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

2023年10月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2023年12月15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）千葉　恵介	
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）常務執行役員 オフィスリート本部長	（氏名）加茂　勇次	
	ＴＥＬ　（03）3502-4891		

有価証券報告書提出予定日　2024年１月29日　　分配金支払開始予定日 2024年１月22日

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

（百万円未満切捨て）

１．2023年10月期の運用、資産の状況（2023年５月１日～2023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	%
2023年10月期	7,914	△36.1	3,914	△45.5	3,096	△51.5	3,095	△51.6
2023年４月期	12,380	58.7	7,189	90.4	6,390	112.9	6,390	112.9

	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	%	%	%
2023年10月期	2,045	3.0	1.3	39.1
2023年４月期	4,222	6.2	2.7	51.6

（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	%	%
2023年10月期	2,115	3,200	―	―	103.4	3.1
2023年４月期	4,224	6,392	―	―	100.0	6.2

（注１）2023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103百万円を控除した上で、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）2023年10月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります
（注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。

（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
2023年10月期	231,001	101,999	44.2	67,399
2023年４月期	235,897	105,296	44.6	69,577

（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
2023年10月期	4,017	△2,796	△6,393	20,486
2023年４月期	13,039	△8,741	△1,306	25,659

２．2024年４月期（2023年11月１日～2024年４月30日）及び2024年10月期（2024年５月１日～2024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
2024年４月期	7,923	0.1	3,708	△5.3	2,931	△5.3	2,931	△5.3	2,006	―
2024年10月期	7,948	0.3	3,838	3.5	3,021	3.1	3,021	3.1	2,066	―

（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）
（2024年４月期）1,936円　　（2024年10月期）1,996円

（注１）2024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）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。

※　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）	2023年10月期	1,513,367口	2023年４月期	1,513,367口
②　期末自己投資口数	2023年10月期	0口	2023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、26ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、５ページに記載の「2024年４月期（2023年11月１日～2024年４月30日）及び「2024年10月期（2024年５月１日～2024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2023年12月15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 …… 4
２．財務諸表 …… 7
（１）貸借対照表 …… 7
（２）損益計算書 …… 9
（３）投資主資本等変動計算書 …… 10
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 12
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 13
（６）継続企業の前提に関する注記 …… 14
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 14
（８）財務諸表に関する注記事項 …… 16
（９）発行済投資口の総口数の増減 …… 27
３．参考情報 …… 27
（１）運用資産等の価格に関する情報 …… 27
（２）資本的支出の状況 …… 36

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。

（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、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。

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_2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ア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。

（ロ）資金調達の概要

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。

（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。

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

（ハ）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。

（２）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。

（３）運用状況の見通し

2024年４月期及び2024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。2024年４月期及び2024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、５ページ記載の「2024年４月期（2023年11月１日～2024年４月30日）及び2024年10月期（2024年５月１日～2024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。

2024年４月期（2023年11月１日～2024年４月30日）

営業収益	7,923百万円
営業利益	3,708百万円
経常利益	2,931百万円
当期純利益	2,931百万円
１口当たり分配金	2,006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。

2024年10月期（2024年５月１日～2024年10月31日）

営業収益	7,948百万円
営業利益	3,838百万円
経常利益	3,021百万円
当期純利益	3,021百万円
１口当たり分配金	2,066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。

2024年４月期（2023年11月１日～2024年４月30日）及び
2024年10月期（2024年５月１日～2024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	・2024年４月期： 2023年11月１日 ～ 2024年４月30日（182日） ・2024年10月期： 2024年５月１日 ～ 2024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88物件を対象とすることとし、2024年10月31日までに物件の異動（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1,513,367口を前提としています。 ・上記の他に2024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2023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、2024年４月30日時点で96.7%、2024年10月31日時点で97.0%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、2024年４月期に737百万円、2024年10月期に742百万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、2024年４月期に132百万円、2024年10月期に158百万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、2024年４月期に759百万円、2024年10月期に711百万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、2024年４月期に715百万円、2024年10月期に637百万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、2024年４月期に978百万円、2024年10月期に943百万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、2024年４月期に637百万円、2024年10月期は675百万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	・支払利息は、2024年４月期に518百万円、2024年10月期に541百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2024年４月期に254百万円、2024年10月期に270百万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、2024年４月30日時点で115,257百万円、2024年10月31日時点で115,257百万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。 ・2024年４月期については、当期未処分利益2,931百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,036百万円を、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。 ・2024年10月期については、当期未処分利益3,022百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,127百万円を、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 （2023年４月30日）	当期 （2023年10月31日）
資産の部		
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 （2023年４月30日）	当期 （2023年10月31日）
負債の部		
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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,391,351	3,096,669

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2022年11月１日　至　2023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	3,368,625	8,899,544
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	3,368,625	8,794,544

	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	12,268,170	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	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	△105,000	3,389,666	3,284,666	3,284,666	3,284,666
当期末残高	12,163,170	6,391,351	37,621,022	105,296,297	105,296,297

当期（自　2023年５月１日　至　2023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	3,368,625	8,794,544
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						
当期純利益						
当期変動額合計	－	－	－	－	103,000	△105,000
当期末残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,471,625	8,689,544

	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	12,163,170	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	△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		△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	△2,000	△3,294,682	△3,296,682	△3,296,682	△3,296,682
当期末残高	12,161,170	3,096,669	34,324,340	101,999,614	101,999,614

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 （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　当期未処分利益	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、当期未処分利益6,391,351,735円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額6,496,351,735円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で103,000,000円を配当積立金として積立てた上で、投資口１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額6,392,462,208円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たり分配金を4,224円としました。	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3,096,669,159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全額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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 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

（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。
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1,226千円です。
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 （2023年４月30日）	当期 （2023年10月31日）
	50,000	50,000

※２．自己投資口の消却の状況

	前期 （2023年４月30日）	当期 （2023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（2023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	8,899,544	―	105,000	8,794,544	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（2023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	8,794,544	―	105,000	8,689,544	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　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	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	5,992,526		5,963,287	
共益費収入	943,511		931,692	
駐車場収入	283,605		286,130	
施設使用料	68,040	7,287,685	70,322	7,251,432
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	658,821		529,221	
その他収入	38,596	697,418	26,965	556,187
不動産賃貸事業収益合計		7,985,103		7,807,619
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	661,897		691,544	
水道光熱費	716,926		559,191	
信託報酬	36,691		34,553	
減価償却費	950,851		971,756	
修繕費	100,201		91,859	
公租公課	696,242		719,664	
損害保険料	16,188		16,929	
その他賃貸事業費用	44,120		45,534	
不動産賃貸事業費用合計		3,223,121		3,131,034
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		4,761,981		4,676,584

※２．不動産等売却損益の内訳

前期（自　2022年11月１日　至　2023年４月30日）

（単位：千円）

いちご池之端ビル	
不動産等売却収入	10,600,000
不動産等売却原価	5,111,918
その他売却費用	1,094,987
不動産等売却益	4,393,094

当期（自　2023年５月１日　至　2023年10月31日）

（単位：千円）

トワイシア横濱磯子（商業区画）	
不動産等売却収入	1,600,000
不動産等売却原価	1,426,472
その他売却費用	67,661
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 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	14,000,000口	14,000,000口
発行済投資口の総口数	1,513,367口	1,513,367口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

前期 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　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
現金及び預金	11,503,977千円	6,485,932千円
信託現金及び信託預金	14,259,512千円	14,109,451千円
別段預金	△104,393千円	△108,691千円
現金及び現金同等物	25,659,096千円	20,486,693千円

（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

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	―	―	―

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（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。

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

（４）デリバティブ取引
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（2023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（2023年10月31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。

（注３）投資法人債及び長期借入金の決算日（2023年４月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の 長期借入金	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

投資法人債及び長期借入金の決算日（2023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

（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（2023年４月30日）及び当期（2023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（2023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	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、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（注１）（１）１年内返済予定の長期借入金及び（３）長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2023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	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、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（注１）（１）１年内返済予定の長期借入金及び（３）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 （2023年４月30日）	当期 （2023年10月31日）
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	5,178,387千円	5,166,180千円
資産除去債務	1,755千円	1,860千円
貸倒引当金	1,226千円	―千円
繰延税金資産小計	5,181,369千円	5,168,040千円
評価性引当額	△5,181,369千円	△5,168,040千円
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 （2023年４月30日）	当期 （2023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	△31.30%	△31.11%
評価性引当額の増減	△0.16%	△0.35%
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.02%

（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　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
事務所	貸借対照表計上額			
		期首残高	198,708,273	201,584,740
		期中増減額	2,876,466	1,763,693
		期末残高	201,584,740	203,348,433
	期末時価		248,674,000	252,210,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	6,390,133	6,366,871
		期中増減額	△23,261	△1,442,325
		期末残高	6,366,871	4,924,546
	期末時価		6,656,000	5,006,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	205,098,407	207,951,612
		期中増減額	2,853,204	321,367
		期末残高	207,951,612	208,272,979
	期末時価		255,330,000	257,216,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は不動産信託受益権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。
当期の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）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　2022年11月１日　至　2023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	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　2023年５月１日　至　2023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	1,600,000	（注２）105,865
水道光熱費収入	529,221	529,221
その他	―	7,278,398
合計	2,129,221	7,913,485

（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。

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　2022年11月１日　至　2023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　2023年５月１日　至　2023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　2022年11月１日　至　2023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　2022年11月１日 至　2023年４月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	1,328
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	953
契約資産（期首残高）	―
契約資産（期末残高）	―
契約負債（期首残高）	―
契約負債（期末残高）	―

（２）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期（自　2023年５月１日　至　2023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　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）	953
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	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。

（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　2022年11月１日　至　2023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　2023年５月１日　至　2023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　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	67,399円
１口当たり当期純利益	4,222円	2,045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　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	（千円）	6,390,096	3,095,779
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）	6,390,096	3,095,779
期中平均投資口数	（口）	1,513,367	1,513,367

（重要な後発事象に関する注記）

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。

（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

当期において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。
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。

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36期（2023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	5,939	2.6
	その他首都圏	5,851	2.5
	4大都市	10,091	4.4
不動産信託受益権（注3）	都心6区	107,722	46.6
	その他首都圏	40,631	17.6
	4大都市	27,914	12.1
	その他主要都市	10,121	4.4
小計		208,272	90.2
投資有価証券（注4）		39	0.0
預金・その他資産		22,688	9.8
資産総額計		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 保有不動産の賃貸借の概要

（2023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	133,210
O-03	都心６区	事務所	いちご三田ビル	4,119.74	3,476.05	84.4	10	91,811
O-04	都心６区	事務所	いちご南平台ビル	1,925.24	1,925.24	100.0	13	79,679
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	64,973
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	55,354
O-07	都心６区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	1,321.54	1,149.68	87.0	5	47,448
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	40,252
O-10	都心６区	事務所	いちご恵比寿西ビル	1,484.39	1,275.76	85.9	7	65,238
O-11	都心６区	事務所	いちご銀座６１２ビル	1,364.56	1,364.56	100.0	25	67,985
O-12	都心６区	事務所	いちご内神田ビル	1,378.83	1,098.10	79.6	8	40,158
O-14	都心６区	事務所	いちご四谷四丁目ビル	780.64	709.58	90.9	10	19,108
O-15	都心６区	事務所	いちご溜池ビル	494.14	494.14	100.0	6	19,097
O-16	都心６区	事務所	いちご神保町ビル	1,891.01	1,612.97	85.3	7	75,583
O-17	都心６区	事務所	いちご箱崎ビル	2,389.54	2,389.54	100.0	6	65,487
O-18	都心６区	事務所	いちご九段二丁目ビル	1,265.76	1,265.76	100.0	1	44,503
O-19	都心６区	事務所	いちご九段三丁目ビル	1,302.43	822.69	63.2	4	26,341
O-20	都心６区	事務所	いちご五反田ビル	5,346.39	4,802.34	89.8	14	192,779
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	79,815
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	9	59,160
O-23	その他首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	1,264.11	1,124.96	89.0	6	38,473
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	71,617
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	91,278

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	1,334.68	1,334.68	100.0	8	41,155
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	115,443
O-34	４大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,777.22	96.2	19	115,019
O-37	４大都市	事務所	いちご丸の内ビル	8,009.11	8,009.11	100.0	25	236,580
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	116,165
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	75,317
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	156,160
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	100,038
O-47	都心６区	事務所	いちご秋葉原ノースビル	6,250.53	6,250.53	100.0	1	233,610
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	91,873
O-49	都心６区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,309.39	2,074.84	89.8	8	71,688
O-50	都心６区	事務所	いちご八丁堀ビル	2,716.33	2,297.20	84.6	6	77,266
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	212,366
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	135,865
O-53	都心６区	事務所	いちご高田馬場ビル	1,606.92	1,457.38	90.7	7	44,866
O-54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	6,213.30	5,866.06	94.4	29	158,320
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	13	62,881
O-56	その他首都圏	事務所	いちご大船ビル	2,176.47	1,813.70	83.3	10	72,195
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	5,205.49	100.0	10	100,683
O-58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	4,507.59	4,423.78	98.1	33	81,601
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	6	192,305
O-60	都心６区	事務所	いちご渋谷道玄坂ビル	2,789.86	2,789.86	100.0	11	131,649
O-61	都心６区	事務所	いちご広尾ビル	3,510.44	3,299.14	94.0	4	133,015

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-62	都心６区	事務所	いちご笹塚ビル	6,425.29	6,425.29	100.0	6	188,039
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	148,830
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	87,490
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	86,349
O-66	都心６区	事務所	いちご九段ビル	3,090.65	3,090.65	100.0	10	110,975
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	135,423
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	70,825
O-69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋ビル	4,437.97	4,064.48	91.6	18	138,024
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	105,133
O-71	その他首都圏	事務所	いちご川崎ビル	3,871.06	3,391.91	87.6	16	82,238
O-72	都心６区	事務所	いちご渋谷イーストビル	1,041.36	1,041.36	100.0	3	45,151
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	48,252
O-74	４大都市	事務所	いちご西本町ビル	6,152.00	6,152.00	100.0	32	112,337
O-75	４大都市	事務所	いちご博多ビル	2,423.86	2,423.86	100.0	28	54,761
O-76	４大都市	事務所	いちご錦ファーストビル	3,324.70	3,324.70	100.0	7	77,399
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	93,291
O-79	都心６区	事務所	いちご元麻布ビル	1,329.96	1,329.96	100.0	3	67,677
O-80	その他首都圏	事務所	いちご大塚ビル	3,623.98	3,623.98	100.0	8	102,420
O-81	４大都市	事務所	いちご名古屋ビル	4,930.30	4,015.95	81.5	32	128,128
O-82	４大都市	事務所	いちご伏見ビル	4,155.60	3,857.80	92.8	40	91,203
O-83	４大都市	事務所	いちご錦ビル	2,006.78	2,006.78	100.0	25	47,598
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	50,104
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	8	60,014
O-86	都心６区	事務所	ウィン五反田ビル	3,689.88	3,689.88	100.0	11	113,917

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-87	その他首都圏	事務所	いちご本郷ビル	2,743.20	2,225.22	81.1	5	83,313
O-88	都心６区	事務所	大井町センタービル	2,771.41	2,771.41	100.0	6	67,664
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	101,952
O-90	都心６区	事務所	ＭＩＦビル	1,690.27	1,493.23	88.3	7	60,236
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	64,326
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	7	79,747
O-93	都心６区	事務所	いちご乃木坂ビル	2,199.35	2,199.35	100.0	6	89,214
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	72,692
O-95	その他首都圏	事務所	いちご中目黒ビル	1,083.70	980.12	90.4	6	31,860
O-96	その他首都圏	事務所	いちご立川ビル	4,879.78	4,677.57	95.9	16	101,700
O-97	その他首都圏	事務所	いちご東池袋三丁目ビル	2,764.59	2,764.59	100.0	6	99,804
O-98	４大都市	事務所	いちご丸の内サウスビル	1,973.27	1,924.97	97.6	26	44,551
O-99	４大都市	事務所	いちご博多駅東ビル	3,596.71	3,403.50	94.6	30	90,413
O-100	４大都市	事務所	福岡建設会館	2,949.22	2,949.22	100.0	11	84,052
O-101	その他首都圏	事務所	いちご錦糸町サウスビル	2,054.47	2,054.47	100.0	7	158
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	54,255
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	75,233
Z-11	その他首都圏	その他	トワイシア横濱磯子（商業区画）（注７）	—	—	—	—	52,290
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	53,920
合計				269,114.17	260,512.68	96.8	1,008	7,807,619

（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、2023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）2023年10月30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

（2023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	3,260	3,324	1.6
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	3,650	2,735	1.3
O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町１番10号	不動産信託受益権	2,600	1,873	0.9
O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町２番19号	不動産信託受益権	2,240	1,484	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	1,190	0.6
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町７番10号	不動産	1,940	1,321	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	1,102	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	2,670	1,902	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	2,320	1,797	0.9
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	1,440	1,114	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	497	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	734	497	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	2,370	1,794	0.9
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	1,360	1,119	0.5
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	1,180	756	0.4
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	906	808	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	6,820	4,787	2.3
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	1,670	1,648	0.8
O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目27番17号	不動産信託受益権	2,010	1,326	0.6
O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目26番６号	不動産信託受益権	990	703	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	1,398	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-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	2,340	1,927	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	582	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	939	757	0.4
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	2,880	2,121	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	5,060	4,721	2.3
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	8,060	5,370	2.6
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	1,850	1,403	0.7
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	1,400	1,084	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	3,990	1,985	1.0
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	2,013	1.0
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	5,434	2.6
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	2,490	1,678	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	2,460	2,184	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	2,680	1,713	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	5,729	2.8
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	4,630	3,796	1.8
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	1,598	0.8
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	4,490	3,502	1.7
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	1,205	0.6
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	2,180	1,994	1.0
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	2,100	1,530	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	1,620	1,567	0.8
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	7,890	7,416	3.6
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	5,690	3,690	1.8

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目８番14号	不動産信託受益権	4,780	3,969	1.9
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	6,320	4,868	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	5,700	4,290	2.1
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	3,250	2,532	1.2
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目22番１号	不動産信託受益権	3,130	2,390	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	3,268	1.6
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	4,480	3,650	1.8
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	2,680	1,689	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	5,570	4,620	2.2
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	1,518	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	2,300	1,821	0.9
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	1,378	0.7
O-73	いちご人形町ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号	不動産信託受益権	1,680	1,490	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	2,560	2,242	1.1
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	1,580	1,378	0.7
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	2,250	1,959	0.9
O-78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋二丁目23番２号	不動産信託受益権	3,630	3,005	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	1,915	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	3,270	2,765	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	3,920	3,578	1.7
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目18番24号	不動産信託受益権	2,580	2,326	1.1
O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目５番27号	不動産信託受益権	1,500	1,294	0.6
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	1,260	1,085	0.5
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町10番２	不動産信託受益権	4,200	3,537	1.7

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-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	3,840	3,095	1.5
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	2,720	2,309	1.1
O-88	大井町センタービル	東京都品川区大井一丁目24番５号	不動産信託受益権	2,140	1,726	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	3,740	3,285	1.6
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	2,187	1.1
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	1,850	1,998	1.0
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	2,883	1.4
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	3,620	3,494	1.7
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	2,910	2,326	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	1,580	1,565	0.8
O-96	いちご立川ビル	東京都立川市曙町一丁目21番１号	不動産信託受益権	4,040	3,820	1.8
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	東京都豊島区東池袋三丁目13番３号	不動産信託受益権	3,860	3,889	1.9
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	1,850	1,796	0.9
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	3,760	3,498	1.7
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	2,910	2,749	1.3
O-101	いちご錦糸町サウスビル	東京都墨田区江東橋二丁目２番３号	不動産	2,060	1,942	0.9
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	566	1,031	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	2,910	2,445	1.2
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	1,530	1,447	0.7
合計				257,216	208,272	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、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）	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）	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	―	―
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