

Ichigo Office REIT

Investment Corporation



いちご社員 三宅宏実
(いちごウエイトリフティング部コーチ)

Make More Sustainable

日本を世界一豊かに



サステナブルインフラ

いちご



いちご丸の内ビル (愛知県名古屋市)

第35期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)
自2022年11月1日 至2023年4月30日

本書の制作にあたって、次の配慮をしています。



見やすいユニバーサル
デザインフォントを
採用しています。



いちごオフィスリート投資法人

東京都千代田区内幸町1-1-1 www.ichigo-office.co.jp



「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度



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

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

優待対象者

2023年4月末日時点の投資主様（応募対象試合がある場合において、2023年8月1日から2024年1月末日までご応募可能）

※2022年10月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2023年7月末日までとなります。

応募方法

- ①「いちご Jリーグ株主・投資主優待サイト」(www.ichigo-jleague.jp)より、**2023年8月1日以降**に新規登録のお手続きをお願いいたします。なお、2022年10月末日時点の投資主様で、2023年4月末日時点まで継続保有されており、すでに**優待サイトへのご登録を完了されている方は、新規登録は不要です。**(新規登録お手続きの詳細は優待サイトにてご確認ください。)
- ② **優待サイトの新規登録には、「保有発行体」「投資主番号」「郵便番号」が必要になります。**
「保有発行体」は、「いちごオフィスリート投資法人(証券コード8975)」をご選択ください。
「投資主番号」は、本決算・運用状況のご報告に同封の「分配金計算書」右上に記載されております。
「郵便番号」は、2023年4月末日時点の投資主名簿に記載されたものになります。
- ③ 新規登録完了後は、優待サイトにログインし、「チケット検索」画面よりご希望の試合にご応募ください。

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



注意事項

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

ご挨拶



いちごオフィスリート投資法人 執行役員
千葉 恵介

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35期(2023年4月期)においても投資主価値向上に資する各種施策を着実に実行し、上場来過去最高益の達成、1口当たり分配金の過去最高額の達成をすることができました。

今期は、将来に向けての持続的な成長と収益の安定性を高めるため、資産の入替を実施いたしました。まず、資産の譲渡については、2022年12月にいちご池之端ビル(譲渡価格106億円)を簿価の約2倍での価格で譲渡し、43億円の譲渡益を計上することができました。資産の取得については、2022年11月に愛知県名古屋市に所在する中規模オフィスビル「いちご丸の内

サウスビル」(17.5億円)を取得し、いちごオフィスの地域分散において東京首都圏に次ぐ名古屋エリアの補強をいたしました。また、スポンサーサポートを通じて組成したブリッジファンドより、福岡県福岡市に所在する中規模オフィス「いちご博多駅東ビル」(35億円)および「福岡建設会館」(27.5億円)の2物件を取得し、福岡エリアの割合は全体の5%となりました。今期の資産入替の結果、資産規模は2,121億円まで拡大し、東京を中心としたポートフォリオは変わらずに、さらにエリア分散も図られ、持続的な成長と収益の安定性の向上を進展させることができましたと考えております。取得した物件については、いちごオフィスの資産運用会社が持つ運用ノウハウを最大限に活かし、心築[®]による価値向上を目指した運用を行ってまいります。

内部成長の面においても、引き続きポートフォリオ全体のNOI向上を重視し、賃料水準、稼働率等も考慮のうえ、個別物件の収益力につながる継続的な心築としてのCAPEX実施やテナントニーズに合わせた各種サービス施策を継続して推進しております。また、環境への配慮も推し進めており、保有物件の共用部におけるLED照明の導入率は74%となりました。

こうした活動の結果、いちごオフィスの2023年4月期の運用実績は、営業収益12,380百万円、営業利益7,189百万円、経常利益6,390百万円、当期純利益は過去最高の6,390百万円を計上し、1口当たり分配金は期初予想比92円増、過去最高額の4,224円となりました。

なお、いちごオフィスは2023年3月17日に発表いたしましたBerkeley Global, LLCからの臨時投資主総会の招集請求に基づき、2023年6月23日に臨時投資主総会を開催いたしました。多くの投資主の皆様にご支援いただいた結果、いちごオフィスが提案した議案がすべて可決され、投資主提案議案についてはすべて否決されております。

いちごオフィスでは、引き続き安定的な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な成長を図ってまいります。

引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

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

| | 決算・運用状況のご報告 | 資産運用報告 | |
|----|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 目次 | 2 ご挨拶 | 61 投資口・投資主情報 | 13 I. 資産運用報告 |
| | 3 2023年4月期決算 | 62 投資主インフォメーション | 41 II. 貸借対照表 |
| | 5 財務運営 | | 43 III. 損益計算書 |
| | 6 業績予想 | | 44 IV. 投資主資本等変動計算書 |
| | 7 ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント | | 45 V. 注記表 |
| | 9 分散型のポートフォリオ | | 56 VI. 金銭の分配に係る計算書 |
| | 11 物件一覧 | | 57 VII. 会計監査人の監査報告書 |
| | | | 59 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2023年4月30日時点の情報を基に作成しております。

決算ハイライト

| | 2023年4月期実績 | 説明 |
|----------|---|---|
| 外部成長 | 取得：3物件/80億円 譲渡：1物件/106億円 ※資産規模 前期比+29億円 | 独自ソーシングルートによる取得(いちご丸の内サウスビル) スポンサーサポートを活用した優先交渉権による取得 (いちご博多駅東ビル、福岡建設会館) いちご池之端ビル：鑑定評価額の1.9倍の価格にて譲渡(譲渡益43億円) |
| 内部成長 | NOI：期初予想比+333百万円(+6.2%) | 物件取得に伴うNOI増加 適切なコントロールによる物件コストの圧縮 |
| 財務 | 借換え(リファイナンス) 96億円 新規借入 18億円 | 借入期間の長期化、金利スワップによる固定化を継続 (当期借入の平均期間 6.5年、金利固定化比率 91.6%) |
| 1口当たり分配金 | 4,224円(前期比+2,172円、+105.8%) | 期初予想比+92円(+2.2%) いちご池之端ビルの譲渡益計上 |
| 巡航EPU | 1,898円(前期比-85円、-4.3%) | 期初予想比+15円(+0.8%) 譲渡に伴う控除対象外消費税の影響 |
| 1口当たりNAV | 96,660円(前期比-419円、-0.4%) | ポートフォリオの含み益(473億円、前期末比-6億円) 大型商業テナント退去に伴う鑑定評価額の低下 |
| 1口当たりFFO | 1,947円(前期比-637円、-24.7%) | 譲渡により一時的にFFOが低下 |

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

2023年4月期 取得物件 成長余地のある3物件を取得

独自のソーシングルートおよびスポンサーサポートによる取得

| 物件名 | いちご丸の内サウスビル | いちご博多駅東ビル | 福岡建設会館 |
|----------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| 取得日 | 2022年11月30日 | 2023年1月27日 | |
| 所在地 | 愛知県名古屋市 | 福岡県福岡市 | |
| 立地 | 地下鉄桜通線「丸の内」駅 徒歩約2分 | JR鹿児島本線他「博多」駅 徒歩約4分 | 福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅 徒歩約2分 |
| 取得価格 | 1,750百万円 | 3,500百万円 | 2,750百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,850百万円 | 3,630百万円 | 2,810百万円 |
| 想定NOI利回り | 4.8% | 4.5% | 4.6% |
| 取得先 | 外部(独自ルート) | 合同会社絆1(スポンサーサポート) | |
| 取得資金 | 手元資金 | 手元資金 + 借入金 | |

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

心築による内部成長の創出事例

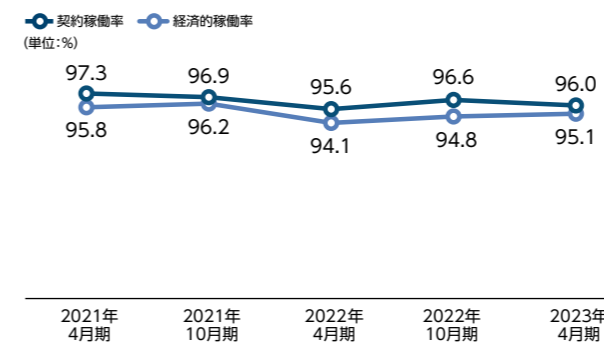
共用部等のリニューアルにより、テナント満足度向上を図る
共用部LED導入率74%、環境配慮とコスト圧縮を追求



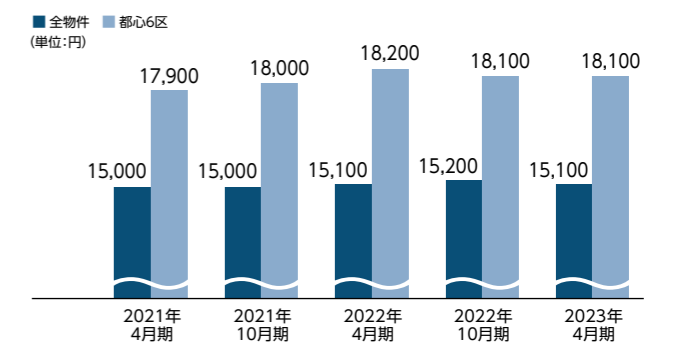
稼働率、平均賃料単価の推移

オフィス区画は堅調に推移、店舗・一部大型区画のリーシングは時間を要する

契約稼働率と経済的稼働率の推移(オフィス)



平均坪単価の推移(オフィス)



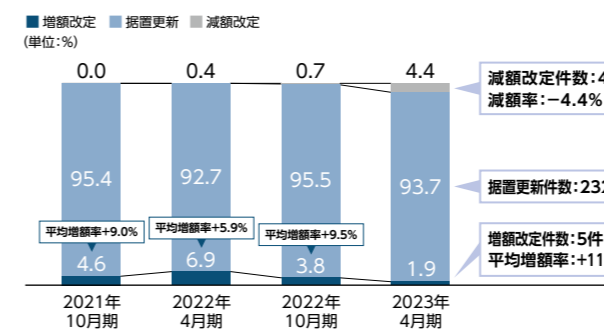
※契約稼働率は各期末時点の数値、経済的稼働率は各期末時点でのフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られる数値(小数第2位を四捨五入)

※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)

内部成長 既存テナントの賃料改定

既存テナントの9割以上が据置または増額改定

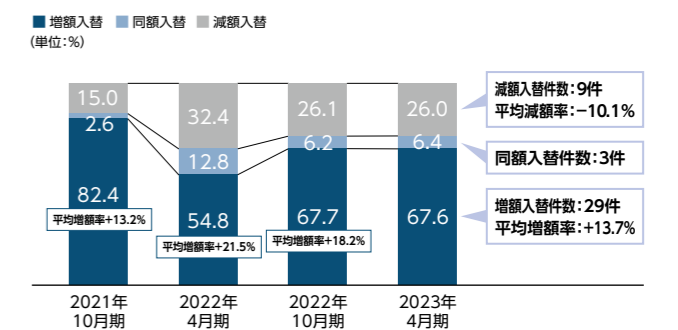
賃料改定時の内訳割合の推移(オフィス、賃貸面積ベース)



内部成長 新規成約における賃料増額

新規成約の3分の2が賃料増額にて入替

新規成約時の内訳割合の推移(オフィス、賃貸面積ベース)



財務運営

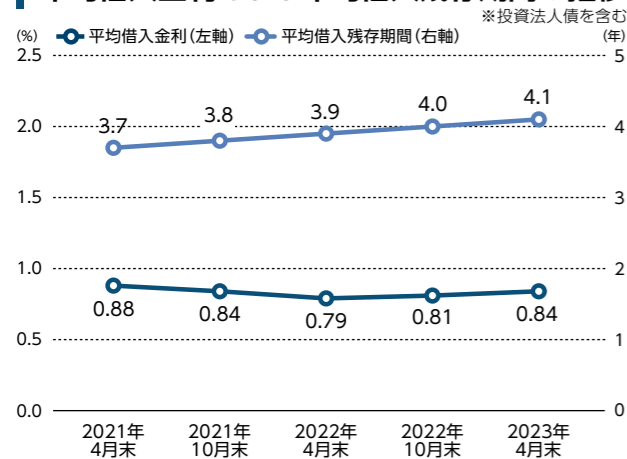
財務指標の推移

借入期間の長期化、金利固定化による安定性の確保

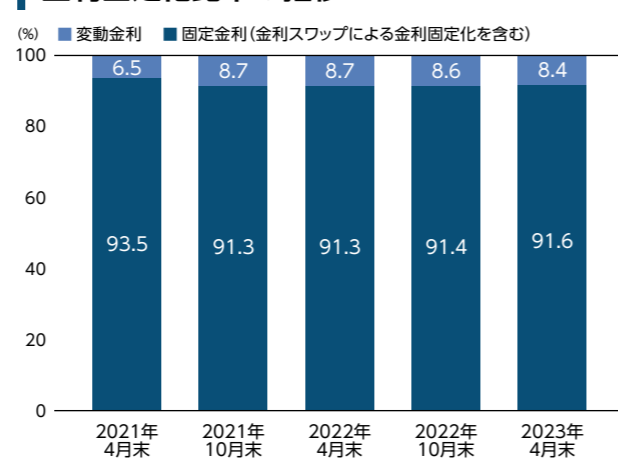
| | 2022年4月30日 | 2022年10月31日 | 2023年4月30日 |
|------------------|------------|-------------|------------|
| 1口当たり分配金 | 2,508円 | 2,052円 | 4,224円 |
| 1口当たりNAV | 95,053円 | 97,079円 | 96,660円 |
| 1口当たりFFO | 2,408円 | 2,584円 | 1,947円 |
| 簿価LTV(総資産ベース) | 48.8% | 49.2% | 48.7% |
| 時価LTV(鑑定ベース) | 45.2% | 44.7% | 45.0% |
| 平均借入金利 | 0.79% | 0.81% | 0.84% |
| 平均借入期間 | 6.9年 | 7.0年 | 7.0年 |
| 金利固定化比率 | 91.3% | 91.4% | 91.6% |
| 格付(日本格付研究所(JCR)) | A(ポジティブ) | A+(安定的) | A+(安定的) |

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

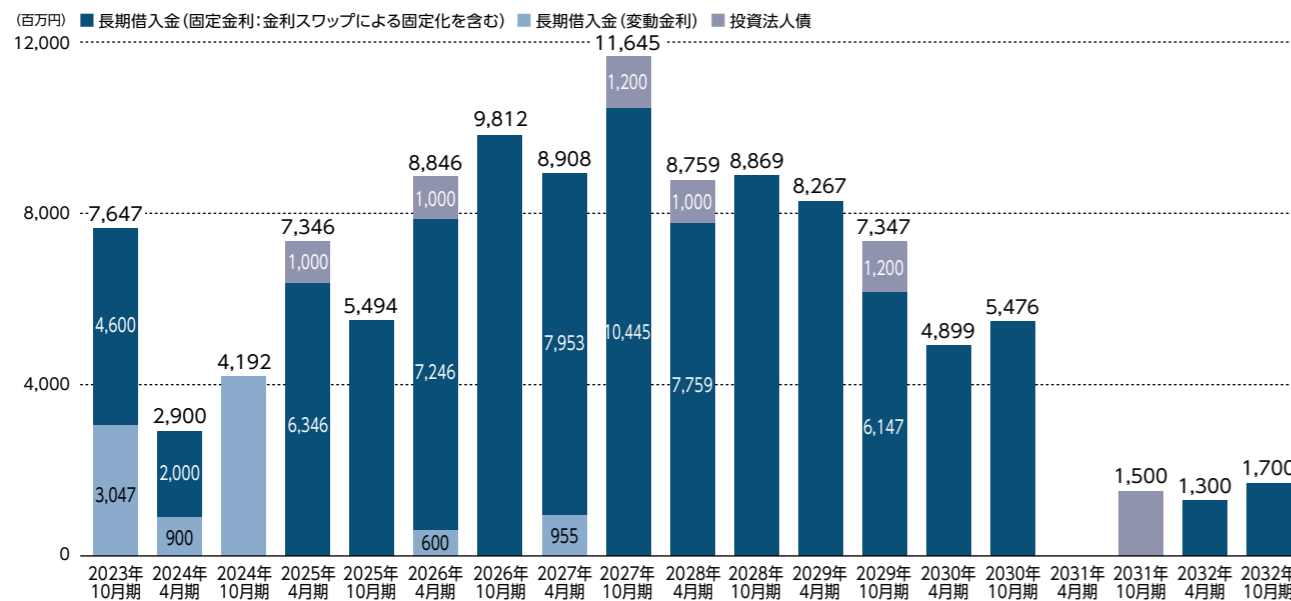
平均借入金利および平均借入残存期間の推移



金利固定化比率の推移



有利子負債返済期限の分散状況 (2023年4月30日時点)



業績予想

2023年10月期 予想

譲渡益の剥落による予想分配金の減少

(単位:百万円)

| | 2023年4月期 実績(B) | 2023年10月期 予想(A) | 増減(A)-(B) |
|-------------------|----------------|-----------------|-----------|
| 営業収益 | 12,380 | 8,258 | -4,122 |
| 営業利益 | 7,189 | 3,727 | -3,462 |
| 経常利益 | 6,390 | 2,945 | -3,445 |
| 当期純利益 | 6,390 | 2,944 | -3,445 |
| 任意積立金 積立額合計(-) | 103 | - | -103 |
| 任意積立金 取崩額合計(+) | 105 | 105 | - |
| 1口当たり分配金(DPU) | 4,224円 | 2,015円 | -2,209円 |
| 巡航EPU(1口当たり当期純利益) | 1,898円 | 1,945円 | +47円 |
| 発行済投資口数 | 1,513,367口 | 1,513,367口 | - |
| NOI | 5,712 | 5,637 | -75 |
| 運用物件数 | 88物件 | 88物件 | - |
| 期末稼働率 | 95.9% | 97.1% | +1.1% |
| (期中平均稼働率) | (96.2%) | (96.7%) | +0.5% |

2024年4月期 予想

安定した運用を継続し分配金は増加

(単位:百万円)

| | 2023年10月期 予想(B) | 2024年4月期 予想(A) | 増減(A)-(B) |
|-------------------|-----------------|----------------|-----------|
| 営業収益 | 8,258 | 8,244 | -13 |
| 営業利益 | 3,727 | 3,779 | +52 |
| 経常利益 | 2,945 | 3,011 | +66 |
| 当期純利益 | 2,944 | 3,011 | +66 |
| 任意積立金 積立額合計(-) | - | - | - |
| 任意積立金 取崩額合計(+) | 105 | 105 | - |
| 1口当たり分配金(DPU) | 2,015円 | 2,059円 | +44円 |
| 巡航EPU(1口当たり当期純利益) | 1,945円 | 1,989円 | +44円 |
| 発行済投資口数 | 1,513,367口 | 1,513,367口 | - |
| NOI | 5,637 | 5,669 | +31 |
| 運用物件数 | 88物件 | 88物件 | - |
| 期末稼働率 | 97.1% | 96.4% | -0.7% |
| (期中平均稼働率) | (96.7%) | (96.6%) | (-0.1%) |

※1口当たり分配金(DPU)および巡航EPU(1口当たり当期純利益)は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
 ※巡航EPUは、売却損益および当該売却損益に係る運用報酬への影響を除外して算出
 ※NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
 ※各期末時点の運用物件数を記載

投資主価値の最大化に向けて

| 方針 | 取り組み内容 |
|---------------------------|---|
| 「心築 [®] 」による価値創造 | いちごの「心築」を継続的かつ積極的に実施し、外部環境によらず常に持続的な価値創造を実現 |
| 投資主価値の最大化に資する積極的な財務施策 | 機動的な内部留保の取崩し 成長投資と機動的な自己投資口取得の両立 |
| スポンサーパイプラインの有効活用 | 成長余力が高い物件を取得し、心築による価値創造を通じてNOI、分配金、NAV向上を実現 |

※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。

いちごオフィスのサステナビリティ理念

いちごオフィスのサステナビリティ方針

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

| | | |
|--|--|---|
| <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> | <p>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。</p> <p>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、協力的な入居テナント等ビル利用者に対して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。</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> |
|--|--|---|

いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

- **オフィスリート本部長を責任者とし、サステナビリティ推進に係る体制の整備、各種施策の実行を統括**
- **サステナビリティ会議（原則、3か月に1回開催）**
・サステナビリティ責任者、アセットマネジメント部長、企画管理部長により構成し、アセットマネジメント部が事務局となり運営
・スポンサーの環境・建築技術担当者を加え、サステナビリティに関する目標や各種施策を検討、立案

- **教育・啓発活動**
・年に1回程度、アセットマネジメント部担当者にサステナビリティに関する研修を実施
- **情報開示**
・サステナビリティ目標と実績の適切な開示に努めるとともに、投資主をはじめとするステークホルダーとのコミュニケーションを図る

いちごオフィスにおけるESGの取り組み（環境）

「サステナブル経営」の実現に向けた各種取り組みの推進

2022年GRESBリアルエステイト評価（2016年度より参加）



- GRESBレーティングでは「3 Star」を取得（5年連続）
- ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」および保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け、「Green Star」を6年連続で獲得

消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

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

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

上記切り替えにより、CO₂排出量は年間24,089トン減少（2019年比）

- 24,089トン=東京ドーム9.9杯または乗用車10,473台の年間CO₂排出量に相当
- 削減率: 89.3%



各種環境認証の取得

| | |
|---|---|
| CASBEE (建築物環境総合性能評価システム) | BELS (建築物省エネルギー性能表示制度) |
| Sランク いちご高松ビル いちご丸の内ビル いちご神宮前ビル | 2つ星(★★) いちご秋葉原ノースビル |
| Aランク いちご恵比寿グリーングラス いちご荻筋本町ビル いちご仙台イーストビル いちご東五反田ビル いちご神田錦町ビル いちご・みらい信金ビル ウィン第2五反田ビル | 1つ星(★) いちご大宮ビル |
| DBJ Green Building | 東京都中小低炭素モデルビル |
| 3つ星(★★★) いちご日本橋イーストビル | A3 いちご神宮前ビル |
| 1つ星(★) ウィン五反田ビル | A3- いちご東五反田ビル |
| | A2+ いちご九段ビル |
| | A1+ いちご秋葉原ノースビル いちご大塚ビル いちご大森ビル いちご三田ビル |
| | A1 いちご広尾ビル |



いちごオフィスにおけるESGの取り組み（社会）

ステークホルダーの満足度を高める、各種取り組みの推進

いちごオフィスにおける災害対策

- **非常時発電やエレベーター内防災キャビネット、災害時救援自動販売機などを設置**
- **河川氾濫対策としてビル敷地内に土嚢を設置**



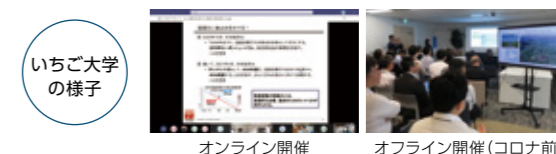
テナント満足度調査

- ・定期的実施する「テナント満足度」により収集したテナントのニーズを物件管理に反映
- ・シェアサイクルサービスの導入により、テナント従業員の健康や利便性向上に寄与



いちごグループ全体の取り組み

- **地域活性化への貢献**
・地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・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
- **「いちご大学」の運営**
・役職員一人ひとりが学び続けられる場「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校。開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり、経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招聘（1年間の平均開講数30回）



スポーツ支援

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

いちごオフィスにおけるESGの取り組み（ガバナンス）

徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

完全成果報酬体系への移行

2020年11月1日より、資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系を導入。静観的な運用ではなく投資主価値向上につながる能動的な運用の促進

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 |
|---|---|
| 資産運用会社の執行をモニタリング | ベストプラクティスを目指す運用体制 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成 ・執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、資産運用会社への牽制機能を発揮 ・監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督 | <ul style="list-style-type: none"> ・取締役4名のうち2名が社外取締役 ・オフィスリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る ・リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保 ・投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営の客観性を充実 |
| 資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の半数以上が、社外取締役で構成されているのは、Jリート60投資法人中、3投資法人（うち2投資法人は、いちごオフィスといちごホテル） | |
| 資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務 Jリート60投資法人中、27投資法人で兼務 | 資産運用会社の取締役会の独立性 (1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は5社のみ いちご投資顧問：4名中、2名が社外取締役 |
| 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 | |

※2023年5月末の調査に基づく

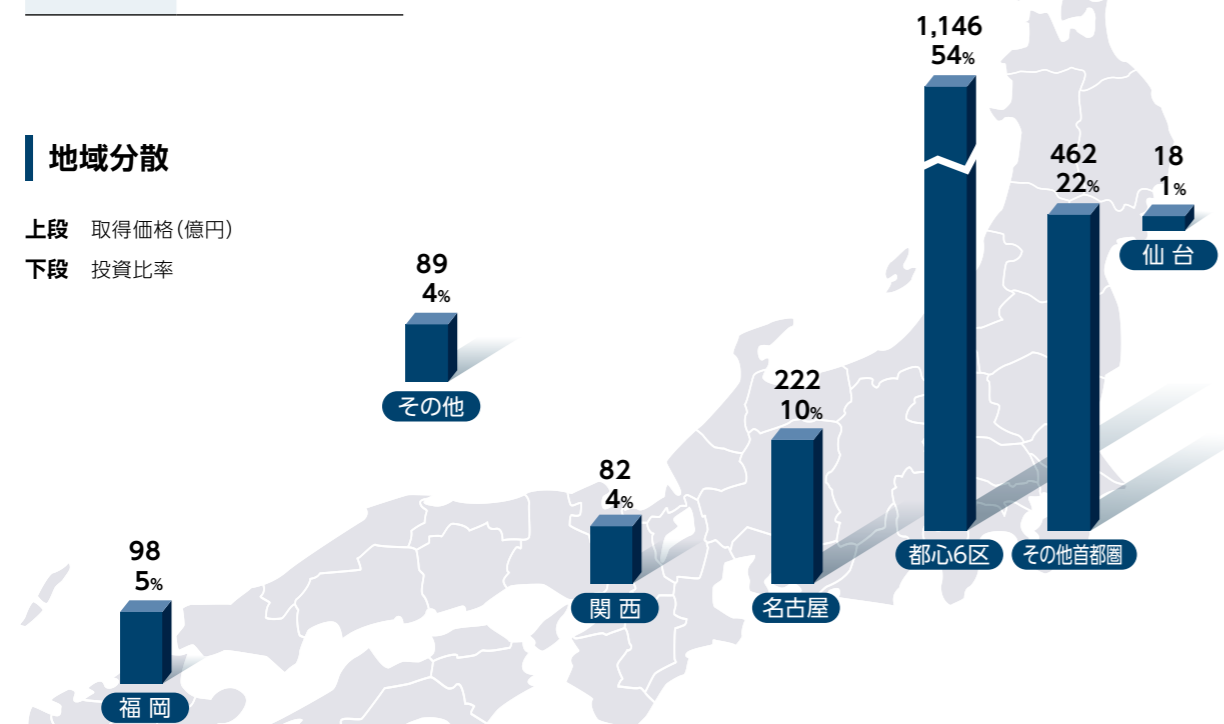


ポートフォリオ概要

| | | | |
|-------|------------|--------|--------------------------|
| 物件数 | 88物件 | 賃貸可能面積 | 269,700.94m ² |
| 取得総額 | 212,167百万円 | 稼働率 | 95.9% |
| 鑑定評価額 | 255,330百万円 | | |

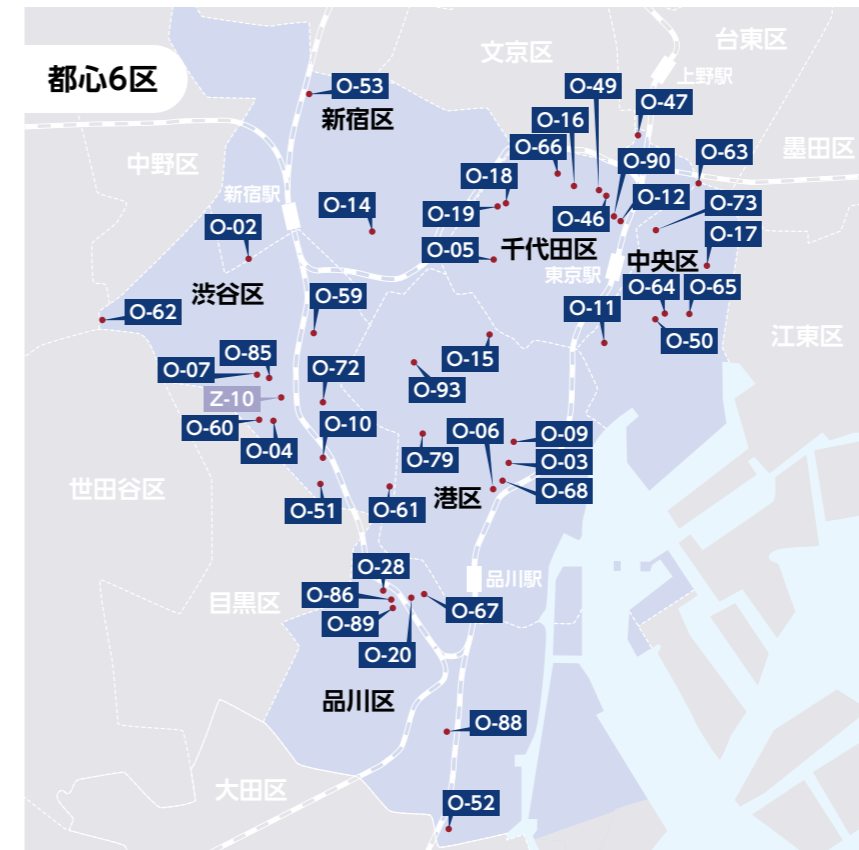
地域分散

上段 取得価格(億円)
下段 投資比率



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

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



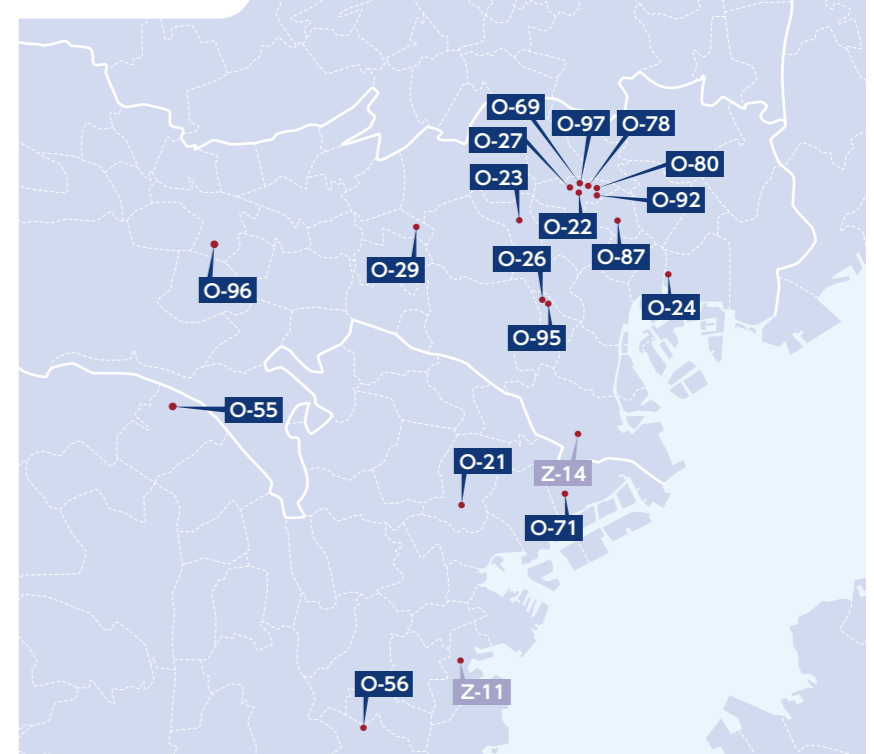
主な物件

| | |
|--|---|
| <p>O-59</p> <p>いちご 神宮前ビル</p> | <p>O-51</p> <p>いちご 恵比寿 グリーングラス</p> |
| <p>O-47</p> <p>いちご 秋葉原ノースビル</p> | <p>O-20</p> <p>いちご 五反田ビル</p> |

主な物件

| | |
|-------------------------------------|---|
| <p>O-69</p> <p>いちご 東池袋ビル</p> | <p>O-97</p> <p>いちご 東池袋 三丁目ビル</p> |
| <p>O-96</p> <p>いちご 立川ビル</p> | <p>O-54</p> <p>いちご 大宮ビル</p> |

その他首都圏



物件一覧

(2023年4月30日現在)

| 用途 | 物件番号 | 物件名 | 地域 | 取得価格 (百万円) | 投資比率 (%) | 賃貸可能面積 (m ²) | 稼働率 (%) | 期末評価額 (百万円) |
|------|------|---------------|---------|---------------|-------------|-----------------------------|------------|----------------|
| オフィス | O-02 | いちご西参道ビル | 都心6区 | 3,254 | 1.5 | 4,523.19 | 100.0 | 3,260 |
| | O-03 | いちご三田ビル | 都心6区 | 2,740 | 1.3 | 4,119.74 | 73.4 | 3,640 |
| | O-04 | いちご南平台ビル | 都心6区 | 1,920 | 0.9 | 1,925.24 | 100.0 | 2,630 |
| | O-05 | いちご半蔵門ビル | 都心6区 | 1,550 | 0.7 | 2,080.37 | 100.0 | 2,230 |
| | O-06 | いちご聖坂ビル | 都心6区 | 1,200 | 0.6 | 1,947.90 | 94.1 | 1,500 |
| | O-07 | いちご渋谷神山町ビル | 都心6区 | 1,505 | 0.7 | 1,321.54 | 87.0 | 1,860 |
| | O-09 | いちご芝公園ビル | 都心6区 | 1,100 | 0.5 | 1,602.29 | 86.3 | 1,270 |
| | O-10 | いちご恵比寿西ビル | 都心6区 | 1,917 | 0.9 | 1,484.39 | 100.0 | 2,620 |
| | O-11 | いちご銀座612ビル | 都心6区 | 1,773 | 0.8 | 1,364.56 | 100.0 | 2,320 |
| | O-12 | いちご内神田ビル | 都心6区 | 1,140 | 0.5 | 1,378.83 | 89.8 | 1,390 |
| | O-14 | いちご四谷四丁目ビル | 都心6区 | 550 | 0.3 | 780.64 | 81.8 | 583 |
| | O-15 | いちご溜池ビル | 都心6区 | 580 | 0.3 | 494.14 | 82.8 | 726 |
| | O-16 | いちご神保町ビル | 都心6区 | 1,820 | 0.9 | 1,891.01 | 100.0 | 2,370 |
| | O-17 | いちご箱崎ビル | 都心6区 | 1,150 | 0.5 | 2,389.54 | 100.0 | 1,290 |
| | O-18 | いちご九段二丁目ビル | 都心6区 | 763 | 0.4 | 1,265.76 | 100.0 | 1,160 |
| | O-19 | いちご九段三丁目ビル | 都心6区 | 844 | 0.4 | 1,302.43 | 63.2 | 883 |
| | O-20 | いちご五反田ビル | 都心6区 | 5,060 | 2.4 | 5,346.39 | 89.8 | 6,820 |
| | O-21 | いちご新横浜ビル | その他首都圏 | 1,816 | 0.9 | 4,021.32 | 97.7 | 1,660 |
| | O-22 | いちご南池袋ビル | その他首都圏 | 1,460 | 0.7 | 1,491.50 | 100.0 | 2,010 |
| | O-23 | いちご中野ノースビル | その他首都圏 | 764 | 0.4 | 1,264.11 | 89.0 | 981 |
| | O-24 | いちご永代ビル | その他首都圏 | 1,490 | 0.7 | 2,605.54 | 100.0 | 1,470 |
| | O-26 | いちご池尻ビル | その他首都圏 | 2,030 | 1.0 | 2,385.69 | 100.0 | 2,340 |
| | O-27 | いちご西池袋ビル | その他首都圏 | 639 | 0.3 | 1,261.91 | 100.0 | 1,050 |
| | O-28 | いちご西五反田ビル | 都心6区 | 765 | 0.4 | 1,334.68 | 100.0 | 931 |
| | O-29 | いちご吉祥寺ビル | その他首都圏 | 2,160 | 1.0 | 4,210.87 | 100.0 | 2,870 |
| | O-34 | いちご栄ビル | 4大都市 | 4,705 | 2.2 | 3,928.12 | 97.4 | 5,050 |
| | O-37 | いちご丸の内ビル | 4大都市 | 6,710 | 3.2 | 8,009.11 | 100.0 | 7,960 |
| | O-38 | いちご富山駅西ビル | その他主要都市 | 1,645 | 0.8 | 8,601.72 | 100.0 | 1,860 |
| | O-39 | いちご・みらい信金ビル | その他主要都市 | 1,158 | 0.5 | 3,551.46 | 100.0 | 1,400 |
| | O-42 | いちご高松ビル | その他主要都市 | 3,010 | 1.4 | 6,329.33 | 100.0 | 3,990 |
| | O-46 | いちご神田錦町ビル | 都心6区 | 2,130 | 1.0 | 2,523.09 | 100.0 | 3,310 |
| | O-47 | いちご秋葉原ノースビル | 都心6区 | 5,500 | 2.6 | 6,250.53 | 100.0 | 7,780 |
| | O-48 | いちご堺筋本町ビル | 4大都市 | 1,940 | 0.9 | 3,729.35 | 93.3 | 2,480 |
| | O-49 | いちご神田小川町ビル | 都心6区 | 2,210 | 1.0 | 2,309.39 | 79.7 | 2,400 |
| | O-50 | いちご八丁堀ビル | 都心6区 | 1,905 | 0.9 | 2,716.33 | 84.6 | 2,660 |
| | O-51 | いちご恵比寿グリーングラス | 都心6区 | 5,900 | 2.8 | 3,159.27 | 100.0 | 7,680 |
| | O-52 | いちご大森ビル | 都心6区 | 3,850 | 1.8 | 3,585.93 | 100.0 | 4,710 |
| | O-53 | いちご高田馬場ビル | 都心6区 | 1,580 | 0.7 | 1,606.92 | 75.2 | 1,940 |
| | O-54 | いちご大宮ビル | その他首都圏 | 3,430 | 1.6 | 6,213.30 | 97.5 | 4,300 |
| | O-55 | いちご相模原ビル | その他首都圏 | 1,174 | 0.6 | 2,960.81 | 100.0 | 1,300 |
| | O-56 | いちご大船ビル | その他首都圏 | 2,000 | 0.9 | 2,176.47 | 94.3 | 2,190 |
| | O-57 | いちご仙台イーストビル | その他主要都市 | 1,840 | 0.9 | 5,205.49 | 100.0 | 2,190 |
| | O-58 | いちご熊本ビル | その他主要都市 | 1,450 | 0.7 | 4,507.59 | 100.0 | 1,610 |
| | O-59 | いちご神宮前ビル | 都心6区 | 7,200 | 3.4 | 4,510.00 | 100.0 | 7,890 |
| | O-60 | いちご渋谷道玄坂ビル | 都心6区 | 3,650 | 1.7 | 2,789.86 | 100.0 | 5,560 |
| | O-61 | いちご広尾ビル | 都心6区 | 3,960 | 1.9 | 3,510.44 | 100.0 | 4,740 |
| | O-62 | いちご笹塚ビル | 都心6区 | 4,780 | 2.3 | 6,425.29 | 100.0 | 6,230 |
| | O-63 | いちご日本橋イーストビル | 都心6区 | 4,700 | 2.2 | 4,216.97 | 100.0 | 5,640 |
| | O-64 | いちご桜橋ビル | 都心6区 | 2,500 | 1.2 | 2,971.22 | 100.0 | 3,240 |
| | O-65 | いちご新川ビル | 都心6区 | 2,360 | 1.1 | 2,312.03 | 100.0 | 3,120 |

| 用途 | 物件番号 | 物件名 | 地域 | 取得価格 (百万円) | 投資比率 (%) | 賃貸可能面積 (m ²) | 稼働率 (%) | 期末評価額 (百万円) |
|-------|-------------|-----------------|---------|---------------|-------------|-----------------------------|------------|----------------|
| オフィス | O-66 | いちご九段ビル | 都心6区 | 3,190 | 1.5 | 3,090.65 | 100.0 | 3,710 |
| | O-67 | いちご東五反田ビル | 都心6区 | 3,660 | 1.7 | 4,548.10 | 100.0 | 4,430 |
| | O-68 | アクシオール三田 | 都心6区 | 1,800 | 0.8 | 2,369.82 | 100.0 | 2,610 |
| | O-69 | いちご東池袋ビル | その他首都圏 | 4,570 | 2.2 | 4,437.97 | 87.8 | 5,470 |
| | O-70 | 郡山ビッグアイ(オフィス区画) | その他主要都市 | 1,660 | 0.8 | 3,433.07 | 94.1 | 2,160 |
| | O-71 | いちご川崎ビル | その他首都圏 | 1,750 | 0.8 | 3,871.06 | 87.6 | 2,300 |
| | O-72 | いちご渋谷イーストビル | 都心6区 | 1,350 | 0.6 | 1,041.36 | 100.0 | 1,620 |
| | O-73 | いちご人形町ビル | 都心6区 | 1,450 | 0.7 | 1,769.75 | 100.0 | 1,680 |
| | O-74 | いちご西本町ビル | 4大都市 | 2,190 | 1.0 | 6,152.00 | 100.0 | 2,530 |
| | O-75 | いちご博多ビル | 4大都市 | 1,380 | 0.7 | 2,423.86 | 100.0 | 1,580 |
| | O-76 | いちご錦ファーストビル | 4大都市 | 2,000 | 0.9 | 3,324.70 | 100.0 | 2,240 |
| | O-78 | いちご池袋イーストビル | その他首都圏 | 3,010 | 1.4 | 3,118.69 | 100.0 | 3,600 |
| | O-79 | いちご元麻布ビル | 都心6区 | 1,890 | 0.9 | 1,329.96 | 100.0 | 2,390 |
| | O-80 | いちご大塚ビル | その他首都圏 | 2,740 | 1.3 | 3,623.98 | 100.0 | 3,240 |
| | O-81 | いちご名古屋ビル | 4大都市 | 3,420 | 1.6 | 4,930.30 | 81.6 | 3,910 |
| | O-82 | いちご伏見ビル | 4大都市 | 2,340 | 1.1 | 4,155.60 | 92.2 | 2,570 |
| | O-83 | いちご錦ビル | 4大都市 | 1,330 | 0.6 | 2,006.78 | 94.3 | 1,490 |
| | O-84 | いちご南森町ビル | 4大都市 | 1,040 | 0.5 | 2,521.51 | 100.0 | 1,260 |
| | O-85 | いちご渋谷宇田川町ビル | 都心6区 | 3,500 | 1.6 | 1,491.68 | 89.0 | 4,180 |
| | O-86 | ウィン五反田ビル | 都心6区 | 3,100 | 1.5 | 3,689.88 | 100.0 | 3,830 |
| | O-87 | いちご本郷ビル | その他首都圏 | 2,300 | 1.1 | 2,743.20 | 81.1 | 2,780 |
| | O-88 | 大井町センタービル | 都心6区 | 1,680 | 0.8 | 2,771.41 | 100.0 | 2,100 |
| | O-89 | ウィン第2五反田ビル | 都心6区 | 3,300 | 1.6 | 3,434.69 | 88.7 | 3,730 |
| | O-90 | MIFビル | 都心6区 | 2,200 | 1.0 | 1,690.27 | 88.3 | 2,320 |
| | O-91 | いちご内本町ビル | 4大都市 | 1,900 | 0.9 | 3,004.07 | 96.1 | 2,180 |
| | O-92 | いちご南大塚ビル | その他首都圏 | 2,780 | 1.3 | 3,129.49 | 100.0 | 3,280 |
| | O-93 | いちご乃木坂ビル | 都心6区 | 3,315 | 1.6 | 2,199.35 | 100.0 | 3,640 |
| | O-94 | いちご博多イーストビル | 4大都市 | 2,250 | 1.1 | 2,901.99 | 100.0 | 2,850 |
| | O-95 | いちご中目黒ビル | その他首都圏 | 1,495 | 0.7 | 1,083.70 | 80.9 | 1,580 |
| | O-96 | いちご立川ビル | その他首都圏 | 3,830 | 1.8 | 4,879.78 | 83.1 | 4,020 |
| O-97 | いちご東池袋三丁目ビル | その他首都圏 | 3,840 | 1.8 | 2,764.59 | 100.0 | 3,860 | |
| O-98 | いちご丸の内サウスビル | 4大都市 | 1,750 | 0.8 | 1,973.27 | 88.3 | 1,850 | |
| O-99 | いちご博多駅東ビル | 4大都市 | 3,500 | 1.6 | 3,596.71 | 96.8 | 3,710 | |
| O-100 | 福岡建設会館 | 4大都市 | 2,750 | 1.3 | 2,949.22 | 100.0 | 2,880 | |
| その他 | Z-09 | フチャール和泉 | その他主要都市 | 1,210 | 0.6 | 3,733.66 | 100.0 | 576 |
| | Z-10 | いちご渋谷文化村通りビル | 都心6区 | 2,400 | 1.1 | 778.77 | 100.0 | 3,040 |
| | Z-11 | トワイシア横濱磯子(商業区画) | その他首都圏 | 1,620 | 0.8 | 2,717.77 | 80.8 | 1,510 |
| | Z-14 | いちご蒲田ビル | その他首都圏 | 1,400 | 0.7 | 2,124.68 | 100.0 | 1,530 |
| 合計 | | | | 212,167 | 100.0 | 269,700.94 | 95.9 | 255,330 |

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

■ご参考

| | | |
|--------|-----------------|-------|
| 投資有価証券 | 合同会社絆1 匿名組合出資持分 | 38百万円 |
|--------|-----------------|-------|

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

| 期別 | | 第31期 | 第32期 | 第33期 | 第34期 | 第35期 |
|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 自2020年11月1日 至2021年4月30日 | 自2021年5月1日 至2021年10月31日 | 自2021年11月1日 至2022年4月30日 | 自2022年5月1日 至2022年10月31日 | 自2022年11月1日 至2023年4月30日 |
| 営業収益 | 百万円 | 7,725 | 7,843 | 8,675 | 7,800 | 12,380 |
| (うち不動産賃貸事業収益) | 百万円 | (7,725) | (7,843) | (7,735) | (7,798) | (7,985) |
| 営業費用 | 百万円 | 3,801 | 3,881 | 4,238 | 4,025 | 5,191 |
| (うち不動産賃貸事業費用) | 百万円 | (2,841) | (2,887) | (2,991) | (3,122) | (3,223) |
| 営業利益 | 百万円 | 3,923 | 3,962 | 4,436 | 3,775 | 7,189 |
| 経常利益 | 百万円 | 3,122 | 3,201 | 3,691 | 3,001 | 6,390 |
| 当期純利益 | 百万円 | 3,121 | 3,200 | 3,690 | 3,001 | 6,390 |
| 総資産額 | 百万円 | 227,654 | 227,653 | 228,020 | 229,966 | 235,897 |
| (対前期比) | % | (0.3) | (△0.0) | (0.2) | (0.9) | (2.6) |
| 純資産額 | 百万円 | 102,447 | 102,421 | 102,806 | 102,011 | 105,296 |
| (対前期比) | % | (△1.7) | (△0.0) | (0.4) | (△0.8) | (3.2) |
| 出資総額 | 百万円 | 67,675 | 67,675 | 67,675 | 67,675 | 67,675 |
| 発行済投資口の総口数 | 口 | 1,513,367 | 1,513,367 | 1,513,367 | 1,513,367 | 1,513,367 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 67,695 | 67,678 | 67,932 | 67,407 | 69,577 |
| 分配金総額 | 百万円 | 3,226 | 3,306 | 3,795 | 3,105 | 6,392 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 2,132 | 2,185 | 2,508 | 2,052 | 4,224 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 円 | (2,132) | (2,185) | (2,508) | (2,052) | (4,224) |
| (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 (2.8) | 1.4 (2.8) | 1.6 (3.3) | 1.3 (2.6) | 2.7 (5.5) |
| 自己資本利益率 | (注1) % | 3.0 (6.1) | 3.1 (6.2) | 3.6 (7.3) | 2.9 (5.8) | 6.2 (12.4) |
| 自己資本比率 | (注1) % | 45.0 | 45.0 | 45.1 | 44.4 | 44.6 |
| (対前期増減) | | (△0.9) | (△0.0) | (0.1) | (△0.7) | (0.3) |
| 配当性向 | (注2) % | 104.0 | 103.4 | 102.9 | 103.4 | 100.0 |
| 【その他参考情報】 | | | | | | |
| 投資物件数 | 件 | 86 | 86 | 85 | 86 | 88 |
| 期末テナント数 | 件 | 934 | 930 | 923 | 938 | 998 |
| 総賃貸可能面積 | m ² | 264,651.68 | 264,701.15 | 263,948.70 | 266,866.48 | 269,700.94 |
| 期末稼働率 | % | 97.2 | 95.4 | 94.7 | 96.5 | 95.9 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 870 | 887 | 893 | 910 | 950 |
| 当期資本的支出額 | 千円 | 677,483 | 625,613 | 674,547 | 632,888 | 828,674 |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) (注1) | 百万円 | 5,754 | 5,843 | 5,637 | 5,586 | 5,712 |
| 1口当たりFFO (Funds from Operations) (注1) | 円 | 2,638 | 2,701 | 2,408 | 2,584 | 1,947 |
| 当期運用日数 | 日 | 181 | 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 |
| 自己資本利益率 | 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 |
| 自己資本比率 | 期末純資産額 / 期末総資産額 |
| 賃貸NOI | 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費 |
| 1口当たりFFO | (当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用 ± 不動産等売却損益 ± 特別損益) / 発行済投資口の総口数 |

(注2) 配当性向は以下の方法により算出しており、小数点第1位未満を切捨てにより記載しています。

1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

2 当期の資産の運用の経過

(1) 当期の概況

いちごオフィスリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の第35期を迎えた当期(2023年4月期)は、東京都内のオフィス1物件を直近の鑑定評価額の1.9倍という金額での売却を行うとともに、福岡県福岡市及び愛知県名古屋市に立地する成長余力のある中規模オフィス3物件の取得を行い、ポートフォリオの拡大に向けた取り組みを行いました。また、内部成長では、保有物件における「心築(しんちく)(注)による価値向上と投資効率の追求」、「テナント満足度を重視した収益性の安定維持、向上」を主要なアクションプランとし、着実な内部成長への取り組みを継続しております。今後も安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築及び運用資産の着実な成長を目指してまいります。

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

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

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

②運用実績

当期においては、本投資法人は、ポートフォリオ全体のNOIの向上を重視し、賃料水準、稼働率等も考慮の上、個別物件の収益力に繋がる継続的な心築としてのCAPEX実施やテナントニーズに合わせた各種サービス施策を継続して推進した結果、当期末稼働率は95.9%となりました。一部の物件でリーシング期間が想定よりも長期化する等の影響もあり、前期末稼働率に比べて若干の低下となっておりますが、引き続き堅調な水準を維持しております。既存物件については、サステナブルな社会の実現、脱炭素社会への移行を目的とする国際的イニシアティブ「RE100」の主旨に鑑み、保有物件(共有・区分を除く)における消費電力の再生可能エネルギーを使用しCO₂を排出しない運用を継続しており、LED化等の省エネ施策も順調に進めております。

また、いちご池之端ビルの売却により、譲渡益による分配金増と今後の成長投資資金を確保する一方で、愛知県名古屋市に立地するいちご丸の内サウスビル及び優先交渉権の一部行使により、ブリッジファンドから福岡県福岡市に立地するいちご博多駅東ビル及び福岡建設会館を取得することで、ポートフォリオの質の向上と拡大を図り、当期末(2023年4月30日現在)の運用資産は、物件総数88物件、取得価格合計212,167百万円となりました。

(3) 資金調達概要

当期においては、2022年11月に返済期限の到来する借入金（合計9,623百万円）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9,619百万円）を行いました。また、2023年1月にいちご博多駅東ビル及び福岡建設会館の取得原資の一部に充当することを目的とし、合計1,800百万円の借入れを行いました。

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

(4) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益12,380百万円、営業利益7,189百万円、経常利益6,390百万円、当期純利益6,390百万円を計上しました。分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。

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

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

当期の分配金は、当期末処分利益6,391百万円に、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6,496百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で103百万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6,392百万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4,224円としました。

3 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

| 年月日 | 摘要 | 発行済投資口の総口数（口） | | 出資総額（百万円） | | 備考 |
|------------|----|---------------|-----------|-----------|--------|-----|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 2021年4月12日 | 消却 | △18,920 | 1,513,367 | — | 67,675 | (注) |

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

| 決算期 | 第31期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日 | 第32期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日 | 第33期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日 | 第34期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 | 第35期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日 |
|-----|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 最高 | 98,600円 | 101,400円 | 88,600円 | 88,400円 | 101,700円 |
| 最低 | 68,100円 | 86,300円 | 76,300円 | 81,000円 | 83,300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6,391百万円に、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6,496百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で103百万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6,392百万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4,224円としました。

| 決算期 | | 第31期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日 | 第32期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日 | 第33期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日 | 第34期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 | 第35期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日 |
|-----------------------------------|----|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期末処分利益総額 | 千円 | 3,122,657 | 3,201,892 | 3,691,120 | 3,001,684 | 6,391,351 |
| 利益留保額 | 千円 | — | — | — | — | 103,000 |
| 金銭の分配金総額 | 千円 | 3,226,498 | 3,306,706 | 3,795,524 | 3,105,429 | 6,392,462 |
| (1口当たり分配金) | 円 | (2,132) | (2,185) | (2,508) | (2,052) | (4,224) |
| うち利益分配金総額 | 千円 | 3,226,498 | 3,306,706 | 3,795,524 | 3,105,429 | 6,392,462 |
| (1口当たり利益分配金) | 円 | (2,132) | (2,185) | (2,508) | (2,052) | (4,224) |
| 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、本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の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。

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

(3) 財務戦略について

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

| 期別 | | 第31期 2021年4月30日 | 第32期 2021年10月31日 | 第33期 2022年4月30日 | 第34期 2022年10月31日 | 第35期 2023年4月30日 |
|------------|-----|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 口 | 14,000,000 | 14,000,000 | 14,000,000 | 14,000,000 | 14,000,000 |
| 発行済投資口の総口数 | 口 | 1,513,367 | 1,513,367 | 1,513,367 | 1,513,367 | 1,513,367 |
| 出資総額 | 百万円 | 67,675 | 67,675 | 67,675 | 67,675 | 67,675 |
| 投資主数 | 人 | 13,911 | 14,104 | 15,994 | 16,125 | 20,032 |

2 投資口に関する事項

2023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 | 490,500 | 32.41 |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) | 253,759 | 16.76 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 146,915 | 9.70 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 53,184 | 3.51 |
| BERKELEY GLOBAL, LLC | 46,799 | 3.09 |
| SMBC日興証券株式会社 | 28,167 | 1.86 |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 22,301 | 1.47 |
| BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC | 22,230 | 1.46 |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 20,482 | 1.35 |
| いちご株式会社 | 16,547 | 1.09 |
| 合計 | 1,100,884 | 72.74 |

(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位未満を切捨ててにより記載しています。

3 役員等に関する事項

(1) 2023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 | 福永 隆明 (注3) | 福永公認会計士事務所 代表 グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 ペントール・グリーンオーク株式会社 社外監査役 AWPチケットガード少額短期保険株式会社 社外監査役 PP Japan株式会社 監査役 GMOドメインレジストリ株式会社 監査役 | 2,160 |
| 監督役員 | 寺田 昌弘 | 三浦法律事務所 パートナー弁護士 株式会社SBI新生銀行 社外取締役 | 1,440 |
| | 市場 典子 | 市場公認会計士事務所 代表 税理士法人アプライズ 代表 大豊建設株式会社 社外監査役 株式会社COMPASS パートナー 日清紡ホールディングス株式会社 社外監査役 | 1,440 |
| 会計監査人 | 太陽有限責任監査法人 | — | 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) 2023年4月7日に本投資法人の執行役員である福永隆明より、2023年4月30日付で辞任する旨の届出を受領しました。これに伴い、補欠執行役員である千葉恵介が2023年5月1日より新たに執行役員に就任しております。

(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おります。 (3) 職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置 故意又は重大な過失による行為等に係る被保険者の損害等は、補償の対象外としております。 |

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023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34期 (2022年10月31日) | | 第35期 (2023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 | 5,952 | 2.6 | 5,932 | 2.5 |
| | その他首都圏 | 3,942 | 1.7 | 3,925 | 1.7 |
| | 4大都市 | 10,176 | 4.4 | 10,140 | 4.3 |
| 不動産 信託受益権 (注3) | 都心6区 | 107,837 | 46.9 | 107,773 | 45.7 |
| | その他首都圏 | 47,145 | 20.5 | 42,072 | 17.8 |
| | 4大都市 | 19,761 | 8.6 | 27,879 | 11.8 |
| | その他主要都市 | 10,282 | 4.5 | 10,227 | 4.3 |
| 小計 | | 205,098 | 89.2 | 207,951 | 88.2 |
| 投資有価証券(注4) | | 51 | 0.0 | 39 | 0.0 |
| 預金・その他資産 | | 24,816 | 10.8 | 27,905 | 11.8 |
| 資産総額計 | | 229,966 | 100.0 | 235,897 | 100.0 |

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

2 主要な保有資産

2023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 | 7,414 | 4,510.00 | 4,510.00 | 100.0 | 2.3 | 事務所 |
| いちご恵比寿グリーンガラス | 5,738 | 3,159.27 | 3,159.27 | 100.0 | 2.6 | 事務所 |
| いちご秋葉原ノースビル | 5,453 | 6,250.53 | 6,250.53 | 100.0 | 2.9 | 事務所 |
| いちご丸の内ビル | 5,428 | 8,009.11 | 8,009.11 | 100.0 | 3.0 | 事務所 |
| いちご笹塚ビル | 4,868 | 6,425.29 | 6,425.29 | 100.0 | 2.5 | 事務所 |
| いちご五反田ビル | 4,769 | 5,346.39 | 4,802.34 | 89.8 | 2.5 | 事務所 |
| いちご栄ビル | 4,711 | 3,928.12 | 3,825.61 | 97.4 | 2.7 | 事務所 |
| いちご東池袋ビル | 4,618 | 4,437.97 | 3,896.27 | 87.8 | 1.8 | 事務所 |
| いちご日本橋イーストビル | 4,314 | 4,216.97 | 4,216.97 | 100.0 | 1.9 | 事務所 |
| いちご広尾ビル | 3,977 | 3,510.44 | 3,510.44 | 100.0 | 1.7 | 事務所 |
| 合計 | 51,295 | 49,794.09 | 48,605.83 | 97.6 | 24.0 | |

(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)

2023年4月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | 所在地 (住居表示) | 所有形態 | 賃貸可能 面積 (㎡) | 期末 算定価額 (百万円) (注1) | 期末 帳簿価額 (百万円) (注2) |
|---------|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| O-02 | いちご西参道ビル | 東京都渋谷区代々木三丁目28番6号、7号 | 不動産信託受益権 | 4,523.19 | 3,260 |
| O-03 | いちご三田ビル | 東京都港区芝五丁目13番18号 | 不動産信託受益権 | 4,119.74 | 3,640 |
| O-04 | いちご南平台ビル | 東京都渋谷区南平台町1番10号 | 不動産信託受益権 | 1,925.24 | 2,630 |
| O-05 | いちご半蔵門ビル | 東京都千代田区隼町2番19号 | 不動産信託受益権 | 2,080.37 | 2,230 |
| O-06 | いちご聖坂ビル | 東京都港区三田三丁目4番2号 | 不動産信託受益権 | 1,947.90 | 1,500 |
| O-07 | いちご渋谷神山町ビル | 東京都渋谷区神山町7番10号 | 不動産 | 1,321.54 | 1,860 |
| O-09 | いちご芝公園ビル | 東京都港区芝三丁目12番1号 | 不動産 | 1,602.29 | 1,270 |
| 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 | 2,620 |
| O-11 | いちご銀座612ビル | 東京都中央区銀座六丁目12番15号 | 不動産信託受益権 | 1,364.56 | 2,320 |
| 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 | 1,390 |
| O-14 | いちご四谷四丁目ビル | 東京都新宿区四谷四丁目3番地20号(地番) | 不動産信託受益権 | 780.64 | 583 |
| O-15 | いちご溜池ビル | 東京都港区赤坂二丁目12番18号 | 不動産 | 494.14 | 726 |
| O-16 | いちご神保町ビル | 東京都千代田区神田神保町一丁目11番1 | 不動産信託受益権 | 1,891.01 | 2,370 |
| 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 | 2,389.54 | 1,290 |
| O-18 | いちご九段二丁目ビル | 東京都千代田区九段南二丁目8番4号 | 不動産信託受益権 | 1,265.76 | 1,160 |
| O-19 | いちご九段三丁目ビル | 東京都千代田区九段南三丁目2番7号 | 不動産信託受益権 | 1,302.43 | 883 |
| 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 | 6,820 |
| 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 | 4,021.32 | 1,660 |
| 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 | 2,010 |
| 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 | 981 |
| 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 | 1,470 |
| 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 | 2,340 |
| 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 | 1,050 |
| O-28 | いちご西五反田ビル | 東京都品川区西五反田三丁目6番20号 | 不動産信託受益権 | 1,334.68 | 931 |
| O-29 | いちご吉祥寺ビル | 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目5番10号 | 不動産信託受益権 | 4,210.87 | 2,870 |
| 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 | 5,050 |
| O-37 | いちご丸の内ビル | 愛知県名古屋市中区丸の内三丁目17番13号 | 不動産 | 8,009.11 | 7,960 |
| O-38 | いちご富山駅西ビル | 富山県富山市神通本町一丁目1番19号 | 不動産信託受益権 | 8,601.72 | 1,860 |
| O-39 | いちご・みらい信金ビル | 大分県大分市荷揚町3番1号 | 不動産信託受益権 | 3,551.46 | 1,400 |
| 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 | 3,990 |
| O-46 | いちご神田錦町ビル | 東京都千代田区神田錦町一丁目16番1 | 不動産信託受益権 | 2,523.09 | 3,310 |
| O-47 | いちご秋葉原ノースビル | 東京都千代田区外神田六丁目15番12号 | 不動産信託受益権 | 6,250.53 | 7,780 |
| 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 | 2,480 |
| O-49 | いちご神田小川町ビル | 東京都千代田区神田小川町二丁目4番16号 | 不動産信託受益権 | 2,309.39 | 2,400 |

I. 資産運用報告

| 不動産等の名称 | 所在地 (住居表示) | 所有形態 | 賃貸可能 面積 (㎡) | 期末 算定価額 (百万円) (注1) | 期末 帳簿価額 (百万円) (注2) | |
|---------|-----------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|
| O-50 | いちご八丁堀ビル | 東京都中央区新富一丁目14番1号 | 不動産信託受益権 | 2,716.33 | 2,660 | 1,723 |
| O-51 | いちご恵比寿グリーングラス | 東京都渋谷区恵比寿南三丁目1番1号 | 不動産信託受益権 | 3,159.27 | 7,680 | 5,738 |
| 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 | 4,710 | 3,802 |
| O-53 | いちご高田馬場ビル | 東京都新宿区高田馬場一丁目29番8号 | 不動産信託受益権 | 1,606.92 | 1,940 | 1,598 |
| 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 | 4,300 | 3,511 |
| 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 | 1,300 | 1,210 |
| O-56 | いちご大船ビル | 神奈川県鎌倉市大船一丁目26番29号 | 不動産信託受益権 | 2,176.47 | 2,190 | 2,006 |
| 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 | 2,190 | 1,544 |
| 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 | 1,610 | 1,564 |
| O-59 | いちご神宮前ビル | 東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号 | 不動産信託受益権 | 4,510.00 | 7,890 | 7,414 |
| O-60 | いちご渋谷道玄坂ビル | 東京都渋谷区円山町28番3号 | 不動産信託受益権 | 2,789.86 | 5,560 | 3,690 |
| 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 | 4,740 | 3,977 |
| 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 | 6,230 | 4,868 |
| 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 | 5,640 | 4,314 |
| 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 | 3,240 | 2,533 |
| 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 | 3,120 | 2,385 |
| 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 | 3,710 | 3,268 |
| 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 | 4,430 | 3,634 |
| O-68 | アクシオール三田 | 東京都港区三田三丁目1番17号 | 不動産信託受益権 | 2,369.82 | 2,610 | 1,693 |
| O-69 | いちご東池袋ビル | 東京都豊島区東池袋一丁目34番5号 | 不動産信託受益権 | 4,437.97 | 5,470 | 4,618 |
| 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 | 2,160 | 1,529 |
| O-71 | いちご川崎ビル | 神奈川県川崎市川崎区東田町1番2 | 不動産信託受益権 | 3,871.06 | 2,300 | 1,815 |
| O-72 | いちご渋谷イーストビル | 東京都渋谷区東一丁目3番10号 | 不動産信託受益権 | 1,041.36 | 1,620 | 1,378 |
| 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 | 1,680 | 1,491 |
| O-74 | いちご西本町ビル | 大阪府大阪市西区阿波座二丁目2番18号 | 不動産信託受益権 | 6,152.00 | 2,530 | 2,205 |
| O-75 | いちご博多ビル | 福岡県福岡市博多区祇園町1番28号 | 不動産信託受益権 | 2,423.86 | 1,580 | 1,383 |
| O-76 | いちご錦ファーストビル | 愛知県名古屋市中区錦一丁目8番8号 | 不動産信託受益権 | 3,324.70 | 2,240 | 1,961 |
| 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 | 3,600 | 2,995 |
| 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 | 2,390 | 1,911 |
| 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 | 3,623.98 | 3,240 | 2,762 |
| O-81 | いちご名古屋ビル | 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番8 | 不動産信託受益権 | 4,930.30 | 3,910 | 3,557 |
| 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 | 2,570 | 2,323 |
| O-83 | いちご錦ビル | 愛知県名古屋市中区錦一丁目5番27号 | 不動産信託受益権 | 2,006.78 | 1,490 | 1,299 |
| O-84 | いちご南森町ビル | 大阪府大阪市北区松ヶ枝町1番3号 | 不動産信託受益権 | 2,521.51 | 1,260 | 1,088 |
| O-85 | いちご渋谷宇田川町ビル | 東京都渋谷区宇田川町10番2 | 不動産信託受益権 | 1,491.68 | 4,180 | 3,544 |
| 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 | 3,830 | 3,102 |
| 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 | 2,743.20 | 2,780 | 2,303 |
| O-88 | 大井町センタービル | 東京都品川区大井一丁目24番5号 | 不動産信託受益権 | 2,771.41 | 2,100 | 1,710 |

| 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-89 | ウィン第2五反田ビル | 東京都品川区大崎四丁目1番2号 | 不動産信託受益権 | 3,434.69 | 3,730 | 3,291 |
| 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 | 2,320 | 2,188 |
| O-91 | いちご内本町ビル | 大阪府大阪市中央区内本町一丁目3番5号 | 不動産信託受益権 | 3,004.07 | 2,180 | 1,998 |
| 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 | 3,280 | 2,875 |
| O-93 | いちご乃木坂ビル | 東京都港区赤坂八丁目11番37号 | 不動産信託受益権 | 2,199.35 | 3,640 | 3,501 |
| 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 | 2,850 | 2,307 |
| 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 | 1,580 | 1,563 |
| O-96 | いちご立川ビル | 東京都立川市曙町一丁目21番1号 | 不動産信託受益権 | 4,879.78 | 4,020 | 3,823 |
| 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 | 3,860 | 3,886 |
| 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 | 1,850 | 1,801 |
| O-99 | いちご博多駅東ビル | 福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番9号 | 不動産信託受益権 | 3,596.71 | 3,710 | 3,507 |
| O-100 | 福岡建設会館 | 福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目14番18号 | 不動産信託受益権 | 2,949.22 | 2,880 | 2,754 |
| Z-09 | フチュール和泉 | 大阪府和泉市府中町一丁目20番1号 | 不動産信託受益権 | 3,733.66 | 576 | 1,045 |
| 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 | 3,040 | 2,447 |
| Z-11 | トワイシア横濱磯子(商業区画) | 神奈川県横浜市磯子区森一丁目7番10号 | 不動産信託受益権 | 2,717.77 | 1,510 | 1,426 |
| Z-14 | いちご蒲田ビル | 東京都大田区西蒲田八丁目23番5号 | 不動産信託受益権 | 2,124.68 | 1,530 | 1,447 |
| 合計 | | | | 269,700.94 | 255,330 | 207,951 |

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
(注2) 期末帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | 第34期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 | | | | 第35期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日 | | | | |
|---------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|
| | 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 | 137,648 | 1.8 | 16 | 100.0 | 137,283 | 1.7 |
| O-03 | いちご三田ビル | 9 | 89.8 | 93,329 | 1.2 | 9 | 73.4 | 118,749 | 1.5 |
| O-04 | いちご南平台ビル | 13 | 100.0 | 79,914 | 1.0 | 13 | 100.0 | 80,794 | 1.0 |
| O-05 | いちご半蔵門ビル | 5 | 100.0 | 65,557 | 0.8 | 5 | 100.0 | 65,396 | 0.8 |
| O-06 | いちご聖坂ビル | 4 | 100.0 | 60,295 | 0.8 | 3 | 94.1 | 59,263 | 0.7 |
| O-07 | いちご渋谷神山町ビル | 5 | 100.0 | 50,329 | 0.6 | 5 | 87.0 | 54,049 | 0.7 |
| O-09 | いちご芝公園ビル | 3 | 100.0 | 49,808 | 0.6 | 2 | 86.3 | 47,154 | 0.6 |
| O-10 | いちご恵比寿西ビル | 7 | 100.0 | 72,471 | 0.9 | 7 | 100.0 | 71,338 | 0.9 |
| O-11 | いちご銀座612ビル | 25 | 100.0 | 67,467 | 0.9 | 25 | 100.0 | 68,552 | 0.9 |
| O-12 | いちご内神田ビル | 10 | 100.0 | 45,448 | 0.6 | 9 | 89.8 | 47,478 | 0.6 |
| O-14 | いちご四谷四丁目ビル | 9 | 81.8 | 17,947 | 0.2 | 9 | 81.8 | 18,184 | 0.2 |
| O-15 | いちご溜池ビル | 5 | 82.8 | 17,293 | 0.2 | 5 | 82.8 | 17,477 | 0.2 |
| O-16 | いちご神保町ビル | 8 | 100.0 | 78,591 | 1.0 | 8 | 100.0 | 79,298 | 1.0 |
| O-17 | いちご箱崎ビル | 6 | 100.0 | 62,770 | 0.8 | 6 | 100.0 | 67,847 | 0.8 |

| 不動産等の名称 | 第34期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 | | | | 第35期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日 | | | | |
|---------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|
| | テナント総数 期末時点 (件) (注1) | 稼働率 期末時点 (%) (注2) | 賃貸事業 収入 (期間中) (千円) | 対総賃貸 事業収入 比率 (%) | テナント総数 期末時点 (件) (注1) | 稼働率 期末時点 (%) (注2) | 賃貸事業 収入 (期間中) (千円) | 対総賃貸 事業収入 比率 (%) | |
| O-18 | いちご九段二丁目ビル | 1 | 100.0 | 3,653 | 0.0 | 1 | 100.0 | 38,539 | 0.5 |
| O-19 | いちご九段三丁目ビル | 3 | 50.0 | 20,977 | 0.3 | 4 | 63.2 | 23,468 | 0.3 |
| O-20 | いちご五反田ビル | 15 | 100.0 | 212,315 | 2.7 | 14 | 89.8 | 199,305 | 2.5 |
| O-21 | いちご新横浜ビル | 14 | 97.7 | 82,218 | 1.1 | 14 | 97.7 | 83,015 | 1.0 |
| O-22 | いちご南池袋ビル | 9 | 100.0 | 61,019 | 0.8 | 9 | 100.0 | 61,269 | 0.8 |
| O-23 | いちご中野ノースビル | 7 | 100.0 | 42,211 | 0.5 | 6 | 89.0 | 43,375 | 0.5 |
| O-24 | いちご永代ビル | 10 | 100.0 | 73,221 | 0.9 | 10 | 100.0 | 73,656 | 0.9 |
| O-26 | いちご池尻ビル | 6 | 100.0 | 87,121 | 1.1 | 6 | 100.0 | 93,523 | 1.2 |
| O-27 | いちご西池袋ビル | 1 | 100.0 | 29,217 | 0.4 | 1 | 100.0 | 29,217 | 0.4 |
| O-28 | いちご西五反田ビル | 7 | 77.9 | 28,202 | 0.4 | 8 | 100.0 | 39,319 | 0.5 |
| O-29 | いちご吉祥寺ビル | 14 | 100.0 | 118,839 | 1.5 | 14 | 100.0 | 121,955 | 1.5 |
| O-34 | いちご栄ビル | 18 | 97.4 | 214,947 | 2.8 | 19 | 97.4 | 213,068 | 2.7 |
| O-37 | いちご丸の内ビル | 26 | 100.0 | 243,338 | 3.1 | 26 | 100.0 | 242,130 | 3.0 |
| O-38 | いちご富山駅西ビル | 14 | 100.0 | 118,241 | 1.5 | 15 | 100.0 | 117,966 | 1.5 |
| O-39 | いちご・みらい信金ビル | 20 | 94.0 | 74,418 | 1.0 | 21 | 100.0 | 75,899 | 1.0 |
| O-42 | いちご高松ビル | 15 | 100.0 | 157,300 | 2.0 | 15 | 100.0 | 161,201 | 2.0 |
| O-46 | いちご神田錦町ビル | 11 | 100.0 | 92,602 | 1.2 | 11 | 100.0 | 90,007 | 1.1 |
| O-47 | いちご秋葉原ノースビル | 1 | 100.0 | 230,325 | 3.0 | 1 | 100.0 | 232,734 | 2.9 |
| O-48 | いちご塀筋本町ビル | 15 | 100.0 | 98,526 | 1.3 | 14 | 93.3 | 95,772 | 1.2 |
| O-49 | いちご神田小川町ビル | 7 | 79.7 | 70,762 | 0.9 | 7 | 79.7 | 70,489 | 0.9 |
| O-50 | いちご八丁堀ビル | 7 | 100.0 | 98,074 | 1.3 | 6 | 84.6 | 94,742 | 1.2 |
| O-51 | いちご恵比寿グリーングラス | 6 | 100.0 | 175,209 | 2.2 | 6 | 100.0 | 211,123 | 2.6 |
| O-52 | いちご大森ビル | 11 | 100.0 | 130,828 | 1.7 | 11 | 100.0 | 138,100 | 1.7 |
| O-53 | いちご高田馬場ビル | 8 | 100.0 | 63,701 | 0.8 | 6 | 75.2 | 57,596 | 0.7 |
| O-54 | いちご大宮ビル | 29 | 100.0 | 165,827 | 2.1 | 28 | 97.5 | 165,094 | 2.1 |
| O-55 | いちご相模原ビル | 13 | 100.0 | 60,892 | 0.8 | 13 | 100.0 | 63,137 | 0.8 |
| O-56 | いちご大船ビル | 9 | 100.0 | 93,684 | 1.2 | 10 | 94.3 | 77,746 | 1.0 |
| O-57 | いちご仙台イーストビル | 10 | 100.0 | 104,922 | 1.3 | 10 | 100.0 | 106,311 | 1.3 |
| O-58 | いちご熊本ビル | 34 | 100.0 | 85,353 | 1.1 | 34 | 100.0 | 86,255 | 1.1 |
| O-59 | いちご神宮前ビル | 7 | 100.0 | 196,591 | 2.5 | 6 | 100.0 | 184,565 | 2.3 |
| O-60 | いちご渋谷道玄坂ビル | 12 | 100.0 | 113,848 | 1.5 | 12 | 100.0 | 133,921 | 1.7 |
| O-61 | いちご広尾ビル | 5 | 100.0 | 138,118 | 1.8 | 5 | 100.0 | 138,891 | 1.7 |
| O-62 | いちご笹塚ビル | 6 | 100.0 | 190,891 | 2.4 | 6 | 100.0 | 198,123 | 2.5 |
| O-63 | いちご日本橋イーストビル | 7 | 100.0 | 151,101 | 1.9 | 7 | 100.0 | 150,531 | 1.9 |
| O-64 | いちご桜橋ビル | 6 | 100.0 | 87,574 | 1.1 | 6 | 100.0 | 88,943 | 1.1 |
| O-65 | いちご新川ビル | 6 | 100.0 | 70,820 | 0.9 | 6 | 100.0 | 79,837 | 1.0 |
| O-66 | いちご九段ビル | 10 | 100.0 | 100,223 | 1.3 | 10 | 100.0 | 106,304 | 1.3 |
| O-67 | いちご東五反田ビル | 19 | 97.7 | 136,928 | 1.8 | 20 | 100.0 | 133,823 | 1.7 |
| O-68 | アクシオール三田 | 11 | 100.0 | 56,228 | 0.7 | 11 | 100.0 | 68,181 | 0.9 |
| O-69 | いちご東池袋ビル | 16 | 87.9 | 145,293 | 1.9 | 17 | 87.8 | 147,056 | 1.8 |

| 不動産等の名称 | 第34期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 | | | | 第35期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日 | | | | |
|---------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------|
| | 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-70 | 郡山ビッグアイ(オフィス区画) | 14 | 94.1 | 98,716 | 1.3 | 14 | 94.1 | 100,509 | 1.3 |
| O-71 | いちご川崎ビル | 15 | 79.8 | 77,672 | 1.0 | 16 | 87.6 | 79,791 | 1.0 |
| O-72 | いちご渋谷イーストビル | 3 | 100.0 | 44,952 | 0.6 | 3 | 100.0 | 44,971 | 0.6 |
| O-73 | いちご人形町ビル | 8 | 100.0 | 43,853 | 0.6 | 8 | 100.0 | 49,170 | 0.6 |
| O-74 | いちご西本町ビル | 31 | 98.3 | 111,322 | 1.4 | 32 | 100.0 | 115,020 | 1.4 |
| O-75 | いちご博多ビル | 28 | 100.0 | 53,069 | 0.7 | 28 | 100.0 | 55,158 | 0.7 |
| O-76 | いちご錦ファーストビル | 6 | 100.0 | 79,418 | 1.0 | 7 | 100.0 | 71,027 | 0.9 |
| O-77 | いちご池之端ビル(注3) | 7 | 100.0 | 165,273 | 2.1 | — | — | 46,411 | 0.6 |
| O-78 | いちご池袋イーストビル | 2 | 100.0 | 96,397 | 1.2 | 2 | 100.0 | 97,627 | 1.2 |
| O-79 | いちご元麻布ビル | 3 | 100.0 | 69,261 | 0.9 | 3 | 100.0 | 68,382 | 0.9 |
| O-80 | いちご大塚ビル | 7 | 84.1 | 86,200 | 1.1 | 8 | 100.0 | 94,470 | 1.2 |
| O-81 | いちご名古屋ビル | 31 | 80.7 | 140,427 | 1.8 | 32 | 81.6 | 128,801 | 1.6 |
| O-82 | いちご伏見ビル | 39 | 93.1 | 90,942 | 1.2 | 39 | 92.2 | 87,706 | 1.1 |
| O-83 | いちご錦ビル | 24 | 94.3 | 47,959 | 0.6 | 24 | 94.3 | 48,524 | 0.6 |
| O-84 | いちご南森町ビル | 12 | 100.0 | 46,454 | 0.6 | 12 | 100.0 | 48,577 | 0.6 |
| O-85 | いちご渋谷宇田川町ビル | 8 | 89.0 | 54,385 | 0.7 | 8 | 89.0 | 61,452 | 0.8 |
| O-86 | ウィン五反田ビル | 10 | 86.6 | 117,348 | 1.5 | 11 | 100.0 | 103,680 | 1.3 |
| O-87 | いちご本郷ビル | 6 | 87.0 | 94,574 | 1.2 | 5 | 81.1 | 87,944 | 1.1 |
| O-88 | 大井町センタービル | 7 | 100.0 | 69,119 | 0.9 | 7 | 100.0 | 78,534 | 1.0 |
| O-89 | ウィン第2五反田ビル | 9 | 88.7 | 97,277 | 1.2 | 9 | 88.7 | 96,831 | 1.2 |
| O-90 | M I Fビル | 7 | 88.3 | 57,614 | 0.7 | 7 | 88.3 | 60,111 | 0.8 |
| O-91 | いちご内本町ビル | 17 | 100.0 | 65,119 | 0.8 | 17 | 96.1 | 65,097 | 0.8 |
| O-92 | いちご南大塚ビル | 8 | 100.0 | 84,602 | 1.1 | 8 | 100.0 | 83,262 | 1.0 |
| O-93 | いちご乃木坂ビル | 6 | 100.0 | 88,916 | 1.1 | 6 | 100.0 | 88,600 | 1.1 |
| O-94 | いちご博多イーストビル | 19 | 100.0 | 75,388 | 1.0 | 19 | 100.0 | 74,694 | 0.9 |
| O-95 | いちご中目黒ビル | 5 | 80.8 | 36,095 | 0.5 | 5 | 80.9 | 31,745 | 0.4 |
| O-96 | いちご立川ビル | 13 | 81.5 | 103,078 | 1.3 | 14 | 83.1 | 98,155 | 1.2 |
| O-97 | いちご東池袋三丁目ビル | 6 | 100.0 | 71,599 | 0.9 | 6 | 100.0 | 98,293 | 1.2 |
| O-98 | いちご丸の内サウスビル | — | — | — | — | 23 | 88.3 | 34,580 | 0.4 |
| O-99 | いちご博多駅東ビル | — | — | — | — | 31 | 96.8 | 45,581 | 0.6 |
| O-100 | 福岡建設会館 | — | — | — | — | 11 | 100.0 | 43,132 | 0.5 |
| Z-09 | フュール和泉 | 2 | 100.0 | 24,770 | 0.3 | 2 | 100.0 | 43,072 | 0.5 |
| Z-10 | いちご渋谷文化村通りビル | 4 | 100.0 | 74,426 | 1.0 | 4 | 100.0 | 76,983 | 1.0 |
| Z-11 | トワイシア横濱磯子(商業区画) | 7 | 80.8 | 54,029 | 0.7 | 7 | 80.8 | 53,715 | 0.7 |
| Z-14 | いちご蒲田ビル | 2 | 100.0 | 54,018 | 0.7 | 2 | 100.0 | 54,404 | 0.7 |
| 合計 | | 938 | 96.5 | 7,798,741 | 100.0 | 998 | 95.9 | 7,985,103 | 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) 2022年12月20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)

2023年4月30日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

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

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

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細」に一括して記載しており、2023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)

2023年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

| 区分 | 種類 | 契約額等 (千円) | | 時価 (千円) (注2) |
|-----------|----------------------|------------|------------|--------------|
| | | (注1) | うち1年超 (注1) | |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引 (支払固定・受取変動) | 95,313,000 | 90,713,000 | — |
| 合計 | | 95,313,000 | 90,713,000 | — |

(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、2023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 |
| いちご西本町ビル (大阪府大阪市) | 外壁改修工事 (2期) | 自 2023年 5月 至 2023年 7月 | 62,134 | — | — |
| いちご西本町ビル (大阪府大阪市) | 中央監視装置更新工事 | 自 2023年 11月 至 2023年 11月 | 28,630 | — | — |
| いちご半蔵門ビル (東京都千代田区) | 外壁改修工事 | 自 2023年 10月 至 2023年 11月 | 27,610 | — | — |
| いちご芝公園ビル (東京都港区) | 外壁改修工事 | 自 2023年 12月 至 2024年 1月 | 25,910 | — | 1,360 |
| 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 3月 至 2024年 3月 | 20,470 | — | — |
| 大井町センタービル (東京都品川区) | 空調設備更新工事 | 自 2023年 6月 至 2023年 6月 | 20,266 | — | — |
| いちご芝公園ビル (東京都港区) | エレベーター更新工事 | 自 2023年 5月 至 2023年 5月 | 18,083 | — | — |
| いちご南森町ビル (大阪府大阪市) | 機械式駐車場改修工事 | 自 2023年 11月 至 2023年 11月 | 12,330 | — | — |
| いちご九段三丁目ビル (東京都千代田区) | 屋上等防水工事 | 自 2023年 9月 至 2023年 9月 | 8,725 | — | — |
| いちご四谷四丁目ビル (東京都新宿区) | エントランス改修工事 | 自 2023年 6月 至 2023年 6月 | 8,270 | — | — |
| いちご四谷四丁目ビル (東京都新宿区) | 貸室改修工事 | 自 2023年 6月 至 2023年 6月 | 5,120 | — | — |

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828,674千円であり、費用区分された修繕費100,201千円と合わせ、合計928,876千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) |
|---------------------------|--------------|-------------------------|-----------|
| 郡山ビッグアイ (オフィス区画) (福島県郡山市) | 空調機更新工事 (3期) | 自 2022年 4月 至 2022年 12月 | 43,700 |
| いちご南森町ビル (大阪府大阪市) | 外壁改修工事 | 自 2022年 9月 至 2022年 12月 | 27,773 |
| いちご高田馬場ビル (東京都新宿区) | エレベーター更新工事 | 自 2022年 10月 至 2022年 11月 | 23,020 |
| いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市) | エレベーター更新工事 | 自 2023年 3月 至 2023年 3月 | 19,450 |
| いちご相模原ビル (神奈川県相模原市) | エレベーター更新工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 1月 | 16,390 |
| | その他 | | 698,341 |
| | 合計 | | 828,674 |

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31期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日 | 第32期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日 | 第33期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日 | 第34期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 | 第35期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日 |
|----------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期首積立金残高 | 1,586,617 | 1,557,530 | 1,555,616 | 1,508,839 | 1,597,254 |
| 当期積立額 | 695,825 | 739,142 | 779,842 | 868,312 | 783,823 |
| 当期積立金取崩額 | 724,912 | 741,056 | 826,619 | 779,896 | 933,812 |
| 次期繰越額 | 1,557,530 | 1,555,616 | 1,508,839 | 1,597,254 | 1,447,264 |

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34期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 | 第35期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日 |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| (a) 資産運用報酬 | 773,873 | 1,679,263 |
| (b) 資産保管手数料 | 15,120 | 15,198 |
| (c) 一般事務委託手数料 | 47,149 | 44,850 |
| (d) 役員報酬 | 5,040 | 5,040 |
| (e) その他の費用 | 61,913 | 223,662 |
| 合計 | 903,097 | 1,968,015 |

(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35期は775,251千円あります。

2 借入状況

2023年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 当期首 残高 (百万円) | 当期末 残高 (百万円) | 平均利率 (%) (注1) | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|---------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------|------|------|------------|
| 長期 借入 金 | 株式会社三井住友銀行 | 2016年5月9日 | 1,431 | — | 0.858 (注2) | 2022年11月30日 | (注3) | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 1,036 | — | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 888 | — | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 493 | — | | | | | |

| 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 | 2016年5月24日 | 1,776 | — | 0.750 (注2) | 2022年11月30日 | (注3) | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 888 | — | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 690 | — | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 592 | — | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 493 | — | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 493 | — | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | 493 | — | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 345 | — | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2016年11月2日 | 1,000 | 1,000 | 0.845 (注2) | 2023年10月31日 | 期限一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2017年5月10日 | 1,100 | 1,100 | 0.852 (注2) | 2024年11月10日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2017年5月10日 | 1,000 | 1,000 | 0.852 (注2) | 2024年11月10日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | 2017年5月10日 | 900 | 900 | 0.852 (注2) | 2024年11月10日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 2017年5月10日 | 400 | 400 | 0.852 (注2) | 2024年11月10日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 2017年5月10日 | 2,000 | 2,000 | 0.871 | 2023年5月10日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2017年11月7日 | 215 | 215 | 0.761 (注2) | 2023年10月31日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 340 | 340 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 283 | 283 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 237 | 237 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 135 | 135 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 195 | 195 | | | | | |
| オリックス銀行株式会社 | 195 | | 195 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2017年11月7日 | 633 | 633 | 0.948 (注2) | 2025年10月31日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 508 | 508 | | | | | | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 425 | 425 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 356 | 356 | | | | | | |
| 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 201 | 201 | | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 257 | 257 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2018年4月27日 | 352 | 352 | 0.990 (注2) | 2026年4月30日 | 期限一括 | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | | 1,352 | 1,352 | | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 901 | 901 | | | | | | |
| 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 901 | 901 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 448 | 448 | | | | | | |

| 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 | 用途 | 摘要 | |
|------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------------|---------------------|------------|------------|---------------|------------|------|
| 長期 借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2018年5月9日 | 400 | 400 | 0.795 (注2) | 2024年4月30日 | 期限一括 | (注4) | 無担保 無保証 | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 350 | 350 | | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 300 | 300 | | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 300 | 300 | | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 225 | 225 | | | | | | |
| | 株式会社香川銀行 | | 200 | 200 | | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | 225 | 225 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 2018年6月15日 | 835 | | | | | | 835 |
| | 株式会社みずほ銀行 | 491 | | 491 | | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | 393 | | 393 | | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 393 | | 393 | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 393 | | 393 | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 294 | | 294 | | | | | | |
| | 株式会社香川銀行 | 147 | | 147 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年9月28日 | | 500 | 500 | 0.627 | 2024年2月29日 | | | 期限一括 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 400 | 400 | 0.627 | 2024年2月29日 | 期限一括 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年10月31日 | 1,000 | 1,000 | 0.962 (注2) | 2026年4月30日 | 期限一括 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2018年10月31日 | 400 | 400 | 0.707 | 2026年4月30日 | 期限一括 | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | 2018年10月31日 | 200 | 200 | 0.707 | 2026年4月30日 | 期限一括 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年11月30日 | 954 | 954 | 0.975 (注2) | 2026年9月30日 | 期限一括 | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 656 | 656 | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 773 | 773 | | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 483 | 483 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年12月21日 | 830 | 830 | 0.907 (注2) | 2026年9月30日 | 期限一括 | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 570 | 570 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年12月28日 | 250 | 250 | 0.850 (注2) | 2026年4月30日 | 期限一括 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 400 | 400 | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 400 | 400 | | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 300 | 300 | | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 250 | 250 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2019年4月26日 | | 1,000 | 1,000 | | | | 0.867 (注2) | 2026年9月25日 | 期限一括 |
| 株式会社りそな銀行 | 2019年4月26日 | | 1,000 | 1,000 | | | | 0.867 (注2) | 2026年9月25日 | 期限一括 |
| 株式会社福岡銀行 | 2019年4月26日 | | 1,000 | 1,000 | | | | 0.867 (注2) | 2026年9月25日 | 期限一括 |

| 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 | 用途 | 摘要 |
|-----------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------------|---------------------|------------|------|------|------------|
| 長期 借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2019年7月31日 | 1,239 | 1,239 | 0.822 (注2) | 2027年3月25日 | 期限一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 1,074 | 1,074 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 743 | 743 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 743 | 743 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 743 | 743 | | | | | |
| | オリックス銀行株式会社 | | 413 | 413 | | | | | |
| | 株式会社香川銀行 | | 2019年7月31日 | 413 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2019年9月30日 | 692 | 692 | 0.726 (注2) | 2026年3月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2019年11月29日 | 672 | 672 | 0.844 (注2) | 2027年9月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 610 | 610 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 641 | 641 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 549 | 549 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 1,224 | 1,224 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 1,224 | 1,224 | | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | 2019年12月16日 | 783 | 783 | 0.876 (注2) | 2027年9月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 783 | 783 | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 783 | 783 | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 587 | 587 | | | | | |
| | 株式会社香川銀行 | 2020年3月31日 | 955 | 955 | 0.654 | 2027年3月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2020年5月29日 | 827 | 827 | 0.474 | 2023年9月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 790 | 790 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 753 | 753 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 677 | 677 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2020年5月29日 | 543 | 543 | 0.740 (注2) | 2027年3月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 518 | 518 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 494 | 494 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 445 | 445 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 2020年8月31日 | 2,127 | 2,127 | 0.828 (注2) | 2028年8月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | 2020年8月31日 | 998 | 998 | 0.722 (注2) | 2027年3月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | 2020年8月31日 | 1,000 | 1,000 | 0.828 (注2) | 2028年8月25日 | 期限一括 | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 2020年8月31日 | 400 | 400 | 0.828 (注2) | 2028年8月25日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2020年12月10日 | 407 | 407 | 0.569 (注2) | 2025年9月25日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 781 | 781 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 586 | 586 | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 407 | 407 | | | | | | |
| 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 260 | 260 | | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 260 | 260 | | | | | | |

| 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 | 用途 | 摘要 |
|-------------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------|------|---------------|------------|
| 長期 借 入 金 | 株式会社三井住友銀行 | 2020年12月10日 | 814 | 814 | 0.787 (注2) | 2028年11月25日 | 期限一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 814 | 814 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 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 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2020年12月18日 | 700 | 700 | 0.802 (注2) | 2028年11月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社横浜銀行 | 2020年12月18日 | 500 | 500 | 0.802 (注2) | 2028年11月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2021年3月31日 | 527 | 527 | 0.467 | 2024年9月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 494 | 494 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 355 | 355 | | | | | |
| | 株式会社横浜銀行 | | 285 | 285 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 95 | 95 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2021年3月31日 | 1,055 | 1,055 | 0.876 (注2) | 2029年3月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 710 | 710 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 571 | 571 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 571 | 571 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 190 | 190 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2021年5月7日 | 329 | 329 | 0.467 | 2024年9月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,372 | 1,372 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 376 | 376 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 329 | 329 | | | | | |
| | 株式会社横浜銀行 | | 30 | 30 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2021年5月7日 | 329 | 329 | 0.733 (注2) | 2028年3月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 329 | 329 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 287 | 287 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 174 | 174 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 162 | 162 | | | | | |
| | 株式会社横浜銀行 | | 161 | 161 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2021年5月7日 | | 988 | 988 | | | | 0.819 (注2) | 2029年5月25日 |
| 株式会社みずほ銀行 | | 988 | 988 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 862 | 862 | | | | | | |
| 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 487 | 487 | | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 422 | 422 | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 2021年9月30日 | 500 | 500 | 0.764 | 2028年9月25日 | 期限一括 | | | |

| 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 | 用途 | 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 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 389 | 389 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 271 | 271 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 154 | 154 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 117 | 117 | | | | | |
| | 株式会社横浜銀行 | 2021年11月8日 | 356 | 356 | 0.833 (注2) | 2029年11月25日 | 期限一括 | | |
| | 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(注5) | | 617 | 617 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 470 | 470 | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 2022年1月31日 | 500 | 500 | 0.859 | 2029年1月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年5月31日 | 222 | 222 | 0.717 (注2) | 2027年5月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 193 | 193 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,580 | 1,580 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 494 | 494 | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | 100 | 100 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年5月31日 | 628 | 628 | 0.816 (注2) | 2028年5月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 385 | 385 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 217 | 217 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 98 | 98 | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | 111 | 111 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 125 | 125 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2022年5月31日 | | 2,360 | 2,360 | | | | 1.019 (注2) | 2030年5月27日 |
| 株式会社みずほ銀行 | | 1,348 | 1,348 | | | | | | |
| 株式会社SBI新生銀行(注5) | | 869 | 869 | | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 396 | 396 | | | | | | |
| 株式会社西日本シティ銀行 | | 283 | 283 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 220 | 220 | | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2022年6月20日 | 950 | 950 | 1.107 (注2) | 2029年5月25日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 2022年6月20日 | 950 | 950 | 1.107 (注2) | 2029年5月25日 | 期限一括 | | | |

| 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 | — | 1,000 | 0.958 (注2) | 2027年11月25日 | 期限一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | — | 524 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | — | 1,579 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | — | 307 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | — | 493 | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | — | 493 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | — | 245 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年11月30日 | — | 1,500 | 1.036 (注2) | 2028年8月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | — | 800 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行(注5) | | — | 778 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | — | 200 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年11月30日 | — | 707 | 1.609 (注2) | 2032年9月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | — | 600 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | — | 293 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | — | 100 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 2023年1月27日 | — | 300 | 1.405 (注2) | 2029年10月25日 | 期限一括 | | |
| 株式会社西日本シティ銀行 | 2023年1月27日 | — | 200 | 1.405 (注2) | 2029年10月25日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2023年1月27日 | — | 700 | 1.723 (注2) | 2032年1月25日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 2023年1月27日 | — | 600 | 1.723 (注2) | 2032年1月25日 | 期限一括 | | | |
| 合計 | | | 106,211 | 108,007 | | | | | |

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未滿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) 2022年11月30日付で残額を返済しています。
 (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) 株式会社新生銀行は、2023年1月4日付で商号を「株式会社SBI新生銀行」に変更しています。

3 投資法人債

2023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) | 無担保 無保証 |
| 第2回無担保投資法人債 | 2018年4月26日 | 1,000 | 1,000 | 0.900 | 2028年4月26日 | 期限一括 | | |
| 第3回無担保投資法人債 | 2018年11月29日 | 1,000 | 1,000 | 0.750 | 2025年11月28日 | 期限一括 | | |
| 第4回無担保投資法人債 | 2019年7月26日 | 1,200 | 1,200 | 0.890 | 2029年7月26日 | 期限一括 | | |
| 第5回無担保投資法人債 | 2020年3月26日 | 1,000 | 1,000 | 0.300 | 2025年3月26日 | 期限一括 | | |
| 第6回無担保投資法人債 | 2021年5月6日 | 1,500 | 1,500 | 0.850 | 2031年5月2日 | 期限一括 | | |
| 合計 | | 6,900 | 6,900 | | | | | |

(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。

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 | いちご丸の内サウスビル | 2022年 11月30日 | 1,750 | — | — | — | — |
| 不動産信託受益権 | いちご池之端ビル | — | — | 2022年 12月20日 | 10,600 | 5,111 | 4,393 |
| 不動産信託受益権 | いちご博多駅東ビル | 2023年 1月27日 | 3,500 | — | — | — | — |
| 不動産信託受益権 | 福岡建設会館 | 2023年 1月27日 | 2,750 | — | — | — | — |

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

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

| 取得又は譲渡 | 不動産の名称 | 取引年月日 | 取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1) | 不動産鑑定評価額 (百万円) (注2) | 不動産鑑定機関 | 価格時点 |
|--------|-------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|-------------|----------------|
| 取得 | いちご丸の内サウスビル | 2022年 11月30日 | 1,750 | 1,850 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2022年 11月1日 |
| 譲渡 | いちご池之端ビル | 2022年 12月20日 | 10,600 | 5,500 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2022年 4月30日 |
| 取得 | いちご博多駅東ビル | 2023年 1月27日 | 3,500 | 3,630 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2022年 12月1日 |
| 取得 | 福岡建設会館 | 2023年 1月27日 | 2,750 | 2,810 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2022年 12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。

(2) その他

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

2022年11月1日から2023年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引7件であり、当該取引については、太陽有限責任監査法人からの調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 売買取引状況

該当事項はありません。

(2) 賃貸借状況

該当事項はありません。

(3) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

(1) 取得等の状況

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

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

(2) 保有等の状況

| | 期末保有口数 (口) | 期末保有総額 (千円) (注) | 総発行済口数に対する比率 (%) |
|------------------------------------|------------|-----------------|------------------|
| 第26期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日) | 1,400 | 129,640 | 0.1 |
| 第27期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日) | 1,400 | 143,640 | 0.1 |
| 第28期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日) | 1,400 | 155,540 | 0.1 |
| 第29期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日) | 1,400 | 95,760 | 0.1 |
| 第30期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日) | 1,400 | 94,500 | 0.1 |
| 第31期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日) | 1,400 | 133,700 | 0.1 |
| 第32期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日) | 1,400 | 120,820 | 0.1 |
| 第33期 (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日) | 1,400 | 116,620 | 0.1 |
| 第34期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日) | 1,400 | 117,460 | 0.1 |
| 第35期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日) | 1,400 | 123,340 | 0.1 |

(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

該当事項はありません。

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) (2022年10月31日) | 当期 (2023年 4 月30日) |
|------------------|---------------------------|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 8,697,113 | 11,503,977 |
| 信託現金及び信託預金 | 14,067,194 | 14,259,512 |
| 営業未収入金 | 1,572 | 21,317 |
| 前払費用 | 469,881 | 477,828 |
| 未収消費税等 | 5,732 | - |
| その他 | 2,643 | 3,006 |
| 流動資産合計 | 23,244,138 | 26,265,643 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 7,153,708 | 7,189,308 |
| 減価償却累計額 | △2,250,823 | △2,356,994 |
| 建物 (純額) | 4,902,884 | 4,832,314 |
| 構築物 | 29,066 | 30,478 |
| 減価償却累計額 | △25,229 | △25,530 |
| 構築物 (純額) | 3,837 | 4,948 |
| 機械及び装置 | 349,004 | 352,982 |
| 減価償却累計額 | △234,377 | △247,867 |
| 機械及び装置 (純額) | 114,626 | 105,115 |
| 工具、器具及び備品 | 75,136 | 85,494 |
| 減価償却累計額 | △57,195 | △61,373 |
| 工具、器具及び備品 (純額) | 17,940 | 24,120 |
| 土地 | 15,031,993 | 15,031,993 |
| 建設仮勘定 | 1,360 | 1,649 |
| 信託建物 | 47,859,465 | 49,089,328 |
| 減価償却累計額 | △11,892,165 | △12,497,544 |
| 信託建物 (純額) | 35,967,300 | 36,591,784 |
| 信託構築物 | 73,249 | 79,965 |
| 減価償却累計額 | △40,371 | △42,354 |
| 信託構築物 (純額) | 32,878 | 37,611 |
| 信託機械及び装置 | 872,824 | 949,160 |
| 減価償却累計額 | △455,189 | △487,669 |
| 信託機械及び装置 (純額) | 417,634 | 461,490 |
| 信託工具、器具及び備品 | 332,658 | 357,810 |
| 減価償却累計額 | △221,178 | △238,697 |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) | 111,479 | 119,112 |
| 信託土地 | 144,003,252 | 146,248,541 |
| 信託建設仮勘定 | 4,480 | 14,345 |
| 有形固定資産合計 | 200,609,669 | 203,473,027 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 4,494,579 | 4,494,579 |
| 無形固定資産合計 | 4,494,579 | 4,494,579 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 51,628 | 39,846 |
| 敷金及び保証金 | 10,000 | 10,000 |
| 長期前払費用 | 1,376,658 | 1,442,675 |
| その他 | 142,316 | 137,968 |
| 貸倒引当金 | △3,898 | △3,898 |
| 投資その他の資産合計 | 1,576,705 | 1,626,593 |
| 固定資産合計 | 206,680,954 | 209,594,201 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 41,875 | 37,547 |
| 繰延資産合計 | 41,875 | 37,547 |
| 資産合計 | 229,966,968 | 235,897,392 |

(単位：千円)

| | 前期 (ご参考) (2022年10月31日) | 当期 (2023年 4 月30日) |
|----------------------|---------------------------|----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 575,417 | 1,477,513 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 17,270,250 | 10,547,000 |
| 未払金 | 908,581 | 1,906,537 |
| 未払費用 | 25,027 | 26,638 |
| 未払法人税等 | 605 | 605 |
| 未払消費税等 | 76,065 | 73,676 |
| 前受金 | 2,603,873 | 1,484,456 |
| その他 | 15,067 | 17,524 |
| 流動負債合計 | 21,474,887 | 15,533,950 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 6,900,000 | 6,900,000 |
| 長期借入金 | 88,941,000 | 97,460,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 1,517,862 | 1,488,679 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 9,011,058 | 9,102,764 |
| 資産除去債務 | 19,558 | 19,625 |
| その他 | 90,971 | 96,074 |
| 固定負債合計 | 106,480,450 | 115,067,144 |
| 負債合計 | 127,955,338 | 130,601,095 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 67,675,274 | 67,675,274 |
| 剰余金 | | |
| 出資剰余金 | 20,566,420 | 20,566,420 |
| 出資剰余金控除額 | ※ 2 | △1,499,919 |
| 出資剰余金 (純額) | 19,066,500 | 19,066,500 |
| 任意積立金 | | |
| 配当積立金 | 3,368,625 | 3,368,625 |
| 一時差異等調整積立金 | ※ 3 | 8,899,544 |
| 任意積立金合計 | 12,268,170 | 12,163,170 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 3,001,684 | 6,391,351 |
| 剰余金合計 | 34,336,355 | 37,621,022 |
| 投資主資本合計 | 102,011,630 | 105,296,297 |
| 純資産合計 | ※ 1 | 102,011,630 |
| 負債純資産合計 | 229,966,968 | 235,897,392 |

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日) | | 当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日) | |
|----------------------|--|-----------|--------------------------------------|------------|
| 営業収益 | | | | |
| 貸貨事業収入 | ※1 | 7,180,483 | ※1 | 7,287,685 |
| その他貸貨事業収入 | ※1 | 618,257 | ※1 | 697,418 |
| 不動産等売却益 | | — | ※2 | 4,393,094 |
| 匿名組合分配金 | | 2,103 | | 2,506 |
| 営業収益合計 | | 7,800,844 | | 12,380,703 |
| 営業費用 | | | | |
| 貸貨事業費用 | ※1 | 3,122,066 | ※1 | 3,223,121 |
| 資産運用報酬 | | 773,873 | | 1,679,263 |
| 資産保管手数料 | | 15,120 | | 15,198 |
| 一般事務委託手数料 | | 47,149 | | 44,850 |
| 役員報酬 | | 5,040 | | 5,040 |
| その他営業費用 | | 61,913 | | 223,662 |
| 営業費用合計 | | 4,025,164 | | 5,191,136 |
| 営業利益 | | 3,775,680 | | 7,189,567 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 110 | | 113 |
| 未払分配金戻入 | | 607 | | 505 |
| 受取保険金 | | 533 | | — |
| その他 | | — | | 9 |
| 営業外収益合計 | | 1,251 | | 628 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 457,184 | | 472,895 |
| 融資関連費用 | | 313,653 | | 322,002 |
| 投資法人債発行費償却 | | 4,399 | | 4,327 |
| その他 | | — | | 269 |
| 営業外費用合計 | | 775,238 | | 799,494 |
| 経常利益 | | 3,001,693 | | 6,390,701 |
| 税引前当期純利益 | | 3,001,693 | | 6,390,701 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 605 | | 605 |
| 法人税等合計 | | 605 | | 605 |
| 当期純利益 | | 3,001,088 | | 6,390,096 |
| 前期繰越利益 | | 596 | | 1,255 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | | 3,001,684 | | 6,391,351 |

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

(単位：千円)

前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

| | 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 | 任意積立金 合計 | |
| 当期首残高 | 67,675,274 | 20,566,420 | △1,499,919 | 19,066,500 | 3,368,625 | 9,004,544 | 12,373,170 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | | | | | | △105,000 | △105,000 |
| 剰余金の配当 | | | | | | | |
| 当期純利益 | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | — | — | — | — | — | △105,000 | △105,000 |
| 当期末残高 | 67,675,274 | 20,566,420 | △1,499,919 | 19,066,500 | 3,368,625 | 8,899,544 | 12,268,170 |

| | 投資主資本 | | | |
|---------------|----------------------------------|------------|-------------|-------------|
| | 剰余金 | | 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 | 3,691,120 | 35,130,791 | 102,806,066 | 102,806,066 |
| 当期変動額 | | | | |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | 105,000 | — | — | — |
| 剰余金の配当 | △3,795,524 | △3,795,524 | △3,795,524 | △3,795,524 |
| 当期純利益 | 3,001,088 | 3,001,088 | 3,001,088 | 3,001,088 |
| 当期変動額合計 | △689,435 | △794,435 | △794,435 | △794,435 |
| 当期末残高 | 3,001,684 | 34,336,355 | 102,011,630 | 102,011,630 |

(単位：千円)

当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

| | 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 | 任意積立金 合計 | |
| 当期首残高 | 67,675,274 | 20,566,420 | △1,499,919 | 19,066,500 | 3,368,625 | 8,899,544 | 12,268,170 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | | | | | | △105,000 | △105,000 |
| 剰余金の配当 | | | | | | | |
| 当期純利益 | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | — | — | — | — | — | △105,000 | △105,000 |
| 当期末残高 | 67,675,274 | 20,566,420 | △1,499,919 | 19,066,500 | 3,368,625 | 8,794,544 | 12,163,170 |

| | 投資主資本 | | | |
|---------------|----------------------------------|------------|-------------|-------------|
| | 剰余金 | | 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 | 3,001,684 | 34,336,355 | 102,011,630 | 102,011,630 |
| 当期変動額 | | | | |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | 105,000 | — | — | — |
| 剰余金の配当 | △3,105,429 | △3,105,429 | △3,105,429 | △3,105,429 |
| 当期純利益 | 6,390,096 | 6,390,096 | 6,390,096 | 6,390,096 |
| 当期変動額合計 | 3,389,666 | 3,284,666 | 3,284,666 | 3,284,666 |
| 当期末残高 | 6,391,351 | 37,621,022 | 105,296,297 | 105,296,297 |

(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 2022年5月1日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日) |
|------------------|---|--|
| 1. 資産の評価基準及び評価方法 | 有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。 | 有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。 |
| 2. 固定資産の減価償却の方法 | (1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 1～63年 構築物 2～45年 機械及び装置 1～15年 工具、器具及び備品 1～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。 | (1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 1～63年 構築物 2～45年 機械及び装置 1～15年 工具、器具及び備品 1～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。 |
| 3. 繰延資産の処理方法 | 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 | 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 |
| 4. 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。 | 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。 |
| 5. 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。 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6,237千円です。 | (1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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20,740千円です。 |

| 項目 | 前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日) |
|----------------------------|--|--|
| 6. ヘッジ会計の方法 | (1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。 | (1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。 |
| 7. その他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) (2022年10月31日) | | 当期 (2023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 | |
| ※ 2. 自己投資口の消却の状況 | | ※ 2. 自己投資口の消却の状況 | |
| 総消却口数 | : 18,920口 | 総消却口数 | : 18,920口 |
| 消却総額 | : 1,499,919千円 | 消却総額 | : 1,499,919千円 |
| (注) 当期中の自己投資口の消却はありません。 | | (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 (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) | |
| | 負ののれん発生益 (注) | | 負ののれん発生益 (注) |
| 当初発生額 | 10,432,940 | 当初発生額 | 10,432,940 |
| 当期首残高 | 9,004,544 | 当期首残高 | 8,899,544 |
| 当期積立額 | — | 当期積立額 | — |
| 当期取崩額 | 105,000 | 当期取崩額 | 105,000 |
| 当期末残高 | 8,899,544 | 当期末残高 | 8,794,544 |
| 積立て、取崩しの発生事由 | 分配金に充当 | 積立て、取崩しの発生事由 | 分配金に充当 |
| (注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、当期は105,000千円を取り崩しました。 | | (注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、当期は105,000千円を取り崩しました。 | |

(損益計算書に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日) | | 当期 (自 2022年11月 1 日 至 2023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 | 5,887,330 | 賃貸料収入 | 5,992,526 |
| 共益費収入 | 948,762 | 共益費収入 | 943,511 |
| 駐車場収入 | 280,095 | 駐車場収入 | 283,605 |
| 施設使用料 | 64,294 | 施設使用料 | 68,040 |
| 計 | 7,180,483 | 計 | 7,287,685 |
| 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 | 590,724 | 水道光熱費収入 | 658,821 |
| その他収入 | 27,533 | その他収入 | 38,596 |
| 計 | 618,257 | 計 | 697,418 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 7,798,741 | 不動産賃貸事業収益合計 | 7,985,103 |
| 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 | 667,705 | 外注委託費 | 661,897 |
| 水道光熱費 | 665,464 | 水道光熱費 | 716,926 |
| 信託報酬 | 33,312 | 信託報酬 | 36,691 |
| 減価償却費 | 910,042 | 減価償却費 | 950,851 |
| 修繕費 | 93,192 | 修繕費 | 100,201 |
| 公租公課 | 689,651 | 公租公課 | 696,242 |
| 損害保険料 | 18,767 | 損害保険料 | 16,188 |
| その他賃貸事業費用 | 43,929 | その他賃貸事業費用 | 44,120 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 3,122,066 | 不動産賃貸事業費用合計 | 3,223,121 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 4,676,674 | C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 4,761,981 |
| | | ※ 2. 不動産等売却損益の内訳 | (単位：千円) |
| | | いちご池之端ビル | |
| | | 不動産等売却収入 | 10,600,000 |
| | | 不動産等売却原価 | 5,111,918 |
| | | その他売却費用 | 1,094,987 |
| | | 不動産等売却益 | 4,393,094 |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日) | | 当期 (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日) | |
|--|-------------|--|-------------|
| 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 | | 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 | |
| 発行可能投資口総口数 | 14,000,000口 | 発行可能投資口総口数 | 14,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 1,513,367口 | 発行済投資口の総口数 | 1,513,367口 |

(税効果会計に関する注記)

| 前期 (ご参考) (2022年10月31日) | | 当期 (2023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 (単位：千円) | | 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) | |
| 繰延税金資産 | | 繰延税金資産 | |
| 合併受入資産評価差額 | 5,190,018 | 合併受入資産評価差額 | 5,178,387 |
| 資産除去債務 | 1,651 | 資産除去債務 | 1,755 |
| 貸倒引当金 | 1,226 | 貸倒引当金 | 1,226 |
| 繰延税金資産小計 | 5,192,896 | 繰延税金資産小計 | 5,181,369 |
| 評価性引当額 | △5,192,896 | 評価性引当額 | △5,181,369 |
| 繰延税金資産合計 | — | 繰延税金資産合計 | — |
| 繰延税金資産の純額 | — | 繰延税金資産の純額 | — |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 | | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 | |
| 法定実効税率 | 31.46% | 法定実効税率 | 31.46% |
| (調整) | | (調整) | |
| 支払分配金の損金算入額 | △31.11% | 支払分配金の損金算入額 | △31.30% |
| 評価性引当額の増減 | △0.35% | 評価性引当額の増減 | △0.16% |
| その他 | 0.02% | その他 | 0.01% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.02% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.01% |

(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 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日) | | 当期 (自 2022年11月 1 日 至 2023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 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日) | |
|--|--|
|--|--|

- 金融商品の状況に関する事項
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- 金融商品の時価等に関する事項
2022年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は次表には含まれていません(注2参照)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時 価 | 差 額 |
|-------------------|-------------|-------------|----------|
| (1) 1年内返済予定の長期借入金 | 17,270,250 | 17,276,037 | 5,787 |
| (2) 投資法人債 | 6,900,000 | 6,792,043 | △107,956 |
| (3) 長期借入金 | 88,941,000 | 88,866,152 | △74,847 |
| 負債合計 | 113,111,250 | 112,934,233 | △177,016 |
| (4) デリバティブ取引 | — | — | — |

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- 1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。
- 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利率で割り引いて算出する方法によっています。
- 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 | 93,517,250 | 81,294,000 | (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)。

- 匿名組合出資持分
匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は51,628千円です。

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 17,270,250 | — | — | — | — | — |
| 投資法人債 | — | — | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,200,000 | 3,700,000 |
| 長期借入金 | — | 7,092,000 | 11,840,000 | 17,658,000 | 19,353,000 | 32,998,000 |
| 合計 | 17,270,250 | 7,092,000 | 12,840,000 | 18,658,000 | 20,553,000 | 36,698,000 |

当期
(自 2022年11月1日
至 2023年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は次表には含めていません(注2参照)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時 価 | 差 額 |
|-------------------|-------------|-------------|----------|
| (1) 1年内返済予定の長期借入金 | 10,547,000 | 10,550,668 | 3,668 |
| (2) 投資法人債 | 6,900,000 | 6,772,445 | △127,554 |
| (3) 長期借入金 | 97,460,000 | 97,017,763 | △442,236 |
| 負債合計 | 114,907,000 | 114,340,876 | △566,123 |
| (4) デリバティブ取引 | — | — | — |

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金 (3) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは(下記(4)②参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値の料率で割り引いて算出する方法によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引 の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約金額等 | | 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 | 95,313,000 | 90,713,000 | (注) | — |

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

(注2) 匿名組合出資持分

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

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 10,547,000 | — | — | — | — | — |
| 投資法人債 | — | 1,000,000 | 1,000,000 | — | 2,200,000 | 2,700,000 |
| 長期借入金 | — | 10,538,000 | 13,340,000 | 18,720,000 | 18,204,000 | 36,658,000 |
| 合計 | 10,547,000 | 11,538,000 | 14,340,000 | 18,720,000 | 20,404,000 | 39,358,000 |

(資産除去債務に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月1日 至 2023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 2022年5月1日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日) |
|--|--------------------------------------|
|--|--------------------------------------|

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

(単位：千円)

| 用途 | 貸借対照表計上額 | | | 当期末の 時価 |
|-----|-------------|-----------|-------------|-------------|
| | 当期首残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | |
| 事務所 | 195,094,739 | 3,613,533 | 198,708,273 | 246,454,000 |
| その他 | 6,394,603 | △4,469 | 6,390,133 | 6,656,000 |
| 合計 | 201,489,343 | 3,609,064 | 205,098,407 | 253,110,000 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権1物件(3,886,026千円)の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2022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。

(資産の運用の制限に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月1日 至 2023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 2022年 5月 1日 至 2022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 | 46,899 | 未払金 | 38,874 |
| | | | | 信託報酬 | 10,828 | 営業未払金 | 3,299 |
| | | | | 長期借入金の借入れ | — | 長期借入金 | 1,637,000 |
| | | | | 支払利息 | 6,367 | 未払費用 | 63 |
| | | | | 融資関連費用 | 3,510 | 前払費用 長期前払費用 | 6,963 19,042 |

(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 2022年11月 1日 至 2023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 | 44,608 | 未払金 | 39,117 |
| | | | | 信託報酬 | 11,928 | 営業未払金 | 3,299 |
| | | | | 長期借入金の借入れ | — | 長期借入金 | 1,637,000 |
| | | | | 支払利息 | 6,137 | 未払費用 | 117 |
| | | | | 融資関連費用 | 3,453 | 前払費用 長期前払費用 | 6,983 15,570 |

(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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日) | | 当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日) | |
|--|---------|--|---------|
| 1口当たり純資産額 | 67,407円 | 1口当たり純資産額 | 69,577円 |
| 1口当たり当期純利益 | 1,983円 | 1口当たり当期純利益 | 4,222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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日) |
|---------------|--|--|
| 当期純利益 | 3,001,088千円 | 6,390,096千円 |
| 普通投資主に帰属しない金額 | —千円 | —千円 |
| 普通投資口に係る当期純利益 | 3,001,088千円 | 6,390,096千円 |
| 期中平均投資口数 | 1,513,367口 | 1,513,367口 |

(重要な後発事象に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日) |
|--|--|
| <p>1. 資産の取得</p> <p>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。</p> <p>【いちご丸の内サウスビル】^(注1)</p> <p>取得価格^(注2) 1,750,000千円</p> <p>所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目2番24号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>所有形態 土地：所有権 建物：所有権</p> <p>契約締結日 2022年11月24日</p> <p>取得日 2022年11月30日</p> <p>取得先^(注3) 国内の一般事業会社</p> <p>(注1) 本投資法人による取得後、物件名称を「ISM名古屋丸の内ビル」から「いちご丸の内サウスビル」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。</p> | <p>該当事項はありません。</p> |
| <p>2. 資産の譲渡</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。</p> <p>【いちご池之端ビル】^(注1)</p> <p>譲渡予定価格^(注1) 10,600,000千円</p> <p>帳簿価格^(注2) 5,115,741千円</p> <p>所在地 東京都台東区池之端一丁目2番18号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>所有形態 土地：所有権 建物：所有権</p> <p>契約締結日 2022年10月31日</p> <p>引渡予定日 2022年12月20日</p> <p>譲渡先^(注3) 国内の一般事業会社</p> <p>(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信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第35期(自 2022年11月1日至 2023年4月30日)において、不動産売却益約4,392,861千円を計上する見込みです。 (注2) 帳簿価格は2022年10月31日現在の価格を記載しています。 (注3) 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。</p> | |

(収益認識に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月 1 日 至 2023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) | (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) | 外部顧客への売上高 |
| 不動産等の売却 | — | — |
| 水道光熱費収入 | 590,724 | 590,724 |
| その他 | — | 7,208,016 |
| 合計 | 590,724 | 7,798,741 |
| (注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。 | (注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。 | |
| (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。 | (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。 | |
| (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) | (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。 | |
| | 前期 (ご参考) 自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日 | 当期 自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日 |
| 顧客との契約から生じた債権 (期首残高) | 1,504 | 1,328 |
| 顧客との契約から生じた債権 (期末残高) | — | 953 |
| 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。 | (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 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日 | 当期 自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日 |
| 顧客との契約から生じた債権 (期首残高) | 1,328 | 953 |
| 顧客との契約から生じた債権 (期末残高) | — | — |
| 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。 | (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 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日) |
|-----------------|---|--|
| I 当期末処分利益 | 3,001,684,742円 | 6,391,351,735円 |
| II 任意積立金取崩額 | | |
| 一時差異等調整積立金取崩額 | 105,000,000円 | 105,000,000円 |
| III 分配金の額 | 3,105,429,084円 | 6,392,462,208円 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (2,052円) | (4,224円) |
| IV 任意積立金 | | |
| 配当積立金繰入額 | —円 | 103,000,000円 |
| V 次期繰越利益 | 1,255,658円 | 889,527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3,001,684,742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3,106,684,742円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,105,429,084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2,052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6,391,351,735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6,496,351,735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103,000,000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6,392,462,208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4,224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 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月 1 日 至 2023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。 |

独立監査人の監査報告書

2023年6月12日

いちごオフィスリート投資法人
役員会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

八代 輝雄

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

野田 大輔

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2022年11月1日から2023年4月30日までの第35期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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 2022年5月1日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日) |
|----------------------|--|--------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 3,001,693 | 6,390,701 |
| 減価償却費 | 910,042 | 950,851 |
| 受取利息 | △110 | △113 |
| 支払利息 | 457,184 | 472,895 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | 1,347 | △19,745 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | △5,732 | 5,732 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △22,005 | △7,947 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | △84,610 | △66,017 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △77,689 | △2,389 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | △119,277 | 792,548 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | △205,934 | 997,956 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 1,101,173 | △1,119,417 |
| 信託有形固定資産の売却による減少 | — | 5,111,918 |
| その他 | △8,719 | 4,622 |
| 小計 | 4,947,360 | 13,511,596 |
| 利息の受取額 | 110 | 113 |
| 利息の支払額 | △456,022 | △471,284 |
| 法人税等の支払額 | △605 | △605 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 4,490,843 | 13,039,821 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △39,500 | △53,290 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △4,513,654 | △8,761,990 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 81,124 | 14,743 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △25,520 | △43,926 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 413,878 | 597,403 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △280,646 | △505,697 |
| 投資有価証券の償還による収入 | — | 11,096 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △4,364,318 | △8,741,662 |
| 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 | 11,529,000 | 11,419,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △9,642,750 | △9,623,250 |
| 分配金の支払額 | △3,794,607 | △3,102,644 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △1,908,357 | △1,306,894 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △1,781,832 | 2,991,264 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 24,449,663 | 22,667,831 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 22,667,831 | ※1 25,659,096 |

(注) キャッシュ・フロー計算書及びこれに関連する注記は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕 (参考情報)

| | 前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日) |
|-----------------------|--|--|
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

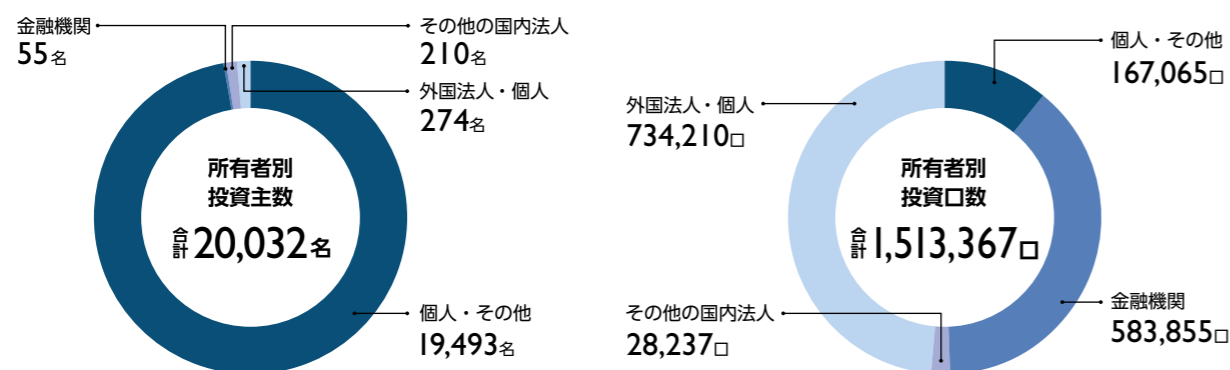
| | 前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日) | 当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日) |
|---|--|--|
| ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 | (単位：千円) 現金及び預金 8,697,113 信託現金及び信託預金 14,067,194 別段預金 △96,476 現金及び現金同等物 22,667,831 | (単位：千円) 現金及び預金 11,503,977 信託現金及び信託預金 14,259,512 別段預金 △104,393 現金及び現金同等物 25,659,096 |

投資口・投資主情報

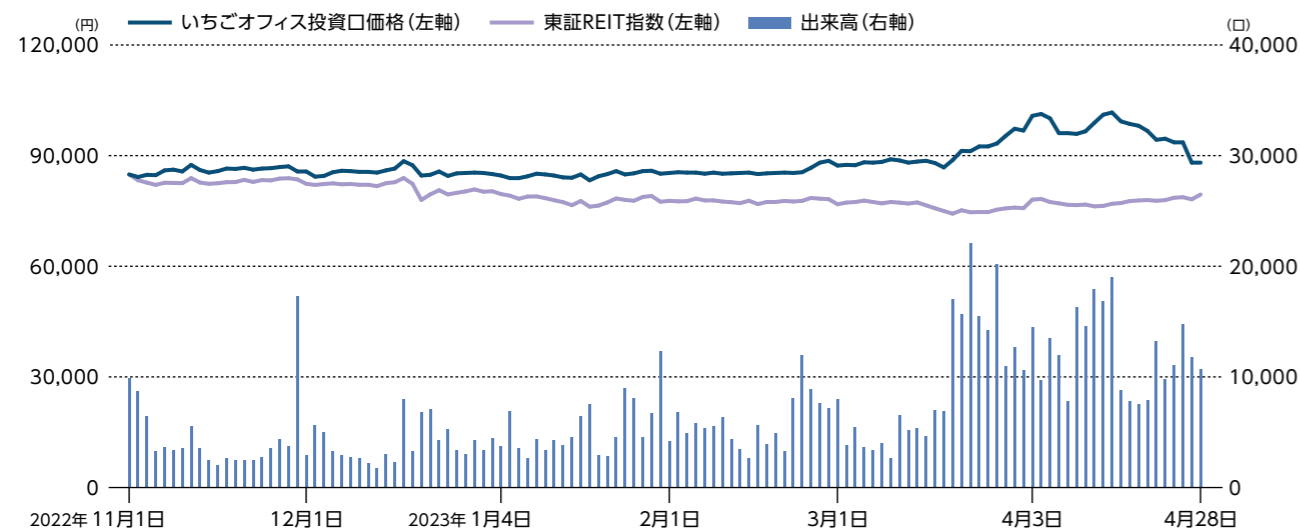
主要な投資主 (2023年4月30日現在)

| 氏名又は名称 | 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 | 490,500 | 32.4% |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 253,759 | 16.8% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 146,915 | 9.7% |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 53,184 | 3.5% |
| BERKELEY GLOBAL, LLC | 46,799 | 3.1% |
| SMBC日興証券株式会社 | 28,167 | 1.9% |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 22,301 | 1.5% |
| BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC | 22,230 | 1.5% |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 20,482 | 1.4% |
| いちご株式会社 | 16,547 | 1.1% |
| 合計 | 1,100,884 | 72.7% |

投資主の状況 (2023年4月30日現在)



投資口価格の推移



投資主インフォメーション

投資主メモ

| | | |
|-----------------|--|--|
| 投資主総会 | 2年に1回以上開催 | |
| 分配金支払確定基準日 | 毎年4月30日、10月31日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。) | |
| 上場金融商品取引所 | 東京証券取引所(銘柄コード8975) | |
| 公告方法 | 電子公告により、本投資法人ホームページ(www.ichigo-office.co.jp)に掲載いたします。 | |
| 投資主名簿等管理人 | 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 | 0120-288-324(フリーダイヤル) (ご利用時間 9:00~17:00 土・日・休日を除く) |
| 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) www.smtb.jp/personal/procedure/agency (ご利用時間 9:00~17:00 土・日・休日を除く) |

(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) (ご利用時間 9:00~17:00 土・日・休日を除く) |
|-----------------|--|---|

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
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

| | | | | | |
|----------|---------|------------|-----------|---------|-------------|
| 2023年4月期 | 決算期末 | 2023年4月30日 | 2023年10月期 | 決算期末 | 2023年10月31日 |
| | 決算発表 | 2023年6月14日 | | 決算発表 | 2023年12月中旬 |
| | 分配金支払開始 | 2023年7月21日 | | 分配金支払開始 | 2024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。