



# Make More Sustainable

## サステナブルインフラの「いちご」

### 2026年4月期 決算短信 (REIT)

2026年6月17日

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

有価証券報告書提出予定日 2026年7月27日 分配金支払開始予定日 2026年7月22日

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

(百万円未満切捨て)

#### 1. 2026年4月期の運用、資産の状況 (2025年11月1日～2026年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年 4月期	8,699	△6.2	4,576	△9.7	3,626	△13.1	3,626	△13.1
2025年10月期	9,271	△9.4	5,070	△16.8	4,172	△19.4	4,171	△19.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年 4月期	2,362	3.5	1.5	41.7
2025年10月期	2,700	3.9	1.7	45.0

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

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配 金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年 4月期	2,376	3,629	—	—	100.0	3.5
2025年10月期	2,715	4,175	—	—	100.0	4.0

(注1) 2025年10月期及び2026年4月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から配当積立金繰入額として101百万円を控除した上で、一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。

(注2) 配当性向は、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。2025年10月期及び2026年4月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の方法により算出しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年 4月期	245,488	103,227	42.0	67,570
2025年10月期	244,360	104,777	42.9	68,127

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年 4月期	5,368	△6,793	△3,174	22,387
2025年10月期	6,486	△1,307	△5,875	26,987

2. 2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
2026年10月期	14,201	63.2	9,748	113.0	8,677	139.3	8,677	139.3	5,683	—
2027年 4月期	8,261	△41.8	4,092	△58.0	2,966	△65.8	2,966	△65.8	2,010	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

（2026年10月期）5,679円 （2027年4月期）1,941円

（注1）2026年10月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益から配当積立金繰入額として101百万円を控除した上で、一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。

（注2）2027年4月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2026年4月期	1,527,703口	2025年10月期	1,537,965口
② 期末自己投資口数	2026年4月期	0口	2025年10月期	0口

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページに記載の「2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

本投資法人は2026年6月17日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以 上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 決算後に生じた重要な事実	4
(3) 運用状況の見通し	5
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	29
(1) 運用資産等の価格に関する情報	29
(2) 資本的支出の状況	38

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

いちごオフィスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、持続的な投資主価値の向上に資する資産の入替や新たに取得したオフィスビルの心築による資産価値の向上に取り組んでいます。第41期を迎えた当期（2026年4月期）は、将来の収益成長が限定的な大分県大分市に所在するオフィスビルを帳簿価額の1.7倍の価格で売却し、獲得した譲渡益約519百万円のうち、導管性要件を満たす範囲内で101百万円を配当積立金として積立てた上で、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を2026年4月期の分配金として投資主の皆様へ還元します。一方、資産運用会社のソーシングにより東京都立川市に所在するオフィスビル、スポンサーパイプラインより千葉県船橋市に所在するオフィスビルを取得しています。新たに取得した2物件は、いずれも安定したオフィス需要が存在するエリアに所在し、将来の収益成長が期待できます。この結果、当期末の取得価格の合計は222,508百万円となりました。

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

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

本投資法人は、今後も保有物件への心築CAPEX投資を積極的かつ機動的に行い、「心築による価値向上」を加速し、安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築及び運用資産の着実な成長を目指してまいります。

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

### (イ) 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

事業用不動産の投資環境は、日銀による金融政策正常化の動きが市場に影響を与える一方で、インフレによる賃料収入の上昇期待が金融政策正常化による取引利回りの上昇懸念を相殺し、取引利回りの顕著な上昇は見られず、取引価格は高値圏で推移するとともに、取引実績も引き続き好調な状況を維持しています。中規模オフィスビル市場においても、賃料収入の上昇期待や建築コストの上昇による供給制約が市場を下支えしており、低水準の利回りが継続し、取引価格も堅調に推移しています。さらに、東京都心部では、価格の高騰により投資機会が限られつつある一方で、働き方の多様化を背景に地方都市への投資に対する関心も高まり、主要な地方都市における不動産価格も高止まりしています。加えて、環境・社会問題への関心が世界的に高まる中、不動産分野においてもESG配慮の動きが一層加速しており、投資判断における重要な要素として定着しつつあります。本投資法人では、このような様々な市場環境の変化を注視しながら、今後も中長期にわたり安定した収益が見込める中規模オフィスを選別して投資対象を検討してまいります。

#### b. 運用実績

本投資法人は、当期もポートフォリオ全体のNOIの向上を重視し、賃料水準、稼働率等を考慮しながら、個別物件の収益性向上に向けた継続的な心築CAPEXの実施やテナントニーズに応じた各種サービス施策を継続してまいりました。その結果、当期末稼働率は97.3%と、安定した水準を維持しています。特に心築CAPEXについては、2024年11月に株式会社三井住友銀行との間で締結したコミットメント型タームローン契約により調達した資金を最大限活用し、高い投資効果を実現しています。

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

## （ロ）資金調達概要

当期においては、2026年2月に取得したいちご船橋ビルの取得資金等に充当することを目的として、2,000百万円の新規の借入れを行いました。また、2025年11月に償還期日の到来した投資法人債（1,000百万円）の償還資金、2026年3月及び4月に返済期限の到来した借入金（692百万円及び7,154百万円）の返済資金として、それぞれ同月に既存取引銀行から同額の借入れ（1,000百万円、692百万円及び7,154百万円）を行いました。

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

## （ハ）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8,699百万円、営業利益4,576百万円、経常利益3,626百万円、当期純利益3,626百万円を計上しました。分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。

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

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

当期の分配金は、当期末処分利益3,627百万円に、一時差異等調整積立金取崩額として105百万円を加算した金額3,732百万円に対して、不動産等売却益のうち、導管性要件を満たす範囲内で101百万円を配当積立金として積立てた上で、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,629百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たり分配金を2,376円としました。

## ② 次期の見通し

### （イ）新規物件取得（外部成長）について

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

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

### （ロ）心築による価値向上（内部成長）について

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

この心築による価値向上を加速するために、スポンサーであるいちご株式会社を割当先とした投資法人債を発行するとともに、株式会社三井住友銀行との間でコミットメント型タームローン契約を締結し、資金調達を行っています。

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

## (ハ) 財務戦略について

金融環境の変化の影響を受けて金利が緩やかな上昇基調となる中、借入れによる資金調達については、借入期間の長期化・分散化を図り、借入金利の固定化比率に留意しつつ、金融コストの低減を図る資金調達を検討します。また、株式会社日本格付研究所より取得している長期発行体格付は現状のA+（格付けの見通し：安定的）から更なる向上を目指し、資金調達の多様化を含め、本投資法人の財務基盤の強化及びキャッシュ・フローの拡大を進めていきます。

## (2) 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡に係る売買契約の締結

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

## [いちご半蔵門ビル]

譲渡予定価格（注1）	4,210,000千円
帳簿価額（注2）	1,527,333千円
所在地	東京都千代田区隼町2番19号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
引渡予定日（注3）	2026年7月17日
譲渡先	住友商事株式会社

## [いちご西池袋ビル]

譲渡予定価格（注1）	1,160,000千円
帳簿価額（注2）	569,947千円
所在地	東京都豊島区池袋二丁目53番7号
資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
引渡予定日（注3）	2026年7月17日
譲渡先	住友商事株式会社

## [いちご九段ビル]

譲渡予定価格（注1）	6,200,000千円
帳簿価額（注2）	3,267,271千円
所在地	東京都千代田区神田神保町二丁目38番1他
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
引渡予定日（注3）	2026年7月17日
譲渡先	住友商事株式会社

## [いちご人形町ビル]

譲渡予定価格（注1）	2,650,000千円
帳簿価額（注2）	1,511,638千円
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
引渡予定日（注3）	2026年7月17日

譲渡先 住友商事株式会社

(注1) 譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産及び不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第42期（自 2026年5月1日 至 2026年10月31日）において、不動産売却益をいちご半蔵門ビルは約2,171,075千円、いちご西池袋ビルは約470,469千円、いちご九段ビルは約2,330,426千円、いちご人形町ビルは約894,478千円をそれぞれ計上する見込みです。

(注2) 2026年4月30日現在の帳簿価額を記載しています。帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 本譲渡に係る不動産及び不動産信託受益権売買契約（以下、「本契約」という。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）に該当します。本契約においては、本投資法人または譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えています。

（※）先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済、物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。

### (3) 運用状況の見通し

2026年10月期及び2027年4月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2026年10月期及び2027年4月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、6ページ記載の「2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）

営業収益	14,201百万円
営業利益	9,748百万円
経常利益	8,677百万円
当期純利益	8,677百万円
1口当たり分配金	5,683円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）

営業収益	8,261百万円
営業利益	4,092百万円
経常利益	2,966百万円
当期純利益	2,966百万円
1口当たり分配金	2,010円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び  
2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2026年10月期：2026年5月1日～2026年10月31日（184日）</li> <li>・2027年4月期：2026年11月1日～2027年4月30日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在で保有している87物件を対象とするとともに、2026年6月10日付「資産の譲渡のお知らせ（いちご半蔵門ビル、いちご西池袋ビル、いちご九段ビル、いちご人形町ビル）」にて発表したとおり、いちご半蔵門ビル、いちご西池袋ビル、いちご九段ビル及びいちご人形町ビルの4物件を2026年7月17日に譲渡することを前提とし、2027年4月30日までにその他物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。</li> <li>・実際には、今後の物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済である1,527,703口を前提としています。</li> <li>・上記の他に2027年4月30日までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収益については、運用資産の過去の実績値を基準として2026年4月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。</li> <li>・物件合計の期末稼働率は、2026年10月31日時点で97.4%、2027年4月30日時点で97.3%を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・固定資産税及び都市計画税等として、2026年10月期に748百万円、2027年4月期に736百万円を見込んでいます。</li> <li>・原状回復費用等を含む建物の修繕費は、2026年10月期に148百万円、2027年4月期に82百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・プロパティマネジメントフィー等を含む外注委託費は、2026年10月期に756百万円、2027年4月期に779百万円を見込んでいます。</li> <li>・水道光熱費は、RE100の取組みに伴う再生可能エネルギー等の費用を含め算出し、2026年10月期に629百万円、2027年4月期に596百万円を見込んでいます。</li> <li>・減価償却費につきましては、定額法を採用しており、運用資産に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、2026年10月期に992百万円、2027年4月期に1,005百万円を見込んでいます。</li> <li>・本資産運用会社の資産運用報酬については、2026年10月期に755百万円、2027年4月期は707百万円を費用計上されることを前提としています。</li> <li>・予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息及び投資法人債利息は、2026年10月期に785百万円、2027年4月期に876百万円を見込んでいます。</li> <li>・融資関連費用は、2026年10月期に312百万円、2027年4月期に276百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金及び投資法人債を含め、2026年10月31日時点で127,638百万円、2027年4月30日時点で127,638百万円の有利子負債があることを前提としています。</li> </ul>
分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。</li> <li>・2026年10月期については、当期末処分利益8,678百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた8,783百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101百万円を配当積立金として積立てた上で、1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。</li> <li>・2027年4月期については、当期末処分利益2,966百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,071百万円を、1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。</li> <li>・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、投資口の追加発行等の種々の要因により、分配金の額は変動する可能性があります。</li> </ul>



項目	前提条件
利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配は行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、資産運用業協会規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,142,957	7,455,445
信託現金及び信託預金	14,965,164	15,054,531
営業未収入金	12,438	26,248
前払費用	534,908	492,864
未収消費税等	—	236,268
その他	5,583	6,129
流動資産合計	27,661,053	23,271,486
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,802,216	7,992,088
減価償却累計額	△2,753,882	△2,848,152
建物（純額）	5,048,333	5,143,936
構築物	30,789	30,789
減価償却累計額	△23,727	△24,064
構築物（純額）	7,061	6,724
機械及び装置	379,104	379,104
減価償却累計額	△298,984	△306,557
機械及び装置（純額）	80,120	72,546
工具、器具及び備品	124,923	138,229
減価償却累計額	△87,926	△94,631
工具、器具及び備品（純額）	36,997	43,598
土地	16,334,305	16,334,305
建設仮勘定	231	231
信託建物	49,772,030	51,825,749
減価償却累計額	△14,664,900	△15,162,282
信託建物（純額）	35,107,129	36,663,466
信託構築物	89,926	109,462
減価償却累計額	△47,871	△50,043
信託構築物（純額）	42,054	59,419
信託機械及び装置	1,134,149	1,166,143
減価償却累計額	△657,459	△646,034
信託機械及び装置（純額）	476,690	520,109
信託工具、器具及び備品	537,839	623,060
減価償却累計額	△323,081	△348,990
信託工具、器具及び備品（純額）	214,758	274,070
信託土地	153,693,216	157,448,169
信託建設仮勘定	9,238	13,200
有形固定資産合計	211,050,136	216,579,778
無形固定資産		
信託借地権	4,494,579	4,494,579
無形固定資産合計	4,494,579	4,494,579
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	1,060,830	1,047,855
その他	62,356	66,377
投資その他の資産合計	1,133,186	1,124,233
固定資産合計	216,677,903	222,198,591
繰延資産		
投資法人債発行費	21,951	18,562
繰延資産合計	21,951	18,562
資産合計	244,360,907	245,488,641

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,315,557	1,667,649
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	17,658,000	18,720,000
未払金	820,512	865,248
未払費用	31,663	20,266
未払法人税等	605	605
未払消費税等	228,242	103,313
前受金	1,580,330	1,675,563
その他	21,351	14,627
流動負債合計	22,656,261	23,067,274
固定負債		
投資法人債	5,250,000	5,250,000
長期借入金	100,730,000	102,668,000
預り敷金及び保証金	1,285,398	1,329,621
信託預り敷金及び保証金	9,539,208	9,818,331
資産除去債務	27,912	27,393
その他	94,979	100,082
固定負債合計	116,927,499	119,193,429
負債合計	139,583,761	142,260,703
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	71,175,215	71,175,215
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
出資剰余金控除額	※2 △3,080,002	※2 △4,079,994
出資剰余金（純額）	17,486,417	16,486,426
任意積立金		
配当積立金	3,673,625	3,774,625
一時差異等調整積立金	※3 8,269,544	※3 8,164,544
任意積立金合計	11,943,170	11,939,170
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,172,341	3,627,124
剰余金合計	33,601,929	32,052,721
投資主資本合計	104,777,145	103,227,937
純資産合計	※1 104,777,145	※1 103,227,937
負債純資産合計	244,360,907	245,488,641

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,566,178	※1 7,602,246
その他貸貸事業収入	※1 611,422	※1 577,551
不動産等売却益	※2 1,094,176	※2 519,979
営業収益合計	9,271,777	8,699,777
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,369,429	※1 3,240,617
資産運用報酬	686,737	723,297
資産保管手数料	15,843	15,774
一般事務委託手数料	52,822	54,057
役員報酬	5,040	5,040
その他営業費用	71,276	84,261
営業費用合計	4,201,149	4,123,049
営業利益	5,070,627	4,576,728
営業外収益		
受取利息	21,742	25,308
未払分配金戻入	575	690
貸倒引当金戻入額	16,176	-
その他	4,146	56
営業外収益合計	42,641	26,054
営業外費用		
支払利息	640,223	676,668
融資関連費用	293,418	293,559
投資法人債発行費償却	4,105	3,388
その他	3,144	2,203
営業外費用合計	940,891	975,820
経常利益	4,172,377	3,626,962
税引前当期純利益	4,172,377	3,626,962
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	4,171,772	3,626,357
前期繰越利益	569	766
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,172,341	3,627,124

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金	
					配当積立金	一時差異 等調整積 立金
当期首残高	71,175,215	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,572,625	8,374,544
当期変動額						
配当積立金の積立					101,000	—
一時差異等調整積立金 の取崩						△105,000
剰余金の配当						
当期純利益						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却			△1,580,083	△1,580,083		
当期変動額合計	—	—	△1,580,083	△1,580,083	101,000	△105,000
当期末残高	71,175,215	20,566,420	△3,080,002	17,486,417	3,673,625	8,269,544

	投資主資本					純資産合計
	剰余金			自己投資口	投資主 資本合 計	
	任意積立金	当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計			
	任意積立金 合計					
当期首残高	11,947,170	5,174,499	36,188,170	—	107,363,386	107,363,386
当期変動額						
配当積立金の積立	101,000	△101,000	—		—	—
一時差異等調整積立金 の取崩	△105,000	105,000	—		—	—
剰余金の配当		△5,177,930	△5,177,930		△5,177,930	△5,177,930
当期純利益		4,171,772	4,171,772		4,171,772	4,171,772
自己投資口の取得				△1,580,083	△1,580,083	△1,580,083
自己投資口の消却			△1,580,083	1,580,083	—	—
当期変動額合計	△4,000	△1,002,157	△2,586,240	—	△2,586,240	△2,586,240
当期末残高	11,943,170	4,172,341	33,601,929	—	104,777,145	104,777,145

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

（単位：千円）

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

	投資主資本					純資産合計
	剰余金			自己投資口	投資主 資本合 計	
	任意積立金	当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計			
	任意積立金 合計					
当期首残高	11,943,170	4,172,341	33,601,929	—	104,777,145	104,777,145
当期変動額						
配当積立金の積立	101,000	△101,000	—		—	—
一時差異等調整積立金 の取崩	△105,000	105,000	—		—	—
剰余金の配当		△4,175,574	△4,175,574		△4,175,574	△4,175,574
当期純利益		3,626,357	3,626,357		3,626,357	3,626,357
自己投資口の取得				△999,991	△999,991	△999,991
自己投資口の消却			△999,991	999,991	—	—
当期変動額合計	△4,000	△545,217	△1,549,208	—	△1,549,208	△1,549,208
当期末残高	11,939,170	3,627,124	32,052,721	—	103,227,937	103,227,937

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
I 当期未処分利益	4,172,341,801円	3,627,124,571円
II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金取崩額	105,000,000円	105,000,000円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,175,574,975円 (2,715円)	3,629,822,328円 (2,376円)
IV 任意積立金 配当積立金繰入額	101,000,000円	101,000,000円
V 次期繰越利益	766,826円	1,302,243円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益4,172,341,801円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額4,277,341,801円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101,000,000円を配当積立金として積立てた上で、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額4,175,574,975円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たり分配金を2,715円としました。</p>	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益3,627,124,571円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額3,732,124,571円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101,000,000円を配当積立金として積立てた上で、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,629,822,328円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たり分配金を2,376円としました。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,172,377	3,626,962
減価償却費	981,186	999,845
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△17,345	—
受取利息	△21,742	△25,308
支払利息	640,223	676,668
営業未収入金の増減額 (△は増加)	35,694	△13,809
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△236,268
前払費用の増減額 (△は増加)	△25,698	42,043
長期前払費用の増減額 (△は増加)	112,608	12,974
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△202,585	△124,929
営業未払金の増減額 (△は減少)	△184,576	△221,796
未払金の増減額 (△は減少)	129,460	44,736
前受金の増減額 (△は減少)	165,125	163,005
信託有形固定資産の売却による減少額	1,344,099	1,037,150
その他	△20,786	50,280
小計	7,108,039	6,031,554
利息の受取額	21,742	25,308
利息の支払額	△642,205	△688,064
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,486,971	5,368,193
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△159,042	△158,470
信託有形固定資産の取得による支出	△1,325,357	△6,890,940
預り敷金及び保証金の受入による収入	32,406	57,242
預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,603	△13,020
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	467,270	683,610
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△272,731	△472,259
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,307,057	△6,793,837
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	6,375,000	10,846,000
長期借入金の返済による支出	△5,494,000	△7,846,000
投資法人債の償還による支出	—	△1,000,000
自己投資口の取得による支出	△1,580,083	△999,991
分配金の支払額	△5,176,597	△4,174,105
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,875,680	△3,174,096
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△695,766	△4,599,741
現金及び現金同等物の期首残高	27,682,885	26,987,118
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,987,118	※1 22,387,377



## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td><td>1～63年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2～45年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>1～15年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>1～15年</td></tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	1～63年	構築物	2～45年	機械及び装置	1～15年	工具、器具及び備品	1～15年
建物	1～63年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	1～15年								
工具、器具及び備品	1～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(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12,219千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
--------------------------------	--

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## (貸借対照表に関する注記)

## ※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
	50,000千円	50,000千円

## ※2. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
総消却口数	35,889口	46,151口
消却総額	3,080,002千円	4,079,994千円
(注) 当期中の消却口数は10,262口、消却額は999,991千円です。		

## ※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2025年10月31日）

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、 取崩しの 発生事由
負ののれん 発生益（注）	10,432,940	8,374,544	—	105,000	8,269,544	分配金に 充当

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

当期（2026年4月30日）

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、 取崩しの 発生事由
負ののれん 発生益（注）	10,432,940	8,269,544	—	105,000	8,164,544	分配金に 充当

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

## ※4. コミットメント型タームローン契約

本投資法人は取引銀行とコミットメント型タームローン契約を締結しています。

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
コミットメント型タームローンの総額	1,000,000千円	1,000,000千円
借入実行残高	881,000千円	—千円
差引額	119,000千円	1,000,000千円

(注) 前期のコミットメント型タームローン契約は2025年10月24日付で終了しています。

## (損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日		当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	6,322,034		6,409,225	
共益費収入	880,584		850,357	
駐車場収入	294,706		274,489	
施設使用料	68,853	7,566,178	68,174	7,602,246
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	558,372		489,108	
その他収入	53,050	611,422	88,442	577,551
不動産賃貸事業収益合計		8,177,600		8,179,798
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	708,324		719,504	
水道光熱費	601,659		517,048	
信託報酬	39,402		32,215	
減価償却費	981,186		999,845	
修繕費	172,865		126,600	
公租公課	783,854		767,422	
損害保険料	22,653		25,230	
その他賃貸事業費用	59,483		52,751	
不動産賃貸事業費用合計		3,369,429		3,240,617
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		4,808,171		4,939,180

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

(単位：千円)

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

いちご富山駅西ビル	
不動産等売却収入	2,720,000
不動産等売却原価	1,344,099
その他売却費用	281,723
不動産等売却益	1,094,176

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

いちご・みらい信金ビル	
不動産等売却収入	1,750,000
不動産等売却原価	1,037,150
その他売却費用	192,870
不動産等売却益	519,979

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

## (金銭の分配に係る計算書に関する注記)

前期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10, 432, 940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降每期200, 000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、每期105, 000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105, 000千円を取り崩しを行います。	「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10, 432, 940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降每期200, 000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、每期105, 000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105, 000千円を取り崩しを行います。

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
現金及び預金	12, 142, 957千円	7, 455, 445千円
信託現金及び信託預金	14, 965, 164千円	15, 054, 531千円
別段預金	△121, 003千円	△122, 598千円
現金及び現金同等物	26, 987, 118千円	22, 387, 377千円

## （金融商品に関する注記）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## （1）金融商品に対する取組方針

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

## （2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

## （3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、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

2025年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	999,467	△532
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,658,000	17,650,930	△7,069
(3) 投資法人債	5,250,000	5,031,329	△218,670
(4) 長期借入金	100,730,000	100,747,689	17,689
負債合計	124,638,000	124,429,417	△208,582
(5) デリバティブ取引	—	—	—

2026年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,720,000	18,659,316	△60,683
(3) 投資法人債	5,250,000	4,948,500	△301,499
(4) 長期借入金	102,668,000	101,450,174	△1,217,825
負債合計	126,638,000	125,057,991	△1,580,008
(5) デリバティブ取引	—	—	—

## （注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

## （1）1年内償還予定の投資法人債（3）投資法人債

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

## （2）1年内返済予定の長期借入金（4）長期借入金

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

## （5）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

## （注2）投資法人債及び長期借入金の決算日（2025年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の 投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	17,658,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,200,000	1,000,000	1,200,000	—	1,850,000
長期借入金	—	19,364,012	20,621,050	19,105,050	14,688,050	26,951,837
合計	18,658,000	20,564,012	21,621,050	20,305,050	14,688,050	28,801,837

## 投資法人債及び長期借入金の決算日（2026年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

## (デリバティブ取引に関する注記)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの：

前期（2025年10月31日）及び当期（2026年4月30日）において、該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの：

前期（2025年10月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	95,020,000	77,962,000	(注)	—

(注) 金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2026年4月30日）

(単位：千円)

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

(注) 金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	4,687,377千円	4,510,551千円
資産除去債務	2,465千円	2,411千円
その他	1,015千円	828千円
繰延税金資産小計	4,690,858千円	4,513,791千円
評価性引当額	△4,690,858千円	△4,513,791千円
繰延税金資産合計	—千円	—千円
繰延税金資産の純額	—千円	—千円

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

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.50%	△26.74%
評価性引当額の増減	△3.05%	△4.88%
その他	0.11%	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.02%



3. 「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の31.46%から2026年5月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については32.34%に変更となります。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
事務所	貸借対照表計上額		
	期首残高	212,555,478	211,667,693
	期中増減額	△887,784	5,529,514
	期末残高	211,667,693	217,197,208
	期末時価	274,460,000	289,700,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	3,876,454	3,867,552
	期中増減額	△8,901	△3,834
	期末残高	3,867,552	3,863,718
	期末時価	4,250,000	4,220,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	216,431,932	215,535,246
	期中増減額	△896,686	5,525,680
	期末残高	215,535,246	221,060,926
	期末時価	278,710,000	293,920,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権1物件（1,344,099千円）の売却及び減価償却費によるものです。

当期の主な増加理由は不動産信託受益権2物件（5,582,688千円）の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権1物件（1,037,150千円）の売却及び減価償却費によるものです。

（注3）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、前期の期末時価のうち、いちご・みらい信金ビルについては、2025年11月10日付で締結した不動産信託受益権の売買契約における譲渡価格（1,750,000千円）としています。また、当期の期末時価のうち、いちご半蔵門ビル（4,210,000千円）、いちご西池袋ビル（1,160,000千円）、いちご九段ビル（6,200,000千円）及びいちご人形町ビル（2,650,000千円）については、2026年6月10日付で締結した不動産及び不動産信託受益権の売買契約における譲渡予定価格としています。

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

## (収益認識に関する注記)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,720,000	(注2) 1,094,176
水道光熱費収入	(注3) 558,372	558,372
その他	—	7,619,228
合計	3,278,372	9,271,777

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	1,750,000	(注2) 519,979
水道光熱費収入	(注3) 489,108	489,108
その他	—	7,690,689
合計	2,239,108	8,699,777

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

### 3. 当営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

#### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	7,983
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	1,162
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

#### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	1,162
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	2,429
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

## (セグメント情報等に関する注記)

## (セグメント情報)

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

## (関連情報)

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

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

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

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

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

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

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
1口当たり純資産額	68,127円	67,570円
1口当たり当期純利益	2,700円	2,362円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
当期純利益 (千円)	4,171,772	3,626,357
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,171,772	3,626,357
期中平均投資口数 (口)	1,544,927	1,534,872

## (重要な後発事象に関する注記)

## 1. 資産の譲渡に係る売買契約の締結

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

## [いちご半蔵門ビル]

譲渡予定価格(注1)	4,210,000千円
帳簿価額(注2)	1,527,333千円
所在地	東京都千代田区隼町2番19号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
引渡予定日(注3)	2026年7月17日
譲渡先	住友商事株式会社

## [いちご西池袋ビル]

譲渡予定価格(注1)	1,160,000千円
帳簿価額(注2)	569,947千円
所在地	東京都豊島区池袋二丁目53番7号
資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
引渡予定日(注3)	2026年7月17日
譲渡先	住友商事株式会社

## [いちご九段ビル]

譲渡予定価格(注1)	6,200,000千円
帳簿価額(注2)	3,267,271千円
所在地	東京都千代田区神田神保町二丁目38番1他
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
引渡予定日(注3)	2026年7月17日
譲渡先	住友商事株式会社

## [いちご人形町ビル]

譲渡予定価格(注1)	2,650,000千円
帳簿価額(注2)	1,511,638千円
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
引渡予定日(注3)	2026年7月17日
譲渡先	住友商事株式会社

(注1) 譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産及び不動産信託受益権の売買代金を記載しています。  
なお、第42期(自 2026年5月1日 至 2026年10月31日)において、不動産売却益をいちご半蔵門ビルは約2,171,075千円、いちご西池袋ビルは約470,469千円、いちご九

段ビルは約2,330,426千円、いちご人形町ビルは約894,478千円をそれぞれ計上する見込みです。

(注2) 2026年4月30日現在の帳簿価額を記載しています。帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 本譲渡に係る不動産及び不動産売信託受益権買契約（以下、「本契約」という。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）に該当します。本契約においては、本投資法人または譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えています。

(※) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済、物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。

#### （開示の省略）

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

#### （9）発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2024年5月30日	第三者割当増資	41,567	1,554,934	3,499	71,175	(注1)
2025年10月24日	消却	△16,969	1,537,965	—	71,175	(注2)
2026年4月6日	消却	△10,262	1,527,703	—	71,175	(注3)

(注1) 1口当たり発行価額84,200円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注2) 2025年6月17日から2025年9月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2025年10月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年10月24日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注3) 2026年2月17日から2026年3月26日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2026年2月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2026年4月6日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第41期（2026年4月30日）	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	都心6区	5,587	2.3
	その他首都圏	5,989	2.4
	4大都市	10,024	4.1
不動産信託受益権 (注3)	都心6区	115,995	47.3
	その他首都圏	44,646	18.2
	4大都市	32,376	13.2
	その他主要都市	6,441	2.6
小計		221,060	90.0
預金・その他資産		24,427	10.0
資産総額計		245,488	100.0

(注1) 地域は、下記によります。

都心6区 : 東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

その他首都圏 : 東京都（上記6区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県

4大都市 : 大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

その他主要都市 : 上記以外の地域の主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は不動産及び不動産信託受益権の小計に含めていません。

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

## ② 保有不動産の賃貸借の概要

(2026年4月30日現在)

物件 番号	地域	用途 (注1)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円) (注6)
O-02	都心6区	事務所	いちご西参道ビル	4,523.19	4,523.19	100.0	17	138,858
O-03	都心6区	事務所	いちご三田ビル	4,119.74	3,559.31	86.4	10	129,629
O-04	都心6区	事務所	いちご南平台ビル	1,925.24	1,768.72	91.9	12	86,973
O-05	都心6区	事務所	いちご半蔵門ビル	2,080.37	1,651.95	79.4	4	61,142
O-06	都心6区	事務所	いちご聖坂ビル	1,940.65	1,568.85	80.8	4	68,442
O-07	都心6区	事務所	いちご渋谷 神山町ビル	1,321.54	1,144.34	86.6	5	53,023
O-09	都心6区	事務所	いちご芝公園ビル	1,602.29	1,382.39	86.3	2	40,121
O-10	都心6区	事務所	いちご 恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	100.0	7	67,561
O-11	都心6区	事務所	いちご銀座 612ビル	1,363.22	1,363.22	100.0	26	75,004
O-12	都心6区	事務所	いちご内神田ビル	1,378.83	1,378.83	100.0	10	48,464
O-16	都心6区	事務所	いちご神保町ビル	1,926.88	1,786.39	92.7	9	84,570
O-17	都心6区	事務所	いちご箱崎ビル	2,397.73	2,397.73	100.0	6	78,222
O-20	都心6区	事務所	いちご五反田ビル	5,346.39	5,053.84	94.5	15	186,255
O-21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,097.85	3,334.00	81.4	12	77,220
O-22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	1,491.50	1,491.50	100.0	8	61,140
O-23	その他首都圏	事務所	いちご中野 ノースビル	1,264.11	1,264.11	100.0	7	43,159
O-24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	2,605.54	2,605.54	100.0	11	74,882
O-26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル	2,385.69	2,385.69	100.0	6	93,584
O-27	その他首都圏	事務所	いちご西池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0	1	29,217
O-28	都心6区	事務所	いちご 西五反田ビル	1,341.59	1,341.59	100.0	9	38,669
O-29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,210.87	4,210.87	100.0	14	129,784
O-34	4大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,681.74	93.7	19	146,963



物件 番号	地域	用途 (注1)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円) (注6)
○-37	4大都市	事務所	いちご丸の内ビル	8,009.11	8,009.11	100.0	25	231,560
○-39	その他 主要都市	事務所	いちご・みらい 信金ビル (注7)	—	—	—	—	4,806
○-42	その他 主要都市	事務所	いちご高松ビル	6,329.33	6,244.63	98.7	16	155,614
○-46	都心6区	事務所	いちご神田 錦町ビル	2,523.09	2,523.09	100.0	11	98,468
○-47	都心6区	事務所	いちご秋葉原 ノースビル	6,250.53	6,250.53	100.0	1	246,010
○-48	4大都市	事務所	いちご堺筋 本町ビル	3,729.35	3,729.35	100.0	14	98,299
○-49	都心6区	事務所	いちご神田 小川町ビル	2,323.25	2,323.25	100.0	9	91,257
○-50	都心6区	事務所	いちご八丁堀 ビル	2,716.33	2,716.33	100.0	7	97,311
○-51	都心6区	事務所	いちご恵比寿 グリーングラ ス	3,159.27	3,159.27	100.0	6	211,087
○-52	都心6区	事務所	いちご大森 ビル	3,585.93	3,585.93	100.0	11	135,731
○-53	都心6区	事務所	いちご高田 馬場ビル	1,609.56	1,609.56	100.0	8	60,967
○-54	その他首都圏	事務所	いちご大宮 ビル	6,213.30	5,821.21	93.7	30	180,032
○-55	その他首都圏	事務所	いちご相模原 ビル	2,960.81	2,960.81	100.0	14	59,250
○-57	その他 主要都市	事務所	いちご仙台 イーストビル	5,205.49	5,205.49	100.0	10	102,642
○-58	その他 主要都市	事務所	いちご熊本 ビル	4,507.59	4,507.59	100.0	35	89,072
○-59	都心6区	事務所	いちご神宮前 ビル	4,524.24	4,169.84	92.2	5	184,180
○-60	都心6区	事務所	いちご渋谷 道玄坂ビル	2,789.86	2,660.07	95.3	10	119,375
○-61	都心6区	事務所	いちご広尾 ビル	3,510.44	3,510.44	100.0	4	131,697
○-62	都心6区	事務所	いちご笹塚 ビル	6,425.29	6,425.29	100.0	11	188,995
○-63	都心6区	事務所	いちご日本橋 イーストビル	4,216.97	4,216.97	100.0	7	150,716
○-64	都心6区	事務所	いちご桜橋 ビル	2,971.22	2,971.22	100.0	5	92,429
○-65	都心6区	事務所	いちご新川 ビル	2,312.03	2,312.03	100.0	6	87,194
○-66	都心6区	事務所	いちご九段 ビル	3,090.65	3,090.65	100.0	10	109,674

物件 番号	地域	用途 (注1)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円) (注6)
○-67	都心6区	事務所	いちご 東五反田ビル	4,548.10	4,548.10	100.0	20	136,297
○-68	都心6区	事務所	アクシオール 三田	2,369.82	2,133.03	90.0	11	73,108
○-69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋 ビル	4,443.97	4,443.97	100.0	21	169,681
○-70	その他 主要都市	事務所	郡山ビッグア イ（オフィス 区画）	3,433.07	3,433.07	100.0	16	110,384
○-71	その他首都圏	事務所	いちご川崎 ビル	3,950.50	3,736.73	94.6	21	97,842
○-72	都心6区	事務所	いちご渋谷 イーストビル	1,041.36	862.65	82.8	5	45,577
○-73	都心6区	事務所	いちご人形町 ビル	1,769.75	1,769.75	100.0	8	57,589
○-75	4大都市	事務所	いちご博多 ビル	2,423.86	2,423.86	100.0	28	58,866
○-76	4大都市	事務所	いちご錦ファ ーストビル	3,324.74	2,977.90	89.6	7	71,303
○-78	その他首都圏	事務所	いちご池袋 イーストビル	3,118.69	3,118.69	100.0	2	101,035
○-79	都心6区	事務所	いちご元麻布 ビル	1,329.96	1,329.96	100.0	3	60,010
○-80	その他首都圏	事務所	いちご大塚 ビル	3,616.77	3,616.77	100.0	8	102,517
○-81	4大都市	事務所	いちご名古屋 ビル	4,929.97	4,880.38	99.0	36	160,304
○-82	4大都市	事務所	いちご伏見 ビル	4,155.60	3,897.39	93.8	39	94,432
○-83	4大都市	事務所	いちご錦ビル	2,007.77	2,007.77	100.0	25	49,868
○-84	4大都市	事務所	いちご南森町 ビル	2,521.51	2,521.51	100.0	12	52,203
○-85	都心6区	事務所	いちご渋谷 宇田川町ビル	1,491.68	1,491.68	100.0	8	79,221
○-86	都心6区	事務所	ウィン五反田 ビル	3,689.88	3,689.88	100.0	11	124,152
○-87	その他首都圏	事務所	いちご本郷 ビル	2,744.02	2,744.02	100.0	7	92,919
○-88	都心6区	事務所	大井町 センタービル	2,771.33	2,771.33	100.0	6	74,559
○-89	都心6区	事務所	ウィン第2 五反田ビル	3,434.69	3,434.69	100.0	10	112,420
○-90	都心6区	事務所	M I F ビル	1,690.27	1,690.27	100.0	9	66,306
○-91	4大都市	事務所	いちご内本町 ビル	3,004.07	3,004.07	100.0	17	68,816
○-92	その他首都圏	事務所	いちご南大塚 ビル	3,129.49	3,129.49	100.0	10	73,768

物件 番号	地域	用途 (注1)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円) (注6)
O-93	都心6区	事務所	いちご乃木坂ビル	2, 228. 26	2, 228. 26	100. 0	5	93, 111
O-94	4大都市	事務所	いちご博多イーストビル	2, 901. 99	2, 901. 99	100. 0	19	73, 072
O-95	その他首都圏	事務所	いちご中目黒ビル	1, 083. 70	980. 12	90. 4	6	40, 057
O-96	その他首都圏	事務所	いちご立川ビル	4, 879. 78	4, 879. 78	100. 0	17	122, 903
O-97	その他首都圏	事務所	いちご東池袋三丁目ビル	2, 764. 59	2, 764. 59	100. 0	3	92, 484
O-98	4大都市	事務所	いちご丸の内サウスビル	1, 973. 27	1, 876. 67	95. 1	25	47, 952
O-99	4大都市	事務所	いちご博多駅東ビル	3, 596. 70	3, 596. 70	100. 0	32	96, 709
O-100	4大都市	事務所	いちご博多駅東三丁目ビル	2, 949. 22	2, 486. 89	84. 3	13	62, 092
O-101	その他首都圏	事務所	いちご錦糸町サウスビル	2, 059. 86	2, 059. 86	100. 0	7	58, 775
O-102	都心6区	事務所	いちご秋葉原イーストビル	2, 100. 93	2, 100. 93	100. 0	4	75, 642
O-103	4大都市	事務所	いちご博多明治通りビル	3, 374. 93	3, 374. 93	100. 0	15	97, 413
O-104	4大都市	事務所	いちご博多祇園ビル	1, 632. 29	1, 632. 29	100. 0	12	41, 561
O-105	4大都市	事務所	いちご天神ノースビル	1, 475. 75	1, 203. 08	81. 5	13	39, 921
O-106	都心6区	事務所	いちご五反田ウエストビル	2, 735. 34	2, 735. 34	100. 0	9	104, 929
O-107	都心6区	事務所	いちご大手町ノースビル	1, 237. 43	1, 131. 98	91. 5	11	49, 511
O-108	その他首都圏	事務所	いちご立川公園通りビル	2, 247. 87	1, 989. 19	88. 5	7	41, 759
O-109	その他首都圏	事務所	いちご船橋ビル	4, 112. 19	4, 112. 19	100. 0	22	39, 803
Z-10	都心6区	その他	いちご渋谷文化村通りビル	778. 77	778. 77	100. 0	5	76, 134
Z-14	その他首都圏	その他	いちご蒲田ビル	2, 124. 68	2, 124. 68	100. 0	2	53, 503
合計				260, 159. 70	253, 257. 96	97. 3	1, 036	8, 179, 798

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

(注2) 賃貸可能面積は、個々の保有不動産等において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。

(注3) 賃貸面積は、2026年4月30日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注4) 稼働率は、個々の保有不動産等の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) テナント総数は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、本投資法人以外のマスターリース会社とマスターリー

ス契約が締結されている場合、テナント数は1としています。

(注6) 当期総賃料収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産等から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。

(注7) 2025年11月10日付で譲渡しています。

### ③ 保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

(2026年4月30日現在)

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
O-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目28番6号、7号	不動産 信託受益権	4,060	3,284	1.5
O-03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目13番18号	不動産 信託受益権	4,040	2,718	1.2
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	3,130	1,927	0.9
O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町2番19号	不動産 信託受益権	2,300	1,527	0.7
O-06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目4番2号	不動産 信託受益権	2,090	1,435	0.6
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町7番10号	不動産	2,150	1,416	0.6
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目12番1号	不動産	1,320	1,144	0.5
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目7番3号	不動産	2,910	1,887	0.9
O-11	いちご銀座612ビル	東京都中央区銀座六丁目12番15号	不動産 信託受益権	2,580	1,829	0.8
O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目2番8号	不動産	1,550	1,139	0.5
O-16	いちご神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目11番1	不動産 信託受益権	2,840	1,871	0.8
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目36番5号	不動産 信託受益権	1,800	1,119	0.5
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目13番12号	不動産 信託受益権	6,970	4,740	2.1
O-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番地5	不動産 信託受益権	1,930	1,690	0.8
O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目27番17号	不動産 信託受益権	2,360	1,329	0.6
O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目26番6号	不動産 信託受益権	1,080	700	0.3
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	1,850	1,400	0.6
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	2,700	1,942	0.9
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	1,080	569	0.3
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	1,040	764	0.3

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
○-29	いちご吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺 本町二丁目5番10号	不動産 信託受益権	3,370	2,144	1.0
○-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄 三丁目15番27号	不動産	5,500	4,785	2.2
○-37	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市中区丸 の内三丁目17番13号	不動産	8,210	5,239	2.4
○-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	4,070	1,929	0.9
○-46	いちご神田錦町ビル	東京都千代田区神田錦 町一丁目16番1	不動産 信託受益権	3,330	2,033	0.9
○-47	いちご秋葉原ノース ビル	東京都千代田区外神田 六丁目15番12号	不動産 信託受益権	8,720	5,369	2.4
○-48	いちご堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区本 町一丁目6番16号	不動産 信託受益権	2,810	1,636	0.7
○-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	3,440	2,334	1.1
○-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	3,230	1,683	0.8
○-51	いちご恵比寿グリー ングラス	東京都渋谷区恵比寿南 三丁目1番1号	不動産 信託受益権	8,580	5,708	2.6
○-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六 丁目25番3号	不動産 信託受益権	4,920	3,825	1.7
○-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	2,020	1,647	0.7
○-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮 区宮町二丁目79番2他	不動産 信託受益権	4,830	3,471	1.6
○-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央 区相模原五丁目5番3号	不動産 信託受益権	1,350	1,197	0.5
○-57	いちご仙台イースト ビル	宮城県仙台市宮城野区 宮城野一丁目12番1号	不動産 信託受益権	2,220	1,477	0.7
○-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区 辛島町6番7号	不動産 信託受益権	1,760	1,566	0.7
○-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前 六丁目25番16号	不動産 信託受益権	9,200	7,524	3.4
○-60	いちご渋谷道玄坂 ビル	東京都渋谷区円山町28 番3号	不動産 信託受益権	6,320	3,775	1.7
○-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾 五丁目8番14号	不動産 信託受益権	4,980	3,976	1.8
○-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	8,430	5,030	2.3
○-63	いちご日本橋 イーストビル	東京都中央区日本橋 馬喰町二丁目7番8号	不動産 信託受益権	5,730	4,162	1.9
○-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀 四丁目8番2号	不動産 信託受益権	3,670	2,517	1.1
○-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川 二丁目22番1号	不動産 信託受益権	3,360	2,415	1.1
○-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	3,750	3,267	1.5

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
○-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田 一丁目6番3号	不動産 信託受益権	4,650	3,689	1.7
○-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	3,190	1,722	0.8
○-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋 一丁目34番5号	不動産 信託受益権	5,610	4,612	2.1
○-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	福島県郡山市駅前 二丁目11番1号	不動産 信託受益権	2,290	1,466	0.7
○-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区 東田町1番2	不動産 信託受益権	2,420	1,825	0.8
○-72	いちご渋谷イースト ビル	東京都渋谷区東一丁目3 番10号	不動産 信託受益権	2,510	1,524	0.7
○-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	1,960	1,511	0.7
○-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区 祇園町1番28号	不動産 信託受益権	1,660	1,384	0.6
○-76	いちご錦ファースト ビル	愛知県名古屋市中区錦 一丁目8番8号	不動産 信託受益権	2,530	1,965	0.9
○-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	3,670	3,006	1.4
○-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布 三丁目4番26号	不動産 信託受益権	2,250	1,912	0.9
○-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	3,460	2,805	1.3
○-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区 名駅四丁目24番8号	不動産 信託受益権	4,330	3,627	1.6
○-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦 一丁目18番24号	不動産 信託受益権	2,630	2,377	1.1
○-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦 一丁目5番27号	不動産 信託受益権	1,460	1,271	0.6
○-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区 松ヶ枝町1番3号	不動産 信託受益権	1,360	1,118	0.5
○-85	いちご渋谷宇田川町 ビル	東京都渋谷区宇田川町 10番2号	不動産 信託受益権	4,480	3,499	1.6
○-86	ウィン五反田ビル	東京都品川区西五反田 一丁目30番2号	不動産 信託受益権	4,360	3,086	1.4
○-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	2,960	2,343	1.1
○-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	2,270	1,821	0.8
○-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	4,010	3,283	1.5
○-90	M I F ビル	東京都千代田区内神田 一丁目6番6号	不動産 信託受益権	2,360	2,201	1.0
○-91	いちご内本町ビル	大阪府大阪市中央区 内本町一丁目3番5号	不動産 信託受益権	1,940	2,064	0.9
○-92	いちご南大塚ビル	東京都豊島区南大塚 三丁目10番10号	不動産 信託受益権	3,390	2,889	1.3

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
O-93	いちご乃木坂ビル	東京都港区赤坂八丁目 11番37号	不動産 信託受益権	3,770	3,512	1.6
O-94	いちご博多イースト ビル	福岡県福岡市博多区博 多駅東一丁目13番6号	不動産 信託受益権	2,990	2,331	1.1
O-95	いちご中目黒ビル	東京都目黒区青葉台二 丁目21番6号	不動産 信託受益権	1,690	1,696	0.8
O-96	いちご立川ビル	東京都立川市曙町一丁 目21番1号	不動産 信託受益権	3,940	3,913	1.8
O-97	いちご東池袋三丁目 ビル	東京都豊島区東池袋三 丁目13番3号	不動産 信託受益権	3,680	3,979	1.8
O-98	いちご丸の内サウス ビル	愛知県名古屋市中区錦 二丁目2番24号	不動産 信託受益権	1,830	1,819	0.8
O-99	いちご博多駅東ビル	福岡県福岡市博多区博 多駅東一丁目13番9号	不動産 信託受益権	3,850	3,572	1.6
O-100	いちご博多駅東三丁 目ビル	福岡県福岡市博多区博 多駅東三丁目14番18号	不動産 信託受益権	2,860	2,841	1.3
O-101	いちご錦糸町サウス ビル	東京都墨田区江東橋二 丁目2番3号	不動産	2,170	2,076	0.9
O-102	いちご秋葉原イース トビル	東京都千代田区神田佐 久間町二丁目19番	不動産 信託受益権	3,350	3,277	1.5
O-103	いちご博多明治通り ビル	福岡県福岡市博多区店 屋町8番17号	不動産 信託受益権	3,680	3,052	1.4
O-104	いちご博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇 園町4番61号	不動産 信託受益権	1,720	1,692	0.8
O-105	いちご天神ノースビ ル	福岡県福岡市中央区天 神四丁目6番28号	不動産 信託受益権	1,600	1,621	0.7
O-106	いちご五反田ウエス トビル	東京都品川区西五反田 二丁目18番3号	不動産 信託受益権	4,090	3,997	1.8
O-107	いちご大手町ノース ビル	東京都千代田区内神田 一丁目15番7号	不動産 信託受益権	2,100	2,029	0.9
O-108	いちご立川公園通り ビル	東京都立川市曙町一丁 目22番13号	不動産 信託受益権	1,960	1,949	0.9
O-109	いちご船橋ビル	千葉県船橋市本町二丁 目10番14号	不動産 信託受益権	3,960	3,661	1.7
Z-10	いちご渋谷文化村 通りビル	東京都渋谷区宇田川町 28番3号	不動産 信託受益権	2,910	2,433	1.1
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田 八丁目23番5号	不動産 信託受益権	1,310	1,429	0.6
合計				288,790	221,060	100.0

(注1) 期末評価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注2) 期末帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

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

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総 額	当期支払額	既支払総額
いちご船橋ビル (千葉県船橋市)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	68,206	—	—
いちご神宮前ビル (東京都渋谷区)	共用部改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	67,270	—	—
いちご五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	61,800	—	—
いちご堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	60,760	—	—
いちご堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	60,760	—	—
いちご船橋ビル (千葉県船橋市)	共用部改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	51,070	—	—
いちご船橋ビル (千葉県船橋市)	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2027年4月	51,070	—	—
いちご元麻布ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	33,730	—	—
いちご蒲田ビル (東京都大田区)	受変電設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	32,981	—	—
いちご錦ファーストビル (愛知県名古屋市)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	30,670	—	—
いちご箱崎ビル (東京都中央区)	外壁改修工事（1期）	自 2026年11月 至 2027年4月	30,670	—	—
いちご本郷ビル (東京都文京区)	外壁改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	30,649	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	貸室改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	30,000	—	—
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	30,000	—	—
いちご本郷ビル (東京都文京区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	29,650	—	—
アクションール三田 (東京都港区)	貸室改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	28,453	—	—
いちご川崎ビル (神奈川県川崎市)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	27,610	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	27,304	—	—
いちご新川ビル (東京都中央区)	機械式駐車場改修工事	自 2026年11月 至 2027年4月	27,100	—	—
いちご高松ビル (香川県高松市)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	26,712	—	—
いちご高松ビル (香川県高松市)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	26,712	—	—
いちご八丁堀ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	26,080	—	—
いちご南池袋ビル (東京都豊島区)	機械式駐車場改修工事	自 2026年11月 至 2027年4月	25,147	—	—
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	エレベーター更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	24,550	—	—



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
いちご八丁堀ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	24,550	—	—
いちご吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	受変電設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	24,244	—	—
いちご吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2027年4月	23,530	—	—
いちご吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2027年4月	23,530	—	—
いちご大手町ノースビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	23,077	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 2026年11月 至 2027年4月	23,000	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	22,510	—	—
いちご錦糸町サウスビル (東京都墨田区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	22,510	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2027年4月	22,510	—	—
いちご八丁堀ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	22,306	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	機械式駐車場改修工 事	自 2026年11月 至 2027年4月	21,000	—	—
いちご内神田ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	20,470	—	—
いちご池尻ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	20,470	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	20,470	—	—
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	20,470	—	—
いちご永代ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	20,470	—	—
いちご渋谷イーストビル (東京都渋谷区)	給水設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	20,470	—	—
いちご錦ファーストビル (愛知県名古屋市中区)	受変電設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	20,358	—	—
いちご半蔵門ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	19,419	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	19,340	—	—
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	19,340	—	—
いちご堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	18,940	—	—
いちご堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	貸室改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	18,591	—	—
いちご聖坂ビル (東京都港区)	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2027年4月	17,410	—	—
アクシオール三田 (東京都港区)	空調設備更新工事（1 期）	自 2026年11月 至 2027年4月	17,410	—	—
いちご永代ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	15,370	—	—
いちご渋谷イーストビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事（1期）	自 2026年11月 至 2027年4月	15,370	—	—
いちご博多ビル (福岡県福岡市)	共用部改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	14,350	—	—

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
いちご芝公園ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	12,310	—	—
いちご西五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年10月	10,270	—	—
いちご西五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年4月	10,270	—	—

## ② 期中の資本的支出

本投資法人が保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,979,864千円であり、費用区分された修繕費126,600千円と合わせ、合計2,106,464千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	実施期間	支出金額（千円）
いちご聖坂ビル (東京都港区)	貸室改修工事	自 2025年11月 至 2025年12月	79,536
いちご船橋ビル (千葉県船橋市)	空調設備更新工事	自 2026年1月 至 2026年4月	42,094
いちご渋谷道玄坂ビル (東京都渋谷区)	貸室改修工事	自 2025年10月 至 2025年12月	38,483
いちご渋谷神山町ビル (東京都渋谷区)	貸室・共用部改修工事	自 2025年10月 至 2026年1月	37,421
いちご大塚ビル (東京都豊島区)	外壁改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	29,548
いちご錦ファーストビル (愛知県名古屋市中区)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2025年12月	29,242
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年1月	28,630
アクシオール三田 (東京都港区)	貸室改修工事	自 2025年10月 至 2026年1月	28,250
いちご高松ビル (香川県高松市)	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2025年11月	26,998
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事	自 2025年12月 至 2026年1月	25,689
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事（北面）	自 2025年11月 至 2026年3月	24,346
いちご錦糸町サウスビル (東京都墨田区)	空調設備更新工事	自 2026年4月 至 2026年4月	21,663
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	自 2026年3月 至 2026年4月	21,423
いちご大手町ノースビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2026年2月 至 2026年4月	21,150
いちご中目黒ビル (東京都目黒区)	貸室改修工事	自 2026年3月 至 2026年4月	20,490
いちご南平台ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2026年4月 至 2026年4月	19,340
いちご内神田ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2026年4月 至 2026年4月	18,940
いちご聖坂ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2026年3月 至 2026年4月	17,920
いちご聖坂ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2025年9月 至 2026年1月	17,410
いちご新横浜ビル (神奈川県横浜市)	外壁防水工事	自 2026年3月 至 2026年4月	16,777
いちご聖坂ビル (東京都港区)	貸室・共用部改修工事	自 2025年9月 至 2026年1月	15,985
いちご永代ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 2026年4月 至 2026年4月	13,432
いちご芝公園ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2026年4月 至 2026年4月	12,310
いちご相模原ビル (神奈川県相模原市)	機械式駐車場改修工事（2期）	自 2025年11月 至 2025年11月	12,004
いちご西五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2026年4月 至 2026年4月	8,725
いちご中野ノースビル (東京都中野区)	受変電設備更新工事（1期）	自 2026年3月 至 2026年4月	8,519
その他			1,343,534
合計			1,979,864