Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

2024年10月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2024年12月16日

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

有価証券報告書提出予定日　2025年１月29日　　分配金支払開始予定日 2025年１月21日

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

（百万円未満切捨て）

１．2024年10月期の運用、資産の状況（2024年５月１日～2024年10月31日）

（1）運用状況　　（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年10月期	9,223	14.3	4,991	21.9	4,082	22.8	4,081	22.8
2024年４月期	8,068	1.9	4,094	4.6	3,323	7.3	3,323	7.3

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2024年10月期	2,635	3.9	1.7	44.3
2024年４月期	2,195	3.3	1.4	41.2

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

（2）分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年10月期	2,692	4,185	―	―	102.5	3.9
2024年４月期	2,199	3,327	―	―	100.1	3.2

（注１）2024年４月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から配当積立金繰入額として101百万円を控除した上で、一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。
（注２）2024年10月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。
（注３）配当性向は、小数点第１位未満を切捨てて記載しています。2024年10月期については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の方法によって算出しています。配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100

（3）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年10月期	244,755	106,375	43.5	68,411
2024年４月期	231,225	102,122	44.2	67,479

（4）キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年10月期	5,965	△16,085	8,673	21,340
2024年４月期	6,266	△1,106	△2,859	22,787

２．2025年４月期（2024年11月１日～2025年４月30日）及び2025年10月期（2025年５月１日～2025年10月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年４月期	9,322	1.1	4,557	△8.7	3,678	△9.9	3,678	△9.9	2,368	―
2025年10月期	8,257	△11.4	4,098	△10.1	3,203	△12.9	3,202	△12.9	2,127	―

（参考）１口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
（2025年４月期）2,365円　　（2025年10月期）2,059円

（注１）2025年４月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。

（注２）2025年10月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

①　期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2024年10月期	1,554,934口	2024年４月期	1,513,367口
②　期末自己投資口数	2024年10月期	0口	2024年４月期	0口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、７ページに記載の「2025年４月期（2024年11月１日～2025年４月30日）及び2025年10月期（2025年5月１日～2025年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

本投資法人は2024年12月16日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以 上

○目次

１．運用状況 …… 2
（１）運用状況 …… 2
（２）決算後に生じた重要な事実 …… 4
（３）運用状況の見通し …… 6
２．財務諸表 …… 9
（１）貸借対照表 …… 9
（２）損益計算書 …… 11
（３）投資主資本等変動計算書 …… 12
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 14
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 15
（６）継続企業の前提に関する注記 …… 16
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 16
（８）財務諸表に関する注記事項 …… 18
（９）発行済投資口の総口数の増減 …… 30
３．参考情報 …… 30
（１）運用資産等の価格に関する情報 …… 30
（２）資本的支出の状況 …… 40

１．運用状況

（１）運用状況

①　当期の概況

いちごオフィスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第38期を迎えた当期（2024年10月期）は、東京都千代田区のオフィスビル１物件を帳簿価格の2.7倍、直近の鑑定評価額の1.7倍の価格で売却しました。本件売却は、第37期の2024年４月26日に売買契約を締結していたものです。また、この千代田区のオフィスビルの売買契約締結の同日には神奈川県鎌倉市のオフィスビルを売却し、これにより回収した資金を最大限活用するとともに、いちごトラストを引受先とする第三者割当増資による資金調達を組み合わせることにより、東京都心部及び福岡市中心部に所在する好立地ポートフォリオ（６物件/154億円）の取得を実現しました。これらの物件については、投資主価値最大化のために「心築」を進めてまいります。さらに、2024年８月には、東京都新宿区のオフィスビル１物件を想定帳簿価格の２倍、直近の鑑定評価額の1.7倍の価格で売却する契約を締結しました。本件売却は仲介会社を介さず、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。）が直接買主との交渉を行ったものであり、代金決済は2024年11月29日に完了しています。これらの資産入替に加え、保有物件の期中運用においても「心築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、投資主価値最大化への取り組みを継続してまいりました。特に「心築による価値向上」を加速するために、保有物件への心築CAPEX投資を積極的且つ機動的に行っております。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。

（イ）投資環境と運用実績

ａ．投資環境

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

ｂ．運用実績

当期においては、本投資法人は、ポートフォリオ全体のNOIの向上を重視し、賃料水準、稼働率等を考慮しながら、個別物件の収益性向上に向けた継続的な心築CAPEXの実施やテナントニーズに応じた各種サービス施策を継続してまいりました。その結果、当期末稼働率は95.7％と、前期末を若干下回るものの、安定した水準を維持しております。既存物件については、サステナブルな社会の実現、脱炭素社会への移行を目的とする国際的イニシアティブ「RE100」の主旨に鑑み、再生可能エネルギーへの切り替えが未了となっていた区分所有物件や共有物件に対して、スポンサーのいちごを経由して取得した、いちごの発電所由来の「トラッキング付非化石証書（注）」を活用することで、保有物件すべての消費電力の100%を発電時に二酸化炭素を排出しない再生可能エネルギーにするという目標を達成しました。LED化等の省エネ施策も順調に進めております。

さらに、いちご九段二丁目ビルを帳簿価格の2.7倍、鑑定評価額の1.7倍の価格で売却し、その譲渡益を投資主に分配するとともに、東京都心部及び福岡市中心部に所在する６物件（いちご秋葉原イーストビル、いちご博多明治通りビル、いちご博多祇園ビル、いちご天神ノースビル、いちご五反田ウエストビル、いちご大手町ノースビル）を取得しました。これにより、当期末（2024年10月31日現在）の運用資産は、物件総数92物件、取得価格合計225,125百万円となりました。

（注）日本卸電力取引所の再エネ価値取引市場にて取引されているFIT非化石証書です。非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報（トラッキング情報）が付与されております。

（ロ）資金調達の概要

当期においては、６物件の物件取得資金等に充当することを目的として、2024年５月に8,500百万円の借入れ、及び、第三者割当増資による3,499百万円（発行価額の総額）の調達を行いました。また、2024年９月に返済期限の到来する借入金（合計4,192百万円）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4,192百万円）を行いました。

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

（ハ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益9,223百万円、営業利益4,991百万円、経常利益4,082百万円、当期純利益4,081百万円を計上しました。分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。

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

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

当期の分配金は、当期未処分利益4,081百万円に、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4,186百万円に対して、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4,185百万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2,692円としました。

②　次期の見通し

（イ）新規物件取得（外部成長）について

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

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

（ロ）心築による価値向上（内部成長）について

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

この心築による価値向上を加速するために、スポンサーであるいちご株式会社を割当先とした投資法人債を発行し、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心築CAPEX（資本的支出）により、テナント満足度を重視した収益性の向上
・投資効率の追求
・テナント入替時の空室期間（ダウンタイム）、フリーレント期間の極小化

（ハ）財務戦略について

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

（２）決算後に生じた重要な事実

① 資産の譲渡に係る売買契約の締結

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

［売買契約の概要］

譲渡予定資産	いちご溜池ビル いちご九段三丁目ビル フチュール和泉
譲渡予定価格（注１）	2,600,000千円
想定帳簿価格（注２）	2,301,000千円
契約締結日（注３）	2024年11月29日
引渡予定日（注３）	2025年３月21日
譲渡先（注４）	国内の一般事業会社

（注１）譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産及び不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、 第39期（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）において、不動産売却益約 67,840千円を計上する見込みです。

（注２）想定帳簿価格は2024年10月31日現在の帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出および想定される減価償却費を基に算定した帳簿価格を記載しています。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。

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

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

（注４）譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

［譲渡予定資産の内容］

いちご溜池ビル

所在地	東京都港区赤坂二丁目12番18号
資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

いちご九段三丁目ビル

所在地	東京都千代田区九段南三丁目２番７号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

フチュール和泉

所在地	大阪府和泉市府中町一丁目20番１号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権（敷地権割合15.15％） 建物：所有権（区分所有持分43.53％）

② 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。

［いちご四谷四丁目ビル］

譲渡価格（注１）	1,000,000千円
帳簿価格（注２）	495,893千円
所在地	東京都新宿区四谷四丁目３番地20号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
契約締結日	2024年８月８日
引渡日	2024年11月29日
譲渡先	東通不動産投資株式会社

（注１）譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び 消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第39期（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）において、不動産売却益約424,516千円を計上する見込みです。

（注２）帳簿価格は2024年10月31日現在の価格を記載しています。

③ コミットメント型タームローン契約の締結

2024年11月29日付で、個別相対方式によるコミットメント型タームローン契約を締結しました。

契約締結先	株式会社三井住友銀行
借入可能金額	1,000,000千円
契約締結日	2024年11月29日
契約期間	2024年11月29日から2025年11月28日
資金使途	資本的支出（CAPEX）資金（当該資金に係る支出の補填を含む）
担保	無担保・無保証

（３）運用状況の見通し

2025年４月期及び2025年10月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2025年４月期及び2025年10月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、７ページ記載の「2025年４月期（2024年11月１日～2025年４月30日）及び2025年10月期（2025年５月１日～2025年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2025年４月期（2024年11月１日～2025年４月30日）

営業収益	9,322百万円
営業利益	4,557百万円
経常利益	3,678百万円
当期純利益	3,678百万円
１口当たり分配金	2,368円
１口当たり利益超過分配金	－円

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

2025年10月期（2025年５月１日～2025年10月31日）

営業収益	8,257百万円
営業利益	4,098百万円
経常利益	3,203百万円
当期純利益	3,202百万円
１口当たり分配金	2,127円
１口当たり利益超過分配金	－円

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

2025年４月期（2024年11月１日～2025年４月30日）及び
2025年10月期（2025年５月１日～2025年10月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2025年４月期： 2024年11月１日 ～ 2025年４月30日（181日） ・2025年10月期： 2025年５月１日 ～ 2025年10月31日（184日）
運用資産	・本書の日付現在で保有している91物件を対象とするとともに、2024年11月29日付「資産の譲渡のお知らせ（いちご溜池ビル、いちご九段三丁目ビル、フチュール和泉）」にて発表したとおり、いちご溜池ビル、いちご九段三丁目ビル、フチュール和泉を2025年３月21日に譲渡することを前提とし、2025年10月31日までにその他物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 ・実際には、今後の物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数1,554,934口を前提としています。 ・上記の他に2025年10月31日までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
営業収益	・賃貸事業収益については、運用資産の過去の実績値を基準として2024年10月31日時点で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・物件合計の期末稼働率は、2025年４月30日時点で96.5％、2025年10月31日時点で96.9％を見込んでいます。
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税等として、2025年４月期に737百万円、2025年10月期に745百万円を見込んでいます。 ・原状回復費用等を含む建物の修繕費は、2025年４月期に138百万円、2025年10月期に104百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・プロパティマネジメントフィー等を含む外注委託費は、2025年４月期に785百万円、2025年10月期に697百万円を見込んでいます。 ・水道光熱費は、RE100の取組みに伴う再生可能エネルギー等の費用を含め算出し、2025年４月期に558百万円、2025年10月期に612百万円を見込んでいます。 ・減価償却費につきましては、定額法を採用しており、運用資産に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、2025年４月期に981百万円、2025年10月期に990百万円を見込んでいます。 ・本資産運用会社の資産運用報酬については、2025年４月期に544百万円、2025年10月期は750百万円を費用計上されることを前提としております。 ・予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	・支払利息及び投資法人債利息は、2025年４月期に609百万円、2025年10月期に624百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2025年４月期に264百万円、2025年10月期に266百万円を見込んでいます。
有利子負債	・借入金及び投資法人債を含め、2025年4月30日時点で124,757百万円、2025年10月31日時点で124,757百万円の有利子負債があることを前提としています。
分配金	・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 ・2025年４月期については、当期未処分利益3,679百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,784百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101百万円を配当積立金として積立てた上で、１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。 ・2025年10月期については、当期未処分利益3,203百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,308百万円を、１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。 ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、投資口の追加発行等の種々の要因により、分配金の額は変動する可能性があります。

項目	前提条件
利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配は行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、投信協会規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （2024年４月30日）	当期 （2024年10月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,676,152	6,858,448
信託現金及び信託預金	14,222,740	14,594,547
営業未収入金	14,875	31,397
前払費用	478,434	529,846
未収消費税等	－	165,486
その他	183	13,551
流動資産合計	23,392,386	22,193,277
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,647,776	7,799,837
減価償却累計額	△2,579,118	△2,667,402
建物（純額）	5,068,657	5,132,434
構築物	30,587	30,587
減価償却累計額	△26,171	△26,418
構築物（純額）	4,415	4,168
機械及び装置	362,091	369,355
減価償却累計額	△275,546	△283,110
機械及び装置（純額）	86,545	86,244
工具、器具及び備品	97,314	107,440
減価償却累計額	△71,695	△77,200
工具、器具及び備品（純額）	25,619	30,239
土地	16,669,592	16,669,592
建設仮勘定	289	231
信託建物	49,204,667	51,765,746
減価償却累計額	△13,629,624	△14,348,627
信託建物（純額）	35,575,042	37,417,119
信託構築物	85,820	86,929
減価償却累計額	△44,006	△46,286
信託構築物（純額）	41,813	40,643
信託機械及び装置	1,017,710	1,089,977
減価償却累計額	△558,043	△599,140
信託機械及び装置（純額）	459,667	490,836
信託工具、器具及び備品	409,295	426,224
減価償却累計額	△279,298	△300,977
信託工具、器具及び備品（純額）	129,996	125,247
信託土地	143,793,109	156,609,712
信託建設仮勘定	2,674	30,393
有形固定資産合計	201,857,424	216,636,861
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	－
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	1,284,476	1,269,298
その他	111,002	120,178
投資その他の資産合計	1,445,326	1,399,477
固定資産合計	207,797,330	222,530,919
繰延資産		
投資法人債発行費	36,192	30,976
繰延資産合計	36,192	30,976
資産合計	231,225,909	244,755,173

（単位：千円）

	前期 （2024年４月30日）	当期 （2024年10月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	753,822	1,082,303
１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
１年内返済予定の長期借入金	10,538,000	11,840,000
未払金	782,617	826,539
未払費用	28,753	34,653
未払法人税等	605	605
未払消費税等	151,255	80,080
前受金	1,456,555	1,565,490
その他	42,989	58,778
流動負債合計	14,754,597	16,488,452
固定負債		
投資法人債	6,250,000	6,250,000
長期借入金	97,469,000	104,667,000
預り敷金及び保証金	1,352,027	1,285,257
信託預り敷金及び保証金	9,152,237	9,549,193
資産除去債務	19,759	28,425
その他	106,281	111,385
固定負債合計	114,349,307	121,891,261
負債合計	129,103,904	138,379,713
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	67,675,274	71,175,215
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
出資剰余金控除額	※2 △1,499,919	※2 △1,499,919
出資剰余金（純額）	19,066,500	19,066,500
任意積立金		
配当積立金	3,471,625	3,572,625
一時差異等調整積立金	※3 8,584,544	※3 8,479,544
任意積立金合計	12,056,170	12,052,170
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,324,059	4,081,572
剰余金合計	34,446,730	35,200,243
投資主資本合計	102,122,004	106,375,459
純資産合計	※1 102,122,004	※1 106,375,459
負債純資産合計	231,225,909	244,755,173

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日	当期 自　2024年５月１日 至　2024年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,225,840	※1 7,516,118
その他賃貸事業収入	※1 535,592	※1 655,619
不動産等売却益	※2 306,062	※2 1,051,166
匿名組合分配金	822	217
営業収益合計	8,068,318	9,223,122
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,160,602	※1 3,373,137
資産運用報酬	655,270	688,499
資産保管手数料	15,240	15,249
一般事務委託手数料	46,873	50,992
役員報酬	8,640	6,840
その他営業費用	87,321	97,052
営業費用合計	3,973,946	4,231,770
営業利益	4,094,371	4,991,351
営業外収益		
受取利息	102	2,030
未払分配金戻入	619	457
受取保険金	7,908	1,057
営業外収益合計	8,630	3,545
営業外費用		
支払利息	516,585	597,004
融資関連費用	257,574	287,784
投資口交付費	－	22,879
投資法人債発行費償却	5,075	5,216
営業外費用合計	779,236	912,884
経常利益	3,323,766	4,082,012
税引前当期純利益	3,323,766	4,082,012
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,323,161	4,081,407
前期繰越利益	897	165
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,324,059	4,081,572

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2023年11月１日　至　2024年４月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金	
					配当積立金	一時差異等調整積立金
当期首残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,471,625	8,689,544
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩						△105,000
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	－	－	－	－	－	△105,000
当期末残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,471,625	8,584,544

	投資主資本				純資産合計
	剰余金			投資主資本合計	
	任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
	任意積立金合計				
当期首残高	12,161,170	3,096,669	34,324,340	101,999,614	101,999,614
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		△3,200,771	△3,200,771	△3,200,771	△3,200,771
当期純利益		3,323,161	3,323,161	3,323,161	3,323,161
当期変動額合計	△105,000	227,390	122,390	122,390	122,390
当期末残高	12,056,170	3,324,059	34,446,730	102,122,004	102,122,004

当期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金	
					配当積立金	一時差異等調整積立金
当期首残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,471,625	8,584,544
当期変動額						
新投資口の発行	3,499,941					
配当積立金の積立					101,000	－
一時差異等調整積立金の取崩						△105,000
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	3,499,941	－	－	－	101,000	△105,000
当期末残高	71,175,215	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,572,625	8,479,544

	投資主資本				純資産合計
	剰余金			投資主資本合計	
	任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
	任意積立金合計				
当期首残高	12,056,170	3,324,059	34,446,730	102,122,004	102,122,004
当期変動額					
新投資口の発行				3,499,941	3,499,941
配当積立金の積立	101,000	△101,000	－	－	－
一時差異等調整積立金の取崩	△105,000	105,000	－	－	－
剰余金の配当		△3,327,894	△3,327,894	△3,327,894	△3,327,894
当期純利益		4,081,407	4,081,407	4,081,407	4,081,407
当期変動額合計	△4,000	757,513	753,513	4,253,454	4,253,454
当期末残高	12,052,170	4,081,572	35,200,243	106,375,459	106,375,459

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 （自　2023年11月１日 至　2024年４月30日）	当期 （自　2024年５月１日 至　2024年10月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	3,324,059,209円	4,081,572,637円
Ⅱ　任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	105,000,000円	105,000,000円
Ⅲ　分配金の額	3,327,894,033円	4,185,882,328円
（投資口１口当たり分配金の額）	（2,199円）	（2,692円）
Ⅳ　任意積立金		
配当積立金繰入額	101,000,000円	－円
Ⅴ　次期繰越利益	165,176円	690,309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、当期未処分利益3,324,059,209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3,429,059,209円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101,000,000円を配当積立金として積立てた上で、投資口１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額3,327,894,033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2,199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、当期未処分利益4,081,572,637円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額4,186,572,637円に対して、投資口１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額4,185,882,328円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たり分配金を2,692円としました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日	当期 自　2024年５月１日 至　2024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	3,323,766	4,082,012
減価償却費	982,864	980,043
受取利息	△102	△2,030
支払利息	516,585	597,004
営業未収入金の増減額（△は増加）	△5,364	△16,052
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△165,486
前払費用の増減額（△は増加）	40,560	△51,411
長期前払費用の増減額（△は増加）	124,271	15,178
未払消費税等の増減額（△は減少）	△126,788	△71,175
営業未払金の増減額（△は減少）	5,066	242,424
未払金の増減額（△は減少）	△58,495	43,921
前受金の増減額（△は減少）	△94	149,506
信託有形固定資産の売却による減少	1,981,264	749,415
その他	△160	1,884
小計	6,783,374	6,555,234
利息の受取額	102	2,030
利息の支払額	△516,277	△591,103
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,266,593	5,965,555
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	△95,973	△143,705
信託有形固定資産の取得による支出	△998,367	△16,270,791
預り敷金及び保証金の受入による収入	49,085	36,742
預り敷金及び保証金の返還による支出	△55,338	△103,512
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	489,254	689,482
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△495,577	△333,568
投資有価証券の償還による収入	－	39,846
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,106,917	△16,085,505
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	2,900,000	12,692,000
長期借入金の返済による支出	△2,900,000	△4,192,000
投資口の発行による収入	－	3,499,941
投資法人債の発行による収入	341,879	－
分配金の支払額	△3,200,935	△3,326,926
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,859,055	8,673,015
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,300,621	△1,446,934
現金及び現金同等物の期首残高	20,486,693	22,787,314
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,787,314	※1 21,340,379

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．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。
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。
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。 投資口交付費 支払時に全額費用として処理しています。
４．収益及び費用の計上基準	（１）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 （２）固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 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26,651千円です。

５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①　信託現金及び信託預金 ②　信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③　信託預り敷金及び保証金 （２）控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

（８）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※１．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

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

※２．自己投資口の消却の状況

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

（注）当期中の自己投資口の消却はありません。

※３．一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2024年４月30日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注）	10,432,940	8,689,544	―	105,000	8,584,544	分配金に充当

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

当期（2024年10月31日）

（単位：千円）

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

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

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

	前期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日		当期 自　2024年５月１日 至　2024年10月31日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	5,962,790		6,230,656	
共益費収入	900,677		914,323	
駐車場収入	292,573		300,409	
施設使用料	69,798	7,225,840	70,729	7,516,118
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	469,282		621,677	
その他収入	66,310	535,592	33,941	655,619
不動産賃貸事業収益合計		7,761,433		8,171,737
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	721,758		702,812	
水道光熱費	489,173		682,451	
信託報酬	37,200		43,223	
減価償却費	982,864		980,043	
修繕費	132,914		132,526	
公租公課	731,302		760,049	
損害保険料	18,225		19,739	
その他賃貸事業費用	47,162		52,292	
不動産賃貸事業費用合計		3,160,602		3,373,137
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		4,600,831		4,798,600

※２．不動産等売却損益の内訳

前期（自　2023年11月１日　至　2024年４月30日）

（単位：千円）

いちご大船ビル	
不動産等売却収入	2,420,000
不動産等売却原価	1,981,264
その他売却費用	132,673
不動産等売却益	306,062

当期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

（単位：千円）

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

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日	当期 自　2024年５月１日 至　2024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	14,000,000口	14,000,000口
発行済投資口の総口数	1,513,367口	1,554,934口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

前期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日	当期 自　2024年５月１日 至　2024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105,000千円の取り崩しを行います。	「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円の取り崩しを行います。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

	前期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日	当期 自　2024年５月１日 至　2024年10月31日
現金及び預金	8,676,152千円	6,858,448千円
信託現金及び信託預金	14,222,740千円	14,594,547千円
別段預金	△111,578千円	△112,616千円
現金及び現金同等物	22,787,314千円	21,340,379千円

（金融商品に関する注記）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

2024年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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	992,833	△7,166
（２）１年内返済予定の長期借入金	10,538,000	10,537,077	△922
（３）投資法人債	6,250,000	6,079,076	△170,923
（４）長期借入金	97,469,000	96,748,284	△720,715
負債合計	115,257,000	114,357,271	△899,728
（５）デリバティブ取引	―	―	―

2024年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	996,744	△3,255
（２）１年内返済予定の長期借入金	11,840,000	11,830,463	△9,536
（３）投資法人債	6,250,000	5,743,503	△506,496
（４）長期借入金	104,667,000	104,627,090	△39,909
負債合計	123,757,000	123,197,802	△559,197
（５）デリバティブ取引	―	―	―

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）１年内償還予定の投資法人債（３）投資法人債

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

（２）１年内返済予定の長期借入金（４）長期借入金

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

（５）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）匿名組合出資持分

前期（2024年４月30日）

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。

当期（2024年10月31日）

該当事項はありません。

（注３）投資法人債及び長期借入金の決算日（2024年４月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内償還予定の 投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
１年内返済予定の 長期借入金	10,538,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	2,200,000	—	3,050,000
長期借入金	—	13,340,000	18,720,000	19,208,000	18,584,000	27,617,000
合計	11,538,000	14,340,000	18,720,000	21,408,000	18,584,000	30,667,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2024年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

（デリバティブ取引に関する注記）

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

２．ヘッジ会計が適用されているもの：
前期（2024年４月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	99,260,000	92,914,000	（注）	―

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

当期（2024年10月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	106,860,000	95,020,000	（注）	―

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

（税効果会計に関する注記）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 （2024年４月30日）	当期 （2024年10月31日）
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	5,157,936千円	5,030,736千円
資産除去債務	1,964千円	2,338千円
その他	563千円	373千円
繰延税金資産小計	5,160,464千円	5,033,448千円
評価性引当額	△5,160,464千円	△5,033,448千円
繰延税金資産合計	―千円	―千円
繰延税金資産の純額	―千円	―千円

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

	前期 （2024年４月30日）	当期 （2024年10月31日）
法定実効税率	31.46％	31.46％
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.45％	△28.36％
評価性引当額の増減	△0.01％	△3.10％
その他	0.02％	0.02％
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02％	0.01％

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途			前期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日	当期 自　2024年５月１日 至　2024年10月31日
事務所	貸借対照表計上額			
		期首残高	203,348,433	201,440,799
		期中増減額	△1,907,633	14,761,988
		期末残高	201,440,799	216,202,788
	期末時価		254,170,000	271,633,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	4,924,546	4,908,240
		期中増減額	△16,305	△10,212
		期末残高	4,908,240	4,898,028
	期末時価		5,008,000	4,803,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	208,272,979	206,349,040
		期中増減額	△1,923,939	14,751,776
		期末残高	206,349,040	221,100,817
	期末時価		259,178,000	276,436,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少理由は不動産信託受益権１物件（1,981,264千円）の売却及び減価償却費によるものです。
当期の主な増加理由は不動産信託受益権6物件（15,532,395千円）の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権１物件（749,415千円）の売却及び減価償却費によるものです。

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

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

（収益認識に関する注記）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2023年11月１日　至　2024年４月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益(注１)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,420,000	（注２）306,062
水道光熱費収入	469,282	469,282
その他	―	7,292,150
合計	2,889,282	8,067,495

（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。

当期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

（単位：千円）

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

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

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

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自　2023年11月１日　至　2024年４月30日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

３．当営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自　2023年11月１日　至　2024年４月30日）

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	653
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	2,167
契約資産（期首残高）	―
契約資産（期末残高）	―
契約負債（期首残高）	―
契約負債（期末残高）	―

（２）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

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

（２）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

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

（関連情報）

前期（自　2023年11月１日　至　2024年４月30日）

１．製品及びサービスごとの情報

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

２．地域ごとの情報

（１）営業収益

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

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

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

当期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

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

２．地域ごとの情報

（１）営業収益

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

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

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

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日	当期 自　2024年５月１日 至　2024年10月31日
１口当たり純資産額	67,479円	68,411円
１口当たり当期純利益	2,195円	2,635円

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

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		前期 自　2023年11月１日 至　2024年４月30日	当期 自　2024年５月１日 至　2024年10月31日
当期純利益	（千円）	3,323,161	4,081,407
普通投資主に帰属しない金額	（千円）	―	―
普通投資口に係る当期純利益	（千円）	3,323,161	4,081,407
期中平均投資口数	（口）	1,513,367	1,548,382

（重要な後発事象に関する注記）

１．資産の譲渡に係る売買契約の締結

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

［売買契約の概要］

譲渡予定資産	いちご溜池ビル いちご九段三丁目ビル フチュール和泉
譲渡予定価格（注１）	2,600,000千円
想定帳簿価格（注２）	2,301,000千円
契約締結日（注３）	2024年11月29日
引渡予定日（注３）	2025年３月21日
譲渡先（注４）	国内の一般事業会社

（注１）譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産及び不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第39期（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）において、不動産売却益約 67,840千円を計上する見込みです。

（注２）想定帳簿価格は2024年10月31日現在の帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出および想定される減価償却費を基に算定した帳簿価格を記載しています。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。

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

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

（注４）譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

［譲渡予定資産の内容］

いちご溜池ビル

所在地	東京都港区赤坂二丁目12番18号
資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

いちご九段三丁目ビル

所在地	東京都千代田区九段南三丁目２番７号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

フチュール和泉

所在地	大阪府和泉市府中町一丁目20番１号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権（敷地権割合15.15％）
	建物：所有権（区分所有持分43.53％）

２．資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。

［いちご四谷四丁目ビル］

譲渡価格（注１）	1,000,000千円
帳簿価格（注２）	495,893千円
所在地	東京都新宿区四谷四丁目３番地20号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権
	建物：所有権
契約締結日	2024年８月８日
引渡日	2024年11月29日
譲渡先	東通不動産投資株式会社

（注１）譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第39期（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）において、不動産売却益約424,516千円を計上する見込みです。

（注２）帳簿価格は2024年10月31日現在の価格を記載しています。

３．コミットメント型タームローン契約の締結

2024年11月29日付で、個別相対方式によるコミットメント型タームローン契約を締結しました。

契約締結先	株式会社三井住友銀行
借入可能金額	1,000,000千円
契約締結日	2024年11月29日
契約期間	2024年11月29日から2025年11月28日
資金使途	資本的支出（CAPEX）資金（当該資金に係る支出の補填を含む）
担保	無担保・無保証

(開示の省略)

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

（９）発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年４月12日	消却	△18,920	1,513,367	―	67,675	（注１）
2024年５月30日	第三者割当増資	41,567	1,554,934	3,499	71,175	（注２）

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

（注２）１口当たり発行価額84,200円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

３．参考情報

（１）運用資産等の価格に関する情報

①　本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域（注１）	第38期（2024年10月31日）	
		保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
不動産	都心６区	5,992	2.4
	その他首都圏	5,910	2.4
	４大都市	10,019	4.1
不動産信託受益権（注３）	都心６区	116,156	47.5
	その他首都圏	38,792	15.8
	４大都市	34,268	14.0
	その他主要都市	9,960	4.1
小計		221,100	90.3
預金・その他資産		23,654	9.7
資産総額計		244,755	100.0

（注１）地域は、下記によります。
都心６区　　：東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区
その他首都圏　：東京都（上記６区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県
４大都市　　：大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市
その他主要都市：上記以外の地域の主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）

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

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

② 保有不動産の賃貸借の概要

（2024年10月31日現在）

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O-02	都心６区	事務所	いちご西参道ビル	4,523.19	4,523.19	100.0	16	138,013
O-03	都心６区	事務所	いちご三田ビル	4,119.74	4,119.74	100.0	11	113,985
O-04	都心６区	事務所	いちご南平台ビル	1,925.24	1,736.45	90.2	12	75,836
O-05	都心６区	事務所	いちご半蔵門ビル	2,080.37	2,080.37	100.0	5	67,529
O-06	都心６区	事務所	いちご聖坂ビル	1,947.90	1,833.76	94.1	3	56,221
O-07	都心６区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	1,321.54	1,145.29	86.7	5	43,415
O-09	都心６区	事務所	いちご芝公園ビル	1,602.29	1,382.39	86.3	2	40,829
O-10	都心６区	事務所	いちご恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	100.0	8	70,645
O-11	都心６区	事務所	いちご銀座６１２ビル	1,363.22	1,363.22	100.0	25	69,188
O-12	都心６区	事務所	いちご内神田ビル	1,378.83	1,378.83	100.0	10	50,027
O-14	都心６区	事務所	いちご四谷四丁目ビル	780.64	638.52	81.8	9	18,560
O-15	都心６区	事務所	いちご溜池ビル	494.14	494.14	100.0	6	22,063
O-16	都心６区	事務所	いちご神保町ビル	1,904.53	1,765.51	92.7	8	76,509
O-17	都心６区	事務所	いちご箱崎ビル	2,397.73	2,397.73	100.0	7	72,627
O-18	都心６区	事務所	いちご九段二丁目ビル（注７）	—	—	—	—	44,803
O-19	都心６区	事務所	いちご九段三丁目ビル	1,302.43	1,055.41	81.0	5	27,289
O-20	都心６区	事務所	いちご五反田ビル	5,346.39	4,404.35	82.4	12	185,061
O-21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,097.85	4,097.85	100.0	13	93,922
O-22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	1,491.50	1,491.50	100.0	8	61,232
O-23	その他首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	1,264.11	1,264.11	100.0	7	44,021
O-24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	2,605.54	2,605.54	100.0	10	70,685
O-26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル	2,385.69	2,385.69	100.0	6	93,993

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O-27	その他首都圏	事務所	いちご西池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0	1	29,217
O-28	都心６区	事務所	いちご西五反田ビル	1,335.75	1,335.75	100.0	9	34,735
O-29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,210.87	4,210.87	100.0	14	120,328
O-34	４大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,604.52	91.8	18	153,221
O-37	４大都市	事務所	いちご丸の内ビル	8,009.11	7,821.52	97.7	23	235,945
O-38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	8,601.72	8,601.72	100.0	15	114,620
O-39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	3,551.46	3,551.46	100.0	21	79,574
O-42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	6,329.33	6,329.33	100.0	15	160,698
O-46	都心６区	事務所	いちご神田錦町ビル	2,523.09	2,523.09	100.0	11	98,659
O-47	都心６区	事務所	いちご秋葉原ノースビル	6,250.53	6,250.53	100.0	1	230,224
O-48	４大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	3,729.35	3,729.35	100.0	14	99,656
O-49	都心６区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,309.39	2,309.39	100.0	9	83,426
O-50	都心６区	事務所	いちご八丁堀ビル	2,716.33	2,716.33	100.0	7	94,568
O-51	都心６区	事務所	いちご恵比寿グリーングラス	3,159.27	3,159.27	100.0	6	196,202
O-52	都心６区	事務所	いちご大森ビル	3,585.93	3,585.93	100.0	11	135,626
O-53	都心６区	事務所	いちご高田馬場ビル	1,609.56	1,609.56	100.0	8	55,968
O-54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	6,213.30	6,213.30	100.0	30	169,757
O-55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	2,960.81	2,960.81	100.0	14	56,689
O-57	その他主要都市	事務所	いちご仙台イーストビル	5,205.49	4,968.47	95.4	9	98,240
O-58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	4,507.59	4,507.59	100.0	35	88,559
O-59	都心６区	事務所	いちご神宮前ビル	4,510.00	4,510.00	100.0	5	193,994
O-60	都心６区	事務所	いちご渋谷道玄坂ビル	2,789.86	2,586.91	92.7	11	130,512
O-61	都心６区	事務所	いちご広尾ビル	3,510.44	3,299.14	94.0	3	123,343
O-62	都心６区	事務所	いちご笹塚ビル	6,425.29	4,358.76	67.8	7	125,084

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O-63	都心６区	事務所	いちご日本橋イーストビル	4,216.97	4,216.97	100.0	7	154,343
O-64	都心６区	事務所	いちご桜橋ビル	2,971.22	2,971.22	100.0	6	88,693
O-65	都心６区	事務所	いちご新川ビル	2,312.03	2,312.03	100.0	6	86,682
O-66	都心６区	事務所	いちご九段ビル	3,090.65	3,090.65	100.0	10	109,835
O-67	都心６区	事務所	いちご東五反田ビル	4,548.10	4,548.10	100.0	20	139,269
O-68	都心６区	事務所	アクシオール三田	2,369.82	2,369.82	100.0	11	71,693
O-69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋ビル	4,443.97	4,443.97	100.0	21	153,962
O-70	その他主要都市	事務所	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	3,433.07	3,433.07	100.0	16	110,660
O-71	その他首都圏	事務所	いちご川崎ビル	3,905.51	3,587.72	91.9	19	87,187
O-72	都心６区	事務所	いちご渋谷イーストビル	1,041.36	281.22	27.0	2	35,520
O-73	都心６区	事務所	いちご人形町ビル	1,769.75	1,769.75	100.0	8	51,969
O-74	４大都市	事務所	いちご西本町ビル	6,152.00	6,109.00	99.3	30	114,015
O-75	４大都市	事務所	いちご博多ビル	2,423.86	2,423.86	100.0	27	57,143
O-76	４大都市	事務所	いちご錦ファーストビル	3,324.70	2,382.32	71.7	6	74,433
O-78	その他首都圏	事務所	いちご池袋イーストビル	3,118.69	3,118.69	100.0	2	102,346
O-79	都心６区	事務所	いちご元麻布ビル	1,329.96	755.25	56.8	2	38,101
O-80	その他首都圏	事務所	いちご大塚ビル	3,616.77	3,616.77	100.0	8	104,218
O-81	４大都市	事務所	いちご名古屋ビル	4,930.30	4,429.66	89.8	35	144,544
O-82	４大都市	事務所	いちご伏見ビル	4,155.60	3,697.10	89.0	39	88,408
O-83	４大都市	事務所	いちご錦ビル	2,006.78	1,891.80	94.3	24	49,159
O-84	４大都市	事務所	いちご南森町ビル	2,521.51	2,521.51	100.0	12	50,707
O-85	都心６区	事務所	いちご渋谷宇田川町ビル	1,491.68	1,327.53	89.0	7	62,407
O-86	都心６区	事務所	ウィン五反田ビル	3,689.88	3,670.88	99.5	10	114,822
O-87	その他首都圏	事務所	いちご本郷ビル	2,744.02	2,582.44	94.1	6	82,209

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O-88	都心６区	事務所	大井町センタービル	2,771.41	2,260.61	81.6	5	71,227
O-89	都心６区	事務所	ウィン第２五反田ビル	3,434.69	3,434.69	100.0	10	115,308
O-90	都心６区	事務所	ＭＩＦビル	1,690.27	1,690.27	100.0	9	65,981
O-91	４大都市	事務所	いちご内本町ビル	3,004.07	3,004.07	100.0	18	67,459
O-92	その他首都圏	事務所	いちご南大塚ビル	3,129.49	3,129.49	100.0	9	85,526
O-93	都心６区	事務所	いちご乃木坂ビル	2,199.35	1,803.65	82.0	5	81,312
O-94	４大都市	事務所	いちご博多イーストビル	2,901.99	2,901.99	100.0	19	74,459
O-95	その他首都圏	事務所	いちご中目黒ビル	1,083.70	1,083.70	100.0	7	40,197
O-96	その他首都圏	事務所	いちご立川ビル	4,879.78	4,879.78	100.0	17	121,628
O-97	その他首都圏	事務所	いちご東池袋三丁目ビル	2,764.59	2,301.83	83.3	4	83,598
O-98	４大都市	事務所	いちご丸の内サウスビル	1,973.27	1,973.27	100.0	27	50,201
O-99	４大都市	事務所	いちご博多駅東ビル	3,596.71	3,517.02	97.8	31	89,807
O-100	４大都市	事務所	福岡建設会館	2,949.22	2,949.22	100.0	11	83,943
O-101	その他首都圏	事務所	いちご錦糸町サウスビル	2,059.78	1,747.77	84.9	7	39,562
O-102	都心６区	事務所	いちご秋葉原イーストビル	2,100.93	2,100.93	100.0	4	64,323
O-103	４大都市	事務所	いちご博多明治通りビル	3,374.97	3,099.30	91.8	13	62,273
O-104	４大都市	事務所	いちご博多祇園ビル	1,632.29	1,632.29	100.0	13	30,372
O-105	４大都市	事務所	いちご天神ノースビル	1,475.75	1,400.88	94.9	15	30,152
O-106	都心６区	事務所	いちご五反田ウエストビル	2,735.34	2,335.80	85.4	7	72,675
O-107	都心６区	事務所	いちご大手町ノースビル	1,237.43	1,237.43	100.0	12	38,174
Z-09	その他主要都市	その他	フチュール和泉	3,733.66	3,733.66	100.0	2	48,562
Z-10	都心６区	その他	いちご渋谷文化村通りビル	778.77	778.77	100.0	5	77,676
Z-14	その他首都圏	その他	いちご蒲田ビル	2,124.68	2,124.68	100.0	2	53,856
合計				278,292.10	266,325.92	95.7	1,071	8,165,941

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

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

形態等により多少の変動が生じます。
（注３）賃貸面積は、2024年10月31日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
（注４）稼働率は、個々の保有不動産等の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。
（注５）テナント総数は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、本投資法人以外のマスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は１としています。
（注６）当期総賃料収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産等から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。
（注７）2024年10月31日付で譲渡しています。

③　保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

（2024年10月31日現在）

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目28番６号、７号	不動産 信託受益権	3,290	3,299	1.5
O-03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目13番18号	不動産 信託受益権	3,800	2,742	1.2
O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町１番10号	不動産 信託受益権	2,840	1,862	0.8
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	2,220	1,508	0.7
O-06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目４番２号	不動産 信託受益権	1,530	1,202	0.5
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	1,950	1,353	0.6
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目12番１号	不動産	1,270	1,144	0.5
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目７番３号	不動産	2,760	1,889	0.9
O-11	いちご銀座６１２ビル	東京都中央区銀座六丁目12番15号	不動産 信託受益権	2,420	1,798	0.8
O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目２番８号	不動産	1,490	1,108	0.5
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	591	495	0.2
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	739	496	0.2
O-16	いちご神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目11番１	不動産 信託受益権	2,530	1,835	0.8
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目36番５号	不動産 信託受益権	1,460	1,120	0.5
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	936	804	0.4
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目13番12号	不動産 信託受益権	6,950	4,751	2.1
O-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番地５	不動産 信託受益権	1,800	1,636	0.7

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目27番17号	不動産信託受益権	2,210	1,325	0.6
O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目26番６号	不動産信託受益権	1,080	701	0.3
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目31番１号	不動産	1,470	1,411	0.6
O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目22番８号	不動産	2,480	1,916	0.9
O-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目53番７号	不動産	1,070	576	0.3
O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区西五反田三丁目６番20号	不動産信託受益権	997	753	0.3
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	3,010	2,127	1.0
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	5,100	4,726	2.1
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	8,140	5,292	2.4
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	1,730	1,381	0.6
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	1,440	1,064	0.5
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	4,000	1,936	0.9
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	3,320	2,023	0.9
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	7,900	5,403	2.4
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	2,620	1,660	0.8
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	2,480	2,187	1.0
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	2,770	1,701	0.8
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	7,690	5,713	2.6
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	4,770	3,788	1.7
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	1,940	1,593	0.7
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	4,620	3,503	1.6
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	1,350	1,198	0.5
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	2,200	1,499	0.7
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	1,680	1,570	0.7

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号	不動産信託受益権	8,090	7,399	3.3
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	5,820	3,714	1.7
O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目８番14号	不動産信託受益権	4,880	3,955	1.8
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目26番２号	不動産信託受益権	7,600	5,039	2.3
O-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目７番８号	不動産信託受益権	5,730	4,229	1.9
O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目８番２号	不動産信託受益権	3,330	2,518	1.1
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目22番１号	不動産信託受益権	3,220	2,400	1.1
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目38番１他	不動産信託受益権	3,720	3,246	1.5
O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目６番３号	不動産信託受益権	4,650	3,650	1.7
O-68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目１番17号	不動産信託受益権	2,830	1,675	0.8
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目34番５号	不動産信託受益権	5,590	4,640	2.1
O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	福島県郡山市駅前二丁目11番１号	不動産信託受益権	2,200	1,492	0.7
O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町１番２	不動産信託受益権	2,370	1,849	0.8
O-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区東一丁目３番10号	不動産信託受益権	1,760	1,385	0.6
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	1,800	1,500	0.7
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	2,600	2,228	1.0
O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町１番28号	不動産信託受益権	1,650	1,379	0.6
O-76	いちご錦ファーストビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目８番８号	不動産信託受益権	2,270	1,949	0.9
O-78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋二丁目23番２号	不動産信託受益権	3,690	3,001	1.4
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目４番26号	不動産信託受益権	2,230	1,914	0.9
O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目46番３号	不動産信託受益権	3,370	2,767	1.3
O-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番８	不動産信託受益権	3,950	3,601	1.6
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目18番24号	不動産信託受益権	2,610	2,321	1.0
O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目５番27号	不動産信託受益権	1,500	1,285	0.6

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ケ枝町１番３号	不動産信託受益権	1,330	1,087	0.5
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町10番２	不動産信託受益権	4,330	3,522	1.6
O-86	ウィン五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目30番２号	不動産信託受益権	4,090	3,088	1.4
O-87	いちご本郷ビル	東京都文京区本郷五丁目33番10号	不動産信託受益権	2,920	2,312	1.0
O-88	大井町センタービル	東京都品川区大井一丁目24番５号	不動産信託受益権	2,170	1,783	0.8
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	3,920	3,277	1.5
O-90	ＭＩＦビル	東京都千代田区内神田一丁目６番６号	不動産信託受益権	2,350	2,190	1.0
O-91	いちご内本町ビル	大阪府大阪市中央区内本町一丁目３番５号	不動産信託受益権	1,880	1,997	0.9
O-92	いちご南大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目10番10号	不動産信託受益権	3,390	2,886	1.3
O-93	いちご乃木坂ビル	東京都港区赤坂八丁目11番37号	不動産信託受益権	3,680	3,477	1.6
O-94	いちご博多イーストビル	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番６号	不動産信託受益権	2,990	2,337	1.1
O-95	いちご中目黒ビル	東京都目黒区青葉台二丁目21番６号	不動産信託受益権	1,590	1,630	0.7
O-96	いちご立川ビル	東京都立川市曙町一丁目21番１号	不動産信託受益権	4,020	3,848	1.7
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	東京都豊島区東池袋三丁目13番３号	不動産信託受益権	3,810	3,919	1.8
O-98	いちご丸の内サウスビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目２番24号	不動産信託受益権	1,830	1,827	0.8
O-99	いちご博多駅東ビル	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番９号	不動産信託受益権	3,860	3,482	1.6
O-100	福岡建設会館	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目14番18号	不動産信託受益権	2,830	2,763	1.2
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	2,060	2,005	0.9
O-102	いちご秋葉原イーストビル	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番	不動産信託受益権	3,380	3,249	1.5
O-103	いちご博多明治通りビル	福岡県福岡市博多区店屋町８番17号	不動産信託受益権	3,690	3,080	1.4
O-104	いちご博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町４番61号	不動産信託受益権	1,710	1,702	0.8
O-105	いちご天神ノースビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目６番28号	不動産信託受益権	1,610	1,564	0.7
O-106	いちご五反田ウエストビル	東京都品川区西五反田二丁目18番３号	不動産信託受益権	4,030	3,953	1.8
O-107	いちご大手町ノースビル	東京都千代田区内神田一丁目15番7号	不動産信託受益権	2,060	1,954	0.9

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
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	553	1,014	0.5
Ｚ-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町28番３号	不動産信託受益権	2,940	2,441	1.1
Ｚ-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目23番５号	不動産信託受益権	1,310	1,442	0.7
合計				276,436	221,100	100.0

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

（注２）期末帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

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

（２）資本的支出の状況

①　資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、2024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
いちご博多駅東ビル （福岡県福岡市）	共用部改修工事	自　2025年３月 至　2025年10月	101,120	―	―
いちご渋谷イーストビル （東京都渋谷区）	貸室改修工事	自　2024年11月 至　2024年12月	90,000	―	―
いちご渋谷イーストビル （東京都渋谷区）	共用部改修工事	自　2024年11月 至　2025年３月	90,000	―	―
いちご神宮前ビル （東京都渋谷区）	共用部改修工事	自　2025年４月 至　2025年７月	50,980	―	―
いちご聖坂ビル （東京都港区）	エントランス改修工事	自　2025年１月 至　2025年３月	50,000	―	―
いちご神田小川町ビル （東京都千代田区）	貸室・共用部改修工事	自　2024年12月 至　2025年３月	50,000	―	―
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　2025年５月 至　2025年５月	45,970	―	―
いちご東池袋三丁目ビル （東京都豊島区）	空調設備更新工事	自　2024年11月 至　2024年11月	43,930	―	―
いちご富山駅西ビル （富山県富山市）	共用部改修工事	自　2025年４月 至　2025年４月	40,870	―	―
いちご南平台ビル （東京都渋谷区）	エントランス・貸室改修工事	自　2025年１月 至　2025年４月	40,000	―	―
いちご大塚ビル （東京都豊島区）	外壁改修工事	自　2025年10月 至　2025年10月	37,810	―	―
いちご高松ビル （香川県高松市）	空調設備更新工事	自　2025年10月 至　2025年10月	35,770	―	―
いちご西本町ビル （大阪府大阪市）	外壁改修工事 （４期）	自　2025年１月 至　2025年２月	30,670	―	―
福岡建設会館 （福岡県福岡市）	共用部改修工事	自　2025年４月 至　2025年４月	30,670	―	―
大井町センタービル （東京都品川区）	空調設備更新工事	自　2025年４月 至　2025年５月	30,466	―	―
福岡建設会館 （福岡県福岡市）	エレベーター更新工事	自　2025年９月 至　2025年10月	30,196	―	―
いちご聖坂ビル （東京都港区）	空調設備更新工事	自　2025年３月 至　2025年４月	29,650	―	―
いちご錦糸町サウスビル （東京都墨田区）	空調設備更新工事	自　2025年10月 至　2025年10月	27,610	―	―
いちご渋谷神山町ビル （東京都渋谷区）	貸室改修工事	自　2025年３月 至　2025年４月	27,253	―	―
いちご銀座６１２ビル （東京都中央区）	外壁改修工事 （１期）	自　2025年５月 至　2025年６月	26,074	―	300
いちご桜橋ビル （東京都中央区）	エレベーター更新工事	自　2025年５月 至　2025年５月	25,570	―	―
いちご神田小川町ビル （東京都千代田区）	貸室・共用部改修工事	自　2024年11月 至　2024年12月	25,000	―	―

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
いちご川崎ビル （神奈川県川崎市）	AHU更新工事	自　2025年３月 至　2025年５月	24,690	―	―
いちご西本町ビル （大阪府大阪市）	空調設備更新工事	自　2025年９月 至　2025年10月	24,550	―	―
いちご神保町ビル （東京都千代田区）	貸室改修工事	自　2025年４月 至　2025年５月	24,000	―	―
いちご高田馬場ビル （東京都新宿区）	外壁改修工事 （２期）	自　2025年９月 至　2025年10月	23,530	―	―
いちご神田小川町ビル （東京都千代田区）	外壁改修工事	自　2025年９月 至　2025年10月	22,950	―	―
いちご天神ノースビル （福岡県福岡市）	貸室・共用部改修工事	自　2025年２月 至　2025年４月	22,624	―	―
いちご神保町ビル （東京都千代田区）	消火設備改修工事	自　2025年３月 至　2025年３月	22,510	―	―
いちご高田馬場ビル （東京都新宿区）	外壁改修工事 （１期）	自　2025年３月 至　2025年４月	20,470	―	―
いちご錦糸町サウスビル （東京都墨田区）	エントランス改修工事	自　2025年４月 至　2025年４月	20,470	―	―
いちご大手町ノースビル （東京都千代田区）	空調設備更新工事	自　2025年５月 至　2025年５月	20,350	―	―
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12月 至　2024年12月	18,226	―	―
いちご中目黒ビル （東京都目黒区）	空調設備更新工事	自　2025年４月 至　2025年４月	17,053	―	―
いちご中目黒ビル （東京都目黒区）	空調設備更新工事	自　2025年10月 至　2025年10月	17,053	―	―
いちご内神田ビル （東京都千代田区）	外壁改修工事	自　2025年１月 至　2025年３月	15,033	―	―
いちご渋谷イーストビル （東京都渋谷区）	空調設備更新工事	自　2024年12月 至　2025年２月	14,260	―	―
いちご相模原ビル （神奈川県相模原市）	機械設備改修工事	自　2025年10月 至　2025年10月	12,310	―	―
いちご西五反田ビル （東京都品川区）	空調設備更新工事	自　2025年５月 至　2025年５月	10,270	―	―

② 期中の資本的支出

本投資法人が保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は948,289千円であり、費用区分された修繕費132,526千円と合わせ、合計1,080,815千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）
いちご芝公園ビル （東京都港区）	外壁改修工事	自　2024年５月 至　2024年６月	25,876
いちご中目黒ビル （東京都目黒区）	外壁改修工事	自　2024年５月 至　2024年６月	25,774
いちご丸の内サウスビル （愛知県名古屋市）	エレベーター更新工事	自　2024年10月 至　2024年10月	25,264
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７月 至　2024年10月	23,734
いちご永代ビル （東京都江東区）	エレベーター更新工事	自　2024年９月 至　2024年９月	17,206
いちご人形町ビル （東京都中央区）	外壁改修工事	自　2024年７月 至　2024年９月	15,380
いちご中野ノースビル （東京都中野区）	エレベーター更新工事	自　2024年４月 至　2024年５月	8,931
その他			806,124
合計			948,289