

 NTT都市開発リート投資法人 (証券コード: 8956)

第43期 決算説明資料

(2024年4月期)

第43期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ 含み損益の推移	P.21
■ 外部成長の状況	P.03	■ 期末算定価額の分析	P.22
■ 直近の物件入替効果	P.04	■ 分配金増減分析: 第43期(2024年4月期)	P.23
■ 今後の外部成長とDPU戦略	P.05	■ 分配金増減分析: 第44期(2024年10月期)・第45期(2025年4月期)	P.24
■ 資産規模の推移	P.06	■ 第44期・第45期 業績予想の前提(稼働率)	P.25
■ ポートフォリオの状況	P.07	■ 業績推移	P.26
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.08	■ ESGへの取り組み(環境)	P.27
■ オフィスリーシング状況	P.09	■ ESGへの取り組み(環境/社会)	P.28
■ オフィス賃料改定動向	P.10	■ ESGへの取り組み(ガバナンス)	P.29
■ オフィス賃料分析	P.11	■ ESGへの取り組み(マテリアリティ)	P.30
■ オフィス契約更新スケジュール	P.12	■ <参考>NTTグループの不動産事業(街づくり)運営体制	P.31
■ オフィステナントの状況	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.32
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.14	■ <参考>NTT都市開発におけるリート運営体制の強化	P.33
■ レジデンス賃料改定動向	P.15	■ <参考>NTT都市開発の事業動向	P.34
■ レジデンス賃料分析	P.16	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(都心5区)	P.35
■ 工事の状況	P.17	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(全国)	P.36
■ 財務状況	P.18		
■ 返済スケジュール	P.19		
■ 有利子負債/格付の状況	P.20		

■ 当期の分配金はグランパーク及びガーデン板橋氷川町の持分を取得したことに加え、修繕費等の減少により2023年12月15日付で公表した予想に対して+6.3%の2,848円で着地。

外部成長

- 2023年11月：2年ぶりの公募増資により約95億円を調達し、NTT都市開発より「アーバンネット四条烏丸ビル」、「アーバンネット伏見ビル」を取得。
- 2024年3月：スポンサー・サポートを活用し「グランパーク」、「ガーデン板橋氷川町」を取得。
- 今後はリスクマネジメントのため物件売却を積極的に検討、実施。

P.3 ~ P.7

内部成長

- オフィスはリーシングの進捗により稼働率が向上。レジデンスは稼働率・賃料共に好調を維持。

- 期中平均稼働率

	前期	当期	前期比
オフィス	95.8%	96.7%	+ 0.9pt
レジデンス	96.3%	96.3%	±0pt
全体	96.0%	96.6%	+ 0.6pt

- 月額賃料ネット増減率

	入替時	更新時
オフィス	- 6.2%	- 0.2%
レジデンス	+ 5.4%	+ 0.6%

- 機器不足等による工事の納期管理が難しい環境下での時期ずれや、工事費削減努力等の結果、当期の修繕費が減少。

P.8 ~ P.17

財務戦略

- 物件取得によりLTVが上昇。第44期以降は物件売却によるLTV引下げを検討。
 - 有利子負債平均残存年数: 4.5年(前期比 - 0.1年) / 有利子負債平均金利: 0.72%(前期比 + 0.08pt)
 - LTV(総資産ベース): 47.8%(前期比 + 3.4pt)

P.18 ~ P.22

分配金



- 第43期の物件取得によりEPUが増加。第44期は固都税効果の剥落、修繕費の増加等によりDPU/EPUは前期比38円減少見込み。

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ● DPU(第43期実績): 2,848円(前期比 - 391円) | ● EPU(第43期実績): 2,848円(前期比 + 304円) |
| ● DPU(第44期予想): 2,810円(前期比 - 38円) | ● EPU(第44期予想): 2,810円(前期比 - 38円) |
| ● DPU(第45期予想): 2,710円(前期比 - 100円) | ● EPU(第45期予想): 2,710円(前期比 - 100円) |

P.23 ~ P.26

- 当期はスポンサー・サポートを活用して、NTT都市開発及びNTTファシリティーズより4物件(総額361億円)を取得。
- ガーデン板橋は、NTT社宅跡地に開発された大規模賃貸レジデンスをNTTグループ会社と共同保有するスキームを確立。

《第43期(2024年4月期) 取得物件》

	アーバンネット四条烏丸ビル	アーバンネット伏見ビル	グランパーク	ガーデン板橋氷川町
取得物件	 京都随一の希少立地の複合ビル	 交通利便性と実用性に優れたオフィス	 環境配慮型の大規模複合施設	 都心へのアクセスが便利な大型レジ
所在地	京都府京都市	愛知県名古屋市	東京都港区	東京都板橋区
用途	オフィス・店舗	オフィス	オフィス・住宅・店舗	住宅
取得先	NTT都市開発	NTT都市開発	NTT都市開発	NTTファシリティーズ
取得日	2023年11月8日	2023年11月8日	2024年3月14日	2024年3月22日
取得価格	9,700百万円	8,750百万円	14,850百万円	2,820百万円
取得時鑑定評価額	9,960百万円	9,560百万円	16,200百万円	2,930百万円
鑑定NOI利回り	3.7%	4.2%	4.5%	4.1%
想定NOI利回り *1	4.0%	4.3%	4.9%	4.2%

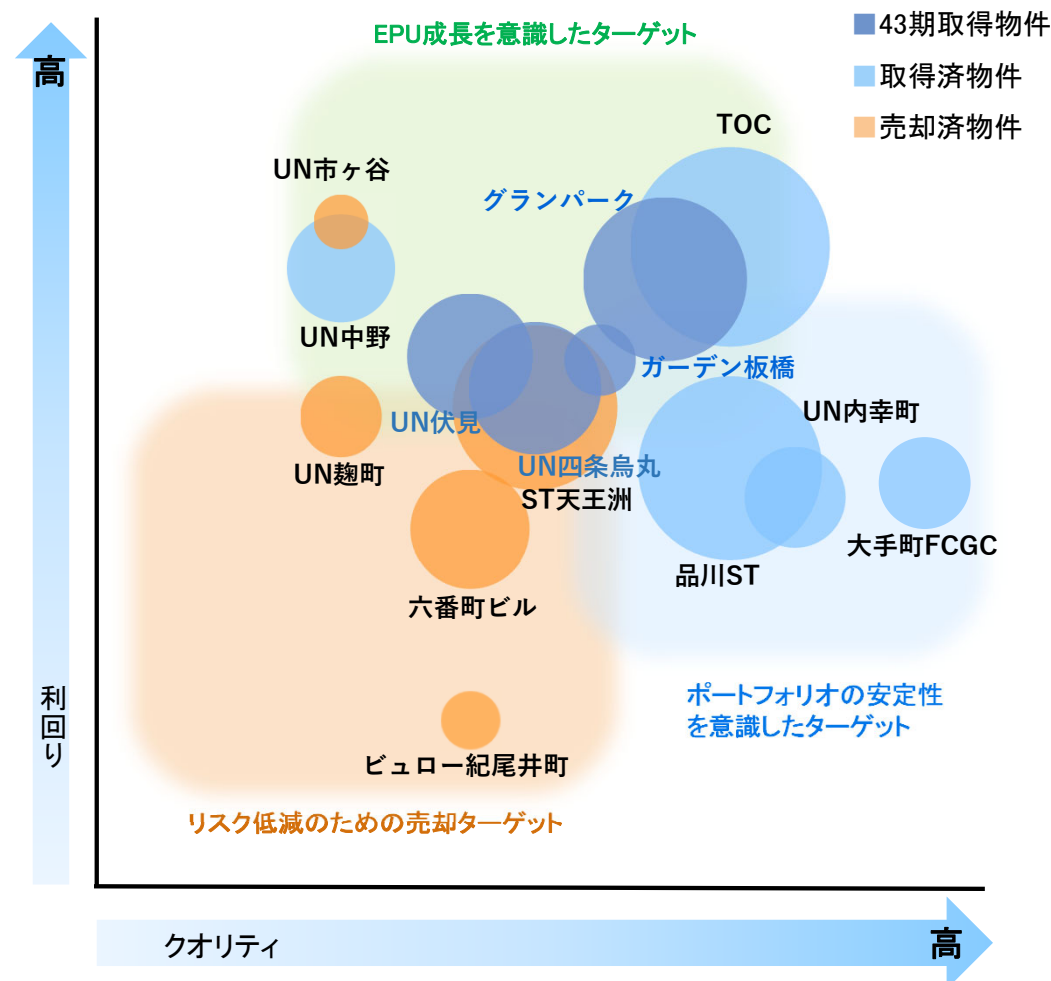
*1「想定NOI利回り」は第44期計画における年換算NOI÷取得価格で算定しています。なお、グランパークとガーデン板橋氷川町のNOIについては固都税相当額を控除して算出しています。

■ NTT都市開発が単独スポンサーとなって以降、立地・築年数・ビルスペック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を継続して実施。

《2020年以降の物件入替状況》 *1

取得価格合計：935 億円

売却価格合計：386 億円



《物件入替の効果》

1. NOIの増加



2. 平均築年数の若返り *2



3. 売却益の計上



4. 内部留保の実施



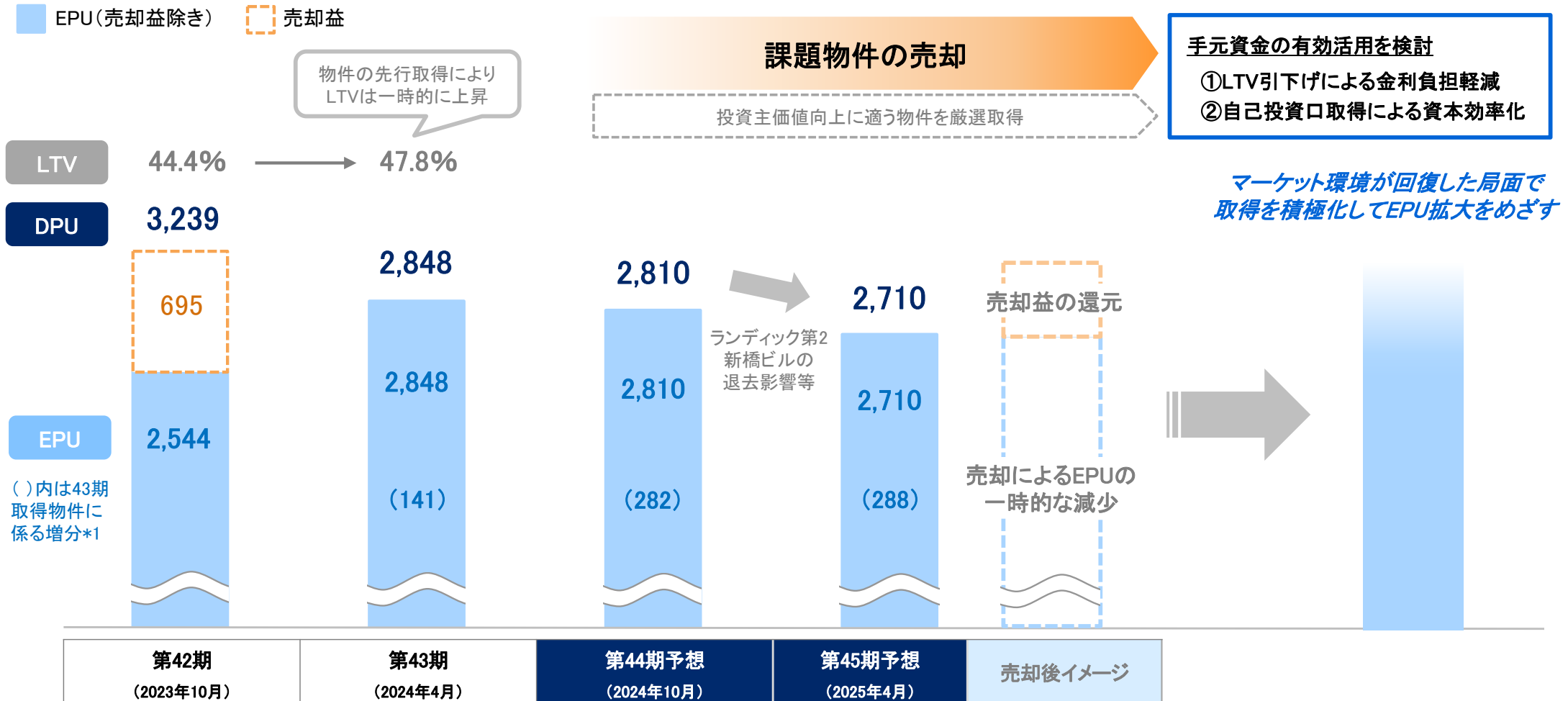
*1 「利回り」は直近の運用状況をベースに算出したNOI利回り、「クオリティ」は立地、規模、築年数を考慮したポイントにて算定しています。また、バブルの大きさは資産規模(取得価格)を表しています。

*2 築年数は各物件の売買契約締結時点を基準として算定しています。

- 第43期にUN四条烏丸ビル、UN伏見ビル、グランパーク、ガーデン板橋氷川町の4物件を取得したことでEPUは大きく成長。
- 第44期以降、当面は物件売却にウエイトを置き、LTVをコントロールしつつポートフォリオのクオリティ向上を図ると共に、内部成長も組み合わせることで収益基盤の強化を図る。

《DPU/EPUの推移》

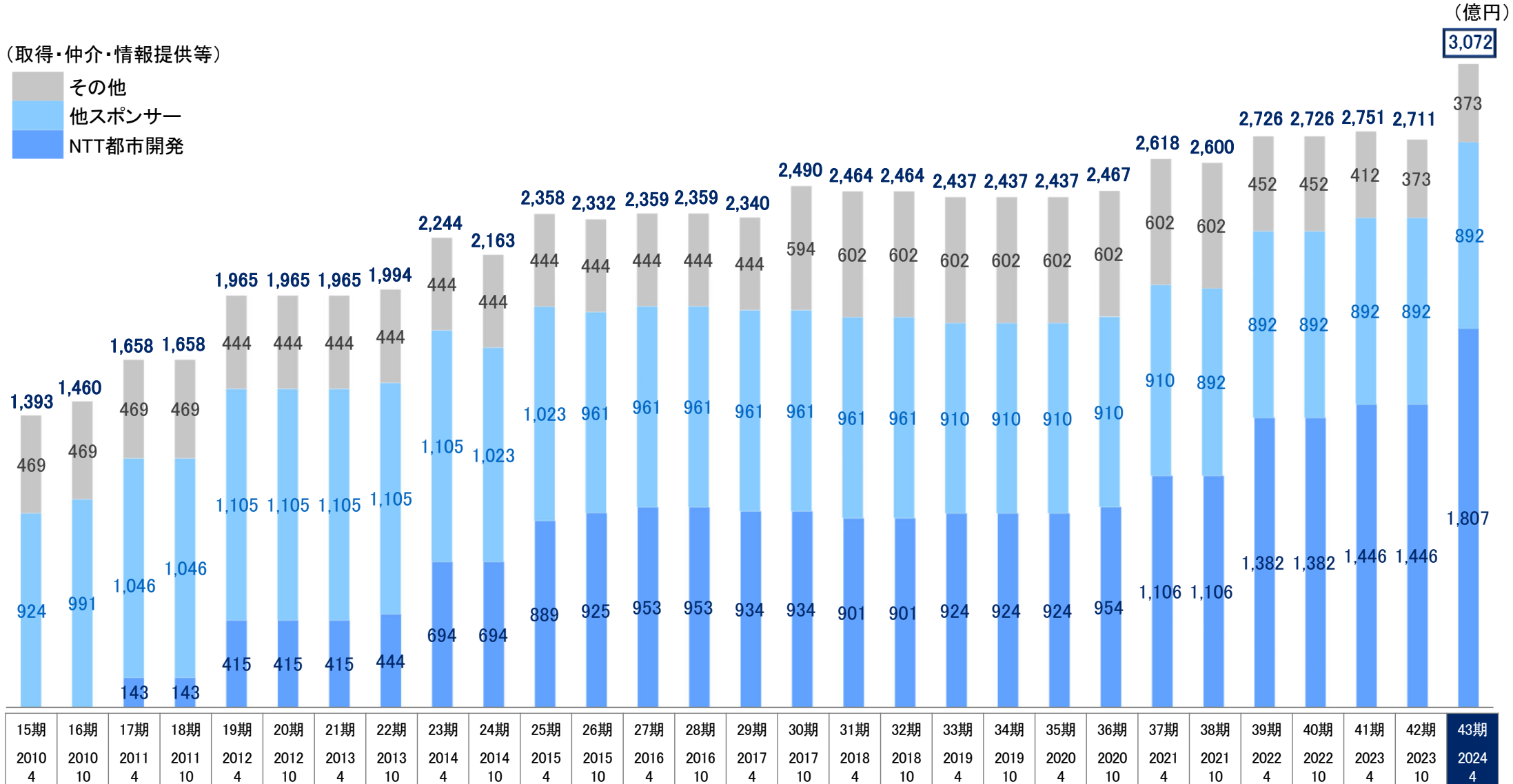
(円)



*1「43期取得物件に係る増分」は第43期に取得した4物件の賃貸事業利益から各物件に係る支払利息と公募増資による希薄化影響を差し引いて算出しています。

資産規模の推移

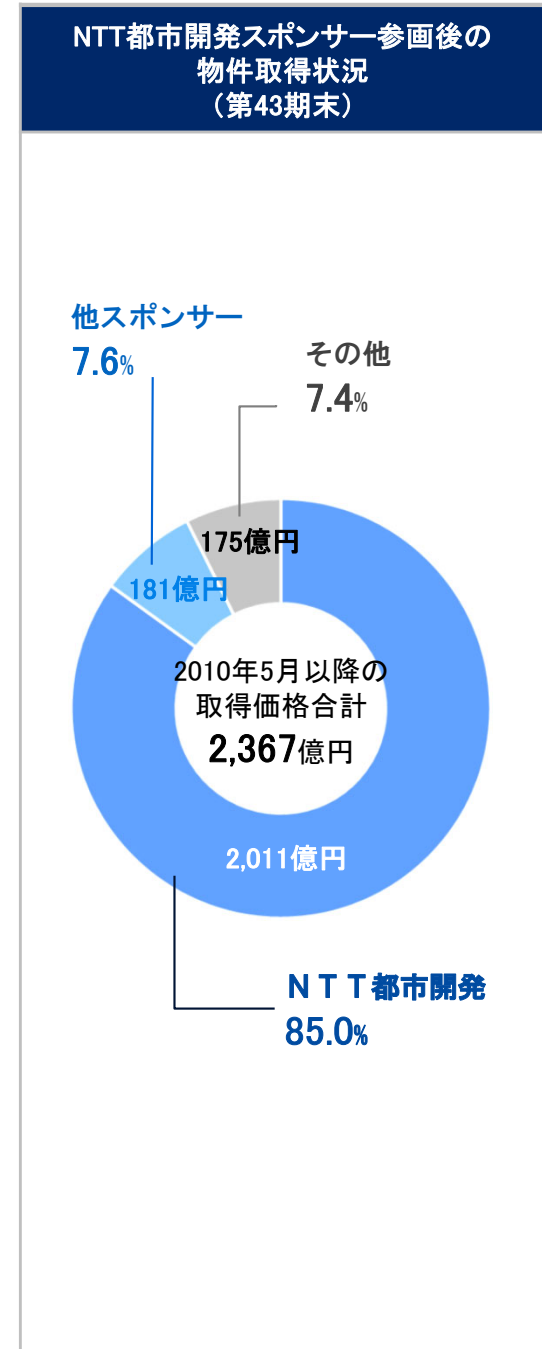
- NTT都市開発からの継続的な物件取得・資産入替により、資産規模3,000億円を達成。
- 引き続きスポンサー及びNTTグループからの優良物件取得を外部成長の核とすべく、リレーション強化に努める。



2010年5月
NTT都市開発スポンサー参画

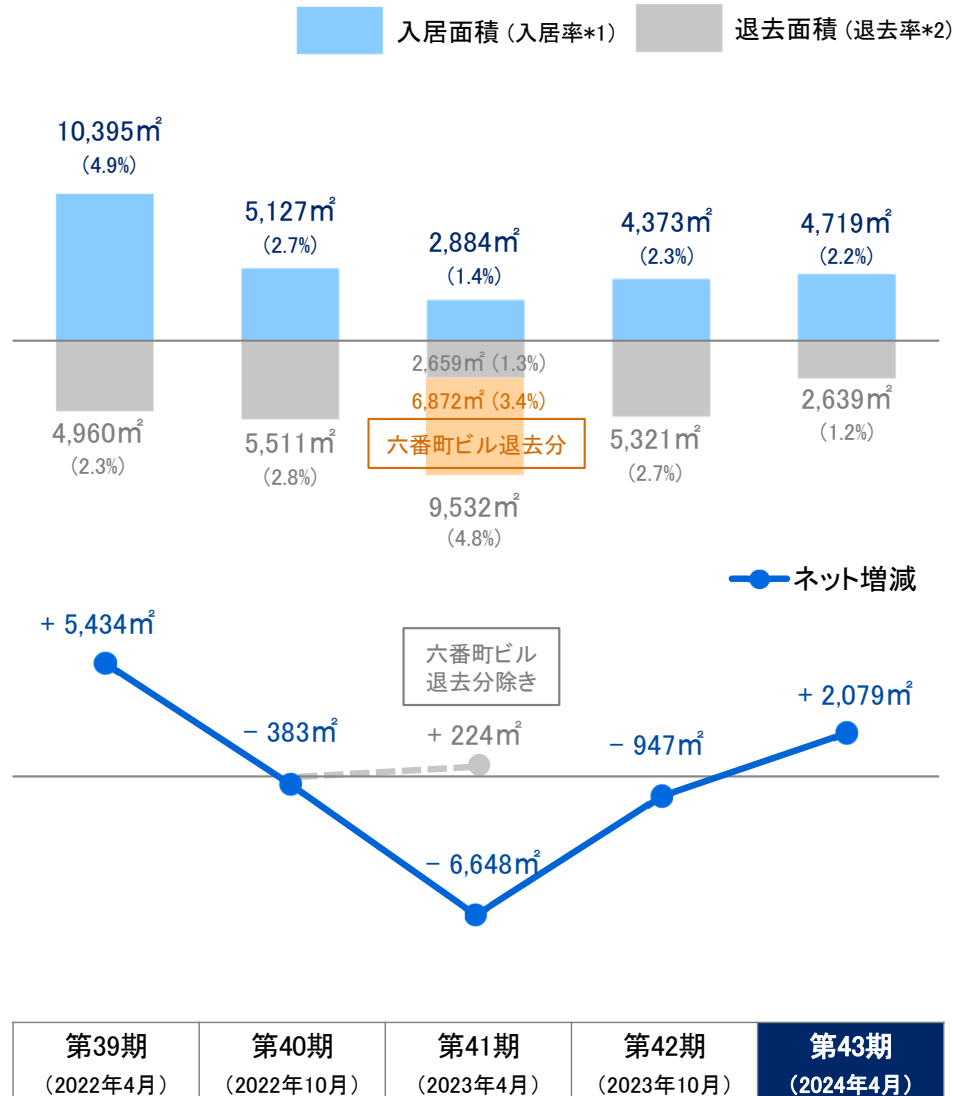
2020年10月
NTT都市開発 単独スポンサー化

	第42期末 (2023年10月)	第43期末 (2024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	59	62
資産規模	2,711億円	3,072億円
平均築年数	24.5年	24.6年
NOI利回り	5.0%	4.9%

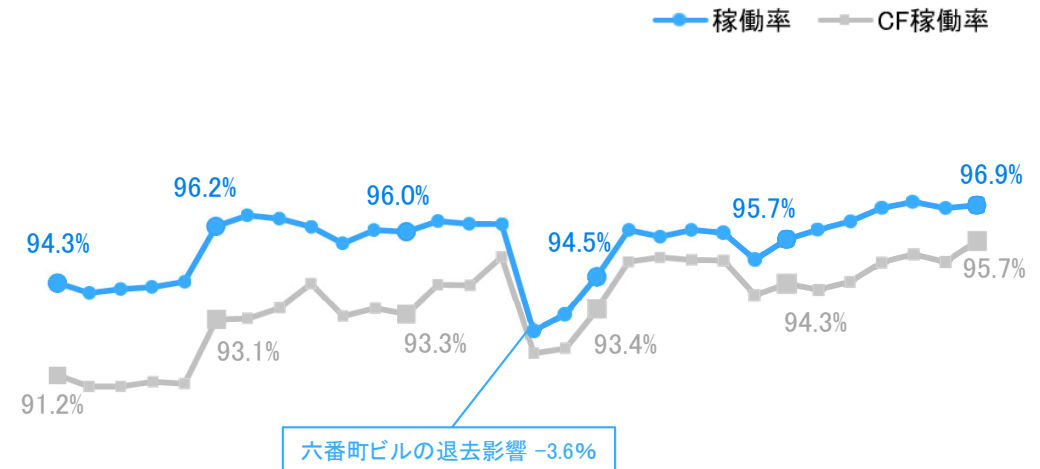


■ 当期は空室区画のリーシングが進み稼働率が上昇、その後も大きな退去はなく堅調に推移。

《オフィス入・退去面積》



《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
94.5%	96.1%	94.9%	95.8%	96.7%
第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4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

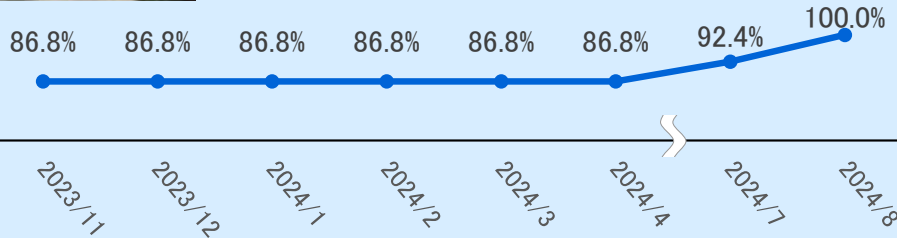
リーシング進捗物件

アーバンネット五反田NNビル



入居面積	900㎡
------	------

- 新規テナントの入居により、2024年8月より満室稼働予定

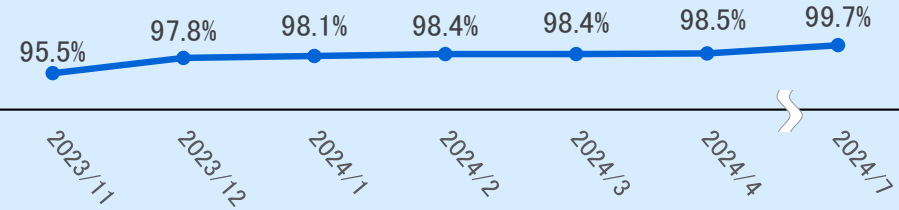


東京オペラシティビル



入居面積*1	1,483㎡
--------	--------

- スポンサー・サポートを活用してNTTグループ会社を約1,600坪誘致
- 新宿方面の夜景が望める高層階の商業フロアのリーシングが進捗



リーシング強化物件

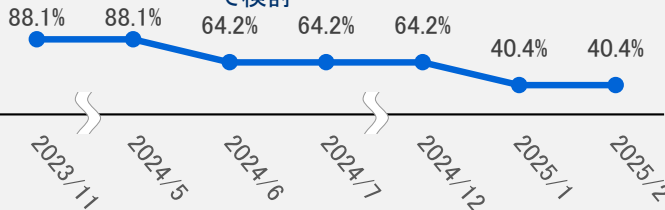
ランディック第2新橋ビル

大規模空室の発生



募集対象面積 (総賃貸可能面積比)	4,145㎡ (1.3%)
----------------------	------------------

- 需給が軟調な港区エリアに所在
- 2024年5月末に複数フロアのテナントが退去、2024年12月末に定借満了を迎えるテナントが退去見込み
- 稼働回復に時間を要する為、売却を含めて検討

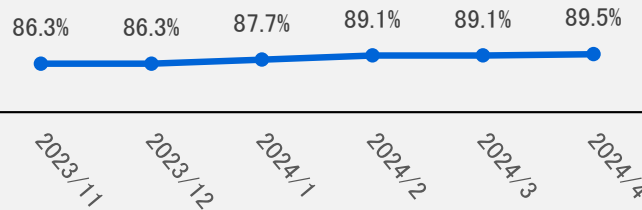


かながわサイエンスパークR&D棟



募集対象面積*1 (総賃貸可能面積比)	1,570㎡ (0.5%)
------------------------	------------------

- 物件の特殊性により需要は限定的
- 共有者と協議の上、大規模修繕を実施中
- リーシングは徐々に進捗し、44期末の稼働率は91.9%まで回復見込み

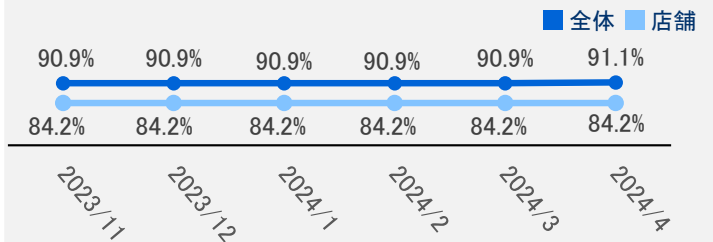


NTTクレド岡山ビル



募集対象面積*1 (総賃貸可能面積比)	940㎡ (0.3%)
------------------------	----------------

- リーシングに苦戦している店舗区画の稼働率は84%で横ばい
- 減価償却費の負担が大きく、償却後利回りは低水準

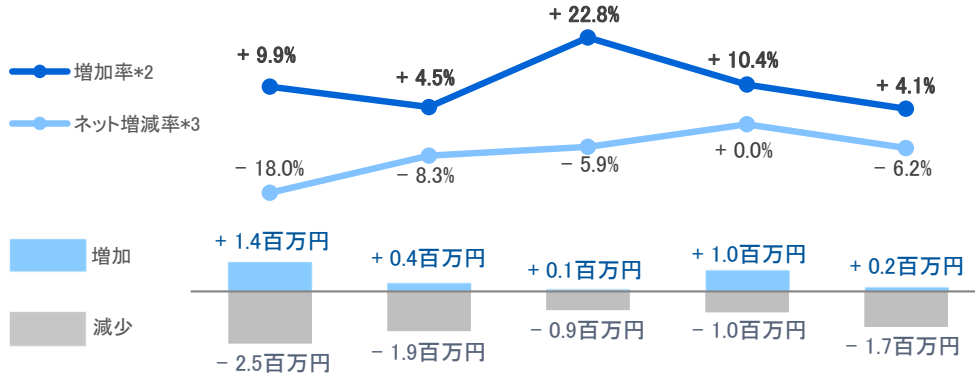


*1 実質的な共有持分割合を加味した数値を記載しています。

■ 入替時の賃料減少は東京オペラシティビルを中心にいくつかの物件で見られるが、収支全体に与えるインパクトは僅少。

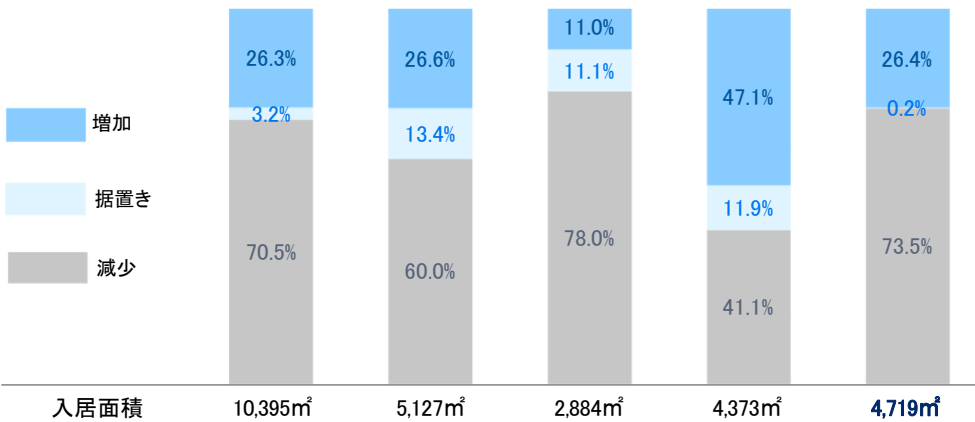
《テナント入替時の賃料動向》*1

1. 月額賃料増減



期	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
---	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

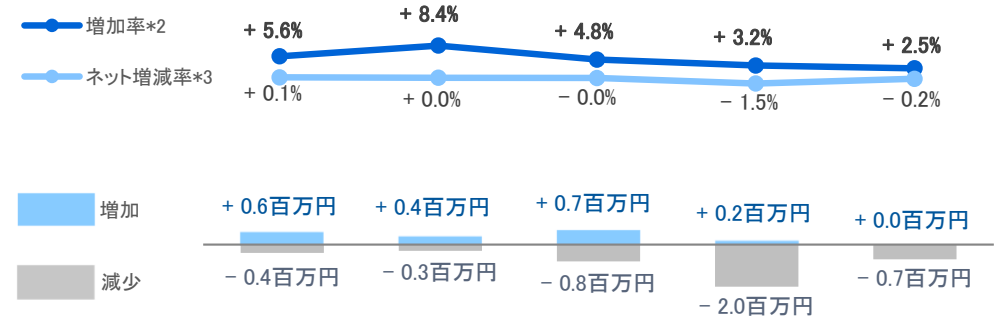
2. 入替時の増減割合(面積ベース)



期	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
---	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

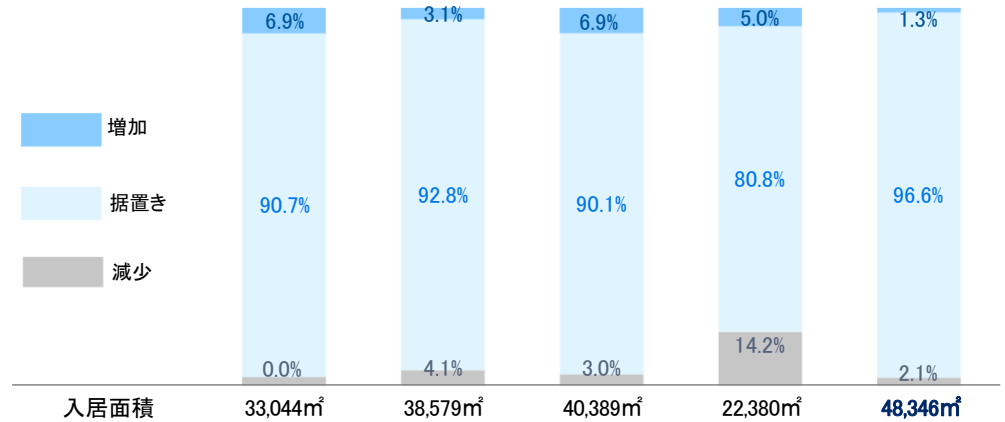
《契約更新時の賃料動向》

1. 月額賃料増減



期	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
---	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

2. 更新時の増減割合(面積ベース)



期	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
---	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

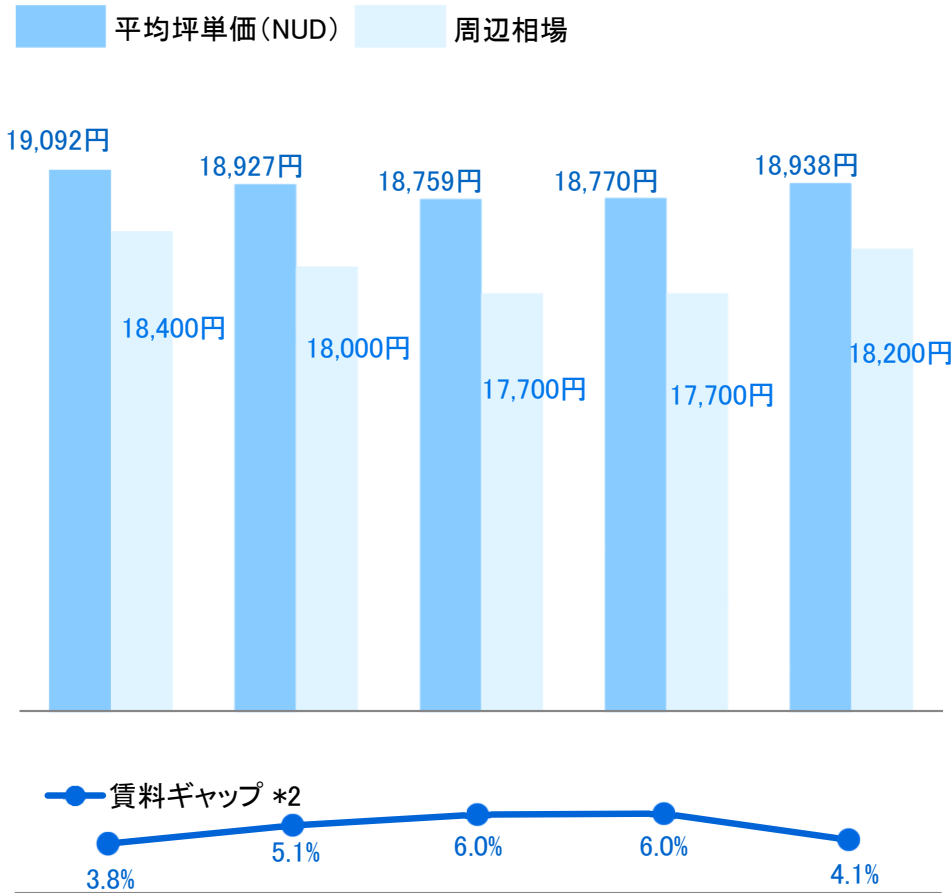
*1 入替時の第39期、第40期は、アーバンネット五反田NNビルにおける特定のテナントの影響を除いた金額を記載しています。

*2 「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

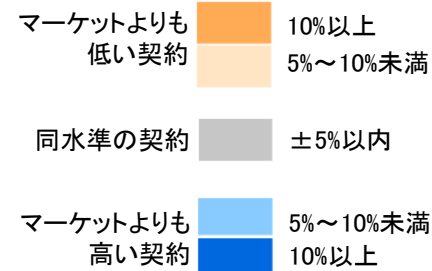
*3 「ネット増減率」=入替又は契約対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 入替又は契約対象区画(入替又は更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前又は前期賃料総額

■ 主に第43期取得物件の影響により平均坪単価(NUD)、周辺相場共に上昇し、賃料ギャップは縮小。

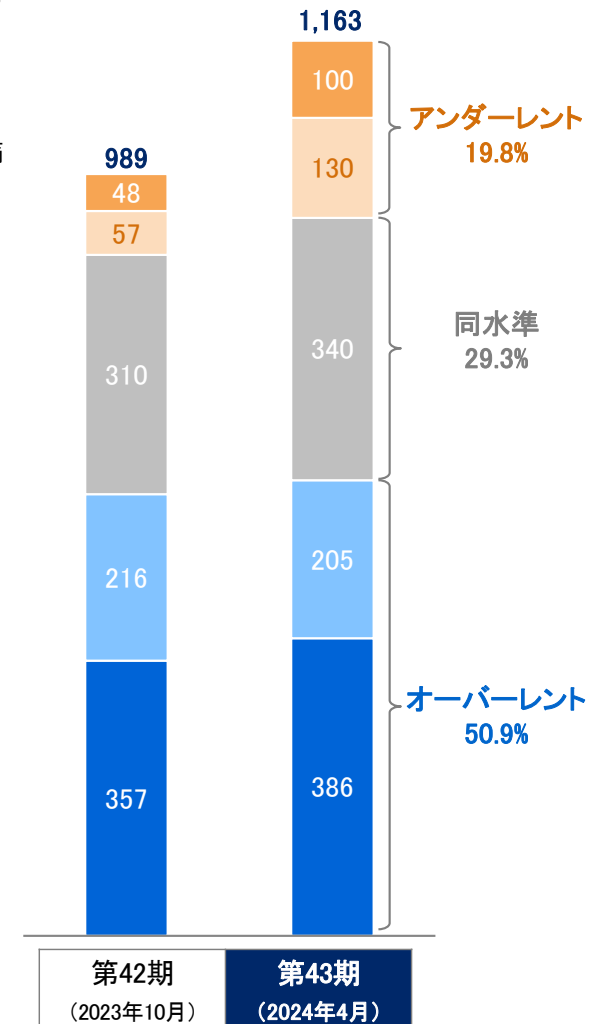
《周辺相場との比較》 *1



《賃料ギャップの内訳》 *1



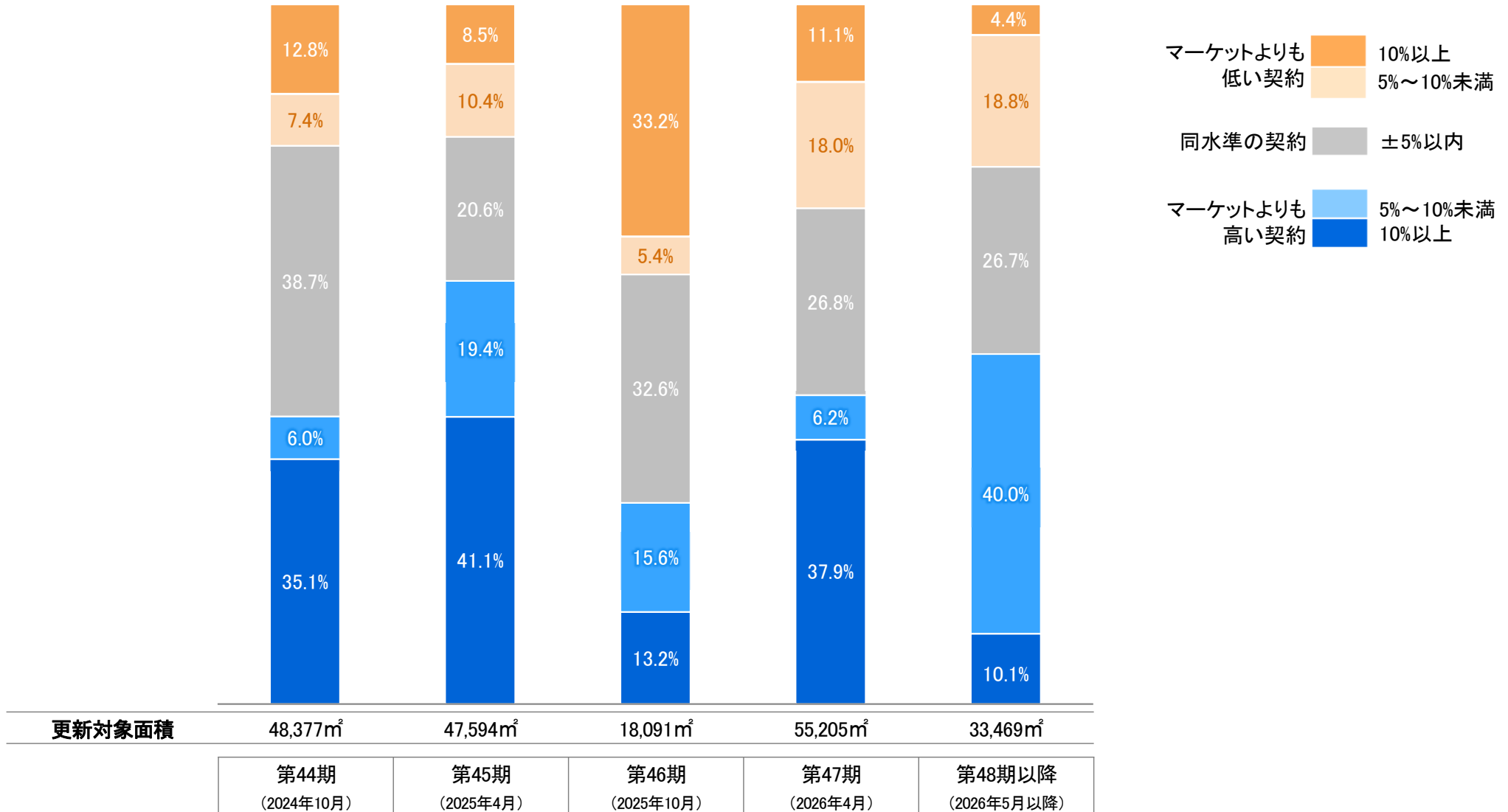
月額賃料合計 (百万円)



*1 本頁の各期のデータについて、前期までは首都圏に所在する物件のみを対象としていましたが、今期より全物件を対象として集計しています。

*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。

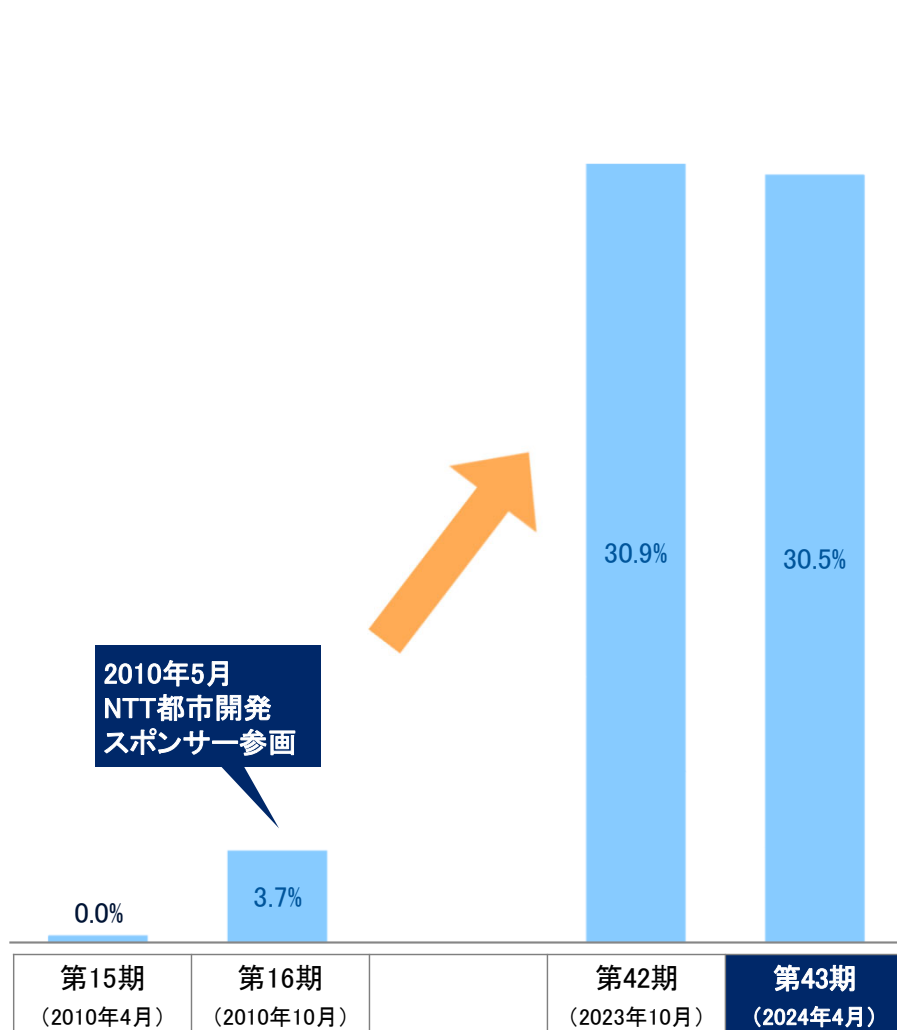
- オーバーレントのテナントに対し、丁寧な対応を通じたりレーションの維持を重視。
- 一方、アンダーレントのテナントに対しては個別事情を踏まえたうえで増額改定交渉を実施。



*1 本頁の各期のデータについて、前期までは首都圏に所在する物件のみを対象としていましたが、今期より全物件を対象として集計しています。

- 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。
- 期中の物件追加によりNTTグループ内外の面積がともに増え、グループ比率は概ね横ばい。

《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

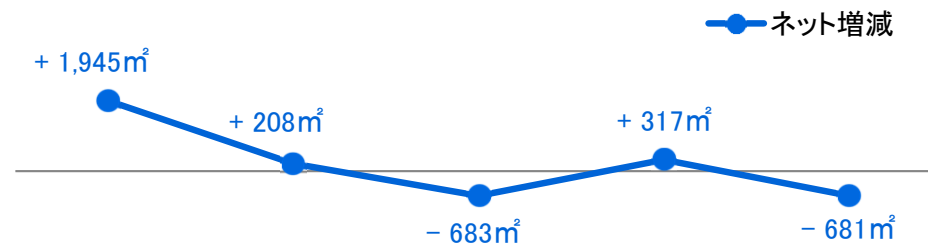
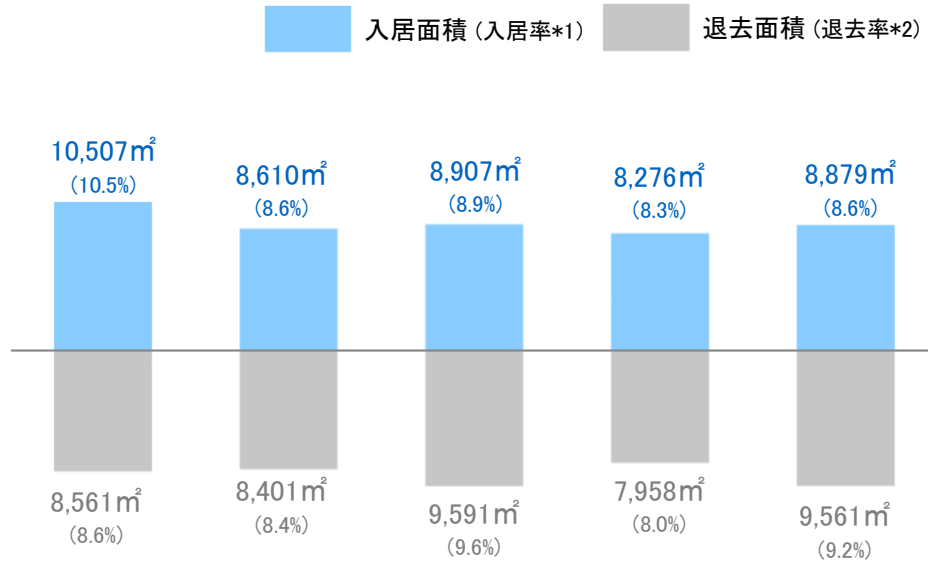
(2024年4月30日現在)

順位	テナント名	賃貸面積 (前期増減)	比率*1	物件名
1	(株)NTTファシリティーズ	13,367㎡ (+ 2,373㎡)	6.1%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,565㎡ (- ㎡)	4.8%	アーバンネット池袋ビルほか
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡ (- ㎡)	3.4%	アーバンネット大森ビル
4	(株)東京リーガルマインド	7,139㎡ (- ㎡)	3.2%	アーバンネット中野ビル
5	NTTファイナンス(株)	6,679㎡ (- ㎡)	3.0%	アーバンネット池袋ビルほか
6	NTTコミュニケーションズ(株)	6,423㎡ (+ 3,606㎡)	2.9%	グランパーク
7	(株)ミライト・ワン	5,325㎡ (- ㎡)	2.4%	アーバンネット五反田NNビルほか
8	東日本電信電話(株)	5,159㎡ (- ㎡)	2.3%	東京オペラシティビル
9	(株)NTT ExC/パートナー	4,801㎡ (- ㎡)	2.2%	アーバンネット麻布ビル
10	(株)NTTデータ	4,581㎡ (+ 1,028㎡)	2.1%	アーバンネット三田ビルほか

*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。

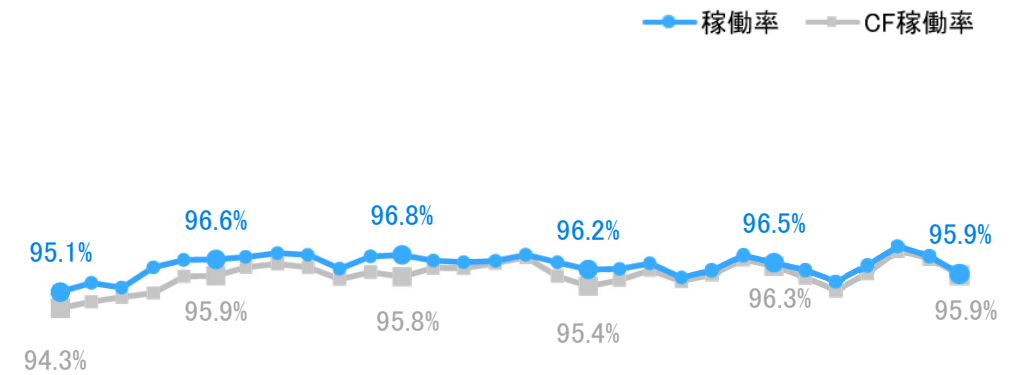
■ 季節的要因による変動はあるものの、安定したマーケットを背景に高稼働を維持。

《レジデンス入・退去面積》



第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4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
95.9%	96.7%	96.5%	96.3%	96.3%

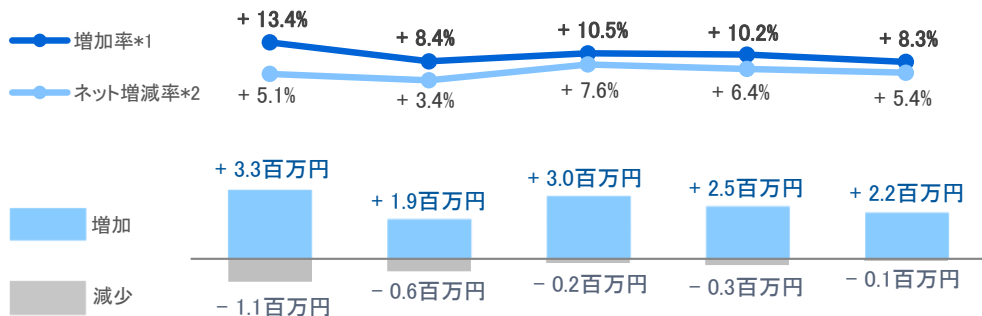
第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

*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

■ 安定したレジデンスマーケットを背景に、入替時、更新時のタイミングを捉えて賃料増額の取組みを実施。

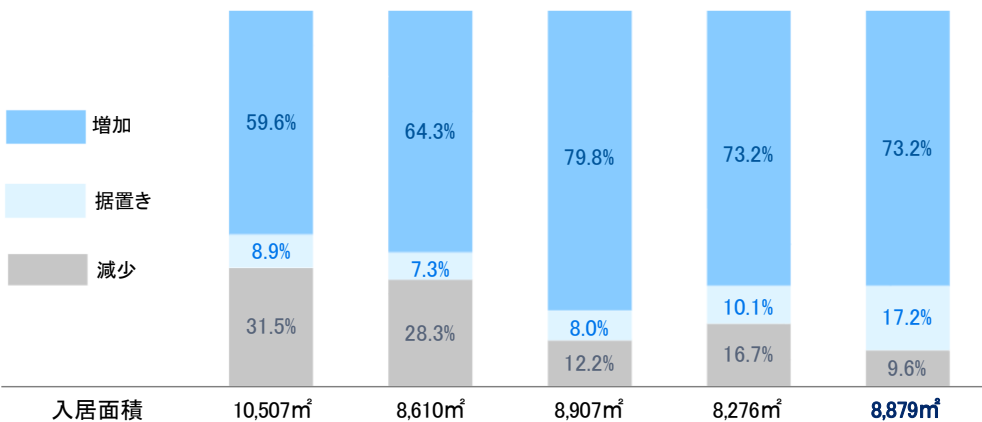
《テナント入替時の賃料動向》

1. 月額賃料増減



	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
--	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

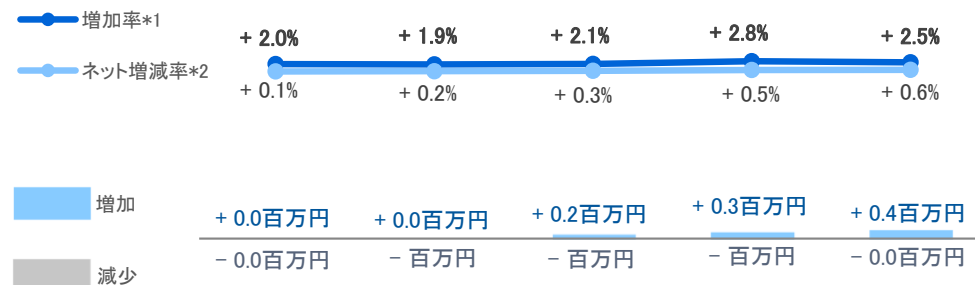
2. 入替時の増減割合(面積ベース)



	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
--	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

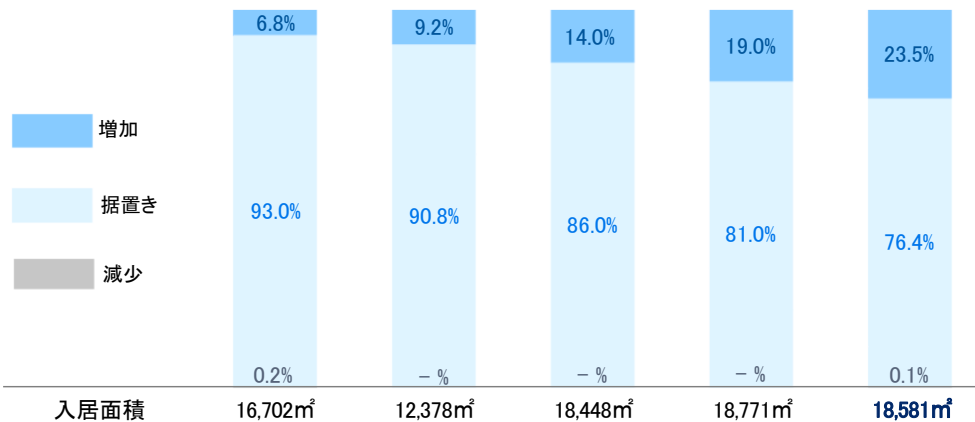
《契約更新時の賃料動向》

1. 月額賃料増減



	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
--	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

2. 更新時の増減割合(面積ベース)



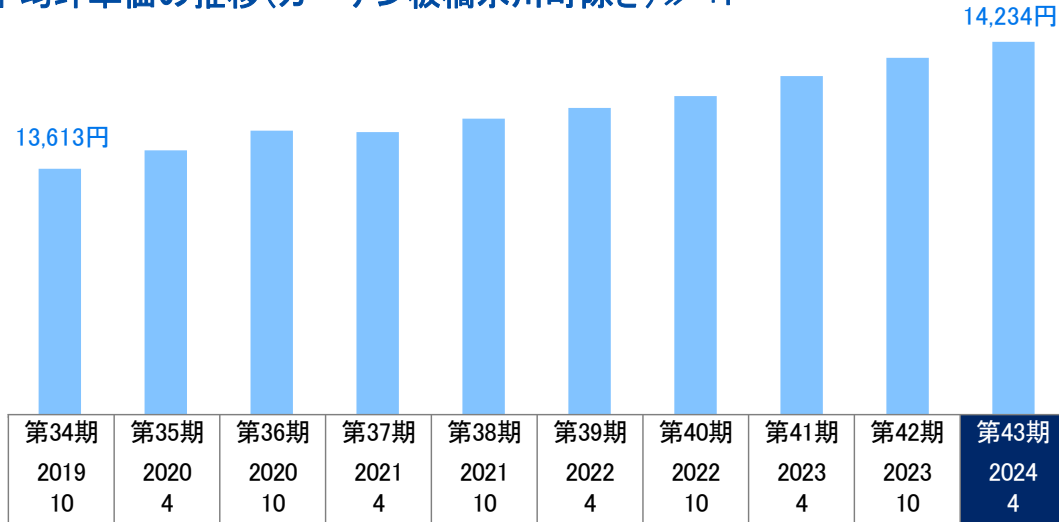
	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
--	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

*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

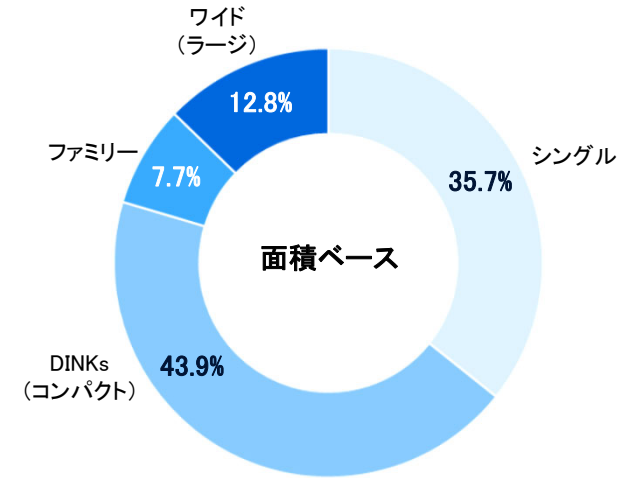
■ コロナ禍で需要が減退したシングルタイプの賃料も2022年に底を打ち回復傾向。その他タイプは上昇傾向が続き、平均賃料は5年で5%程度上昇。

《平均坪単価の推移(ガーデン板橋氷川町除き)》*1

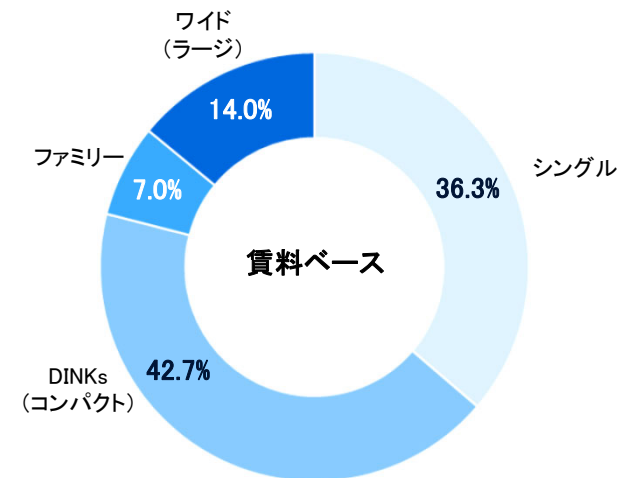
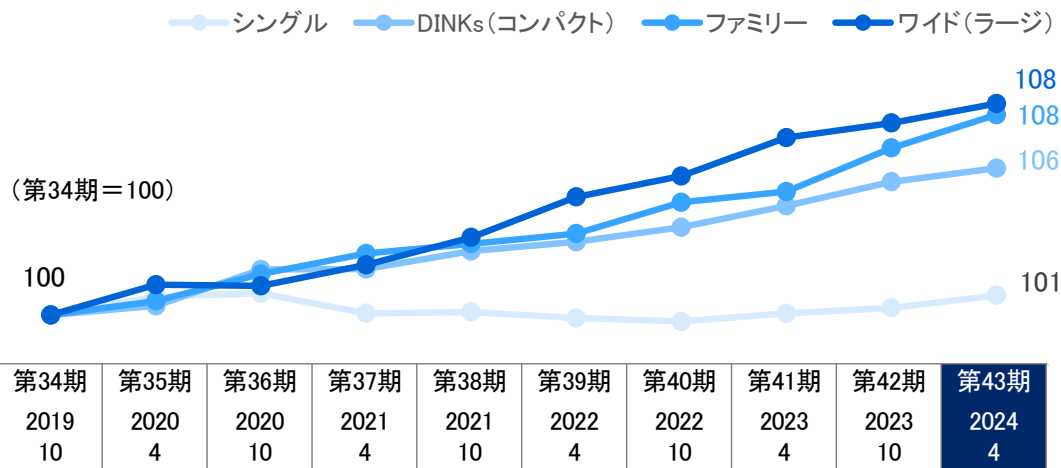


《住戸タイプ別比率》*1

(2024年4月30日現在)



《住戸タイプ別平均賃料増減(ガーデン板橋氷川町除き)》*1*2

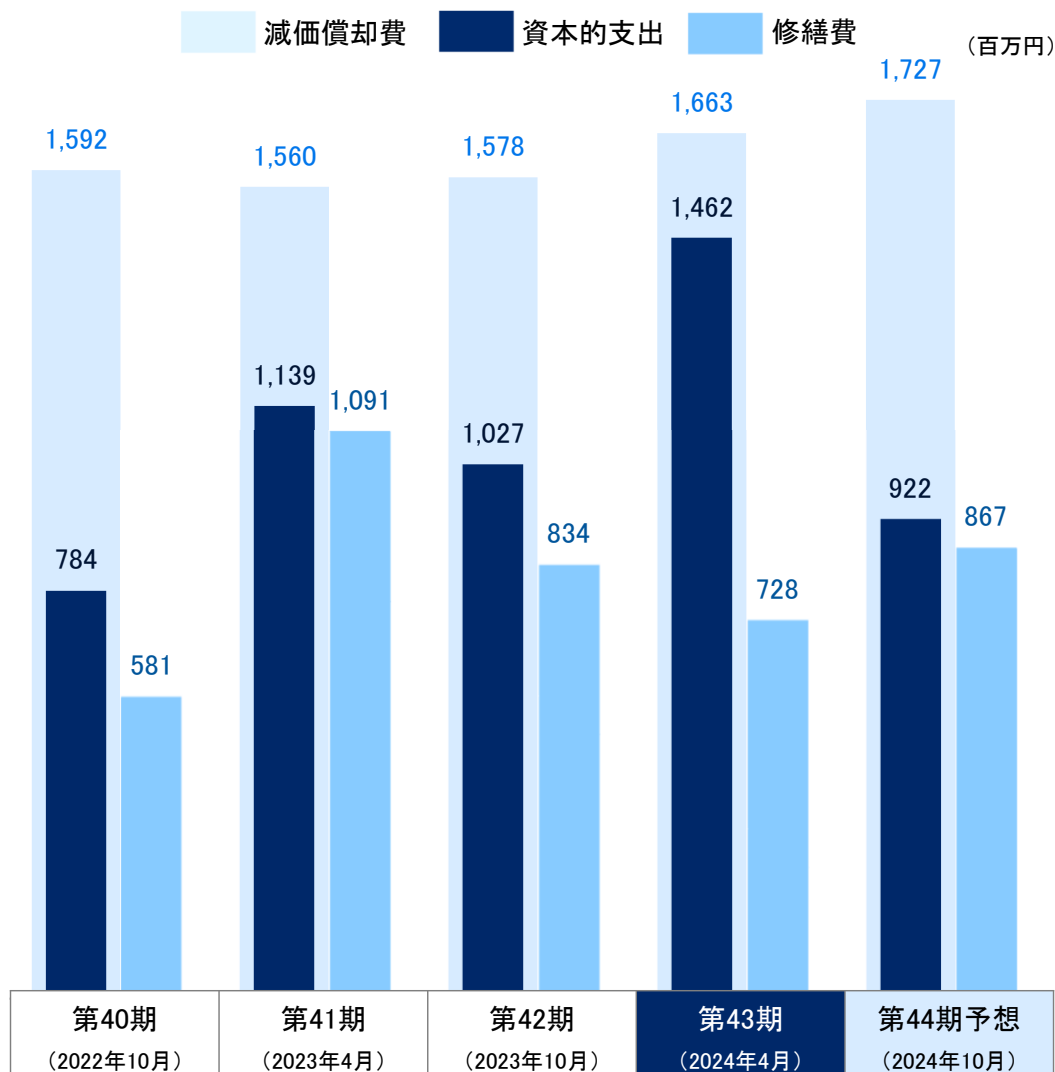


*1 保有物件の住居区画における各決算期末時点での契約に基づき作成しています。

*2 第34期の賃料坪単価=100として指数化しています。

- 機器不足等による工事の納期管理が難しい環境下での時期ずれや、工事費削減努力等の結果、当期の修繕費が減少。
- 資本的支出も工期のずれにより増加したものの、翌期は減少見込み。

《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43期実績 [728百万円]	かながわサイエンスパーク R&D棟	136	空調設備更改工事
	東京オペラシティビル	120	発電機制御盤更改工事
	グランパーク	48	LED化工事
第44期計画 [867百万円]	東京オペラシティビル	133	ゴンドラ改修工事
	上野トーセイビル	121	外壁修繕工事
	アーバンコート市ヶ谷	63	外壁修繕工事

《資本的支出》

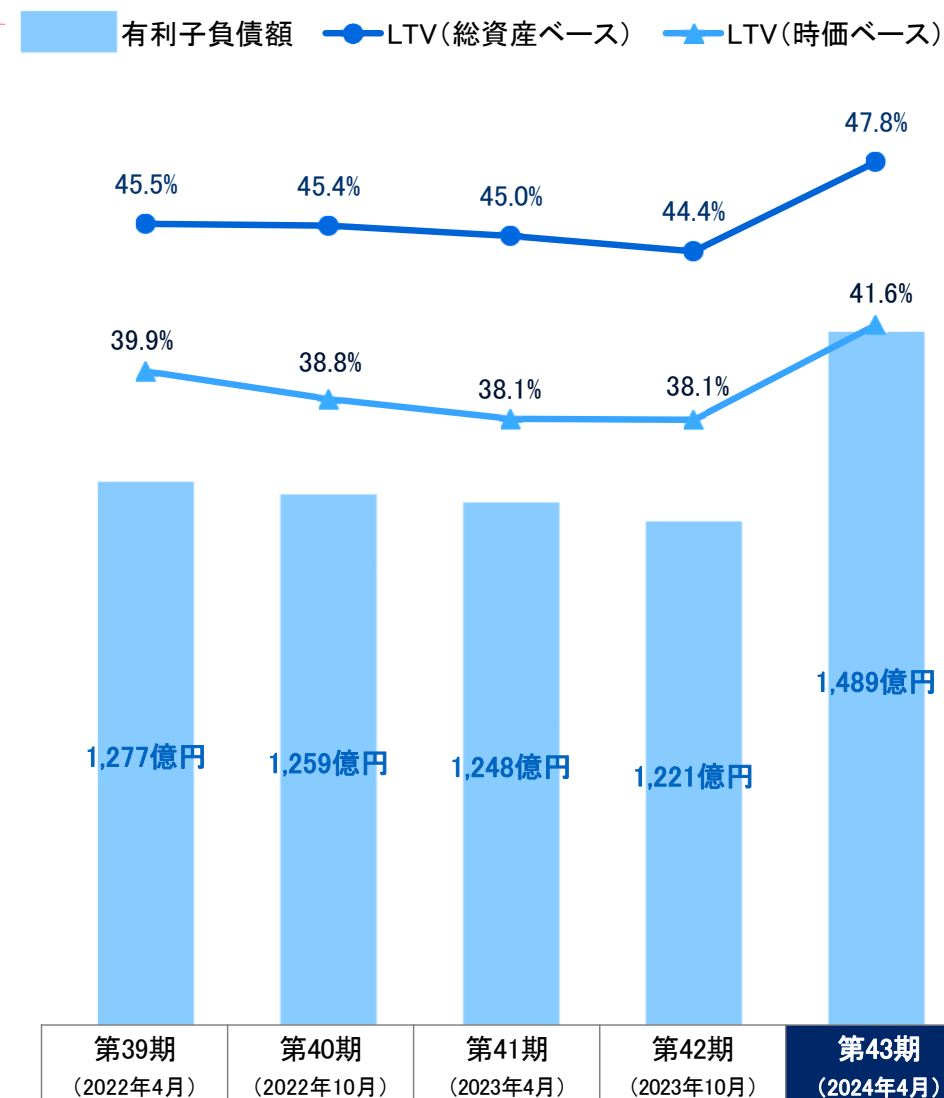
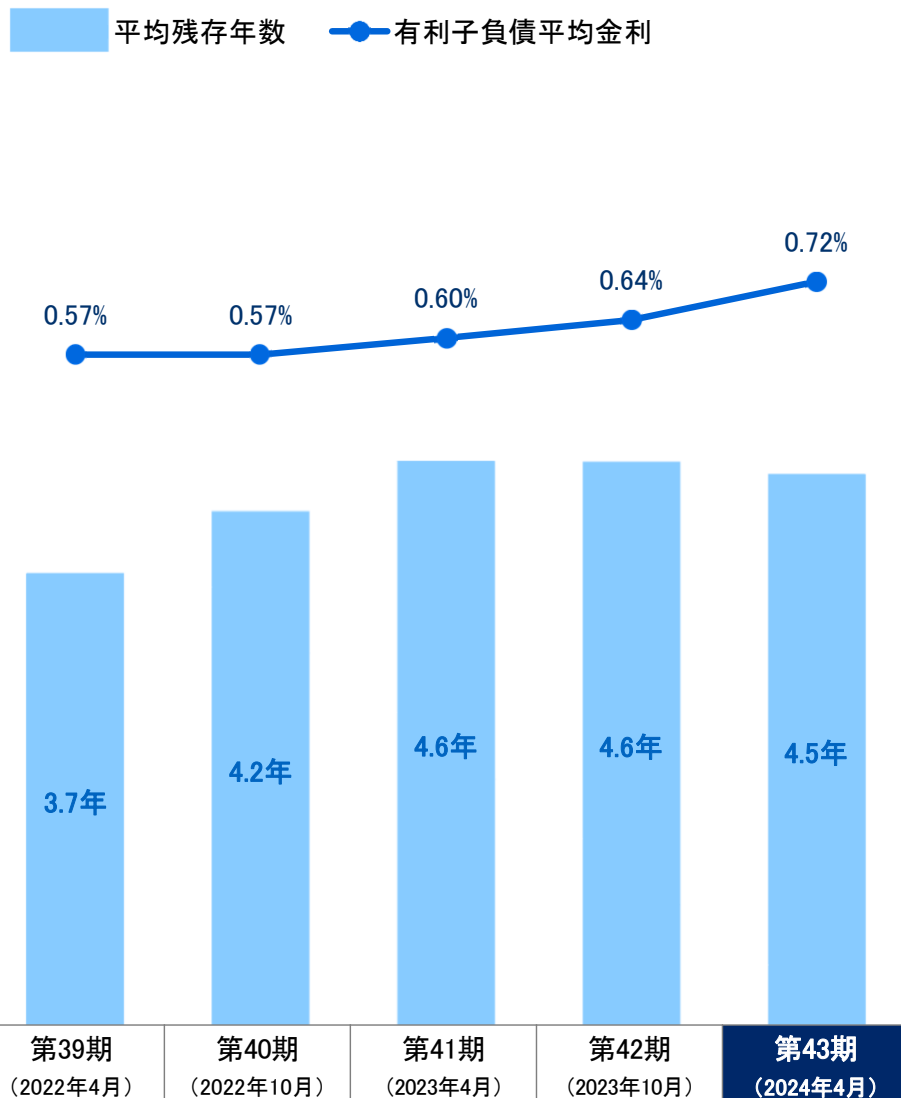
(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第43期実績 [1,462百万円]	東京オペラシティビル	381	ゴンドラ改修工事
	かながわサイエンスパーク R&D棟	281	空調設備更改工事
	アーバンエース肥後橋ビル	92	中央監視盤更改工事
第44期計画 [922百万円]	東京オペラシティビル	211	ゴンドラ改修工事
	アーバンネット五反田NNビル	119	エレベーター改修工事
	アーバンエース肥後橋ビル	91	空調設備更改工事

- 当期は物件取得資金として268億円を新規借入したことでLTVが上昇。
- 金利上昇局面を迎える中、JCR格上げを踏まえた条件交渉や借入期間の調整により金利負担の急激な上昇を抑える方針。

《平均金利・平均残存年数》*1

《LTV(有利子負債比率)》

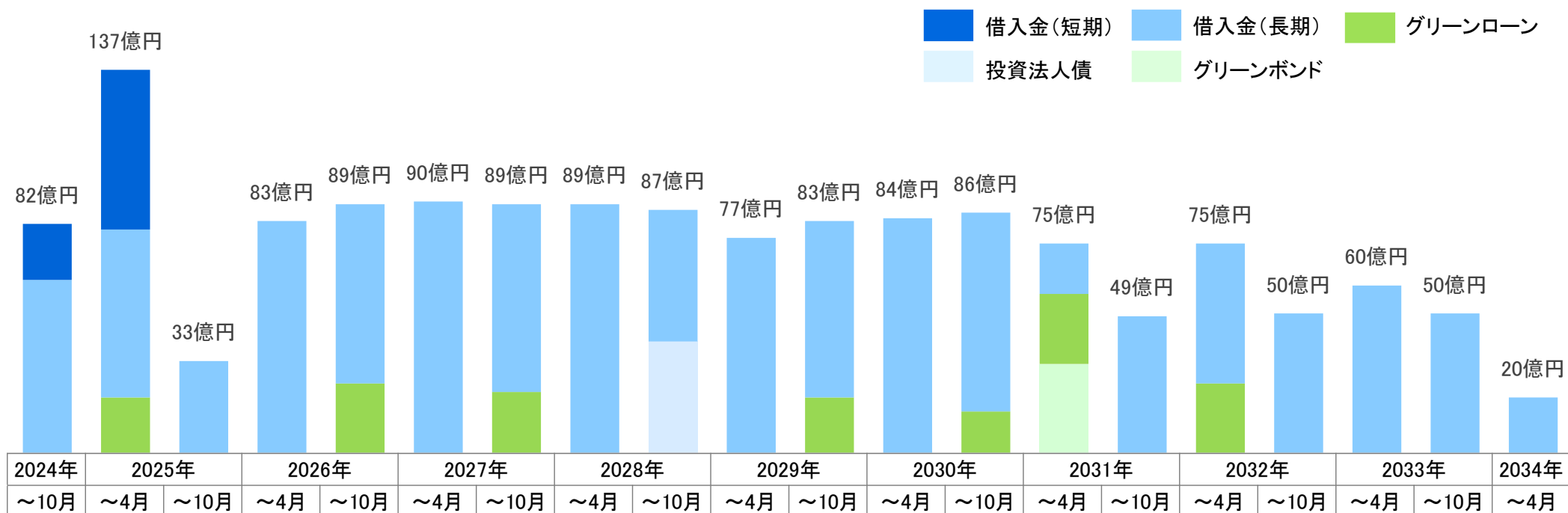


*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

■ 当期は物件取得資金として借入が増加したが、今後の物件売却も見据えて一定程度は短期資金で借入。

《当期中の返済・調達内容》

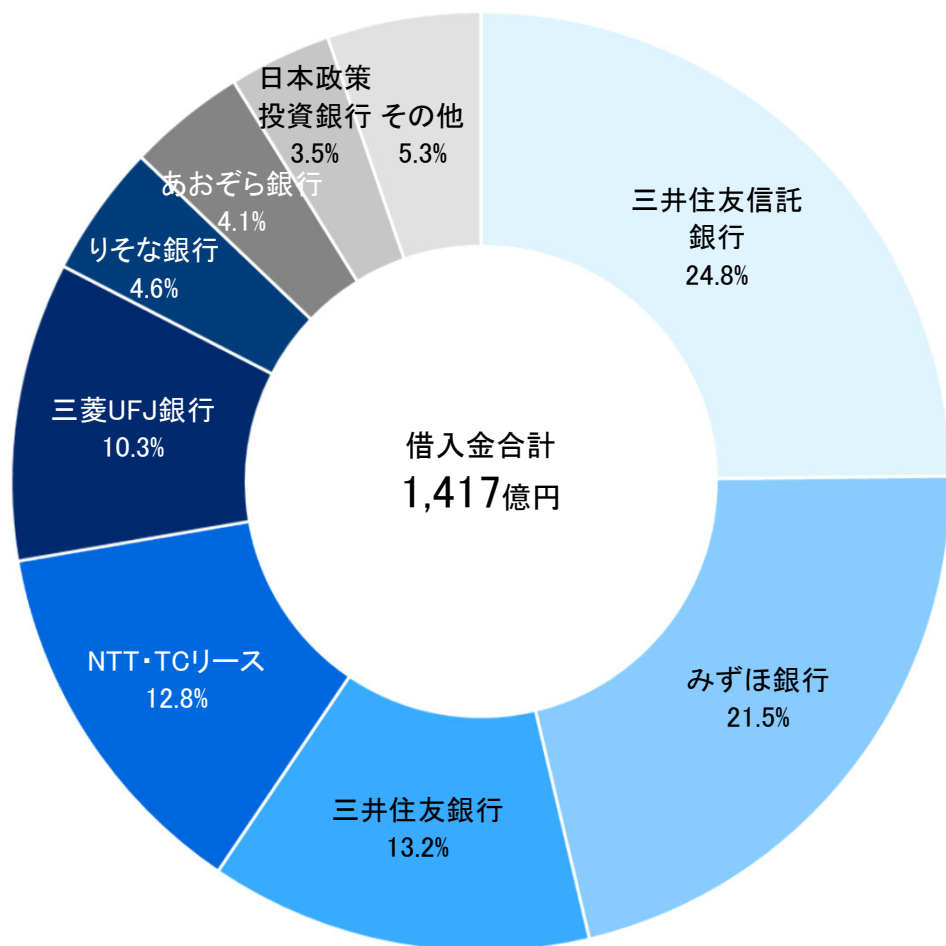
	金額	平均借入期間	平均金利
	89億円	3.0年	0.20%
返済	長期借入金 32億円	長期借入金 5.2年	長期借入金 0.28%
	短期借入金 37億円	短期借入金 1.0年	短期借入金 0.20%
	投資法人債 20億円	投資法人債 3.0年	投資法人債 0.06%
	357億円	4.9年	0.83%
調達	長期借入金 280億円	長期借入金 6.0年	長期借入金 0.98%
	短期借入金 77億円	短期借入金 1.0年	短期借入金 0.31%
	投資法人債 -円	投資法人債 -年	投資法人債 -%



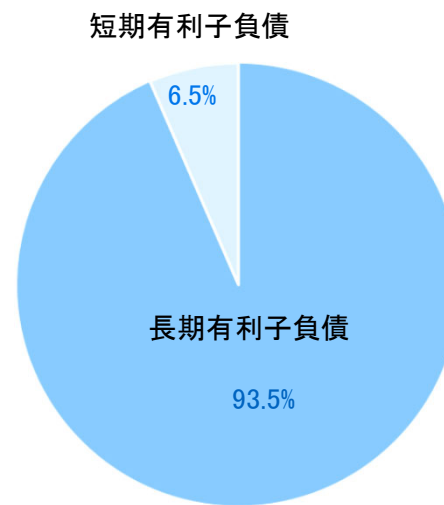
■ スポンサー・サポートを活用した継続的な外部成長や物件の運営面、財務面等が評価され、長期発行体格付が「AA-」から「AA」に変更。

(2024年4月30日現在)

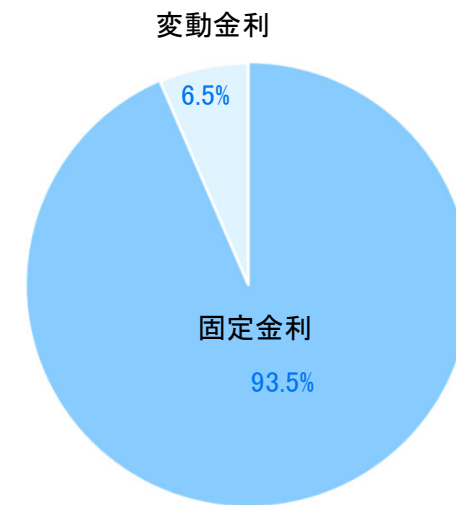
《借入先の状況》



《長期有利子負債比率》



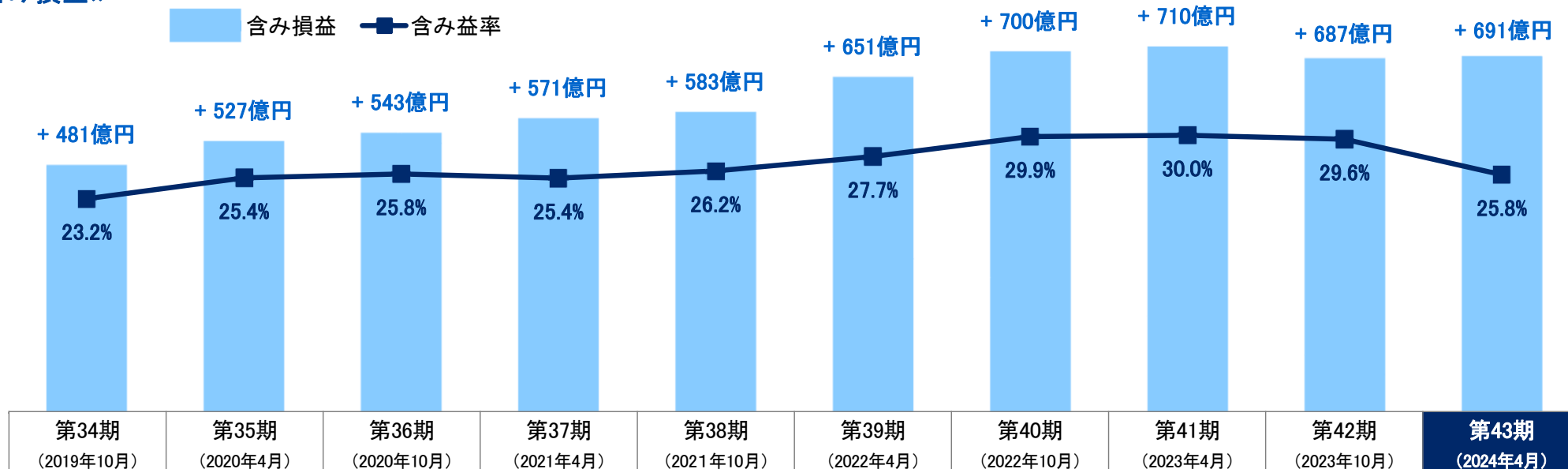
《固定金利比率》



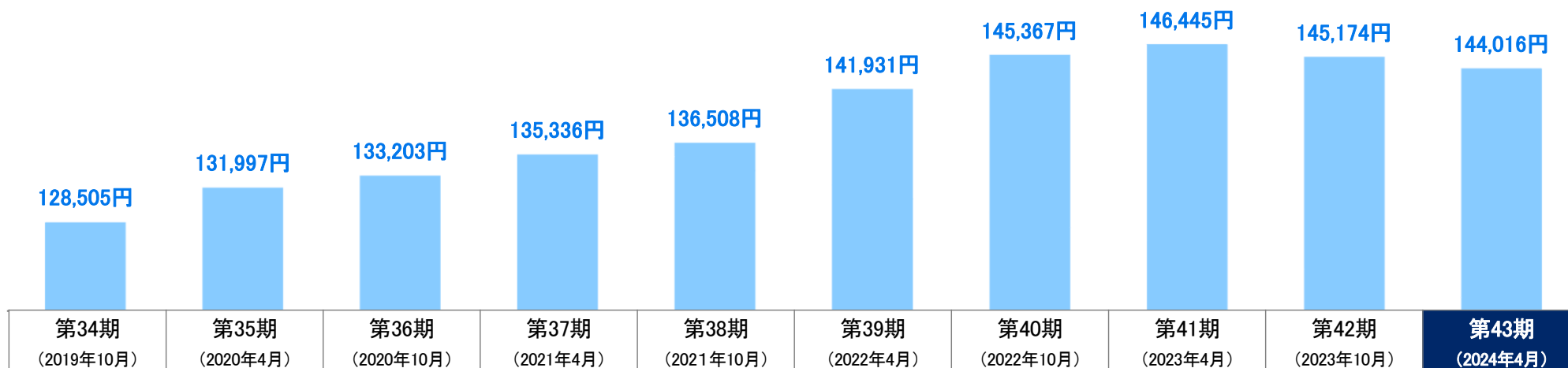
格付機関	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	発行体格付 : AA 格付の見通し : 安定的

■ 当期は既存物件の一部で、退去影響や費用増を反映して鑑定評価額が下がり、含み益率及び一口当たりNAVが低下。

《含み損益》



《一口当たりNAV》



《含み損益の分析》*1

	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	増減
対象資産数	58件	61件	+ 3件
期末算定価額	3,008億円	3,376億円	+ 367億円
帳簿価額	2,321億円	2,684億円	+ 362億円
含み損益	687億円	691億円	+ 4億円
含み損益率	29.6%	25.8%	- 3.8%

《キャップレートと査定賃料の分析》*1

	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	増減	
キャップレート *2	上昇	-	1	+ 1
	変動なし	44	54	+ 10
	低下	14	3	- 11
査定賃料 *3	上昇	22	23	+ 1
	変動なし	30	31	+ 1
	下落	4	2	- 2

*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。

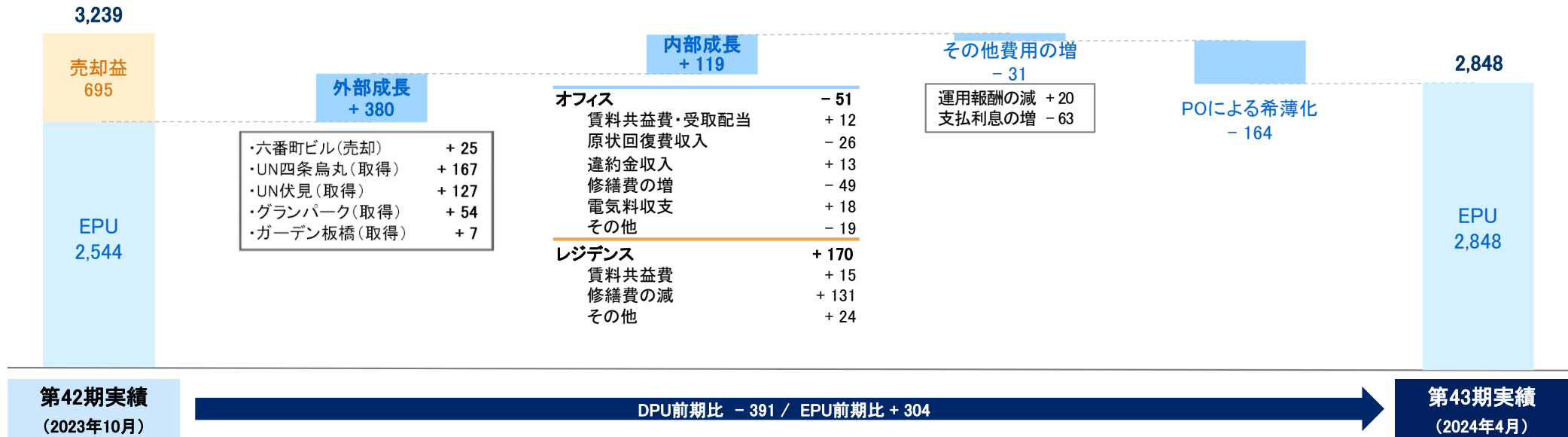
(2) 各期末の保有物件から、売買により前期比較できない物件、優先出資証券、直接還元法を用いずDCF法で評価している物件を除いています。

分配金増減分析：第43期（2024年4月期）

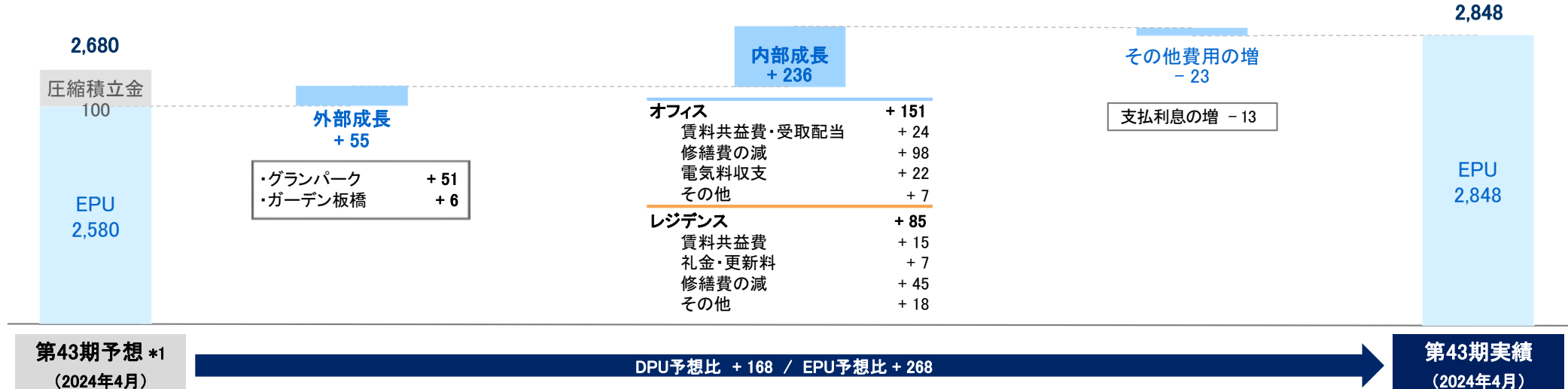
■ 当期のEPUはグランパーク及びガーデン板橋氷川町の持分を取得したことに加え、修繕費等の削減により2023年12月15日付で公表した予想に対して+268円（前期比+304円）で着地。

《前期との比較》

(円)



《業績予想との比較》



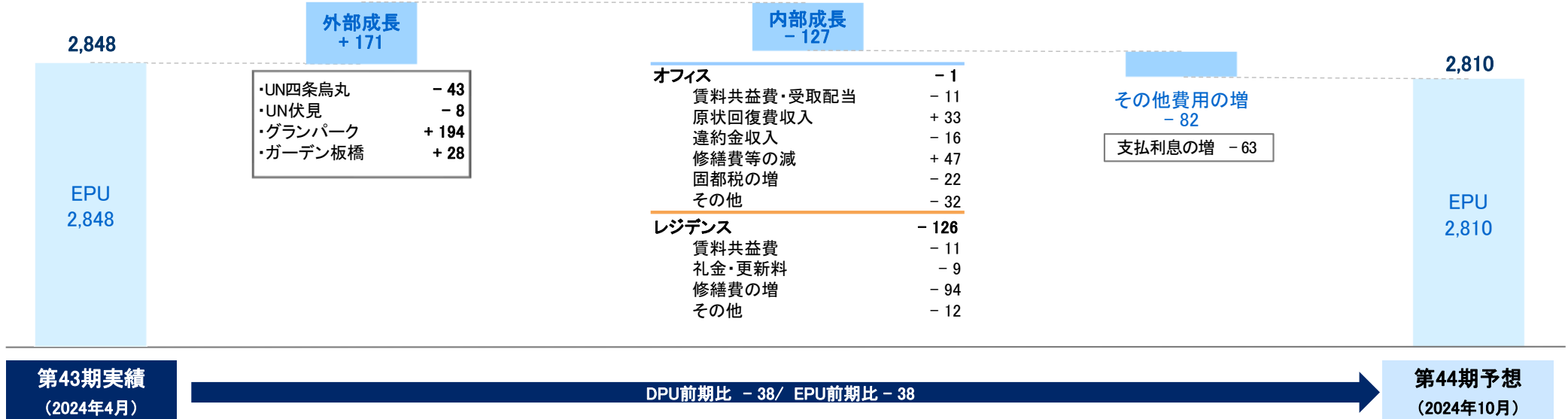
*1 2023年12月15日付で公表した予想金額を記載しています。

分配金増減分析：第44期（2024年10月期）・第45期（2025年4月期）

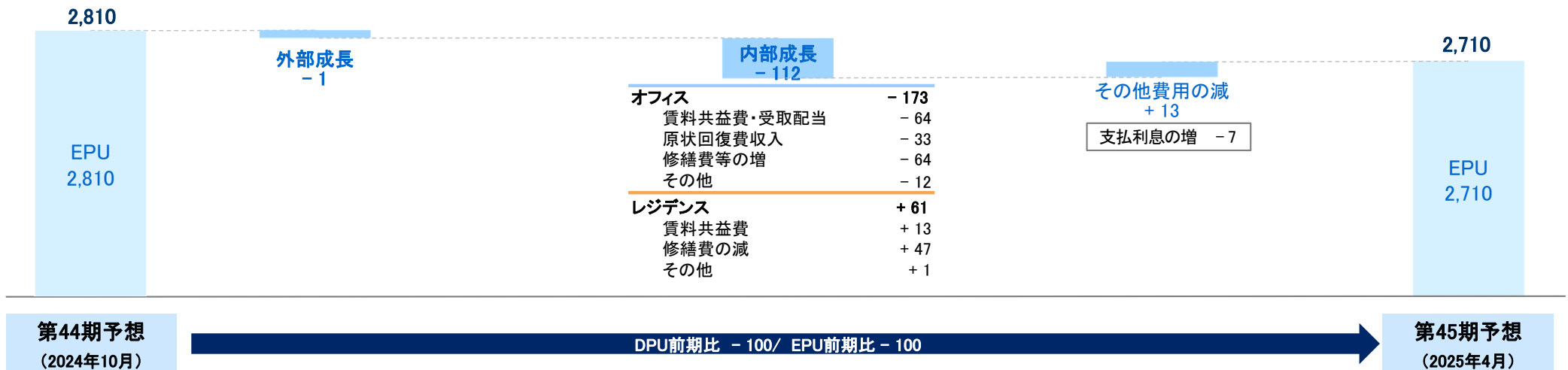
- 第44期予想：UN四条烏丸とUN伏見の固都税効果の剥落、修繕費の増加等によりDPU/EPUは前期比38円減少見込み。
- 第45期予想：オフィスは退去の影響を織り込み計画を策定。リーシングに注力し、早期の稼働回復をめざす。

《第43期実績 対 第44期予想》

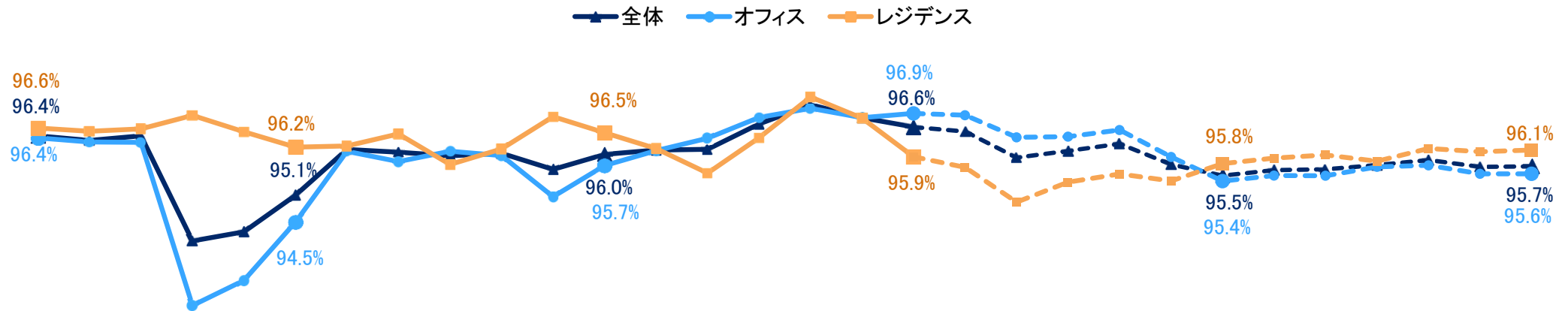
(円)



《第44期予想 対 第45期予想》



- オフィス：現時点で判明している退去を織り込み計画を策定。リーシングに注力し、早期の稼働回復をめざす一方、物件特性によりリスクが高い物件については売却を検討。
- レジデンス：第44期前半は退去が重なり一時的に稼働率が低下するが、リーシングは好調で早期に回復する見込み。



平均稼働率	
全体	95.4%
オフィス	94.9%
レジデンス	96.5%

平均稼働率	
全体	96.0%
オフィス	95.8%
レジデンス	96.3%

平均稼働率	
全体	96.6%
オフィス	96.7%
レジデンス	96.3%

平均稼働率	
全体	96.0%
オフィス	96.2%
レジデンス	95.5%

平均稼働率	
全体	95.7%
オフィス	95.6%
レジデンス	96.0%

2023				2024							2025											
11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月					
第41期実績				第42期実績							第43期実績				第44期予想				第45期予想			

(百万円)

	第42期実績 (2023年10月)	第43期予想*1 (2024年4月)	第43期実績 (2024年4月)	第44期予想 (2024年10月)	第45期予想 (2025年4月)
営業収益	12,181	11,251	11,477	12,145	11,923
うち不動産賃貸事業収益 (売却益除)*2	10,706	11,251	11,477	12,145	11,923
うち売却益	1,475	-	-	-	-
営業費用	6,691	6,901	6,707	7,351	7,265
営業利益	5,490	4,349	4,769	4,794	4,658
不動産賃貸事業損益 (売却益除)*2	4,765	5,034	5,466	5,531	5,363
経常利益	5,042	3,823	4,223	4,165	4,018
当期純利益	5,039	3,823	4,221	4,165	4,016
圧縮積立金(+:取崩、-:繰入)	- 500	+ 148	-	-	-
分配金総額	4,539	3,971	4,220	4,164	4,016
1口当たり分配金/DPU(円)	3,239	2,680	2,848	2,810	2,710
圧縮積立金残高	1,611	2,111	2,111	2,111	2,111

*1 2023年12月15日付で公表した予想金額を記載しています。

*2 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。

《温室効果ガス排出量目標の設定》

《2023年GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価》

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)

GRESB
レーティング

『5 Star』

(2年連続)

『グリーンスター』

(7年連続)

GRESB
開示評価

『A評価(最高ランク)』

(4年連続)

2020年度

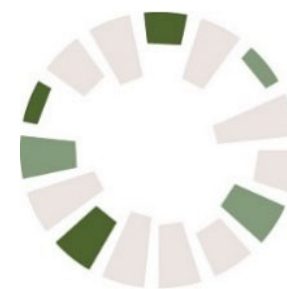
基準年度

2030年度

原単位 **42%削減**
(スコープ1,2)

2050年度

排出量 **ネットゼロ**
(スコープ1,2,3)



G R E S B
★★★★★ 2023



G R E S B
Public Disclosure 2023

《環境認証の取得》

- 保有物件の環境認証取得を積極的に進め、当期は4物件で新規取得

CASBEE不動産評価認証 : 芝浦アイランド エアタワー(Aランク)

DBJ Green Building 認証 : プレミアステージ三田慶大前(☆3)

低炭素モデルビル : アーバンネット五反田NNビル(A4)
: 上野トーセイビル(A2+)



各環境認証の取得状況(2024年4月30日現在)

	取得物件数	取得割合 対物件数	取得延床面積	取得割合 対延床面積
CASBEE不動産 評価認証	23	37.1%	276,565㎡	53.2%
DBJ Green Building 認証	23	37.1%	90,013㎡	17.3%
BELS	3	4.8%	30,520㎡	5.9%
低炭素モデルビル	7	11.3%	59,922㎡	11.5%

《イベントの開催・支援》

事例1: 東京オペラシティ

- 「オペラシティフェスティバル」において、国内外で活躍するJazzミュージシャンによるライブや、ライブアートワークショップ等を実施



事例2: 品川シーズンテラス

- 遊びを通じて子どもの好奇心や想像力を刺激し成長を促進するイベント「品川キッズ・ファミリーテラス」を開催



《お客様本位の業務運営に関する方針》

- 資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問(株)は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択
- 投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を逐次開示
- 2024年4月付けで取り組み状況(2023年度)をアップデート。上場/私募リート、ファンド等の資産運用を受託する「NTT都市開発グループ唯一の資産運用会社」として引き続き投資主利益を最優先に考えた業務運営を誠実・公正に実施

＜本方針及び取り組み状況の詳細について＞

<https://www.nttud-am.co.jp/fiduciary-duty/>

＜「顧客本位の業務運営に関する原則」に基づく取組方針等を公表した金融事業者リスト(令和5年12月27日時点)(金融庁HP)＞

https://www.fsa.go.jp/news/r5/kokyakuhoni/202402/fd_202402.html

《コンプライアンス・プログラムの実施》

- 本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守態勢の整備を推進
- コンプライアンス・プログラムは、外部専門家を構成員に含むコンプライアンス委員会で決議され、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムの進捗・達成状況について、定期的に、コンプライアンス委員会に報告。
- 2023年度の主な実施内容は右記の通り。計画通り進捗したことをコンプライアンス委員会に報告。

















＜2023年度の主な取組状況＞






主な専門資格の取得状況		NUDにおけるニュースリリース等の件数	
宅地建物取引士	34人	決算等に関する情報	17件
不動産証券化マスター	20人	物件の運用等に関する情報	20件
不動産鑑定士	2人	資金調達に関する情報	30件
一級建築士	1人	その他	10件
ビル経営管理士	18人		

＜2023年度コンプライアンスプログラムの主な実施内容＞

	実施部署	主な内容
1.内部監査体制の充実	内部監査室	・実効性のある内部監査計画の策定と実施等
2.規程、マニュアルを遵守した業務遂行	各部室	・法令の変更等に応じた関係規程等の適時改正 ・規程、マニュアルに沿った業務運営の遂行等
3.役職員のコンプライアンス意識の徹底	コンプライアンス室、全社員	・全社員向けコンプライアンス研修の実施(年9回) ・コンプライアンス情報の発信 ・社外研修への積極的参加推奨等

■ 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
気候変動への対応		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費量及び温室効果ガス(CO₂)排出量の管理・削減 2050年度までに 温室効果ガス(CO₂)排出ネットゼロをめざす 2030年度までに温室効果ガス(CO₂)排出量(原単位)42%削減(2020年度基準)をめざす 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 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(CO₂)排出量(原単位) 	
水資源の保全		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 水消費量の管理・削減・再利用 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 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの床面積当たり水消費量(原単位) 	
省資源とリサイクルの推進		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 廃棄物量の管理・削減・再利用 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオにおける廃棄物のリサイクル率 	
ポートフォリオのグリーン化		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得物件の増加 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) GRESB評価の維持・向上 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオにおける環境認証取得物件数 GRESB評価 	
テナント・エンゲージメント		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	   

マテリアリティ		SDGsとの関係
テナント・エンゲージメント		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> テナントの健康・安全・快適性の向上 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 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 	
従業員エンゲージメント(資産運用会社)		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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 資格奨励プログラムの提供による人材育成の推進 ダイバーシティの推進 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 	   
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 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 主な専門資格の取得者数 女性管理者比率/女性従業員比率/60歳以上従業員比率 	
コンプライアンスの徹底		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス研修実施回数/年 	
運営リスク管理の強化		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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 	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 安全訓練実施回数/年 	
ステークホルダー・エンゲージメント		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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 GRESB開示評価レベルの維持・向上 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> GRESB開示評価 	

- 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

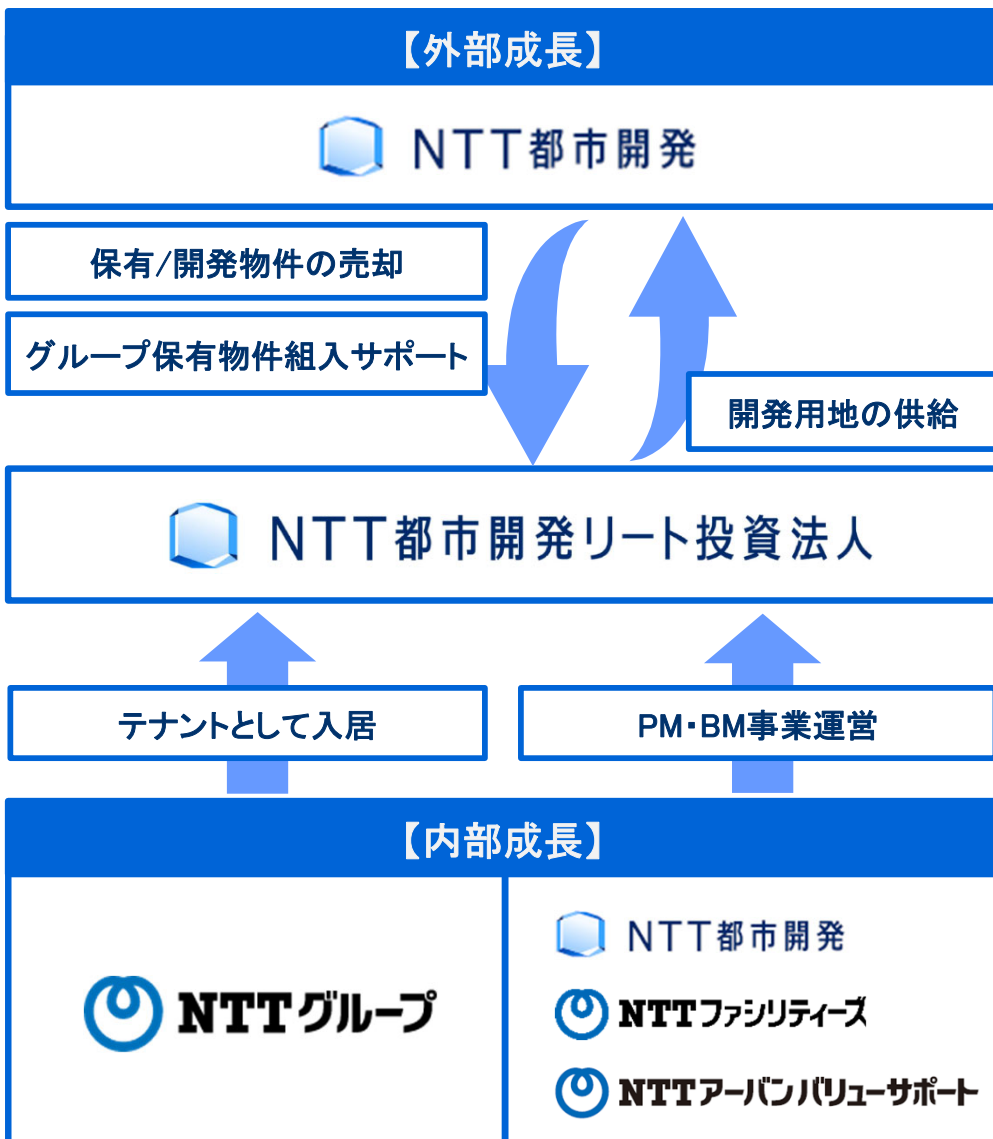
NTTアーバンソリューションズ総合研究所

- 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グループでは、成長のための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が増加。



<<NTT都市開発との物件入替事例>>



<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>>



■ 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

NTT日比谷ビル、帝国ホテル、旧第一勧銀本店ビル等の跡地に、事業者10社によりオフィス、商業施設、ホテル、住宅、ホール等を整備する都心最大級(総延床面積約110万㎡)の開発プロジェクト



(完成イメージ)

竣工済

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



2023 アーバンネット御堂筋ビル / 大阪

ABWやWell-BeingのサポートとICTにより、新たな働き方を実現する次世代ワークプレイス



2024 広島スタジアムパーク / 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



2024 大阪・法円坂ホテル計画 / 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」開業予定



2025 (仮称)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」開業予定



2026 (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
「ハイアット セントリック 札幌」開業予定



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



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
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・開業年度を表示しています。

<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㎡



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。

<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。

九州エリア

写真:川澄・小林研二写真事務所
博多イーステラス

写真:フォワードストローク
アーバンネット天神ビル

写真:フォワードストローク
アーバンネット博多ビル

中国・四国エリア

写真:川澄建築写真事務所
NTTクレド基町ビル

NTTクレド白島ビル

関西エリア

グランフロント大阪

写真:株式会社写真通信
UDゆめ咲ビル

ウエリスアイビー 門戸厄神

北海道エリア

写真:フォワードストローク
エムズ大通ビル

写真:フォワードストローク
アーバンネット札幌ビル

首都圏エリア(都心5区を除く)

写真:ヒロ・フォトビルディング
ウエリスアーバン 中野坂上

写真:フォワードストローク
シタディーン ハーバーフロント横浜

ウエリスアイビー 世田谷仙川

東海エリア

写真:車田写真事務所
アーバンネット 名古屋ビル

写真:フォワードストローク
アーバンネット 名古屋ネクスタビル

*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43期決算 データ集

■ 第43期 比較貸借対照表	P.38	■ オフィス市場動向(東京)	P.57
■ 第43期 比較損益計算書	P.39	■ レジデンス市場動向(東京)	P.58
■ 業績予想の前提条件	P.40	■ 第43期 有利子負債一覧	P.59
■ 外部成長実績	P.41	■ 財務指標	P.60
■ ポートフォリオ分析(オフィス)	P.42	■ 投資主の状況	P.61
■ ポートフォリオ分析(レジデンス)	P.43	■ 投資口価格/分配金	P.62
■ 物件別収支状況	P.44	■ NTT都市開発リート投資法人の特徴	P.63
■ 期末算定価額	P.51	■ 本資料で使用する用語	P.65
■ 月次稼働率	P.54	■ 注意事項	P.66

第43期 比較貸借対照表

科目	(百万円)		
	第42期実績 (2023/10) [1]	第43期実績 (2024/4) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動資産	21,361	21,521	+ 159
現金及び預金	6,607	4,979	- 1,627
信託現金及び信託預金	13,436	14,812	+ 1,375
その他流動資産	1,317	1,729	+ 412
営業未収入金	1,047	947	- 100
前払費用	170	276	+ 106
未収還付法人税等	99	93	- 6
未収消費税等	-	394	+ 394
その他	0	17	+ 17
固定資産	253,562	290,017	+ 36,454
有形固定資産	217,187	253,572	+ 36,384
建物	6,265	7,530	+ 1,265
構築物	19	52	+ 33
機械及び装置	5	5	- 0
工具、器具及び備品	3	3	+ 0
土地	16,273	18,180	+ 1,907
建設仮勘定	21	13	- 7
信託建物	58,983	63,578	+ 4,595
信託構築物	930	1,022	+ 91
信託工具、器具及び備品	286	255	- 31
信託土地	134,370	162,804	+ 28,433
信託建設仮勘定	28	125	+ 97
無形固定資産	15,004	15,005	+ 1
信託借地権	14,998	14,998	-
信託その他の無形固定資産	0	0	- 0
その他	5	6	+ 1
投資その他の資産	21,370	21,439	+ 69
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	496	562	+ 65
信託差入敷金及び保証金	819	819	-
繰延税金資産	2	5	+ 3
繰延資産	34	40	+ 6
投資口交付費	8	18	+ 9
投資法人債発行費	25	22	- 3
資産の部合計	274,959	311,579	+ 36,620

科目	(百万円)		
	第42期実績 (2023/10) [1]	第43期実績 (2024/4) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動負債	21,361	26,246	+ 4,884
営業未払金	2,697	2,890	+ 192
短期借入金	5,700	9,700	+ 4,000
1年内返済予定の長期借入金	9,500	12,250	+ 2,750
1年内償還予定の投資法人債	2,000	-	- 2,000
未払費用	128	165	+ 36
前受金	1,040	1,111	+ 70
その他の流動負債	294	128	- 165
未払分配金	15	14	- 1
未払法人税等	0	2	+ 1
未払消費税等	211	-	- 211
未払事業所税	7	17	+ 9
預り金	59	95	+ 35
固定負債	114,308	136,846	+ 22,538
長期借入金	97,750	119,800	+ 22,050
投資法人債	7,200	7,200	-
預り敷金保証金	1,547	1,501	- 46
信託預り敷金保証金	7,810	8,345	+ 534
負債の部合計	135,669	163,092	+ 27,422
投資主資本	139,289	148,487	+ 9,197
出資総額	132,637	142,154	+ 9,516
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	1,611	2,111	+ 500
任意積立金合計	1,611	2,111	+ 500
当期未処分利益又は当期未処理損失	5,039	4,221	- 818
純資産の部合計	139,289	148,487	+ 9,197
負債・純資産の部合計	274,959	311,579	+ 36,620

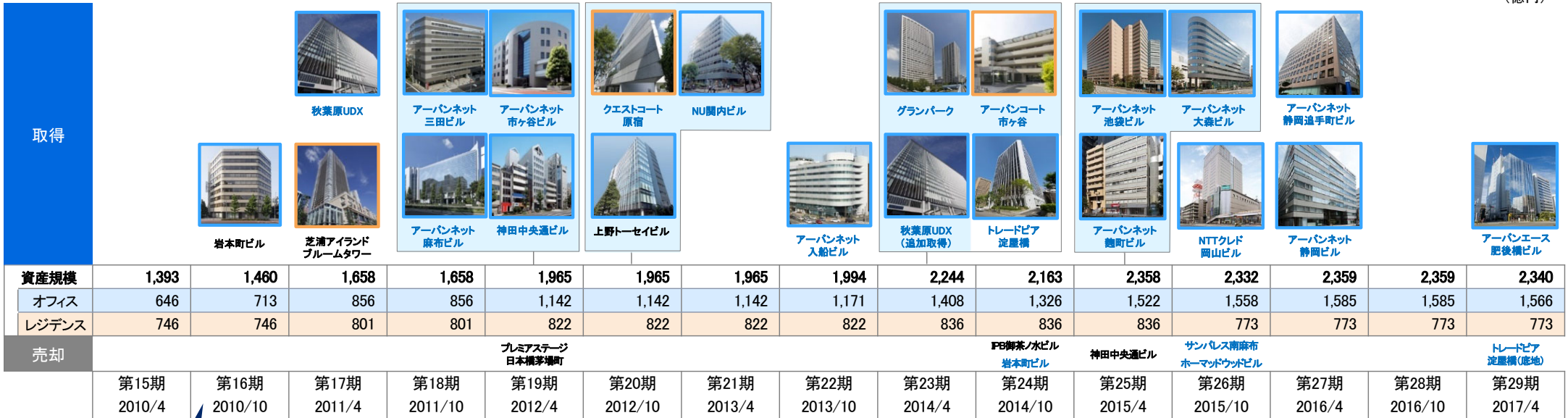
第43期 比較損益計算書

科目		第42期実績	第43期実績	対前期増減	(百万円)	
		(2023/10)	(2024/4)		第44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]	10,218	11,004	+ 786	11,660	+ 656
	賃貸事業収入	9,052	9,845	+ 792	10,311	+ 466
	賃料	7,853	8,497	+ 644	8,918	+ 421
	共益費	1,199	1,347	+ 148	1,393	+ 45
	その他賃貸事業収入	1,165	1,159	- 6	1,349	+ 189
	駐車場使用料	239	267	+ 27	279	+ 11
	施設使用料	123	142	+ 19	137	- 4
	付帯収益	653	620	- 33	792	+ 171
	その他雑収入	149	129	- 20	139	+ 10
	受取配当金 [2]	488	472	- 15	484	+ 12
	不動産等売却益 [3]	1,475	-	- 1,475	-	-
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	12,181	11,477	- 704	12,145	+ 668
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	5,940	6,010	+ 69	6,614	+ 603
	外注委託費	1,269	1,425	+ 155	1,462	+ 36
	水道光熱費	833	795	- 37	1,015	+ 220
	公租公課(印紙税含む)	734	700	- 34	826	+ 126
	損害保険料	17	19	+ 1	20	+ 0
	修繕費	834	728	- 105	867	+ 139
	信託報酬	28	28	+ 0	27	- 1
	減価償却費	1,578	1,663	+ 85	1,727	+ 64
その他	645	649	+ 4	666	+ 16	
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	4,765	5,466	+ 700	5,531	+ 65	
NOI(含 受取配当金)	6,343	7,129	+ 785	7,259	+ 129	
その他営業費用 [5]	750	697	- 53	737	+ 40	
資産運用報酬	482	453	- 28	463	+ 9	
役員報酬	4	4	-	4	-	
資産保管委託手数料	12	13	+ 0	14	+ 0	
一般事務委託手数料	85	90	+ 4	100	+ 10	
会計監査人報酬	10	10	+ 0	11	+ 1	
その他	155	124	- 31	142	+ 18	
[B] 営業費用 [4]+[5]	6,691	6,707	+ 16	7,351	+ 643	
[A]-[B] 営業利益	5,490	4,769	- 721	4,794	+ 25	
営業外収益	1	1	+ 0	1	+ 0	
支払利息	437	525	+ 88	618	+ 93	
その他	11	21	+ 10	11	- 10	
営業外費用	448	547	+ 98	630	+ 83	
経常利益	5,042	4,223	- 819	4,165	- 57	
法人税等	2	1	- 1	0	- 1	
当期純利益	5,039	4,221	- 818	4,165	- 56	

	第44期(2024/10)	第45期(2025/4)
運用資産	第43期末現在の運用資産数(62物件)から異動がないことを前提とする。	第44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。
発行済投資口数	第43期末現在の発行済投資口数(1,482,035口)から異動がないことを前提とする。	第44期末から発行済投資口数(1,482,035口)の異動がないことを前提とする。
有利子負債	<p>第43期末現在の有利子負債残高148,950百万円から、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、返済の原資を借入金等で調達すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年5月31日に返済期限が到来する短期借入金 4,000百万円 2024年6月28日に返済期限が到来する短期借入金 2,000百万円 2024年8月30日に返済期限が到来する長期借入金 2,250百万円 <p>(期末予定残高: 148,950百万円)</p>	<p>第43期末時点の有利子負債予定残高148,950百万円から、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、返済の原資を借入金等で調達すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年11月29日に返済期限が到来する長期借入金 3,000百万円 2025年2月28日に返済期限が到来する短期借入金 2,000百万円 2025年3月27日に返済期限が到来する長期借入金 1,500百万円 2025年3月31日に返済期限が到来する短期借入金 3,700百万円 2025年3月31日に返済期限が到来する長期借入金 1,500百万円 2025年4月30日に返済期限が到来する短期借入金 2,000百万円 <p>(期末予定残高: 148,950百万円)</p>
期中平均稼働率	<p>オフィス: 96.2%</p> <p>レジデンス: 95.5%</p> <p>全体: 96.0%</p>	<p>オフィス: 95.6%</p> <p>レジデンス: 96.0%</p> <p>全体: 95.7%</p>
その他	<p>(営業収益)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(主な営業費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> 外注委託費: 1,462百万円 固定資産税等: 826百万円 修繕費: 867百万円 減価償却費: 1,727百万円 <p>(主な営業外費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> 支払利息: 618百万円 <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> <ul style="list-style-type: none"> 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>(主な営業費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> 外注委託費: 1,504百万円 固定資産税等: 826百万円 修繕費: 851百万円 減価償却費: 1,731百万円 <p>(主な営業外費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> 支払利息: 629百万円 <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>

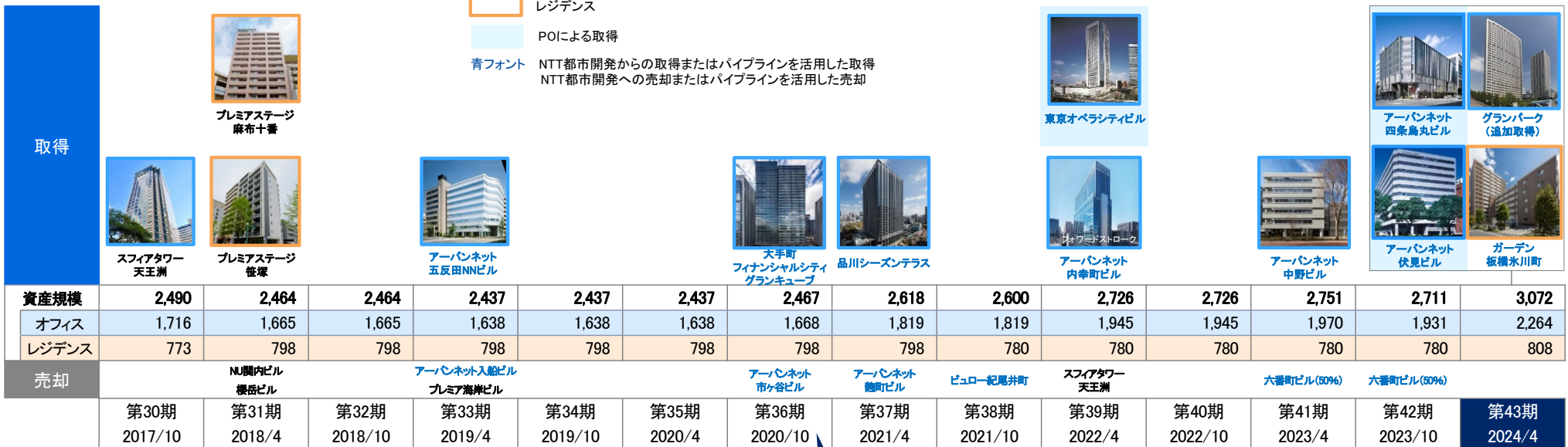
外部成長実績

(億円)



2010年5月
NTT都市開発 スポンサー参画

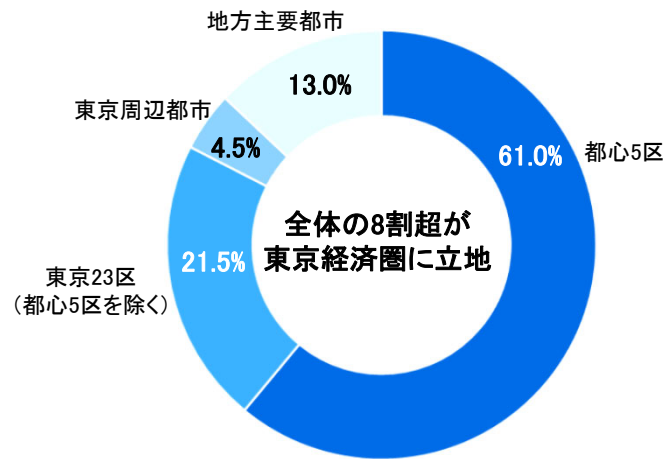
- オフィス
- レジデンス
- POIによる取得
- 青フロント NTT都市開発からの取得またはパイプラインを活用した取得
NTT都市開発への売却またはパイプラインを活用した売却



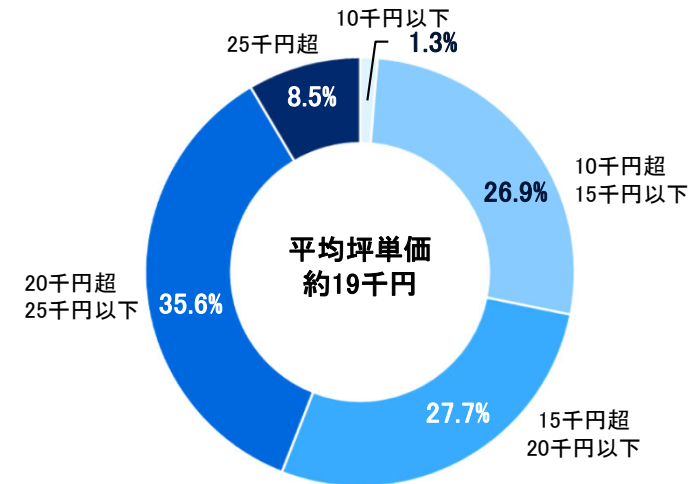
2020年10月
NTT都市開発 単独スポンサー化

(2024年4月30日現在)

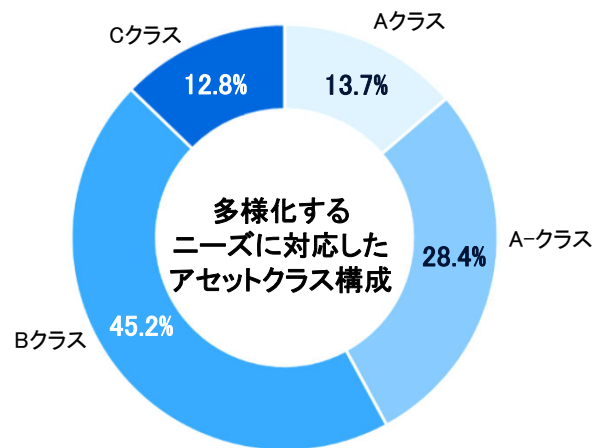
《投資エリア(取得価格ベース)》



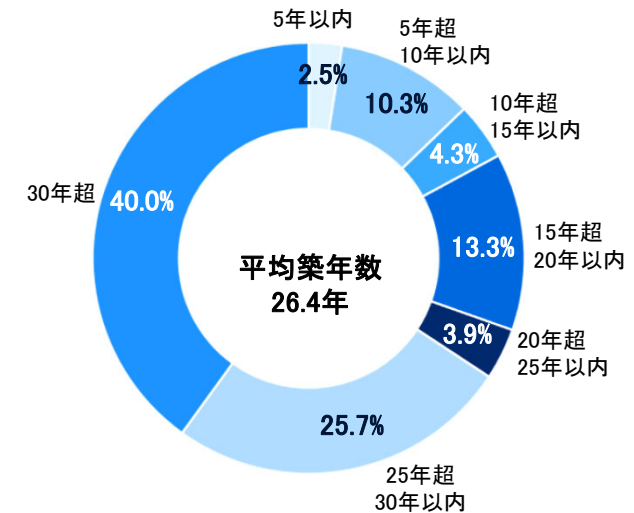
《坪単価(面積ベース)》



《アセットクラス(取得価格ベース)》*1



《築年数(取得価格ベース)》

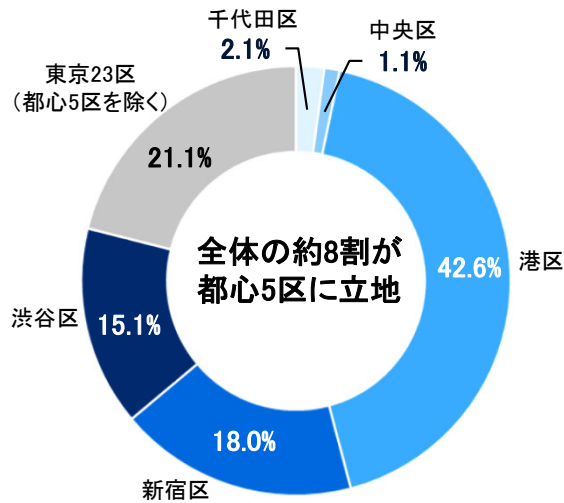


*1 「アセットクラス」は、本資産運用会社による以下の基準で分類しています。

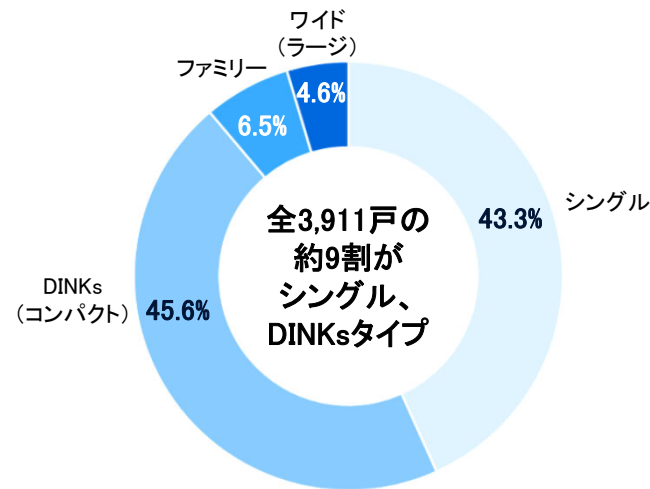
	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
A-クラス	10,000坪以上	300坪以上	制限なし	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

(2024年4月30日現在)

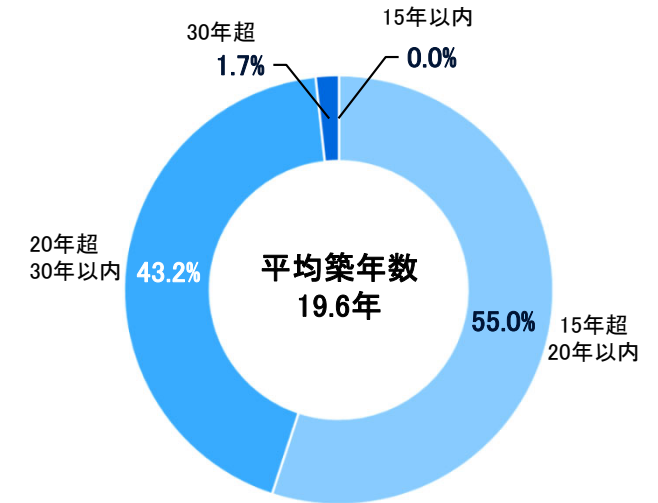
《投資エリア(取得価格ベース)》



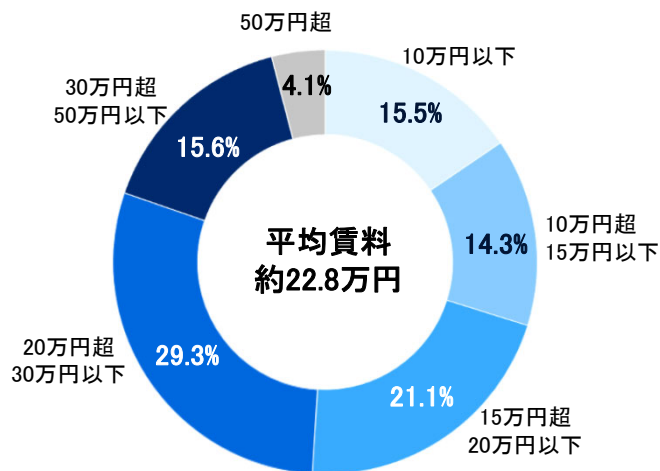
《住戸タイプ(戸数ベース)》



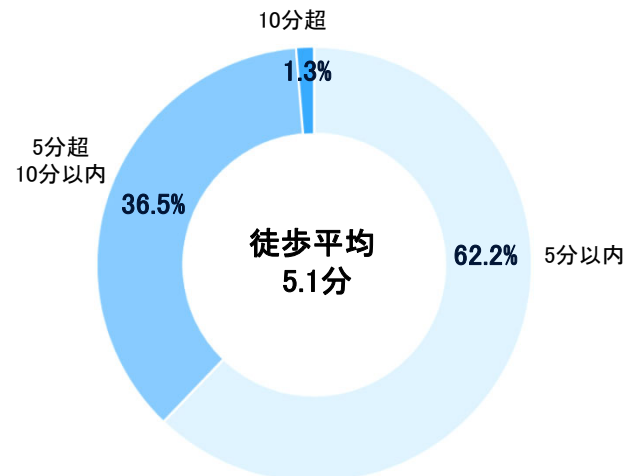
《築年数(取得価格ベース)》



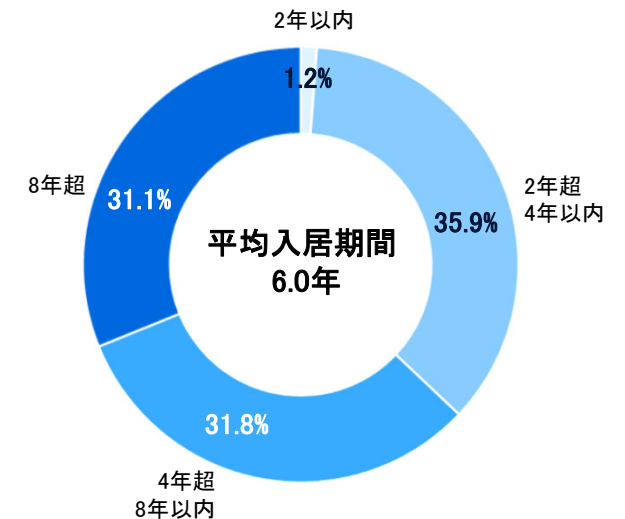
《月額賃料(戸数ベース)》



《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	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*2	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	7,045	1,727	5,348	5,118	10,300	5,000	26,340	4,680									
延床面積	6,914m ²	8,332m ²	2,721m ²	7,737m ²	9,906m ²	13,987m ²	6,486m ²	160,042m ²	206,107m ²									
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42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
賃貸事業収益	207	210	223	228	87	89	273	280	258	247	319	320	N/A *3	N/A *3	468	599	N/A *3	N/A *3
賃料・共益費	190	190	209	209	76	78	232	219	223	212	296	299			395	533		
その他収益	17	19	13	19	11	10	41	60	34	34	22	20			73	65		
賃貸事業費用	88	82	88	83	32	29	107	103	134	117	158	159			241	311		
外注委託費	16	17	17	17	5	5	24	24	27	26	34	36			53	72		
水道光熱費	9	9	12	12	5	4	30	27	16	15	21	18			73	72		
公租公課	27	27	18	18	6	6	17	17	21	21	39	39			40	40		
修繕費	7	1	7	1	3	1	4	1	26	10	13	12			17	48		
減価償却費	25	25	31	32	10	10	29	30	40	42	49	51			51	66		
その他支出	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1			5	10		
賃貸事業損益	118	127	134	145	55	59	166	176	123	129	161	160	- 33	70	226	288	65	64
NOI	143	153	166	177	66	70	195	206	164	172	210	212	- 5	100	278	355	74	74
NOI利回り	5.0%	5.3%	5.2%	5.6%	9.3%	9.9%	8.0%	8.5%	8.0%	8.3%	4.0%	4.1%	- 0.2%	4.0%	5.0%	4.5%	3.2%	3.2%

*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 グランパークは、2024年3月14日付で持分を追加取得しました。

*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 ²	232,996m ²	35,232m ²	5,054m ²	4,799m ²	7,545m ²	6,868m ²	25,050m ²	11,937m ²									
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42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
賃貸事業収益							99	97	117	124	102	91	206	209	764	752	249	249
賃料・共益費							85	85	101	109	89	79	183	186	653	653	238	238
その他収益							14	12	15	14	13	11	22	23	110	98	10	11
賃貸事業費用							45	49	71	65	44	43	70	75	427	400	123	121
外注委託費	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9	9	14	12	9	10	16	13	78	75	32	31
水道光熱費	*2	*2	*2	*2	*2	*2	11	10	9	8	7	5	12	11	76	68	17	15
公租公課							8	8	9	9	9	9	13	13	35	35	19	19
修繕費							-	4	2	0	2	2	1	10	63	43	3	3
減価償却費							15	15	17	16	13	14	24	25	168	173	49	49
その他支出							1	1	19	17	1	1	1	0	3	3	1	1
賃貸事業損益	228	229	509	384	74	73	53	48	45	59	58	47	136	134	336	351	125	127
NOI	308	310	629	509	86	86	69	64	62	75	72	61	161	159	505	525	174	177
NOI利回り	3.4%	3.4%	5.6%	4.5%	3.1%	3.1%	4.1%	3.8%	2.9%	3.5%	3.6%	3.1%	6.5%	6.4%	7.1%	7.4%	8.0%	8.1%

*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 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	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	アーバンネット 四条烏丸ビル*3									
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	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区	大阪市西区	京都市下京区									
取得価格	5,250	6,400	3,558	6,556	3,600	1,628	1,119	4,600	9,700									
延床面積	9,445m ²	9,268m ²	7,562m ²	83,500m ²	35,299m ²	13,817m ²	8,997m ²	11,561m ²	16,088m ²									
建築時期	1989/8	1988/10	1986/4	1989/7	1999/2	1996/3	1991/11	1997/5	2010/10									
決算期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
賃貸事業収益	197	178	N/A *2	N/A *2	167	155	393	387	277	274	105	104	72	72	253	249	N/A *3	422
賃料・共益費	181	164			130	134	306	315	214	215	91	91	65	65	217	217		367
その他収益	16	14			37	21	86	72	62	58	14	13	7	7	35	31		54
賃貸事業費用	159	90			84	69	336	426	245	259	53	51	38	41	154	129		187
外注委託費	25	20			14	13	64	61	70	71	16	16	13	13	37	35		79
水道光熱費	15	13			13	10	90	79	40	35	8	6	6	5	29	25		36
公租公課	20	20			11	11	33	33	29	29	5	5	5	5	21	21		0
修繕費	71	8			13	1	38	136	22	31	3	2	4	7	23	3		20
減価償却費	24	25			29	31	106	113	62	64	18	19	9	9	41	42		22
その他支出	1	1	2	1	2	2	20	26	0	0	0	0	1	1	28			
賃貸事業損益	37	87	178	143	83	86	56	- 39	31	14	52	53	34	31	99	119	234	
NOI	62	112	194	159	112	117	163	73	93	78	71	72	43	40	140	162	257	
NOI利回り	2.4%	4.3%	6.0%	4.9%	7.3%	7.6%	5.7%	2.5%	4.8%	4.0%	9.1%	9.3%	8.1%	7.6%	5.6%	6.4%	5.5%	

*1 ()内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割です。

*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。

*3 アーバンネット四条烏丸ビルは、2023年11月8日付で取得しました。

物件別収支状況(4)

(百万円)

物件名	アーバンネット 伏見ビル*1	秋葉原UDX (19.0%)*2	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									
物件外観																		
所在地	名古屋市中区	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									
取得価格	8,750	19,940	5,208	2,604	1,330	1,070	4,678	2,181	927									
延床面積	14,091m ²	155,629m ²	8,158m ²	1,913m ²	1,793m ²	1,399m ²	8,332m ²	2,548m ²	1,714m ²									
建築時期	2003/6	2006/1	2001/11	2002/3	2002/11	2003/2	2002/10	2003/2	2003/2									
決算期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
賃貸事業収益		261			166	166	57	57	40	41	35	35	155	154	56	58	36	37
賃料・共益費		231			155	153	53	53	38	38	32	32	154	153	54	54	34	35
その他収益		30			11	12	4	3	2	2	3	2	0	1	2	4	1	2
賃貸事業費用		82			66	74	20	18	16	13	20	19	53	54	32	20	16	13
外注委託費		35			19	22	5	5	4	4	5	6	12	13	6	4	4	4
水道光熱費		22	N/A	N/A	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
公租公課		0			8	8	3	3	1	1	1	2	8	8	3	3	1	1
修繕費		4			9	15	2	1	2	0	3	2	1	5	10	2	3	1
減価償却費		19			24	24	6	6	5	5	7	7	26	24	10	8	5	4
その他支出		1			3	3	1	0	1	0	1	1	1	1	1	0	0	1
賃貸事業損益		178	488*3	472*3	100	92	37	38	24	28	15	15	102	99	24	37	20	23
NOI		198	488*3	472*3	124	117	44	44	30	33	22	22	129	124	34	46	25	28
NOI利回り		4.7%	4.9%*3	4.7%*3	6.1%	5.8%	3.7%	3.7%	5.4%	6.1%	5.5%	5.5%	6.8%	6.6%	4.1%	5.5%	6.9%	7.7%

*1 アーバンネット伏見ビルは、2023年11月8日付で取得しました。

*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(5)

(百万円)

物件名	プレミアステージ 三田慶大前	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 エタワー (23.0%)*1									
物件外観																		
所在地	港区芝	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									
取得価格	1,580	1,662	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590									
延床面積	1,748m ²	2,487m ²	3,086m ²	2,458m ²	1,779m ²	2,357m ²	2,129m ²	1,826m ²	81,760m ²									
建築時期	2004/11	2004/11	2005/6	2005/8	2005/7	2004/11	2006/9	2005/8	2007/3									
決算期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
賃貸事業収益	52	53	57	59	73	73	60	61	48	48	56	56	44	43	36	37	369	373
賃料・共益費	50	51	52	53	67	69	56	57	46	47	51	52	42	41	31	33	330	335
その他収益	1	1	4	6	5	4	3	4	2	0	5	4	2	2	5	4	39	38
賃貸事業費用	16	17	25	25	35	32	21	21	20	13	25	24	19	20	24	18	265	243
外注委託費	4	4	6	6	8	6	4	5	5	3	5	4	5	5	5	3	59	58
水道光熱費	0	0	1	1	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	15	10
公租公課	2	2	3	3	3	3	2	2	1	1	3	3	2	2	2	2	16	16
修繕費	2	3	4	4	6	5	1	2	3	0	1	2	2	3	5	1	41	26
減価償却費	6	6	9	9	15	15	8	8	7	7	12	12	8	8	9	9	78	79
その他支出	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	54	52
賃貸事業損益	35	35	31	34	38	40	39	40	28	34	31	32	25	23	12	19	103	130
NOI	42	41	41	44	53	55	48	48	36	41	43	44	33	31	21	28	182	209
NOI利回り	6.2%	6.1%	5.9%	6.3%	5.7%	6.0%	6.9%	7.0%	6.1%	7.0%	5.5%	5.6%	4.8%	4.5%	3.6%	4.7%	7.3%	8.5%

*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	ストーリー赤坂	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									
物件外観																		
所在地	港区赤坂	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									
取得価格	3,930	6,500	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072	975									
延床面積	6,329m ²	11,203m ²	104,186m ²	5,408m ²	3,662m ²	1,354m ²	1,452m ²	1,462m ²	1,583m ²									
建築時期	2002/12	2002/12	2008/9	2004/1	1993/1	2005/1	2005/1	2002/12	2002/3									
決算期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
賃貸事業収益	99	98	190	193	296	298	151	151	63	66	40	39	31	32	37	37	35	36
賃料・共益費	90	91	169	172	273	275	139	140	61	62	36	34	29	29	34	34	33	34
その他収益	8	6	20	21	23	22	12	11	2	3	4	4	1	2	2	2	1	1
賃貸事業費用	52	43	221	118	197	184	111	66	25	27	14	18	15	13	14	14	15	14
外注委託費	11	9	39	34	44	43	16	19	7	8	4	4	3	3	4	4	3	3
水道光熱費	2	2	5	4	5	5	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	7	7	11	11	13	13	7	7	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2
修繕費	13	7	113	16	36	27	60	12	2	3	2	5	3	2	1	1	4	3
減価償却費	15	16	49	49	61	56	22	23	9	9	5	5	5	5	5	5	3	3
その他支出	1	1	2	1	36	37	0	1	1	1	1	0	1	0	1	0	0	1
賃貸事業損益	46	54	- 31	75	99	113	40	85	38	38	25	20	16	18	22	23	19	21
NOI	62	71	17	124	160	170	63	108	48	48	30	26	21	23	28	28	23	25
NOI利回り	3.4%	3.8%	0.6%	4.3%	8.0%	8.6%	3.0%	5.1%	7.2%	7.3%	4.3%	3.7%	4.0%	4.5%	7.0%	7.1%	5.0%	5.4%

*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	プレミアグランデ 馬込	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*2								
物件外観																
所在地	大田区中馬込	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								
取得価格	1,560	1,525	1,803	1,830	1,310	2,640	1,496	2,820								
延床面積	2,446m ²	1,904m ²	2,527m ²	2,400m ²	1,894m ²	3,852m ²	2,475m ²	10,934m ²								
建築時期	2005/2	2006/3	2006/3	2007/1	2006/8	2007/11	2008/3	2008/3								
決算期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
賃貸事業収益	46	44	43	45	52	53	55	57	43	44	84	85	48	49	N/A *2	17
賃料・共益費	41	40	39	41	49	51	51	52	42	41	79	79	46	46		16
その他収益	4	3	4	3	2	2	4	4	0	2	4	5	2	3		1
賃貸事業費用	20	22	24	20	28	24	25	22	14	20	37	35	18	19		7
外注委託費	4	4	5	4	7	6	5	5	3	4	8	8	4	5		1
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-
公租公課	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	4	4	2	2		0
修繕費	3	5	7	3	3	2	3	1	1	5	7	5	1	0		1
減価償却費	8	8	8	9	11	11	11	11	6	6	14	14	9	9		4
その他支出	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0		0
賃貸事業損益	25	21	19	24	23	28	30	34	29	24	46	50	30	30	9	
NOI	33	29	28	33	35	40	41	45	35	30	61	65	39	40	14	
NOI利回り	5.4%	4.9%	4.4%	5.2%	5.1%	5.8%	6.1%	6.7%	6.6%	5.7%	5.7%	6.1%	7.0%	7.2%	4.3%	

*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 ガーデン板橋氷川町は、2024年3月22日付で取得しました。

期末算定価額(1)

エリア	物件名	第42期末				第43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%	-	5,783	+ 2,316
	ランディック第2新橋ビル	9,990	3.4%	3.2%	3.5%	8,800	3.4%	3.2%	3.5%	- 1,190	6,378	+ 2,421
	プレミア道玄坂ビル	3,300	3.3%	3.1%	3.4%	3,300	3.3%	3.1%	3.4%	-	1,429	+ 1,870
	KN渋谷3	10,800	3.1%	2.9%	3.2%	11,200	3.1%	2.9%	3.2%	+ 400	4,872	+ 6,327
	高田馬場センタービル	7,880	3.7%	3.5%	3.8%	7,940	3.6%	3.4%	3.7%	+ 60	4,160	+ 3,779
	アーバンネット三田ビル	10,600	3.3%	3.0%	3.5%	10,400	3.3%	3.0%	3.5%	- 200	10,355	+ 44
	アーバンネット麻布ビル	5,150	3.7%	3.5%	3.8%	5,150	3.7%	3.5%	3.8%	-	4,946	+ 203
	グランパーク *2	13,500	3.3%	3.0%	3.5%	28,800	3.3%	3.0%	3.5%	+ 15,300	26,092	+ 2,707
	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%	5,668	2.4%	2.1%	2.5%	-	4,642	+ 1,025
	品川シーズンテラス	18,100	3.2%	2.9%	3.4%	17,800	3.2%	2.9%	3.4%	- 300	18,324	- 524
	東京オペラシティビル	22,800	3.6%	3.2%	3.9%	22,800	3.5%	3.1%	3.8%	-	22,823	- 23
	アーバンネット内幸町ビル	6,108	2.6%	2.3%	2.7%	6,108	2.6%	2.3%	2.7%	-	5,629	+ 478
オフィス 東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,070	4.3%	4.0%	4.5%	3,040	4.3%	4.0%	4.5%	- 30	3,413	- 373
	上野THビル	3,420	4.0%	3.7%	4.2%	3,460	4.0%	3.7%	4.2%	+ 40	4,341	- 881
	五反田NTビル	3,350	3.9%	3.6%	4.1%	3,400	3.9%	3.6%	4.1%	+ 50	3,999	- 599
	上野トーセイビル	8,050	3.9%	3.6%	4.1%	8,060	3.9%	3.6%	4.1%	+ 10	4,952	+ 3,107
	アーバンネット池袋ビル	22,800	3.8%	3.6%	3.9%	22,800	3.8%	3.6%	3.9%	-	14,233	+ 8,566
	アーバンネット大森ビル	6,250	4.1%	3.9%	4.2%	6,250	4.1%	3.9%	4.2%	-	4,358	+ 1,891
	アーバンネット五反田NNビル	6,430	3.8%	3.5%	4.0%	6,310	3.8%	3.5%	4.0%	- 120	5,278	+ 1,031
	アーバンネット中野ビル	6,460	4.1%	4.0%	4.3%	6,460	4.1%	4.0%	4.3%	-	6,435	+ 24
東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	5,020	3.8%	3.6%	3.9%	5,020	3.8%	3.6%	3.9%	-	3,110	+ 1,909
	かながわサイエンスパークR&D棟	6,200	5.2%	5.0%	5.4%	6,060	5.3%	5.0%	5.4%	- 140	5,873	+ 186
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,240	6.0%	5.8%	6.2%	3,210	5.9%	5.7%	6.1%	- 30	3,903	- 693
	アーバンネット静岡追手町ビル	1,748	6.2%	6.2%	6.6%	1,744	6.2%	6.2%	6.6%	- 4	1,552	+ 191
	アーバンネット静岡ビル	1,204	6.2%	6.2%	6.6%	1,204	6.2%	6.2%	6.6%	-	1,074	+ 129
	アーバンエース肥後橋ビル	5,800	3.9%	3.8%	4.2%	5,920	3.9%	3.8%	4.2%	+ 120	5,043	+ 876
	アーバンネット四条烏丸ビル *3	N/A	N/A	N/A	N/A	10,100	3.2%	3.0%	3.3%	N/A	9,755	+ 344
	アーバンネット伏見ビル *3	N/A	N/A	N/A	N/A	9,570	3.4%	3.2%	3.5%	N/A	8,788	+ 781
小計		205,038				238,674				+ 33,636	201,553	+ 37,120

*1 本表は当期末保有物件について記載しています。

*2 グランパークは、2024年3月14日付で持分を追加取得しました。

*3 アーバンネット四条烏丸ビル及びアーバンネット伏見ビルは、2023年11月8日付で取得しました。

期末算定価額(2)

エリア	物件名	第42期末				第43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 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	7,070	3.3%	3.1%	3.4%	7,070	3.3%	3.1%	3.4%	-	4,050	+ 3,019
	パークアクシス明治神宮前	2,640	3.1%	2.9%	3.2%	2,640	3.1%	2.9%	3.2%	-	2,397	+ 242
	キャビンアリーナ赤坂	1,590	3.2%	3.0%	3.3%	1,600	3.2%	3.0%	3.3%	+ 10	1,106	+ 493
	キャビンアリーナ南青山	1,290	3.3%	3.1%	3.4%	1,290	3.3%	3.1%	3.4%	-	824	+ 465
	六本木グリーンテラス	6,320	3.1%	2.9%	3.2%	6,430	3.1%	2.9%	3.2%	+ 110	3,779	+ 2,650
	プレミアステージ芝公園II	2,050	3.4%	3.2%	3.5%	2,050	3.4%	3.2%	3.5%	-	1,688	+ 361
	ラング・タワー京橋	1,380	3.3%	3.1%	3.4%	1,380	3.3%	3.1%	3.4%	-	735	+ 644
	プレミアステージ三田慶大前	2,300	3.3%	3.0%	3.5%	2,300	3.3%	3.0%	3.5%	-	1,355	+ 944
	プレミアロッソ	2,080	3.4%	3.2%	3.5%	2,070	3.4%	3.2%	3.5%	- 10	1,403	+ 666
	プレミアブラン代々木公園	3,310	3.3%	3.0%	3.5%	3,320	3.3%	3.0%	3.5%	+ 10	1,864	+ 1,455
	プレミアステージ内神田	2,620	3.3%	3.1%	3.4%	2,620	3.3%	3.1%	3.4%	-	1,399	+ 1,220
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2,180	3.4%	3.1%	3.6%	2,200	3.4%	3.1%	3.6%	+ 20	1,193	+ 1,006
	Walk赤坂	1,970	3.2%	3.0%	3.3%	1,970	3.2%	3.0%	3.3%	-	1,585	+ 384
	プレミアステージ芝公園	2,050	3.3%	3.0%	3.5%	1,880	3.3%	3.0%	3.5%	- 170	1,406	+ 473
	MEW	1,590	3.5%	3.2%	3.7%	1,570	3.5%	3.2%	3.7%	- 20	1,228	+ 341
	芝浦アイランド エアタワー *2	8,210	-	3.1%	5.3%	8,230	-	3.1%	5.3%	+ 20	4,930	+ 3,299
	ストーリー赤坂	4,250	3.0%	2.8%	3.1%	4,270	3.0%	2.8%	3.1%	+ 20	3,730	+ 539
	ルネ新宿御苑タワー	5,570	3.4%	3.2%	3.5%	5,650	3.4%	3.2%	3.5%	+ 80	5,818	- 168
	芝浦アイランド ブルームタワー *2	7,250	-	3.1%	5.3%	7,230	-	3.1%	5.3%	- 20	3,987	+ 3,242
	クエストコート原宿	6,630	3.4%	3.2%	3.5%	6,630	3.4%	3.2%	3.5%	-	4,274	+ 2,355
	アーバンコート市ヶ谷	2,610	3.6%	3.3%	3.8%	2,640	3.6%	3.3%	3.8%	+ 30	1,335	+ 1,304
プレミアステージ麻布十番	1,750	3.2%	3.0%	3.3%	1,760	3.2%	3.0%	3.3%	+ 10	1,425	+ 334	
プレミアステージ笹塚	1,340	3.4%	3.2%	3.5%	1,340	3.4%	3.2%	3.5%	-	1,061	+ 278	

*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42期末				第43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	プレミアステージ大崎	1,220	3.6%	3.4%	3.7%	1,230	3.6%	3.4%	3.7%	+ 10	802	+ 427
	プレミアガーデン本郷	1,460	3.1%	2.9%	3.2%	1,470	3.1%	2.9%	3.2%	+ 10	939	+ 530
	プレミアグランデ馬込	1,370	3.7%	3.5%	3.8%	1,400	3.7%	3.5%	3.8%	+ 30	1,234	+ 165
	プレミアノツツェ祐天寺	1,920	3.5%	3.2%	3.7%	1,940	3.5%	3.2%	3.7%	+ 20	1,291	+ 648
	プレミアステージ湯島	2,210	3.4%	3.1%	3.6%	2,200	3.4%	3.1%	3.6%	- 10	1,384	+ 815
	プレミアステージ駒込	2,330	3.4%	3.1%	3.6%	2,320	3.4%	3.1%	3.6%	- 10	1,365	+ 954
	プレミアステージ大塚	1,710	3.7%	3.5%	3.8%	1,710	3.7%	3.5%	3.8%	-	1,064	+ 645
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,560	3.4%	3.2%	3.5%	3,560	3.4%	3.2%	3.5%	-	2,138	+ 1,421
	プレミアステージ両国	2,000	3.5%	3.3%	3.6%	2,010	3.5%	3.3%	3.6%	+ 10	1,123	+ 886
	ガーデン板橋氷川町 *2	N/A	N/A	N/A	N/A	2,950	3.6%	3.3%	3.8%	N/A	2,950	-
小計		95,830				98,930				+ 3,100	66,879	+ 32,050
合計		300,868				337,604				+ 36,736	268,433	+ 69,170

*1 本表は当期末保有物件について記載しています。

*2 ガーデン板橋氷川町は、2024年3月22日付で取得しました。

月次稼働率(1)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*1	総賃貸 面積 (m ²)*1	第42期(2023/10)							第43期(2024/4)							
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4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	100.0	100.0	100.0	100.0	
	ランディック第2新橋ビル	6,948	6,120	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	
	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	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	
	高田馬場センタービル	6,313	5,752	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.1	91.1	97.0	
	アーバンネット三田ビル	10,121	10,121	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0
	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	100.0
	グランパーク*2	24,233	23,870	93.9	93.9	96.5	96.4	96.3	99.0	96.0	98.6	98.4	98.2	98.5	98.5	98.5	98.5	98.5
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,485	98.5	98.5	98.5	98.5	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	99.2	98.6
	品川シーズンテラス	9,579	9,548	97.7	97.7	99.3	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	99.7	98.8
	東京オペラシティビル	26,506	26,097	95.3	95.3	95.3	95.5	94.8	94.8	95.2	95.5	97.8	98.1	98.4	98.4	98.5	98.5	97.8
	アーバンネット内幸町ビル	1,850	1,829	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	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	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	
	上野THビル	4,376	4,376	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	五反田NTビル	2,985	2,653	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.9	88.9	88.9	88.9	88.9	88.9	88.9	
	上野トーセイビル	5,432	5,432	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4	100.0	98.2	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	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	
	アーバンネット五反田NNビル	6,847	5,946	100.0	100.0	100.0	100.0	80.0	86.8	94.5	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	
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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	94.9	94.9	94.9	100.0	100.0	97.5	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	14,953	13,382	85.4	84.1	84.1	84.1	85.0	85.0	84.6	86.3	86.3	87.7	89.1	89.1	89.5	88.0	
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	10,611	9,671	92.2	92.2	92.2	90.9	90.9	90.9	91.6	90.9	90.9	90.9	90.9	90.9	91.1	90.9	
	アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,748	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	
	アーバンネット静岡ビル	2,922	2,740	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	93.8	93.8	93.8	93.8	92.7	
	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	
	アーバンネット四条烏丸ビル*3	9,696	9,424									97.3	97.3	97.3	98.4	97.2	97.2	
	アーバンネット伏見ビル*3	10,332	9,869									95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	
小計		227,088	220,025	96.1	95.8	96.1	96.0	95.1	95.7	95.8	96.1	96.3	96.8	97.0	96.8	96.9	96.7	

*1 第43期末(2024年4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 グランパークは、2024年3月14日付で持分を追加取得しました。

*3 アーバンネット四条烏丸ビル及びアーバンネット伏見ビルは、2023年11月8日付で取得しました。

月次稼働率(2)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*1	総賃貸 面積 (m ²)*1	第42期(2023/10)							第43期(2024/4)						
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均
ビル 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,365	96.0	99.0	98.2	98.7	97.3	97.6	97.8	96.1	97.9	95.9	96.4	97.1	94.6	96.3
	パークアクシス明治神宮前	1,706	1,670	97.5	93.8	97.5	97.5	97.5	96.7	96.8	96.7	93.6	93.6	96.9	94.7	97.9	95.6
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,302	100.0	94.8	94.8	94.8	94.8	97.4	96.1	91.4	91.4	94.5	94.5	94.5	94.5	93.5
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,156	95.3	95.7	93.1	90.5	88.6	96.9	93.4	92.6	90.0	91.2	91.2	86.4	97.4	91.5
	六本木グリーンテラス	5,748	5,608	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	99.4	96.1	96.1	100.0	100.0	100.0	97.6	98.3
	プレミアステージ芝公園II	2,312	2,255	98.8	96.7	94.3	97.7	99.0	96.0	97.1	94.9	91.5	90.4	100.0	96.3	97.5	95.1
	ラング・タワー京橋	1,190	1,127	98.2	100.0	96.7	95.0	100.0	96.7	97.8	98.2	98.2	100.0	100.0	96.5	94.7	97.9
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,542	98.4	96.6	98.4	96.8	96.8	95.0	97.0	95.3	96.8	98.4	100.0	100.0	96.6	97.8
	プレミアロッソ	1,878	1,789	94.5	96.9	94.0	94.0	98.7	96.3	95.7	91.0	97.0	100.0	100.0	100.0	95.2	97.2
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,223	95.7	95.3	94.9	94.9	96.7	96.7	95.7	96.7	95.1	96.8	96.6	96.6	95.1	96.1
	プレミアステージ内神田	2,036	1,905	96.7	96.7	95.6	97.3	98.4	100.0	97.4	96.7	98.3	98.3	98.4	98.4	93.5	97.3
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,655	90.6	95.9	96.2	93.4	100.0	100.0	96.0	100.0	98.4	98.4	100.0	100.0	100.0	99.5
	Walk赤坂	1,736	1,736	100.0	100.0	95.4	95.4	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,599	93.0	93.0	95.4	93.3	91.1	93.1	93.2	93.1	90.9	88.8	91.1	88.8	90.9	90.6
	MEW	1,551	1,497	89.2	85.5	85.5	90.3	96.3	96.3	90.5	92.8	92.8	92.8	92.8	92.8	96.5	93.4
	芝浦アイランド エアタワー	13,061	12,511	95.7	97.2	96.4	96.1	96.4	96.3	96.3	96.3	95.9	95.9	97.4	96.5	95.8	96.3
	ストーリー赤坂	3,988	3,715	94.8	96.5	96.5	96.5	95.7	97.7	96.3	96.2	96.2	97.0	97.0	94.9	93.1	95.7
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,254	94.7	95.6	96.3	95.9	95.8	95.7	95.7	96.1	97.3	98.6	98.3	96.3	95.4	97.0
	芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,888	95.7	96.6	97.0	96.5	97.0	97.0	96.6	97.1	96.6	95.8	96.3	96.8	97.0	96.6
	クレストコート原宿	4,612	4,612	93.9	91.9	91.9	94.7	94.7	91.1	93.0	92.3	89.2	94.6	94.6	96.9	100.0	94.6
アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,325	97.6	95.1	92.5	92.5	95.1	97.6	95.1	97.6	94.7	94.7	97.3	97.3	92.1	95.6	
プレミアステージ麻布十番	1,177	1,144	97.2	97.2	100.0	97.2	97.2	94.4	97.2	94.4	94.4	94.4	94.4	88.9	97.2	94.0	
プレミアステージ笹塚	1,167	1,082	94.6	89.1	89.1	94.7	98.3	98.3	94.0	96.5	96.5	96.5	92.7	92.8	92.8	94.6	

*1 第43期末(2024年4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)

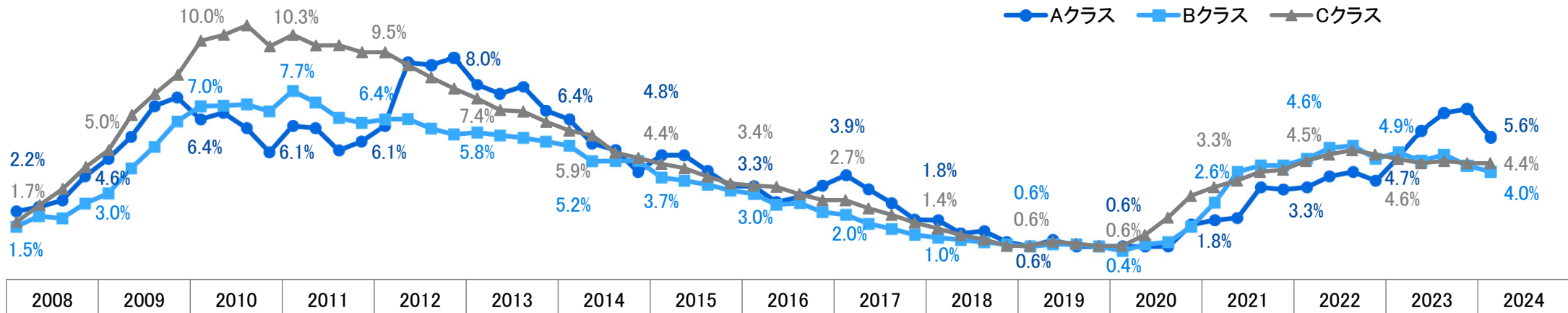
(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*1	総賃貸 面積 (m ²)*1	第42期(2023/10)							第43期(2024/4)						
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均
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	1,318	1,318	100.0	100.0	98.4	96.9	100.0	96.9	98.7	98.4	95.3	100.0	98.4	100.0	100.0	98.7
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,573	93.1	93.1	93.1	93.1	100.0	100.0	95.4	100.0	93.8	93.8	100.0	100.0	100.0	97.9
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,022	97.0	100.0	97.4	97.4	100.0	93.6	97.6	93.6	90.6	97.0	100.0	90.9	85.0	92.8
	プレミアノッツェ祐天寺	1,734	1,555	93.5	90.1	86.6	93.1	96.6	96.6	92.7	93.0	93.8	97.4	100.0	100.0	89.7	95.6
	プレミアステージ湯島	2,065	2,009	98.9	98.4	93.7	90.8	88.4	96.6	94.4	100.0	98.2	96.4	98.2	98.2	97.3	98.0
	プレミアステージ駒込	2,249	2,145	97.6	98.7	94.7	97.1	100.0	98.7	97.8	100.0	100.0	98.7	96.0	98.4	95.4	98.1
	プレミアステージ大塚	1,644	1,595	98.3	98.3	98.3	96.8	95.2	95.2	97.0	95.2	95.3	93.8	93.9	97.0	97.0	95.4
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,360	97.0	96.4	95.1	98.8	96.4	95.2	96.5	95.7	95.8	98.2	100.0	96.4	97.0	97.2
	プレミアステージ両国	2,215	2,164	97.7	97.7	96.6	98.9	97.9	96.9	97.6	98.0	95.7	95.7	94.6	97.7	97.7	96.6
	ガーデン板橋氷川町 *2	3,824	3,778												100.0	98.8	99.4
小計		103,704	99,495	96.2	96.4	95.8	96.1	96.8	96.5	96.3	96.1	95.6	96.4	97.3	96.8	95.9	96.3
合計		330,793	319,521	96.1	96.0	96.0	96.0	95.7	96.0	96.0	96.1	96.1	96.7	97.1	96.8	96.6	96.6

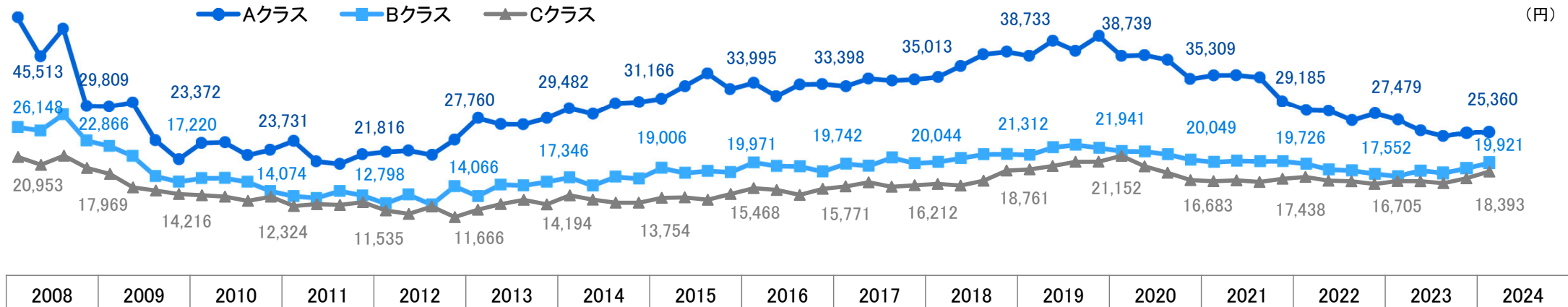
*1 第43期末(2024年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

*2 ガーデン板橋氷川町は、2024年3月22日付で取得しました。

《市場空室率》*1



《市場賃料/月・坪》*1



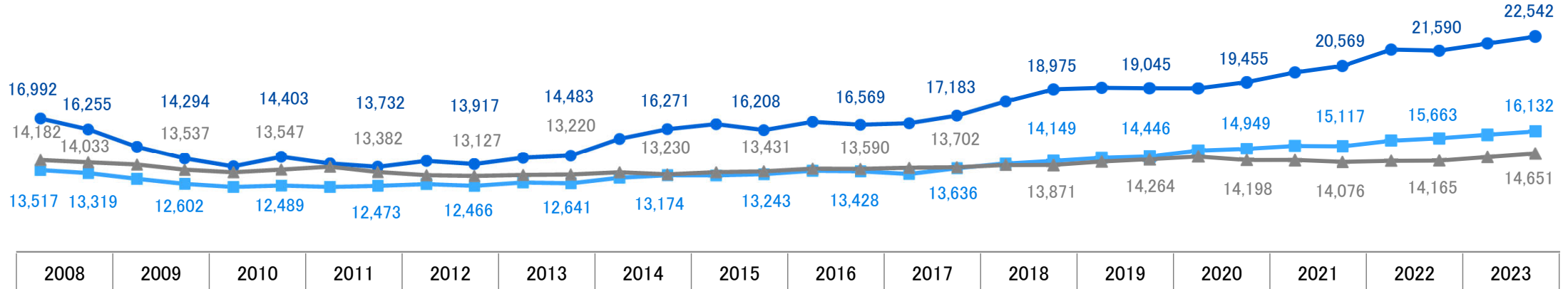
*1 三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」を基に本資産運用会社にて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。
なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

	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

● 大型タイプ(80m²以上) ■ 標準タイプ(40m²~80m²未満) ▲ 小型タイプ(40m²未満)

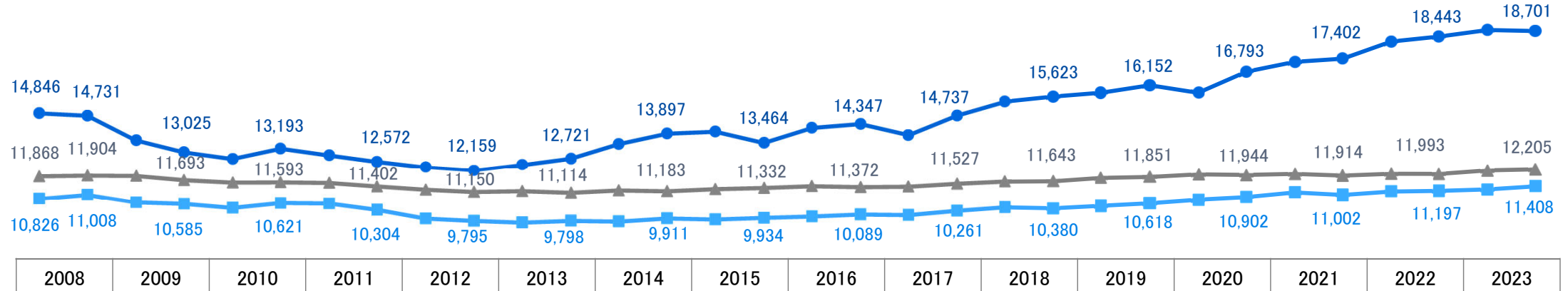
《都心5区の坪単価》*1

(円)



《東京23区の坪単価》*1

(円)



*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。

第43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	
短期借入金	9,700				
みずほ銀行	2,000	0.33%	1.0	2024年 6月	第44期
みずほ銀行	2,000	0.31%	1.0	2025年 2月	第45期
みずほ銀行ほか	2,800	0.31%	1.0	2025年 3月	
三菱UFJ銀行	300	0.33%	1.0	2025年 3月	
三井住友銀行ほか	600	0.35%	1.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行ほか	2,000	0.31%	1.0	2025年 4月	
長期借入金	132,050				
NTT・TCリース	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第44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	
三井住友信託銀行	3,000	0.30%	4.0	2024年11月	第45期
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	
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46期
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	
三井住友信託銀行	2,500	0.57%	2.5	2026年 8月	第48期
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年 9月	
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49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	
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	第50期
三井住友信託銀行	2,200	0.67%	3.5	2027年 8月	
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51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	
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年 3月	第52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	
NTT・TCリースほか	3,300	0.97%	5.0	2028年11月	第53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	
三井住友銀行	1,950	0.72%	7.0	2029年 4月	第54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	
三菱UFJ銀行	2,000	0.89%	5.5	2029年 8月	第55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	
NTT・TCリース	2,000	0.52%	9.0	2029年11月	第55期
あおぞら銀行	750	0.96%	6.0	2030年 2月	
NTT・TCリース	700	0.61%	9.0	2030年 3月	

借入先	借入残高(百万円)	金利*1*2	年限(年)	返済期限	
三井住友信託銀行	1,950	0.79%	8.0	2030年 4月	第55期
みずほ銀行	1,800	0.52%	9.0	2030年 5月	第56期
三菱UFJ銀行	1,800	0.78%	7.8	2030年 5月	
三井住友信託銀行	3,500	0.76%	8.0	2030年 7月	
三菱UFJ銀行	1,500	1.01%	6.5	2030年 8月	第57期
あおぞら銀行ほか	1,350	1.23%	7.0	2030年11月	
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
みずほ銀行	2,500	0.86%	9.0	2031年 8月	
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59期
三井住友信託銀行	500	1.02%	9.0	2031年11月	
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60期
三菱UFJ銀行	3,000	0.93%	10.0	2032年 8月	
あおぞら銀行ほか	5,500	1.11%	10.0	2032年11月	
みずほ銀行	500	1.10%	10.0	2032年11月	第61期
福岡銀行ほか	5,000	1.23%	10.0	2033年 8月	第62期
みずほ銀行	2,000	1.55%	10.0	2033年11月	第63期
借入金 合計	141,750				

投資法人債	発行額(百万円)	金利	年限(年)	償還期限	
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
投資法人債 合計	7,200				
有利子負債 合計	148,950				

借入先別一覧

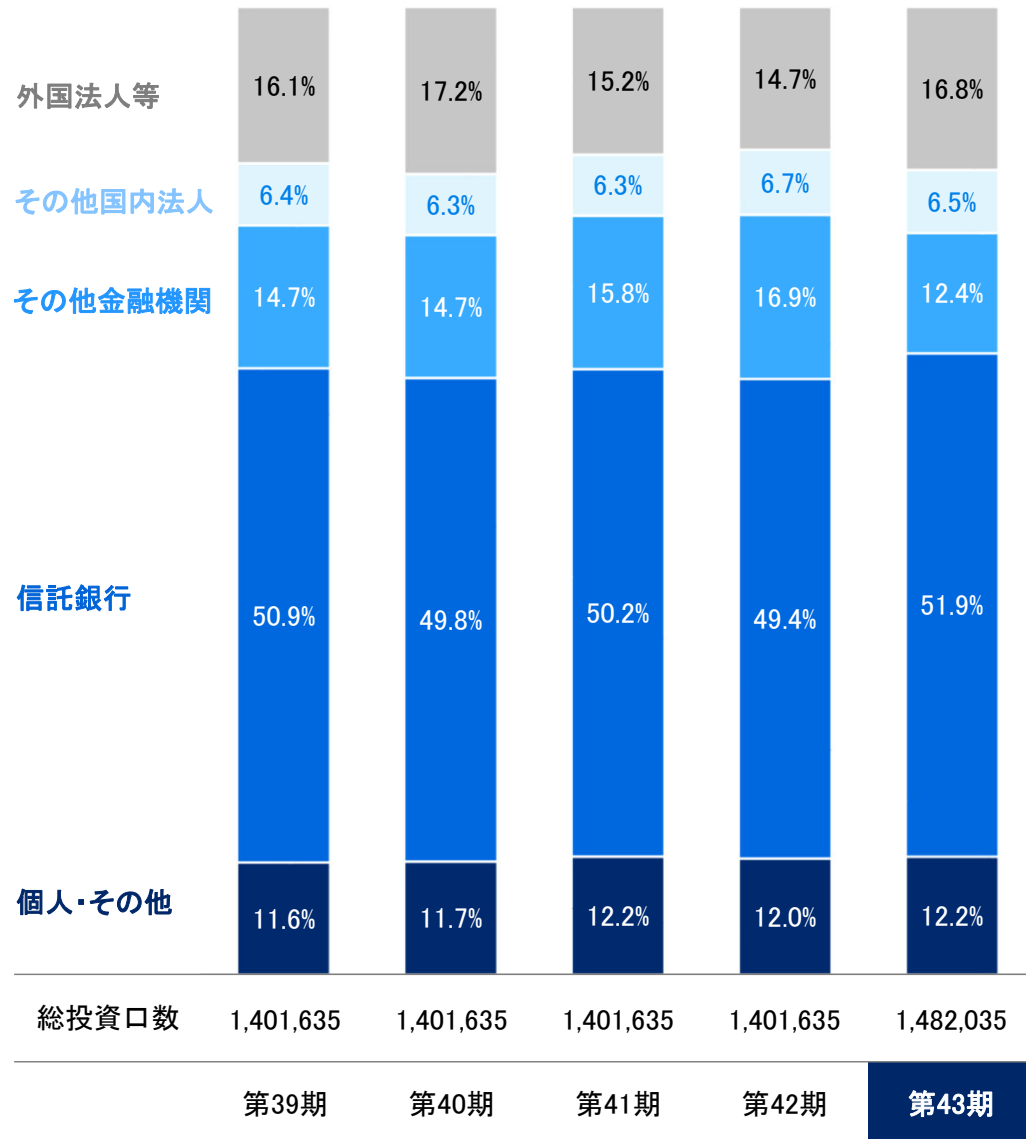
順位	借入先	借入残高(百万円)			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	33,090	2,100	35,190	24.8%
2	みずほ銀行	23,740	6,700	30,440	21.5%
3	三井住友銀行	18,350	300	18,650	13.2%
4	NTT・TCリース	17,900	300	18,200	12.8%
5	三菱UFJ銀行	14,270	300	14,570	10.3%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	4.6%
7	あおぞら銀行	5,750	-	5,750	4.1%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	3.5%
9	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%
	計	132,050	9,700	141,750	100.0%

*1 変動金利建の借入については、第43期末(2024年4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39期 (2022/4)	第40期 (2022/10)	第41期 (2023/4)	第42期 (2023/10)	第43期 (2024/4)
総資産経常利益率(年換算)	4.2%	2.8%	3.6%	3.6%	2.9%
自己資本利益率(年換算)	8.6%	5.6%	7.3%	7.2%	5.9%
自己資本比率	49.6%	49.6%	50.1%	50.7%	47.7%
LTV(総資産ベース)	45.5%	45.4%	45.0%	44.4%	47.8%
LTV(時価ベース)	39.9%	38.8%	38.1%	38.1%	41.6%
DSCR(倍)	12.9	14.1	12.9	12.8	12.2
NOI(百万円)	6,286	6,621	6,302	6,343	7,129
FFO(百万円)	5,055	5,499	5,096	5,142	5,885
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	4.9% (4.9%/5.1%)	5.2% (5.1%/5.5%)	4.9% (4.8%/5.3%)	5.0% (5.0%/5.1%)	4.9% (4.7%/5.7%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	3.7% (3.7%/3.5%)	4.0% (4.0%/4.0%)	3.7% (3.7%/3.8%)	3.8% (3.8%/3.6%)	3.8% (3.7%/4.2%)
インプライド・キャップレート	3.9%	4.1%	4.2%	4.4%	4.6%
1口当たりNAV(円)	141,931	145,367	146,445	145,174	144,016
期末投資口価格(円)	150,100	145,600	131,100	124,700	121,000
NAV倍率	1.06	1.00	0.90	0.86	0.84
1口当たり純資産額 [BPS](円)	99,477	98,211	98,996	99,376	100,191
1口当たりFFO(円)	3,608	3,924	3,636	3,669	3,972
期末時価総額(百万円)	210,385	204,078	183,754	174,783	179,326

*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》*1



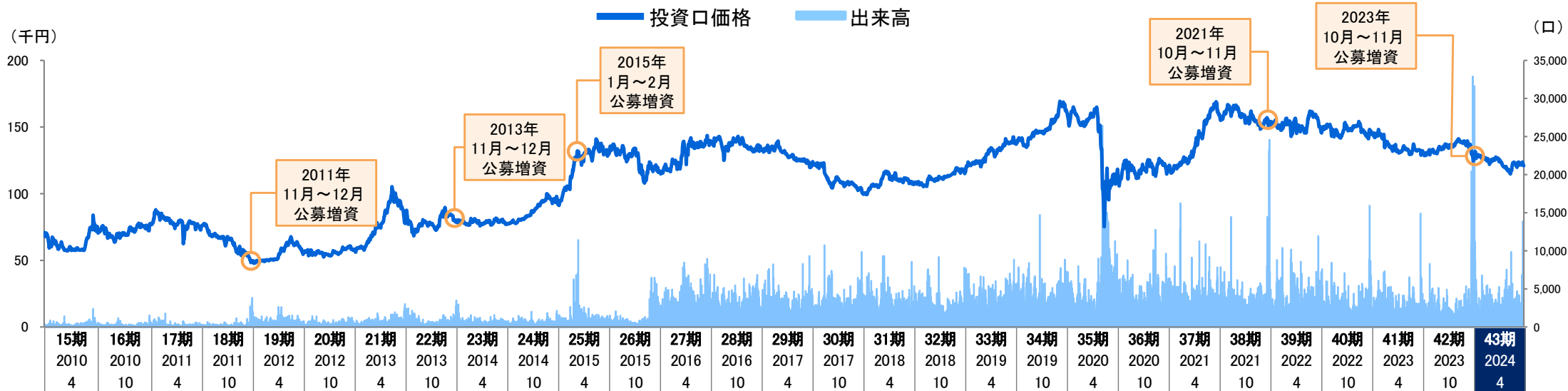
《上位投資主一覧》

(2024年4月30日現在)

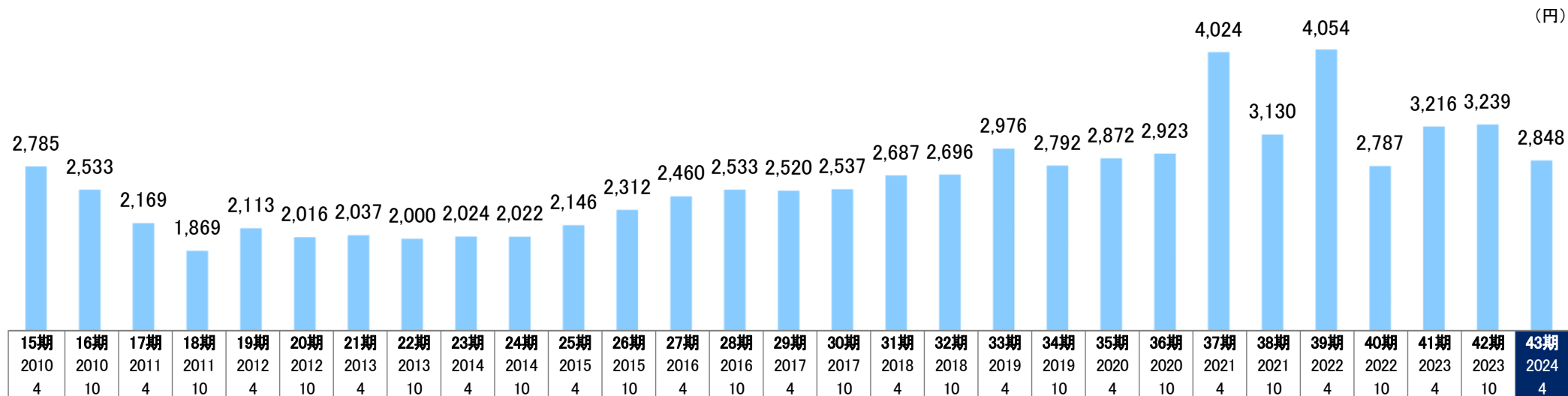
順位	投資主名	保有口数 (口)	比率*1	前期比 増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	434,845	29.3%	+ 38,349
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	254,423	17.1%	+ 23,035
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	70,384	4.7%	+ 12,411
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	59,300	4.0%	+ 3,200
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. - CLIENT ACCOUNT	28,400	1.9%	- 1,050
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,767	1.6%	+ 438
7	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	24,400	1.6%	+ 24,400
8	JP MORGAN CHASE BANK 385771	20,177	1.3%	+ 1,303
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	15,371	1.0%	+ 14,767
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	13,294	0.8%	+ 1,614
合計		945,361	63.7%	

*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

NTT都市開発

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

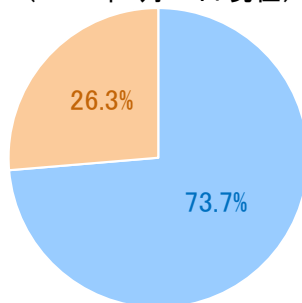
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

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

(2024年4月30日現在)

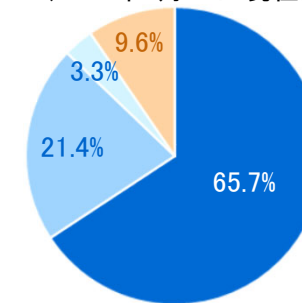


- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

(2024年4月30日現在)

- 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



- 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

（2024年4月30日現在）

《ポートフォリオ》

運用資産数	62		
資産規模	3,072億円		
平均築年数	24.6年		
NOI利回り	4.9%		
償却後利回り	3.8%		
期末稼働率	96.6%		
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》

発行体格付	JCR(日本格付研究所)	AA(安定的)
LTV(総資産ベース)	47.8%	
LTV(時価ベース)	41.6%	
有利子負債総額	1,489億円	
圧縮積立金残高	2,111百万円/一口当り1,424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	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	<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> <p>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</p>
● 秋葉原UDX	<p>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</p>
● 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	<p>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）</p>
● NOI	<p>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</p>
● NOI利回り（個別物件）	<p>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</p>
● NOI利回り（ポートフォリオ）	<p>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</p>
● 償却後利回り（ポートフォリオ）	<p>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</p>
● 鑑定NOI利回り（個別物件）	<p>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</p>
● 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）
● 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	<p>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</p>
● 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