

 NTT都市開発リート投資法人 (証券コード: 8956)

第38期 決算説明資料

(2021年10月期)

第38期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.19
■ 外部成長の状況(物件入替)	P.03	■ レジデンス賃料改定動向(入替時)	P.20
■ 第39期取得資産について	P.04	■ レジデンス賃料改定動向(更新時)	P.21
■ 第7回公募増資の概要	P.06	■ 工事の状況	P.22
■ 資産規模の推移	P.07	■ 財務状況	P.23
■ ポートフォリオの状況	P.08	■ 返済スケジュール	P.24
■ 継続的な物件入替によるポートフォリオの質的向上	P.09	■ 有利子負債/格付の状況	P.25
■ 環境への取り組み	P.10	■ 含み損益の推移	P.26
■ <参考> NTTグループの環境への取り組み	P.12	■ 期末算定価額の分析	P.27
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.13	■ 決算ハイライト	P.28
■ オフィス賃料改定動向(入替時)	P.14	■ 分配金増減分析	P.29
■ オフィス賃料改定動向(更新時)	P.15	■ 第39期・第40期 業績予想の前提(稼働率)	P.31
■ オフィス賃料分析(首都圏)	P.16	■ 社会への取り組み	P.32
■ オフィス契約更新スケジュール(首都圏)	P.17	■ ガバナンスへの取り組み	P.33
■ オフィステナントの状況	P.18		

- 第38期実績: 第37期に引き続き、物件売却益を計上したことによりDPUは巡航EPSを大幅に上回る3,130円にて着地。
- 第39期予想: 公募増資を絡めた入替取引の実施により資産規模拡大を図るとともに売却益を計上。DPUは38期に引き続き巡航水準を上回る3,975円を想定。

外部成長 公募増資

- 第38期: NTT 都市開発へレジデンス1物件を売却
- 第39期: 第7回公募増資を実施し約120億円を調達。新投資口の一部をNTT都市開発が引き受けNTT都市開発よりオフィス1物件を取得、第三者にオフィス1物件を売却
- 将来の資産価値向上に向けて、収益性に加えESGを重視した物件選定を実施

P.3～ P.12

内部成長

- 期中平均稼働率(前期比): 93.5%(- 2.4%)
 - オフィス 93.0% (- 3.8%)
 - レジデンス 94.4% (- %)
- 月額賃料増加率
 - オフィス 入替時 + 10.1% 更新時 + 5.4%
 - レジデンス 入替時 + 8.7% 更新時 + 2.8%

P.13～ P.22

財務戦略

- 平均金利: 0.58%(前期末比 -)
- 残存年数: 4.0年(前期末比 -)
- LTV(総資産ベース): 47.4%(前期比 - 0.3%) ※第39期末予想: 44.7%
- 圧縮積立金残高(第39期末予想): 1,111百万円/一口当たり793円(前期末比 + 349百万円/一口当たり +215円)

P.23～ P.27

分配金

- 1口当たり分配金(第38期実績): 3,130円(前期比 - 894円、業績予想比*1 -円)
- 1口当たり分配金(第39期予想): 3,975円(前期比 + 845円、業績予想比*2 -円)
- 1口当たり分配金(第40期予想): 2,730円(前期比 - 1,245円、業績予想比*2 -円)

P.28～ P.32

*1 「業績予想」とは、2021年6月17日付「2021年4月期 決算短信(REIT)」において開示した第38期の分配金の予想を指します。

*2 「業績予想」とは、2021年10月18日付「2022年4月期(第39期)の運用状況等の予想の修正及び2022年10月期(第40期)の運用状況等の予想に関するお知らせ」において開示した第39期及び第40期の分配金の予想を指します。

- 第38期実績:NTT都市開発へサービスアパートメントを売却(37期中のサブリース契約終了を契機とした運用戦略見直しの一環)。
- 第39期:公募増資及びスフィアタワー天王洲の売却による調達資金を活用し、NTT都市開発より東京オペラシティビルを取得。

《第38期(2021年10月期) 物件売却》

売却物件	ビュロー紀尾井町 (2021年5月7日売却)
	
所在地	千代田区平河町
売却先	NTT都市開発
用途	住宅
売却価格	2,850百万円
売却時鑑定評価額	1,520百万円
売却益	1,163百万円
NOI/年 *1	17百万円
NOI利回り *1	1.1%
築年数 *2	18.4年
稼働率 *2	6.8%

《第39期(2022年4月期) 物件入替》

売却物件	スフィアタワー天王洲 (2021年12月10日売却)
	
所在地	品川区東品川
売却先	国内法人
用途	事務所・店舗
売却価格	18,000百万円
売却時鑑定評価額	17,600百万円
売却益	(概算)2,228百万円
NOI/年 *1	672百万円
NOI利回り *1	4.3%
築年数 *2	28.6年
稼働率 *2	98.6%

取得物件	東京オペラシティビル (2021年11月2日取得)
	
所在地	新宿区西新宿
取得先	NTT都市開発
用途	事務所、店舗、音楽堂、美術館、展示場
取得価格	22,000百万円
取得時鑑定評価額	23,100百万円
鑑定NOI/年	1,186百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
築年数 *2	25.3年
稼働率 *2	95.2%

*1 譲渡資産のNOI及びNOI利回りは各資産に係る売却期の属する直前期の年換算実績NOI及び期末帳簿価額をベースに算定しています。

*2 東京オペラシティビル及びスフィアタワー天王洲の築年数及び稼働率については2021年10月末時点を基準日として算定しています。ビュロー紀尾井町の「築年数」及び「稼働率」については、譲渡契約締結時(2021年3月31日時点)を基準日として算定しています。

東京オペラシティビル

日本における文化発信拠点「東京オペラシティ」の中核となる超高層オフィス



1 NTTグループとの結びつきが深い日本における文化発信を担うランドマーク

- ▶ 電電公社(現 NTT)時代の淀橋電話局の跡地を含む土地に建設され、NTT東日本本社ビルに隣接する日本における文化発信拠点「東京オペラシティ」の中核となる超高層オフィス

2 都心5区オフィスエリア西側玄関口、駅直結の抜群のロケーション

- ▶ 京王(新)線「初台」駅直結。所在するエリアでも希少性の高い駅直結のロケーション

所在地	東京都新宿区西新宿三丁目
最寄駅	京王(新)線「初台」駅直結
取得価格	22,000百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
延床面積	232,996.81㎡
建築時期	1996年7月

特徴① NTTグループとの結びつきが深い日本における文化発信を担うランドマーク

- 隣接する新国立劇場と共に、多彩な公演が開催される著名な「東京オペラシティコンサートホール」等希少な日本における文化発信拠点としての機能を担う複合文化施設
- 7階～52階のオフィス階は、大手保険会社、製薬企業、ヘルスケア企業、人材派遣企業等、多彩な業種のテナントにて構成される

「東京オペラシティビル」の施設概要



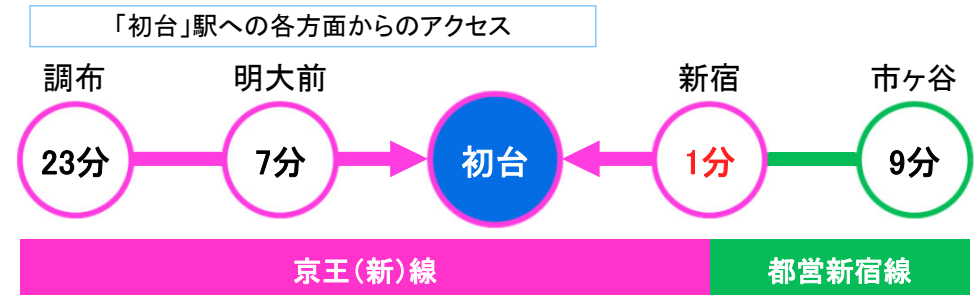
特徴② 都心5区オフィスエリア西側玄関口、駅直結の抜群のロケーション

- 本物件は最寄りの京王(新)線「初台」駅に直結し、京王(新)線の利用で「新宿」駅まで所要時間約1分のロケーション。NTT東日本本社ビルも隣接
- 本物件自体が新国立劇場と一体となった目的性のある施設となっていることに加え、周辺には住宅地も広がっていることから本物件の最寄駅である「初台」駅には一定以上の乗降客数が認められる
- 2012年度以降の「初台」駅乗降客数は増加傾向にあり、ポテンシャルの高まっているエリア

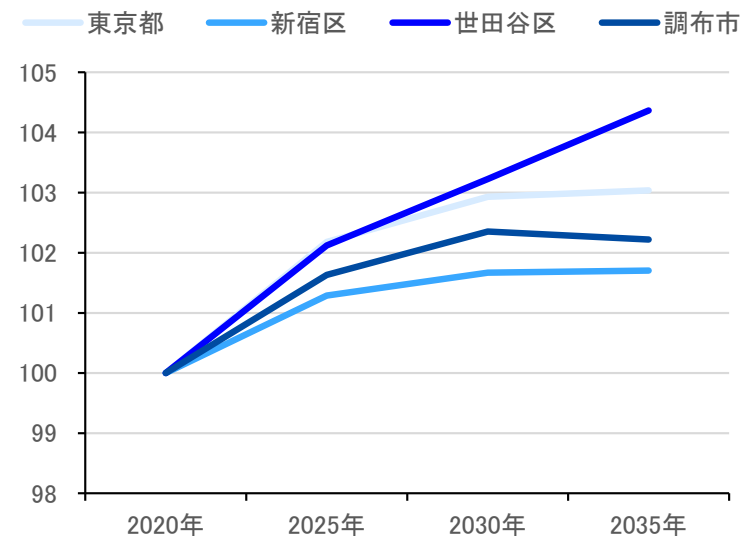


《職住近接型のオフィス立地》

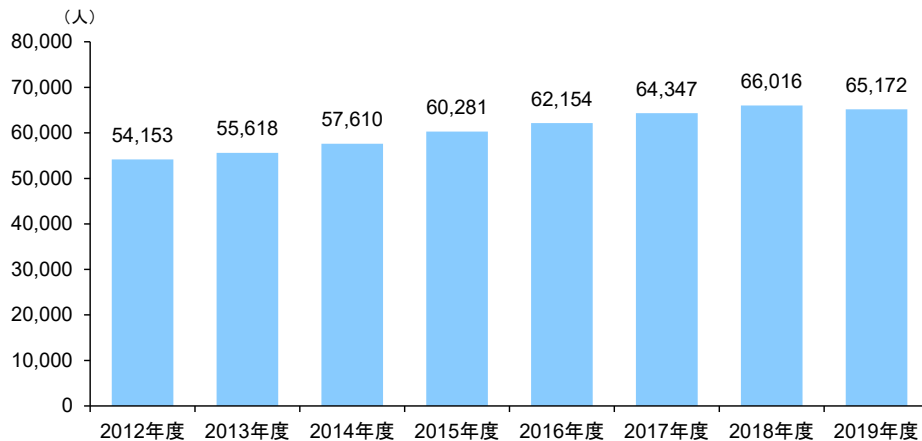
- 本物件直結の京王(新)線「初台」駅は京王(新)線沿線の東京23区西部及び東京都下の住宅地のみならず、京王(新)線に乗り入れる都営新宿線経由で東京23区・中心部、東部エリアにも乗り換え無しの良好なアクセス
- 京王(新)線沿線地区の各エリア(新宿区、世田谷区、調布市)は、今後も順調に世帯数の伸びが見込まれる



京王(新)線沿線各地区の一般世帯数見通し



「初台」駅の1日平均乗降客数推移



出所: 関東交通広告協議会「1日平均乗降人員・通過人員」(2012年度~2019年度)に基づき本資産運用会社が作成

出所: 東京都「東京都世帯数の予測」(平成31年3月)に基づき本資産運用会社が作成
2020年予測値を100として指数化

第7回公募増資の概要

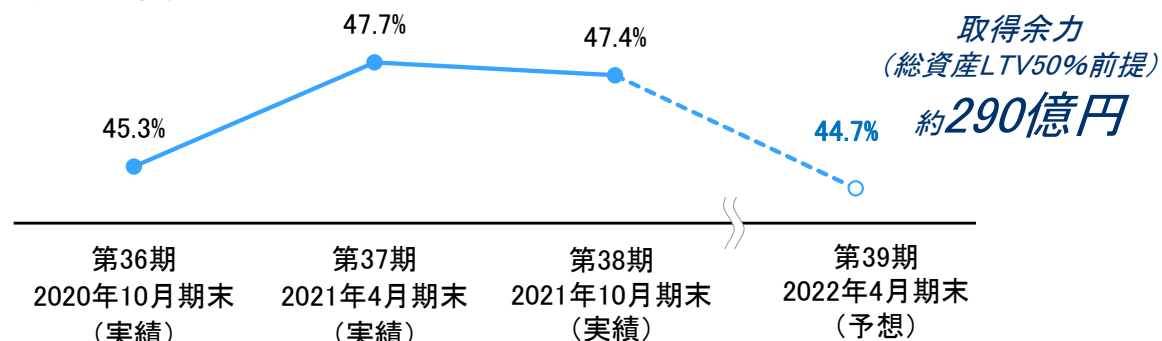
《オファリングの概要》

募集方法	国内オファリング
発行決議日	2021年10月18日
条件決定日	2021年10月25日
払込期日	2021年11月1日(一般募集) 2021年11月29日(第三者割当)
発行新投資口数	84,640口(第三者割当を含む) うち売先指定12,600口
募集後投資口数	1,401,635口
発行価格	1口当たり 150,023円
発行価額	1口当たり 145,176円
発行価額の総額	12,287,696,640円 (第三者割当を含む)
需要倍率	13.6倍(一般:9.7倍、機関:19.6倍)

《資産規模推移》



《総資産LTV推移》



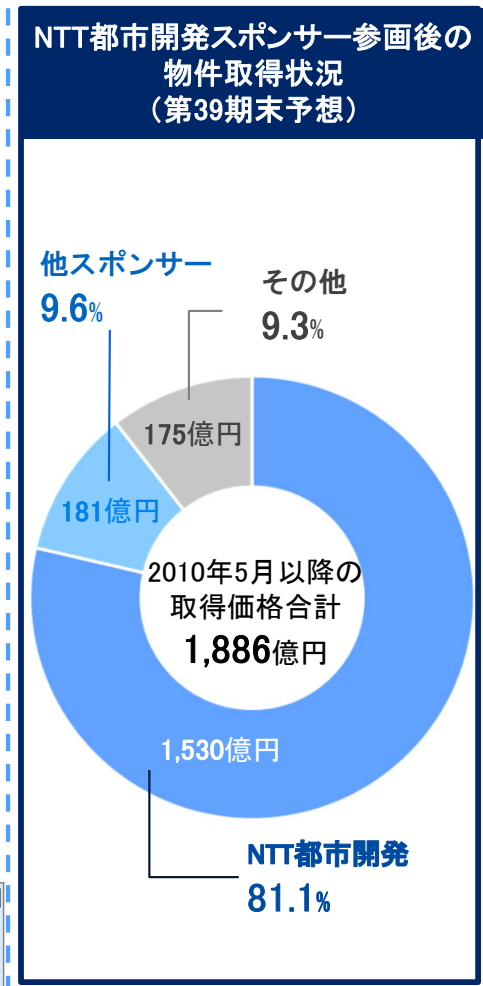
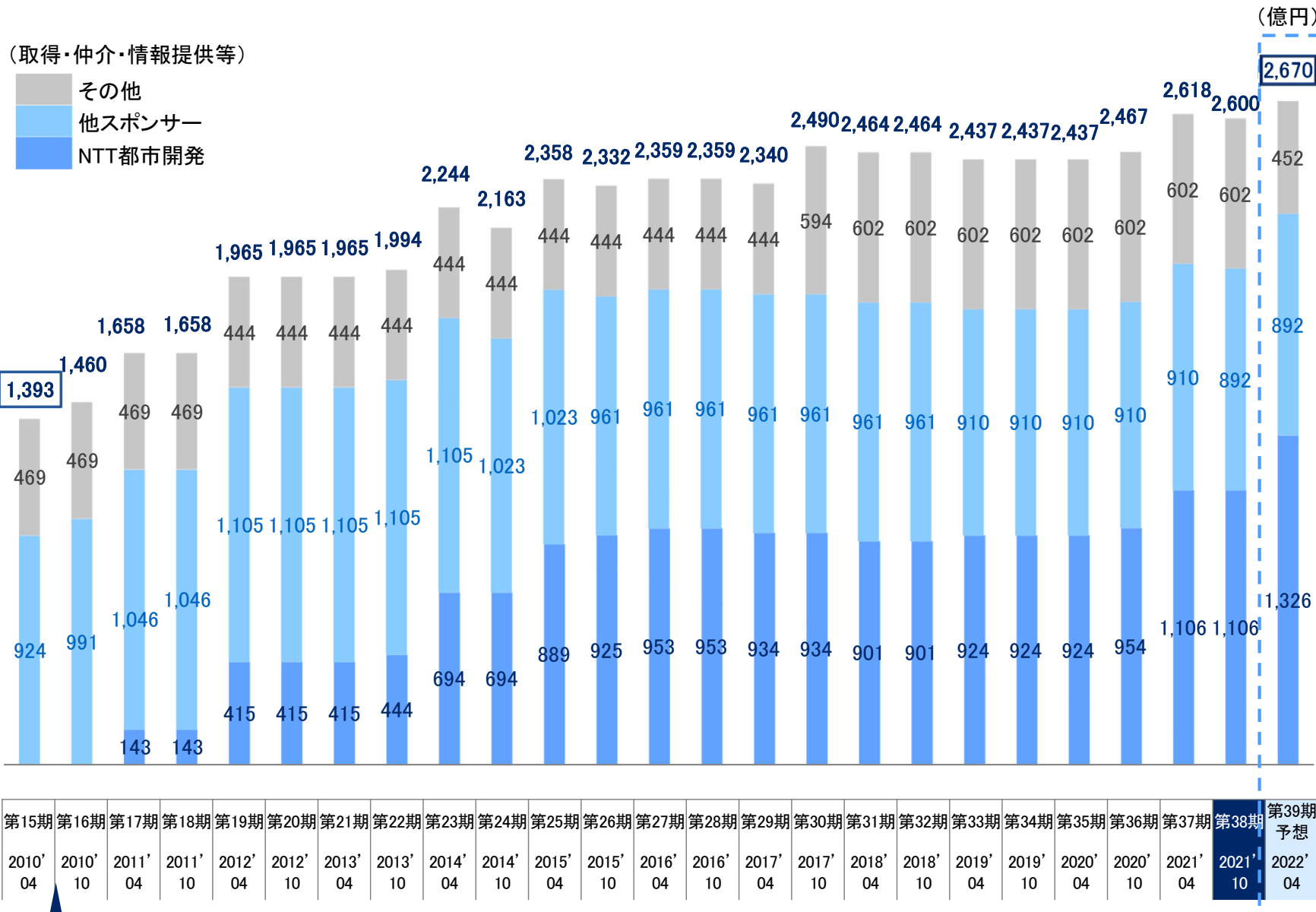
	第37期 (2021年4月期)	第38期 (2021年10月期)	第39期予想 (2022年4月期)
取得	品川シーズンテラス 187.2億円	-	東京オペラシティビル 220.0億円
譲渡	アーバンネット麹町ビル 55.5億円 売却益:約19億円	ビュロー紀尾井町 28.5億円 売却益:約11億円	スフィアタワー天王洲 180.0億円 売却益(概算見込み):約22億円

《スポンサーセイムポート出資比率推移》

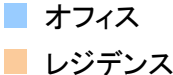
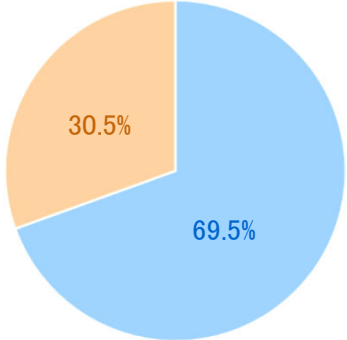
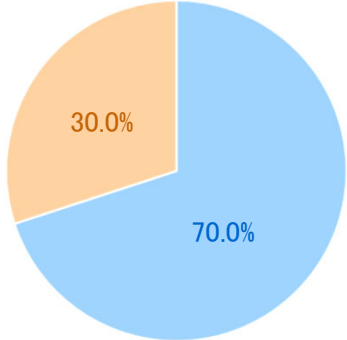
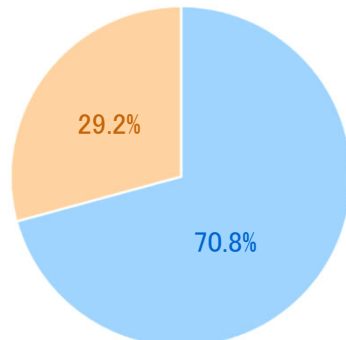
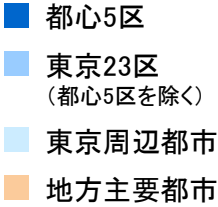
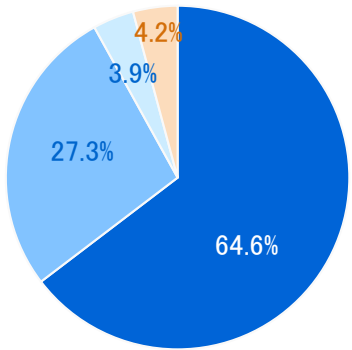
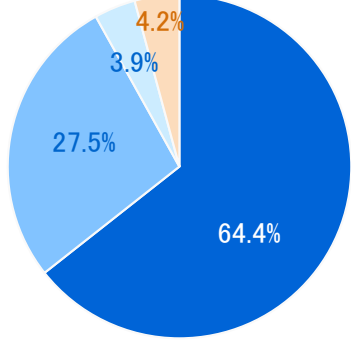
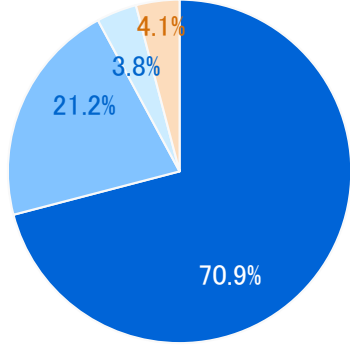


資産規模の推移

■ 増資後、資産規模は約2,670億円まで拡大。創出した取得余力を活用し、今後もグループ連携を通じたさらなる外部成長を加速。



2010年5月
NTT都市開発スポンサー参画





	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期予想 (2022年4月)
用途別  <ul style="list-style-type: none"> オフィス レジデンス 			
エリア別  <ul style="list-style-type: none"> 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 			
運用資産数	59	58	58
資産規模	2,618億円	2,600億円	2,670億円
平均築年数	22.6年	23.2年	23.5年
NOI利回り *1	4.9%	4.9%	5.0%

*1 第37期及び第38期についてはポートフォリオの実績NOI(優先出資証券の配当金を含む)ベースに算定しています。第39期予想については第38期のポートフォリオの実績NOI(優先出資証券の配当金を含む)に第39期中に取得した東京オペラシティビルの鑑定NOIを加算し、同期中に売却したスフィアタワー天王洲の第38期実績NOI(年換算)を控除した金額をベースに算定しています。

継続的な物件入替によるポートフォリオの質的向上

- NTT都市開発のパイプライン・サポートを活用した物件入替を継続的に実施。NOIの増加及び平均築年数の若返りを図り、ポートフォリオの質的向上を実現。
- 物件入替により含み益を顕在化させるとともに、売却益の一部を内部留保することで、DPUの安定性向上を実現。

《足元の物件入替》

2020年		2021年	
物件取得			
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ		品川シーズンテラス (追加取得)	
			
品川シーズンテラス		東京オペラシティビル	
			
取得価格	46.8億円	122.0億円	220.0億円
鑑定評価額	51.1億円	122.0億円	231.0億円
鑑定NOI利回り	3.0%	3.5%	5.4%
築年数 *2	4.2年	5.9年	25.3年

物件売却			
アーバンネット市ヶ谷ビル		ビュロー紀尾井町	
			
アーバンネット麹町ビル		スフィアタワー天王洲	
			
売却価格	17.7億円	28.5億円	180.0億円
鑑定評価額	17.7億円	15.2億円	176.0億円
NOI利回り *1	6.0%	1.1%	4.3%
築年数 *2	26.5年	18.4年	28.6年

《2020年以降の物件入替の効果》

1. NOIの増加

譲渡資産	取得資産
□ NOI/年 *1 993百万円	□ 鑑定NOI/年 1,975百万円
□ NOI利回り *1 4.4%	□ 鑑定NOI利回り 4.4%

2. 平均築年数の若返り

譲渡資産	取得資産
□ 平均築年数 *2 28.4年	□ 平均築年数 *2 15.1年

3. 売却益の実現

2020年10月期	2021年4月期	2021年10月期	2022年4月期
191百万円	1,921百万円	1,163百万円	2,228百万円 (概算見込み)

4. 内部留保の実施

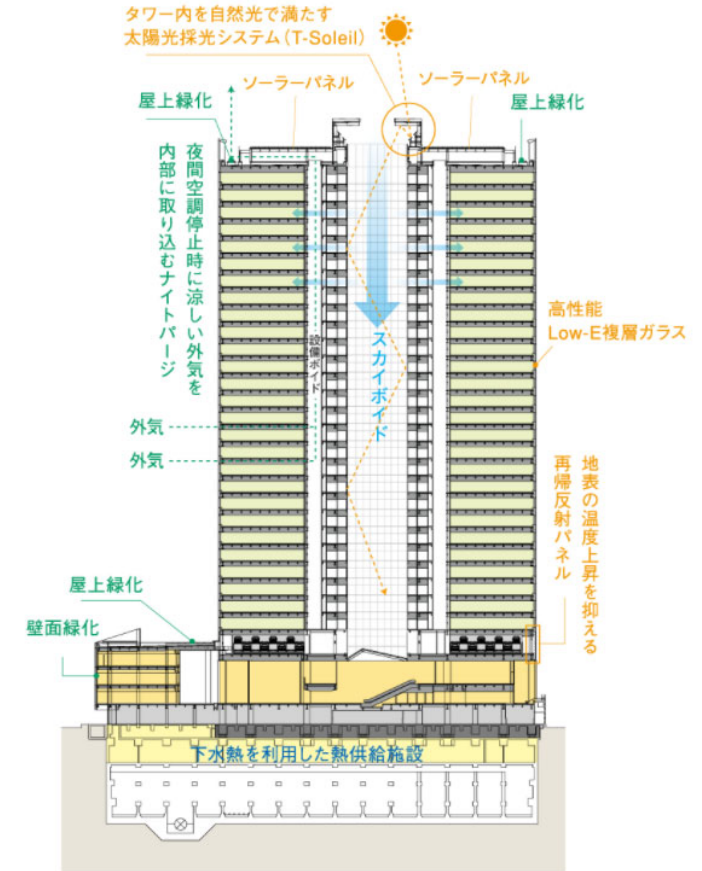
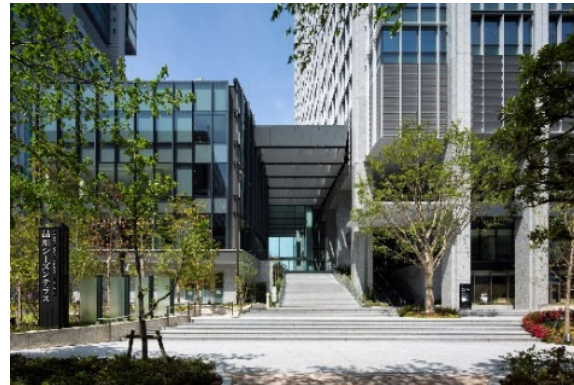
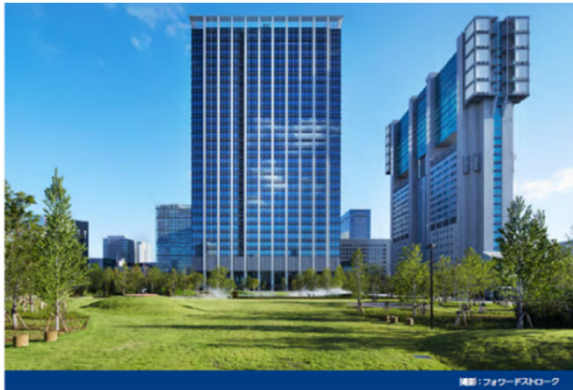
2022年4月期末(予想)
1,111百万円

*1 譲渡資産のNOI及びNOI利回りは各資産に係る売却期の属する直前期の年換算実績NOI及び期末帳簿価額をベースに算定しています。

*2 築年数は各物件の取得又は売却契約締結時点を基準として算定しています。

《快適性と省エネルギー性能を両立するエコロジカルインフラ》

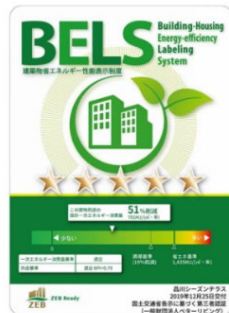
- 第37期(2021年4月期)に、国内最高水準の環境配慮型オフィスビルである「品川シーズンテラス」を取得
- 自然光や風を取り込むスカイボイド*1、涼しい外気を利用するナイトパージ*2など、自然エネルギーを有効活用。また、LED照明、高性能Low-E複層ガラス、人検知センサーなど、省エネ性能に優れた設備を採用。さらに、建物・エネルギー管理システム(BEMS)を活用することで、高い環境性能を保持して、施設が排出するCO2削減に効果を発揮。
- 建物下部には下水熱供給施設が整備。下水熱は、気温と比べ「夏は冷たく、冬は暖かい」下水の温度特性を活用するもので、ヒートポンプにより冷暖房用の熱源として利用される。また、蓄熱槽を装備し、冷房・暖房の熱量を下水処理水により供給しており、当ビルの冷暖房の熱需要の概ね全てを賅っている。



《最高クラスの環境評価認証取得》

- ZEB Ready

主用途であるオフィス部の評価において、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の最高ランクである5☆及び「ZEB Ready」認証を2019年12月25日付で取得



- BOMA360 パフォーマンスプログラム

ビルの運営管理等の6つのカテゴリについてポイント制で認定をうけ、ビル経営の成果を客観的に評価できる認定制度



《その他の環境評価性能指標》

- いずれも最高ランクを取得
 - CASBEE認証制度 Sランク(CASBEE-建築(新築))
 - DBJ Green Building認証 プラチナプラン(新築時取得)
 - 東京都建築物環境計画書制度 建築物の熱負荷の低減率(PAL低減率) AAA(段階3) 設備システム全体のエネルギー利用の低減率(ERR) AAA(段階3)
 - SEGES(社会・環境貢献緑地評価システム)「都市のオアシス」「つくる緑」

*1 自然エネルギーを建物に取り込む、外部吹き抜け空間を指します。

*2 夏場などの冷房時期に、屋間に蓄積された建物内の残熱を夜間に排熱(外気を取り入れ、室内の空気を排出)することで、翌日の冷房負荷の低減を図る方法を指します。

《GRESBリアルエステイト評価(2021年度評価)》

- アジア地域-複合型(オフィス・住居)セクターの「セクターリーダー」に選出
- 総合スコアの相対評価であるGRESBレーティングにおいて「4 Star」を取得
- 最高位「Green Star」評価を5年連続で取得



- ESGの取り組みに関する情報開示が評価され、GRESB開示評価において「A」評価(最上位レベル)を2年連続で取得



《個別物件に関する環境認証の取得状況》

(2021年10月末時点)

	取得物件数	取得割合 対物件数	取得延床面積*1	取得割合 対延床面積*1
CASBEE不動産 評価認証	19	33.3%	209,711.93㎡	52.1%
DBJ Green Building 認証	5	8.8%	49,380.66㎡	12.3%
BELS	2	3.5%	21,258.18㎡	5.3%
低炭素モデルビル	3	5.3%	26,048.89㎡	6.5%

*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。

《CASBEE不動産認証》

- 主にLED化によるエネルギー使用量の削減等が高く評価され、当期は3物件でSランクを、2物件でAランクを取得
- 当期末時点でSランク(9物件)～Aランク(10物件)の認証を取得済

Sランク	ランディック新橋ビル
	六番町ビル
Aランク	アーバンネット三田ビル
	ランディック第2新橋ビル プレミア道玄坂ビル



《オフィス物件の環境パフォーマンスデータ》

■ エネルギー消費量

- 短期目標:ポートフォリオ全体及び個別物件において、毎年1%の原単位の低減
中長期目標:ポートフォリオ全体及び個別物件において、5年間で5%の原単位の低減

年度	2019	2020	対前年度増減
総消費量(MWh)	57,205	52,654	92.0%
消費原単位(MWh/m2)	0.02710	0.02507	92.5%

■ CO2排出量

- 短期目標:ポートフォリオ全体及び個別物件において、毎年1%の原単位の低減
中長期目標:ポートフォリオ全体及び個別物件において、5年間で5%の原単位の低減

年度	2019	2020	対前年度増減
総排出量(t-CO2)	20,997	17,517	83.4%
排出原単位(t-CO2/m2)	0.00995	0.00834	83.8%

■ 水消費量

- 設定目標:ポートフォリオ全体及び個別物件において、毎年、水消費原単位を対前年度以下に低減すること

年度	2019	2020	対前年比増減率
総消費量(m3)	191,434	141,702	74.0%
消費原単位(m3/m2)	0.09070	0.06747	74.4%

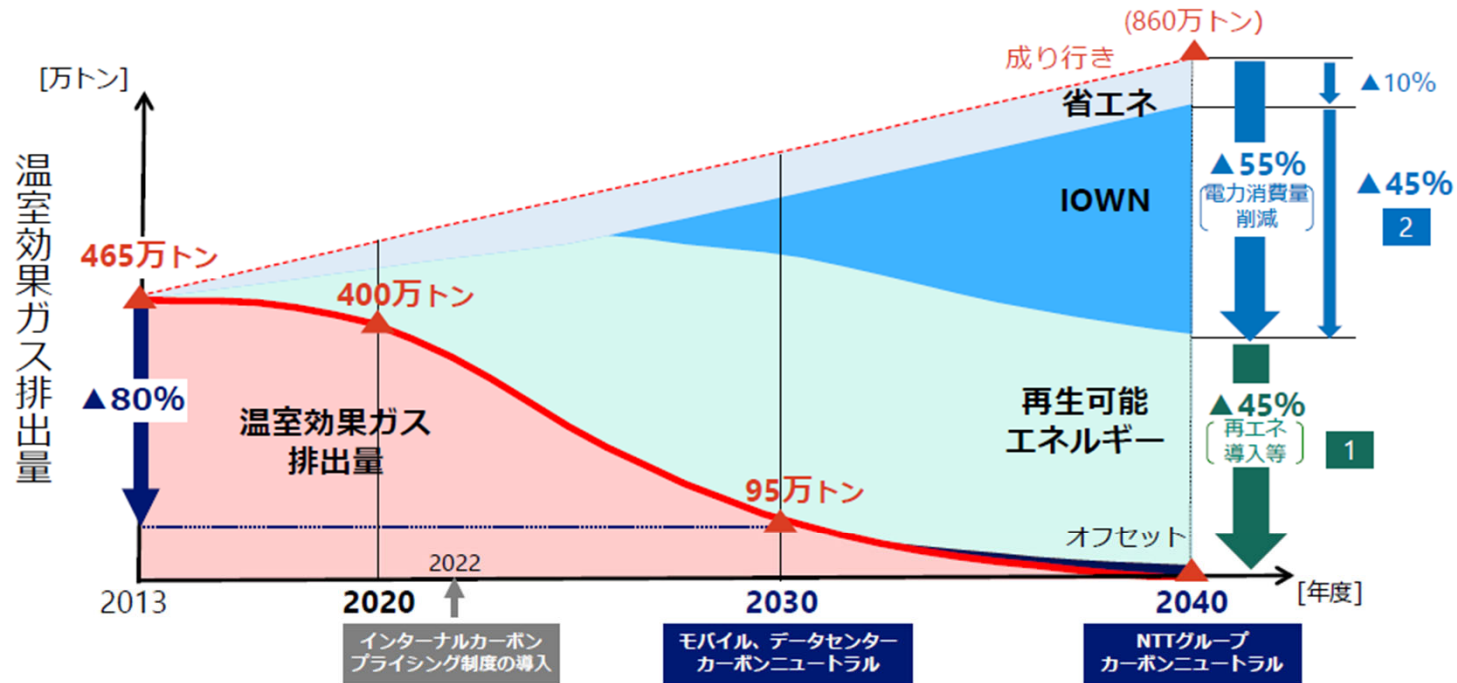
〈NTTグループの新たな環境エネルギービジョンについて(抜粋)〉

(2021年9月28日公表)

カーボンニュートラル実現に向けて



- 1 再生可能エネルギー利用を拡大し、温室効果ガスを45%削減※1
- 2 IOWN導入により電力消費量を削減し、温室効果ガスを45%削減※2



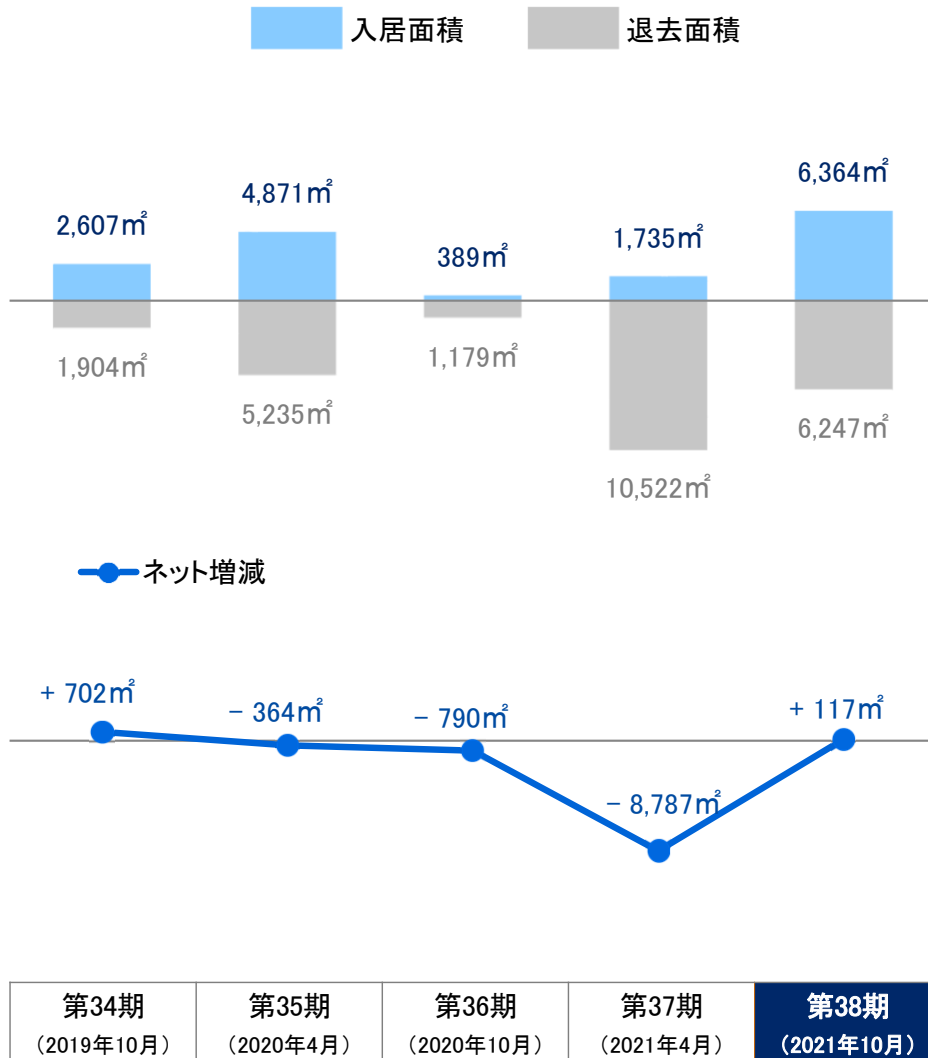
NTTグループ温室効果ガス排出量※3の削減イメージ(国内+海外)

※1 再生可能エネルギー(非化石証書活用による実質再エネを含む)の導入見通し → 2020年度: 10億kWh、2030年度~2040年度: 70億kWh程度
導入にあたっては、各国の電源構成等に基づき、最適な電源種別を決定。なお、国内の再エネ利用は、NTT所有電源で半分程度をまかなう予定(2030年度)。

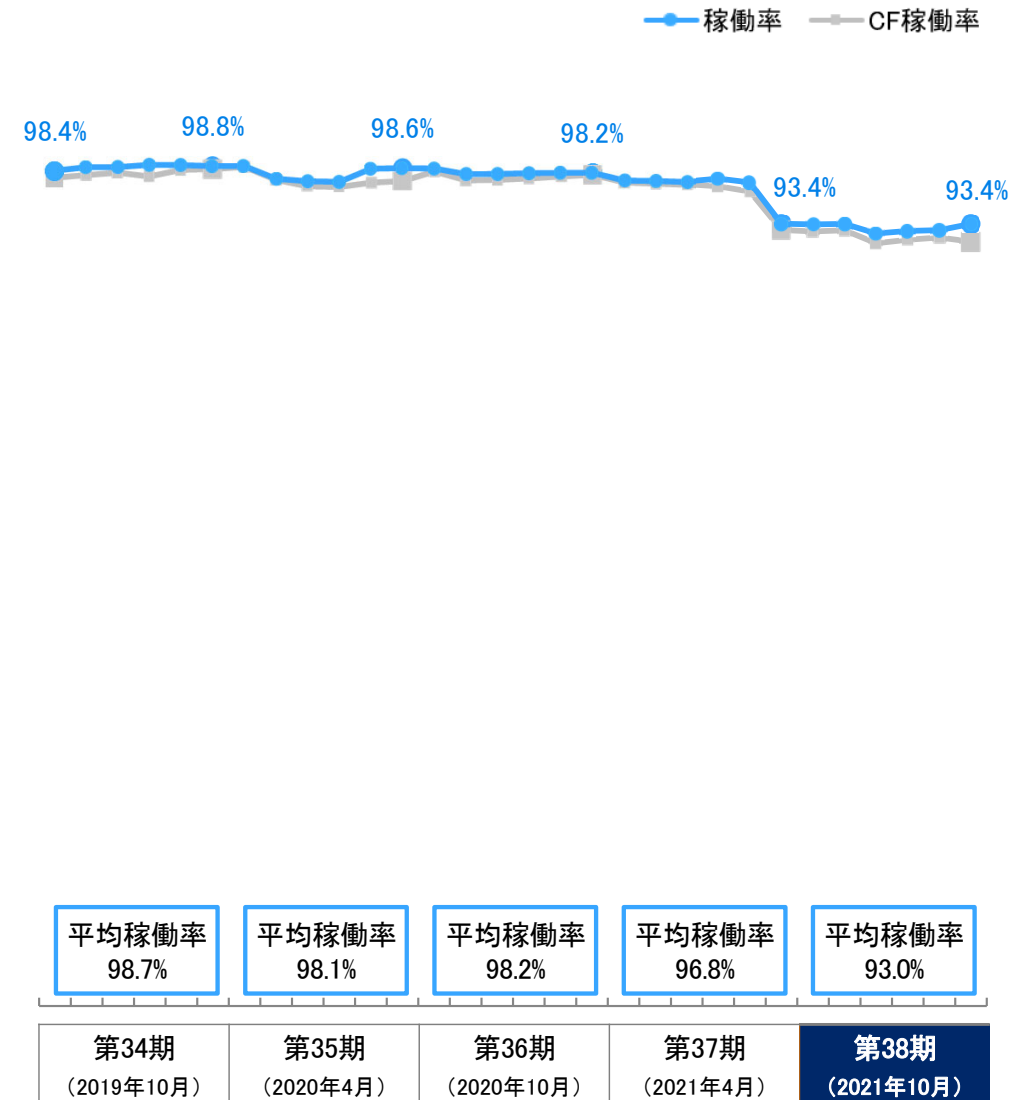
※2 IOWN導入による電力消費量の削減見通し(対成り行き) → 2030年度: ▲20億kWh(▲15%)、2040年度: ▲70億kWh(▲45%)
総電力量に対するIOWN(光電融合技術等)の導入率 → 2030年度: 15%、2040年度: 45%

※3 GHGプロトコル: Scope1,2を対象

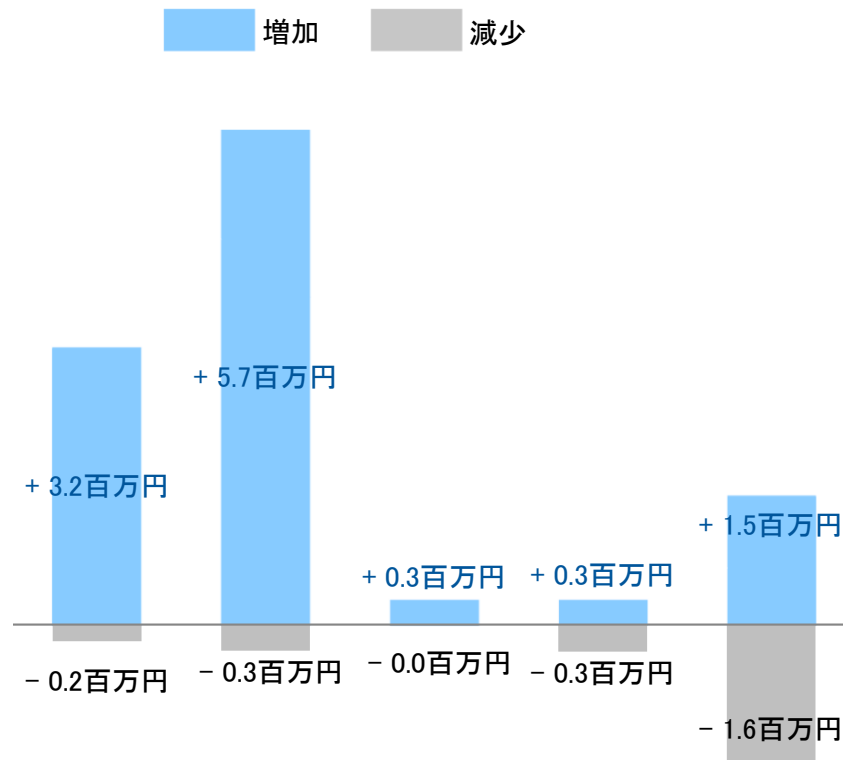
《オフィス入・退去面積》



《稼働率及びCF稼働率》

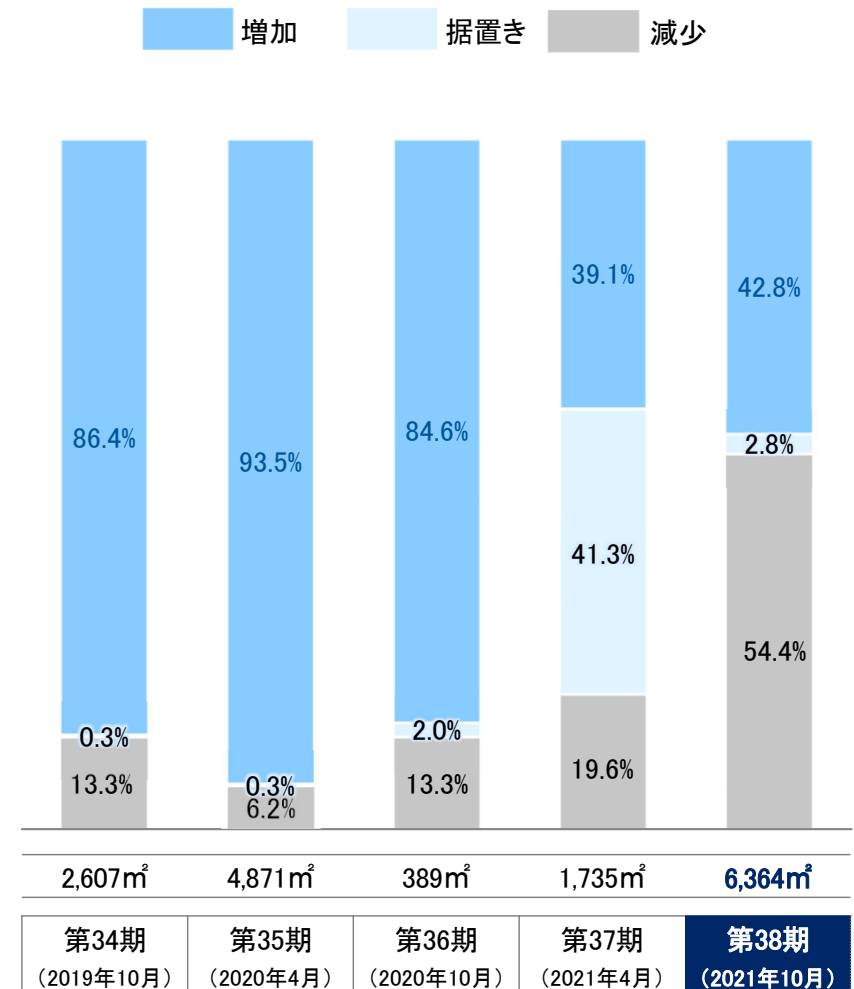


《テナント入替時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+ 33.9%	+ 27.6%	+ 15.8%	+ 10.4%	+ 10.1%
ネット増減率*2	+ 27.4%	+ 24.7%	+ 13.3%	+ 0.3%	- 0.3%
	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)

《テナント入替対象区画の賃料分析》

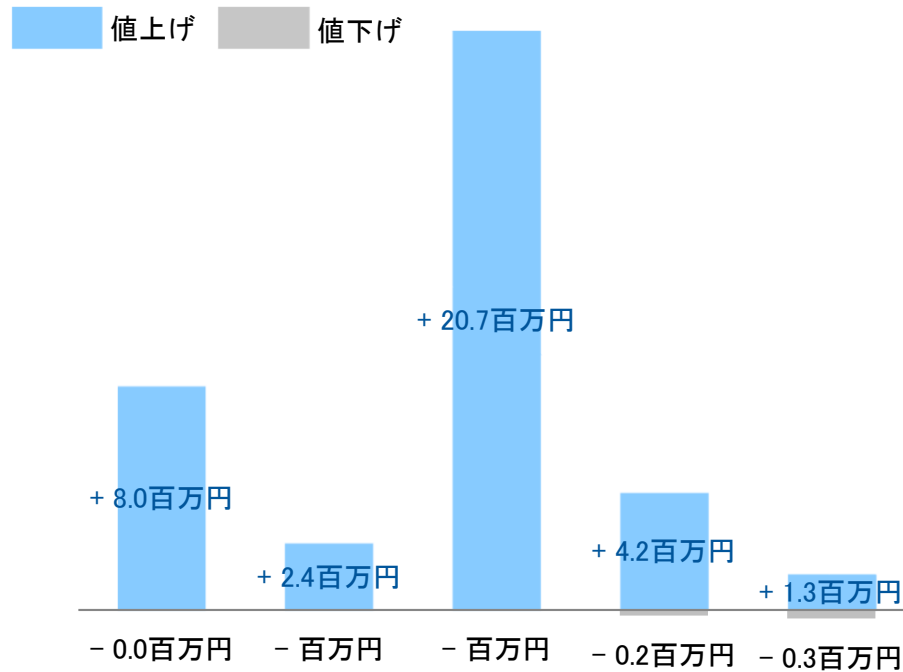


第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
(2019年10月)	(2020年4月)	(2020年10月)	(2021年4月)	(2021年10月)

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

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

《契約更新時の賃料増減(月額)》



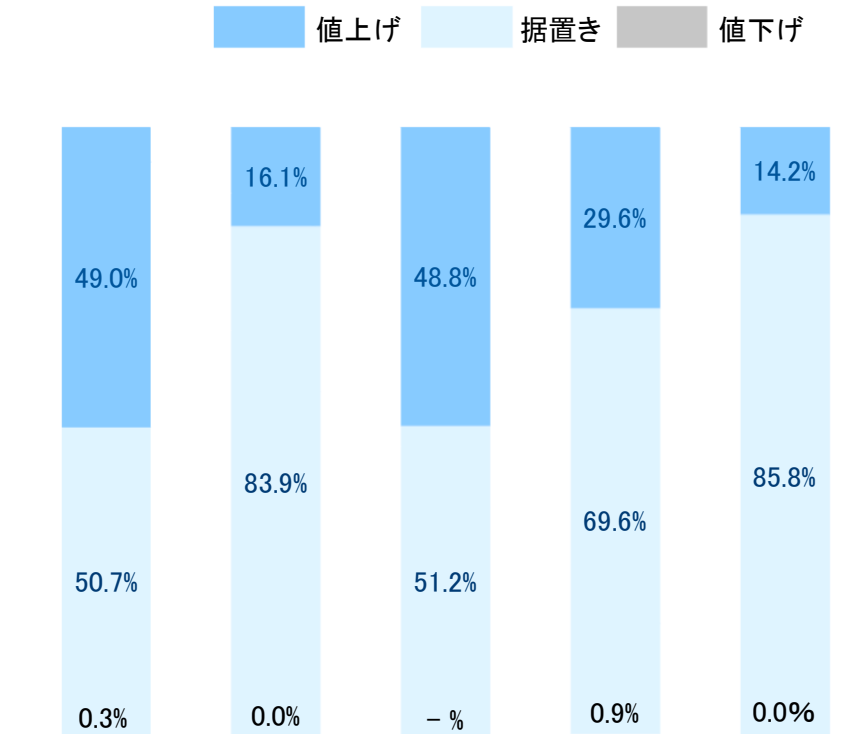
増加率 *1	+ 8.6%	+ 6.8%	+ 14.7%	+ 9.4%	+ 5.4%
ネット増減率*2	+ 4.3%	+ 1.1%	+ 10.7%	+ 2.6%	+ 0.6%

第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------------------------

(参考)

第37期末全テナント賃料総額 対 第38期末賃料増減額合計(更新+入替時)= + 0.1 %

《契約更新対象区画の賃料増減分析》



35,418m ²	47,000m ²	58,296m ²	32,754m ²	30,858m²
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------------

第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------------------------

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

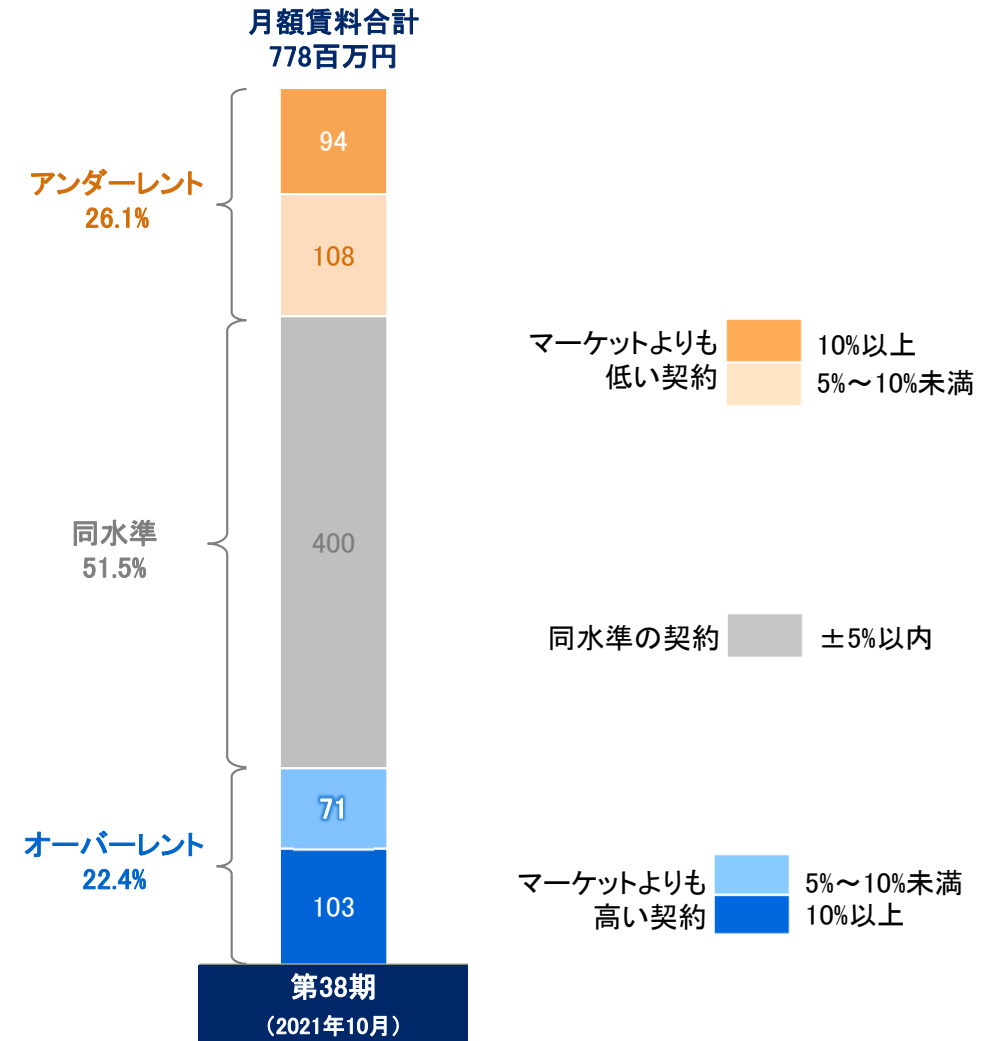
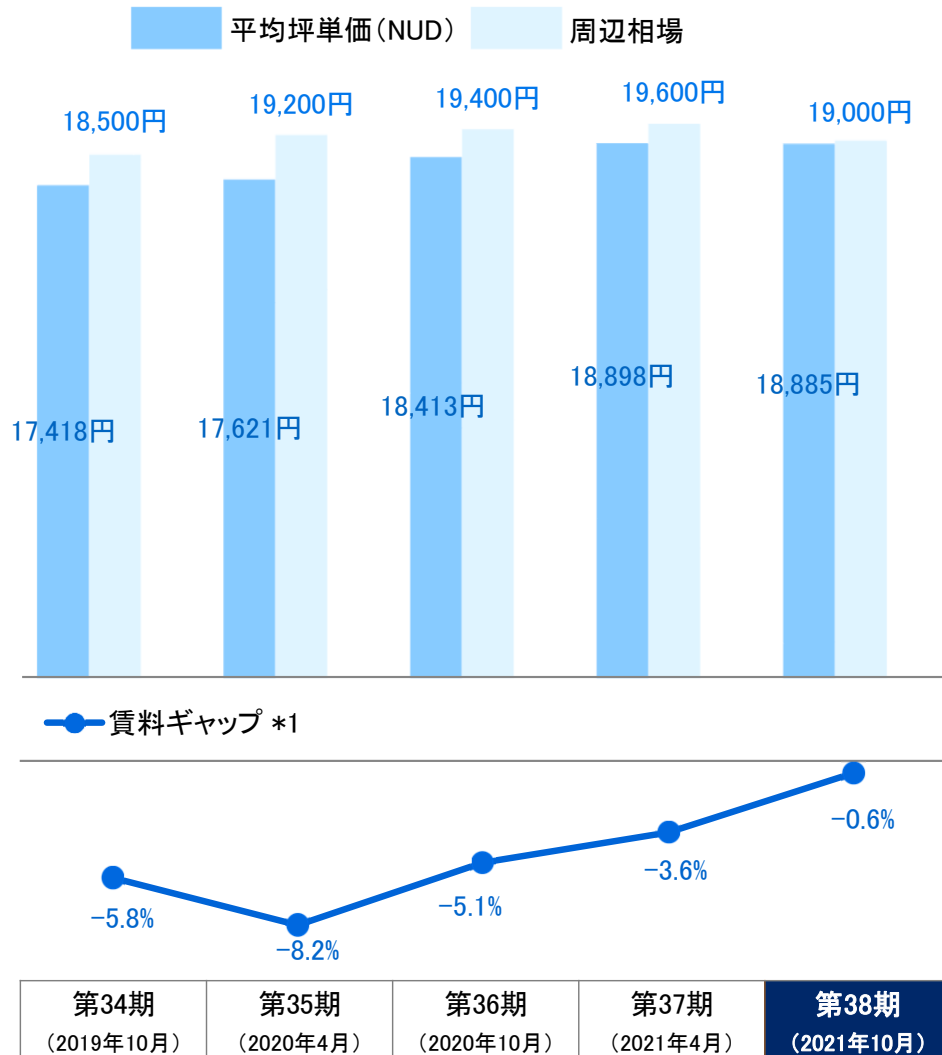
*2 「ネット増減率」=契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 契約更新対象区画(更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の前期賃料総額

■ 複数のエリアで相場賃料の下落傾向が確認され、全体として賃料ギャップは縮小。

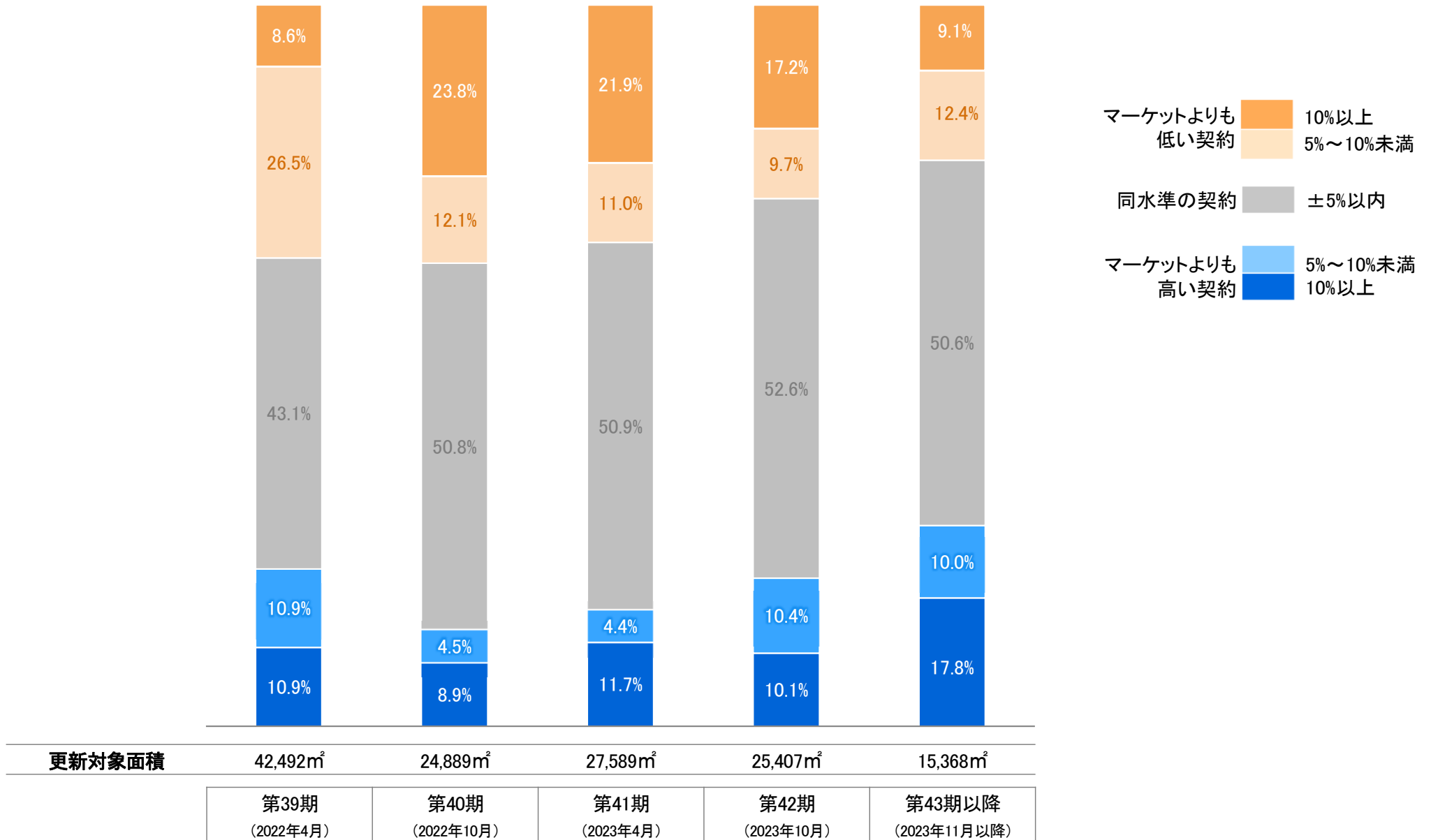
《周辺相場との比較》

《賃料ギャップの内訳》

(百万円)

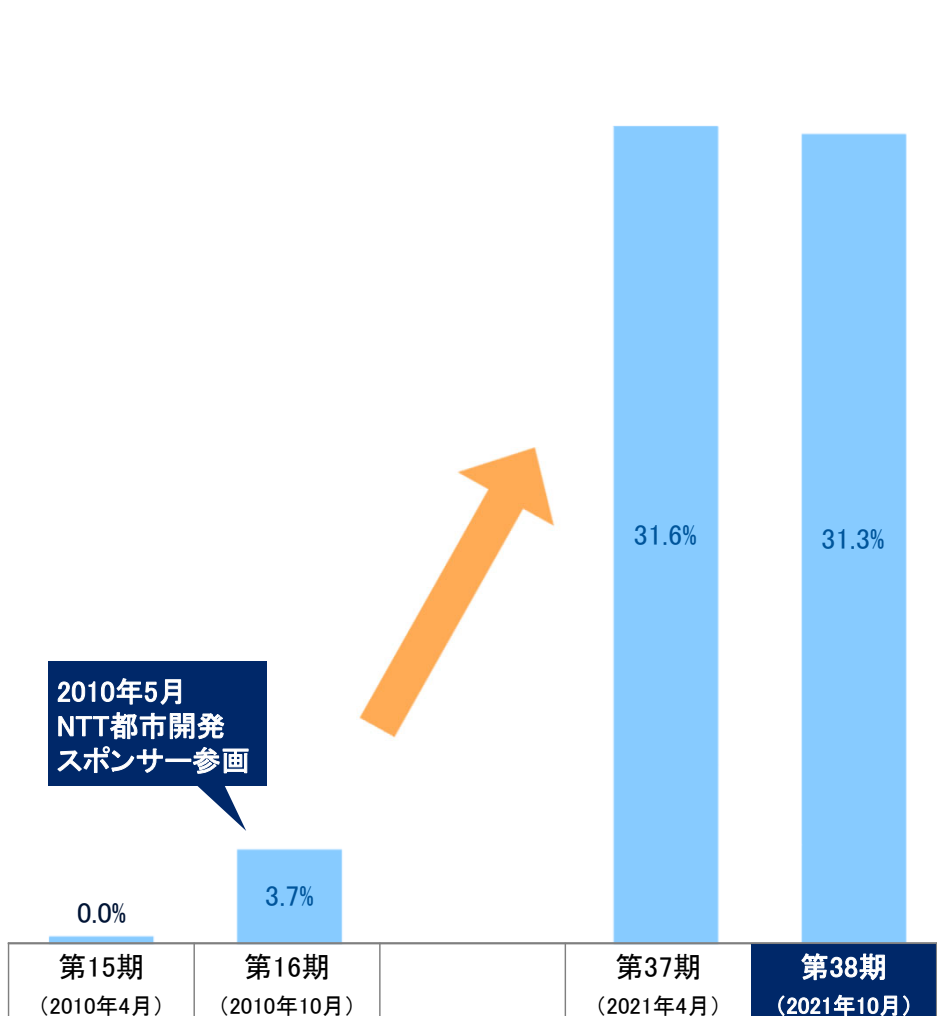


*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで加重平均したものです。なお、地方主要都市物件は含みません。



- NTTグループテナントは中規模でフロア面積が比較的広いビルに現状坪1.5万～2万円程度の賃料水準で入居しているケースが多い
- NUDの保有オフィスの特性と合致し、双方の利益に貢献。平均契約賃料は市場相場と同水準。

《 NTTグループ企業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 》

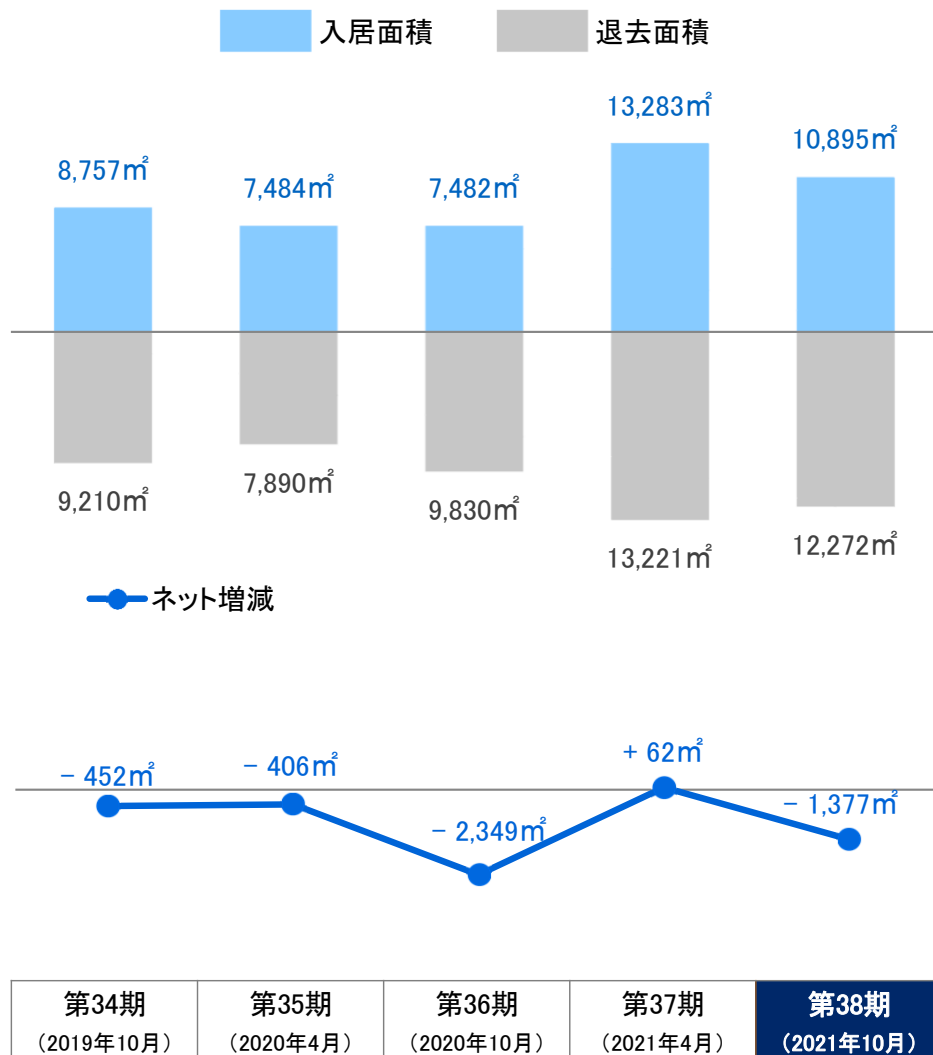
NTTグループ企業

(2021年10月31日現在)

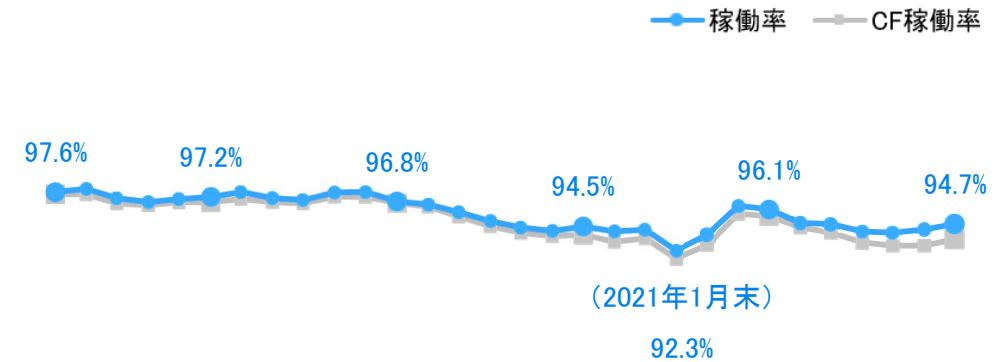
順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名
1	(株)NTTファシリティーズ	10,994㎡	6.5%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	6.2%	アーバンネット池袋ビル
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡	4.4%	アーバンネット大森ビル
4	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	4.0%	六番町ビル
5	ソフトバンク(株)	6,293㎡	3.7%	スフィアタワー天王洲
6	NTTファイナンス(株)	6,248㎡	3.7%	アーバンネット池袋ビル 品川シーズンテラス
7	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.8%	アーバンネット麻布ビル
8	(株)NTTデータ	3,552㎡	2.1%	アーバンネット三田ビル
9	フィールズ(株)	3,106㎡	1.8%	KN渋谷3
10	NTTコミュニケーションズ(株)	3,029㎡	1.8%	グランパーク アーバンネット静岡ビル

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

《レジデンス入・退去面積》



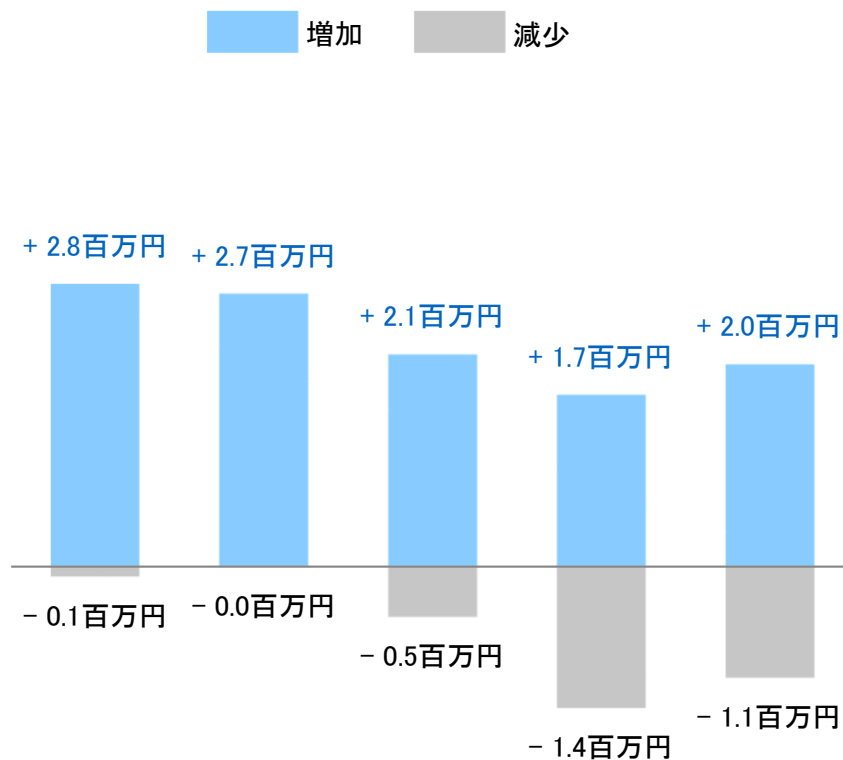
《稼働率及びCF稼働率 *1》



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
97.3%	97.3%	95.0%	94.4%	94.4%
第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)

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

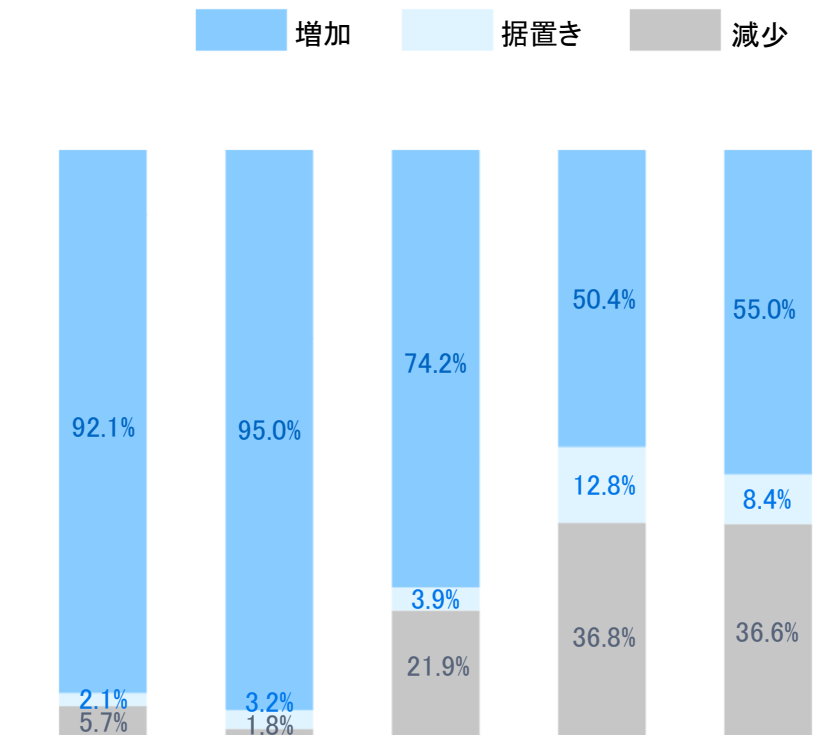
《テナント入替時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+9.1%	+9.4%	+9.6%	+7.4%	+8.7%
ネット増減率*2	+7.8%	+8.5%	+5.1%	+0.5%	+2.1%

第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

《テナント入替対象区画の賃料分析》



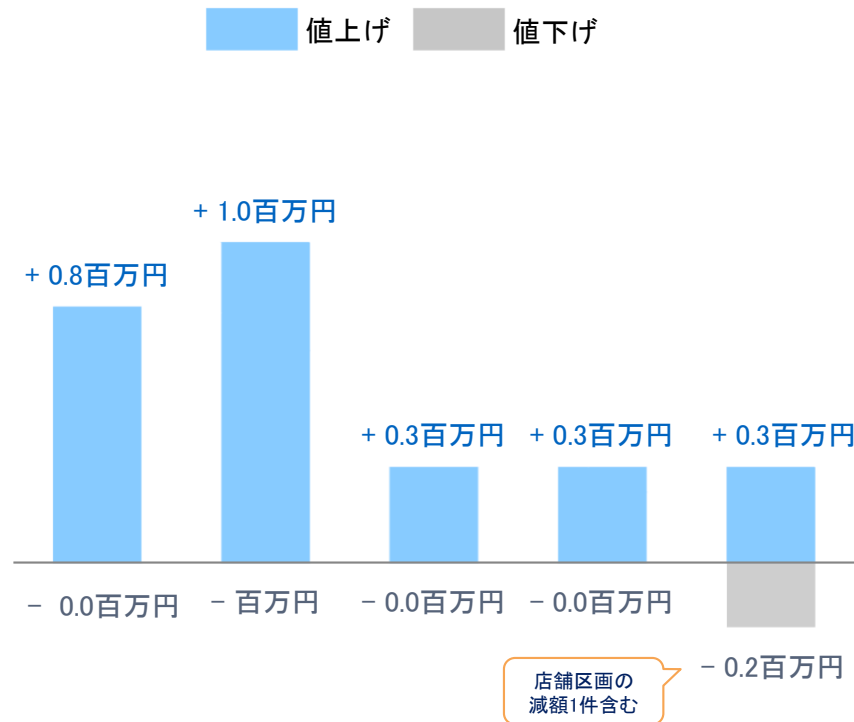
8,757㎡	7,484㎡	7,482㎡	13,283㎡	10,895㎡
--------	--------	--------	---------	---------

第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

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

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

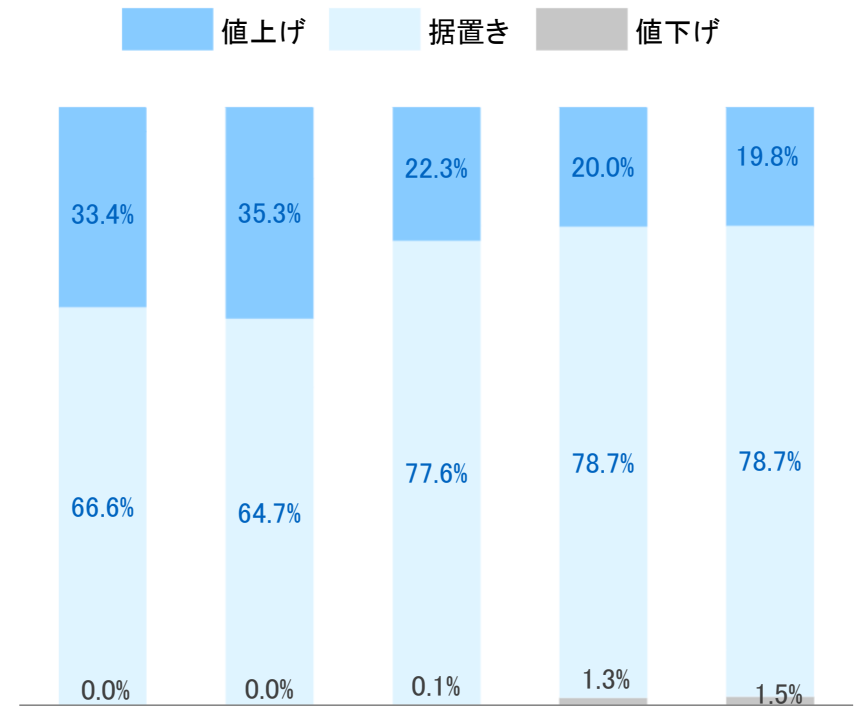
《契約更新時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
	+3.4%	+4.2%	+2.6%	+3.0%	+2.8%
ネット増減率 *2	+1.1%	+1.5%	+0.5%	+0.5%	+0.1%
	(2019年10月)	(2020年4月)	(2020年10月)	(2021年4月)	(2021年10月)

(参考)
第37期全テナント賃料総額 対 第38期賃料増減額合計(更新+入替時)= +0.2 %

《契約更新対象区画の賃料分析》



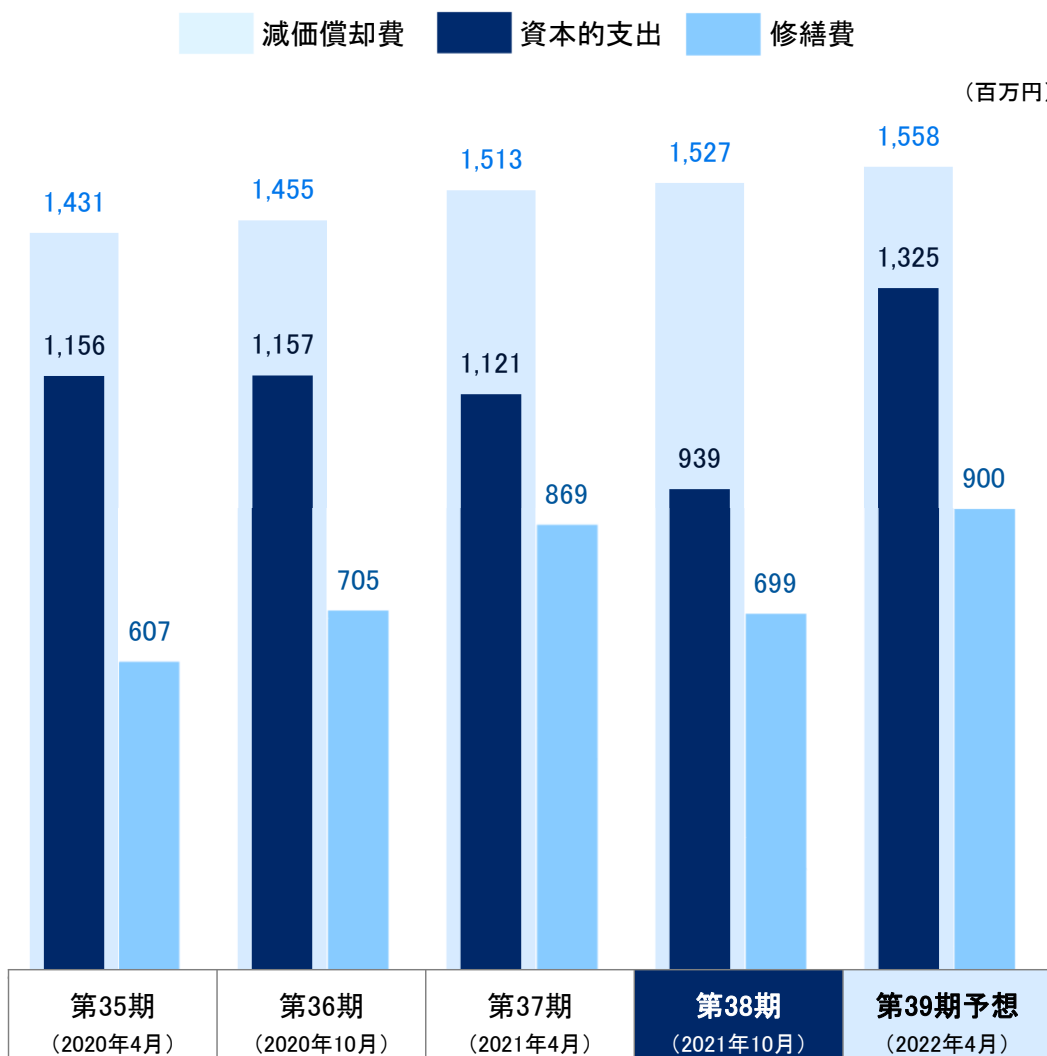
期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
面積(m ²)	19,276	17,253	15,429	16,849	18,278
	(2019年10月)	(2020年4月)	(2020年10月)	(2021年4月)	(2021年10月)

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

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

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

《工事費及び減価償却費の推移》



《修繕費》

(百万円)

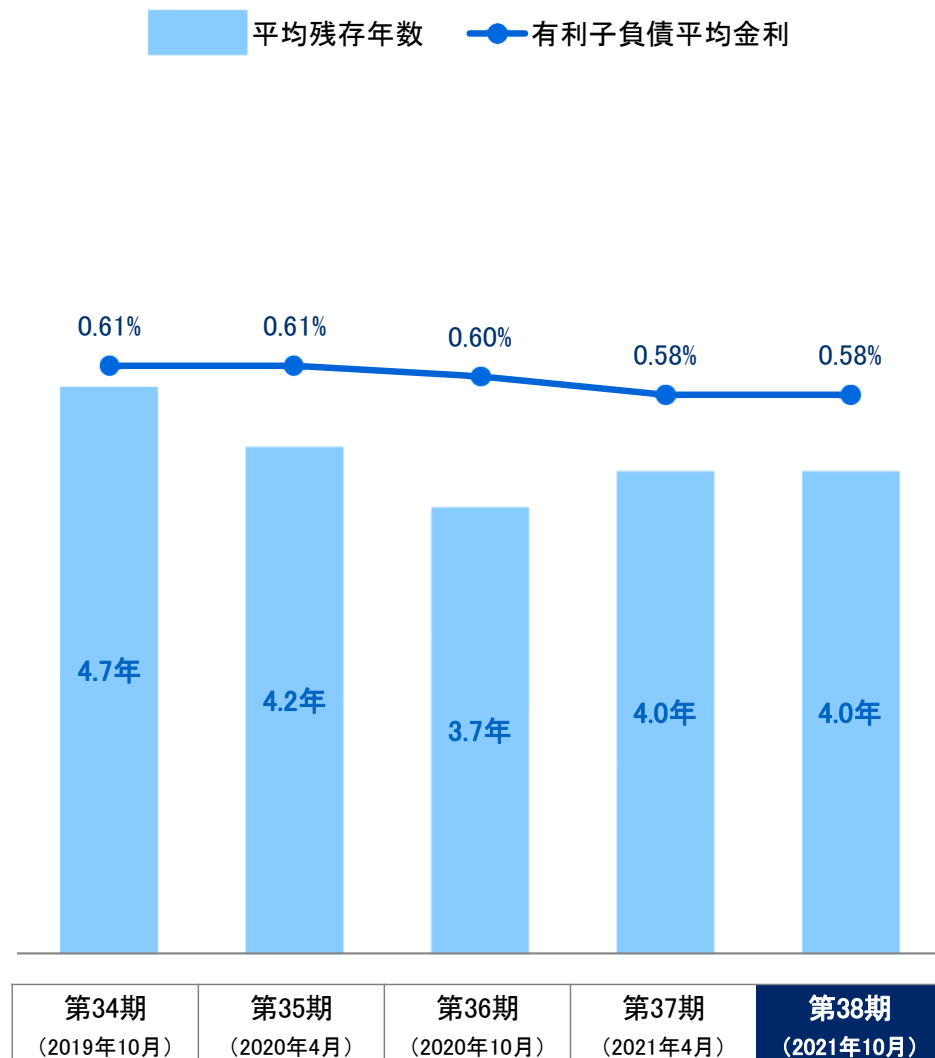
	物件名	支出額	主な工事内容
第38期実績 [699百万円]	プレミアロッソ	92	大規模外壁修繕工事
	アーバンエース肥後橋ビル	55	LED化工事
	パークアクセス明治神宮前	41	大規模外壁修繕工事
第39期計画 [900百万円]	高田馬場センタービル	109	大規模外壁修繕工事
	かながわサイエンスパーク R&D棟	87	専有部LED化工事
	プレミア横浜西口ビル	58	衛生設備改修工事

《資本的支出》

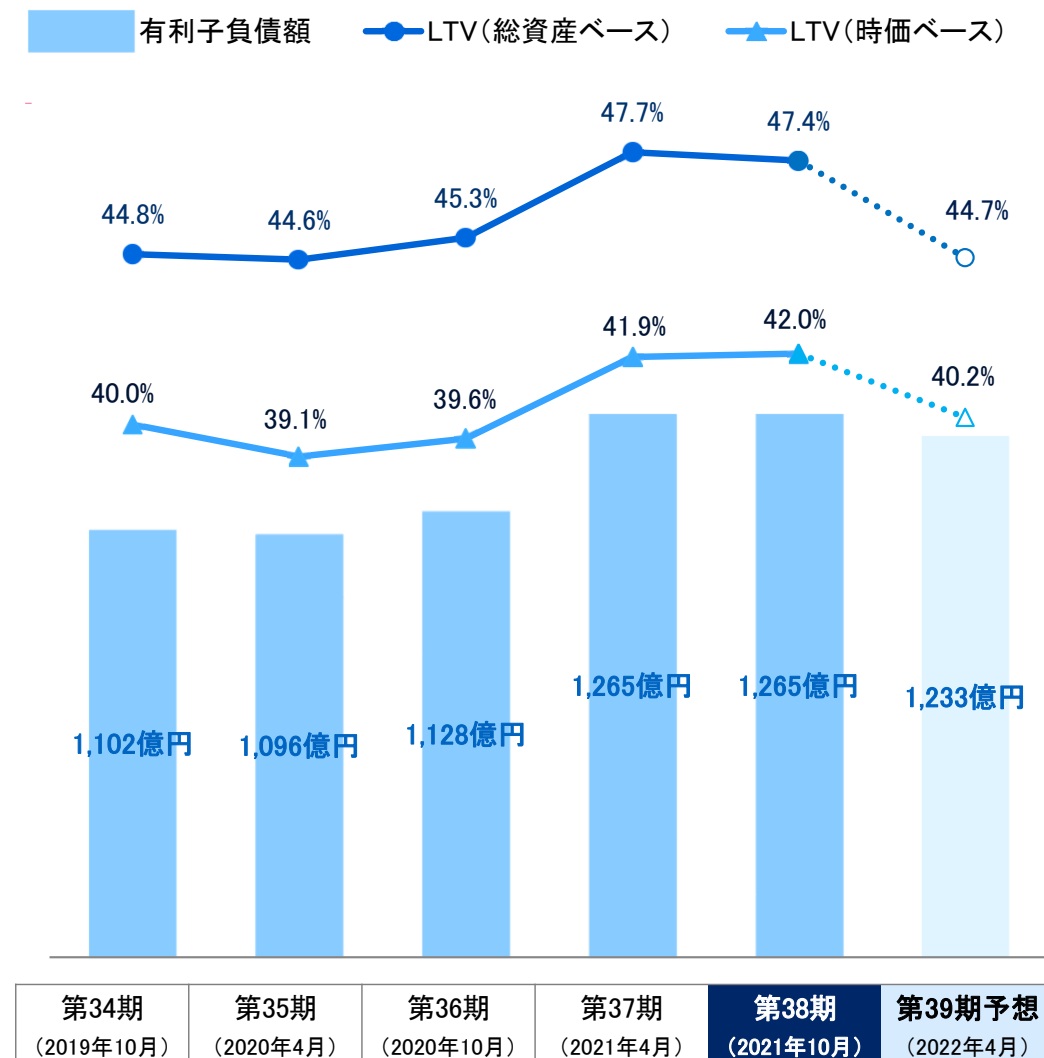
(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第38期実績 [939百万円]	スフィアタワー天王洲	122	配管設備改修工事
	かながわサイエンスパーク R&D棟	100	空調設備改修工事
	UN三田ビル	100	給排水設備改修工事
第39期計画 [1,325百万円]	かながわサイエンスパーク R&D棟	239	専有部空調設備工事
	東京オペラシティビル	228	自動火災報知設備工事
	UN三田ビル	108	衛生設備改修工事

《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。

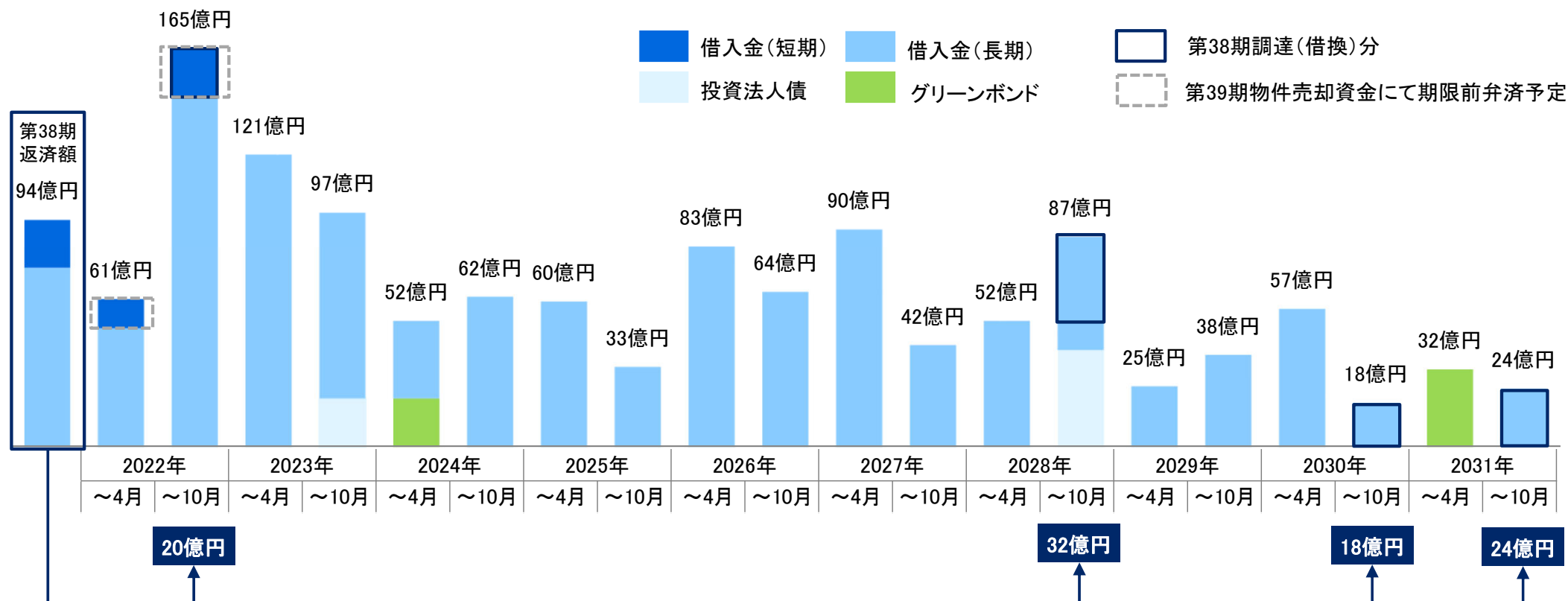
- 第38期は総額94億円の借り換えを実施。借入期間の長期化による金利上昇リスクの低減を実現。
- 第39期は物件入替の決済スケジュールに合わせブリッジローンを調達すると共に、売却資金で借入金の期限前弁済を実施。

《当期中の返済・調達内容》

	金額	平均借入期間	平均金利
返済	94億円	4.1年	0.41%
	長期借入金 74億円	長期借入金 5.0年	長期借入金 0.46%
	短期借入金 20億円	短期借入金 1.0年	短期借入金 0.24%
	投資法人債 -円	投資法人債 -年	投資法人債 -%
調達	94億円	6.9年	0.44%
	長期借入金 74億円	長期借入金 8.5年	長期借入金 0.49%
	短期借入金 20億円	短期借入金 1.0年	短期借入金 0.25%
	投資法人債 -円	投資法人債 -年	投資法人債 -%

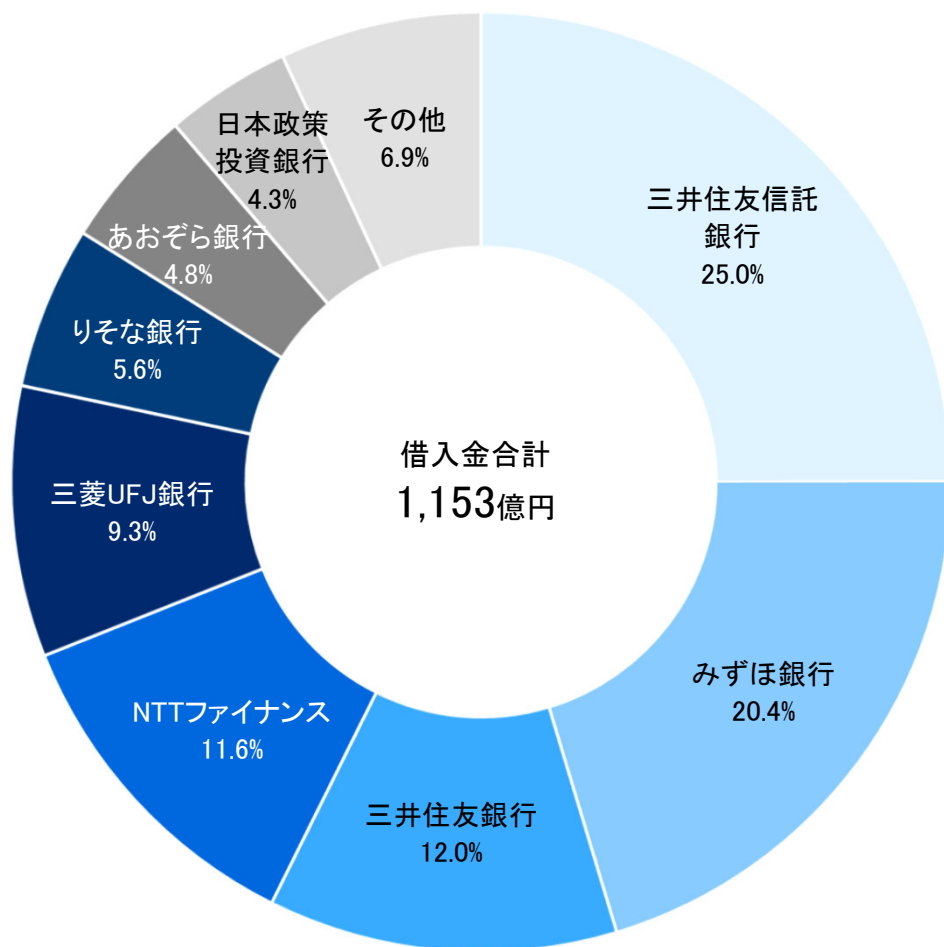
《第39期物件取得資金(ブリッジローン)の内容》

金額	借入期間	金利
110億円	2021年11月2日～2021年12月13日	1ヶ月TIBOR+0.14%

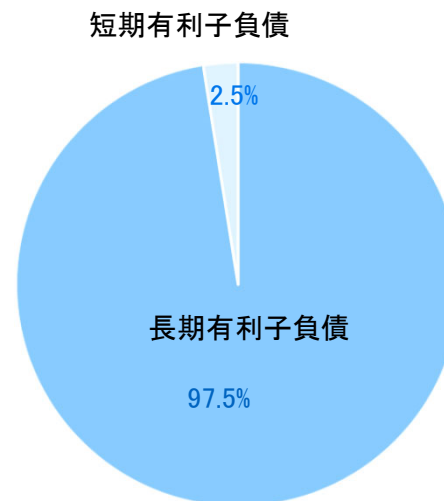


(2021年10月31日現在)

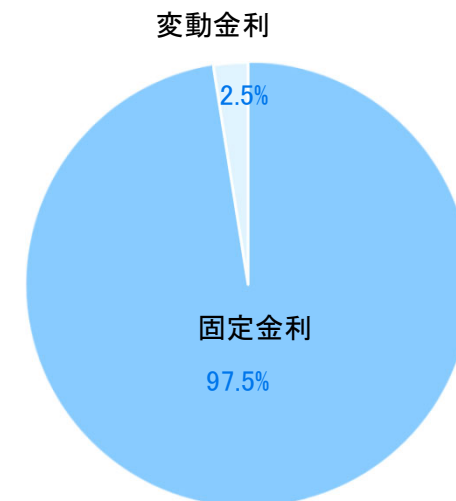
《借入先の状況》



《長期有利子負債比率》



《固定金利比率》

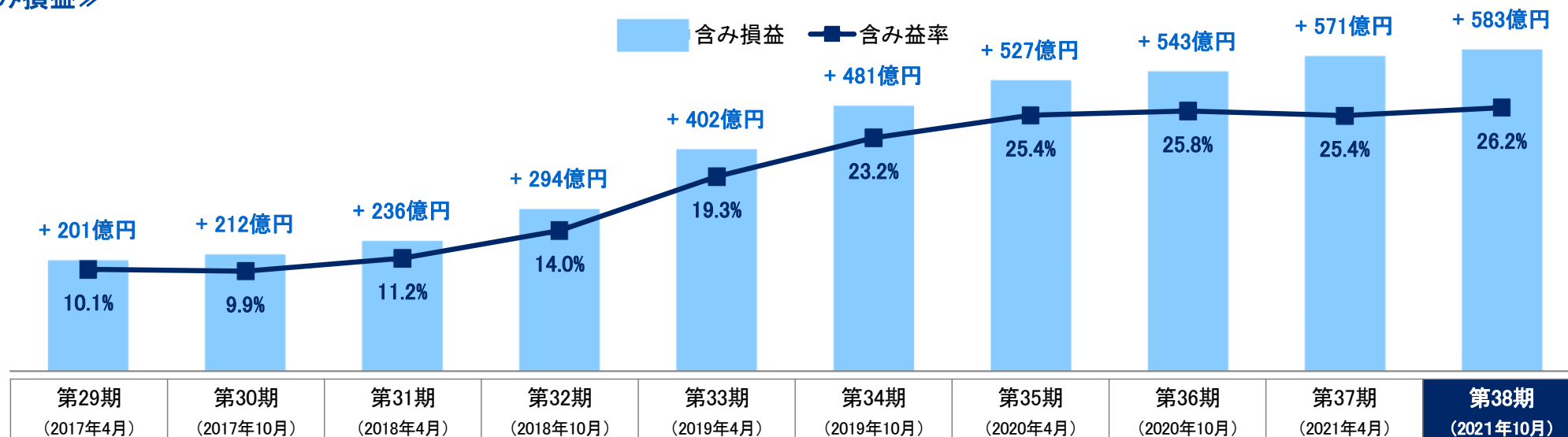


《格付の状況》

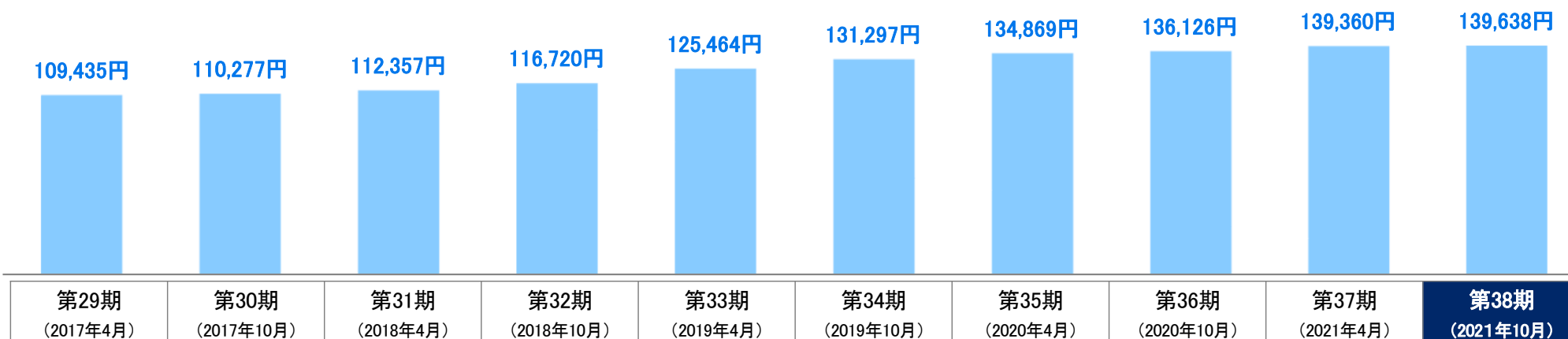
格付機関	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	発行体格付: AA - 格付の見通し: 安定的

■ 含み益・NAVは前期に引き続き、緩やかに増加が継続。

《含み損益》



《1口当たりNAV *1》



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

《含み損益の分析 *1》

(億円)

	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	増減
対象資産数	58件	57件	-1件
期末算定価額	2,820億円	2,810億円	- 9億円
帳簿価額	2,249億円	2,227億円	- 21億円
含み損益	571億円	583億円	+ 11億円
含み損益率	25.4%	26.2%	+ 0.8%

《キャップレートと査定賃料の分析》

(件)

	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	増減
キャップレート *2	上昇	-	-
	変動なし	15	25
	低下	42	32
査定賃料 *3	上昇	13	11
	変動なし	31	32
	下落	9	12

*1 分析対象から時価評価を行っていない優先出資証券1銘柄を除いています。

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

(2) 各期末の保有物件から、①売買により前期比較できない物件、②優先出資証券1銘柄を除いています。

*3 (1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて分析しています。

(2) 各期末の保有物件から、①売買により前期比較できない物件、②優先出資証券1銘柄、③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。

- 第38期は前期に引き続き物件売却益を計上したことにより、DPUは巡航EPSを大幅に上回る3,130円にて着地。
- 第39期予想も同様に売却益影響による38期比DPU増を見込むも、第40期は巡航EPSベースで2,730円を想定。

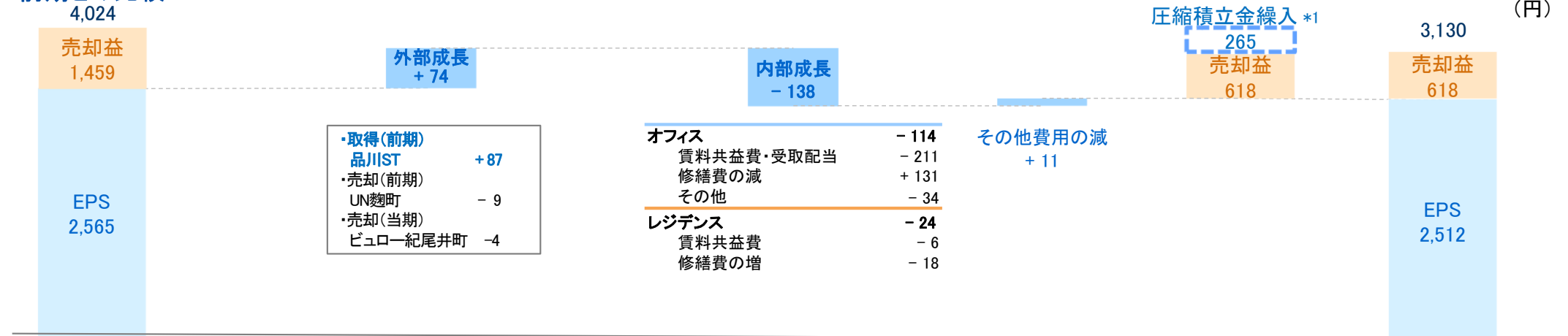
(百万円)

	第37期実績 (2021年4月)	第38期予想 (2021年10月)	第38期実績 (2021年10月)	第39期予想 (2022年4月)	第40期予想 (2022年10月)
営業収益	11,468	10,771	10,738	12,406	10,382
(売却益)	1,921	1,163	1,163	2,228	-
営業費用	5,758	5,747	5,827	6,389	6,140
営業利益	5,710	5,024	4,910	6,016	4,242
不動産賃貸事業損益 (売却益除く)	4,521	4,532	4,436	4,544	4,922
経常利益	5,300	4,582	4,473	5,573	3,828
当期純利益	5,299	4,580	4,470	5,572	3,826
圧縮積立金残高	762	762	762	1,111	1,111
1口当たり分配金(円)	4,024	3,130	3,130	3,975	2,730

分配金増減分析：第38期（2021年10月期）

- 前期に取得した品川シーズンテラスの通期寄与により、ベースとなる巡航収益力は大幅に増加。
- ビュロー紀尾井町の売却益を還元する一方、将来にわたる安定配当維持の観点から一部を内部留保として積立。

《前期との比較》

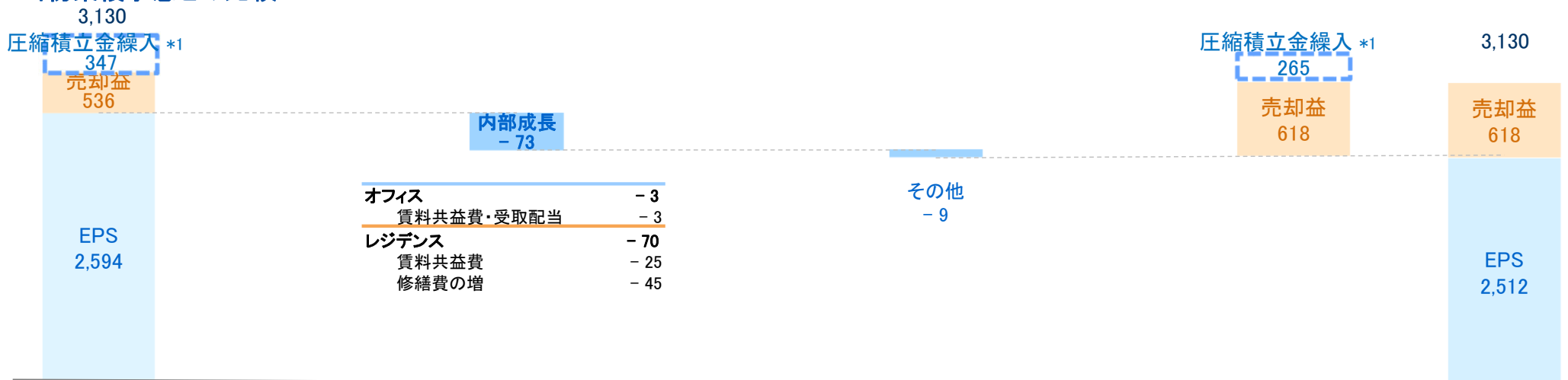


第37期実績
(2021年4月)

DPU前期比 - 894 / EPS前期比 -53

第38期実績
(2021年10月)

《当初業績予想との比較》



第38期業績予想
(2021年10月)

DPU予想比 - / EPS予想比 -82

第38期実績
(2021年10月)

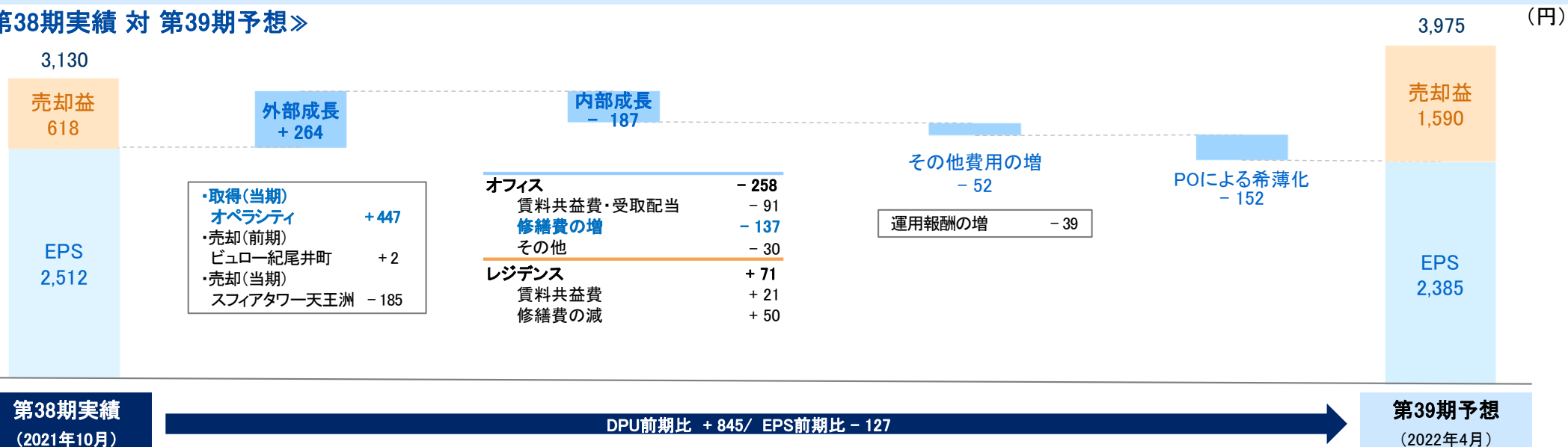
*1 本ページにおける圧縮積立金繰入額(1口当たり)は、第38期末時点の発行済投資口数をベースに記載しており、増資を実施した第39期における実際の圧縮積立金残高の増加額(1口当たり)とは異なります。

分配金増減分析：第39期（2022年4月期）・第40期（2022年10月期）

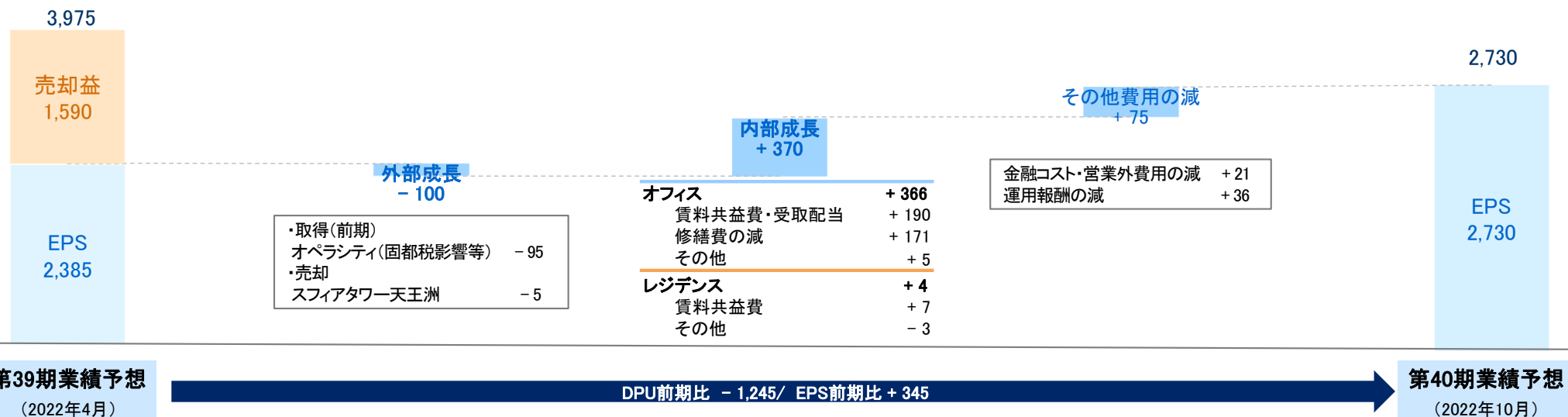
■ 第39期予想：東京オペラシティ取得により今後の巡航ベースとなる賃貸事業利益は大幅増。一方、スフィアタワー天王洲の売却益発生を見越してオフィス修繕費を前倒し計上。

■ 第40期予想：オフィスのリーシング進捗と修繕大幅減による内部成長により、DPU(売却益除)は巡航レベル内の2,730円を想定。

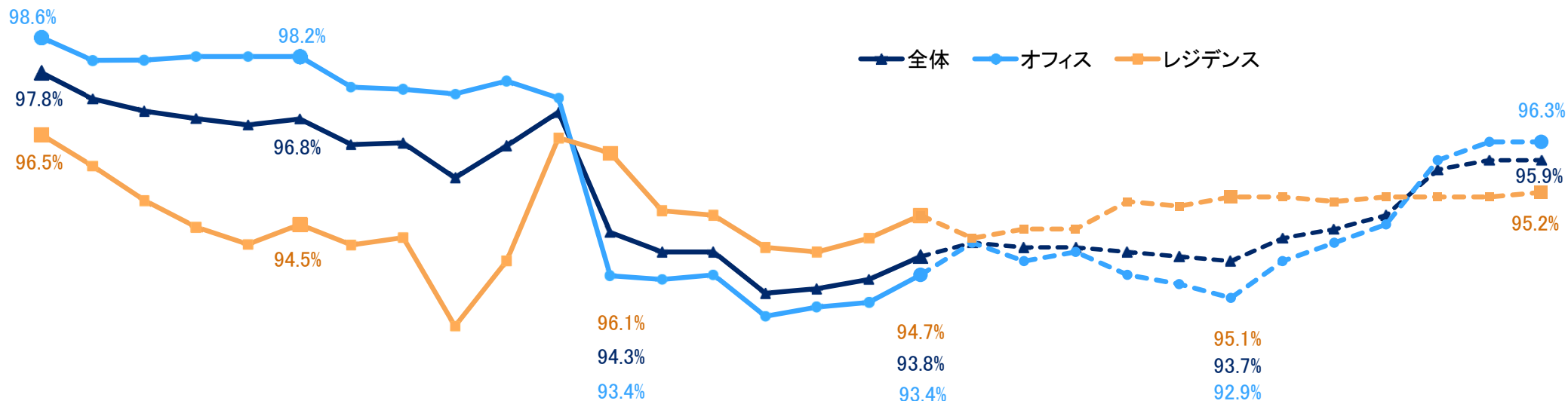
《第38期実績 対 第39期予想》



《第39期予想 対 第40期予想》



- オフィス : 第37期に大口テナント退去が発生したUN五反田NNビルについては39期以降複数テナントの契約内定済。
- レジデンス : オフィス空室率上昇時の補完機能を発揮し、稼働は全体として概ね安定して推移。



平均稼働率	
全体	97.1%
オフィス	98.2%
レジデンス	95.0%

平均稼働率	
全体	95.9%
オフィス	96.8%
レジデンス	94.4%

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

平均稼働率	
全体	93.9%
オフィス	93.5%
レジデンス	94.7%

平均稼働率	
全体	95.1%
オフィス	95.1%
レジデンス	95.1%

2020 5月 6月 7月 8月 9月 10月 第36期実績	2021 11月 12月 1月 2月 3月 4月 第37期実績	2021 5月 6月 7月 8月 9月 10月 第38期実績	2022 11月 12月 1月 2月 3月 4月 第39期予想	2022 5月 6月 7月 8月 9月 10月 第40期予想
--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------

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

《地域の街づくりへの貢献》

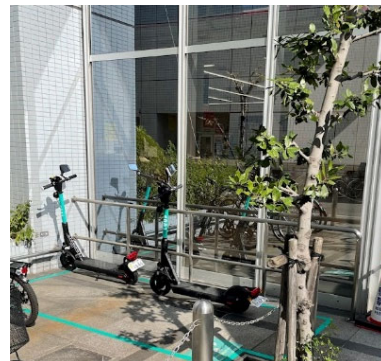
- NTTグループは中期経営戦略「Your Value Partner 2025」の中で「不動産利活用（街づくりの推進）」を柱の一つとし、2019年7月、街づくり事業推進会社「NTTアーバンソリューションズ株式会社」を設立
- NTTアーバンソリューションズグループは、従来の不動産開発にとどまらないNTTグループならではの新たな街づくりで、社会的課題の解決への貢献をめざしており、本投資法人はグループ中核会社であるNTT都市開発との更なる連携強化を通じて、NTTグループの新たな「街づくり」に貢献していく

ブランド力(バリュー)向上



《電動キックボードシェアサービス導入》

- NTTアーバンソリューションズへの大阪再開発プロジェクトへの事業協力の一環として、アーバンエース肥後橋ビルにおいて(株)LUUPの電動キックボードシェアサービスを導入(2021年11月サービス開始)
- テナント満足度の向上と地域の街づくりへの貢献に寄与



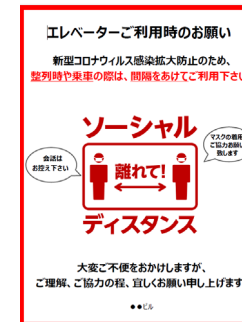
《新型コロナウイルス感染症拡大への対応》

投資家

- コロナ禍においても、オンライン説明会や電話会議等を通じた積極的なIR活動を展開
 - ・個人投資家向けオンライン説明会開催(2021年9月)
 - ・決算説明会動画配信(第35期～第37期)
 - ・機関投資家向け決算質疑応答(第36期～第37期)
 - ・機関投資家との個別ミーティング実績(第37期決算IR)
- 国内投資家 45件、海外投資家 9件

テナント

- 感染症対策ポスターを設置。館内注意を喚起
- 共用部にアルコール消毒液を設置。衛生管理を強化

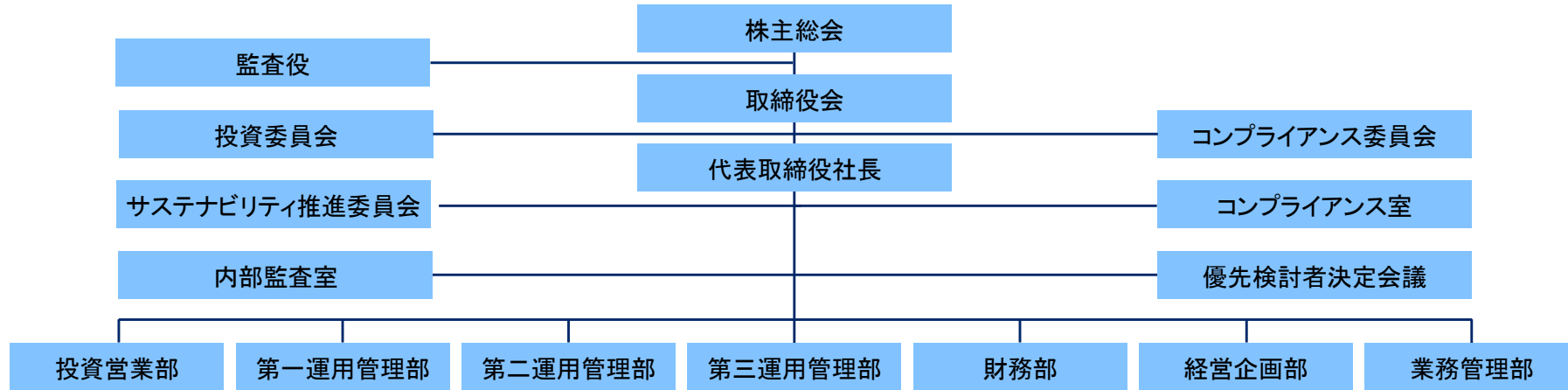


役職員

- NTTグループが掲げる出社比率2割を目標に在宅勤務を実施。在宅勤務手当の支給開始
- 2021年9月に資産運用会社事務所の増床を実施。ソーシャルディスタンスの確保、集中ブースの設置やワークスペースの充実等、ニューノーマルに対応した執務環境整備を推進

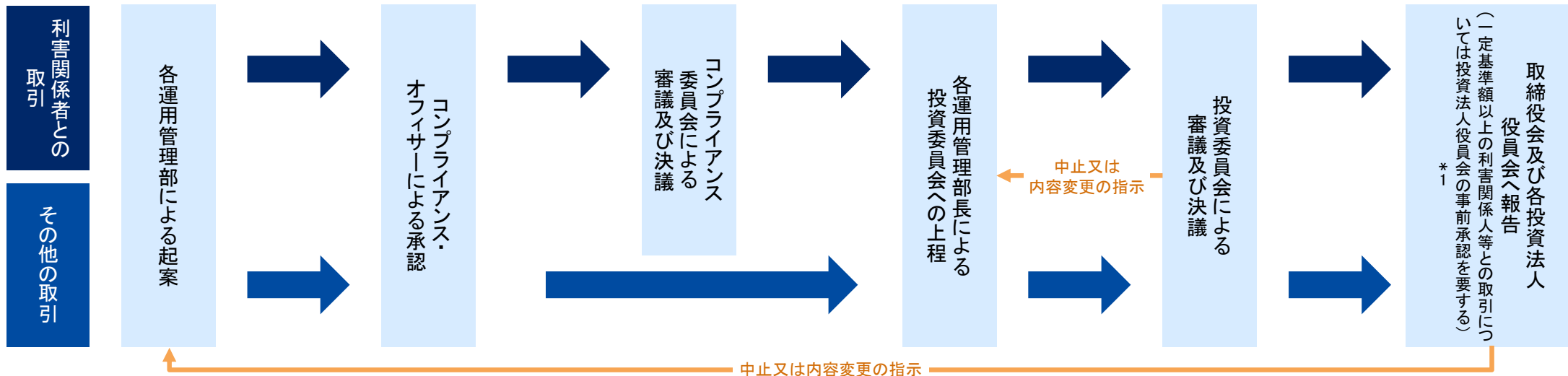
《運用会社(UDAM)の組織体制》

- 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)、第三運用管理部(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》

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



*1 私募ファンド等については取締役会への報告のみを行います。

第38期決算 データ集

■ 第38期 比較貸借対照表	P.35	■ オフィスビル需要動向	P.58
■ 第38期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.36	■ レジデンス市場動向(東京)	P.59
■ 第39期 予想損益計算書	P.37	■ レジデンス マクロ環境(東京)	P.60
■ 業績予想の前提条件	P.38	■ 第38期 有利子負債一覧	P.61
■ 外部成長実績	P.39	■ 財務指標	P.62
■ ポートフォリオ分析(オフィス)	P.42	■ 投資主の状況	P.63
■ 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.64
■ 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.65
■ 期末算定価額	P.51	■ 本資料で使用する用語	P.67
■ 月次稼働率	P.54	■ 注意事項	P.68
■ オフィス市場動向(東京)	P.57		

第38期 比較貸借対照表

(百万円)

科目	第37期実績 (2021/4) [1]	第38期実績 (2021/10) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動資産	19,072	22,602	+ 3,529
現金及び預金	3,696	7,058	+ 3,362
信託現金及び信託預金	14,136	14,583	+ 446
その他流動資産	1,240	959	- 280
営業未収入金	552	705	+ 153
前払費用	191	150	- 40
未収還付法人税等	105	102	- 2
その他	391	0	- 391
固定資産	246,238	244,059	- 2,179
有形固定資産	209,923	207,744	- 2,178
信託建物(純額)	65,420	64,412	- 1,007
信託構築物(純額)	889	882	- 7
信託工具、器具及び備品(純額)	308	335	+ 26
信託土地	143,305	142,114	- 1,191
信託建設仮勘定	-	0	+ 0
無形固定資産	15,038	15,037	- 0
信託借地権	15,031	15,031	-
信託その他の無形固定資産	0	0	- 0
その他	6	5	- 0
投資その他の資産	21,276	21,276	+ 0
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	10	10	-
長期前払費用	417	410	- 7
信託差入敷金及び保証金	810	819	+ 8
繰延税金資産	3	1	- 1
繰延資産	49	44	- 4
投資法人債発行費	49	44	- 4
資産の部合計	265,361	266,706	+ 1,344

(百万円)

科目	第37期実績 (2021/4) [1]	第38期実績 (2021/10) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動負債	19,000	28,605	+ 9,604
営業未払金	1,756	2,417	+ 660
短期借入金	3,200	3,200	-
1年内返済予定の長期借入金	12,350	19,450	+ 7,100
1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
未払費用	123	120	- 2
契約負債	-	1,800	+ 1,800
前受金	1,088	1,114	+ 25
その他の流動負債	481	502	+ 20
未払法人税等	1	0	- 0
未払消費税等	-	383	+ 383
未払事業所税	10	5	- 4
預り金	452	100	- 352
未払分配金	16	11	- 4
固定負債	119,947	112,516	- 7,431
長期借入金	99,750	92,650	- 7,100
投資法人債	11,200	11,200	-
信託預り敷金保証金	8,997	8,666	- 331
負債の部合計	138,948	141,122	+ 2,173
投資主資本	126,412	125,583	- 828
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	762	762	-
任意積立金合計	762	762	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	5,300	4,471	- 828
純資産の部合計	126,412	125,583	- 828
負債・純資産の部合計	265,361	266,706	+ 1,344

第38期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書

(百万円)

科目	第37期実績 (2021/4) [1]	第38期実績 (2021/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
				第37期実績	第38期実績	対前期増減	第37期実績	第38期実績	対前期増減
不動産賃貸事業収益合計 [1]	9,025	9,072	+ 46	6,449	6,525	+ 76	2,575	2,546	- 29
賃貸事業収入	8,118	8,135	+ 17	5,744	5,783	+ 39	2,373	2,352	- 21
賃料	6,969	6,982	+ 13	4,656	4,692	+ 35	2,312	2,290	- 22
共益費	1,148	1,152	+ 4	1,087	1,090	+ 3	61	61	+ 0
その他賃貸事業収入	906	936	+ 29	705	742	+ 37	201	194	- 7
駐車場使用料	225	229	+ 4	156	159	+ 3	69	70	+ 0
施設使用料	59	57	- 1	47	46	- 0	11	10	- 0
付帯収益	507	539	+ 31	494	525	+ 31	13	13	+ 0
礼金	27	20	- 6	0	1	+ 1	27	19	- 7
その他雑収入	87	89	+ 2	7	9	+ 2	80	80	- 0
受取配当金 [2]	522	502	- 19	522	502	- 19	-	-	-
不動産等売却益 [3]	1,921	1,163	- 758	1,921	-	- 1,921	-	1,163	+ 1,163
[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	11,468	10,738	- 730	8,893	7,028	- 1,864	2,575	3,709	+ 1,133
不動産賃貸事業費用合計 [4]	5,025	5,137	+ 112	3,527	3,633	+ 105	1,497	1,503	+ 6
外注委託費	1,087	1,109	+ 22	751	768	+ 16	335	341	+ 5
水道光熱費	498	565	+ 67	463	527	+ 63	34	38	+ 3
公租公課(印紙税含む)	622	624	+ 2	489	491	+ 2	132	132	- 0
損害保険料	15	14	- 0	11	9	- 1	4	4	+ 0
修繕費	869	699	- 170	553	359	- 193	316	339	+ 22
信託報酬	29	29	+ 0	14	15	+ 0	14	14	+ 0
減価償却費	1,513	1,527	+ 14	969	1,002	+ 33	544	525	- 18
その他	390	566	+ 176	274	458	+ 183	115	108	- 7
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	4,521	4,436	- 84	3,443	3,394	- 49	1,078	1,042	- 35
NOI(含 受取配当金)	6,035	5,964	- 70	4,412	4,397	- 15	1,622	1,567	- 54
その他営業費用 [5]	733	689	- 43						
資産運用報酬	439	413	- 26						
役員報酬	4	4	-						
資産保管委託手数料	11	12	+ 0						
一般事務委託手数料	94	89	- 4						
会計監査人報酬	8	8	-						
その他	174	161	- 12						
[B] 営業費用 [4]+[5]	5,758	5,827	+ 69						
[A]-[B] 営業利益	5,710	4,910	- 799						
営業外収益	0	2	+ 1						
支払利息	404	432	+ 27						
その他	5	7	+ 1						
営業外費用	410	440	+ 29						
経常利益	5,300	4,473	- 827						
法人税等	0	2	+ 1						
当期純利益	5,299	4,470	- 828						

金銭の分配に係る計算書

(円)

科目	第37期 (2021/4)	第38期 (2021/10)
I. 当期末処分利益	5,300,276,125	4,471,518,285
II. 分配金の額	5,299,587,880	4,122,194,350
(1口当たり分配金)	4,024	3,130
III. 圧縮積立金繰入額	-	349,323,935
IV. 次期繰越利益	688,245	-

第39期 予想損益計算書

(百万円)

科目	第38期実績 (2021/10) [1]	第39期予想 (2022/4) [2]	対前期増減 [2]- [1]	内、オフィス			内、レジデンス		
				第38期実績	第39期予想	対前期増減	第38期実績	第39期予想	対前期増減
不動産賃貸事業収益合計 [1]	9,072	9,693	+ 621	6,525	7,134	+ 608	2,546	2,558	+ 12
賃貸事業収入	8,135	8,731	+ 596	5,783	6,350	+ 567	2,352	2,381	+ 28
賃料	6,982	7,641	+ 658	4,692	5,324	+ 632	2,290	2,316	+ 26
共益費	1,152	1,089	- 62	1,090	1,025	- 64	61	64	+ 2
その他賃貸事業収入	936	961	+ 25	742	784	+ 41	194	177	- 16
駐車場使用料	229	248	+ 18	159	179	+ 19	70	69	- 1
施設使用料	57	129	+ 71	46	118	+ 71	10	10	+ 0
付帯収益	539	497	- 41	525	484	- 41	13	13	- 0
礼金	20	15	- 5	1	0	- 1	19	15	- 3
その他雑収入	89	71	- 18	9	2	- 6	80	68	- 11
受取配当金 [2]	502	483	- 18	502	483	- 18	-	-	-
不動産等売却益 [3]	1,163	2,228	+ 1,065	-	2,228	+ 2,228	1,163	-	- 1,163
[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	10,738	12,406	+ 1,668	7,028	9,847	+ 2,818	3,709	2,558	- 1,150
不動産賃貸事業費用合計 [4]	5,137	5,633	+ 495	3,633	4,219	+ 586	1,503	1,413	- 90
外注委託費	1,109	1,237	+ 127	768	907	+ 139	341	330	- 11
水道光熱費	565	620	+ 55	527	584	+ 57	38	36	- 2
公租公課	624	613	- 10	491	483	- 8	132	130	- 2
損害保険料	14	14	+ 0	9	11	+ 1	4	3	- 1
修繕費	699	900	+ 201	359	632	+ 272	339	268	- 70
信託報酬	29	30	+ 0	15	17	+ 1	14	13	- 1
減価償却費	1,527	1,558	+ 30	1,002	1,047	+ 44	525	511	- 13
その他	566	656	+ 89	458	536	+ 77	108	119	+ 11
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	4,436	4,544	+ 107	3,394	3,398	+ 4	1,042	1,145	+ 102
NOI(含 受取配当金)	5,964	6,103	+ 138	4,397	4,445	+ 48	1,567	1,657	+ 89
その他営業費用 [5]	689	756	+ 66						
資産運用報酬	413	467	+ 54						
役員報酬	4	4	-						
資産保管委託手数料	12	12	+ 0						
一般事務委託手数料	89	91	+ 1						
会計監査人報酬	8	8	-						
その他	161	172	+ 10						
[B] 営業費用 [4]+[5]	5,827	6,389	+ 561						
[A]-[B] 営業利益	4,910	6,016	+ 1,106						
営業外収益	2	1	- 1						
支払利息	432	422	- 9						
その他	7	21	+ 13						
営業外費用	440	443	+ 3						
経常利益	4,473	5,573	+ 1,100						
法人税等	2	1	- 1						
当期純利益	4,470	5,572	+ 1,101						

業績予想の前提条件

	第39期(2022/4)	第40期(2022/10)																								
運用資産	第38期末現在の運用資産数(58物件)をベースとして、2021年11月2日に実施したオフィスビル1物件の取得及び同年12月10日実施したオフィスビル1物件の売却を前提とする。(期末保有資産数:58物件)	第39期末現在の運用資産数(58物件)から異動がないものとする。																								
発行済投資口数	第38期末現在の発行済投資口数(1,316,995口)に加えて、2022年4月期中に追加発行された84,640口を加算した1,401,635口を前提とする。	第39期末現在の発行済投資口数(1,401,635口)から異動がないものとする。																								
有利子負債	<p>第38期末時点の有利子負債残高126,500百万円から、以下の変動を前提とする。 (追加借入及び返済)</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021年11月2日に取得したオフィスビル(東京オペラシティビル)の取得資金の一部として、11,000百万円を新規借入したこと。 2021年12月10日に売却したオフィスビル(スフィアタワー天王洲)の売却金の一部により前記の借入金11,000百万円を同年12月13日に返済したこと。 2021年12月10日に売却したオフィスビル(スフィアタワー天王洲)の売却金の一部及び第三者割当による手取金により、2022年3月31日に返済期限が到来する短期借入金1,200百万円及び同年7月29日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円を2021年12月30日に期限前返済を行うこと。 <p>(リファイナンス) 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022年3月31日に返済期限が到来する長期借入金1,050百万円 2022年4月28日に返済期限が到来する長期借入金3,900百万円 <p>(期末予定残高:123,300百万円)</p>	<p>第39期末時点の有利子負債予定残高123,300百万円から、以下の変動を前提とする。 (リファイナンス) 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022年7月29日に返済期限が到来する長期借入金6,500百万円 2022年8月31日に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円 <p>(期末予定残高:123,300百万円)</p>																								
期中平均稼働率	<p>オフィス: 93.5%</p> <p>レジデンス: 94.7%</p> <p>全体: 93.9%</p>	<p>オフィス: 95.1%</p> <p>レジデンス: 95.1%</p> <p>全体: 95.1%</p>																								
その他	<p>(営業収益) 当期に取得したオフィスビル(1物件)の影響による賃貸事業収入の増加及び売却益(1物件)の計上等により増収を見込んでいる。なお、新型コロナウイルス感染症拡大による影響については、現時点で判明している一部商業テナントの賃料減免等を反映。</p> <p>(主な営業費用)</p> <table border="0"> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>1,237百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等:</td> <td>613百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>900百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,558百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用を除く営業費用:</td> <td>756百万円</td> </tr> </table> <p>(主な営業外費用)</p> <table border="0"> <tr> <td>支払利息:</td> <td>422百万円</td> </tr> </table> <p>(分配金) 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>	外注委託費:	1,237百万円	固定資産税等:	613百万円	修繕費:	900百万円	減価償却費:	1,558百万円	賃貸事業費用を除く営業費用:	756百万円	支払利息:	422百万円	<p>(営業収益) 前期に計上した売却益の剥落により、前期比で減少を予想。なお、新型コロナウイルス感染症拡大による影響については、現時点で判明している一部商業テナントの賃料減免等を反映。</p> <p>(主な営業費用)</p> <table border="0"> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>1,211百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等:</td> <td>692百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>672百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,543百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用を除く営業費用:</td> <td>680百万円</td> </tr> </table> <p>(主な営業外費用)</p> <table border="0"> <tr> <td>支払利息:</td> <td>405百万円</td> </tr> </table> <p>(分配金) 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>	外注委託費:	1,211百万円	固定資産税等:	692百万円	修繕費:	672百万円	減価償却費:	1,543百万円	賃貸事業費用を除く営業費用:	680百万円	支払利息:	405百万円
外注委託費:	1,237百万円																									
固定資産税等:	613百万円																									
修繕費:	900百万円																									
減価償却費:	1,558百万円																									
賃貸事業費用を除く営業費用:	756百万円																									
支払利息:	422百万円																									
外注委託費:	1,211百万円																									
固定資産税等:	692百万円																									
修繕費:	672百万円																									
減価償却費:	1,543百万円																									
賃貸事業費用を除く営業費用:	680百万円																									
支払利息:	405百万円																									

取得

- オフィス
- レジデンス
- POによる取得

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

2010年5月
 NTT都市開発 スポンサー参画



(億円)	第15期 (2010年4月)	第16期 (2010年10月)	第17期 (2011年4月)	第18期 (2011年10月)	第19期 (2012年4月)	第20期 (2012年10月)	第21期 (2013年4月)	第22期 (2013年10月)	第23期 (2014年4月)	第24期 (2014年10月)
資産規模	1,393	1,460	1,658	1,658	1,965	1,965	1,965	1,994	2,244	2,163
うちオフィス	646	713	856	856	1,142	1,142	1,142	1,171	1,408	1,326
レジデンス	746	746	801	801	822	822	822	822	836	836

第15期 (2010年4月)	第16期 (2010年10月)	第17期 (2011年4月)	第18期 (2011年10月)	第19期 (2012年4月) プレミアステージ 日本橋茅場町	第20期 (2012年10月)	第21期 (2013年4月)	第22期 (2013年10月)	第23期 (2014年4月)	第24期 (2014年10月) IPB御茶ノ水ビル 岩本町ビル
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	---	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--

売却

取得



(億円)

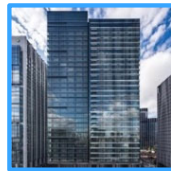
資産規模	2,358	2,332	2,359	2,359	2,340	2,490	2,464	2,464	2,437	2,437
うちオフィス	1,522	1,558	1,585	1,585	1,566	1,716	1,665	1,665	1,638	1,638
レジデンス	836	773	773	773	773	773	798	798	798	798

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

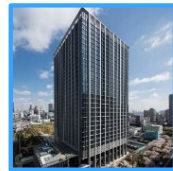
売却

取得

2020年10月
NTT都市開発 単独スポンサー化



大手町
フィナンシャルシティ
グランキューブ



品川シーズンテラス



東京オペラシティビル

(億円)

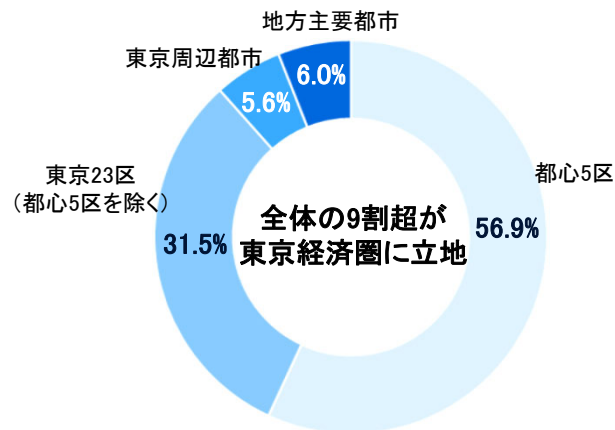
資産規模	2,437	2,467	2,618	2,600	2,670
うちオフィス	1,638	1,668	1,819	1,819	1,889
レジデンス	798	798	798	780	780

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

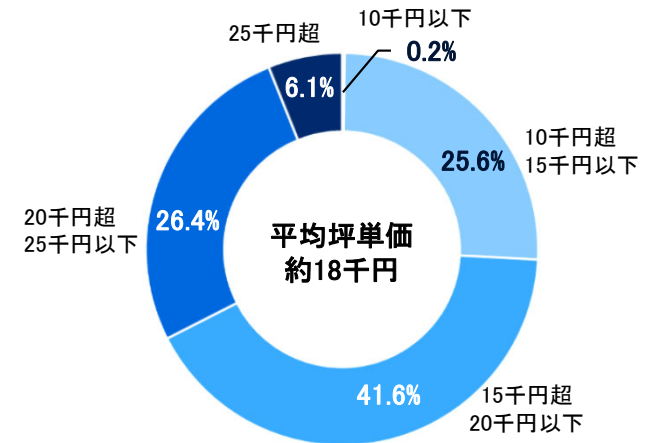
売却

(2021年10月31日現在)

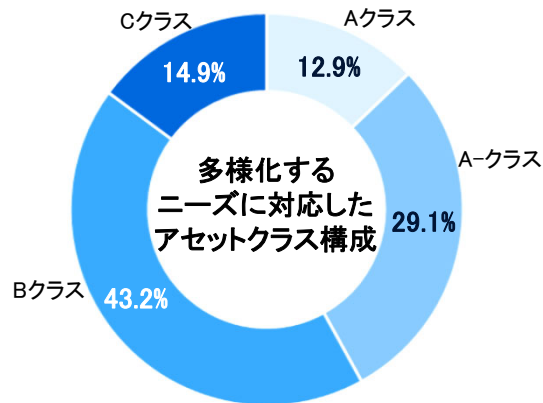
《投資エリア(取得価格ベース)》



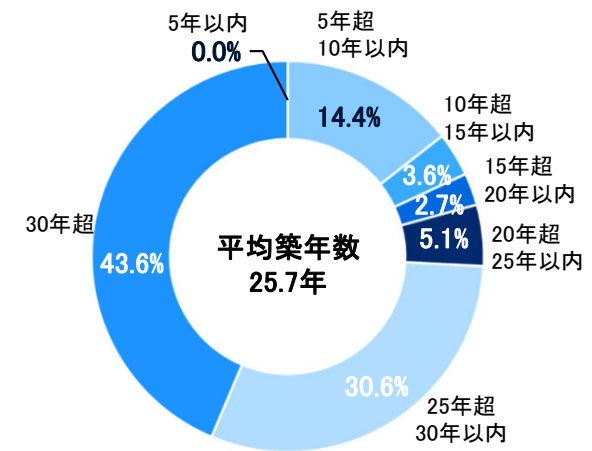
《坪単価(面積ベース)》



《アセットクラス*1》



《築年数(取得価格ベース)》

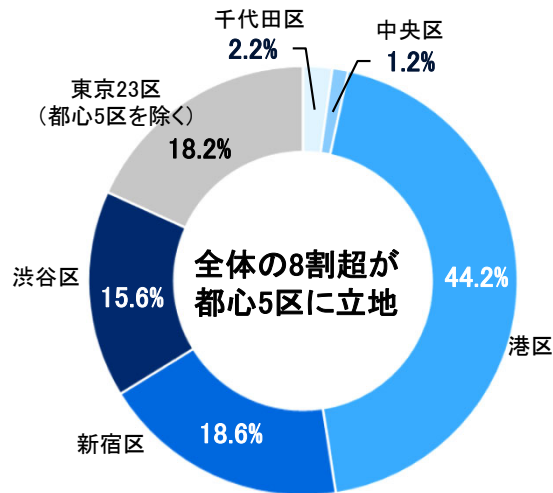


*1 「アセットクラス」は、UDAMIによる以下の基準で分類しています。

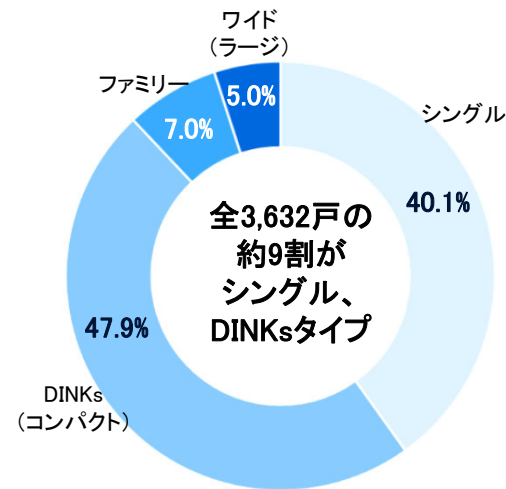
	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
A-クラス	10,000坪以上	300坪以上	制限なし	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

(2021年10月31日現在)

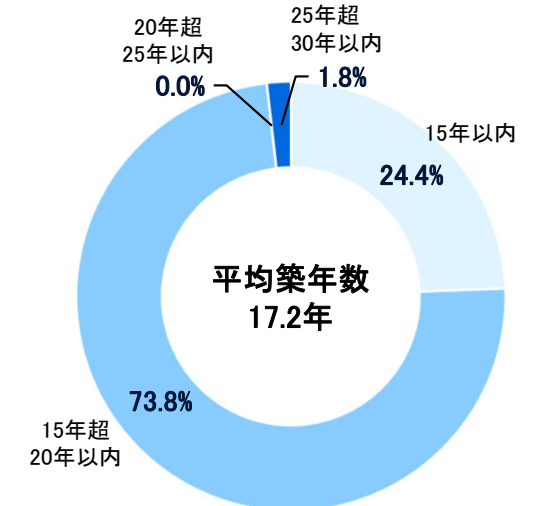
《投資エリア(取得価格ベース)》



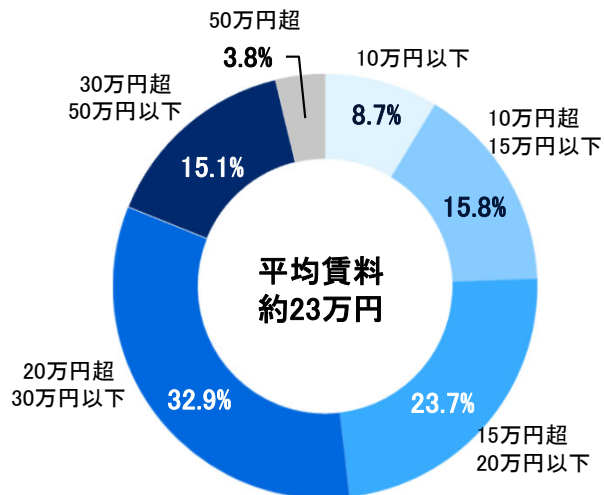
《住戸タイプ(戸数ベース)》



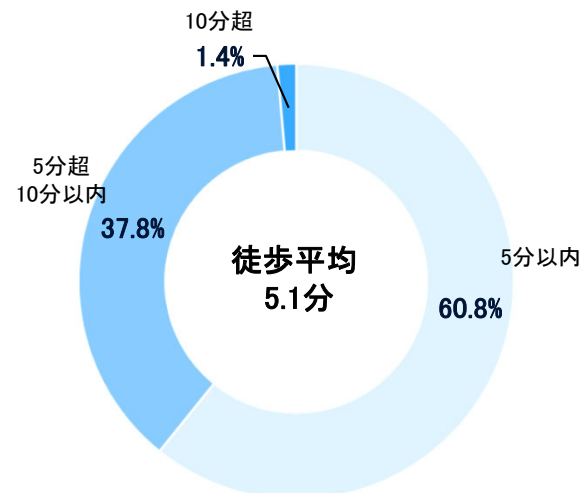
《築年数(取得価格ベース)》



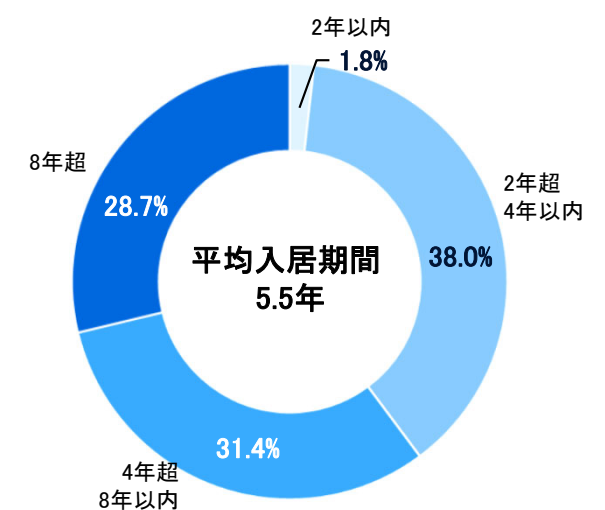
《月額賃料(戸数ベース)》



《最寄駅アクセス(取得価格ベース)》



《入居期間(戸数ベース)》



物件別収支状況(1)

(百万円)

物件名	ランディック 新橋ビル	ランディック 第2新橋ビル	プレミア 道玄坂ビル	KN渋谷3	高田馬場 センタービル	六番町ビル	アーバンネット 三田ビル	アーバンネット 麻布ビル	グランパーク (13.0%)*1									
物件外観																		
所在地	港区西新橋	港区西新橋	渋谷区道玄坂	渋谷区桜丘町	新宿区高田馬場	千代田区六番町	港区三田	港区南麻布	港区芝浦									
取得価格	6,341	7,045	1,727	5,348	5,118	7,860	10,300	5,000	11,490									
延床面積	6,914m ²	8,332m ²	2,721m ²	7,737m ²	9,906m ²	9,339m ²	13,987m ²	6,486m ²	160,042m ²									
建築時期	1982/6	1978/12	1991/6	1993/2	1992/5	1987/4	1987/9	1992/4	1996/8									
決算期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期
賃貸事業収益	206	207	239	220	85	90	210	231	263	265	N/A *2	N/A *2	314	283	N/A *2	N/A *2	468	478
賃料・共益費	188	190	224	207	75	78	176	193	225	225			301	269			418	419
その他収益	17	16	14	13	9	11	34	38	38	39			13	13			50	59
賃貸事業費用	86	87	91	79	26	28	94	116	119	108			197	173			241	216
外注委託費	16	16	21	17	5	5	21	29	25	25			38	41			55	51
水道光熱費	6	7	8	8	2	3	15	19	11	13			12	13			53	57
公租公課	24	24	16	16	5	6	16	16	20	20			34	35			39	39
修繕費	6	6	9	2	1	1	14	24	20	8			66	38			42	15
減価償却費	30	29	33	31	9	10	25	25	38	39			41	42			46	48
その他支出	1	2	1	2	0	0	1	1	2	1			2	1			4	4
賃貸事業損益	119	119	147	141	59	62	116	115	143	156	181	184	117	109	82	72	226	262
NOI	150	149	181	173	69	72	141	140	182	196	213	215	159	152	105	95	273	310
NOI利回り	5.1%	5.1%	5.6%	5.3%	9.6%	9.9%	5.8%	5.7%	8.7%	9.4%	5.6%	5.7%	3.1%	2.9%	4.3%	3.9%	4.9%	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合です。

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

物件別収支状況(2)

(百万円)




物件名	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ (1.2%)*1	品川 シーズンテラス (7.1%)*1	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	スフィアタワー 天王洲 (67.0%)*1									
物件外観																		
所在地	千代田区大手町	港区港南	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	品川区東品川									
取得価格	4,680	18,720	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600	4,800	15,000									
延床面積	206,107m ²	202,666m ²	5,054m ²	4,799m ²	7,545m ²	6,868m ²	25,050m ²	11,937m ²	43,477m ²									
建築時期	2016/4	2015/1	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5	1988/9	1992/7	1993/4									
決算期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期
賃貸事業収益					113	107	127	129	97	94	203	145	749	761	248	249	608	579
賃料・共益費					101	95	113	114	88	84	180	127	660	660	238	238	500	494
その他収益					11	12	14	15	9	9	22	18	89	100	10	10	108	84
賃貸事業費用					65	47	89	64	47	50	107	103	366	376	112	133	319	312
外注委託費	N/A	N/A	N/A	N/A	9	10	13	13	9	10	14	20	76	76	35	35	64	60
水道光熱費	*2	*2	*2	*2	6	7	6	8	5	5	8	7	62	66	10	12	86	95
公租公課					8	7	8	8	8	8	12	12	33	32	18	18	58	57
修繕費					7	3	26	1	8	10	17	8	36	40	2	19	35	23
減価償却費					33	16	17	17	14	14	52	52	154	157	44	46	66	70
その他支出					1	1	17	16	1	1	1	1	3	3	1	1	7	5
賃貸事業損益	76	64	121	235	47	60	38	64	50	43	95	42	383	384	135	115	288	266
NOI	85	74	163	315	81	76	55	81	64	58	148	94	537	541	180	162	355	336
NOI利回り	3.6%	3.2%	3.3%	3.4%	4.6%	4.4%	2.5%	3.7%	3.2%	2.9%	5.7%	3.7%	7.4%	7.4%	7.9%	7.2%	4.6%	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 本物件については、詳細な損益情報について共有者等の同意を得られていないことから記載していません。

物件別収支状況(3)

(百万円)

物件名	アーバンネット 五反田NNビル	プレミア 横浜西口ビル	かながわサイエンス パーク R&D棟 (27.0%)*1	NTTクレド 岡山ビル (60.0%)*1	アーバンネット 静岡追手町ビル (40.0%)*1	アーバンネット 静岡ビル (40.0%)*1	アーバンエース 肥後橋ビル	秋葉原UDX (19.0%)*2	パークアクセス 四谷ステージ									
物件外観																		
所在地	品川区西五反田	横浜市西区	川崎市高津区	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区	大阪市西区	千代田区外神田	新宿区四谷									
取得価格	5,250	3,558	6,556	3,600	1,628	1,119	4,600	19,940	5,208									
延床面積	9,445m ²	7,562m ²	83,500m ²	35,299m ²	13,817m ²	8,997m ²	11,561m ²	155,629m ²	8,158m ²									
建築時期	1989/8	1986/4	1989/7	1999/2	1996/3	1991/11	1997/5	2006/1	2001/11									
決算期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期
賃貸事業収益	236	61	154	158	395	411	267	269	108	108	77	76	243	248	N/A	N/A	159	159
賃料・共益費	228	56	130	131	320	326	207	208	96	96	71	70	217	217			149	148
その他収益	7	5	24	27	74	84	59	60	11	12	5	6	26	31			10	11
賃貸事業費用	152	73	72	101	331	302	238	213	47	48	32	35	132	171			66	67
外注委託費	24	18	15	16	60	64	70	70	16	15	13	13	36	37			18	18
水道光熱費	6	5	7	9	74	83	26	29	4	5	3	4	17	22			0	1
公租公課	19	19	10	10	33	32	29	29	5	5	5	5	20	19			8	8
修繕費	78	6	7	31	76	24	35	10	2	2	1	3	22	55			8	8
減価償却費	21	22	30	30	85	90	52	52	18	18	8	8	33	33	25	25		
その他支出	1	1	1	1	2	6	23	20	0	0	0	0	1	1	5	5		
賃貸事業損益	84	- 11	82	57	64	109	28	56	60	60	45	41	111	77	522*3	502*3	92	92
NOI	105	10	112	87	149	199	81	109	78	78	53	49	145	111	522*3	502*3	118	118
NOI利回り	4.0%	0.4%	7.4%	5.8%	5.4%	7.2%	4.2%	5.7%	9.6%	9.7%	9.9%	9.2%	5.9%	4.5%	5.2%*3	5.0%*3	5.7%	5.7%

*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。

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

*3 優先出資証券の受取配当金に基づく数値を記載しています。

物件別収支状況(4)

(百万円)

物件名	パークアクセス 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	ビュロー紀尾井町 *1	六本木 グリーンテラス	プレミアステージ 芝公園II	ラング・タワー 京橋	プレミアステージ 三田慶大前	プレミアロッソ									
物件外観																		
所在地	渋谷区神宮前	港区赤坂	港区南青山	千代田区平河町	港区六本木	港区芝	中央区京橋	港区芝	渋谷区富ヶ谷									
取得価格	2,604	1,330	1,070	1,840	4,678	2,181	927	1,580	1,662									
延床面積	1,913m ²	1,793m ²	1,399m ²	2,008m ²	8,332m ²	2,548m ²	1,714m ²	1,748m ²	2,487m ²									
建築時期	2002/3	2002/11	2003/2	2002/11	2002/10	2003/2	2003/2	2004/11	2004/11									
決算期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期
賃貸事業収益	55	54	40	35	35	32	14	0	142	136	48	54	35	35	53	50	56	57
賃料・共益費	51	50	36	33	33	30	14	-	140	134	42	52	34	33	52	48	49	52
その他収益	3	3	3	2	1	2	-	0	1	1	6	2	1	2	1	1	6	4
賃貸事業費用	38	58	16	18	15	18	12	3	52	67	48	29	65	14	18	20	23	113
外注委託費	5	6	4	5	3	5	0	0	12	15	9	4	5	4	4	5	6	7
水道光熱費	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	1	1	1	1	2	1	8	8	3	3	1	1	2	2	2	2
修繕費	20	41	2	3	0	2	0	-	4	15	23	10	52	3	3	4	3	92
減価償却費	6	6	6	6	7	7	7	1	25	26	10	10	4	4	6	6	8	8
その他支出	2	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0	1	1	0	0
賃貸事業損益	16	-4	23	16	19	13	1	-3	89	68	0	24	-30	20	35	29	32	-56
NOI	23	1	30	23	27	21	8	-1	114	94	10	34	-25	25	41	36	41	-47
NOI利回り	1.9%	0.2%	5.3%	4.2%	6.3%	5.1%	1.1%	-7.4%	5.9%	4.9%	1.2%	4.0%	-6.9%	6.9%	6.0%	5.2%	5.9%	-6.7%

*1 ビュロー紀尾井町は、2021年5月7日付で売却しました。

物件別収支状況(5)

(百万円)

物件名	プレミアブラン 代々木公園	プレミアステージ 内神田	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ 芝公園	MEW	芝浦アイランド エアタワー (23.0%)*1	ストーリー赤坂	ルネ新宿御苑 タワー									
物件外観																		
所在地	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	港区赤坂	新宿区新宿									
取得価格	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590	3,930	6,500									
延床面積	3,086m ²	2,458m ²	1,779m ²	2,357m ²	2,129m ²	1,826m ²	81,760m ²	6,329m ²	11,203m ²									
建築時期	2005/6	2005/8	2005/7	2004/11	2006/9	2005/8	2007/3	2002/12	2002/12									
決算期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期
賃貸事業収益	69	68	57	57	47	46	52	52	45	47	37	38	355	362	87	87	183	181
賃料・共益費	65	64	54	53	45	44	47	47	43	44	31	32	313	319	78	79	162	163
その他収益	4	4	3	3	1	2	4	5	1	2	5	6	41	42	9	8	21	17
賃貸事業費用	38	33	23	23	19	18	30	25	18	20	24	27	252	262	40	43	112	117
外注委託費	7	7	5	4	4	4	6	6	4	6	5	4	56	57	12	11	38	39
水道光熱費	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	7	9	1	2	4	5
公租公課	3	3	2	2	1	1	2	3	2	2	2	2	15	15	6	6	11	11
修繕費	6	6	1	2	1	2	8	2	1	1	2	9	27	34	6	9	11	13
減価償却費	18	14	11	10	10	7	11	12	8	8	12	10	91	92	12	12	44	46
その他支出	1	0	1	1	0	0	1	1	0	0	1	0	54	53	1	1	1	2
賃貸事業損益	31	34	34	34	27	28	21	27	27	27	13	11	102	99	47	44	71	63
NOI	50	49	45	44	38	36	33	39	36	35	25	21	193	191	59	57	116	109
NOI利回り	5.3%	5.3%	6.3%	6.2%	6.2%	6.0%	4.1%	4.9%	5.0%	5.0%	4.1%	3.4%	7.3%	7.3%	3.2%	3.1%	3.9%	3.7%

*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	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*2	プレミアガーデン 本郷	プレミアグランデ 馬込	プレミアノッツェ 祐天寺									
物件外観																		
所在地	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区弘方町	港区三田	渋谷区笹塚	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込	世田谷区下馬									
取得価格	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072	975	1,560	1,525									
延床面積	104,186m ²	5,408m ²	3,662m ²	1,354m ²	1,452m ²	1,462m ²	1,583m ²	2,446m ²	1,904m ²									
建築時期	2008/9	2004/1	1993/1	2005/1	2005/1	2002/12	2002/3	2005/2	2006/3									
決算期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期
賃貸事業収益	291	292	145	141	63	63	39	33	33	32	22	24	35	31	43	44	41	43
賃料・共益費	266	267	137	131	57	59	35	30	30	30	19	24	33	28	39	40	38	39
その他収益	24	24	8	10	6	4	3	3	2	1	2	0	2	2	3	3	2	3
賃貸事業費用	172	180	53	55	30	23	18	24	11	13	43	14	9	18	22	20	21	22
外注委託費	41	42	14	15	9	7	4	6	2	2	5	5	3	3	5	4	5	4
水道光熱費	2	2	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	13	13	6	6	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
修繕費	16	24	5	6	7	2	4	8	0	1	29	0	0	7	5	5	2	2
減価償却費	62	61	21	22	8	8	6	6	5	6	4	5	3	3	7	7	11	11
その他支出	37	37	1	1	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0	1	0
賃貸事業損益	118	111	92	86	33	40	20	8	21	18	- 21	9	25	12	21	23	19	21
NOI	180	172	113	108	42	49	26	15	27	25	- 16	15	29	16	28	31	31	32
NOI利回り	8.4%	8.1%	5.4%	5.1%	6.3%	7.3%	3.7%	2.1%	5.0%	4.6%	- 4.1%	3.7%	6.1%	3.5%	4.5%	5.0%	4.7%	5.0%

*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、2021年10月1日付けで名称を「ピーサイト大崎」から「プレミアステージ大崎」に変更しています。

物件別収支状況(7)

(百万円)

物件名	プレミアステージ 湯島	プレミアステージ 駒込	プレミアステージ 大塚	プレミアステージ 本所吾妻橋	プレミアステージ 両国					
物件外観										
所在地	文京区湯島	豊島区駒込	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋	墨田区緑					
取得価格	1,803	1,830	1,310	2,640	1,496					
延床面積	2,527m ²	2,400m ²	1,894m ²	3,852m ²	2,475m ²					
建築時期	2006/3	2007/1	2006/8	2007/11	2008/3					
決算期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期
賃貸事業収益	52	51	55	54	43	44	82	81	47	48
賃料・共益費	49	48	51	51	42	43	75	77	44	45
その他収益	2	2	3	2	1	0	6	4	3	2
賃貸事業費用	30	26	30	32	20	13	87	47	23	23
外注委託費	6	6	6	5	4	3	9	10	4	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	1	1	4	4	2	2
修繕費	3	4	3	4	1	1	47	5	0	1
減価償却費	15	10	16	16	11	6	24	24	14	15
その他支出	1	1	1	2	1	1	1	1	0	0
賃貸事業損益	22	24	25	22	23	30	-5	33	24	24
NOI	37	34	41	39	34	36	18	58	39	39
NOI利回り	5.2%	4.9%	5.7%	5.5%	6.3%	6.7%	1.7%	5.3%	6.7%	6.8%

期末算定価額(1)

エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)	
		第37期 (2021/4) [1] (百万円)	第38期 (2021/10) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2] - [1] (百万円)	第38期 (2021/10)	前期比 増減			
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	7,640	7,740	+ 100	3.4%	-	5,880	+ 1,859
		ランディック第2新橋ビル	9,260	9,410	+ 150	3.6%	-	6,489	+ 2,920
		プレミアム道玄坂ビル	3,100	3,110	+ 10	3.5%	-	1,458	+ 1,651
		KN渋谷3	10,100	10,100	-	3.3%	-	4,914	+ 5,185
		高田馬場センタービル	7,160	7,200	+ 40	3.9%	-	4,159	+ 3,040
		六番町ビル	10,500	10,400	- 100	3.8%	-	7,583	+ 2,816
		アーバンネット三田ビル	12,200	11,800	- 400	3.4%	-	10,321	+ 1,478
		アーバンネット麻布ビル	4,940	4,960	+ 20	3.9%	-	4,888	+ 71
		グランパーク	15,000	14,700	- 300	3.5%	-	11,203	+ 3,496
		大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	5,132	5,200	+ 68	2.7%	-	4,690	+ 509
	品川シーズンテラス	19,200	18,500	- 700	3.3%	-	18,730	- 230	
	東京23区 (都心5区を除く)	プレミアム東陽町ビル	3,450	3,170	- 280	4.4%	-	3,488	- 318
		上野THビル	3,400	3,370	- 30	4.1%	-	4,406	- 1,036
		五反田NTビル	3,280	3,200	- 80	4.0%	-	4,041	- 841
		上野トーセイビル	7,990	7,770	- 220	4.0%	-	5,107	+ 2,662
		アーバンネット池袋ビル	21,600	21,600	-	4.0%	-	14,560	+ 7,039
		アーバンネット大森ビル	5,940	5,960	+ 20	4.3%	-	4,538	+ 1,421
		スフィアタワー天王洲	17,800	17,600	- 200	3.4%	-	15,543	+ 2,056
	東京周辺都市	アーバンネット五反田NNビル	6,040	6,010	- 30	4.0%	-	5,288	+ 721
プレミアム横浜西口ビル		4,380	4,640	+ 260	4.1%	-	3,041	+ 1,598	
地方主要都市	かながわサイエンスパークR&D棟	6,060	6,080	+ 20	5.4%	-	5,546	+ 533	
	NTTクレド岡山ビル	3,234	3,240	+ 6	6.2%	-	3,825	- 585	
	アーバンネット静岡追手町ビル	1,688	1,688	-	6.6%	-	1,630	+ 57	
	アーバンネット静岡ビル	1,164	1,156	- 8	6.6%	-	1,081	+ 74	
	アーバンエース肥後橋ビル	5,720	5,600	- 120	4.1%	-	4,893	+ 706	
	小計	195,978	194,204	- 1,774			157,313	+ 36,890	

*1 本表は当期末保有物件(秋葉原UDXを除く。)について記載しています。なお、期末算定価額の「前期比増減」については新規物件取得および物件売却による増減額を除外しています。

*2 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。

期末算定価額(2)

エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		第37期 (2021/4) [1] (百万円)	第38期 (2021/10) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2] - [1] (百万円)	第38期 (2021/10)	前期比 増減		
レジデンス 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,720	6,160	+ 440	3.7%	- 0.1%	4,138	+ 2,021
	パークアクシス明治神宮前	2,140	2,190	+ 50	3.5%	- 0.1%	2,417	- 227
	キャビンアリーナ赤坂	1,400	1,470	+ 70	3.6%	- 0.2%	1,131	+ 338
	キャビンアリーナ南青山	1,160	1,200	+ 40	3.7%	- 0.1%	851	+ 348
	六本木グリーンテラス	5,260	5,450	+ 190	3.5%	- 0.1%	3,863	+ 1,586
	プレミアステージ芝公園II	1,910	1,950	+ 40	3.8%	- 0.1%	1,733	+ 216
	ラング・タワー京橋	1,210	1,210	-	3.7%	- 0.1%	740	+ 469
	プレミアステージ三田慶大前	2,090	2,120	+ 30	3.7%	- 0.1%	1,373	+ 746
	プレミアアロッソ	1,780	1,820	+ 40	3.8%	- 0.1%	1,423	+ 396
	プレミアブラン代々木公園	2,650	2,750	+ 100	3.7%	- 0.1%	1,882	+ 867
	プレミアステージ内神田	2,350	2,340	- 10	3.7%	- 0.1%	1,438	+ 901
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,870	1,920	+ 50	3.8%	- 0.1%	1,224	+ 695
	Walk赤坂	1,610	1,670	+ 60	3.6%	- 0.1%	1,635	+ 34
	プレミアステージ芝公園	1,760	1,790	+ 30	3.7%	- 0.1%	1,424	+ 365
	MEW	1,310	1,340	+ 30	3.9%	- 0.1%	1,271	+ 68
	芝浦アイランド エアタワー	7,840	7,910	+ 70	3.4%	- 0.1%	5,252	+ 2,657
	ストーリー赤坂	3,890	3,940	+ 50	3.4%	- 0.1%	3,725	+ 214
	ルネ新宿御苑タワー	5,740	5,890	+ 150	3.8%	- 0.1%	5,961	- 71
	芝浦アイランド ブルームタワー	6,860	6,910	+ 50	3.4%	- 0.1%	4,245	+ 2,664
	クエストコート原宿	5,820	6,100	+ 280	3.7%	- 0.1%	4,239	+ 1,860
	アーバンコート市ヶ谷	2,120	2,200	+ 80	4.0%	- 0.1%	1,344	+ 855
	プレミアステージ麻布十番	1,560	1,570	+ 10	3.6%	- 0.1%	1,441	+ 128
	プレミアステージ笹塚	1,200	1,230	+ 30	3.8%	- 0.1%	1,077	+ 152

*1 本表は当期末保有物件(秋葉原UDXを除く。)について記載しています。なお、期末算定価額の「前期比増減」については新規物件取得および物件売却による増減額を除外しています。

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

期末算定価額(3)

エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		第37期 (2021/4) [1] (百万円)	第38期 (2021/10) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2] - [1] (百万円)	第38期 (2021/10)	前期比 増減		
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 *3	1,060	1,110	+ 50	4.1%	- 0.1%	817	+ 292
	プレミアガーデン本郷	1,140	1,220	+ 80	3.5%	- 0.1%	948	+ 271
	プレミアグランデ馬込	1,210	1,240	+ 30	4.1%	- 0.1%	1,254	- 14
	プレミアノツツェ祐天寺	1,550	1,600	+ 50	3.9%	- 0.1%	1,310	+ 289
	プレミアステージ湯島	1,950	2,000	+ 50	3.8%	- 0.1%	1,425	+ 574
	プレミアステージ駒込	2,100	2,100	-	3.8%	- 0.1%	1,429	+ 670
	プレミアステージ大塚	1,500	1,540	+ 40	4.1%	- 0.1%	1,082	+ 457
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,100	3,180	+ 80	3.8%	- 0.1%	2,192	+ 987
	プレミアステージ両国	1,720	1,770	+ 50	3.9%	- 0.1%	1,162	+ 607
	小計	84,580	86,890	+ 2,310			65,462	+ 21,427
合計	280,558	281,094	+ 536			222,775	+ 58,318	

*1 本表は当期末保有物件(秋葉原UDXを除く。)について記載しています。なお、期末算定価額の「前期比増減」については新規物件取得および物件売却による増減額を除外しています。

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

*3 本物件は、2021年10月1日付けで名称を「ビーサイト大崎」から「プレミアステージ大崎」に変更しました。

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37期(2021/4)							第38期(2021/10)								
				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		
オフィス	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	100.0
		ランディック第2新橋ビル	6,948	6,948	100.0	100.0	100.0	100.0	88.1	88.1	96.0	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	100.0	90.1	
		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	100.0
		KN渋谷3	5,743	5,743	77.8	77.8	77.8	89.5	89.5	89.5	83.6	89.5	89.5	89.5	100.0	100.0	100.0	100.0	94.8
		高田馬場センタービル	6,313	6,313	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六番町ビル	6,872	6,872	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット三田ビル	10,121	7,802	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	77.0	77.1	77.1	77.1	84.7
		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	10,613	10,506	98.5	98.5	98.4	98.3	98.5	98.3	98.4	98.5	98.5	98.8	98.8	98.9	99.0	99.0	98.8
	東京23区 (都心5区を除く)	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,432	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.6	99.0	95.7	98.9	
		品川シーズンテラス	9,586	8,627	-	100.0	99.9	97.5	97.5	97.5	98.5	97.0	95.2	98.6	96.9	96.9	90.0	95.8	
		プレミア東陽町ビル	3,857	3,048	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	79.0	96.5	
		上野THビル	4,376	4,376	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	
		五反田NTビル	3,020	3,020	100.0	100.0	100.0	100.0	93.8	93.8	97.9	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	100.0	94.8	
		上野トーセイビル	5,432	5,432	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	68.3	94.7	68.3	68.3	68.3	68.3	68.3	100.0	73.6	
		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	
		スフィアタワー天王洲	17,909	17,653	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6	98.6	99.4	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	98.6	98.9	
		アーバンネット五反田NNビル	6,852	1,669	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	24.4	87.4	24.4	24.4	24.4	24.4	24.4	24.4	24.4	
東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	かながわサイエンスパーク R&D棟	15,055	13,731	88.0	87.1	86.9	86.9	89.0	88.7	87.8	87.7	87.7	90.1	90.1	91.6	91.2	89.7		
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	10,802	9,813	89.3	89.3	88.1	88.1	88.1	89.3	88.7	89.3	90.8	90.8	90.8	90.8	90.8	90.6		
	アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,927	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	アーバンネット静岡ビル	2,922	2,809	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	99.6	97.5	100.0	100.0	100.0	96.1	96.1	98.3		
	アーバンエース肥後橋ビル	8,367	8,367	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
小計		183,067	170,943	97.5	97.4	97.3	97.6	97.3	93.4	96.8	93.3	93.4	92.5	92.7	92.8	93.4	93.0		

*1 第38期末(2021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(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37期(2021/4)							第38期(2021/10)							
				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	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,273	93.0	93.5	95.9	98.6	99.5	98.4	96.5	96.6	97.2	96.7	91.6	94.3	93.2	94.9	
	パークアクシス明治神宮前	1,706	1,521	93.6	94.0	90.9	90.9	87.8	93.8	91.8	89.1	89.1	89.1	89.1	89.1	89.1	89.1	
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,306	94.2	94.3	91.7	88.6	91.7	89.6	91.7	86.5	86.5	86.0	80.8	75.3	94.8	85.0	
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,056	92.2	92.2	96.9	100.0	92.6	92.6	94.4	87.0	83.4	86.4	86.4	84.3	89.0	86.1	
	ビュロー紀尾井町 *2	-	-	100.0	100.0	10.6	6.8	-	-	54.3	-	-	-	-	-	-	-	-
	六本木グリーンテラス	5,748	5,007	97.9	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	99.3	96.8	96.8	93.8	97.1	87.4	87.1	93.2	
	プレミアステージ芝公園II	2,312	2,239	60.5	61.8	63.9	70.6	99.0	95.6	75.2	94.4	90.1	97.8	97.8	99.0	96.8	96.0	
	ラング・タワー京橋	1,190	1,044	87.9	91.2	91.2	94.6	98.1	94.8	93.0	93.2	91.5	91.5	89.7	87.8	87.8	90.2	
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,597	93.4	95.3	96.8	98.4	98.4	96.8	96.5	93.7	92.1	87.4	91.8	90.9	100.0	92.6	
	プレミアロッソ	1,878	1,836	96.5	91.8	85.2	87.0	97.1	98.2	92.6	98.2	96.9	93.8	95.1	97.0	97.8	96.5	
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,194	96.0	96.9	98.7	98.7	91.7	93.5	95.9	95.5	93.4	92.1	92.0	92.2	93.9	93.2	
	プレミアステージ内神田	2,036	2,011	90.7	91.5	93.5	96.9	98.2	96.6	94.6	94.9	96.9	93.7	93.7	95.2	98.7	95.5	
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,600	96.3	96.2	92.7	94.7	98.2	100.0	96.3	95.3	92.0	92.0	88.9	96.7	96.7	93.6	
	Walk赤坂	1,736	1,687	91.2	91.2	100.0	97.2	97.2	100.0	96.1	93.4	90.6	85.4	91.9	97.2	97.2	92.6	
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,718	93.2	97.9	97.9	97.9	100.0	95.3	97.0	97.9	100.0	95.6	95.6	95.3	97.7	97.0	
	MEW	1,551	1,421	96.5	96.5	91.6	95.1	94.0	94.0	94.6	94.0	100.0	100.0	91.6	88.1	91.6	94.2	
	芝浦アイランド エアタワー	13,060	12,598	95.0	94.9	95.8	96.7	97.0	96.0	95.9	96.0	96.3	96.3	96.6	97.2	96.5	96.5	
	ストーリー赤坂	3,988	3,848	89.6	91.8	91.8	95.3	91.3	87.8	91.2	86.2	88.0	88.0	92.4	96.5	96.5	91.3	
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,340	91.1	91.9	91.0	96.8	95.6	92.4	93.2	94.9	95.0	93.7	92.0	95.2	96.7	94.6	
	芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,926	97.4	96.2	97.1	97.6	98.0	97.8	97.4	96.9	97.1	96.9	96.7	97.6	97.3	97.1	
クレストコート原宿	4,612	3,930	94.6	95.1	95.1	95.1	95.1	95.5	95.1	93.4	91.5	93.8	95.8	95.8	85.2	92.6		
アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,516	92.1	94.8	93.7	93.7	93.7	100.0	94.7	97.3	97.3	94.7	95.0	92.4	97.4	95.7		
プレミアステージ麻布十番	1,177	1,177	97.2	94.4	91.7	91.7	94.4	86.1	92.6	88.9	83.3	83.3	75.0	83.3	100.0	85.6		
プレミアステージ笹塚	1,167	1,145	100.0	100.0	100.0	98.1	98.1	98.1	99.0	98.3	100.0	98.2	94.5	96.2	98.2	97.6		

*1 第38期末(2021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 2021年5月7日に引渡し完了したビュロー紀尾井町は、2021年3月31日付で譲渡契約を締結したため、2021年3月末及び4月末時点の稼働率算出対象から除外しています。

月次稼働率(3)

(%)

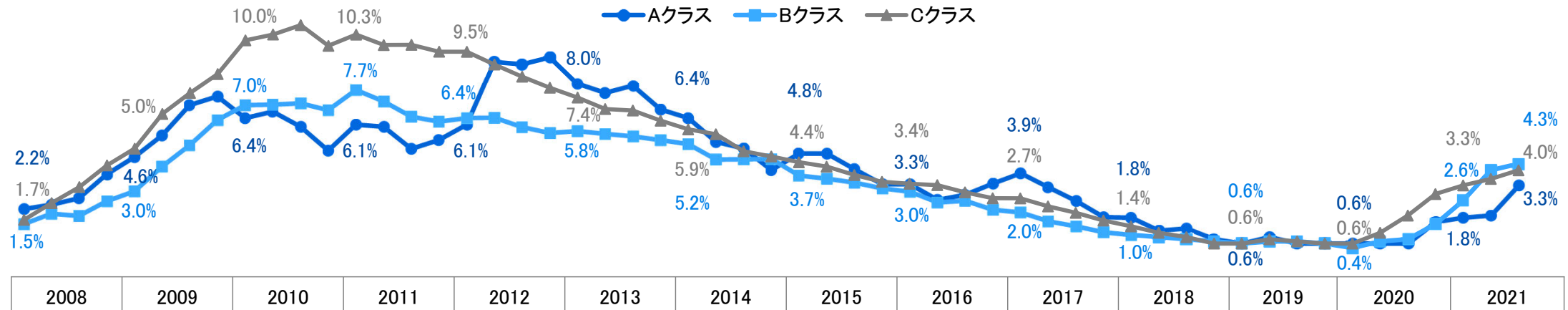
エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*1	総賃貸 面積 (m ²)*1	第37期(2021/4)							第38期(2021/10)						
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
ス ト リ ー ム 東 京 2 3 区 (都 心 5 区 を 除 く)	プレミアステージ大崎 *2	1,318	803	100.0	100.0	37.5	37.5	78.1	79.7	72.1	81.3	82.8	92.2	95.3	96.9	60.9	84.9
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,465	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	86.4	86.4	79.5	79.5	86.9	93.1	85.3
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,378	93.9	97.4	97.4	97.4	97.0	100.0	97.2	100.0	100.0	100.0	94.3	97.4	100.0	98.6
	プレミアノッツェ祐天寺	1,734	1,695	100.0	97.0	97.0	96.6	96.6	100.0	97.8	100.0	100.0	94.1	96.6	91.9	97.8	96.7
	プレミアステージ湯島	2,065	1,998	95.3	95.3	94.2	96.0	92.6	97.1	95.1	94.8	92.7	88.8	93.5	94.2	96.7	93.4
	プレミアステージ駒込	2,249	2,136	98.4	97.1	94.4	93.4	96.0	94.7	95.7	94.7	97.4	96.0	96.0	94.7	95.0	95.6
	プレミアステージ大塚	1,644	1,592	95.3	97.0	97.0	98.5	100.0	100.0	97.9	100.0	100.0	97.1	95.4	96.8	96.8	97.7
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,424	92.6	90.9	91.0	97.0	97.6	96.4	94.2	94.0	94.5	93.9	94.5	92.1	98.8	94.7
	プレミアステージ両国	2,215	2,067	94.4	92.1	96.7	98.8	96.5	95.5	95.7	95.6	95.6	99.0	96.7	95.6	93.3	96.0
	小計		99,879	94,564	94.1	94.2	92.3	93.7	96.4	96.1	94.4	94.8	94.7	94.0	93.9	94.2	94.7
合計		282,947	265,507	96.2	96.3	95.5	96.2	97.0	94.3	95.9	93.9	93.9	93.0	93.1	93.3	93.8	93.5

*1 第38期末(2021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。

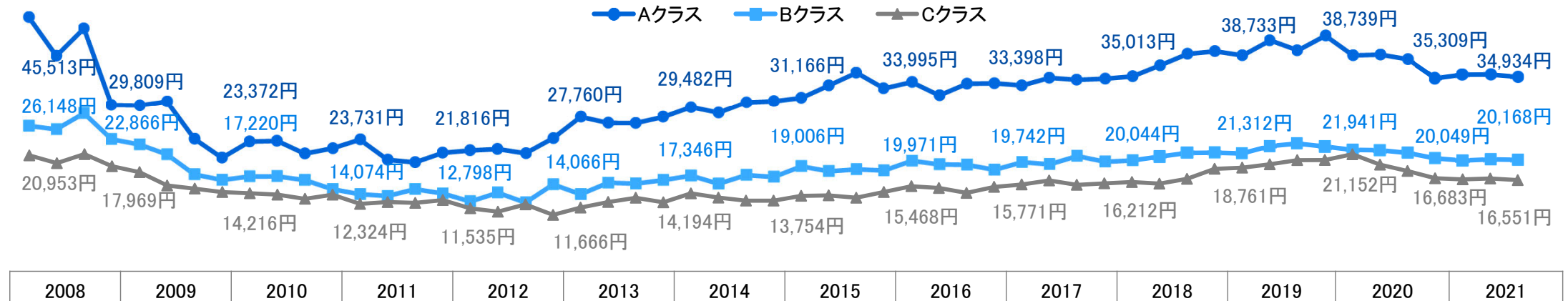
*2 プレミアステージ大崎は2021年10月1日付けでビーサイト大崎から名称変更しました。

オフィス市場動向(東京)

《市場空室率 *1》



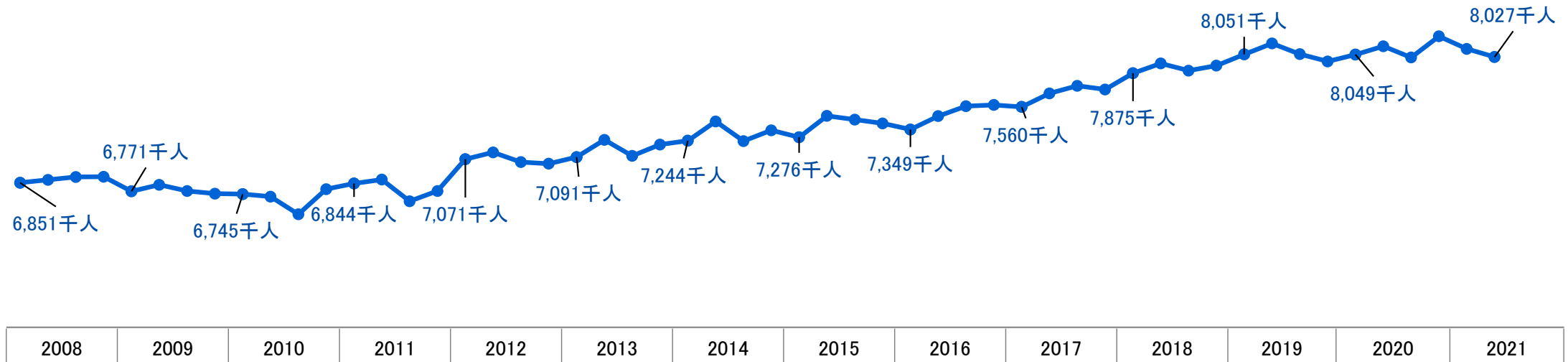
《市場賃料/月・坪 *1》



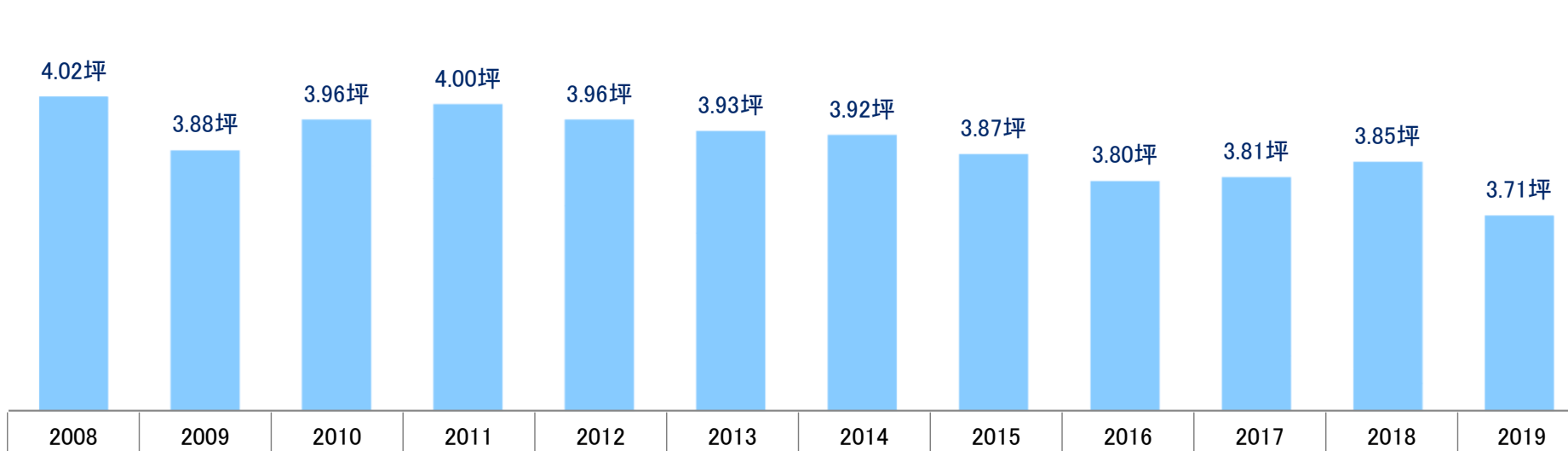
*1 三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」を基にUDAMIにて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

	所在エリア	延床面積	基準階床面積	築年数	設備
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	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

《東京都の就業者数 *1》



《1人当たりオフィス面積(東京23区) *2》



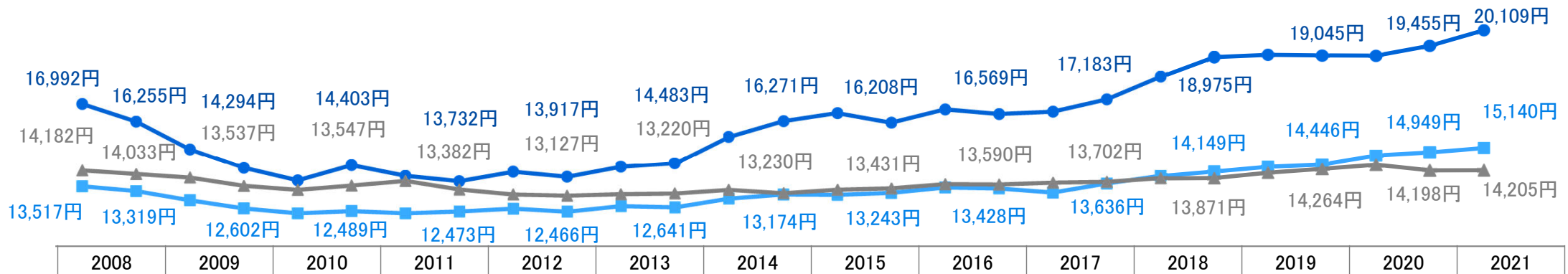
*1 東京都総務局統計部「東京の労働力」をもとにUDAMIにて作成。

*2 ザイマックス不動産総合研究所「1人あたりオフィス面積調査」をもとにUDAMIにて作成。

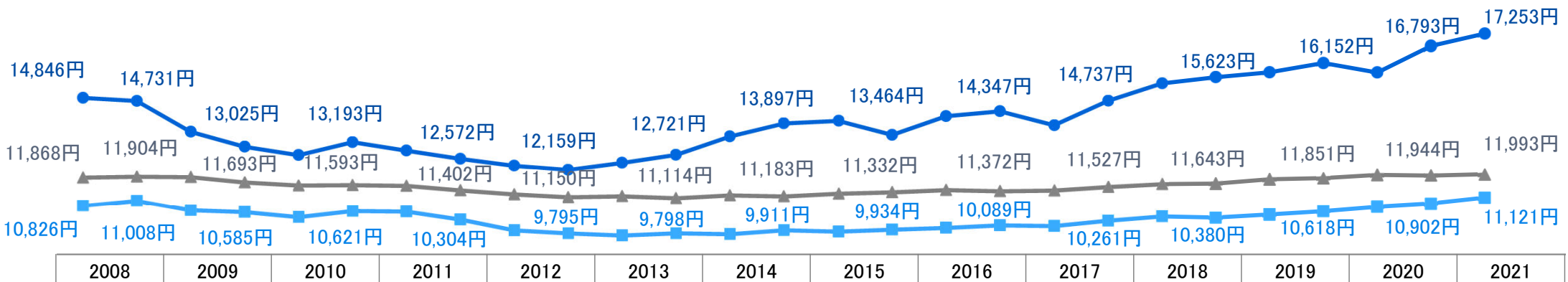
レジデンス市場動向(東京)

● 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》

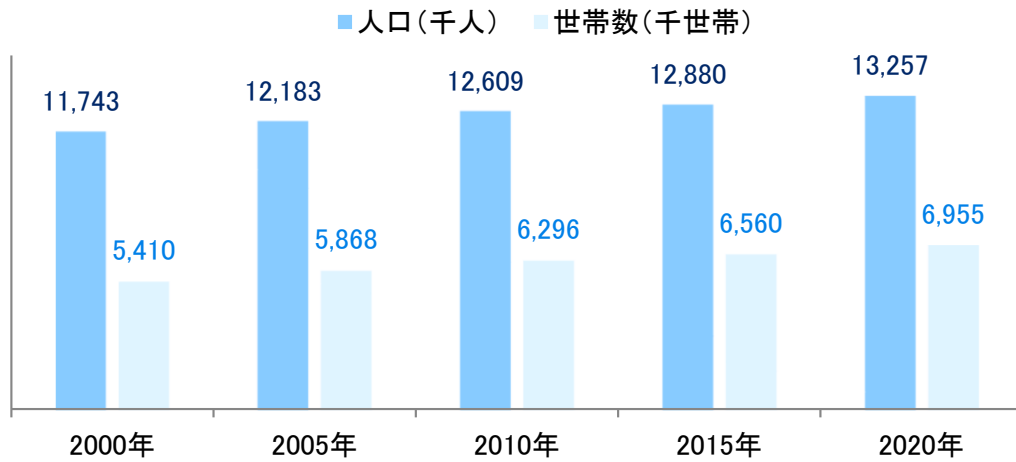


《東京23区の坪単価 *1》

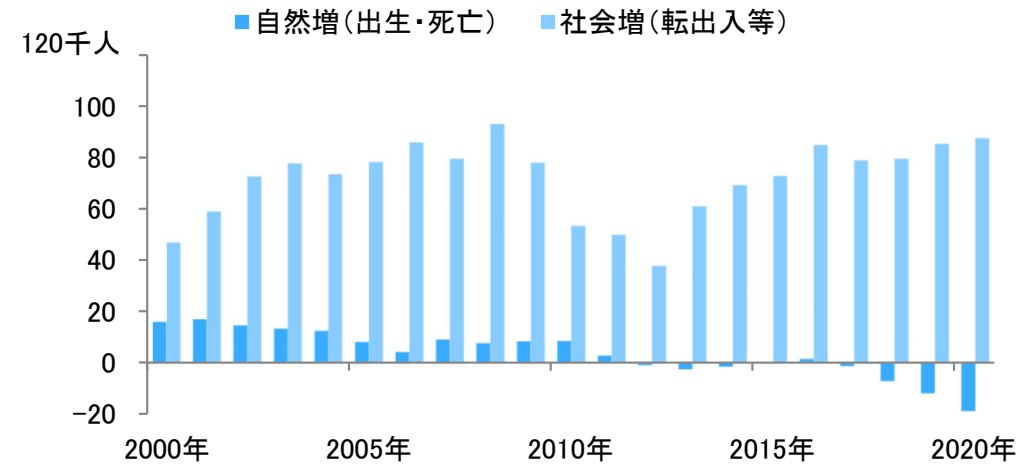


*1 一般財団法人 日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとにUDAMIにて作成。

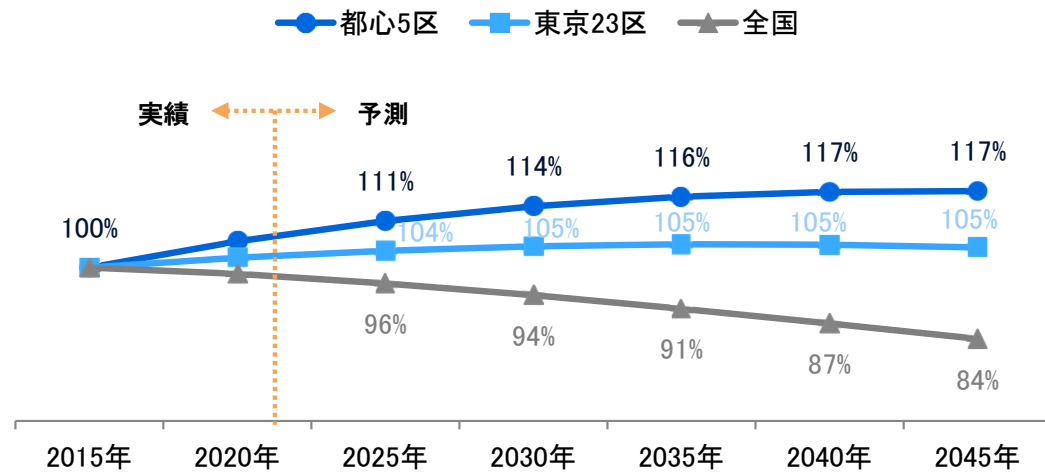
《人口及び世帯数の推移(東京都) *1》



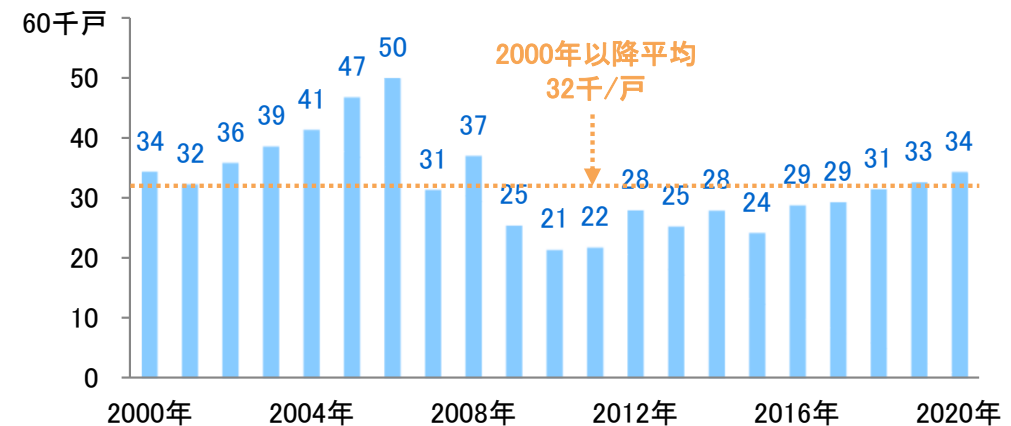
《人口増減(東京都) *1》



《人口の予測 *2》



《賃貸マンション着工戸数(東京都) *3》



*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにUDAMIにて作成。

*2 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)」をもとにUDAMIにて作成。2015年の人口を100%として表しています。

*3 国土交通省「住宅着工統計」(鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造)をもとにUDAMIにて作成。千戸未満四捨五入で表しています。

第38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	
長期借入金	112,100				
三井住友信託銀行	1,050	0.87%	7.0	2022年 3月	第39期
三井住友信託銀行ほか	3,900	0.91%	7.0	2022年 4月	
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87%	7.0	2022年 7月	第40期
三菱UFJ銀行ほか	8,000	0.80%	7.0	2022年 8月	
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7.0	2022年11月	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73%	7.0	2022年11月	
あおぞら銀行	1,100	0.40%	5.0	2023年 3月	第42期
みずほ銀行	2,700	0.43%	6.0	2023年 5月	
福岡銀行ほか(シ・ローン)	5,000	0.29%	6.0	2023年 8月	第43期
あおぞら銀行	750	0.50%	5.5	2024年 2月	
三井住友信託銀行	1,500	0.23%	5.0	2024年 3月	第44期
三井住友信託銀行	1,000	0.20%	4.7	2024年 3月	
NTTファイナンス	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第45期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8.0	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8.0	2024年 8月	第46期
三井住友信託銀行	3,000	0.30%	4.0	2024年11月	
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	第47期
三井住友信託銀行	1,500	0.28%	4.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	第48期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	第49期
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年 9月	第50期
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年10月	
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年10月	第51期
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第52期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
NTTファイナンス	1,200	0.45%	8.5	2028年 3月	第53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54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	1,000	0.47%	7.9	2028年11月	第55期
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	
NTTファイナンス	2,500	0.61%	8.5	2029年 8月	第56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%	8.9	2029年11月	第57期
NTTファイナンス	2,000	0.52%	8.9	2029年11月	
NTTファイナンス	700	0.61%	9.0	2030年 3月	第58期
みずほ銀行	1,800	0.52%	9.0	2030年 5月	
みずほ銀行	2,400	0.57%	10.0	2031年 9月	

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	3,200				
三井住友信託銀行ほか	1,200	0.24%	1.0	2022年 3月	第39期
みずほ銀行	2,000	0.24%	1.0	2022年 7月	第40期
借入金 合計	115,300				

投資法人債	発行額 (百万円)	金利	年限 (年)	償還期限	
第7回無担保投資法人債	2,000	0.25%	5.0	2023年 7月	第42期
第8回無担保投資法人債	4,000	0.58%	10.0	2028年 7月	第52期
第9回無担保投資法人債	2,000	0.06%	3.0	2024年 4月	第43期
第10回無担保投資法人債	3,200	0.50%	10.0	2031年 4月	第57期
投資法人債 合計	11,200				
有利子負債 合計	126,500				

借入先別一覧

順位	借入先	借入残高(百万円)			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	28,090	700	28,790	25.0%
2	みずほ銀行	20,990	2,500	23,490	20.4%
3	三井住友銀行	13,850	-	13,850	12.0%
4	NTTファイナンス	13,400	-	13,400	11.6%
5	三菱UFJ銀行	10,770	-	10,770	9.3%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	5.6%
7	あおぞら銀行	5,550	-	5,550	4.8%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	4.3%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.2%
10	福岡銀行	2,000	-	2,000	1.7%
11	三井住友海上火災保険	1,000	-	1,000	0.9%
12	七十七銀行	1,000	-	1,000	0.9%
13	野村信託銀行	1,000	-	1,000	0.9%
14	東日本銀行	500	-	500	0.4%
	計	112,100	3,200	115,300	100.0%

*1 変動金利建の借入については、第38期末(2021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		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)
総資産経常利益率(年換算)		3.0%	3.1%	3.1%	4.2%	3.3%
自己資本利益率(年換算)		5.8%	6.1%	6.1%	8.5%	7.0%
自己資本比率		50.7%	50.9%	50.1%	47.6%	47.1%
LTV(総資産ベース)	*1	44.8%	44.6%	45.3%	47.7%	47.4%
LTV(時価ベース)	*2	40.0%	39.1%	39.6%	41.9%	42.0%
DSCR(倍)	*3	13.7	14.5	14.1	13.1	12.2
NOI(百万円)	*4	6,093	6,199	6,134	6,035	5,964
FFO(百万円)	*5	5,095	5,214	5,114	4,891	4,835
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	*6	5.4% (5.4%/5.3%)	5.5% (5.4%/5.5%)	5.3% (5.4%/5.2%)	4.9% (5.0%/4.8%)	4.9% (5.0%/4.8%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	*7	4.1% (4.3%/3.6%)	4.2% (4.3%/3.9%)	4.1% (4.3%/3.5%)	3.7% (3.9%/3.2%)	3.7% (3.8%/3.2%)
インプライド・キャップレート	*8	3.9%	5.1%	4.8%	3.6%	3.8%
1口当たりNAV(円)	*9	131,297	134,869	136,126	139,360	139,638
期末投資口価格(円)		162,100	108,200	114,700	162,200	151,400
NAV倍率		1.23	0.80	0.84	1.16	1.08
1口当たり純資産額 [BPS](円)		94,753	94,833	94,884	95,985	95,356
1口当たりFFO(円)	*10	3,869	3,959	3,884	3,714	3,672
期末時価総額(百万円)		213,484	142,498	151,059	213,616	199,393

*1 LTV(総資産ベース) = 各期末の有利子負債総額 ÷ 総資産

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

*3 DSCR(デッド・サービス・カパリティ・レシオ) = (当期純利益 - 物件売却益 + 減価償却費 + 支払利息) ÷ 支払利息

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

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

*6 NOI利回り = 年換算NOI ÷ 投資価額**

* 各期のNOI × 2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

7 償却後利回り = 年換算不動産賃貸事業損益 ÷ 投資価額**

* 各期の(不動産賃貸事業利益 + 優先出資証券受取配当金) × 2

** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

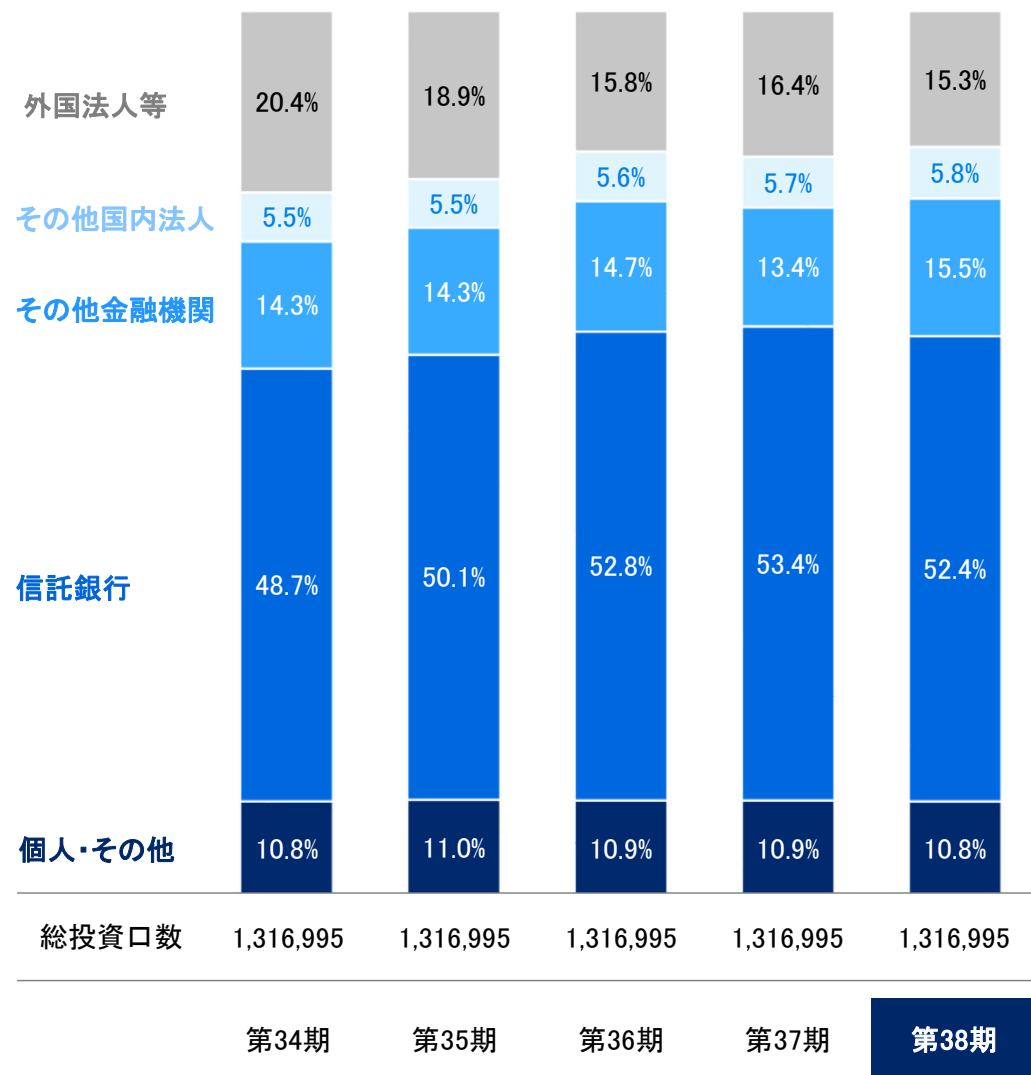
8 インプライド・キャップレート = 年換算NOI ÷ (投資口時価総額 + 有利子負債残高 + 預り敷金保証金残高 - 現預金残高)**

* 各期のNOI × 2 ** いずれも各期末残高

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

*10 1口当たりFFO = FFO ÷ 期中平均投資口数

《投資主属性別の投資口分布状況 *1》



《上位投資主一覧》

(2021年10月31日現在)

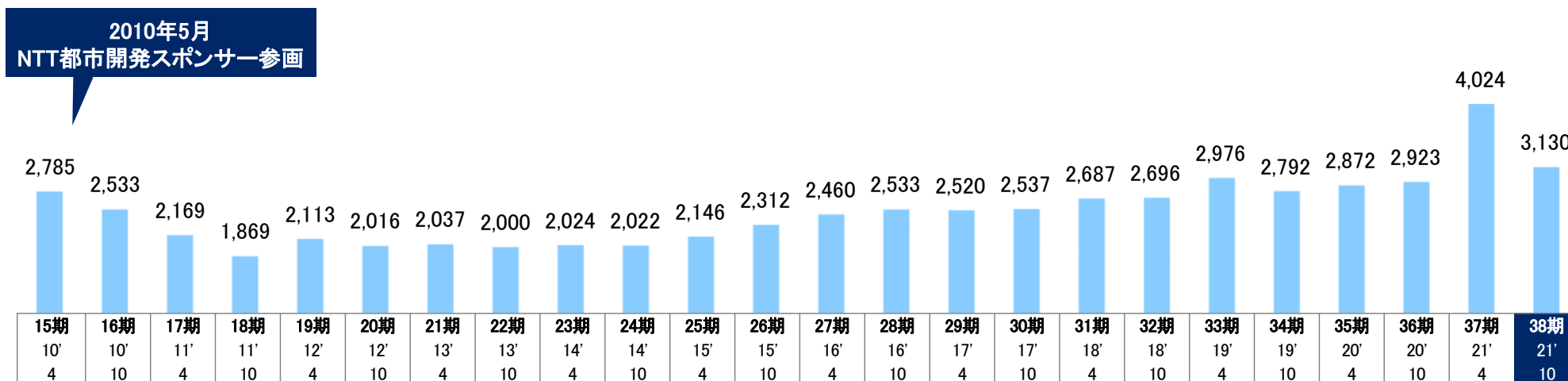
順位	投資主名	保有口数 (口)	比率 *1	前期比 増減 (口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	345,695	26.2%	- 436
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	247,399	18.7%	+ 494
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	48,808	3.7%	- 5,937
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	-
5	SMBC日興証券株式会社	39,869	3.0%	+ 14,736
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	33,950	2.5%	- 2,750
7	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	28,698	2.1%	- 10,846
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,994	1.6%	- 24
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,470	1.0%	- 1,135
10	野村証券株式会社自己振替口	12,500	0.9%	+ 12,500
合計		835,883	63.4%	

*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 *1》



*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〉

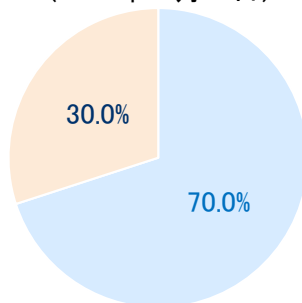
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

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
景気後退時にも底強い需要

(2021年10月31日)

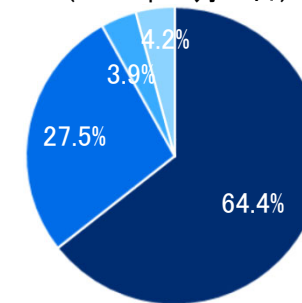


- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

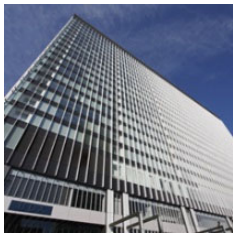
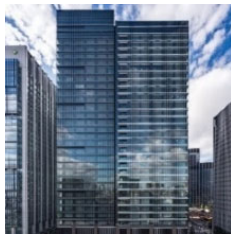

(2021年10月31日)

- 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
- 投資対象エリアを地方主要都市に一部拡大(NTT都市開発との連携強化)

《ポートフォリオ（第38期末）》

運用資産数	58		
資産規模	2,600億円		
平均築年数	23.2年		
NOI利回り	4.9%		
償却後利回り	3.7%		
期末稼働率	93.8%		
主要物件			
	秋葉原UDX (東京都千代田区)	大手町 フィナンシャルシティ グランキューブ (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（第38期末）》

発行体格付	JCR(日本格付研究所)	AA- (安定的)
LTV(総資産ベース)	47.4%	
LTV(時価ベース)	42.0%	
有利子負債総額	1,265億円	
圧縮積立金残高	762百万円/一口当り578円	

《資産運用会社の概要（第38期末）》

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

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

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

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

〈投資法人〉
NTT都市開発リート投資法人

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

