30日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）（注１）		評価損益（千円）	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社絆１を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	39,846	—	39,846	—	（注２）
合　計	—	—	—	39,846	—	39,846	—	—

（**注１**）評価額は、帳簿価額を記載しています。
（**注２**）合同会社絆１の運用資産は、いちご博多明治通りビル及び櫻岳ビルの不動産信託受益権です。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細」に一括して記載しており、2024年4月30日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産は以下のとおりです。

（特定取引の契約額等及び時価の状況表）

2024年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（千円）		時価（千円）（注２）
		（注１）	うち１年超（注１）	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（支払固定・受取変動）	99,260,000	92,914,000	—
合　計		99,260,000	92,914,000	—

（**注１**）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（**注２**）当該取引は、金融商品会計基準の特例処理の要件を満たしているため時価の記載は省略しています。

5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、2024年４月30日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
いちご大塚ビル（東京都豊島区）	外壁改修工事（１期）	自　2025年２月 至　2025年４月	36,790	—	—
いちご箱崎ビル（東京都中央区）	外壁改修工事	自　2025年２月 至　2025年２月	30,670	—	—
いちご西本町ビル（大阪府大阪市）	外壁改修工事（４期）	自　2024年10月 至　2024年12月	30,670	—	—
いちご錦糸町サウスビル（東京都墨田区）	外壁改修工事	自　2024年10月 至　2024年10月	29,650	—	—
いちご丸の内サウスビル（愛知県名古屋市）	エレベーター更新工事	自　2024年10月 至　2024年10月	28,630	—	—
いちご芝公園ビル（東京都港区）	外壁改修工事（２期）	自　2024年５月 至　2024年６月	25,876	—	—
いちご中目黒ビル（東京都目黒区）	外壁改修工事	自　2024年５月 至　2024年８月	25,774	—	—
いちご西本町ビル（大阪府大阪市）	外壁改修工事（３期）	自　2024年８月 至　2024年10月	25,570	—	—
大井町センタービル（東京都品川区）	空調設備更新工事	自　2024年８月 至　2024年８月	25,570	—	—
いちご高田馬場ビル（東京都新宿区）	外壁改修工事（２期）	自　2025年４月 至　2025年４月	23,530	—	—
いちご神保町ビル（東京都千代田区）	消火設備改修工事	自　2025年３月 至　2025年３月	22,510	—	—
いちご高田馬場ビル（東京都新宿区）	外壁改修工事（１期）	自　2024年10月 至　2024年12月	20,470	—	—
いちご人形町ビル（東京都中央区）	外壁改修工事	自　2024年６月 至　2024年７月	18,430	—	—
大井町センタービル（東京都品川区）	空調設備更新工事	自　2024年11月 至　2024年11月	18,430	—	—
いちご聖坂ビル（東京都港区）	空調設備更新工事	自　2024年９月 至　2024年９月	17,920	—	—
いちご永代ビル（東京都江東区）	エレベーター更新工事	自　2024年８月 至　2024年８月	17,206	—	—
いちご内神田ビル（東京都千代田区）	外壁改修工事	自　2024年９月 至　2024年９月	15,033	—	—
いちご芝公園ビル（東京都港区）	空調設備更新工事	自　2024年５月 至　2024年11月	11,514	—	—
いちご九段三丁目ビル（東京都千代田区）	エレベーター更新工事	自　2024年８月 至　2024年９月	9,240	—	—
いちご中野ノースビル（東京都中野区）	エレベーター更新工事	自　2024年５月 至　2024年５月	8,931	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,039,299千円であり、費用区分された修繕費132,914千円と合わせ、合計1,172,213千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	実施期間	支出金額（千円）
いちご半蔵門ビル（東京都千代田区）	外壁改修工事	自　2023年12月 至　2024年２月	27,610

不動産等の名称（所在地）	目　的	実施期間	支出金額（千円）
いちご渋谷神山町ビル（東京都渋谷区）	貸室改修工事	自　2023年10月 至　2023年12月	25,128
大井町センタービル（東京都品川区）	空調設備更新工事	自　2024年２月 至　2024年４月	24,856
いちご中目黒ビル（東京都目黒区）	外壁改修工事（１期）	自　2024年２月 至　2024年４月	24,346
いちご芝公園ビル（東京都港区）	外壁改修工事（１期）	自　2024年３月 至　2024年４月	24,309
いちご神保町ビル（東京都千代田区）	貸室改修工事（10階）	自　2024年１月 至　2024年３月	19,695
その他			893,354
合　計			1,039,299

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

営業期間	第33期 自 2021年11月１日 至 2022年４月30日	第34期 自 2022年５月１日 至 2022年10月31日	第35期 自 2022年11月１日 至 2023年４月30日	第36期 自 2023年５月１日 至 2023年10月31日	第37期 自 2023年11月１日 至 2024年４月30日
当期首積立金残高	1,555,616	1,508,839	1,597,254	1,447,264	1,458,399
当期積立額	779,842	868,312	783,823	742,966	1,083,133
当期積立金取崩額	826,619	779,896	933,812	731,831	1,159,944
次期繰越額	1,508,839	1,597,254	1,447,264	1,458,399	1,381,587

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項　目	第36期 自　2023年５月１日 至　2023年10月31日	第37期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日
(a) 資産運用報酬	678,392	655,270
(b) 資産保管手数料	15,435	15,240
(c) 一般事務委託手数料	55,273	46,873
(d) 役員報酬	7,440	8,640
(e) その他の費用	112,538	87,321
合　計	869,079	813,344

（注）資産運用報酬については、上記金額のほか、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が第36期は18,682千円、第37期は54,010千円あります。

2 借入状況

2024年４月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年５月10日	1,100	1,100	0.852（注２）	2024年11月10日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年５月10日	1,000	1,000	0.852（注２）	2024年11月10日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2017年５月10日	900	900	0.852（注２）	2024年11月10日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2017年５月10日	400	400	0.852（注２）	2024年11月10日	期限一括		

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年11月7日	633	633	0.948（注2）	2025年10月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		508	508					
	株式会社三菱UFJ銀行		425	425					
	株式会社りそな銀行		356	356					
	株式会社SBI新生銀行		201	201					
	株式会社あおぞら銀行		257	257					
	株式会社三井住友銀行	2018年4月27日	352	352	0.990（注2）	2026年4月30日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社		1,352	1,352					
	株式会社あおぞら銀行		901	901					
	株式会社SBI新生銀行		901	901					
	株式会社りそな銀行		448	448					
	株式会社三井住友銀行	2018年5月9日	400	—	0.795（注2）	2024年4月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		350	—					
	株式会社SBI新生銀行		300	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		300	—					
	株式会社福岡銀行		225	—					
	株式会社香川銀行		200	—					
	株式会社西日本シティ銀行		225	—					
	株式会社三井住友銀行	2018年6月15日	835	835	0.860（注2）	2024年11月11日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		491	491					
	株式会社SBI新生銀行		393	393					
	株式会社三菱UFJ銀行		393	393					
	株式会社あおぞら銀行		393	393					
	株式会社りそな銀行		294	294					
	株式会社香川銀行		147	147					
	株式会社三井住友銀行	2018年9月28日	500	—	0.628	2024年2月29日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2018年9月28日	400	—	0.628	2024年2月29日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2018年10月31日	1,000	1,000	0.962（注2）	2026年4月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2018年10月31日	400	400	0.731	2026年4月30日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2018年10月31日	200	200	0.731	2026年4月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2018年11月30日	954	954	0.975（注2）	2026年9月30日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		656	656					
	株式会社みずほ銀行		773	773					
	株式会社SBI新生銀行		483	483					
	株式会社三井住友銀行	2018年12月21日	830	830	0.907（注2）	2026年9月30日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		570	570					
	株式会社三井住友銀行	2018年12月28日	250	250	0.850（注2）	2026年4月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		250	250					
	株式会社三井住友銀行	2019年4月26日	1,000	1,000	0.867（注2）	2026年9月25日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2019年4月26日	1,000	1,000	0.867（注2）	2026年9月25日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2019年4月26日	1,000	1,000	0.867（注2）	2026年9月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年7月31日	1,239	1,239	0.822（注2）	2027年3月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		1,074	1,074					
	株式会社SBI新生銀行		743	743					
	株式会社あおぞら銀行		743	743					
	株式会社りそな銀行		743	743					
	オリックス銀行株式会社		413	413					
	株式会社香川銀行	2019年7月31日	413	413	0.698（注2）	2025年9月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年9月30日	692	692	0.726（注2）	2026年3月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年11月29日	672	672	0.844（注2）	2027年9月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		610	610					
	株式会社SBI新生銀行		641	641					
	株式会社三菱UFJ銀行		549	549					
	株式会社三井住友銀行	2019年12月16日	1,224	1,224	0.876（注2）	2027年9月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		1,224	1,224					
	株式会社SBI新生銀行		783	783					
	株式会社三菱UFJ銀行		783	783					
	株式会社あおぞら銀行		783	783					
	株式会社りそな銀行		587	587					
	株式会社香川銀行	2020年3月31日	955	955	0.671	2027年3月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2020年5月29日	543	543	0.740（注2）	2027年3月25日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行		518	518					
	株式会社みずほ銀行		494	494					
	株式会社三菱UFJ銀行		445	445					
	株式会社あおぞら銀行	2020年8月31日	2,127	2,127	0.828（注2）	2028年8月25日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2020年8月31日	998	998	0.722（注2）	2027年3月25日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2020年8月31日	1,000	1,000	0.828（注2）	2028年8月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	400	400	0.828（注2）	2028年8月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2020年12月10日	407	407	0.569（注2）	2025年9月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		781	781					
	株式会社りそな銀行		586	586					
	株式会社みずほ銀行		407	407					
	株式会社SBI新生銀行		260	260					
	株式会社あおぞら銀行		260	260					
	株式会社三井住友銀行	2020年12月10日	814	814	0.787（注2）	2028年11月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		814	814					
	株式会社SBI新生銀行		521	521					
	株式会社あおぞら銀行		521	521					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年12月18日	800	800	0.802（注２）	2028年11月25日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年12月18日	700	700	0.802（注２）	2028年11月25日	期限一括		
	株式会社横浜銀行	2020年12月18日	500	500	0.802（注２）	2028年11月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2021年３月31日	527	527	0.493	2024年９月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		494	494					
	株式会社みずほ銀行		355	355					
	株式会社横浜銀行		285	285					
	みずほ信託銀行株式会社		95	95					
	株式会社三井住友銀行	2021年３月31日	1,055	1,055	0.876（注２）	2029年３月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		710	710					
	株式会社あおぞら銀行		571	571					
	株式会社りそな銀行		571	571					
	みずほ信託銀行株式会社		190	190					
	株式会社三井住友銀行	2021年５月７日	329	329	0.493	2024年９月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		1,372	1,372					
	株式会社福岡銀行		376	376					
	株式会社みずほ銀行		329	329					
	株式会社横浜銀行		30	30					
	株式会社三井住友銀行	2021年５月７日	329	329	0.733（注２）	2028年３月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		329	329					
	株式会社りそな銀行		287	287					
	株式会社あおぞら銀行		174	174					
	株式会社SBI新生銀行		162	162					
	株式会社横浜銀行		161	161					
	株式会社三井住友銀行	2021年５月７日	988	988	0.819（注２）	2029年５月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		988	988					
	株式会社りそな銀行		862	862					
	株式会社SBI新生銀行		487	487					
	株式会社あおぞら銀行		422	422					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年９月30日	500	500	0.764	2028年９月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2021年11月８日	194	194	0.612（注２）	2026年９月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		194	194					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,622	1,622					
	株式会社福岡銀行		446	446					
	株式会社横浜銀行		90	90					
	株式会社三井住友銀行	2021年11月８日	389	389	0.720（注２）	2028年３月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		389	389					
	株式会社りそな銀行		271	271					
	株式会社SBI新生銀行		154	154					
	株式会社あおぞら銀行		117	117					
	株式会社横浜銀行		356	356					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年11月８日	1,363	1,363	0.833（注２）	2029年11月25日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,363	1,363					
	株式会社りそな銀行		1,086	1,086					
	株式会社SBI新生銀行		617	617					
	株式会社あおぞら銀行		470	470					
	株式会社日本政策投資銀行	2022年１月31日	500	500	0.859	2029年１月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年５月31日	222	222	0.717（注２）	2027年５月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		193	193					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,580	1,580					
	株式会社福岡銀行		494	494					
	株式会社西日本シティ銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2022年５月31日	628	628	0.816（注２）	2028年５月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		385	385					
	株式会社SBI新生銀行		217	217					
	株式会社あおぞら銀行		98	98					
	株式会社西日本シティ銀行		111	111					
	株式会社りそな銀行		125	125					
	株式会社三井住友銀行	2022年５月31日	2,360	2,360	1.019（注２）	2030年５月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		1,348	1,348					
	株式会社SBI新生銀行		869	869					
	株式会社あおぞら銀行		396	396					
	株式会社西日本シティ銀行		283	283					
	株式会社りそな銀行		220	220					
	株式会社三井住友銀行	2022年６月20日	950	950	1.107（注２）	2029年５月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2022年６月20日	950	950	1.107（注２）	2029年５月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	1,000	1,000	0.958（注２）	2027年11月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		524	524					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,579	1,579					
	株式会社SBI新生銀行		307	307					
	株式会社福岡銀行		493	493					
	株式会社西日本シティ銀行		493	493					
	株式会社りそな銀行		245	245					
	株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	1,500	1,500	1.036（注２）	2028年８月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社SBI新生銀行		778	778					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	707	707	1.609（注２）	2032年９月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		293	293					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社福岡銀行	2023年１月27日	300	300	1.405（注２）	2029年10月25日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	2023年１月27日	200	200	1.405（注２）	2029年10月25日	期限一括		

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年１月27日	700	700	1.723（注２）	2032年１月25日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年１月27日	600	600	1.723（注２）	2032年１月25日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2023年５月10日	2,000	2,000	1.108	2029年９月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2023年９月25日	127	127	1.160（注２）	2028年４月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行		677	677					
	株式会社SBI新生銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2023年９月25日	700	700	1.644（注２）	2031年７月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		653	653					
	株式会社SBI新生銀行		690	690					
	株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	100	100	1.202（注２）	2028年５月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行		283	283					
	株式会社SBI新生銀行		135	135					
	株式会社福岡銀行		95	95					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	115	115	1.773（注２）	2031年10月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		240	240					
	株式会社福岡銀行		100	100					
	株式会社りそな銀行		137	137					
	株式会社関西みらい銀行		195	195					
	株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	1,000	1,000	1.772（注２）	2031年10月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2024年２月29日	—	500	1.522（注２）	2031年10月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2024年２月29日	—	400	1.522（注２）	2031年10月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2024年４月30日	—	20	1.284（注２）	2029年３月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		—	15					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	300					
	株式会社SBI新生銀行		—	100					
	株式会社福岡銀行		—	100					
	株式会社西日本シティ銀行		—	100					
	株式会社三井住友銀行	2024年４月30日	—	380	1.642（注２）	2031年10月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		—	335					
	株式会社SBI新生銀行		—	200					
	株式会社福岡銀行		—	125					
	株式会社西日本シティ銀行		—	125					
	株式会社香川銀行		—	200					
合　計			108,007	108,007					

（注１）平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。
（注２）金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
（注３）資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金並びに借入金の返済資金等です。

3 投資法人債

2024年４月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第１回無担保投資法人債	2017年９月22日	1,200	1,200	0.900	2027年９月22日	期限一括	（注１）（注2）	無担保無保証
第２回無担保投資法人債	2018年４月26日	1,000	1,000	0.900	2028年４月26日	期限一括		
第３回無担保投資法人債	2018年11月29日	1,000	1,000	0.750	2025年11月28日	期限一括		
第４回無担保投資法人債	2019年７月26日	1,200	1,200	0.890	2029年７月26日	期限一括		
第５回無担保投資法人債	2020年３月26日	1,000	1,000	0.300	2025年３月26日	期限一括		
第６回無担保投資法人債	2021年５月６日	1,500	1,500	0.850	2031年５月２日	期限一括		
第１回劣後投資法人債	2023年11月20日	—	350	1.000	2033年11月20日	期限一括	（注3）	
合　計		6,900	7,250					

（注１）資金使途は、既存借入金の返済資金及び特定資産の取得資金です。
（注２）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注３）資金使途は、CAPEX（資本的支出）資金等です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）（注）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産信託受益権	いちご大船ビル	－	－	2024年4月26日	2,420	1,981	306

（注）取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、前記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

（1）不動産等

取得又は譲渡	不動産の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注１）	不動産鑑定評価額（百万円）（注２）	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	いちご大船ビル	2024年4月26日	2,420	2,180	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年10月31日

（注１）取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。
（注２）上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第３章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

（2）その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「（1）不動産等」に記載されている取引以外の取引については、太陽有限責任監査法人にその調査を委託しています。

2023年11月１日から2024年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引４件であり、当該取引については、太陽有限責任監査法人からの調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4 利害関係人等との取引状況

（1）売買取引状況

該当事項はありません。

（2）賃貸借状況

該当事項はありません。

（3）支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社は、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、これらの前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

（1）取得等の状況

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
2011年11月１日	(注) 1,200	―	1,400
累　　計	1,400	―	1,400

（注）2011年11月１日を効力発生日として投資口１口につき7口の割合による投資口分割を行っています。

（2）保有等の状況

	期末保有口数（口）	期末保有総額（千円）（注）	総発行済口数に対する比率（%）
第28期（自 2019年５月１日　至 2019年10月31日）	1,400	155,540	0.1
第29期（自 2019年11月１日　至 2020年４月30日）	1,400	95,760	0.1
第30期（自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）	1,400	94,500	0.1
第31期（自 2020年11月１日　至 2021年４月30日）	1,400	133,700	0.1
第32期（自 2021年５月１日　至 2021年10月31日）	1,400	120,820	0.1
第33期（自 2021年11月１日　至 2022年４月30日）	1,400	116,620	0.1
第34期（自 2022年５月１日　至 2022年10月31日）	1,400	117,460	0.1
第35期（自 2022年11月１日　至 2023年４月30日）	1,400	123,340	0.1
第36期（自 2023年５月１日　至 2023年10月31日）	1,400	118,860	0.1
第37期（自 2023年11月１日　至 2024年４月30日）	1,400	113,260	0.1

（注）期末保有総額は、期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

2 お知らせ

（1）投資主総会

該当事項はありません。

（2）投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2023年11月13日	一般事務委託契約（財務代理人・私募業者）締結	第1回期限前償還条項付無担保投資法人債の募集及び発行に関して、一般事務委託契約を株式会社三井住友銀行と締結いたしました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2023年10月31日)	当　期 (2024年４月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,485,932	8,676,152
信託現金及び信託預金	14,109,451	14,222,740
営業未収入金	9,510	14,875
前払費用	518,994	478,434
その他	327	183
流動資産合計	21,124,217	23,392,386
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,556,540	7,647,776
減価償却累計額	△2,464,828	△2,579,118
建物（純額）	5,091,711	5,068,657
構築物	30,587	30,587
減価償却累計額	△25,844	△26,171
構築物（純額）	4,743	4,415
機械及び装置	358,001	362,091
減価償却累計額	△261,435	△275,546
機械及び装置（純額）	96,566	86,545
工具、器具及び備品	88,087	97,314
減価償却累計額	△66,073	△71,695
工具、器具及び備品（純額）	22,014	25,619
土地	16,668,067	16,669,592
建設仮勘定	1,649	289
信託建物	48,905,052	49,204,667
減価償却累計額	△13,066,185	△13,629,624
信託建物（純額）	35,838,866	35,575,042
信託構築物	87,573	85,820
減価償却累計額	△43,246	△44,006
信託構築物（純額）	44,327	41,813
信託機械及び装置	979,701	1,017,710
減価償却累計額	△522,224	△558,043
信託機械及び装置（純額）	457,477	459,667
信託工具、器具及び備品	383,340	409,295
減価償却累計額	△258,301	△279,298
信託工具、器具及び備品（純額）	125,038	129,996
信託土地	145,429,585	143,793,109
信託建設仮勘定	2,674	2,674
有形固定資産合計	203,782,724	201,857,424
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	39,846	39,846
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	1,408,748	1,284,476
その他	108,164	111,002
投資その他の資産合計	1,566,759	1,445,326
固定資産合計	209,844,063	207,797,330
繰延資産		
投資法人債発行費	33,148	36,192
繰延資産合計	33,148	36,192
資産合計	231,001,429	231,225,909

(単位：千円)

		前期（ご参考） (2023年10月31日)		当　期 (2024年４月30日)
負債の部				
流動負債				
営業未払金		805,157		753,822
１年内償還予定の投資法人債		—		1,000,000
１年内返済予定の長期借入金		7,092,000		10,538,000
未払金		841,112		782,617
未払費用		28,445		28,753
未払法人税等		605		605
未払消費税等		278,044		151,255
前受金		1,521,249		1,456,555
その他		41,413		42,989
流動負債合計		10,608,028		14,754,597
固定負債				
投資法人債		6,900,000		6,250,000
長期借入金		100,915,000		97,469,000
預り敷金及び保証金		1,349,631		1,352,027
信託預り敷金及び保証金		9,108,284		9,152,237
資産除去債務		19,692		19,759
その他		101,178		106,281
固定負債合計		118,393,786		114,349,307
負債合計		129,001,814		129,103,904
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		67,675,274		67,675,274
剰余金				
出資剰余金		20,566,420		20,566,420
出資剰余金控除額	※２	△1,499,919	※２	△1,499,919
出資剰余金（純額）		19,066,500		19,066,500
任意積立金				
配当積立金		3,471,625		3,471,625
一時差異等調整積立金	※３	8,689,544	※３	8,584,544
任意積立金合計		12,161,170		12,056,170
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		3,096,669		3,324,059
剰余金合計		34,324,340		34,446,730
投資主資本合計		101,999,614		102,122,004
純資産合計	※１	101,999,614	※１	102,122,004
負債純資産合計		231,001,429		231,225,909

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自　2023年５月１日 至　2023年10月31日)		当　期 (自　2023年11月１日 至　2024年４月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※１	7,251,432	※１	7,225,840
その他賃貸事業収入	※１	556,187	※１	535,592
不動産等売却益	※２	105,865	※２	306,062
匿名組合分配金		1,369		822
営業収益合計		7,914,855		8,068,318
営業費用				
賃貸事業費用	※１	3,131,034	※１	3,160,602
資産運用報酬		678,392		655,270
資産保管手数料		15,435		15,240
一般事務委託手数料		55,273		46,873
役員報酬		7,440		8,640
その他営業費用		112,538		87,321
営業費用合計		4,000,114		3,973,946
営業利益		3,914,740		4,094,371
営業外収益				
受取利息		117		102
未払分配金戻入		689		619
受取保険金		—		7,908
その他		143		—
営業外収益合計		950		8,630
営業外費用				
支払利息		495,686		516,585
融資関連費用		281,148		257,574
投資法人債発行費償却		4,399		5,075
その他		38,071		—
営業外費用合計		819,306		779,236
経常利益		3,096,384		3,323,766
税引前当期純利益		3,096,384		3,323,766
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		3,095,779		3,323,161
前期繰越利益		889		897
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		3,096,669		3,324,059

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年５月１日　至 2023年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
		剰余金					
	出資総額	出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金		
					配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
当期首残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,368,625	8,794,544	12,163,170
当期変動額							
配当積立金の積立					103,000	－	103,000
一時差異等調整積立金の取崩						△105,000	△105,000
剰余金の配当							
当期純利益							
当期変動額合計	－	－	－	－	103,000	△105,000	△2,000
当期末残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,471,625	8,689,544	12,161,170

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期未処分 利益又は 当期未処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	6,391,351	37,621,022	105,296,297	105,296,297
当期変動額				
配当積立金の積立	△103,000	－	－	－
一時差異等調整積立金の取崩	105,000	－	－	－
剰余金の配当	△6,392,462	△6,392,462	△6,392,462	△6,392,462
当期純利益	3,095,779	3,095,779	3,095,779	3,095,779
当期変動額合計	△3,294,682	△3,296,682	△3,296,682	△3,296,682
当期末残高	3,096,669	34,324,340	101,999,614	101,999,614

当期（自 2023年11月１日　至 2024年４月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						
		剰余金					
	出資総額	出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金		
					配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
当期首残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,471,625	8,689,544	12,161,170
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩						△105,000	△105,000
剰余金の配当							
当期純利益							
当期変動額合計	－	－	－	－	－	△105,000	△105,000
当期末残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,471,625	8,584,544	12,056,170

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期未処分 利益又は 当期未処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	3,096,669	34,324,340	101,999,614	101,999,614
当期変動額				
一時差異等調整積立金の取崩	105,000	－	－	－
剰余金の配当	△3,200,771	△3,200,771	△3,200,771	△3,200,771
当期純利益	3,323,161	3,323,161	3,323,161	3,323,161
当期変動額合計	227,390	122,390	122,390	122,390
当期末残高	3,324,059	34,446,730	102,122,004	102,122,004

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項　　目	前期（ご参考） (自　2023年 5 月 1 日 至　2023年10月31日)	当　期 (自　2023年11月 1 日 至　2024年 4 月30日)
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 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を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　2～45年 機械及び装置　1～15年 工具、器具及び備品　1～15年 （2）長期前払費用 定額法を採用しています。	（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　2～45年 機械及び装置　1～15年 工具、器具及び備品　1～15年 （2）長期前払費用 定額法を採用しています。
3．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4．収益及び費用の計上基準	（1）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 （2）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1,226千円です。	（1）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 （2）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。
5．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。	（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。
6．その他計算書類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）控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	（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）控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

前期（ご参考） (2023年10月31日)	当　期 (2024年 4 月30日)
※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　50,000千円	※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　50,000千円
※2．自己投資口の消却の状況 総消却口数　：　18,920口 消却総額　：　1,499,919千円 (注)当期中の自己投資口の消却はありません。	※2．自己投資口の消却の状況 総消却口数　：　18,920口 消却総額　：　1,499,919千円 (注)当期中の自己投資口の消却はありません。

前期（ご参考） （2023年10月31日）	当　期 （2024年 4 月30日）
※３．一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項	※３．一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

(単位：千円)

	負ののれん発生益（注）		負ののれん発生益（注）
当初発生額	10,432,940	当初発生額	10,432,940
当期首残高	8,794,544	当期首残高	8,689,544
当期積立額	—	当期積立額	—
当期取崩額	105,000	当期取崩額	105,000
当期末残高	8,689,544	当期末残高	8,584,544
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、当期は105,000千円を取り崩しました。

（注）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、当期は105,000千円を取り崩しました。

（損益計算書に関する注記）

前期（ご参考） （自　2023年 5 月 1 日 至　2023年10月31日）	当　期 （自　2023年11月 1 日 至　2024年 4 月30日）
※１．不動産賃貸事業損益の内訳	※１．不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

A．不動産賃貸事業収益		A．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入	5,963,287	賃貸料収入	5,962,790
共益費収入	931,692	共益費収入	900,677
駐車場収入	286,130	駐車場収入	292,573
施設使用料	70,322	施設使用料	69,798
計	7,251,432	計	7,225,840
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	529,221	水道光熱費収入	469,282
その他収入	26,965	その他収入	66,310
計	556,187	計	535,592
不動産賃貸事業収益合計	7,807,619	不動産賃貸事業収益合計	7,761,433
B．不動産賃貸事業費用		B．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	691,544	外注委託費	721,758
水道光熱費	559,191	水道光熱費	489,173
信託報酬	34,553	信託報酬	37,200
減価償却費	971,756	減価償却費	982,864
修繕費	91,859	修繕費	132,914
公租公課	719,664	公租公課	731,302
損害保険料	16,929	損害保険料	18,225
その他賃貸事業費用	45,534	その他賃貸事業費用	47,162
不動産賃貸事業費用合計	3,131,034	不動産賃貸事業費用合計	3,160,602
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	4,676,584	C．不動産賃貸事業損益（A－B）	4,600,831

※２．不動産等売却損益の内訳	※２．不動産等売却損益の内訳

(単位：千円)

トワイシア横濱磯子（商業区画）		いちご大船ビル	
不動産等売却収入	1,600,000	不動産等売却収入	2,420,000
不動産等売却原価	1,426,472	不動産等売却原価	1,981,264
その他売却費用	67,661	その他売却費用	132,673
不動産等売却益	105,865	不動産等売却益	306,062

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期（ご参考） （自　2023年 5 月 1 日 至　2023年10月31日）	当　期 （自　2023年11月 1 日 至　2024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	発行可能投資口総口数　14,000,000口
発行済投資口の総口数　1,513,367口	発行済投資口の総口数　1,513,367口

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考） （2023年10月31日）	当　期 （2024年 4 月30日）
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	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

(単位：千円)

繰延税金資産		繰延税金資産	
合併受入資産評価差額	5,166,180	合併受入資産評価差額	5,157,936
資産除去債務	1,860	資産除去債務	1,964
その他	707	その他	563
繰延税金資産小計	5,168,748	繰延税金資産小計	5,160,464
評価性引当額	△5,168,748	評価性引当額	△5,160,464
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額	—

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		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	
法定実効税率	31.46%	法定実効税率	31.46%
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△31.14%	支払分配金の損金算入額	△31.45%
評価性引当額の増減	△0.35%	評価性引当額の増減	△0.01%
その他	0.04%	その他	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前期（ご参考） （自　2023年 5 月 1 日 至　2023年10月31日）	当　期 （自　2023年11月 1 日 至　2024年 4 月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）
（自　2023年５月１日
至　2023年10月31日）

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

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

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価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
2023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、匿名組合出資持分は次表には含めていません（注２参照）。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、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）１年内返済予定の長期借入金	7,092,000	7,092,905	905
（２）投資法人債	6,900,000	6,709,589	△190,410
（３）長期借入金	100,915,000	99,891,073	△1,023,926
負債合計	114,907,000	113,693,568	△1,213,431
（４）デリバティブ取引	—	—	—

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
（１）１年内返済予定の長期借入金（３）長期借入金
固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記（４）②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
（２）投資法人債
時価については、日本証券業協会が公表している参考値の料率で割り引いて算出する方法によっています。
（４）デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの
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
当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（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	うち１年超	時 価	当該時価の算定方法
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	98,360,000	96,360,000	(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、当該１年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（１）（３）参照）。

（注２）匿名組合出資持分
匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24－16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日）第４項(１)に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は39,846千円です。

（注３）投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

（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	7,092,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	1,000,000	1,200,000	1,000,000	2,700,000
長期借入金	—	11,840,000	17,658,000	19,353,000	18,445,000	33,619,000
合　　計	7,092,000	12,840,000	18,658,000	20,553,000	19,445,000	36,319,000

当　期
（自　2023年11月１日
至　2024年４月30日）

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

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

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価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
2024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、匿名組合出資持分は次表には含めていません（注２参照）。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、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）１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	992,833	△7,166
（２）１年内返済予定の長期借入金	10,538,000	10,537,077	△922
（３）投資法人債	6,250,000	6,079,076	△170,923
（４）長期借入金	97,469,000	96,748,284	△720,715
負債合計	115,257,000	114,357,271	△899,728
（５）デリバティブ取引	—	—	—

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
（１）１年内償還予定の投資法人債（３）投資法人債
時価については、日本証券業協会が公表している参考値の料率で割り引いて算出する方法によっています。
（２）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れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記（５）②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
（５）デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの
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
当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（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	うち１年超	時 価	当該時価の算定方法
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	99,260,000	92,914,000	(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、当該１年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（２）（４）参照）。

（注２）匿名組合出資持分
匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24－16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日）第４項(１)に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は39,846千円です。

（注３）投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
１年内返済予定の長期借入金	10,538,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	2,200,000	—	3,050,000
長期借入金	—	13,340,000	18,720,000	19,208,000	18,584,000	27,617,000
合　　計	11,538,000	14,340,000	18,720,000	21,408,000	18,584,000	30,667,000

（資産除去債務に関する注記）

前期（ご参考） （自　2023年５月１日 至　2023年10月31日）	当　期 （自　2023年11月１日 至　2024年４月30日）
資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。	資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）（自　2023年５月１日　至　2023年10月31日）

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、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
事務所	201,584,740	1,763,693	203,348,433	252,210,000
その他	6,366,871	△1,442,325	4,924,546	5,006,000
合計	207,951,612	321,367	208,272,979	257,216,000

（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）当期増減額のうち、主な増加理由は不動産１物件（1,943,903千円）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１物件（1,426,472千円）の売却及び減価償却費によるものです。
（注３）当期末の時価は、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2023年10月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

当　期（自　2023年11月１日　至　2024年４月30日）

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、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
事務所	203,348,433	△1,907,633	201,440,799	254,170,000
その他	4,924,546	△16,305	4,908,240	5,008,000
合計	208,272,979	△1,923,939	206,349,040	259,178,000

（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）当期増減額のうち、主な減少理由は不動産信託受益権１物（1,981,264千円）の売却及び減価償却費によるものです。
（注３）当期末の時価は、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2024年４月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（資産の運用の制限に関する注記）

前期（ご参考） （自　2023年５月１日 至　2023年10月31日）	当　期 （自　2023年11月１日 至　2024年４月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自　2023年５月１日　至　2023年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	55,032	未払金	39,897
				信託報酬	11,324	営業未払金	3,296
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	1,542,000
				長期借入金の返済	—	１年内返済予定の長期借入金	95,000
				支払利息	6,198	未払費用	64
				融資関連費用	3,510	前払費用	6,944
						長期前払費用	12,097

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
（注２）取引条件については、市場価格等を勘案して個別に協議の上、一般取引と同様に決定しています。

当　期（自　2023年11月１日　至　2024年４月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	46,630	未払金	39,284
				信託報酬	11,478	営業未払金	2,883
				長期借入金の借入れ	750,000	長期借入金	1,542,000
				長期借入金の返済	750,000	１年内返済予定の長期借入金	95,000
				支払利息	6,424	未払費用	72
				融資関連費用	3,472	前払費用	6,732
						長期前払費用	8,837

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
（注２）取引条件については、市場価格等を勘案して個別に協議の上、一般取引と同様に決定しています。

（１口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） （自　2023年５月１日 至　2023年10月31日）	当　期 （自　2023年11月１日 至　2024年４月30日）
１口当たり純資産額　67,399円 １口当たり当期純利益　2,045円 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。	１口当たり純資産額　67,479円 １口当たり当期純利益　2,195円 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）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（ご参考）（自　2023年５月１日　至　2023年10月31日）	当　期（自　2023年11月１日　至　2024年４月30日）
当期純利益	3,095,779千円	3,323,161千円
普通投資主に帰属しない金額	—千円	—千円
普通投資口に係る当期純利益	3,095,779千円	3,323,161千円
期中平均投資口数	1,513,367口	1,513,367口

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考） （自　2023年５月１日 至　2023年10月31日）	当　期 （自　2023年11月１日 至　2024年４月30日）
投資法人債の発行 本投資法人は、2023年11月13日開催の役員会決議に基づき、以下のとおり第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付および適格機関投資家限定）を発行しました。 発行総額　3.5億円 発行価額　各投資法人債の金額100円につき金100円 適用利率　1.00% 発行日（払込日）　2023年11月20日 担保　無担保・無保証 償還期限　2033年11月20日 資金の使途　CAPEX（資本的支出）資金に充当 割当先　いちご株式会社 劣後特約　本投資法人について、破産手続又は再生手続が開始された場合には、劣後債権の配当の順位は、当該破産手続又は再生手続において、約定劣後破産債権又は約定劣後再生債権として扱われます。清算又は日本法によらない外国における清算、破産、民事再生若しくはこれらに準ずる手続等の事由（劣後事由）が発生し、継続している間は、本劣後投資法人債の上位債権が全額弁済されるまでは、本劣後投資法人債の元利金の支払は行われません。 転売制限　本劣後投資法人債は、本投資法人の承諾なく譲渡することができません。また、本劣後投資法人債を適格機関投資家（金融商品取引法第２条第３項第１号及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第10条第１項に定義するものをいいます。）に譲渡する場合以外の場合にはその譲渡を行うことができません。	1．新投資口の発行 2024年５月30日に、以下のとおり新投資口を発行しました。 [第三者割当による新投資口発行] 発行新投資口数　41,567口 払込金額（発行価額）　84,200円 払込金額（発行価額）の総額　3,499,941,400円 払込期日　2024年５月30日 割当先　Ichigo Trust（いちごトラスト） 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。 **[いちご秋葉原イーストビル]**（注１） 取得価格（注２）　3,240,000千円 所在地　東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番 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 契約締結日　2024年５月20日 取得日　2024年５月30日 取得先　合同会社絆1 **[いちご博多明治通りビル]** 取得価格（注２）　3,080,000千円 所在地　福岡県福岡市博多区店屋町８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 建物：所有権 契約締結日　2024年５月20日 取得日　2024年５月30日 取得先　合同会社絆1 **[いちご博多祇園ビル]**（注１） 取得価格（注２）　1,700,000千円 所在地　福岡県福岡市博多区祇園町４番61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 契約締結日　2024年５月20日 取得日　2024年５月30日 取得先　いちご地所株式会社 **[いちご天神ノースビル]**（注１） 取得価格（注２）　1,550,000千円 所在地　福岡県福岡市中央区天神四丁目６番28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 契約締結日　2024年５月20日 取得日　2024年５月30日 取得先　いちご地所株式会社 **[いちご五反田ウエストビル]**（注１） 取得価格（注２）　3,950,000千円 所在地　東京都品川区西五反田２丁目18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 契約締結日　2024年５月20日 取得日　2024年５月30日 取得先　いちご地所株式会社 **[いちご大手町ノースビル]** 取得価格（注２）　1,946,000千円 所在地　東京都千代田区内神田一丁目15番７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 契約締結日　2024年５月20日 取得日　2024年５月30日 取得先　いちご地所株式会社 （注１）「いちご秋葉原イーストビル」、「いちご博多祇園ビル」、「いちご天神ノースビル」及び「いちご五反田ウエストビル」の物件名称は、本投資法人による取得後、それぞれ「櫻岳ビル」から「いちご秋葉原イーストビル」、「FORECAST博多祇園」から「いちご博多祇園ビル」、「天神ファーストビル」から「いちご天神ノースビル」、「COCORO Gotanda」から「いちご五反田ウエストビル」へ変更を予定しています。 （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、上記２．資産の取得に記載の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、2024年５月30日付で借入れを行いました。 借入先　株式会社三井住友銀行 借入金額　3,300,000千円 利率　３ヶ月円TIBOR+0.61%（注） 返済期限　2031年４月25日 利払日　借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日 返済方法　期日一括返済 借入方法　無担保・無保証 借入先　株式会社みずほ銀行 借入金額　2,000,000千円 利率　３ヶ月円TIBOR+0.61%（注） 返済期限　2031年４月25日 利払日　借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日 返済方法　期日一括返済 借入方法　無担保・無保証 借入先　株式会社三菱UFJ銀行 借入金額　900,000千円 利率　1.31656%（固定金利） 返済期限　2029年４月25日 利払日　借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日 返済方法　期日一括返済 借入方法　無担保・無保証 借入先　株式会社SBI新生銀行

借入金額	300,000千円
利率	３ヶ月円TIBOR+0.49%（注）
返済期限	2029年４月25日
利払日	借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日
返済方法	期日一括返済
借入方法	無担保・無保証
借入先	株式会社SBI新生銀行
借入金額	1,000,000千円
利率	３ヶ月円TIBOR+0.61%（注）
返済期限	2031年４月25日
利払日	借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日
返済方法	期日一括返済
借入方法	無担保・無保証
借入先	株式会社あおぞら銀行
借入金額	1,000,000千円
利率	３ヶ月円TIBOR+0.61%（注）
返済期限	2031年４月25日
利払日	借入日以降の７月、10月、１月及び４月の各月25日及び元本返済期日
返済方法	期日一括返済
借入方法	無担保・無保証

（注）金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しました。

（収益認識に関する注記）

前期（ご参考）（自　2023年５月１日 至　2023年10月31日）

（１）顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	1,600,000	（注２）105,865
水道光熱費収入	529,221	529,221
その他	—	7,278,398
合計	2,129,221	7,913,485

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号『特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

（２）顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

（３）当営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報
①契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期（ご参考）自　2023年５月１日 至　2023年10月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	953
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	653
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

②残存履行義務に配分した取引価格
該当事項はありません。
なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当　期（自　2023年11月１日 至　2024年４月30日）

（１）顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,420,000	（注２）306,062
水道光熱費収入	469,282	469,282
その他	—	7,292,150
合計	2,889,282	8,067,495

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

（２）顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

（３）当営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報
①契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	653
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	2,167
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

②残存履行義務に配分した取引価格
該当事項はありません。
なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

	前期（ご参考） （自　2023年５月１日 至　2023年10月31日）	当　期 （自　2023年11月１日 至　2024年４月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	3,096,669,159円	3,324,059,209円
Ⅱ　任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	105,000,000円	105,000,000円
Ⅲ　分配金の額	3,200,771,205円	3,327,894,033円
（投資口１口当たり分配金の額）	（2,115円）	（2,199円）
Ⅳ　任意積立金		
配当積立金繰入額	―円	101,000,000円
Ⅴ　次期繰越利益	897,954円	165,176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3,096,669,159円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額3,201,669,159円に対して、投資口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3,200,771,205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口当たり分配金を2,115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3,324,059,209円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額3,429,059,209円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101,000,000円を配当積立金として積立てた上で、投資口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3,327,894,033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口当たり分配金を2,199円としました。

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

前期（ご参考） （自　2023年５月１日 至　2023年10月31日）	当　期 （自　2023年11月１日 至　2024年４月30日）
「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円の取り崩しを行います。	「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円の取り崩しを行います。

独立監査人の監査報告書

2024年６月14日

いちごオフィスリート投資法人

役員会　御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　柴谷哲郎

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　野田大輔

＜計算書類等監査＞

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 130 条の規定に基づき、いちごオフィスリート投資法人の2023年11月１日から2024年４月30日までの第37期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる３ 役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自　2023年５月１日 至　2023年10月31日)	当　期 (自　2023年11月１日 至　2024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	3,096,384	3,323,766
減価償却費	971,756	982,864
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△3,898	―
受取利息	△117	△102
支払利息	495,686	516,585
営業未収入金の増減額（△は増加）	11,806	△5,364
前払費用の増減額（△は増加）	△41,166	40,560
長期前払費用の増減額（△は増加）	33,926	124,271
未払消費税等の増減額（△は減少）	204,368	△126,788
営業未払金の増減額（△は減少）	△728,518	5,066
未払金の増減額（△は減少）	△1,065,425	△58,495
前受金の増減額（△は減少）	36,793	△94
信託有形固定資産の売却による減少	1,426,472	1,981,264
その他	74,174	△160
小計	4,512,244	6,783,374
利息の受取額	117	102
利息の支払額	△493,879	△516,277
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	4,017,877	6,266,593
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	△2,020,757	△95,973
信託有形固定資産の取得による支出	△642,705	△998,367
預り敷金及び保証金の受入による収入	143,446	49,085
預り敷金及び保証金の返還による支出	△282,494	△55,338
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	396,556	489,254
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△391,036	△495,577
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,796,990	△1,106,917
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,647,000	2,900,000
長期借入金の返済による支出	△7,647,000	△2,900,000
投資法人債の発行による収入	―	341,879
分配金の支払額	△6,393,290	△3,200,935
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,393,290	△2,859,055
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,172,403	2,300,621
現金及び現金同等物の期首残高	25,659,096	20,486,693
現金及び現金同等物の期末残高	※１ 20,486,693	※１ 22,787,314

(注) キャッシュ・フロー計算書及びこれに関連する注記は、「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。）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） (自　2023年５月１日 至　2023年10月31日)	当　期 (自　2023年11月１日 至　2024年４月30日)
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。	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考）(自　2023年５月１日　至　2023年10月31日)

※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

(単位：千円)

現金及び預金	6,485,932
信託現金及び信託預金	14,109,451
別段預金	△108,691
現金及び現金同等物	20,486,693

当　期(自　2023年11月１日　至　2024年４月30日)

※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

(単位：千円)

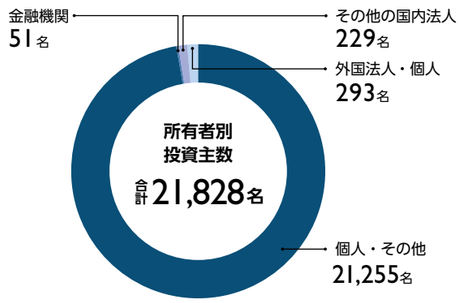
現金及び預金	8,676,152
信託現金及び信託預金	14,222,740
別段預金	△111,578
現金及び現金同等物	22,787,314

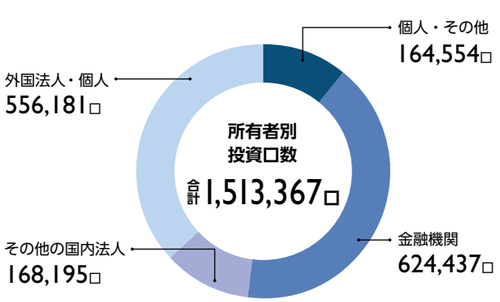
投資口・投資主情報

主要な投資主 （2024年4月30日時点）

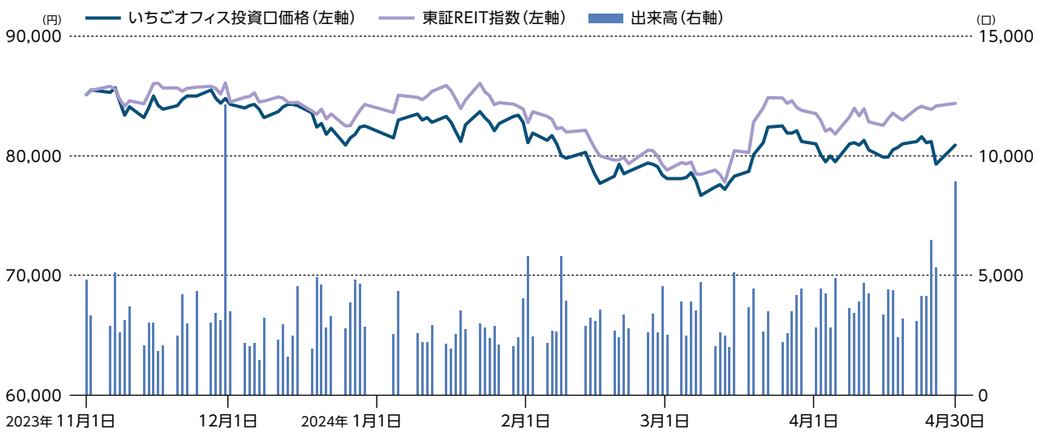
氏名または名称	所有投資口数（口）	比　率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	384,704	25.4%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	262,925	17.4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	205,290	13.6%
いちご株式会社	149,208	9.9%
野村信託銀行株式会社（投信口）	53,558	3.5%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,895	1.4%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,646	1.0%
BNPパリバ証券株式会社	13,091	0.9%
日本証券金融株式会社	12,762	0.8%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	12,523	0.8%
合計	1,129,602	74.6%

投資主の状況 （2024年4月30日時点）





投資口価格の推移



投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年4月30日、10月31日（分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード8975）
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ（www.ichigo-office.co.jp）に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号　みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-8507　東京都杉並区和泉二丁目8番4号　みずほ信託銀行株式会社　証券代行部　0120-288-324（フリーダイヤル）
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号　三井住友信託銀行株式会社　証券代行部　0120-782-031（フリーダイヤル）

（旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら）

特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号　三菱UFJ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒137-8081　新東京郵便局私書箱第29号　三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部　0120-232-711（フリーダイヤル）

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。
法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

[マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先]

□ 証券口座にて投資口を管理されている投資主様は、
お取引の証券会社までお問い合わせください。
□ 証券会社とお取引のない投資主様
以下フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社　証券代行部　0120-782-031
旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら
三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部　0120-232-711

IRカレンダー

2024年4月期	決算期末 …… 2024年4月30日 決算発表 …… 2024年6月14日 分配金支払開始 …… 2024年7月22日	**2024年10月期**	決算期末 …… 2024年10月31日 決算発表 …… 2024年12月中旬 分配金支払開始 …… 2025年　1月下旬

その他、各種個人投資家向けIRセミナー、フェア等に随時参加しています。
詳細はホームページで告知しますので、是非ご参加ください。

ホームページのご案内

www.ichigo-office.co.jp

いちごオフィスリート投資法人では、ホームページを通じて、最新のお知らせ、決算情報、投資物件の情報等さまざまな有用な情報を公開しています。