



Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」

2025年4月期 決算短信（REIT）

2025年6月16日

不動産投資信託証券発行者名 いちごオフィスリート投資法人 上場取引所 東
コード番号 8975 U R L www.ichigo-office.co.jp
代表者 （役職名）執行役員 （氏名）鍵山 卓史
資産運用会社名 いちご投資顧問株式会社
代表者 （役職名）代表取締役社長 （氏名）岩井 裕志
問合せ先責任者 （役職名）財務企画部長 （氏名）和泉 雅大
TEL (03) 4485-5231

有価証券報告書提出予定日 2025年7月25日 分配金支払開始予定日 2025年7月22日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年4月期の運用、資産の状況（2024年11月1日～2025年4月30日）

（1）運用状況（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年4月期	10,235	11.0	6,094	22.1	5,174	26.8	5,173	26.8
2024年10月期	9,223	14.3	4,991	21.9	4,082	22.8	4,081	22.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年4月期	3,327	4.8	2.1	50.6
2024年10月期	2,635	3.9	1.7	44.3

（注）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

（2）分配状況

	1口当たり分配金 （利益超過分配金は 含まない）	分配金総額 （利益超過分配金は 含まない）	1口当たり 利益超過分配 金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年4月期	3,330	5,177	—	—	100.0	4.8
2024年10月期	2,692	4,185	—	—	102.5	3.9

（注1）2024年10月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。

（注2）2025年4月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から配当積立金繰入額として101百万円を控除した上で、一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。

（注3）配当性向は、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。2024年10月期については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の方法によって算出しています。配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100

（3）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年4月期	246,076	107,363	43.6	69,046
2024年10月期	244,755	106,375	43.5	68,411

（4）キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年4月期	11,853	△1,326	△4,184	27,682
2024年10月期	5,965	△16,085	8,673	21,340

2. 2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年10月期	8,141	△20.5	3,931	△35.5	2,993	△42.1	2,992	△42.2	1,992	—
2026年4月期	8,213	0.9	4,040	2.8	3,088	3.2	3,087	3.2	2,053	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

(2025年10月期) 1,924円 (2026年4月期) 1,985円

(注1) 2025年10月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。

(注2) 2026年4月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2025年4月期 1,554,934口 2024年10月期 1,554,934口

② 期末自己投資口数

2025年4月期 0口 2024年10月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページに記載の「2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

本投資法人は2025年6月16日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以 上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 決算後に生じた重要な事実	4
(3) 運用状況の見通し	5
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	28
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	38

1. 運用状況

（1）運用状況

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39期を迎えた当期（2025年4月期）は、東京都新宿区のオフィスビル1物件を帳簿価格の2倍、鑑定評価額の1.7倍の価格で売却しました。本件売却は第38期の2024年8月8日に売買契約を締結していたものです。さらに、東京都港区のオフィスビル、東京都千代田区のオフィスビル、及び大阪府和泉市の商業施設合計3物件を一括で売却しました。このうち大阪府和泉市の商業施設は鑑定評価額が帳簿価格を大きく下回る状況が続いているとともに、メインテナントから退去通知も受領しており、収益の更なる悪化が懸念される物件でした。本件売却により、本投資法人のポートフォリオの競争力向上、及び将来の収益下落リスクを大きく逓減させることが出来たと考えております。さらに、大阪市西区のオフィスビル1物件を帳簿価格の1.9倍、鑑定評価額の1.6倍の価格で売却しました。本物件は、高稼働を維持していたものの、今後の競争力を維持するためには一定の修繕及び設備更新費用がかかることが想定されることから売却を模索していたところ、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。これらの資産売却による積極的な譲渡益の分配に加え、2024年11月には、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を株式会社三井住友銀行と締結しました。この資金を最大限活用し、保有物件への心築CAPEX投資を積極的且つ機動的に行い、「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」の実現を目指しております。

（イ）投資環境と運用実績

a. 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中、海外と比較して相対的な低金利や円安が後押しとなり、旺盛な投資需要が継続しております。このような環境下で、事業用不動産の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、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。

b. 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96.2%と、前期末を上回り、安定した水準を維持しております。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おります。

さらに、いちご四谷四丁目ビルを帳簿価格の2倍、鑑定評価額の1.7倍、いちご西本町ビルを帳簿価格の1.9倍、鑑定評価額の1.6倍の価格で売却し、その譲渡益を投資主に分配するとともに、鑑定評価額が帳簿価格を大きく下回っていたフチュール和泉を、いちご溜池ビル、いちご九段三丁目ビルと一括で売却し、本投資法人のポートフォリオの競争力向上を図りました。これにより、当期末（2025年4月30日現在）の運用資産は、物件総数87物件、取得価格合計219,751百万円となりました。

（ロ）資金調達の概要

当期においては、2024年11月に返済期限の到来する借入金（合計6,346百万円）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6,346百万円）を行い、2025年3月に償還期限の到来する投資法人債（合計1,000百万円）の償還資金として、同月に既存取引銀行からの借入れ

（合計1,000百万円）を行いました。

また2024年11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コミットメント型タームローン契約の締結を行いました。

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。

（ハ）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10,235百万円、営業利益6,094百万円、経常利益5,174百万円、当期純利益5,173百万円を計上しました。分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。

本投資法人は、任意積立金として一時差異等調整積立金及び配当積立金を有しています。これらの任意積立金のうち、一時差異等調整積立金は、2015年度改正の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投信協会規則」といいます。）に基づき每期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5,174百万円に、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5,279百万円に対して、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5,177百万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3,330円としました。

② 次期の見通し

（イ）新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、東京都心を中心に、その他首都圏、政令指定都市及び県庁所在地等に立地する不動産等で、主たる用途がオフィスである不動産等及びこれに関連する不動産対応証券を主な投資対象とします。特に中規模オフィスは、安定性と成長性の両面が見込めることに加え、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。

（ロ）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、資金調達を行っております。

- ・「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

（ハ）財務戦略について

日銀の政策運営スタンスの変更を受けて金利が緩やかな上昇基調となる中、借入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、投資法人債等による資金調達の多様化を図りつつ、本投資法人の財務基盤の強化及びキャッシュ・フローの拡大を進めていきます。

（２）決算後に生じた重要な事実

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案した結果、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

(3) 運用状況の見通し

2025年10月期及び2026年4月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。
2025年10月期及び2026年4月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、6ページ記載の「2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）

営業収益	8,141百万円
営業利益	3,931百万円
経常利益	2,993百万円
当期純利益	2,992百万円
1口当たり分配金	1,992円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）

営業収益	8,213百万円
営業利益	4,040百万円
経常利益	3,088百万円
当期純利益	3,087百万円
1口当たり分配金	2,053円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）及び
2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2025年10月期：2025年5月1日～2025年10月31日（184日） 2026年4月期：2025年11月1日～2026年4月30日（181日）
運用資産	- 本書の日付現在で保有している87物件を対象とし、2026年4月30日までにその他物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 - 実際には、今後の物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口	本書の日付現在発行済である1,554,934口から、2026年4月30日までに投資口の追加発行がないことを前提としています。なお、「1.運用状況（2）決算後に生じた重要な事実」に記載の自己投資口取得による影響は考慮していません。
営業収益	- 賃貸事業収益については、運用資産の過去の実績値を基準として2025年4月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 - 物件合計の期末稼働率は、2025年10月31日時点で96.5%、2026年4月30日時点で96.7%を見込んでいます。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 - 固定資産税及び都市計画税等として、2025年10月期に768百万円、2026年4月期に767百万円を見込んでいます。 - 原状回復費用等を含む建物の修繕費は、2025年10月期に122百万円、2026年4月期に140百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - プロパティマネジメントフィー等を含む外注委託費は、2025年10月期に748百万円、2026年4月期に692百万円を見込んでいます。 - 水道光熱費は、RE100の取組みに伴う再生可能エネルギー等の費用を含め算出し、2025年10月期に671百万円、2026年4月期に596百万円を見込んでいます。 - 減価償却費につきましては、定額法を採用しており、運用資産に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、2025年10月期に968百万円、2026年4月期に1,003百万円を見込んでいます。 - 本資産運用会社の資産運用報酬については、2025年10月期に663百万円、2026年4月期は712百万円を費用計上されることを前提としております。 - 予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	- 支払利息及び投資法人債利息は、2025年10月期に663百万円、2026年4月期に673百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用は、2025年10月期に271百万円、2026年4月期に276百万円を見込んでいます。
有利子負債	借入金及び投資法人債を含め、2025年10月31日時点で124,757百万円、2026年4月30日時点で124,757百万円の有利子負債があることを前提としています。
分配金	- 分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 2025年10月期については、当期末処分利益2,993百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,098百万円を、1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。 2026年4月期については、当期末処分利益3,088百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,193百万円を、1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。 - テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、投資口の追加発行等の種々の要因により、分配金の額は変動する可能性があります。
利益超過分配金	利益を超える金銭の分配は行う予定はありません。

項目	前提条件
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、投信協会規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,858,448	13,070,281
信託現金及び信託預金	14,594,547	14,729,233
営業未収入金	31,397	48,133
前払費用	529,846	509,209
未収消費税等	165,486	—
その他	13,551	6,888
流動資産合計	22,193,277	28,363,745
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,799,837	7,703,039
減価償却累計額	△2,667,402	△2,662,534
建物（純額）	5,132,434	5,040,505
構築物	30,587	30,789
減価償却累計額	△26,418	△23,391
構築物（純額）	4,168	7,397
機械及び装置	369,355	374,229
減価償却累計額	△283,110	△290,958
機械及び装置（純額）	86,244	83,271
工具、器具及び備品	107,440	116,524
減価償却累計額	△77,200	△81,557
工具、器具及び備品（純額）	30,239	34,967
土地	16,669,592	16,334,305
建設仮勘定	231	231
信託建物	51,765,746	50,289,019
減価償却累計額	△14,348,627	△14,415,821
信託建物（純額）	37,417,119	35,873,197
信託構築物	86,929	94,976
減価償却累計額	△46,286	△48,015
信託構築物（純額）	40,643	46,960
信託機械及び装置	1,089,977	1,095,610
減価償却累計額	△599,140	△627,320
信託機械及び装置（純額）	490,836	468,290
信託工具、器具及び備品	426,224	494,862
減価償却累計額	△300,977	△318,219
信託工具、器具及び備品（純額）	125,247	176,642
信託土地	156,609,712	153,871,815
信託建設仮勘定	30,393	6,689
有形固定資産合計	216,636,861	211,944,274
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	1,269,298	1,173,438
その他	120,178	81,674
貸倒引当金	—	△17,345
投資その他の資産合計	1,399,477	1,247,766
固定資産合計	222,530,919	217,686,620
繰延資産		
投資法人債発行費	30,976	26,056
繰延資産合計	30,976	26,056
資産合計	244,755,173	246,076,422

(単位：千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,082,303	1,558,038
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	11,840,000	13,340,000
未払金	826,539	691,052
未払費用	34,653	33,645
未払法人税等	605	605
未払消費税等	80,080	430,827
前受金	1,565,490	1,433,306
その他	58,778	61,766
流動負債合計	16,488,452	18,549,241
固定負債		
投資法人債	6,250,000	5,250,000
長期借入金	104,667,000	104,167,000
預り敷金及び保証金	1,285,257	1,302,596
信託預り敷金及び保証金	9,549,193	9,326,568
資産除去債務	28,425	27,753
その他	111,385	89,875
固定負債合計	121,891,261	120,163,794
負債合計	138,379,713	138,713,035
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 △1,499,919	※2 △1,499,919
出資剰余金（純額）	19,066,500	19,066,500
任意積立金		
配当積立金	3,572,625	3,572,625
一時差異等調整積立金	※3 8,479,544	※3 8,374,544
任意積立金合計	12,052,170	11,947,170
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,081,572	5,174,499
剰余金合計	35,200,243	36,188,170
投資主資本合計	106,375,459	107,363,386
純資産合計	※1 106,375,459	※1 107,363,386
負債純資産合計	244,755,173	246,076,422

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
営業収益		
貸貸事業収入	※ ₁ 7,516,118	※ ₁ 7,590,713
その他貸貸事業収入	※ ₁ 655,619	※ ₁ 632,183
不動産等売却益	※ ₂ 1,051,166	※ ₂ 2,012,680
匿名組合分配金	217	—
営業収益合計	9,223,122	10,235,577
営業費用		
貸貸事業費用	※ ₁ 3,373,137	※ ₁ 3,366,531
資産運用報酬	688,499	567,297
資産保管手数料	15,249	15,790
一般事務委託手数料	50,992	53,401
役員報酬	6,840	5,040
その他営業費用	97,052	132,743
営業費用合計	4,231,770	4,140,804
営業利益	4,991,351	6,094,773
営業外収益		
受取利息	2,030	9,868
未払分配金戻入	457	498
受取保険金	1,057	27,848
その他	—	373
営業外収益合計	3,545	38,589
営業外費用		
支払利息	597,004	617,617
融資関連費用	287,784	270,638
投資口交付費	22,879	—
投資法人債発行費償却	5,216	4,920
貸倒引当金繰入額	—	17,345
その他	—	48,427
営業外費用合計	912,884	958,948
経常利益	4,082,012	5,174,414
税引前当期純利益	4,082,012	5,174,414
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	4,081,407	5,173,809
前期繰越利益	165	690
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,081,572	5,174,499

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	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
当期首残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,471,625	8,584,544
当期変動額						
新投資口の発行	3,499,941					
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						
当期純利益						
当期変動額合計	3,499,941	—	—	—	101,000	△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

	投資主資本				純資産合計
	剰余金			投資主 資本合 計	
	任意積立金	当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
	任意積立金 合計				
当期首残高	12,056,170	3,324,059	34,446,730	102,122,004	102,122,004
当期変動額					
新投資口の発行				3,499,941	3,499,941
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		△3,327,894	△3,327,894	△3,327,894	△3,327,894
当期純利益		4,081,407	4,081,407	4,081,407	4,081,407
当期変動額合計	△4,000	757,513	753,513	4,253,454	4,253,454
当期末残高	12,052,170	4,081,572	35,200,243	106,375,459	106,375,459

当期（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	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
当期首残高	71,175,215	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,572,625	8,479,544
当期変動額						
一時差異等調整積立金 の取崩						△105,000
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	△105,000
当期末残高	71,175,215	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,572,625	8,374,544

	投資主資本				純資産合計
	剰余金			投資主 資本合 計	
	任意積立金	当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
	任意積立金 合計				
当期首残高	12, 052, 170	4, 081, 572	35, 200, 243	106, 375, 459	106, 375, 459
当期変動額					
一時差異等調整積立金 の取崩	△105, 000	105, 000	—	—	—
剰余金の配当		△4, 185, 882	△4, 185, 882	△4, 185, 882	△4, 185, 882
当期純利益		5, 173, 809	5, 173, 809	5, 173, 809	5, 173, 809
当期変動額合計	△105, 000	1, 092, 927	987, 927	987, 927	987, 927
当期末残高	11, 947, 170	5, 174, 499	36, 188, 170	107, 363, 386	107, 363, 386

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)	当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
I 当期末処分利益	4,081,572,637円	5,174,499,660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 (投資口1口当たり分配金の額)	4,185,882,328円 (2,692円)	5,177,930,220円 (3,330円)
IV 任意積立金 配当積立金繰入額	－円	101,000,000円
V 次期繰越利益	690,309円	569,440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4,081,572,637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4,186,572,637円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額4,185,882,328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2,692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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025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	4,082,012	5,174,414
減価償却費	980,043	993,022
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	17,345
受取利息	△2,030	△9,868
支払利息	597,004	617,617
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△16,052	△16,735
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△165,486	165,486
前払費用の増減額 (△は増加)	△51,411	20,636
長期前払費用の増減額 (△は増加)	15,178	95,860
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△71,175	350,746
営業未払金の増減額 (△は減少)	242,424	210,894
未払金の増減額 (△は減少)	43,921	△135,486
前受金の増減額 (△は減少)	149,506	△118,171
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	749,415	4,577,219
その他	1,884	25,335
小計	6,555,234	12,462,931
利息の受取額	2,030	9,868
利息の支払額	△591,103	△618,625
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,965,555	11,853,569
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	△143,705	△124,797
信託有形固定資産の取得による支出	△16,270,791	△982,027
預り敷金及び保証金の受入による収入	36,742	55,943
預り敷金及び保証金の返還による支出	△103,512	△44,765
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	689,482	283,992
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△333,568	△514,468
投資有価証券の償還による収入	39,846	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,085,505	△1,326,123
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	12,692,000	7,346,000
長期借入金の返済による支出	△4,192,000	△6,346,000
投資口の発行による収入	3,499,941	—
投資法人債の償還による支出	—	△1,000,000
分配金の支払額	△3,326,926	△4,184,939
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,673,015	△4,184,939
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,446,934	6,342,505
現金及び現金同等物の期首残高	22,787,314	21,340,379
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,340,379	※1 27,682,885

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 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
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。 投資口交付費 支払時に全額費用として処理しています。								
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義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 （２）固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。								
5. ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。								

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
	50,000	50,000

※2. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
総消却口数	18,920口	18,920口
消却総額	1,499,919千円	1,499,919千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

※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

前期（2024年10月31日）

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、 取崩しの 発生事由
負ののれん 発生益（注）	10,432,940	8,584,544	—	105,000	8,479,544	分配金に 充当

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

当期（2025年4月30日）

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、 取崩しの 発生事由
負ののれん 発生益（注）	10,432,940	8,479,544	—	105,000	8,374,544	分配金に 充当

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

※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。

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
コミットメント型タームローンの総額	一千円	1,000,000千円
借入実行残高	一千円	一千円
差引額	一千円	1,000,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年5月1日	自	2024年11月1日
	至	2024年10月31日	至	2025年4月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入		6,230,656		6,314,718
共益費収入		914,323		901,472
駐車場収入		300,409		304,156
施設使用料		70,729	7,516,118	70,365
その他賃貸事業収入				7,590,713
水道光熱費収入		621,677		591,847
その他収入		33,941	655,619	40,336
不動産賃貸事業収益合計			8,171,737	8,222,897
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		702,812		715,383
水道光熱費		682,451		644,153
信託報酬		43,223		35,402
減価償却費		980,043		993,022
修繕費		132,526		113,745
公租公課		760,049		776,330
損害保険料		19,739		22,365
その他賃貸事業費用		52,292		66,129
不動産賃貸事業費用合計			3,373,137	3,366,531
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）			4,798,600	4,856,365

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

(単位：千円)

いちご九段二丁目ビル	
不動産等売却収入	2,050,000
不動産等売却原価	749,415
その他売却費用	249,418
不動産等売却益	1,051,166

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位：千円)

いちご四谷四丁目ビル	
不動産等売却収入	1,000,000
不動産等売却原価	495,572
その他売却費用	77,245
不動産等売却益	427,182
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 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	14,000,000口	14,000,000口
発行済投資口の総口数	1,554,934口	1,554,934口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025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期以降每期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、每期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円を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期以降每期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、每期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円を取り崩しを行います。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
現金及び預金	6,858,448千円	13,070,281千円
信託現金及び信託預金	14,594,547千円	14,729,233千円
別段預金	△112,616千円	△116,628千円
現金及び現金同等物	21,340,379千円	27,682,885千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年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	996,744	△3,255
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,840,000	11,830,463	△9,536
(3) 投資法人債	6,250,000	5,743,503	△506,496
(4) 長期借入金	104,667,000	104,627,090	△39,909
負債合計	123,757,000	123,197,802	△559,197
(5) デリバティブ取引	—	—	—

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（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）投資法人債及び長期借入金の決算日（2024年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の 投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	11,840,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	1,200,000	1,000,000	1,200,000	1,850,000
長期借入金	—	17,658,000	19,353,000	20,577,000	18,249,000	28,830,000
合計	12,840,000	18,658,000	20,553,000	21,577,000	19,449,000	30,680,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2025年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の 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

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの：
前期（2024年10月31日）及び当期（2025年4月30日）において、該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの：
前期（2024年10月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	106,860,000	95,020,000	(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、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2025年4月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	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、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	5,030,736千円	4,810,167千円
資産除去債務	2,338千円	2,300千円
貸倒引当金	一千円	5,610千円
その他	373千円	215千円
繰延税金資産小計	5,033,448千円	4,818,294千円
評価性引当額	△5,033,448千円	△4,818,294千円
繰延税金資産合計	一千円	一千円
繰延税金資産の純額	一千円	一千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.36%	△24.78%
評価性引当額の増減	△3.10%	△6.67%
その他	0.02%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	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。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
事務所	貸借対照表計上額		
	期首残高	201,440,799	216,202,788
	期中増減額	14,761,988	△3,647,310
	期末残高	216,202,788	212,555,478
	期末時価	271,633,000	270,990,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	4,908,240	4,898,028
	期中増減額	△10,212	△1,021,573
	期末残高	4,898,028	3,876,454
	期末時価	4,803,000	4,250,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	206,349,040	221,100,817
	期中増減額	14,751,776	△4,668,884
	期末残高	221,100,817	216,431,932
	期末時価	276,436,000	275,240,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は不動産信託受益権6物件（15,532,395千円）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（749,415千円）の売却及び減価償却費によるものです。

当期の主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由は不動産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費によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,050,000	(注2) 1,051,166
水道光熱費収入	621,677	621,677
その他	—	7,550,060
合計	2,671,677	9,222,904

(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。

当期（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

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

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。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

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

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	2,167
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	5,128
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

（2）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
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。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
1口当たり純資産額	68,411円	69,046円
1口当たり当期純利益	2,635円	3,327円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
当期純利益 (千円)	4,081,407	5,173,809
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,081,407	5,173,809
期中平均投資口数 (口)	1,548,382	1,554,934

(重要な後発事象に関する注記)

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. 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案した結果、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

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、資産除去債務及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

（９）発行済投資口の総口数の増減

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)

(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。

３．参考情報

（１）運用資産等の価格に関する情報

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）	
		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
	その他首都圏	5,922	2.4
	４大都市	10,044	4.1
不動産信託受益権 (注３)	都心６区	115,150	46.8
	その他首都圏	38,827	15.8
	４大都市	32,091	13.0
	その他主要都市	8,861	3.6
小計		216,431	88.0
預金・その他資産		29,644	12.0
資産総額計		246,076	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 保有不動産の賃貸借の概要

(2025年4月30日現在)

物件 番号	地域	用途 (注1)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円) (注6)
O-02	都心6区	事務所	いちご西参道ビル	4,523.19	4,523.19	100.0	16	137,749
O-03	都心6区	事務所	いちご三田ビル	4,119.74	4,119.74	100.0	11	123,615
O-04	都心6区	事務所	いちご南平台ビル	1,925.24	1,736.45	90.2	12	73,663
O-05	都心6区	事務所	いちご半蔵門ビル	2,080.37	2,080.37	100.0	5	67,892
O-06	都心6区	事務所	いちご聖坂ビル	1,947.90	1,947.90	100.0	4	56,486
O-07	都心6区	事務所	いちご渋谷 神山町ビル	1,321.54	1,145.29	86.7	5	48,360
O-09	都心6区	事務所	いちご芝公園ビル	1,602.29	1,382.39	86.3	2	40,664
O-10	都心6区	事務所	いちご 恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	100.0	8	70,851
O-11	都心6区	事務所	いちご銀座 612ビル	1,363.22	1,294.22	94.9	24	70,472
O-12	都心6区	事務所	いちご内神田ビル	1,378.83	1,378.83	100.0	10	50,222
O-14	都心6区	事務所	いちご四谷 四丁目ビル (注7)	—	—	—	—	3,165
O-15	都心6区	事務所	いちご溜池 ビル (注8)	—	—	—	—	17,309
O-16	都心6区	事務所	いちご神保町ビル	1,914.83	1,774.34	92.7	9	75,686
O-17	都心6区	事務所	いちご箱崎ビル	2,397.73	2,397.73	100.0	6	66,969
O-19	都心6区	事務所	いちご九段 三丁目ビル (注8)	—	—	—	—	25,500
O-20	都心6区	事務所	いちご五反田ビル	5,346.39	4,404.35	82.4	12	180,899
O-21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,097.85	4,097.85	100.0	13	95,713
O-22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	1,491.50	1,491.50	100.0	8	60,353
O-23	その他首都圏	事務所	いちご中野 ノースビル	1,264.11	1,264.11	100.0	7	44,736
O-24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	2,605.54	2,605.54	100.0	10	73,698
O-26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル	2,385.69	2,385.69	100.0	6	94,522

物件 番号	地域	用途 (注1)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円) (注6)
O-27	その他首都圏	事務所	いちご西池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0	1	33,997
O-28	都心6区	事務所	いちご西五反田ビル	1,335.75	1,335.75	100.0	9	38,427
O-29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,210.87	4,210.87	100.0	14	119,006
O-34	4大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,604.52	91.8	18	151,741
O-37	4大都市	事務所	いちご丸の内ビル	8,009.11	8,009.11	100.0	24	236,683
O-38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	8,601.72	8,470.36	98.5	16	113,781
O-39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	3,551.46	3,551.46	100.0	21	79,751
O-42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	6,329.33	6,122.35	96.7	15	159,933
O-46	都心6区	事務所	いちご神田錦町ビル	2,523.09	2,523.09	100.0	11	98,568
O-47	都心6区	事務所	いちご秋葉原ノースビル	6,250.53	6,250.53	100.0	1	233,022
O-48	4大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	3,729.35	3,729.35	100.0	14	99,148
O-49	都心6区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,309.39	2,091.38	90.6	8	88,581
O-50	都心6区	事務所	いちご八丁堀ビル	2,716.33	2,716.33	100.0	7	95,223
O-51	都心6区	事務所	いちご恵比寿グリーングラス	3,159.27	3,159.27	100.0	6	197,088
O-52	都心6区	事務所	いちご大森ビル	3,585.93	3,585.93	100.0	11	136,744
O-53	都心6区	事務所	いちご高田馬場ビル	1,609.56	1,498.31	93.1	7	59,000
O-54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	6,213.30	6,213.30	100.0	30	173,250
O-55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	2,960.81	2,960.81	100.0	14	60,531
O-57	その他主要都市	事務所	いちご仙台イーストビル	5,205.49	4,968.47	95.4	9	98,533
O-58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	4,507.59	4,507.59	100.0	35	87,789
O-59	都心6区	事務所	いちご神宮前ビル	4,510.00	4,510.00	100.0	5	201,860
O-60	都心6区	事務所	いちご渋谷道玄坂ビル	2,789.86	2,789.86	100.0	12	126,867
O-61	都心6区	事務所	いちご広尾ビル	3,510.44	3,299.14	94.0	3	127,314
O-62	都心6区	事務所	いちご笹塚ビル	6,425.29	4,717.93	73.4	8	157,019

物件 番号	地域	用途 (注1)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円) (注6)
O-63	都心6区	事務所	いちご日本橋 イーストビル	4,216.97	4,216.97	100.0	7	152,567
O-64	都心6区	事務所	いちご桜橋 ビル	2,971.22	2,971.22	100.0	6	88,997
O-65	都心6区	事務所	いちご新川 ビル	2,312.03	2,312.03	100.0	6	86,424
O-66	都心6区	事務所	いちご九段 ビル	3,090.65	3,090.65	100.0	10	110,222
O-67	都心6区	事務所	いちご 東五反田ビル	4,548.10	4,548.10	100.0	20	140,681
O-68	都心6区	事務所	アクシオール 三田	2,369.82	2,369.82	100.0	11	72,110
O-69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋 ビル	4,443.97	4,443.97	100.0	21	168,125
O-70	その他 主要都市	事務所	郡山ビッグア イ（オフィス 区画）	3,433.07	3,322.33	96.8	15	110,213
O-71	その他首都圏	事務所	いちご川崎 ビル	3,908.88	3,676.43	94.1	20	90,096
O-72	都心6区	事務所	いちご渋谷 イーストビル	1,041.36	475.03	45.6	3	23,089
O-73	都心6区	事務所	いちご人形町 ビル	1,769.75	1,769.75	100.0	8	54,981
O-74	4大都市	事務所	いちご西本町 ビル（注9）	—	—	—	—	113,818
O-75	4大都市	事務所	いちご博多 ビル	2,423.86	2,423.86	100.0	27	57,736
O-76	4大都市	事務所	いちご錦ファ ーストビル	3,324.70	2,382.32	71.7	6	56,113
O-78	その他首都圏	事務所	いちご池袋 イーストビル	3,118.69	3,118.69	100.0	2	103,451
O-79	都心6区	事務所	いちご元麻布 ビル	1,329.96	1,329.96	100.0	3	38,926
O-80	その他首都圏	事務所	いちご大塚 ビル	3,616.77	3,616.77	100.0	8	97,422
O-81	4大都市	事務所	いちご名古屋 ビル	4,930.30	4,237.87	86.0	33	142,063
O-82	4大都市	事務所	いちご伏見 ビル	4,155.60	3,657.50	88.0	38	88,198
O-83	4大都市	事務所	いちご錦ビル	2,006.78	2,006.78	100.0	25	49,159
O-84	4大都市	事務所	いちご南森町 ビル	2,521.51	2,521.51	100.0	12	50,555
O-85	都心6区	事務所	いちご渋谷 宇田川町ビル	1,491.68	1,491.68	100.0	8	69,099
O-86	都心6区	事務所	ウィン五反田 ビル	3,689.88	3,670.88	99.5	10	122,185
O-87	その他首都圏	事務所	いちご本郷 ビル	2,744.02	2,582.44	94.1	6	93,675

物件 番号	地域	用途 (注1)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円) (注6)
O-88	都心6区	事務所	大井町 センタービル	2,771.41	2,260.61	81.6	5	63,099
O-89	都心6区	事務所	ウィン第2 五反田ビル	3,434.69	3,434.69	100.0	10	114,606
O-90	都心6区	事務所	M I Fビル	1,690.27	1,690.27	100.0	9	67,130
O-91	4大都市	事務所	いちご内本町 ビル	3,004.07	3,004.07	100.0	17	68,018
O-92	その他首都圏	事務所	いちご南大塚 ビル	3,129.49	3,129.49	100.0	9	83,603
O-93	都心6区	事務所	いちご乃木坂 ビル	2,199.35	1,632.35	74.2	5	73,878
O-94	4大都市	事務所	いちご博多イ ーストビル	2,901.99	2,901.99	100.0	19	74,760
O-95	その他首都圏	事務所	いちご中目黒 ビル	1,083.70	980.12	90.4	6	39,784
O-96	その他首都圏	事務所	いちご立川ビ ル	4,879.78	4,879.78	100.0	17	124,889
O-97	その他首都圏	事務所	いちご東池袋 三丁目ビル	2,764.59	2,764.59	100.0	4	87,270
O-98	4大都市	事務所	いちご丸の内 サウスビル	1,973.27	1,973.27	100.0	27	49,996
O-99	4大都市	事務所	いちご博多駅 東ビル	3,596.71	3,596.70	100.0	32	93,168
O-100	4大都市	事務所	福岡建設会館	2,949.22	2,156.32	73.1	11	55,989
O-101	その他首都圏	事務所	いちご錦糸町 サウスビル	2,059.86	2,059.86	100.0	8	49,196
O-102	都心6区	事務所	いちご秋葉原 イーストビル	2,100.93	2,100.93	100.0	4	76,120
O-103	4大都市	事務所	いちご博多明 治通りビル	3,374.93	3,374.93	100.0	15	88,833
O-104	4大都市	事務所	いちご博多祇 園ビル	1,632.29	1,632.29	100.0	13	41,093
O-105	4大都市	事務所	いちご天神ノ ースビル	1,475.75	1,327.92	90.0	14	38,787
O-106	都心6区	事務所	いちご五反田 ウエストビル	2,735.34	2,735.34	100.0	9	89,573
O-107	都心6区	事務所	いちご大手町 ノースビル	1,237.43	1,237.43	100.0	12	37,863
Z-09	その他 主要都市	その他	フチュール和 泉（注8）	—	—	—	—	42,085
Z-10	都心6区	その他	いちご渋谷文 化村通りビル	778.77	778.77	100.0	5	77,218
Z-14	その他首都圏	その他	いちご蒲田 ビル	2,124.68	2,124.68	100.0	2	53,310
合計				265,842.94	255,614.46	96.2	1,025	8,222,597

（注1）用途は、主たる用途を事務所とする不動産等を「事務所」、主たる用途が事務所以外の不動産等を「その他」として記載しています。

（注2）賃貸可能面積は、個々の保有不動産等において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約

形態等により多少の変動が生じます。

- (注3) 賃貸面積は、2025年4月30日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注4) 稼働率は、個々の保有不動産等の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) テナント総数は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、本投資法人以外のマスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1としています。
- (注6) 当期総賃料収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産等から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。
- (注7) 2024年11月29日付で譲渡しています。
- (注8) 2025年3月21日付で譲渡しています。
- (注9) 2025年4月25日付で譲渡しています。

③ 保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

(2025年4月30日現在)

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
O-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目28番6号、7号	不動産 信託受益権	3,300	3,286	1.5
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	3,930	2,732	1.3
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	2,920	1,887	0.9
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	2,290	1,503	0.7
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	1,620	1,258	0.6
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	2,000	1,380	0.6
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	1,310	1,139	0.5
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	2,810	1,895	0.9
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	2,520	1,807	0.8
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	1,530	1,118	0.5
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	2,600	1,852	0.9
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目36番5号	不動産 信託受益権	1,640	1,121	0.5
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目13番12号	不動産 信託受益権	6,950	4,736	2.2
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	1,890	1,624	0.8
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	2,310	1,326	0.6
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	1,080	697	0.3

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
○-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	1,620	1,399	0.6
○-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	2,480	1,908	0.9
○-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	1,070	573	0.3
○-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	1,000	752	0.3
○-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	3,260	2,122	1.0
○-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	5,120	4,769	2.2
○-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	8,120	5,274	2.4
○-38	いちご富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目1番19号	不動産 信託受益権	1,780	1,363	0.6
○-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	1,440	1,048	0.5
○-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	3,990	1,911	0.9
○-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	3,330	2,028	0.9
○-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	8,710	5,386	2.5
○-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	2,700	1,655	0.8
○-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	2,660	2,238	1.0
○-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	2,950	1,694	0.8
○-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	7,880	5,699	2.6
○-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	4,780	3,813	1.8
○-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	1,940	1,592	0.7
○-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	4,740	3,491	1.6
○-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	1,350	1,193	0.6
○-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	2,200	1,489	0.7
○-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	1,700	1,567	0.7
○-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	8,100	7,402	3.4
○-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	5,930	3,721	1.7

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
O-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	4,890	3,956	1.8
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	7,820	5,043	2.3
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	5,730	4,199	1.9
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	3,330	2,512	1.2
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	3,220	2,411	1.1
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	3,720	3,237	1.5
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	4,650	3,640	1.7
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	2,910	1,668	0.8
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	5,610	4,631	2.1
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	2,220	1,480	0.7
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	2,400	1,838	0.8
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	2,170	1,533	0.7
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	1,930	1,502	0.7
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	1,600	1,373	0.6
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	2,370	1,942	0.9
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	3,630	3,011	1.4
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	2,230	1,912	0.9
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	3,440	2,770	1.3
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	3,950	3,605	1.7
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	2,620	2,337	1.1
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	1,370	1,279	0.6
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	1,360	1,085	0.5
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	4,360	3,514	1.6
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	4,200	3,094	1.4

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
O-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	2,920	2,314	1.1
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	2,170	1,800	0.8
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	3,920	3,286	1.5
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	2,350	2,193	1.0
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	1,930	2,014	0.9
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	3,390	2,888	1.3
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	3,680	3,492	1.6
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	2,990	2,342	1.1
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	1,590	1,645	0.8
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	4,020	3,882	1.8
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	3,710	3,950	1.8
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	1,830	1,821	0.8
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	3,840	3,479	1.6
O-100	福岡建設会館	福岡県福岡市博多区博 多駅東三丁目14番18号	不動産 信託受益権	2,830	2,796	1.3
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	2,090	2,041	0.9
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	3,360	3,251	1.5
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	3,680	3,071	1.4
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	1,710	1,696	0.8
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	1,600	1,589	0.7
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	4,030	3,953	1.8
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	2,070	1,991	0.9
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	2,940	2,438	1.1
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	1,310	1,438	0.7
合計				275,240	216,431	100.0

(注1) 期末評価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株

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

（注2） 期末帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

（注3） 投資比率は、期末帳簿価額の総額に対する不動産又は信託受益権の期末帳簿価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（２）資本的支出の状況

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	101,120	—	—
いちご富山駅西ビル (富山県富山市)	共用部改修工事	自 2025年9月 至 2025年9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 2025年11月	38,284	3,534	—
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12月 至 2025年12月	34,240	—	—
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	32,608	—	—
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5月 至 2025年5月	30,670	—	—
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	30,670	—	—
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 2025年11月	30,670	—	—
いちご箱崎ビル (東京都中央区)	外壁改修工事 (北西面)	自 2025年11月 至 2025年11月	30,670	—	—
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 2025年11月	30,670	—	—
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3月 至 2025年5月	30,466	—	—
福岡建設会館 (福岡県福岡市)	エレベーター更新 工事	自 2025年10月 至 2025年10月	30,460	—	—
いちご高田馬場ビル (東京都新宿区)	貸室改修工事	自 2025年10月 至 2025年10月	30,160	—	—
いちご大塚ビル (東京都豊島区)	外壁改修工事 (南東面)	自 2025年10月 至 2025年10月	29,650	—	—
いちご南森町ビル (大阪府大阪市)	貸室改修工事	自 2025年10月 至 2025年10月	29,650	—	—
いちご大塚ビル (東京都豊島区)	外壁改修工事 (北西面)	自 2025年11月 至 2025年11月	29,650	—	—
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 2025年9月 至 2025年10月	28,018	—	—
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	27,610	—	—
いちご銀座612ビル (東京都中央区)	外壁改修工事 (1期)	自 2025年7月 至 2025年7月	27,094	—	300
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事 (西面)	自 2025年10月 至 2025年10月	22,950	—	—
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事 (南面)	自 2025年11月 至 2025年12月	22,950	—	—
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	22,918	—	—
いちご八丁堀ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2025年9月 至 2025年11月	22,510	—	—

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3月 至 2026年4月	21,663	—	—
いちご高田馬場ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事 (2期)	自 2026年3月 至 2026年3月	20,470	—	—
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	19,470	—	—
いちご・みらい信金ビル (大分県大分市)	機械式駐車場改修 工事	自 2026年2月 至 2026年3月	16,880	—	—
いちご渋谷神山町ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2026年4月 至 2026年4月	14,500	—	—
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 2025年11月	14,207	—	—
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(2期)	自 2026年3月 至 2026年3月	13,330	—	—
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 2025年11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 (1期)	自 2025年10月 至 2025年10月	12,004	—	—
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 2025年11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 2025年11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 2025年10月 至 2025年10月	11,290	—	—
いちご箱崎ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2025年11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8月 至 2025年8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3月 至 2026年3月	10,270	—	—

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1,395,841千円であり、費用区分された修繕費113,745千円と合わせ、合計1,509,586千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）
いちご渋谷イーストビル (東京都渋谷区)	貸室改修工事	自 2024年10月 至 2024年12月	73,664
いちご渋谷イーストビル (東京都渋谷区)	共用部改修工事	自 2025年2月 至 2025年4月	72,989
いちご西本町ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事（4期）	自 2024年12月 至 2025年3月	55,220
いちご東池袋三丁目ビル (東京都豊島区)	空調設備更新工事	自 2024年11月 至 2025年3月	43,930
いちご聖坂ビル (東京都港区)	エントランス改修工事	自 2025年2月 至 2025年3月	31,108
福岡建設会館 (福岡県福岡市)	共用部改修工事	自 2025年3月 至 2025年4月	28,730
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	貸室・共用部改修工事	自 2025年3月 至 2025年4月	26,699
いちご渋谷神山町ビル (東京都渋谷区)	貸室改修工事	自 2025年1月 至 2025年3月	26,386
いちご伏見ビル (愛知県名古屋市中区)	貸室・共用部改修工事	自 2025年3月 至 2025年4月	24,325
いちご聖坂ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2025年2月 至 2025年3月	23,530
いちご錦糸町サウスビル (東京都墨田区)	エントランス改修工事	自 2025年3月 至 2025年4月	22,603
大井町センタービル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2024年8月 至 2024年12月	18,226
いちご中目黒ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 2025年3月 至 2025年3月	16,900
その他			931,529
合計			1,395,841