

2021年4月期 決算短信 (REIT)

2021年6月17日

不動産投資信託証券発行者名 N T T都市開発リート投資法人 上場取引所 東
 コーディング番号 8956 URL <http://nud-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 加藤 祐一
 資産運用会社名 N T T都市開発投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小杉 知義
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 財務部長 (氏名) 岩田 武
 TEL (03)6262-9400

有価証券報告書提出予定日 2021年7月29日 分配金支払開始予定日 2021年7月16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. 2021年4月期の運用、資産の状況 (2020年11月1日~2021年4月30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	%
2021年4月期	11,468	21.1	5,710	34.4	5,300	37.6	5,299	37.6
2020年10月期	9,470	2.4	4,248	1.8	3,852	1.8	3,850	1.8

	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	%	%	%
2021年4月期	4,023	4.2	2.1	46.2
2020年10月期	2,923	3.1	1.6	40.7

(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	%	%
2021年4月期	4,024	5,299	—	—	100.0	4.2
2020年10月期	2,923	3,849	—	—	100.0	3.1

(注) 配当性向については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

(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
2021年4月期	265,361	126,412	47.6	95,985
2020年10月期	249,237	124,962	50.1	94,884

(参考) 自己資本 2021年4月期126,412百万円 2020年10月期124,962百万円

(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
2021年4月期	9,749	△19,489	9,827	17,832
2020年10月期	7,062	△5,460	△579	17,746

2. 2021年10月期の運用状況の予想（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期の運用状況の予想（2021年11月1日～2022年4月30日）

（％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
2021年10月期	10,771	△6.1	5,024	△12.0	4,582	△13.5	4,580	△13.6	3,130	—
2022年4月期	9,614	△10.7	4,001	△20.4	3,570	△22.1	3,569	△22.1	2,710	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年10月期）3,477円（2022年4月期）2,710円

（注）2021年10月期の「1口当たり分配金」は、同期の予想当期純利益に対して、同期初に発生した不動産等売却益をもとに新たに積立てる予定の圧縮積立金（見込額458百万円）を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

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) 2021年4月期 1,316,995口 2020年10月期 1,316,995口
- ② 期末自己投資口数 2021年4月期 0口 2020年10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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により記載しています。

※ 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

1. 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。
2. 運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、8ページ記載の「2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(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	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	27

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

ア. 投資法人の主な推移

NTT都市開発リート投資法人(2021年4月1日付けで商号を「プレミア投資法人」から「NTT都市開発リート投資法人」に変更しました。以下「本投資法人」といいます。)は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、2002年5月2日に設立され、2002年9月10日に東京証券取引所(現株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8956)しました。

その後、着実に資産規模を拡大し、保有物件に係る取得価格の総額(注1)は、第1期末(2003年4月30日)における49,021百万円(11物件)から、当期末(2021年4月30日)現在において261,864百万円(59物件、優先出資証券1銘柄を含みます。)まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏(注2)中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、2003年4月の第1期以降、前期の第36期まで36回の利益分配を行ってきました。

(注1)本書において「取得価格」とは、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を指します。

(注2)本書において「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県を指します。

イ. 投資環境と運用実績

(ア)当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、緊急事態宣言の再発出や延長もあり、サービス業を中心に一部で弱さが増えています。

(イ)本投資法人が投資対象としている東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの投資・運用環境は以下のような状況です。

(賃貸市場)

オフィスビルの賃貸市場については、テレワークの定着化やシェアオフィス、サテライトオフィス拡大などのオフィスニーズ変化やテナント企業の業績見通し変化を踏まえ、東京都心部を中心にオフィスの解約、減床の動きが見られ、空室率が上昇傾向にあるとともに、賃料水準は僅かながら低下傾向が続きました。

一方、レジデンスについては、新型コロナウイルス感染症を踏まえた2020年4月の緊急事態宣言の発出以降、東京都心部の人口は転出超過の状況が続いていましたが、足元では人口流出に歯止めがかかりつつあり、空室率には改善傾向も見られました。

(売買市場)

オフィスビル、レジデンスともに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による物件の選好は残るものの、金融緩和による良好な資金調達環境を背景として、国内外の投資家や一般事業会社等の取得意欲は旺盛で、キャップレートは低水準が続き、物件価格は高値圏で推移しました。

(ウ)当期において本投資法人は2020年12月21日に品川シーズンテラスの準共有持分49.0%(オフィスビル、取得価格12,200百万円)を取得し、さらに2021年3月30日に同ビルの準共有持分26.0%(取得価格6,520百万円)を追加取得しました。(注1)

一方、2015年1月に取得したアーバンネット麹町ビル(オフィスビル、取得価格3,600百万円)を売却し、1,921百万円の不動産等売却益を実現しています。

この結果、2021年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル25物件、レジデンス33物件、優先出資証券1銘柄(注2)の計59物件であり、取得価格の総額は261,864百万円、用途別の投資比率はオフィスビル61.9%、レジデンス30.5%、その他(優先出資証券)7.6%となっています。

また、優先出資証券を除いた58物件の稼働率は、2021年4月30日現在でオフィスビルが前期末比4.8ポイント低下の93.4%、レジデンスが前期末比0.1ポイント低下の94.4%で、全体では3.0ポイント低下の93.8%となっています。(2021年3月31日に2021年5月7日付けでの譲渡を決定したビュロー紀尾井町を除くレジデンス稼働率は96.1%、全体稼働率は94.3%です。)

(注1)取得資産は品川シーズンテラスの1階から3階の店舗、集会所、診療所、6階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分(18.0%)及び5階の事務所の区分所有権の共有持分(約3.4%)並びに土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分(約9.5%)及び土地使用貸借契約に基づく建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分(18.0%)を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分75.0%(当初取得:49.0%、追加取得:26.0%)です。(品川シーズンテラスの一棟の建物全体(但し、東京都が単独で所有する雨天時貯留施設に当たる部分を除きます。)に対する本投資法人の実質的な持分割合は約2.5%であり、既に保有している持分割合約4.7%と合わせた持分割合は約7.1%です。)

(注2)オフィスビル1棟全体及びその敷地から得られるキャッシュ・フローを裏付けとする優先出資証券です。

ウ. 本投資法人の本資産運用会社の合併

本投資法人の資産運用会社であったプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の完全子会社であり、私募REITであるNTT都市開発・プライベート投資法人の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社との間で、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社及びNTT都市開発投資顧問株式会社に分散しているエヌ・ティ・ティ都市開発グループの不動産アセットマネジメント事業に係る経営資源を集中し、運用基盤の効率化、安定化及び競争力の向上を通じ、各受託投資法人の投資主価値の最大化を図ることを目的として、NTT都市開発投資顧問株式会社を吸収合併存続会社、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社を吸収合併消滅会社とする合併（以下「本合併」といいます。）を2021年4月1日付けで行いました。

エ. 資金調達の概要等

(ア) 資金の借入等について

- A. 本投資法人は、2020年12月21日付で取得した品川シーズンテラスに係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、長期借入金として総額9,000百万円を借りました。当該長期借入金9,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社		株式会社みずほ銀行	NTTファイナンス株式会社
借入金額	3,000百万円	1,000百万円	3,000百万円	2,000百万円
借入日	2020年12月21日			
元本返済日	2024年11月29日	2028年11月30日	2029年11月30日	
元本返済方法	期日一括返済			
金利	固定金利型（注） (0.29755%)	固定金利型（注） (0.46500%)	固定金利型 (0.49755%)	固定金利型（注） (0.51755%)
担保・保証の有無	無担保・無保証			

（注）金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行っており、当該金利スワップ取引の効果を勘案し固定金利を記載しています。

- B. 本投資法人は、2021年1月29日に、2016年2月19日に借入れた長期借入金計2,000百万円について、短期借入金による借換を行いました。当該短期借入金2,000百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	2,000百万円
借入日	2021年1月29日
元本返済日	2021年5月31日
元本返済方法	期日一括返済
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.14%)
担保・保証の有無	無担保・無保証

- C. 本投資法人は、2021年3月5日に償還期限の到来する投資法人債2,500百万円の償還資金に充当するため、2021年3月4日に長期借入金の借入を行いました。当該長期借入金2,500百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	NTTファイナンス株式会社
借入金額	2,500百万円
借入日	2021年3月4日
元本返済日	2029年8月31日
元本返済方法	期日一括返済
金利	固定金利型（注） (0.61304%)
担保・保証の有無	無担保・無保証

（注）金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行っており、当該金利スワップ取引の効果を勘案し固定金利を記載しています。

- D. 本投資法人は、2021年3月30日付で取得した品川シーズンテラス（追加取得）に係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、短期借入金及び長期借入金として総額4,700百万円を借り入れました。当該短期借入金及び長期借入金4,700百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 みずほ銀行	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 みずほ銀行	NTTファイナンス 株式会社
借入金額	700百万円	500百万円	1,500百万円	1,300百万円	700百万円
借入日	2021年3月30日				
元本返済日	2022年3月31日		2025年3月31日	2029年9月28日	2030年3月29日
元本返済方法	期日一括返済				
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.16%)		固定金利型(注) (0.28380%)	固定金利型 (0.55943%)	固定金利型(注) (0.61005%)
担保・保証の有無	無担保・無保証				

(注) 金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行っており、当該金利スワップ取引の効果を勘案し固定金利を記載しています。

- E. 本投資法人は、2021年4月27日に次のとおり投資法人債を発行し（調達資金額：5,200百万円）、短期借入金5,200百万円の期日前返済資金の一部に充当しました。

[借入金返済の内訳]

- ・2020年6月12日に借り入れた短期借入金2,200百万円の期日前返済（返済日：2021年4月30日）
- ・2020年6月12日に借り入れた短期借入金1,000百万円の期日前返済（返済日：2021年4月30日）
- ・2021年1月29日に借り入れた短期借入金2,000百万円の期日前返済（返済日：2021年4月30日）

[投資法人債（総額5,200百万円）の概要]

名称：①第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
②第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）

発行総額：①2,000百万円

②3,200百万円

払込金額：各投資法人債の金額100円につき金100円

償還金額：各投資法人債の金額100円につき金100円

募集方法：一般募集

払込期日（発行日）：2021年4月27日

償還期限：①2024年4月26日（3年債）

②2031年4月25日（10年債）

利率：①年0.06%

②年0.50%

利払期日：毎年4月27日及び10月27日

担保・保証の有無：無担保・無保証

この結果、2021年4月30日現在の有利子負債総額は126,500百万円（内訳は短期借入金3,200百万円、長期借入金112,100百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）及び投資法人債11,200百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率(注)は97.5%となりました。

(注) 長期有利子負債比率＝長期有利子負債総額÷有利子負債総額×100%

- (イ) 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
	発行体格付 (格付の方向性又は見通し)	債券格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	AA－(安定的)	AA－(注1)

(注1) 第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、当期中の2021年4月27日付けで発行した第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（発行額2,000百万円）及び第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（発行額3,200百万円）に対する格付です。

(注2) 本投資法人の依頼に基づき、株式会社格付投資情報センター(R&I)は2021年3月31日付けで本投資法人の発行体格付(A+(安定的))を取下げました。

オ. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益11,468百万円、営業利益5,710百万円、経常利益5,300百万円、当期純利益5,299百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を4,024円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、感染拡大の防止策を講じるなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって持ち直しの動きが続くことが期待されますが、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要があります。また、金融資本市場の変動等の影響にも注視する必要があります。

このような環境下、オフィスビルの賃貸市場については、新型コロナウイルス感染症の影響長期化により賃料水準は引き続き弱含む見通しですが、テレワークやサテライトオフィスの利用拡大等ニューノーマル時代におけるオフィスニーズの変化を注視していくとともに、オフィスワーカーの安心、安全への配慮、ICTの活用等アフターコロナを見据えたビル運営を行っていくことで、賃貸収益の確保に取り組んでまいります。

一方、レジデンスについては、東京都心部からの人口流出にも一定の歯止めがかかりつつある状況にあり、今後も物件に合わせたリニューアル工事の実施、周辺マーケット状況を踏まえた適切な賃料設定などにより、安定的な運営を行ってまいります。

不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに、今後も売買価格は強含みで推移する可能性があり、厳しい取得環境は継続するものと考えられますが、金融資本市場、投資用不動産市況の動向にも注視する必要があります。

以上の環境認識を踏まえ、本投資法人は以下の運用方針で安定的なファンド運営に注力します。

- ・内部成長については、引き続き稼働率の維持・向上及び適切な賃料水準の確保に注力し、ポートフォリオの活性化に努めていく方針です。
- ・外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポート等を活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長に努めていく方針です。
- ・財務面については、借入期間の長期化及び返済期日の分散等を通じた資金調達安定化を図るとともに、市場動向に応じた資金調達コストの削減や有利子負債比率の引下げなどに努めていく方針です。

ア. 今後の運用の基本方針

本投資法人は、主として、首都圏に立地し、オフィス又はレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行います。

イ. 新規物件の取得（外部成長）について

(ア) 金融環境の動向に機敏に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ります。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。

(イ) 安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、本投資法人は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び当該グループの情報ルートを最大限に活用するとともに、NTT都市開発投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）がこれまで蓄積してきた取得ルートも活用して優良物件の取得に努めます。

ウ. 保有物件の売却について

本投資法人は運用資産の中長期的な保有を基本方針とし、取得から短期間での売却は原則として行わない方針であり、売却は原則として以下のような場合に検討するものとします。

- ・戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合
- ・魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合
- ・戦略的な重要性が失われた場合
- ・財務上の観点から売却を行う場合

エ. 管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させていきます。具体的には以下の運用管理方針で取得した運用資産の中長期的な収益極大化に努めていきます。

- ・テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じたリーシング活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。
- ・賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地域的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく適切な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。
- ・物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的な観点から継続的な設備投資による資産価値と競争力の向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

オ. 資金調達について

各金融機関との安定的な取引関係を維持・発展させながら、機動的な短期資金と安定的な長期資金のバランスを考慮した資金調達を行います。長期資金については、以下の点に留意しながら柔軟性を持った調達に努めます。

- ・ 調達手段の多様化（金融機関からの借入、投資法人債の発行及び金利スワップの活用）
- ・ 返済・償還時期の分散及び平均残存期間の長期化
- ・ 金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

カ. コンプライアンスについて

業務運営における法令遵守に関しては細心の注意を払って臨んでいます。引き続き投資主及び債権者の皆様方のご信頼にお応えすべく、法令遵守・ガバナンス機能の充実及び一層の強化に真摯に取り組んでいく方針です。

キ. 運用状況の見通し

(ア) 2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）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。

各期見通しの前提条件については、8ページ記載の「2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2021年10月期 〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕	2022年4月期 〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕
営業収益	10,771百万円	9,614百万円
営業利益	5,024百万円	4,001百万円
経常利益	4,582百万円	3,570百万円
当期純利益	4,580百万円	3,569百万円
1口当たり分配金	3,130円	2,710円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

(注) 上記の予想数値は本書の日付現在で一定の前提条件の下に算出したもので、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金はいずれも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。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において決算日（2021年4月30日）後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

資産の譲渡について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡しました。

[ビュロー紀尾井町]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格（注1）：2,850百万円

譲渡資産の取得日：2003年7月1日

取得価格（注2）：1,840百万円

帳簿価額：1,592百万円（2021年4月30日現在）

損益に及ぼす影響：2021年10月期に営業収益として不動産等売却益1,163百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：1,520百万円（価格時点：2021年3月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

譲渡契約締結日：2021年3月31日

引渡日：2021年5月7日

(譲渡資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都千代田区平河町二丁目4番4号

用途（注3）：共同住宅

敷地面積（注3）：306.73㎡ 建物延床面積（注3）：2,008.55㎡

構造（注3）：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

建築時期（注3）：2002年11月

総賃貸可能面積：1,728.98㎡

(注1) 譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注3) 「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び

2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【2021年10月期】 2021年5月1日～2021年10月31日（184日）</p> <p>【2022年4月期】 2021年11月1日～2022年4月30日（181日）</p>
運用資産	<p>【2021年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有の既存58物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）から運用資産の異動がないことを前提としています。 <p>【2022年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021年10月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。 なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<p>【2021年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021年4月30日現在の発行済投資口の総口数（1,316,995口）から異動がないことを前提としています。 <p>【2022年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021年10月期と発行済投資口の総口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	<p>【2021年10月期】</p> <p>2021年4月期末現在の有利子負債残高126,500百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2021年5月31日に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 2021年7月30日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 2021年9月30日に返済期限が到来する長期借入金2,400百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：126,500百万円）</p> <p>【2022年4月期】</p> <p>2021年10月期末現在の有利子負債予定残高126,500百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2022年3月31日に返済期限が到来する長期借入金1,050百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 2022年3月31日に返済期限が到来する短期借入金1,200百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 2022年4月28日に返済期限が到来する長期借入金3,900百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：126,500百万円）</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の運用資産に係る前提のもと、各保有物件の競争力や今後の入・退去動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出しています。なお、2021年10月期については、前期に取得したオフィスビル（1物件）の影響により賃貸事業収入は増加を見込んでいますが、不動産等売却益が前期に対して減少することにより営業収益は減収を見込んでいます。また、2022年4月期については、前期に計上した不動産等売却益が剥落すること等により、前期比で減収を予想しています。 ・2021年10月期及び2022年4月期における新型コロナウイルス感染症拡大による影響については、現時点で判明している一部商業テナントの賃料減免等を織り込んで算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・各保有物件について以下の諸要因を勘案して算出しています。 ・主要な営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、外注委託費、水道光熱費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。 ・固定資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を（但し、営業期間毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）前提に算出しています。 ・修繕費に関しては保有物件毎に策定した修繕計画をもとに必要と想定される金額を算出しています。 ・減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 ・以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 <ul style="list-style-type: none"> （1）外注委託費については2021年10月期に1,100百万円、2022年4月期に1,102百万円を想定しています。 （2）固定資産税等については2021年10月期に625百万円、2022年4月期に624百万円を想定しています。なお、前期に取得した資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行っており、当該精算金相当分は取得原価に算入しています。したがって、取得した資産については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されます。 （3）修繕費については2021年10月期に691百万円、2022年4月期に634百万円を想定しています。 （4）保有物件に係る減価償却費については2021年10月期に1,513百万円、2022年4月期に1,499百万円を想定しています。 （5）不動産賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については2021年10月期に671百万円、2022年4月期に624百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息（アップフロントフィーを含みます。）及び投資法人債利息は2021年10月期に435百万円、2022年4月期に425百万円を想定しています。
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・但し、2021年10月期においては、同期に発生した不動産等売却益（見込額1,163百万円）を原資として新たに圧縮積立金（想定額458百万円）を積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益から当該積立金を減算した残額を分配することを前提としています。 ・また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症による悪影響の更なる長期化や拡大がないことを前提に予想を策定しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,776,202	3,696,120
信託現金及び信託預金	13,969,799	14,136,558
営業未収入金	128,405	552,164
前払費用	118,159	191,157
未収還付法人税等	99,232	105,238
未収消費税等	—	391,606
その他	99	100
流動資産合計	18,091,899	19,072,947
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 91,700,196	※1 97,866,759
減価償却累計額	△31,098,949	△32,446,463
信託建物(純額)	60,601,246	65,420,296
信託構築物	2,068,108	2,139,158
減価償却累計額	△1,211,122	△1,250,089
信託構築物(純額)	856,985	889,068
信託工具、器具及び備品	620,489	680,328
減価償却累計額	△326,365	△371,555
信託工具、器具及び備品(純額)	294,124	308,773
信託土地	146,615,648	156,559,201
信託建設仮勘定	3,635	—
有形固定資産合計	208,371,641	223,177,339
無形固定資産		
信託借地権	1,777,602	1,777,602
信託その他無形固定資産	331	308
その他	1,370	6,652
無形固定資産合計	1,779,304	1,784,563
投資その他の資産		
投資有価証券	20,035,175	20,035,175
繰延税金資産	1,741	3,595
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	293,134	417,562
信託差入敷金及び保証金	630,697	810,337
投資その他の資産合計	20,970,748	21,276,670
固定資産合計	231,121,694	246,238,573
繰延資産		
投資法人債発行費	23,749	49,663
繰延資産合計	23,749	49,663
資産合計	249,237,343	265,361,183

(単位：千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,867,606	1,756,555
短期借入金	5,200,000	3,200,000
1年内返済予定の長期借入金	9,400,000	12,350,000
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	—
未払費用	113,863	123,671
未払分配金	14,770	16,798
未払法人税等	605	1,357
未払消費税等	75,437	—
未払事業所税	5,535	10,969
前受金	1,288,195	1,088,603
預り金	62,589	452,844
流動負債合計	20,528,603	19,000,799
固定負債		
長期借入金	89,700,000	99,750,000
投資法人債	6,000,000	11,200,000
信託預り敷金及び保証金	8,045,918	8,997,643
固定負債合計	103,745,918	119,947,643
負債合計	124,274,521	138,948,443
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	120,350,148	120,350,148
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	762,316	762,316
任意積立金合計	762,316	762,316
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,850,356	5,300,276
剰余金合計	4,612,672	6,062,592
投資主資本合計	124,962,821	126,412,740
純資産合計	※2 124,962,821	※2 126,412,740
負債純資産合計	249,237,343	265,361,183

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,853,877	※1 8,118,160
その他貸貸事業収入	※1 939,767	※1 906,925
不動産等売却益	※2 191,075	※2 1,921,560
受取配当金	485,897	522,193
営業収益合計	9,470,617	11,468,839
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,601,020	※1 5,025,641
資産運用報酬	384,271	439,480
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	11,396	11,856
一般事務委託手数料	84,317	94,262
会計監査人報酬	8,500	8,500
その他営業費用	128,125	174,796
営業費用合計	5,221,830	5,758,737
営業利益	4,248,786	5,710,101
営業外収益		
受取利息	80	90
未払分配金戻入	763	798
雑収入	258	95
営業外収益合計	1,101	984
営業外費用		
支払利息	368,630	384,526
投資法人債利息	23,216	20,396
投資法人債発行費償却	3,280	3,391
その他	2,377	2,366
営業外費用合計	397,505	410,680
経常利益	3,852,383	5,300,405
税引前当期純利益	3,852,383	5,300,405
法人税、住民税及び事業税	605	2,763
法人税等調整額	1,630	△1,854
法人税等合計	2,235	909
当期純利益	3,850,147	5,299,495
前期繰越利益	209	780
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,850,356	5,300,276

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	120,350,148	762,316	762,316	3,782,618	4,544,934	124,895,083	124,895,083
当期変動額							
剰余金の配当				△3,782,409	△3,782,409	△3,782,409	△3,782,409
当期純利益				3,850,147	3,850,147	3,850,147	3,850,147
当期変動額合計	—	—	—	67,737	67,737	67,737	67,737
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	3,850,356	4,612,672	124,962,821	124,962,821

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	120,350,148	762,316	762,316	3,850,356	4,612,672	124,962,821	124,962,821
当期変動額							
剰余金の配当				△3,849,576	△3,849,576	△3,849,576	△3,849,576
当期純利益				5,299,495	5,299,495	5,299,495	5,299,495
当期変動額合計	—	—	—	1,449,919	1,449,919	1,449,919	1,449,919
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	5,300,276	6,062,592	126,412,740	126,412,740

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕	当期 〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕
I 当期末処分利益	3,850,356,701	5,300,276,125
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,849,576,385 (2,923)	5,299,587,880 (4,024)
III 次期繰越利益	780,316	688,245

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,316,995口の整数倍の最大値となる3,849,576,385円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,316,995口の整数倍の最大値となる5,299,587,880円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,852,383	5,300,405
減価償却費	1,456,926	1,514,990
投資法人債発行費償却	3,280	3,391
受取利息	△80	△90
未払分配金戻入	△763	△798
支払利息	391,846	404,922
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△20,330	△423,758
営業未払金の増減額 (△は減少)	207,599	197,676
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△391,606
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△45,760	△75,437
前受金の増減額 (△は減少)	△72,763	△199,592
預り金の増減額 (△は減少)	532	390,255
信託有形固定資産の売却による減少額	1,580,914	3,623,974
その他	46,077	△131,119
小計	7,399,862	10,213,211
利息の受取額	80	90
利息の支払額	△341,762	△455,988
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	4,703	△8,018
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,062,883	9,749,294
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△5,759,745	△20,255,227
無形固定資産の取得による支出	—	△6,765
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△179,639
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	458,567	1,433,777
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△159,704	△482,051
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,460,883	△19,489,905
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,200,000	3,200,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△5,200,000
長期借入れによる収入	—	15,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△2,000,000
投資法人債の発行による収入	—	5,200,000
投資法人債の償還による支出	—	△2,500,000
投資法人債発行費の支出	—	△25,961
分配金の支払額	△3,779,594	△3,846,750
財務活動によるキャッシュ・フロー	△579,594	9,827,288
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,022,405	86,677
現金及び現金同等物の期首残高	16,723,596	17,746,001
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,746,001	※1 17,832,679

(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	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～68年 信託構築物 3年～56年 信託工具、器具及び備品 3年～15年 また、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税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。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた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、精算金として譲渡人に支払った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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は15,732千円、当期は575千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。</p> <p>(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</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動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。</p> <p>(4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> <p>但し、資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入していません。</p>
----------------------------	--

(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 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 〔2020年10月31日〕	当期 〔2021年4月30日〕
信託建物	19,834千円	19,834千円

※2 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

	前期 〔2020年10月31日〕	当期 〔2021年4月30日〕
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕	当期 〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	6,705,401千円	6,969,558千円
共益費	1,148,475千円	7,853,877千円
その他賃貸事業収入		
駐車場使用料	224,746千円	225,768千円
施設使用料	52,191千円	59,280千円
付帯収益	557,459千円	507,293千円
その他の雑収入	105,369千円	939,767千円
不動産賃貸事業収益合計	8,793,645千円	11,494,465千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,039,578千円	1,087,155千円
水道光熱費	577,151千円	498,587千円
公租公課	630,059千円	622,043千円
損害保険料	10,914千円	15,343千円
修繕費	705,090千円	869,818千円
信託報酬	28,763千円	29,036千円
減価償却費	1,455,555千円	1,513,507千円
賃借料	85,144千円	295,775千円
その他賃貸事業費用	68,760千円	94,374千円
不動産賃貸事業費用合計	4,601,020千円	5,025,641千円
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	4,192,624千円	3,999,444千円

(表示方法の変更)

前期において、「その他賃貸事業費用」に含めて表示していた「賃借料」は、金額的重要性が増したため、当期より独立掲記しています。

この結果、前期の「その他賃貸事業費用」153,905千円は、「賃借料」85,144千円、「その他賃貸事業費用」68,760千円として組み替えております。

※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自2020年5月1日 至 2020年10月31日)

アーバンネット市ヶ谷ビル

不動産等売却収入	1,778,000千円	
不動産等売却原価	1,580,914千円	
その他売却費用	6,010千円	
不動産等売却益		191,075千円

当期 (自2020年11月1日 至 2021年4月30日)

アーバンネット麹町ビル

不動産等売却収入	5,550,000千円	
不動産等売却原価	3,623,974千円	
その他売却費用	4,465千円	
不動産等売却益		1,921,560千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕	当期 〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕
※1 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	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,316,995口	1,316,995口

[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 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕	当期 〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕
現金及び預金	3,776,202千円	3,696,120千円
信託現金及び信託預金	13,969,799千円	14,136,558千円
現金及び現金同等物	17,746,001千円	17,832,679千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティングリース取引 (借主側)

未経過リース料

	前期 〔2020年10月31日〕	当期 〔2021年4月30日〕
1年内	－千円	580,455千円
1年超	－千円	13,253,738千円
合計	－千円	13,834,194千円

オペレーティングリース取引 (貸主側)

未経過リース料

	前期 〔2020年10月31日〕	当期 〔2021年4月30日〕
1年内	1,127,590千円	972,584千円
1年超	3,374,951千円	3,130,373千円
合計	4,502,541千円	4,102,957千円

[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、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。

さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して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

短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰り予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7)重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

なお、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期〔2020年10月31日〕

2020年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,776,202	3,776,202	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,969,799	13,969,799	—
資産計	17,746,001	17,746,001	—
(3) 短期借入金	5,200,000	5,200,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	9,400,000	9,429,822	29,822
(5) 1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,502,725	2,725
(6) 長期借入金	89,700,000	90,315,344	615,344
(7) 投資法人債	6,000,000	5,930,380	△69,620
負債計	112,800,000	113,378,271	578,271
(8) 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) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、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、残存期間に対応した新規借入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。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入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。

(5) 1年内償還予定の投資法人債及び(7) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日〔2020年10月31日〕後の償還予定額

(単位：千円)

区分	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
現金及び預金	3,776,202	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,969,799	—	—	—	—	—
合計	17,746,001	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔2020年10月31日〕後の返済予定額

(単位：千円)

区分	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
短期借入金	5,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	9,400,000	19,450,000	19,800,000	9,500,000	4,800,000	36,150,000
投資法人債	2,500,000	—	2,000,000	—	—	4,000,000
合計	17,100,000	19,450,000	21,800,000	9,500,000	4,800,000	40,150,000

当期〔2021年4月30日〕

2021年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,696,120	3,696,120	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,136,558	14,136,558	—
資産計	17,832,679	17,832,679	—
(3) 短期借入金	3,200,000	3,200,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	12,350,000	12,398,058	48,058
(5) 長期借入金	99,750,000	100,313,691	563,691
(6) 投資法人債	11,200,000	11,163,220	△36,780
負債計	126,500,000	127,074,970	574,970
(7) 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) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、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、残存期間に対応した新規借入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。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入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。

(6) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日〔2021年4月30日〕後の償還予定額

(単位：千円)

区分	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
現金及び預金	3,696,120	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	14,136,558	—	—	—	—	—
合計	17,832,679	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔2021年4月30日〕後の返済予定額

(単位：千円)

区分	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
短期借入金	3,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	12,350,000	26,600,000	10,950,000	12,250,000	11,600,000	38,350,000
投資法人債	—	—	4,000,000	—	—	7,200,000
合計	15,550,000	26,600,000	14,950,000	12,250,000	11,600,000	45,550,000

[有価証券に関する注記]

前期〔2020年10月31日〕

有価証券

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

当期〔2021年4月30日〕

有価証券

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

[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〔2020年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔2021年4月30日〕

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〔2020年10月31日〕

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		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 受取変動・支払固定	長期借入金	73,180,000	73,180,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期〔2021年4月30日〕

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		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 受取変動・支払固定	長期借入金	83,880,000	78,930,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期〔2020年10月31日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期〔2021年4月30日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[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 〔2020年10月31日〕	当期 〔2021年4月30日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	1,741千円	3,595千円
繰延税金資産合計	1,741千円	3,595千円
繰延税金資産の純額	1,741千円	3,595千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後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 〔2020年10月31日〕	当期 〔2021年4月30日〕
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.42%	△31.46%
その他	0.02%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	0.02%

[持分法損益等に関する注記]

前期〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要株主等

前期〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主

前期〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、東京都区部を中心として賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び当期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 2020年5月1日 至 2020年10月31日]	[自 2020年11月1日 至 2021年4月30日]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	139,197,975	142,426,628
	当期中増減額(注3)	3,228,652	15,132,425
	当期末残高	142,426,628	157,559,053
	当期末時価(注4)	180,284,400	195,978,400
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	68,129,452	67,722,947
	当期中増減額(注3)	△406,505	△326,750
	当期末残高	67,722,947	67,396,196
	当期末時価(注4)(注5)	84,180,000	86,100,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	207,327,427	210,149,575
	当期中増減額(注3)	2,822,147	14,805,675
	当期末残高	210,149,575	224,955,250
	当期末時価(注4)(注5)	264,464,400	282,078,400

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報(2) 投資資産②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご覧ください。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は大手町フィナンシャルシティ グランキューブの取得(4,716,504千円)及び保有物件に係る資本的支出(1,157,961千円)によるものであり、主な減少額はアーバンネット市ヶ谷ビルの売却(1,580,914千円)及び減価償却費(1,455,555千円)によるものです。当期の主な増加額は品川シーズンテラスの取得(18,824,893千円)及び保有物件に係る資本的支出(1,121,898千円)によるものであり、主な減少額はアーバンネット麹町ビルの売却(3,623,974千円)及び減価償却費(1,513,507千円)によるものです。

(注4) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

(注5) ビューロー紀尾井町は2021年5月7日付けで売却していますが、当期末時価は2021年4月30日時点の鑑定評価額にて集計しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 2020年5月1日 至 2020年10月31日]	[自 2020年11月1日 至 2021年4月30日]
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,181,948	6,449,279
	不動産賃貸事業費用	3,185,734	3,527,878
	不動産賃貸事業損益	2,996,214	2,921,401
レジデンス	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,611,696	2,575,806
	不動産賃貸事業費用	1,415,286	1,497,763
	不動産賃貸事業損益	1,196,409	1,078,042
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	8,793,645	9,025,085
	不動産賃貸事業費用	4,601,020	5,025,641
	不動産賃貸事業損益	4,192,624	3,999,444

(注) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、外注委託費、水道光熱費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人の事業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 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(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%を越えるため、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90%を越えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益が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 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(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%を越えるため、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90%を越えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益が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 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕	当期 〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕
1口当たり純資産額	94,884円	95,985円
1口当たり当期純利益	2,923円	4,023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。

また、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 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕	当期 〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕
当期純利益(千円)	3,850,147	5,299,495
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)	3,850,147	5,299,495
期中平均投資口数(口)	1,316,995	1,316,995

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡しました。

[ビュロー紀尾井町]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1)：2,850百万円

譲渡資産の取得日：2003年7月1日

取得価格(注2)：1,840百万円

帳簿価額：1,592百万円(2021年4月30日現在)

損益に及ぼす影響：2021年10月期に営業収益として不動産等売却益1,163百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：1,520百万円(価格時点：2021年3月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

譲渡契約締結日：2021年3月31日

引渡日：2021年5月7日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都千代田区平河町二丁目4番4号

用途(注3) : 共同住宅

敷地面積(注3) : 306.73㎡ 建物延床面積(注3) : 2,008.55㎡

構造(注3) : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

建築時期(注3) : 2002年11月

総賃貸可能面積 : 1,728.98㎡

(注1) 譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注3) 「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期(2021年4月期)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。

なお、当期末(2021年4月30日)までの最近5年間における増資等については、該当事項はありません。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途等による 区分	地域等による 区分	前期 [2020年10月31日現在]		当期 [2021年4月30日現在]	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率(%)
信託不動産	オフィスビル	都心5区	65,358	26.2	80,405	30.3
		東京23区 (都心5区を除く)	57,220	23.0	57,131	21.5
		東京周辺都市	8,403	3.4	8,571	3.2
		地方主要都市	11,444	4.6	11,450	4.3
		小計	142,426	57.1	157,559	59.4
	レジデンス	都心5区	55,974	22.5	55,691	21.0
		東京23区 (都心5区を除く)	11,748	4.7	11,704	4.4
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	67,722	27.2	67,396	25.4
信託不動産合計		210,149	84.3	224,955	84.8	
優先出資証券	—	20,035	8.0	20,035	7.6	
預金等のその他資産	—	19,052	7.6	20,370	7.7	
資産合計(注2)	—	249,237	100.0	265,361	100.0	

(注1) 上表中の「保有総額」は、「信託不動産」については取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額を、「優先出資証券」については取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2) 上表中の「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

	前期 [2020年10月31日現在]		当期 [2021年4月30日現在]	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	124,274	49.9	138,948	52.4
純資産総額	124,962	50.1	126,412	47.6
資産総額	249,237	100.0	265,361	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末（2021年4月30日）現在において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

特定資産 の種類	銘柄名	数量 (口)	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)		評価額 (注3)		対総資産 比率 (%) (注4)	種類別 投資比率 (%) (注5)
			金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
優先出資 証券	ユーディーエックス 特定目的会社優先出 資証券	53,580 (注6)	19,940	—	20,035	—	20,035	7.6	100.0

(注1) 「取得価格」は、当該優先出資証券の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」については、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

(注3) 「評価額」については、取得原価（取得価額に同じです。取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

(注4) 「対総資産比率」とは、本投資法人の2021年4月30日現在の資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注5) 「種類別投資比率」とは、本投資法人の2021年4月30日現在における優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注6) 本投資法人は「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数282,000口のうち53,580口（優先出資持分19.0%）を保有しています。

(注7) 本投資法人が保有する投資有価証券のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものではありません。

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

ア. 投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末（2021年4月30日）現在における本投資法人の運用資産の概要を一覧表にまとめたものです。個別の保有不動産に関する損益状況（優先出資証券を除きます。）については、後記「イ. 投資資産の損益の状況」をご参照ください。なお、下記運用資産（優先出資証券を除きます。）はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
オフィスビル	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	6,341	5,896	2.4	7,640	100.0	
		A02	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,515	2.7	9,260	88.1	
		A03	プレミアム道玄坂ビル	1,727	1,444	0.7	3,100	100.0	
		A04	KN渋谷3	5,348	4,887	2.0	10,100	89.5	
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,181	2.0	7,160	100.0	
		A06	六番町ビル	7,860	7,615	3.0	10,500	100.0	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,263	3.9	12,200	100.0	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,870	1.9	4,940	100.0	
		A15	グランパーク（注5）	11,490	11,242	4.4	15,000	98.3	
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ（注6）	4,680	4,699	1.8	5,132	100.0	
		A18	品川シーズンテラス（注7）	18,720	18,787	7.1	19,200	97.5	
	東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミアム東陽町ビル	4,310	3,504	1.6	3,450	100.0	
		B03	上野THビル	4,380	4,423	1.7	3,400	100.0	
		B04	五反田NTビル（注8）	4,100	4,055	1.6	3,280	93.8	
		B05	上野トーセイビル	5,900	5,157	2.3	7,990	68.3	
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	14,625	5.2	21,600	100.0	
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,567	1.8	5,940	100.0	
		B08	スフィアタワー天王洲（注9）	15,000	15,491	5.7	17,800	98.6	
		B09	アーバンネット五反田NNビル	5,250	5,306	2.0	6,040	24.4	
	東京周辺 都市	C01	プレミアム横浜西口ビル	3,558	3,034	1.4	4,380	100.0	
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟（注10）	6,556	5,537	2.5	6,060	88.7	
	地方主要 都市	G02	NTTクレド岡山ビル（注11）	3,600	3,837	1.4	3,234	89.3	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注12）	1,628	1,645	0.6	1,688	100.0	
		G04	アーバンネット静岡ビル（注13）	1,119	1,081	0.4	1,164	97.5	
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	4,600	4,885	1.8	5,720	100.0	
	オフィスビル小計				162,030	157,559	61.9	195,978	93.4

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,163	2.0	5,720	98.4	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,394	1.0	2,140	93.8	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,136	0.5	1,400	89.6	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	856	0.4	1,160	92.6	
		D06	ビュロー紀尾井町	1,840	1,592	0.7	1,520	—	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,870	1.8	5,260	100.0	
		D09	プレミアムステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,738	0.8	1,910	95.6	
		D11	ラング・タワー京橋	927	744	0.4	1,210	94.8	
		D12	プレミアムステージ三田慶大前	1,580	1,379	0.6	2,090	96.8	
		D13	プレミアムロッソ	1,662	1,428	0.6	1,780	98.2	
		D14	プレミアムブラン代々木公園	2,330	1,893	0.9	2,650	93.5	
		D15	プレミアムステージ内神田	1,723	1,441	0.7	2,350	96.6	
		D16	プレミアムステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,224	0.6	1,870	100.0	
		D17	Walk赤坂	2,043	1,639	0.8	1,610	100.0	
		D18	プレミアムステージ芝公園	1,585	1,432	0.6	1,760	95.3	
		D19	MEW	1,556	1,278	0.6	1,310	94.0	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注14)	7,590	5,338	2.9	7,840	96.0	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,729	1.5	3,890	87.8	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	5,978	2.5	5,740	92.4	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注15)	5,500	4,303	2.1	6,860	97.8	
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,250	1.7	5,820	95.5	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,351	0.5	2,120	100.0	
		D26	プレミアムステージ麻布十番	1,420	1,442	0.5	1,560	86.1	
		D27	プレミアムステージ笹塚	1,080	1,083	0.4	1,200	98.1	
		東京23区 (都心5区を除く)	E01	ビーサイト大崎	1,072	822	0.4	1,060	79.7
			E02	プレミアムガーデン本郷	975	944	0.4	1,140	100.0
			E03	プレミアムグランデ馬込	1,560	1,258	0.6	1,210	100.0
E04	プレミアムノッツェ祐天寺		1,525	1,320	0.6	1,550	100.0		
E05	プレミアムステージ湯島		1,803	1,433	0.7	1,950	97.1		
E06	プレミアムステージ駒込		1,830	1,444	0.7	2,100	94.7		
E07	プレミアムステージ大塚		1,310	1,088	0.5	1,500	100.0		
E08	プレミアムステージ本所吾妻橋		2,640	2,214	1.0	3,100	96.4		
E09	プレミアムステージ両国		1,496	1,176	0.6	1,720	95.5		
レジデンス小計				79,894	67,396	30.5	86,100	94.4	
オフィス・レジデンス小計				241,924	224,955	92.4	282,078	93.8	
その他	—	Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(注16)	19,940	20,035	7.6	20,035	—	
合計				261,864	244,990	100.0	302,113	93.8	

(注1) 「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、優先出資証券の「貸借対照表計上額」については取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。

(注3) 「投資比率」とは、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいいます。

(注4) 「期末算定価額」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、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。)を記載しています。

なお、各評価機関による評価対象物件(物件番号で表示しています。)は以下のとおりです。

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：A10、A15、A18、B02～B05、B08～B09、G05、D12、D14、D16、D18～D19、D25、E04～E06

一般財団法人日本不動産研究所：A01～A06、A11、A17、B06～B07、C01～C02、G02～G04、D01～D02、D04～D06、D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、D26～D27、E01～E03、E07～E09

また、ユードイーエックス特定目的会社優先出資証券の「期末算定価額」は取得価額を記載しています。

- (注5) グランパークの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) 品川シーズンテラスについては、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、東京都及び東京都以外の一棟の建物の共有者(エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計4社)が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(75.0%)に相当する総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注8) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) スフィアタワー天王洲の「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の67)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注10) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) NTTクレド岡山ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の60)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) アーバンネット静岡追手町ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注13) アーバンネット静岡ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注14) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注15) 芝浦アイランド ブルームタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注16) 当該優先出資証券の概要については前記「①投資有価証券の主要銘柄」をご参照ください。
- (注17) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものではありません。
- (注18) 本投資法人の運用資産(優先出資証券を除きます。)は、全て賃貸用資産です。

イ. 投資資産の損益の状況

個別の保有不動産に関する損益状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

物件名称		当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
A01	ランディック新橋ビル	206	188	17	86	16	6	24	6	30	1	119	150	5.1	
A02	ランディック第2新橋ビル	239	224	14	91	21	8	16	9	33	1	147	181	5.6	
A03	プレミアム道玄坂ビル	85	75	9	26	5	2	5	1	9	0	59	69	9.6	
A04	KN渋谷3	210	176	34	94	21	15	16	14	25	1	116	141	5.8	
A05	高田馬場センタービル	263	225	38	119	25	11	20	20	38	2	143	182	8.7	
A06	六番町ビル	(注2)										181	213	5.6	
A10	アーバンネット三田ビル	314	301	13	197	38	12	34	66	41	2	117	159	3.1	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注2)										82	105	4.3	
A15	グランパーク	468	418	50	241	55	53	39	42	46	4	226	273	4.9	
A16	アーバンネット麹町ビル(注3)	47	42	4	35	8	1	19	0	2	2	11	14	3.0	
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	100	95	4	24	9	4	—	0	9	0	76	85	3.6	
A18	品川シーズンテラス(注4)	438	418	19	317	26	13	0	20	42	214	121	163	3.3	
B02	プレミアム東陽町ビル	113	101	11	65	9	6	8	7	33	1	47	81	4.6	
B03	上野THビル	127	113	14	89	13	6	8	26	17	17	38	55	2.5	
B04	五反田NTビル	97	88	9	47	9	5	8	8	14	1	50	64	3.2	
B05	上野トーセイビル	203	180	22	107	14	8	12	17	52	1	95	148	5.7	
B06	アーバンネット池袋ビル	749	660	89	366	76	62	33	36	154	3	383	537	7.4	
B07	アーバンネット大森ビル	248	238	10	112	35	10	18	2	44	1	135	180	7.9	
B08	スフィアタワー天王洲	608	500	108	319	64	86	58	35	66	7	288	355	4.6	
B09	アーバンネット五反田NNビル	236	228	7	152	24	6	19	78	21	1	84	105	4.0	
C01	プレミアム横浜西口ビル	154	130	24	72	15	7	10	7	30	1	82	112	7.4	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	395	320	74	331	60	74	33	76	85	2	64	149	5.4	
G02	NTTクレド岡山ビル	267	207	59	238	70	26	29	35	52	23	28	81	4.2	
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	108	96	11	47	16	4	5	2	18	0	60	78	9.6	
G04	アーバンネット静岡ビル	77	71	5	32	13	3	5	1	8	0	45	53	9.9	
G05	アーバンエース肥後橋ビル	243	217	26	132	36	17	20	22	33	1	111	145	5.9	
オフィスビル 計		6,449	5,744	705	3,527	751	463	489	553	969	300	2,921	3,890	4.9	

(単位：百万円)

物件名称		当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
D01	パークアクシス 四谷ステージ	159	149	10	66	18	0	8	8	25	5	92	118	5.7	
D02	パークアクシス明 治神宮前	55	51	3	38	5	1	2	20	6	2	16	23	1.9	
D04	キャビンアリーナ 赤坂	40	36	3	16	4	0	1	2	6	0	23	30	5.3	
D05	キャビンアリーナ 南青山	35	33	1	15	3	0	1	0	7	1	19	27	6.3	
D06	ビュロー紀尾井町	14	14	—	12	0	0	2	0	7	0	1	8	1.1	
D08	六本木グリーンテ ラス	142	140	1	52	12	1	8	4	25	1	89	114	5.9	
D09	プレミアムステージ 芝公園Ⅱ	48	42	6	48	9	0	3	23	10	0	0	10	1.2	
D11	ラング・タワー 京橋	35	34	1	65	5	0	1	52	4	0	△30	△25	△6.9	
D12	プレミアムステージ 三田慶大前	53	52	1	18	4	0	2	3	6	1	35	41	6.0	
D13	プレミアロッソ	56	49	6	23	6	0	2	3	8	0	32	41	5.9	
D14	プレミアムブラン 代々木公園	69	65	4	38	7	0	3	6	18	1	31	50	5.3	
D15	プレミアムステージ 内神田	57	54	3	23	5	1	2	1	11	1	34	45	6.3	
D16	プレミアムステージ 市ヶ谷河田町	47	45	1	19	4	0	1	1	10	0	27	38	6.2	
D17	Wal k 赤坂	52	47	4	30	6	0	2	8	11	1	21	33	4.1	
D18	プレミアムステージ 芝公園	45	43	1	18	4	0	2	1	8	0	27	36	5.0	
D19	MEW	37	31	5	24	5	0	2	2	12	1	13	25	4.1	
D20	芝浦アイランド エアタワー	355	313	41	252	56	7	15	27	91	54	102	193	7.3	
D21	ストーリー赤坂	87	78	9	40	12	1	6	6	12	1	47	59	3.2	
D22	ルネ新宿御苑タワ ー	183	162	21	112	38	4	11	11	44	1	71	116	3.9	
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	291	266	24	172	41	2	13	16	62	37	118	180	8.4	
D24	クエストコート 原宿	145	137	8	53	14	3	6	5	21	1	92	113	5.4	
D25	アーバンコート 市ヶ谷	63	57	6	30	9	0	3	7	8	0	33	42	6.3	
D26	プレミアムステージ 麻布十番	39	35	3	18	4	0	1	4	6	1	20	26	3.7	
D27	プレミアムステージ 笹塚	33	30	2	11	2	0	1	0	5	0	21	27	5.0	
E01	ビーサイト大崎	22	19	2	43	5	0	1	29	4	1	△21	△16	△4.1	
E02	プレミアムガーデン 本郷	35	33	2	9	3	0	2	0	3	0	25	29	6.1	
E03	プレミアグランデ 馬込	43	39	3	22	5	0	2	5	7	1	21	28	4.5	
E04	プレミアノッツェ 祐天寺	41	38	2	21	5	0	2	2	11	1	19	31	4.7	
E05	プレミアムステージ 湯島	52	49	2	30	6	0	2	3	15	1	22	37	5.2	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
E06	プレミアステージ 駒込	55	51	3	30	6	0	2	3	16	1	25	41	5.7	
E07	プレミアステージ 大塚	43	42	1	20	4	0	1	1	11	1	23	34	6.3	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	82	75	6	87	9	0	4	47	24	1	△5	18	1.7	
E09	プレミアステージ 両国	47	44	3	23	4	0	2	0	14	0	24	39	6.7	
レジデンス 計		2,575	2,373	201	1,497	335	34	132	316	544	133	1,078	1,622	4.8	
合計		9,025	8,118	906	5,025	1,087	498	622	869	1,513	434	3,999	5,512	4.9	

(注1) NOI利回りについては以下の算式により算出しています。

①個別物件について

$$\text{NOI利回り} = [\text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各物件に係る当期のNOI} \times 2$$

(但し、期中売買物件については当期のNOI×365/期中保有日数)

$$** \text{投資価額} = \text{各物件に係る当期末帳簿価額}$$

(但し、売却物件については当期末帳簿価額に代えて売却時帳簿価額で算出)

②「オフィスビル 計」、「レジデンス 計」及び「合計」について

$$\text{NOI利回り} = [\text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期のNOI合計額} \times 2$$

$$** \text{投資価額} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期末帳簿価額合計額}$$

(注2) ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

(注3) アーバンネット麹町ビルについては、当期中の2020年12月21日付けで売却しており、当期の営業日数は50日となります。

(注4) 品川シーズンテラスについては、当期中の2020年12月21日付けで取得（取得価格 12,200百万円）し、さらに2021年3月30日付けで追加取得（取得価格 6,520百万円）をしており、当期の営業日数は131日となります。

(3) 保有不動産の資本的支出

①資本的支出の予定

本投資法人の保有不動産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、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費用に計上される部分も含まれている可能性があります。

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	既払総額
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	給湯設備改修工事	自2019年2月 至2023年4月	883,239	—	130,838
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	配管設備改修工事	自2021年5月 至2021年10月	63,706	—	—
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	昇降機設備改修工事	自2021年1月 至2021年10月	60,076	—	—
KN渋谷3	東京都渋谷区	動力盤改修工事	自2021年8月 至2021年10月	46,469	—	—
プレミアム道玄坂ビル	東京都渋谷区	昇降機設備改修工事	自2021年9月 至2021年10月	22,253	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,121,898千円であり、当期費用に区分された修繕費869,818千円と合わせ、1,991,717千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額(千円)
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	中央監視設備改修工事	自2021年1月 至2021年4月	98,896
六番町ビル	東京都千代田区	昇降機設備改修工事	自2020年6月 至2021年4月	87,185
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	空調設備改修工事	自2020年3月 至2021年2月	69,715
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	空調設備改修工事	自2020年8月 至2021年2月	63,657
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	衛生設備改修工事	自2020年3月 至2021年2月	59,252
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	長周期地震動対策工事	自2019年2月 至2020年12月	54,357
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	昇降機設備改修工事	自2020年12月 至2021年1月	36,445
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	火災報知設備改修工事	自2020年12月 至2021年4月	32,080
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	空調設備改修工事	自2021年1月 至2021年4月	28,263
クエストコート原宿	東京都渋谷区	空調設備改修工事	自2020年12月 至2021年3月	26,695
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	空調設備改修工事	自2020年9月 至2020年11月	22,716
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	二重床改修工事	自2020年11月 至2021年3月	21,119
その他の工事等				521,513
合計				1,121,898

③長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

(単位：千円)

項目	営業期間	前期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕	当期 〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕
当期首積立金残高		609,117	623,440
当期積立額		14,323	14,323
当期積立金取崩額		—	—
次期繰越額		623,440	637,763

(4) 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人の保有不動産については、株式会社竹中工務店により地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

次の表は、当期末（2021年4月30日現在）における本投資法人の資産運用に係るPML値を一覧表にまとめたものです。

本書においてPML値の定義については以下のとおりです。

すなわち、個別物件のPML値（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震（PME＝Probable Maximum Earthquake：再現期間475年＝50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震）が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費（＝再調達価格）に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率（被害総額／全建物の再調達価格）を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

用途	物件名称		PML値 (%)
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	10.6
	A02	ランディック第2新橋ビル	12.9
	A03	プレミアム道玄坂ビル	5.5
	A04	KN渋谷3	10.6
	A05	高田馬場センタービル	2.0
	A06	六番町ビル	10.8
	A10	アーバンネット三田ビル	7.2
	A11	アーバンネット麻布ビル	10.5
	A15	グランパーク	12.0
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	8.6
	A18	品川シーズンテラス	4.7
	B02	プレミアム東陽町ビル	16.2
	B03	上野THビル	12.8
	B04	五反田NTビル	14.3
	B05	上野トーセイビル	10.7
	B06	アーバンネット池袋ビル	13.0
	B07	アーバンネット大森ビル	6.8
	B08	スフィアタワー天王洲	8.3
	B09	アーバンネット五反田NNビル	9.7
	C01	プレミアム横浜西口ビル	10.2
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4
	G02	NTTクレド岡山ビル	14.4
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル	9.0
	G04	アーバンネット静岡ビル	9.0
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	6.3

用途	物件名称		PML値 (%)
レジデンス	D01	パークアクシス四谷ステージ	7.4
	D02	パークアクシス明治神宮前	9.9
	D04	キャビンアリーナ赤坂	10.1
	D05	キャビンアリーナ南青山	11.2
	D06	ビュロー紀尾井町	11.6
	D08	六本木グリーンテラス	10.3
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	11.5
	D11	ラング・タワー京橋	12.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前	14.3
	D13	プレミアロッソ	14.0
	D14	プレミアプラン代々木公園	13.1
	D15	プレミアステージ内神田	13.8
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1
	D17	Walk赤坂	13.9
	D18	プレミアステージ芝公園	16.1
	D19	MEW	13.9
	D20	芝浦アイランド エアタワー	11.2
	D21	ストーリー赤坂	11.7
	D22	ルネ新宿御苑タワー	7.2
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー	10.0
	D24	クエストコート原宿	12.7
	D25	アーバンコート市ヶ谷	12.0
	D26	プレミアステージ麻布十番	14.6
	D27	プレミアステージ笹塚	10.5
	E01	ビーサイト大崎	12.1
	E02	プレミアガーデン本郷	12.1
	E03	プレミアグランデ馬込	15.7
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	13.6
	E05	プレミアステージ湯島	17.2
E06	プレミアステージ駒込	18.0	
E07	プレミアステージ大塚(注)	22.5	
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7	
E09	プレミアステージ両国	12.8	
ポートフォリオ全体			8.2

(注) 本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて地震PML値が20%以上の物件については耐震補強工事等が条件となっているため、プレミアステージ大塚については、コスト等を勘案し、再調達価格の2.5%（PML値が20%を超過する部分）に相当する金額を支払限度額とした地震保険を付保しています。

(5) 稼働率の推移(注1)

当期の稼働率推移は以下のとおりです。

用途	番号	物件名	当期(2020年11月1日～2021年4月30日)						
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日	
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A02	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	88.1	88.1	
	A03	プレミアム道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A04	KN渋谷3	77.8	77.8	77.8	89.5	89.5	89.5	
	A05	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A06	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A10	アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A11	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A15	グランパーク(注2)	98.5	98.5	98.4	98.3	98.5	98.3	
	A16	アーバンネット麴町ビル(注3)	100.0	—	—	—	—	—	
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注4)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A18	品川シーズンテラス(注5)	—	100.0	99.9	97.5	97.5	97.5	
	B02	プレミアム東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B03	上野THビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B04	五反田NTビル(注6)	100.0	100.0	100.0	100.0	93.8	93.8	
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	68.3	
	B06	アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B07	アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B08	スフィアタワー天王洲(注7)	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6	98.6	
	B09	アーバンネット五反田NNビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	24.4	
	C01	プレミアム横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注8)	88.0	87.1	86.9	86.9	89.0	88.7	
	G02	NTTクレド岡山ビル(注9)	89.3	89.3	88.1	88.1	88.1	89.3	
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注10)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	G04	アーバンネット静岡ビル(注11)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
			オフィスビル計	97.5	97.4	97.3	97.6	97.3	93.4

用途	番号	物件名	当期(2020年11月1日～2021年4月30日)					
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
レジ デ ン ス	D01	パークアクシス四谷ステージ	93.0	93.5	95.9	98.6	99.5	98.4
	D02	パークアクシス明治神宮前	93.6	94.0	90.9	90.9	87.8	93.8
	D04	キャビンアリーナ赤坂	94.2	94.3	91.7	88.6	91.7	89.6
	D05	キャビンアリーナ南青山	92.2	92.2	96.9	100.0	92.6	92.6
	D06	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	10.6	6.8	6.8	—
	D08	六本木グリーンテラス	97.9	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	D09	プレミアムステージ芝公園Ⅱ	60.5	61.8	63.9	70.6	99.0	95.6
	D11	ラング・タワー京橋	87.9	91.2	91.2	94.6	98.1	94.8
	D12	プレミアムステージ三田慶大前	93.4	95.3	96.8	98.4	98.4	96.8
	D13	プレミアロッソ	96.5	91.8	85.2	87.0	97.1	98.2
	D14	プレミアムブラン代々木公園	96.0	96.9	98.7	98.7	91.7	93.5
	D15	プレミアムステージ内神田	90.7	91.5	93.5	96.9	98.2	96.6
	D16	プレミアムステージ市ヶ谷河田町	96.3	96.2	92.7	94.7	98.2	100.0
	D17	Walk 赤坂	91.2	91.2	100.0	97.2	97.2	100.0
	D18	プレミアムステージ芝公園	93.2	97.9	97.9	97.9	100.0	95.3
	D19	MEW	96.5	96.5	91.6	95.1	94.0	94.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注12)	95.0	94.9	95.8	96.7	97.0	96.0
	D21	ストーリー赤坂	89.6	91.8	91.8	95.3	91.3	87.8
	D22	ルネ新宿御苑タワー	91.1	91.9	91.0	96.8	95.6	92.4
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注13)	97.4	96.2	97.1	97.6	98.0	97.8
	D24	クレストコート原宿	94.6	95.1	95.1	95.1	95.1	95.5
	D25	アーバンコート市ヶ谷	92.1	94.8	93.7	93.7	93.7	100.0
	D26	プレミアムステージ麻布十番	97.2	94.4	91.7	91.7	94.4	86.1
	D27	プレミアムステージ笹塚	100.0	100.0	100.0	98.1	98.1	98.1
	E01	ビーサイト大崎	100.0	100.0	37.5	37.5	78.1	79.7
	E02	プレミアガーデン本郷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E03	プレミアグランデ馬込	93.9	97.4	97.4	97.4	97.0	100.0
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	100.0	97.0	97.0	96.6	96.6	100.0
	E05	プレミアムステージ湯島	95.3	95.3	94.2	96.0	92.6	97.1
	E06	プレミアムステージ駒込	98.4	97.1	94.4	93.4	96.0	94.7
	E07	プレミアムステージ大塚	95.3	97.0	97.0	98.5	100.0	100.0
	E08	プレミアムステージ本所吾妻橋	92.6	90.9	91.0	97.0	97.6	96.4
	E09	プレミアムステージ両国	94.4	92.1	96.7	98.8	96.5	95.5
		レジデンス計	94.1	94.2	92.3	93.7	94.9	94.4
		オフィスビル・レジデンス合計	96.2	96.3	95.5	96.2	96.4	93.8

(注1) 本表の稼働率は、[総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100]の式により算出しています。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報については、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。

(注2) グランパークの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注3) アーバンネット麹町ビルについては、当期中の2020年12月21日付けで売却しています。

(注4) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注5) 品川シーズンテラスについては、当期中の2020年12月21日付けで取得しています。また、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、東京都及び東京都以外の一棟の建物の共有者(エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計4社)が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、同物件の「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(75.0%)に相当する総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注6) 五反田NTビルの稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注7) スフィアタワー天王洲の稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の67)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

- (注8) かながわサイエンスパーク R&D棟の稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) NTTクレド岡山ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注10) アーバンネット静岡追手町ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) アーバンネット静岡ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) 芝浦アイランド エアタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注13) 芝浦アイランド ブルームタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有する不動産等の資産において、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上）を占める物件はありません。（2021年4月30日現在）

(7) 主要テナントに関する情報

2021年4月30日現在において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(2021年4月30日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
株式会社NTTファシリティーズ	建築物・電力設備のコンサルティング、企画、設計、保守、維持管理	アーバンエース肥後橋ビル アーバンネット三田ビル グランパーク	10,671.06	4.0
株式会社ドコモCS	電気通信事業並びに設備保守	アーバンネット池袋ビル	10,525.37	3.9
株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	経理、財務、購買、総務、人事給与等、各種専門業務に係るアウトソーシング事業	アーバンネット大森ビル	7,488.86	2.8
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	2.6
ソフトバンク株式会社	国内通信事業等	スフィアタワー天王洲	6,293.31	2.4
NTTファイナンス株式会社	金融業	アーバンネット池袋ビル 品川シーズンテラス	6,082.85	2.3
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	システムインテグレーション事業	アーバンネット三田ビル	5,871.07	2.2
エヌ・ティ・ティラーニングシステムズ株式会社	教育・研修ソリューション、Webソリューション、映像ソリューションの事業	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	1.8
フィールズ株式会社	キャラクター、コンテンツの企画開発、販売・映像制作	KN渋谷3	3,106.54	1.2
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	電気通信事業等	アーバンネット静岡ビル グランパーク	3,029.14	1.1
合 計			64,742.03	24.3

(注1) 本表の賃貸面積には、事務所等として賃貸借を行っている面積のみを記載しており、倉庫や駐車場等として賃貸している面積及び当該テナントに対する上記以外のレジデンスの賃貸面積は含めていません。

(注2) 本表において「面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合を指します。

(注3) 本表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社（第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人）である当該PM会社が信託受託者から一括賃貸した上で第三者に転貸借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。

なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結しているPM会社は以下のとおりです。

PM会社	マスターリース契約による賃貸面積 (㎡)	対レジデンス総賃貸可能面積比率 (%) ※1	対総賃貸可能面積比率 (%) ※2
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	41,513.41	40.7	14.6
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	31,386.59	30.8	11.0
株式会社長谷工ライブネット	12,856.65	12.6	4.5
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	6,960.52	6.8	2.4
スターツアメンティ―株式会社	2,215.68	2.2	0.8
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,704.83	1.7	0.6
株式会社スペースデザイン	824.00	0.8	0.3
合計	97,461.68	95.5	34.3

※1 本表において「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）のうちレジデンスの総賃貸可能面積（グランパークの住宅部分1,704.83㎡を含み、クレストコート原宿の事務所部分1,261.58㎡を除きます。）の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

※2 本表において「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）に係る総賃貸可能面積の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

以 上