

 NTT都市開発リート投資法人 (証券コード: 8956)

# 第40期 決算説明資料

(2022年10月期)

---

## 第40期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ 有利子負債/格付の状況	P.19
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.03	■ 含み損益の推移	P.20
■ オフィス賃料改定動向(入替時)	P.04	■ 期末算定価額の分析	P.21
■ オフィス賃料改定動向(更新時)	P.05	■ 分配金増減分析:第40期(2022年10月期)	P.22
■ オフィス賃料分析(首都圏)	P.06	■ 分配金増減分析:第41期(2023年4月期)・第42期(2023年10月期)	P.23
■ オフィス契約更新スケジュール(首都圏)	P.07	■ 第41期・第42期 業績予想の前提(稼働率)	P.24
■ オフィステナントの状況	P.08	■ 業績推移	P.25
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.09	■ 環境への取り組み①	P.26
■ レジデンス賃料改定動向(入替時)	P.10	■ 環境への取り組み②	P.27
■ レジデンス賃料改定動向(更新時)	P.11	■ 社会への取り組み	P.28
■ 戦略的投資によるバリューアップ(プレミアムブランド木公園)	P.12	■ ガバナンスへの取り組み	P.29
■ 工事の状況	P.13	■ <参考>NTTグループの不動産事業(街づくり)運営体制	P.30
■ 継続的な物件入替によるポートフォリオの質的向上	P.14	■ <参考>NTT都市開発との連携強化による外部成長機会の増大	P.31
■ 資産規模の推移	P.15	■ <参考>NTT都市開発におけるリート運営体制の強化	P.32
■ ポートフォリオの状況	P.16	■ <参考>NTT都市開発の事業動向	P.33
■ 財務状況	P.17	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(都心5区)	P.34
■ 返済スケジュール	P.18	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(全国)	P.35

■ 当期は保有物件の内部成長に注力(高稼働率の維持、修繕費等のコストコントロール)し、当初予想比で+ 57円の2,787円で着地。

## 内部成長

- 期中平均稼働率(前期比):96.3%(+ 1.3%)
  - オフィス 96.1% (+ 1.6%)
  - レジデンス 96.7% (+ 0.8%)
- 期末稼働率(前期末比):96.3%( - %)
  - オフィス 96.0% (- 0.2%)
  - レジデンス 96.8% (+ 0.2%)
- 月額賃料ネット増減率
  - オフィス 入替時 - 8.3% 更新時 + 0.0%
  - レジデンス 入替時 + 3.4% 更新時 + 0.2%

P.3~ P.13

## 外部成長

- ポートフォリオ・クオリティの向上、継続的な成長を目的としたスポンサーとの協議を実施

P.14~ P.16

## 財務戦略

- LTV(総資産ベース):45.4%(前期比 - 0.1%)
- 取得余力(総資産LTV50%前提):約260億円
- 長期発行体格付の見通しが「安定的」から「ポジティブ」に変更(2022年11月29日付)

P.17~ P.21

## 分配金

- 1口当たり分配金(第40期実績):2,787円(前期比 - 1,267円、業績予想比\*1 + 57円)
- 1口当たり分配金(第41期予想):2,680円(前期比 - 107円、業績予想比\*1 ± 0円)
- 1口当たり分配金(第42期予想):2,680円(前期比 ± 0円)

P.22~ P.25

## ESG

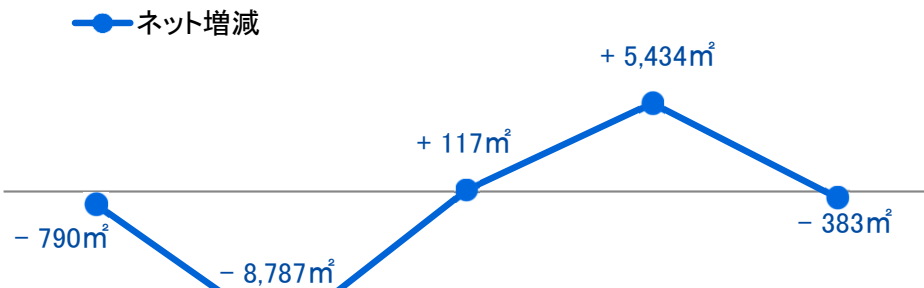
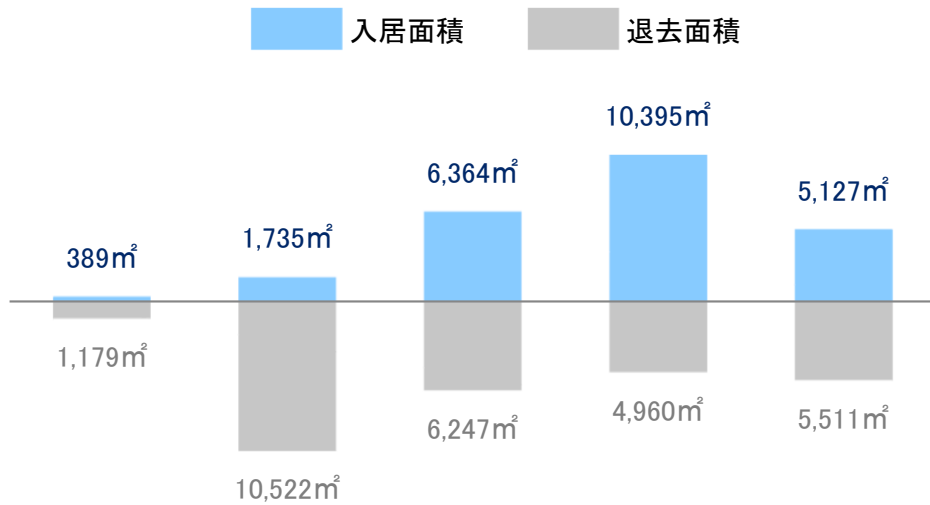
- 2022年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人として初めて「5スター」を獲得
- 複合型(オフィス・住居)用途における「グローバル・上場・セクターリーダー」に初選出

P.26~ P.29

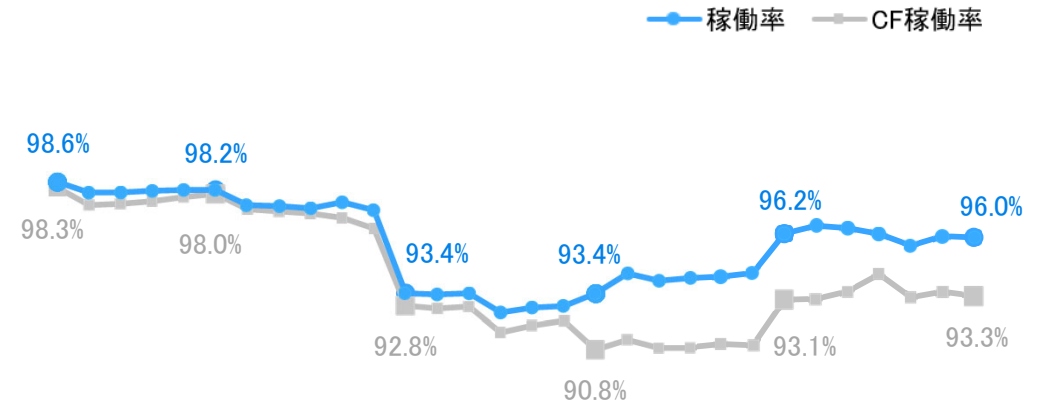
\*1 「業績予想」とは、2022年6月16日付「2022年4月期 決算短信(REIT)」において開示した第40期及び第41期の分配金の予想を指します。

■ オフィスはテナントの入れ替わりはあったものの、稼働率は前期末からほぼ横ばいで推移し、高稼働を維持。

《オフィス入・退去面積》



《稼働率及びCF稼働率》



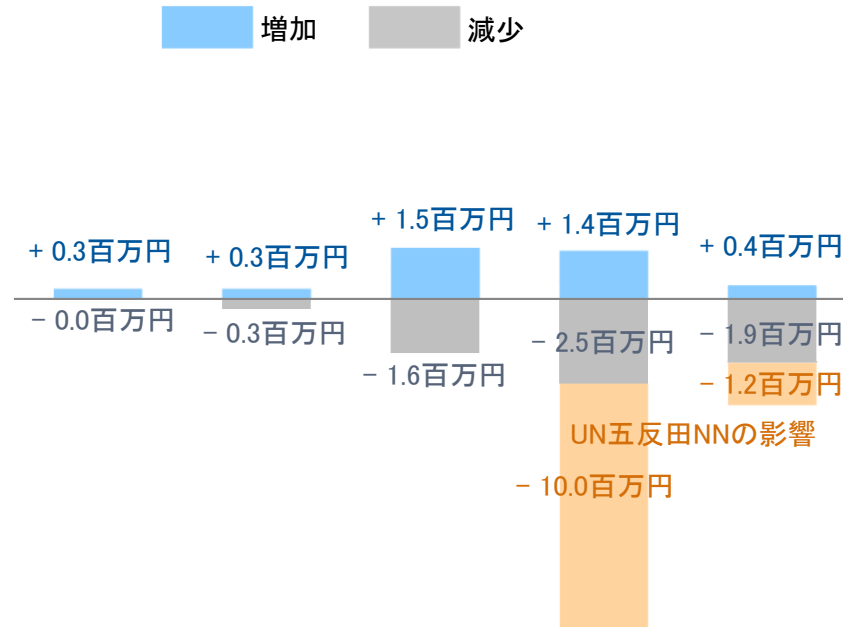
平均稼働率 98.2%	平均稼働率 96.8%	平均稼働率 93.0%	平均稼働率 94.5%	平均稼働率 96.1%
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	<b>第40期 (2022年10月)</b>
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------------------------

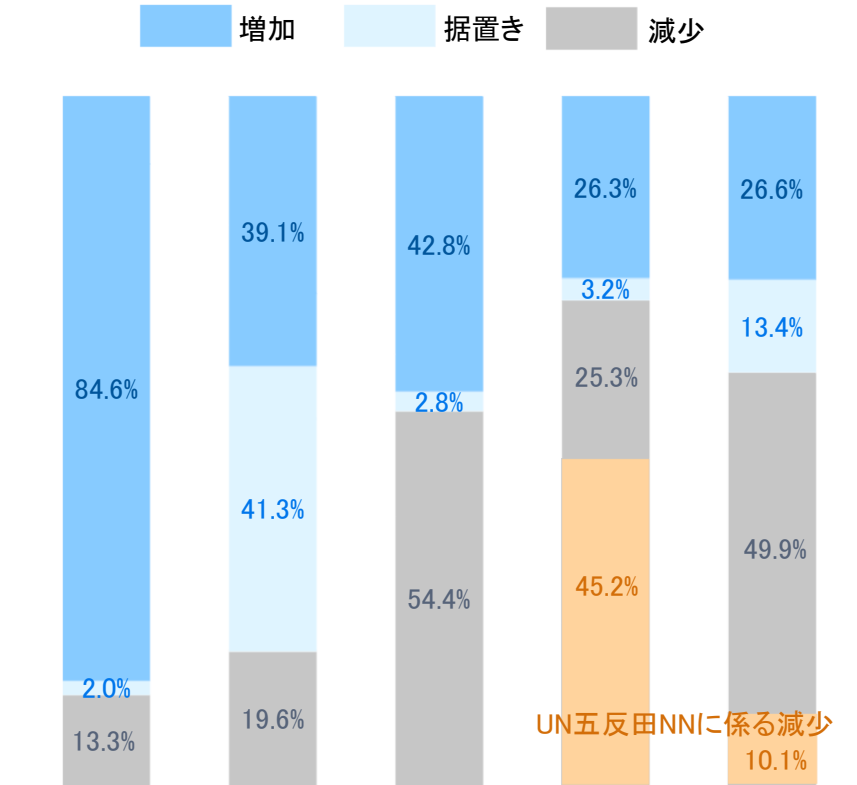
第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	<b>第40期 (2022年10月)</b>
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------------------------

■ 周辺相場の下落に伴い、アーバンネット五反田NNビルを除く入替時のネット賃料増減率は減少傾向。

《テナント入替時の賃料増減(月額)》



《テナント入替対象区画の賃料分析》



	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)
増加率 *1	+ 15.8%	+ 10.4%	+ 10.1%	+ 9.9%	+ 4.5%
ネット増減率*2	+ 13.3%	+ 0.3%	- 0.3%	- 18.0%	- 8.3%
UN五反田NN除くネット増減率*2				- 3.5%	- 5.1%

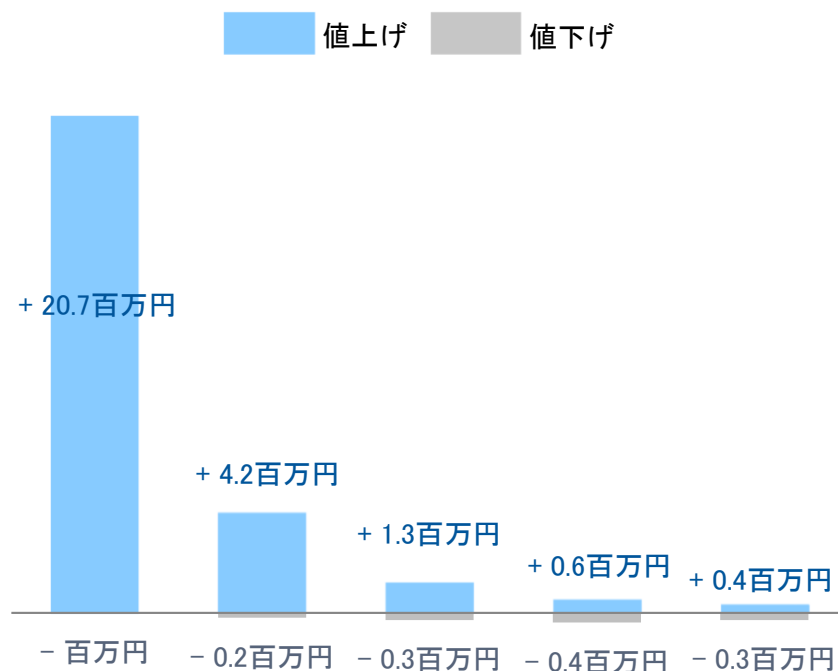
	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)
対象区画面積	389㎡	1,735㎡	6,364㎡	10,395㎡	5,127㎡

\*1 「増加率」=入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前の同区画に係る賃料総額

\*2 「ネット増減率」=入替対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 入替対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前賃料総額

■ マーケット調整局面ではあるが、更新時の賃料減額は小幅にとどまり全体では賃料は横ばい。

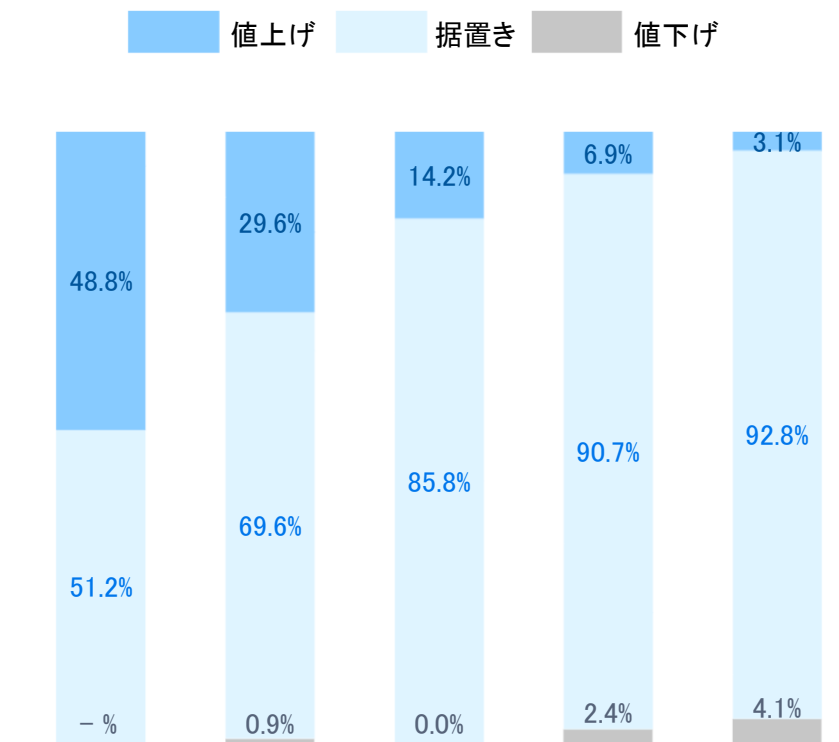
《契約更新時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+ 14.7%	+ 9.4%	+ 5.4%	+ 5.6%	+ 8.4%
ネット増減率*2	+ 10.7%	+ 2.6%	+ 0.6%	+ 0.1%	+ 0.0%

第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

《契約更新対象区画の賃料増減分析》



58,296㎡	32,754㎡	30,858㎡	33,044㎡	38,579㎡
---------	---------	---------	---------	---------

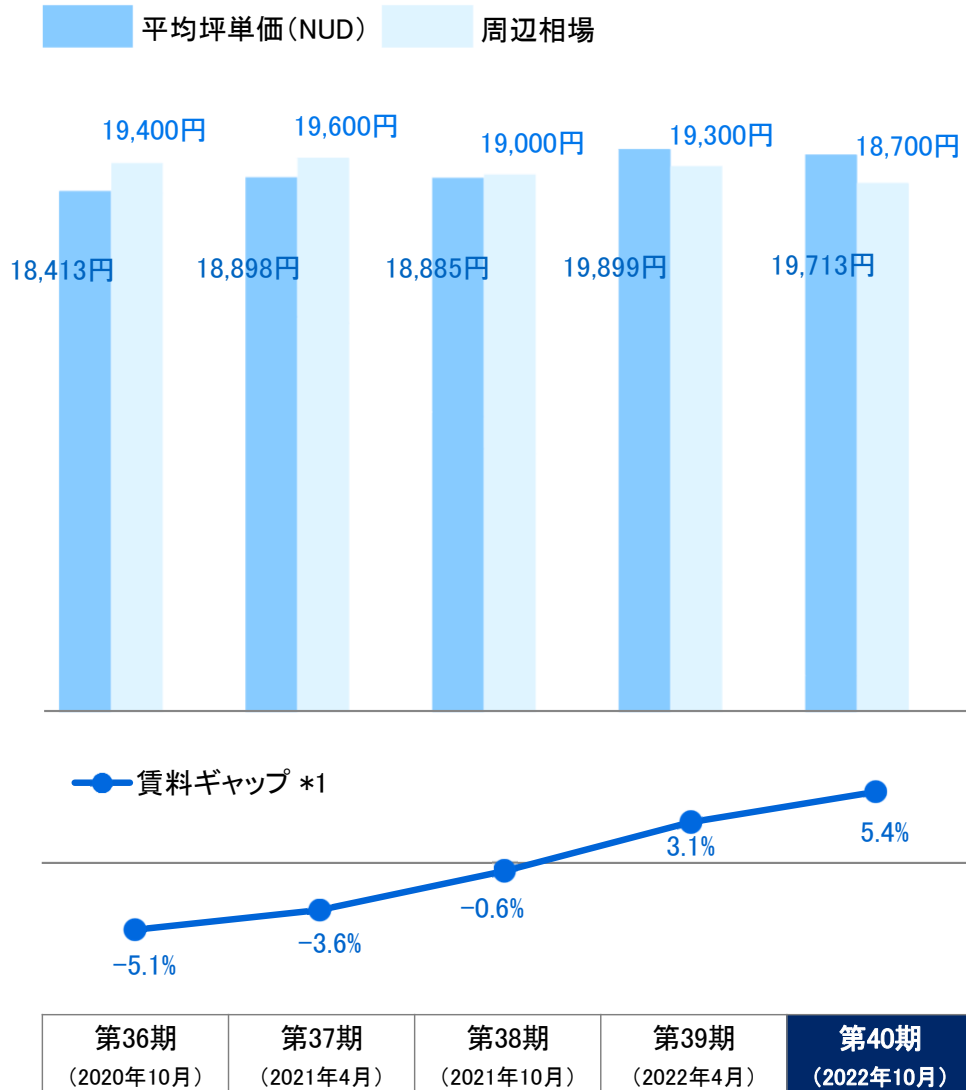
第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

\*1 「増加率」=契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

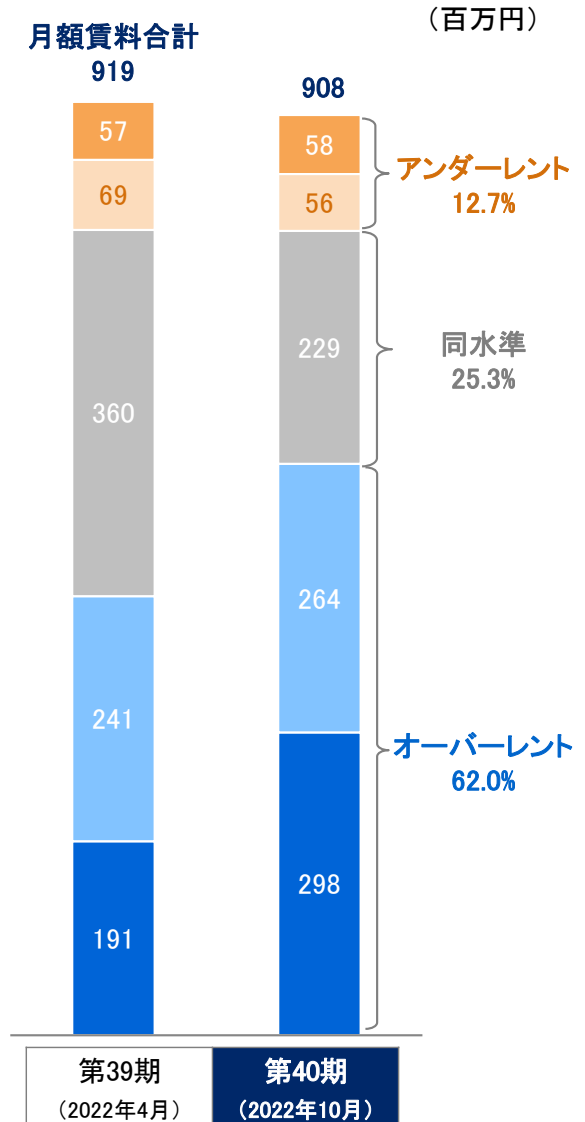
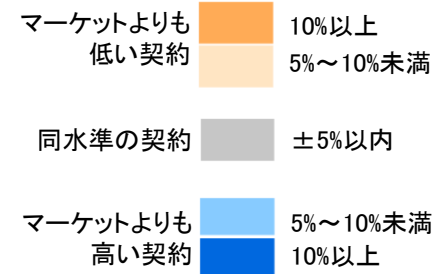
\*2 「ネット増減率」=契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 契約更新対象区画(更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の前期賃料総額

■ 周辺相場は引き続き下落傾向がみられ、賃料ギャップが5.4%まで増加。

## 《周辺相場との比較》

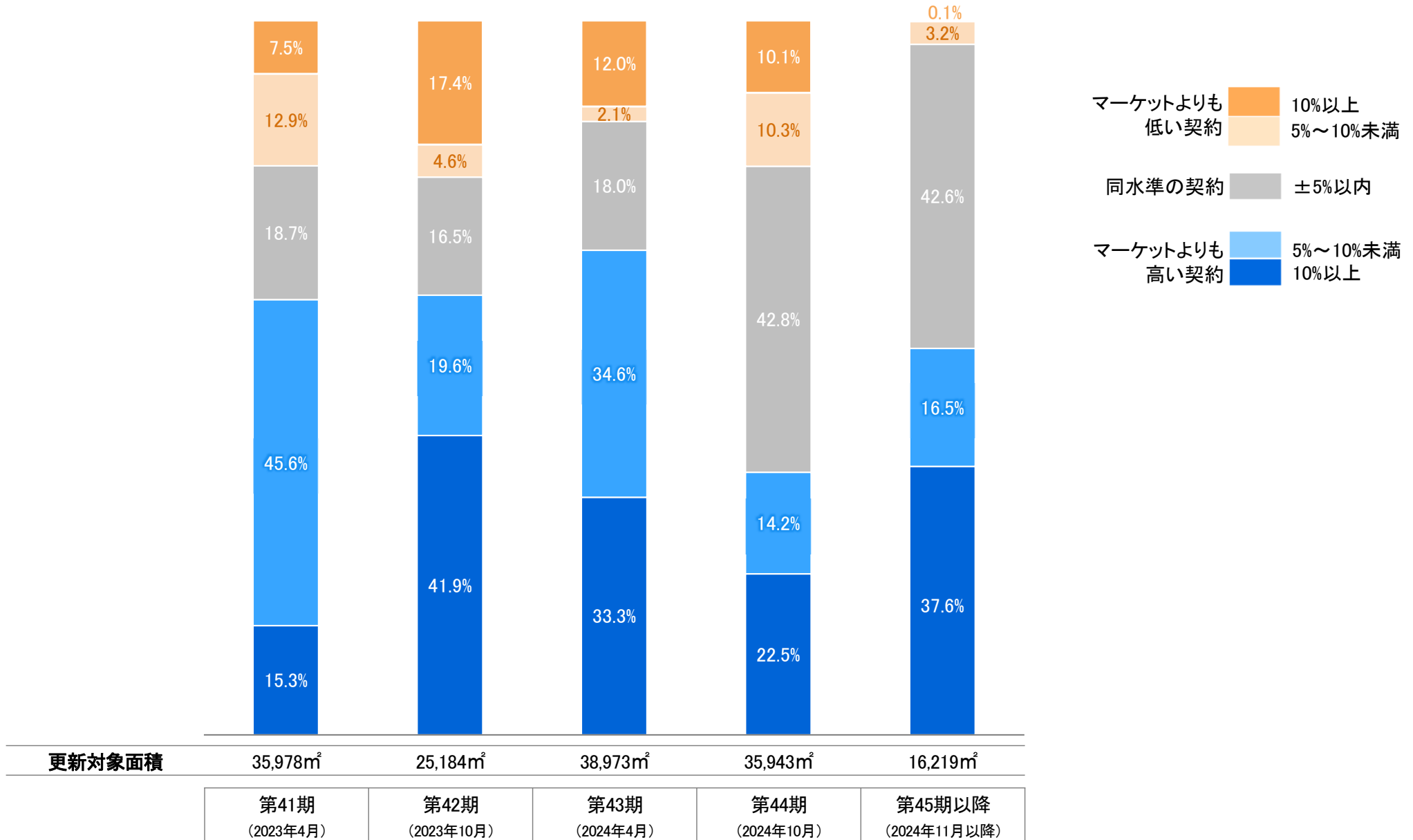


## 《賃料ギャップの内訳》



\*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで加重平均したものです。なお、地方主要都市物件は含みません。

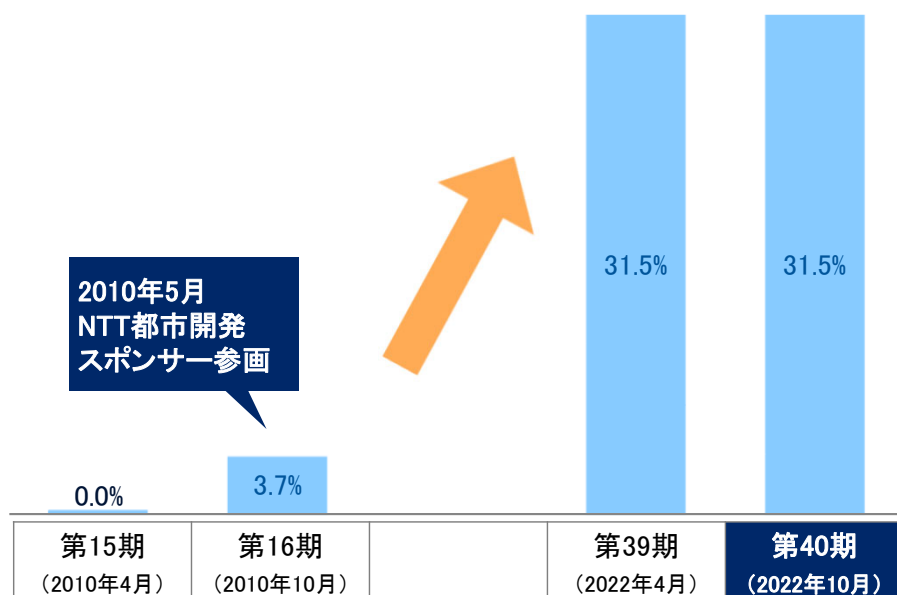
- マーケット調整局面であることを認識し、テナントへの丁寧な対応を通じたリレーションの維持を重視。
- ただし、マーケットとの乖離が大きいテナントに対しては個別事情を踏まえたうえで増額改定交渉を実施。





■ コアテナントであるNTTグループ企業を中心に引き続き良好な関係を継続しているが、上位テナント1社の退去が確定したため、当該物件の今後の運用方針について検討中。

## 《NTTグループ企業のオフィステナント比率》



## 六番町ビルの状況

- 2023年2月28日に予定されていたシングルテナント(住友大阪セメント(株))の退去が合意解約により1月31日に前倒し
- 今後の運用方針について、引き続き検討中



## 《オフィス入居テナント上位10社》

NTTグループ企業

(2022年10月31日現在)

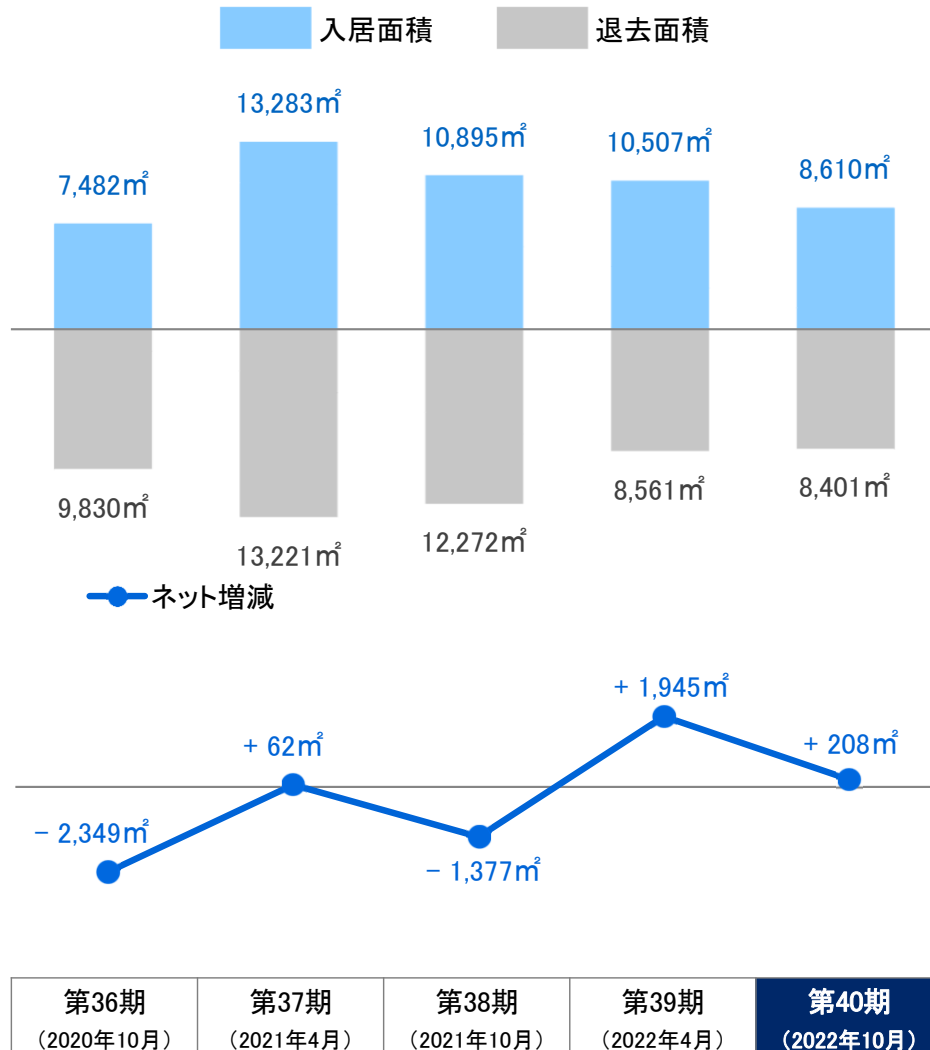
順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名
1	(株)NTTファシリティーズ	10,994㎡	5.9%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	5.7%	アーバンネット池袋ビル
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡	4.0%	アーバンネット大森ビル
4	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	3.7%	六番町ビル
5	NTTファイナンス(株)	6,248㎡	3.4%	アーバンネット池袋ビルほか
6	(株)ミライト・ワン *2	5,325㎡	2.9%	アーバンネット五反田NNビルほか
7	東日本電信電話(株)	5,159㎡	2.8%	東京オペラシティビル
8	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.6%	アーバンネット麻布ビル
9	(株)NTTデータ	3,552㎡	1.9%	アーバンネット三田ビル
10	NTTコミュニケーションズ(株)	2,998㎡	1.6%	グランパークほか

\*1 NUDの全保有物件のうち、オフィス用途に係る区画の総賃貸面積に占める割合を示しています。

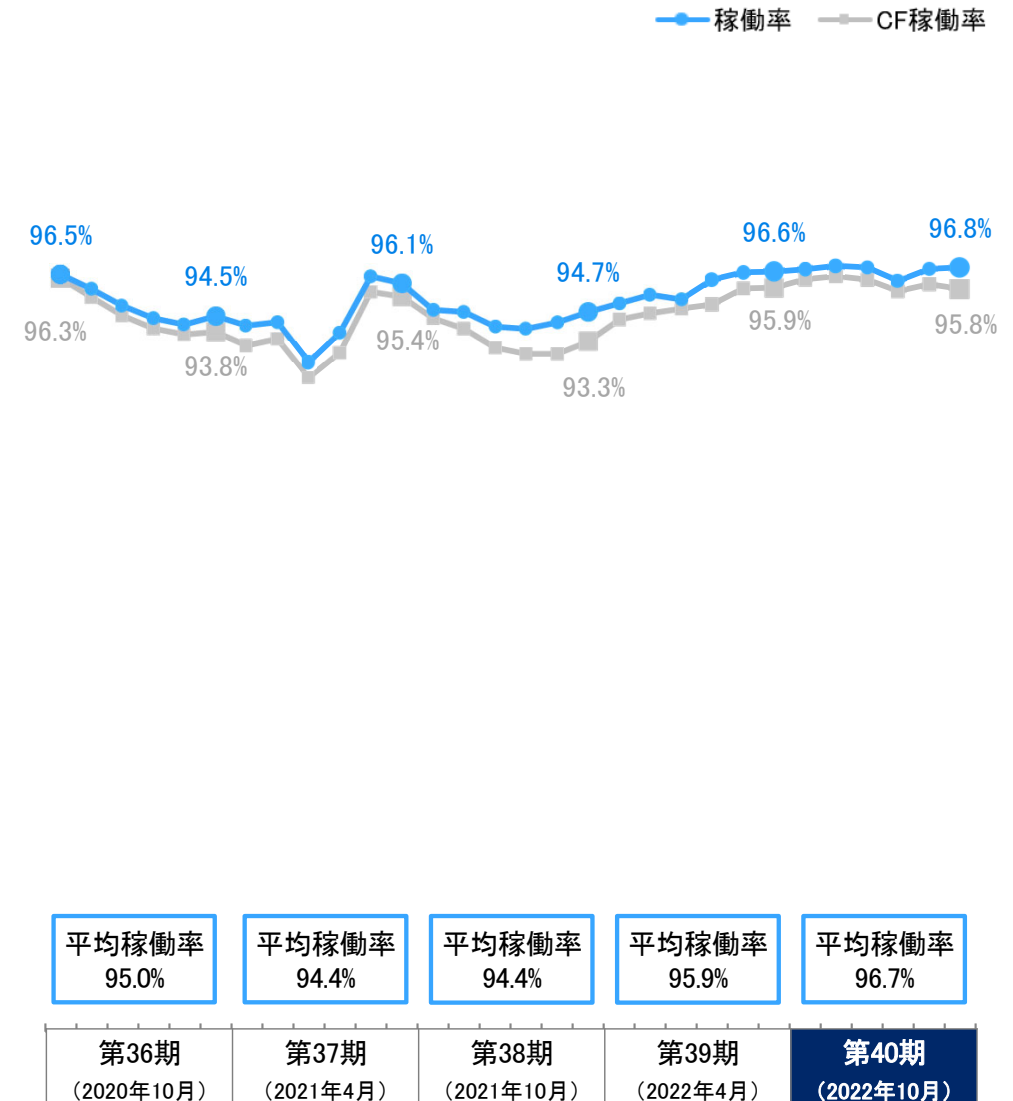
\*2 ミライトグループの事業再編に伴い、2022年7月1日付けで(株)ミライトから(株)ミライト・ワンに変更されています。

■ レジデンスマーケットの回復などの結果、昨年対比で退去面積が3割減少、埋戻しも順調に進んだため高稼働を維持。

## 《レジデンス入・退去面積》



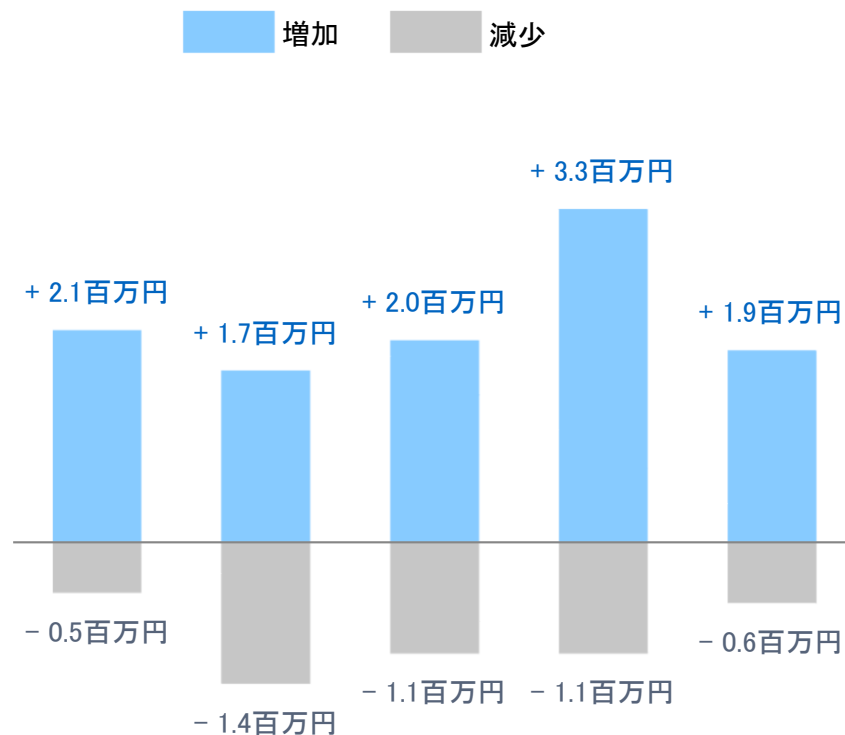
## 《稼働率及びCF稼働率 \*1》



\*1 2021年3月及び2021年4月の稼働率及びCF稼働率、並びに第37期平均稼働率の算出に当たっては、2021年3月31日付けで譲渡契約を締結した「ビュロー紀尾井町」を除外しています。

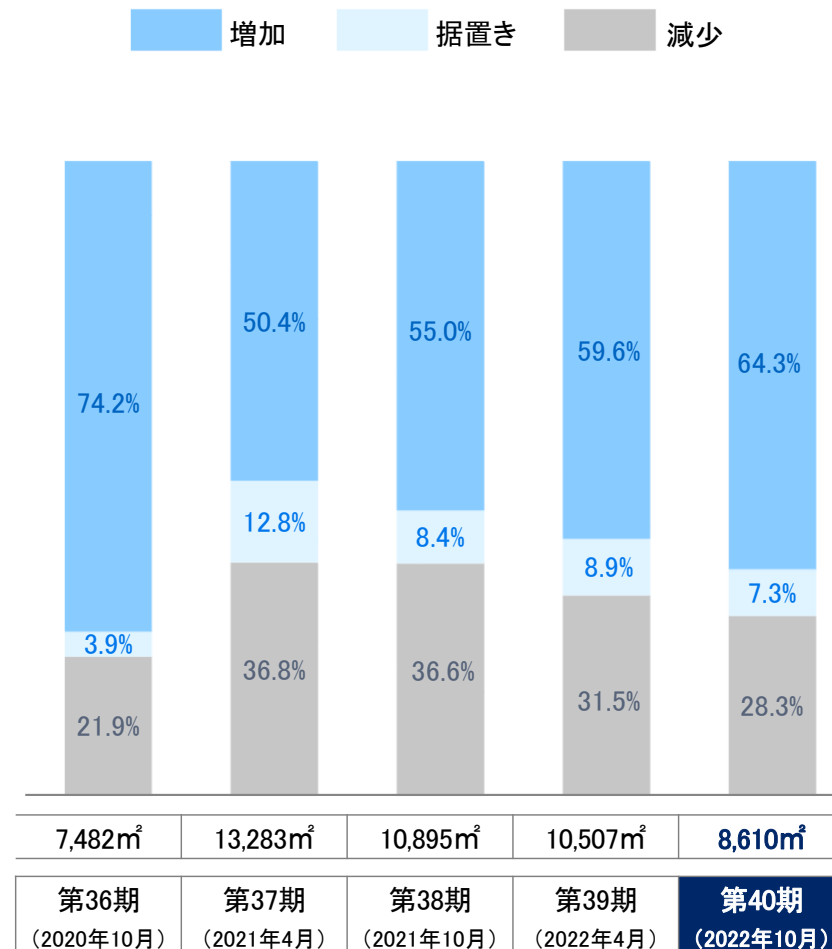
■ シングルとDINKS以上のタイプで改定動向に濃淡あり、各々の状況に応じたきめ細かなリーシングを実施。

《テナント入替時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+9.6%	+7.4%	+8.7%	+13.4%	+8.4%
ネット増減率*2	+5.1%	+0.5%	+2.1%	+5.1%	+3.4%
	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)

《テナント入替対象区画の賃料分析》



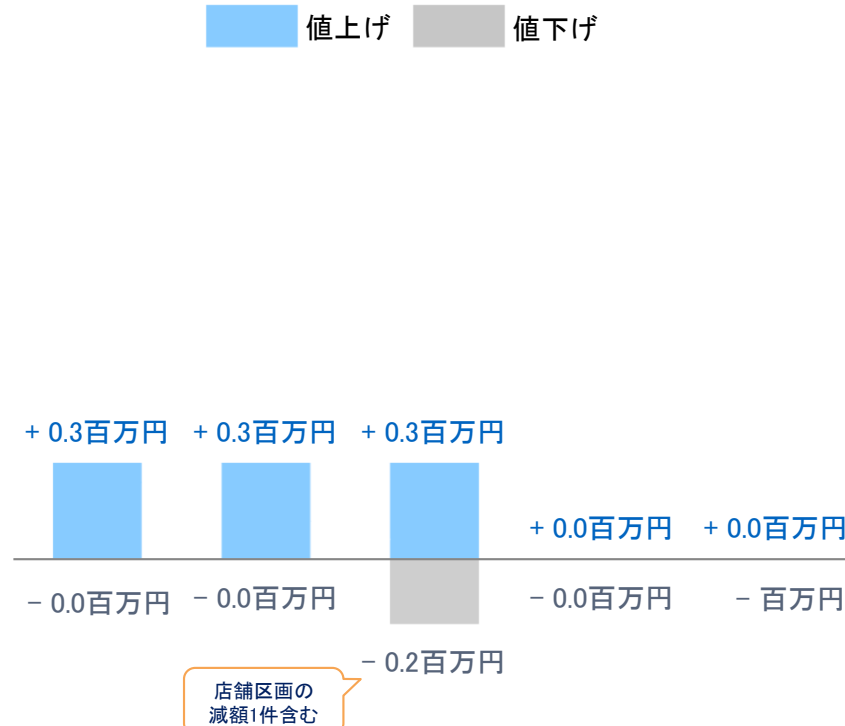
7,482㎡	13,283㎡	10,895㎡	10,507㎡	8,610㎡
第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)

\*1 「増加率」=入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前の同区画に係る賃料総額

\*2 「ネット増減率」=入替対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 入替対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前賃料総額

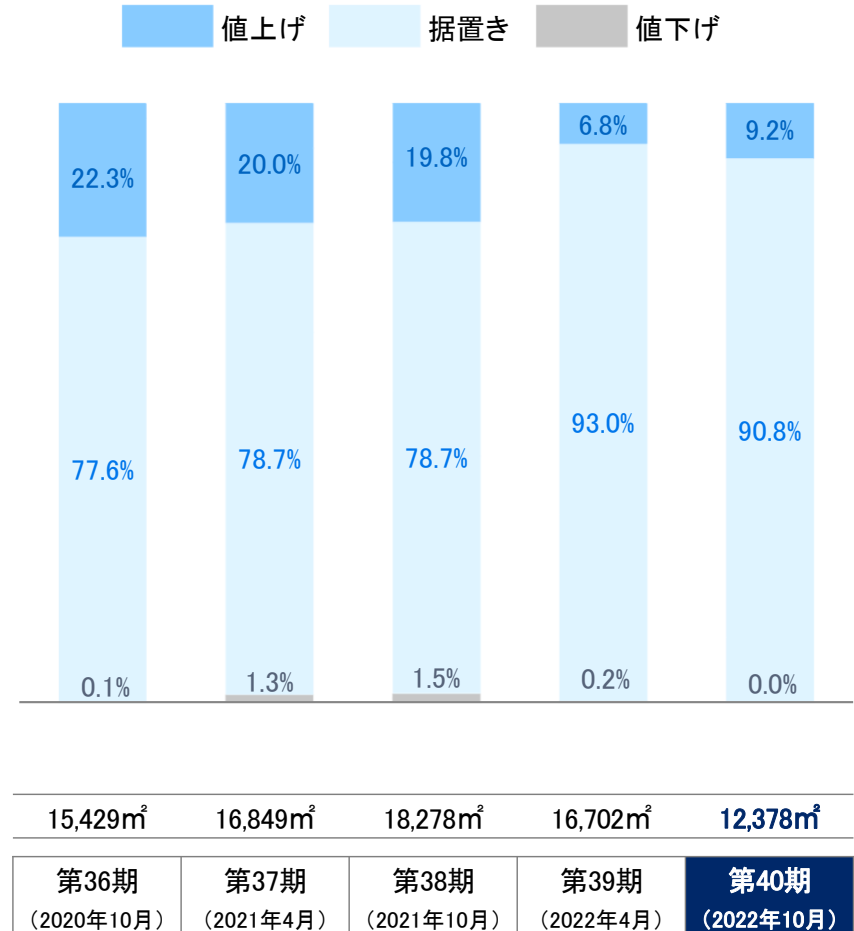
## ■ 更新時賃料は大きな動きなし。

### 《契約更新時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)
増加率 *1	+2.6%	+3.0%	+2.8%	+2.0%	+1.9%
ネット増減率 *2	+0.5%	+0.5%	+0.1%	+0.1%	+0.2%

### 《契約更新対象区画の賃料分析》



\*1 「増加率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

\*2 「ネット増減率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 契約更新対象区画(更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の前期賃料総額

■ 近隣物件に対する競争力強化のため、アフターコロナを見据えた戦略的なバリューアップ工事を実施。

## 《物件概要》



物件名	プレミアブラン代々木公園
所在地	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目
最寄り駅	東京メトロ千代田線代々木公園駅 (徒歩3分)
規模	地上11階 地下1階
間取り	1R~2LDK
総戸数	60戸
竣工	2005年6月

## 《バリューアップ工事のねらい》

### 経年劣化部の改修

内覧時にネガティブ要因になっている劣化部をポジティブ要因に変換

### 独自性(=強み)の強化

本物件の持つ本来の独自価値を見直し、競合優位性を向上

### 訴求力の向上

コロナ禍以降のライフスタイルも加味した現代的な顧客ニーズへの対応

## ■ ロビースペース

### 【Before】



・角形スツールが4つ並んだだけの使用しづらいロビースペース

### 【After】



・待合や簡易ワークスペースとして利用しやすいスペースにリニューアル

## ■ 屋上

### 【Before】



・生垣の成長が眺望を阻害  
・コンクリートベンチや床タイルが老朽化

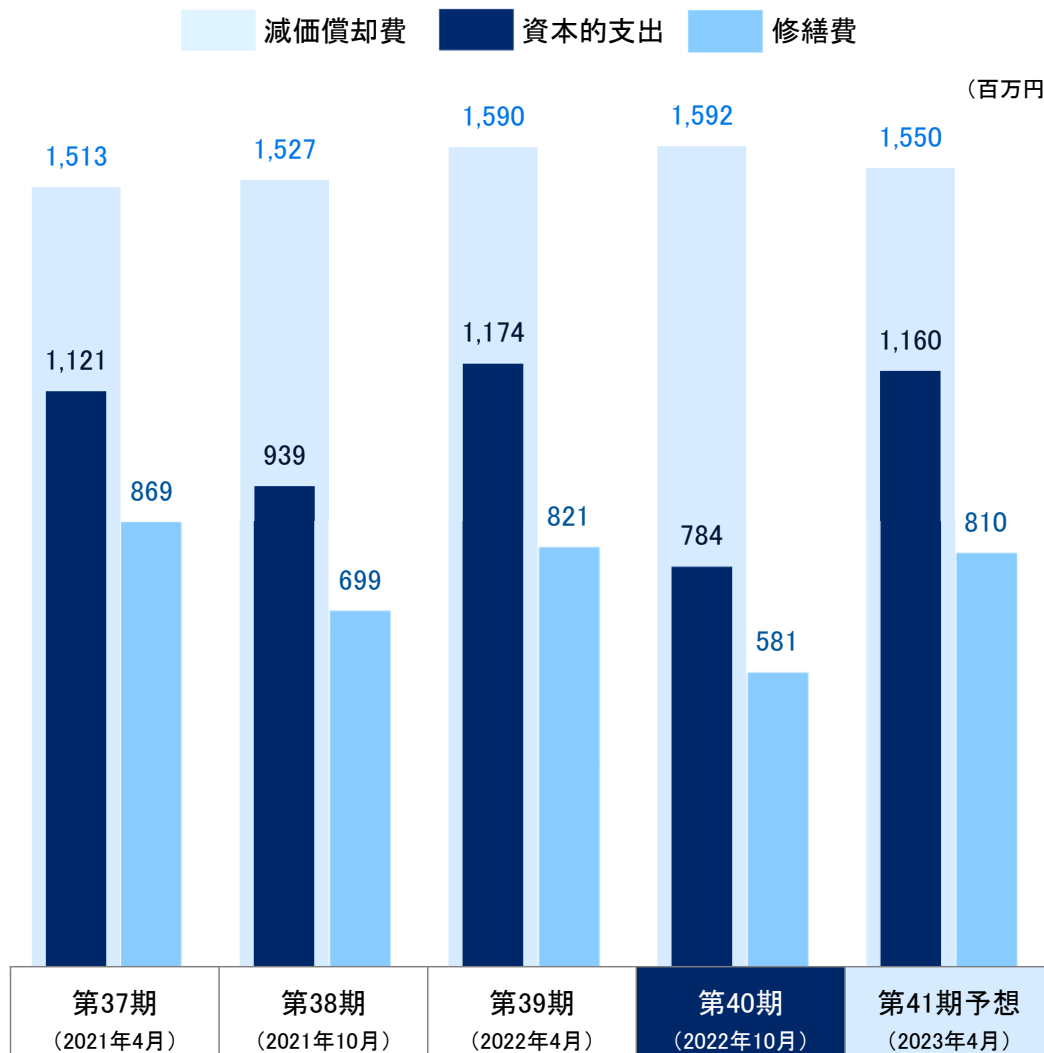
### 【After】



・代々木公園ビューを楽しみながらくつろげるスペースにリニューアル

- 前期は売却益を活用し集中的に修繕工事を実施したため、当期は修繕費、資本的支出ともに前期より大幅に削減。
- 毎期の資本的支出については、減価償却費の範囲内でコントロール。

## 《工事費及び減価償却費の推移》



## 《修繕費》

(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第40期実績 [581百万円]	アーバンネット三田ビル	51	衛生設備改修工事
	かながわサイエンスパーク R&D棟	50	空調設備改修工事
第41期計画 [810百万円]	アーバンネット池袋ビル	45	専有部LED化工事
	東京オペラシティビル	115	専有部LED化工事
	かながわサイエンスパーク R&D棟	46	空調設備改修工事
	プレミアステージ両国	45	外壁修繕工事

## 《資本的支出》

(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第40期実績 [784百万円]	かながわサイエンスパーク R&D棟	117	空調設備改修工事
	NTTクレド岡山ビル	112	5階区画改装工事
第41期計画 [1,160百万円]	アーバンネット池袋ビル	102	昇降機設備改修工事
	かながわサイエンスパーク R&D棟	185	空調設備改修工事
	東京オペラシティビル	182	排水管改修工事
	NTTクレド岡山ビル	127	5階区画改装工事

- 立地・築年数・ビルスペック・環境配慮等ポートフォリオの質的向上に加えて、NTTグループとのシナジー効果や利回りとのバランスを考慮した物件入替に向けて、スポンサーとの協議を継続して実施。
- 物件入替による含み益の顕在化、配当の増加とともに、売却益の一部を内部留保することで、DPUの安定性向上を図る。

## 投資主利益の最大化

外部成長・内部成長・財務戦略において  
NTTグループの強みを発揮

オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする  
複合型運用

東京経済圏を  
中心としたポートフォリオ運用

### 《2020年以降の物件入替実績》

#### 取得（取得価格合計：510.0億円）

大手町フィナンシャルシティ  
グランキューブ    品川シーズンテラス \*3    東京オペラシティビル    アーバンネット  
内幸町ビル



取得価格	46.8億円	187.2億円	220.0億円	56.4億円
鑑定評価額	51.1億円	188.3億円	231.0億円	61.5億円
鑑定NOI利回り	3.0%	3.5%	5.4%	3.0%
築年数 *2	4.2年	6.2年	25.3年	2.7年

#### 売却（売却価格合計：281.7億円）

アーバンネット  
市ヶ谷ビル    アーバンネット  
麹町ビル    ビュロー紀尾井町    スフィアタワー天王洲

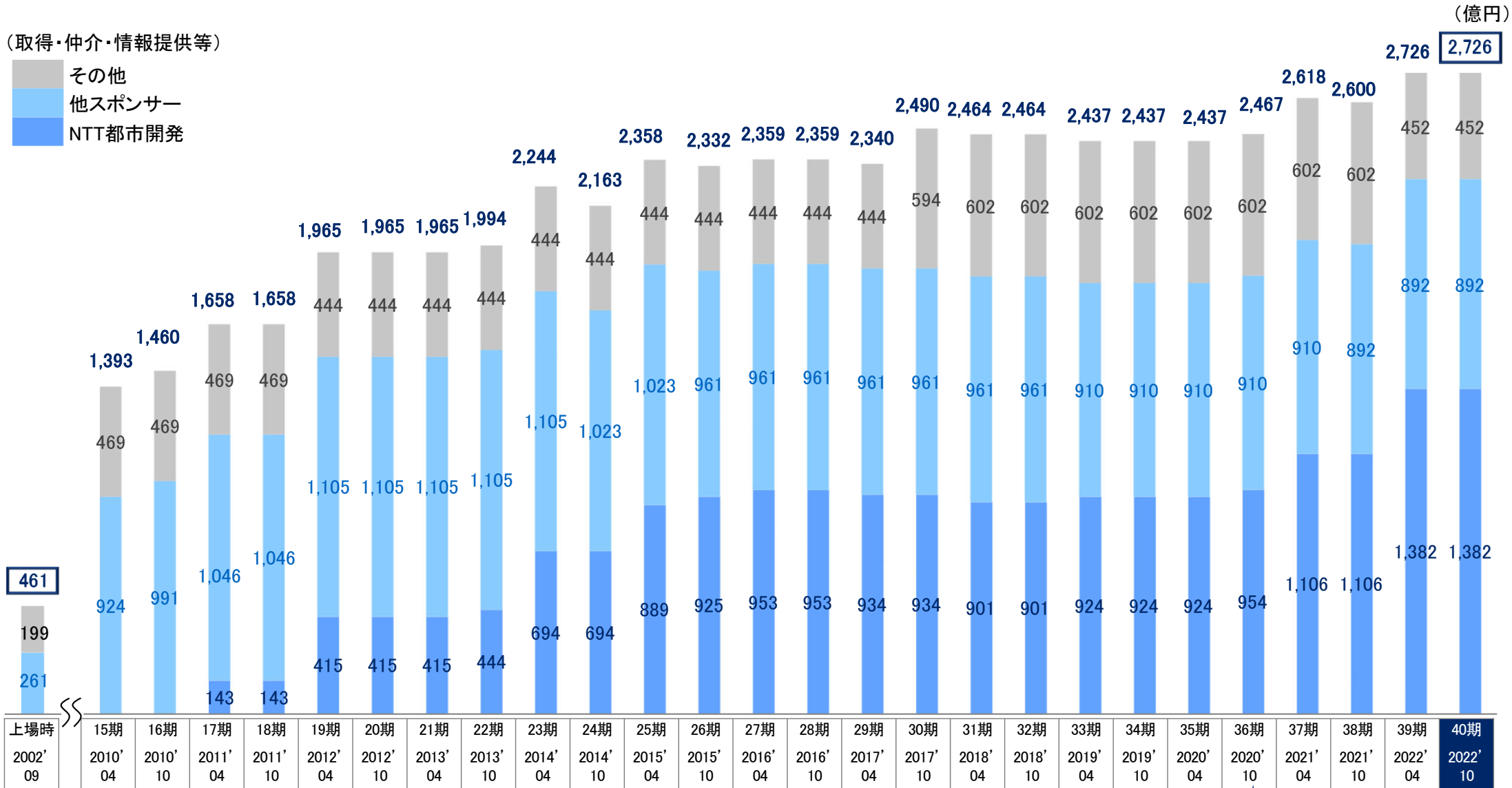


売却価格	17.7億円	55.5億円	28.5億円	180.0億円
売却益	1.9億円	19.2億円	11.6億円	22.3億円
NOI利回り *1	6.0%	5.7%	1.1%	4.3%
築年数 *2	26.5年	33.6年	18.4年	28.6年

\*1 売却物件のNOI利回りは各資産に係る売却期の属する直前期の年換算実績NOI及び期末帳簿価額をベースに算定しています。  
\*2 築年数は各物件の取得（品川シーズンテラスについては第2回目の取得時点）又は売却契約締結時点を基準として算定しています。  
\*3 品川シーズンテラスは2回（2020年12月21日、2021年3月30日）に分けて持分の取得を行っています。

# 資産規模の推移

- 資産規模は2002年9月上場時の461億円から、NTT都市開発の参画・単独スポンサー化を経て、20年間で2,726億円まで拡大。
- 引き続きスポンサーからの優良物件取得を外部成長の核とすべく、より一層の連携強化を図る。

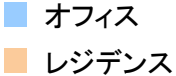
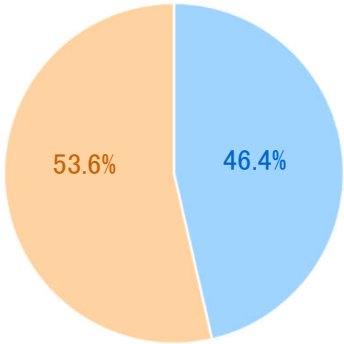
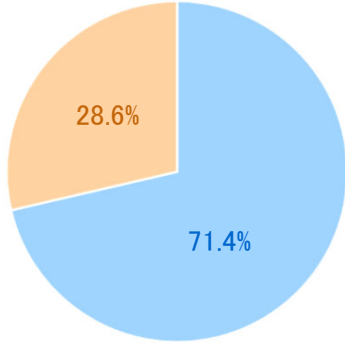
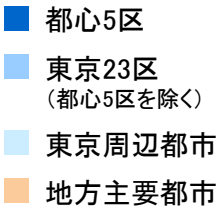
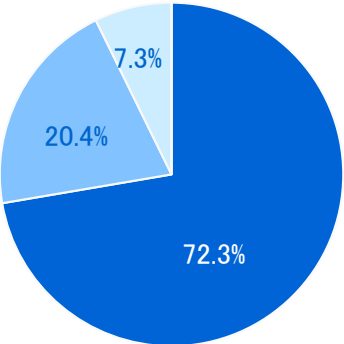
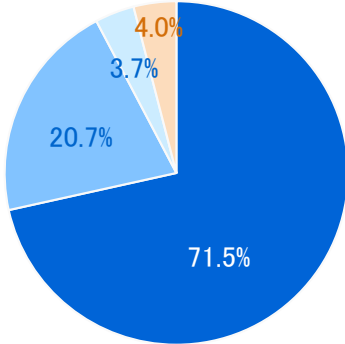


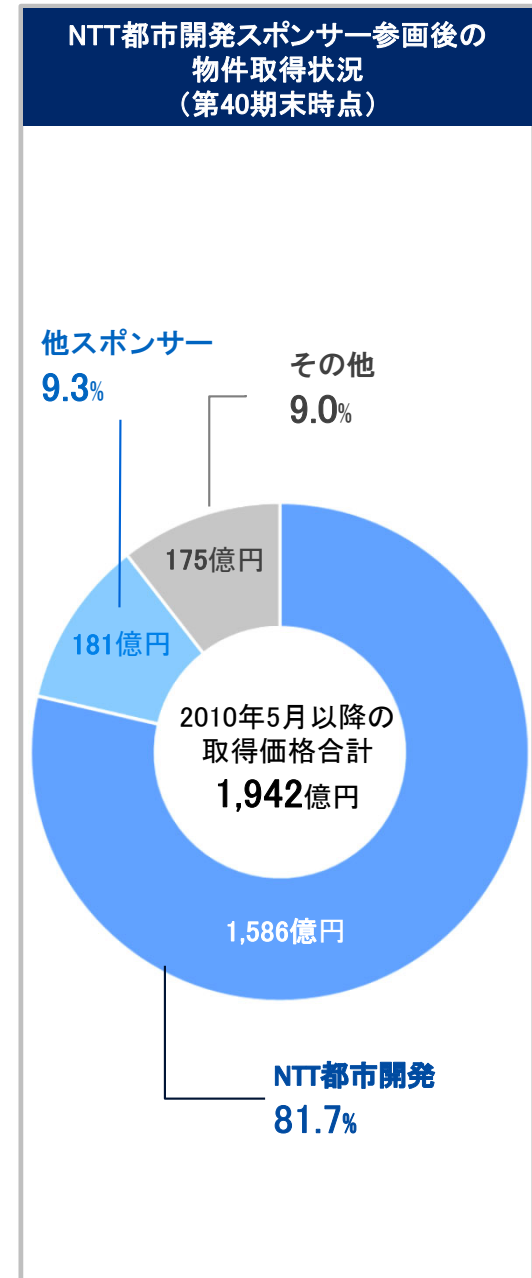
2010年5月  
NTT都市開発スポンサー参画

2020年10月  
NTT都市開発 単独スポンサー化



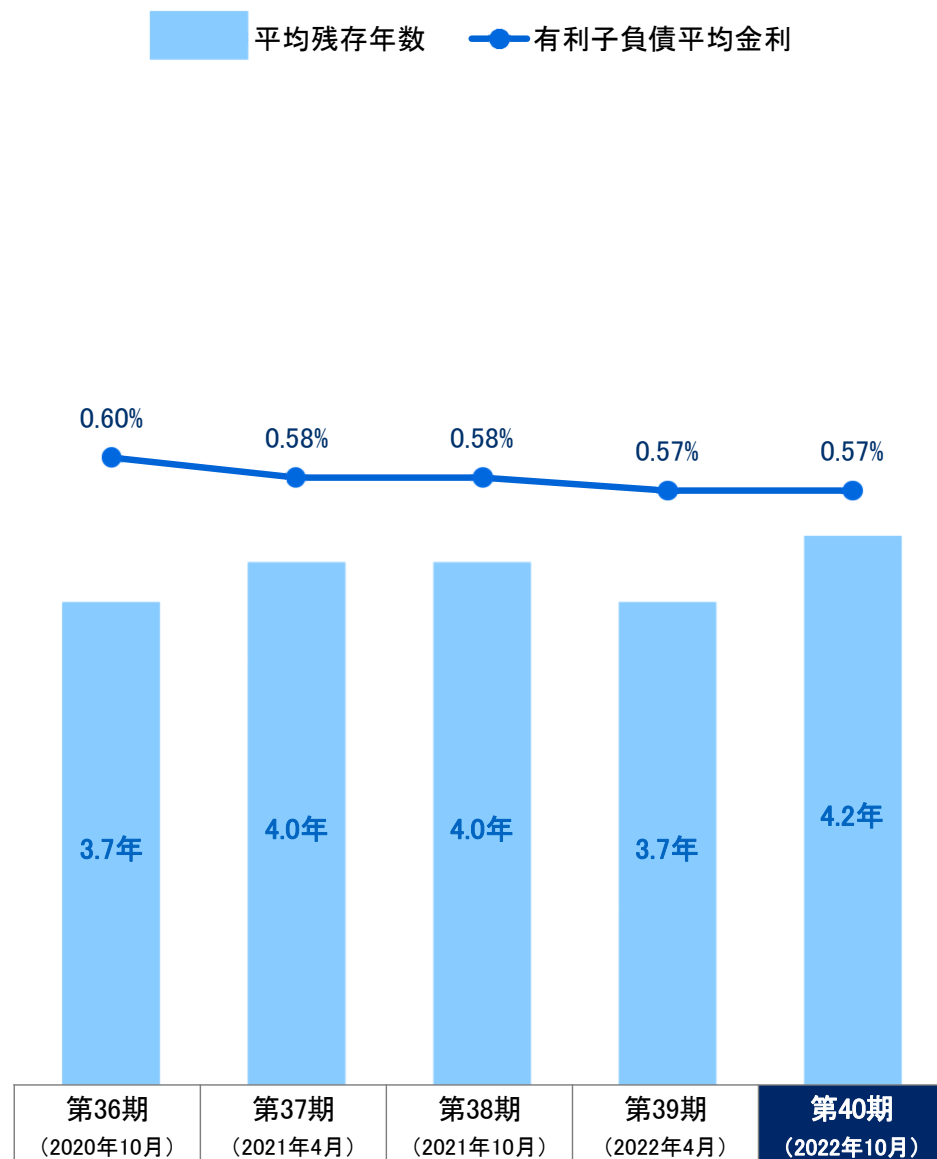
■ NTT都市開発のスポンサー参画(2010年5月)以降、オフィス比率が大幅に増加し、資産規模は約2倍に拡大。

	第15期末 (2010年4月)	第40期末 (2022年10月)
<b>用途別</b> 		
<b>エリア別</b> 		
運用資産数	45	59
資産規模	1,393億円	2,726億円
平均築年数	13.8年	23.6年
NOI利回り	5.5%	5.2%

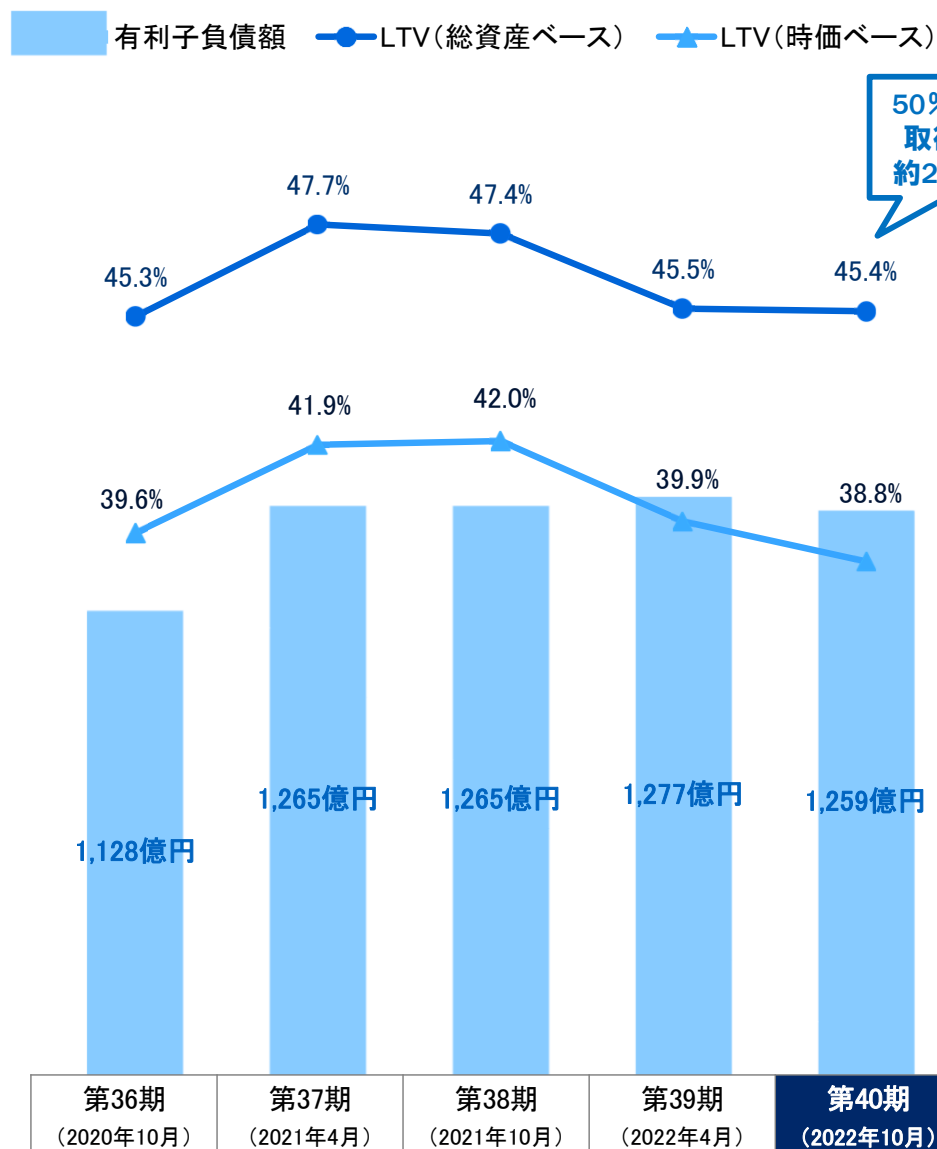


■ 当期借換えにより借入期間を長期化し、かつ、平均金利は前期水準を維持。

《平均金利・平均残存年数》\*1



《LTV(有利子負債比率)》

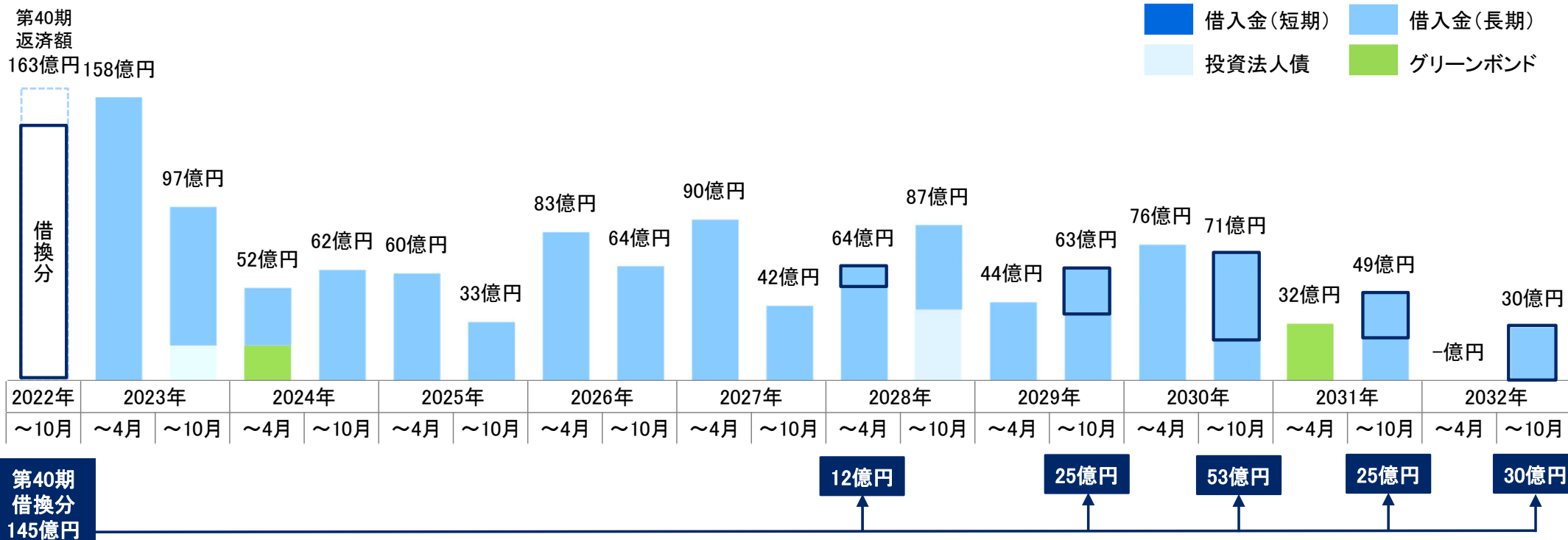


\*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

■ 当期は145億円の借換えを行い、借入期間の長期化、返済期限の平準化を実現。

## 《当期中の返済・調達内容》

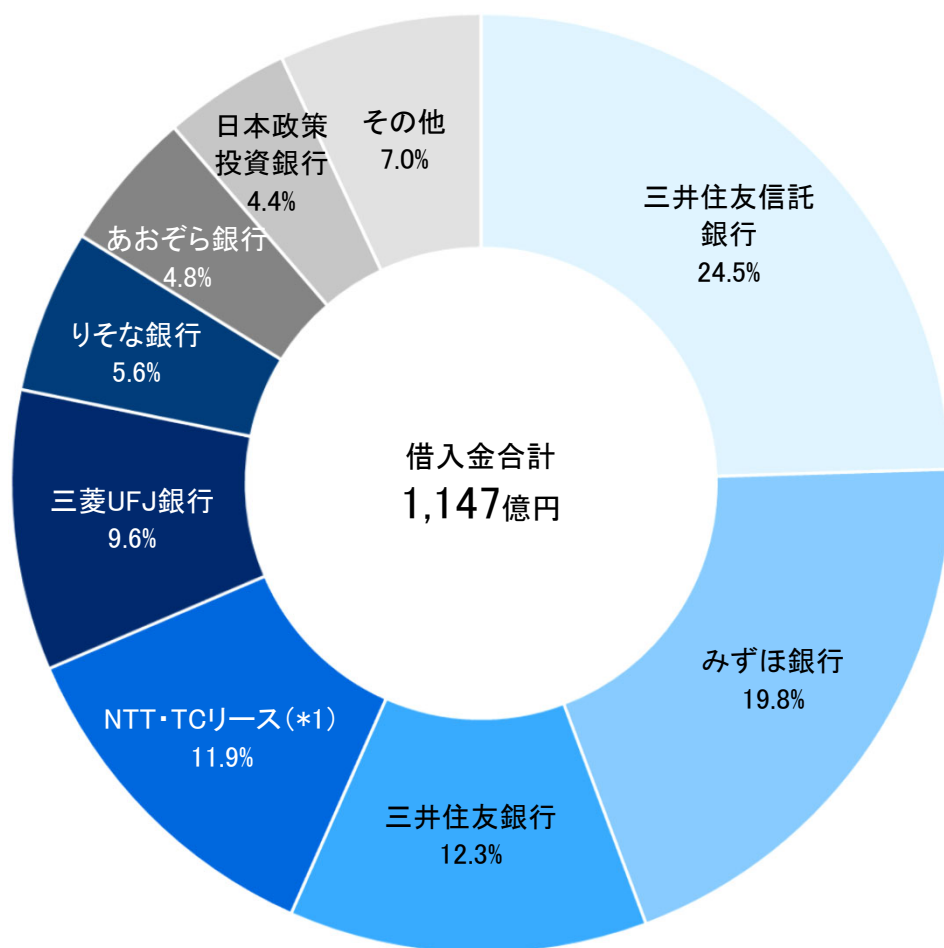
	金額	平均借入期間	平均金利
返済	163億円	6.3年	0.76%
	長期借入金 163億円	長期借入金 6.3年	長期借入金 0.76%
	短期借入金 -円	短期借入金 -年	短期借入金 -%
	投資法人債 -円	投資法人債 -年	投資法人債 -%
調達	145億円	8.2年	0.79%
	長期借入金 145億円	長期借入金 8.2年	長期借入金 0.79%
	短期借入金 -円	短期借入金 -年	短期借入金 -%
	投資法人債 -円	投資法人債 -年	投資法人債 -%



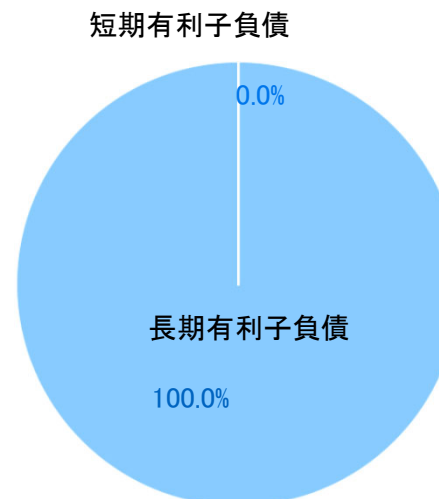
■ NTT都市開発の単独スポンサー化以降、NTTグループとの連携強化およびスポンサー・サポートを活用した積極的な資産入替等が評価され、発行体格付の見通しが「ポジティブ」に変更。

(2022年10月31日現在)

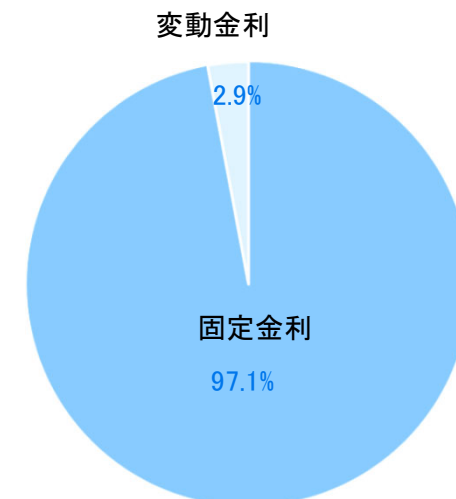
## 《借入先の状況》



## 《長期有利子負債比率》



## 《固定金利比率》



## 《格付の状況》

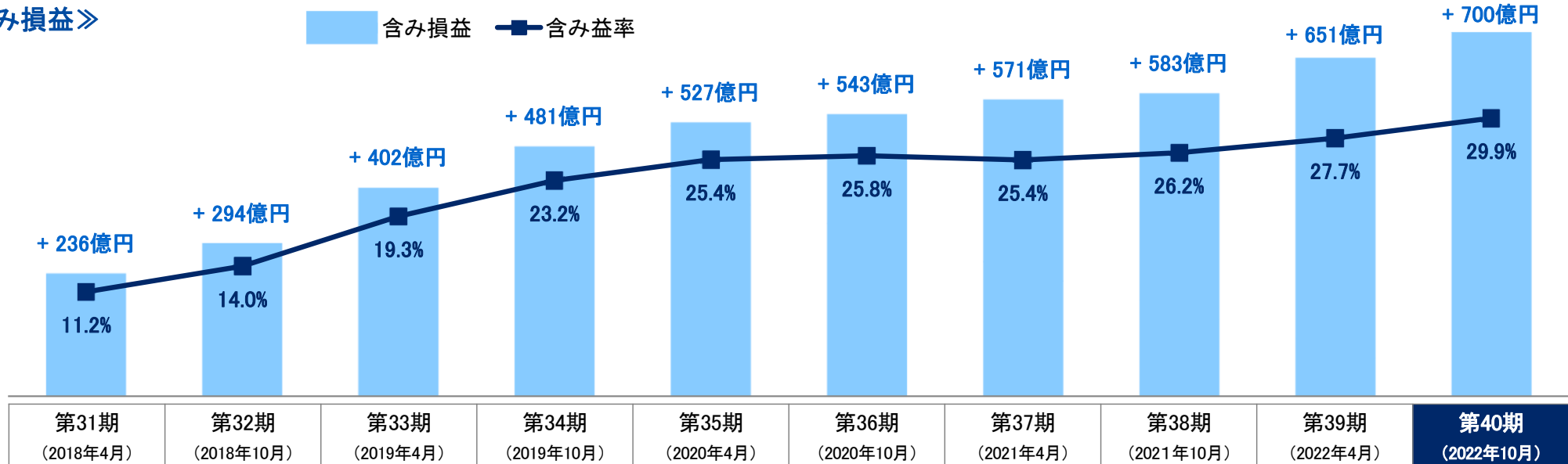
格付機関	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	発行体格付: AA - 格付の見通し: 安定的

■ 2022年11月29日付で発行体格付の見通しが「ポジティブ」に変更

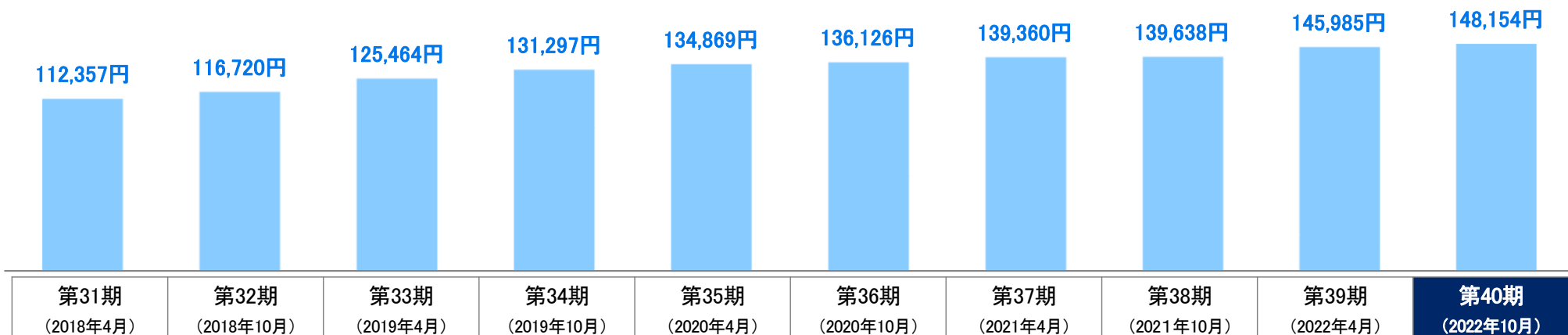
\*1 NTTファイナンス株式会社は、2022年6月30日付でNTT・TCリース株式会社へ債権譲渡しました。

■ 多くの物件でキャップレートが低下。含み益・NAVは前期に引き続き、増加が継続。

## 《含み損益》



## 《1口当たりNAV \*1》



\*1 1口当たりNAV = 各期末の(純資産額 + 保有不動産及び不動産信託受益権に係る含み損益) ÷ 発行済投資口数

## 《含み損益の分析 \*1》

	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	増減
対象資産数	58件	58件	-1件
期末算定価額	3,001億円	3,041億円	+ 39億円
帳簿価額	2,349億円	2,341億円	- 8億円
含み損益	651億円	700億円	+ 48億円
含み損益率	27.7%	29.9%	+ 2.2%

## 《キャップレートと査定賃料の分析 \*1》

(件)

	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	増減
キャップレート *2	上昇	-	-
	変動なし	1	+ 10
	低下	55	- 8
査定賃料 *3	上昇	10	+ 6
	変動なし	27	+ 7
	下落	17	- 12

\*1 分析対象から時価評価を行っていない優先出資証券1銘柄を除いています。

\*2 (1) 直接還元法による「還元利回り」(直接還元法を用いずDCF法で評価している物件は「割引率」)を用いて分析しています。

(2) 各期末の保有物件から、優先出資証券1銘柄を除いています。

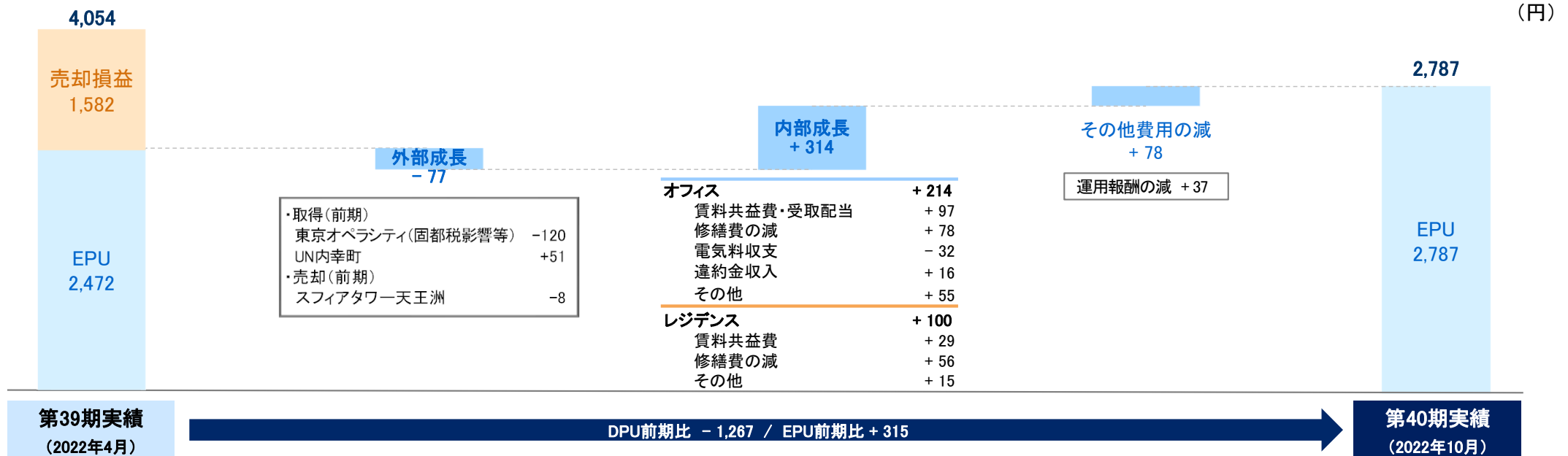
\*3 (1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて分析しています。

(2) 各期末の保有物件から、優先出資証券1銘柄、直接還元法を用いずにDCF法で評価している物件を除いています。

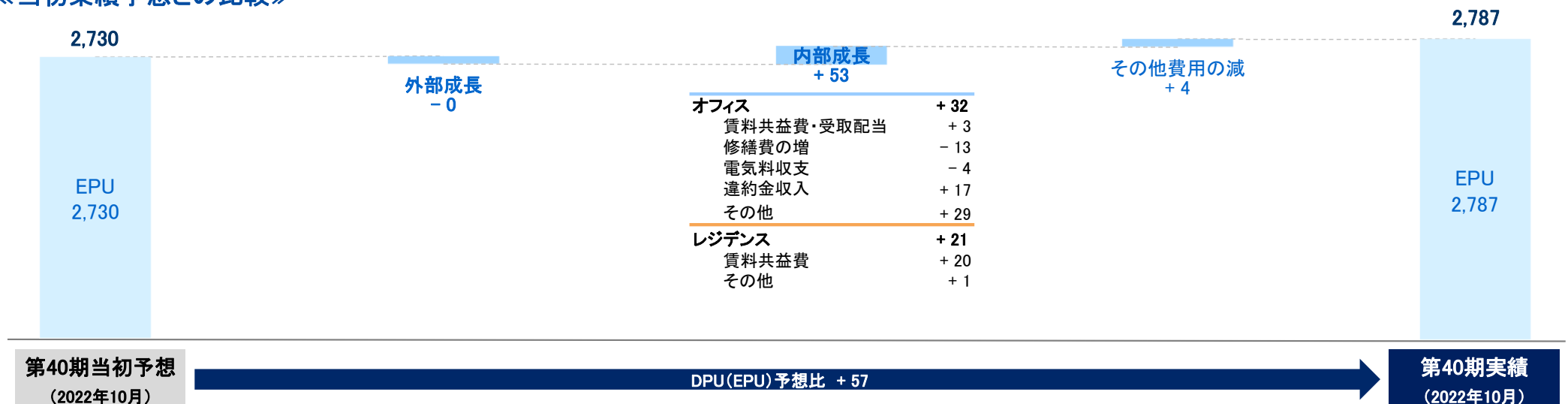
# 分配金増減分析：第40期（2022年10月期）

■ ポートフォリオ全体の高稼働の維持、修繕費の大幅減等が寄与しEPUは大幅に増加（前期比 + 315円 / 予想比 + 57円）。

## 《前期との比較》



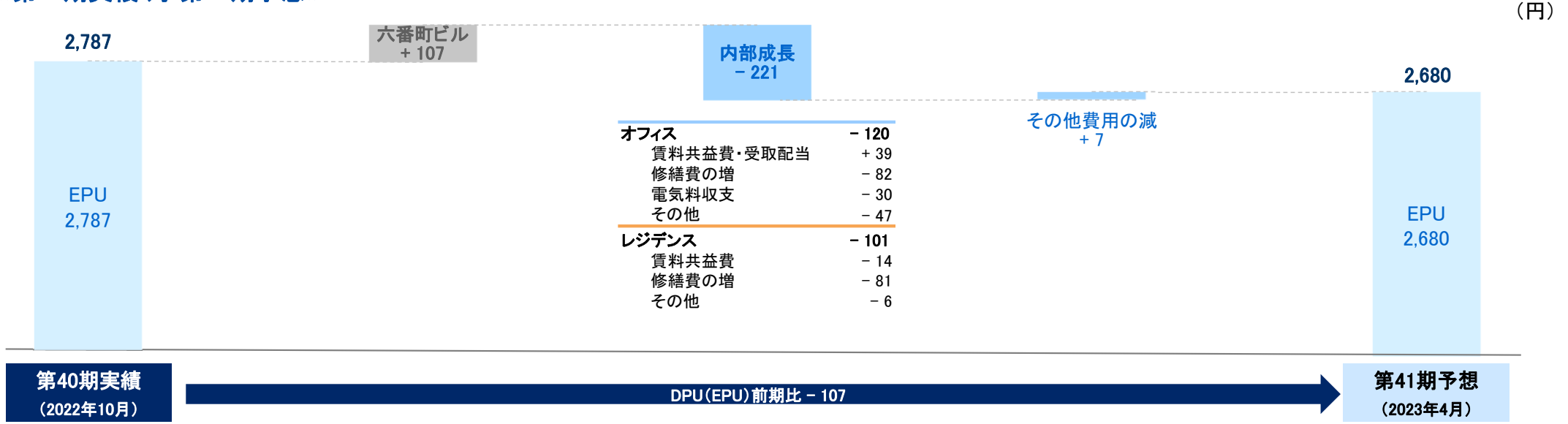
## 《当初業績予想との比較》



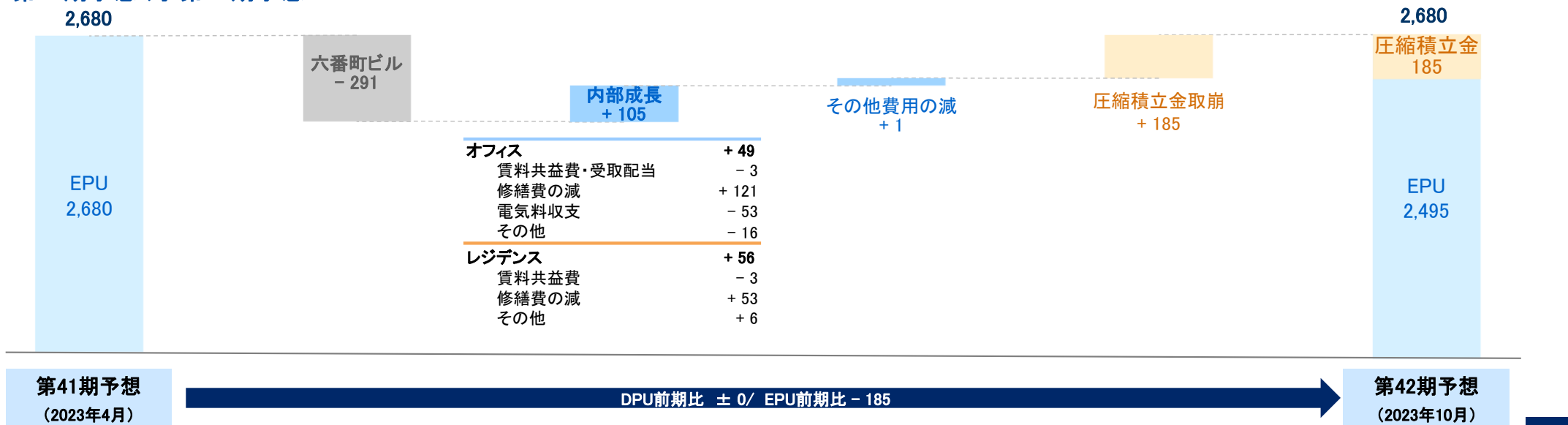
# 分配金増減分析：第41期（2023年4月期）・第42期（2023年10月期）

- 41期予想:六番町退去による一時的な収益増の一方、修繕費および光熱費の増加によりEPUは前期比-107円を想定。
- 42期予想:六番町の影響分は圧縮積立金の取崩しを予定。その他物件は修繕費をコントロールし、DPUは前期と同水準を見込む。

## 《第40期実績 対 第41期予想》

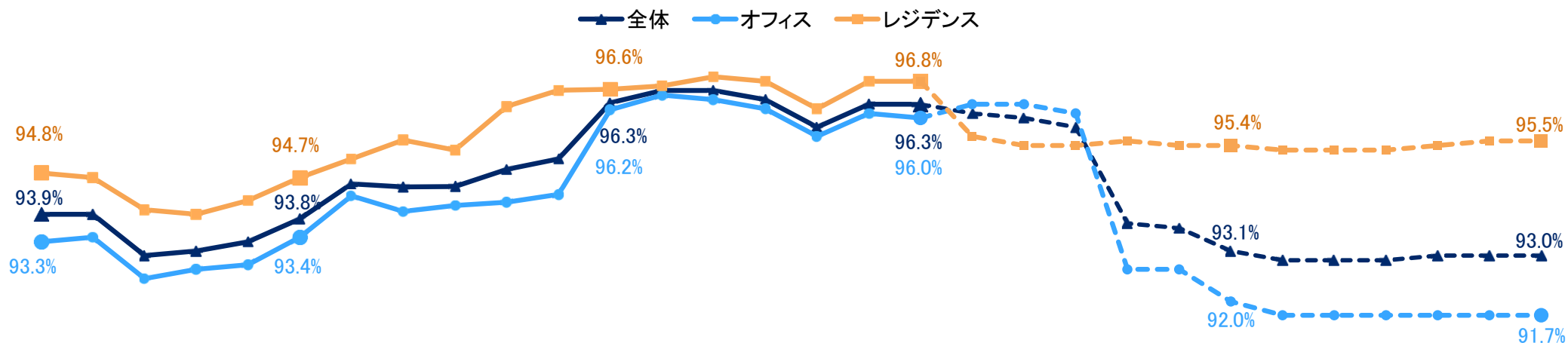


## 《第41期予想 対 第42期予想》





- オフィス：テナントが退去する六番町ビルは今後の運用方針を検討中。その他のオフィス物件の平均稼働率は95%程度で推移する見込み。
- レジデンス：退去面積が減少し、埋戻しも順調に進んでいる状況。今後も全体として概ね安定的に推移する見込み。



平均稼働率	
全体	93.5%
オフィス	93.0%
レジデンス	94.4%

平均稼働率	
全体	95.0%
オフィス	94.5%
レジデンス	95.9%

平均稼働率	
全体	96.3%
オフィス	96.1%
レジデンス	96.7%

平均稼働率	
全体	94.7%
オフィス	94.3%
レジデンス	95.5%

平均稼働率	
全体	93.0%
オフィス	91.7%
レジデンス	95.4%

2021					2022					2023														
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月							
第38期実績					第39期実績					第40期実績					第41期予想					第42期予想				

(百万円)

	第39期実績 (2022年4月)	第40期予想 (2022年10月)	第40期実績 (2022年10月)	第41期予想 (2023年4月)	第42期予想 (2023年10月)
営業収益	12,589	10,435	10,618	10,733	10,451
うち不動産賃貸事業収益 (売却益除) *1	10,357	10,435	10,618	10,733	10,451
うち売却益	2,231	—	—	—	—
営業費用	6,460	6,173	6,279	6,536	6,483
営業利益	6,128	4,262	4,339	4,196	3,967
不動産賃貸事業損益 (売却益除) *1	4,695	4,954	5,028	4,867	4,607
経常利益	5,682	3,829	3,909	3,758	3,499
当期純利益	5,681	3,827	3,907	3,756	3,497
圧縮積立金(+:取崩、-:繰入)	0	—	—	—	259
分配金総額	5,682	3,826	3,906	3,756	3,756
1口当たり分配金/DPU(円)	4,054	2,730	2,787	2,680	2,680
圧縮積立金残高	1,111	1,110	1,110	1,110	1,110

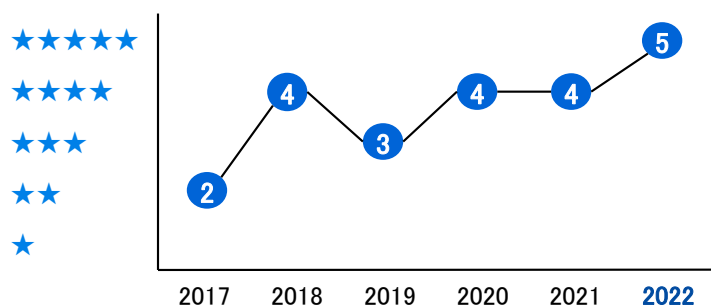
\*1 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業損益には秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券の受取配当金を含みます。

## 《2022年GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価》

- GRESBレーティングで最上位の「5スター」を初めて獲得
- 複合型(オフィス・住居)用途における「グローバル・上場・セクターリーダー」に初選出  
「アジア・セクターリーダー」に3年連続で選出
- GRESB開示評価において最上位のレベル「A」の評価を3年連続で取得



### GRESBレーティングの推移



### ■ 評価UPのポイント

- 環境パフォーマンスデータの第三者レビューとモニタリング強化
- 保有物件の環境パフォーマンスデータのカバー範囲の拡大による技術的評価の実施率向上

## 《環境認証の取得》

- 当期は4物件でDBJ Green Building認証を新規取得(ルネ新宿御苑:3つ星 / Walk赤坂、ストーリー赤坂、PS湯島:2つ星)、3物件が東京都中小低炭素モデルビルに選出(UN大森:A3 / 高田馬場CB:A2- / プレミア東陽町ビル:A1)

### 各環境認証の取得状況(2022年10月末時点)

	取得物件数	取得割合対物件数	取得延床面積 *1	取得割合対延床面積 *1
CASBEE不動産評価認証	19	32.8%	184,989.11m <sup>2</sup>	43.2%
DBJ Green Building 認証	17	29.3%	95,412.12m <sup>2</sup>	22.3%
BELS	2	3.4%	21,258.18m <sup>2</sup>	5.0%
低炭素モデルビル	6	10.3%	52,947.29m <sup>2</sup>	12.4%

## 《資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制の強化》

- 資産運用会社において、設備の保守、工事の品質向上を通じた保有物件の品質の確保や修繕費の削減、持続可能な社会システム構築への取り組み強化を目的に、2022年11月に「技術支援・サステナビリティ推進室」を新設

\*1 各物件建物に係る本投資法人の実質的な共有持分割合を加味して算定しています。

## 《気候変動への取り組み》

■ TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析を実施し、本投資法人のホームページへ掲載

分類	想定される事象	本投資法人への 財務的影響	4.0°C シナリオ		1.5°C シナリオ		リスク管理、対応策、取り組み
			財務的影響		財務的影響		
			中期	長期	中期	長期	
<b>移行リスク</b>							
政策 法規制	炭素税の導入によるGHG排出に対する課税の強化	物件のGHG排出量に対する税負担の増加	小	小	大	大	●再生可能エネルギー導入及び省エネ化、廃棄物(焼却、埋め立て)の削減、グリーン調達によるサプライチェーン全体でのGHG排出の低減を推進 ●炭素低減の目標設定、EMS、ポートフォリオ全体のGHG排出量のモニタリング
	既存不動産における省エネ基準の強化	対応のための改修費用の負担増(罰金の可能性もあり)	小	小	中	大	
技術	再エネ・省エネ技術の進化・普及	設備の陳腐化を防ぐための新技術の導入費用増加	小	小	中	大	●導入費用を見込んだ工事予算の設定 ●環境技術が導入された物件の選択取得 ●テナントとの協力によるグリーンリースの推進
	創エネの普及	創エネ施設費用の加算によるエネルギー費用の上昇	小	小	大	大	
市場	不動産鑑定への環境パフォーマンス等の基準の導入	ファンドのNAV(Net Asset Value)の低下	小	小	小	小	●グリーンビル認証取得の長中期目標の設定、認証取得計画の策定による認証取得率の向上 ●再エネ由来電力、CO2フリー電力への切り替え ●用途の需要変化に対するポートフォリオ構成の見直し
	気候変動に対応していない市場参加者の調達条件悪化	資金調達コストの上昇	小	小	中	大	
	水光熱費(外部調達の再エネ含む)の上昇	事業経費の増加	小	小	大	大	
評判	テナントの需要変化	新規テナント獲得の難航、リテンション低下	小	小	中	大	●環境型投融資による資金調達 ●NTTグループとの連携によるブランド力の維持・向上
	気候変動への対応の遅れによるブランド価値の低下	ブランド力の低下による賃料プレミアムの減少	小	小	中	中	
<b>物理的リスク</b>							
急性	台風の風水害による物件の損傷	修繕費・保険料の増加	中	大	小	中	●防潮対策、防災用品やBCP設備の完備等のポートフォリオの補強によるレジリエンス向上
	集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水	上記に加え、稼働率の低下	中	大	小	中	
慢性	海面上昇による浸水被害	大規模改修(嵩上げ)費用の発生	中	大	小	中	●浸水被害を受けにくいエリアの物件を中心に取得し慢性被害を回避 ●テナントとの協力による消費電力ピーク分散のシステム構築
	猛暑日や極寒日など極端気候の増加による空調需要の増加	空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	中	大	小	中	
<b>機会</b>							
政策 法規制	敷地内再エネの導入	外部調達する光熱費の削減	小	小	中	大	●導入費用を見込んだ工事予算の設定 ●環境技術が導入された物件の選択取得
	節水機器の導入 高効率のエネルギー機器の導入	水ストレスへのレジリエンス向上	小	小	中	中	
技術	低排出な設備・サービスの提供によるテナント・利用者への訴求	テナント誘致・稼働確保	小	小	中	中	●用途の需要変化に対するポートフォリオ構成の見直し ●環境型投融資による資金調達
	テナントの嗜好の変化に合わせた賃貸物件の供給 新規顧客層の開拓	稼働確保改善による収入増加	小	小	中	大	
市場	新規投融資層の開拓	グリーンファイナンスによる資金調達量の増加、調達コストの低下	小	小	中	大	●防潮対策、防災用品やBCP設備の完備等のポートフォリオの補強によるレジリエンス向上
	ポートフォリオの物理的なレジリエンス上昇	安全で安心な建物として需要増加	中	大	小	中	

<気候変動への取り組みの詳細について>

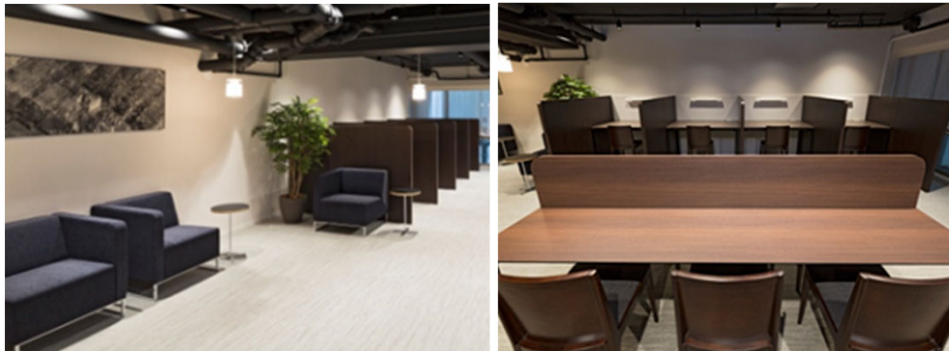
<http://nud-reit.co.jp/ja/esg/climate.html>

## 《テナント満足度調査の実施》

- 入居テナントの満足度向上を企図し、テナントに対してアンケート調査を実施。調査結果をプロパティ・マネジメント会社等と共有し、共用部のリノベーションや運営管理の改善等、サービスの向上に活用

### 事例1: ストーリア赤坂

使用頻度が低かった共用部トレーニングジムを外商・ディーラー対応兼スタディーコーナーにリニューアル



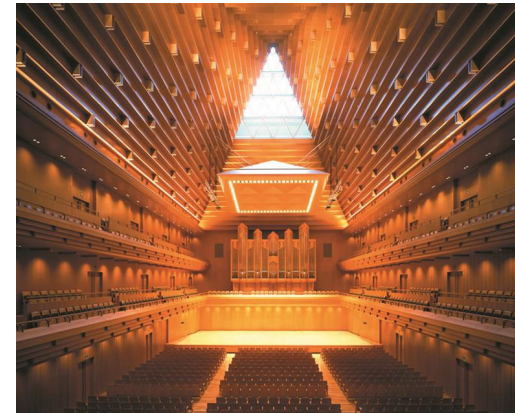
### 事例2: アーバンネット池袋ビル

敷地の一部をフードトラックに提供し、バラエティ豊かなランチを提供



## 《芸術文化活動の支援》

- 東京オペラシティコンサートホールで開催された「音楽の絵本withパイプオルガン」に協賛



東京オペラシティ文化財団



## 《資産運用会社の社会貢献活動》

### 年賀はがきの寄付

- ユネスコ寺子屋運動への活動支援として、資産運用会社の年賀はがき残部や社員寄付による書き損じハガキ等を公益財団法人 日本ユネスコ協会連盟に寄付



### フードバンクへの寄贈

- 大規模災害等の非常時に備えた常勤役職員の防災備蓄食料の入替品をフードロスの削減及び生活困窮者等への間接的支援としてフードバンクに寄付
- 入替品の一部は資産運用会社役員へも配布。家庭での試食を通じた防災教育の一助とする

## 《資産運用報酬体系の変更》

- 投資主利益と資産運用会社利益の連動性を一層高めることを目的として、資産運用報酬体系の変更を実施

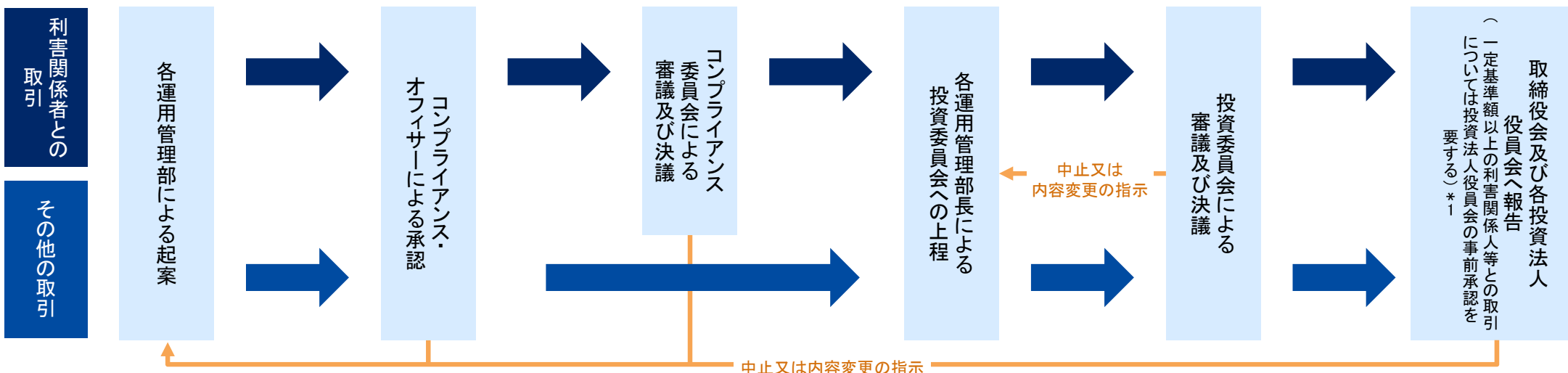
	変更前	変更後	変更のポイント
業績連動	運用報酬 1 [収益連動] 営業収益*1 × 3%	営業収益*1 × <u>2.5%(上限)</u>	収益連動報酬の料率引き下げ及びDPU連動報酬の導入による投資主利益との連動性強化
	運用報酬 2 [利益連動] 税引前当期純利益*2 × 3%	<u>DPU*2 × 1,000,000 × 10%(上限)</u> ※当面の適用料率は6%	
イベント連動	運用報酬 3 [取得額連動] 不動産等の取得額 × 0.5%(上限) ※取得額の規模に応じた段階料率 ※利害関係人等取引は基本料率 × 1/2	不動産等の取得額 × <u>0.5%(上限)</u>	取得・譲渡取引の複雑化への対応、ポートフォリオの成長及び質の改善に向けたインセンティブ強化
	運用報酬 4 [譲渡額連動] 不動産等の譲渡額 × 0.25%(上限) ※譲渡額の規模に応じた段階料率	不動産等の譲渡額 × <u>0.25%(上限)</u>	
	運用報酬 5 [合併評価額連動] 合併先が保有する不動産等評価額 × 0.5%(上限)	合併先が保有する不動産等評価額 × <u>0.5%(上限)</u>	

\*1 水道光熱費収入及び不動産等売却益を除く

\*2 運用報酬2控除前

## 《運用資産取得の意思決定》

- 資産運用会社の各運用管理部により案が起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令遵守上の問題の有無について審査・承認した後、投資委員会において内容を審議・決議



\*1 私募ファンド等については取締役会への報告のみを行います。

- 2018年10月 NTT都市開発の完全子会社化(上場廃止)と街づくり推進フォーメーションを発表。11月に公表されたNTTグループ中期経営戦略「Your Value Partner 2025」において、NTTグループの保有する不動産資産の有効利活用を中期経営戦略の柱の一つに位置づけ。
- 2019年 7月 NTT都市開発、NTTファシリティーズを主要子会社とするNTTアーバンソリューションズが事業開始し、NTTグループの新たな不動産事業(街づくり)運営体制が発足。
- 2021年 4月 NTT都市開発傘下の資産運用会社2社を合併し、アセットマネジメント機能及びNTT都市開発のスポンサーシップを大幅に強化。

## 街づくりのオーナー(地域の皆様)

自治体・企業・交通機関・商店街・店舗・教育機関・医療機関・文化施設 等

地域とのコラボレーション

### NTTアーバンソリューションズ

NTTグループの総合力を活用したグループならではの新たな「街づくり」を推進

- 街づくりに関するNTTグループの「窓口」
- 街づくり関連情報の一元管理
- NTTグループ商材・パートナー企業商材のコーディネート

### NTT都市開発

- 地域の持つ歴史や文化を継承する都市開発
- 長期的に地域の価値を向上させるマネジメント

上場リート・私募リート・私募ファンド等のアセットマネジメント業務

NTT都市開発投資顧問      NTT都市開発リート投資法人

### NTTファシリティーズ

- BM・設計・エンジニアリング・ファシリティソリューション等

### NTTアーバンバリューサポート

- PM・ICTマネジメント・エネルギーマネジメント等

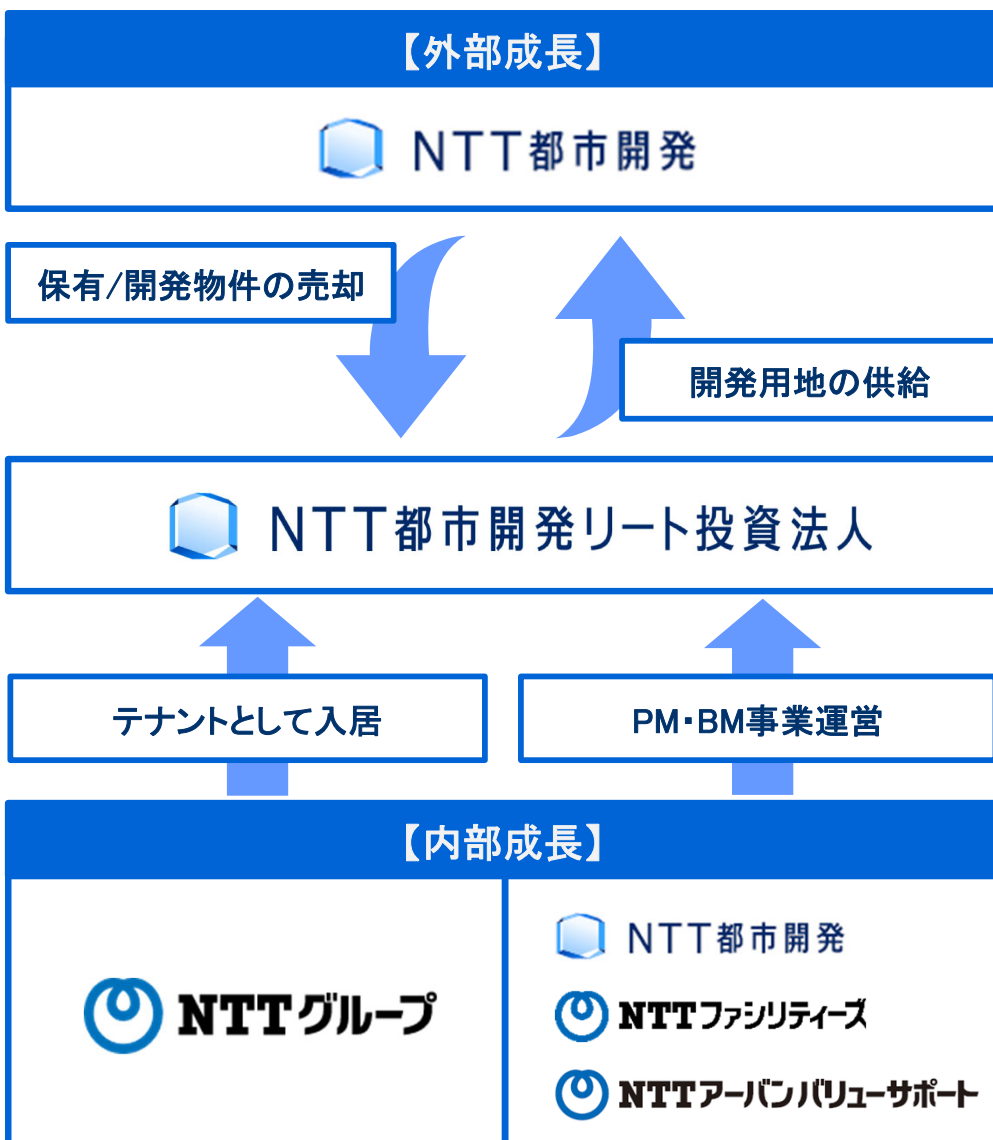
### NTTアーバンソリューションズ総合研究所

- 街づくりに関するコンサルティング・調査・研究・分析等

NTTグループ各社と連携

# <参考>NTT都市開発との連携強化による外部成長機会の増大

- NTTグループ全体の事業再編により増加した有利子負債の圧縮に向けて、不動産を含む保有資産及び債権の流動化への取り組みが加速。
- NTT都市開発は、継続的な開発投資・事業拡大に向けて、リート・ファンドを活用した資産入替及び投資回収を行うことで循環型投資を促進。
- 本投資法人では、NTTグループの総合力による内部成長に加え、外部成長機会が増加し、物件入替によるポートフォリオクオリティの向上が実現。



## <<2020年以降のNTT都市開発との物件入替事例>>

取得

売却

ビュロー紀尾井町  
2021年5月7日売却

大手町フィナンシャルシティ  
グランキューブ  
2020年6月12日取得

アーバンネット市ヶ谷ビル  
2020年6月12日売却

アーバンネット内幸町ビル  
2022年3月28日取得

東京オペラシティビル  
2021年11月2日取得

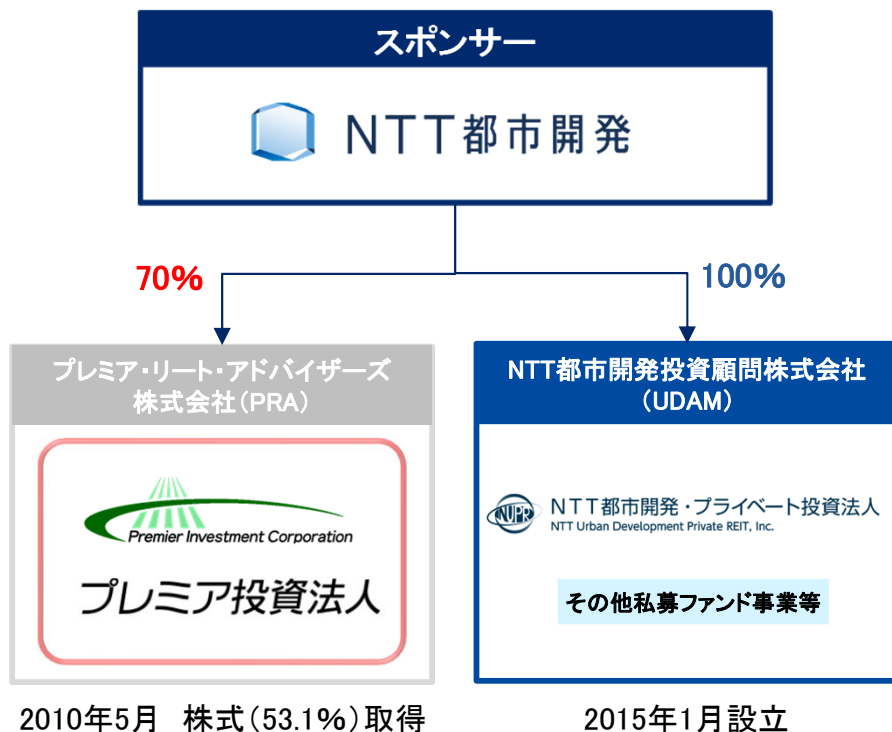


# <参考>NTT都市開発におけるリート運営体制の強化

- 2020年10月にプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(PRA)がNTT都市開発の完全子会社となったことを契機に、2021年4月にPRAはNTT都市開発投資顧問(UDAM)と合併し、「NTT都市開発グループ唯一の資産運用会社」となった。
- 単独スポンサーとなったNTT都市開発と物件情報の提供及び優先交渉権の付与等に関する新サポート契約を締結し、スポンサーとの連携強化を明確にするため本投資法人の商号を「NTT都市開発リート投資法人」に変更。

## <<運用体制の強化>>

### 2020年10月までの運用体制



### 現在の運用体制

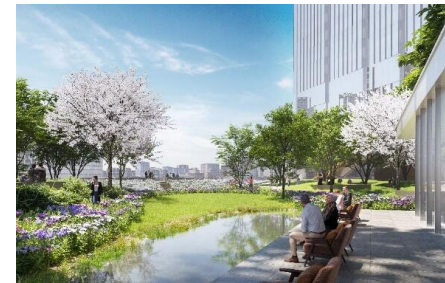


- 効率的な資産運用体制の構築
- 資産運用業務の高度化
- 物件情報取得機会の拡大
- 人員の拡充

■ NTTグループCREを中心とした不動産の利活用とNTTグループのソリューションによる社会的課題の解決に取り組んだ具体的なプロジェクトが全国各地で続々と竣工・開業予定。

## 2029 日比谷プロジェクト G-CRE

- ・ 都心最大級の次世代スマートシティプロジェクト
- ・ 事業者10社の共創により、新たな価値創造や社会課題解決を推進



(完成イメージ)

## 2021 アーバンネット名古屋ネクスタビル /名古屋 自由な働き方と新たなコミュニケーションを実現する 次世代型先進オフィス



## 2024 中央公園広場エリア等整備・運営事業 /広島 PRE 街なかスタジアムに隣接する賑わいと憩いの場 「ACTIVE COMMUNITY PARK」



## 2022 博多イーストテラス /福岡 博多コネクティッド規制緩和第1号 博多駅筑紫口エリアの新たなビジネス・賑わいの拠点



## 2024 大阪・法円坂ホテル計画 /大阪 G-CRE 大阪城公園や難波宮跡公園に隣接する立地を活かし、 周辺施設への回遊性を向上



## 2022 旧広島市民球場跡地整備等事業 /広島 PRE 広島市中心部の顔となる市民公園 「NEW HIROSHIMA GATEPARK」



## 2025 (仮称)元新道小学校跡地活用計画 /京都 PRE 地域の更なる活性化と魅力ある街づくりに貢献する ラグジュアリーホテルを計画



## 2023 アーバンネット仙台中央ビル /仙台 G-CRE せんだい都心再構築プロジェクト第1号 次世代放射光施設と連携したイノベーション創出



## 2028 NTT横浜ビル建て替え計画 /横浜 G-CRE 横浜市の新たな「(仮称)スマート教育センター」を誘致、 関内エリアの賑わい創出



## 2023 (仮称)札幌北1西5(HBC本社跡地)計画 /札幌 札幌の新たなビジネス・旅・賑わいの発信拠点の創造



## 2030 東工大田町キャンパス土地活用事業 /東京 PRE 国内外の企業・大学が集積する産業・研究拠点の整備、 「イノベーション・ウォーターフロント」の実現



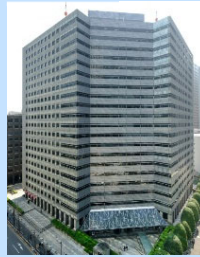
<凡例> G-CRE: NTTグループ保有不動産 PRE: 公的不動産(Public Real Estate)

# <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(都心5区)

■ NTTグループ唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発は、豊富な開発実績と運営実績を有し、全国各地に優良物件を保有。



## 【オフィス】



アーバンネット  
大手町ビル  
延床面積: 120,558.97㎡



大手町  
ファーストスクエア  
延床面積: 143,206.98㎡



JAビル  
延床面積: 約88,400㎡



経団連会館  
延床面積: 約71,200㎡



大手町フィナンシャル  
シティ ノースタワー  
延床面積: 約110,000㎡



大手町プレイス  
延床面積: 約354,000㎡



秋葉原UDX  
延床面積: 161,482.72㎡



アーバンネット  
神田ビル  
延床面積: 14,724.77㎡



アーバンネット  
日本橋二丁目ビル  
延床面積: 14,674.49㎡



アーバンネット  
銀座一丁目ビル  
延床面積: 11,877.63㎡



アーバンネット  
日本橋ビル  
延床面積: 3,473.99㎡



品川シーズンテラス  
延床面積: 206,025.07㎡

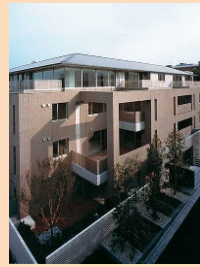
## 【レジデンス】



グランパークハイツ  
延床面積: 19,594.41㎡



ウエリスアーバン  
品川タワー  
延床面積: 16,657.11㎡



ガーデンコート元麻布  
延床面積: 5,047.85㎡



WITH HARAJUKU  
延床面積: 25,836.28㎡



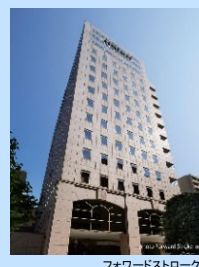
アーバンネット  
内幸町ビル  
延床面積: 36,145.48㎡



シーバンスN館  
延床面積: 167,807.32㎡



グランパークタワー  
延床面積: 162,122.89㎡



UD神谷町ビル  
延床面積: 14,305.47㎡



アーバンネット  
市ヶ谷ビル  
延床面積: 4,217.01㎡

\*1 本資料の日付現在、既に取得済の物件を除き本投資法人は上記の物件の取得を決定した事実はなく、また、取得を保証するものではありません。

# <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(全国)

■ NTTグループ唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発は、豊富な開発実績と運営実績を有し、全国各地に優良物件を保有。



\*1 本資料の日付現在、本投資法人は上記の物件の取得を決定した事実はなく、また、取得を保証するものではありません。また、上記には、本投資法人が本資料の日付現在において投資対象とするオフィス又はレジデンスに該当しない物件も含まれています。

# 第40期決算 データ集

■ 第40期 比較貸借対照表	P.37	■ レジデンス市場動向(東京)	P.60
■ 第40期 比較損益計算書	P.38	■ レジデンス マクロ環境(東京)	P.61
■ 業績予想の前提条件	P.39	■ 第40期 有利子負債一覧	P.62
■ 外部成長実績	P.40	■ 財務指標	P.63
■ ポートフォリオ分析(オフィス)	P.43	■ 投資主の状況	P.64
■ ポートフォリオ分析(レジデンス)	P.44	■ 投資口価格/分配金	P.65
■ 物件別収支状況	P.45	■ NTT都市開発リート投資法人の特徴	P.66
■ 期末算定価額	P.52	■ 本資料で使用する用語	P.68
■ 月次稼働率	P.55	■ 注意事項	P.69
■ オフィス市場動向(東京)	P.58		
■ オフィスビル需要動向(東京)	P.59		

# 第40期 比較貸借対照表

(百万円)

科目	第39期実績 (2022/4) [1]	第40期実績 (2022/10) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動資産	24,684	<b>21,897</b>	- 2,786
現金及び預金	9,116	<b>6,762</b>	- 2,353
信託現金及び信託預金	14,104	<b>13,862</b>	- 241
その他流動資産	1,463	<b>1,272</b>	- 191
営業未収入金	799	<b>979</b>	+ 180
前払費用	172	<b>158</b>	- 13
未収還付法人税等	102	<b>102</b>	+ 0
未収消費税等	385	-	- 385
その他	4	<b>30</b>	+ 25
固定資産	256,253	<b>255,499</b>	- 754
有形固定資産	219,992	<b>219,175</b>	- 816
建物	6,408	<b>6,295</b>	- 113
構築物	19	<b>19</b>	- 0
土地	16,273	<b>16,273</b>	-
建設仮勘定	3	<b>7</b>	+ 4
信託建物(純額)	60,997	<b>60,318</b>	- 679
信託構築物(純額)	865	<b>840</b>	- 25
信託工具、器具及び備品(純額)	341	<b>328</b>	- 13
信託土地	135,082	<b>135,083</b>	+ 0
信託建設仮勘定	-	-	-
無形固定資産	15,006	<b>15,005</b>	- 0
信託借地権	14,998	<b>14,998</b>	-
信託その他の無形固定資産	0	<b>0</b>	- 0
その他	7	<b>6</b>	- 0
投資その他の資産	21,255	<b>21,318</b>	+ 63
投資有価証券	20,035	<b>20,035</b>	-
敷金及び保証金	17	<b>17</b>	-
長期前払費用	379	<b>444</b>	+ 64
信託差入敷金及び保証金	819	<b>819</b>	-
繰延税金資産	3	<b>2</b>	- 1
繰延資産	61	<b>52</b>	- 9
投資口交付費	22	<b>17</b>	- 4
投資法人債発行費	39	<b>34</b>	- 4
<b>資産の部合計</b>	<b>280,999</b>	<b>277,449</b>	- 3,550

(百万円)

科目	第39期実績 (2022/4) [1]	第40期実績 (2022/10) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動負債	35,965	<b>29,398</b>	- 6,567
営業未払金	2,481	<b>2,315</b>	- 166
短期借入金	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	32,100	<b>23,500</b>	- 8,600
1年内償還予定の投資法人債	-	<b>2,000</b>	+ 2,000
未払費用	114	<b>118</b>	+ 3
前受金	1,107	<b>1,011</b>	- 96
その他の流動負債	161	<b>453</b>	+ 291
未払分配金	11	<b>12</b>	+ 1
未払法人税等	1	<b>0</b>	- 0
未払消費税等	-	<b>377</b>	+ 377
未払事業所税	11	<b>7</b>	- 3
預り金	138	<b>55</b>	- 82
固定負債	105,602	<b>110,394</b>	+ 4,792
長期借入金	84,450	<b>91,250</b>	+ 6,800
投資法人債	11,200	<b>9,200</b>	- 2,000
預り敷金保証金	1,526	<b>1,474</b>	- 52
信託預り敷金保証金	8,425	<b>8,470</b>	+ 44
<b>負債の部合計</b>	<b>141,568</b>	<b>139,793</b>	- 1,775
投資主資本	139,431	<b>137,656</b>	- 1,775
出資総額	132,637	<b>132,637</b>	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	1,111	<b>1,110</b>	- 0
任意積立金合計	1,111	<b>1,110</b>	- 0
当期未処分利益又は当期未処理損失	5,681	<b>3,907</b>	- 1,774
<b>純資産の部合計</b>	<b>139,431</b>	<b>137,656</b>	- 1,775
<b>負債・純資産の部合計</b>	<b>280,999</b>	<b>277,449</b>	- 3,550

# 第40期 比較損益計算書

科目		第39期実績	第40期実績	対前期増減	(百万円)	
		(2022/4)	(2022/10)		第41期予想	対前期増減
		[1]	[2]	[2]-[1]	[3]	[3]-[2]
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	9,848	10,114	+ 265	10,257	+ 142
	賃貸事業収入	8,826	8,967	+ 141	8,893	- 73
	賃料	7,569	7,730	+ 161	7,700	- 30
	共益費	1,256	1,237	- 19	1,193	- 43
	その他賃貸事業収入	1,022	1,147	+ 124	1,363	+ 216
	駐車場使用料	249	241	- 7	236	- 5
	施設使用料	123	122	- 1	115	- 6
	付帯収益	523	633	+ 110	643	+ 10
	その他雑収入	126	149	+ 22	367	+ 217
	受取配当金 [2]	508	503	- 4	475	- 28
	不動産等売却益 [3]	2,231	-	- 2,231	-	-
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	12,589	10,618	- 1,970	10,733	+ 114
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	5,661	5,590	- 71	5,865	+ 274
	外注委託費	1,308	1,258	- 50	1,257	- 0
	水道光熱費	672	814	+ 141	916	+ 102
	公租公課(印紙税含む)	615	694	+ 78	691	- 2
	損害保険料	16	17	+ 0	15	- 1
	修繕費	821	581	- 240	810	+ 229
	信託報酬	31	28	- 2	25	- 2
	減価償却費	1,590	1,592	+ 2	1,550	- 42
その他	604	603	- 1	596	- 7	
不動産等売却損 [5]	15	-	- 15	-	-	
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	4,695	5,028	+ 332	4,867	- 160	
NOI(含 受取配当金)	6,286	6,621	+ 334	6,418	- 202	
その他営業費用 [6]	783	689	- 94	671	- 17	
資産運用報酬	475	423	- 51	423	+ 0	
役員報酬	4	4	-	4	-	
資産保管委託手数料	12	12	+ 0	12	- 0	
一般事務委託手数料	93	105	+ 12	95	- 9	
会計監査人報酬	8	9	+ 0	9	-	
その他	189	134	- 55	125	- 8	
[B] 営業費用 [4]+[5]+[6]	6,460	6,279	- 181	6,536	+ 256	
[A]-[B] 営業利益	6,128	4,339	- 1,789	4,196	- 142	
営業外収益	0	2	+ 1	1	- 0	
支払利息	423	420	- 3	428	+ 7	
その他	23	11	- 11	11	- 0	
営業外費用	446	432	- 14	440	+ 7	
経常利益	5,682	3,909	- 1,773	3,758	- 150	
法人税等	1	1	+ 0	1	- 0	
当期純利益	5,681	3,907	- 1,774	3,756	- 150	

	第41期(2023/4)	第42期(2023/10)
運用資産	第40期末現在の運用資産数(59物件)から異動がないものとする。	第41期末現在の運用資産数(59物件)から異動がないものとする。
発行済投資口数	第40期末現在の発行済投資口数(1,401,635口)から異動がないものとする。	第41期末現在の発行済投資口数(1,401,635口)から異動がないものとする。
有利子負債	<p>第40期末時点の有利子負債残高125,950百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>(リファイナンス)</p> <p>以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2022年11月30日に返済期限が到来する長期借入金 11,000百万円</li> <li>2023年3月27日に返済期限が到来する長期借入金 1,100百万円</li> <li>2023年3月31日に返済期限が到来する長期借入金 3,700百万円</li> </ul> <p>(期末予定残高: 125,950百万円)</p>	<p>第41期末時点の有利子負債予定残高125,950百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>(リファイナンス)</p> <p>以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2023年5月31日に返済期限が到来する長期借入金 2,700百万円</li> <li>2023年7月24日に償還期限が到来する第7回無担保投資法人債 2,000百万円</li> <li>2023年8月31日に返済期限が到来する長期借入金 5,000百万円</li> </ul> <p>(期末予定残高: 125,950百万円)</p>
期中平均稼働率	<p>オフィス: 94.3%</p> <p>レジデンス: 95.5%</p> <p>全体: 94.7%</p>	<p>オフィス: 91.7%</p> <p>レジデンス: 95.4%</p> <p>全体: 93.0%</p>
その他	<p>(営業収益)</p> <p>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、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提とする。</p> <p>(主な営業費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費: 1,257百万円</li> <li>水道光熱費: 916百万円</li> <li>固定資産税等: 691百万円</li> <li>修繕費: 810百万円</li> <li>減価償却費: 1,550百万円</li> <li>賃貸事業費用を除く営業費用: 671百万円</li> </ul> <p>(主な営業外費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息: 428百万円</li> </ul> <p>(分配金)</p> <p>圧縮積立金の取崩しや新たな積立では想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。</p>	<p>(営業収益)</p> <p>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、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提とする。</p> <p>(主な営業費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費: 1,237百万円</li> <li>水道光熱費: 1,131百万円</li> <li>固定資産税等: 703百万円</li> <li>修繕費: 566百万円</li> <li>減価償却費: 1,540百万円</li> <li>賃貸事業費用を除く営業費用: 639百万円</li> </ul> <p>(主な営業外費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息: 459百万円</li> </ul> <p>(分配金)</p> <p>既存の圧縮積立金(残額1,110百万円)のうち259百万円を取り崩し、当期未処分利益に加算した金額を分配金原資として想定。</p>

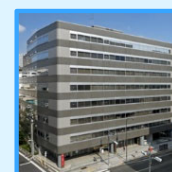


## 取得

- オフィス
- レジデンス
- POによる取得

青フロント・・・NTT都市開発からの取得またはパイプラインを活用した取得  
 NTT都市開発への売却またはパイプラインを活用した売却

2010年5月  
 NTT都市開発 スポンサー参画



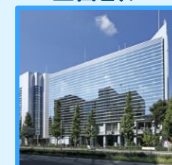
アーバンネット  
三田ビル



クエストコート  
原宿



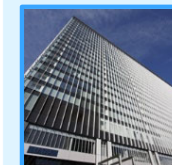
グランパーク



アーバンネット  
麻布ビル



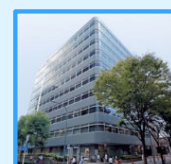
上野トーセイビ  
ル



秋葉原UDX  
(追加取得)



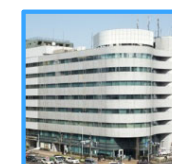
アーバンネット  
市ヶ谷ビル



NU関内ビル



アーバンコート  
市ヶ谷



アーバンネット  
入船ビル



トレードピア  
淀屋橋



神田中央通ビル

(億円)

資産規模	1,393	1,460	1,658	1,658	1,965	1,965	1,965	1,994	2,244	2,163
うちオフィス	646	713	856	856	1,142	1,142	1,142	1,171	1,408	1,326
レジデンス	746	746	801	801	822	822	822	822	836	836

第15期 (2010年4月)	第16期 (2010年10月)	第17期 (2011年4月)	第18期 (2011年10月)	第19期 (2012年4月)	第20期 (2012年10月)	第21期 (2013年4月)	第22期 (2013年10月)	第23期 (2014年4月)	第24期 (2014年10月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

プレミアステージ  
日本橋茅場町

IPB御茶ノ水ビル

岩本町ビル

## 売却

## 取得



(億円)

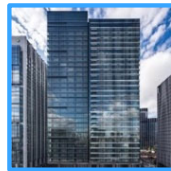
資産規模	2,358	2,332	2,359	2,359	2,340	2,490	2,464	2,464	2,437	2,437
うちオフィス	1,522	1,558	1,585	1,585	1,566	1,716	1,665	1,665	1,638	1,638
レジデンス	836	773	773	773	773	773	798	798	798	798

第25期 (2015年4月) 神田中央通ビル	第26期 (2015年10月) サンパレス 南麻布 ホームマッド ウツビル	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月) トレードピア 淀屋橋(底地)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月) NU関内ビル 櫻岳ビル	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月) アーバンネット 入船ビル プレミア海岸ビル	第34期 (2019年10月)
------------------------------	--	-------------------	--------------------	--	--------------------	-------------------------------------	--------------------	--	--------------------

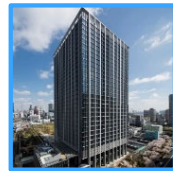
## 売却

## 取得

2020年10月  
NTT都市開発 単独スポンサー化



大手町  
フィナンシャルシティ  
グランキューブ



品川シーズンテラス



東京オペラシティビル



アーバンネット  
内幸町ビル

(億円)

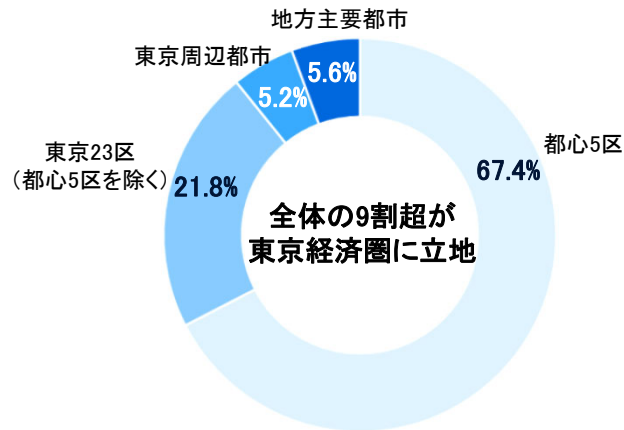
資産規模	2,437	2,467	2,618	2,600	2,726	2,726
うちオフィス	1,638	1,668	1,819	1,819	1,945	1,945
レジデンス	798	798	798	780	780	780

第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月) アーバンネット 市ヶ谷ビル	第37期 (2021年4月) アーバンネット 麹町ビル	第38期 (2021年10月) ビュロー 紀尾井町	第39期 (2022年4月) スフィアタワー 天王洲	第40期 (2022年10月)
-------------------	--	--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--------------------

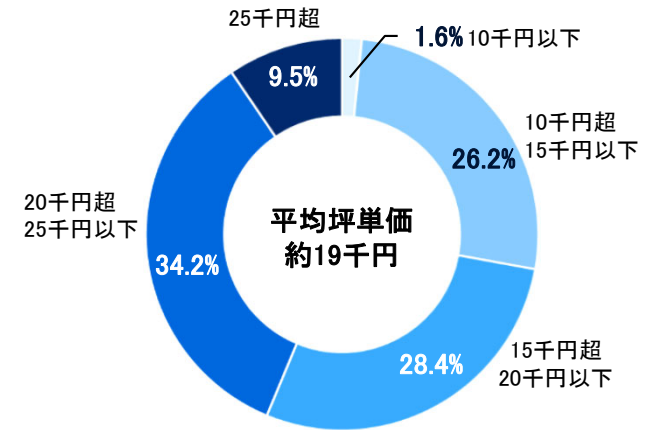
## 売却

(2022年10月31日現在)

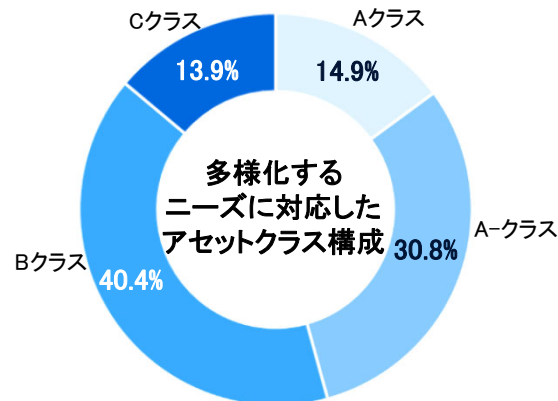
## 《投資エリア(取得価格ベース)》



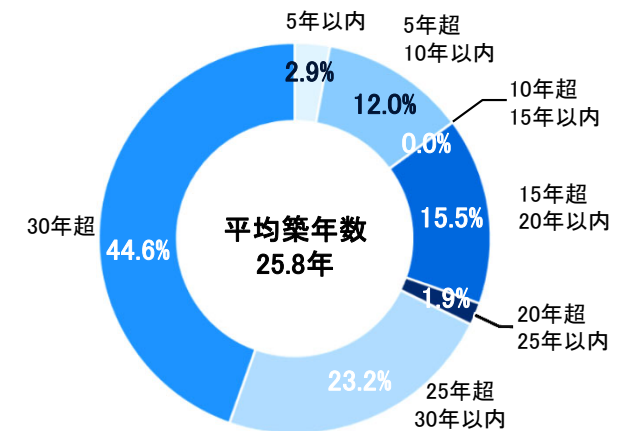
## 《坪単価(面積ベース)》



## 《アセットクラス\*1》



## 《築年数(取得価格ベース)》

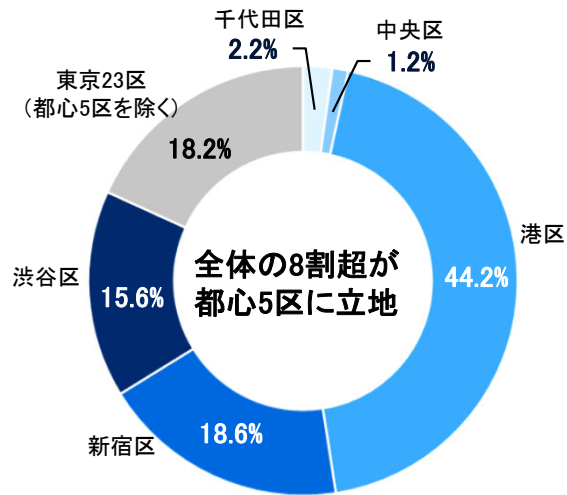


\*1 「アセットクラス」は、本資産運用会社による以下の基準で分類しています。

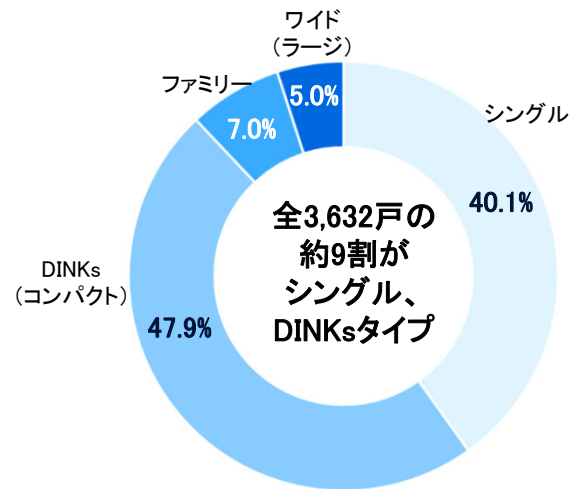
	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
A-クラス	10,000坪以上	300坪以上	制限なし	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

(2022年10月31日現在)

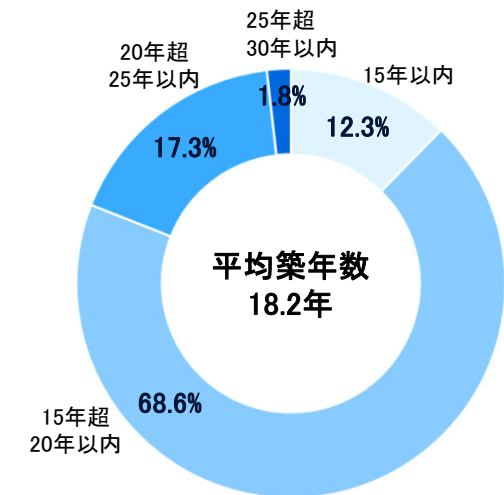
## 《投資エリア(取得価格ベース)》



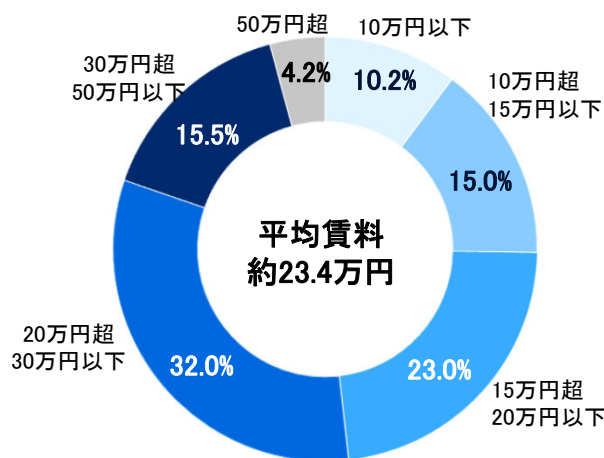
## 《住戸タイプ(戸数ベース)》



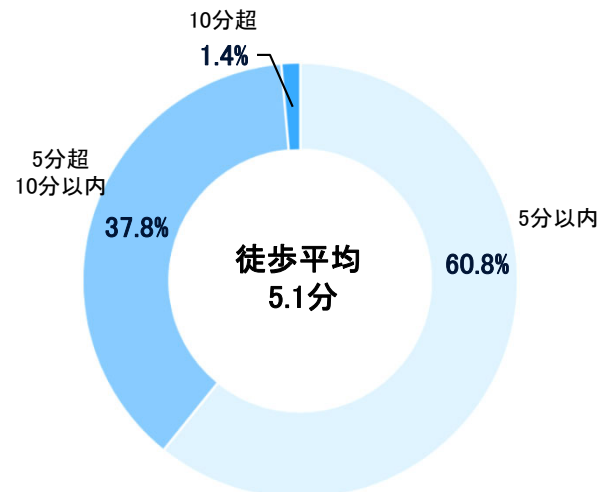
## 《築年数(取得価格ベース)》



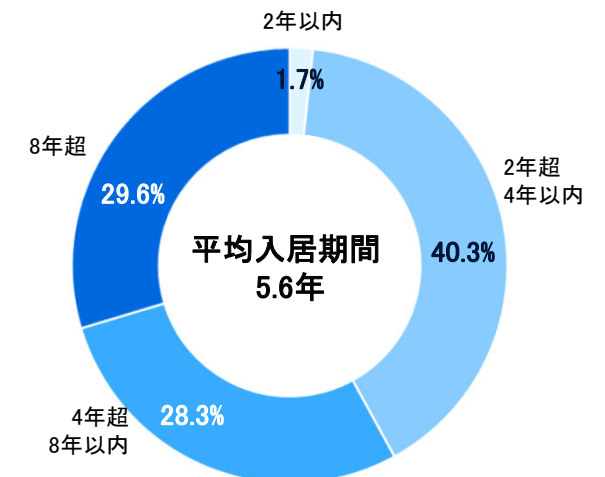
## 《月額賃料(戸数ベース)》



## 《最寄駅アクセス(取得価格ベース)》



## 《入居期間(戸数ベース)》



# 物件別収支状況(1)

(百万円)

物件名	ランディック 新橋ビル	ランディック 第2新橋ビル	プレミア 道玄坂ビル	KN渋谷3	高田馬場 センタービル	六番町ビル	アーバンネット 三田ビル	アーバンネット 麻布ビル	グランパーク (13.0%)*1									
物件外観																		
所在地	港区西新橋	港区西新橋	渋谷区道玄坂	渋谷区桜丘町	新宿区高田馬場	千代田区六番町	港区三田	港区南麻布	港区芝浦									
取得価格	6,341	7,045	1,727	5,348	5,118	7,860	10,300	5,000	11,490									
延床面積	6,914m <sup>2</sup>	8,332m <sup>2</sup>	2,721m <sup>2</sup>	7,737m <sup>2</sup>	9,906m <sup>2</sup>	9,339m <sup>2</sup>	13,987m <sup>2</sup>	6,486m <sup>2</sup>	160,042m <sup>2</sup>									
建築時期	1982/6	1978/12	1991/6	1993/2	1992/5	1987/4	1987/9	1992/4	1996/8									
決算期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期
賃貸事業収益	208	194	240	243	88	89	229	279	264	266	N/A *2	N/A *2	267	298	N/A *2	N/A *2	460	468
賃料・共益費	191	177	226	229	78	78	189	207	225	225			252	276			406	406
その他収益	17	16	13	13	10	10	40	72	39	41			14	22			54	62
賃貸事業費用	94	94	82	88	28	31	110	107	132	120			176	196			255	227
外注委託費	19	17	18	18	5	6	23	19	26	25			36	38			53	51
水道光熱費	8	10	10	13	4	5	24	34	14	19			14	21			56	66
公租公課	24	25	16	16	6	6	16	16	20	20			35	36			38	39
修繕費	11	14	3	7	0	1	15	5	28	13			42	51			53	13
減価償却費	27	24	31	31	10	10	27	29	39	39			45	46			48	50
その他支出	3	1	2	1	1	0	3	1	2	2			3	1			5	5
賃貸事業損益	114	100	157	154	60	57	119	171	132	145	195	194	90	102	71	74	204	241
NOI	141	125	188	186	70	68	146	200	172	185	223	222	135	148	95	99	253	292
NOI利回り	4.8%	4.3%	5.8%	5.8%	9.8%	9.4%	5.9%	8.1%	8.3%	9.0%	5.9%	5.9%	2.6%	2.9%	3.9%	4.0%	4.5%	5.2%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

\*2 本物件については、主要なテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

# 物件別収支状況(2)

(百万円)

物件名	大手町フィナンシャルシティグランキューブ (1.2%)*1	品川 シーズンテラス (7.1%)*1	東京 オペラシティビル (23.8%)*1	アーバンネット 内幸町ビル (12.0%)*1	プレミア 東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル (45.0%)*1	上野トーセイビル	アーバンネット 池袋ビル									
物件外観																		
所在地	千代田区大手町	港区港南	新宿区西新宿	港区新橋	江東区東陽	文京区湯島	品川区西五反田	台東区東上野	豊島区東池袋									
取得価格	4,680	18,687	22,000	5,640	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600									
延床面積	206,107m <sup>2</sup>	202,666m <sup>2</sup>	232,996m <sup>2</sup>	35,232m <sup>2</sup>	5,054m <sup>2</sup>	4,799m <sup>2</sup>	7,545m <sup>2</sup>	6,868m <sup>2</sup>	25,050m <sup>2</sup>									
建築時期	2016/4	2015/1	1996/7	2019/6	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5	1988/9									
決算期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期
賃貸事業収益									79	99	130	126	96	99	172	213	744	754
賃料・共益費									68	84	116	109	80	88	149	188	650	646
その他収益									11	15	14	16	15	11	22	24	93	107
賃貸事業費用									49	52	73	80	57	50	89	89	373	399
外注委託費	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9	9	13	13	10	9	11	12	79	74
水道光熱費	*2	*2	*2	*2	*2	*2	*2	*2	7	11	7	10	5	7	8	12	67	79
公租公課									7	8	8	8	8	8	12	13	32	34
修繕費									6	5	9	13	16	9	0	2	29	45
減価償却費									16	16	17	17	14	14	52	48	160	161
その他支出									1	1	17	16	1	1	2	0	4	3
賃貸事業損益	59	60	169	192	686	518	14	85	29	46	56	45	38	49	83	124	370	354
NOI	69	70	249	272	777	632	18	98	46	63	74	63	53	63	136	172	531	516
NOI利回り	3.0%	3.0%	2.7%	2.9%	6.9%	5.6%	3.5%	3.5%	2.7%	3.6%	3.4%	2.9%	2.6%	3.2%	5.4%	6.9%	7.3%	7.2%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

\*2 本物件については、詳細な損益情報について共有者等の同意を得られていないことから記載していません。

# 物件別収支状況(3)

(百万円)

物件名	アーバンネット 大森ビル	アーバンネット 五反田NNビル	プレミア 横浜西口ビル	かながわサイエンス パーク R&D棟 (27.0%)*1	NTTクレド 岡山ビル (60.0%)*1	アーバンネット 静岡追手町ビル (40.0%)*1	アーバンネット 静岡ビル (40.0%)*1	アーバンエース 肥後橋ビル	秋葉原UDX (19.0%)*2									
物件外観																		
所在地	大田区大森北	品川区西五反田	横浜市西区	川崎市高津区	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区	大阪市西区	千代田区外神田									
取得価格	4,800	5,250	3,558	6,556	3,600	1,628	1,119	4,600	19,940									
延床面積	11,937m <sup>2</sup>	9,445m <sup>2</sup>	7,562m <sup>2</sup>	83,500m <sup>2</sup>	35,299m <sup>2</sup>	13,817m <sup>2</sup>	8,997m <sup>2</sup>	11,561m <sup>2</sup>	155,629m <sup>2</sup>									
建築時期	1992/7	1989/8	1986/4	1989/7	1999/2	1996/3	1991/11	1997/5	2006/1									
決算期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期
賃貸事業収益	249	251	65	111	148	161	405	426	276	271	109	111	77	79	247	253	N/A	N/A
賃料・共益費	238	238	59	97	123	131	330	330	215	210	96	96	71	71	217	217		
その他収益	10	12	5	14	24	29	74	96	60	61	12	15	6	8	29	35		
賃貸事業費用	159	140	107	102	95	92	398	345	233	241	47	51	33	35	122	134		
外注委託費	35	32	39	22	18	14	61	64	69	69	15	15	12	12	36	36		
水道光熱費	13	17	7	16	9	13	84	96	33	42	6	8	4	6	20	31		
公租公課	18	18	19	20	10	11	32	33	29	29	5	5	5	5	19	20		
修繕費	42	21	8	15	23	21	122	50	18	24	1	1	2	1	8	7		
減価償却費	47	48	22	23	30	29	95	98	54	55	18	18	8	8	35	37		
その他支出	2	1	10	3	2	1	2	2	26	20	0	0	0	0	1	1		
賃貸事業損益	89	110	- 41	9	52	68	6	81	42	30	61	59	43	44	124	118	508*3	503*3
NOI	137	159	- 19	33	83	98	101	179	97	85	79	78	52	52	160	156	508*3	503*3
NOI利回り	6.1%	7.1%	- 0.7%	1.3%	5.4%	6.5%	3.6%	6.3%	5.1%	4.5%	9.9%	9.8%	9.8%	9.9%	6.5%	6.3%	5.1%*3	5.0%*3

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

\*2 秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券(発行済総口数282,000口)のうち53,850口(19.0%)を保有しています。

\*3 優先出資証券の受取配当金に基づく数値を記載しています。



# 物件別収支状況(4)

(百万円)

物件名	パークアクシス 四谷ステージ	パークアクシス 明治神宮前	キャビンアリーナ 赤坂	キャビンアリーナ 南青山	六本木 グリーンテラス	プレミアステージ 芝公園Ⅱ	ラング・タワー 京橋	プレミアステージ 三田慶大前	プレミアロッソ									
物件外観																		
所在地	新宿区四谷	渋谷区神宮前	港区赤坂	港区南青山	港区六本木	港区芝	中央区京橋	港区芝	渋谷区富ヶ谷									
取得価格	5,208	2,604	1,330	1,070	4,678	2,181	927	1,580	1,662									
延床面積	8,158m <sup>2</sup>	1,913m <sup>2</sup>	1,793m <sup>2</sup>	1,399m <sup>2</sup>	8,332m <sup>2</sup>	2,548m <sup>2</sup>	1,714m <sup>2</sup>	1,748m <sup>2</sup>	2,487m <sup>2</sup>									
建築時期	2001/11	2002/3	2002/11	2003/2	2002/10	2003/2	2003/2	2004/11	2004/11									
決算期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期
賃貸事業収益	162	157	56	58	39	41	33	36	135	149	56	54	36	35	51	52	59	57
賃料・共益費	150	147	52	54	37	38	31	34	132	148	54	51	34	34	50	51	52	52
その他収益	12	9	4	3	2	2	2	2	2	0	2	2	1	0	1	0	6	4
賃貸事業費用	70	72	19	20	17	16	18	16	68	62	27	26	14	14	17	16	57	23
外注委託費	18	18	4	4	4	4	5	4	18	12	7	6	4	3	4	4	6	5
水道光熱費	1	1	1	1	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	1	1
公租公課	8	8	2	2	1	1	1	1	8	8	3	3	1	1	2	2	2	3
修繕費	10	13	1	2	2	2	2	1	11	10	4	4	2	3	2	2	36	3
減価償却費	25	25	6	6	6	6	7	7	26	26	10	10	4	4	6	6	8	8
その他支出	5	5	2	1	1	0	0	0	1	2	1	1	0	0	0	0	0	1
賃貸事業損益	91	85	37	38	22	24	14	20	66	86	29	27	21	20	34	36	1	33
NOI	117	111	43	44	29	31	22	28	93	113	39	37	26	25	40	42	10	42
NOI利回り	5.7%	5.4%	3.6%	3.7%	5.2%	5.5%	5.4%	6.8%	4.8%	5.9%	4.6%	4.4%	7.1%	6.9%	5.9%	6.2%	1.5%	6.1%

# 物件別収支状況(5)

(百万円)

物件名	プレミアブラン 代々木公園	プレミアステージ 内神田	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ 芝公園	MEW	芝浦アイランド エアタワー (23.0%)*1	ストーリー赤坂	ルネ新宿御苑 タワー									
物件外観																		
所在地	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	港区赤坂	新宿区新宿									
取得価格	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590	3,930	6,500									
延床面積	3,086m <sup>2</sup>	2,458m <sup>2</sup>	1,779m <sup>2</sup>	2,357m <sup>2</sup>	2,129m <sup>2</sup>	1,826m <sup>2</sup>	81,760m <sup>2</sup>	6,329m <sup>2</sup>	11,203m <sup>2</sup>									
建築時期	2005/6	2005/8	2005/7	2004/11	2006/9	2005/8	2007/3	2002/12	2002/12									
決算期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期
賃貸事業収益	70	71	59	60	47	47	53	55	46	47	38	39	361	367	93	89	187	188
賃料・共益費	66	67	55	56	46	46	48	48	44	44	32	34	321	326	85	82	169	170
その他収益	3	3	4	4	0	1	4	6	2	3	5	5	40	40	8	7	18	17
賃貸事業費用	44	36	21	21	22	16	28	29	18	21	21	18	272	269	47	50	129	111
外注委託費	7	7	5	4	4	4	6	6	4	5	4	3	57	56	12	13	39	32
水道光熱費	1	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	9	12	2	2	6	7
公租公課	3	3	2	2	1	1	3	3	2	2	2	2	15	16	6	6	11	11
修繕費	17	9	2	1	7	1	4	4	1	3	3	1	45	45	10	11	21	9
減価償却費	14	14	8	8	7	7	12	12	8	8	10	10	92	86	13	14	47	48
その他支出	1	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	51	52	2	1	3	2
賃貸事業損益	26	34	37	39	25	31	24	26	27	25	16	21	89	98	46	39	57	77
NOI	40	49	46	47	32	38	37	38	36	34	26	31	181	184	59	53	104	125
NOI利回り	4.3%	5.2%	6.5%	6.7%	5.4%	6.4%	4.6%	4.8%	5.2%	4.9%	4.2%	5.0%	7.0%	7.2%	3.2%	2.9%	3.5%	4.2%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

# 物件別収支状況(6)

(百万円)

物件名	芝浦アイランド ブルームタワー (16.0%)*1	クエストコート 原宿	アーバンコート 市ヶ谷	プレミアステージ 麻布十番	プレミアステージ 笹塚	プレミアステージ 大崎	プレミアガーデン 本郷	プレミアグランデ 馬込	プレミアノツツェ 祐天寺									
物件外観																		
所在地	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区弘方町	港区三田	渋谷区笹塚	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込	世田谷区下馬									
取得価格	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072	975	1,560	1,525									
延床面積	104,186m <sup>2</sup>	5,408m <sup>2</sup>	3,662m <sup>2</sup>	1,354m <sup>2</sup>	1,452m <sup>2</sup>	1,462m <sup>2</sup>	1,583m <sup>2</sup>	2,446m <sup>2</sup>	1,904m <sup>2</sup>									
建築時期	2008/9	2004/1	1993/1	2005/1	2005/1	2002/12	2002/3	2005/2	2006/3									
決算期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期
賃貸事業収益	290	293	153	159	64	65	38	38	31	32	28	34	33	33	45	43	42	42
賃料・共益費	266	270	142	150	60	60	34	35	29	30	26	31	33	32	41	40	40	39
その他収益	23	22	11	9	4	4	3	3	2	1	2	2	0	0	3	3	2	2
賃貸事業費用	183	187	62	50	27	33	17	12	16	10	30	17	10	11	17	18	18	17
外注委託費	42	41	18	13	7	8	3	3	3	2	6	5	3	2	4	4	3	3
水道光熱費	3	4	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	13	13	7	7	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
修繕費	26	31	10	3	5	11	4	0	4	0	16	3	0	2	2	2	1	2
減価償却費	61	61	22	21	9	9	6	5	5	4	5	5	3	3	7	7	9	8
その他支出	36	35	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	1	1	0	0
賃貸事業損益	107	105	91	109	37	32	20	26	14	22	-1	16	22	21	27	25	23	24
NOI	168	167	113	131	46	41	26	31	20	26	3	21	26	25	35	32	33	33
NOI利回り	8.0%	8.1%	5.4%	6.3%	6.9%	6.2%	3.7%	4.4%	3.9%	5.0%	0.9%	5.4%	5.6%	5.4%	5.6%	5.3%	5.2%	5.1%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

# 物件別収支状況(7)

(百万円)

物件名	プレミアステージ 湯島	プレミアステージ 駒込	プレミアステージ 大塚	プレミアステージ 本所吾妻橋	プレミアステージ 両国					
物件外観										
所在地	文京区湯島	豊島区駒込	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋	墨田区緑					
取得価格	1,803	1,830	1,310	2,640	1,496					
延床面積	2,527m <sup>2</sup>	2,400m <sup>2</sup>	1,894m <sup>2</sup>	3,852m <sup>2</sup>	2,475m <sup>2</sup>					
建築時期	2006/3	2007/1	2006/8	2007/11	2008/3					
決算期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期	第39期	第40期
賃貸事業収益	51	51	54	51	43	45	84	80	48	47
賃料・共益費	49	50	50	49	41	42	79	77	45	44
その他収益	2	1	3	2	1	2	4	3	2	2
賃貸事業費用	27	29	38	33	23	15	44	45	24	24
外注委託費	6	7	6	6	5	4	7	9	4	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	1	1	4	4	2	2
修繕費	4	5	9	4	7	1	5	9	0	1
減価償却費	10	10	17	17	6	6	24	20	15	15
その他支出	1	1	2	1	1	1	2	1	0	0
賃貸事業損益	24	22	15	18	19	29	39	35	24	23
NOI	34	33	32	36	25	36	64	55	39	38
NOI利回り	4.9%	4.7%	4.7%	5.2%	4.8%	6.7%	6.0%	5.1%	6.9%	6.8%

# 期末算定価額(1)

エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *1		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)	
		第39期 (2022/4) [1] (百万円)	第40期 (2022/10) [2] (百万円)	前期比 増減 [2] - [1] (百万円)	第40期 (2022/10)	前期比 増減			
オフィス	ランディック新橋ビル	8,040	8,270	+ 230	3.2%	- 0.1%	5,845	+ 2,424	
	ランディック第2新橋ビル	9,800	9,990	+ 190	3.4%	- 0.1%	6,464	+ 3,525	
	プレミアム道玄坂ビル	3,240	3,310	+ 70	3.3%	- 0.1%	1,446	+ 1,863	
	KN渋谷3	10,400	10,700	+ 300	3.1%	- 0.1%	4,929	+ 5,770	
	高田馬場センタービル	7,530	7,750	+ 220	3.7%	- 0.1%	4,092	+ 3,657	
	六番町ビル	10,800	10,200	- 600	2.6%	- 0.9%	7,533	+ 2,666	
	アーバンネット三田ビル	11,800	11,900	+ 100	3.3%	-	10,342	+ 1,557	
	アーバンネット麻布ビル	5,160	5,190	+ 30	3.7%	- 0.1%	4,910	+ 279	
	グランパーク	14,600	14,700	+ 100	3.4%	-	11,183	+ 3,516	
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	5,512	5,668	+ 156	2.4%	- 0.1%	4,671	+ 996	
	品川シーズンテラス	18,300	18,100	- 200	3.2%	-	18,555	- 455	
	東京オペラシティビル	23,700	23,700	-	3.6%	- 0.1%	22,598	+ 1,101	
	アーバンネット内幸町ビル	6,156	6,360	+ 204	2.6%	- 0.1%	5,667	+ 692	
	東京23区 (都心5区を除く)	プレミアム東陽町ビル	3,070	3,070	-	4.3%	-	3,458	- 388
		上野THビル	3,370	3,370	-	4.0%	-	4,385	- 1,015
		五反田NTビル	3,270	3,270	-	3.9%	-	4,015	- 745
		上野トーセイビル	7,780	7,780	-	3.9%	-	5,006	+ 2,773
		アーバンネット池袋ビル	22,400	23,000	+ 600	3.8%	- 0.1%	14,400	+ 8,599
		アーバンネット大森ビル	6,160	6,340	+ 180	4.1%	- 0.1%	4,454	+ 1,885
		アーバンネット五反田NNビル	6,390	6,430	+ 40	3.8%	-	5,280	+ 1,149
	東京周辺都市	プレミアム横浜西口ビル	4,860	4,980	+ 120	3.9%	- 0.1%	3,052	+ 1,927
		かながわサイエンスパークR&D棟	6,230	6,230	-	5.3%	-	5,677	+ 552
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,240	3,240	-	6.2%	-	3,838	- 598	
	アーバンネット静岡追手町ビル	1,688	1,704	+ 16	6.4%	- 0.1%	1,599	+ 104	
	アーバンネット静岡ビル	1,168	1,176	+ 8	6.4%	- 0.1%	1,065	+ 110	
	アーバンエース肥後橋ビル	5,670	5,680	+ 10	4.0%	-	4,936	+ 743	
<b>小計</b>		<b>210,334</b>	<b>212,108</b>	<b>+ 1,774</b>			<b>169,412</b>	<b>+ 42,695</b>	

\*1 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法で評価しているオフィス1物件(六番町ビル)については割引率を記載しています。

# 期末算定価額(2)

エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *1		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		第39期 (2022/4) [1] (百万円)	第40期 (2022/10) [2] (百万円)	前期比 増減 [2] - [1] (百万円)	第40期 (2022/10)	前期比 増減		
レジデンス	パークアクシス四谷ステージ	6,450	6,640	+ 190	3.5%	- 0.1%	4,092	+ 2,547
	パークアクシス明治神宮前	2,400	2,480	+ 80	3.3%	- 0.1%	2,407	+ 72
	キャビンアリーナ赤坂	1,510	1,510	-	3.4%	- 0.1%	1,121	+ 388
	キャビンアリーナ南青山	1,220	1,250	+ 30	3.5%	- 0.1%	839	+ 410
	六本木グリーンテラス	5,830	5,910	+ 80	3.3%	- 0.1%	3,835	+ 2,074
	プレミアステージ芝公園II	1,990	2,030	+ 40	3.6%	- 0.1%	1,714	+ 315
	ラング・タワー京橋	1,210	1,240	+ 30	3.5%	- 0.1%	733	+ 506
	プレミアステージ三田慶大前	2,120	2,180	+ 60	3.5%	- 0.1%	1,370	+ 809
	プレミアアロッソ	1,890	1,940	+ 50	3.6%	- 0.1%	1,412	+ 527
	プレミアブラン代々木公園	2,850	3,010	+ 160	3.5%	- 0.1%	1,880	+ 1,129
	プレミアステージ内神田	2,420	2,490	+ 70	3.5%	- 0.1%	1,421	+ 1,068
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,970	2,030	+ 60	3.6%	- 0.1%	1,212	+ 817
	Walk赤坂	1,740	1,850	+ 110	3.4%	- 0.1%	1,618	+ 231
	プレミアステージ芝公園	1,860	1,900	+ 40	3.5%	- 0.1%	1,411	+ 488
	MEW	1,370	1,450	+ 80	3.7%	- 0.1%	1,253	+ 196
	芝浦アイランド エアタワー	8,070	8,170	+ 100	3.2%	- 0.1%	5,092	+ 3,077
	ストーリー赤坂	4,110	4,270	+ 160	3.2%	- 0.1%	3,742	+ 527
	ルネ新宿御苑タワー	6,000	6,050	+ 50	3.6%	- 0.1%	5,925	+ 124
	芝浦アイランド ブルームタワー	7,040	7,180	+ 140	3.2%	- 0.1%	4,145	+ 3,034
	クエストコート原宿	6,420	6,550	+ 130	3.5%	- 0.1%	4,202	+ 2,347
	アーバンコート市ヶ谷	2,210	2,270	+ 60	3.8%	- 0.1%	1,348	+ 921
	プレミアステージ麻布十番	1,620	1,660	+ 40	3.4%	- 0.1%	1,434	+ 225
	プレミアステージ笹塚	1,270	1,310	+ 40	3.6%	- 0.1%	1,070	+ 239

\*1 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法で評価しているレジデンス2物件(芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワー)については割引率を記載しています。

# 期末算定価額(3)

エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *1		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		第39期 (2022/4) [1] (百万円)	第40期 (2022/10) [2] (百万円)	前期比 増減 [2] - [1] (百万円)	第40期 (2022/10)	前期比 増減		
レ ジ デ ン ス	プレミアステージ大崎	1,180	1,180	-	3.8%	- 0.1%	813	+ 366
	プレミアガーデン本郷	1,280	1,330	+ 50	3.3%	- 0.1%	942	+ 387
	プレミアグランデ馬込	1,280	1,300	+ 20	3.9%	- 0.1%	1,242	+ 57
	プレミアノツツェ祐天寺	1,640	1,720	+ 80	3.7%	- 0.1%	1,296	+ 423
	プレミアステージ湯島	2,040	2,090	+ 50	3.6%	- 0.1%	1,406	+ 683
	プレミアステージ駒込	2,150	2,210	+ 60	3.6%	- 0.1%	1,399	+ 810
	プレミアステージ大塚	1,620	1,650	+ 30	3.9%	- 0.1%	1,076	+ 573
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,260	3,340	+ 80	3.6%	- 0.1%	2,151	+ 1,188
	プレミアステージ両国	1,820	1,870	+ 50	3.7%	- 0.1%	1,133	+ 736
	小計	<b>89,840</b>	<b>92,060</b>	<b>+ 2,220</b>			<b>64,754</b>	<b>+ 27,305</b>
合計	<b>300,174</b>	<b>304,168</b>	<b>+ 3,994</b>			<b>234,166</b>	<b>+ 70,001</b>	

\*1 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。

# 月次稼働率(1)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )*1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> )*1	第39期(2022/4)							第40期(2022/10)						
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
都心5区	ランディック新橋ビル	5,567	5,567	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7	95.7	100.0	98.6
	ランディック第2新橋ビル	6,948	6,120	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.1	98.0
	プレミア道玄坂ビル	1,926	1,926	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	KN渋谷3	5,743	5,743	80.9	80.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.6	100.0	100.0	88.3	100.0	100.0	98.0
	高田馬場センタービル	6,313	6,313	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	六番町ビル	6,872	6,872	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	アーバンネット三田ビル	10,121	9,519	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	94.1	94.1	89.4
	アーバンネット麻布ビル	4,801	4,801	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	グランパーク	10,616	10,215	99.2	99.2	95.7	96.4	96.3	95.8	97.1	96.1	96.1	96.1	96.0	96.1	96.2	96.1
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,465	95.5	95.5	95.5	95.5	95.6	95.6	95.5	94.5	94.4	94.4	97.9	97.9	97.9	96.2
	品川シーズンテラス	9,579	9,153	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	93.5	94.8	93.5	94.1	95.5	95.5	95.5	95.5	95.0
	東京オペラシティビル	26,511	24,576	96.3	96.4	96.7	96.7	97.5	95.8	96.6	95.9	94.9	94.9	92.4	92.4	92.7	93.9
	アーバンネット内幸町ビル*2	1,850	1,829	-	-	-	-	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9
東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,857	3,857	92.9	92.9	92.9	92.9	100.0	100.0	95.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	上野THビル	4,376	3,810	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	87.1	87.1	87.1	93.5	
	五反田NTビル	2,985	2,985	100.0	89.8	89.8	89.8	89.8	100.0	93.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	上野トーセイビル	5,432	5,432	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	アーバンネット池袋ビル	17,036	17,036	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	96.1	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	アーバンネット大森ビル	8,524	8,524	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	スフィアタワー天王洲 *3	-	-	98.6	-	-	-	-	-	98.6	-	-	-	-	-	-	-
	アーバンネット五反田NNビル	6,849	6,849	24.4	29.9	29.9	29.9	35.5	92.4	40.3	92.4	92.4	92.4	92.4	92.4	100.0	93.7
東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	かながわサイエンスパーク R&D棟	15,009	13,392	91.9	91.9	90.2	90.6	90.9	90.9	91.1	91.1	91.1	91.4	89.2	90.1	89.2	90.4
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	10,802	9,492	90.8	90.8	88.2	88.2	88.2	88.2	89.1	88.2	88.2	87.9	87.9	87.9	87.9	88.0
	アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,927	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	アーバンネット静岡ビル	2,922	2,922	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	アーバンエース肥後橋ビル	8,367	8,367	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計		193,431	185,693	94.3	94.0	94.1	94.2	94.3	96.2	94.5	96.5	96.4	96.2	95.6	96.1	96.0	96.1

\*1 第40期末(2022年10月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

\*2 アーバンネット内幸町ビルは2022年3月22日付けで取得しました。

\*3 スフィアタワー天王洲は2021年12月10日付けで売却しました。



# 月次稼働率(2)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )*1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> )*1	第39期(2022/4)							第40期(2022/10)						
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
ビジネス 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,478	95.8	97.6	97.6	97.6	95.3	92.7	<b>96.1</b>	93.7	94.0	93.6	92.6	96.2	96.2	<b>94.4</b>
	パークアクシス明治神宮前	1,706	1,602	91.6	97.9	97.9	97.9	97.9	94.6	<b>96.3</b>	96.7	100.0	96.9	100.0	100.0	93.9	<b>97.9</b>
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,342	100.0	100.0	92.1	92.1	100.0	100.0	<b>97.4</b>	97.4	97.4	95.4	95.4	95.4	97.4	<b>96.4</b>
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,105	89.0	89.0	90.5	90.5	95.7	97.9	<b>92.1</b>	100.0	94.8	100.0	100.0	97.9	93.1	<b>97.6</b>
	六本木グリーンテラス	5,748	5,748	89.5	89.5	90.4	90.4	94.8	97.1	<b>92.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	プレミアステージ芝公園II	2,312	2,266	95.7	95.7	93.5	93.3	96.6	95.5	<b>95.1</b>	94.6	96.8	89.9	90.1	93.6	98.0	<b>93.8</b>
	ラング・タワー京橋	1,190	1,148	91.3	98.2	96.5	96.5	98.2	98.2	<b>96.5</b>	96.7	95.0	96.7	96.5	94.8	96.5	<b>96.0</b>
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,542	96.6	95.0	91.8	93.4	96.6	98.4	<b>95.3</b>	98.4	98.4	100.0	98.4	98.4	96.6	<b>98.4</b>
	プレミアロッソ	1,878	1,820	100.0	96.5	96.5	100.0	91.7	93.4	<b>96.3</b>	93.7	96.0	98.2	98.2	96.5	96.9	<b>96.6</b>
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,303	95.5	97.3	97.3	98.6	97.0	96.7	<b>97.0</b>	96.6	98.3	98.7	93.5	96.5	98.6	<b>97.0</b>
	プレミアステージ内神田	2,036	1,964	98.7	98.7	97.3	98.7	98.0	98.0	<b>98.2</b>	100.0	100.0	100.0	98.4	94.8	96.4	<b>98.3</b>
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,600	100.0	100.0	100.0	98.0	98.0	100.0	<b>99.3</b>	98.4	95.1	100.0	100.0	100.0	96.6	<b>98.3</b>
	Walk赤坂	1,736	1,736	97.2	92.5	95.4	95.4	94.1	96.6	<b>95.2</b>	85.1	88.5	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>95.6</b>
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,637	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.9	<b>97.7</b>	100.0	97.9	97.9	93.3	95.4	93.0	<b>96.2</b>
	MEW	1,551	1,551	91.6	91.6	91.6	91.6	100.0	100.0	<b>94.4</b>	96.3	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>98.8</b>
	芝浦アイランド エアタワー	13,060	12,692	96.7	96.6	96.5	96.0	95.8	96.9	<b>96.4</b>	96.5	96.9	97.1	98.0	97.4	97.2	<b>97.2</b>
	ストーリー赤坂	3,988	3,926	96.1	96.5	92.5	92.7	90.9	92.9	<b>93.6</b>	94.7	91.3	88.1	90.1	94.7	98.4	<b>92.9</b>
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,321	97.2	96.5	97.4	96.1	96.8	96.7	<b>96.8</b>	97.5	97.6	97.6	95.0	95.8	96.4	<b>96.6</b>
	芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,867	96.9	96.8	96.6	96.9	97.0	96.7	<b>96.8</b>	97.1	97.3	97.6	97.4	97.2	96.8	<b>97.2</b>
	クエストコート原宿	4,612	4,540	86.8	95.8	95.8	98.4	100.0	100.0	<b>96.1</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4	<b>99.7</b>
アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,516	97.4	95.0	97.6	97.6	97.4	100.0	<b>97.5</b>	97.4	100.0	95.0	95.0	94.8	97.4	<b>96.6</b>	
プレミアステージ麻布十番	1,177	1,144	94.4	97.2	97.2	97.2	97.2	97.2	<b>96.8</b>	97.2	94.4	97.2	97.2	100.0	97.2	<b>97.2</b>	
プレミアステージ笹塚	1,167	1,126	96.5	92.7	94.5	96.5	100.0	96.5	<b>96.1</b>	100.0	100.0	100.0	96.5	96.5	96.5	<b>98.3</b>	

\*1 第40期末(2022年10月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

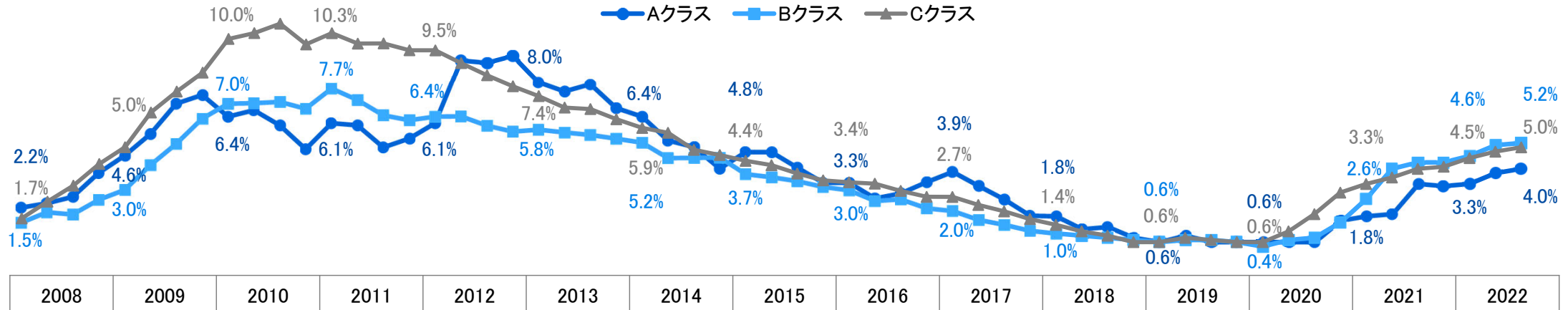
# 月次稼働率(3)

(%)

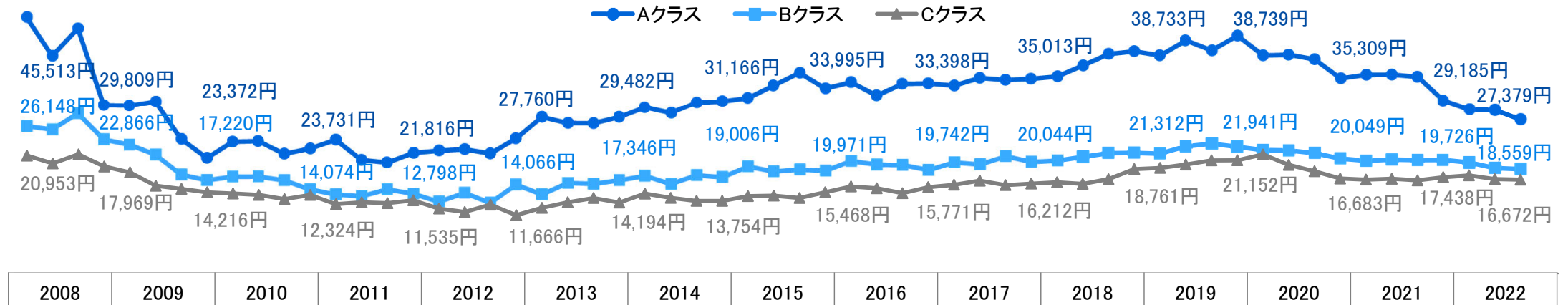
エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )*1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> )*1	第39期(2022/4)							第40期(2022/10)						
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
フロンティア 東京23区 (都心5区を除く)	プレミアステージ大崎	1,318	1,277	62.5	62.5	62.5	100.0	98.4	96.9	<b>80.5</b>	96.9	96.9	84.4	82.8	92.2	96.9	<b>91.7</b>
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,465	93.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>98.9</b>	100.0	100.0	100.0	93.1	93.1	93.1	<b>96.6</b>
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,153	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	97.0	<b>99.0</b>	100.0	97.0	100.0	96.8	96.8	90.6	<b>96.9</b>
	プレミアノッツェ祐天寺	1,734	1,636	95.6	97.8	97.8	97.8	100.0	100.0	<b>98.2</b>	97.0	100.0	100.0	96.4	97.8	94.4	<b>97.6</b>
	プレミアステージ湯島	2,065	1,972	96.0	91.7	92.4	95.1	96.0	92.0	<b>93.9</b>	94.4	96.6	98.4	98.2	96.6	95.5	<b>96.6</b>
	プレミアステージ駒込	2,249	2,100	96.3	93.4	90.7	95.8	92.9	94.2	<b>93.9</b>	92.5	93.9	92.9	92.6	94.4	93.4	<b>93.3</b>
	プレミアステージ大塚	1,644	1,644	93.8	90.6	90.8	95.3	98.5	97.0	<b>94.3</b>	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	100.0	<b>97.5</b>
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,443	98.2	97.6	95.7	96.9	98.2	95.8	<b>97.1</b>	96.3	96.3	94.6	94.0	94.6	99.4	<b>95.9</b>
	プレミアステージ両国	2,215	2,039	93.3	95.6	97.7	98.9	97.7	94.3	<b>96.2</b>	94.3	94.3	96.6	94.4	93.2	92.1	<b>94.1</b>
	小計		99,879	96,718	<b>95.1</b>	<b>95.5</b>	<b>95.3</b>	<b>96.3</b>	<b>96.6</b>	<b>96.6</b>	<b>95.9</b>	<b>96.7</b>	<b>96.9</b>	<b>96.8</b>	<b>96.2</b>	<b>96.8</b>	96.8
合計		293,311	282,412	<b>94.6</b>	<b>94.5</b>	<b>94.5</b>	<b>94.9</b>	<b>95.1</b>	<b>96.3</b>	<b>95.0</b>	<b>96.6</b>	<b>96.6</b>	<b>96.4</b>	<b>95.8</b>	<b>96.3</b>	<b>96.3</b>	<b>96.3</b>

\*1 第40期末(2022年10月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

## 《市場空室率 \*1》



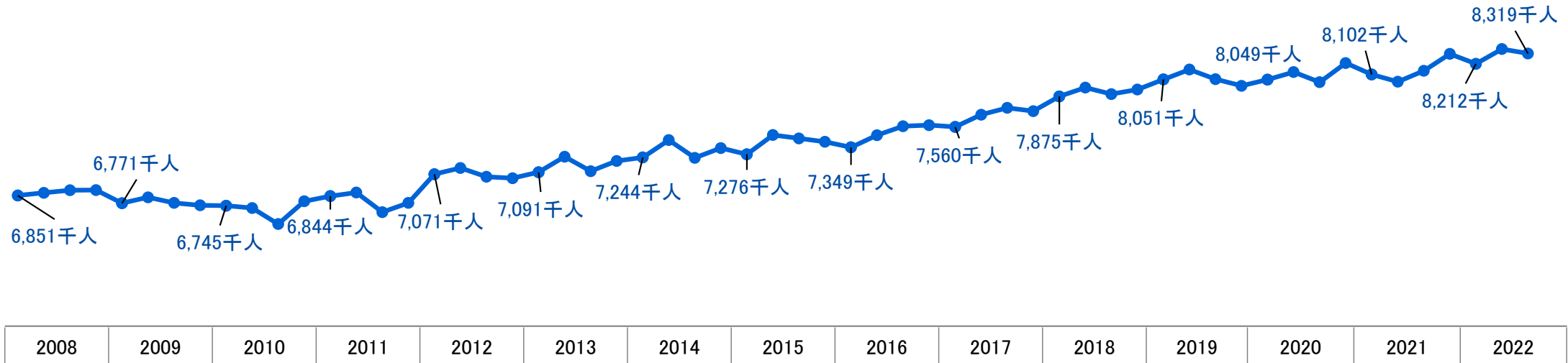
## 《市場賃料/月・坪 \*1》



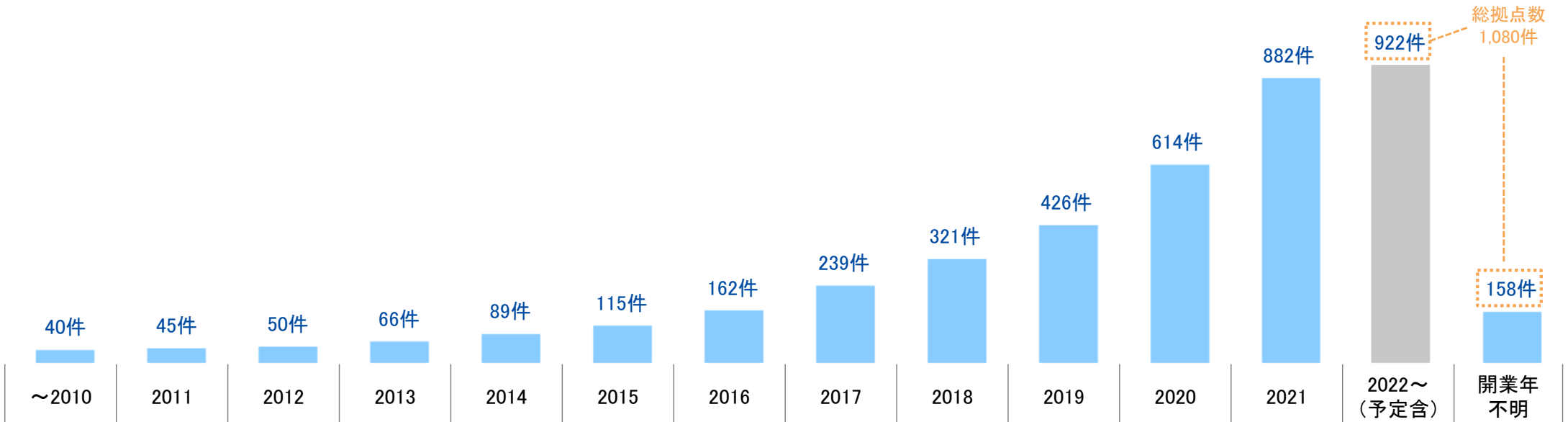
\*1 三幸エースト株式会社「オフィスレント・インデックス」を基に本資産運用会社にて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。  
なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

	所在エリア	延床面積	基準階床面積	築年数
Aクラス	都心5区主要オフィス街及び周辺区オフィスビル集積地 (五反田・大崎/北品川・東品川/湯島・本郷・後楽/目黒区)	10,000坪以上	300坪以上	15年以内
Bクラス		制限なし	200坪以上	制限なし
Cクラス		制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし

## 《東京都の就業者数 \*1》



## 《東京23区のフレキシブルオフィスの累計拠点数(既に閉鎖済の拠点は除く) \*2》

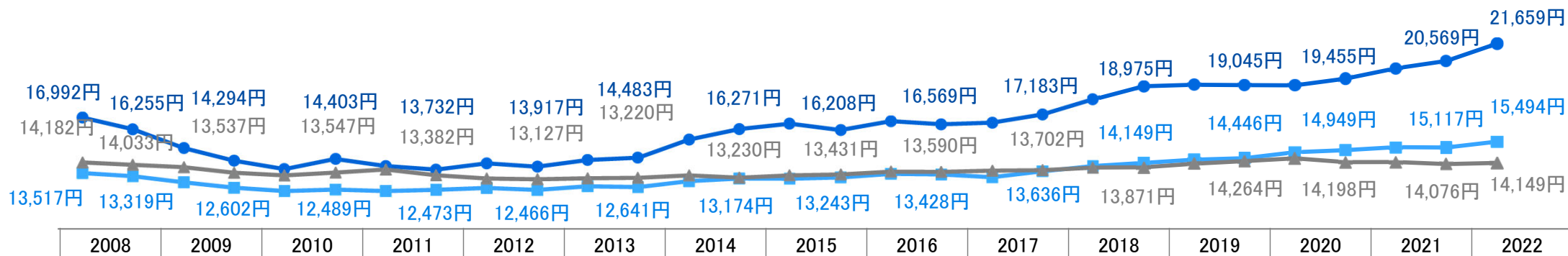


\*1 東京都総務局統計部「東京の労働力」をもとに本資産運用会社にて作成。

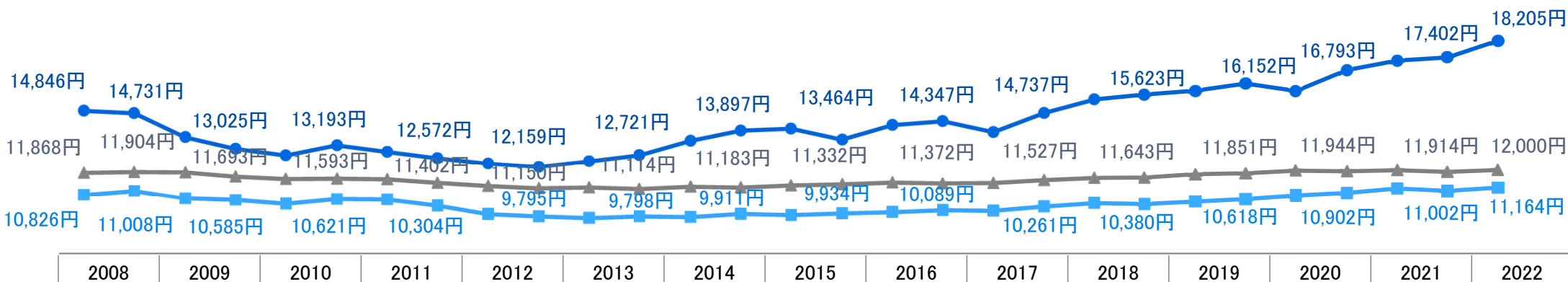
\*2 ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査 2022」をもとに本資産運用会社にて作成。

● 大型タイプ(80m<sup>2</sup>以上)    ■ 標準タイプ(40m<sup>2</sup>~80m<sup>2</sup>未満)    ▲ 小型タイプ(40m<sup>2</sup>未満)

## 《都心5区の坪単価 \*1》

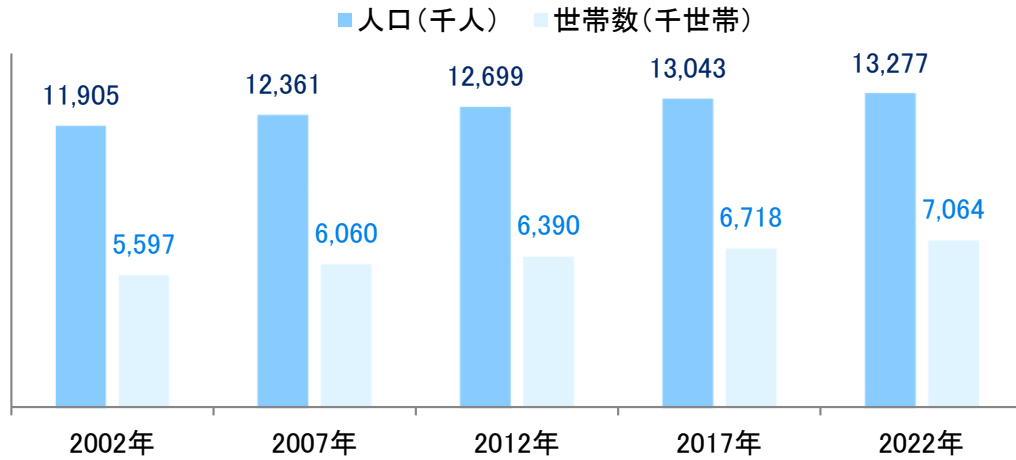


## 《東京23区の坪単価 \*1》

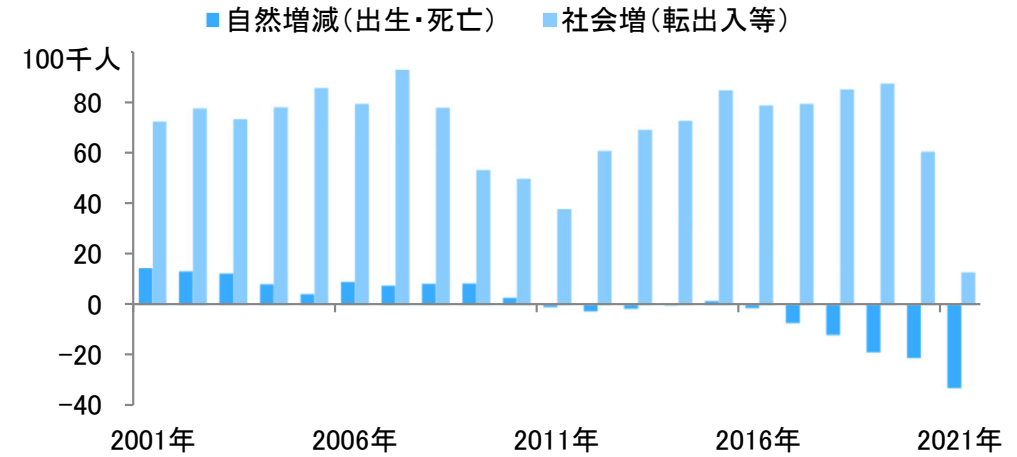


\*1 一般財団法人日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとに本資産運用会社にて作成。

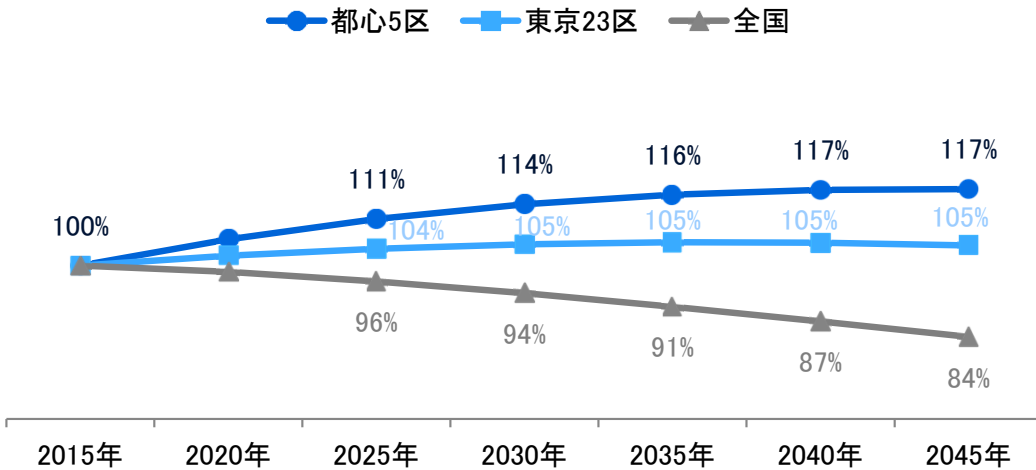
## 《人口及び世帯数の推移(東京都) \*1》



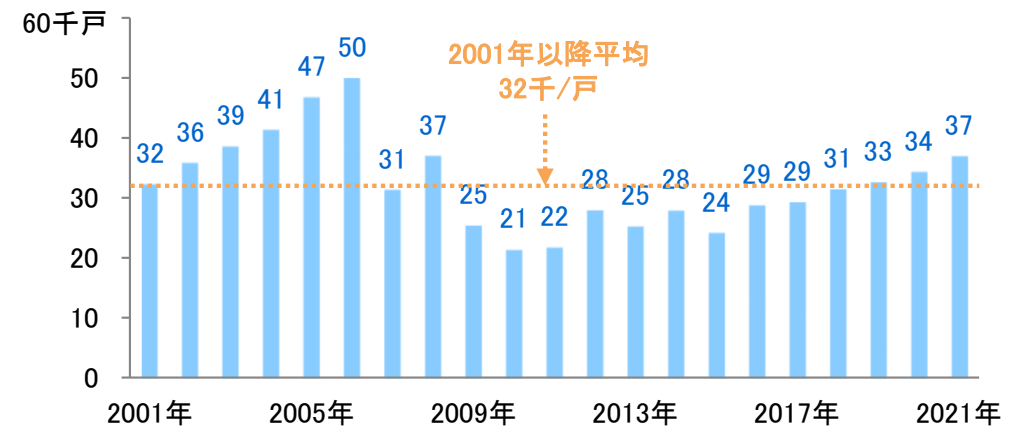
## 《人口増減(東京都) \*1》



## 《人口の予測 \*2》



## 《賃貸マンション着工戸数(東京都) \*3》



\*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとに本資産運用会社にて作成。参照資料の見直しにより、2021年のデータを見直しています。  
 \*2 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」をもとに本資産運用会社にて作成。2015年の人口を100%として表しています。  
 \*3 国土交通省「住宅着工統計」(鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造)をもとに本資産運用会社にて作成。千戸未満四捨五入で表しています。

# 第40期 有利子負債一覧

借入先	借入残高 (百万円)	金利 *1*2	年限 (年)	返済期限	
<b>短期借入金</b>	<b>0</b>				
<b>長期借入金</b>	<b>114,750</b>				
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7.0	2022年11月	第41期
NTT・TCリース*3ほか	8,000	0.73%	7.0	2022年11月	
あおぞら銀行	1,100	0.40%	5.0	2023年 3月	
みずほ銀行ほか	2,800	0.22%	1.0	2023年 3月	
三井住友銀行ほか	900	0.24%	1.0	2023年 3月	第42期
みずほ銀行	2,700	0.43%	6.0	2023年 5月	
福岡銀行ほか(シ・ローン)	5,000	0.29%	6.0	2023年 8月	第43期
あおぞら銀行	750	0.50%	5.5	2024年 2月	
三井住友信託銀行	1,500	0.23%	5.0	2024年 3月	第44期
三井住友信託銀行	1,000	0.20%	4.7	2024年 3月	
NTT・TCリース*3	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第45期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8.0	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8.0	2024年 8月	第46期
三井住友信託銀行	3,000	0.30%	4.0	2024年11月	
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	第47期
三井住友信託銀行	1,500	0.28%	4.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	第48期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	第49期
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年 9月	第50期
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年10月	
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年10月	第51期
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第52期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
三井住友銀行	1,200	0.54%	5.5	2028年 1月	第53期
NTT・TCリース*3	1,200	0.45%	8.5	2028年 3月	
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年 3月	第54期
三井住友銀行	3,200	0.42%	7.0	2028年 5月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	第55期
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	8.0	2028年11月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	第56期
三井住友銀行	1,950	0.72%	7.0	2029年 4月	
NTT・TCリース*3	2,500	0.61%	8.5	2029年 8月	第57期
農林中央金庫	2,500	0.73%	7.0	2029年 8月	
みずほ銀行	1,300	0.56%	8.5	2029年 9月	第60期

借入先	借入残高 (百万円)	金利 *1*2	年限 (年)	返済期限	
みずほ銀行	3,000	0.50%	9.0	2029年11月	第55期
NTT・TCリース*3	2,000	0.52%	9.0	2029年11月	
NTT・TCリース*3	700	0.61%	9.0	2030年 3月	
三井住友信託銀行	1,950	0.79%	8.0	2030年 4月	第56期
みずほ銀行	1,800	0.52%	9.0	2030年 5月	
三菱UFJ銀行	1,800	0.78%	7.8	2030年 5月	第58期
三井住友信託銀行	3,500	0.76%	8.0	2030年 7月	
みずほ銀行	2,500	0.86%	9.0	2031年 8月	第59期
みずほ銀行	2,400	0.57%	10.0	2031年 9月	
三菱UFJ銀行	3,000	0.93%	10.0	2032年 8月	第60期
<b>借入金 合計</b>	<b>114,750</b>				

投資法人債	発行額 (百万円)	金利	年限 (年)	償還期限	
第7回無担保投資法人債	2,000	0.25%	5.0	2023年 7月	第42期
第8回無担保投資法人債	4,000	0.58%	10.0	2028年 7月	第52期
第9回無担保投資法人債	2,000	0.06%	3.0	2024年 4月	第43期
第10回無担保投資法人債	3,200	0.50%	10.0	2031年 4月	第57期
<b>投資法人債 合計</b>	<b>11,200</b>				
<b>有利子負債 合計</b>	<b>125,950</b>				

## 借入先別一覧

順位	借入先	借入残高(百万円)			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	28,140	-	28,140	24.5%
2	みずほ銀行	22,690	-	22,690	19.8%
3	三井住友銀行	14,150	-	14,150	12.3%
4	NTT・TCリース*3	13,700	-	13,700	11.9%
5	三菱UFJ銀行	11,070	-	11,070	9.6%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	5.6%
7	あおぞら銀行	5,550	-	5,550	4.8%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	4.4%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.2%
10	福岡銀行	2,000	-	2,000	1.7%
11	三井住友海上火災保険	1,000	-	1,000	0.9%
12	七十七銀行	1,000	-	1,000	0.9%
13	野村信託銀行	1,000	-	1,000	0.9%
14	東日本銀行	500	-	500	0.4%
	<b>計</b>	<b>114,750</b>	<b>-</b>	<b>114,750</b>	<b>100.0%</b>

\*1 変動金利建の借入については、第40期末(2022年10月末)現在の適用利率を記載しています。 \*2 金利スワップ付きの変動金利建借入金については、当該スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

\*3 NTTファイナンス(株)は、2022年6月30日付でNTT・TCリース(株)へ債権譲渡しました。

項目		第36期 (2020/10)	第37期 (2021/4)	第38期 (2021/10)	第39期 (2022/4)	第40期 (2022/10)
総資産経常利益率(年換算)		3.1%	4.2%	3.3%	4.2%	2.8%
自己資本利益率(年換算)		6.1%	8.5%	7.0%	8.6%	5.6%
自己資本比率		50.1%	47.6%	47.1%	49.6%	49.6%
LTV(総資産ベース)	*1	45.3%	47.7%	47.4%	45.5%	45.4%
LTV(時価ベース)	*2	39.6%	41.9%	42.0%	39.9%	38.8%
DSCR(倍)	*3	14.1	13.1	12.2	12.9	14.1
NOI(百万円)	*4	6,134	6,035	5,964	6,286	6,621
FFO(百万円)	*5	5,114	4,891	4,835	5,055	5,499
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	*6	5.3% (5.4%/5.2%)	4.9% (5.0%/4.8%)	4.9% (5.0%/4.8%)	4.9% (4.9%/5.1%)	5.2% (5.1%/5.5%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	*7	4.1% (4.3%/3.5%)	3.7% (3.9%/3.2%)	3.7% (3.8%/3.2%)	3.7% (3.7%/3.5%)	4.0% (4.0%/4.0%)
インプライド・キャップレート	*8	4.8%	3.6%	3.8%	3.9%	4.1%
1口当たりNAV(円)	*9	136,126	139,360	139,638	145,985	148,154
期末投資口価格(円)		114,700	162,200	151,400	150,100	145,600
NAV倍率		0.84	1.16	1.08	1.03	0.98
1口当たり純資産額 [BPS](円)		94,884	95,985	95,356	99,477	98,211
1口当たりFFO(円)	*10	3,884	3,714	3,672	3,608	3,924
期末時価総額(百万円)		151,059	213,616	199,393	210,385	204,078

\*1 LTV(総資産ベース) = 各期末の有利子負債総額 ÷ 総資産

\*2 LTV(時価ベース) = 各期末の有利子負債総額 ÷ (保有信託受益権に係る期末算定価額 + 優先出資証券に係る期末帳簿価額)

\*3 DSCR(デッド・サービス・カバレッジ・レシオ) = (当期純利益 - 物件売却益 + 減価償却費 + 支払利息) ÷ 支払利息

\*4 NOI = 不動産賃貸事業利益 + 減価償却費(賃貸事業費用部分) + 優先出資証券受取配当金

\*5 FFO = 当期純利益 + 減価償却費(賃貸事業費用部分) - 物件売却益

\*6 NOI利回り = 年換算NOI\* ÷ 投資価額\*\*

\* 各期のNOI × 2    \*\* 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

\*7 償却後利回り = 年換算不動産賃貸事業損益\* ÷ 投資価額\*\*

\* 各期の(不動産賃貸事業利益 + 優先出資証券受取配当金) × 2

\*\* 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

\*8 インプライド・キャップレート = 年換算NOI\* ÷ (投資口時価総額 + 有利子負債残高 + 預り敷金保証金残高 - 現預金残高)\*\*

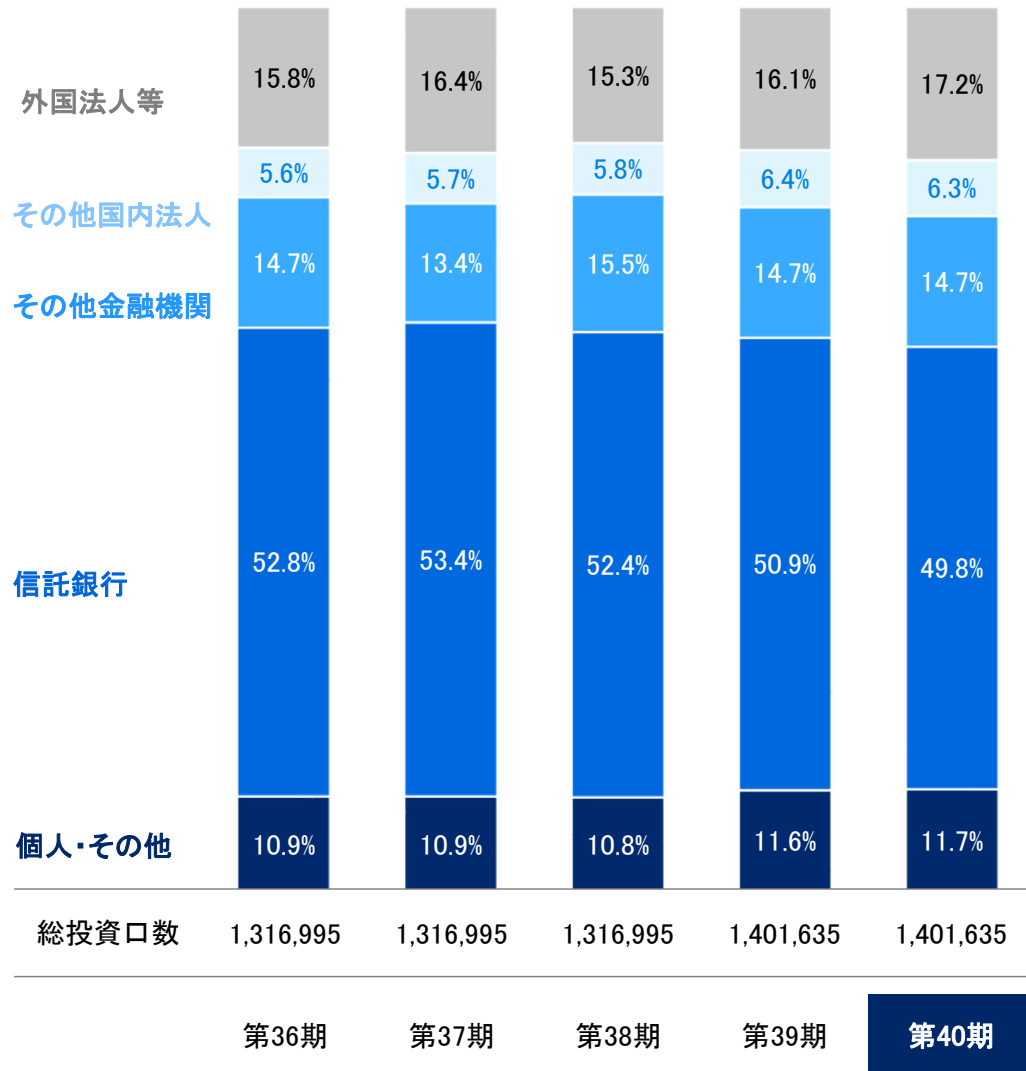
\* 各期のNOI × 2    \*\* いずれも各期末残高

\*9 1口当たりNAV = 各期末の(純資産額 + 保有不動産信託受益権に係る含み損益) ÷ 発行済投資口数

\*10 1口当たりFFO = FFO ÷ 期中平均投資口数



## 《投資主属性別の投資口分布状況 \*1》



## 《上位投資主一覧》

(2022年10月31日現在)

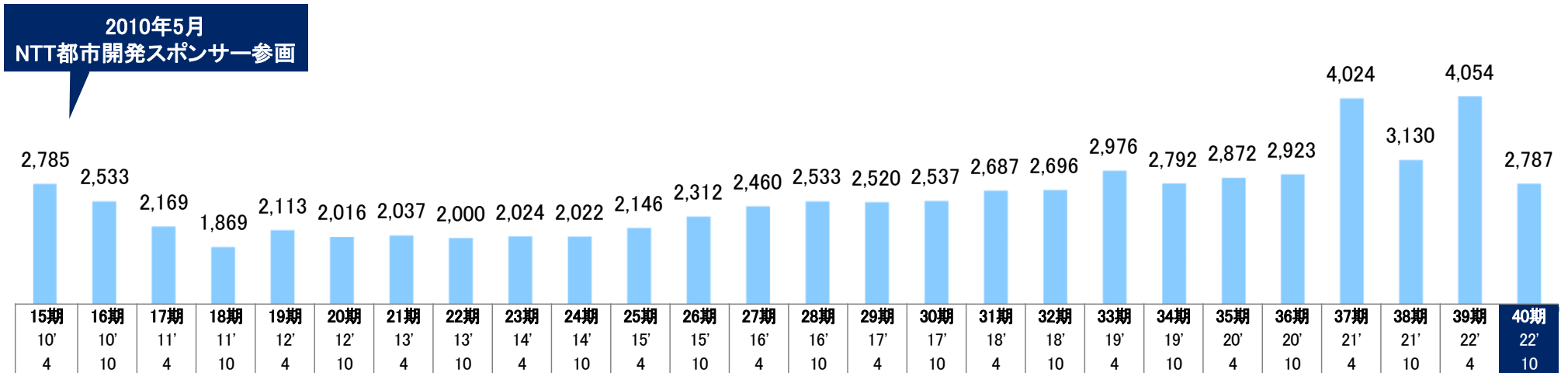
順位	投資主名	保有口数 (口)	比率 *1	前期比 増減 (口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	386,602	27.5%	+ 38,416
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	241,529	17.2%	- 26,388
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	61,201	4.3%	+ 852
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	56,100	4.0%	-
5	SMBC日興証券株式会社	33,978	2.4%	- 1,645
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	30,580	2.1%	- 120
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,101	1.7%	+ 886
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,812	1.1%	+ 5,695
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,947	1.0%	+ 925
10	日本証券金融株式会社	11,593	0.8%	- 4,228
合計		877,443	62.6%	

\*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。

## 《投資口価格の推移 \*1》



## 《1口当たり分配金の推移 \*2》



\*1 2015年11月1日を効力発生日とする投資口分割(5分割)を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である2015年10月27日以前の数値を修正しています。

\*2 第26期以前に係る「1口当たり分配金」については、投資口分割換算後の数値を記載しています。

## 1. NTTグループ唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発による包括的なサポート



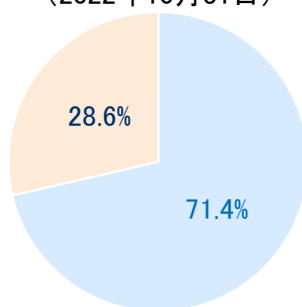
〈2010年5月にスポンサー参画〉

- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

## 2. オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

オフィス:	収益性 景気回復時に強みを発揮
レジデンス:	安定性 景気後退時にも底堅い需要

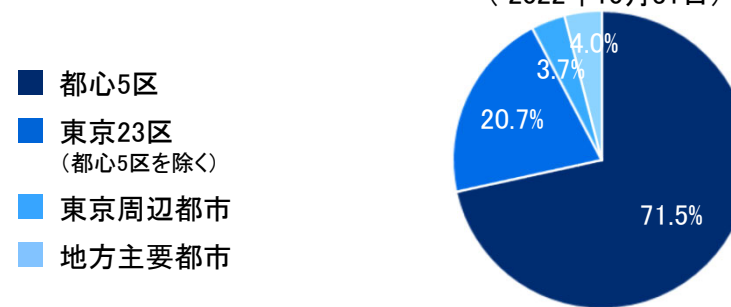
(2022年10月31日)



- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

## 3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

(2022年10月31日)



- 人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に集中して投資
- 投資対象エリアを地方主要都市に一部拡大（NTT都市開発との連携強化）

## 《ポートフォリオ（第40期末）》

運用資産数	59		
資産規模	2,726億円		
平均築年数	23.6年		
NOI利回り	5.2%		
償却後利回り	4.0%		
期末稼働率	96.3%		
主要物件			
	秋葉原UDX (東京都千代田区)	品川シーズンテラス (東京都港区)	東京オペラシティビル (東京都新宿区)

## 《財務状況（第40期末）》

発行体格付	JCR(日本格付研究所)	AA- (安定的)
LTV(総資産ベース)	45.4%	
LTV(時価ベース)	38.8%	
有利子負債総額	1,259億円	
圧縮積立金残高	1,110百万円/一口当り792円	

## 《資産運用会社の概要（第40期末）》

商号	NTT都市開発投資顧問株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2870号)	
設立日	2015年1月16日	
資本金	1億円	
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	100.0%

用語等	定義	
● 投資エリア	都心5区： 東京23区（都心5区を除く）： 東京周辺都市： 地方主要都市：	千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区 都心5区を除いた東京特別区 東京23区を除いた東京都、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）及び千葉県（千葉市等） 札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市、福岡市等
● 秋葉原UDX	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の裏付資産である東京都千代田区所在のオフィスビル * NUDは発行済み優先出資証券（全282,000口）のうち、53,580口（持分19.0%）を保有しており、本資料において特に記載のない限り本優先出資証券を「秋葉原UDX」と記載し、地域及び用途は「都心5区」及び「オフィス」に分類	
● 取得価格・譲渡価格	当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を勘案しない税抜売買価格	
● CF稼働率	各月におけるキャッシュ・フロー発生面積*÷総賃貸可能面積 * 賃貸面積のうち、フリーレント等により賃貸借契約書等に記載された賃料・共益費が収受できていない部分を除いた面積（=当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積）	
● NOI	不動産賃貸事業利益*+減価償却費（賃貸事業費用部分） * ポートフォリオに係るNOIには優先出資証券の受取配当金を加算	
● FFO	当期純利益+減価償却費（賃貸事業費用部分）— 不動産売却益	
● NOI利回り（個別物件）	年換算NOI*÷投資価額** * 各期の保有資産に係るNOI×2（但し、期中売買物件については当期実績×365÷期中保有日数） ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額	
● NOI利回り（ポートフォリオ）	年換算NOI*÷投資価額** * 各期のNOI×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計	
● 償却後利回り（ポートフォリオ）	年換算不動産賃貸事業損益*÷投資価額** * 各期の（不動産賃貸事業利益+優先出資証券受取配当金）×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計	
● 鑑定NOI利回り（個別物件）	鑑定NOI*÷取得価格又は譲渡価格 * 物件取得時又は譲渡時の不動産鑑定評価書による直接還元法の運営純収益	
● LTV（総資産ベース）	各期末の有利子負債総額÷総資産	
● LTV（時価ベース）	各期末の有利子負債総額÷（保有不動産及び信託受益権に係る期末算定価額+優先出資証券に係る期末帳簿価額）	

（注）本資料中において上表記載の用語につき異なる定義を別途定めている場合はその定めによります。

- 原則として金額及び数値については単位未満を切り捨てて表示し、パーセント表示については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するNTT都市開発リート投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるNTT都市開発リート投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるNTT都市開発リート投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、NTT都市開発リート投資法人の投資証券(以下「本投資証券」といいます。)への投資等の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券の取引価格は、経済環境、金融商品市場における相場を始めとした様々な要因により変動することなどから、投資主が損失を被る可能性があります。また、将来予想に関する記述は、将来におけるNTT都市開発リート投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なる可能性があります。本投資証券への投資等を行う際には、NTT都市開発リート投資法人が作成する目論見書その他の書面の内容を十分にお読みいただき、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- NTT都市開発リート投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、NTT都市開発リート投資法人 有価証券報告書(最新版)「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったNTT都市開発リート投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてNTT都市開発リート投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、NTT都市開発リート投資法人が著作権を有します。NTT都市開発リート投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているNTT都市開発リート投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、NTT都市開発リート投資法人に帰属するものであり、これをNTT都市開発リート投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉  
NTT都市開発リート投資法人

〈資産運用会社〉  
NTT都市開発投資顧問株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2870号 / 一般社団法人 投資信託協会会員