

# Ichigo Office REIT

Investment Corporation



## 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

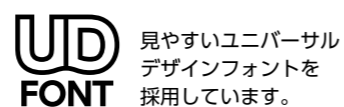
いちご社員 三宅宏実  
(いちごウエイトリフティング部コーチ)



いちご西参道ビル(東京都渋谷区)

第36期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)  
自2023年5月1日 至2023年10月31日

本書の制作にあたって、次の配慮をしています。



いちごオフィスリート投資法人  
東京都千代田区丸の内2-6-1 [www.ichigo-office.co.jp](http://www.ichigo-office.co.jp)  
※ 2024年1月1日付で本店を移転いたしました



# 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度



いちごオフィスのスポンサーである、いちご株式会社は、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくるというJリーグの理念に心から共感し、2019シーズンより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10月末日時点の投資主様**（応募対象試合がある場合において、2024年2月1日から2024年7月末日までご応募可能）

※2023年4月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2024年1月末日までとなります。

## 応募方法

- ①「いちごJリーグ株主・投資主優待サイト」(www.ichigo-jleague.jp)より、**2024年2月1日以降**に新規登録のお手続きをお願いいたします。なお、2023年4月末日時点の投資主様で、2023年10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10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となる場合があります。その他やむを得ず、本優待が終了、延期となる場合がございます。予めご了承ください。

## ご挨拶



投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

いちごオフィスリート投資法人(以下、「いちごオフィス」という。)は、第36期(2023年10月期)においても投資主価値の向上に資する各種施策を着実に実行しております。

まず、外部成長の面において、戦略的な資産入替を実施しました。区分所有の商業施設「トワイシア横濱磯子」(譲渡価格16億円)を譲渡するとともに、オフィスの集積地である「東京」駅や「大手町」駅へ10分程度でアクセスが可能な、交通利便性の高いエリアに立地する中規模オフィス「いちご

錦糸町サウスビル」(取得価格18億円)を取得し、資産規模は2,124億円となりました。また、本資産入替の結果、収益の増加や資産の含み益の向上が進み、いちごオフィスの成長性・安定性の進展に寄与することができたと考えております。

なお、取得したいちご錦糸町サウスビルについては、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<sup>(※)</sup>による価値向上を通じて、収益力のさらなる成長を目指せる物件と考えております。また、売却したトワイシア横濱磯子については、長期契約のテナント退去で長らく稼働が低迷しておりましたが、しっかりと稼働を向上させ、適切なタイミングで売却をすることにより、譲渡益105百万円を獲得し、全額第36期の分配金として分配いたします。

内部成長の面においても、大型区画の解約の埋め戻しが順調に進んでおり、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、リーシングを強化していくとともに、個別物件の競争力アップにつながる継続的な心築としてのCAPEX実施等を推進しております。

こうした活動の結果、いちごオフィスの2023年10月期の運用実績は、営業収益7,914百万円、営業利益3,914百万円、経常利益3,096百万円、当期純利益は3,095百万円を計上し、1口当たり分配金は期初予想比100円増(+5.0%)の2,115円となりました。

第37期(2024年4月期)の新たな取り組みとしては、スポンサーより価値創造CAPEX資金の調達を行っております。この資金を活用し、価値創造CAPEXを積極的に実施することによって、さらなる資産価値の向上を図り、投資主価値の最大化を目指してまいります。

いちごオフィスでは、引き続き安定性の高いポートフォリオの構築や、ESGへの取り組みの推進を通じて、投資主価値の最大化に資する持続的成長を図ってまいりますので、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

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	13 I. 資産運用報告
	3 2023年10月期決算	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 サステナビリティへの取り組み	45 V. 注記表
	9 ポートフォリオ	55 VI. 金銭の分配に係る計算書
	11 物件一覧	56 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10月31日時点の情報を基に作成しております。

決算ハイライト

	2023年10月期実績	説明
外部成長	<b>戦略的資産入替</b> ・取得：1物件/18億円 ・譲渡：1物件/16億円	・資産入替により1口当たりNAVの向上、NOIの増加を実現 ・長らく稼働が低迷していた商業物件を譲渡し、都内のオフィスを取得 ・譲渡により譲渡益105百万円を獲得し、全額分配
内部成長	・NOI：期初予想比+10百万円(+0.2%)	・賃貸事業収入の増加 ・適切なコストコントロールによる営業費用の圧縮
財務	・借換え(リファイナンス) 76億円	・借入期間の長期化、金利スワップによる固定化を継続 (今期借入：平均期間 6.7年、金利固定化比率 100.0%)
1口当たり分配金	2,115円 (前期比-2,109円、-49.9%)	・いちご池之端ビル譲渡益の剥落が主な差異要因 ・期初予想比+100円(+5.0%) ・今期特殊要因：臨時投資主総会費用(1口当たり)-23円
巡航EPU	1,976円 (前期比+78円、+4.1%)	・期初予想比+31円(+1.6%)
1口当たりNAV	97,624円 (前期比+964円、+1.0%)	・ポートフォリオの含み益489億円(前期末比+15億円)
1口当たりFFO	2,617円 (前期比+670円、+34.4%)	・売却を考慮しないFFO、巡航EPUはともに前期比成長

※ 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

外部成長 戦略的な資産入替による収益力向上

長らく稼働が低迷していた商業施設を譲渡し、アップサイド余地のあるオフィスビルを取得

2023年10月期 取得物件

物件名	いちご錦糸町サウスビル
取得日	2023年10月31日
取得先	国内一般事業会社
所在地	東京都墨田区
立地	JR総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩約6分 都心部主要オフィスエリアへのアクセスが良好な錦糸町エリア
取得のポイント	都心部主要オフィスエリアへのアクセスが良好な錦糸町エリア
取得価格	1,875百万円
鑑定評価額	2,060百万円
想定NOI利回り	4.5%

※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

2023年10月期 譲渡物件

物件名	トワイシヤ横濱磯子(商業区画)
物件タイプ	商業施設
帳簿価格	1,426百万円
鑑定評価額	1,510百万円
譲渡価格	1,600百万円
譲渡日	2023年10月30日
譲渡益	105百万円
譲渡先	国内の一般事業会社

いちごオフィスの心築

今期も共用部等のリニューアルを実施し、テナント満足度向上を推進

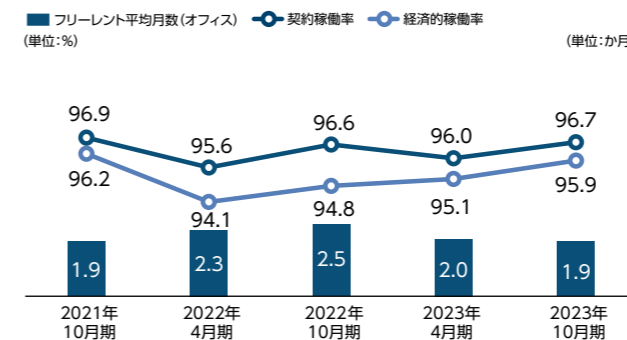


稼働率、平均賃料単価の推移

移転需要は強く、直近9期の平均成約面積を超える成約を実現し、稼働率フリーレント期間は回復傾向

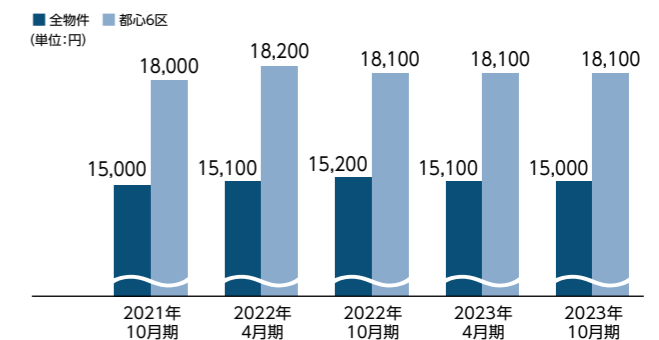
平均賃料坪単価(全物件)の低下は、いちご栄ビルの大型店舗退去の影響

フリーレント平均月数、契約稼働率、経済的稼働率の推移(オフィス)



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

平均賃料坪単価の推移(オフィス)



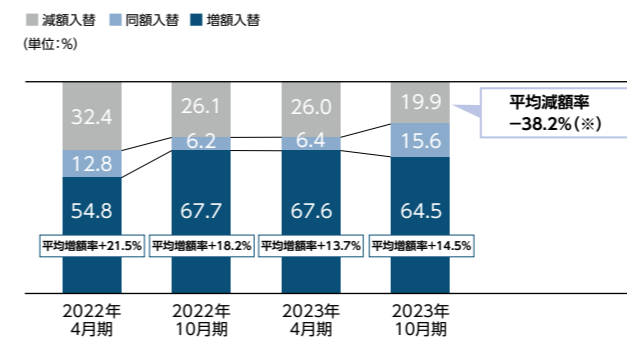
オフィス(O) 82物件(45物件) 81物件(44物件) 82物件(44物件) 84物件(44物件) 85物件(44物件)

※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 新規成約における賃料の変動状況

新規成約の約3分の2が賃料増額(従前賃料比)で成約

新規成約時の内訳割合の推移(オフィス、賃貸面積ベース)

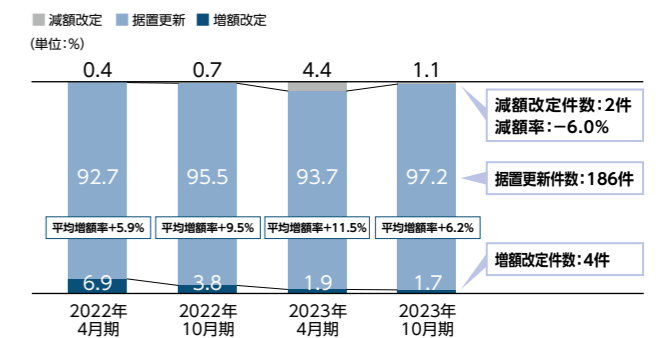


※2023年10月期の平均減額率は、いちご栄ビルの大型解約を除くと-10.9%

内部成長 既存テナント賃料の変動状況

翌期からの増額改定の合意を獲得、今期は据置中心の安定推移

賃料改定時の内訳割合の推移(オフィス、賃貸面積ベース)



# 財務運営

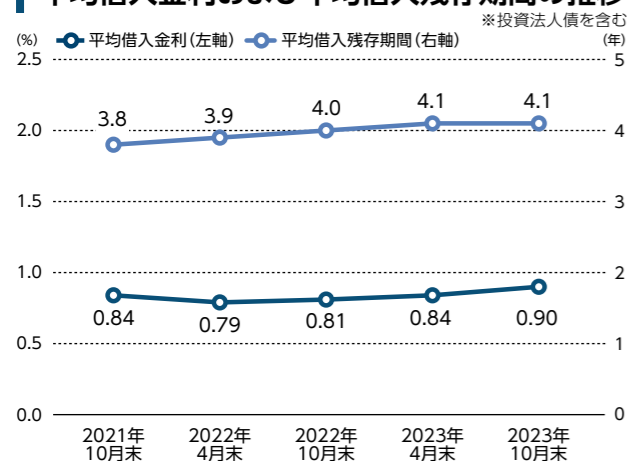
## 財務指標の推移

1口当たりNAVの成長持続、借入期間の長期化と金利の固定化を継続

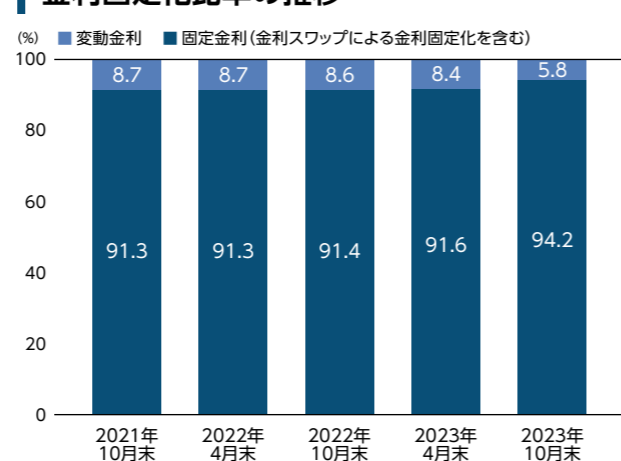
	2022年10月31日	2023年4月30日	2023年10月31日
1口当たり分配金	2,052円	4,224円	2,115円
1口当たりNAV	97,079円	96,660円	97,624円
1口当たりFFO	2,584円	1,947円	2,617円
簿価LTV(総資産ベース)	49.2%	48.7%	49.7%
時価LTV(鑑定ベース)	44.7%	45.0%	44.7%
平均借入金利	0.81%	0.84%	0.90%
平均借入期間	7.0年	7.0年	7.1年
金利固定化比率	91.4%	91.6%	94.2%
格付(JCR)	A+(安定的)	A+(安定的)	A+(安定的)

※1口当たりNAV=(分配金控除後純資産額+不動産含み益-不動産含み損)÷期末時点発行済投資口数  
 ※1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用+不動産等売却損-不動産等売却益+特別損失-特別利益)÷期末時点発行済投資口数  
 ※簿価LTV(総資産ベース)=有利子負債残高÷総資産額×100  
 ※時価LTV(鑑定ベース)=有利子負債残高÷各時点の期末鑑定評価額(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

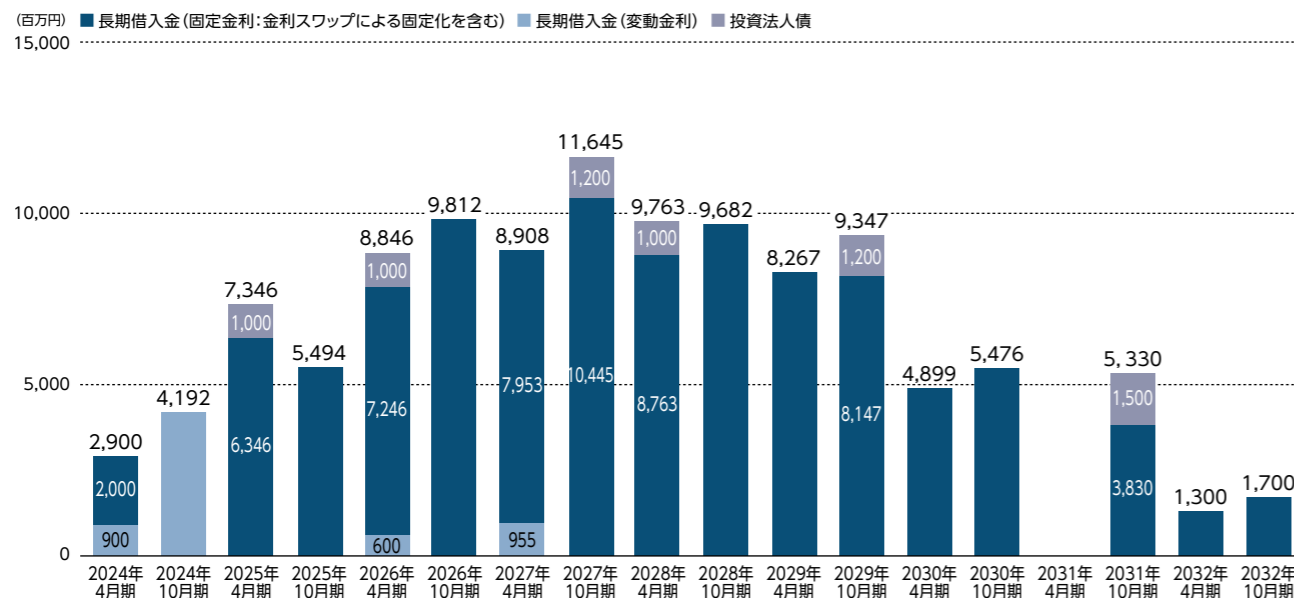
## 平均借入金利および平均借入残存期間の推移



## 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10月31日時点)



# 業績予想

## 2024年4月期 予想

譲渡益の剥落や大型区画解約により、一時的に収益は減少

(単位:百万円)

	2023年10月期 実績(B)	2024年4月期 予想(A)	増減(A)-(B)
営業収益	7,914	7,923	+8
営業利益	3,914	3,708	-205
経常利益	3,096	2,931	-164
当期純利益	3,095	2,931	-164
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)	2,115円	2,006円	-109円
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	1,976円	1,936円	-40円
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	—
NOI	5,648	5,468	-179
運用物件数	88物件	88物件	—
期末稼働率	96.8%	96.7%	-0.1%
(期中平均稼働率)	(96.4%)	(96.1%)	-0.3%

## 2024年10月期 予想

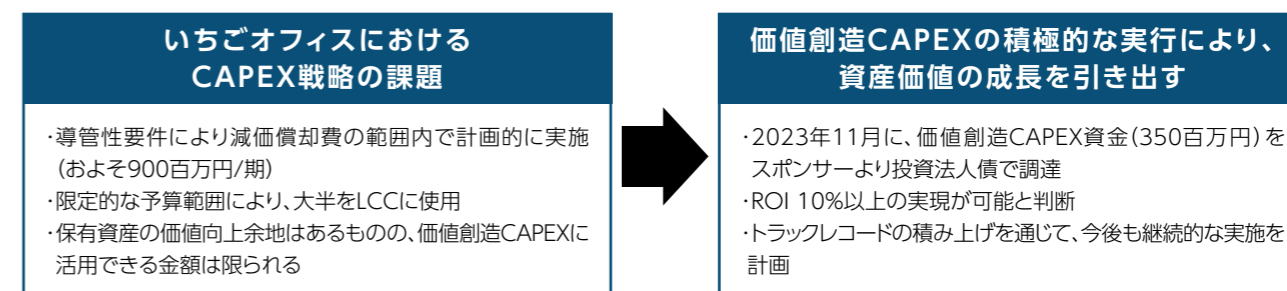
安定した運用を継続し収益および分配金は成長トレンドへ

(単位:百万円)

	2024年4月期 予想(B)	2024年10月期 予想(A)	増減(A)-(B)
営業収益	7,923	7,948	+24
営業利益	3,708	3,838	+129
経常利益	2,931	3,021	+90
当期純利益	2,931	3,021	+90
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)	2,006円	2,066円	+60円
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	1,936円	1,996円	+60円
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	—
NOI	5,468	5,595	+126
運用物件数	88物件	88物件	—
期末稼働率	96.7%	97.0%	+0.2%
(期中平均稼働率)	(96.1%)	(97.4%)	(+1.3%)

※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

## 価値創造CAPEXを通じて、資産価値の成長を目指す



## 1口当たりNAVの成長を通じて、中長期目標(トータルリターン8%以上)の達成を目指す

※1 CAPEXとは、不動産を維持するための修繕費ではなく、不動産および設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出  
 ※2 LCCとは、ライフサイクルコストを指し、物件の維持管理に必要なメンテナンス費用

## 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><b>1. 環境との調和</b> 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><b>2. 省エネルギー</b> 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><b>3. 法令適応と環境管理体制の整備</b> 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><b>4. 教育・啓発活動</b> 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も本方針に関する理解・協力を呼びかけ、さまざまなステークホルダーとサステナビリティの推進に努めます。</p>	<p><b>5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等</b> 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><b>6. グリーン調達の実施</b> 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、ESG推進部長により構成し、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

- 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

#### 2023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「4 Star」を取得(昨年より1ランクアップ)
- 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」の両方で高い評価を受け、「Green Star」を7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

\*2023年10月期取得のいちご錦糸町サウスビルおよび区分所有物件および共有物件等を除く。



### 各種環境認証の取得

<p><b>CASBEE</b> (建築物環境総合性能評価システム)</p> <p><b>Sランク</b> いちご高松ビル いちご丸の内ビル いちご神宮前ビル</p> <p><b>Aランク</b> いちご恵比寿グリーングラス いちご堺筋本町ビル 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</p> <p><b>DBJ Green Building</b></p> <p><b>3つ星(★★★)</b> いちご日本橋イーストビル</p> <p><b>1つ星(★)</b> ウィン五反田ビル</p>	<p><b>BELS</b> (建築物省エネルギー性能表示制度)</p> <p><b>2つ星(★★)</b> いちご秋葉原ノースビル</p> <p><b>1つ星(★)</b> いちご大宮ビル</p> <p><b>東京都中小低炭素モデルビル</b></p> <p><b>A3</b> いちご神宮前ビル</p> <p><b>A2+</b> いちご九段ビル</p> <p><b>A1+</b> 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</p> <p><b>A1</b> いちご広尾ビル</p>
---	--



## 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



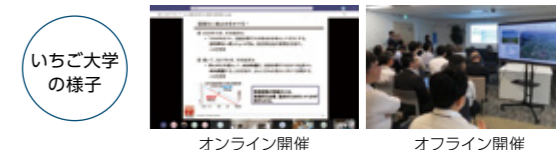
#### テナント満足度調査

- ・定期的を実施する「テナント満足度」調査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、ウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部・テニス部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用のうえ、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
- 2023年6月23日開催の投資主総会決議に基づき、2023年10月期より収益・分配金成果報酬の料率を改定

#### 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
<b>資産運用会社の執行をモニタリング</b>	<b>ベストプラクティスを目指す運用体制</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役4名のうち2名が社外取締役</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
<p><b>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58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)</b></p>	
<p>資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務</p> <p>Jリート58投資法人中、26投資法人で兼務</p> <p>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</p>	<p>資産運用会社の取締役会の独立性</p> <p>(1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ</p> <p>いちご投資顧問：4名中、2名が社外取締役</p>

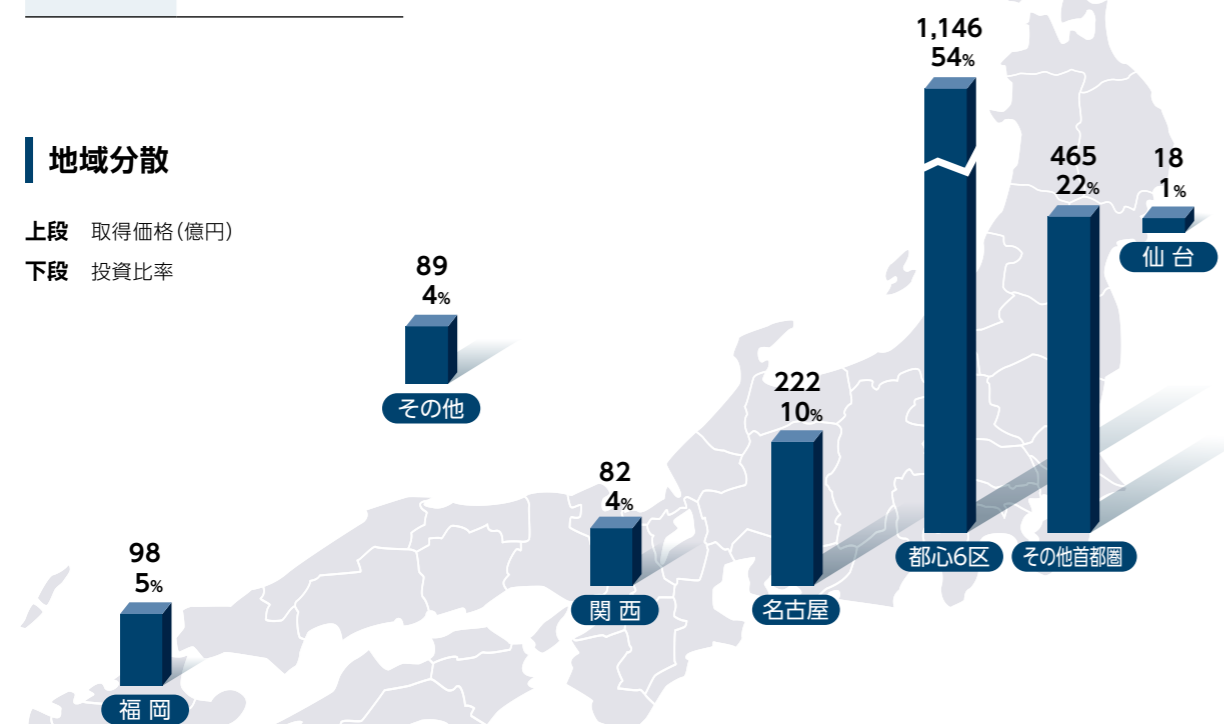
\*2023年11月末の調査に基づく

ポートフォリオ概要

物件数	88物件	賃貸可能面積	269,114.17m <sup>2</sup>
取得総額	212,422百万円	稼働率	96.8%
鑑定評価額	257,216百万円		

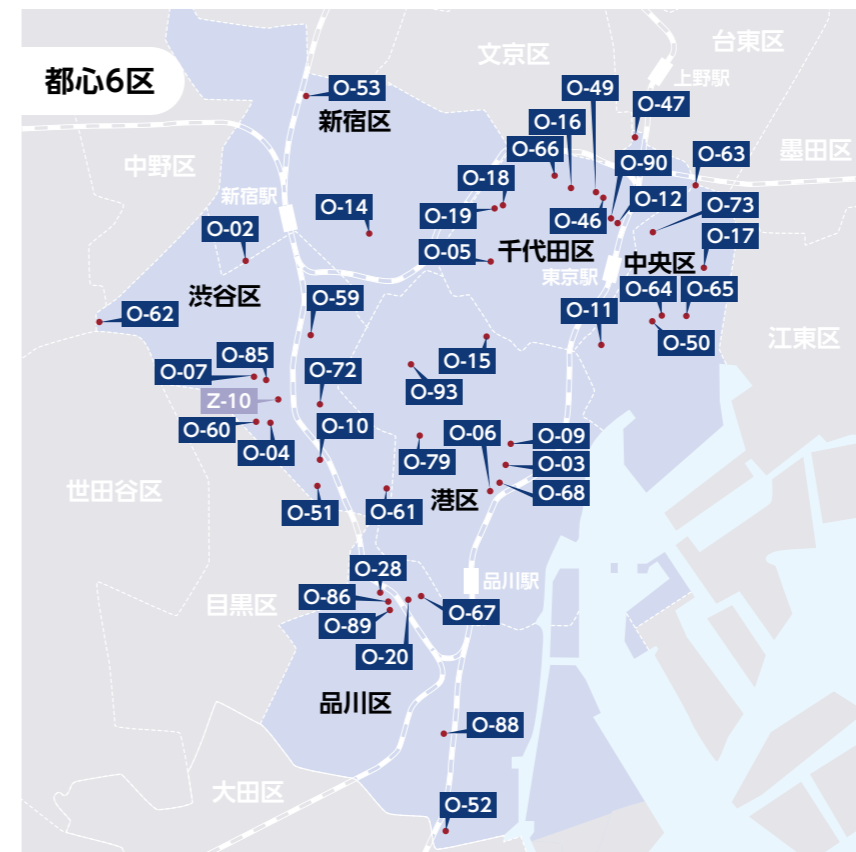
地域分散

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><b>O-59</b></p> <p>いちご神宮前ビル</p>	<p><b>O-51</b></p> <p>いちご恵比寿グリーングラス</p>
<p><b>O-47</b></p> <p>いちご秋葉原ノースビル</p>	<p><b>O-20</b></p> <p>いちご五反田ビル</p>

主な物件

<p><b>O-69</b></p> <p>いちご東池袋ビル</p>	<p><b>O-97</b></p> <p>いちご東池袋三丁目ビル</p>
<p><b>O-96</b></p> <p>いちご立川ビル</p>	<p><b>O-54</b></p> <p>いちご大宮ビル</p>

その他首都圏



用途	物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	期末評価額 (百万円)
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.5	4,523.19	100.0	3,260
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.3	4,119.74	84.4	3,650
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9	1,925.24	100.0	2,600
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.7	2,080.37	100.0	2,240
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6	1,947.90	94.1	1,530
	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	1,940
	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	85.9	2,670
	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	79.6	1,440
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3	780.64	90.9	591
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3	494.14	100.0	734
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.9	1,891.01	85.3	2,370
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.5	2,389.54	100.0	1,360
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4	1,265.76	100.0	1,180
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4	1,302.43	63.2	906
	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	4,097.85	100.0	1,670
	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	990
	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	1,070
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.4	1,334.68	100.0	939
	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	2,880
	O-34	いちご栄ビル	名古屋	4,705	2.2	3,928.12	96.2	5,060
	O-37	いちご丸の内ビル	名古屋	6,710	3.2	8,009.11	100.0	8,060
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他	1,645	0.8	8,601.72	100.0	1,850
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他	1,158	0.5	3,551.46	100.0	1,400
	O-42	いちご高松ビル	その他	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	3,320
	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	7,900
	O-48	いちご堺筋本町ビル	関西	1,940	0.9	3,729.35	100.0	2,490
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.0	2,309.39	89.8	2,460
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.9	2,716.33	84.6	2,680
	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	7,690
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.8	3,585.93	100.0	4,630
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.7	1,606.92	90.7	1,940
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.6	6,213.30	94.4	4,490
	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	1,350
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	0.9	2,176.47	83.3	2,180
	O-57	いちご仙台イーストビル	仙台	1,840	0.9	5,205.49	100.0	2,100
	O-58	いちご熊本ビル	その他	1,450	0.7	4,507.59	98.1	1,620
	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	5,690
O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	1.9	3,510.44	94.0	4,780	
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.3	6,425.29	100.0	6,320	
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	5,700	
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.2	2,971.22	100.0	3,250	
O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.1	2,312.03	100.0	3,130	

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	期末評価額 (百万円)
オフィス	O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.5	3,090.65	100.0	3,720
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.7	4,548.10	100.0	4,480
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.8	2,369.82	100.0	2,680
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.2	4,437.97	91.6	5,570
	O-70	郡山ビッグアイ	その他	1,660	0.8	3,433.07	100.0	2,200
	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	1,760
	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	関西	2,190	1.0	6,152.00	100.0	2,560
	O-75	いちご博多ビル	福岡	1,380	0.7	2,423.86	100.0	1,580
	O-76	いちご錦ファーストビル	名古屋	2,000	0.9	3,324.70	100.0	2,250
	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	3,630
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.9	1,329.96	100.0	2,230
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.3	3,623.98	100.0	3,270
	O-81	いちご名古屋ビル	名古屋	3,420	1.6	4,930.30	81.5	3,920
	O-82	いちご伏見ビル	名古屋	2,340	1.1	4,155.60	92.8	2,580
	O-83	いちご錦ビル	名古屋	1,330	0.6	2,006.78	100.0	1,500
	O-84	いちご南森町ビル	関西	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	4,200
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.5	3,689.88	100.0	3,840
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.1	2,743.20	81.1	2,720
	O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.8	2,771.41	100.0	2,140
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.6	3,434.69	100.0	3,740
	O-90	MIFビル	都心6区	2,200	1.0	1,690.27	88.3	2,350
	O-91	いちご内本町ビル	関西	1,900	0.9	3,004.07	100.0	1,850
	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	3,390
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.6	2,199.35	100.0	3,620
	O-94	いちご博多イーストビル	福岡	2,250	1.1	2,901.99	100.0	2,910
	O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	1,495	0.7	1,083.70	90.4	1,580
	O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	3,830	1.8	4,879.78	95.9	4,040
	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	名古屋	1,750	0.8	1,973.27	97.6	1,850	
O-99	いちご博多駅東ビル	福岡	3,500	1.6	3,596.71	94.6	3,760	
O-100	福岡建設会館	福岡	2,750	1.3	2,949.22	100.0	2,910	
O-101	いちご錦糸町サウスビル	その他首都圏	1,875	0.9	2,054.47	100.0	2,060	
その他	Z-09	フュール和泉	関西	1,210	0.6	3,733.66	100.0	566
	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	2,910
	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				212,422	100.0	269,114.17	96.8	257,216

※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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
		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	自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日
営業収益	百万円	7,843	8,675	7,800	12,380	7,914
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,843)	(7,735)	(7,798)	(7,985)	(7,807)
営業費用	百万円	3,881	4,238	4,025	5,191	4,000
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,887)	(2,991)	(3,122)	(3,223)	(3,131)
営業利益	百万円	3,962	4,436	3,775	7,189	3,914
経常利益	百万円	3,201	3,691	3,001	6,390	3,096
当期純利益	百万円	3,200	3,690	3,001	6,390	3,095
総資産額	百万円	227,653	228,020	229,966	235,897	231,001
(対前期比)	%	(△0.0)	(0.2)	(0.9)	(2.6)	(△2.1)
純資産額	百万円	102,421	102,806	102,011	105,296	101,999
(対前期比)	%	(△0.0)	(0.4)	(△0.8)	(3.2)	(△3.1)
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	67,678	67,932	67,407	69,577	67,399
分配金総額	百万円	3,306	3,795	3,105	6,392	3,200
1口当たり分配金	円	2,185	2,508	2,052	4,224	2,115
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,185)	(2,508)	(2,052)	(4,224)	(2,115)
(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)	1.6 (3.3)	1.3 (2.6)	2.7 (5.5)	1.3 (2.6)
自己資本利益率	(注1) %	3.1 (6.2)	3.6 (7.3)	2.9 (5.8)	6.2 (12.4)	3.0 (5.9)
自己資本比率	(注1) %	45.0	45.1	44.4	44.6	44.2
(対前期増減)		(△0.0)	(0.1)	(△0.7)	(0.3)	(△0.5)
配当性向	(注2) %	103.4	102.9	103.4	100.0	103.4
【その他参考情報】						
投資物件数	件	86	85	86	88	88
期末テナント数	件	930	923	938	998	1,008
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	264,701.15	263,948.70	266,866.48	269,700.94	269,114.17
期末稼働率	%	95.4	94.7	96.5	95.9	96.8
当期減価償却費	百万円	887	893	910	950	971
当期資本的支出額	千円	625,613	674,547	632,888	828,674	775,081
賃貸NOI (Net Operating Income) (注1)	百万円	5,843	5,637	5,586	5,712	5,648
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注1)	円	2,701	2,408	2,584	1,947	2,617
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

(注1) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を ( ) に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
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36期を迎えた当期 (2023年10月期) は、神奈川県横浜市内の商業施設1物件を鑑定評価額を超える金額での売却を行うとともに、東京都内に立地する成長余力のある満室稼働の中規模オフィス1物件の取得を行い、ポートフォリオの戦略的入替を達成しました。売却した神奈川県横浜市内の商業施設は主要テナントである銀行店舗が退去し、稼働率が低迷していたところを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。) のリーシング活動により一定の稼働率の回復を達成したことにより売却が実現出来たものです。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、中東紛争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海外と比較して相対的な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96.8%となり、前期末稼働率を上回る水準を達成しております。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CO<sub>2</sub>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、商業施設であるトワイシヤ横濱磯子を売却しその譲渡益を全額投資主に分配するとともに、いちご錦糸町サウスビルを取得し、ポートフォリオの質の向上と拡大を図り、当期末 (2023年10月31日現在) の運用資産は、物件総数88物件、取得価格合計212,422百万円となりました。



## (3) 資金調達概要

当期においては、2023年5月に返済期限の到来する借入金（合計2,000百万円）の返済資金として、同月に既存取引銀行からの借入れ（合計2,000百万円）を行いました。また、2023年9月に返済期限の到来する借入金（合計3,047百万円）の返済資金として合計3,047百万円の借入れを行い、2023年10月に返済期限の到来する借入金（合計2,600百万円）の返済資金として、合計2,600百万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7,914百万円、営業利益3,914百万円、経常利益3,096百万円、当期純利益3,095百万円を計上しました。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きます。

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3,096百万円に、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3,201百万円に対して、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3,200百万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2,115円としました。

## 4 分配金等の実績

当期の分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益3,096百万円に、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3,201百万円に対して、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3,200百万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2,115円としました。

決算期		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	第36期 自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日
当期末処分利益総額	千円	3,201,892	3,691,120	3,001,684	6,391,351	3,096,669
利益留保額	千円	—	—	—	103,000	—
金銭の分配金総額	千円	3,306,706	3,795,524	3,105,429	6,392,462	3,200,771
（1口当たり分配金）	円	(2,185)	(2,508)	(2,052)	(4,224)	(2,115)
うち利益分配金総額	千円	3,306,706	3,795,524	3,105,429	6,392,462	3,200,771
（1口当たり利益分配金）	円	(2,185)	(2,508)	(2,052)	(4,224)	(2,115)
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	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## 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32期 自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日	第33期 自 2022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	第36期 自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日
最 高	101,400円	88,600円	88,400円	101,700円	91,400円
最 低	86,300円	76,300円	81,000円	83,300円	83,800円

## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 新規物件取得（外部成長）について

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

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

### (2) 心築による価値向上（内部成長）について

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

この心築による価値向上を加速するために、スポンサーであるいちご株式会社を割当先とした投資法人債を発行し、資金調達を行っております。

- ・「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創造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

### 投資法人債の発行

本投資法人は、2023年11月13日開催の役員会決議に基づき、以下のとおり第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付および適格機関投資家限定）を発行しました。

発行総額	3.5億円
発行価額	各投資法人債の金額100円につき金100円
適用利率	1.00%
発行日（払込日）	2023年11月20日
担保	無担保・無保証
償還期限	2033年11月20日
資金の使途	CAPEX（資本的支出）資金に充当
割当先	いちご株式会社
劣後特約	本投資法人について、破産手続又は再生手続が開始された場合には、劣後債権の配当の順位は、当該破産手続又は再生手続において、約定劣後破産債権又は約定劣後再生債権として扱われます。清算又は日本法によらない外国における清算、破産、民事再生若しくはこれらに準ずる手続等の事由（劣後事由）が発生し、継続している間は、本劣後投資法人債の上位債権が全額弁済されるまでは、本劣後投資法人債の元利金の支払は行われません。
転売制限	本劣後投資法人債は、本投資法人の承諾なく譲渡することができません。また、本劣後投資法人債を適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第10条第1項に定義するものをいいます。）に譲渡する場合以外の場合にはその譲渡を行うことができません。

## 投資法人の概況

## 1 出資の状況

期別		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	第36期 2023年10月31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	14,104	15,994	16,125	20,032	19,997

## 2 投資口に関する事項

2023年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	426,872	28.20
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	268,221	17.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	170,307	11.25
いちご株式会社	107,040	7.07
野村信託銀行株式会社 (投信口)	56,057	3.70
SMBC日興証券株式会社	22,008	1.45
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,886	1.44
JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,506	0.95
日本証券金融株式会社	13,447	0.88
JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,079	0.86
合計	1,113,423	73.57

(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10月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	千葉 恵介 (注3)	弁護士法人はくと総合法律事務所 パートナー弁護士 株式会社ビジョナリーホールディングス 取締役監査等委員	2,160
	鍵山 卓史 (注4)	—	1,440
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
	丸尾 友二 (注4)	株式会社エクイティ・パートナーズ 代表取締役 株式会社サンクレール 代表取締役	960
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	9,930 (注5)

(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、補欠執行役員であった千葉恵介が2023年5月1日付で新たに執行役員に就任しております。

(注4) 2023年6月23日付第14回臨時投資主総会により、執行役員に鍵山卓史が、監督役員に丸尾友二が新たに就任しております。

(注5) 太陽有限責任監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬 (200千円) が含まれています。また、同監査人と同一のネットワークに属する者への支払報酬はありません。

## (2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。) の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

## 4 役員等賠償責任保険に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(1) 保険内容の概要 被保険者がその地位に基づいて行った行為 (不作為を含みます。) に起因して、損害賠償請求された場合の、法律上の損害賠償金及び争訟費用を補償します。 (2) 保険料の負担割合 投資主代表訴訟特約を含む保険料は本投資法人が負担しております。 (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10月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者 (機関の運営)	
一般事務受託者 (会計事務等)	みずほ信託銀行株式会社
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35期 (2023年4月30日)		第36期 (2023年10月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	都心6区	5,932	2.5	5,939	2.6
	その他首都圏	3,925	1.7	5,851	2.5
	4大都市	10,140	4.3	10,091	4.4
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	107,773	45.7	107,722	46.6
	その他首都圏	42,072	17.8	40,631	17.6
	4大都市	27,879	11.8	27,914	12.1
	その他主要都市	10,227	4.3	10,121	4.4
小計		207,951	88.2	208,272	90.2
投資有価証券(注4)		39	0.0	39	0.0
預金・その他資産		27,905	11.8	22,688	9.8
資産総額計		235,897	100.0	231,001	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10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	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	7,416	4,510.00	4,510.00	100.0	2.5	事務所
いちご恵比寿グリーンガラス	5,729	3,159.27	3,159.27	100.0	2.7	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,434	6,250.53	6,250.53	100.0	3.0	事務所
いちご丸の内ビル	5,370	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	2.4	事務所
いちご五反田ビル	4,787	5,346.39	4,802.34	89.8	2.5	事務所
いちご栄ビル	4,721	3,928.12	3,777.22	96.2	1.5	事務所
いちご東池袋ビル	4,620	4,437.97	4,064.48	91.6	1.8	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,290	4,216.97	4,216.97	100.0	1.9	事務所
いちご広尾ビル	3,969	3,510.44	3,299.14	94.0	1.7	事務所
合計	51,208	49,794.09	48,514.35	97.4	22.9	

(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10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	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	3,650
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	2,600
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	2,240
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	1,530
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	1,940
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	2,670
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	1,440
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	591
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	734
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	1,360
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	1,180
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	906
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	4,097.85	1,670
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	990
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	1,070
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	939
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	2,880
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	5,060
O-37	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目17番13号	不動産	8,009.11	8,060
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	1,850
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	3,320
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	7,900
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	2,490
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	2,460

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	2,680	1,713
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	7,690	5,729
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	4,630	3,796
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	4,490	3,502
O-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目5番3号	不動産信託受益権	2,960.81	1,350	1,205
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	2,180	1,994
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	2,100	1,530
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	1,620	1,567
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	7,416
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	5,690	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	4,780	3,969
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	6,320	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	5,700	4,290
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	3,250	2,532
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	3,130	2,390
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	3,720	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	4,480	3,650
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	2,680	1,689
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	5,570	4,620
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	2,200	1,518
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	1,821
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	1,760	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	1,490
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	2,560	2,242
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	1,378
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	2,250	1,959
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	3,630	3,005
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	2,230	1,915
O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目46番3号	不動産信託受益権	3,623.98	3,270	2,765
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	3,920	3,578
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	2,580	2,326
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	1,500	1,294
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	1,085
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	4,200	3,537
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	3,840	3,095
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	2,720	2,309
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	2,140	1,726

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	3,740	3,285
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	2,350	2,187
O-91	いちご内本町ビル	大阪府大阪市中央区内本町一丁目3番5号	不動産信託受益権	3,004.07	1,850	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	3,390	2,883
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	3,620	3,494
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	2,910	2,326
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	1,565
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	4,040	3,820
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	3,889
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	1,796
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	3,760	3,498
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	2,910	2,749
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	2,054.47	2,060	1,942
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	566	1,031
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町28番3号	不動産信託受益権	778.77	2,910	2,445
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				269,114.17	257,216	208,272

(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、株式会社台湾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35期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日				第36期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-02	いちご西参道ビル	16	100.0	137,283	1.7	16	100.0	133,210	1.7
O-03	いちご三田ビル	9	73.4	118,749	1.5	10	84.4	91,811	1.2
O-04	いちご南平台ビル	13	100.0	80,794	1.0	13	100.0	79,679	1.0
O-05	いちご半蔵門ビル	5	100.0	65,396	0.8	5	100.0	64,973	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	3	94.1	59,263	0.7	3	94.1	55,354	0.7
O-07	いちご渋谷神山町ビル	5	87.0	54,049	0.7	5	87.0	47,448	0.6
O-09	いちご芝公園ビル	2	86.3	47,154	0.6	2	86.3	40,252	0.5
O-10	いちご恵比寿西ビル	7	100.0	71,338	0.9	7	85.9	65,238	0.8
O-11	いちご銀座612ビル	25	100.0	68,552	0.9	25	100.0	67,985	0.9
O-12	いちご内神田ビル	9	89.8	47,478	0.6	8	79.6	40,158	0.5
O-14	いちご四谷四丁目ビル	9	81.8	18,184	0.2	10	90.9	19,108	0.2
O-15	いちご溜池ビル	5	82.8	17,477	0.2	6	100.0	19,097	0.2
O-16	いちご神保町ビル	8	100.0	79,298	1.0	7	85.3	75,583	1.0
O-17	いちご箱崎ビル	6	100.0	67,847	0.8	6	100.0	65,487	0.8

不動産等の名称	第35期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日				第36期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-18	いちご九段二丁目ビル	1	100.0	38,539	0.5	1	100.0	44,503	0.6
O-19	いちご九段三丁目ビル	4	63.2	23,468	0.3	4	63.2	26,341	0.3
O-20	いちご五反田ビル	14	89.8	199,305	2.5	14	89.8	192,779	2.5
O-21	いちご新横浜ビル	14	97.7	83,015	1.0	13	100.0	79,815	1.0
O-22	いちご南池袋ビル	9	100.0	61,269	0.8	9	100.0	59,160	0.8
O-23	いちご中野ノースビル	6	89.0	43,375	0.5	6	89.0	38,473	0.5
O-24	いちご永代ビル	10	100.0	73,656	0.9	10	100.0	71,617	0.9
O-26	いちご池尻ビル	6	100.0	93,523	1.2	6	100.0	91,278	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	8	100.0	39,319	0.5	8	100.0	41,155	0.5
O-29	いちご吉祥寺ビル	14	100.0	121,955	1.5	14	100.0	115,443	1.5
O-34	いちご栄ビル	19	97.4	213,068	2.7	19	96.2	115,019	1.5
O-37	いちご丸の内ビル	26	100.0	242,130	3.0	25	100.0	236,580	3.0
O-38	いちご富山駅西ビル	15	100.0	117,966	1.5	15	100.0	116,165	1.5
O-39	いちご・みらい信金ビル	21	100.0	75,899	1.0	21	100.0	75,317	1.0
O-42	いちご高松ビル	15	100.0	161,201	2.0	15	100.0	156,160	2.0
O-46	いちご神田錦町ビル	11	100.0	90,007	1.1	11	100.0	100,038	1.3
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	232,734	2.9	1	100.0	233,610	3.0
O-48	いちご塀筋本町ビル	14	93.3	95,772	1.2	14	100.0	91,873	1.2
O-49	いちご神田小川町ビル	7	79.7	70,489	0.9	8	89.8	71,688	0.9
O-50	いちご八丁堀ビル	6	84.6	94,742	1.2	6	84.6	77,266	1.0
O-51	いちご恵比寿グリーンガラス	6	100.0	211,123	2.6	6	100.0	212,366	2.7
O-52	いちご大森ビル	11	100.0	138,100	1.7	11	100.0	135,865	1.7
O-53	いちご高田馬場ビル	6	75.2	57,596	0.7	7	90.7	44,866	0.6
O-54	いちご大宮ビル	28	97.5	165,094	2.1	29	94.4	158,320	2.0
O-55	いちご相模原ビル	13	100.0	63,137	0.8	13	100.0	62,881	0.8
O-56	いちご大船ビル	10	94.3	77,746	1.0	10	83.3	72,195	0.9
O-57	いちご仙台イーストビル	10	100.0	106,311	1.3	10	100.0	100,683	1.3
O-58	いちご熊本ビル	34	100.0	86,255	1.1	33	98.1	81,601	1.0
O-59	いちご神宮前ビル	6	100.0	184,565	2.3	6	100.0	192,305	2.5
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	12	100.0	133,921	1.7	11	100.0	131,649	1.7
O-61	いちご広尾ビル	5	100.0	138,891	1.7	4	94.0	133,015	1.7
O-62	いちご笹塚ビル	6	100.0	198,123	2.5	6	100.0	188,039	2.4
O-63	いちご日本橋イーストビル	7	100.0	150,531	1.9	7	100.0	148,830	1.9
O-64	いちご桜橋ビル	6	100.0	88,943	1.1	6	100.0	87,490	1.1
O-65	いちご新川ビル	6	100.0	79,837	1.0	6	100.0	86,349	1.1
O-66	いちご九段ビル	10	100.0	106,304	1.3	10	100.0	110,975	1.4
O-67	いちご東五反田ビル	20	100.0	133,823	1.7	20	100.0	135,423	1.7
O-68	アクシオール三田	11	100.0	68,181	0.9	11	100.0	70,825	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	17	87.8	147,056	1.8	18	91.6	138,024	1.8

不動産等の名称	第35期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日				第36期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	14	94.1	100,509	1.3	16	100.0	105,133	1.3
O-71	いちご川崎ビル	16	87.6	79,791	1.0	16	87.6	82,238	1.1
O-72	いちご渋谷イーストビル	3	100.0	44,971	0.6	3	100.0	45,151	0.6
O-73	いちご人形町ビル	8	100.0	49,170	0.6	8	100.0	48,252	0.6
O-74	いちご西本町ビル	32	100.0	115,020	1.4	32	100.0	112,337	1.4
O-75	いちご博多ビル	28	100.0	55,158	0.7	28	100.0	54,761	0.7
O-76	いちご錦ファーストビル	7	100.0	71,027	0.9	7	100.0	77,399	1.0
O-78	いちご池袋イーストビル	2	100.0	97,627	1.2	2	100.0	93,291	1.2
O-79	いちご元麻布ビル	3	100.0	68,382	0.9	3	100.0	67,677	0.9
O-80	いちご大塚ビル	8	100.0	94,470	1.2	8	100.0	102,420	1.3
O-81	いちご名古屋ビル	32	81.6	128,801	1.6	32	81.5	128,128	1.6
O-82	いちご伏見ビル	39	92.2	87,706	1.1	40	92.8	91,203	1.2
O-83	いちご錦ビル	24	94.3	48,524	0.6	25	100.0	47,598	0.6
O-84	いちご南森町ビル	12	100.0	48,577	0.6	12	100.0	50,104	0.6
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	8	89.0	61,452	0.8	8	89.0	60,014	0.8
O-86	ウィン五反田ビル	11	100.0	103,680	1.3	11	100.0	113,917	1.5
O-87	いちご本郷ビル	5	81.1	87,944	1.1	5	81.1	83,313	1.1
O-88	大井町センタービル	7	100.0	78,534	1.0	6	100.0	67,664	0.9
O-89	ウィン第2五反田ビル	9	88.7	96,831	1.2	10	100.0	101,952	1.3
O-90	M I Fビル	7	88.3	60,111	0.8	7	88.3	60,236	0.8
O-91	いちご内本町ビル	17	96.1	65,097	0.8	18	100.0	64,326	0.8
O-92	いちご南大塚ビル	8	100.0	83,262	1.0	7	100.0	79,747	1.0
O-93	いちご乃木坂ビル	6	100.0	88,600	1.1	6	100.0	89,214	1.1
O-94	いちご博多イーストビル	19	100.0	74,694	0.9	19	100.0	72,692	0.9
O-95	いちご中目黒ビル	5	80.9	31,745	0.4	6	90.4	31,860	0.4
O-96	いちご立川ビル	14	83.1	98,155	1.2	16	95.9	101,700	1.3
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	6	100.0	98,293	1.2	6	100.0	99,804	1.3
O-98	いちご丸の内サウスビル	23	88.3	34,580	0.4	26	97.6	44,551	0.6
O-99	いちご博多駅東ビル	31	96.8	45,581	0.6	30	94.6	90,413	1.2
O-100	福岡建設会館	11	100.0	43,132	0.5	11	100.0	84,052	1.1
O-101	いちご錦糸町サウスビル	—	—	—	—	7	100.0	158	0.0
Z-09	フュール和泉	2	100.0	43,072	0.5	2	100.0	54,255	0.7
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	76,983	1.0	5	100.0	75,223	1.0
Z-11	トワイシア横濱磯子 (商業区画) (注3)	7	80.8	53,715	0.7	—	—	52,290	0.7
Z-14	いちご蒲田ビル	2	100.0	54,404	0.7	2	100.0	53,920	0.7
合 計		998	95.9	7,985,103	100.0	1,008	96.8	7,807,619	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) 2023年10月30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10月31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10月31日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産は以下のとおりです。

(特定取引の契約額等及び時価の状況表)

2023年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円)		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)	98,360,000	96,360,000	—
合計		98,360,000	96,360,000	—

(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10月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
いちご錦糸町サウスビル (東京都墨田区)	外壁改修工事	自 2024年 2月 至 2024年 3月	39,592	—	—
いちご西本町ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事 (3期)	自 2024年 3月 至 2024年 4月	30,670	—	—
いちご東池袋三丁目ビル (東京都豊島区)	空調設備更新工事	自 2024年 2月 至 2024年 5月	30,670	—	—
いちご丸の内サウスビル (愛知県名古屋市中区)	エレベーター更新工事	自 2024年 10月 至 2024年 10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 12月 至 2024年 2月	27,610	—	—
いちご中目黒ビル (東京都目黒区)	外壁改修工事 (1期)	自 2024年 2月 至 2024年 4月	26,182	—	—
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 1月 至 2024年 3月	25,570	—	—
いちご博多イーストビル (福岡県福岡市)	集合警備盤更新工事	自 2024年 10月 至 2024年 10月	25,570	—	—
いちご渋谷神山町ビル (東京都渋谷区)	貸室改修工事	自 2023年 10月 至 2023年 11月	25,366	—	—
いちご芝公園ビル (東京都港区)	外壁改修工事 (1期)	自 2024年 3月 至 2024年 4月	24,309	—	1,360
いちご中目黒ビル (東京都目黒区)	外壁改修工事 (2期)	自 2024年 5月 至 2024年 8月	24,244	—	—
いちご川崎ビル (神奈川県川崎市)	AHU更新工事	自 2024年 10月 至 2024年 10月	22,714	—	—
いちご乃木坂ビル (東京都港区)	空調更新工事	自 2024年 9月 至 2024年 9月	22,630	—	—
いちご渋谷道玄坂ビル (東京都渋谷区)	エレベーター更新工事	自 2024年 9月 至 2024年 9月	22,510	—	—
いちご神保町ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事 (9階)	自 2023年 12月 至 2024年 2月	21,515	—	—
いちご神保町ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事 (10階)	自 2023年 12月 至 2024年 2月	21,515	—	—
いちご名古屋ビル (愛知県名古屋市中区)	空調設備更新工事	自 2024年 9月 至 2024年 9月	21,070	—	—
いちご高田馬場ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事 (1期)	自 2024年 4月 至 2024年 4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 2024年 6月 至 2024年 10月	20,470	—	—
いちご博多駅東ビル (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自 2024年 5月 至 2024年 5月	20,420	—	—
いちご九段三丁目ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 1月	15,370	—	—
いちご内神田ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2024年 3月 至 2024年 5月	15,033	—	—
いちご聖坂ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2024年 2月 至 2024年 2月	13,330	—	—
いちご南森町ビル (大阪府大阪市)	機械式駐車場改修工事 (1期)	自 2024年 4月 至 2024年 4月	12,330	—	—

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
いちご内神田ビル (東京都千代田区)	貸室改修工事	自 2023年 12月 至 2024年 1月	12,310	—	—
いちご芝公園ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2024年 3月 至 2024年 3月	11,514	—	—
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 12月 至 2023年 12月	8,210	—	—
いちご笹塚ビル (東京都渋谷区)	非常電話盤更新	自 2024年 6月 至 2024年 6月	6,768	—	—

## 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775,081千円であり、費用区分された修繕費91,859千円と合わせ、合計866,941千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)
いちご西本町ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2023年 4月 至 2023年 6月	36,940
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 7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 8月 至 2023年 9月	5,567
	その他		694,224
	合計		775,081

## 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	第36期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日
当期首積立金残高	1,557,530	1,555,616	1,508,839	1,597,254	1,447,264
当期積立額	739,142	779,842	868,312	783,823	742,966
当期積立金取崩額	741,056	826,619	779,896	933,812	731,831
次期繰越額	1,555,616	1,508,839	1,597,254	1,447,264	1,458,399

## 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35期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	第36期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日
(a) 資産運用報酬	1,679,263	678,392
(b) 資産保管手数料	15,198	15,435
(c) 一般事務委託手数料	44,850	55,273
(d) 役員報酬	5,040	7,440
(e) その他の費用	223,662	112,538
合計	1,968,015	869,079

(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、第36期は18,682千円あります。

### 2 借入状況

2023年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2016年11月2日	1,000	—	0.845 (注2)	2023年10月31日	期限一括	(注3)	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	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	—	0.871	2023年5月10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	2017年11月7日	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	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		283	—					
	株式会社りそな銀行		237	—					
	株式会社SBI新生銀行		135	—					
	株式会社福岡銀行		195	—					
	オリックス銀行株式会社		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		201	201					
	株式会社あおぞら銀行		257	257					
	株式会社三井住友銀行		352	352					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年4月27日	1,352	1,352	0.990 (注2)	2026年4月30日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		901	901					
	株式会社SBI新生銀行		901	901					
	株式会社りそな銀行		448	448					
	株式会社三井住友銀行	2018年5月9日	400	400	0.795 (注2)	2024年4月30日	期限一括	(注3)	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		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	0.860 (注2)	2024年11月11日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		491	491					
	株式会社SBI新生銀行		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	0.621	2024年2月29日	期限一括			
株式会社みずほ銀行	2018年9月28日	400	400	0.621	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	0.701	2026年4月30日	期限一括			
株式会社SBI新生銀行	2018年10月31日	200	200	0.701	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		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						

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		250	250					
	株式会社三井住友銀行		2019年4月26日	1,000					
	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		
	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		
	株式会社みずほ銀行		1,074	1,074					
	株式会社SBI新生銀行		743	743					
	株式会社あおぞら銀行		743	743					
	株式会社りそな銀行		743	743					
	オリックス銀行株式会社		413	413					
	株式会社香川銀行	2019年7月31日	413	413	0.698 (注2)	2025年9月25日	期限一括		
	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	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		610	610					
	株式会社SBI新生銀行		641	641					
	株式会社三菱UFJ銀行		549	549					
	株式会社三井住友銀行	2019年12月16日	1,224	1,224	0.876 (注2)	2027年9月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		1,224	1,224					
	株式会社SBI新生銀行		783	783					
	株式会社三菱UFJ銀行		783	783					
	株式会社あおぞら銀行		783	783					
	株式会社りそな銀行	587	587						
	株式会社香川銀行	2020年3月31日	955	955	0.662	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	—	0.477	2023年9月25日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行		790	—					
	株式会社みずほ銀行		753	—					
株式会社三菱UFJ銀行	2020年5月29日	677	—	0.740 (注2)	2027年3月25日	期限一括			
株式会社三井住友銀行		543	543						
株式会社SBI新生銀行		518	518						
株式会社みずほ銀行		494	494						
株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	445	445	0.828 (注2)	2028年8月25日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行		2,127	2,127						
株式会社SBI新生銀行	2020年8月31日	998	998	0.722 (注2)	2027年3月25日	期限一括			
株式会社SBI新生銀行	2020年8月31日	1,000	1,000	0.828 (注2)	2028年8月25日	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	(注3)	無担保 無保証
	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		260	260					
	株式会社あおぞら銀行		260	260					
	株式会社三井住友銀行		814	814					
	株式会社みずほ銀行	2020年12月10日	814	814	0.787 (注2)	2028年11月25日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行		521	521					
	株式会社あおぞら銀行		521	521					
	株式会社三井住友銀行	2020年12月18日	800	800	0.802 (注2)	2028年11月25日	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	0.461	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	0.461	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		329	329					
株式会社みずほ銀行	329		329						
株式会社りそな銀行	2021年5月7日	287	287	0.733 (注2)	2028年3月25日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行		174	174						
株式会社SBI新生銀行		162	162						
株式会社横浜銀行		161	161						
株式会社三井住友銀行	2021年5月7日	329	329	0.819 (注2)	2029年5月25日	期限一括			
株式会社みずほ銀行		988	988						
株式会社りそな銀行		988	988						
株式会社SBI新生銀行		862	862						
株式会社あおぞら銀行		487	487						
株式会社あおぞら銀行		422	422						
株式会社日本政策投資銀行	2021年9月30日	500	500	0.764	2028年9月25日	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3)	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		154	154					
	株式会社あおぞら銀行		117	117					
	株式会社横浜銀行		356	356					
	株式会社三井住友銀行	2021年11月8日	1,363	1,363	0.833 (注2)	2029年11月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		1,363	1,363					
	株式会社りそな銀行		1,086	1,086					
	株式会社SBI新生銀行		617	617					
	株式会社あおぞら銀行		470	470					
	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		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	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		1,348	1,348					
株式会社SBI新生銀行	869		869						
株式会社あおぞら銀行	396		396						
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			
株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	1,000	1,000	0.958 (注2)	2027年11月25日	期限一括			
株式会社みずほ銀行		524	524						
株式会社三菱UFJ銀行		1,579	1,579						
株式会社SBI新生銀行		307	307						
株式会社福岡銀行		493	493						
株式会社西日本シティ銀行		493	493						
株式会社りそな銀行		245	245						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	1,500	1,500	1.036 (注2)	2028年8月25日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社SBI新生銀行		778	778					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2022年11月30日	707	707	1.609 (注2)	2032年9月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		293	293					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社福岡銀行	2023年1月27日	300	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	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	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	600	1.723 (注2)	2032年1月25日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2023年5月10日	—	2,000	1.108	2029年9月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2023年9月25日	—	127	1.160 (注2)	2028年4月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		—	100					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	677					
	株式会社SBI新生銀行		—	100					
	株式会社三井住友銀行	2023年9月25日	—	700	1.644 (注2)	2031年7月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		—	653					
	株式会社SBI新生銀行		—	690					
	株式会社三井住友銀行		2023年10月31日	—					
	株式会社みずほ銀行	—		100					
	株式会社三菱UFJ銀行	—		283					
株式会社SBI新生銀行	—	135							
株式会社福岡銀行	—	95							
株式会社りそな銀行	—	100							
株式会社三井住友銀行	2023年10月31日	—	115	1.773 (注2)	2031年10月25日	期限一括			
株式会社みずほ銀行		—	240						
株式会社福岡銀行		—	100						
株式会社りそな銀行		—	137						
株式会社関西みらい銀行	2023年10月31日	—	195	1.772 (注2)	2031年10月25日	期限一括			
株式会社三井住友銀行		—	1,000						
合計			108,007	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、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。  
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。  
(注3) 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。

### 3 投資法人債

2023年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2017年9月22日	1,200	1,200	0.900	2027年9月22日	期限一括	(注1)	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	トワイシア横濱磯子 (商業区画)	—	—	2023年 10月30日	1,600	1,426	105
不動産	いちご錦糸町サウスビル	2023年 10月31日	1,875	—	—	—	—

(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
譲渡	トワイシア横濱磯子 (商業区画)	2023年 10月30日	1,600	1,510	大和不動産鑑定株式会社	2023年 4月30日
取得	いちご錦糸町サウスビル	2023年 10月31日	1,875	2,060	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年 9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。

2023年5月1日から2023年10月31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15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
第36期 (自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日)	1,400	118,860	0.1

(注) 期末保有総額は、期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

## 2 お知らせ

### (1) 投資主総会

議 案	摘 要
規約一部変更 (収益・分配金成果報酬料率の引き下げ) の件	収益・分配金成果報酬の料率を0.0054%から約0.0048%に引き下げました。
規約一部変更 (譲渡成果報酬の変更) の件	譲渡成果報酬が発生した場合には、「収益・分配金成果報酬」において算出される当該決算期における収益・分配金成果報酬の額を当該譲渡成果報酬に相当する額だけ減算することに変更いたしました。
規約一部変更 (被合併時成果報酬の変更) の件	(1) 「合併提案に応じて」というコンセプトを削除し、合併を機に資産運用会社に変更される場合に被合併時成果報酬が支払われるという趣旨を明確化いたしました。 (2) 計算基準の明確性を確保するため、新たに「被合併契約締結時 1 口当たり投資口価値」という概念に置き換え、「被合併契約締結時 1 口当たり投資口価値」とは、「相手方との合併交渉に際して取得する算定書の基礎とされた資料に基づき算出される『 (被合併時成果報酬控除前の純資産額 + 不動産関連資産の含み益 - 不動産関連資産の含み損) ÷ 合併契約締結時点の発行済投資口数 』」に変更いたしました。 (3) 合併の効力発生を報酬発生停止条件と明記いたしました。
規約一部変更 (被買収時成果報酬の変更) の件	(1) 被合併時成果報酬と同様に、買収を機に、資産運用会社に変更される場合にのみ被買収時成果報酬が発生する内容であることを明確化いたしました。 (2) 買収者により公開買付け後にスクイズアウト手続が実施される可能性を考慮し、同手続が実施される場合には被スクイズアウト投資口を追加的報酬計算の基準に含める点、および当該追加報酬の発生もスクイズアウト手続の完了時点とする旨を明確化いたしました。
執行役員 鍵山卓史選任の件	執行役員に鍵山卓史が就任いたしました。
監督役員 丸尾友二選任の件	監督役員に丸尾友二が就任いたしました。

議 案	摘 要
規約一部変更 (役員報酬引き下げおよび投資主総会決議要件の追加) の件	執行役員の報酬上限については月額80万円から72万円、監督役員の報酬上限については月額50万円から45万円に引き下げいたしました。また、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として投資主総会の普通決議で決定とすることに変更いたしました。
規約一部変更 (役員人数上限設定) の件	次回の投資主総会以降は、役員の人数を合計 5 名以内とすることに変更いたしました。
規約一部変更 (収益・分配金成果報酬料率の変更) の件	投資主様から、提案を取り下げの旨の通知を受領し、議案が取下げになりました。
規約一部変更 (譲渡成果報酬の廃止並びに取得報酬及び譲渡報酬の新設) の件	投資主様から、提案を取り下げの旨の通知を受領し、議案が取下げになりました。
規約一部変更 (被合併時成果報酬及び被買収時成果報酬の廃止並びに合併報酬の新設) の件	本投資主総会の出席投資主様の議決権の 3 分の 2 以上に当たる賛成多数を得られなかったため、否決されました。
執行役員 杉原亨選任の件	本投資主総会の出席投資主様の議決権の過半数にあたる賛成多数を得られなかったため、否決されました。
監督役員 藤永明彦選任の件	本投資主総会の出席投資主様の議決権の過半数にあたる賛成多数を得られなかったため、否決されました。
規約一部変更 (役員報酬上限設定) の件	本投資主総会の出席投資主様の議決権の 3 分の 2 以上に当たる賛成多数を得られなかったため、否決されました。

### (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) (2023年 4 月30日)	当 期 (2023年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,503,977	6,485,932
信託現金及び信託預金	14,259,512	14,109,451
営業未収入金	21,317	9,510
前払費用	477,828	518,994
その他	3,006	327
流動資産合計	26,265,643	21,124,217
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,189,308	7,556,540
減価償却累計額	△2,356,994	△2,464,828
建物 (純額)	4,832,314	5,091,711
構築物	30,478	30,587
減価償却累計額	△25,530	△25,844
構築物 (純額)	4,948	4,743
機械及び装置	352,982	358,001
減価償却累計額	△247,867	△261,435
機械及び装置 (純額)	105,115	96,566
工具、器具及び備品	85,494	88,087
減価償却累計額	△61,373	△66,073
工具、器具及び備品 (純額)	24,120	22,014
土地	15,031,993	16,668,067
建設仮勘定	1,649	1,649
信託建物	49,089,328	48,905,052
減価償却累計額	△12,497,544	△13,066,185
信託建物 (純額)	36,591,784	35,838,866
信託構築物	79,965	87,573
減価償却累計額	△42,354	△43,246
信託構築物 (純額)	37,611	44,327
信託機械及び装置	949,160	979,701
減価償却累計額	△487,669	△522,224
信託機械及び装置 (純額)	461,490	457,477
信託工具、器具及び備品	357,810	383,340
減価償却累計額	△238,697	△258,301
信託工具、器具及び備品 (純額)	119,112	125,038
信託土地	146,248,541	145,429,585
信託建設仮勘定	14,345	2,674
有形固定資産合計	203,473,027	203,782,724
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	39,846	39,846
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	1,442,675	1,408,748
その他	137,968	108,164
貸倒引当金	△3,898	-
投資その他の資産合計	1,626,593	1,566,759
固定資産合計	209,594,201	209,844,063
繰延資産		
投資法人債発行費	37,547	33,148
繰延資産合計	37,547	33,148
資産合計	235,897,392	231,001,429

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年 4 月30日)	当 期 (2023年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,477,513	805,157
1年内返済予定の長期借入金	10,547,000	7,092,000
未払金	1,906,537	841,112
未払費用	26,638	28,445
未払法人税等	605	605
未払消費税等	73,676	278,044
前受金	1,484,456	1,521,249
その他	17,524	41,413
流動負債合計	15,533,950	10,608,028
固定負債		
投資法人債	6,900,000	6,900,000
長期借入金	97,460,000	100,915,000
預り敷金及び保証金	1,488,679	1,349,631
信託預り敷金及び保証金	9,102,764	9,108,284
資産除去債務	19,625	19,692
その他	96,074	101,178
固定負債合計	115,067,144	118,393,786
負債合計	130,601,095	129,001,814
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	※ 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	3,471,625
一時差異等調整積立金	※ 3 8,794,544	※ 3 8,689,544
任意積立金合計	12,163,170	12,161,170
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,391,351	3,096,669
剰余金合計	37,621,022	34,324,340
投資主資本合計	105,296,297	101,999,614
純資産合計	※ 1 105,296,297	※ 1 101,999,614
負債純資産合計	235,897,392	231,001,429

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)		当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,287,685	※1	7,251,432
その他賃貸事業収入	※1	697,418	※1	556,187
不動産等売却益	※2	4,393,094	※2	105,865
匿名組合分配金		2,506		1,369
営業収益合計		12,380,703		7,914,855
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,223,121	※1	3,131,034
資産運用報酬		1,679,263		678,392
資産保管手数料		15,198		15,435
一般事務委託手数料		44,850		55,273
役員報酬		5,040		7,440
その他営業費用		223,662		112,538
営業費用合計		5,191,136		4,000,114
営業利益		7,189,567		3,914,740
営業外収益				
受取利息		113		117
未払分配金戻入		505		689
その他		9		143
営業外収益合計		628		950
営業外費用				
支払利息		472,895		495,686
融資関連費用		322,002		281,148
投資法人債発行費償却		4,327		4,399
その他		269		38,071
営業外費用合計		799,494		819,306
経常利益		6,390,701		3,096,384
税引前当期純利益		6,390,701		3,096,384
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		6,390,096		3,095,779
前期繰越利益		1,255		889
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		6,391,351		3,096,669

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

前期 (ご参考) (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

(単位：千円)

当期 (自 2023年5月1日 至 2023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	8,794,544	12,163,170
当期変動額							
配当積立金の積立					103,000	-	103,000
一時差異等調整積立金の取崩						△105,000	△105,000
剰余金の配当							
当期純利益							
当期変動額合計	-	-	-	-	103,000	△105,000	△2,000
当期末残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,471,625	8,689,544	12,161,170

	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	6,391,351	37,621,022	105,296,297	105,296,297
当期変動額				
配当積立金の積立	△103,000	-	-	-
一時差異等調整積立金の取崩	105,000	-	-	-
剰余金の配当	△6,392,462	△6,392,462	△6,392,462	△6,392,462
当期純利益	3,095,779	3,095,779	3,095,779	3,095,779
当期変動額合計	△3,294,682	△3,296,682	△3,296,682	△3,296,682
当期末残高	3,096,669	34,324,340	101,999,614	101,999,614

(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11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31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。	
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20,740千円です。	(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1,226千円です。

項目	前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31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) (2023年4月30日)		当期 (2023年10月31日)	
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円
※2. 自己投資口の消却の状況		※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。	



前期 (ご参考) (2023年 4 月30日)		当期 (2023年10月31日)	
※ 3. 一時差異等調整積立金の積立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	8,899,544	当期首残高	8,794,544
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	8,794,544	当期末残高	8,689,544
積立、取崩しの発生事由	分配金に充当	積立、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11月 1 日 至 2023年 4 月30日)		当期 (自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日)	
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (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	5,992,526	賃貸料収入	5,963,287
共益費収入	943,511	共益費収入	931,692
駐車場収入	283,605	駐車場収入	286,130
施設使用料	68,040	施設使用料	70,322
計	7,287,685	計	7,251,432
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	658,821	水道光熱費収入	529,221
その他収入	38,596	その他収入	26,965
計	697,418	計	556,187
不動産賃貸事業収益合計	7,985,103	不動産賃貸事業収益合計	7,807,619
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	661,897	外注委託費	691,544
水道光熱費	716,926	水道光熱費	559,191
信託報酬	36,691	信託報酬	34,553
減価償却費	950,851	減価償却費	971,756
修繕費	100,201	修繕費	91,859
公租公課	696,242	公租公課	719,664
損害保険料	16,188	損害保険料	16,929
その他賃貸事業費用	44,120	その他賃貸事業費用	45,534
不動産賃貸事業費用合計	3,223,121	不動産賃貸事業費用合計	3,131,034
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,761,981	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,676,584
※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)		※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	
いちご池之端ビル		トワイシア横濱磯子 (商業区画)	
不動産等売却収入	10,600,000	不動産等売却収入	1,600,000
不動産等売却原価	5,111,918	不動産等売却原価	1,426,472
その他売却費用	1,094,987	その他売却費用	67,661
不動産等売却益	4,393,094	不動産等売却益	105,865

(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11月 1 日 至 2023年 4 月30日)		当期 (自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	14,000,000口	発行可能投資口総口数	14,000,000口
発行済投資口の総口数	1,513,367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) (2023年 4 月30日)		当期 (2023年10月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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	5,178,387	合併受入資産評価差額	5,166,180
資産除去債務	1,755	資産除去債務	1,860
貸倒引当金	1,226	貸倒引当金	—
繰延税金資産小計	5,181,369	繰延税金資産小計	5,168,040
評価性引当額	△5,181,369	評価性引当額	△5,168,040
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	△31.30%	支払分配金の損金算入額	△31.11%
評価性引当額の増減	△0.16%	評価性引当額の増減	△0.35%
その他	0.01%	その他	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%

(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11月 1 日 至 2023年 4 月30日)		当期 (自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考)  
(自 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おります。

(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利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

当 期  
(自 2023年 5月 1日  
至 2023年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(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	7,092,000	7,092,905	905
(2) 投資法人債	6,900,000	6,709,589	△190,410
(3) 長期借入金	100,915,000	99,891,073	△1,023,926
負債合計	114,907,000	113,693,568	△1,213,431
(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利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	98,360,000	96,360,000	(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	7,092,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	1,000,000	1,200,000	1,000,000	2,700,000
長期借入金	—	11,840,000	17,658,000	19,353,000	18,445,000	33,619,000
合計	7,092,000	12,840,000	18,658,000	20,553,000	19,445,000	36,319,000

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。	資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)																																														
<p>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。</p> <p>(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>198,708,273</td> <td>2,876,466</td> <td>201,584,740</td> <td>248,674,000</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>6,390,133</td> <td>△23,261</td> <td>6,366,871</td> <td>6,656,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>205,098,407</td> <td>2,853,204</td> <td>207,951,612</td> <td>255,330,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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3物件(8,085,918千円)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(5,111,918千円)の売却及び減価償却費によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2023年4月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。</p>	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	198,708,273	2,876,466	201,584,740	248,674,000	その他	6,390,133	△23,261	6,366,871	6,656,000	合計	205,098,407	2,853,204	207,951,612	255,330,000	<p>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。</p> <p>(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>201,584,740</td> <td>1,763,693</td> <td>203,348,433</td> <td>252,210,000</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>6,366,871</td> <td>△1,442,325</td> <td>4,924,546</td> <td>5,006,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>207,951,612</td> <td>321,367</td> <td>208,272,979</td> <td>257,216,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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1物件(1,943,903千円)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(1,426,472千円)の売却及び減価償却費によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2023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。</p>	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	201,584,740	1,763,693	203,348,433	252,210,000	その他	6,366,871	△1,442,325	4,924,546	5,006,000	合計	207,951,612	321,367	208,272,979	257,216,000
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	198,708,273	2,876,466	201,584,740	248,674,000																																											
その他	6,390,133	△23,261	6,366,871	6,656,000																																											
合計	205,098,407	2,853,204	207,951,612	255,330,000																																											
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	201,584,740	1,763,693	203,348,433	252,210,000																																											
その他	6,366,871	△1,442,325	4,924,546	5,006,000																																											
合計	207,951,612	321,367	208,272,979	257,216,000																																											

(資産の運用の制限に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (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	6,983
						長期前払費用	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。

当期 (自 2023年5月1日 至 2023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	55,032	未払金	39,897
				信託報酬	11,324	営業未払金	3,296
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	1,542,000
				長期借入金の返済	—	1年内返済予定の長期借入金	95,000
				支払利息	6,198	未払費用	64
				融資関連費用	3,510	前払費用	6,944
						長期前払費用	12,097

(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11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)		
1口当たり純資産額	69,577円	1口当たり純資産額	67,399円
1口当たり当期純利益	4,222円	1口当たり当期純利益	2,045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11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
当期純利益	6,390,096千円	3,095,779千円
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	6,390,096千円	3,095,779千円
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11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)																				
該当事項はありません。	<p>投資法人債の発行</p> <p>本投資法人は、2023年11月13日開催の役員会議に基づき、以下のとおり第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付および適格機関投資家限定）を発行しました。</p> <table border="1"> <tr> <td>発行総額</td> <td>3.5億円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>各投資法人債の金額100円につき金100円</td> </tr> <tr> <td>適用利率</td> <td>1.00%</td> </tr> <tr> <td>発行日 (払込日)</td> <td>2023年11月20日</td> </tr> <tr> <td>担保</td> <td>無担保・無保証</td> </tr> <tr> <td>償還期限</td> <td>2033年11月20日</td> </tr> <tr> <td>資金の用途</td> <td>CAPEX (資本的支出) 資金に充当</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>いちご株式会社</td> </tr> <tr> <td>劣後特約</td> <td>本投資法人について、破産手続又は再生手続が開始された場合には、劣後債権の配当の順位は、当該破産手続又は再生手続において、約定劣後破産債権又は約定劣後再生債権として扱われます。清算又は日本法によらない外国における清算、破産、民事再生若しくはこれらに準ずる手続等の事由 (劣後事由) が発生し、継続している間は、本劣後投資法人債の上位債権が全額弁済されるまでは、本劣後投資法人債の元利金の支払は行われません。</td> </tr> <tr> <td>転売制限</td> <td>本劣後投資法人債は、本投資法人の承諾なく譲渡することができません。また、本劣後投資法人債を適格機関投資家 (金融商品取引法第2条第3項第1号及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第10条第1項に定義するものをいいます。) に譲渡する場合以外の場合にはその譲渡を行うことができません。</td> </tr> </table>	発行総額	3.5億円	発行価額	各投資法人債の金額100円につき金100円	適用利率	1.00%	発行日 (払込日)	2023年11月20日	担保	無担保・無保証	償還期限	2033年11月20日	資金の用途	CAPEX (資本的支出) 資金に充当	割当先	いちご株式会社	劣後特約	本投資法人について、破産手続又は再生手続が開始された場合には、劣後債権の配当の順位は、当該破産手続又は再生手続において、約定劣後破産債権又は約定劣後再生債権として扱われます。清算又は日本法によらない外国における清算、破産、民事再生若しくはこれらに準ずる手続等の事由 (劣後事由) が発生し、継続している間は、本劣後投資法人債の上位債権が全額弁済されるまでは、本劣後投資法人債の元利金の支払は行われません。	転売制限	本劣後投資法人債は、本投資法人の承諾なく譲渡することができません。また、本劣後投資法人債を適格機関投資家 (金融商品取引法第2条第3項第1号及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第10条第1項に定義するものをいいます。) に譲渡する場合以外の場合にはその譲渡を行うことができません。
発行総額	3.5億円																				
発行価額	各投資法人債の金額100円につき金100円																				
適用利率	1.00%																				
発行日 (払込日)	2023年11月20日																				
担保	無担保・無保証																				
償還期限	2033年11月20日																				
資金の用途	CAPEX (資本的支出) 資金に充当																				
割当先	いちご株式会社																				
劣後特約	本投資法人について、破産手続又は再生手続が開始された場合には、劣後債権の配当の順位は、当該破産手続又は再生手続において、約定劣後破産債権又は約定劣後再生債権として扱われます。清算又は日本法によらない外国における清算、破産、民事再生若しくはこれらに準ずる手続等の事由 (劣後事由) が発生し、継続している間は、本劣後投資法人債の上位債権が全額弁済されるまでは、本劣後投資法人債の元利金の支払は行われません。																				
転売制限	本劣後投資法人債は、本投資法人の承諾なく譲渡することができません。また、本劣後投資法人債を適格機関投資家 (金融商品取引法第2条第3項第1号及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第10条第1項に定義するものをいいます。) に譲渡する場合以外の場合にはその譲渡を行うことができません。																				

(収益認識に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)	
(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報	(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報	
	(単位: 千円)	
	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	10,600,000	(注2) 4,393,094
水道光熱費収入	658,821	658,821
その他	—	7,326,281
合計	11,258,821	12,378,197
(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。	(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。	
(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。	
(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。	(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。	
(3) 当営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報 ①契約資産及び契約負債の残高等	(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11月1日 至 2023年4月30日	当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31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)	953	653
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。	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。	

	前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
I 当期末処分利益	6,391,351,735円	3,096,669,159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	6,392,462,208円	3,200,771,205円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,224円)	(2,115円)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	103,000,000円	—円
V 次期繰越利益	889,527円	897,954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金額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。	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3,096,669,159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3,201,669,159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金額3,200,771,205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2,115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11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円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期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円を取り崩しを行います。

独立監査人の監査報告書

2023年12月15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

柴谷 哲夫

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

野田 大輔

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、いちごオフィスリート投資法人の2023年5月1日から2023年10月31日までの第36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。

強調事項

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、投資法人債の発行を行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)	当 期 (自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,390,701	3,096,384
減価償却費	950,851	971,756
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	△3,898
受取利息	△113	△117
支払利息	472,895	495,686
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△19,745	11,806
未収消費税等の増減額 (△は増加)	5,732	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△7,947	△41,166
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△66,017	33,926
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△2,389	204,368
営業未払金の増減額 (△は減少)	792,548	△728,518
未払金の増減額 (△は減少)	997,956	△1,065,425
前受金の増減額 (△は減少)	△1,119,417	36,793
信託有形固定資産の売却による減少	5,111,918	1,426,472
その他	4,622	74,174
小計	13,511,596	4,512,244
利息の受取額	113	117
利息の支払額	△471,284	△493,879
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	13,039,821	4,017,877
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	△53,290	△2,020,757
信託有形固定資産の取得による支出	△8,761,990	△642,705
預り敷金及び保証金の受入による収入	14,743	143,446
預り敷金及び保証金の返還による支出	△43,926	△282,494
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	597,403	396,556
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△505,697	△391,036
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	△8,741,662	△2,796,990
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	11,419,000	7,647,000
長期借入金の返済による支出	△9,623,250	△7,647,000
分配金の支払額	△3,102,644	△6,393,290
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,306,894	△6,393,290
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,991,264	△5,172,403
現金及び現金同等物の期首残高	22,667,831	25,659,096
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 25,659,096	※ 1 20,486,693

(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11月 1 日 至 2023年 4 月30日)	当 期 (自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、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)

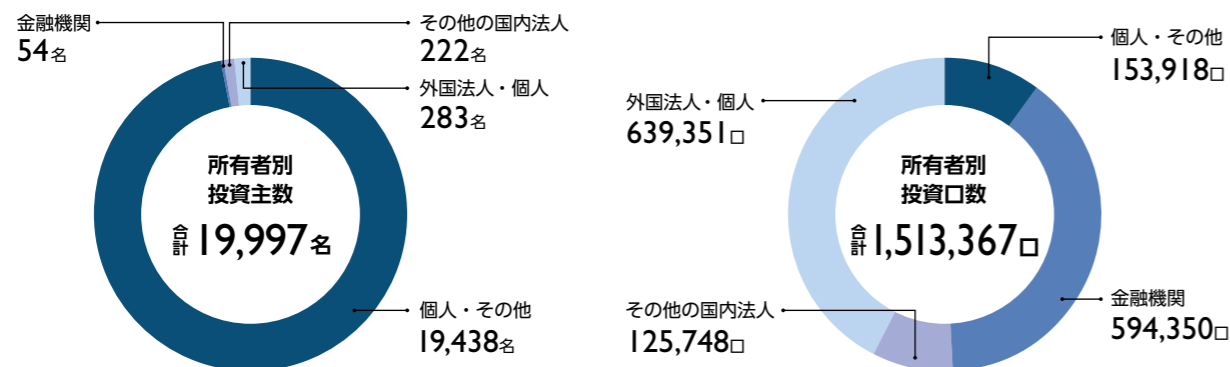
	前期 (ご参考) (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)	当 期 (自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) 現金及び預金 11,503,977 信託現金及び信託預金 14,259,512 別段預金 △104,393 現金及び現金同等物 25,659,096	(単位：千円) 現金及び預金 6,485,932 信託現金及び信託預金 14,109,451 別段預金 △108,691 現金及び現金同等物 20,486,693

## 投資口・投資主情報

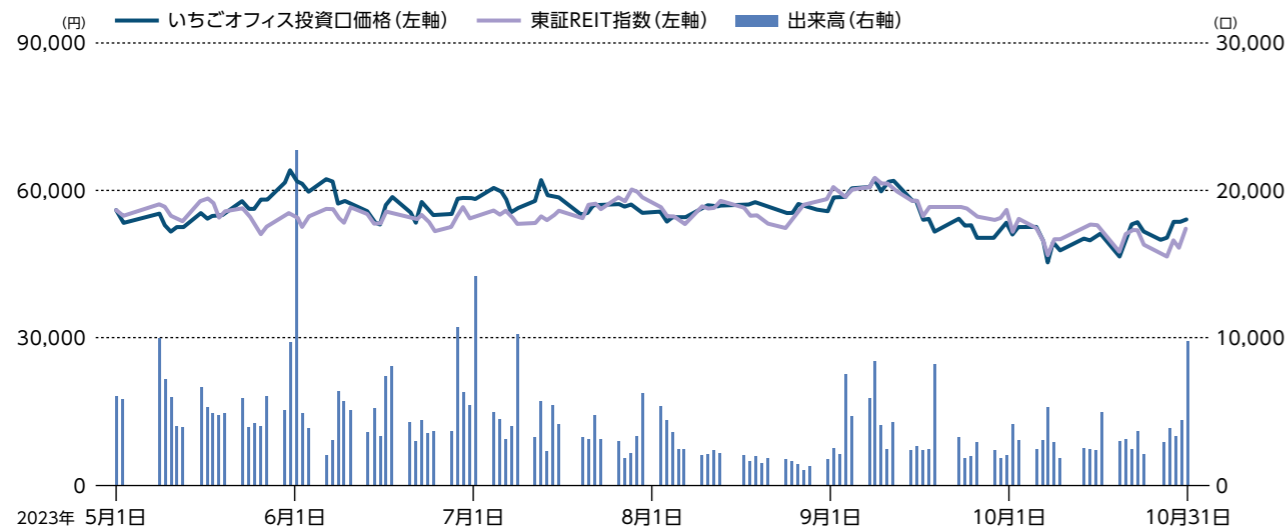
### 主要な投資主 (2023年10月31日時点)

氏名または名称	所有投資口数(口)	比率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	426,872	28.2%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	268,221	17.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	170,307	11.3%
いちご株式会社	107,040	7.1%
野村信託銀行株式会社(投信口)	56,057	3.7%
SMBC日興証券株式会社	22,008	1.5%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,886	1.4%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,506	1.0%
日本証券金融株式会社	13,447	0.9%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,079	0.9%
合計	1,113,423	73.6%

### 投資主の状況 (2023年10月31日時点)



### 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)
特別口座の 口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部	0120-782-031(フリーダイヤル)

### (旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら)

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

### 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要があります。法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

### 【マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先】

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様は、お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とお取引のない投資主様  
以下フリーダイヤルまでお問い合わせください。  
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031  
旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら  
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711

### IRカレンダー

2023年10月期	決算期末	2023年10月31日	2024年4月期	決算期末	2024年 4月30日
	決算発表	2023年12月15日		決算発表	2024年 6月中旬
	分配金支払開始	2024年 1月22日		分配金支払開始	2024年 7月下旬

その他、各種個人投資家向けIRセミナー、フェア等に随時参加しています。詳細はホームページで告知しますので、是非ご参加ください。



### ホームページのご案内

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

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