



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

Ichigo Office REIT

Investment Corporation

8975



いちご恵比寿グリーンガラス(東京都渋谷区)

第41期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自2025年11月1日 至2026年4月30日



いちごオフィスリート投資法人

東京都千代田区丸の内2-6-1 www.ichigo-office.co.jp



「いちごTHANKS!マンスリープレゼント」のご案内



従来のいちごリーグ株主・投資主優待は2026年6月に終了いたしました。以下のとおり、「いちごTHANKS!マンスリープレゼント」として、当社事業で扱う農産物等が毎月50名様に当たる抽選式のプレゼントを2026年6月より12月まで毎月1回、継続して実施しております。ぜひ奮ってご応募ください。

詳細は、以下に記載のURLからログインしてご確認ください。

新たにご登録をいただく応募対象の投資主様は、新規登録に「**投資主番号**」が必要となります。本封筒に同封された「**宛名用紙**」に「投資主番号」の記載がございます。新たにご登録希望の方は、当該書類を紛失されないようご注意ください。

応募対象者

2026年4月末日時点の投資主名簿に記載の投資主様(2026年8月1日からご応募可能)

※2025年10月末日時点の投資主名簿に記載の投資主様のご応募可能期間は、2026年7月末日までとなります。

応募方法

「いちごThanks! 応募サイト」より、新規登録、ログインを行っていただくことで、ご応募いただけます。

終了した「いちごリーグ株主・投資主優待サイト」で、すでにご登録いただいている方は、あらためてのご登録は不要です。なお、2026年4月末日時点の投資主名簿に記載の投資主様は、**2026年8月1日**より「初回登録」が可能です。

「いちごThanks! 応募サイト」 <https://ichigo-thanks.jp>



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。

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41期(2026年4月期)においても投資主価値の向上に資する各種施策を着実に実行しております。

当期は、大分市所在のいちご・みらい信金ビル(売却価格1,750百万円)を売却いたしました。帳簿価額の1.7倍、直近の鑑定評価額の1.2倍となる価格で売却を実現し、成長投資資金を確保しております。売却益519百万円については、101百万円を内部留保のうえ、残額を2026年4月期の分配金として投資主の皆様へ還元いたします。

また、東京都立川市所在の「いちご立川公園通りビル」および千葉県船橋市所在の「いちご船橋ビル」を取得いたしました。今後の収益成長が期待できる物件を新たに取得し、さらなる投資主価値の向上を目指しております。

さらに、投資主価値向上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0.67%にあたる10,262口を取得し、4月にその全てを消却いたしました。

また、いちごオフィスの運用戦略の中心である心築(※) CAPEXを活用し、セットアップオフィスの設置や共用部の改修を積極的に実施いたしました。その結果、契約賃料の上昇や物件競争力の向上につながっており、収益基盤のさらなる強化を実現しております。

ESGへの取り組みにつきましても着実に成果を上げております。当期は、本投資法人初となる「ZEB Ready」認証をいちご八丁堀ビルにて取得いたしました。また、いちご伏見ビルおよびいちご熊本ビルにおいてそれぞれCASBEE不動産評価認証を取得いたしました。これにより、環境認証取得面積はオフィス賃貸可能面積の41.3%となり、持続可能な社会の実現と資産価値向上の両立を推進しております。

このような運用の結果、いちごオフィスの2026年4月期の運用実績は、営業収益8,699百万円、営業利益4,576百万円、経常利益3,626百万円、当期純利益3,626百万円を計上し、1口当たり分配金は期初予想比102円増(+4.5%)の2,376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109,528円となっております。

第42期(2026年10月期)においても、投資主価値の向上に資する施策を着実に実行してまいります。すでに4物件の売却を発表しており、平均で帳簿価額の2.0倍、直近の鑑定評価額の1.5倍となる水準で売却いたします。譲渡益5,866百万円のうち101百万円を内部留保し、5,765百万円を2026年10月期の分配金として投資主の皆様へ還元する予定です。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を引き続き推進し、賃料成長およびNOIの向上を図るとともに、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目指してまいります。

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れる所存でございます。

引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(※)心築(しんちく)とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することで、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

資産運用報告

目次	2 ご挨拶	60 財務運営	8 I. 資産運用報告
	3 決算ハイライト	61 今後の成長に向けた取り組み	37 II. 貸借対照表
	5 2026年4月期決算	62 業績予想	39 III. 損益計算書
		63 サステナビリティへの取り組み	40 IV. 投資主資本等変動計算書
		65 投資口・投資主情報	42 V. 注記表
		66 投資主インフォメーション	55 VI. 金銭の分配に係る計算書
			56 VII. 会計監査人の監査報告書
			58 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2026年4月30日時点の情報を基に作成しております。

Financial Highlights

決算ハイライト

▶ 第41期(2026年4月期)決算ハイライト

1口当たり分配金

2,376円

(前期比 -339円 / -12.5%)

資産規模

2,225億円

(前期比+44億円、+2.0%)

当期純利益

3,626百万円

(前期比-545百万円、-13.1%)

NOI

5,939百万円

(前期比+150百万円、+2.6%)

1口当たりNAV

109,528円

(前期比+3,241円、+3.0%)

1口当たりFFO

2,687円

(前期比+48円、+1.8%)

簿価LTV(総資産ベース)

51.6%

時価LTV(鑑定ベース)

43.9%

平均借入金利

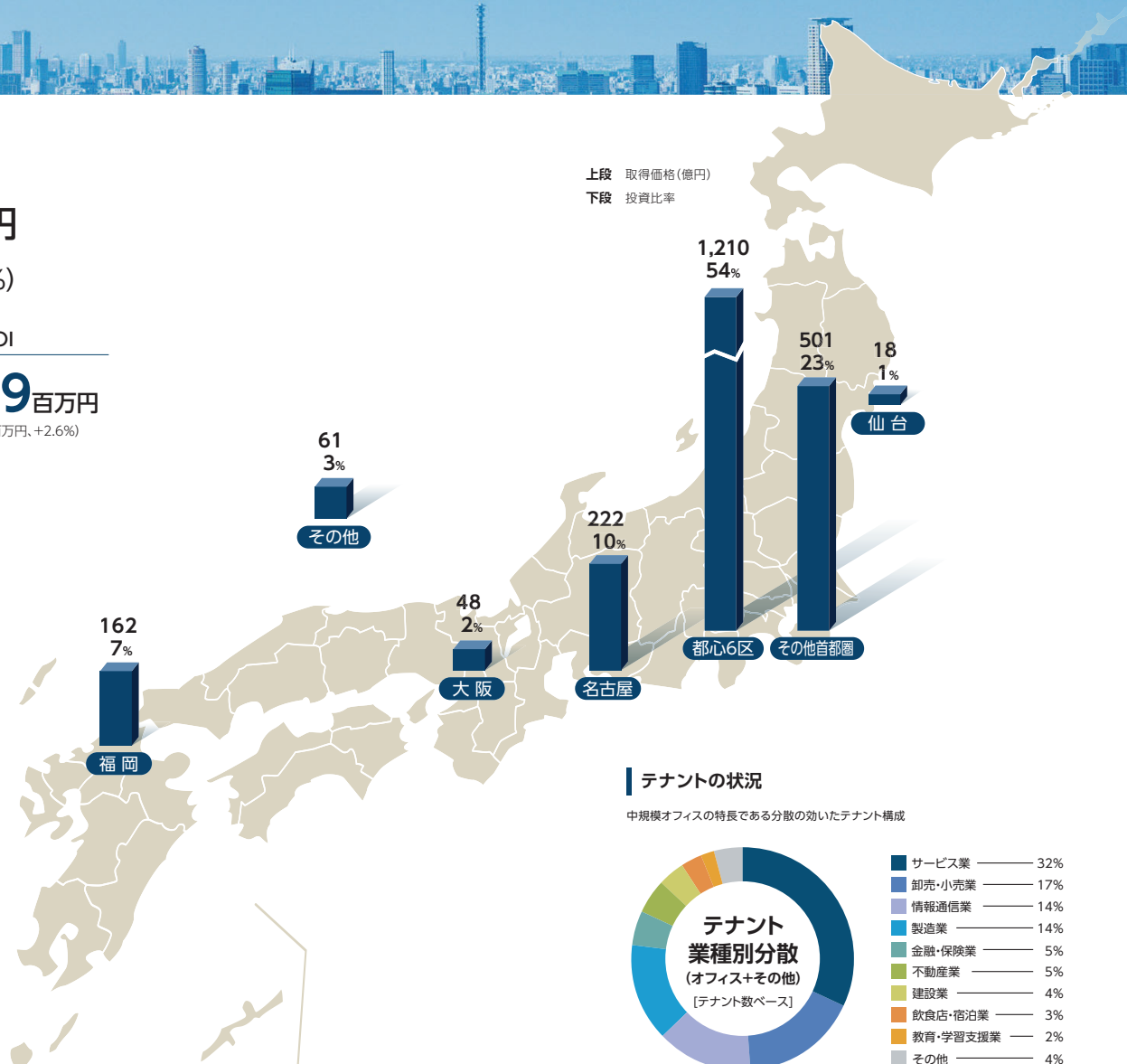
1.16%

金利固定化比率

81.7%



詳細な第41期の
取り組みについては、
決算説明資料を
ご覧ください。

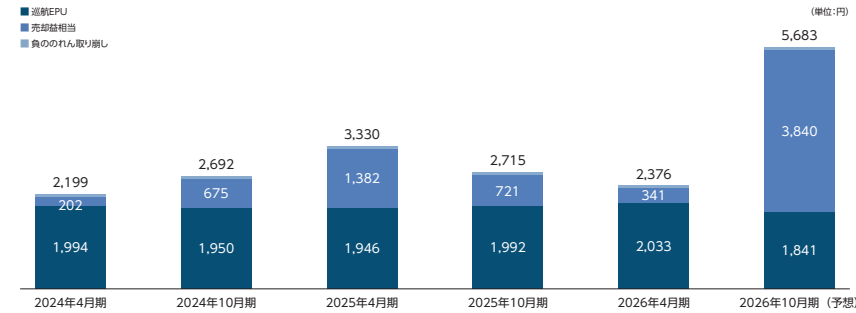


※サービス業には、主に広告業、各種コンサルティング業、人材サービス業、会計士事務所、法律事務所、美容関連、公益法人等を含む

2026年4月期決算

投資主の最大利益を追求した分配

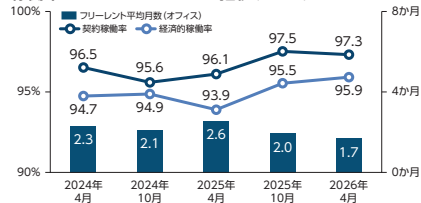
■ 好機を捉えた売却により早期に投資主様へ利益還元



高稼働の維持と賃料単価の上昇を両立

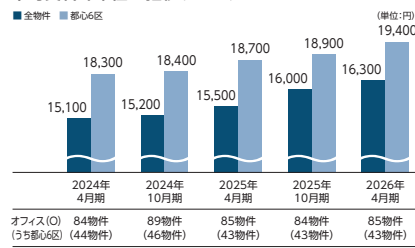
■ 心築の成果とマーケット賃料の上昇により賃料単価の上昇が継続

稼働率およびフリーレントの推移 (オフィス)



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

平均賃料坪単価の推移 (オフィス)

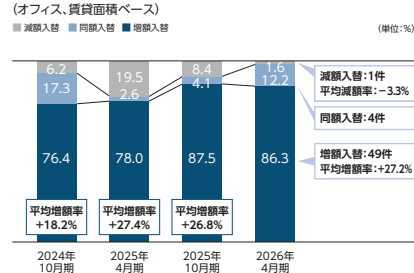


※平均賃料坪単価とは、各期末時点における月額賃料 (共益費込み) の合計を賃貸中の面積 (坪) で除した単価 (百円未満は四捨五入)

新規成約における賃料の変動状況

■ テナント入れ替え時の賃料増額基調が鮮明、86%で増額入替を実現

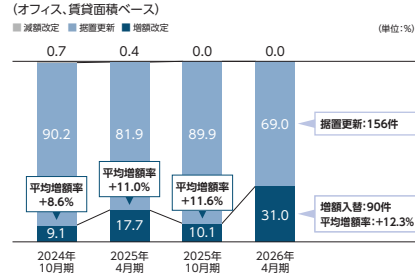
新規成約時における賃料増減割合の推移 (オフィス、賃貸面積ベース)



既存テナント賃料の変動状況

■ 賃料増額率 (平均) は前期を超過

賃料改定時における賃料増減割合の推移 (オフィス、賃貸面積ベース)



高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金

■ 機動的な活用が可能なCAPEX資金による「収益向上」と「資産価値向上」

心築CAPEX資金を活用した成果の一例 (2026年4月期～2026年10月期)

対象物件	工事内容	投資額	賃料増加額 (年ベース)	ROI	鑑定評価 (前期比増減)	
					評価額	Cap rate
いちご恵比寿グリーンガラス	・共用部リニューアル	29百万円	+23百万円	+78.2%	+110百万円	—
いちご渋谷道玄坂ビル	・セットアップオフィス	42百万円	+12百万円	+29.4%	+230百万円	—
いちご本郷ビル	・セットアップオフィス	21百万円	+5百万円	+26.4%	+40百万円*	—
いちご聖坂ビル	・エントランス改修 ・セットアップオフィス	126百万円	+29百万円	+23.3%	+460百万円	—
いちご新横浜ビル	・共用部リニューアル ・空調更新	62百万円	+12百万円	+20.8%	+30百万円	—
アクシオール三田	・セットアップオフィス ・共用部美装化	37百万円	+9百万円	+26.0%	+270百万円	—

※いちご本郷ビルについては、先行して2025年10月期に増加

心築事例

■ テナント満足度と物件競争力の向上

いちご恵比寿グリーンガラス



実施項目	内容
エントランス 植栽	美観による競争力向上
6階テラス リニューアル	ワーカー向けの交流・休憩スペースを整備
屋上リフレッシュスペース 喫煙ブース設置 (分煙化)	緑化空間を活用し オフィス利用者の快適性を向上

投資効果	
賃料改定率 (3区画)	+18.9%
投資額	29百万円
年間賃料増加額	+23百万円
ROI	+78.2%

■ テナントニーズを掘り起こし付加価値向上を推進

いちご渋谷道玄坂ビル

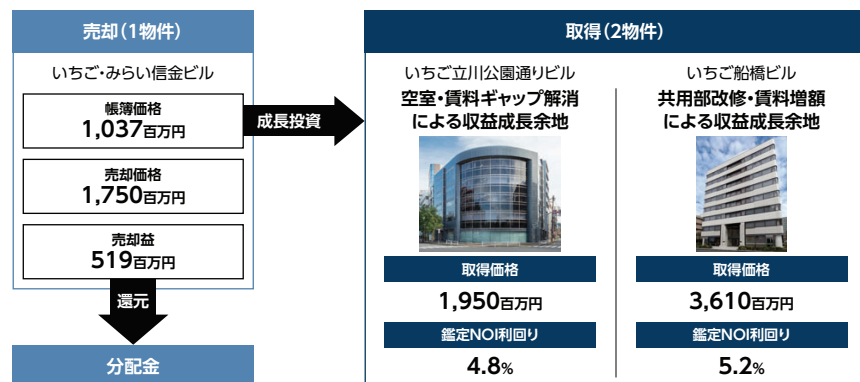


実施項目	内容
4階 セットアップオフィス	執務室、会議室、 リフレッシュエリアを整備

投資効果	
賃料改定率 (1区画)	+73.9%
投資額	42百万円
年間賃料増加額	+12百万円
ROI	+29.4%

売却益の還元と成長投資の両立

■ 帳簿価額の1.7倍で成長余地が限定的な物件を売却



資本効率の最大化に向けた自己投資口の取得

■ 2期連続で実施(総額25.8億円)により、1口当たり価値の向上を推進

	2025年10月期	2026年4月期
取得投資口数	16,969口	10,262口
取得価格総額	15.8億円	10億円
発行済投資口数比	1.09%	0.67%
分配金影響	30円/口	16円/口

環境認証／省エネルギー認証の着実な積み上げ

■ 本投資法人では初となる ZEB Ready 評価の取得

■ CASBEE不動産評価認証:Sランク(1物件)、Aランク(1物件)

いちご八丁堀ビル		いちご伏見ビル	いちご熊本ビル
BELS評価	ZEB評価	CASBEE不動産評価認証	
★★★★★ (最高評価)	ZEB Ready (本投資法人初)	Sランク	Aランク
			

■ 認証取得計画の進捗

■ 計画的な認証取得(毎年3~4物件)を通じ、段階的に比率を高めていく

計画設定時(2024年10月期末)	現在(2026年4月期末)	計画(2029年10月期末)
32.7%(21物件) 賃貸可能面積(オフィス)271,654㎡	41.3%(25物件) 賃貸可能面積(オフィス)260,159㎡	50%超 賃貸可能面積(オフィス)260,159㎡

I. 資産運用報告

いちごオフィスリート投資法人

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別	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	第41期 自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日
営業収益	百万円 8,068	9,223	10,235	9,271	8,699
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円 (7,761)	(8,171)	(8,222)	(8,177)	(8,179)
営業費用	百万円 3,973	4,231	4,140	4,201	4,123
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円 (3,160)	(3,373)	(3,366)	(3,369)	(3,240)
営業利益	百万円 4,094	4,991	6,094	5,070	4,576
経常利益	百万円 3,323	4,082	5,174	4,172	3,626
当期純利益	百万円 3,323	4,081	5,173	4,171	3,626
総資産額	百万円 231,225	244,755	246,076	244,360	245,488
(対前期比)	% (0.1)	(5.9)	(0.5)	(△0.7)	(0.5)
純資産額	百万円 102,122	106,375	107,363	104,777	103,227
(対前期比)	% (0.1)	(4.2)	(0.9)	(△2.4)	(△1.5)
出資総額	百万円 67,675	71,175	71,175	71,175	71,175
発行済投資口の総口数	口 1,513,367	1,554,934	1,554,934	1,537,965	1,527,703
1口当たり純資産額	円 67,479	68,411	69,046	68,127	67,570
分配金総額	百万円 3,327	4,185	5,177	4,175	3,629
1口当たり分配金	円 2,199	2,692	3,330	2,715	2,376
(うち1口当たり利益分配金)	円 (2,199)	(2,692)	(3,330)	(2,715)	(2,376)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注1) % 1.4 (2.9)	1.7 (3.4)	2.1 (4.3)	1.7 (3.4)	1.5 (3.0)
自己資本利益率	(注1) % 3.3 (6.5)	3.9 (7.8)	4.8 (9.8)	3.9 (7.8)	3.5 (7.0)
自己資本比率	(注1) % 44.2	43.5	43.6	42.9	42.0
(対前期増減)	(0.0)	(△0.7)	(0.2)	(△0.8)	(△0.8)
配当性向	(注2) % 100.1	102.5	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
投資物件数	件 87	92	87	86	87
期末テナント数	件 1,006	1,071	1,025	1,026	1,036
総賃貸可能面積	㎡ 266,944.42	278,292.10	265,842.94	257,311.24	260,159.70
期末稼働率	% 96.6	95.7	96.2	97.5	97.3
当期減価償却費	百万円 982	980	993	981	999
当期資本的支出額	千円 1,039,299	948,289	1,395,841	1,428,105	1,979,864
賃貸NOI (Net Operating Income) (注1)	百万円 5,583	5,778	5,849	5,789	5,939
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注1)	円 2,643	2,579	2,671	2,639	2,687
当期運用日数	日 182	184	181	184	181

(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位未満を切捨てて記載しています。

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期及び第41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。）は、持続的な投資主価値の向上に資する資産の入替や新たに取得したオフィスビルの心築による資産価値の向上に取組んでいます。第41期を迎えた当期（2026年4月期）は、将来の収益成長が限定的な大分県大分市に所在するオフィスビルを帳簿価額の1.7倍の価格で売却し、獲得した譲渡益約519百万円のうち、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を2026年4月期の分配金として投資主の皆様へ還元します。一方、資産運用会社のソーシングにより東京都立川市に所在するオフィスビル、スポンサーバイブラインより千葉県船橋市に所在するオフィスビルを取得しています。新たに取得した2物件は、いずれも安定したオフィス需要が存在するエリアに所在し、将来の収益成長が期待できます。この結果、当期末の取得価格の合計は222,508百万円となりました。

また、保有オフィスビルにおいては、入居テナントとの契約更改において、平均12.3％（月額賃料ベース）の賃料増額を実現し、テナント入替においても、平均23.7％（前テナント賃料比）の増額で新たなテナントの誘致を実現しました。物価や金利の上昇、中東情勢の緊迫化を受けたエネルギー価格の高騰等、コスト上昇圧力は強まっていますが、好調なオフィスビルの賃貸市場を背景に、いちごの心築を収益成長に繋げる運用を継続しています。

さらに、本投資法人の投資口価格が1口当たりNAVを下回る状態が継続していることを受け、自己投資口取得も実施しました。取得した投資口10,262口は当期に消却し、1口当たりのNAV、純利益、分配金の向上に繋がっています。

本投資法人は、今後も保有物件への心築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、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まり続けています。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

本投資法人は、当期も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97.3％と、安定した水準を維持しています。特に心築CAPEXについては、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、本投資法人は、世界的な課題であるサステナビリティ（人間・社会・地球環境の持続的発展）への貢献を社会的責任と捉え、ESGの具体的目標を定めて、様々な社会的課題の解決に取組んでいます。当期は、保有する2物件（いちご伏見ビル、いちご熊本ビル）で、CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）不動産評価認証を取得しました。また、スポンサーとの協働で加盟するRE100においては、当期も全保有物件（区分所有物件及び共有物件等は除外）において事業活動で消費する電力を100％再生可能エネルギーへ切替えています。

(3) 資金調達の概要

当期においては、2026年2月に取得したいちご船橋ビルの取得資金等に充当することを目的として、2,000百万円の新規の借入れを行いました。また、2025年11月に償還期日の到来した投資法人債（1,000百万円）の償還資金、2026年3月及び4月に返済期限の到来した借入金（692百万円及び7,154百万円）の返済資金として、それぞれ同月に既存取引銀行から同額の借入れ（1,000百万円、692百万円及び7,154百万円）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8,699百万円、営業利益4,576百万円、経常利益3,626百万円、当期純利益3,626百万円を計上しました。分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。

本投資法人は、任意積立金として一時差異等調整積立金及び配当積立金を有しています。これらの任意積立金のうち、一時差異等調整積立金は、2015年度改正の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「資産運用業協会規則」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3,627百万円に、一時差異等調整積立金取崩額として105百万円を加算した金額3,732百万円に対して、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3,629百万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2,376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	
2024年5月30日	第三者割当増資	41,567	1,554,934	3,499	71,175	(注1)
2025年10月24日	消却	△16,969	1,537,965	－	71,175	(注2)
2026年4月6日	消却	△10,262	1,527,703	－	71,175	(注3)

(注1) 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2) 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剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注3) 2026年2月17日から2026年3月26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、2026年2月16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2026年4月6日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

決算期	第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	第41期 自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日
最 高	85,700円	85,400円	86,400円	98,400円	100,000円
最 低	76,700円	76,400円	76,900円	83,800円	90,600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3,627百万円に、一時差異等調整積立金取崩額として105百万円を加算した金額3,732百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101百万円を配当積立金として積立てた上で、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,629百万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2,376円としました。

決算期		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	第41期 自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日
当期末処分利益総額	千円	3,324,059	4,081,572	5,174,499	4,172,341	3,627,124
利益留保額	千円	101,000	—	101,000	101,000	101,000
金銭の分配金総額	千円	3,327,894	4,185,882	5,177,930	4,175,574	3,629,822
(1口当たり分配金)	円	(2,199)	(2,692)	(3,330)	(2,715)	(2,376)
うち利益分配金総額	千円	3,327,894	4,185,882	5,177,930	4,175,574	3,629,822
(1口当たり利益分配金)	円	(2,199)	(2,692)	(3,330)	(2,715)	(2,376)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、東京都心を中心に、その他首都圏、政令指定都市及び県庁所在地等に立地する不動産等で、主たる用途がオフィスである不動産等及びこれに関連する不動産対応証券を主な投資対象とします。特に中規模オフィスは、安定性と成長性の両面が見込めることに加え、物件数の多さから流動性が高く、市況に応じた機動的なポートフォリオの組替えも可能であるため、本投資法人は、収益の安定性を確保しながら成長性を重視した中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築を行います。

物件の取得にあたっては、本資産運用会社の独自ネットワークによる情報を活用し、良質な投資情報の早期入手や、相対取引の促進を図ります。また、外部のブリッジファンドや、スポンサーサポート契約に基づくいちご株式会社によるウェアハウジング機能等を活用しながら、着実な外部成長を推進します。一方で、保有物件のうち、内部成長余地が限定的な物件は売却を検討し、資産の入替によるポートフォリオの質の向上を図ります。

(2) 心築による価値向上（内部成長）について

心築による価値向上においては、個別物件の収益力強化に繋がる以下の施策を積極的に推進し、強固なポートフォリオの構築とともに、持続的成長を徹底追求してまいります。

この心築による価値向上を加速するために、スポンサーであるいちご株式会社を割当先とした投資法人債を発行するとともに、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

(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、借入れによる資金調達については、借入期間の長期化・分散化を図り、借入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きます。

6 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡に係る売買契約の締結

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2026年6月10日付で以下の特定資産の売買契約を締結しています。

【いちご半蔵門ビル】	
譲渡予定価格 ^(注1)	4,210,000千円
帳簿価額 ^(注2)	1,527,333千円
所在地	東京都千代田区準町2番19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
引渡予定日 ^(注3)	2026年7月17日
譲渡先	住友商事株式会社
【いちご西池袋ビル】	
譲渡予定価格 ^(注1)	1,160,000千円
帳簿価額 ^(注2)	569,947千円
所在地	東京都豊島区池袋二丁目53番7号
資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
引渡予定日 ^(注3)	2026年7月17日
譲渡先	住友商事株式会社
【いちご九段ビル】	
譲渡予定価格 ^(注1)	6,200,000千円
帳簿価額 ^(注2)	3,267,271千円
所在地	東京都千代田区神田神保町二丁目38番1他
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
引渡予定日 ^(注3)	2026年7月17日
譲渡先	住友商事株式会社

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		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	第41期 2026年 4 月30日
発行可能投資口総口数	口	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口の総口数	口	1,513,367	1,554,934	1,554,934	1,537,965	1,527,703
出資総額	百万円	67,675	71,175	71,175	71,175	71,175
投資主数	人	21,828	26,302	25,796	23,690	22,653

2 投資口に関する事項

2026年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合（％）
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	384,704	25.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	217,398	14.23
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	211,400	13.83
いちご株式会社	149,208	9.76
野村信託銀行株式会社（投信口）	51,171	3.34
いちごトラスト	41,567	2.72
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	24,292	1.59
JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,543	0.95
日本証券金融株式会社	12,128	0.79
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,058	0.78
合 計	1,118,469	73.21

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

3 役員等に関する事項

(1) 2026年4月30日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	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。

(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。

4 役員等賠償責任保険に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2026年4月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社
資産保管会社	
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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地 域 (注1)	第40期（2025年10月31日）		第41期（2026年 4月30日）	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	都心6区	5,513	2.3	5,587	2.3
	その他首都圏	5,959	2.4	5,989	2.4
	4大都市	10,033	4.1	10,024	4.1
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	115,459	47.2	115,995	47.3
	その他首都圏	38,880	15.9	44,646	18.2
	4大都市	32,212	13.2	32,376	13.2
	その他主要都市	7,475	3.1	6,441	2.6
小 計		215,535	88.2	221,060	90.0
預金・その他資産		28,825	11.8	24,427	10.0
資産総額計		244,360	100.0	245,488	100.0

(注1) 地域は、下記によります。
都心6区 : 東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区
その他首都圏 : 東京都（上記6区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県
4大都市 : 大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市
その他主要都市 : 上記以外の地域の主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）
(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は不動産及び不動産信託受益権の小計に含めていません。
(注3) 信託建物等と併せて保有している信託借地権については、信託建物等と合算して不動産信託受益権の欄に記載しています。

2 主要な保有資産

2026年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
いちご神宮前ビル	7,524	4,524.24	4,169.84	92.2	2.3	事務所
いちご恵比寿グリーングラス	5,708	3,159.27	3,159.27	100.0	2.6	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,369	6,250.53	6,250.53	100.0	3.0	事務所
いちご丸の内ビル	5,239	8,009.11	8,009.11	100.0	2.8	事務所
いちご笹塚ビル	5,030	6,425.29	6,425.29	100.0	2.3	事務所
いちご栄ビル	4,785	3,928.12	3,681.74	93.7	1.8	事務所
いちご五反田ビル	4,740	5,346.39	5,053.84	94.5	2.3	事務所
いちご東池袋ビル	4,612	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	4,162	4,216.97	4,216.97	100.0	1.8	事務所
いちご五反田ウエストビル	3,997	2,735.34	2,735.34	100.0	1.3	事務所
合 計	51,170	49,039.23	48,145.90	98.2	22.3	

(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)

2026年4月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)
O-02 いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目28番6号、7号	不動産信託受益権	4,523.19	4,060	3,284
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	4,040	2,718
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	1,927
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	2,300	1,527
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	1,940.65	2,090	1,435
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	2,150	1,416
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	1,144
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	2,910	1,887
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	2,580	1,829
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	1,550	1,139
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号	不動産信託受益権	1,926.88	2,840	1,871
O-17 いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛸薬町一丁目36番5号	不動産信託受益権	2,397.73	1,800	1,119
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	6,970	4,740
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	1,930	1,690
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	1,329
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	700
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	1,850	1,400
O-26 いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目22番8号	不動産	2,385.69	2,700	1,942
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	1,080	569
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	1,040	764
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	3,370	2,144
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	5,500	4,785
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	8,210	5,239
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	4,070	1,929
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号	不動産信託受益権	2,523.09	3,330	2,033
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	5,369
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	1,636
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	2,323.25	3,440	2,334
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	3,230	1,683
O-51 いちご恵比寿グリーンガラス	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	8,580	5,708
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	3,825
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	1,647

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)
O-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	4,830	3,471
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	1,197
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	1,477
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	1,760	1,566
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	4,524.24	9,200	7,524
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	6,320	3,775
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	4,980	3,976
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	8,430	5,030
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	4,162
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	3,670	2,517
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	3,360	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	3,267
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	4,650	3,689
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	3,190	1,722
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	4,612
O-70 郡山ビッグアイ (オフィス区画)	福島県郡山市駅前二丁目11番1号	不動産信託受益権	3,433.07	2,290	1,466
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号	不動産信託受益権	3,950.50	2,420	1,825
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	2,510	1,524
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	1,960	1,511
O-75 いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区紙園町1番28号	不動産信託受益権	2,423.86	1,660	1,384
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	2,530	1,965
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	3,670	3,006
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	1,912
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	3,460	2,805
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	4,929.97	4,330	3,627
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	2,377
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	2,007.77	1,460	1,271
O-84 いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ケ枝町1番3号	不動産信託受益権	2,521.51	1,360	1,118
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	4,480	3,499
O-86 ウィン五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目30番2号	不動産信託受益権	3,689.88	4,360	3,086
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	2,343
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	2,270	1,821
O-89 ウィン第2五反田ビル	東京都品川区大崎四丁目1番2号	不動産信託受益権	3,434.69	4,010	3,283
O-90 M I F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	2,201
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	2,064
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	3,770	3,512
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	2,331
O-95 いちご中目黒ビル	東京都目黒区青葉台二丁目21番6号	不動産信託受益権	1,083.70	1,690	1,696

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 (㎡)	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	3,913
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	3,680	3,979
O-98	いちご丸の内サウスビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目2番24号	不動産信託受益権	1,973.27	1,830	1,819
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	3,850	3,572
O-100	いちご博多駅東三丁目ビル	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	2,860	2,841
O-101	いちご錦糸町サウスビル	東京都墨田区江東橋二丁目2番3号	不動産	2,059.86	2,170	2,076
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	3,350	3,277
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	3,052
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	1,692
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	1,621
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	4,090	3,997
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	2,100	2,029
O-108	いちご立川公園通りビル	東京都立川市曙町一丁目22番13号	不動産信託受益権	2,247.87	1,960	1,949
O-109	いちご船橋ビル	千葉県船橋市本町二丁目10番14号	不動産信託受益権	4,112.19	3,960	3,661
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町28番3号	不動産信託受益権	778.77	2,910	2,433
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	1,429
合 計				260,159.70	288,790	221,060

(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、株式会社合済総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注2) 期末帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第40期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日				第41期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
O-02 いちご西参道ビル	17	100.0	137,457	1.7	17	100.0	138,858	1.7
O-03 いちご三田ビル	11	100.0	126,388	1.5	10	86.4	129,629	1.6
O-04 いちご南平台ビル	13	100.0	77,412	0.9	12	91.9	86,973	1.1
O-05 いちご半蔵門ビル	4	81.2	67,302	0.8	4	79.4	61,142	0.7
O-06 いちご聖坂ビル	4	100.0	61,618	0.8	4	80.8	68,442	0.8
O-07 いちご渋谷神山町ビル	5	86.6	55,181	0.7	5	86.6	53,023	0.6
O-09 いちご芝公園ビル	2	86.3	40,652	0.5	2	86.3	40,121	0.5
O-10 いちご恵比寿西ビル	6	94.7	70,902	0.9	7	100.0	67,561	0.8
O-11 いちご銀座612ビル	24	98.0	76,504	0.9	26	100.0	75,004	0.9
O-12 いちご内神田ビル	10	100.0	49,794	0.6	10	100.0	48,464	0.6
O-16 いちご神保町ビル	10	100.0	76,361	0.9	9	92.7	84,570	1.0

不動産等の名称	第40期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日				第41期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
O-17 いちご箱崎ビル	6	100.0	75,240	0.9	6	100.0	78,222	1.0
O-20 いちご五反田ビル	13	84.4	181,721	2.2	15	94.5	186,255	2.3
O-21 いちご新横浜ビル	12	94.4	94,471	1.2	12	81.4	77,220	0.9
O-22 いちご南池袋ビル	8	100.0	59,011	0.7	8	100.0	61,140	0.7
O-23 いちご中野ノースビル	7	100.0	43,852	0.5	7	100.0	43,159	0.5
O-24 いちご永代ビル	10	100.0	75,771	0.9	11	100.0	74,882	0.9
O-26 いちご池尻ビル	6	100.0	94,709	1.2	6	100.0	93,584	1.1
O-27 いちご西池袋ビル	1	100.0	29,217	0.4	1	100.0	29,217	0.4
O-28 いちご西五反田ビル	9	100.0	37,504	0.5	9	100.0	38,669	0.5
O-29 いちご吉祥寺ビル	14	100.0	121,424	1.5	14	100.0	129,784	1.6
O-34 いちご栄ビル	18	89.9	147,075	1.8	19	93.7	146,963	1.8
O-37 いちご丸の内ビル	23	96.4	234,713	2.9	25	100.0	231,560	2.8
O-38 いちご富士駅西ビル（注3）	—	—	111,948	1.4	—	—	—	—
O-39 いちご・みらい信金ビル（注4）	22	100.0	79,398	1.0	—	—	4,806	0.1
O-42 いちご高松ビル	16	98.7	157,928	1.9	16	98.7	155,614	1.9
O-46 いちご神田錦町ビル	11	100.0	98,887	1.2	11	100.0	98,468	1.2
O-47 いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	248,293	3.0	1	100.0	246,010	3.0
O-48 いちご辨紡本町ビル	14	100.0	99,343	1.2	14	100.0	98,299	1.2
O-49 いちご神田小川町ビル	8	90.6	84,698	1.0	9	100.0	91,257	1.1
O-50 いちご八丁堀ビル	7	100.0	95,697	1.2	7	100.0	97,311	1.2
O-51 いちご恵比寿グリーングラス	6	100.0	209,497	2.6	6	100.0	211,087	2.6
O-52 いちご大森ビル	11	100.0	137,548	1.7	11	100.0	135,731	1.7
O-53 いちご高田馬場ビル	8	100.0	57,994	0.7	8	100.0	60,967	0.7
O-54 いちご大宮ビル	31	100.0	178,929	2.2	30	93.7	180,032	2.2
O-55 いちご相模原ビル	14	100.0	60,413	0.7	14	100.0	59,250	0.7
O-57 いちご仙台イーストビル	10	100.0	98,346	1.2	10	100.0	102,642	1.3
O-58 いちご熊本ビル	35	100.0	89,394	1.1	35	100.0	89,072	1.1
O-59 いちご神宮前ビル	4	93.0	207,442	2.5	5	92.2	184,180	2.3
O-60 いちご渋谷道玄坂ビル	11	92.7	135,160	1.7	10	95.3	119,375	1.5
O-61 いちご広尾ビル	4	100.0	126,950	1.6	4	100.0	131,697	1.6
O-62 いちご笹塚ビル	11	100.0	162,507	2.0	11	100.0	188,995	2.3
O-63 いちご日本橋イーストビル	7	100.0	153,241	1.9	7	100.0	150,716	1.8
O-64 いちご桜橋ビル	6	100.0	88,563	1.1	5	100.0	92,429	1.1
O-65 いちご新川ビル	6	100.0	86,211	1.1	6	100.0	87,194	1.1
O-66 いちご九段ビル	10	100.0	109,972	1.3	10	100.0	109,674	1.3
O-67 いちご東五反田ビル	20	100.0	141,707	1.7	20	100.0	136,297	1.7
O-68 アクシオール三田	11	100.0	72,680	0.9	11	90.0	73,108	0.9
O-69 いちご東池袋ビル	21	100.0	169,337	2.1	21	100.0	169,681	2.1
O-70 郡山ビッグアイ（オフィス区画）	16	100.0	107,468	1.3	16	100.0	110,384	1.3
O-71 いちご川崎ビル	22	100.0	95,355	1.2	21	94.6	97,842	1.2
O-72 いちご渋谷イーストビル	4	64.2	39,080	0.5	5	82.8	45,577	0.6
O-73 いちご人形町ビル	8	100.0	54,700	0.7	8	100.0	57,589	0.7
O-75 いちご博多ビル	28	96.5	54,224	0.7	28	100.0	58,866	0.7

不動産等の名称	第40期 自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日				第41期 自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
O-76 いちご錦ファーストビル	7	89.6	57,044	0.7	7	89.6	71,303	0.9
O-78 いちご池袋イーストビル	2	100.0	101,545	1.2	2	100.0	101,035	1.2
O-79 いちご元麻布ビル	3	100.0	51,169	0.6	3	100.0	60,010	0.7
O-80 いちご大塚ビル	8	100.0	104,399	1.3	8	100.0	102,517	1.3
O-81 いちご名古屋ビル	36	97.9	144,360	1.8	36	99.0	160,304	2.0
O-82 いちご伏見ビル	40	93.8	89,520	1.1	39	93.8	94,432	1.2
O-83 いちご錦ビル	24	96.5	46,736	0.6	25	100.0	49,868	0.6
O-84 いちご南森町ビル	12	100.0	51,062	0.6	12	100.0	52,203	0.6
O-85 いちご渋谷宇田川町ビル	8	100.0	80,944	1.0	8	100.0	79,221	1.0
O-86 ウィン五反田ビル	11	100.0	124,328	1.5	11	100.0	124,152	1.5
O-87 いちご本郷ビル	6	94.1	93,792	1.1	7	100.0	92,919	1.1
O-88 大井町センタービル	6	100.0	62,712	0.8	6	100.0	74,559	0.9
O-89 ウィン第2五反田ビル	10	100.0	115,023	1.4	10	100.0	112,420	1.4
O-90 M I F ビル	9	100.0	66,863	0.8	9	100.0	66,306	0.8
O-91 いちご内本町ビル	17	100.0	68,529	0.8	17	100.0	68,816	0.8
O-92 いちご南大塚ビル	9	83.2	69,902	0.9	10	100.0	73,768	0.9
O-93 いちご乃木坂ビル	5	100.0	82,359	1.0	5	100.0	93,111	1.1
O-94 いちご博多イーストビル	19	100.0	74,236	0.9	19	100.0	73,072	0.9
O-95 いちご中目黒ビル	7	100.0	36,584	0.4	6	90.4	40,057	0.5
O-96 いちご立川ビル	17	100.0	124,783	1.5	17	100.0	122,903	1.5
O-97 いちご東池袋三丁目ビル	4	100.0	98,492	1.2	3	100.0	92,484	1.1
O-98 いちご丸の内サウスビル	26	95.1	51,766	0.6	25	95.1	47,952	0.6
O-99 いちご博多駅東ビル	32	100.0	95,739	1.2	32	100.0	96,709	1.2
O-100 いちご博多駅東三丁目ビル	12	79.3	58,201	0.7	13	84.3	62,092	0.8
O-101 いちご錦糸町サウスビル	7	100.0	53,834	0.7	7	100.0	58,775	0.7
O-102 いちご秋葉原イーストビル	4	100.0	76,358	0.9	4	100.0	75,642	0.9
O-103 いちご博多明治通りビル	15	100.0	96,247	1.2	15	100.0	97,413	1.2
O-104 いちご博多祇園ビル	12	95.6	40,808	0.5	12	100.0	41,561	0.5
O-105 いちご天神ノースビル	14	90.1	38,282	0.5	13	81.5	39,921	0.5
O-106 いちご五反田ウエストビル	9	100.0	101,835	1.2	9	100.0	104,929	1.3
O-107 いちご大手町ノースビル	12	100.0	42,158	0.5	11	91.5	49,511	0.6
O-108 いちご立川公園通りビル	—	—	—	—	7	88.5	41,759	0.5
O-109 いちご船橋ビル	—	—	—	—	22	100.0	39,803	0.5
Z-10 いちご渋谷文化村通りビル	5	100.0	77,381	0.9	5	100.0	76,134	0.9
Z-14 いちご蒲田ビル	2	100.0	53,379	0.7	2	100.0	53,503	0.7
合 計	1,026	97.5	8,177,600	100.0	1,036	97.3	8,179,798	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。

(注4) 2025年11月10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、2026年4月30日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産は以下のとおりです。

(特定取引の契約額等及び時価の状況表)

2026年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円) (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)	87,774,000	70,009,000	—
合 計		87,774,000	70,009,000	—

(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、2026年4月30日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総 額	当期支払額	既支払総額
いちご船橋ビル (千葉県船橋市)	空調設備更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	68,206	—	—
いちご神宮前ビル (東京都渋谷区)	共用部改修工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	67,270	—	—
いちご五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	61,800	—	—
いちご辨紡本町ビル (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	60,760	—	—
いちご辨紡本町ビル (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	60,760	—	—
いちご船橋ビル (千葉県船橋市)	共用部改修工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	51,070	—	—
いちご船橋ビル (千葉県船橋市)	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	51,070	—	—
いちご元麻布ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	33,730	—	—
いちご蒲田ビル (東京都大田区)	受変電設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	32,981	—	—
いちご錦ファーストビル (愛知県名古屋市中区)	空調設備更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	30,670	—	—
いちご箱崎ビル (東京都中央区)	外壁改修工事（1期）	自 2026年11月 至 2027年 4 月	30,670	—	—
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	30,649	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	貸室改修工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	30,000	—	—
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	—	—
いちご本郷ビル (東京都文京区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	29,650	—	—
アクシオール三田 (東京都港区)	貸室改修工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	28,453	—	—
いちご川崎ビル (神奈川県川崎市)	空調設備更新工事	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)	外壁改修工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	27,304	—	—
いちご新川ビル (東京都中央区)	機械式駐車場改修工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	27,100	—	—
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	26,712	—	—
いちご高松ビル (香川県高松市)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	26,712	—	—
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11月 至 2027年 4 月	26,080	—	—
いちご南池袋ビル (東京都豊島区)	機械式駐車場改修工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	25,147	—	—
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	エレベーター更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	24,550	—	—
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11月 至 2027年 4 月	24,550	—	—

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
いちご吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	受変電設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	24,244	—	—
いちご吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	23,530	—	—
いちご吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	23,530	—	—
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	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	23,000	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	22,510	—	—
いちご錦糸町サウスビル (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	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2027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	22,306	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	機械式駐車場改修工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	21,000	—	—
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	—	—
いちご池尻ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	20,470	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	20,470	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	20,470	—	—
いちご永代ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	20,470	—	—
いちご渋谷イーストビル (東京都渋谷区)	給水設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	20,470	—	—
いちご錦ファーストビル (愛知県名古屋市中区)	受変電設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	20,358	—	—
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	19,419	—	—
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	19,340	—	—
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11月 至 2027年 4 月	19,340	—	—
いちご辨紡本町ビル (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	18,940	—	—
いちご辨紡本町ビル (大阪府大阪市)	貸室改修工事	自 2026年 5 月 至 2026年10月	18,591	—	—
いちご聖坂ビル (東京都港区)	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	17,410	—	—
アクシオール三田 (東京都港区)	空調設備更新工事（1期）	自 2026年11月 至 2027年 4 月	17,410	—	—
いちご永代ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	15,370	—	—
いちご渋谷イーストビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事（1期）	自 2026年11月 至 2027年 4 月	15,370	—	—
いちご博多ビル (福岡県福岡市)	共用部改修工事	自 2026年 5 月 至 2026年10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 2026年11月 至 2027年 4 月	12,310	—	—
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	—	—
いちご西五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	10,270	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が2026年4月30日現在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1,979,864千円であり、費用区分された修繕費126,600千円と合わせ、合計2,106,464千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)
いちご聖坂ビル (東京都港区)	貸室改修工事	自 2025年11月 至 2025年12月	79,536
いちご船橋ビル (千葉県船橋市)	空調設備更新工事	自 2026年 1 月 至 2026年 4 月	42,094
いちご渋谷道玄坂ビル (東京都渋谷区)	貸室改修工事	自 2025年10月 至 2025年12月	38,483
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10月 至 2026年 1 月	37,421
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	29,548
いちご錦ファーストビル (愛知県名古屋市中)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2025年12月	29,242
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市中)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年 1 月	28,630
アクシオール三田 (東京都港区)	貸室改修工事	自 2025年10月 至 2026年 1 月	28,250
いちご高松ビル (香川県高松市中)	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2025年11月	26,998
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市中)	共用部改修工事	自 2025年12月 至 2026年 1 月	25,689
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 3 月	24,346
いちご錦糸町サウスビル (東京都墨田区)	空調設備更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 4 月	21,663
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市中)	外壁改修工事	自 2026年 3 月 至 2026年 4 月	21,423
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 2 月 至 2026年 4 月	21,150
いちご中目黒ビル (東京都目黒区)	貸室改修工事	自 2026年 3 月 至 2026年 4 月	20,490
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 4 月 至 2026年 4 月	19,340
いちご内神田ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2026年 4 月 至 2026年 4 月	18,940
いちご聖坂ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2026年 3 月 至 2026年 4 月	17,920
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 2026年 1 月	17,410
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市中)	外壁防水工事	自 2026年 3 月 至 2026年 4 月	16,777
いちご聖坂ビル (東京都港区)	貸室・共用部改修工事	自 2025年 9 月 至 2026年 1 月	15,985
いちご永代ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 4 月	13,432
いちご芝公園ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 4 月	12,310
いちご相模原ビル (神奈川県相模原市中)	機械式駐車場改修工事（2期）	自 2025年11月 至 2025年11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 2026年 4 月 至 2026年 4 月	8,725
いちご中野ノースビル (東京都中野区)	受変電設備更新工事（1期）	自 2026年 3 月 至 2026年 4 月	8,519
その他			1,343,534
合計			1,979,864

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第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	第41期 自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日
当期首積立金残高	1,458,399	1,381,587	1,454,754	1,642,754	1,491,967
当期積立額	1,083,133	876,471	1,343,341	1,509,792	1,460,792
当期積立金取崩額	1,159,944	803,303	1,155,340	1,660,579	1,549,671
次期繰越額	1,381,587	1,454,754	1,642,754	1,491,967	1,403,087

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第40期 自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日	第41期 自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日
(a) 資産運用報酬	686,737	723,297
(b) 資産保管手数料	15,843	15,774
(c) 一般事務委託手数料	52,822	54,057
(d) 役員報酬	5,040	5,040
(e) その他の費用	71,276	84,261
合 計	831,719	882,431

(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40期は193,089千円、第41期は91,761千円あります。

2 借入状況

2026年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末 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	2018年 4 月27日	352	—	0.990 (注2)	2026年 4 月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		1,352	—					
	株式会社あおぞら銀行		901	—					
	株式会社SBI新生銀行		901	—					
	株式会社りそな銀行		448	—					
	株式会社三井住友銀行	2018年10月31日	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	—	1.447	2026年 4 月30日			
	株式会社SBI新生銀行	2018年10月31日	200	—	1.447	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					
	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	—	0.850 (注2)	2026年 4 月30日			
	株式会社みずほ銀行		400	—					
	株式会社日本政策投資銀行		400	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		300	—					
	株式会社SBI新生銀行	2019年 4 月26日	250	—	0.867 (注2)	2026年 9 月25日			
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	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			
	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						
株式会社三井住友銀行	2019年 9 月30日	692	—	0.726 (注2)	2026年 3 月25日				
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						

区分	借入先	借入日	当期末 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12月16日	1,224	1,224	0.876 (注2)	2027年 9 月25日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,224	1,224					
	株式会社SBI新生銀行		783	783					
	株式会社三菱UFJ銀行		783	783					
	株式会社あおぞら銀行		783	783					
	株式会社りそな銀行		587	587					
	株式会社香川銀行	2020年 3 月31日	955	955	1.556	2027年 3 月25日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 5 月29日	543	543	0.740 (注2)	2027年 3 月25日			
	株式会社SBI新生銀行		518	518					
	株式会社みずほ銀行		494	494					
	株式会社三菱UFJ銀行		445	445					
	株式会社あおぞら銀行	2020年 8 月31日	2,127	2,127	0.828 (注2)	2028年 8 月25日			
	株式会社SBI新生銀行	2020年 8 月31日	998	998	0.722 (注2)	2027年 3 月25日			
	株式会社SBI新生銀行	2020年 8 月31日	1,000	1,000	0.828 (注2)	2028年 8 月25日			
	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	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					
	株式会社三井住友銀行	2020年12月18日	800	800	0.802 (注2)	2028年11月25日			
	株式会社みずほ銀行	2020年12月18日	700	700	0.802 (注2)	2028年11月25日			
	株式会社横浜銀行	2020年12月18日	500	500	0.802 (注2)	2028年11月25日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 3 月31日	1,055	1,055	0.876 (注2)	2029年 3 月25日			
	株式会社みずほ銀行		710	710					
	株式会社あおぞら銀行		571	571					
	株式会社りそな銀行		571	571					
	みずほ信託銀行株式会社		190	190					
	株式会社三井住友銀行	2021年 5 月 7 日	329	329	0.733 (注2)	2028年 3 月25日			
	株式会社みずほ銀行		329	329					
	株式会社りそな銀行		287	287					
株式会社あおぞら銀行	174		174						
株式会社SBI新生銀行	162		162						
株式会社横浜銀行	161		161						
株式会社三井住友銀行	988		988						
株式会社みずほ銀行	2021年 5 月 7 日	988	988	0.819 (注2)	2029年 5 月25日				
株式会社りそな銀行		862	862						
株式会社SBI新生銀行		487	487						
株式会社あおぞら銀行		422	422						
株式会社日本政策投資銀行	2021年 9 月30日	500	500	0.764	2028年 9 月25日				

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	2021年11月 8 日	194	194	0.612 (注2)	2026年 9 月25日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		194	194						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,622	1,622						
	株式会社福岡銀行		446	446						
	株式会社横浜銀行		90	90						
	株式会社三井住友銀行	2021年11月 8 日	389	389	0.720 (注2)	2028年 3 月25日				
	株式会社みずほ銀行		389	389						
	株式会社りそな銀行		271	271						
	株式会社SBI新生銀行		154	154						
	株式会社あおぞら銀行		117	117						
	株式会社横浜銀行	356	356	0.833 (注2)	2029年11月25日					
	株式会社三井住友銀行	1,363	1,363							
	株式会社みずほ銀行	1,363	1,363							
	株式会社りそな銀行	1,086	1,086							
	株式会社SBI新生銀行	617	617							
	株式会社あおぞら銀行	470	470	0.859	2029年 1 月25日					
	株式会社日本政策投資銀行	500	500							
	株式会社三井住友銀行	222	222			0.717 (注2)				2027年 5 月25日
	株式会社みずほ銀行	193	193							
	株式会社三菱UFJ銀行	1,580	1,580							
	株式会社福岡銀行	494	494							
	株式会社西日本シティ銀行	100	100	0.816 (注2)	2028年 5 月25日					
	株式会社三井住友銀行	628	628							
	株式会社みずほ銀行	385	385							
	株式会社SBI新生銀行	217	217							
	株式会社あおぞら銀行	98	98							
	株式会社西日本シティ銀行	111	111	1.019 (注2)	2030年 5 月27日					
	株式会社りそな銀行	125	125							
	株式会社三井住友銀行	2,360	2,360							
	株式会社みずほ銀行	1,348	1,348							
株式会社SBI新生銀行	869	869								
株式会社あおぞら銀行	396	396	1.107 (注2)	2029年 5 月25日						
株式会社西日本シティ銀行	283	283								
株式会社りそな銀行	220	220								
株式会社三井住友銀行	950	950								
株式会社みずほ銀行	950	950								
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					
株式会社みずほ銀行		524	524							
株式会社三菱UFJ銀行		1,579	1,579							
株式会社SBI新生銀行		307	307							
株式会社福岡銀行		493	493							
株式会社西日本シティ銀行		493	493							
株式会社りそな銀行		245	245							

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	2022年11月30日	1,500	1,500	1.036 (注2)	2028年 8 月25日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社SBI新生銀行		778	778					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	707	707	1.609 (注2)	2032年 9 月25日			
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		293	293					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	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			
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行		677	677					
	株式会社SBI新生銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2023年 9 月25日	700	700	1.644 (注2)	2031年 7 月25日			
	株式会社みずほ銀行		653	653					
	株式会社SBI新生銀行		690	690					
	株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	1,000	1,000	1.772 (注2)	2031年10月25日			
	株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	100	100	1.202 (注2)	2028年 5 月25日			
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行		283	283					
	株式会社SBI新生銀行		135	135					
	株式会社福岡銀行		95	95					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行		115	115					
	株式会社みずほ銀行	2023年10月31日	240	240	1.773 (注2)	2031年10月25日			
	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	2024年 2 月29日	500	500	1.522 (注2)	2031年10月25日				
株式会社みずほ銀行	2024年 2 月29日	400	400	1.522 (注2)	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				
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						

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	2024年 4 月30日	380	380	1.642 (注2)	2031年10月25日	期限一括	(注4)	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			
	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			
	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	1.406	2031年 4 月25日			
	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	2024年11月11日	95	95	1.396	2031年 4 月25日			
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社SBI新生銀行		900	900					
	株式会社りそな銀行	2024年11月11日	400	400	1.366	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	2024年11月11日	100	100	1.456	2032年 4 月25日			
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	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	2024年11月11日	393	393	1.456	2032年 4 月25日			
	株式会社りそな銀行		194	194					
	株式会社香川銀行		147	147					
	株式会社三井住友銀行	2025年 3 月25日	1,000	1,000	1.306	2030年 3 月25日			

区分	借入先	借入日	当期末 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	2025年 9 月25日	27	27	2.010	2030年 3 月25日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		27	27						
	株式会社三菱UFJ銀行		781	781						
	株式会社あおぞら銀行		130	130						
	株式会社りそな銀行		270	270						
	株式会社三井住友銀行	2025年 9 月25日	380	380	1.376	2031年10月25日				
	株式会社みずほ銀行		380	380						
	株式会社SBI新生銀行		260	260						
	株式会社あおぞら銀行		130	130						
	株式会社りそな銀行		316	316						
	株式会社香川銀行	413	413							
	株式会社三井住友銀行	2025年10月24日	881	881	1.586	2032年10月25日	(注3)	(注5)		
	株式会社三井住友銀行	2025年10月31日	33	33	2.036	2030年 3 月25日				
	株式会社みずほ銀行		18	18						
	株式会社三菱UFJ銀行		225	225						
	株式会社SBI新生銀行		201	201						
	株式会社あおぞら銀行	2025年10月31日	257	257	1.394	2032年 4 月25日				
	株式会社三井住友銀行		600	600						
	株式会社みずほ銀行		490	490						
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200						
	株式会社りそな銀行	2025年11月27日	356	356	1.420	2032年 4 月25日				
	株式会社みずほ銀行		—	1,000						
	株式会社三井住友銀行		2026年 2 月18日	—			1,000	1.510		2032年 7 月25日
	株式会社三菱UFJ銀行		2026年 2 月18日	—			1,000	1.510		2032年 7 月25日
	株式会社三井住友銀行	2026年 3 月25日	—	692	1.620	2033年 7 月25日				
	株式会社三井住友銀行	2026年 4 月30日	—	352	1.533	2033年 7 月25日				
	株式会社三菱UFJ銀行		—	300						
	株式会社SBI新生銀行		—	901						
	株式会社りそな銀行		—	448						
	株式会社あおぞら銀行		—	601						
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,352						
株式会社三井住友銀行	2026年 4 月30日	—	250	2.823	2030年10月25日					
株式会社みずほ銀行		—	400							
株式会社SBI新生銀行		—	250							
株式会社あおぞら銀行		—	300							
株式会社日本政策投資銀行		—	400							
株式会社三井住友銀行	2026年 4 月30日	—	1,000	1.583	2034年 4 月25日					
株式会社みずほ銀行	2026年 4 月30日	—	400	1.583	2034年 4 月25日					
株式会社SBI新生銀行	2026年 4 月30日	—	200	1.463	2032年 4 月25日					
合 計			118,388	121,388						

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
(注3) 返済方法は、2027年10月25日以降、毎年1・4・7・10月の各25日に元本の一部を返済し、元本返済期日に残額(660百万円)を一括返済します。
(注4) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金並びに借入金の返済資金等です。
(注5) 資金使途は、保有不動産又は保有信託受益権の資産価値向上のためのCAPEX資金です。

3 投資法人債

2026年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2017年 9月22日	1,200	1,200	0.900	2027年 9月22日	期限一括	(注1) (注2)	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	2018年 4月26日	1,000	1,000	0.900	2028年 4月26日	期限一括		
第3回無担保投資法人債	2018年 11月29日	1,000	—	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	(注3)	
合 計		6,250	5,250					

(注1) 資金使途は、既存借入金の返済資金及び特定資産の取得資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注3) 資金使途は、CAPEX(資本的支出)資金等です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	いちご・みらい信金ビル	—	—	2025年 11月10日	1,750	1,037	519
不動産信託受益権	いちご立川公園通りビル	2025年 12月12日	1,950	—	—	—	—
不動産信託受益権	いちご船橋ビル	2026年 2月18日	3,610	—	—	—	—
合 計		—	5,560	—	1,750	1,037	519

(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・みらい信金ビル	2025年 11月10日	1,750	1,440	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年 10月31日
取得	いちご立川公園通りビル	2025年 12月12日	1,950	1,960	大和不動産鑑定株式会社	2025年 10月1日
取得	いちご船橋ビル	2026年 2月18日	3,610	3,960	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年 1月1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) 売買取引状況

区分	売買金額等 (注2)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	5,560,000	1,750,000
利害関係人等 (注1) との取引状況の内訳		
いちご地所株式会社	3,610,000 (64.9%)	－ (－%)
合 計	3,610,000 (64.9%)	－ (－%)

(注1) 利害関係人等とは、「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」第123条及び一般社団法人資産運用業協会の「投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則」第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の売買金額等は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

(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ていますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

(1) 取得等の状況

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

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

(2) 保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注)	総発行済口数 に対する比率 (%)
第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
第41期 (自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日)	1,400	126,840	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
2026年2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、2026年3月26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、2026年3月26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・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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年10月31日)	当 期 (2026年 4 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,142,957	7,455,445
信託現金及び信託預金	14,965,164	15,054,531
営業未収入金	12,438	26,248
前払費用	534,908	492,864
未収消費税等	—	236,268
その他	5,583	6,129
流動資産合計	27,661,053	23,271,486
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,802,216	7,992,088
減価償却累計額	△2,753,882	△2,848,152
建物（純額）	5,048,333	5,143,936
構築物	30,789	30,789
減価償却累計額	△23,727	△24,064
構築物（純額）	7,061	6,724
機械及び装置	379,104	379,104
減価償却累計額	△298,984	△306,557
機械及び装置（純額）	80,120	72,546
工具、器具及び備品	124,923	138,229
減価償却累計額	△87,926	△94,631
工具、器具及び備品（純額）	36,997	43,598
土地	16,334,305	16,334,305
建設仮勘定	231	231
信託建物	49,772,030	51,825,749
減価償却累計額	△14,664,900	△15,162,282
信託建物（純額）	35,107,129	36,663,466
信託構築物	89,926	109,462
減価償却累計額	△47,871	△50,043
信託構築物（純額）	42,054	59,419
信託機械及び装置	1,134,149	1,166,143
減価償却累計額	△657,459	△646,034
信託機械及び装置（純額）	476,690	520,109
信託工具、器具及び備品	537,839	623,060
減価償却累計額	△323,081	△348,990
信託工具、器具及び備品（純額）	214,758	274,070
信託土地	153,693,216	157,448,169
信託建設仮勘定	9,238	13,200
有形固定資産合計	211,050,136	216,579,778
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	1,060,830	1,047,855
その他	62,356	66,377
投資その他の資産合計	1,133,186	1,124,233
固定資産合計	216,677,903	222,198,591
繰延資産		
投資法人債発行費	21,951	18,562
繰延資産合計	21,951	18,562
資産合計	244,360,907	245,488,641

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年10月31日)	当 期 (2026年 4 月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,315,557	1,667,649
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	18,720,000
未払金	820,512	865,248
未払費用	31,663	20,266
未払法人税等	605	605
未払消費税等	228,242	103,313
前受金	1,580,330	1,675,563
その他	21,351	14,627
流動負債合計	22,656,261	23,067,274
固定負債		
投資法人債	5,250,000	5,250,000
長期借入金	100,730,000	102,668,000
預り敷金及び保証金	1,285,398	1,329,621
信託預り敷金及び保証金	9,539,208	9,818,331
資産除去債務	27,912	27,393
その他	94,979	100,082
固定負債合計	116,927,499	119,193,429
負債合計	139,583,761	142,260,703
純資産の部		
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 △3,080,002	※2 △4,079,994
出資剰余金（純額）	17,486,417	16,486,426
任意積立金		
配当積立金	3,673,625	3,774,625
一時差異等調整積立金	※3 8,269,544	※3 8,164,544
任意積立金合計	11,943,170	11,939,170
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,172,341	3,627,124
剰余金合計	33,601,929	32,052,721
投資主資本合計	104,777,145	103,227,937
純資産合計	※1 104,777,145	※1 103,227,937
負債純資産合計	244,360,907	245,488,641

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)				
	前期（ご参考） （自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日）		当 期 （自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日）	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	7,566,178	※1	7,602,246
その他貸貸事業収入	※1	611,422	※1	577,551
不動産等売却益	※2	1,094,176	※2	519,979
営業収益合計		9,271,777		8,699,777
営業費用				
貸貸事業費用	※1	3,369,429	※1	3,240,617
資産運用報酬		686,737		723,297
資産保管手数料		15,843		15,774
一般事務委託手数料		52,822		54,057
役員報酬		5,040		5,040
その他営業費用		71,276		84,261
営業費用合計		4,201,149		4,123,049
営業利益		5,070,627		4,576,728
営業外収益				
受取利息		21,742		25,308
未払分配金戻入		575		690
貸倒引当金戻入額		16,176		—
その他		4,146		56
営業外収益合計		42,641		26,054
営業外費用				
支払利息		640,223		676,668
融資関連費用		293,418		293,559
投資法人偶発行費償却		4,105		3,388
その他		3,144		2,203
営業外費用合計		940,891		975,820
経常利益		4,172,377		3,626,962
税引前当期純利益		4,172,377		3,626,962
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		4,171,772		3,626,357
前期繰越利益		569		766
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,172,341		3,627,124

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 2025年 5月1日 至 2025年10月31日）							
(単位：千円)							
	出資総額	投資主資本					
		剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金		
					配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
当期首残高	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							
配当積立金の積立					101,000	—	101,000
一時差異等調整積立金の取崩						△105,000	△105,000
剰余金の配当							
当期純利益							
自己投資口の取得							
自己投資口の消却			△1,580,083	△1,580,083			
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				純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	
	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計			
当期首残高	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	—		—	—
剰余金の配当	△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
自己投資口の取得			△1,580,083	△1,580,083	△1,580,083
自己投資口の消却		△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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）							
(単位：千円)							
	投資主資本						
	出資総額	剰余金			任意積立金		
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (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	△3,080,002	17,486,417	3,673,625	8,269,544	11,943,170
当期変動額							
配当積立金の積立					101,000	－	101,000
一時差異等調整積立金の取崩						△105,000	△105,000
剰余金の配当							
当期純利益							
自己投資口の取得							
自己投資口の消却			△999,991	△999,991			
当期変動額合計	－	－	△999,991	△999,991	101,000	△105,000	△4,000
当期末残高	71,175,215	20,566,420	△4,079,994	16,486,426	3,774,625	8,164,544	11,939,170

	投資主資本				
	剰余金		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（△）	剰余金合計			
当期首残高	4,172,341	33,601,929	－	104,777,145	104,777,145
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	－		－	－
剰余金の配当	△4,175,574	△4,175,574		△4,175,574	△4,175,574
当期純利益	3,626,357	3,626,357		3,626,357	3,626,357
自己投資口の取得			△999,991	△999,991	△999,991
自己投資口の消却		△999,991	999,991	－	－
当期変動額合計	△545,217	△1,549,208	－	△1,549,208	△1,549,208
当期末残高	3,627,124	32,052,721	－	103,227,937	103,227,937

Ⅴ. 注記表

いちごオフィスリート投資法人

(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 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30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。 <table><tr><td>建物</td><td>1～63年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～45年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>1～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>1～15年</td></tr></table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	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。 <table><tr><td>建物</td><td>1～63年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～45年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>1～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>1～15年</td></tr></table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	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
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																	
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	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。																
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,219千円です。																

項 目	前 期（ご参考） （自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日）	当 期 （自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日）
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

前 期（ご参考） （2025年10月31日）	当 期 （2026年 4 月30日）																												
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																												
※2. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 ： 35,889口 消却総額 ： 3,080,002千円 (注)当期中の消却口数は16,969口、消却額は1,580,083千円です。	※2. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 ： 46,151口 消却総額 ： 4,079,994千円 (注)当期中の消却口数は10,262口、消却額は999,991千円です。																												
※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><tr><th></th><th>負ののれん発生益（注）</th></tr><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></table> (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。		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	<table><tr><th></th><th>負ののれん発生益（注）</th></tr><tr><td>当初発生額</td><td>10,432,940</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>8,269,544</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>8,164,544</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></table> (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。		負ののれん発生益（注）	当初発生額	10,432,940	当期首残高	8,269,544	当期積立額	—	当期取崩額	105,000	当期末残高	8,164,544	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																												
	負ののれん発生益（注）																												
当初発生額	10,432,940																												
当期首残高	8,269,544																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	105,000																												
当期末残高	8,164,544																												
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 ： 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。	※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																												

(損益計算書に関する注記)

前期（ご参考） （自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日）		当 期 （自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入		賃貸料収入	
6,322,034		6,409,225	
共益費収入		共益費収入	
880,584		850,357	
駐車場収入		駐車場収入	
294,706		274,489	
施設使用料		施設使用料	
68,853		68,174	
計		計	
7,566,178		7,602,246	
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		水道光熱費収入	
558,372		489,108	
その他収入		その他収入	
53,050		88,442	
計		計	
611,422		577,551	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
8,177,600		8,179,798	
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		外注委託費	
708,324		719,504	
水道光熱費		水道光熱費	
601,659		517,048	
信託報酬		信託報酬	
39,402		32,215	
減価償却費		減価償却費	
981,186		999,845	
修繕費		修繕費	
172,865		126,600	
公租公課		公租公課	
783,854		767,422	
損害保険料		損害保険料	
22,653		25,230	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
59,483		52,751	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
3,369,429		3,240,617	
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	
4,808,171		4,939,180	
※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)	
いちご富士駅西ビル		いちご・みらい信金ビル	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
2,720,000		1,750,000	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
1,344,099		1,037,150	
その他売却費用		その他売却費用	
281,723		192,870	
不動産等売却益		不動産等売却益	
1,094,176		519,979	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期（ご参考） （自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日）		当 期 （自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日）	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数		発行可能投資口総口数	
14,000,000口		14,000,000口	
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	
1,537,965口		1,527,703口	

(税効果会計に関する注記)

前期（ご参考） （2025年10月31日）		当 期 （2026年 4 月30日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位：千円)		(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		合併受入資産評価差額	
4,687,377		4,510,551	
資産除去債務		資産除去債務	
2,465		2,411	
その他		その他	
1,015		828	
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
4,690,858		4,513,791	
評価性引当額		評価性引当額	
△4,690,858		△4,513,791	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
—		—	
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
—		—	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率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率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		法定実効税率	
31.46%		31.46%	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△28.50%		△26.74%	
評価性引当額の増減		評価性引当額の増減	
△3.05%		△4.88%	
その他		その他	
0.11%		0.18%	
税効果会計適用後の法人税率等の負担率		税効果会計適用後の法人税率等の負担率	
0.01%		0.02%	
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 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日）		当 期 （自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日）	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考） (自 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、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより、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る場合、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。

(単位：千円)						
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	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	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

当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項
- (1) 金融商品に対する取組方針
- 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用については、安全性と換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行うものとしています。
- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
- 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済・償還期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、ＬＴＶを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、ＬＴＶ等を適正に管理すること、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより、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る場合、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
- 2026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年内返済予定の長期借入金	18,720,000	18,659,316	△60,683
(2) 投資法人債	5,250,000	4,948,500	△301,499
(3) 長期借入金	102,668,000	101,450,174	△1,217,825
負債合計	126,638,000	125,057,991	△1,580,008
(4) デリバティブ取引	—	—	—

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

V. 注記表

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引 の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時 価	当該時価の 算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	87,774,000	70,009,000	(注)	—

(注) 金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（1）（3）参照）。

(注2) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	18,720,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,200,000	—	1,200,000	—	1,850,000
長期借入金	—	19,241,037	21,960,050	16,871,050	19,880,050	24,715,812
合 計	18,720,000	21,441,037	21,960,050	18,071,050	19,880,050	26,565,812

(資産除去債務に関する注記)

前期（ご参考） (自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日)
資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。	資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） (自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日)				当 期 (自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日)			
本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。				本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。			
(単位：千円)				(単位：千円)			
用途	貸借対照表計上額			用途	貸借対照表計上額		
	当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高
事務所	212,555,478	△887,784	211,667,693	事務所	211,667,693	5,529,514	217,197,208
その他	3,876,454	△8,901	3,867,552	その他	3,867,552	△3,834	3,863,718
合計	216,431,932	△896,686	215,535,246	合計	215,535,246	5,525,680	221,060,926
(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費によるものです。				(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権2物件（5,582,688千円）の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権1物件（1,037,150千円）の売却及び減価償却費によるものです。			
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、いちご・みらい信金ビルについては、2025年11月10日付で締結した不動産信託受益権の売買契約における譲渡価格（1,750,000千円）としています。				(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、いちご半蔵門ビル(4,210,000千円)、いちご西池袋ビル(1,160,000千円)、いちご九段ビル(6,200,000千円)及びいちご人形町ビル(2,650,000千円)については、2026年6月10日付で締結した不動産及び不動産信託受益権の売買契約における譲渡予定価格としています。			
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。				なお、賃貸等不動産に関する2026年4月期における損益については、『損益計算書に関する注記』に記載しています。			

(資産の運用の制限に関する注記)

前期（ご参考） (自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考） (自 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。

当 期 (自 2025年11月 1 日 至 2026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	53,810	未払金	40,980
				信託報酬	10,144	営業未払金	2,951
				長期借入金の借入れ	1,352,000	長期借入金	1,637,000
				長期借入金の返済	1,352,000	1年内返済予定 の長期借入金	—
				支払利息	12,389	未払費用	113
				融資関連費用	3,363	前払費用	3,708
						長期前払費用	19,325

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場価格等を勘案して個別に協議の上、一般取引と同様に決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日）		当 期 （自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日）	
1口当たり純資産額	68,127円	1口当たり純資産額	67,570円
1口当たり当期純利益	2,700円	1口当たり当期純利益	2,362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。		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。		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 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日）	当 期 （自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日）
当期純利益	4,171,772千円	3,626,357千円
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	4,171,772千円	3,626,357千円
期中平均投資口数	1,544,927口	1,534,872口

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日）	当 期 （自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日）
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. 資産の譲渡に係る売買契約の締結 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2026年6月10日付で以下の特定資産の売買契約を締結しています。 【いちご半蔵門ビル】 譲渡予定価格 ^(注1) 4,210,000千円 帳簿価額 ^(注2) 1,527,333千円 所在地 東京都千代田区隼町2番19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 引渡予定日 ^(注3) 2026年7月17日 譲渡先 住友商事株式会社 【いちご西池袋ビル】 譲渡予定価格 ^(注1) 1,160,000千円 帳簿価額 ^(注2) 569,947千円 所在地 東京都豊島区池袋二丁目53番7号 資産の種類 不動産 所有形態 土地：所有権 建物：所有権 引渡予定日 ^(注3) 2026年7月17日 譲渡先 住友商事株式会社 【いちご九段ビル】 譲渡予定価格 ^(注1) 6,200,000千円 帳簿価額 ^(注2) 3,267,271千円 所在地 東京都千代田区神田神保町二丁目38番1他 資産の種類 不動産信託受益権 所有形態 土地：所有権 建物：所有権 引渡予定日 ^(注3) 2026年7月17日 譲渡先 住友商事株式会社 【いちご人形町ビル】 譲渡予定価格 ^(注1) 2,650,000千円 帳簿価額 ^(注2) 1,511,638千円 所在地 東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号 資産の種類 不動産信託受益権 所有形態 土地：所有権 建物：所有権 引渡予定日 ^(注3) 2026年7月17日 譲渡先 住友商事株式会社

前期（ご参考） （自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日）	当 期 （自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日）
	(注1) 譲渡予定価格は、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及び不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第42期（自 2026年5月1日 至 2026年10月31日）において、不動産売却益をいちご半蔵門ビルは約2,171,075千円、いちご西池袋ビルは約470,469千円、いちご九段ビルは約2,330,426千円、いちご人形町ビルは約894,478千円をそれぞれ計上する見込みです。 (注2) 2026年4月30日現在の帳簿価額を記載しています。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) 本譲渡に係る不動産及び不動産信託受益権売買契約（以下、「本契約」という。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）に該当します。本契約においては、本投資法人または譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えています。 （※）先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後決済、物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。

(収益認識に関する注記)

前期（ご参考） （自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日）			当 期 （自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日）		
(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報					
(単位：千円)					
	顧客との契約から 生じる収益（注1）	外部顧客への売上高		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	不動産等の売却	1,750,000	(注2) 519,979
水道光熱費収入	(注3) 558,372	558,372	水道光熱費収入	(注3) 489,108	489,108
その他	—	7,619,228	その他	—	7,690,689
合計	3,278,372	9,271,777	合計	2,239,108	8,699,777
(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					
(単位：千円)					
	前期（ご参考） 自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日			当期 自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日	
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	7,983		顧客との契約から生じた債権（期首残高）	1,162	
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	1,162		顧客との契約から生じた債権（期末残高）	2,429	
契約資産（期首残高）	—		契約資産（期首残高）	—	
契約資産（期末残高）	—		契約資産（期末残高）	—	
契約負債（期首残高）	—		契約負債（期首残高）	—	
契約負債（期末残高）	—		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。					

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） （自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当 期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
I 当期末処分利益	4,172,341,801円	3,627,124,571円
Ⅱ 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	105,000,000円	105,000,000円
Ⅲ 分配金の額	4,175,574,975円	3,629,822,328円
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,715円)	(2,376円)
Ⅳ 任意積立金		
配当積立金繰入額	101,000,000円	101,000,000円
V 次期繰越利益	766,826円	1,302,243円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益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。	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3,627,124,571円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額3,732,124,571円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101,000,000円を配当積立金として積立てた上で、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,629,822,328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2,376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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当 期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円の取り崩しを行います。	「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円の取り崩しを行います。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

いちごオフィスリート投資法人

独立監査人の監査報告書

2026 年 6 月 17 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 公認会計士 鶴 見 持 史
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 千 葉 香 菜 子
業 務 執 行 社 員

＜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 11 月 1 日から 2026 年 4 月 30 日までの第 41 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、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 2025年 5 月 1 日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1 日 至 2026年 4 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,172,377	3,626,962
減価償却費	981,186	999,845
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△17,345	－
受取利息	△21,742	△25,308
支払利息	640,223	676,668
営業未収入金の増減額（△は増加）	35,694	△13,809
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△236,268
前払費用の増減額（△は増加）	△25,698	42,043
長期前払費用の増減額（△は増加）	112,608	12,974
未払消費税等の増減額（△は減少）	△202,585	△124,929
営業未払金の増減額（△は減少）	△184,576	△221,796
未払金の増減額（△は減少）	129,460	44,736
前受金の増減額（△は減少）	165,125	163,005
信託有形固定資産の売却による減少額	1,344,099	1,037,150
その他	△20,786	50,280
小計	7,108,039	6,031,554
利息の受取額	21,742	25,308
利息の支払額	△642,205	△688,064
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	6,486,971	5,368,193
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	△159,042	△158,470
信託有形固定資産の取得による支出	△1,325,357	△6,890,940
預り敷金及び保証金の受入による収入	32,406	57,242
預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,603	△13,020
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	467,270	683,610
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△272,731	△472,259
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,307,057	△6,793,837
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	6,375,000	10,846,000
長期借入金の返済による支出	△5,494,000	△7,846,000
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	△999,991
分配金の支払額	△5,176,597	△4,174,105
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,875,680	△3,174,096
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△695,766	△4,599,741
現金及び現金同等物の期首残高	27,682,885	26,987,118
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,987,118	※1 22,387,377

(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。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

【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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当 期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクが負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクが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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当 期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
別段預金	別段預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物

財 務 運 営

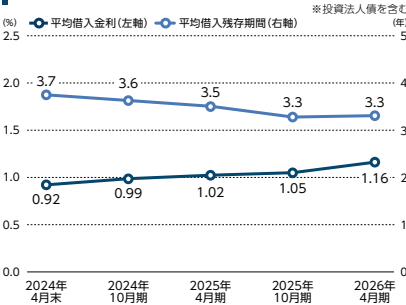
財務指標の推移

成長投資を支える主要財務指標の推移

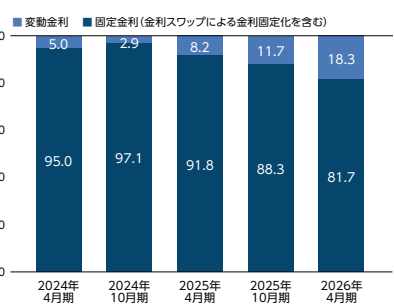
	2025年4月期 実績	2025年10月期 実績	2026年4月期 実績
1口当たり分配金	3,330円	2,715円	2,376円
1口当たりNAV	103,537円	106,287円	109,528円
1口当たりFFO	2,671円	2,639円	2,687円
簿価LTV（総資産ベース）	50.3%	51.0%	51.6%
時価LTV（鑑定ベース）	45.0%	44.8%	43.9%
平均借入金利	1.02%	1.05%	1.16%
平均借入期間	7.2年	7.1年	7.1年
金利固定化比率	91.8%	88.3%	81.7%
格付(JCR)	A+（安定的）	A+（安定的）	A+（安定的）

※ 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+不動産等売却益+特別損失-特別利益)+期末時点発行済投資口数
※ 簿価LTV（総資産ベース）=有利子負債残高÷総資産額×100
※ 時価LTV（鑑定ベース）=有利子負債残高÷各時点の期末鑑定評価額（期中取得物件は取得時鑑定評価額）×100
※ 平均借入期間=期末時点における有利子負債の平均満達年限

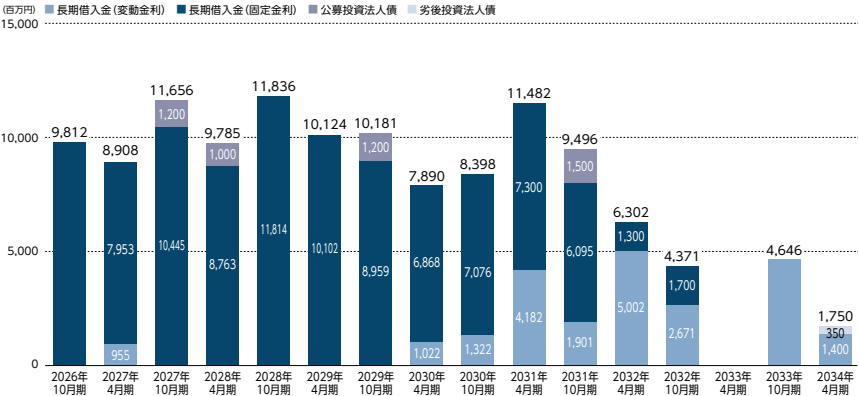
平均借入金利および平均借入残存期間の推移



金利固定化比率の推移



有利子負債返済期限の分散状況（2026年4月末日時点）



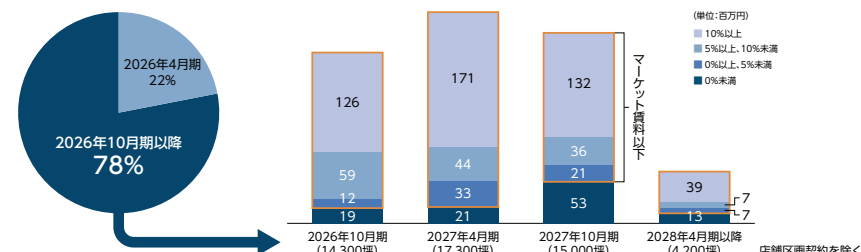
※ 平均金利の計算にあたり、変動金利については、当期の最終営業日に適用される基準金利にスプレッドを加算したものを適用金利として算出

今後の成長に向けた取り組み

賃料ギャップによる収益成長余地

- マーケット賃料の上昇が鮮明、賃料ギャップが10%以上存在する契約が多数
- 契約更改を通じた賃料増額により収益拡大を目指す

今後の契約更改対象面積比率(オフィス) 今後の契約更改賃料ギャップ分布(オフィス)



最大利益を実現するいちごオフィスの物件売却

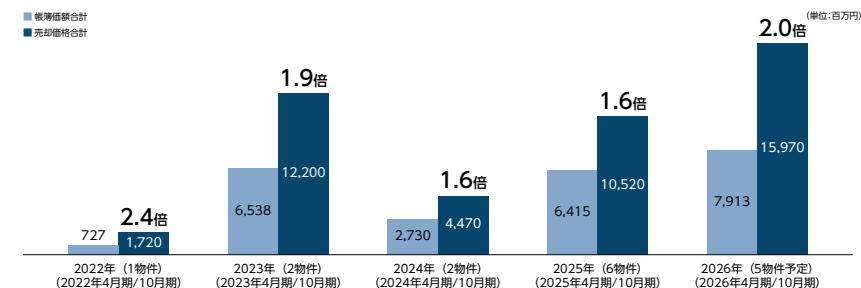
- 投資主利益を追求し好条件で4物件を売却
- 心築による価値向上と好機を捉えた意思決定により含み益を超えた利益を実現
- 売却益は101百万円を配当積立金として内部留保し5,765百万円を投資主様へ還元

物件名	いちご半蔵門ビル	いちご西池袋ビル	いちご九段ビル	いちご人形町ビル
鑑定評価額(2026年4月期末)	2,300百万円	1,080百万円	3,750百万円	1,960百万円
想定帳簿価額	1,527百万円	569百万円	3,267百万円	1,511百万円
売却価格	4,210百万円	1,160百万円	6,200百万円	2,650百万円
帳簿価額比	2.8倍	2.0倍	1.9倍	1.8倍
売却益	2,171百万円	470百万円	2,330百万円	894百万円
売却益合計	5,866百万円			

心築の成果により帳簿価額を大きく上回る価格で譲渡を実現

- 継続保有と比較のうえ、好機を逃さず投資主利益を優先

資産売却の実績



業績予想

2026年10月期 予想

NOI、売却益、当期純利益および分配金は過去最高水準を予想
 既存物件の内部成長が4物件売却による収益減少を上回る見込み

(単位: 百万円)

	2026年4月期 実績(B)	2026年10月期 予想(A)	増減(A)-(B)
営業収益	8,699	14,201	+5,501
営業利益	4,576	9,748	+5,171
経常利益	3,626	8,677	+5,050
当期純利益	3,626	8,677	+5,050
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)	2,376円	5,683円	+3,307円
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	2,033円	1,841円	-192円
発行済投資口数	1,527,703口	1,527,703口	-
NOI	5,939	5,940	+1
運用物件数	87物件	83物件	-4物件
期末稼働率	97.3%	97.4%	+0.1pt
(期中平均稼働率)	(97.1%)	(97.7%)	(+0.6pt)

2027年4月期 予想

物件数は減少するも、NOIは26/10期予想を上回り、過去最高を更新見込み
 賃料改定効果および前期売却による回収資金の再投資効果は未反映

(単位: 百万円)

	2026年10月期 予想(B)	2027年4月期 予想(A)	増減(A)-(B)
営業収益	14,201	8,261	-5,940
営業利益	9,748	4,092	-5,655
経常利益	8,677	2,966	-5,710
当期純利益	8,677	2,966	-5,710
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)	5,683円	2,010円	-3,673円
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	1,841円	1,941円	+100円
発行済投資口数	1,527,703口	1,527,703口	-
NOI	5,940	5,958	+17
運用物件数	83物件	83物件	-
期末稼働率	97.4%	97.3%	-0.1pt
(期中平均稼働率)	(97.7%)	(97.4%)	(-0.3pt)

※ 巡航EPUは、当期純利益から純売却益を控除し、売却に伴う運用報酬の増減の影響を除外した上で算出
 ※ NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費

サステナビリティへの取り組み



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わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。

4. 教育・啓発活動

サステナビリティに関する社内教育を充実させ、本方針を全従業員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、協力会社・入居テナント等ビル利用者に対しても本方針に関する理解・協力を呼びかけ、さまざまなステークホルダーとサステナビリティの推進に努めます。

5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等

本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、投資主をはじめ広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。

6. グリーン調達の実施

建物の改修等において、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用します。また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、グリーン調達を推進します。



社会

「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

いちごオフィスにおけるESGの取り組み

地域活性化への貢献

非常時発電やエレベーター内防災キャビネット、災害時救援自動販売機の設置の他、河川氾濫対策としてビル敷地内に土のうを設置



ELV内防災キャビネット



AED



災害時救援自動販売機

健康経営の推進

従業員一人ひとりの心身の健康を重視し、「健康経営優良法人」認定の取得を継続。ストレスチェック、産業医面談、メンタルヘルス研修などを体系化し、従業員の健康管理を推進

項目	2026年2月期	目標値
健康診断受診率	98.0%	100%
メンタルヘルスクア研修受診率	95.9%	100%
ストレスチェック受検率	93.7%	100%

資格支援制度(資産運用会社)

主な資格保有状況	2026年2月末時点
宅地建物取引士	27名
日商簿記1級～3級	18名
不動産証券化協会認定マスター	13名

いちごグループにおけるESGの取り組み

地域活性化への貢献

地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・グ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生関係を築きながら推進



THE KNOT TOKYO Shinjuku ホテル/東京都

「いちご大学」の運営

役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、専門性の高い役員が自ら講師となり経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招へい1年間の平均開講数 30回



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、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



三宅宏実 村上英介(ウエイトリフティング)



ガバナンス

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

いちごオフィスにおけるESGの取り組み

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
資産運用会社社長 投資法人執行役員の兼務
Jリート58投資法人中、 25投資法人で兼務 いちごオフィス 役員は全員、いちごグループから独立した第三者

※ 2026年4月末の調査に基づく

資産運用会社
資産運用会社 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



環境

「サステナブル経営」の実現に向けた各種取り組みの推進

いちごオフィスにおけるESGの取り組み

■ 2025年 GRESBリアルエスティアス評価(2016年度より参加)

- 昨年に引き続き「3 Star」を取得
- 「Green Star」を9年連続取得
- 開示評価で「Aレベル」の評価を取得



■ 各種環境認証の取得

- 31件(25物件)・賃貸可能面積合計(オフィスの)41.3%

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
いちご高松ビル
いちご秋葉原ノースビル
いちご仙台イーストビル
いちご立川ビル
ウィン第2五反田ビル

Aランク

いちご東比寿グリーンガラス
いちご東五反田ビル
いちご新橋本町ビル
いちご熊本ビル

ZEB Ready

いちご八丁堀ビル

ZEB

BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

6つ星(★★★★★★)

いちご八丁堀ビル

2つ星(★★)

いちご秋葉原ノースビル

1つ星(★)

いちご大宮ビル

DBJ Green Building

3つ星(★★★)

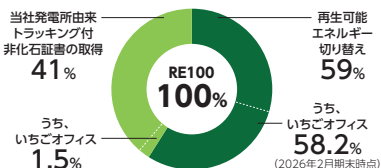
いちご日本橋イーストビル
ウィン五反田ビル
※ 2026年4月末日時点

いちごグループにおけるESGの取り組み

- 再生可能エネルギーによる電力使用率100%達成
- グループで掲げる環境課題解決KPI®を達成



※サステナブルな社会へ向けた環境課題解決KPI®として、「グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする(RE100)を2025年までに達成しその状態を維持」と策定

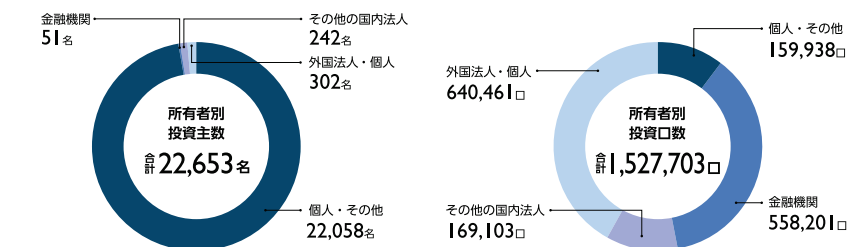


投資口・投資主情報

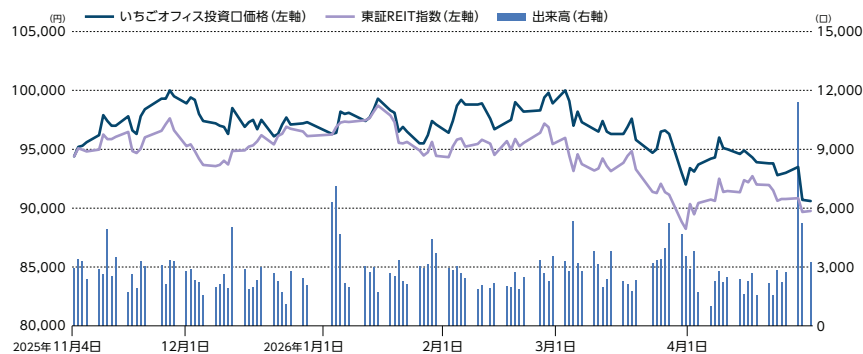
主要な投資主 (2026年4月30日時点)

氏名または名称	所有投資口数(口)	比率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	384,704	25.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	217,398	14.2%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	211,400	13.8%
いちご株式会社	149,208	9.8%
野村信託銀行株式会社(投信口)	51,171	3.3%
いちごトラスト	41,567	2.7%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	24,292	1.6%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,543	1.0%
日本証券金融株式会社	12,128	0.8%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,058	0.8%
合計	1,118,469	73.2%

投資主の状況 (2026年4月30日時点)



投資口価格の推移



※ 東証REIT指数は、2025年11月4日(明初ははじめの営業日)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(www.ichigo-office.co.jp)に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324(フリーダイヤル)
特別口座の 口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)

(旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら)

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。
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

2026年4月期	決算期末 …………… 2026年4月30日 決算発表 …………… 2026年6月17日 分配金支払開始 …… 2026年7月22日	2026年10月期	決算期末 …………… 2026年10月31日 決算発表 …………… 2026年12月中旬 分配金支払開始 …… 2027年1月下旬
----------	---	-----------	---

その他、各種個人投資家向けIRセミナー、フェア等に随時参加しています。

詳細はホームページで告知しますので、是非ご参加ください。



ホームページのご案内

www.ichigo-office.co.jp

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