



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

いちご投資顧問株式会社

2025年3月19日

第4期 決算報告書 (2024年8月1日～2025年1月31日)

■ 分配金実績

第4期の分配金実績は、1口当たり8,192円となりました。(注1)

【1口当たり分配金実績】

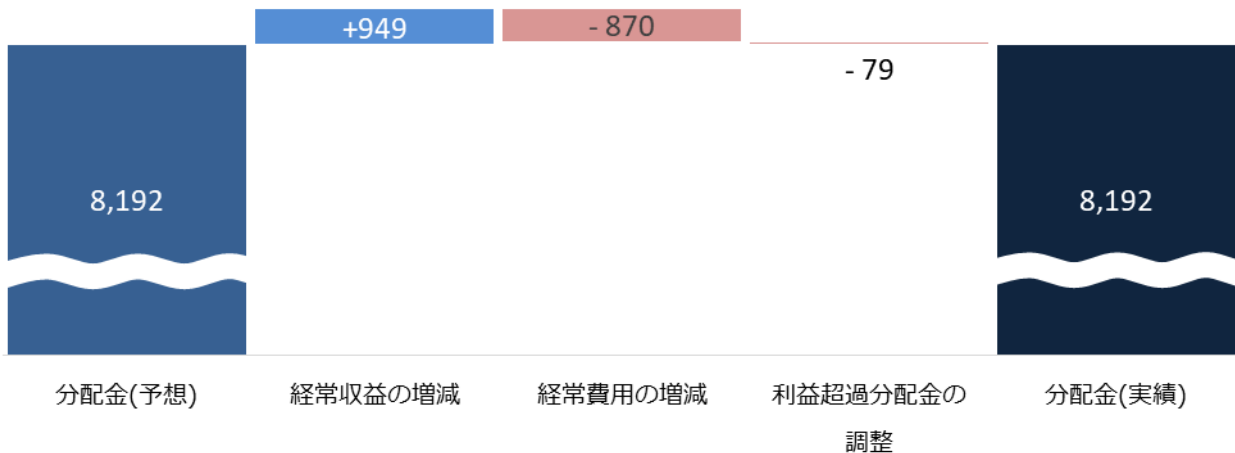
(単位：千円)

	第3期 実績 182日間 (2024年2月1日～ 2024年7月31日)	第4期 実績 184日間 (2024年8月1日～ 2025年1月31日)
経常収益	89,963	91,438
貸貸事業費用	28,103	27,396
その他経常費用	46,108	50,965
経常費用合計	74,212	78,361
当期純利益	15,750	13,076
受益権調整引当益	16,757	13,630
当期末処分利益	32,508	26,705
1口当たり分配金(円)	9,972円	8,192円

■ 分配金の予実対比

第4期の分配金実績は、予想対比同額となりました。予想対比の変動要因については、以下をご参照ください。(注1)

【1口当たり分配金の変動要因】 (単位：円)



※注1：金額については、単位未満の数値を四捨五入して表示しているため、数値の合計額が一致しないことがあります。



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

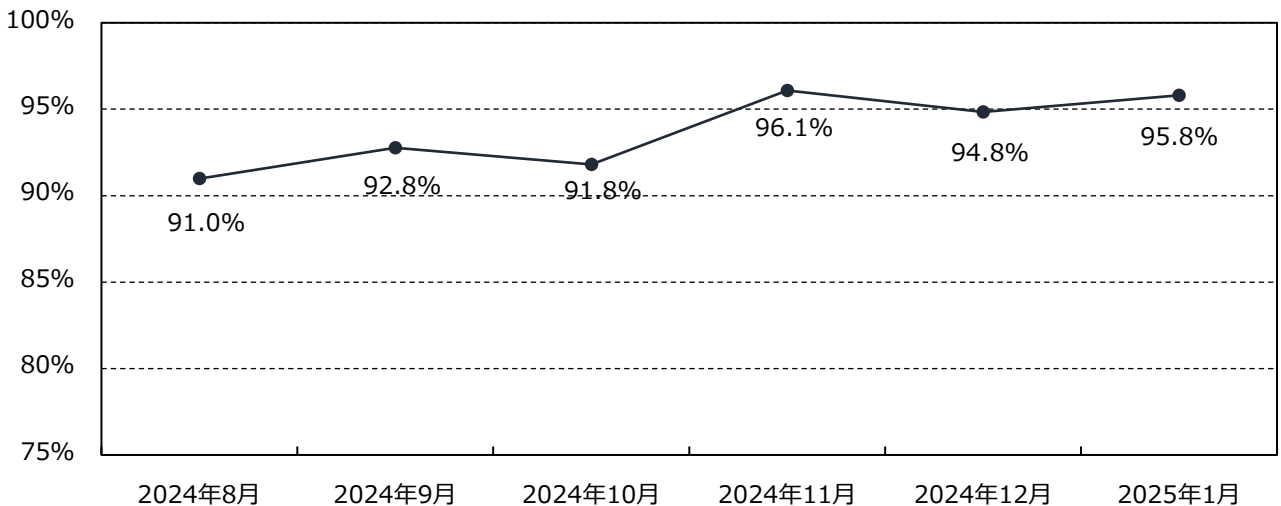
いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 運用状況

2025年1月末時点の3物件平均稼働率(注1)は、95.8%となりました。
第4期(2024年8月から2025年1月)の期中平均稼働率は93.7%と予想を下回る推移となりました。
なお、2025年7月末時点の期中平均稼働率は96.0%となる見込みです。



【3物件平均稼働率推移 (2024年8月~2025年1月)】



※注1：3物件平均稼働率は、3物件の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値です。



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

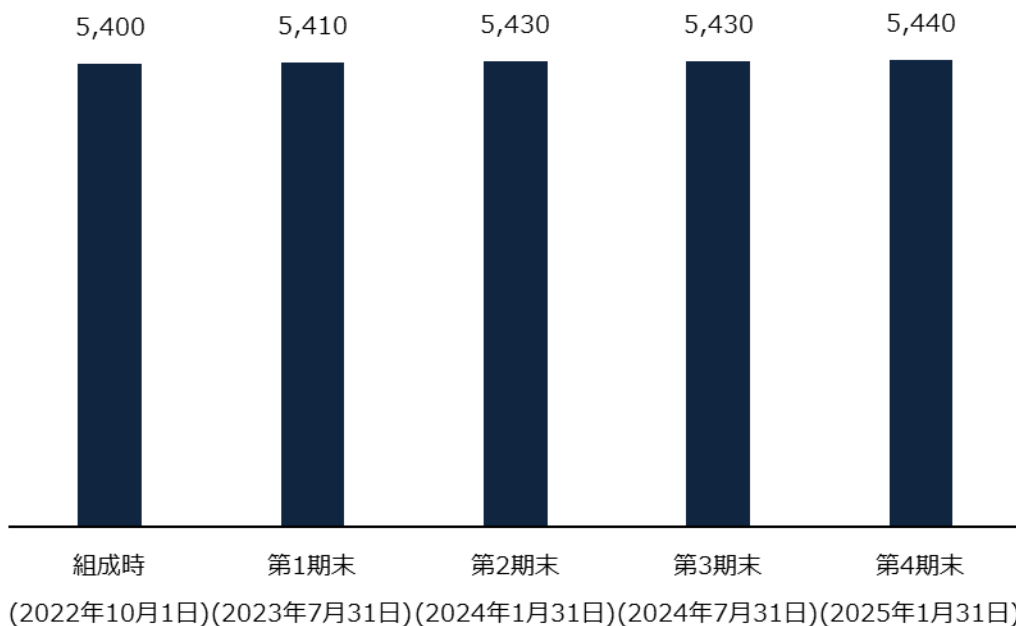
いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 鑑定評価額および基準価額

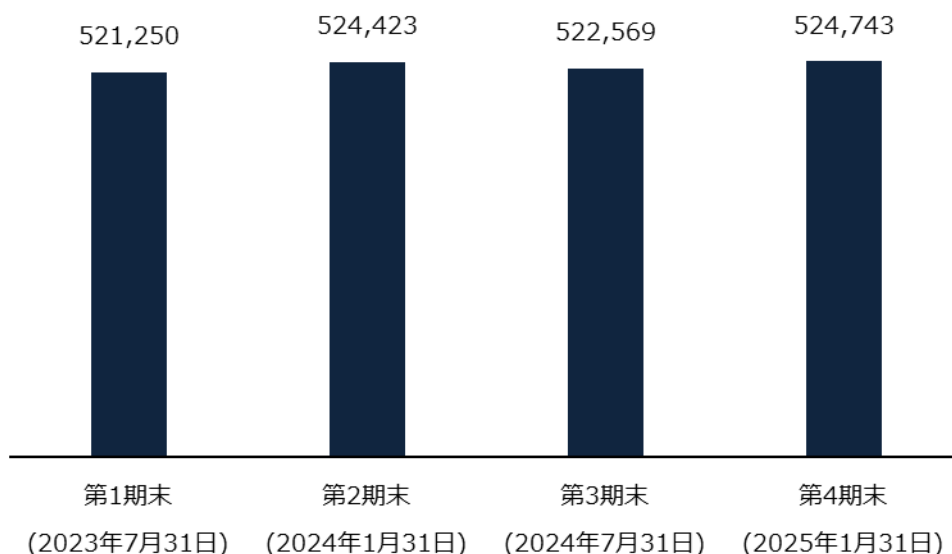
本ファンドで保有している3物件合計の2025年1月31日時点の鑑定評価額は5,440百万円となりました。2024年7月31日時点の鑑定評価額は5,430百万円であり、10百万円の増額となりました。

以上の結果、本ファンドの2025年1月31日時点の基準価額は1,710百万円となり、1口当たりの基準価額は524,743円となりました。なお、1口当たり基準価額は「(総資産+不動産の含み益-負債総額-精算受益権に係る出資額-配当予定額)÷一般受益権口数(小数点以下切り捨て)」により算出しています。

【鑑定評価額の推移】 (単位: 百万円)



【1口当たり基準価額】 (単位: 円)





いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 分配金の予想

第5期・第6期の分配金の予想については以下をご参照ください。

【1口当たり分配金予想】

(単位：千円)

	第5期 前回予想(注1) 181日間 (2025年2月1日～ 2025年7月31日)	第5期 今回予想 181日間 (2025年2月1日～ 2025年7月31日)	第6期 予想 184日間 (2025年8月1日～ 2026年1月31日)
経常収益	93,394	94,906	94,906
賃貸事業費用	26,359	26,359	26,359
その他経常費用	47,072	58,655	59,355
経常費用合計	73,431	85,014	85,714
当期純利益	19,963	9,892	9,192
受益権調整引当益	12,368	14,357	15,458
当期末処分利益	32,331	24,249	24,650
1口当たり分配金(円)	9,918円	7,438円	7,562円

※注1：「前回予想」とは、2024年9月17日公表の第3期 決算報告書
(HP：https://www.ichigo-sto.com/fund_001/assets/pdf/release_20240917.pdf) を指します。
以下同様になります。

※注2：本資料に記載されている予想数値は、一定の前提条件のもと算出した現時点の見込額であり、今後の賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕発生等運用環境の変化、または金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、収益および分配金は大きく変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。また、上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想修正を行うことがあります。金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

※注3：分配金実績および予想分配金は、本ファンドのアセット・マネージャー(いちご投資顧問株式会社)がHPにて開示しています。(HP：https://www.ichigo-sto.com/fund_001/index.html)

■ 分配金予想の修正の理由

本ファンドで保有している3物件においては、賃料収入の増加が継続しており、保有3物件の平均賃料単価は前年同期末比で2.6%上昇し、収益力の向上が見られました。

しかしながら、昨今の市場金利の上昇により、第5期および第6期のその他の経常費用はファンド組成時の計画を上回る見込みとなっております。この金利負担の増加が分配金に影響を及ぼし、賃料収入の増加だけでは相殺しきれない状況となったことから、今回の分配金予想の修正を行うことといたしました。

■ 資産の売却活動状況

本信託の信託計算期間である2022年12月期から2028年1月期まで(2022年12月16日から2028年1月31日まで)の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する旨の売却方針を定めておりました。

本信託の裏付資産である「GRAN PASEO麻布十番」、「GRAN PASEO白金高輪」、「GRAN PASEO日本橋箱崎町」は、本信託における保有期間において堅調な賃料上昇もあり安定的なトラックレコードを積み上げられたことや、不動産市況も順調に推移していること等から、本受益者の利益最大化に資すると判断したため、2024年11月に入り、アセット・マネージャーは、売却活動を開始しております。3物件それぞれにつき、早期売却を視野に、最も好条件の購入意向表明書を提示した購入希望者との間で、具体的な売買条件の交渉を現在鋭意進めております。3物件の売買契約書が締結され次第、本件不動産受益権の発行者(受託者)による開示が行われる予定です。



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日 現在)
(資産の部)		
流動資産		
信託現金及び信託預金	38,129	39,190
銀行勘定貸	10,658	11,480
前払費用	6,896	7,107
流動資産合計	55,684	57,778
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	987,205	987,205
減価償却累計額	▲35,870	▲46,530
信託建物(純額)	951,334	940,674
信託構築物	5,110	5,110
減価償却累計額	▲178	▲232
信託構築物(純額)	4,931	4,877
信託土地	4,237,706	4,237,706
有形固定資産合計	5,193,972	5,183,258
投資その他の資産		
長期前払費用	30,210	26,790
投資その他の資産合計	30,210	26,790
固定資産合計	5,224,182	5,210,049
繰延資産		
開業費	266	226
繰延資産合計	266	226
資産合計	5,280,133	5,268,054
(負債の部)		
流動負債		
未払費用	15,582	15,413
前受収益	13,842	15,198
その他	507	869
流動負債合計	29,932	31,482
固定負債		
長期借入金	3,780,000	3,780,000
信託預り敷金及び保証金	2,641	2,641
固定負債合計	3,782,641	3,782,641
負債合計	3,812,573	3,814,123
(元本等の部)		
元本		
一般受益権	1,514,438	1,514,438
精算受益権	10	10
受益権調整引当額	▲46,887	▲60,517
元本合計	1,467,560	1,453,930
元本等合計	1,467,560	1,453,931
負債元本等合計	5,280,133	5,268,054



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
経常収益		
貸貸事業収入	89,960	91,170
銀貸利息	2	0
その他経常収入	0	0
経常収益合計	89,963	91,438
経常費用		
貸貸事業費用	28,103	27,396
資産運用報酬	12,645	12,854
受託者報酬	4,605	4,640
会計監査人費用	1,200	1,200
一般事務委託手数料	900	900
融資関連費用	3,420	3,420
支払利息	18,283	22,918
その他経常費用	5,053	5,031
経常費用合計	74,212	78,361
経常利益	15,750	13,076
当期純利益	15,750	13,076
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	15,750	13,076
受益権調整引当益	16,757	13,630
利益処分額		
受益権収益分配金	32,508	26,705
一般受益権	32,508	26,705
精算受益権	-	-
利益処分額合計	32,508	26,705
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	-	1

本資料の取り扱いについて

本資料は、本ファンドの運用状況に関する情報の提供のみを目的として作成されたものであり、本ファンドの投資対象不動産や特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

アセット・マネージャー(いちご投資顧問株式会社)は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性および確実性を保証するものではありません。また、アセット・マネージャーの分析・判断等については、アセット・マネージャーの現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれる場合がありますが、これらの記述は本ファンドの将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料と本ファンドの受託者が提出した有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券届出書等における記載内容を正とします。