

8975

# Ichigo Office REIT

Investment Corporation



三宅宏実コーチ、村上英士朗選手  
(いちごウエイトリフティング部)

## Make More Sustainable

私たちは人々の豊かな暮らしを支える  
サステナブルインフラ企業です



サステナブルインフラ  
**いちご**



いちご神宮前ビル(東京都渋谷区)

第40期

### 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自2025年5月1日 至2025年10月31日

本書の制作にあたって、次の配慮をしています。



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。



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](http://www.ichigo-office.co.jp)



# 「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

### 2025年10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、2026年2月1日から2026年7月末日までご応募可能）

※2025年4月末時点の投資主様のご応募可能期間は、2026年1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](http://www.ichigo-jleague.jp))より、**2026年2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、2025年4月末時点の投資主様で、2025年10月末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、2025年10月末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。

## 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40期（2025年10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。

当期は、いちご富山駅西ビル（譲渡価格2,720百万円）を譲渡いたしました。帳簿価額および直近の鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡を実現し、成長投資資金を確保しております。譲渡益（約1,100百万円）については、101百万円を内

部留保したうえで、残額全てを2025年10月期に投資主の皆様へ分配いたします。また、投資主価値の最大化に向けた施策の一環として、自己投資口の取得を実施し、発行済投資口数の1.1%にあたる16,969口を取得し、その全てを消却いたしました。

さらに、Jリート初となる、資産価値向上のためのCAPEXを資金使途とした資金の借入により、いちごオフィスの運用戦略の中心である心築（※）CAPEXによるセットアップオフィスの設置や共用部改修などを積極的に行った結果、賃料単価が上昇し、NOIは期初予想比+80百万円となりました。また、資本効率の向上を目的として自己投資口の取得を実施するとともに、持続可能な企業価値の向上を目指しESGの取り組みを推進しました。その具体的な成果として、いちご秋葉原ノースビルおよびいちご西参道ビル（A棟・B棟）においてCASBEE不動産認証の最高評価である「Sランク」を取得し、これにより各種環境認証の取得面積は、オフィス全体の賃貸可能面積の38.6%となりました。

このような運用の結果、いちごオフィスの2025年10月期の運用実績は、営業収益9,271百万円、営業利益5,070百万円、経常利益4,172百万円、当期純利益は4,171百万円を計上し、1口当たり分配金は期初予想比723円増（+36.3%）の2,715円となりました。また、資産価値についても着実に成長を遂げており、1口当たりNAVは過去最高額の106,287円となっております。

第41期（2026年4月期）においても、投資主価値の向上に資する施策として、いちご・みらい信金ビルの譲渡およびいちご立川公園通りビルの取得を発表しており、中規模オフィスポートフォリオのさらなる収益力向上を図っております。また、セットアップオフィスの設置や共用部の改修といった心築CAPEXを引き続き進めることにより、賃料水準の改善とNOIのさらなる向上を目指します。

いちごオフィスの運用においては、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ります。

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で、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

## 決算・運用状況のご報告

2 ご挨拶	65 投資口・投資主情報	15 I. 資産運用報告
3 2025年10月期決算	66 投資主インフォメーション	43 II. 貸借対照表
6 財務運営		45 III. 損益計算書
7 今後の成長に向けた取り組み		46 IV. 投資主資本等変動計算書
8 業績予想		48 V. 注記表
9 サステナビリティへの取り組み		60 VI. 金銭の分配に係る計算書
11 ポートフォリオ		61 VII. 会計監査人の監査報告書
13 物件一覧		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2025年10月31日時点の情報を基に作成しております。

## 決算ハイライト

	2025年10月期実績	説明
資産譲渡	・いちご富山駅西ビル譲渡（27億円）	・譲渡価格は帳簿価格の2.0倍、鑑定評価額の1.5倍 ・譲渡益（約11億円）は投資主様に還元
利益成長	・当期純利益：期初予想比+1,178百万円 ・NOI：期初予想比+80百万円	・鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡 ・心築による収益の成長 賃料単価：約3%上昇、期末稼働率：97.5%（目標達成）
財務戦略	・資金借入：881百万円 ・自己投資口の取得/消却：16,969口（発行済投資口の1.1%）	・心築CAPEXを使途とした資金借入 ・自己投資口の消却による分配金増加：1口当たり+23円（+0.9%）
1口当たり分配金	2,715円（前期比-615円、-18.5%）	・期初予想比+723円（+36.3%） ・10月27日発表予想比+54円（+2.0%） ・前期比で譲渡益が減少（約20億円→約11億円）
巡航EPU	1,992円（前期比+46円、+2.4%）	・期初予想比+68円（+3.5%）
1口当たりNAV	106,287円（前期比+2,750円、+2.7%）	・ポートフォリオの含み益628億円（前期末比+40億円） ・心築による資産価値の向上が継続

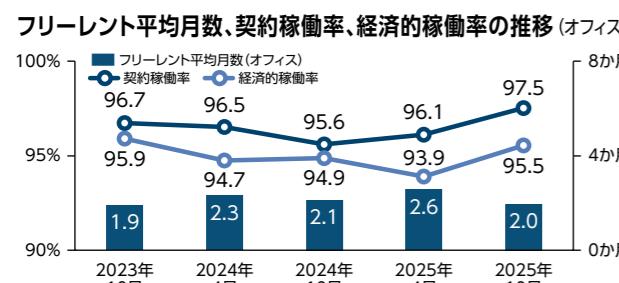
※ 巡航EPUは、当期純利益から純譲渡益を控除し、譲渡による運用報酬の増減の影響を除外したうえで算出

※ 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

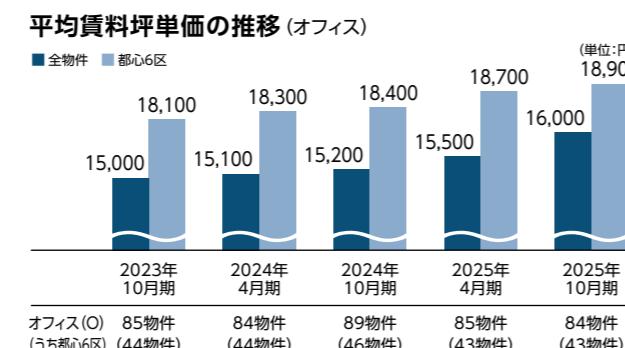
## 稼働率、平均賃料単価の推移

賃料単価の継続的な上昇と安定稼働を両立

心築により、都心6区および全物件の賃料単価が大きく上昇



※ 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）

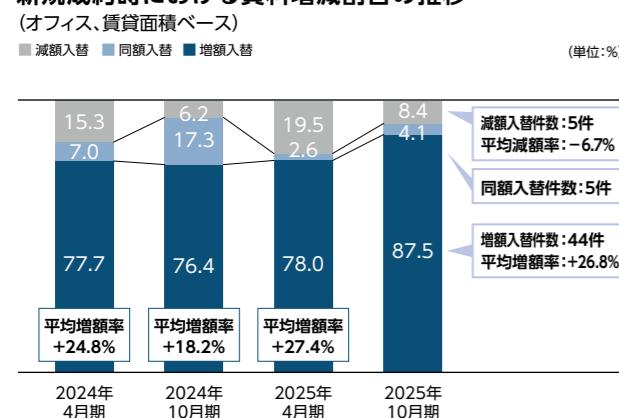


※ 平均賃料坪単価とは、各期末時点における月額賃料（共益費込み）の合計を賃貸中の面積（坪）で除した単価（百円未満は四捨五入）

## 新規成約における賃料の変動状況

心築により約90%の増額入替を実現

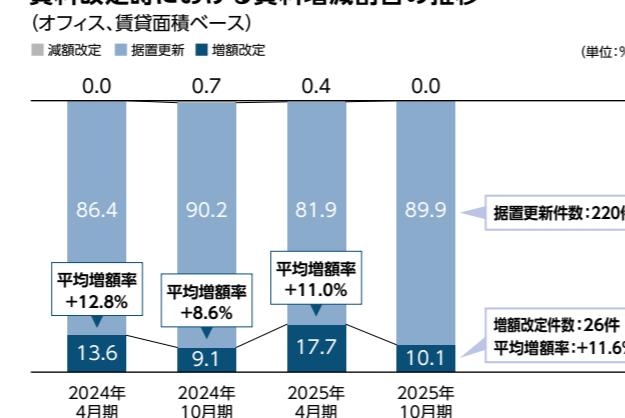
新規成約時における賃料増減割合の推移



## 既存テナント賃料の変動状況

減額改定なし、前期以上の平均増額率（賃料単価）を達成

賃料改定時における賃料増減割合の推移



## 第1回心築CAPEX資金を活用した成果

第1回調達資金（3.5億円）による心築CAPEX投資のROIは平均値約29%

共用部リニューアルやセットアップオフィスの設置による収益の拡大

### 第1回心築CAPEX資金を活用した成果

対象物件	工事内容	賃料改定率	賃料増加額(年ベース)	ROI(実績)
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	34.5%
いちご笹塚ビル	・エントランス改修 ・LED化	テナント入替+24%(6件)	+57百万円	34.0%
	・共用部改修 ・化粧室増設	賃料改定+56%(1件)		
いちご中目黒ビル	・セットアップオフィス設置(9階)	テナント入替+108%(1件)	+4百万円	31.6%
いちご渋谷神山町ビル	・セットアップオフィス設置	テナント入替+44%(1件)	+5百万円	20.7%
いちご神保町ビル	・セットアップオフィス設置(9階、10階)	テナント入替+45%(1件)	+8百万円	18.9%
いちご東池袋ビル	・共用部改修 ・化粧室改修	テナント入替+11%(3件)	+3百万円	13.0%

※ 2025年4月末時点から進捗のあった箇所につきハイライト

## 第2回心築CAPEX資金を活用した成果

銀行借入により資金を調達、約24%（実績ROI平均）の高いリターンを達成

中規模オフィスに高いニーズのセットアップオフィス、共用部改修などを推進

### 第2回心築CAPEX資金を活用した成果の一例（2025年10月期）

対象物件	工事内容	賃料改定率	賃料増加額(年ベース)	ROI(実績)
いちご箱崎ビル	・共用部改修	テナント入替+39%(2件)	+8百万円	92.1%
いちご乃木坂ビル	・セットアップオフィス設置 ・共用部改修	テナント入替+13%(1件)	+4百万円	29.1%
いちご南平台ビル	・セットアップオフィス設置 ・共用部改修	テナント入替+58%(1件)	+9百万円	23.3%
いちご神保町ビル	・セットアップオフィス設置(4階)	テナント入替+68%(1件)	+6百万円	25.0%
いちご天神ノースビル	・セットアップオフィス設置(8階)	テナント入替+193%(1件)	+3百万円	23.1%
いちご大手町ノースビル	・セットアップオフィス設置(3階、8階、12階)	テナント入替+61%(3件)	+10百万円	17.6%
いちご高田馬場ビル	・住宅区画をオフィスに改修	テナント入替+102%(1件)	+3百万円	11.9%

## 2025年10月期決算

### 資産譲渡による譲渡益の獲得

- 譲渡益の創出および成長投資資金の確保
- 帳簿価額の2.0倍、直近鑑定評価額の1.5倍の価格で譲渡
- 譲渡益(約11億円)は、2025年10月期の分配金として還元\*
- 譲渡により獲得した資金は成長投資資金として、戦略的に活用

#### いちご富山駅西ビル



所在地	富山県富山市
帳簿価額	1,344百万円
鑑定評価額	1,780百万円(2025年4月期末時点)
譲渡価格	2,720百万円
譲渡日	2025年10月29日
譲渡益	1,094百万円
譲渡先	東亜物産株式会社

\* 当該決算期の譲渡益のうち、税法上の導管性要件を満たす前提で101百万円の配当積立金を内部留保した後の残額を分配金として還元

### 投資主価値最大化に向けた自己投資口の取得

- トータルリターン目標の達成継続に向けた運用戦略の一環

#### 自己投資口取得の概要

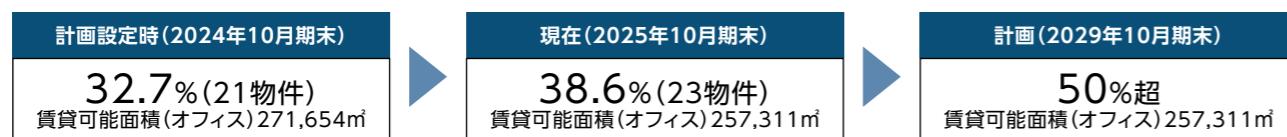
取得投資口総数	16,969口(発行済投資口数の1.1%)
取得価格総額	1,580,083,100円
取得期間	2025年6月17日～9月30日(約定期ベース)
投資口価格パフォーマンス(6/17～9/30)	+5.0%
1口当たり分配金への影響	+23円(+0.9%)

\* 取得した投資口は、2025年10月期中に消却済み

### 「サステナブル運用」の継続的な取り組み

- 環境認証取得計画の進捗

- 計画的に環境認証を取得(毎年3～4物件)し、段階的に比率を高めていく



・2025年10月期末以降、賃貸可能面積は変動しない前提

#### CASBEE不動産評価認証

- 3物件にて最高評価のSランクを取得(2025年10月期)

- 認証取得物件数:Sランク 10物件、Aランク 5物件

物件名	いちご秋葉原ノースビル	いちご西参道ビル(A棟)	いちご西参道ビル(B棟)
外観写真			
評価ランク	Sランク	Sランク	Sランク



## 財務運営

### 財務指標の推移

- 心築を通じた資産価値向上により時価LTV低下

	2024年10月期 実績	2025年4月期 実績	2025年10月期 実績
1口当たり分配金	2,692円	3,330円	2,715円
1口当たりNAV	101,306円	103,537円	106,287円
1口当たりFFO	2,579円	2,671円	2,639円
簿価LTV(総資産ベース)	50.6%	50.3%	51.0%
時価LTV(鑑定ベース)	44.8%	45.0%	44.8%
平均借入金利	0.99%	1.02%	1.05%
平均借入期間	7.2年	7.2年	7.1年
金利固定化比率	97.1%	91.8%	88.3%
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

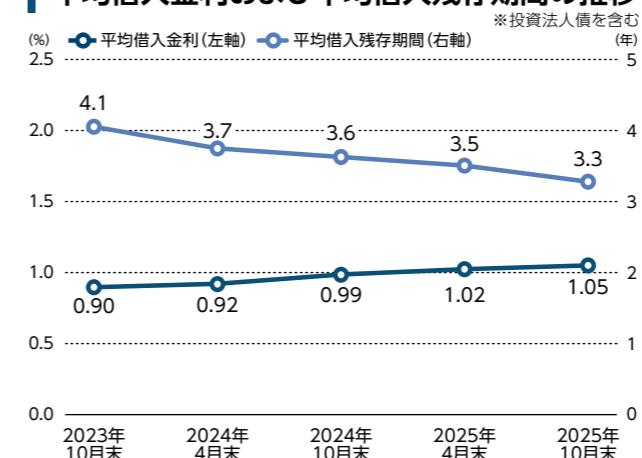
\* 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用+不動産等売却損-不動産等売却益+特別損失-特別利益)÷期末時点発行済投資口数

\* 簿価LTV(総資産ベース)=有利子負債残高÷総資産額×100

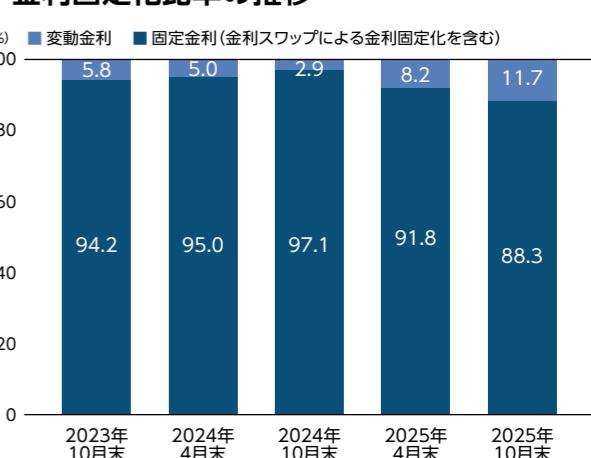
\* 時価LTV(鑑定ベース)=有利子負債残高÷各時点の期末未鑑定評価額(期中取得物件は取得時鑑定評価額)×100

\* 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

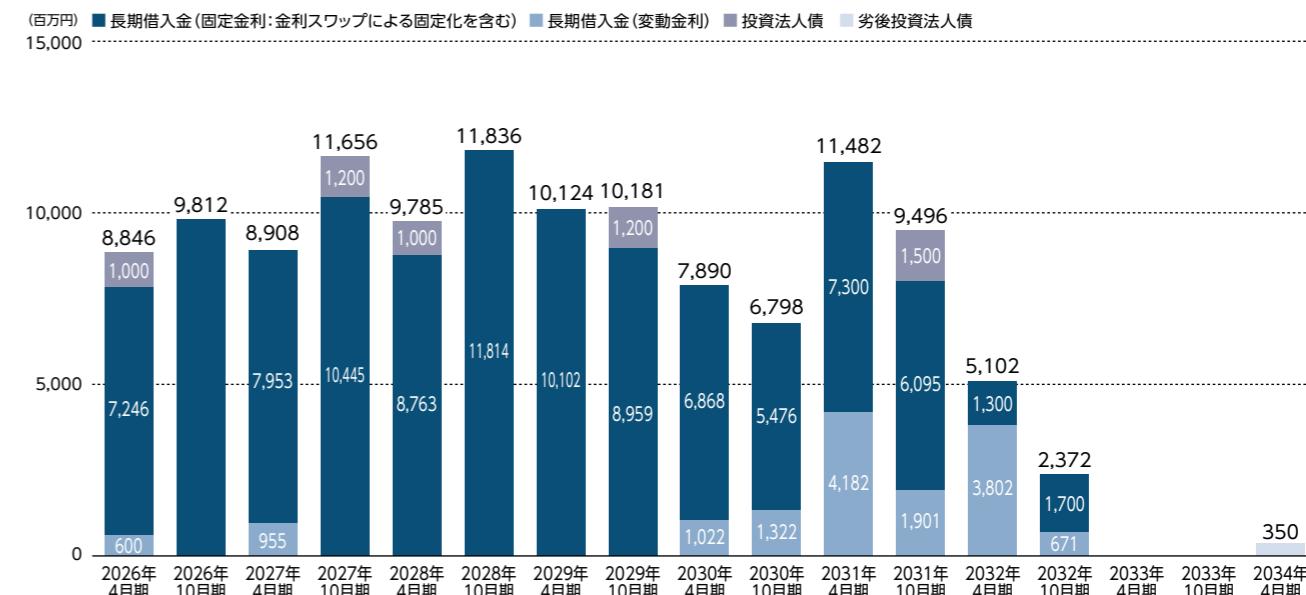
### 平均借入金利および平均借入残存期間の推移



### 金利固定化比率の推移



### 有利子負債返済期限の分散状況(2025年10月末日時点)



## 今後の成長に向けた取り組み

### 継続的な資産譲渡による譲渡益の獲得

- 帳簿価額の1.7倍、直近鑑定評価額の1.2倍の価格で譲渡
- 譲渡益(約5億円)は、2026年4月期の分配金として還元予定\*
- 譲渡により獲得した資金は成長投資資金として、戦略的に活用

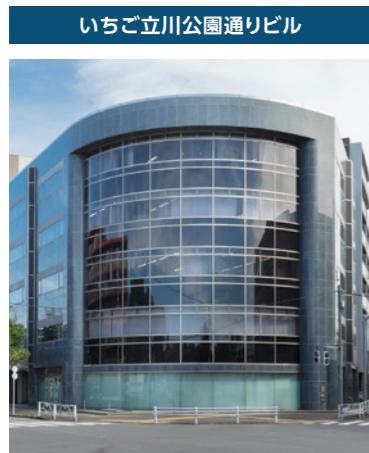


いちご・みらい信金ビル	所在地	大分県大分市
	帳簿価額	1,039百万円
	鑑定評価額*	1,440百万円(2025年4月期末時点)
	譲渡価格	1,750百万円
	譲渡日	2025年11月10日
	譲渡益*	508百万円
	譲渡先	国内の一般事業会社

注:譲渡資産は区分所有物件(区分所有専有面積部分の持分割合:90.42%、敷地権割合:90.182%)です。  
※ 2025年10月末鑑定評価額:1,440百万円(ご参考)  
※ 当該決算期の譲渡益のうち、税法上の導管性要件を満たす前提で101百万円の配当積立金を内部留保した後の残額を分配金として還元予定

### 資本コストを意識した厳選投資を実行

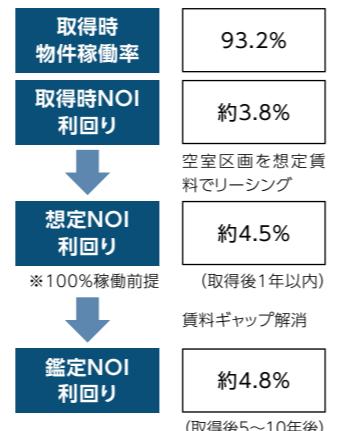
- 収益成長が見込まれる優良な中規模オフィスを取得
- 近隣で物件を保有し、マーケットを熟知しているエリアでの戦略投資
- 心築により10%以上の賃料ギャップ解消を目指す



いちご立川公園通りビル	取得日	2025年12月12日
	取得先	国内の一般事業会社
	所在地	東京都立川市
	立地	JR中央線他「立川」駅から徒歩約9分
	賃貸可能面積	2,247.87m <sup>2</sup>
	取得価格	1,950百万円
	鑑定評価額	1,960百万円
	鑑定NOI利回り	4.8%

\* 想定NOI利回りは、資産運用会社が取得時に試算した想定年間NOIを取得価格で除した数値

### 取得決定時収支想定



## 業績予想

### 2026年4月期 予想

譲渡益の減少に伴い、分配金予想も減少

既存物件の賃料収入は増加

(単位:百万円)

	2025年10月期 実績(B)	2026年4月期 予想(A)	増減 (A)-(B)
営業収益	9,271	8,665	-606
営業利益	5,070	4,467	-603
経常利益	4,172	3,494	-677
当期純利益	4,171	3,493	-677
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)	2,715円	2,274円	-441円
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	1,992円	1,931円	-61円
発行済投資口数	1,537,965口	1,537,965口	—
NOI	5,789	5,764	-25
運用物件数	86物件	86物件	—
期末稼働率	97.5%	97.3%	-0.2%
(期中平均稼働率)	(96.7%)	(97.4%)	(+0.7%)

### 2026年10月期 予想

心築によりNOIは大きく成長

資産譲渡は見込まず譲渡益が剥落

(単位:百万円)

	2026年4月期 予想(B)	2026年10月期 予想(A)	増減 (A)-(B)
営業収益	8,665	8,369	-296
営業利益	4,467	4,118	-349
経常利益	3,494	3,066	-428
当期純利益	3,493	3,065	-428
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)	2,274円	2,062円	-212円
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	1,931円	1,993円	+62円
発行済投資口数	1,537,965口	1,537,965口	—
NOI	5,764	6,002	+238
運用物件数	86物件	86物件	—
期末稼働率	97.3%	97.4%	+0.0%
(期中平均稼働率)	(97.4%)	(97.7%)	(+0.4%)

\* 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、当期純利益から純譲渡益を控除し、譲渡に伴う運用報酬の増減の影響を除外したうえで算出

\* 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

## 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

## 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. 法令適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す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。



環境

## いちごオフィスにおけるESGの取り組み

## 「サステナブル経営」の実現に向けた各種取り組みの推進

## ■ 2025年 GRESBリアルエストート評価(2016年度より参加)

- GRESBレーティングでは昨年に引き続き「3 Star」を取得
- 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9年連続で獲得



## ■ いちごグループの保有不動産で消費する電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え

- いちごオフィス保有の全物件で消費する電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え完了
  - 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
  - いちごオフィスが保有する全ての物件において、電力の消費によるCO<sub>2</sub>排出量ゼロを達成
- いちごオフィス、いちごホテル、いちごで保有する不動産で100%再生可能エネルギーへの切り替え完了、2026年2月末までに「RE100」認証を取得予定



## 各種環境認証の取得

## ■ 28件(23物件)、賃貸可能面積合計(オフィス)の38.6%

## CASBEE不動産評価認証(建築環境総合性能評価システム)

## Sランク

いちご西参道ビル A+B棟 いちご丸の内ビル いちご高松ビル  
いちご神田錦町ビル いちご秋葉原ノースビル いちご大宮ビル  
いちご仙台イーストビル いちご神宮前ビル いちご立川ビル  
いちご博多明治通りビル

## Aランク

いちご恵比寿グリーンラス いちご堀筋本町ビル いちご東五反田ビル  
いちごみらい信金ビル ウイン第2五反田ビル

## 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

※ 2025年10月末日時点

## 東京都中小低炭素モデルビル

## A3 いちご神宮前ビル A3- 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 いちご大森ビル

## A1 いちご大塚ビル いちご三田ビル

## DBJ Green Building

## 3つ星(★★★)

いちご日本橋イーストビル

## 1つ星(★)

ウイン五反田ビル



社会

## いちごグループにおけるESGの取り組み

## 「サステナブル社会」の実現に向けた、グループ全体の取り組み

## 地域活性化への貢献



THE KNOT TOKYO Shinjuku ホテル/東京都

- 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



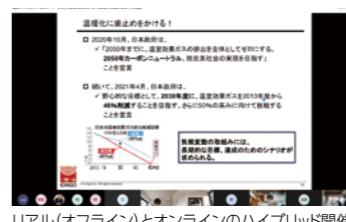
宮交シティ 商業施設/宮崎県

専門講師を招へい

1年間の平均開講数30回

いちご大学の様子

## 「いちご大学」の運営



リアル(オンライン)とオンラインのハイブリッド開催

- 役職員一人ひとりが学び続けられる「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開発するほか、外部専門講師を招へい



いちご大学の様子

## 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として、Jリーグとトップパートナー契約を締結し、活動を支援。
- また、ウエイトリフティング部・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、競技活動を支援



## いちごオフィスにおけるESGの取り組み

## 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、資産規模運動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全運動報酬体系を導入
- 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
- 2024年7月20日開催の投資主総会決議に基づき、被合併時成果報酬および被買収時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

## 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
- オフィスリス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觀性を充実

## 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、26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

※ 2025年11月末の調査に基づく

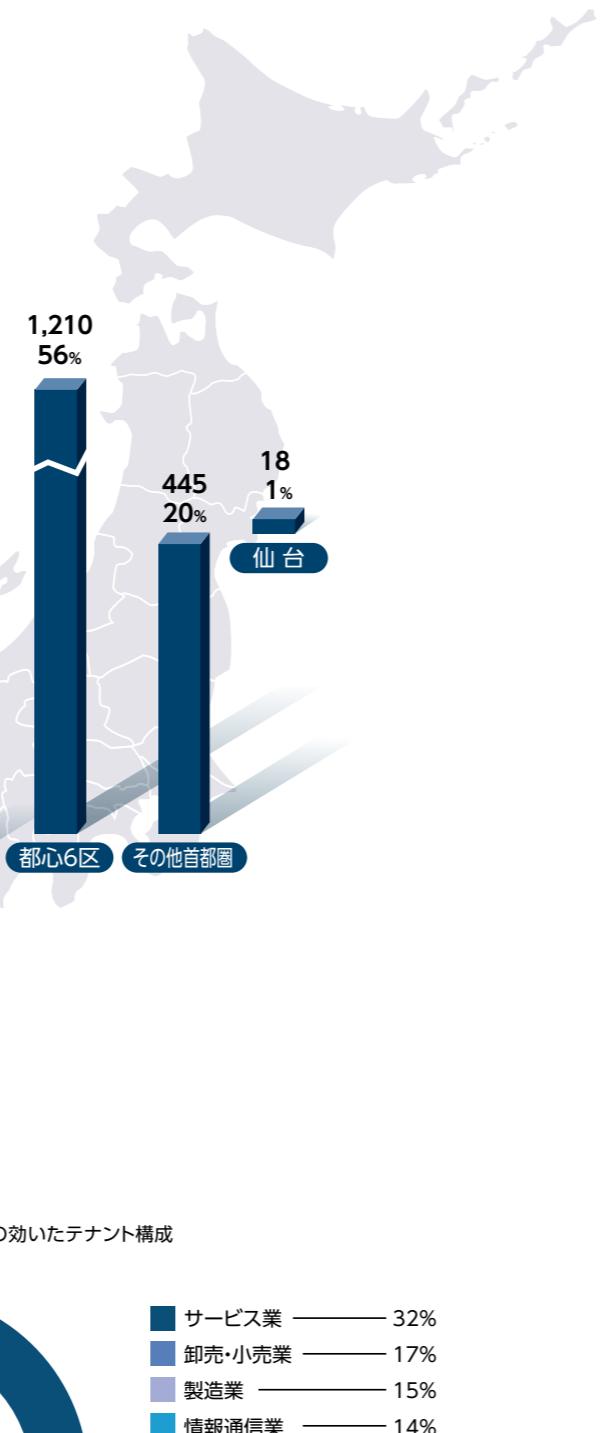
## 資産運用会社の取締役会の独立性

## (1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ

いちご投資顧問：  
5名中、2名が社外取締役

## ポートフォリオ概要

物件数	86物件	賃貸可能面積	257,311.24m <sup>2</sup>
取得総額	218,106百万円	稼働率	97.5%
鑑定評価額	278,400百万円		

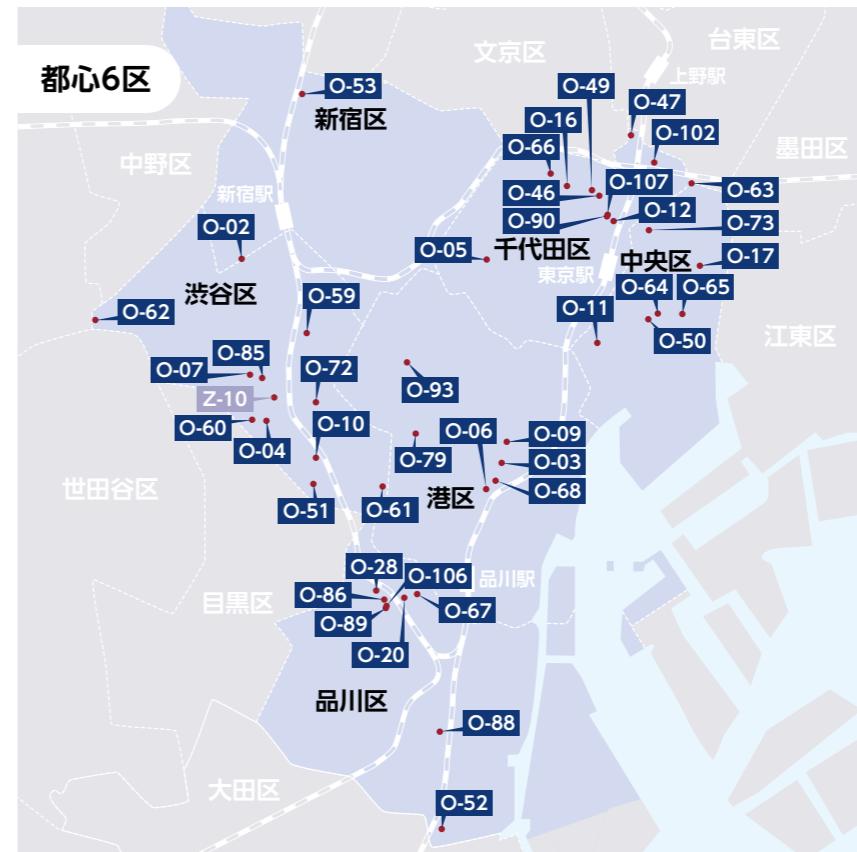


## テナントの状況

中規模オフィスの特長である分散の効いたテナント構成



\*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	

## その他首都圏



# 物件一覧

(2025年10月31日時点)

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(m <sup>2</sup> )	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	3,330
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.3	4,119.74	100.0	3,960
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9	1,925.24	100.0	3,130
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.7	2,080.37	81.2	2,230
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6	1,947.90	100.0	1,630
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.7	1,321.54	86.6	2,090
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.5	1,602.29	86.3	1,320
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	0.9	1,484.39	94.7	2,840
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.8	1,363.22	98.0	2,540
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.5	1,378.83	100.0	1,540
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.8	1,926.88	100.0	2,790
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.5	2,397.73	100.0	1,770
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.3	5,346.39	84.4	6,950
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.8	4,097.85	94.4	1,900
	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	2,360
	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	1,080
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.7	2,605.54	100.0	1,670
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	0.9	2,385.69	100.0	2,560
	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	1,341.59	100.0	1,020
	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	3,270
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.2	3,928.12	89.9	5,140
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.1	8,009.11	96.4	8,230
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.5	3,551.46	100.0	1,440
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.4	6,329.33	98.7	4,060
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.0	2,523.09	100.0	3,330
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.5	6,250.53	100.0	8,720
	O-48	いちご堀筋本町ビル	4大都市	1,940	0.9	3,729.35	100.0	2,810
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.0	2,309.39	90.6	3,120
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.9	2,716.33	100.0	2,990
	O-51	いちご恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.7	3,159.27	100.0	8,470
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.8	3,585.93	100.0	4,920
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.7	1,609.56	100.0	2,020
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.6	6,213.30	100.0	4,810
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.5	2,960.81	100.0	1,350
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	0.8	5,205.49	100.0	2,220
	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	1,700
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.3	4,510.00	93.0	8,160
	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	6,090
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	1.8	3,510.44	100.0	4,970
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.2	6,425.29	100.0	8,150
	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	5,730
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.1	2,971.22	100.0	3,640
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.1	2,312.03	100.0	3,320
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.5	3,090.65	100.0	3,750
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.7	4,548.10	100.0	4,640
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.8	2,369.82	100.0	2,920
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.1	4,443.97	100.0	5,610
	O-70	郡山ビッグアイ	その他主要都市	1,660	0.8	3,433.07	100.0	2,240
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.8	3,932.30	100.0	2,420

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(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)	期末評価額(百万円)
オフィス	O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.6	1,041.36	64.2	2,450
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.7	1,769.75	100.0	1,930
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.6	2,423.86	96.5	1,650
	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	2,000	0.9	3,324.74	89.6	2,520
	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	3,650
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.9	1,329.96	100.0	2,250
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.3	3,616.77	100.0	3,420
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.6	4,930.32	97.9	4,120
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.1	4,155.60	93.8	2,630
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.6	2,006.61	96.5	1,450
	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	1.6	1,491.68	100.0	4,440
	O-86	ウイン五反田ビル	都心6区	3,100	1.4	3,689.88	100.0	4,330
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.1	2,744.02	94.1	2,960
	O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.8	2,771.33	100.0	2,250
	O-89	ウイン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.5	3,434.69	100.0	3,980
	O-90	MIFビル	都心6区	2,200	1.0	1,690.27	100.0	2,360
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	1,900	0.9	3,004.07	100.0	1,940
	O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	2,780	1.3	3,129.49	83.2	3,390
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.5	2,228.26	100.0	3,760
	O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	2,250	1.0	2,901.99	100.0	2,990
	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	1,650
	O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	3,830	1.8	4,879.78	100.0	3,940
	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	3,690
	O-98	いちご丸の内サウスピル	4大都市	1,750	0.8	1,973.27	95.1	1,830
	O-99	いちご博多駅東ビル	4大都市	3,500	1.6			

## 資産運用の概況

## 1 投資法人の運用状況等の推移

期別	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	第38期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	第39期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	第40期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
営業収益 （うち不動産賃貸事業収益）	百万円 7,914 (7,807)	8,068 (7,761)	9,223 (8,171)	10,235 (8,222)	9,271 (8,177)
営業費用 （うち不動産賃貸事業費用）	百万円 4,000 (3,131)	3,973 (3,160)	4,231 (3,373)	4,140 (3,366)	4,201 (3,369)
営業利益 （対前期比）	百万円 3,914 %	4,094 (△2.1)	4,991 (0.1)	6,094 (5.9)	5,070 (0.5)
経常利益 （対前期比）	百万円 3,096 %	3,323 (△3.1)	4,082 (0.1)	5,174 (4.2)	4,172 (0.9)
当期純利益 （対前期比）	百万円 3,095 %	3,323 (△3.1)	4,081 (0.1)	5,173 (4.2)	4,171 (0.7)
総資産額 （対前期比）	百万円 231,001 %	231,225 (△2.1)	244,755 (0.1)	246,076 (5.9)	244,360 (0.5)
純資産額 （対前期比）	百万円 101,999 %	102,122 (△3.1)	106,375 (0.1)	107,363 (4.2)	104,777 (0.9)
出資総額 （対前期比）	百万円 67,675 %	67,675 (△3.1)	71,175 (0.1)	71,175 (4.2)	71,175 (0.9)
発行済投資口の総口数 （うち1口当たり純資産額）	口 67,399	1,513,367 円	1,513,367 67,479	1,554,934 68,411	1,554,934 69,046
分配金総額 （うち1口当たり分配金）	百万円 3,200 円	3,327 2,115	4,185 2,199	5,177 2,692	4,175 3,330
（うち1口当たり利益超過分配金）	円 (2,115)	(2,199)	(2,692)	(3,330)	(2,715)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円 (一)	(一)	(一)	(一)	(一)
総資産経常利益率 （注1）	% 1.3 (2.6)	1.4 (2.9)	1.7 (3.4)	2.1 (4.3)	1.7 (3.4)
自己資本利益率 （注1）	% 3.0 (5.9)	3.3 (6.5)	3.9 (7.8)	4.8 (9.8)	3.9 (7.8)
自己資本比率 （注1）	% 44.2	44.2	43.5	43.6	42.9
（対前期増減）	%(△0.5)	(0.0)	(△0.7)	(0.2)	(△0.8)
配当性向 （注2）	% 103.4	100.1	102.5	100.0	100.0
【その他参考情報】					
投資物件数	件 88	87	92	87	86
期末テナント数	件 1,008	1,006	1,071	1,025	1,026
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup> 269,114.17	266,944.42	278,292.10	265,842.94	257,311.24
期末稼働率	% 96.8	96.6	95.7	96.2	97.5
当期減価償却費	百万円 971	982	980	993	981
当期資本的支出額	千円 775,081	1,039,299	948,289	1,395,841	1,428,105
賃貸NOI (Net Operating Income) (注1)	百万円 5,648	5,583	5,778	5,849	5,789
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注1)	円 2,617	2,643	2,579	2,671	2,639
当期運用日数	日 184	182	184	181	184

(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 × 100
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 × 100
自己資本比率	期末純資産額／期末総資産額 × 100
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 × 100

但し、第38期については新投資口の発行を行っていることから、また、第40期は自己投資口の取得及び消却を行っていることから、以下の方法により算出しています。

分配金総額 (利益超過分配金は含まない) / 当期純利益 × 100

## 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40期を迎えた当期（2025年10月期）は、第39期（2025年4月期）に実行した物件売却により調達した資金等により、2025年6月に「自己投資口取得」を決定し実行いたしました。結果、当期中に16,969口（消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.1%）の自己投資口取得を行うとともに、取得した自己投資口の消却も完了しています。また、2025年10月には富山県富山市のオフィスビル1物件を帳簿価額の2倍、鑑定評価額の1.5倍で売却しました。本物件は賃貸可能面積の約56%を住居が占めており、かつマスターリース契約により一括賃貸に供されていることから、収益の安定性は高いものの、本投資法人が得意とする心築によるバリューアップの余地が限られたであることから、売却を模索していたところ、地方都市の物件にも関わらず非常に魅力的な価格提示を受けたことから売却を決定したものです。これら自己投資口取得による投資主還元施策の実行、及び資産売却による積極的な譲渡益の分配に加え、2025年10月には東京都立川市に所在する中規模オフィスビルの取得を決定し、売買契約を締結しました。本物件の決済は2025年12月に完了しています。加えて、2025年10月には、2024年11月に締結したJリート初となる、資産価値向上のためのCAPEX（心築CAPEX）を資金使途とした総額10億円のコミットメント型タームローン契約に基づき、心築CAPEX投資資金の借入れを実行しました。この資金を最大限活用し、保有物件への心築CAPEX投資を積極的かつ機動的に行い、「心築による価値向上」を加速していきます。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」の実現を目指しています。

## (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、日銀による金融政策正常化の動きが市場に影響を与える一方で、インフレによる賃料収入の上昇期待が金融政策正常化による取引利回りの上昇懸念を相殺し、取引利回りの顕著な上昇は見られず、取引価格は高値圏で推移するとともに、取引実績も引き続き好調な状況を維持しています。中規模オフィスビル市場においても、賃料収入の上昇期待や建築コストの上昇による供給制約が市場を下支えしており、低水準の利回りが継続し、取引価格も堅調に推移しています。さらに、東京都心部では、価格の高騰により投資機会が限られつつある一方で、働き方の多様化を背景に地方都市への投資に対する関心も高まり、主要な地方都市における不動産価格も高止まりしています。加えて、環境・社会問題への関心が世界的に高まる中、不動産分野においてもESG配慮の動きが一層加速しており、投資判断における重要な要素として定着しつつあります。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、稼働率等を考慮しながら、個別物件の収益性向上に向けた継続的な心築CAPEXの実施やテナントニーズに応じた各種サービス施策を継続してまいりました。その結果、当期末稼働率は97.5%と、前期末を大きく上回り、安定した水準を維持しています。特に心築CAPEXについては、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投資法人債、及び2024年11月に株式会社三井住友銀行との間で締結したコミットメント型タームローン契約により調達した資金を最大限活用し、高い投資効果を実現しています。

さらに、いちご富山駅西ビルを帳簿価額の2倍、鑑定評価額の1.5倍で売却し、その譲渡益を投資主に分配するとともに、本件売却による回収資金を活用し、2025年10月にいちご立川公園通りビルの取得を決定し売買契約を締結しました。本物件の決済は第41期（2026年4月期）の2025年12月に完了しています。これにより、当期末（2025年10月31日現在）の運用資産は、物件総数86物件、取得価格合計218,106百万円となりました。

### (3) 資金調達の概要

当期においては、2025年9月に返済期限の到来する借入金（合計3,114百万円）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3,114百万円）を行い、2025年10月に返済期限の到来する借入金（合計2,380百万円）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2,380百万円）を行いました。

また、2025年10月に、資産価値向上のためのCAPEX（心築CAPEX）に充当することを目的として、既存取引銀行との間で2024年11月に締結したコミットメント型タームローン契約に基づき、881百万円の借入れを行いました。

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9,271百万円、営業利益5,070百万円、経常利益4,172百万円、当期純利益4,171百万円を計上しました。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、当期末処分利益4,172百万円に、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4,277百万円に対して、不動産等売却益のうち、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4,175百万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2,715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1)
2024年5月30日	第三者割当増資	41,567	1,554,934	3,499	71,175	(注2)
2025年10月24日	消却	△16,969	1,537,965	—	71,175	(注3)

(注1) 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剩余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注2) 1口当たり発行価額84,200円にて新規物件の取得資金の調達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3) 2025年6月17日から2025年9月30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、2025年10月17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2025年10月24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剩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	第38期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	第39期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	第40期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
最高	91,400円	85,700円	85,400円	86,400円	98,400円
最低	83,800円	76,700円	76,400円	76,900円	83,800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、当期末処分利益4,172百万円に、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4,277百万円に対して、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4,175百万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2,715円としました。

決算期	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	第38期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	第39期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	第40期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
当期末処分利益総額	千円 3,096,669	千円 3,324,059	千円 4,081,572	千円 5,174,499	千円 4,172,341
利益留保額	千円 —	千円 101,000	千円 —	千円 101,000	千円 101,000
金銭の分配金総額	千円 3,200,771	千円 3,327,894	千円 4,185,882	千円 5,177,930	千円 4,175,574
(1口当たり分配金)	円 (2,115)	円 (2,199)	円 (2,692)	円 (3,330)	円 (2,715)
うち利益分配金総額	千円 3,200,771	千円 3,327,894	千円 4,185,882	千円 5,177,930	千円 4,175,574
(1口当たり利益分配金)	円 (2,115)	円 (2,199)	円 (2,692)	円 (3,330)	円 (2,715)
うち出資払戻総額	千円 —	千円 —	千円 —	千円 —	千円 —
(1口当たり出資払戻額)	円 (—)	円 (—)	円 (—)	円 (—)	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 —	千円 —	千円 —	千円 —	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 (—)	円 (—)	円 (—)	円 (—)	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 —	千円 —	千円 —	千円 —	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 (—)	円 (—)	円 (—)	円 (—)	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するとともに、株式会社三井住友銀行との間でコミットメント型タームローン契約を締結し、資金調達を行っています。

- ・「いちごセットアップオフィス」、「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心築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

## 投資法人の概況

### (3) 財務戦略について

金融環境の変化の影響を受けて金利が緩やかな上昇基調となる中、借り入れによる資金調達については、借り入れ期間の長期化・分散化を図り、借り入れ金利の固定化比率に留意しつつ、金融コストの低減を図る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、資金調達の多様化を含め、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ます。

## 6 決算後に生じた重要な事実

### (1) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

#### [いちご立川公園通りビル] <sup>(注1)</sup>

取得価格 <sup>(注2)</sup>	1,950,000千円
所在地	東京都立川市曙町一丁目22番13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	2025年10月23日
取得日	2025年12月12日
取得先 <sup>(注3)</sup>	国内の一般事業会社

(注1) 本投資法人による取得後、物件名称を「Crobis立川ビル」から「いちご立川公園通りビル」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。

(注3) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

### (2) 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。

#### [いちご・みらい信金ビル] <sup>(注1)</sup>

譲渡価格 <sup>(注2)</sup>	1,750,000千円
帳簿価額 <sup>(注3)</sup>	1,039,677千円
所在地	①大分県大分市荷揚町3番1号 ②大分県大分市都町一丁目2番22号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：①所有権（敷地権割合90.182%）②所有権 建物：①所有権（区分所有持分90.42%）②所有権
契約締結日	2025年11月10日
引渡日	2025年11月10日
譲渡先 <sup>(注4)</sup>	国内の一般事業会社

(注1) 本譲渡資産は、オフィスビルと隔地駐車場の2物件からなります。①にオフィスビル、②に隔地駐車場を記載しています。

(注2) 譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、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。なお、第41期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）において、不動産売却益約508,485千円を計上する見込みです。

(注3) 2025年10月31日現在の帳簿価額を記載しています。

(注4) 譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

## 1 出資の状況

期 別	第36期 2023年10月31日	第37期 2024年4月30日	第38期 2024年10月31日	第39期 2025年4月30日	第40期 2025年10月31日
発行可能投資口総口数 □	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 □	1,513,367	1,513,367	1,554,934	1,554,934	1,537,965
出資総額 百万円	67,675	67,675	71,175	71,175	71,175
投資主数 人	19,997	21,828	26,302	25,796	23,690

## 2 投資口に関する事項

2025年10月31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	25.01
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	229,476	14.92
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	200,451	13.03
いちご株式会社	149,208	9.70
野村信託銀行株式会社（投信口）	53,509	3.47
いちごトラスト	41,567	2.70
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,353	1.32
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	16,829	1.09
JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,518	0.94
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	13,809	0.89
合 計	1,124,424	73.11

(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位未満を切り捨てにより記載しています。

## 3 役員等に関する事項

### (1) 2025年10月31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	鍵山 卓史	—	2,160
監督役員	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	有限責任監査法人トーマツ	—	(注3) 9,500

(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) 有限責任監査法人トーマツへの支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（1,300千円）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。

## 投資法人の運用資産の状況

### (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

本投資法人の前会計監査人である太陽有限責任監査法人は、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	<p>(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。</p> <p>(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います。</p> <p>(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います。</p>

## 5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025年10月31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	
一般事務受託者（機関の運営）	みずほ信託銀行株式会社
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

### 1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地 域 (注1)	第39期（2025年4月30日）		第40期（2025年10月31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	5,533	2.2	5,513	2.3
	その他首都圏	5,922	2.4	5,959	2.4
	4大都市	10,044	4.1	10,033	4.1
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	115,150	46.8	115,459	47.2
	その他首都圏	38,827	15.8	38,880	15.9
	4大都市	32,091	13.0	32,212	13.2
	その他主要都市	8,861	3.6	7,475	3.1
小 計		216,431	88.0	215,535	88.2
預金・その他資産		29,644	12.0	28,825	11.8
資産総額計		246,076	100.0	244,360	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上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は不動産及び不動産信託受益権の小計に含めていません。

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

### 2 主要な保有資産

2025年10月31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 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	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	7,479	4,510.00	4,196.52	93.0	2.5	事務所
いちご恵比寿グリーングラス	5,689	3,159.27	3,159.27	100.0	2.6	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,363	6,250.53	6,250.53	100.0	3.0	事務所
いちご丸の内ビル	5,260	8,009.11	7,722.58	96.4	2.9	事務所
いちご笹塚ビル	5,047	6,425.29	6,425.29	100.0	2.0	事務所
いちご栄ビル	4,773	3,928.12	3,530.84	89.9	1.8	事務所
いちご五反田ビル	4,718	5,346.39	4,509.80	84.4	2.2	事務所
いちご東池袋ビル	4,623	4,443.97	4,443.97	100.0	2.1	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,181	4,216.97	4,216.97	100.0	1.9	事務所
いちご五反田ウエストビル	3,961	2,735.34	2,735.34	100.0	1.2	事務所
合 計	51,098	49,024.99	47,191.11	96.3	22.2	

(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)

2025年10月31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 (m <sup>2</sup> )	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	3,330	3,278
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	3,960	2,723
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	3,130	1,892
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	2,230	1,531
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	1,630	1,296
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	2,090	1,373
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	1,320	1,134
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	2,840	1,892
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	1,363.22	2,540	1,835
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	1,540	1,114
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	1,926.88	2,790	1,873
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	2,397.73	1,770	1,123
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	6,950	4,718
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	1,900	1,614
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	2,360	1,320
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	1,080	692
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	1,670	1,400
O-26 いちご池尻ビル	東京都墨田区大橋二丁目22番8号	不動産	2,385.69	2,560	1,923
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	571
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	1,341.59	1,020	759
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	3,270	2,135
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	5,140	4,773
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	8,230	5,260
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	1,440	1,039
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	4,060	1,918
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	3,330	2,030
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	8,720	5,363
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	2,810	1,647
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	3,120	2,279
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	2,990	1,697
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	8,470	5,689
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	4,920	3,828
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	1,609.56	2,020	1,638

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)
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	4,810	3,479
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	2,220	1,485
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	1,700	1,555
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	8,160	7,479
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	6,090	3,734
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	4,970	3,949
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	8,150	5,047
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	5,730	4,181
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	3,640	2,504
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	3,320	2,415
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	3,750	3,254
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	4,640	3,630
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	2,920	1,666
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	4,443.97	5,610	4,623
O-70 郡山ピッグアイ(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	2,240	1,475
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	3,932.30	2,420	1,828
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	2,450	1,530
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	1,930	1,505
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	1,650	1,375
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	3,324.74	2,520	1,934
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	3,650	3,009
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	2,250	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	3,420	2,786
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号	不動産信託受益権	4,930.32	4,120	3,599
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	2,630	2,344
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	2,006.61	1,450	1,274
O-84 いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ヶ枝町1番3号	不動産信託受益権	2,521.51	1,290	1,102
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号	不動産信託受益権	1,491.68	4,440	3,507
O-86 ウイン五反田ビル	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	4,330	3,087
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	2,960	2,338
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	2,771.33	2,250	1,823
O-89 ウイン第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	3,980	3,281
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	2,360	2,198
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	1,940	2,039
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	2,889
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	2,228.26	3,760	3,515
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	2,990	2,338
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	1,650	1,682

# I. 資産運用報告

いちごオフィスリート投資法人

不動産等の名称		所在地 (住居表示)		所有形態	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	期末算定価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円) (注2)
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	3,940	3,892
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	3,690	3,960
O-98	いちご丸の内サウスピル	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	1,830	1,810
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	3,596.70	3,840	3,559
O-100	いちご博多駅東三丁目ビル (注3)	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	2,850	2,827
O-101	いちご錦糸町サウスピル	東京都墨田区江東橋二丁目2番3号		不動産	2,059.86	2,100	2,064
O-102	いちご秋葉原イーストビル	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番		不動産信託受益権	2,100.93	3,360	3,267
O-103	いちご博多明治通りビル	福岡県福岡市博多区店屋町8番17号		不動産信託受益権	3,374.93	3,680	3,059
O-104	いちご博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町4番61号		不動産信託受益権	1,632.29	1,720	1,693
O-105	いちご天神ノースビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番28号		不動産信託受益権	1,475.75	1,600	1,605
O-106	いちご五反田ウエストビル	東京都品川区西五反田二丁目18番3号		不動産信託受益権	2,735.34	4,030	3,961
O-107	いちご大手町ノースビル	東京都千代田区内神田一丁目15番7号		不動産信託受益権	1,237.43	2,080	2,008
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	2,940	2,435
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	1,310	1,431
合計					257,311.24	278,400	215,535

(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。

(注3) 2025年10月1日付で「福岡建設会館」から物件名称を変更しています。

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39期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日				第40期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31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	137,749	1.7	17	100.0	137,457	1.7
O-03 いちご三田ビル	11	100.0	123,615	1.5	11	100.0	126,388	1.5
O-04 いちご南平台ビル	12	90.2	73,663	0.9	13	100.0	77,412	0.9
O-05 いちご半蔵門ビル	5	100.0	67,892	0.8	4	81.2	67,302	0.8
O-06 いちご聖坂ビル	4	100.0	56,486	0.7	4	100.0	61,618	0.8
O-07 いちご渋谷神山町ビル	5	86.7	48,360	0.6	5	86.6	55,181	0.7
O-09 いちご芝公園ビル	2	86.3	40,664	0.5	2	86.3	40,652	0.5
O-10 いちご恵比寿西ビル	8	100.0	70,851	0.9	6	94.7	70,902	0.9
O-11 いちご銀座612ビル	24	94.9	70,472	0.9	24	98.0	76,504	0.9
O-12 いちご内神田ビル	10	100.0	50,222	0.6	10	100.0	49,794	0.6
O-16 いちご神保町ビル	9	92.7	75,686	0.9	10	100.0	76,361	0.9

不動産等の名称	第39期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日				第40期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31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-17 いちご箱崎ビル	6	100.0	66,969	0.8	6	100.0	75,240	0.9
O-20 いちご五反田ビル	12	82.4	180,899	2.2	13	84.4	181,721	2.2
O-21 いちご新横浜ビル	13	100.0	95,713	1.2	12	94.4	94,471	1.2
O-22 いちご南池袋ビル	8	100.0	60,353	0.7	8	100.0	59,011	0.7
O-23 いちご中野ノースビル	7	100.0	44,736	0.5	7	100.0	43,852	0.5
O-24 いちご永代ビル	10	100.0	73,698	0.9	10	100.0	75,771	0.9
O-26 いちご池尻ビル	6	100.0	94,522	1.1	6	100.0	94,709	1.2
O-27 いちご西池袋ビル	1	100.0	33,997	0.4	1	100.0	29,217	0.4
O-28 いちご西五反田ビル	9	100.0	38,427	0.5	9	100.0	37,504	0.5
O-29 いちご吉祥寺ビル	14	100.0	119,006	1.4	14	100.0	121,424	1.5
O-34 いちご栄ビル	18	91.8	151,741	1.8	18	89.9	147,075	1.8
O-37 いちご丸の内ビル	24	100.0	236,683	2.9	23	96.4	234,713	2.9
O-38 いちご富山駅西ビル (注3)	16	98.5	113,781	1.4	—	—	111,948	1.4
O-39 いちご・みらい信金ビル	21	100.0	79,751	1.0	21	100.0	79,398	1.0
O-42 いちご高松ビル	15	96.7	159,933	1.9	16	98.7	157,928	1.9
O-46 いちご神田錦町ビル	11	100.0	98,568	1.2	11	100.0	98,887	1.2
O-47 いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	233,022	2.8	1	100.0	248,293	3.0
O-48 いちご堀筋本町ビル	14	100.0	99,148	1.2	14	100.0	99,343	1.2
O-49 いちご神田小川町ビル	8	90.6	88,581	1.1	8	90.6	84,698	1.0
O-50 いちご八丁堀ビル	7	100.0	95,223	1.2	7	100.0	95,697	1.2
O-51 いちご恵比寿グリーングラス	6	100.0	197,088	2.4	6	100.0	209,497	2.6
O-52 いちご大森ビル	11	100.0	136,744	1.7	11	100.0	137,548	1.7
O-53 いちご高田馬場ビル	7	93.1	59,000	0.7	8	100.0	57,994	0.7
O-54 いちご大宮ビル	30	100.0	173,250	2.1	31	100.0	178,929	2.2
O-55 いちご相模原ビル	14	100.0	60,531	0.7	14	100.0	60,413	0.7
O-57 いちご仙台イーストビル	9	95.4	98,533	1.2	10	100.0	98,346	1.2
O-58 いちご熊本ビル	35	100.0	87,789	1.1	35	100.0	89,394	1.1
O-59 いちご神宮前ビル	5	100.0	201,860	2.5	4	93.0	207,442	2.5
O-60 いちご渋谷道玄坂ビル	12	100.0	126,867	1.5	11	92.7	135,160	1.7
O-61 いちご広尾ビル	3	94.0						

不動産等の名称	第39期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日				第40期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31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-75 いちご博多ビル	27	100.0	57,736	0.7	28	96.5	54,224	0.7
O-76 いちご錦ファーストビル	6	71.7	56,113	0.7	7	89.6	57,044	0.7
O-78 いちご池袋イーストビル	2	100.0	103,451	1.3	2	100.0	101,545	1.2
O-79 いちご元麻布ビル	3	100.0	38,926	0.5	3	100.0	51,169	0.6
O-80 いちご大塚ビル	8	100.0	97,422	1.2	8	100.0	104,399	1.3
O-81 いちご名古屋ビル	33	86.0	142,063	1.7	36	97.9	144,360	1.8
O-82 いちご伏見ビル	38	88.0	88,198	1.1	40	93.8	89,520	1.1
O-83 いちご錦ビル	25	100.0	49,159	0.6	24	96.5	46,736	0.6
O-84 いちご南森町ビル	12	100.0	50,555	0.6	12	100.0	51,062	0.6
O-85 いちご渋谷宇田川町ビル	8	100.0	69,099	0.8	8	100.0	80,944	1.0
O-86 ウイン五反田ビル	10	99.5	122,185	1.5	11	100.0	124,328	1.5
O-87 いちご本郷ビル	6	94.1	93,675	1.1	6	94.1	93,792	1.1
O-88 大井町センタービル	5	81.6	63,099	0.8	6	100.0	62,712	0.8
O-89 ウイン第2五反田ビル	10	100.0	114,606	1.4	10	100.0	115,023	1.4
O-90 MIFビル	9	100.0	67,130	0.8	9	100.0	66,863	0.8
O-91 いちご内本町ビル	17	100.0	68,018	0.8	17	100.0	68,529	0.8
O-92 いちご南大塚ビル	9	100.0	83,603	1.0	9	83.2	69,902	0.9
O-93 いちご乃木坂ビル	5	74.2	73,878	0.9	5	100.0	82,359	1.0
O-94 いちご博多イーストビル	19	100.0	74,760	0.9	19	100.0	74,236	0.9
O-95 いちご中目黒ビル	6	90.4	39,784	0.5	7	100.0	36,584	0.4
O-96 いちご立川ビル	17	100.0	124,889	1.5	17	100.0	124,783	1.5
O-97 いちご東池袋三丁目ビル	4	100.0	87,270	1.1	4	100.0	98,492	1.2
O-98 いちご丸の内サウスピル	27	100.0	49,996	0.6	26	95.1	51,766	0.6
O-99 いちご博多駅東ビル	32	100.0	93,168	1.1	32	100.0	95,739	1.2
O-100 いちご博多駅東三丁目ビル	11	73.1	55,989	0.7	12	79.3	58,201	0.7
O-101 いちご錦糸町サウスピル	8	100.0	49,196	0.6	8	100.0	53,834	0.7
O-102 いちご秋葉原イーストビル	4	100.0	76,120	0.9	4	100.0	76,358	0.9
O-103 いちご博多明治通りビル	15	100.0	88,833	1.1	15	100.0	96,247	1.2
O-104 いちご博多祇園ビル	13	100.0	41,093	0.5	12	95.6	40,808	0.5
O-105 いちご天神ノースビル	14	90.0	38,787	0.5	14	90.1	38,282	0.5
O-106 いちご五反田ウエストビル	9	100.0	89,573	1.1	9	100.0	101,835	1.2
O-107 いちご大手町ノースビル	12	100.0	37,863	0.5	12	100.0	42,158	0.5
Z-10 いちご渋谷文化村通りビル	5	100.0	77,218	0.9	5	100.0	77,381	0.9
Z-14 いちご蒲田ビル	2	100.0	53,310	0.6	2	100.0	53,379	0.7
合 計	1,025	96.2	8,222,597	100.0	1,026	97.5	8,177,600	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) 2025年10月29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)

該当事項はありません。

## 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、2025年10月31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)

2025年10月31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)(注1)		時価(千円)(注2)
		うち1年超		
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)	95,020,000	77,962,000	—
合計		95,020,000	77,962,000	—

(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、2025年10月31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
いちご聖坂ビル (東京都港区)	貸室改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	90,000	—	—
いちご堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	67,390	—	—
いちご東五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	45,970	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	45,000	—	—
いちご立川ビル (東京都立川市)	共用部改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	44,950	—	—
いちご渋谷神山町ビル (東京都渋谷区)	貸室・共用部改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	40,870	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事(北面)	自 2025年11月 至 2026年4月	38,284	3,534	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	34,750	—	—
いちご聖坂ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	32,608	—	—
いちご仙台イーストビル (宮城県仙台市)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	30,670	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	30,650	—	—
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	30,000	—	—
いちご大塚ビル (東京都豊島区)	外壁改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	29,650	—	—
いちご本郷ビル (東京都文京区)	外壁改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	29,650	—	—
いちご錦ファーストビル (愛知県名古屋市)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	29,242	—	—
アキオール三田 (東京都港区)	貸室改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	28,834	—	—
いちご高田馬場ビル (東京都新宿区)	機械式駐車場改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	28,630	—	—
いちご新川ビル (東京都中央区)	エレベーター更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	28,630	—	—
いちご川崎ビル (神奈川県川崎市)	A H U更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	27,610	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	27,590	—	—
いちご聖坂ビル (東京都港区)	貸室・共用部改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	27,000	—	—
いちご高松ビル (香川県高松市)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	26,998	—	—
いちご高松ビル (香川県高松市)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	26,998	—	—
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事(北面)	自 2025年11月 至 2026年4月	24,550	—	—
いちご中目黒ビル (東京都目黒区)	貸室改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	23,660	—	—

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
いちご大手町ノースビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	23,077	—	—
いちご大手町ノースビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	23,077	—	—
いちご錦糸町サウスピル (東京都墨田区)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	22,510	—	—
いちご八丁堀ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	22,510	—	—
いちご錦糸町サウスピル (東京都墨田区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	22,510	—	—
いちご錦ビル (愛知県名古屋市)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	20,846	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	貸室改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	20,470	—	—
いちご内神田ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	20,470	—	—
いちご内神田ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	20,470	—	—
いちご半蔵門ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	20,419	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	19,570	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	19,570	—	—
いちご永代ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	14,350	—	—
いちご芝公園ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	12,310	—	—
いちご芝公園ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	12,310	—	—
いちご相模原ビル (神奈川県相模原市)	機械設備改修工事(2期)	自 2025年11月 至 2026年4月	12,004	—	—
いちご内神田ビル (東京都千代田区)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	11,800	—	—
いちご箱崎ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	11,290	—	—
いちご西五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	10,270	—	—
いちご西五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	10,270	—	—
いちご中野ノースビル (東京都中野区)	受電設備更新工事(1期)	自 2025年11月 至 2026年4月	8,519	—	—

## 費用・負債の状況

## 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1,428,105千円であり、費用区分された修繕費172,865千円と合わせ、合計1,600,971千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)
いちご博多駅東ビル (福岡県福岡市)	共用部改修工事	自 2025年6月 至 2025年10月	83,013
いちご半蔵門ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2025年5月 至 2025年7月	30,531
大井町センタービル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年5月	30,466
いちご博多駅東三丁目ビル (福岡県福岡市)	エレベーター更新工事	自 2025年9月 至 2025年10月	30,466
いちご高松ビル (香川県高松市)	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2025年10月	28,018
いちご錦糸町サウスピル (東京都墨田区)	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2025年10月	27,610
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2025年4月 至 2025年5月	26,649
いちご聖坂ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2025年9月 至 2025年9月	24,723
いちご神保町ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2025年3月 至 2025年5月	22,970
いちご中目黒ビル (東京都目黒区)	貸室改修工事	自 2025年8月 至 2025年9月	21,904
いちご内本町ビル (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2025年8月 至 2025年10月	21,398
いちご高田馬場ビル (東京都新宿区)	貸室改修工事	自 2025年4月 至 2025年6月	20,334
いちご池尻ビル (東京都目黒区)	エレベーター更新工事	自 2025年8月 至 2025年8月	19,450
いちご南森町ビル (大阪府大阪市)	貸室改修工事	自 2025年7月 至 2025年10月	19,243
いちご高田馬場ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事(1期)	自 2025年6月 至 2025年8月	18,499
いちご聖坂ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2025年10月	17,617
いちご中目黒ビル (東京都目黒区)	貸室改修工事	自 2025年5月 至 2025年6月	17,403
いちご相模原ビル (神奈川県相模原市)	機械設備改修工事(1期)	自 2025年10月 至 2025年10月	12,004
いちご西五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2025年8月 至 2025年8月	8,107
その他			947,695
合 計			1,428,105

## 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。

営業期間	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	第38期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	第39期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	第40期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
当期首積立金残高	1,447,264	1,458,399	1,381,587	1,454,754	1,642,754
当期積立額	742,966	1,083,133	876,471	1,343,341	1,509,792
当期積立金取崩額	731,831	1,159,944	803,303	1,155,340	1,660,579
次期繰越額	1,458,399	1,381,587	1,454,754	1,642,754	1,491,967

## 1 運用等に係る費用明細

項目	第39期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	第40期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
(a) 資産運用報酬	567,297	686,737
(b) 資産保管手数料	15,790	15,843
(c) 一般事務委託手数料	53,401	52,822
(d) 役員報酬	5,040	5,040
(e) その他の費用	132,743	71,276
合 計	774,272	831,719

(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39期は481,077千円、第40期は193,089千円あります。

## 2 借入状況

2025年10月31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11月7日	633	—	0.948 (注2)	2025年10月31日			
	株式会社みずほ銀行		508	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		425	—					
	株式会社りそな銀行		356	—					
	株式会社SBI新生銀行		201	—					
	株式会社あおぞら銀行		257	—					
	株式会社三井住友銀行		352	352					
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2018年4月27日	1,352	1,352	0.990 (注2)	2026年4月30日			
	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10月31日	1,000	1,000	0.962 (注2)	2026年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年10月31日	400	400	1.254	2026年4月30日			
	株式会社SBI新生銀行	2018年10月31日	200	200	1.254	2026年4月30日			
	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			
	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					
長期借入金	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			
	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			
	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			
	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			
	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			
長期借入金	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			
	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	—	0.698 (注2)	2025年9月25日			
	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			

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	2019年11月29日	672	672	0.844 (注2)	2027年9月25日			
	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					
長期借入金	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			
	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					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2020年3月31日	783	783	0.740 (注2)	2027年3月25日			
	株式会社りそな銀行		587	587					
	株式会社香川銀行		955	955					
	株式会社三井住友銀行		543	543					
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2020年5月29日	518	518	0.722 (注2)	2027年3月25日			
	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		2,127	2,127					
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2020年8月31日	998	998	0.828 (注2)	2028年8月25日			
	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			
	株式会社三井住友銀行	2020年12月10日	407	—	0.569 (注2)	2025年9月25日			
	株式会社三菱UFJ銀行		781	—					
	株式会社りそな銀行		586	—					
	株式会社みずほ銀行		407	—					
	株式会社SBI新生銀行		260	—					
	株式会社あおぞら銀行		260	—					
長期借入金	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			
	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					

# I. 資産運用報告

いちごオフィスリート投資法人

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	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			
	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					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						
	株式会社みずほ銀行		329	329							株式会社みずほ銀行		1,348	1,348								
	株式会社りそな銀行		287	287							株式会社SBI新生銀行		869	869								
	株式会社あおぞら銀行		174	174							株式会社あおぞら銀行		396	396								
	株式会社SBI新生銀行		162	162							株式会社西日本シティ銀行		283	283								
	株式会社横浜銀行		161	161							株式会社りそな銀行		220	220								
	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					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						
	株式会社みずほ銀行		988	988							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						
	株式会社りそな銀行		862	862							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						
	株式会社SBI新生銀行		487	487							株式会社みずほ銀行		524	524								
	株式会社あおぞら銀行		422	422							株式会社三菱UFJ銀行		1,579	1,579								
	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	(注4)	無担保 無保証		株式会社SBI新生銀行		307	307								
	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					株式会社福岡銀行		493	493								
	株式会社みずほ銀行		194	194							株式会社西日本シティ銀行		493	493								
	株式会社三菱UFJ銀行		1,622	1,622							株式会社りそな銀行		245	245								
	株式会社福岡銀行		446	446							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						
	株式会社横浜銀行		90	90							株式会社みずほ銀行		800	800								
	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					株式会社SBI新生銀行		778	778								
	株式会社みずほ銀行		389	389							株式会社あおぞら銀行		200	200								
	株式会社りそな銀行		271	271							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						
	株式会社SBI新生銀行		154	154							株式会社みずほ銀行		600	600								
	株式会社あおぞら銀行		117	117							株式会社あおぞら銀行		293	293								
	株式会社横浜銀行		356	356							株式会社りそな銀行		100	100								
	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					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						
	株式会社みずほ銀行		1,363	1,363							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						
	株式会社りそな銀行		1,086	1,086							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						
	株式会社SBI新生銀行		617	617							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						
	株式会社あおぞら銀行		470	470							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						
	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					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						
	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					株式会社みずほ銀行		100	100								
	株式会社みずほ銀行		193	193							株式会社三菱UFJ銀行		677	677								
	株式会社三菱UFJ銀行		1,580	1,580							株式会社SBI新生銀行		100	100								
	株式会社福岡銀行		494	494							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						
	株式会社西日本シティ銀行		100	100							株式会社みずほ銀行		653	653								
	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					株式会社SBI新生銀行		690	690								
	株式会社みずほ銀行		385	385							株式会社三井住友銀行	2023年10月31日										

# I. 資産運用報告

いちごオフィスリート投資法人

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10月31日	115	115	1.773 (注2)	2031年10月25日			
	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		1,000	1,000		2031年10月25日			
	株式会社三井住友銀行		500	500		2031年10月25日			
	株式会社みずほ銀行		400	400		2031年10月25日			
	株式会社三井住友銀行	2024年4月30日	20	20	1.284 (注2)	2029年3月25日		無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		15	15					
	株式会社三菱UFJ銀行		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		100	100					
	株式会社福岡銀行		100	100					
	株式会社西日本シティ銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2024年4月30日	380	380	1.642 (注2)	2031年10月25日		無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		335	335					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社福岡銀行		125	125					
	株式会社西日本シティ銀行		125	125					
	株式会社香川銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2024年5月30日	3,300	3,300	1.653 (注2)	2031年4月25日	期限一括 (注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	2024年5月30日	2,000	2,000	1.653 (注2)	2031年4月25日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年5月30日	900	900	1.316	2029年4月25日			
	株式会社SBI新生銀行	2024年5月30日	300	300	1.387 (注2)	2029年4月25日			
	株式会社SBI新生銀行	2024年5月30日	1,000	1,000	1.653 (注2)	2031年4月25日			
	株式会社あおぞら銀行	2024年5月30日	1,000	1,000	1.653 (注2)	2031年4月25日			
	株式会社三井住友銀行	2024年9月25日	56	56	1.153	2028年10月25日		無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		34	34					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,866	1,866					
	株式会社福岡銀行		176	176					
	株式会社三井住友銀行	2024年9月25日	800	800	1.203	2031年4月25日		無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社横浜銀行		315	315					
	みずほ信託銀行株式会社		95	95					

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	2024年11月11日	1,100	1,100	1.193	2031年4月25日		期限一括 (注4)	無担保 無保証			
	株式会社みずほ銀行	2024年11月11日	1,000	1,000	1.193	2031年4月25日						
	株式会社SBI新生銀行	2024年11月11日	900	900	1.163	2030年10月25日						
	株式会社りそな銀行	2024年11月11日	400	400	1.163	2030年10月25日						
	株式会社三井住友銀行	2024年11月11日	35	35	1.357	2029年10月25日						
	株式会社みずほ銀行		91	91								
	株式会社三菱UFJ銀行		393	393								
	株式会社SBI新生銀行		193	193								
	株式会社りそな銀行		100	100								
	株式会社三井住友銀行	2024年11月11日	800	800	1.253	2032年4月25日						
	株式会社みずほ銀行		400	400								
	株式会社SBI新生銀行		200	200								
	株式会社あおぞら銀行		393	393								
	株式会社りそな銀行		194	194								
	株式会社香川銀行	2025年3月25日	147	147	1.173	2031年10月25日						
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000								
	株式会社三井住友銀行		—	27								
	株式会社みずほ銀行		—	27								
	株式会社三菱UFJ銀行		—	781								
	株式会社あおぞら銀行	2025年9月25日	—	130	2.036	2030年3月25日						
	株式会社りそな銀行		—	270								
	株式会社三井住友銀行		—	380								
	株式会社みずほ銀行		—	380								
	株式会社SBI新生銀行		—	260								
	株式会社あおぞら銀行	2025年10月31日	—	130	1.182	2032年4月25日						
	株式会社りそな銀行		—	316								
	株式会社香川銀行		—	413								
	株式会社三井住友銀行		—	881								
	株式会社三井住友銀行		—	33								
	株式会社みずほ銀行	2025年10月31日	—	18	2.036	2030年3月25日						
	株式会社三菱UFJ銀行		—	225								

## 期中の売買状況

## 3 投資法人債

2025年10月31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	350	1.000	2033年11月20日	期限一括		
合 計		6,250	6,250				(注3)	

(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。

## 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	いちご富山駅西ビル	—	—	2025年10月29日	2,720	1,344	1,094

(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

## 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	いちご富山駅西ビル	2025年10月29日	2,720	1,780	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年4月30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。

## 4 利害関係人等との取引状況

## (1) 取引状況

該当事項はありません。

## (2) 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、宅地建物取引業の業務を兼業し、2025年6月まで不動産特定共同事業の業務を兼業していましたが、該当する取引はありません。

## その他

### 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」をご参考ください。

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。

#### 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
第38期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)	1,400	109,480	0.1
第39期(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	1,400	116,760	0.1
第40期(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)	1,400	132,860	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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2025年6月16日	自己投資口の取得に係る買付の委託	投資口買付委託先としてSMBC日興証券株式会社を選定し、自己投資口の買付けの委託に関する契約を締結することを承認しました。なお、当該契約については、2025年9月30日付で終了しています。(注)

(注) 当該契約に基づき、SMBC日興証券株式会社（住所：東京都千代田区丸の内三丁目3番1号）は自己の投資口の取得に関する一般事務を本投資法人より受託していましたが、2025年9月30日に本投資法人による自己投資口の取得が終了し、SMBC日興証券株式会社との取引一任契約が終了しました。このため、同日時点でSMBC日興証券株式会社は自己の投資口の取得に関する一般事務受託者に該当しないこととなりました。

## 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。

## II. 貸借対照表

いちごオフィスリート投資法人

	前期(ご参考) (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,070,281	12,142,957
信託現金及び信託預金	14,729,233	14,965,164
営業未収入金	48,133	12,438
前払費用	509,209	534,908
その他	6,888	5,583
流動資産合計	28,363,745	27,661,053
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,703,039	7,802,216
減価償却累計額	△2,662,534	△2,753,882
建物(純額)	5,040,505	5,048,333
構築物	30,789	30,789
減価償却累計額	△23,391	△23,727
構築物(純額)	7,397	7,061
機械及び装置	374,229	379,104
減価償却累計額	△290,958	△298,984
機械及び装置(純額)	83,271	80,120
工具、器具及び備品	116,524	124,923
減価償却累計額	△81,557	△87,926
工具、器具及び備品(純額)	34,967	36,997
土地	16,334,305	16,334,305
建設仮勘定	231	231
信託建物	50,289,019	49,772,030
減価償却累計額	△14,415,821	△14,664,900
信託建物(純額)	35,873,197	35,107,129
信託構築物	94,976	89,926
減価償却累計額	△48,015	△47,871
信託構築物(純額)	46,960	42,054
信託機械及び装置	1,095,610	1,134,149
減価償却累計額	△627,320	△657,459
信託機械及び装置(純額)	468,290	476,690
信託工具、器具及び備品	494,862	537,839
減価償却累計額	△318,219	△323,081
信託工具、器具及び備品(純額)	176,642	214,758
信託土地	153,871,815	153,693,216
信託建設仮勘定	6,689	9,238
有形固定資産合計	211,944,274	211,050,136
無形固定資産		
信託借地権	4,494,579	4,494,579
無形固定資産合計	4,494,579	4,494,579
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	1,173,438	1,060,830
その他	81,674	62,356
貸倒引当金	△17,345	—
投資その他の資産合計	1,247,766	1,133,186
固定資産合計	217,686,620	216,677,903
繰延資産		
投資法人債発行費	26,056	21,951
繰延資産合計	26,056	21,951
資産合計	246,076,422	244,360,907

	前期(ご参考) (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,558,038	1,315,557
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,340,000	17,658,000
未払金	691,052	820,512
未払費用	33,645	31,663
未払法人税等	605	605
未払消費税等	430,827	228,242
前受金	1,433,306	1,580,330
その他	61,766	21,351
流動負債合計	18,549,241	22,656,261
固定負債		
投資法人債	5,250,000	5,250,000
長期借入金	104,167,000	100,730,000
預り敷金及び保証金	1,302,596	1,285,398
信託預り敷金及び保証金	9,326,568	9,539,208
資産除去債務	27,753	27,912
その他	89,875	94,979
固定負債合計	120,163,794	116,927,499
負債合計	138,713,035	139,583,761
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	71,175,215	71,175,215
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 △3,080,002
出資剰余金(純額)	19,066,500	17,486,417
任意積立金		
配当積立金	3,572,625	3,673,625
一時差異等調整積立金	※ 3 8,374,544	※ 3 8,269,544
任意積立金合計	11,947,170	11,943,170
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,174,499	4,172,341
剰余金合計	36,188,170	33,601,929
投資主資本合計	107,363,386	104,777,145
純資産合計	※ 1 107,363,386	※ 1 104,777,145
負債純資産合計	246,076,422	244,360,907

### III. 損益計算書

### IV. 投資主資本等変動計算書

いちごオフィスリート投資法人

	前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)		当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)		(単位:千円)					
営業収益										
賃貸事業収入	※1	7,590,713	※1	7,566,178						
その他賃貸事業収入	※1	632,183	※1	611,422						
不動産等売却益	※2	2,012,680	※2	1,094,176						
営業収益合計		10,235,577		9,271,777						
営業費用										
賃貸事業費用	※1	3,366,531	※1	3,369,429						
資産運用報酬		567,297		686,737						
資産保管手数料		15,790		15,843						
一般事務委託手数料		53,401		52,822						
役員報酬		5,040		5,040						
その他営業費用		132,743		71,276						
営業費用合計		4,140,804		4,201,149						
営業利益		6,094,773		5,070,627						
営業外収益										
受取利息		9,868		21,742						
未払分配金戻入		498		575						
受取保険金		27,848		—						
貸倒引当金戻入額		—		16,176						
その他		373		4,146						
営業外収益合計		38,589		42,641						
営業外費用										
支払利息		617,617		640,223						
融資関連費用		270,638		293,418						
投資法人債発行費償却		4,920		4,105						
貸倒引当金繰入額		17,345		—						
その他		48,427		3,144						
営業外費用合計		958,948		940,891						
経常利益										
税引前当期純利益		5,174,414		4,172,377						
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		5,173,809		4,171,772						
前期繰越利益		690		569						
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,174,499		4,172,341						

	前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)						(単位:千円)					
	投資主資本											
	出資総額	剩余金		出資剩余额 控除額	出資剩余额 (純額)	任意積立金		配当積立金	一時差異等 調整積立金			
		出資剩余额	出資剩余额 控除額			一時差異等 調整積立金	合計					
当期首残高	71,175,215	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,572,625	8,479,544	12,052,170					
当期変動額												
－時差異等調整積立金の取崩												
剩余金の配当												
当期純利益												
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—	—	△105,000	△105,000			
当期末残高	71,175,215	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,572,625	8,479,544	11,947,170					
	投資主資本						純資産合計					
	剩余金		投資主資本 合計									
	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剩余金合計										
当期首残高	4,081,572	35,200,243	106,375,459	106,375,459								
当期変動額												
－時差異等調整積立金の取崩												
剩余金の配当												
当期純利益												
当期変動額合計	105,000	—	—	—	—	—	—					
当期末残高	5,174,499	36,188,170	107,363,386	107,363,386								

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）							
	投資主資本						
	出資額	剩余金					
		出資剩余金	出資剩余金 控除額	出資剩余金 (純額)	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	71,175,215	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,572,625	8,374,544	11,947,170
当期変動額					101,000	—	101,000
配当積立金の積立						△105,000	△105,000
一時差異等調整積立金の取崩							
剩余金の配当							
当期純利益							
自己投資口の取得							
自己投資口の消却							
当期変動額合計	—	—	△1,580,083	△1,580,083	101,000	△105,000	△4,000
当期末残高	71,175,215	20,566,420	△3,080,002	17,486,417	3,673,625	8,269,544	11,943,170
投資主資本							
	剩余金		自己投資口	投資主資本 合計	純資産合計		
	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剩余金合計					
当期首残高	5,174,499	36,188,170	—	107,363,386	107,363,386		
当期変動額							
配当積立金の積立	△101,000	—			—	—	—
一時差異等調整積立金の取崩	105,000	—			—	—	—
剩余金の配当	△5,177,930	△5,177,930			△5,177,930	△5,177,930	△5,177,930
当期純利益	4,171,772	4,171,772			4,171,772	4,171,772	4,171,772
自己投資口の取得							
自己投資口の消却	△1,580,083	1,580,083			△1,580,083	△1,580,083	△1,580,083
当期変動額合計	△1,002,157	△2,586,240	—	△2,586,240	△2,586,240		
当期末残高	4,172,341	33,601,929	—	104,777,145	104,777,145		

## (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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 1~63年 構築物 2~45年 機械及び装置 1~15年 工具、器具及び備品 1~15年	(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. 繰延資産の処理方法	(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	
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し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收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。	(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し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收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。	(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。

## V. 注記表

いちごオフィスリート投資法人

項目	前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(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 借入金利</p> <p>(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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(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。</p> <p>(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 借入金利</p> <p>(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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。            ①信託現金及び信託預金            ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権            ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。            ①信託現金及び信託預金            ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権            ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p>

### (貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31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 : 35,889口 消却総額 : 3,080,002千円																												
※ 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)	※ 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)																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>負ののれん発生益(注)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td><td>10,432,940</td></tr> <tr> <td>当期首残高</td><td>8,479,544</td></tr> <tr> <td>当期積立額</td><td>—</td></tr> <tr> <td>当期取崩額</td><td>105,000</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td>8,374,544</td></tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>		負ののれん発生益(注)	当初発生額	10,432,940	当期首残高	8,479,544	当期積立額	—	当期取崩額	105,000	当期末残高	8,374,544	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>負ののれん発生益(注)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td><td>10,432,940</td></tr> <tr> <td>当期首残高</td><td>8,374,544</td></tr> <tr> <td>当期積立額</td><td>—</td></tr> <tr> <td>当期取崩額</td><td>105,000</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td>8,269,544</td></tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>		負ののれん発生益(注)	当初発生額	10,432,940	当期首残高	8,374,544	当期積立額	—	当期取崩額	105,000	当期末残高	8,269,544	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負ののれん発生益(注)																												
当初発生額	10,432,940																												
当期首残高	8,479,544																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	105,000																												
当期末残高	8,374,544																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
	負ののれん発生益(注)																												
当初発生額	10,432,940																												
当期首残高	8,374,544																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	105,000																												
当期末残高	8,269,544																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
※ 4. コミットメント型タームローン契約 本投資法人は取引銀行とコミットメント型タームローン契約を締結しています。 コミットメント型タームローンの総額 : 1,000,000千円 借入実行残高 : 一千円 差引額 : 1,000,000千円	※ 4. コミットメント型タームローン契約 本投資法人は取引銀行とコミットメント型タームローン契約を締結しています。 コミットメント型タームローンの総額 : 1,000,000千円 借入実行残高 : 881,000千円 差引額 : 119,000千円 なお、当該コミットメント型タームローン契約は2025年10月24日付で終了しています。																												

## (損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)		当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31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)		(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	
賃料収入	6,314,718	賃料収入	6,322,034
共益費収入	901,472	共益費収入	880,584
駐車場収入	304,156	駐車場収入	294,706
施設使用料	70,365	施設使用料	68,853
計	7,590,713	計	7,566,178
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	591,847	水道光熱費収入	558,372
その他収入	40,336	その他収入	53,050
計	632,183	計	611,422
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
	8,222,897		8,177,600
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	715,383	外注委託費	708,324
水道光熱費	644,153	水道光熱費	601,659
信託報酬	35,402	信託報酬	39,402
減価償却費	993,022	減価償却費	981,186
修繕費	113,745	修繕費	172,865
公租公課	776,330	公租公課	783,854
損害保険料	22,365	損害保険料	22,653
その他賃貸事業費用	66,129	その他賃貸事業費用	59,483
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
	3,366,531		3,369,429
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	
	4,856,365		4,808,171
※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)		(単位:千円)	
いちご四谷四丁目ビル		いちご富山駅西ビル	
不動産等売却収入	1,000,000	不動産等売却収入	2,720,000
不動産等売却原価	495,572	不動産等売却原価	1,344,099
その他売却費用	77,245	その他売却費用	281,723
不動産等売却益	427,182	不動産等売却益	1,094,176
いちご西本町ビル			
不動産等売却収入	4,200,000		
不動産等売却原価	2,277,350		
その他売却費用	407,137		
不動産等売却益	1,515,512		
いちご溜池ビル、いちご九段三丁目ビル、フチュール和泉			
不動産等売却収入	2,600,000		
不動産等売却原価	2,298,912		
その他売却費用	231,101		
不動産等売却益	69,985		
注: 個別物件の譲渡価格については、譲渡先の同意を得られていないため非開示としています。			

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)		当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数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	1,554,934口	発行済投資口の総口数	1,537,965口

## (税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (2025年4月30日)		当期 (2025年10月31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)		(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	4,810,167	合併受入資産評価差額	4,687,377
資産除去債務	2,300	資産除去債務	2,465
貸倒引当金	5,610	その他	1,015
その他	215	繰延税金資産小計	4,690,858
		評価性引当額	△4,690,858
		繰延税金資産合計	—
		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	△24.78%	支払分配金の損金算入額	△28.50%
評価性引当額の増減	△6.67%	評価性引当額の増減	△3.05%
その他	0.01%	その他	0.11%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%
3. 「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026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する法定実効税率は、従来の31.46%から2026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32.34%に変更となります。なお、この税率変更による影響は軽微であります。		3. 「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026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する法定実効税率は、従来の31.46%から2026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32.34%に変更となります。なお、この税率変更による影響は軽微であります。	

## (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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)		当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31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 2024年11月1日 至 2025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。資金調達についても、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つた場合、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

2025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、「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	995,639	△4,360
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,340,000	13,322,341	△17,658
(3) 投資法人債	5,250,000	5,048,826	△201,173
(4) 長期借入金	104,167,000	104,354,005	187,005
負債合計	123,757,000	123,720,813	△36,186
(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。

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	時価		
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	100,514,000	87,774,000	(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) 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	13,340,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,200,000	—	1,200,000	1,850,000
長期借入金	—	18,720,000	19,208,000	21,916,000	14,858,000	29,465,000
合 計	14,340,000	18,720,000	21,408,000	21,916,000	16,058,000	31,315,000

当期 (自 2025年5月1日 至 2025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つた場合、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

2025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、「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	999,467	△532
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,658,000	17,650,930	△7,069
(3) 投資法人債	5,250,000	5,031,329	△218,670
(4) 長期借入金	100,730,000	100,747,689	17,689
負債合計	124,638,000	124,429,417	△208,582
(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。

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	時価		
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	95,020,000	77,962,000	(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緒に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) 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	17,658,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,200,000	1,000,000	1,200,000	—	1,850,000
長期借入金	—	19,364,012	20,621,050	19,105,050	14,688,050	26,951,837
合 計	18,658,000	20,564,012	21,621,050	20,305,050	14,688,050	28,801,837

### (関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025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	53,158	未払金	41,058
				信託報酬	11,896	営業未払金	2,850
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	285,000
				長期借入金の返済	—	1年内返済予定の長期借入金	1,352,000
				支払利息	9,830	未払費用	115
				融資関連費用	3,356	前払費用	6,767
				長期前払費用	—	—	3,230

(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。

### (資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025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。	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。

(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、主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由は不動産1物件(494,615千円)、不動産信託受益権4物件(4,577,219千円)の売却及び減価償却によるものです。

(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2025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。

(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、主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権1物件(1,344,099千円)の売却及び減価償却によるものです。

(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、いちご・みらい信金ビルについては、2025年11月10日付で締結した信託受益権売買契約における譲渡価格(1,750,000千円)としています。

なお、賃貸等不動産に関する2025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 2025年5月1日 至 2025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	52,578	未払金	41,206
				信託報酬	14,444	営業未払金	2,951
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	285,000
				長期借入金の返済	—	1年内返済予定の長期借入金	1,352,000
				支払利息	11,006	未払費用	103
				融資関連費用	3,411	前払費用	3,846
				長期前払費用	—	—	2,739

(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。

### (資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## (1) 口当たり情報に関する注記

前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
1口当たり純資産額 69,046円	1口当たり純資産額 68,127円
1口当たり当期純利益 3,327円	1口当たり当期純利益 2,700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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
当期純利益	5,173,809千円	4,171,772千円
普通投資主に帰属しない金額	一千円	一千円
普通投資口に係る当期純利益	5,173,809千円	4,171,772千円
期中平均投資口数	1,554,934口	1,544,927口

## (重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
自己投資口の取得の決定 本投資法人は2025年6月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口について、2025年10月期中に消却する事を予定しています。	1. 資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。  [いちご立川公園通りビル] (注1) 取得価格 (注2) 1,950,000千円 所在地 東京都立川市曙町一丁目22番13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 2025年10月23日 取得日 2025年12月12日 取得先 (注3) 国内の一般事業会社 (注1) 本投資法人による取得後、物件名称を「Crobis立川ビル」から「いちご立川公園通りビル」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。 (注3) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
1. 自己投資口の取得を行う理由 本投資法人は、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘査した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断するに至り、自己投資口の取得を決定しました。	2. 取得に係る事項の内容 取得し得る投資口の総数 50,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合 3.2% 投資口の取得価額の総額 2,500百万円（上限） 取得方法 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 取得期間 2025年6月17日から2025年9月30日まで  2. 資産の譲渡 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。  [いちご・みらい信金ビル] (注1) 譲渡価格 (注2) 1,750,000千円 帳簿価額 (注3) 1,039,677千円 所在地 ①大分県大分市荷揚町3番1号 ②大分県大分市都町一丁目2番22号 資産の種類 不動産信託受益権 所有形態 土地：①所有権（敷地権割合90.182%） ②所有権 建物：①所有権（敷地権割合90.42%） ②所有権 契約締結日 2025年11月10日 引渡日 2025年11月10日 譲渡先 (注4) 国内の一般事業会社 (注1) 本譲渡資産は、オフィスビルと隔地駐車場の2物件からなります。 ①にオフィスビル、②に隔地駐車場を記載しています。 (注2) 譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、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。なお、第41期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）において、不動産売却益約508,485千円を計上する見込みです。 (注3) 2025年10月31日現在の帳簿価額を記載しています。 (注4) 譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

## (収益認識に関する注記)

前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)			当期 (自 2025年5月1日 至 2025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

	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	7,800,000	(注2) 2,012,680
水道光熱費収入	(注3) 591,847	591,847
その他	—	7,631,049
合計	8,391,847	10,235,577

(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企業会計基準委員会移管指針第10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。

(注3) 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した額を記載しています。

(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

	前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	(単位:千円)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	5,128	
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	7,983	
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。

## (1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	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	2,720,000	(注2) 1,094,176
水道光熱費収入	(注3) 558,372	558,372
その他	—	7,619,228
合計	3,278,372	9,271,777

	前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
I 当期末処分利益	5,174,499,660円	4,172,341,801円
II 任意積立金取崩額	105,000,000円	105,000,000円
III 分配金の額	5,177,930,220円	4,175,574,975円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,330円)	(2,715円)
IV 任意積立金	101,000,000円	101,000,000円
配当積立金繰入額	569,440円	766,826円
V 次期繰越利益		
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、当期末処分利益5,174,499,660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5,279,499,660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5,177,930,220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3,330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、当期末処分利益4,172,341,801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4,277,341,801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4,175,574,975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2,715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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31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

2025年12月15日

いちごオフィスリート投資法人  
役員会御中

有限責任監査法人トーマツ  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鶴見将史

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 千葉香菜子

<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2025年5月1日から2025年10月31日までの第40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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

## 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、監査役員の責任は、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、その事實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。

## &lt;報酬関連情報&gt;

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、当営業期間の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

	前期（ご参考） (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
(単位：千円)		
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,174,414	4,172,377
減価償却費	993,022	981,186
貸倒引当金の増減額（△は減少）	17,345	△17,345
受取利息	△9,868	△21,742
支払利息	617,617	640,223
営業未収入金の増減額（△は増加）	△16,735	35,694
未収消費税等の増減額（△は増加）	165,486	-
前払費用の増減額（△は増加）	20,636	△25,698
長期前払費用の増減額（△は増加）	95,860	112,608
未払消費税等の増減額（△は減少）	350,746	△202,585
営業未払金の増減額（△は減少）	210,894	△184,576
未払金の増減額（△は減少）	△135,486	129,460
前受金の増減額（△は減少）	△118,171	165,125
有形固定資産の売却による減少額	494,615	-
信託有形固定資産の売却による減少額	4,577,219	1,344,099
その他	25,335	△20,786
小計	12,462,931	7,108,039
利息の受取額	9,868	21,742
利息の支払額	△618,625	△642,205
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	11,853,569	6,486,971
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	△124,797	△159,042
信託有形固定資産の取得による支出	△982,027	△1,325,357
預り敷金及び保証金の受入による収入	55,943	32,406
預り敷金及び保証金の返還による支出	△44,765	△49,603
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	283,992	467,270
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△514,468	△272,731
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,326,123	△1,307,057
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	7,346,000	6,375,000
長期借入金の返済による支出	△6,346,000	△5,494,000
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	-
自己投資口の取得による支出	-	△1,580,083
分配金の支払額	△4,184,939	△5,176,597
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,184,939	△5,875,680
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	6,342,505	△695,766
現金及び現金同等物の期首残高	21,340,379	27,682,885
現金及び現金同等物の期末残高	※1	27,682,885
	※1	26,987,118

(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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31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、隨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、随时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）

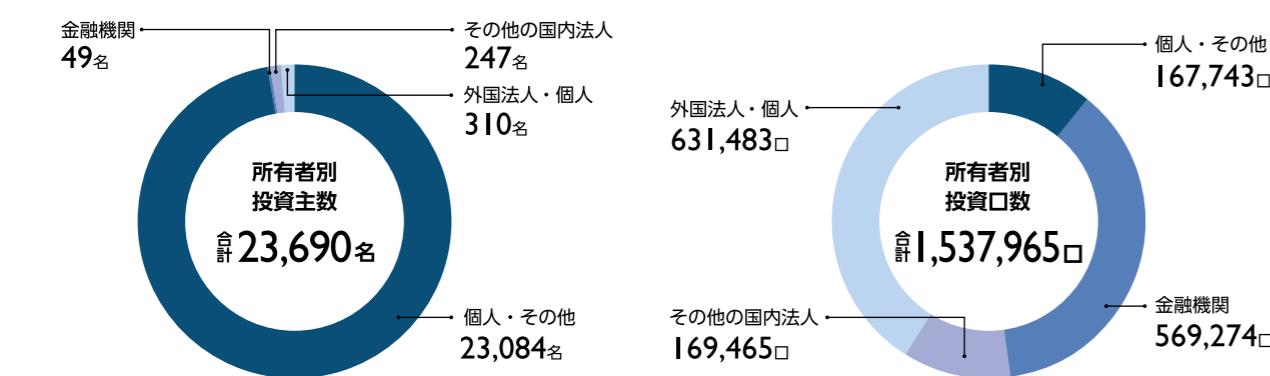
	前期（ご参考） (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(単位：千円)	(単位：千円)	(単位：千円)	
現金及び預金	13,070,281	現金及び預金	12,142,957
信託現金及び信託預金	14,729,233	信託現金及び信託預金	14,965,164
別段預金	△116,628	別段預金	△121,003
現金及び現金同等物	27,682,885	現金及び現金同等物	26,987,118

## 投資口・投資主情報

### 主要な投資主 (2025年10月31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	25.0%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	229,476	14.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	200,451	13.0%
いちご株式会社	149,208	9.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	53,509	3.5%
いちごトラスト	41,567	2.7%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,353	1.3%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	16,829	1.1%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,518	0.9%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	13,809	0.9%
合計	1,124,424	73.1%

### 投資主の状況 (2025年10月31日時点)



### 投資口価格の推移



\* 東証REIT指数は、2025年5月1日(期初はじめの営業日)の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

## 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( <a href="http://www.ichigo-office.co.jp">www.ichigo-office.co.jp</a> )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
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

### (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が必要となります。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あります。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

2025年10月期	決算期末 ..... 2025年10月31日 決算発表 ..... 2025年12月15日 分配金支払開始 ..... 2026年1月22日	2026年4月期	決算期末 ..... 2026年4月30日 決算発表 ..... 2026年6月中旬 分配金支払開始 ..... 2026年7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](http://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。