

第4期 決算報告書 (2026年2月1日～2026年7月31日)

■ 分配金実績

第4期の分配金実績は、1口当たり495円となりました。(注1)

【1口当たり分配金実績】

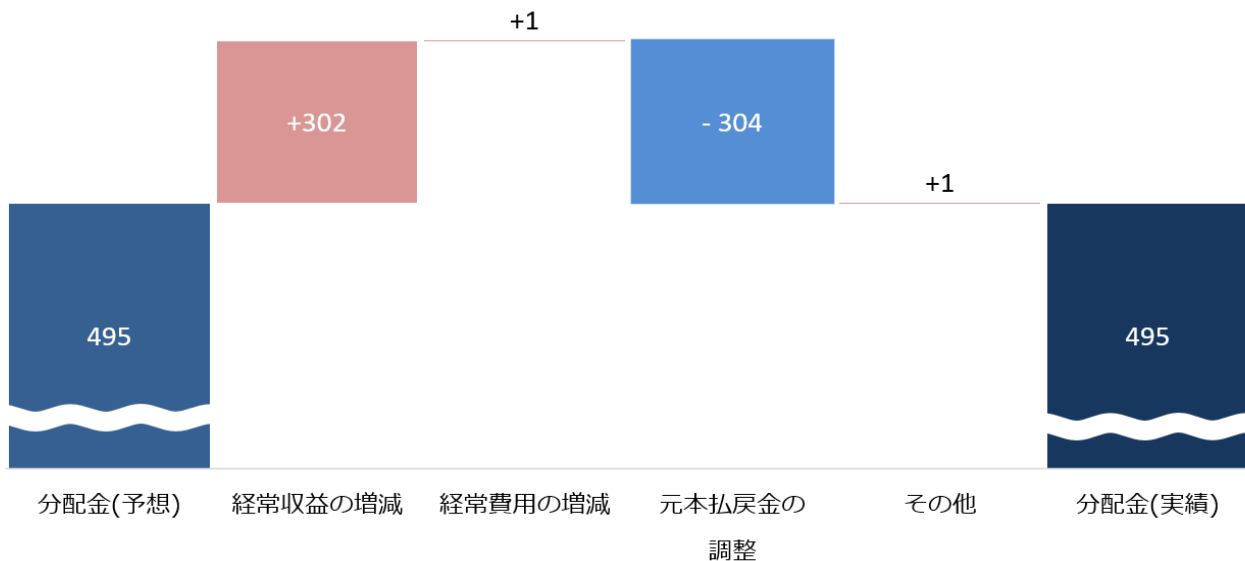
(単位：千円)

	第3期 実績 184日間 (2025年8月1日～ 2026年1月31日)	第4期 実績 181日間 (2026年2月1日～ 2026年7月31日)
経常収益	18,136	32
経常費用合計	12,079	9,859
当期純利益	6,057	▲ 9,826
元本払戻金（受益権調整引当益）	57,246	16,446
分配金合計	63,293	16,446
1口当たり分配金(円)	1,984円	495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

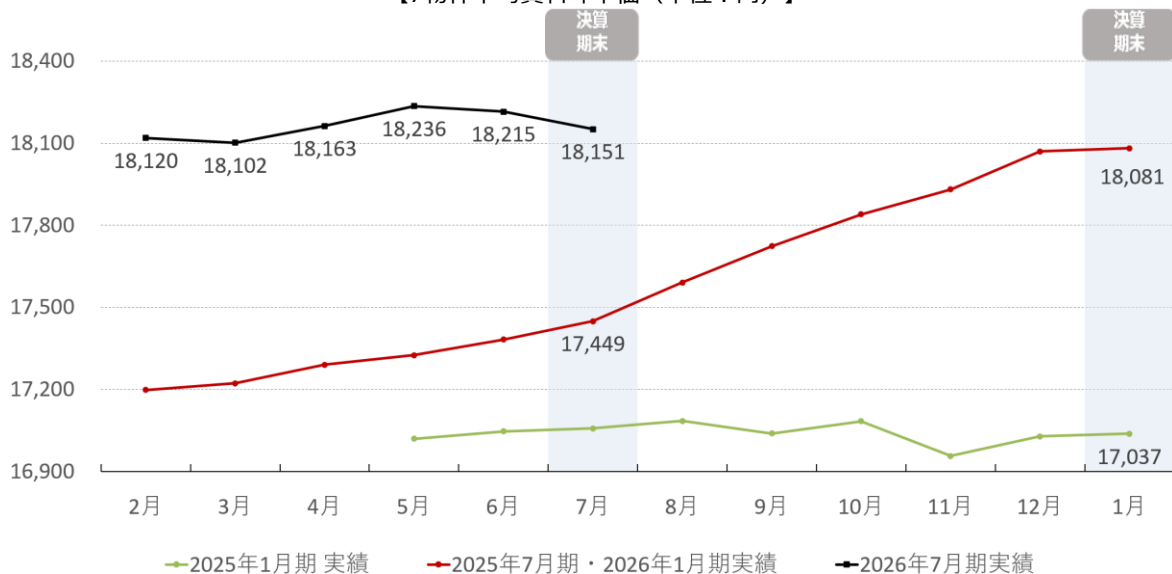
ー 西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・金町 ー

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。

■ 賃料単価

2026年7月末時点の7物件平均賃料坪単価(注1)は、18,151円と堅調に推移しております。

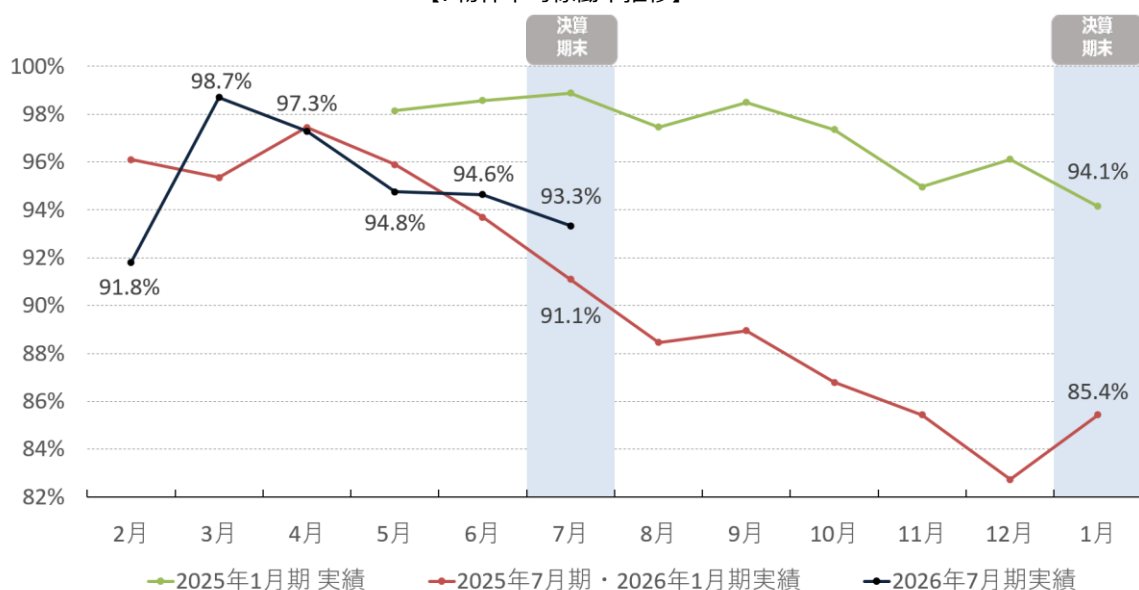
【7物件平均賃料坪単価（単位：円）】



■ 物件稼働率

2026年7月末時点の7物件平均稼働率(注2)は、93.3%となりました。
第4期(2026年2月から2026年7月)の7物件期中平均稼働率は95.1%と概ね当初計画通りの水準となります。
なお、2027年1月末時点の期中平均稼働率は95.0%となる見込みです。

【7物件平均稼働率推移】



※注1：7物件平均賃料坪単価は、各月末時点の契約済住戸賃料を契約済賃貸面積で除して算出しております。
そのため、高賃料住戸の解約等により空室が発生した場合には、実際の賃料水準に変動がない場合であっても平均賃料坪単価が一時的に低下する場合があります。

※注2：7物件平均稼働率は、7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

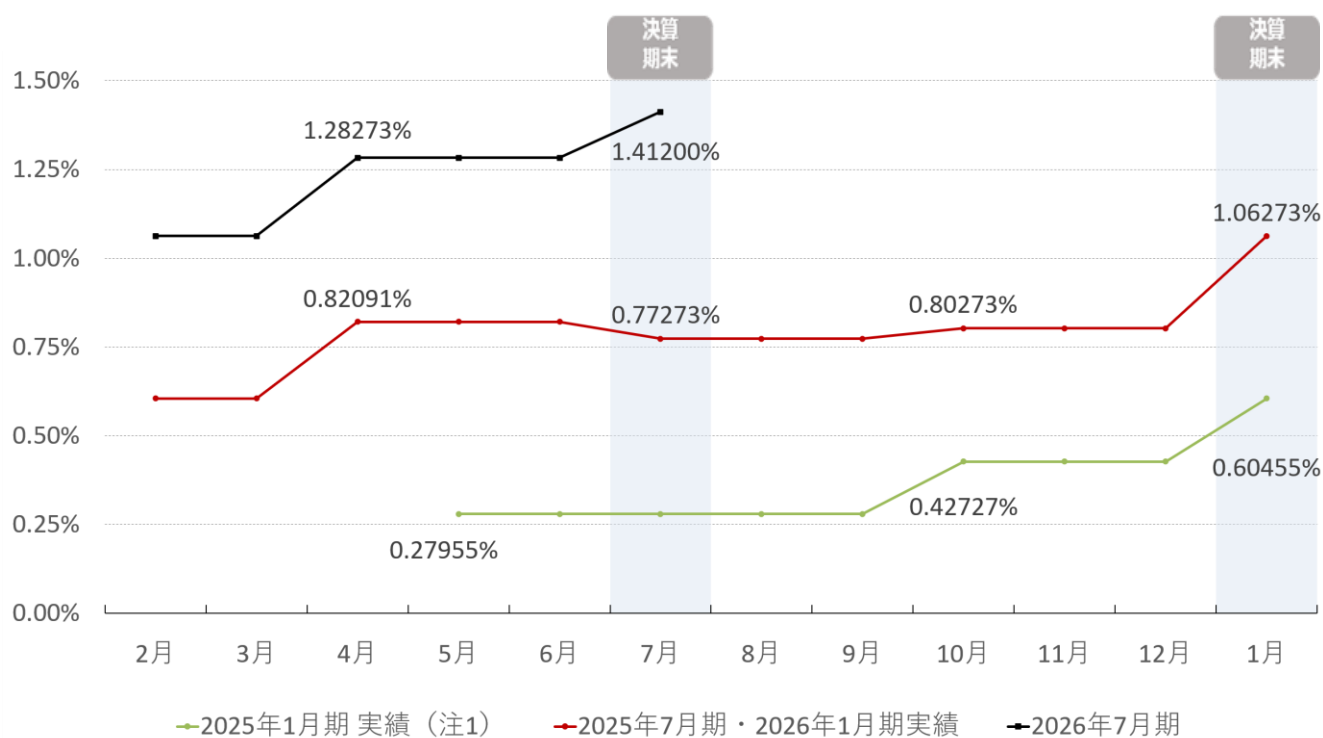
ー 西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・金町 ー

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。

■ 基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）

本ファンドの借入金にかかる支払利息は、基準金利である全銀協3か月日本円TIBORに一定のスプレッド（上乗せ金利）を加えた利率により計算されます。基準金利は市場金利の動向に応じて変動しており、本ファンドの運用開始以降の推移は以下のとおりです。

【基準金利推移】



※注1：2025年1月期は、本ファンドの第1期運用期間であり、2024年5月23日から2025年1月31日までをさします。

いちご・レジデンス・トークン

ー 西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・金町 ー

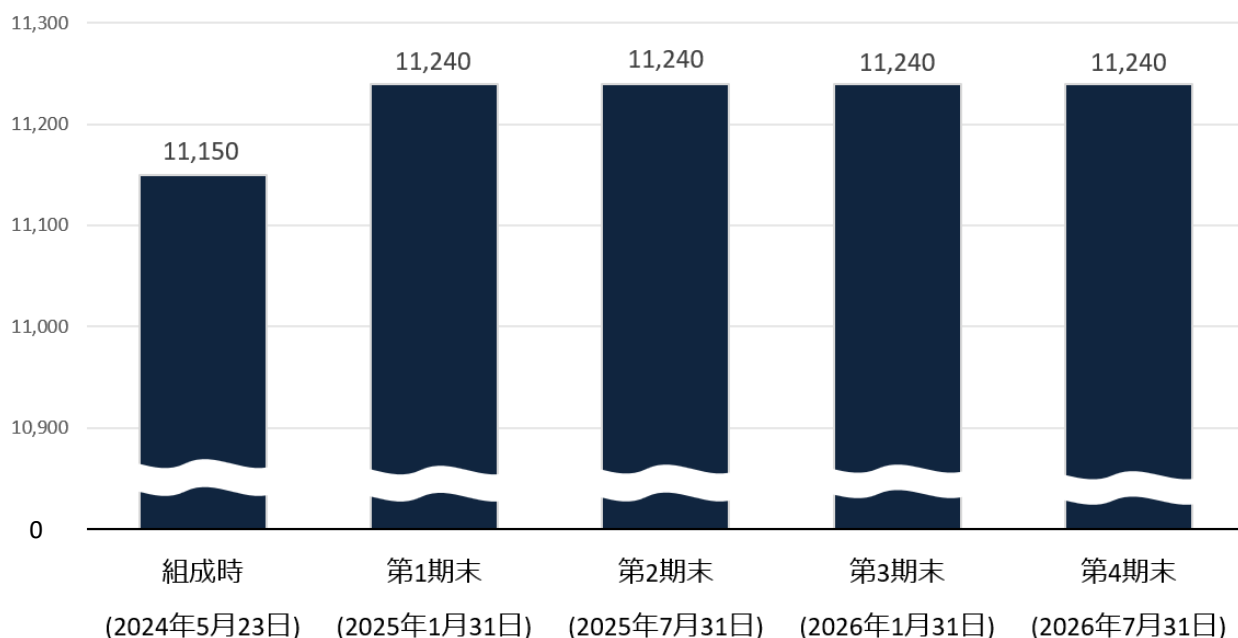
いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 鑑定評価額および基準価額

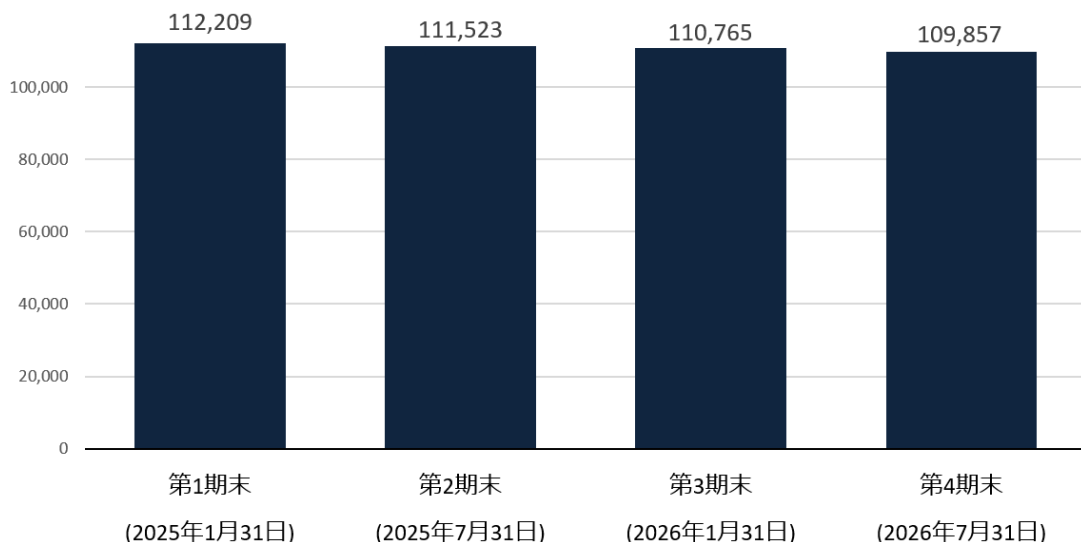
本ファンドで保有している7物件合計の2026年7月31日時点の鑑定評価額は11,240百万円となりました。2026年1月31日時点の鑑定評価額は11,240百万円であり、変動はありませんでした。

以上の結果、本ファンドの2026年7月31日時点の基準価額は3,650百万円となり、1口当たりの基準価額は109,857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)÷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

ー 西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・金町 ー

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。(注1、2、3)

【1口当たり分配金予想】

(単位：千円)

	第5期 予想 184日間 (2026年8月1日～ 2027年1月31日)	第6期 予想 181日間 (2027年2月1日～ 2027年7月31日)
経常収益	▲ 19,031	▲ 22,049
経常費用合計	9,520	9,406
当期純利益	▲ 28,551	▲ 31,455
元本払戻金	16,745	17,119
当期末処分利益	16,745	17,119
1口当たり分配金(円)	504円	515円

※注1：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もともなう賃料収入の変動、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2：2027年7月期（第6期：2027年2月1日～2027年7月31日）

本ファンドで保有している7物件においては、2026年7月末時点で平均賃料坪単価が前年同期末比で約4.0%（当初計画対比 約+5.4%）上昇し、物件収益力は向上しております。

しかしながら、市場金利が今後も継続的に上昇していく可能性があること等により、利払い負担が増加する見込みとなることを前提に、第6期予想を算出いたしました。その結果、経常収益は第5期予想比で3,018千円減少し、当期純利益は第5期予想▲28,551千円から2,904千円減少して、▲31,455千円を想定しています。

※注3：第5期及び第6期の当期純利益はマイナスとなることを見込んでおりますが、今後の運用方針については、本ファンドの運用継続により期待できる賃料収入や物件価格の上昇により償還時に得られる可能性のある売却益等を勘案し、総合的な視点から投資家利益の最大化に資する選択肢を検討してまいります。



いちご・レジデンス・トークン

ー 西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・金町 ー

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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日 現在)
(資産の部)		
流 動 資 産		
銀行勘定貸	18,475	39,131
流動資産合計	18,475	39,131
固 定 資 産		
投資その他の資産		
投資有価証券	2,972,000	2,941,517
投資その他の資産合計	2,972,000	2,941,517
固定資産合計	2,972,000	2,941,517
資 産 合 計	2,990,475	2,980,649
(元本等の部)		
元 本		
一般受益権	3,151,388	3,151,388
精算受益権	10	10
受益権調整引当額	▲160,941	▲160,941
元 本 合 計	2,990,457	2,990,457
留 保 金		
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	18	▲9,807
留保金合計	18	▲9,807
元 本 等 合 計	2,990,475	2,980,649
負 債 元 本 等 合 計	2,990,475	2,980,649



いちご・レジデンス・トークン

ー 西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・金町 ー

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 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
経常収益		
匿名組合投資利益	18,105	-
銀貸利息	31	32
経常収益合計	18,136	32
経常費用		
匿名組合投資損失	-	482
受託者報酬	6,837	6,737
会計監査人費用	1,320	1,320
租税公課	2,656	-
その他経常費用	1,265	1,320
経常費用合計	12,079	9,859
経常利益	6,057	▲9,826
当期純利益	6,057	▲9,826



いちご・レジデンス・トークン

ー 西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・金町 ー

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。

■ 匿名組合貸借対照表 (注1)

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日 現在)
(資産の部)		
流 動 資 産		
普通預金	77,772	43,019
信託口座	107,115	122,953
前払費用	1,082	545
預け金	30,973	36,612
未収収益	877	304
営業者債権	-	16
流動資産合計	217,820	203,451
固 定 資 産		
有形固定資産		
建物(信託)	2,588,983	2,588,983
建物減価償却累計額	▲62,782	▲83,494
建物附属設備(信託)	790,963	790,963
建物附属設備減価償却累計額	▲52,560	▲70,012
構築物(信託)	12,749	12,749
構築物減価償却累計額	▲401	▲535
土地(信託)	7,322,848	7,322,848
有形固定資産合計	10,599,798	10,561,501
投 資 そ の 他 の 資 産		
長期前払費用	69,913	63,649
投資その他の資産合計	69,913	63,649
固定資産合計	10,669,712	10,625,151
繰延資産		
開業費	20,015	17,245
繰延資産合計	20,015	17,245
資 産 合 計	10,907,548	10,845,848
(負債の部)		
流 動 負 債		
未払金	660	365
未払費用	20,507	19,087
未払利息	11,096	13,929
前受収益	29,885	34,827
仮受金	2,141	1,727
営業者債務	277	-
流動負債合計	64,568	69,937
固 定 負 債		
長期借入金	7,800,000	7,800,000
信託預り敷金及び保証金	2,971	4,393
固定負債合計	7,802,971	7,804,393
負 債 合 計	7,867,539	7,874,330
(出資の部)		
元 本		
出資金	3,027,000	2,972,000
未分配利益	13,009	▲482
出 資 合 計	3,040,009	2,971,517
負 債 出 資 合 計	10,907,548	10,845,848

※注1：本ファンドの受益証券発行信託の信託財産は、匿名組合出資であるため営業者と本匿名組合の貸借対照表と損益計算書を併記しております。また営業者と本匿名組合の決算期が異なるため、会計期間ならびに時点が異なっております。



いちご・レジデンス・トークン

ー 西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・金町 ー

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。

■ 匿名組合損益計算書 (注1)

(単位：千円)

	前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
経 常 収 益		
居住賃料	178,635	177,215
共益費収入	16,575	16,740
駐車場使用料	665	592
礼金収入	137	1,407
その他収入	12,987	7,702
経常収益合計	209,000	203,657
経 常 費 用		
支払利息	63,449	71,002
AM費用	33,543	27,983
PM費用	7,940	6,134
建物管理費用	6,268	6,268
LM費用	4,402	6,791
業務委託手数料	2,231	802
事務委託手数料	2,689	2,689
固定資産税	10,444	10,444
銀行手数料	190	186
支払手数料	2,950	2,736
信託報酬	2,933	2,876
通信費	1,037	1,040
保険料	514	570
水道光熱費	2,237	2,163
減価償却費	38,297	38,297
修繕費	1,898	3,457
広告宣伝費	6,006	3,457
租税公課	0	-
営業者報酬	100	100
経常費用合計	187,135	195,283
営 業 利 益	21,865	8,373
営 業 外 収 益		
受取利息	177	178
営業外収益合計	177	178
営 業 外 費 用		
長期前払費用償却	6,264	6,264
開業費償却	2,769	2,769
営業外費用合計	9,033	9,033
経 常 利 益	13,009	▲482
当 期 純 利 益	13,009	▲482

※注1：本ファンドの受益証券発行信託の信託財産は、匿名組合出資であるため営業者と本匿名組合の貸借対照表と損益計算書を併記しております。また営業者と本匿名組合の決算期が異なるため、会計期間ならびに時点が異なっております。

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(いちごリアルティマネジメント株式会社)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。