



# 第46期 決算説明資料

(2025年10月期)

---

## 第46期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ レジデンス賃料改定動向	P.18
■ 本投資法人の特徴・強み	P.03	■ レジデンス賃料分析	P.19
■ 今後の運営方針	P.04	■ 修繕工事とバリューアップ投資等の状況	P.20
■ 中期的なEPU成長目標	P.05	■ 財務の取組み(金利・LTV及び返済スケジュール)	P.21
■ 内部成長の取組み(オフィス賃料増額)	P.06	■ 有利子負債状況と高格付の維持	P.22
■ 内部成長の取組み(レジデンス賃料増額)	P.07	■ 含み損益の推移	P.23
■ 外部成長の取組み	P.08	■ 期末算定価額の分析	P.24
■ 第46期決算実績	P.09	■ ESGへの取組み(環境)	P.25
■ 第47期・第48期業績予想	P.10	■ ESGへの取組み(環境/社会)	P.26
■ 一口当たり分配金の増減要因	P.11	■ ESGへの取組み(ガバナンス)	P.27
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.12	■ ESGへの取組み(マテリアリティ)	P.28
■ オフィス賃料改定動向	P.13	■ <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.29
■ オフィス賃料分析	P.14	■ <参考>NTT都市開発の事業動向	P.30
■ オフィス契約更新スケジュール	P.15	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(都心5区)	P.31
■ オフィステナントの状況	P.16	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(全国)	P.32
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.17		

## 内部成長

- オフィスは賃料ギャップの拡大と高稼働の継続に伴い、入替時・更新時共に賃料増額フェーズに転換
- レジデンスは当期から専有部バリューアップ施策に本格的に取り組み、入替時賃料で2桁増を達成

### ● オフィス賃料ギャップ

前期	当期
- 1.1%	- 4.1%

### ● 月額賃料ネット増減率

	入替時	更新時
オフィス	+ 3.9%	+ 4.1%
レジデンス	+ 11.0%	+ 0.7%
全体	+ 9.7%	+ 2.3%

### ● 期中平均稼働率

	前期	当期	前期比
オフィス	97.1%	98.3%	+ 1.2 pt
レジデンス	97.0%	96.8%	- 0.2 pt
全体	97.1%	97.8%	+ 0.7 pt

## 外部成長

- 課題物件の売却を着実に実行し、売却資金を活用して築浅のレジデンスを厳選取得

## 財務戦略 資本政策

- 当面は積極的な物件取得が難しい環境であることを想定し高めのレバレッジを維持
  - 有利子負債平均残存年数：3.8年(前期比 - 0.3年) / 有利子負債平均金利：0.84%(前期比 + 0.03pt)
  - LTV(総資産ベース)：47.9%(前期比 - 0.1pt)
- 投資主還元と資本効率化を意識して、手元資金を活用した機動的な自己投資口取得を実施

## 分配金

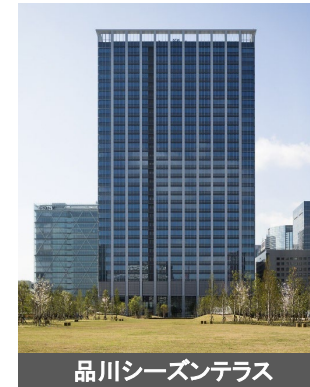
- 第47期はランディック第2新橋ビル(3回目売却)の売却益を計上見込、第45期から第47期にかけて実施中の大規模修繕が一巡する第48期にはEPUが大幅に回復する見込み
  - DPU(第46期実績)：3,140円(前期比 + 36円)
  - DPU(第47期予想)：3,140円(前期比 - 円)
  - DPU(第48期予想)：3,100円(前期比 - 40円)
  - EPU(第46期実績)：2,586円(前期比 - 85円)
  - EPU(第47期予想)：2,630円(前期比 + 44円)
  - EPU(第48期予想)：2,940円(前期比 + 310円)

## 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  
2020年10月に単独スポンサー化

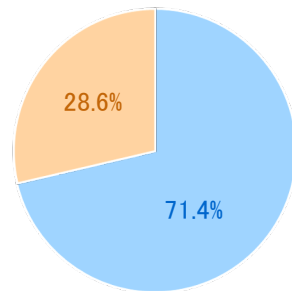
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- NTTグループの総合力を背景とするクレジット



## 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



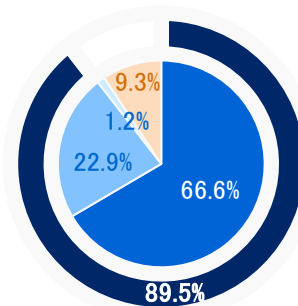
(2025年10月31日現在)

- 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

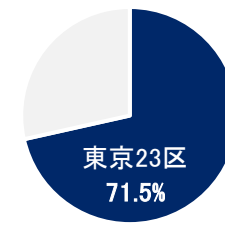
**9割**が  
東京23区内に所在

- 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



(2025年10月31日現在)

<参考>  
オフィス主体リートのエリア比率 \*1



- 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
- 地方主要都市への投資も組み合わせリスクを分散

インフレ局面における賃料上昇のポテンシャルが大きいポートフォリオ構成

\*1 2025年10月31日時点でオフィス保有比率が70%を超える上場リート9銘柄の平均値を算定して、本資産運用会社で作成しています。

- 内部成長を中心に外部成長、財務・資本政策を柔軟に組み合わせて、持続的なEPU成長をめざす
- 第47期までの売却で獲得する資金は、マーケット環境を見極めて中長期的な視点で最適に配分していく

持続的な  
EPU成長

投資主価値の  
最大化

## 内部成長

- ・稼働率よりも賃料を優先する方針に切り替え
- ・積極的なバリューアップ投資による収益力強化
- ・修繕費を中心としたコストコントロール

## 外部成長

- ・資産入替によるポートフォリオ・クオリティ向上  
(特に築年数の若返りを意識)
- ・売却資金を活用した新規物件の厳選取得

## 財務 資本政策

- ・スポンサーグループの信用力を背景とした金融コスト抑制の取組み
- ・機動的な自己投資口取得【第47期に実施】

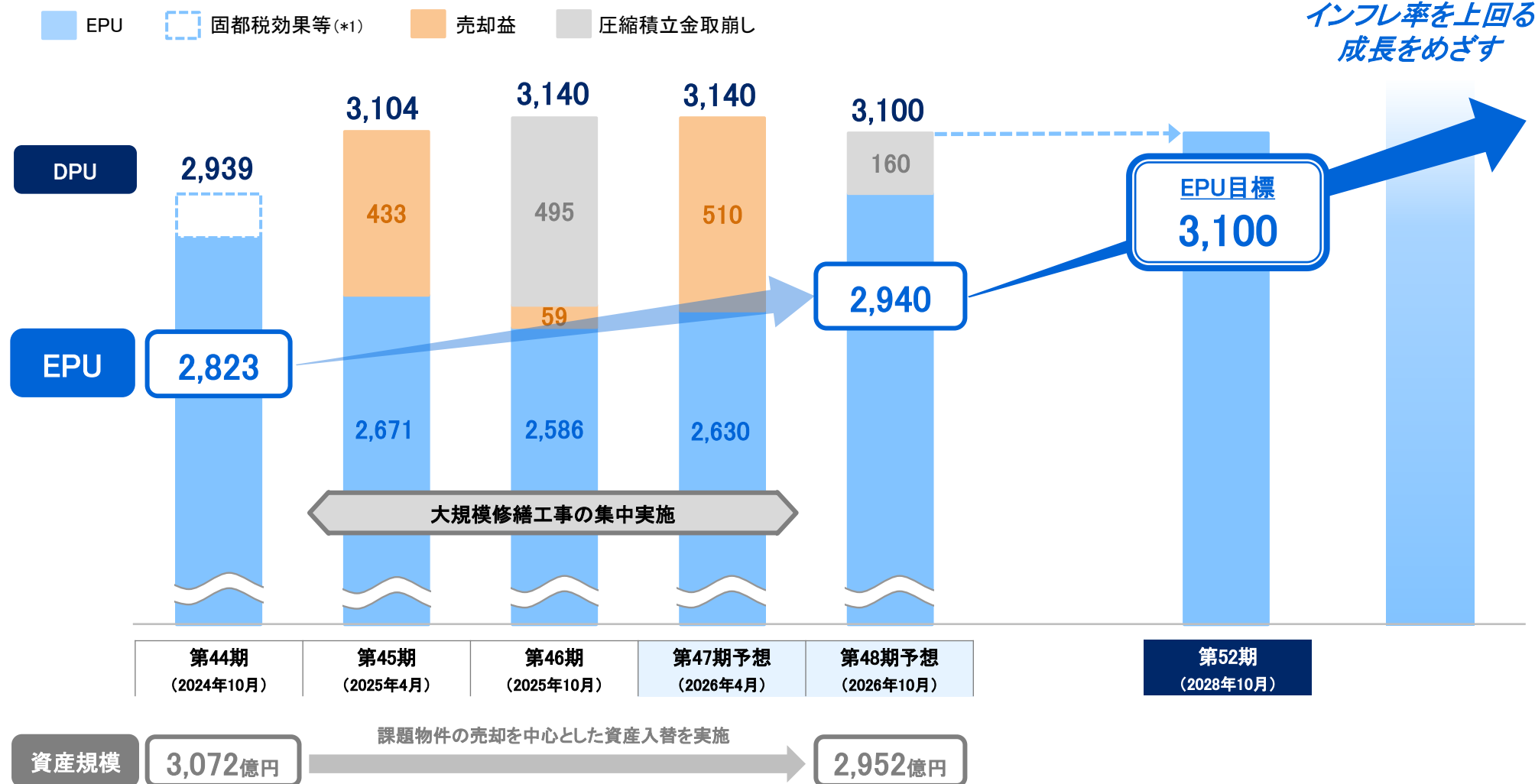
NTT都市開発及びNTTグループ会社による多面的サポート

# 中期的なEPU成長目標

- 第47期までは大規模修繕工事を集中実施、工事が一巡する第48期にはEPUが大幅に回復する見込み
- 第52期までにEPUを3,100円に引き上げ、それまでの間はこれまでに積上げた内部留保の一部を還元する方針

## 《DPU/EPUの推移と目標》

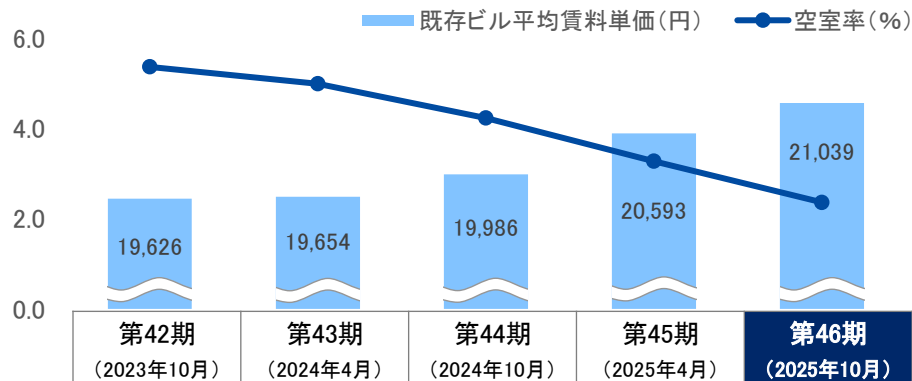
(円)



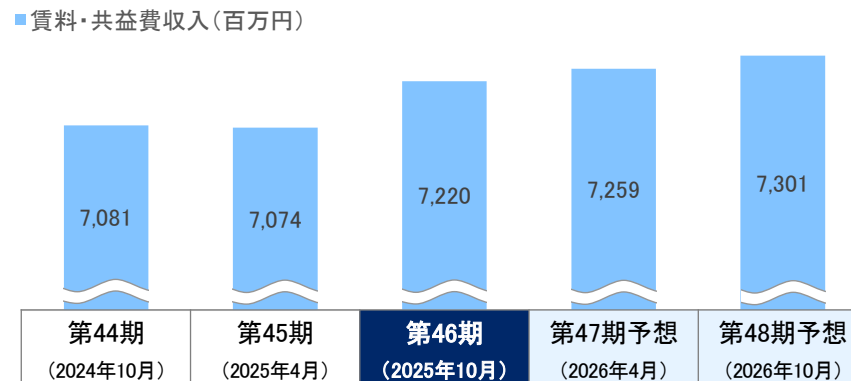
\*1 「固都税効果等」は、グランパーク等の取得による固都税効果、原状回復費収入等の一時的なEPU増加分です。

## ■ 東京都心部の空室率が2%台まで低下した環境の中、賃料増額に拘り着実なEPU成長を実現

《東京都心5区のマーケット賃料と空室率の推移》\*1



《オフィス賃料収入の推移(売却物件を除く)》



### 事例① KN渋谷3

- 渋谷駅周辺の再開発により、JR渋谷駅からのアクセス向上
- テナント入替に伴う賃料増額、長期入居テナントに対する賃料改定交渉の結果、第42期末(2023年10月末)との比較で月額賃料が大幅に上昇

2年間で  
ビル全体の賃料  
**9.5%上昇**

《区画ごとの変動状況》

- テナント入替時に賃料増額
- 契約更新時に賃料増額
- 対象期間中に変動なし

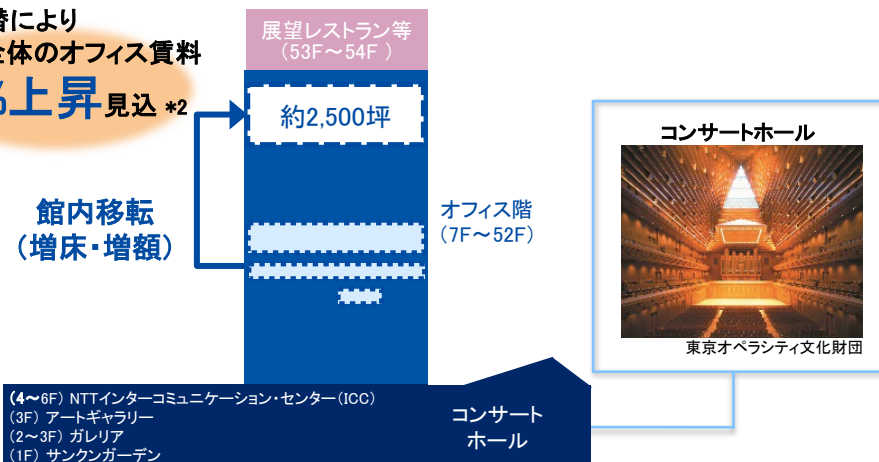
4F	673㎡	406㎡	195㎡
3F	1,341㎡		
2F	1,095㎡		195㎡
1F	474㎡	共用部	481㎡
B1F	878㎡		



### 事例② 東京オペラシティ

- 上層階オフィステナントの大口退去が発生したが、館内テナントの増床移転によりダウンタイム無し、賃料増額にて成約済。今後は2次空室部分のリーシングで更なる賃料上昇をめざす
- 第47-48期にコンサートホールのリニューアル工事を実施し、使用料の増額改定を予定

本入替により  
ビル全体のオフィス賃料  
**2.8%上昇**見込\*2



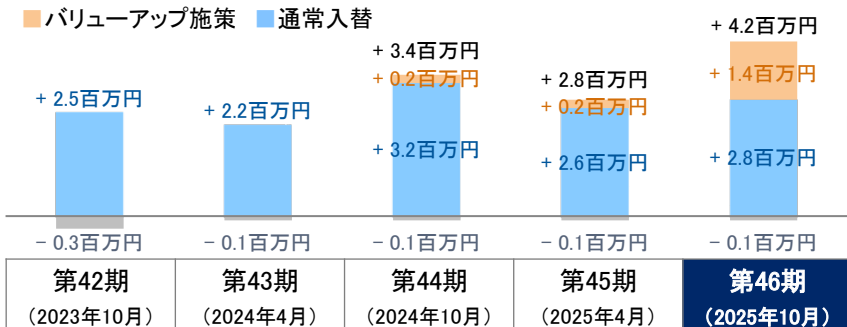
\*1 三鬼商事株式会社の「オフィスマーケット 東京ビジネス地区」をもとに本資産運用会社にて作成。

\*2 賃貸借契約締結済の区画は入替前後の契約に基づく差額賃料、リーシング中の区画は本資産運用会社にて算定した想定賃料を基に計算しています。なお、当該区画以外のテナントの異動は考慮していません。



## ■ ファミリータイプ住戸の旺盛な賃貸需要を背景に第44期よりバリューアップ施策を展開し、入替時賃料で2桁増を達成

### 《入替時の月額賃料動向》



第46期入替時  
賃料増減率  
**+ 11.0%**

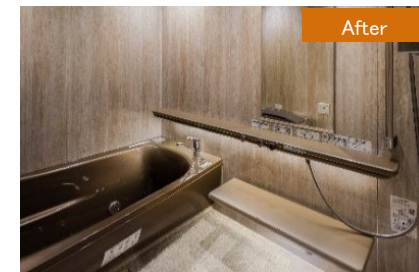
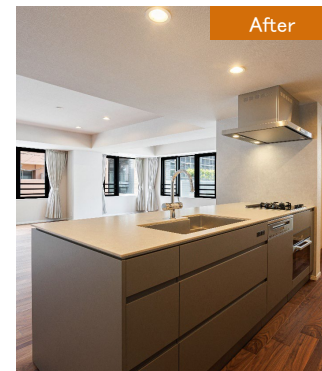
### バリューアップ実施方針

- 対象住戸は原則、ファミリー～ワイドタイプ(60㎡～)
- 每期10～15戸程度実施
- バリューアップ工事実施判断の目安はROI 10%
- 六本木グリーンテラスでトライアル実施後に他物件へ展開

### 事例 六本木グリーンテラス

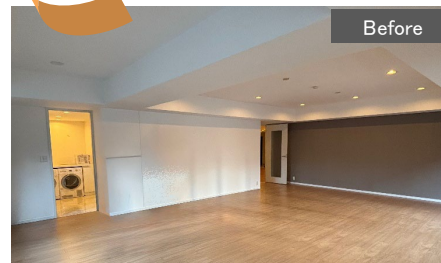


所在地	東京都港区六本木三丁目
アクセス	東京メトロ「六本木一丁目」駅徒歩5分
延床面積	8,332.22㎡
規模	地上7階 地下1階
間取り	2LDK～4LDK
総戸数	33戸
竣工年月	2002年10月



### 《第44-46期 バリューアップ実施状況》

工事金額 (6戸)	<b>78 百万円</b>
賃料変動率 *1	<b>+ 44.5 %</b>
ROI *2	<b>28.8 %</b>



2F住戸(191㎡)  
バリューアップ事例



\*1 「賃料変動率」は、成約戸数を対象に、月額賃料の増加額を工事実施前の月額賃料で除して算出しています。

\*2 「ROI」は、成約戸数を対象に、工事実施後の賃料増加額(年額)を工事金額で除して算出しています。なお工事金額は、資本的支出と修繕費の合計額です。



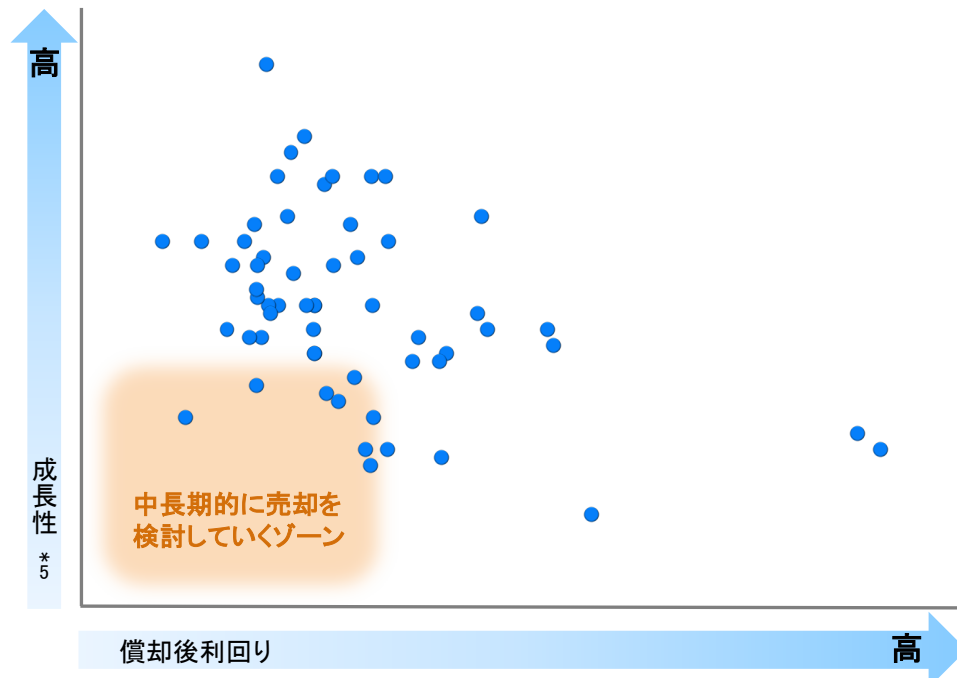
## ■ 第46期までは課題物件の売却に注力、第47期以降は売却資金を活用し、EPU成長に資する優良なアセットを厳選取得

### 《物件入替の概要》

	第46期 売却	第45-47期 売却	第47期 取得
物件名	かながわサイエンス パーク R&D棟 	ランディック 第2新橋ビル 	La Douceur都島高倉町 
所在地	神奈川県川崎市	東京都港区	大阪府大阪市
用途	オフィス・研究施設	オフィス	住宅
築年数 *1	35.9年	46.0年	6.9年
売却先/取得先	国内法人	NTT都市開発	国内法人
売却価格/ 取得価格	5,214百万円	10,000百万円	1,140百万円
鑑定評価額	5,070百万円	9,540百万円	1,220百万円
売却損益 *2	-1,141百万円	3,667百万円	—
NOI利回り *3 / 鑑定NOI利回り*4	6.3%	3.1%	4.2%
償却後利回り *3	1.7%	2.5%	—

### 《今後の外部成長の考え方》

- 1 保有物件の成長性に着目し、ポートフォリオの10%を目安に売却候補物件を抽出、資産入替により運用資産のクオリティ向上を図る
- 2 東京圏を中心にしつつも利回りや成長性を重視し、厳選して物件取得を進める
- 3 継続的なスポンサー・パイプラインを活用し、循環モデルを着実に実行していく



\*1 「築年数」は売買契約締結日を基準日として記載しています。

\*2 「売却損益」は売却が完了している物件は実績額、未完了の物件は見込額で記載しています。

\*3 売却物件の「NOI利回り」、「償却後利回り」は売買契約締結日の属する期の直前2期分の実績を基に、売却価格に対する利回りを算出しています。但し、ランディック第2新橋ビルは第44期に計上された一時収入(原状回復費収入)を控除しています。

\*4 取得物件の「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI(年額) ÷ 取得価格で算出しています。

\*5 「成長性」は保有物件の立地、築年数、キャッシュフローの成長性を考慮したポイントにて算定しています。

# 第46期決算実績

(百万円)

	第45期実績 (2025年4月) ①	第46期実績 (2025年10月) ②	前期(第45期)比		第46期予想 (2025年10月) ③	予想比	
			増減 ②-①	主な増減要因		増減 ②-③	主な増減要因
営業収益	13,313	13,217	- 95	■賃貸事業収益 - 122	13,103	+ 114	■賃貸事業収益 + 124
賃貸事業収益 *1	12,111	11,988	- 122	・取得・売却物件 - 467	11,864	+ 124	・取得・売却物件 - 4
不動産等売却益	1,201	1,228	+ 27	・既存物件 + 344	1,239	- 10	・既存物件 + 129
				(賃料・共益費収入) + 169			(賃料・共益費収入) + 60
営業費用	8,109	8,654	+ 545	(受取配当(UDX)) + 7	8,567	+ 87	(受取配当(UDX)) + 4
賃貸事業費用	6,761	6,744	- 16	(水光熱費収入) + 162	6,662	+ 82	(水光熱費収入) + 30
不動産等売却損	565	1,141	+ 576	(その他) + 5	1,143	- 1	(その他) + 32
共通費	783	767	- 15	■賃貸事業費用 - 16	760	+ 7	■賃貸事業費用 + 82
				・取得・売却物件 - 471			・取得・売却物件 + 3
NOI *1	7,113	6,911	- 201	・既存物件 + 455	6,853	+ 57	・既存物件 + 78
賃貸事業損益 *1	5,350	5,243	- 106	(外注委託費) + 5	5,201	+ 42	(外注委託費) + 34
営業利益	5,203	4,562	- 640	(水道光熱費) + 99	4,536	+ 26	(水道光熱費) + 11
営業外損益	- 647	- 676	- 28	(修繕費) + 233	- 684	+ 8	(修繕費) + 8
当期純利益	4,555	3,883	- 672	(減価償却費) + 21	3,849	+ 34	(減価償却費) + 15
				(その他) + 95			(その他) + 8
圧縮積立金(+:取崩、-:繰入)	-	+ 726	+ 726	■営業外損益 - 28	+ 760	- 34	■営業外損益 + 8
EPU(円)	2,671	2,586	- 85	・営業外収益 + 10	2,557	+ 29	・営業外収益 + 5
DPU(円)	3,104	3,140	+ 36	・営業外費用 + 39	3,140	-	・営業外費用 - 2
期末発行済投資口数(口)	1,468,235	1,468,235	-		1,468,235	-	
圧縮積立金残高 *2	2,111	1,384	- 726		1,350	+ 34	
一口当たり圧縮積立金残高(円) *2	1,438	943	- 495		919	+ 24	

\*1 「賃貸事業収益」、「NOI」及び「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。

\*2 「圧縮積立金残高」及び「一口当たり圧縮積立金残高」は翌期末の見込額を掲載しています。

# 第47期・第48期業績予想

(百万円)

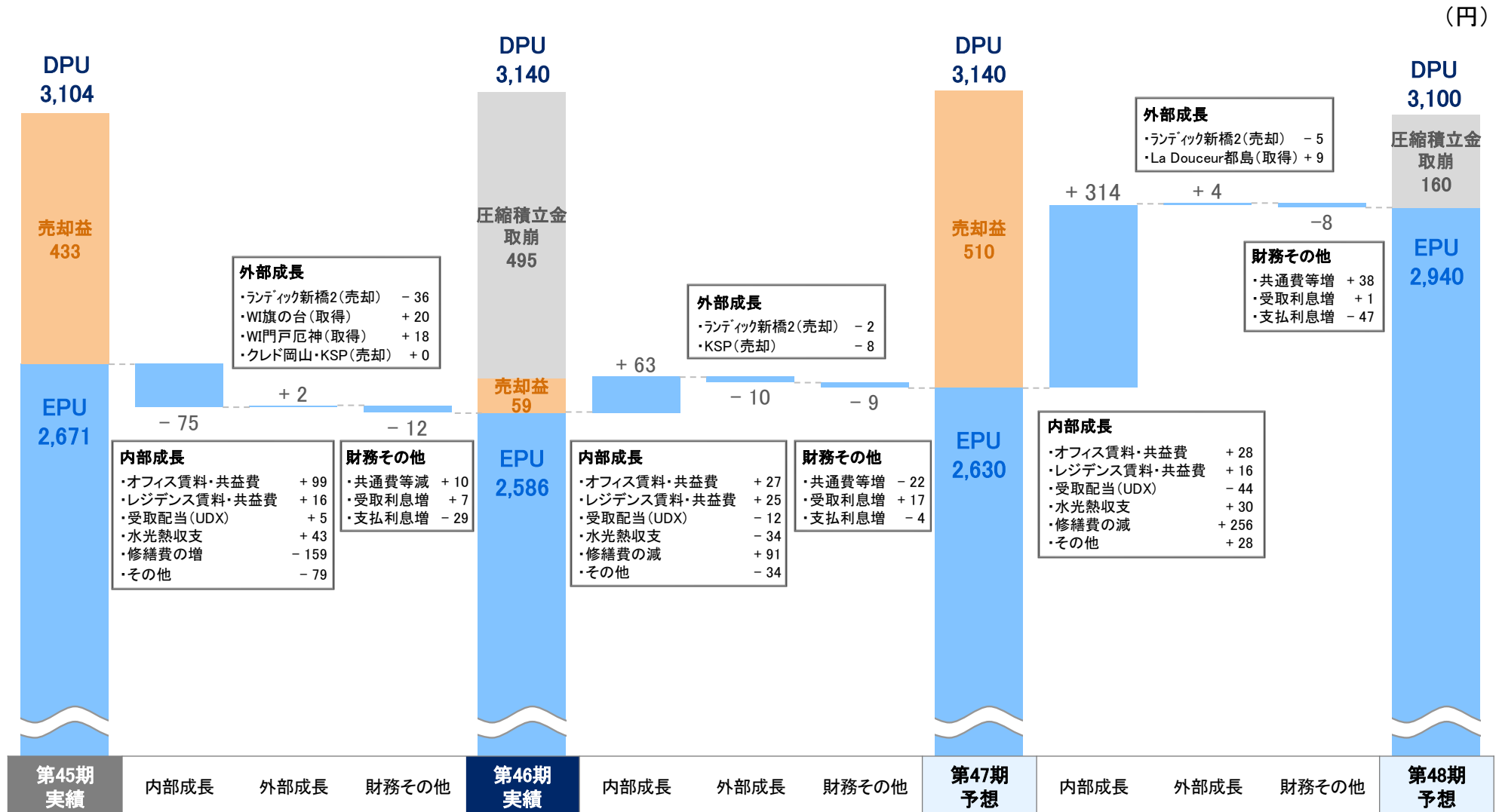
	第46期実績 (2025年10月) ①	第47期予想 (2026年4月) ②	前期(第46期)比		第48期予想 (2026年10月) ③	前期(第47期)比	
			増減 ②-①	主な増減要因		増減 ②-③	主な増減要因
営業収益	13,217	12,884	- 333	■賃貸事業収益 - 341	11,852	- 1,031	■賃貸事業収益 + 205
賃貸事業収益 *1	11,988	11,647	- 341	・取得・売却物件 - 166	11,852	+ 205	・取得・売却物件 - 12
不動産等売却益	1,228	1,237	+ 8	・既存物件 - 175	-	- 1,237	・既存物件 + 217
				(賃料・共益費収入) + 66			(賃料・共益費収入) + 64
				(受取配当(UDX)) - 17	6,811	- 316	(受取配当(UDX)) - 64
				(水光熱費収入) - 162	6,064	- 262	(水光熱費収入) +156
				(その他) - 61	-	-	(その他) + 60
営業費用	8,654	7,127	- 1,527	■賃貸事業費用 - 418	746	- 54	■賃貸事業費用 - 262
賃貸事業費用	6,744	6,326	- 418	・取得・売却物件 - 155	7,430	+ 472	・取得・売却物件 - 18
不動産等売却損	1,141	-	- 1,141	・既存物件 - 263	5,788	+ 467	・既存物件 - 244
共通費	767	800	+ 32	(外注委託費) - 2	5,041	- 715	(外注委託費) - 15
				(水道光熱費) - 111	- 724	- 67	(水道光熱費) + 112
				(修繕費) - 134	4,316	- 780	(修繕費) - 377
				(減価償却費) + 21	+ 234	+ 722	(減価償却費) + 8
				(その他) - 35	2,940	+ 310	(その他) + 23
NOI *1	6,911	6,957	+ 46	■営業外損益 + 18	3,100	- 40	■営業外損益 - 67
賃貸事業損益 *1	5,243	5,320	+ 77	・営業外収益 + 25	1,468,235	-	・営業外収益 + 1
営業利益	4,562	5,757	+ 1,194	・営業外費用 + 6	1,637	- 234	・営業外費用 + 68
営業外損益	- 676	- 657	+ 18		1,115	- 160	
当期純利益	3,883	5,097	+ 1,213				
圧縮積立金(+:取崩、-:繰入)	+ 726	- 487	- 1,213				
EPU(円)	2,586	2,630	+ 44				
DPU(円)	3,140	3,140	-				
期末発行済投資口数(口)	1,468,235	1,468,235	-				
圧縮積立金残高 *2	1,384	1,872	+ 487				
一口当たり圧縮積立金残高(円) *2	943	1,275	+ 332				

\*1 「賃貸事業収益」、「NOI」及び「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。

\*2 「圧縮積立金残高」及び「一口当たり圧縮積立金残高」は翌期末の見込額を掲載しています。

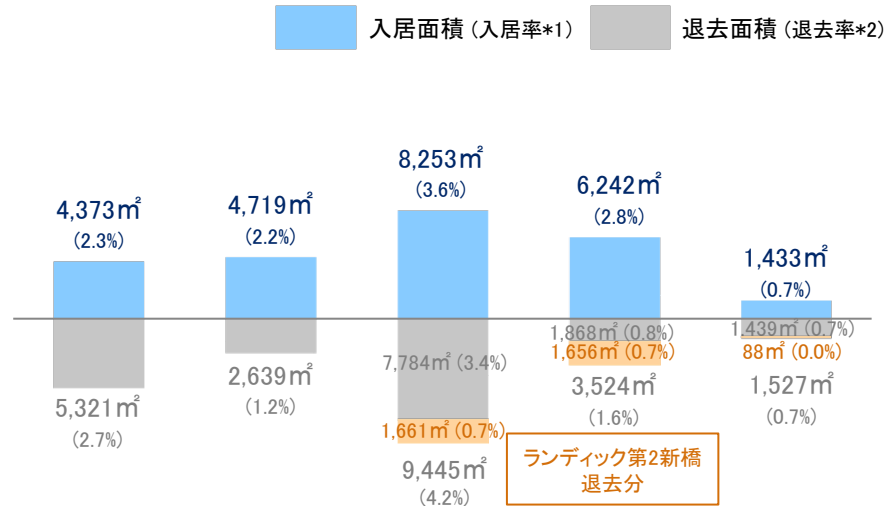
# 一口当たり分配金の増減要因

- 第46期実績: 大規模修繕の実施によるEPU減少、KSPの売却損計上はあるものの、圧縮積立金取崩によりDPUは前期比 +36円
- 第47期予想: 前期に続き大規模修繕を実施するが、物件売却によりDPUは第46期と同額を確保
- 第48期予想: 大規模修繕の一巡によりEPUの大幅回復に加え、圧縮積立金取崩によりDPUは第46期・第47期と同水準を維持

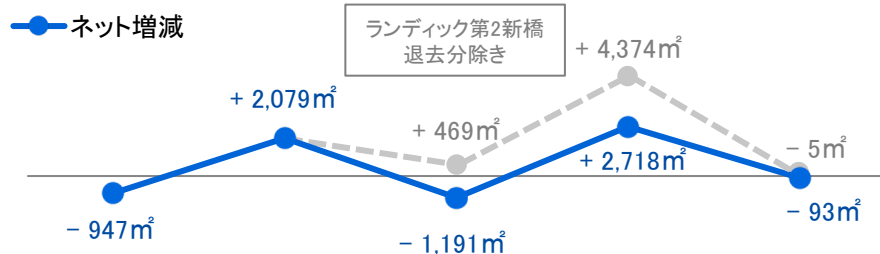
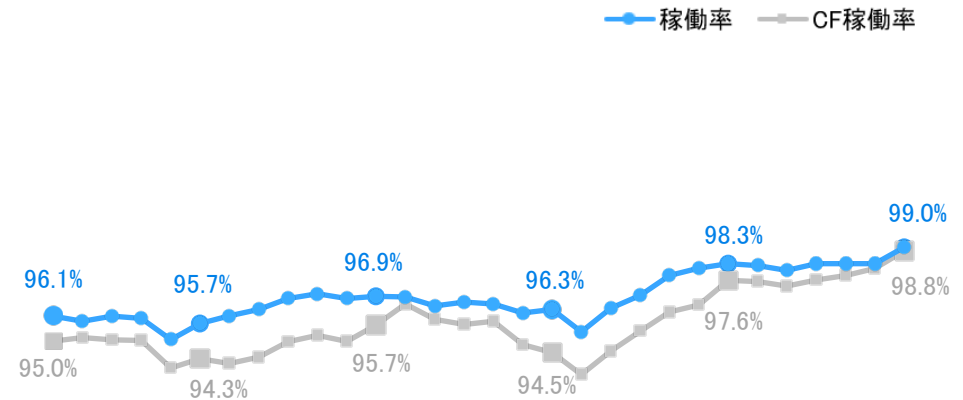


■ 堅調なオフィスマーケットを背景に退去は限定的、第45期に入居したテナントのフリーレント解消によりCF稼働率が上昇

## 《オフィス入・退去面積》



## 《稼働率及びCF稼働率》



第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
(2023年10月)	(2024年4月)	(2024年10月)	(2025年4月)	(2025年10月)

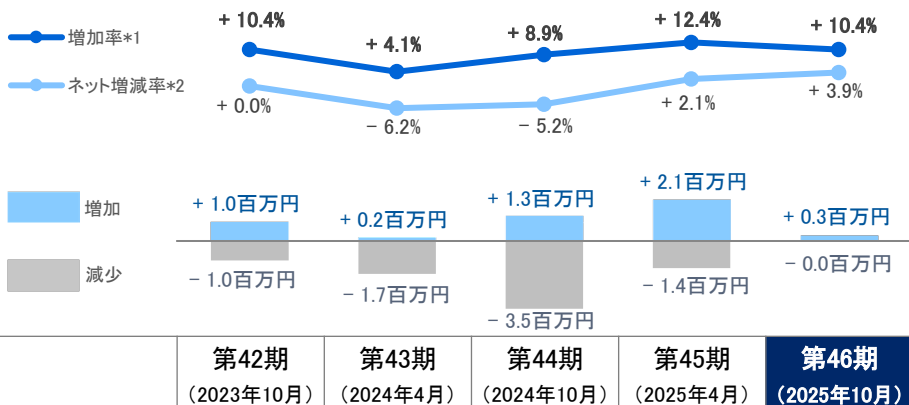
平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率
95.8%	96.7%	96.5%	97.1%	98.3%
第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
(2023年10月)	(2024年4月)	(2024年10月)	(2025年4月)	(2025年10月)

\*1 「入居率」=期中平均賃貸可能面積に対する入居面積の比率  
 \*2 「退去率」=期中平均賃貸可能面積に対する退去面積の比率

## ■ 第46期は入替・更新ともに対象面積が少なかったものの、賃料は増額フェーズに転換

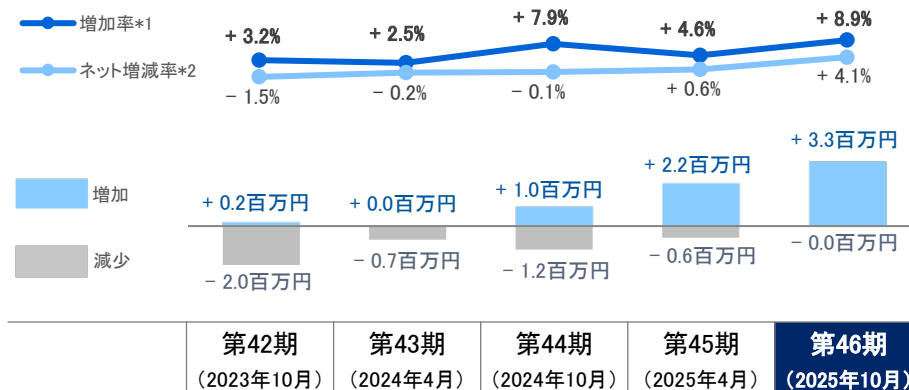
### 《テナント入替時の賃料動向》

#### 1. 月額賃料増減

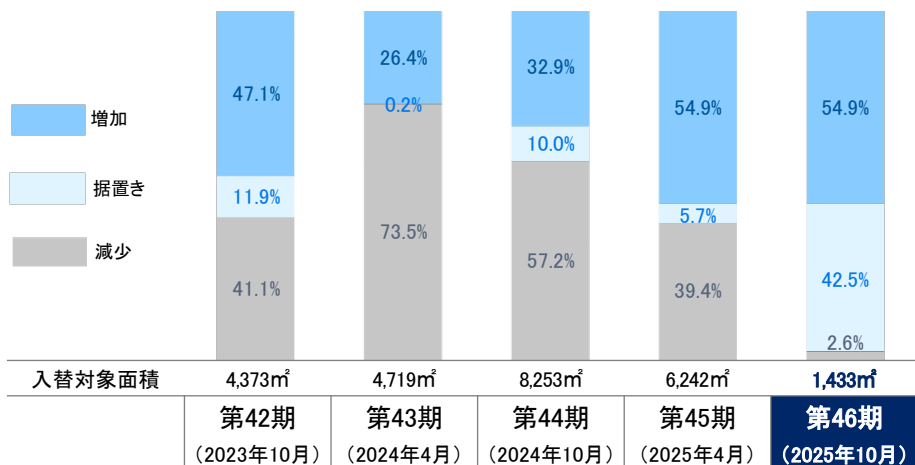


### 《契約更新時の賃料動向》

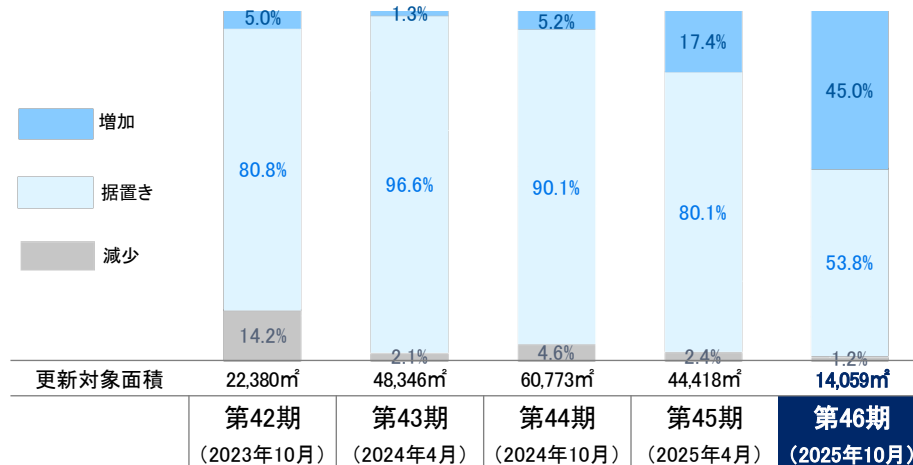
#### 1. 月額賃料増減



#### 2. 入替時の増減割合(面積ベース)



#### 2. 更新時の増減割合(面積ベース)



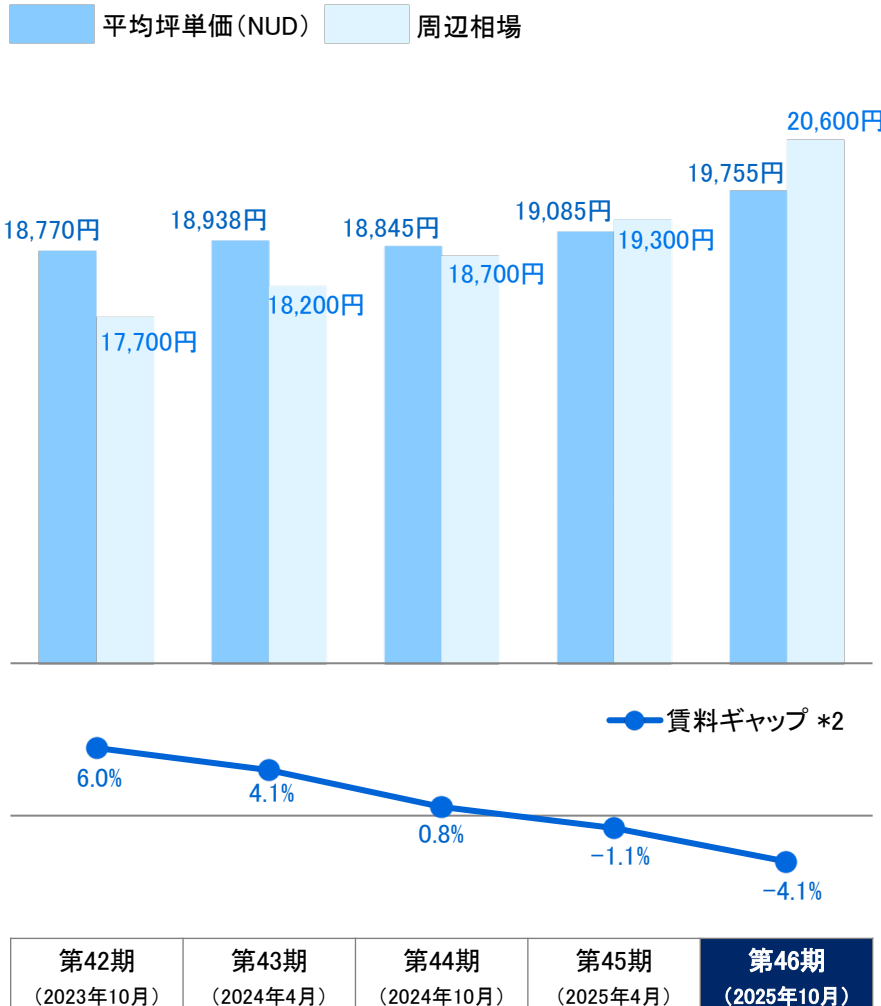
\*1 「増加率」=入替又は契約対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前又は前期の同区画に係る賃料総額

\*2 「ネット増減率」=入替又は契約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 ÷ 入替又は契約対象区画(入替又は更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前又は前期賃料総額

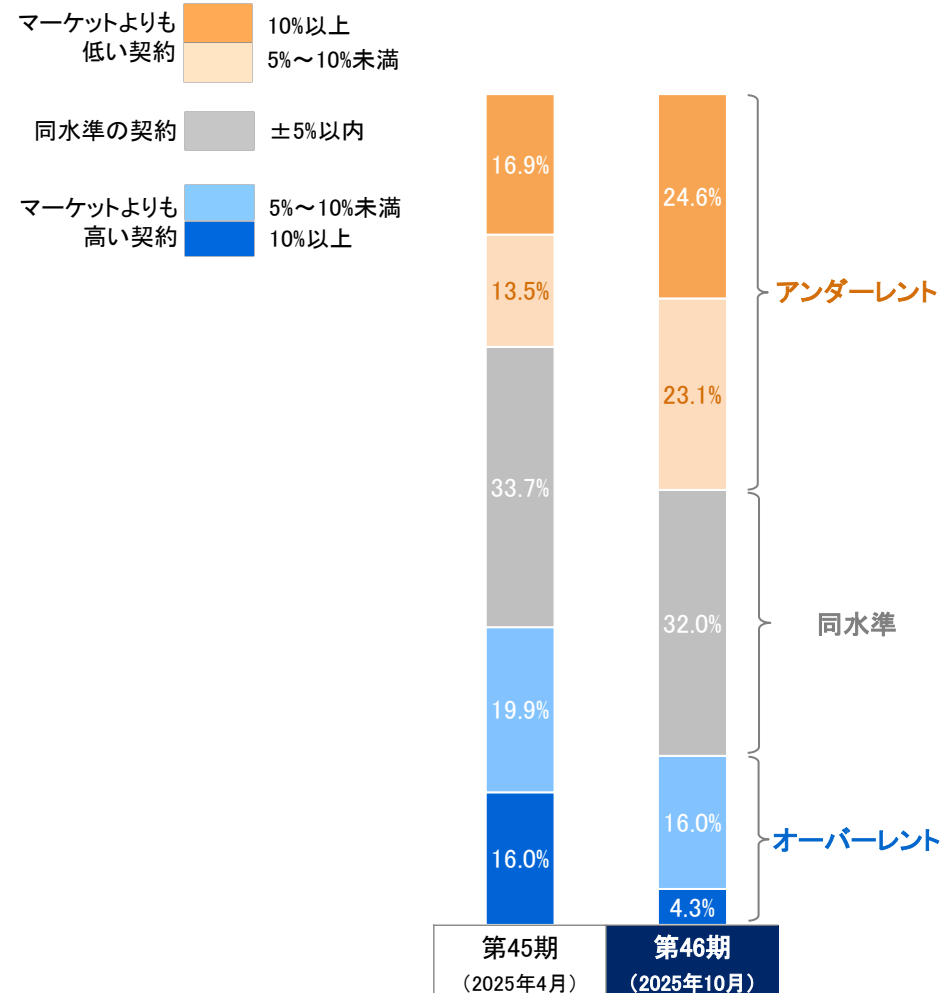


## ■ 保有物件の賃料単価も上昇したものの、相場賃料の大幅な上昇により、賃料ギャップが拡大

《周辺相場との比較》\*1



《賃料ギャップの内訳(月額賃料ベース)》\*1

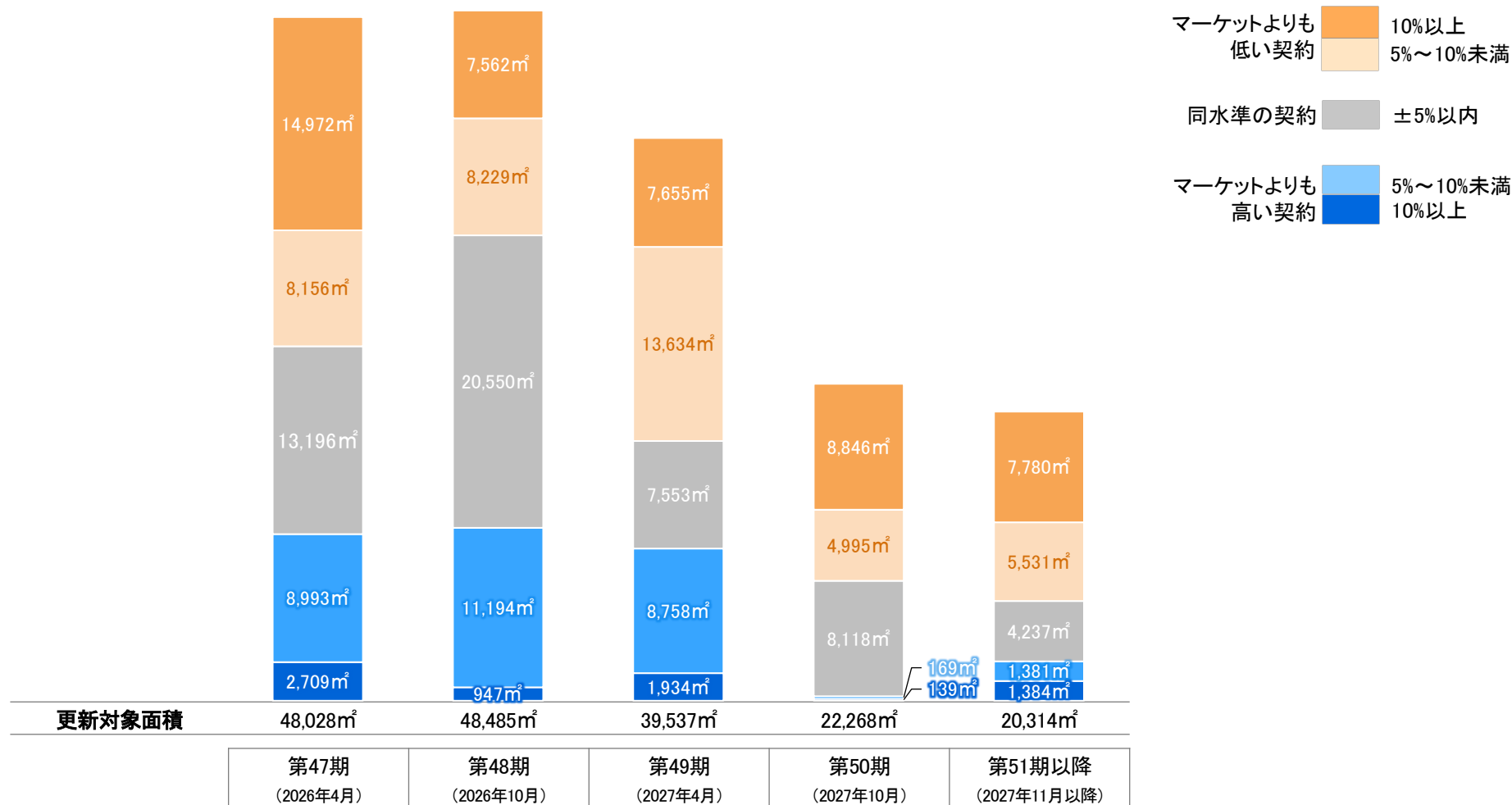


\*1 第46期の賃料分析においては、第47期で売却を予定しているランディック第2新橋ビルを分析対象から除外して算定しています。

\*2 「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。

- オーバーレントのテナントに対し、物件価値の訴求など丁寧な対応を通じ、良好なリレーションを維持
- 一方、アンダーレントのテナントに対してはアグレッシブな増額改定交渉を継続

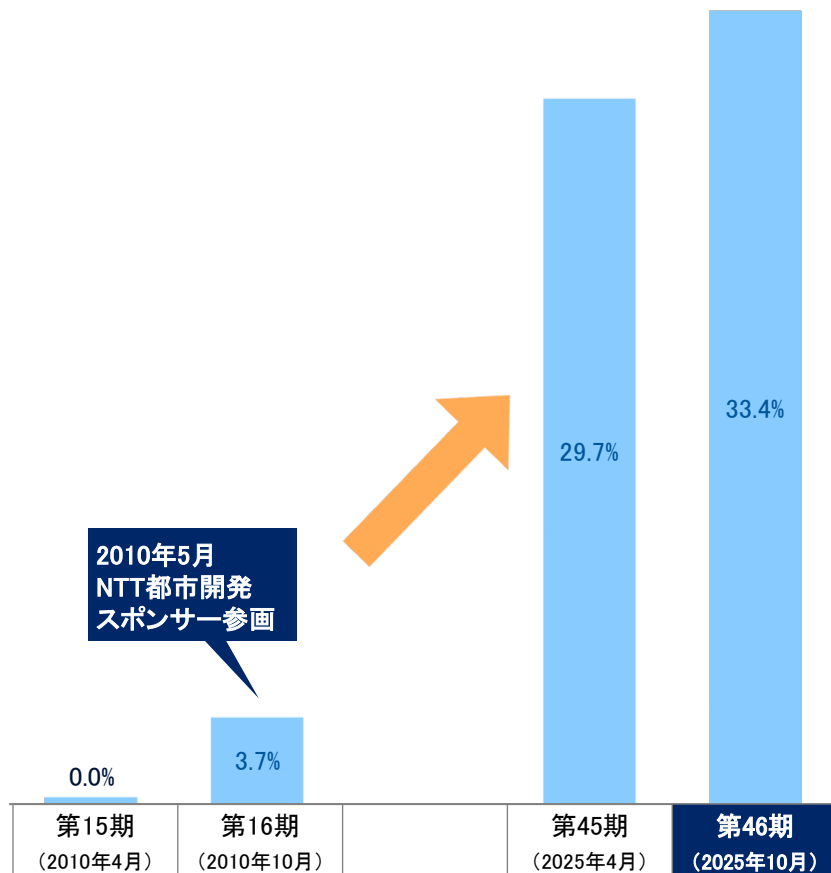
《オフィステナント契約更新スケジュール》\*1



\*1 第47期で売却を予定しているランディック第2新橋ビルを分析対象から除外して算定しています。

## ■ コアテナントであるNTTグループ会社を中心に引き続き良好な関係を継続

### 《NTTグループのオフィステナント比率》



### 《オフィス入居テナント上位10社》

#### ■ NTTグループ

(2025年10月31日現在)

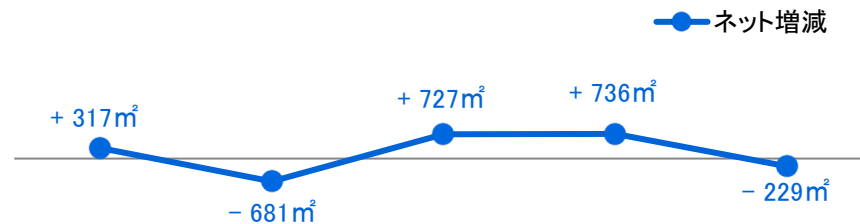
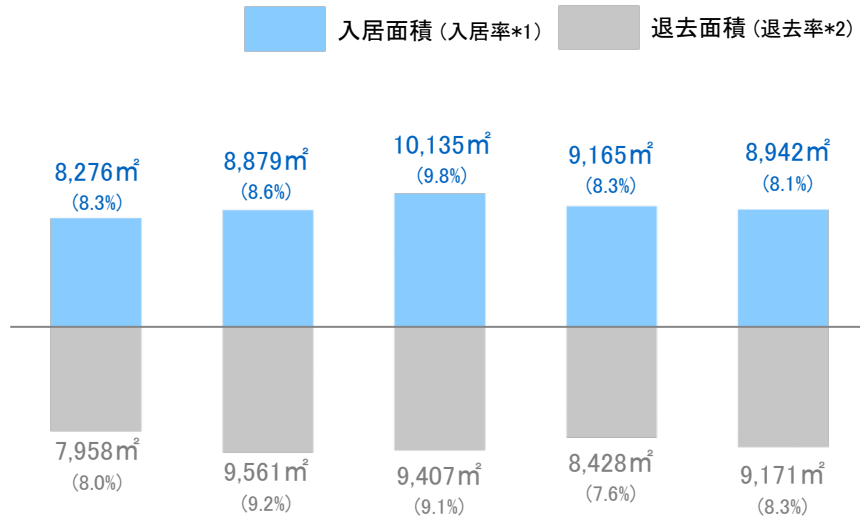
順位	テナント名	賃貸面積 (前期増減)	比率 *1	物件名
1	(株)ドコモCS	11,227㎡ (- ㎡)	5.8%	UN池袋ビルほか
2	(株)NTTファシリティーズ	9,798㎡ (- ㎡)	5.0%	UA肥後橋ビルほか
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡ (- ㎡)	3.8%	UN大森ビル
4	(株)東京リーガルマインド	7,139㎡ (- ㎡)	3.7%	UN中野ビル
5	NTTファイナンス(株)	6,679㎡ (- ㎡)	3.4%	UN池袋ビルほか
6	NTTドコモビジネス(株) *2	6,423㎡ (- ㎡)	3.3%	グランパーク
7	(株)ミライト・ワン	5,325㎡ (- ㎡)	2.7%	UN五反田NNビルほか
8	NTT東日本(株) *2	5,159㎡ (- ㎡)	2.6%	東京オペラシティビル
9	(株)NTT ExGパートナー	4,801㎡ (- ㎡)	2.5%	UN麻布ビル
10	(株)NTTデータ	4,745㎡ (+ 164 ㎡)	2.4%	UN三田ビルほか

\*1 本投資法人の全保有物件のうち、オフィス物件の総賃貸面積に占める割合を示しています。

\*2 2025年7月1日付けでNTTコミュニケーションズ株式会社からNTTドコモビジネス株式会社に、東日本電信電話株式会社からNTT東日本株式会社に商号変更されています。

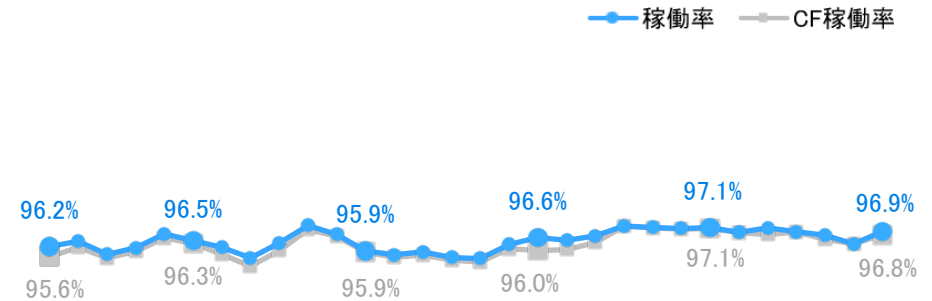
## ■ 堅調なレジデンスマーケットを背景にリーシングは好調で、高稼働を維持

### 《レジデンス入・退去面積》



第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
(2023年10月)	(2024年4月)	(2024年10月)	(2025年4月)	(2025年10月)

### 《稼働率及びCF稼働率》



平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率
96.3%	96.3%	96.0%	97.0%	96.8%

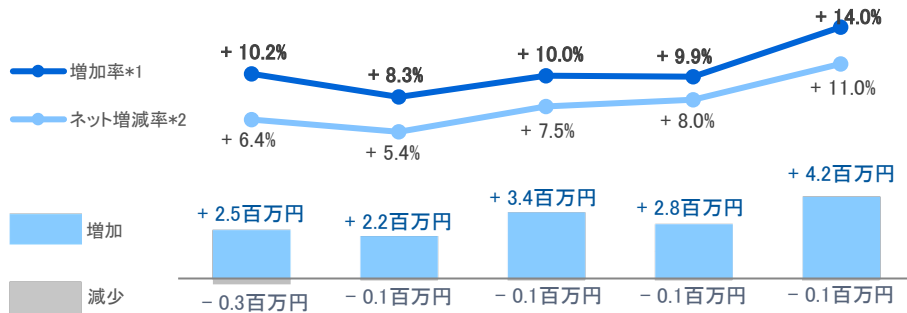
第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
(2023年10月)	(2024年4月)	(2024年10月)	(2025年4月)	(2025年10月)

\*1 「入居率」=期中平均賃貸可能面積に対する入居面積の比率  
 \*2 「退去率」=期中平均賃貸可能面積に対する退去面積の比率

## ■ 入替時賃料はバリューアップ効果もあり、ネット増減率で過去最大の+11%まで上昇

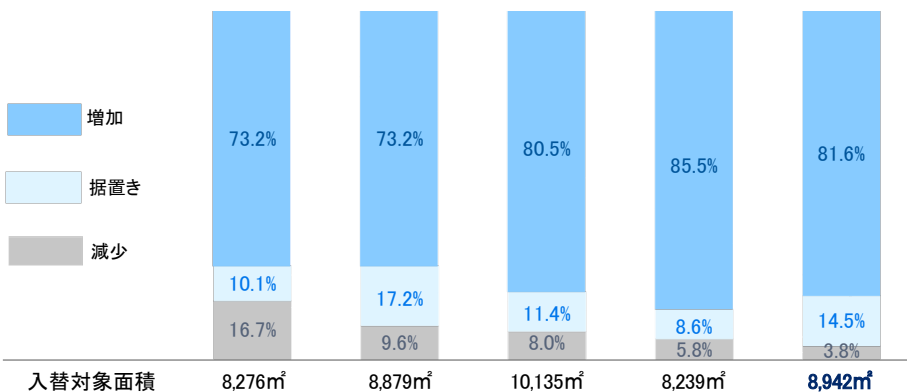
### 《テナント入替時の賃料動向》

#### 1. 月額賃料増減



期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
	(2023年10月)	(2024年4月)	(2024年10月)	(2025年4月)	(2025年10月)

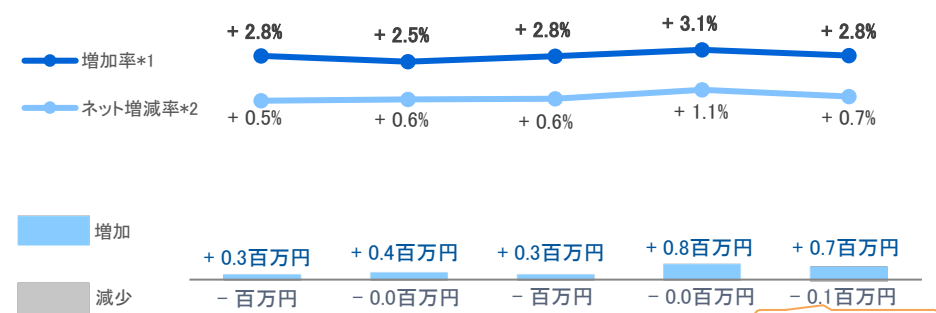
#### 2. 入替時の増減割合(面積ベース)



期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
	(2023年10月)	(2024年4月)	(2024年10月)	(2025年4月)	(2025年10月)

### 《契約更新時の賃料動向》

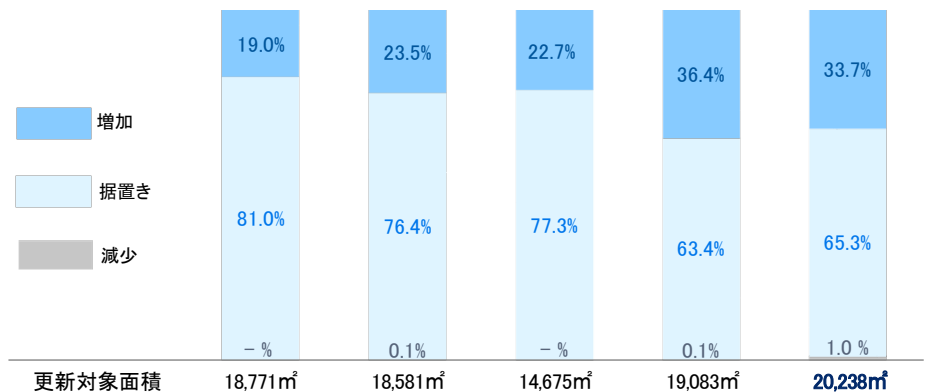
#### 1. 月額賃料増減



期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
	(2023年10月)	(2024年4月)	(2024年10月)	(2025年4月)	(2025年10月)

店舗区画の減額1件

#### 2. 更新時の増減割合(面積ベース)



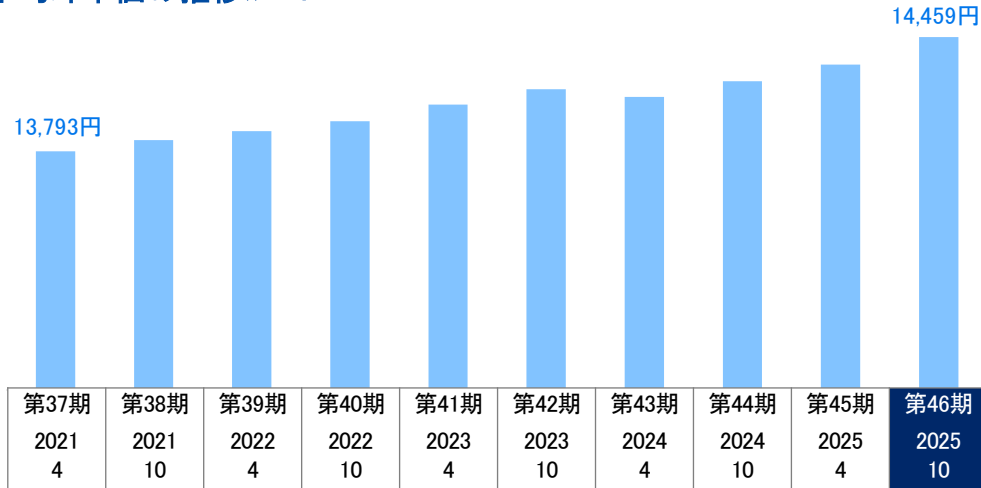
期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
	(2023年10月)	(2024年4月)	(2024年10月)	(2025年4月)	(2025年10月)

\*1 「増加率」=入替又は契約対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前又は前期の同区画に係る賃料総額

\*2 「ネット増減率」=入替又は契約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 ÷ 入替又は契約対象区画(入替又は更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前又は前期賃料総額

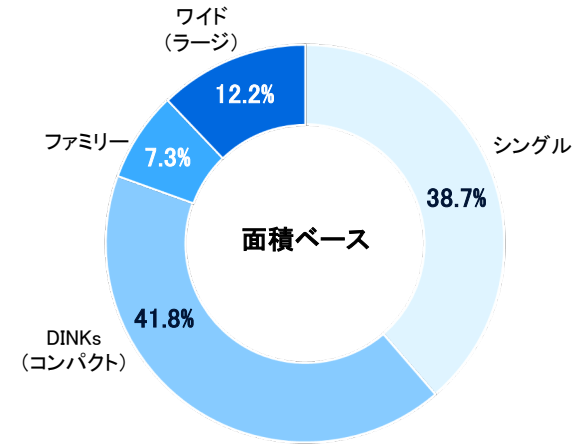
## ■ 平均賃料は上昇傾向が続き、タイプ別では供給が限定的なファミリー・ワイドタイプが賃料上昇を牽引

《平均坪単価の推移》\*1

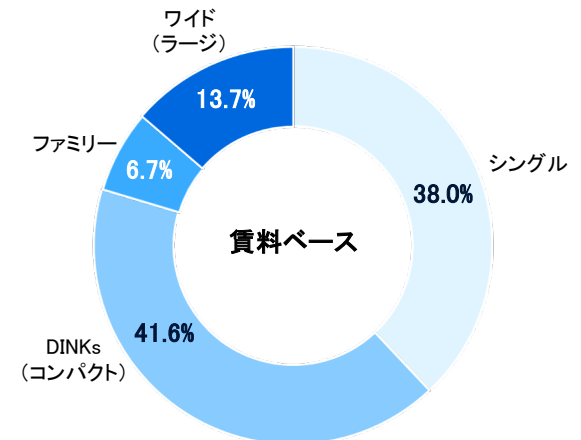
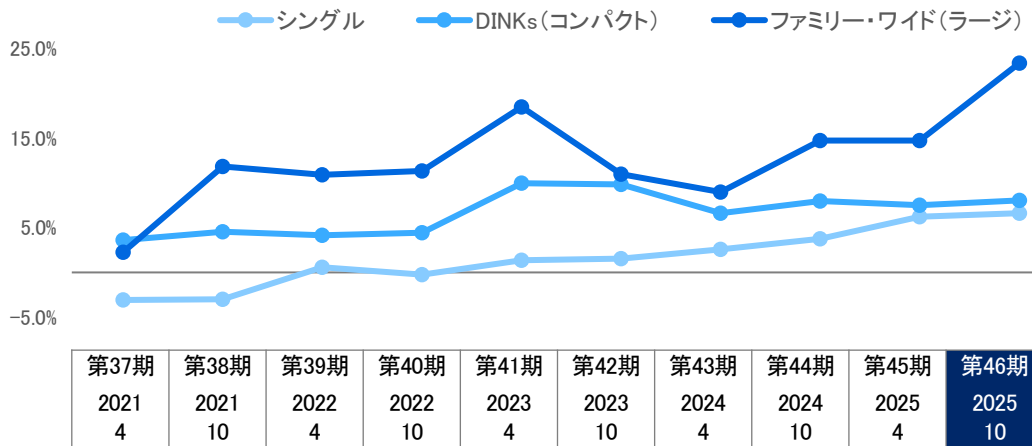


《住戸タイプ別比率》\*1

(2025年10月31日現在)



《住戸タイプ別賃料月額増減率(入替時)》\*1

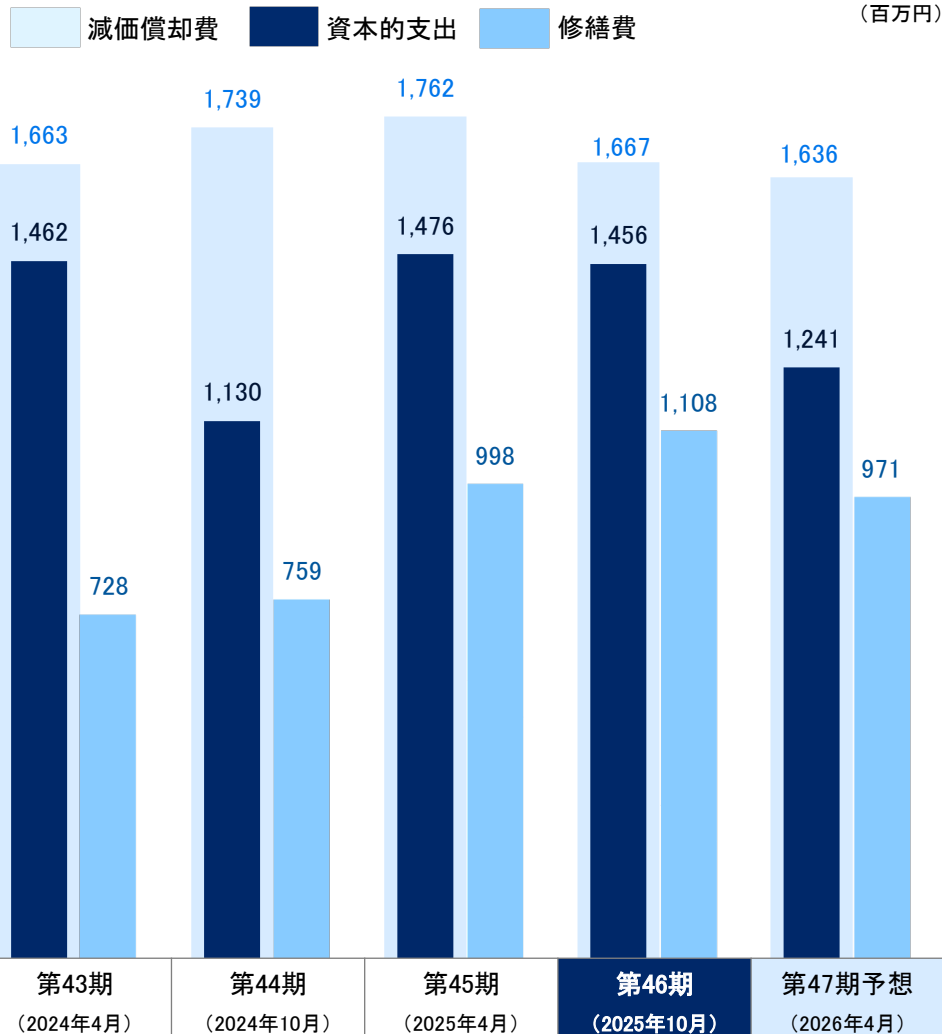


\*1 レジデンス物件の住居区画における各決算期末時点での契約に基づき作成しています。



- 第45期から第47期は外壁修繕と照明のLED化を中心とした大規模修繕の集中実施を予定
- レジデンス専有部バリューアップ工事について、六本木グリーンテラスのトライアル結果を検証し、他物件へ展開中

## 《工事費及び減価償却費の推移》



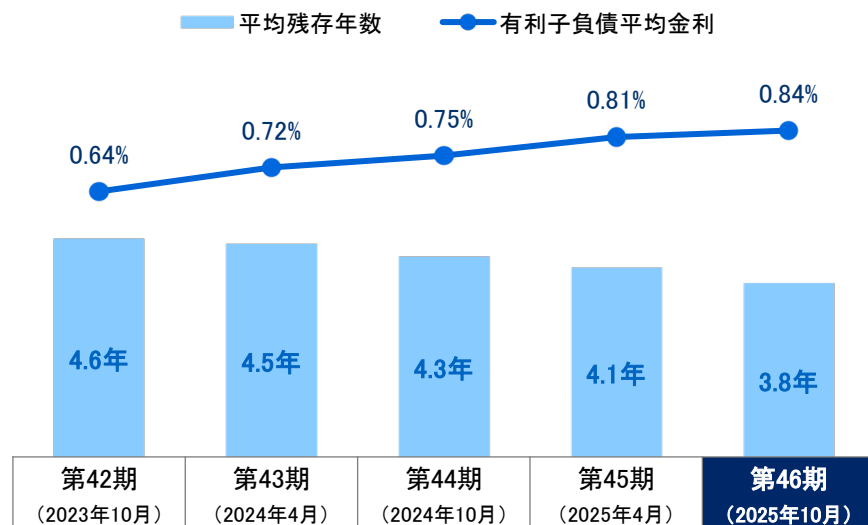
## 《レジデンス専有部バリューアップ工事》

物件名	第46期実績		第47期計画	
	戸数	支出額*1 (百万円)	戸数	支出額*1 (百万円)
パークアクシス四谷ステージ	2	20	2	20
キャビンアリーナ赤坂			1	7
六本木グリーンテラス	3	67	2	16
プレミアステージ市ヶ谷河田町			1	5
Walk赤坂			2	32
MEW			1	8
ストーリー赤坂	2	34	2	34
クエストコート原宿	1	17	1	12
プレミアガーデン本郷			2	29
プレミアグランデ馬込			1	7
プレミアノッツェ祐天寺			2	10
合計	8	139	17	181

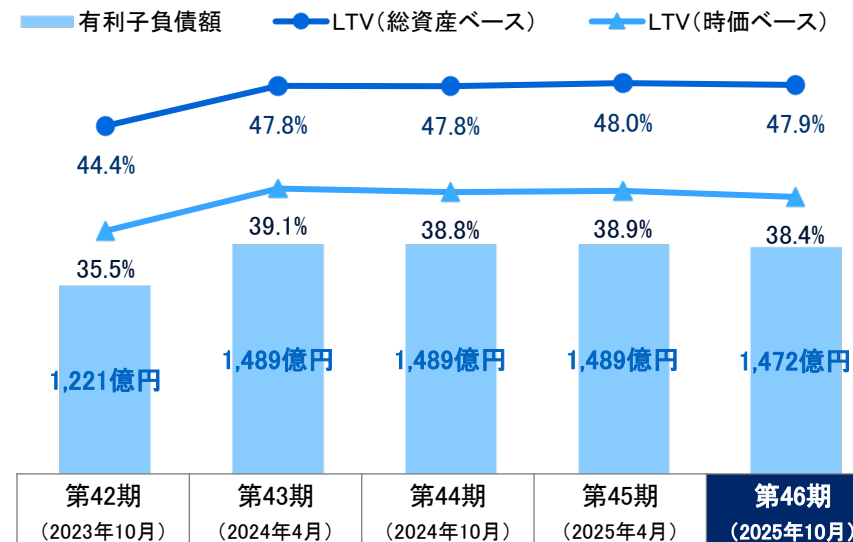
\*1「支出額」は資本的支出、修繕費の合計額を記載しています。

## ■ 返済額等の平準化・バランスを意識しつつ、借入年限の調整により金利負担の急激な上昇を抑制

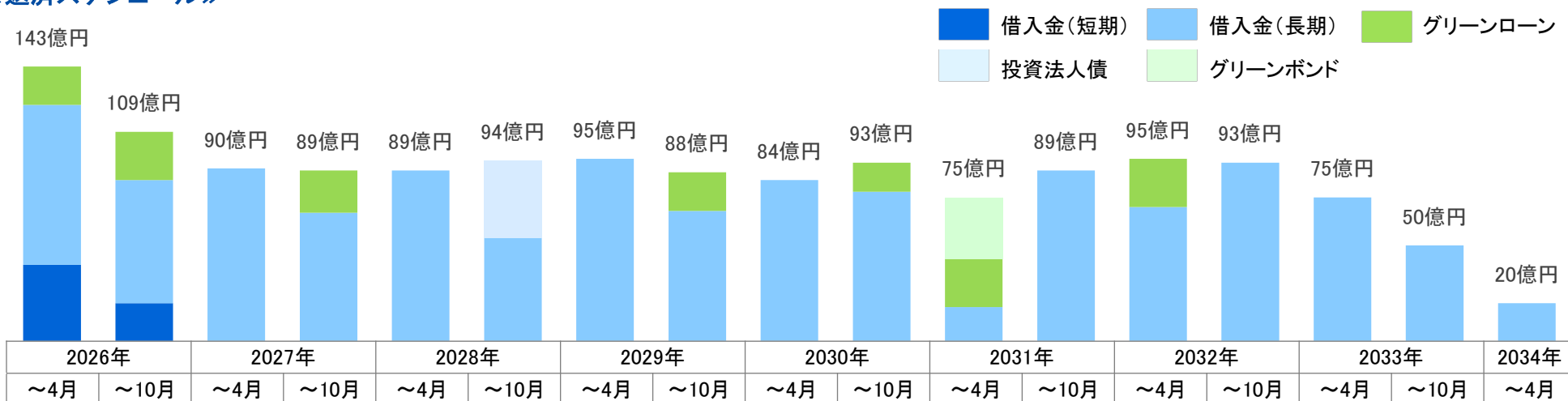
《平均金利・平均残存年数》\*1



《LTV(有利子負債比率)》



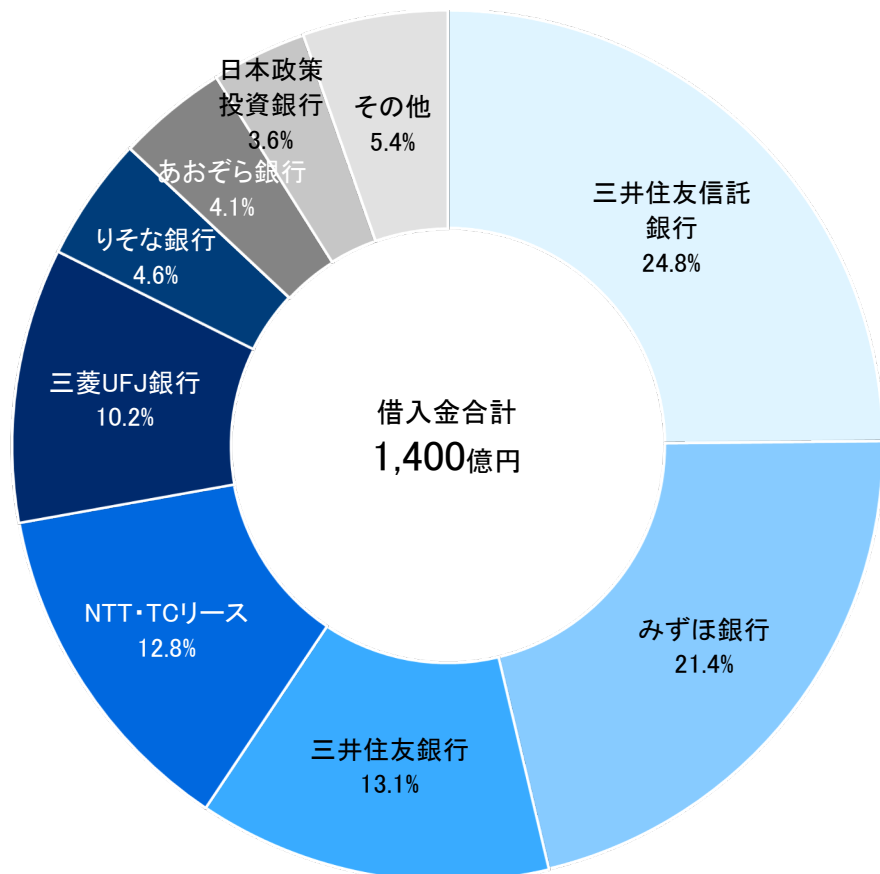
《返済スケジュール》



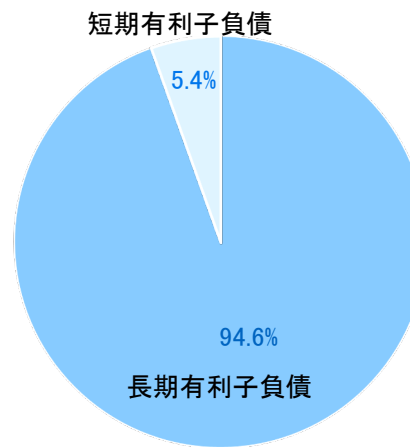
\*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

(2025年10月31日現在)

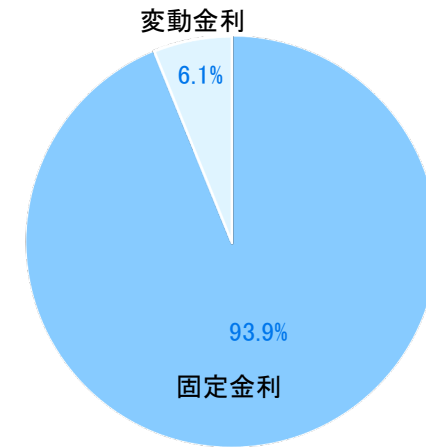
## 《借入先の状況》



## 《長期有利子負債比率》



## 《固定金利比率》



## 《格付の状況》

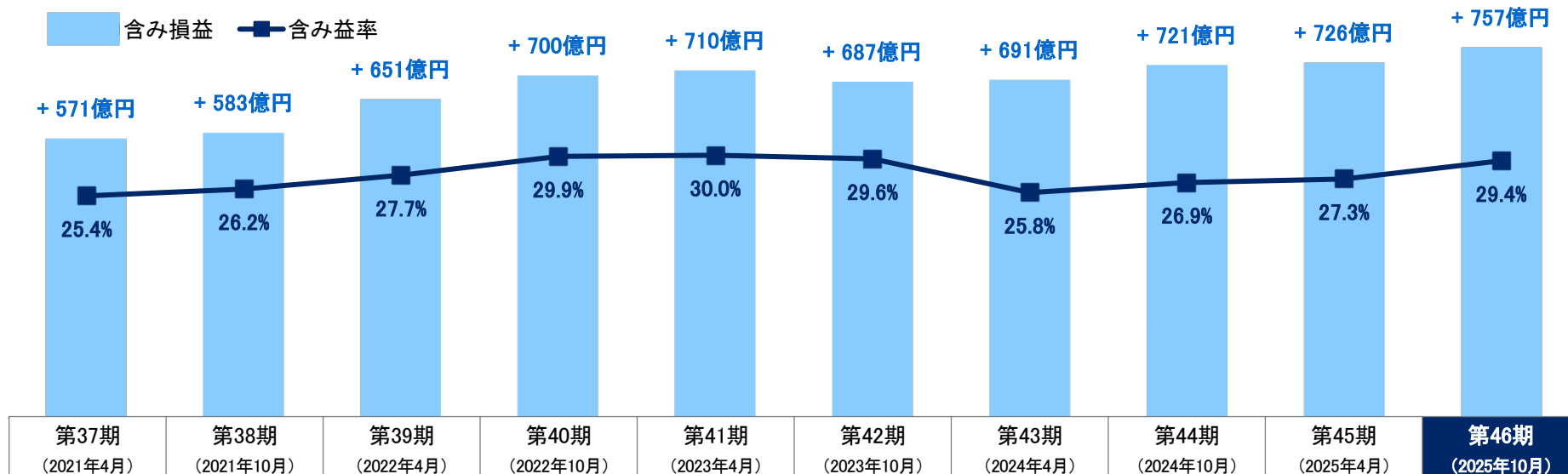
格付機関	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	発行体格付 : AA 格付の見通し : 安定的

## 《コミットメントラインの設定状況》

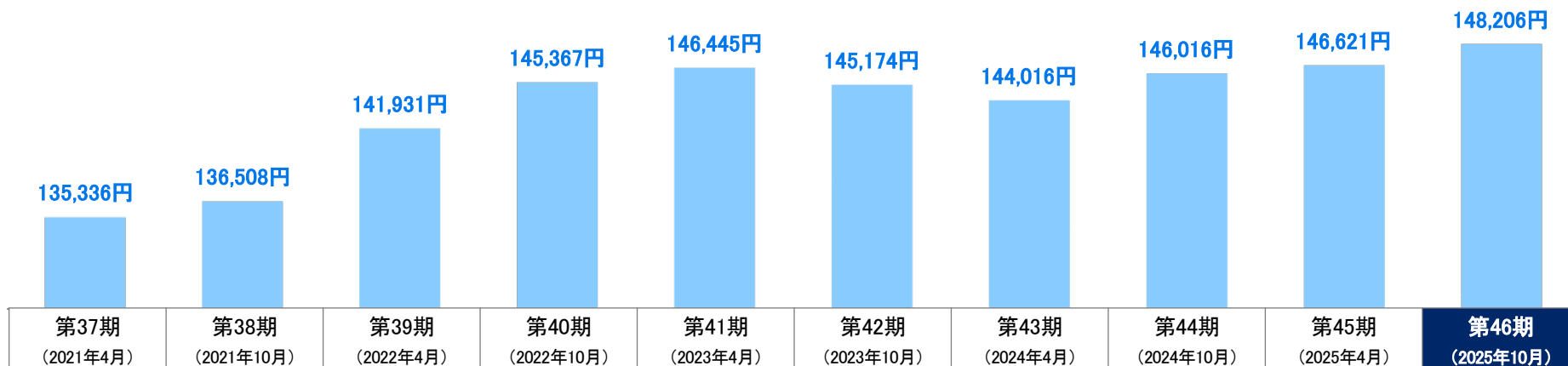
契約先	金額	契約期間
NTT・TCリース	50億円	2025年10月1日～2026年9月30日

## ■ 安定した不動産マーケットを背景に、含み益及び一口当たりNAV共に堅調に推移

### 《含み損益》



### 《一口当たりNAV》



## 《含み損益の分析》\*1

	第45期 (2025年4月)	第46期 (2025年10月)	増減
対象資産数	62件	61件	- 1件
期末算定価額	3,386億円	3,333億円	- 52億円
帳簿価額	2,659億円	2,576億円	- 83億円
含み損益	726億円	757億円	+ 30億円
含み損益率	27.3%	29.4%	+ 2.1%

## 《キャップレートと査定賃料の分析》

(件)

	第45期 (2025年4月)	第46期 (2025年10月)	増減	
キャップレート *2	上昇	2	2	-
	変動なし	56	58	+ 2
	低下	1	-	- 1
査定賃料 *3	上昇	28	36	+ 8
	変動なし	28	22	- 6
	下落	1	-	- 1

\*1 分析対象から時価評価を行っていない優先出資証券を除いています。

\*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、売買等により前期比較できない物件、優先出資証券を除いています。

\*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、売買等により前期比較できない物件、優先出資証券、直接還元法を用いずDCF法で評価している物件等を除いています。

## 《2025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「**4スター**」を2年連続、「**グリーンスター**」を9年連続で獲得
- GRESB開示評価において最上位のレベル「**A**」の評価を6年連続で取得



## 《温室効果ガス排出量目標の設定》

2050年度までに  
**温室効果ガス排出ネットゼロ**  
 (スコープ1,2,3/総量)

2030年度までに  
**温室効果ガス排出量42%削減**  
 (スコープ1,2/原単位) (2020年度基準)

## 《環境認証の取得状況》

(2025年10月31日現在)

	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 評価認証	22	35.5%	249,830.32㎡	52.2%
DBJ Green Building 認証	23	37.1%	90,013.58㎡	18.8%
BELS	3	4.8%	30,520.83㎡	6.4%
低炭素モデルビル	7	11.3%	59,922.24㎡	12.5%
<b>環境認証 取得物件 計 *2</b>	<b>46</b>	<b>74.2%</b>	<b>349,289.44㎡</b>	<b>73.0%</b>



\*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。

\*2 CASBEE評価認証・DBJ Green Building認証・BELS・低炭素モデルビルのうち、いずれかの認証を取得している物件を集計しています。



## 《生物多様性方針の策定》

### ■ 「NTTアーバンソリューションズグループ 生物多様性方針」を策定

#### 「NTTアーバンソリューションズグループ 生物多様性方針」

NTTアーバンソリューションズグループは、環境負荷低減の取り組みスローガンとして掲げる「Green Future with US」において、「人と自然が寄り添う未来」の実現をめざしており生物多様性の保全と回復は、重要な経営課題と認識しています。

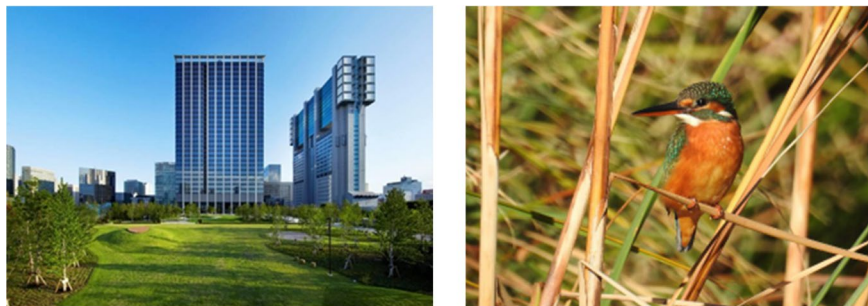
NTTアーバンソリューションズグループの事業活動に伴う土地利用や資源利用により、生物多様性の毀損に繋がる可能性を把握し、それらの影響を回避、低減、回復していくために取り組んでまいります。

#### 「NTTアーバンソリューションズグループの取り組み」

- ✓ NTTアーバンソリューションズグループは、自社の事業活動に先立ち、生物多様性に影響を与える地域の生態系の把握に努め、都市緑化の取り組みや生態系の保全と育成などを通じて、生物多様性への配慮と利用者の快適性を両立させた事業活動を推進します。
- ✓ NTTアーバンソリューションズグループは、自社の事業活動を通じて、積極的に緑化に取り組むとともに、地域に合った植生の育みに努めます。
- ✓ NTTアーバンソリューションズグループは、生物多様性に影響を与える地域において、必要に応じて追跡調査（モニタリング）を実施し、当該地域での生態系の保全・回復に努めます。
- ✓ NTTアーバンソリューションズグループは、お客さま、地域社会、行政機関およびパートナー企業の皆さまや当グループ社員との生物多様性に関するコミュニケーションの強化に努めます。また、社員を対象とした生物多様性に関する教育の機会を設け、リテラシー向上に取り組みます。

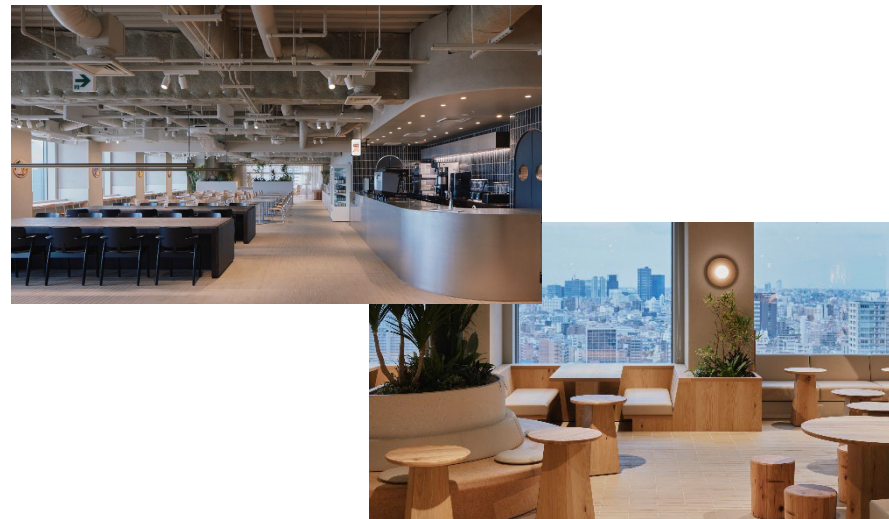
出典：2025年10月27日付NTTアーバンソリューションズグループ ニュースリリース

### ■ 生態系の保全・回復の事例(品川シーズンテラス)



## 《テナント満足度の向上》

### ■ 東京オペラシティにおいて、入居テナント専用のカフェラウンジ「ソラニワ」をオープン



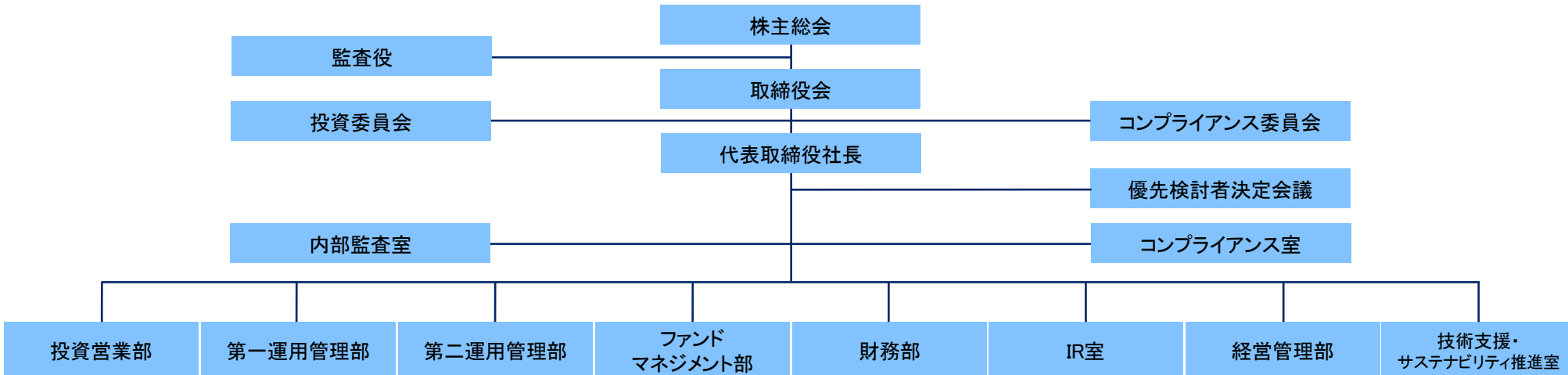
## 《イベントの開催・支援》

### ■ 品川シーズンテラスにおいて、遊びを通じて子どもたちの創造性や発見力を育み、地域の新たな交流を生み出すことをめざしたイベントを開催



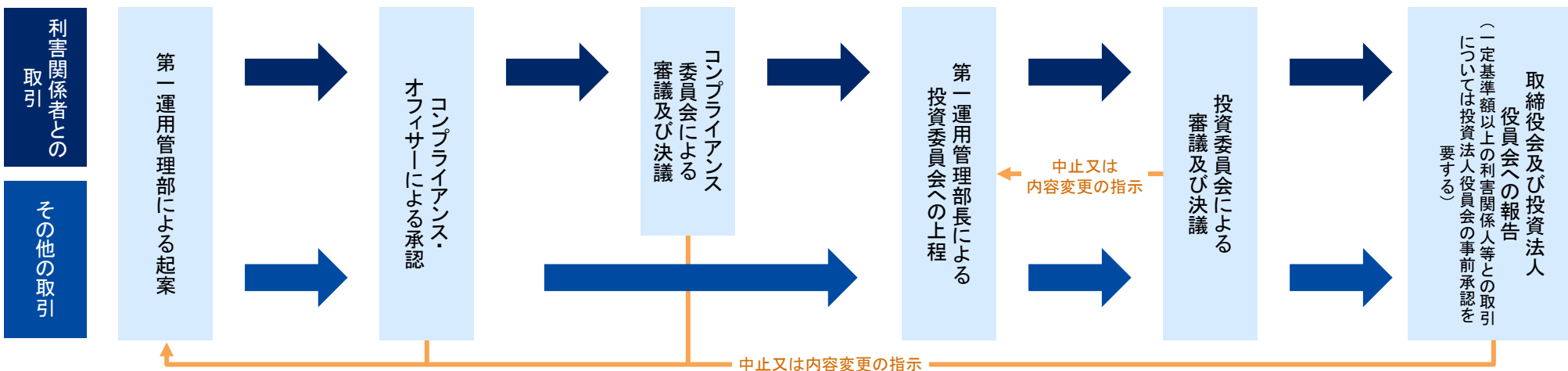
## 《運用会社の組織体制》

- 第一運用管理部(本投資法人運用)、第二運用管理部(私募リート運用)、ファンドマネジメント部(私募ファンド等の運用)運用責任者は他部署間兼務を実施しない体制



## 《運用資産取得の意思決定》

- 第一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



## ■ 持続可能な社会の実現に向けたマテリアリティ(重要課題)を特定

マテリアリティ		SDGsとの関係
<b>気候変動への対応</b>		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー消費量及び温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)排出量の管理・削減</li> <li>2050年度までに 温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)排出ネットゼロをめざす</li> <li>2030年度までに温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)排出量(原単位)42%削減(2020年度基準)をめざす</li> </ul>	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの床面積当たりエネルギー消費量及び温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)排出量(原単位)</li> </ul>	
<b>水資源の保全</b>		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>水消費量の管理・削減・再利用</li> <li>ポートフォリオにおいて、毎年、原単位を前年度以下に低減</li> </ul>	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの床面積当たり水消費量(原単位)</li> </ul>	
<b>省資源とリサイクルの推進</b>		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>廃棄物量の管理・削減・再利用</li> </ul>	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオにおける廃棄物のリサイクル率</li> </ul>	
<b>ポートフォリオのグリーン化</b>		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境認証取得物件の増加</li> <li>ポートフォリオ全体において、毎年、環境認証取得物件数を前年度以上に増加(売却物件を除く)</li> <li>GRESB評価の維持・向上</li> </ul>	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオにおける環境認証取得物件数</li> <li>GRESB評価</li> </ul>	
<b>テナント・エンゲージメント</b>		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントとの協働による省エネ推進(テナント改装ガイドの配布を含む)</li> </ul>	

マテリアリティ		SDGsとの関係
<b>テナント・エンゲージメント</b>		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの健康・安全・快適性の向上</li> </ul>	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度調査による運営方針への結果フィードバック</li> </ul>	
<b>従業員エンゲージメント(資産運用会社)</b>		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権尊重の徹底と健康・安全・快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備</li> <li>資格奨励プログラムの提供による人材育成の推進</li> <li>ダイバーシティの推進</li> <li>NTTグループとして2025年度までに管理者に占める女性比率15%以上</li> </ul>	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員満足度調査・ストレスチェックによる経営方針への結果フィードバック</li> <li>主な専門資格の取得者数</li> <li>女性管理者比率/女性従業員比率/60歳以上従業員比率</li> </ul>	
<b>コンプライアンスの徹底</b>		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンス態勢の強化に基づく法令遵守の徹底と不正行為の防止(利害関係者等との適正な取引の推進を含む)</li> </ul>	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンス研修実施回数/年</li> </ul>	
<b>運営リスク管理の強化</b>		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>サイバーセキュリティの強化による個人情報・営業情報などの保護</li> </ul>	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全訓練実施回数/年</li> </ul>	
<b>ステークホルダー・エンゲージメント</b>		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>ステークホルダーの権利を尊重した正確・迅速な情報開示と対話の推進</li> <li>GRESB開示評価レベルの維持・向上</li> </ul>	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRESB開示評価</li> </ul>	

- NTTグループでは、キャッシュ創出力の強化に向けて不動産を含む成長分野への投資を拡大
- 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都市開発との物件入替に加え、同社のサポートを受けたNTTグループ保有不動産の取得による外部成長機会を拡大



## 《NTT都市開発との物件入替事例》

東京オペラシティビル

グランパーク

ビュロー紀尾井町

ランディック第2新橋ビル

六番町ビル

写真:フォワードストローク

アーバンネット内幸町ビル

大手町フィナンシャルシティグランキューブ

取得

売却



■ 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IOWNやICT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

## 2031 NTT日比谷タワー / 東京

G-CRE

NTT日比谷ビルの跡地にオフィス、ホテル、商業、産業支援施設等の多様な用途から構成される、国内最大級となる延床面積約36万㎡の大規模複合施設を開発  
日比谷通りの風格ある景観を守りつつ、日比谷公園と一体感のあるアクティビティを感じられる景観を創出



(完成イメージ)

竣工済

## 2024 ひろしまスタジアムパーク / 広島

PRE

街なかスタジアムに隣接する賑わいと憩いの場を創出する中央公園広場エリア等整備・運営事業



## 2026 アーバンネット札幌リンクタワー / 札幌

札幌の新たなビジネス・旅・賑わいの発信拠点の創造  
施設内に「ハイアット セントリック 札幌」開業予定



## 2025 パティーナ大阪 / 大阪

G-CRE

NTT西日本本社ビル跡地において大阪城公園や難波宮跡公園に隣接する立地を活かし、回遊性を向上カペラホテルグループブランド「パティーナ大阪」を開業



## 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



## 2025 元新道小学校跡地活用計画 / 京都

PRE

ホテル、歌舞練場、地域施設を整備し、地域の更なる活性化と魅力ある街づくりに貢献  
「カペラ京都」2026年春開業予定



## 2029 築地二丁目地区第一種市街地再開発事業 / 東京

G-CRE

ビジネス拠点・観光地として高いポテンシャルを有する築地エリアに、駅直結の新たな賑わい空間を創出



## 2025 八尾市物流施設 / 大阪

G-CRE

NTT西日本本社跡地にNTT都市開発初となる物流施設を建設



## 2033 東京科学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  
隣接するグランパーク等周辺との一体的な街づくり



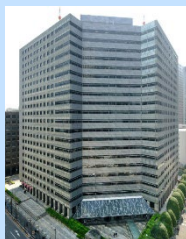
<凡例> G-CRE:NTTグループ保有不動産 PRE:公的不動産(Public Real Estate)

\*1 各プロジェクトの竣工年度を表示しています。

■ 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Preis  
延床面積：約354,000㎡



秋葉原UDX  
延床面積：161,482.72㎡



写真：フォワードストローク  
アーバンネット  
神田ビル  
延床面積：14,724.77㎡



写真：フォワードストローク  
アーバンネット  
日本橋二丁目ビル  
延床面積：14,674.49㎡



写真：エスエス東京  
アーバンネット  
銀座一丁目ビル  
延床面積：11,877.63㎡



写真：フォワードストローク  
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㎡



写真：フォワードストローク  
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㎡



写真：フォワードストローク  
UD神谷町ビル  
延床面積：14,305.47㎡

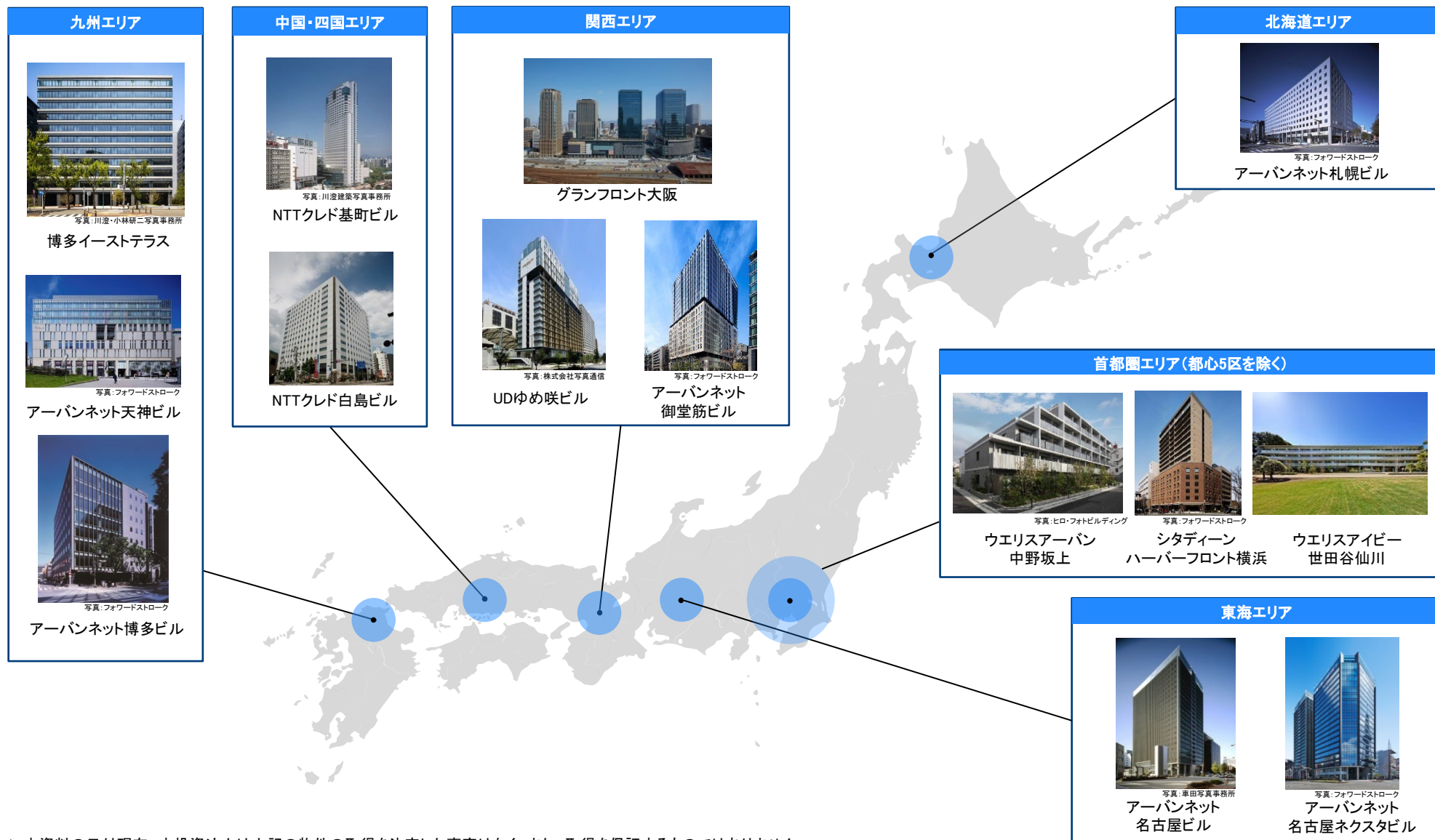


写真：フォワードストローク  
アーバンネット  
入船ビル  
延床面積：6,342.71㎡

\*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。



■ 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46期決算 データ集

■ 第46期 比較貸借対照表	P.34	■ 月次稼働率	P.53
■ 第46期 比較損益計算書	P.35	■ オフィス市場動向(東京)	P.56
■ 業績予想の前提条件	P.36	■ レジデンス市場動向(東京)	P.57
■ 業績予想の前提(稼働率)	P.37	■ 第46期 有利子負債一覧	P.58
■ 外部成長実績	P.38	■ 財務指標	P.59
■ 資産規模の推移	P.39	■ 投資主の状況	P.60
■ ポートフォリオの状況	P.40	■ 投資口価格/分配金	P.61
■ ポートフォリオ分析(オフィス)	P.41	■ NTT都市開発リート投資法人の概要	P.62
■ ポートフォリオ分析(レジデンス)	P.42	■ 本資料で使用する用語	P.63
■ 物件別収支状況	P.43	■ 注意事項	P.64
■ 期末算定価額	P.50		

# 第46期 比較貸借対照表

科目	(百万円)		
	第45期実績 (2025/4) [1]	第46期実績 (2025/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動資産	22,359	28,380	+ 6,020
現金及び預金	7,144	13,774	+ 6,629
信託現金及び信託預金	13,896	13,128	- 767
その他流動資産	1,319	1,477	+ 158
営業未収入金	914	1,198	+ 284
前払費用	301	167	- 134
未収還付法人税等	102	110	+ 8
未収消費税等	-	-	-
その他	0	0	- 0
固定資産	287,641	279,076	- 8,565
有形固定資産	251,235	242,718	- 8,516
建物	7,776	7,850	+ 73
構築物	51	50	- 1
機械及び装置	12	12	- 0
工具、器具及び備品	3	29	+25
土地	18,187	18,187	-
建設仮勘定	67	65	- 2
信託建物	62,009	58,016	- 3,992
信託構築物	1,048	1,009	- 38
信託工具、器具及び備品	230	223	- 6
信託土地	161,614	157,255	- 4,359
信託建設仮勘定	233	17	- 215
無形固定資産	15,009	15,008	- 1
信託借地権	14,998	14,998	-
信託その他の無形固定資産	6	0	- 6
その他	4	9	+ 5
投資その他の資産	21,395	21,348	- 47
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	17	17	-
長期前払費用	482	438	- 44
信託差入敷金及び保証金	854	854	-
長期繰延税金資産	5	3	- 2
繰延資産	26	21	- 4
投資口交付費	8	5	- 2
投資法人債発行費	18	15	- 2
<b>資産の部合計</b>	<b>310,028</b>	<b>307,478</b>	<b>- 2,549</b>

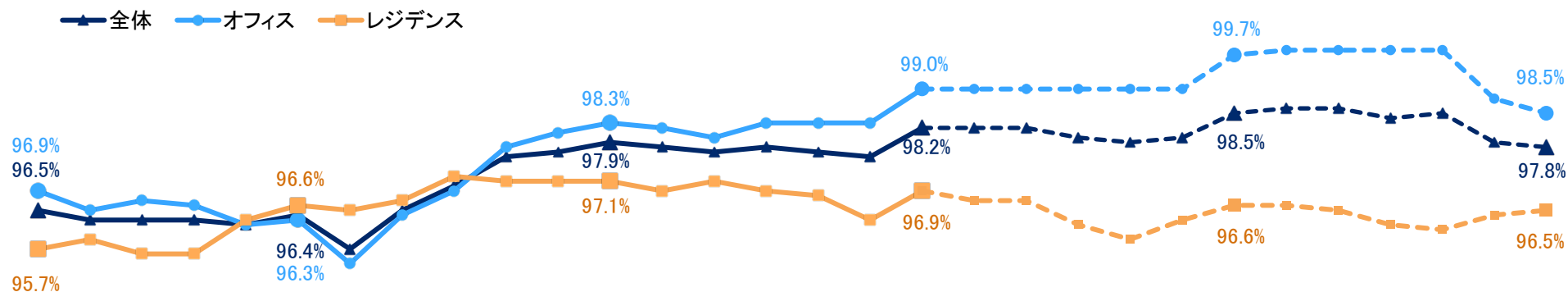
科目	(百万円)		
	第45期実績 (2025/4) [1]	第46期実績 (2025/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動負債	25,863	30,052	+ 4,189
営業未払金	3,062	3,463	+ 401
短期借入金	9,700	8,000	- 1,700
1年内返済予定の長期借入金	11,600	17,200	+ 5,600
未払費用	184	200	+ 15
前受金	989	916	- 72
その他の流動負債	327	271	- 55
未払分配金	13	12	- 0
未払法人税等	1	0	- 0
未払消費税等	239	183	- 55
未払事業所税	17	9	- 8
預り金	55	65	+ 9
固定負債	136,998	130,932	- 6,065
長期借入金	120,450	114,850	- 5,600
投資法人債	7,200	7,200	-
預り敷金保証金	1,499	1,511	+ 12
信託預り敷金保証金	7,840	7,363	- 476
長期未払金	8	7	- 0
<b>負債の部合計</b>	<b>162,861</b>	<b>160,985</b>	<b>- 1,876</b>
投資主資本	147,166	146,492	- 673
出資総額	142,154	142,154	-
出資総額控除額	- 1,656	- 1,656	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	2,111	2,111	-
任意積立金合計	2,111	2,111	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	4,557	3,883	- 673
<b>純資産の部合計</b>	<b>147,166</b>	<b>146,492</b>	<b>- 673</b>
<b>負債・純資産の部合計</b>	<b>310,028</b>	<b>307,478</b>	<b>- 2,549</b>

# 第46期 比較損益計算書

科 目		第45期実績 (2025/4) [1]	第46期実績 (2025/10) [2]	対前期増減 [2]- [1]	(百万円)		
					第47期予想 (2026/4) [3]	対予想増減 [3]- [2]	
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	11,610	<b>11,479</b>	- 130	11,155	- 324
	賃貸事業収入		10,321	<b>10,163</b>	- 158	10,094	- 68
	賃料		8,937	<b>8,895</b>	- 42	8,882	- 13
	共益費		1,383	<b>1,267</b>	- 116	1,212	- 55
	その他賃貸事業収入		1,288	<b>1,316</b>	+ 27	1,061	- 255
	駐車場使用料		273	<b>259</b>	- 14	253	- 6
	施設使用料		160	<b>145</b>	- 15	96	- 48
	付帯収益		679	<b>779</b>	+ 100	589	- 189
	その他雑収入		175	<b>132</b>	- 42	121	- 10
	受取配当金	[2]	501	<b>508</b>	+ 7	491	- 17
	不動産等売却益	[3]	1,201	<b>1,228</b>	+ 27	1,237	+ 8
	[A] 営業収益	[1]+[2]+[3]	<b>13,313</b>	<b>13,217</b>	- 95	12,884	- 333
	不動産賃貸事業費用合計	[4]	6,761	<b>6,744</b>	- 16	6,326	- 418
	外注委託費		1,508	<b>1,417</b>	- 90	1,389	- 27
	水道光熱費		914	<b>923</b>	+ 8	780	- 142
	公租公課(印紙税含む)		820	<b>874</b>	+ 53	828	- 46
	損害保険料		20	<b>18</b>	- 1	21	+ 2
	修繕費		998	<b>1,108</b>	+ 110	971	- 136
	信託報酬		30	<b>28</b>	- 1	28	- 0
	減価償却費		1,762	<b>1,667</b>	- 95	1,636	- 30
その他		705	<b>706</b>	+ 0	669	- 37	
不動産等売却損		565	<b>1,141</b>	+ 576	-	- 1,141	
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金)	[1]+[2]-[4]	<b>5,350</b>	<b>5,243</b>	- 106	5,320	+ 77	
NOI(含 受取配当金)		<b>7,113</b>	<b>6,911</b>	- 201	6,957	+ 46	
その他営業費用	[5]	783	<b>767</b>	- 15	800	+ 32	
資産運用報酬		485	<b>452</b>	- 33	499	+ 46	
役員報酬		4	<b>4</b>	-	4	-	
資産保管委託手数料		14	<b>14</b>	- 0	13	- 0	
一般事務委託手数料		97	<b>93</b>	- 3	93	- 0	
会計監査人報酬		11	<b>11</b>	+ 0	12	+ 1	
その他		169	<b>191</b>	+ 22	176	- 14	
[B] 営業費用	[4]+[5]	<b>8,109</b>	<b>8,654</b>	+ 545	7,127	- 1,527	
[A]-[B] 営業利益		<b>5,203</b>	<b>4,562</b>	- 640	5,757	+ 1,194	
営業外収益		<b>10</b>	<b>20</b>	+ 10	45	+ 25	
支払利息		647	<b>689</b>	+ 41	695	+ 6	
その他		9	<b>7</b>	- 2	7	- 0	
営業外費用		<b>657</b>	<b>696</b>	+ 39	702	+ 6	
経常利益		<b>4,556</b>	<b>3,886</b>	- 669	5,100	+ 1,213	
特別利益		-	<b>3</b>	+ 3	-	- 3	
特別損失		-	<b>3</b>	+ 3	-	- 3	
法人税等		0	<b>3</b>	+ 2	2	- 0	
当期純利益		<b>4,555</b>	<b>3,883</b>	- 672	5,097	+ 1,213	

	第47期(2026/4)	第48期(2026/10)																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第46期末の運用資産数(62物件)をベースに、2026年2月25日に予定しているレジデンス1物件の取得、また、3回に分けて譲渡を予定しているオフィスビル1物件について、2026年4月28日に第3回目の譲渡(信託受益権の準共有持分33.33%)を行うことを前提とする。</li> </ul> (期末運用資産数: 62物件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>第47期末から運用資産数(62物件)の異動がないことを前提とする。</li> </ul> (期末運用資産数: 62物件)																				
発行済投資口数	第46期末の発行済投資口数(1,468,235口)から異動がないことを前提とする。なお、自己投資口取得及び消却は考慮していない。	第47期末の発行済投資口数(1,468,235口)から異動がないことを前提とする。																				
有利子負債	第46期末現在の有利子負債残高147,250百万円から、以下の変動を前提とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>短期借入金6,000百万円及び長期借入金8,300百万円の返済期限が到来するが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。</li> </ul> (期末予定残高: 147,250百万円)	第47期末現在の有利子負債残高147,250百万円から、以下の変動を前提とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>短期借入金2,000百万円及び長期借入金8,900百万円の返済期限が到来するが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。</li> </ul> (期末予定残高: 147,250百万円)																				
期中平均稼働率	オフィス: 99.1% レジデンス: 96.4% 全体: 98.1%	オフィス: 99.4% レジデンス: 96.4% 全体: 98.3%																				
その他	(営業収益) <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>ランディック第2新橋ビルの譲渡による不動産等売却益として、1,237百万円(信託受益権の準共有持分33.33%)を見込む。</li> </ul> (主な営業費用) <table border="0"> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>1,389百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等:</td> <td>828百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>971百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,636百万円</td> </tr> </table> (主な営業外費用) <table border="0"> <tr> <td>支払利息:</td> <td>695百万円</td> </tr> </table> (分配金) 同期に発生した不動産等売却益(見込額1,237百万円)を原資として新たに圧縮積立金(想定額487百万円)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する。	外注委託費:	1,389百万円	固定資産税等:	828百万円	修繕費:	971百万円	減価償却費:	1,636百万円	支払利息:	695百万円	(営業収益) <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> (主な営業費用) <table border="0"> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>1,372百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等:</td> <td>833百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>594百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,641百万円</td> </tr> </table> (主な営業外費用) <table border="0"> <tr> <td>支払利息:</td> <td>764百万円</td> </tr> </table> (分配金) 圧縮積立金の予定残額(1,872百万円)のうち234百万円を取り崩して当期未処分利益に加算した金額を分配することを前提とする。	外注委託費:	1,372百万円	固定資産税等:	833百万円	修繕費:	594百万円	減価償却費:	1,641百万円	支払利息:	764百万円
外注委託費:	1,389百万円																					
固定資産税等:	828百万円																					
修繕費:	971百万円																					
減価償却費:	1,636百万円																					
支払利息:	695百万円																					
外注委託費:	1,372百万円																					
固定資産税等:	833百万円																					
修繕費:	594百万円																					
減価償却費:	1,641百万円																					
支払利息:	764百万円																					

## ■ オフィス・レジデンス共に堅調なマーケット環境を背景に、稼働率は高水準で推移する見込み



平均稼働率	
全体	96.3%
オフィス	96.5%
レジデンス	96.0%

平均稼働率	
全体	97.1%
オフィス	97.1%
レジデンス	97.0%

平均稼働率	
全体	97.8%
オフィス	98.3%
レジデンス	96.8%


平均稼働率	
全体	98.1%
オフィス	99.1%
レジデンス	96.4%

平均稼働率	
全体	98.3%
オフィス	99.4%
レジデンス	96.4%

5月 6月 7月 8月 9月 10月 第44期実績	2025 11月 12月 1月 2月 3月 4月 第45期実績	5月 6月 7月 8月 9月 10月 第46期実績	2026 11月 12月 1月 2月 3月 4月 第47期予想	5月 6月 7月 8月 9月 10月 第48期予想
------------------------------	---------------------------------------	------------------------------	---------------------------------------	------------------------------



(億円)

取得																	
	資産規模	1,393	1,460	1,658	1,658	1,965	1,965	1,965	1,994	2,244	2,163	2,358	2,332	2,359	2,359	2,340	2,490
オフィス	646	713	856	856	1,142	1,142	1,142	1,171	1,408	1,326	1,522	1,558	1,585	1,585	1,566	1,716	1,665
レジデンス	746	746	801	801	822	822	822	822	836	836	836	773	773	773	773	773	798
売却	プレミアステージ日本橋茅場町 IF6御茶ノ水ビル 岩本町ビル 神田中央通ビル サンバルス南麻布ホームウッドビル トレードピア淀屋橋(売地) NU園内ビル 櫻島ビル																
売却	第15期 2010/4	第16期 2010/10	第17期 2011/4	第18期 2011/10	第19期 2012/4	第20期 2012/10	第21期 2013/4	第22期 2013/10	第23期 2014/4	第24期 2014/10	第25期 2015/4	第26期 2015/10	第27期 2016/4	第28期 2016/10	第29期 2017/4	第30期 2017/10	第31期 2018/4

2010年5月  
NTT都市開発 スポンサー参画

- オフィス
- レジデンス
- POIによる取得

青フロント NTT都市開発からの取得またはスポンサーサポートを活用した取得  
 NTT都市開発への売却またはスポンサーサポートを活用した売却

取得																	
	資産規模	2,464	2,437	2,437	2,437	2,467	2,618	2,600	2,726	2,726	2,751	2,711	3,072	3,072	3,053	2,964	2,952
オフィス	1,665	1,638	1,638	1,638	1,668	1,819	1,819	1,945	1,945	1,970	1,931	2,264	2,264	2,204	2,115	2,092	
レジデンス	798	798	798	798	798	798	780	780	780	780	780	808	808	849	849	860	
売却	アーバンネット入船ビル プレミア高岸ビル 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 大番町ビル(1回目) 大番町ビル(2回目) ランディング第2新橋ビル(1回目) NTTクレド岡山ビル ランディング第2新橋ビル(2回目) かながわサイエンスパークR&D棟 ランディング第2新橋ビル(3回目)																
売却	第32期 2018/10	第33期 2019/4	第34期 2019/10	第35期 2020/4	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	第41期 2023/4	第42期 2023/10	第43期 2024/4	第44期 2024/10	第45期 2025/4	第46期 2025/10	第47期予想 2026/4	

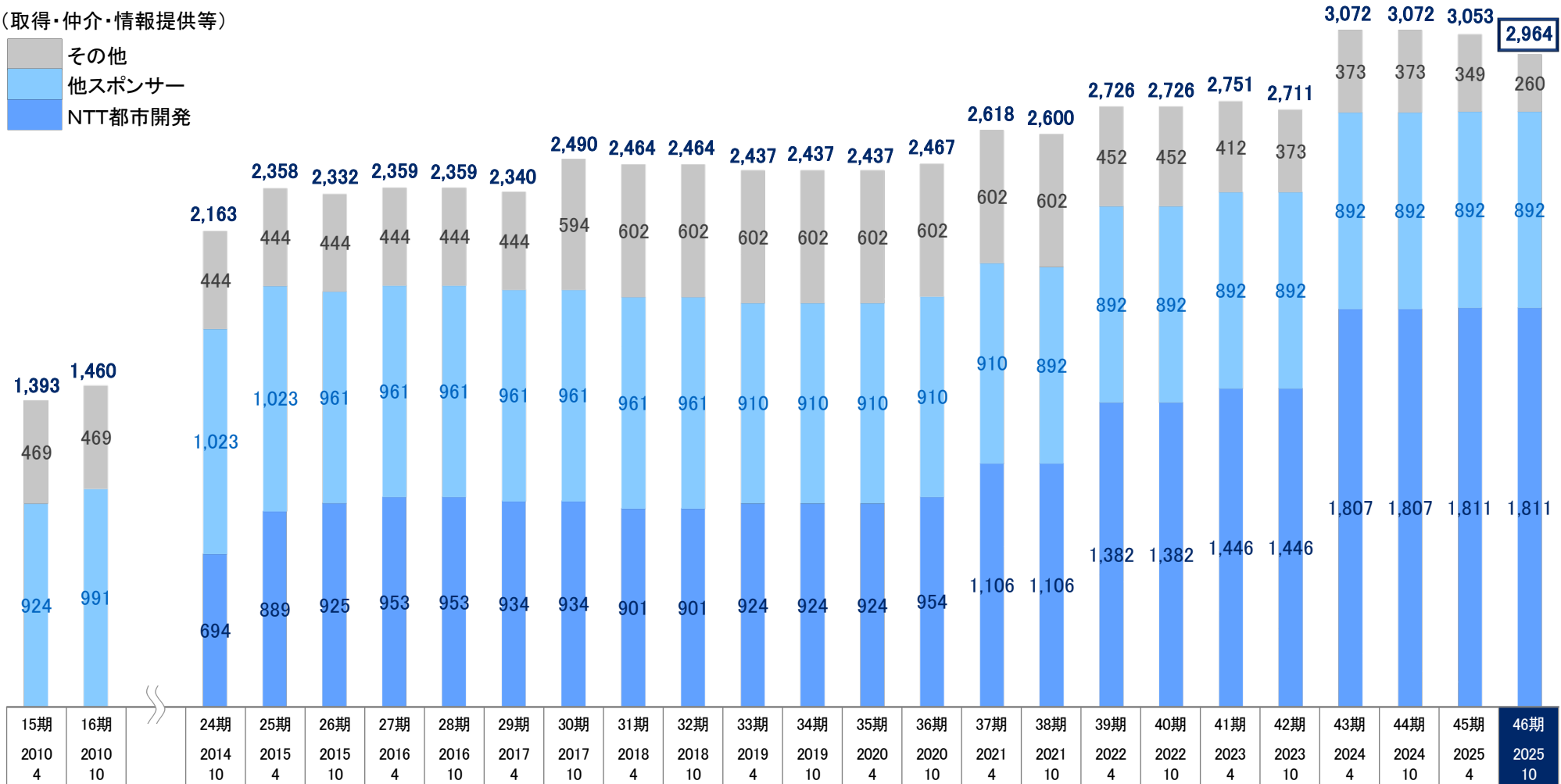
2020年10月  
NTT都市開発 単独スポンサー化

# 資産規模の推移

(億円)

(取得・仲介・情報提供等)

- その他
- 他スポンサー
- NTT都市開発



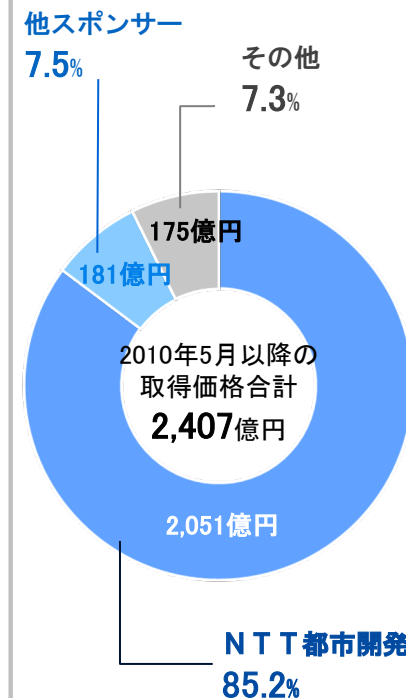
2010年5月  
NTT都市開発スポンサー参画

2020年10月  
NTT都市開発 単独スポンサー化



	第45期末 (2025年4月)	第46期末 (2025年10月)	第47期末予想 (2026年4月)
用途別	<p>■ オフィス ■ レジデンス</p>		
エリア別	<p>■ 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</p>		
運用資産数	63	62	62
資産規模	3,053億円	2,964億円	2,952億円
平均築年数	25.1年	25.2年	25.5年
NOI利回り	5.0%	5.0%	5.0% *1

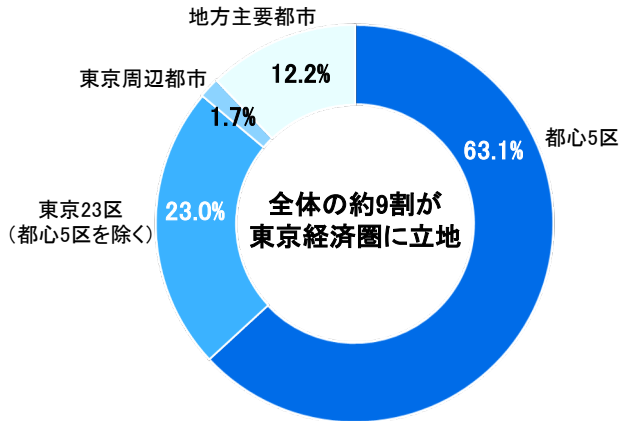
## NTT都市開発スポンサー参画後の 物件取得状況 (第46期末)



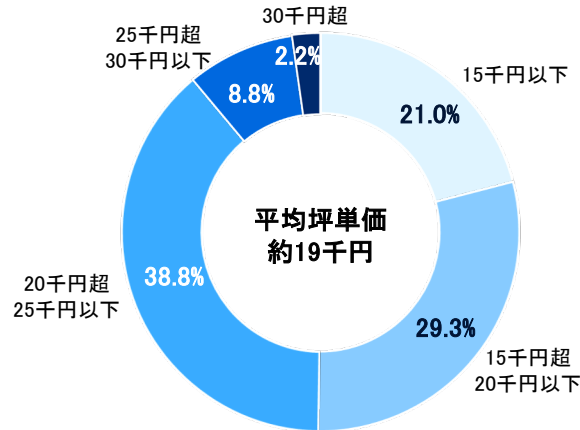
\*1 第47期計画における年換算NOIは(第46期末時点の帳簿価額+第47期取得予定物件の取得価格-第47期譲渡予定物件の帳簿価額)で算出しています。

(2025年10月31日現在)

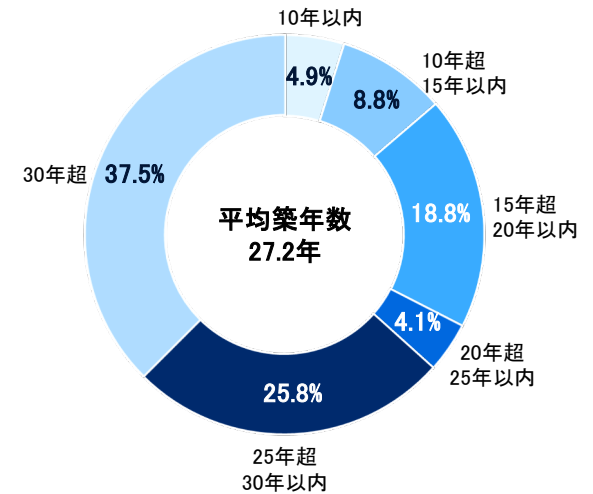
## 《投資エリア(取得価格ベース)》



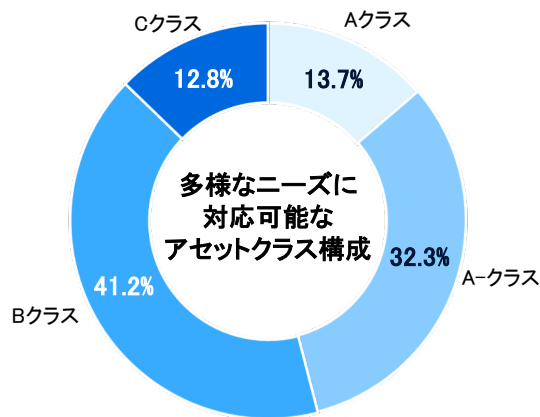
## 《坪単価(面積ベース)》



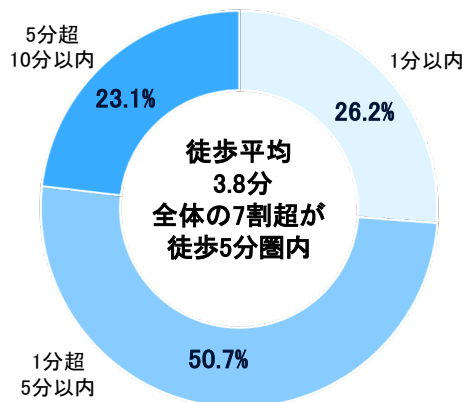
## 《築年数(取得価格ベース)》



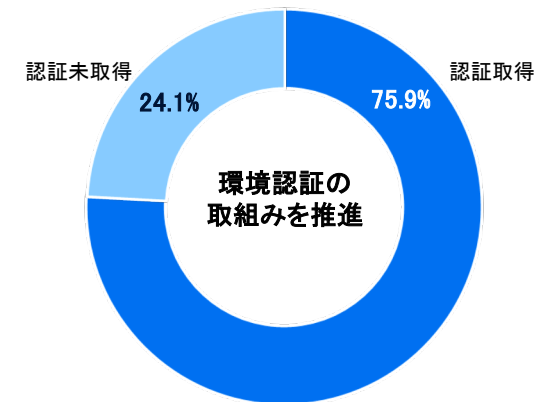
## 《アセットクラス(取得価格ベース)》\*1



## 《最寄駅アクセス(取得価格ベース)》



## 《グリーンビル適格資産(取得価格ベース)》\*2



\*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。

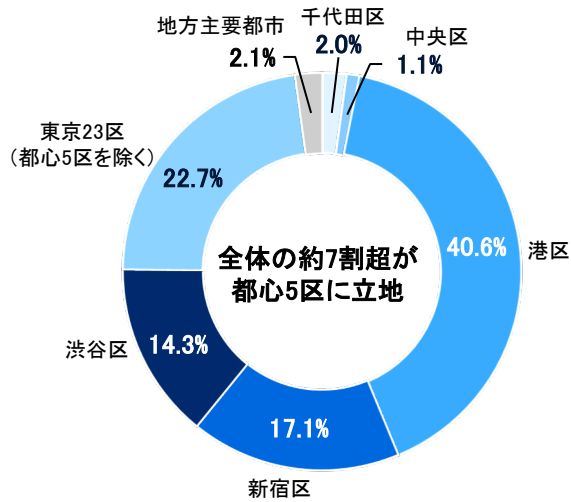
	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
A-クラス	10,000坪以上	300坪以上	制限なし	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

\*2 「グリーン適格資産」は以下1又は2のいずれかの基準に該当するものから選定されます。

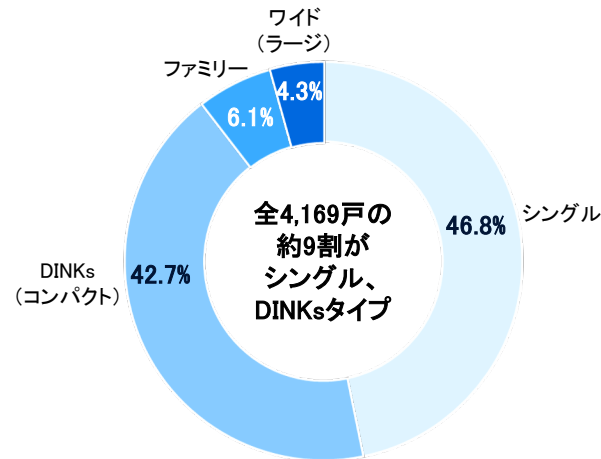
- グリーンビルディング: 下記①~④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件
  - DBJ Green Building認証における3つ星~5つ星
  - CASBEE建築(新築・既存・改修)またはCASBEE不動産評価認証におけるB+ランク~Sランク
  - BELS評価における以下のランク
    - 平成28年度基準: 3つ星~5つ星(既存不適格は除く)
    - 令和6年度基準: 非住宅: レベル4~6 / 再生可能エネルギー設備住宅: レベル3~6 / 非再生可能エネルギー設備住宅: レベル3~4
  - LEED認証におけるSilverランク~Platinumランク※左記認証の取得を前提としてBOMA360/パフォーマンスプログラム(BOMA360)取得物件を含む
- 省エネルギー性能: ERR値で30%以上である物件

(2025年10月31日現在)

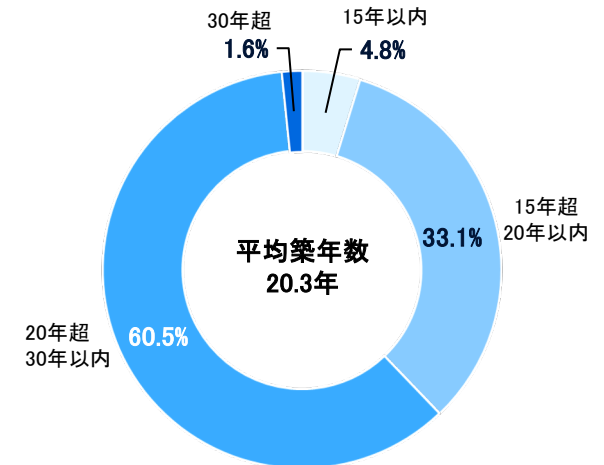
## 《投資エリア(取得価格ベース)》



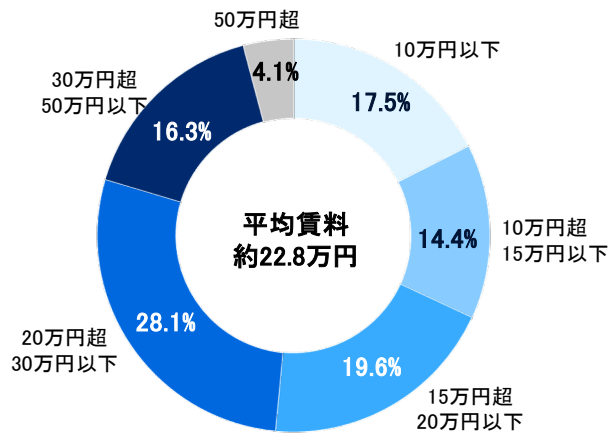
## 《住戸タイプ(戸数ベース)》



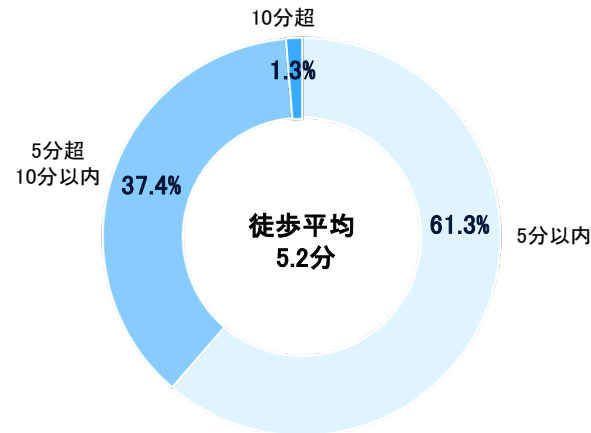
## 《築年数(取得価格ベース)》



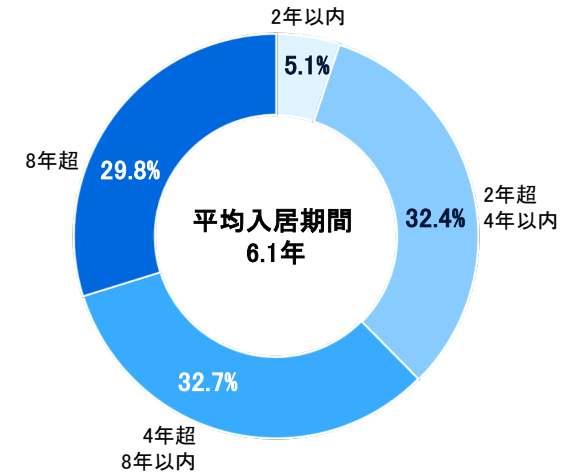
## 《月額賃料(戸数ベース)》



## 《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 (33.3%)*1*2	プレミア 道玄坂ビル	KN渋谷3	高田馬場 センタービル	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 (29.6%)*1	大手町フィナンシャル シティ グランキューブ (1.2%)*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	港区三田	港区南麻布	港区芝浦	千代田区大手町									
取得価格	6,341	2,348	1,727	5,348	5,118	10,300	5,000	26,340	4,680									
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>	13,987m <sup>2</sup>	6,486m <sup>2</sup>	160,042m <sup>2</sup>	206,107m <sup>2</sup>									
建築時期	1982/6	1978/12	1991/6	1993/2	1992/5	1987/9	1992/4	1996/8	2016/4									
決算期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期
賃貸事業収益	197	195	134	66	90	93	262	299	229	254	328	332	N/A *3	N/A *3	1,053	1,117	N/A *3	N/A *3
賃料・共益費	178	175	83	56	79	81	210	248	190	217	305	305			933	940		
その他収益	18	19	50	9	10	11	51	50	38	37	22	26			120	176		
賃貸事業費用	92	99	72	56	35	37	126	141	115	172	157	158			485	543		
外注委託費	18	21	13	9	7	9	22	20	27	26	34	34			130	128		
水道光熱費	9	9	9	5	4	5	33	34	15	15	20	23			149	167		
公租公課	29	29	19	19	6	6	17	17	22	22	41	44			42	99		
修繕費	6	11	1	0	5	3	18	32	2	60	6	2			54	35		
減価償却費	25	25	28	20	11	11	30	30	45	45	51	51			99	101		
その他支出	1	1	1	0	0	0	3	5	2	2	2	1	10	10				
賃貸事業損益	105	95	62	10	54	55	135	157	114	82	171	173	70	63	567	573	67	66
NOI	130	121	90	30	66	67	166	187	159	128	223	225	103	97	667	674	76	75
NOI利回り	4.6%	4.2%	3.1%	1.5%	9.2%	9.4%	6.8%	7.8%	7.7%	6.2%	4.3%	4.4%	4.1%	3.9%	5.1%	5.2%	3.3%	3.3%

\*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 ランディック第2新橋ビルは、2025年2月28日付で33.3%、2025年10月30日付で33.3%の準共有持分を分割譲渡しました。

\*3 本物件は、主要テナントまたは共有者等の同意を得られていないため、詳細な損益情報を記載していません。

# 物件別収支状況(2)

(百万円)

物件名	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	アーバンネット 大森ビル									
物件外観																		
所在地	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	大田区大森北									
取得価格	18,687	22,000	5,640	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600	4,800									
延床面積	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>	11,937m <sup>2</sup>									
建築時期	2015/1	1996/7	2019/6	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5	1988/9	1992/7									
決算期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期
賃貸事業収益							99	100	132	134	101	108	202	217	759	778	251	253
賃料・共益費							85	85	116	116	89	93	179	192	646	656	238	238
その他収益							13	15	16	18	11	14	23	25	112	121	12	14
賃貸事業費用							84	59	71	66	51	44	102	75	371	381	128	133
外注委託費	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	10	10	13	13	10	10	13	13	78	76	32	32
水道光熱費							10	11	9	11	6	7	12	13	72	78	16	17
公租公課							8	8	9	9	9	10	13	14	36	37	19	19
修繕費							37	11	8	2	8	1	37	10	2	13	6	10
減価償却費							15	15	12	13	14	14	23	23	175	171	50	51
その他支出							1	1	17	16	1	1	1	0	5	3	2	1
賃貸事業損益	228	249	359	376	72	73	14	41	61	67	50	63	100	142	388	397	122	119
NOI	310	331	502	526	85	85	29	57	73	81	64	77	123	165	564	568	172	170
NOI利回り	3.4%	3.7%	4.4%	4.5%	3.0%	3.1%	1.8%	3.4%	3.4%	3.7%	3.2%	3.9%	5.0%	6.7%	8.1%	8.3%	8.0%	8.0%

\*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 本物件は、主要テナントまたは共有者等の同意を得られていないため、詳細な損益情報を記載していません。

# 物件別収支状況(3)

(百万円)

物件名	アーバンネット 五反田NNビル	アーバンネット 中野ビル	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*2	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	アーバンネット 四条烏丸ビル	アーバンネット 伏見ビル									
物件外観																		
所在地	品川区西五反田	中野区中野	横浜市西区	川崎市高津区	静岡市葵区	静岡市葵区	大阪市西区	京都市下京区	名古屋市中区									
取得価格	5,250	6,400	3,558	6,556	1,628	1,119	4,600	9,700	8,750									
延床面積	9,445m <sup>2</sup>	9,268m <sup>2</sup>	7,562m <sup>2</sup>	83,500m <sup>2</sup>	13,817m <sup>2</sup>	8,997m <sup>2</sup>	11,561m <sup>2</sup>	16,088m <sup>2</sup>	14,091m <sup>2</sup>									
建築時期	1989/8	1988/10	1986/4	1989/7	1996/3	1991/11	1997/5	2010/10	2003/6									
決算期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期
賃貸事業収益	194	212			158	161	417	141	107	105	74	76	248	249	452	479	306	322
賃料・共益費	178	192			136	136	346	115	93	90	67	68	217	217	392	398	273	282
その他収益	16	20			22	24	71	26	13	14	6	7	31	32	60	81	33	40
賃貸事業費用	101	141			80	86	404	129	55	51	44	38	196	203	286	284	114	161
外注委託費	21	19	N/A *3	N/A *3	14	14	61	20	16	16	13	12	38	38	84	85	36	35
水道光熱費	16	18			11	11	86	28	7	8	5	5	24	25	36	46	27	31
公租公課	21	21			12	13	34	33	5	5	5	5	22	23	64	69	27	29
修繕費	9	48			6	10	95	3	5	0	9	4	62	64	39	23	0	43
減価償却費	30	32			35	36	124	43	19	19	10	10	48	50	23	24	19	19
その他支出	2	1			1	1	2	0	0	1	0	0	1	1	37	35	1	1
賃貸事業損益	93	71	109	145	77	74	13	11	51	53	30	37	51	46	165	195	192	160
NOI	123	103	126	163	113	110	137	55	70	72	40	47	100	96	189	219	212	180
NOI利回り	4.6%	3.7%	3.9%	5.0%	7.3%	7.1%	4.6%	5.4%	9.3%	9.7%	7.6%	9.0%	3.9%	3.8%	3.9%	4.5%	4.9%	4.1%

\*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。

\*2 かながわサイエンスパーク R&D棟は、2025年6月30日付で譲渡しました。

\*3 本物件は、主要テナントまたは共有者等の同意を得られていないため、詳細な損益情報を記載していません。



# 物件別収支状況(4)

(百万円)

物件名	秋葉原UDX (19.0%)*1	パークアクセス 四谷ステージ	パークアクセス 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									
物件外観																		
所在地	千代田区外神田	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									
取得価格	19,940	5,208	2,604	1,330	1,070	4,678	2,181	927	1,580									
延床面積	155,629m <sup>2</sup>	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>									
建築時期	2006/1	2001/11	2002/3	2002/11	2003/2	2002/10	2003/2	2003/2	2004/11									
決算期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期
賃貸事業収益	N/A	N/A	167	168	58	59	43	42	36	38	145	153	60	61	36	38	53	53
賃料・共益費			157	156	55	55	40	39	35	34	143	152	56	57	35	35	52	51
その他収益			10	11	3	4	3	3	1	3	2	1	4	3	1	2	1	1
賃貸事業費用			67	69	26	20	13	53	16	42	65	105	24	23	15	17	17	18
外注委託費			21	20	5	6	4	6	3	5	13	19	6	6	3	4	4	4
水道光熱費			1	1	1	1	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0
公租公課			8	8	3	3	1	2	2	2	8	8	3	3	1	1	2	2
修繕費			7	11	8	1	1	38	2	26	13	44	3	2	2	4	3	3
減価償却費	25	25	6	6	5	5	7	7	24	25	9	9	5	5	6	6		
その他支出	3	3	1	1	0	0	0	0	3	5	0	0	0	0	1	0		
賃貸事業損益	501*2	508*2	99	98	31	39	30	-10	19	-4	80	48	36	37	21	20	36	34
NOI	501*2	508*2	125	123	37	45	35	-5	26	2	104	74	46	47	27	26	42	41
NOI利回り	5.0%*2	5.1%*2	6.2%	6.2%	3.2%	3.8%	6.5%	-1.0%	6.6%	0.6%	5.6%	3.9%	5.5%	5.6%	7.5%	7.2%	6.3%	6.1%

\*1 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。

\*2 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(5)

(百万円)

物件名	プレミアロッソ	プレミアプラン 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									
物件外観																		
所在地	渋谷区富ヶ谷	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									
取得価格	1,662	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590	3,930									
延床面積	2,487m <sup>2</sup>	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>									
建築時期	2004/11	2005/6	2005/8	2005/7	2004/11	2006/9	2005/8	2007/3	2002/12									
決算期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期
賃貸事業収益	61	60	75	75	62	61	48	50	57	56	45	48	40	41	383	387	104	101
賃料・共益費	54	54	71	70	57	57	46	46	51	51	43	46	35	35	345	347	93	94
その他収益	7	5	3	4	4	4	2	4	5	4	2	2	4	5	37	39	11	7
賃貸事業費用	26	27	33	36	25	24	18	65	28	22	22	18	17	17	354	413	46	107
外注委託費	6	6	6	7	5	5	5	6	6	5	6	5	3	4	59	61	10	11
水道光熱費	1	1	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	11	12	2	2
公租公課	3	3	3	3	2	2	1	1	3	3	2	2	2	2	16	16	7	7
修繕費	5	5	6	7	4	3	2	48	3	1	3	0	0	0	128	183	2	64
減価償却費	9	10	15	15	8	9	7	7	12	11	8	8	9	9	79	80	17	18
その他支出	1	1	1	1	1	1	0	1	2	1	2	0	0	0	58	59	5	3
賃貸事業損益	34	33	41	38	36	37	30	-14	28	33	22	30	23	23	29	-25	58	-5
NOI	44	43	56	53	45	46	38	-7	41	44	31	38	32	32	109	54	76	13
NOI利回り	6.4%	6.2%	6.2%	5.9%	6.6%	6.7%	6.5%	-1.2%	5.2%	5.7%	4.5%	5.5%	5.4%	5.5%	4.6%	2.3%	4.1%	0.7%

\*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	ルネ新宿御苑 タワー		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	
物件外観																		
所在地	新宿区新宿		港区芝浦		渋谷区千駄ヶ谷		新宿区払方町		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	
取得価格	6,500		5,500		4,500		1,385		1,420		1,080		1,072		975		1,560	
延床面積	11,203m <sup>2</sup>		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>	
建築時期	2002/12		2008/9		2004/1		1993/1		2005/1		2005/1		2002/12		2002/3		2005/2	
決算期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期
賃貸事業収益	195	200	309	310	156	165	66	67	40	41	34	33	38	38	37	36	46	45
賃料・共益費	171	173	287	286	146	151	64	64	36	37	30	31	35	35	32	35	43	40
その他収益	24	26	22	24	10	13	2	3	4	3	3	1	3	3	4	1	3	5
賃貸事業費用	134	149	191	214	61	59	49	32	17	14	14	12	15	17	20	10	22	24
外注委託費	36	37	43	46	17	14	8	8	4	4	3	2	4	4	4	3	4	5
水道光熱費	5	5	5	5	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	11	11	13	13	7	7	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
修繕費	29	42	33	53	8	8	24	6	4	1	2	1	2	3	7	0	4	6
減価償却費	48	49	57	58	23	23	11	12	5	5	5	5	5	5	3	3	8	8
その他支出	2	2	37	37	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0
賃貸事業損益	61	50	117	95	94	105	17	35	22	26	19	20	23	21	16	26	23	21
NOI	110	100	175	154	118	128	28	47	28	32	25	25	29	27	20	30	32	29
NOI利回り	3.8%	3.5%	9.0%	8.0%	5.6%	6.1%	4.0%	6.5%	4.0%	4.6%	4.8%	4.9%	7.2%	6.9%	4.4%	6.4%	5.3%	4.9%

\*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	プレミアノッツェ 祐天寺	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	ガーデン 板橋氷川町 (48.1%)*1	ウエリスアイビー 旗の台	ウエリスアイビー 門戸厄神									
物件外観																		
所在地	世田谷区下馬	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	板橋区氷川町	大田区北馬込	西宮市野間町									
取得価格	1,525	1,803	1,830	1,310	2,640	1,496	2,820	2,235	1,800									
延床面積	1,904m <sup>2</sup>	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>	10,934m <sup>2</sup>	3,664m <sup>2</sup>	4,270m <sup>2</sup>									
建築時期	2006/3	2006/3	2007/1	2006/8	2007/11	2008/3	2008/3	2022/1	2021/1									
決算期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期	第45期	第46期
賃貸事業収益	46	47	53	54	57	58	44	45	87	87	51	50	83	84	20	59	32	74
賃料・共益費	42	43	51	52	52	52	43	42	81	81	47	48	76	78	19	58	22	71
その他収益	3	4	2	2	5	5	1	2	5	6	3	2	6	6	0	1	9	2
賃貸事業費用	22	16	30	31	27	27	17	21	35	35	20	19	28	36	9	20	25	40
外注委託費	4	4	7	7	6	6	4	4	8	8	4	4	9	8	0	1	10	10
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0	3
公租公課	2	2	2	2	2	2	1	1	4	4	2	2	0	5	0	0	0	-
修繕費	6	0	6	6	4	5	2	6	6	6	1	0	5	7	-	0	1	0
減価償却費	8	8	11	12	11	11	7	7	14	15	10	10	13	13	8	16	9	19
その他支出	0	0	1	2	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	2	2	6
賃貸事業損益	23	30	22	22	30	30	27	23	51	51	30	31	54	48	10	38	7	34
NOI	32	39	34	35	41	41	34	31	66	66	40	41	67	61	18	55	16	53
NOI利回り	5.0%	6.2%	5.0%	5.2%	6.1%	6.2%	6.4%	5.9%	6.3%	6.3%	7.3%	7.5%	4.6%	4.2%	4.7%	4.8%	5.2%	5.6%

\*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。

# 期末算定価額(1)

エリア	物件名	第45期末				第46期末*1				期末算定 価額 前期比 [2] - [1] (百万円)	帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		期末算定 価額 [1] (百万円)	直接還 元法	DCF法		期末算定 価額 [2] (百万円)	直接 還元法	DCF法				
			CR	DR	TCR		CR	DR	TCR			
都心5区	ランディック新橋ビル	8,100	3.2%	3.0%	3.3%	8,100	3.2%	3.0%	3.3%	-	5,718	+ 2,381
	ランディック第2新橋ビル *2	6,359	-	-	-	3,179	-	-	-	- 3,180	2,094	+ 1,085
	プレミア道玄坂ビル	3,340	3.3%	3.1%	3.4%	3,760	3.3%	3.1%	3.4%	+ 420	1,449	+ 2,310
	KN渋谷3	11,400	3.1%	2.9%	3.2%	11,500	3.1%	2.9%	3.2%	+ 100	4,825	+ 6,674
	高田馬場センタービル	7,710	3.6%	3.4%	3.7%	7,700	3.6%	3.4%	3.7%	- 10	4,129	+ 3,570
	アーバンネット三田ビル	10,500	3.3%	3.0%	3.5%	10,800	3.3%	3.0%	3.5%	+ 300	10,238	+ 561
	アーバンネット麻布ビル	5,240	3.7%	3.5%	3.8%	5,250	3.7%	3.5%	3.8%	+ 10	4,977	+ 272
	グランパーク	28,600	3.3%	3.0%	3.5%	28,700	3.3%	3.0%	3.5%	+ 100	26,007	+ 2,692
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	5,668	2.4%	2.1%	2.5%	5,720	2.4%	2.1%	2.5%	+ 52	4,615	+ 1,104
	品川シーズンテラス	17,800	3.2%	2.9%	3.4%	17,800	3.3%	3.0%	3.5%	-	18,120	- 320
	東京オペラシティビル	22,700	3.5%	3.1%	3.8%	22,300	3.5%	3.1%	3.8%	- 400	23,188	- 888
	アーバンネット内幸町ビル	6,108	2.6%	2.3%	2.7%	6,120	2.6%	2.3%	2.7%	+ 12	5,593	+ 526
オフィス 東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,040	4.3%	4.0%	4.5%	3,030	4.3%	4.0%	4.5%	- 10	3,374	- 344
	上野THビル	3,480	4.0%	3.7%	4.2%	3,480	4.0%	3.7%	4.2%	-	4,429	- 949
	五反田NTビル	3,430	3.9%	3.6%	4.1%	3,430	3.9%	3.6%	4.1%	-	3,974	- 544
	上野トーセイビル	8,070	3.9%	3.6%	4.1%	8,070	3.9%	3.6%	4.1%	-	4,904	+ 3,165
	アーバンネット池袋ビル	23,200	3.8%	3.6%	3.9%	23,200	3.8%	3.6%	3.9%	-	13,783	+ 9,416
	アーバンネット大森ビル	6,800	4.1%	3.9%	4.2%	6,800	4.1%	3.9%	4.2%	-	4,266	+ 2,533
	アーバンネット五反田NNビル	6,400	3.8%	3.5%	4.0%	6,540	3.8%	3.5%	4.0%	+ 140	5,580	+ 959
	アーバンネット中野ビル	6,520	4.0%	3.9%	4.2%	6,840	4.0%	3.9%	4.2%	+ 320	6,488	+ 351
東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	5,020	3.8%	3.6%	3.9%	5,040	3.8%	3.6%	3.9%	+ 20	3,118	+ 1,921
地方主要都市	アーバンネット静岡追手町ビル	1,752	6.2%	6.2%	6.6%	1,752	6.2%	6.2%	6.6%	-	1,505	+ 246
	アーバンネット静岡ビル	1,208	6.2%	6.2%	6.6%	1,204	6.2%	6.2%	6.6%	- 4	1,056	+ 147
	アーバンエース肥後橋ビル	6,210	3.8%	3.7%	4.1%	6,230	3.8%	3.7%	4.1%	+ 20	5,066	+ 1,163
	アーバンネット四条烏丸ビル	10,500	3.2%	3.0%	3.3%	11,100	3.2%	3.0%	3.3%	+ 600	9,738	+ 1,361
	アーバンネット伏見ビル	9,730	3.4%	3.2%	3.5%	9,820	3.4%	3.2%	3.5%	+ 90	8,747	+ 1,072
<b>小計</b>		<b>228,885</b>				<b>227,465</b>				<b>- 1,420</b>	<b>186,994</b>	<b>+ 40,471</b>

\*1 本表は当期末保有物件について記載しています。

\*2 ランディック第2新橋ビルは、2025年2月28日付で33.3%、2025年10月30日付で33.3%の準共有持分を分割譲渡しました。また、建物及びその敷地としての最有効の観点から、更地化することを前提として評価されています。

# 期末算定価額(2)

エリア	物件名	第45期末			第46期末*1			期末算定 価額 前期比 [2] - [1] (百万円)	帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)		
		期末算定 価額 [1] (百万円)	直接還 元法	DCF法		期末算定 価額 [2] (百万円)	直接 還元法				DCF法	
			CR	DR	TCR		CR				DR	TCR
インテリジェンス 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	7,240	3.3%	3.1%	3.4%	7,240	3.3%	3.1%	3.4%	-	4,006	+ 3,233
	パークアクシス明治神宮前	2,650	3.1%	2.9%	3.2%	2,660	3.1%	2.9%	3.2%	+ 10	2,389	+ 270
	キャビンアリーナ赤坂	1,650	3.2%	3.0%	3.3%	1,670	3.2%	3.0%	3.3%	+ 20	1,099	+ 570
	キャビンアリーナ南青山	1,320	3.3%	3.1%	3.4%	1,380	3.3%	3.1%	3.4%	+ 60	841	+ 538
	六本木グリーンテラス	6,570	3.1%	2.9%	3.2%	6,980	3.1%	2.9%	3.2%	+ 410	3,835	+ 3,144
	プレミアステージ芝公園II	2,140	3.4%	3.2%	3.5%	2,220	3.4%	3.2%	3.5%	+ 80	1,685	+ 534
	ラング・タワー京橋	1,430	3.3%	3.1%	3.4%	1,470	3.3%	3.1%	3.4%	+ 40	741	+ 728
	プレミアステージ三田慶大前	2,290	3.3%	3.0%	3.5%	2,270	3.3%	3.0%	3.5%	- 20	1,341	+ 928
	プレミアロッソ	2,240	3.4%	3.2%	3.5%	2,280	3.4%	3.2%	3.5%	+ 40	1,388	+ 891
	プレミアブラン代々木公園	3,300	3.3%	3.0%	3.5%	3,330	3.3%	3.0%	3.5%	+ 30	1,829	+ 1,500
	プレミアステージ内神田	2,450	3.3%	3.1%	3.4%	2,370	3.4%	3.2%	3.5%	- 80	1,378	+ 991
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2,170	3.4%	3.1%	3.6%	2,200	3.4%	3.1%	3.6%	+ 30	1,197	+ 1,002
	Walk赤坂	2,020	3.2%	3.0%	3.3%	2,030	3.2%	3.0%	3.3%	+ 10	1,572	+ 457
	プレミアステージ芝公園	1,900	3.3%	3.0%	3.5%	1,910	3.3%	3.0%	3.5%	+ 10	1,390	+ 519
	MEW	1,570	3.5%	3.2%	3.7%	1,570	3.5%	3.2%	3.7%	-	1,207	+ 362
	芝浦アイランド エアタワー *2	8,190	-	3.1%	5.4%	8,210	-	3.1%	5.4%	+ 20	4,735	+ 3,474
	ストーリー赤坂	4,450	3.0%	2.8%	3.1%	4,640	3.0%	2.8%	3.1%	+ 190	3,781	+ 858
	ルネ新宿御苑タワー	5,860	3.4%	3.2%	3.5%	5,870	3.4%	3.2%	3.5%	+ 10	5,778	+ 91
	芝浦アイランド ブルームタワー *2	7,170	-	3.1%	5.4%	7,170	-	3.1%	5.4%	-	3,872	+ 3,297
	クエストコート原宿	6,670	3.4%	3.2%	3.5%	6,780	3.4%	3.2%	3.5%	+ 110	4,238	+ 2,541
アーバンコート市ヶ谷	2,640	3.6%	3.3%	3.8%	2,640	3.6%	3.3%	3.8%	-	1,451	+ 1,188	
プレミアステージ麻布十番	1,800	3.2%	3.0%	3.3%	1,800	3.2%	3.0%	3.3%	-	1,421	+ 378	
プレミアステージ笹塚	1,310	3.5%	3.3%	3.6%	1,330	3.5%	3.3%	3.6%	+ 20	1,049	+ 280	

\*1 本表は当期末保有物件について記載しています。

\*2 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、定期借地権付建物であるため直接還元法は適用されていません。

# 期末算定価額(3)

エリア	物件名	第45期末				第46期末*1				期末算定 価額 前期比 [2] - [1] (百万円)	帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		期末算定 価額 [1] (百万円)	直接還 元法	DCF法		期末算定 価額 [2] (百万円)	直接 還元法	DCF法				
			CR	DR	TCR		CR	DR	TCR			
レジデンス 東京23区 (都心5区を除く)	プレミアステージ大崎	1,240	3.6%	3.4%	3.7%	1,250	3.6%	3.4%	3.7%	+ 10	801	+ 448
	プレミアガーデン本郷	1,510	3.1%	2.9%	3.2%	1,540	3.1%	2.9%	3.2%	+ 30	935	+ 604
	プレミアグランデ馬込	1,410	3.7%	3.5%	3.8%	1,430	3.7%	3.5%	3.8%	+ 20	1,220	+ 209
	プレミアノッツェ祐天寺	2,000	3.5%	3.2%	3.7%	1,980	3.5%	3.2%	3.7%	- 20	1,271	+ 708
	プレミアステージ湯島	2,170	3.4%	3.1%	3.6%	2,200	3.4%	3.1%	3.6%	+ 30	1,370	+ 829
	プレミアステージ駒込	2,380	3.4%	3.1%	3.6%	2,380	3.4%	3.1%	3.6%	-	1,346	+ 1,033
	プレミアステージ大塚	1,700	3.7%	3.5%	3.8%	1,710	3.7%	3.5%	3.8%	+ 10	1,063	+ 646
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,660	3.4%	3.2%	3.5%	3,720	3.4%	3.2%	3.5%	+ 60	2,108	+ 1,611
	プレミアステージ両国	2,040	3.5%	3.3%	3.6%	2,060	3.5%	3.3%	3.6%	+ 20	1,114	+ 945
	ガーデン板橋氷川町	2,990	3.6%	3.3%	3.8%	3,070	3.6%	3.3%	3.8%	+ 80	2,943	+ 126
	ウエリスアイビー旗の台	2,590	3.5%	3.3%	3.6%	2,600	3.5%	3.3%	3.6%	+ 10	2,326	+ 273
地方主要都市	ウエリスアイビー門戸厄神	1,930	4.2%	4.0%	4.3%	1,930	4.2%	4.0%	4.3%	-	1,905	+ 24
	<b>小計</b>	<b>104,650</b>				<b>105,890</b>				<b>+ 1,240</b>	<b>70,642</b>	<b>+ 35,247</b>
	<b>合計</b>	<b>333,535</b>				<b>333,355</b>				<b>- 180</b>	<b>257,636</b>	<b>+ 75,719</b>

\*1 本表は当期末保有物件について記載しています。

# 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45期(2025/4)						第46期(2025/10)							
				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	92.7	92.7	92.7	100.0	100.0	100.0	<b>96.3</b>	93.7	93.7	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>97.9</b>
	ランディック第2新橋ビル *2	2,316	890	40.3	40.3	40.3	40.3	40.3	40.3	<b>40.3</b>	40.3	40.3	40.3	38.4	38.4	38.4	<b>39.5</b>
	プレミアム道玄坂ビル	1,926	1,926	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	KN渋谷3	5,743	5,743	92.9	92.9	92.9	92.9	100.0	100.0	<b>95.3</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	高田馬場センタービル	6,313	6,313	88.8	91.1	100.0	100.0	97.7	100.0	<b>96.3</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	アーバンネット三田ビル	10,122	10,122	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	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	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	グランパーク	24,233	23,808	97.6	98.7	98.5	98.7	98.7	98.7	<b>98.5</b>	98.6	98.5	98.0	98.3	98.3	98.2	<b>98.3</b>
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,497	98.9	98.9	99.0	99.0	99.0	99.0	<b>98.9</b>	99.0	98.9	99.6	100.0	100.0	100.0	<b>99.6</b>
	品川シーズンテラス	9,579	9,569	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>99.9</b>	100.0	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	<b>99.9</b>
	東京オペラシティビル	26,494	26,494	98.8	98.1	99.1	99.1	99.4	99.4	<b>99.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
アーバンネット内幸町ビル	1,850	1,850	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	<b>98.9</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>	
オフィス 東京23区 (都心5区を除く)	プレミアム東陽町ビル	3,857	3,857	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	上野THビル	4,376	4,376	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	五反田NTビル	2,949	2,949	95.3	95.3	95.3	95.3	95.3	100.0	<b>96.1</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	上野トーセイビル	5,432	5,432	89.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>98.2</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	アーバンネット池袋ビル	17,036	17,036	96.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>99.4</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	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	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	アーバンネット五反田NNビル	6,847	6,847	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	アーバンネット中野ビル	7,139	7,139	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
東京周辺都市	プレミアム横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	かながわサイエンスパーク R&D棟 *3	-	-	92.2	96.8	96.8	97.4	97.4	97.7	<b>96.4</b>	97.7						<b>97.7</b>
地方主要都市	アーバンネット静岡追手町ビル	3,929	3,859	97.9	97.9	97.9	97.9	97.9	100.0	<b>98.3</b>	100.0	89.4	98.2	98.2	98.2	98.2	<b>97.0</b>
	アーバンネット静岡ビル	2,924	2,850	97.5	97.5	96.3	97.5	97.5	97.5	<b>97.3</b>	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	<b>97.5</b>
	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	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
	アーバンネット四条烏丸ビル	9,696	9,668	98.3	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>99.4</b>	100.0	100.0	99.7	99.7	99.7	99.7	<b>99.8</b>
	アーバンネット伏見ビル	10,368	10,368	96.9	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>99.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>
<b>小計</b>		<b>196,886</b>	<b>194,854</b>	<b>95.4</b>	<b>96.4</b>	<b>96.9</b>	<b>97.8</b>	<b>98.1</b>	<b>98.3</b>	<b>97.1</b>	<b>98.2</b>	<b>98.0</b>	<b>98.3</b>	<b>98.3</b>	<b>98.3</b>	<b>99.0</b>	<b>98.3</b>

\*1 第46期末(2025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 ランディック第2新橋ビルは2025年2月28日付で33.3%、2025年10月30日付で33.3%の準共有持分を分割譲渡しました。  
 \*3 かながわサイエンスパークR&D棟は2025年6月30日付けで譲渡しました。

# 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45期(2025/4)							第46期(2025/10)						
				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
レジデンス 都心5区	パークアクセス四谷ステージ	6,732	6,346	95.3	96.8	98.0	98.5	98.1	99.0	<b>97.6</b>	96.9	96.3	97.4	96.8	93.8	94.3	<b>95.9</b>
	パークアクセス明治神宮前	1,706	1,706	96.2	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>99.1</b>	96.7	96.7	100.0	100.0	97.9	100.0	<b>98.6</b>
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,306	96.9	100.0	100.0	96.8	93.7	93.7	<b>96.9</b>	94.2	94.8	97.4	100.0	92.2	94.8	<b>95.6</b>
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,119	100.0	100.0	97.9	92.7	96.9	94.8	<b>97.0</b>	91.7	94.8	94.8	94.8	94.3	94.3	<b>94.1</b>
	六本木グリーンテラス	5,748	5,584	97.6	89.3	89.3	87.2	87.2	86.3	<b>89.5</b>	89.3	92.6	92.6	95.0	95.0	97.1	<b>93.6</b>
	プレミアステージ芝公園II	2,312	2,312	97.6	96.4	97.6	99.0	98.8	98.8	<b>98.0</b>	97.6	97.8	100.0	98.8	100.0	100.0	<b>99.0</b>
	ラング・タワー京橋	1,190	1,128	96.5	96.5	96.5	98.2	100.0	96.7	<b>97.4</b>	96.7	100.0	98.2	93.0	98.2	94.8	<b>96.8</b>
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,597	98.1	98.1	98.1	100.0	98.4	95.3	<b>98.0</b>	98.1	94.7	96.6	95.0	98.4	100.0	<b>97.1</b>
	プレミアロッソ	1,878	1,853	95.7	95.7	97.0	97.0	97.0	97.6	<b>96.7</b>	94.6	94.6	96.5	96.5	96.5	98.7	<b>96.2</b>
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,229	98.2	100.0	98.0	98.4	96.8	95.5	<b>97.8</b>	95.5	95.8	95.7	98.2	98.7	95.4	<b>96.5</b>
	プレミアステージ内神田	2,036	1,997	97.8	96.4	100.0	100.0	98.4	98.4	<b>98.5</b>	96.4	96.4	98.2	98.3	96.4	98.1	<b>97.3</b>
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,571	93.7	90.4	96.7	96.7	98.4	97.1	<b>95.5</b>	97.1	91.5	92.8	98.4	93.3	94.9	<b>94.7</b>
	Walk赤坂	1,736	1,494	89.2	95.4	95.4	100.0	100.0	97.2	<b>96.2</b>	97.2	100.0	100.0	94.0	86.0	86.0	<b>93.9</b>
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,722	93.3	90.9	93.3	95.6	95.6	95.6	<b>94.0</b>	97.7	100.0	100.0	100.0	100.0	97.9	<b>99.3</b>
	MEW	1,551	1,497	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	96.5	96.5	<b>98.8</b>
	芝浦アイランド エアタワー	13,061	12,560	96.9	97.3	97.9	97.9	98.0	98.0	<b>97.7</b>	97.8	98.0	97.3	96.4	95.6	96.2	<b>96.9</b>
	ストーリー赤坂	3,988	3,735	93.5	95.8	97.4	98.1	98.1	97.4	<b>96.7</b>	97.4	95.6	95.6	93.6	93.6	93.6	<b>94.9</b>
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,353	95.0	95.6	96.8	96.6	96.5	95.4	<b>96.0</b>	93.5	93.8	95.3	95.2	97.9	96.9	<b>95.4</b>
	芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,943	98.3	98.6	98.4	98.0	97.8	97.7	<b>98.1</b>	97.4	97.0	96.3	96.7	97.2	97.5	<b>97.0</b>
	クエストコート原宿	4,612	4,387	96.5	96.5	98.0	98.4	96.7	98.2	<b>97.4</b>	100.0	100.0	97.2	97.2	95.5	95.1	<b>97.5</b>
	アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,609	94.8	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	<b>98.7</b>	97.4	100.0	97.4	94.8	94.8	100.0	<b>97.4</b>
プレミアステージ麻布十番	1,177	1,177	94.4	97.2	97.2	100.0	94.4	97.2	<b>96.8</b>	100.0	100.0	100.0	97.2	97.2	100.0	<b>99.1</b>	
プレミアステージ笹塚	1,167	1,104	98.3	96.5	98.2	96.4	98.2	100.0	<b>97.9</b>	100.0	98.2	100.0	100.0	94.6	94.6	<b>97.9</b>	

\*1 第46期末(2025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)

(%)

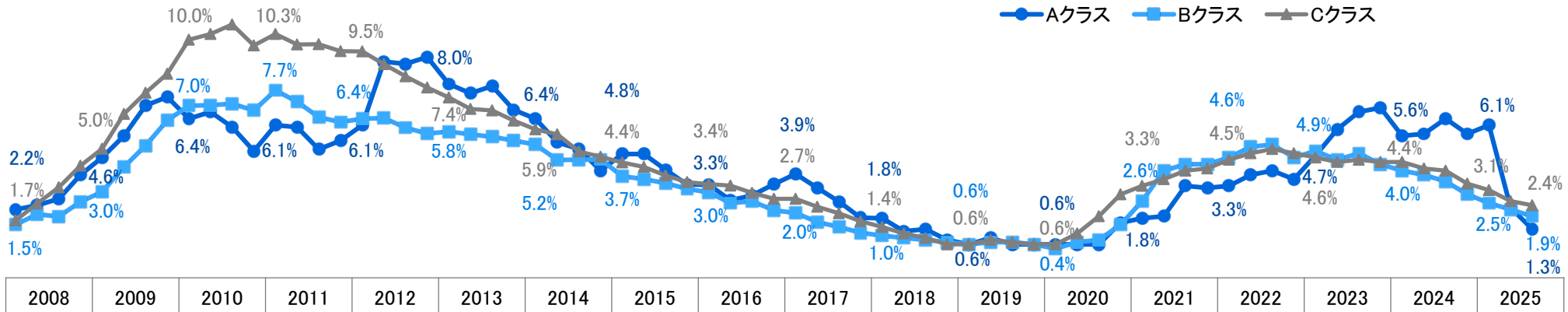
エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> ) *1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> ) *1	第45期(2025/4)							第46期(2025/10)							
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	
イン デ ン ス  東京23区 (都心5区を除く)	プレミアステージ大崎	1,318	1,297	100.0	98.4	100.0	98.4	98.4	98.4	98.4	99.0	100.0	96.9	100.0	100.0	98.4	98.4	99.0
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,457	85.5	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	100.0	93.0	100.0	100.0	100.0	92.6	92.6	92.6	96.3
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,307	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	93.7	93.7	97.9	90.6	90.7	90.7	90.7	96.9	97.0	92.8
	プレミアノツツェ祐天寺	1,734	1,615	96.6	90.8	94.2	100.0	96.6	96.6	96.6	95.8	96.6	100.0	100.0	100.0	93.1	93.1	97.1
	プレミアステージ湯島	2,065	2,065	96.4	95.3	95.5	95.3	97.8	97.3	97.3	96.3	98.4	98.2	97.1	98.2	97.1	100.0	98.2
	プレミアステージ駒込	2,249	2,249	96.0	100.0	97.4	94.7	100.0	98.7	98.7	97.8	98.7	98.9	95.8	98.4	97.1	100.0	98.1
	プレミアステージ大塚	1,644	1,594	98.5	97.0	95.4	97.0	100.0	100.0	100.0	98.0	95.1	95.3	95.2	95.2	96.7	96.9	95.7
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,400	97.0	98.2	96.4	97.0	98.1	97.6	97.6	97.4	98.2	97.6	92.2	96.4	98.1	98.1	96.8
	プレミアステージ両国	2,215	2,215	96.5	97.7	98.9	97.7	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	99.0	96.6	96.6	100.0	98.7
	ガーデン板橋氷川町	3,824	3,824	98.1	98.4	97.1	99.1	95.9	98.0	97.8	97.8	97.6	99.4	99.7	98.5	98.2	100.0	98.9
	ウエリスアイビー旗の台 *2	3,669	3,669				100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
地方主要都市	ウエリスアイビー門戸厄神 *2	2,937	2,900				86.8	92.5	99.4	92.9	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	98.7	99.3	
	<b>小計</b>	<b>110,312</b>	<b>106,938</b>	<b>96.5</b>	<b>96.7</b>	<b>97.2</b>	<b>97.1</b>	<b>97.1</b>	<b>97.1</b>	<b>97.0</b>	<b>96.9</b>	<b>97.1</b>	<b>96.9</b>	<b>96.8</b>	<b>96.3</b>	<b>96.9</b>	<b>96.8</b>	
	<b>合計</b>	<b>307,198</b>	<b>301,792</b>	<b>95.7</b>	<b>96.5</b>	<b>97.0</b>	<b>97.6</b>	<b>97.7</b>	<b>97.9</b>	<b>97.1</b>	<b>97.8</b>	<b>97.7</b>	<b>97.8</b>	<b>97.7</b>	<b>97.6</b>	<b>98.2</b>	<b>97.8</b>	

\*1 第46期末(2025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。

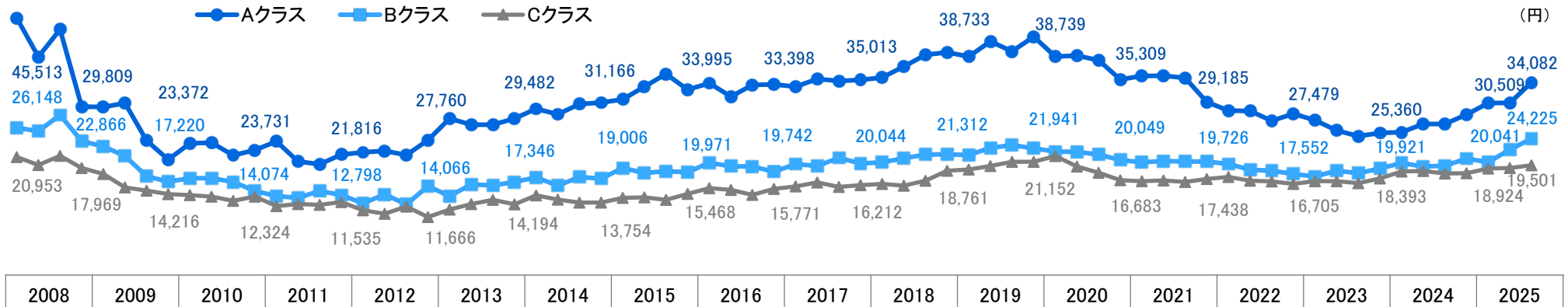
\*2 ウエリスアイビー旗の台、ウエリスアイビー門戸厄神は、2025年2月28日付で取得しました。



## 《市場空室率》\*1



## 《市場賃料/月・坪》\*1



\*1 三幸エステート株式会社「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。

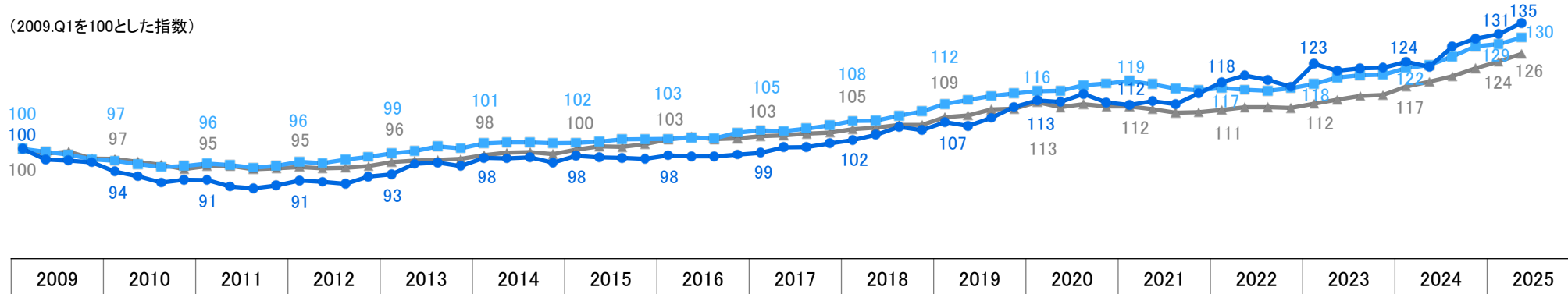
	所在エリア	延床面積	基準階床面積	築年数
Aクラス	都心5区主要オフィス街及び周辺区オフィスビル集積地 (五反田・大崎/北品川・東品川/湯島・本郷・後楽/目黒区)	10,000坪以上	300坪以上	15年以内
Bクラス		制限なし	200坪以上	制限なし
Cクラス		制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし

## 《マンション賃料インデックス》\*1

● ファミリータイプ (60㎡以上 100㎡未満)     
 ■ コンパクトタイプ (30㎡以上 60㎡未満)     
 ▲ シングルタイプ (18㎡以上 30㎡未満)

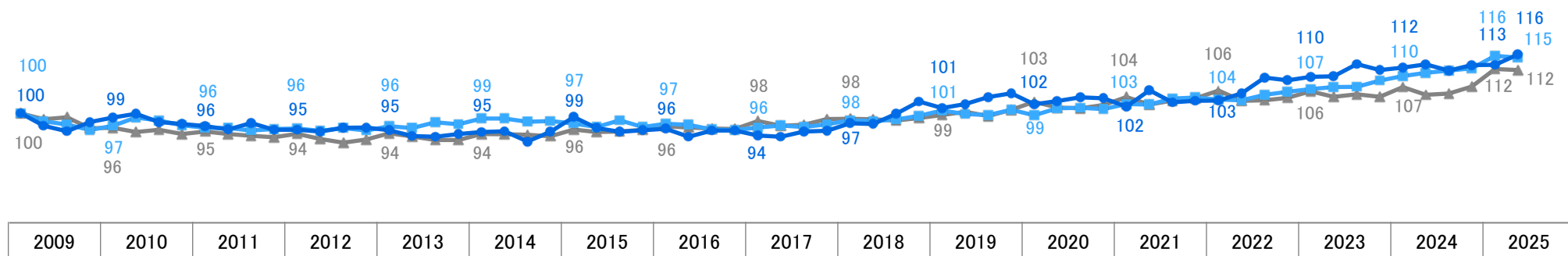
### ・東京23区

(2009.Q1を100とした指数)



### ・東京都下

(2009.Q1を100とした指数)



\*1 出所:「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」をもとに本資産運用会社にて作成。

# 第46期 有利子負債一覧

借入先	残高(百万円)	利率*1*2	年限(年)	返済期限	
<b>短期借入金</b>	<b>8,000</b>				
みずほ銀行	2,000	0.72%	1.0	2026年 2月	第47期
みずほ銀行ほか	2,800	0.73%	1.0	2026年 3月	
三井住友信託銀行ほか	1,200	0.73%	1.0	2026年 4月	第48期
みずほ銀行	2,000	0.74%	1.0	2026年 6月	
<b>長期借入金</b>	<b>132,050</b>				
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	第47期
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	第48期
三井住友信託銀行	2,500	0.57%	2.5	2026年 8月	
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年 9月	第49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50期
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	
三井住友信託銀行	2,200	0.67%	3.5	2027年 8月	第51期
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	第52期
三井住友信託銀行	2,500	0.70%	3.5	2027年 9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	2,500	0.71%	4.0	2028年 2月	
NTT・TCリース	1,200	0.45%	8.5	2028年 3月	第54期
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年 3月	
三井住友銀行	3,200	0.42%	7.0	2028年 5月	第55期
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	
三井住友信託銀行	750	1.44%	3.5	2028年 9月	第56期
NTT・TCリースほか	3,300	0.97%	5.0	2028年11月	
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	8.0	2028年11月	第57期
三井住友信託銀行	1,000	0.74%	4.0	2028年11月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	第58期
三井住友信託銀行	750	1.48%	4.0	2029年 3月	
三井住友銀行	1,950	0.72%	7.0	2029年 4月	第59期
三菱UFJ銀行	2,000	0.89%	5.5	2029年 8月	
三井住友信託銀行	550	0.91%	5.0	2029年 8月	第60期
NTT・TCリース	2,500	0.61%	8.5	2029年 8月	
農林中央金庫	2,500	0.73%	7.0	2029年 8月	第61期
みずほ銀行	1,300	0.56%	8.5	2029年 9月	
みずほ銀行	3,000	0.50%	9.0	2029年11月	第62期
NTT・TCリース	2,000	0.52%	9.0	2029年11月	
あおぞら銀行	750	0.96%	6.0	2030年 2月	第63期
NTT・TCリース	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64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65期
三井住友信託銀行	3,500	0.76%	8.0	2030年 7月	

借入先	残高(百万円)	利率*1*2	年限(年)	返済期限	
三菱UFJ銀行	1,500	1.01%	6.5	2030年 8月	第56期
あおぞら銀行	700	1.02%	6.0	2030年 8月	
あおぞら銀行ほか	1,350	1.23%	7.0	2030年11月	第57期
みずほ銀行	2,500	1.08%	7.0	2031年 2月	
みずほ銀行	450	1.05%	7.0	2031年 2月	第58期
NTT・TCリース	4,000	1.28%	7.0	2031年 5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	
あおぞら銀行ほか	4,500	1.04%	9.0	2031年11月	第60期
三井住友信託銀行	500	1.02%	9.0	2031年11月	
三井住友信託銀行	2,000	1.30%	7.0	2031年11月	第61期
三井住友銀行	2,500	1.20%	8.0	2032年 2月	
三井住友銀行	2,000	1.40%	8.5	2032年 5月	第62期
三井住友信託銀行	3,300	1.63%	7.0	2032年 5月	
三菱UFJ銀行	3,000	0.93%	10.0	2032年 8月	第63期
三井住友銀行	1,000	1.15%	8.0	2032年 8月	
あおぞら銀行ほか	5,500	1.11%	10.0	2032年11月	第64期
みずほ銀行	500	1.10%	10.0	2032年11月	
三井住友銀行	1,500	1.82%	8.0	2033年 3月	第65期
福岡銀行ほか	5,000	1.23%	10.0	2033年 8月	
みずほ銀行	2,000	1.55%	10.0	2033年11月	第66期
<b>投資法人債</b>	<b>7,200</b>				
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10回無担保投資法人債	3,200	0.50%	10.0	2031年 4月	第57期
<b>有利子負債 合計</b>	<b>147,250</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	33,090	1,700	34,790	24.8%
2	みずほ銀行	23,740	6,300	30,040	21.4%
3	三井住友銀行	18,350	-	18,350	13.1%
4	NTT・TCリース	17,900	-	17,900	12.8%
5	三菱UFJ銀行	14,270	-	14,270	10.2%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	4.6%
7	あおぞら銀行	5,750	-	5,750	4.1%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	3.6%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	1.8%
10	福岡銀行	2,000	-	2,000	1.4%
11	七十七銀行	1,000	-	1,000	0.7%
12	京都銀行	1,000	-	1,000	0.7%
13	八十二銀行	1,000	-	1,000	0.7%
	<b>計</b>	<b>132,050</b>	<b>8,000</b>	<b>140,050</b>	<b>100.0%</b>

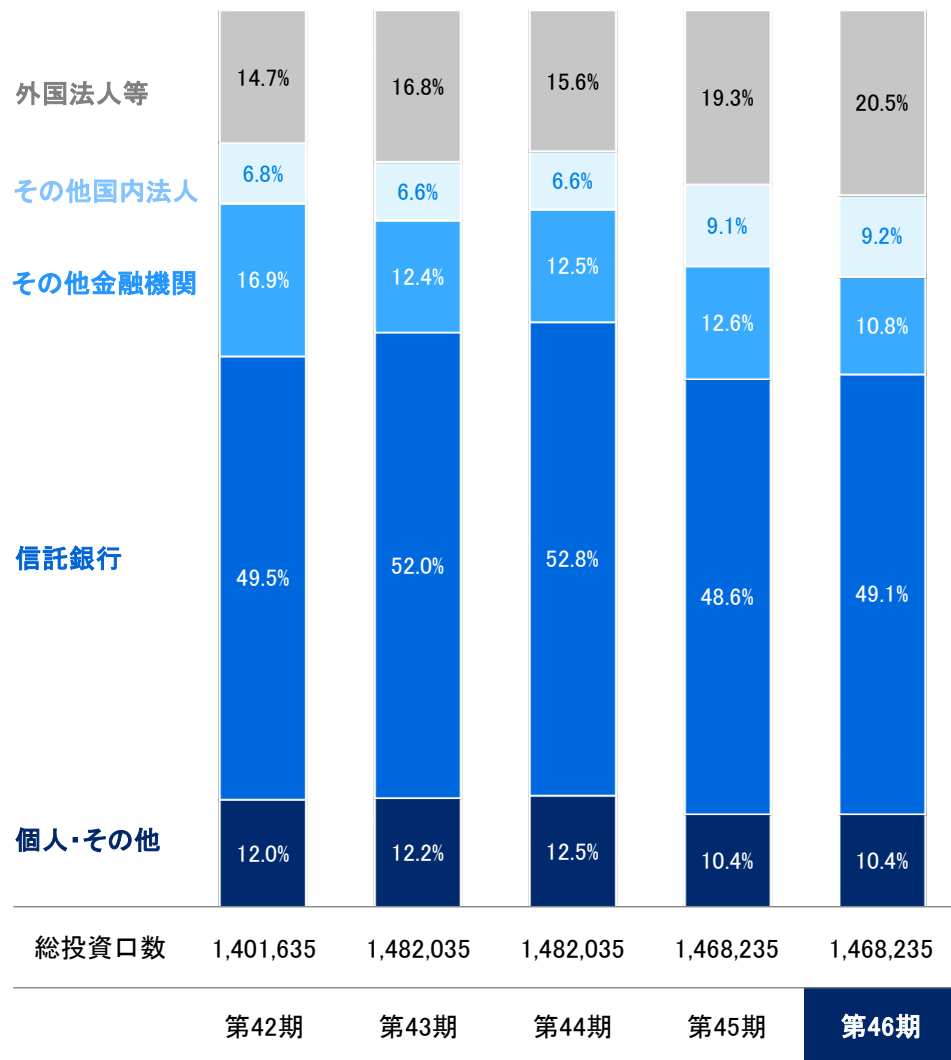
\*1 変動金利建の借入については、第46期末(2025年10月末)現在の適用利率を記載しています。

\*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。

項目 *1	第42期 (2023/10)	第43期 (2024/4)	第44期 (2024/10)	第45期 (2025/4)	第46期 (2025/10)
総資産経常利益率(年換算)	3.6%	2.9%	2.8%	3.0%	2.5%
自己資本利益率(年換算)	7.2%	5.9%	5.8%	6.2%	5.2%
自己資本比率	50.7%	47.7%	47.7%	47.5%	47.6%
LTV(総資産ベース)	44.4%	47.8%	47.8%	48.0%	47.9%
LTV(時価ベース)	35.5%	39.1%	38.8%	38.9%	38.4%
DSCR(倍)	12.8	12.2	10.8	9.8	8.9
NOI(百万円)	6,343	7,129	7,480	7,113	6,911
FFO(百万円)	5,142	5,885	6,095	5,682	5,464
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	5.0% (5.0%/5.1%)	4.9% (4.7%/5.7%)	5.2% (5.1%/5.5%)	5.0% (4.9%/5.2%)	5.0% (5.1%/4.8%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	3.8% (3.8%/3.6%)	3.8% (3.7%/4.2%)	4.0% (4.0%/3.9%)	3.7% (3.7%/3.7%)	3.8% (4.0%/3.2%)
インプライド・キャップレート	4.4%	4.6%	5.0%	4.3%	4.2%
1口当たりNAV(円)	145,174	144,016	146,016	146,621	148,206
期末投資口価格(円)	124,700	121,000	109,200	134,200	136,400
NAV倍率	0.86	0.84	0.75	0.92	0.92
1口当たり純資産額 [BPS](円)	99,376	100,191	100,282	100,233	99,774
1口当たりFFO(円)	3,669	3,972	4,113	3,855	3,722
期末時価総額(百万円)	174,783	179,326	161,838	197,037	200,267

\*1 各「項目」の用語の説明については、末尾「本資料で使用する用語」に記載しています。

## 《投資主属性別の投資口分布状況》



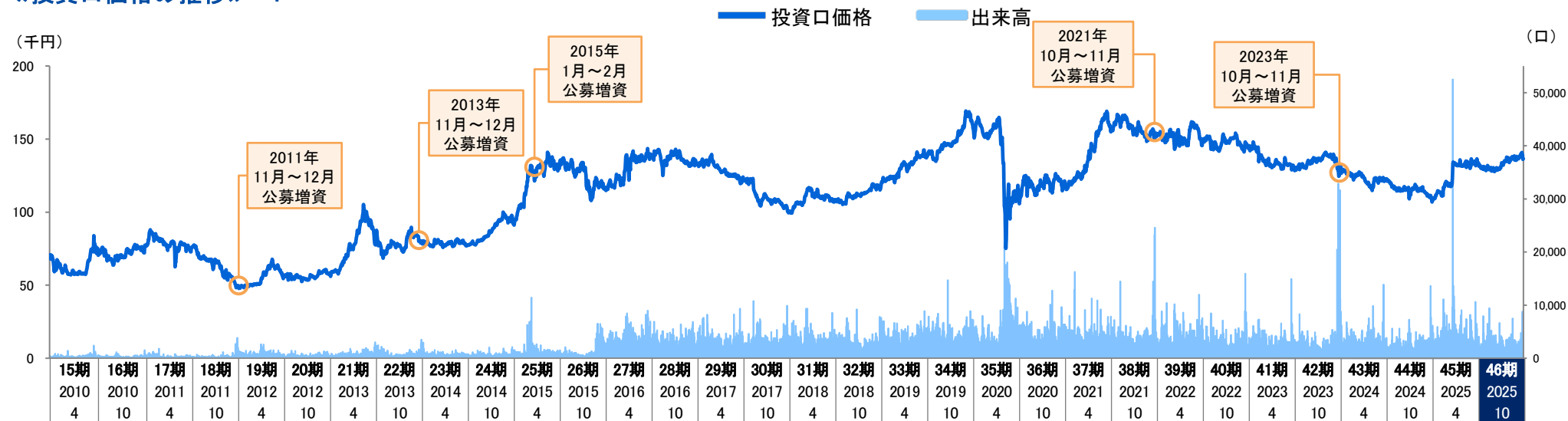
## 《上位投資主一覧》

(2025年10月31日現在)

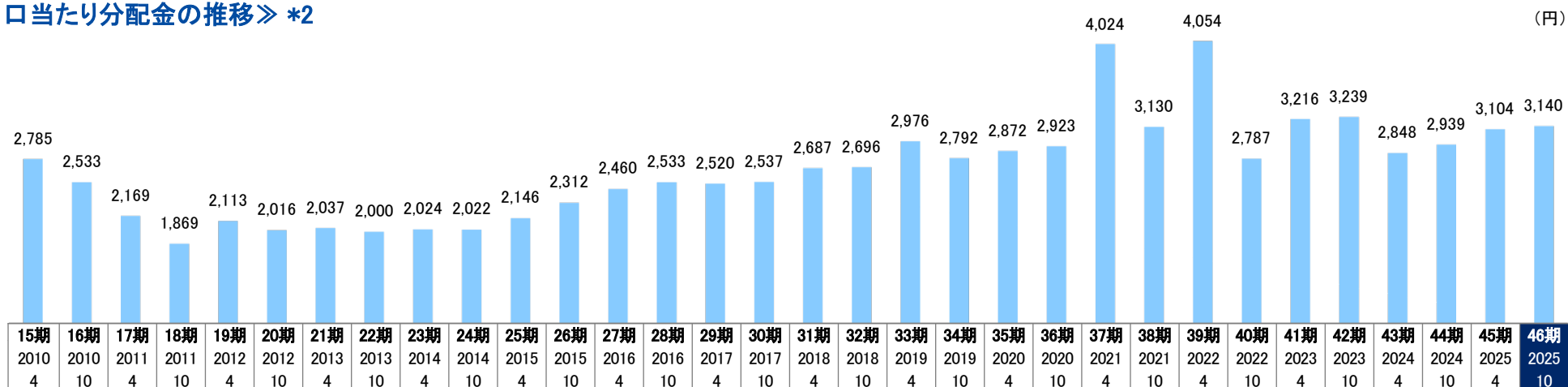
順位	投資主名	保有口数 (口)	比率 *1	前期比 増減 (口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	387,261	26.37%	- 1,716
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	245,225	16.70%	+ 2,251
3	NTT都市開発株式会社	93,300	6.35%	-
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	70,710	4.81%	+ 3,932
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	23,221	1.58%	+ 75
6	BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	23,145	1.57%	- 11,680
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	19,805	1.34%	+ 19,080
8	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	19,628	1.33%	- 853
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	19,419	1.32%	+ 18,434
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	15,314	1.04%	+ 3,512
合計		917,028	62.45%	

\*1 「比率」については、小数点第二位未満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



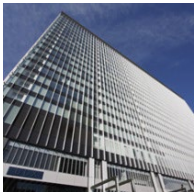



\*1 2015年11月1日を効力発生日とする投資口分割(5分割)を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である2015年10月27日以前の数値を修正しています。

\*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。



## 《ポートフォリオ》

運用資産数	62	
資産規模	2,964億円	
平均築年数	25.2年	
NOI利回り	5.0%	
償却後利回り	3.8%	
期末稼働率	98.2%	
主要物件		
	グランパーク (東京都港区)	東京オペラシティビル (東京都新宿区)
		
	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)

## 《財務状況》

発行体格付	JCR(日本格付研究所)	AA(安定的)
LTV(総資産ベース)	47.9%	
LTV(時価ベース)	38.4%	
有利子負債総額	1,472億円	
圧縮積立金残高	2,111百万円/一口当り1,438円	

## 《資産運用会社の概要》

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	NTT都市開発株式会社	100.0%

用語等	定義
● 投資エリア	都心5区： 千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区 東京23区(都心5区を除く)： 都心5区を除いた東京特別区 東京周辺都市： 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) 地方主要都市： 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・売却価格	当該不動産等の取得又は売却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
● 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*÷取得価格又は売却価格 * 物件取得時又は売却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÷(総資産±保有不動産及び不動産信託受益権に係る含み損益)
● FFO	当期純利益+減価償却費(賃貸事業費用部分)-不動産売却損益
● 1口当たりFFO	FFO÷期中平均投資口数
● DSCR(デッド・サービス・カバレッジ・レシオ)	(当期純利益-不動産等売却損益+減価償却費+支払利息)÷支払利息
● 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
● 1口当たりNAV	各期末の(純資産額-分配金総額+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

(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点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市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