

## 本日付け公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料



『新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ』及び  
『資産の取得及び譲渡に関するお知らせ』

2021年10月18日

本資料は、NTT都市開発リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が東京証券取引所有価証券上場規程に従い2021年10月18日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた補足説明資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨を目的とするものではありません。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」又は「UDAM」といいます。）の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

不動産投資信託証券発行者 NTT都市開発リート投資法人（証券コード：8956）

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、加入協会 一般社団法人投資信託協会）



**1** NTT都市開発によるスポンサーサポート強化と6年ぶりの公募増資

**2** NTTグループと関係性の強い超高層オフィス「東京オペラシティビル」を取得

**3** NTTグループとの連携によるポートフォリオクオリティの更なる向上

**4** 安定的かつ健全な財務運営の推進

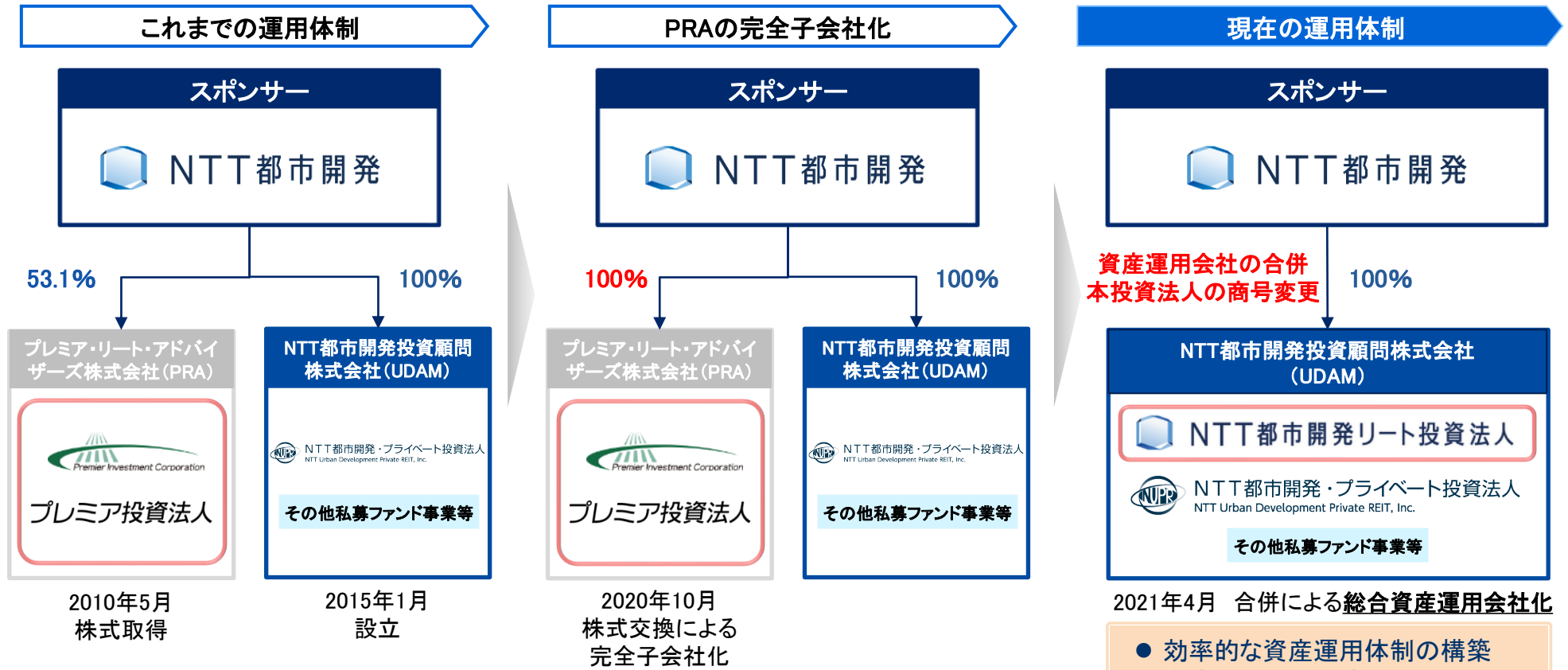
1

## NTT都市開発によるスポンサーサポート強化と6年ぶりの公募増資

---

- NTT都市開発は、2010年5月にプレミア・リート・アドバイザーズ(PRA)に資本参加することで、J-REIT市場に参入。
- PRAがNTT都市開発の完全子会社となったことを契機に、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。
- 同時に本投資法人の商号変更を実施し、NTT都市開発グループを代表するREITであることを市場へ明確にアナウンス。

## 《運用体制の変遷》

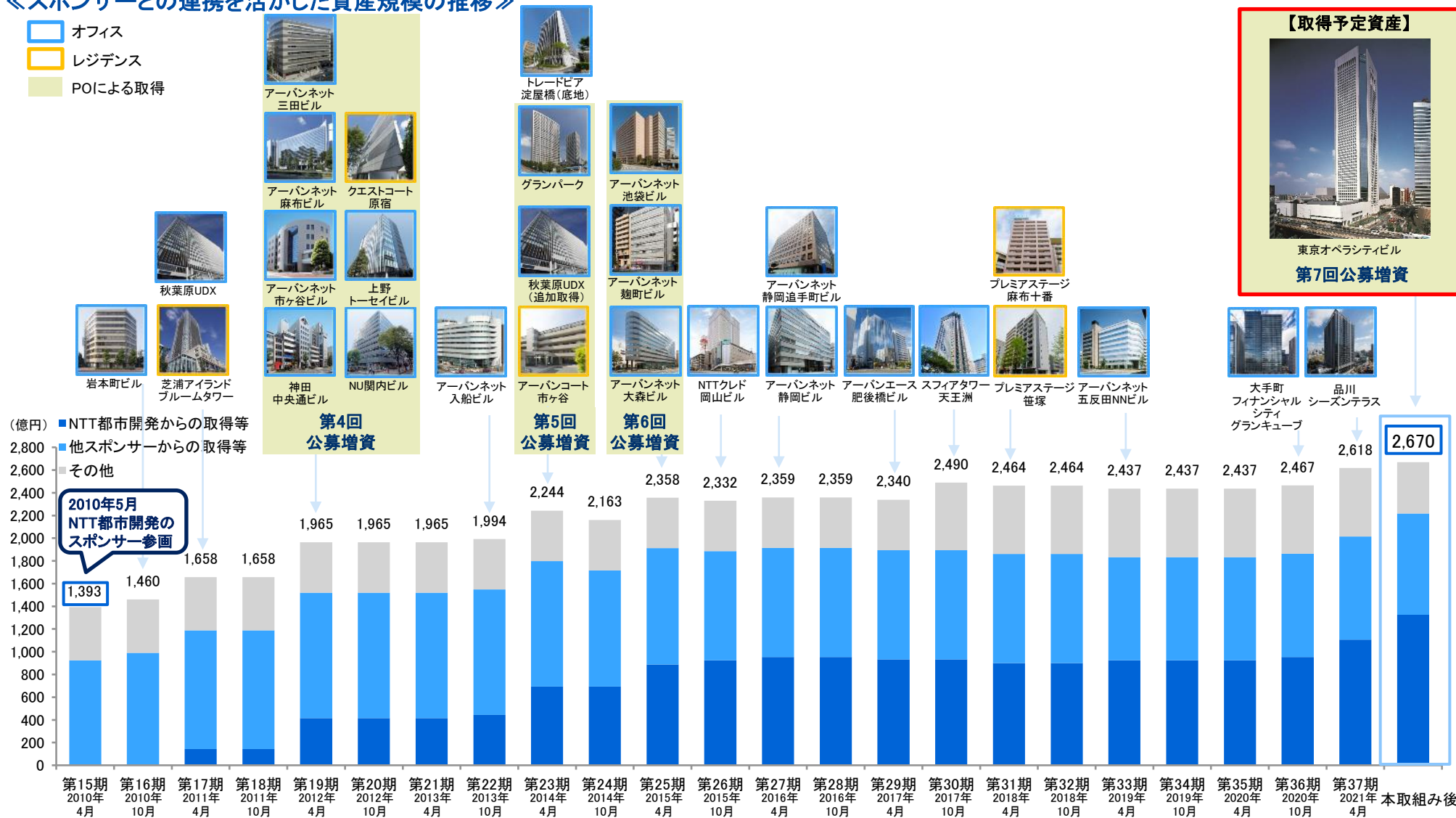


- 効率的な資産運用体制の構築
- 資産運用業務の高度化
- 物件情報取得機会の拡大
- 人員の拡充

- NTT都市開発のスポンサー参画以後、本投資法人の資産規模は約10年で約2倍の規模に成長(本取組み後:約2,670億円)。
- スポンサー連携による物件取得は累計で約1,530億円(取得予定資産含む)となり、今後より一層緊密なグループ連携を図る。

## 《スポンサーとの連携を活かした資産規模の推移》

- オフィス
- レジデンス
- POIによる取得



# スポンサーとの連携強化を体現する6年ぶりの公募増資

- スポンサーサポートを活用し、コンサートホール等の芸術文化施設が一体となった超高層オフィスを取得予定。
- 好調な売買市場を捉えて、NTTグループにおける不動産戦略上のノンコアエリアに所在するオフィスを第三者へ譲渡、売却益を投資主へ還元予定。

## 取得

### 東京オペラシティビル

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
取得予定日	2021年11月2日
取得予定価格	22,000百万円
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%
稼働率	95.7%
築年数	25.0年



## 売却

### スフィアタワー天王洲

所在地	品川区東品川
売却先	国内法人
用途	事務所・店舗
売却予定日	2021年12月10日
売却予定価格	18,000百万円
売却時鑑定評価額	17,600百万円
売却益(概算見込み)	2,228百万円
NOI/年	711百万円
NOI利回り	4.6%
稼働率	99.0%
築年数	28.3年



ポートフォリオの安定性強化

収益力の向上

含み益の実現による  
売却益の投資主への還元



2

NTTグループと関係性の強い超高層オフィス「東京オペラシティビル」を取得

---

## 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
取得予定価格	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



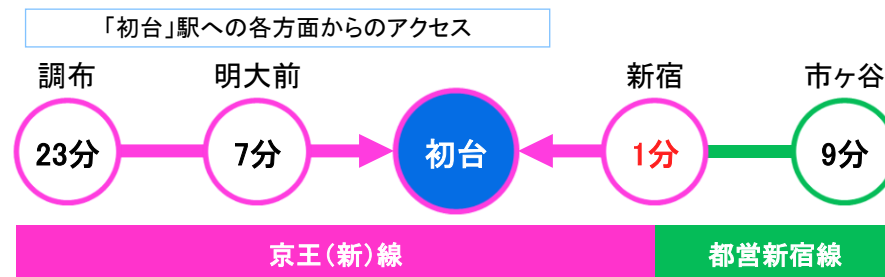
## 特徴② 都心5区オフィスエリア西側玄関口、駅直結の抜群のロケーション

- 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

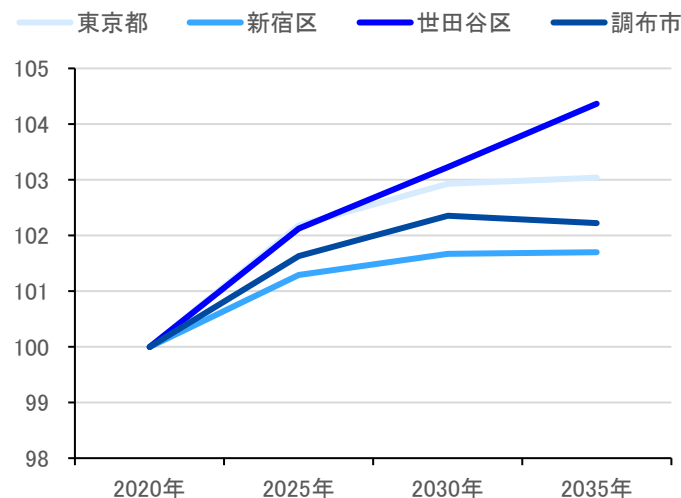


## 《職住近接型のオフィス立地》

- 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いアクセス
- 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

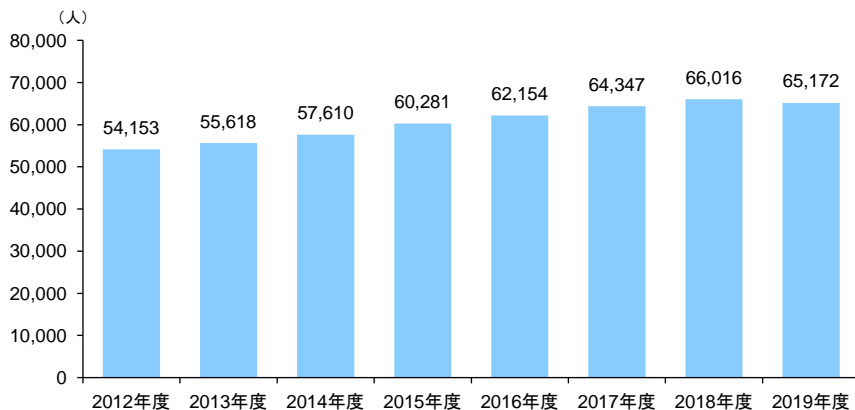


京王(新)線沿線各地区の一般世帯数見通し



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

「初台」駅の1日平均乗降客数推移



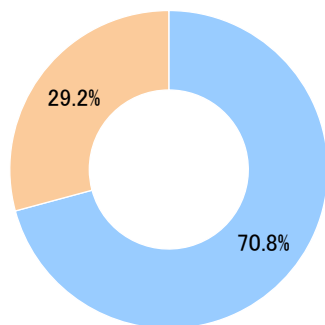
出所: 関東交通広告協議会「1日平均乗降人員・通過人員」(2012年度～2019年度)に基づき本資産運用会社が作成

- 本取組みを通じて、ポートフォリオの質的向上を企図した物件入替を実現。
- 資産規模は約2,670億円まで拡大し、安定的なポートフォリオ構築が進展するとともに、物件取得余力が増大。

	本取組み前	取得予定資産	譲渡予定資産	本取組み後
物件数(件)	58	1	1	58
取得(予定)価格合計(百万円)	260,024	22,000	15,000	267,024
鑑定評価額合計(百万円)	300,593	23,100	17,800	305,893
(平均)NOI利回り(%)	5.0	5.4	4.6	5.0
(平均)築年数(年)	22.9	25.0	28.3	22.8

用途別比率(本取組み後)

■ オフィス ■ レジデンス



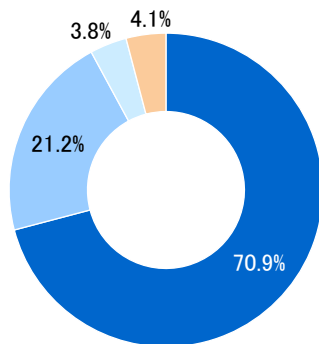
《オフィス比率》

(本取組み前) (本取組み後)

70.0% → 70.8%

エリア別比率(本取組み後)

■ 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



《都心5区比率》

(本取組み前) (本取組み後)

64.4% → 70.9%

《総資産LTV》

(本取組み前)

47.4%

(本取組み後)

44.8%

《取得余力(LTV50%まで)》

(本取組み前)

約130億円

(本取組み後)

約280億円

《セიმボート出資比率》

(本取組み前)

3.3%

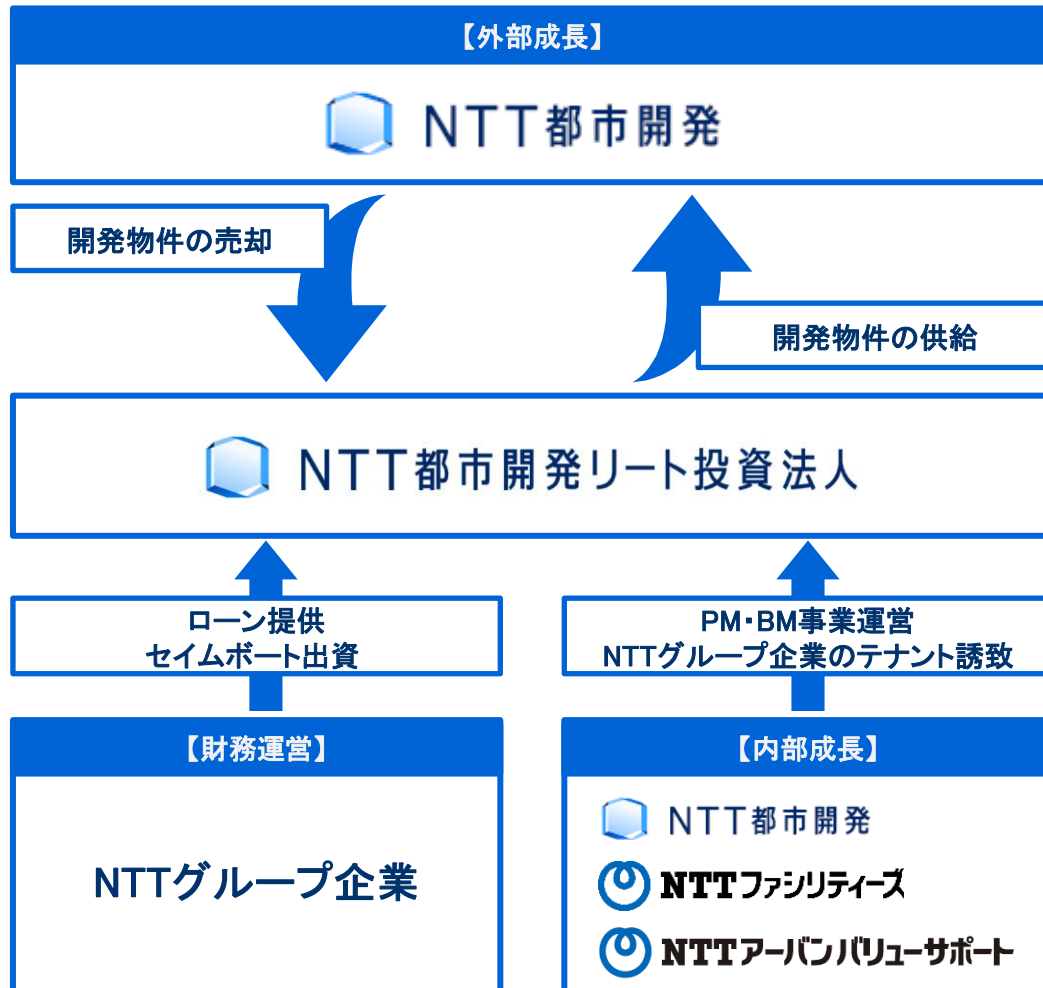
(本取組み後)

4.0%



- NTT都市開発を始めとするNTTグループからの継続的なパイプライン供与・物件入替機会の提供。【外部成長】
- NTTグループ企業のテナント誘致・NTTアーバンソリューションズグループのサポートを活用した質の高いプロパティマネジメント・ビルマネジメント事業運営。【内部成長】
- NTTグループ企業からのファイナンス支援(ローン提供・セიმボート出資)。【財務運営】

## 《NTTグループにおける継続的成長スキーム》



### NTTグループ

1. ROIC 8.0%の達成
2. 不動産利活用(街づくりの推進)

### NTT都市開発





1. 資金回収の早期化と再投資
2. 継続的なマネジメントフィーの確保

### 本投資法人

1. 継続的な外部成長
2. グループ総合力による内部成長
3. NTTグループによるファイナンス

- 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	
<b>物件取得</b>			
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 	品川シーズンテラス (追加取得) 	東京オペラシティビル (取得予定資産) 
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	4.2年	5.9年	25.3年

<b>物件売却</b>			
アーバンネット市ヶ谷ビル 	アーバンネット麹町ビル 	ビュロー紀尾井町 	スフィアタワー天王洲 (譲渡予定資産) 
売却価格	17.7億円	55.5億円	180.0億円
鑑定評価額	17.7億円	55.3億円	176.0億円
NOI利回り	6.0%	5.7%	4.6%
築年数	26.5年	33.6年	28.6年

## 《2020年以降の物件入替の効果》

### 1. NOIの増加

譲渡(予定)資産	取得(予定)資産
□ NOI/年 1,032百万円 □ NOI利回り 4.6%	□ 鑑定NOI/年 1,975百万円 □ 鑑定NOI利回り 4.4%

### 2. 平均築年数の若返り

譲渡(予定)資産	取得(予定)資産
□ 平均築年数 28.4年	□ 平均築年数 15.1年

### 3. 売却益の実現

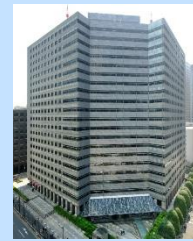
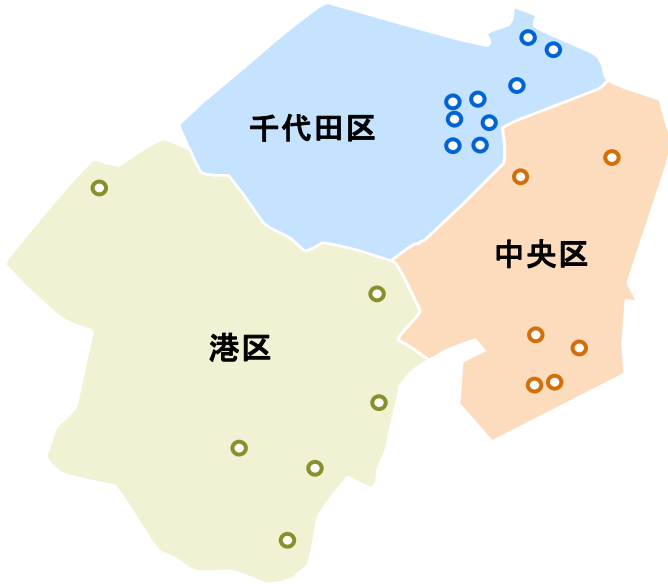
2020年10月期	2021年4月期	2021年10月期	2022年4月期
191百万円	1,921百万円	1,163百万円 (概算見込み)	2,228百万円 (概算見込み)

### 4. 内部留保の実施

2021年4月期末
762百万円

■ NTT都市開発は、長年培った開発力とNTTグループのICT技術を活用し、環境性能にも配慮した最先端のオフィスビルを数多く開発。

## 《都心3区のスポンサー開発物件》



アーバンネット  
大手町ビル  
延床面積: 120,558.97㎡



大手町  
ファーストスクエア  
延床面積: 143,206.98㎡



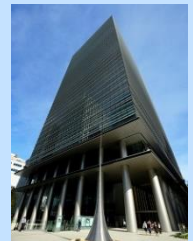
JAビル  
延床面積: 約88,400㎡



経団連会館  
延床面積: 約71,200㎡



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



大手町プレイス  
延床面積: 約354,000㎡



秋葉原UDX  
延床面積: 161,482.72㎡



アーバンネット  
岩本町ビル  
延床面積: 901.79㎡



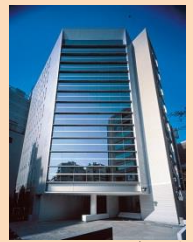
フォワードストローク  
アーバンネット  
神田ビル  
延床面積: 14,724.77㎡



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㎡



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㎡



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㎡



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㎡



品川シーズンテラス  
延床面積: 206,025.07㎡



ナカサンドパートナーズ  
アーバンネット  
南麻布ビル  
延床面積: 834.62㎡



フォワードストローク  
南青山ビル  
(第1、第2)  
延床面積: 2,986.863㎡



アーバンネット  
築地ビル  
延床面積: 2,550.32㎡



アーバンネット  
築地第2ビル  
延床面積: 2,556.44㎡



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㎡

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



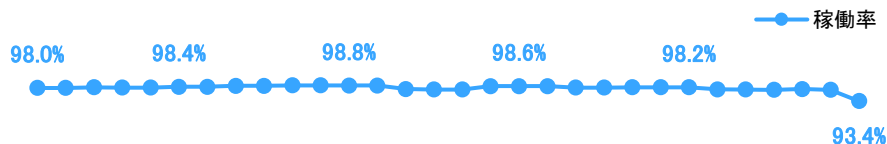
■ NTTグループ唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発は、豊富な開発実績と運営実績を有し、全国各地に優良物件を保有。



(注)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。

■ 足元稼働率は低下するも、NTTグループ企業との連携を活用したリーシング活動の展開により、稼働率の回復を目指す。

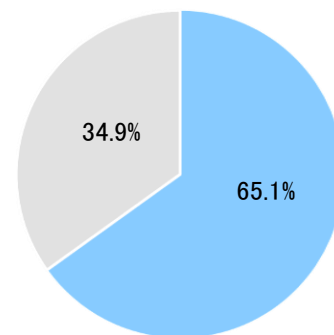
## 《オフィスの平均稼働率推移》



## 《NTTグループ企業のオフィステナント比率推移》



## 《NTTグループへのオフィスPM業務委託比率》



(2021年4月30日現在)  
 オフィスビルの総賃貸可能面積 182,934 m<sup>2</sup>  
 内、  
 ■ NTT都市開発及びNTTアーバンバリューサポート  
 ■ その他

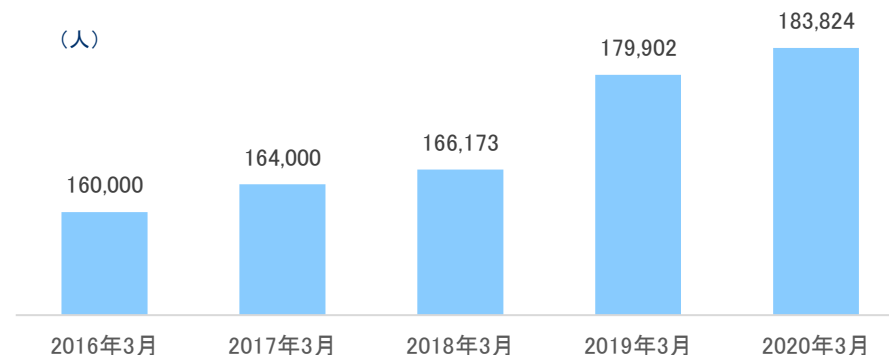
期	平均稼働率
第33期 (2019年4月期)	98.1%
第34期 (2019年10月期)	98.7%
第35期 (2020年4月期)	98.1%
第36期 (2020年10月期)	98.2%
第37期 (2021年4月期)	96.8%

## 《オフィス入居テナント上位10社》

(2021年4月30日現在)

順位	テナント名	賃貸面積	比率	物件名
1	㈱NTTファシリティーズ	10,671m <sup>2</sup>	6.3%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	㈱ドコモCS	10,525m <sup>2</sup>	6.2%	アーバンネット池袋ビル
3	㈱NTTビジネスアソシエ東日本	7,488m <sup>2</sup>	4.4%	アーバンネット大森ビル
4	住友大阪セメント㈱	6,872m <sup>2</sup>	4.0%	六番町ビル
5	ソフトバンク㈱	6,293m <sup>2</sup>	3.7%	スフィアタワー天王洲
6	NTTファイナンス㈱	6,082m <sup>2</sup>	3.6%	アーバンネット池袋ビル 品川シーズンテラス
7	㈱NTTデータ	5,871m <sup>2</sup>	3.4%	アーバンネット三田ビル
8	NTTラーニングシステムズ㈱	4,801m <sup>2</sup>	2.8%	アーバンネット麻布ビル
9	フィールズ㈱	3,106m <sup>2</sup>	1.8%	KN渋谷3
10	NTTコミュニケーションズ㈱	3,029m <sup>2</sup>	1.8%	グランパーク アーバンネット静岡ビル

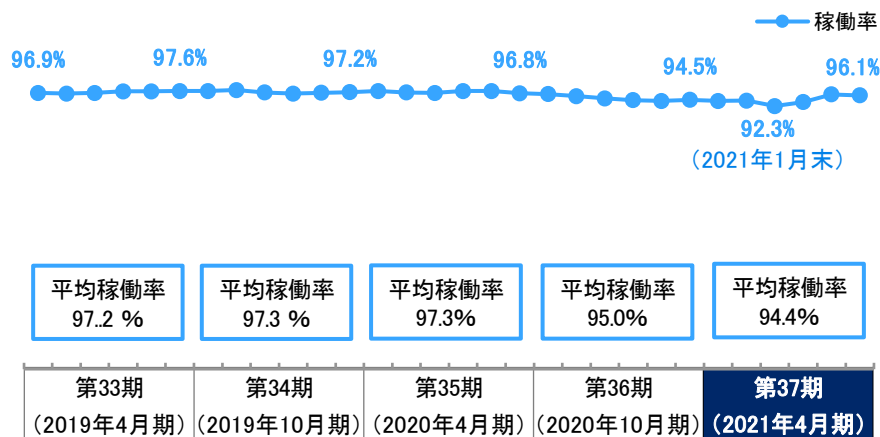
## 《NTTグループの国内従業員数推移》



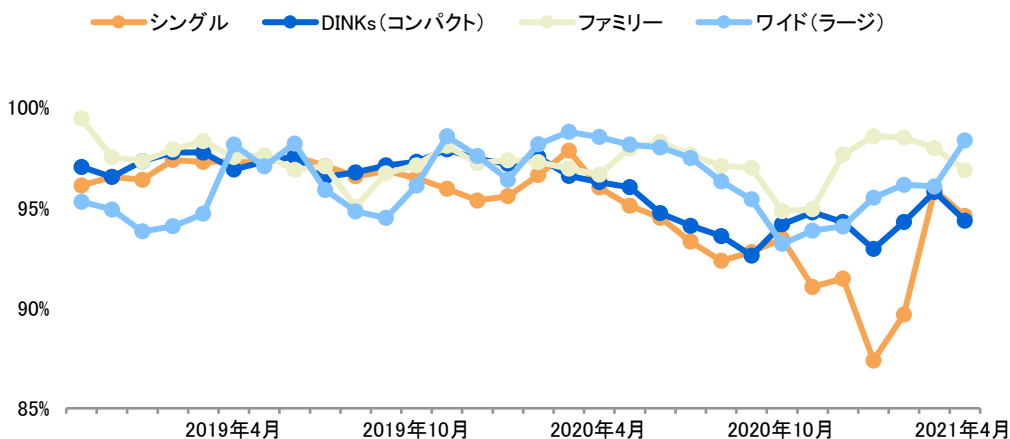
出所: 日本電信電話株式会社「サステナビリティレポート2017」及び「サステナビリティレポート2020」に基づき  
 本資産運用会社が作成

■ 一時的な稼働率低下が見られたものの、賃料水準の見直し等を実施することで稼働率の維持・向上に注力しており、足元では回復傾向。

## 《レジデンスの平均稼働率推移》



## 《住戸タイプ別平均稼働率推移》



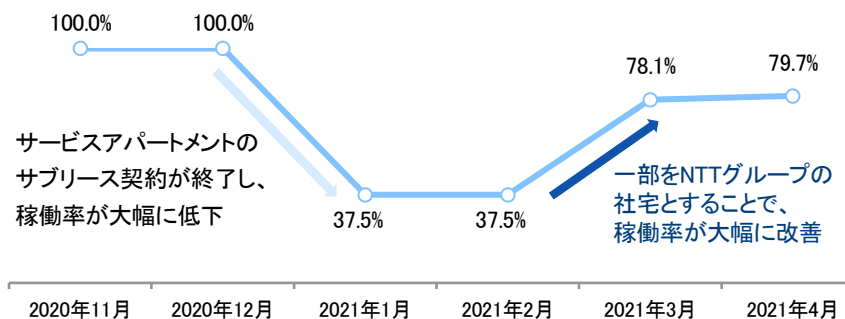
## 《NTTグループによるリーシングサポート》

- プレミアステージ大崎: NTTグループの社宅として一部利用開始



所在地	品川区大崎	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
建築時期	2002年12月	総賃貸可能面積	1,318.40 m <sup>2</sup>
総戸数	64戸(ワンルーム)		

## プレミアステージ大崎の稼働率の推移



サービスアパートメントのサブリース契約が終了し、稼働率が大幅に低下

一部をNTTグループの社宅とすることで、稼働率が大幅に改善

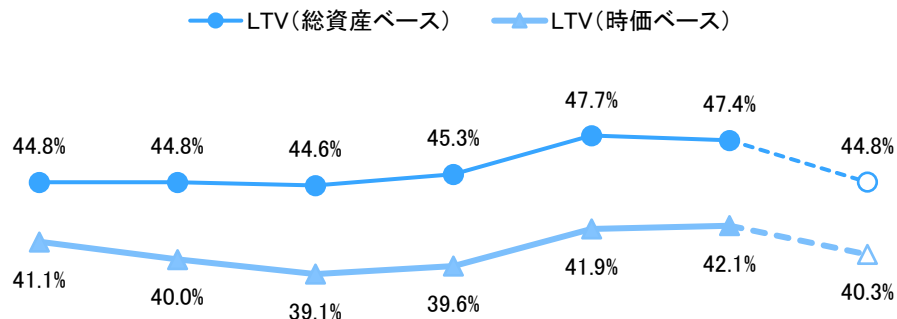
## 4

# 安定的かつ健全な財務運営の推進

---

- 金利コストの低減や返済・償還期限の分散を意識した財務運営を推進。
- 2021年4月には本投資法人初のグリーンボンドを発行。

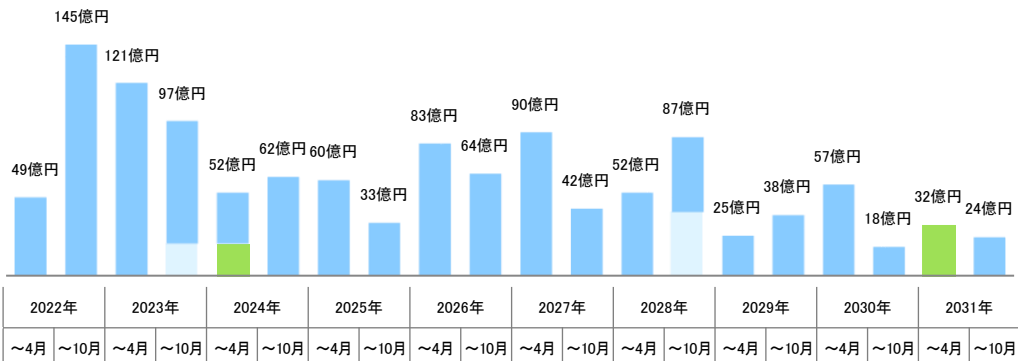
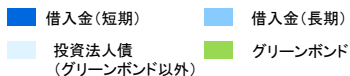
## 《LTV(有利子負債比率)》



第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	本取組み前	本取組み後 (見込み)
(2019年4月期)	(2019年10月期)	(2020年4月期)	(2020年10月期)	(2021年4月期)		

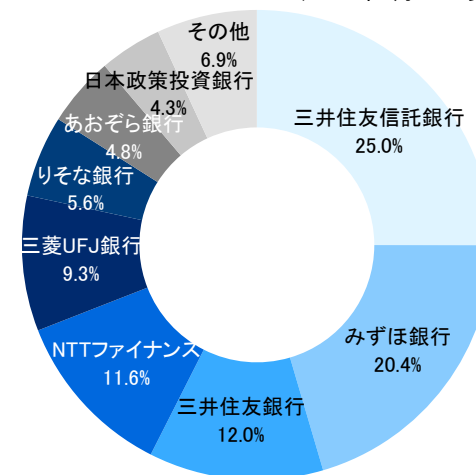
## 《返済・償還スケジュール》

(本取組み後)



## 《借入先の状況》

(2021年4月30日現在)



## 《有利子負債の状況》

(2021年4月30日現在)

平均金利	0.58%
長期負債比率	97.5%
固定金利比率	97.5%

## 《格付の状況》

(本資料の日付現在)

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

## 《グリーンボンドの概要》

	第9回無担保投資法人債	第10回無担保投資法人債
発行年限	3年	10年
発行総額	20億円	32億円
利率	0.060%	0.500%
資金用途	グリーン適格資産である大手町フィナンシャルシティ グランキューブ、アーバンネット 静岡追手町ビル及びアーバンネット静岡ビルの取得に要した借入金の返済資金 (その後の借換えによる借入金を含む)に充当	
評価機関	(株)日本格付研究所(JCR)より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位である「Green1 (F)」を取得	



## Appendix

---

## 《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) 『セクターリーダー』

GRESB  
レーティング 『4 Star』

GRESB  
開示評価 『「A」評価  
(最高ランク)』



GRESB  
REAL ESTATE  
sector leader 2021



GRESB  
★★★★☆ 2021



GRESB  
Public Disclosure 2021

## 《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

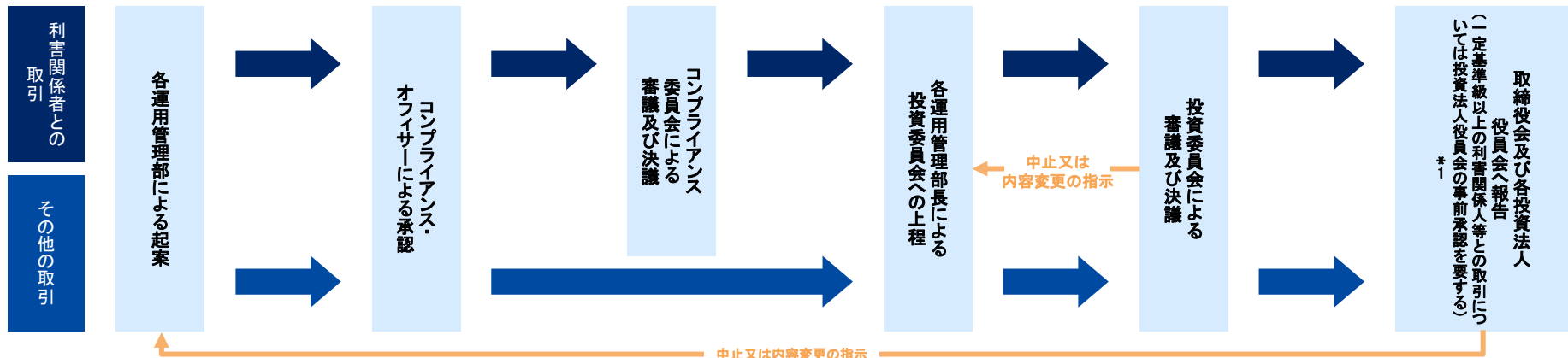


### 役職員

- 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月にオフィスの増床を実施。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

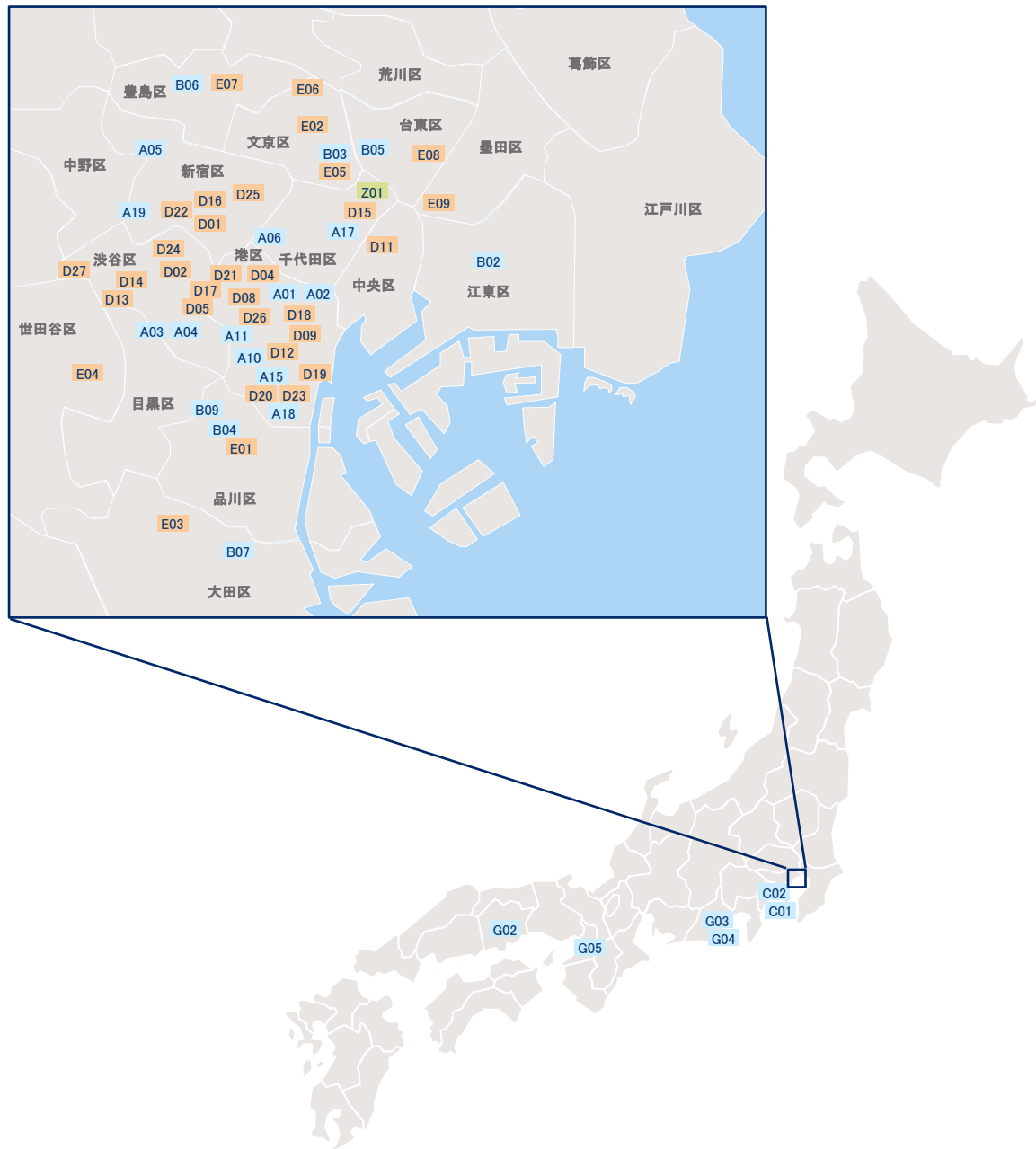
## 《運用資産取得の意思決定》

- 各運用管理部により起案され、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 私募ファンド等による利害関係人等との取引の場合には、取締役会への報告のみを行います。

# ポートフォリオマップ(本取組み後)



オフィス(東京都)		レジデンス	
物件No	物件名	物件No	物件名
A01	ランディック新橋ビル	D01	パークアクシス四谷ステージ
A02	ランディック第2新橋ビル	D02	パークアクシス明治神宮前
A03	プレミア道玄坂ビル	D04	キャビンアリーナ赤坂
A04	KN渋谷3	D05	キャビンアリーナ南青山
A05	高田馬場センタービル	D08	六本木グリーンテラス
A06	六番町ビル	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ
A10	アーバンネット三田ビル	D11	ラング・タワー京橋
A11	アーバンネット麻布ビル	D12	プレミアステージ三田慶大前
A15	グランパーク	D13	プレミアロッソ
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	D14	プレミアブラン代々木公園
A18	品川シーズンテラス	D15	プレミアステージ内神田
A19	東京オペラシティビル	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町
B02	プレミア東陽町ビル	D17	Walk赤坂
B03	上野THビル	D18	プレミアステージ芝公園
B04	五反田NTビル	D19	MEW
B05	上野トーセイビル	D20	芝浦アイランド エアタワー
B06	アーバンネット池袋ビル	D21	ストーリー赤坂
B07	アーバンネット大森ビル	D22	ルネ新宿御苑タワー
B09	アーバンネット五反田NNビル	D23	芝浦アイランド ブルームタワー
オフィス(その他地域)		D24	クエストコート原宿
物件No	物件名	D25	アーバンコート市ヶ谷
C01	プレミア横浜西口ビル	D26	プレミアステージ麻布十番
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	D27	プレミアステージ笹塚
G02	NTTクレド岡山ビル	E01	プレミアステージ大崎
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	E02	プレミアガーデン本郷
G04	アーバンネット静岡ビル	E03	プレミアグランデ馬込
G05	アーバンエース肥後橋ビル	E04	プレミアノツツェ祐天寺
優先出資証券		E05	プレミアステージ湯島
物件No	物件名	E06	プレミアステージ駒込
Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(秋葉原UDX)	E07	プレミアステージ大塚
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋
		E09	プレミアステージ両国



# ポートフォリオ一覧(本取組み後)(1)

NO.	物件名称	用途	エリア	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	NOI利回り(%)	稼働率(%)	建築時期	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	投資比率(%)
A01	ランディック新橋ビル	オフィスビル	都心5区	港区西新橋	6,341	4.5	100.0	1982年6月	5,567.79	2.4
A02	ランディック第2新橋ビル	オフィスビル	都心5区	港区西新橋	7,045	5.2	88.1	1978年12月	6,948.72	2.6
A03	プレミア道玄坂ビル	オフィスビル	都心5区	渋谷区道玄坂	1,727	7.6	100.0	1991年6月	1,926.01	0.6
A04	KN渋谷3	オフィスビル	都心5区	渋谷区桜丘町	5,348	6.8	89.5	1993年2月	5,743.61	2.0
A05	高田馬場センタービル	オフィスビル	都心5区	新宿区高田馬場	5,118	6.8	100.0	1992年5月	6,313.02	1.9
A06	六番町ビル	オフィスビル	都心5区	千代田区六番町	7,860	5.5	100.0	1987年4月	6,872.77	2.9
A10	アーバンネット三田ビル	オフィスビル	都心5区	港区三田	10,300	4.4	77.0	1987年9月	10,081.83	3.9
A11	アーバンネット麻布ビル	オフィスビル	都心5区	港区南麻布	5,000	4.3	100.0	1992年4月	4,801.06	1.9
A15	グランパーク	オフィスビル	都心5区	港区芝浦	11,490	5.1	98.8	1996年8月	10,613.89	4.3
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	オフィスビル	都心5区	千代田区大手町	4,680	3.0	100.0	2016年4月	1,497.31	1.8
A18	品川シーズンテラス	オフィスビル	都心5区	港区港南	18,720	3.5	98.6	2015年1月	9,586.20	7.0
A19	東京オペラシティビル	オフィスビル	都心5区	新宿区西新宿	22,000	5.4	95.7	1996年7月	26,521.27	8.2
B02	プレミア東陽町ビル	オフィスビル	東京23区	江東区東陽	4,310	3.7	100.0	2006年10月	3,857.04	1.6
B03	上野THビル	オフィスビル	東京23区	文京区湯島	4,380	3.6	100.0	1985年12月	4,376.49	1.6
B04	五反田NTビル	オフィスビル	東京23区	品川区西五反田	4,100	3.5	93.8	1987年11月	3,020.87	1.5
B05	上野トーセイビル	オフィスビル	東京23区	台東区東上野	5,900	5.6	68.3	2007年5月	5,432.43	2.2
B06	アーバンネット池袋ビル	オフィスビル	東京23区	豊島区東池袋	13,600	6.6	100.0	1988年9月	17,036.34	5.1
B07	アーバンネット大森ビル	オフィスビル	東京23区	大田区大森北	4,800	6.0	100.0	1992年7月	8,524.54	1.8
B09	アーバンネット五反田NNビル	オフィスビル	東京23区	品川区西五反田	5,250	5.1	24.4	1989年8月	6,852.23	2.0
G01	プレミア横浜西口ビル	オフィスビル	東京周辺都市	横浜市西区	3,558	5.8	100.0	1986年4月	4,990.87	1.3
G02	かながわサイエンスパークR&D棟	オフィスビル	東京周辺都市	川崎市高津区	6,556	6.7	90.1	1989年7月	15,055.99	2.5
G02	NTTクレド岡山ビル	オフィスビル	地方主要都市	岡山市北区	3,600	6.8	90.8	1999年2月	10,802.34	1.3
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	オフィスビル	地方主要都市	静岡市葵区	1,628	7.4	100.0	1996年3月	3,927.40	0.6
G04	アーバンネット静岡ビル	オフィスビル	地方主要都市	静岡市葵区	1,119	7.7	100.0	1991年11月	2,922.29	0.4
G05	アーバンエース肥後橋ビル	オフィスビル	地方主要都市	大阪市西区	4,600	5.5	100.0	1997年5月	8,367.36	1.7
オフィスビル		-	-	-	169,030	5.2	92.3	-	191,639.67	63.3

# ポートフォリオ一覧(本取組み後)(2)

NO.	物件名称	用途	エリア	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	NOI利回り(%)	稼働率(%)	建築時期	総賃貸可能面積 (㎡)	投資比率(%)
D01	パークアクシス四谷ステージ	レジデンス	都心5区	新宿区四谷	5,208	4.6	96.7	2001年11月	6,732.18	2.0
D02	パークアクシス明治神宮前	レジデンス	都心5区	渋谷区神宮前	2,604	3.3	89.1	2002年3月	1,706.94	1.0
D04	キャビンアリーナ赤坂	レジデンス	都心5区	港区赤坂	1,330	4.6	86.0	2002年11月	1,378.02	0.5
D05	キャビンアリーナ南青山	レジデンス	都心5区	港区南青山	1,070	4.9	86.4	2003年2月	1,187.12	0.4
D08	六本木グリーンテラス	レジデンス	都心5区	港区六本木	4,678	4.5	93.8	2002年10月	5,748.89	1.8
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	レジデンス	都心5区	港区芝	2,181	4.1	97.8	2003年2月	2,312.75	0.8
D11	ラング・タワー京橋	レジデンス	都心5区	中央区京橋	927	5.8	91.5	2003年2月	1,190.40	0.3
D12	プレミアステージ三田慶大前	レジデンス	都心5区	港区芝	1,580	5.5	87.4	2004年11月	1,597.73	0.6
D13	プレミアロッソ	レジデンス	都心5区	渋谷区富ヶ谷	1,662	5.0	93.8	2004年11月	1,878.60	0.6
D14	プレミアブラン代々木公園	レジデンス	都心5区	渋谷区富ヶ谷	2,330	4.6	92.1	2005年6月	2,336.95	0.9
D15	プレミアステージ内神田	レジデンス	都心5区	千代田区内神田	1,723	5.5	93.7	2005年8月	2,036.96	0.6
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	レジデンス	都心5区	新宿区住吉町	1,460	5.3	92.0	2005年7月	1,655.66	0.5
D17	Walk赤坂	レジデンス	都心5区	港区赤坂	2,043	3.6	85.4	2004年11月	1,736.70	0.8
D18	プレミアステージ芝公園	レジデンス	都心5区	港区芝公園	1,585	4.5	95.6	2006年9月	1,759.89	0.6
D19	MEW	レジデンス	都心5区	港区海岸	1,556	3.7	100.0	2005年8月	1,551.65	0.6
D20	芝浦アイランド エアタワー	レジデンス	都心5区	港区芝浦	7,590	5.6	96.3	2007年3月	13,060.46	2.8
D21	ストーリー赤坂	レジデンス	都心5区	港区赤坂	3,930	3.8	88.0	2002年12月	3,988.86	1.5
D22	ルネ新宿御苑タワー	レジデンス	都心5区	新宿区新宿	6,500	3.8	93.7	2002年12月	6,555.04	2.4
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	レジデンス	都心5区	港区芝浦	5,500	6.8	96.9	2008年9月	12,254.17	2.1
D24	クレストコート原宿	レジデンス	都心5区	渋谷区千駄ヶ谷	4,500	5.1	93.8	2004年1月	4,612.19	1.7
D25	アーバンコート市ヶ谷	レジデンス	都心5区	新宿区払方町	1,385	6.9	94.7	1993年1月	3,609.91	0.5
D26	プレミアステージ麻布十番	レジデンス	都心5区	港区三田	1,420	4.3	83.3	2005年1月	1,177.20	0.5
D27	プレミアステージ笹塚	レジデンス	都心5区	渋谷区笹塚	1,080	4.6	98.2	2005年1月	1,167.13	0.4
E01	プレミアステージ大崎	レジデンス	東京23区	品川区大崎	1,072	4.9	92.2	2002年12月	1,318.40	0.4
E02	プレミアガーデン本郷	レジデンス	東京23区	文京区向丘	975	4.8	79.5	2002年3月	1,573.87	0.4
E03	プレミアグランデ馬込	レジデンス	東京23区	大田区中馬込	1,560	3.9	100.0	2005年2月	2,378.13	0.6
E04	プレミアノツェ祐天寺	レジデンス	東京23区	世田谷区下馬	1,525	4.4	94.1	2006年3月	1,734.04	0.6
E05	プレミアステージ湯島	レジデンス	東京23区	文京区湯島	1,803	4.4	88.8	2006年3月	2,065.58	0.7
E06	プレミアステージ駒込	レジデンス	東京23区	豊島区駒込	1,830	4.7	96.0	2007年1月	2,249.25	0.7
E07	プレミアステージ大塚	レジデンス	東京23区	豊島区南大塚	1,310	5.2	97.1	2006年8月	1,644.64	0.5
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	レジデンス	東京23区	墨田区吾妻橋	2,640	4.9	93.9	2007年11月	3,465.00	1.0
E09	プレミアステージ両国	レジデンス	東京23区	墨田区緑	1,496	4.9	99.0	2008年3月	2,215.68	0.6
	レジデンス	-	-	-	78,054	4.8	94.0	-	99,879.99	29.2
Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先 出資証券(秋葉原UDX)	優先出資証券 (オフィス)	都心5区	千代田区外神田	19,940	-	-	-	-	7.5
	優先出資証券	-	-	-	19,940	-	-	-	-	7.5
	合計	-	-	-	267,024	5.1	92.9	-	291,519.66	100.0

- 本資料では、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、その他については単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- 本資料において、「取得価格」又は「取得予定価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない売買契約書等に記載された税抜売買価格を、「売却価格」又は「売却予定価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない譲渡に係る売買契約書等に記載された税抜売買価格を、それぞれ記載しています。

## P.3

- (注1) 「NTT都市開発」とは、本資産運用会社のスポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を意味します。以下同じです。NTT都市開発は、NTTグループ(注2)における総合不動産会社であり、1986年に誕生して以来、オフィスビルの開発・賃貸事業を軸に、商業事業、住宅事業、グローバル事業、ホテル・リゾート事業と着実に事業領域を拡大しています。
- (注2) 「NTTグループ」とは、日本電信電話株式会社等に関する法律により設立され、地域通信事業、長距離・国際通信事業、移動通信事業及びデータ通信事業を主な事業内容とする日本電信電話株式会社を親会社とする企業集団を意味します。なお、日本電信電話株式会社及び同社の完全子会社であるNTTアーバンソリューションズ株式会社は、本資産運用会社の親会社であるNTT都市開発の親会社に該当します。NTTグループに所属する企業を以下「NTTグループ企業」ということがあります。以下同じです。

## P.5

- (注) 「NTT都市開発グループ」とは、NTTグループのうち、NTT都市開発を親会社とする企業集団を意味します。以下同じです。

## P.6

- (注1) 「資産規模」は、各時点における本投資法人の保有資産の取得(予定)価格の合計をいいます。以下同じです。
- (注2) 「本取組み」とは、本募集\*、本募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)、取得予定資産\*\*の取得、本借入れ\*\*\*の実行、譲渡予定資産\*\*\*\*の譲渡、本借入れに係る借入金の返済並びに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2,000百万円に係る期限前返済を総称しています。本資料において、別途記載する場合を除き、「本取組み前」とは、ビュロー紀尾井町の売却が完了した2021年5月7日を、「本取組み後」とは、本取組みが完了する予定の2021年12月30日を、それぞれ指します。以下同じです。
- \* 「本募集」とは、2021年10月18日開催の本投資法人の役員会において決議された本投資法人の投資口の一般募集をいい、これを単に「一般募集」ということがあります。以下同じです。
- \*\* 「取得予定資産」とは、本投資法人が2021年11月2日に取得を予定している「東京オペラシティビル」をいいます。以下同じです。
- \*\*\* 「本借入れ」とは、取得予定資産の取得に伴い2021年11月2日に実行予定の11,000百万円の短期借入れをいいます。但し、金額等は本資料の日付現在における予定であり、本募集による手取金額等を勘案した上で、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。なお、本借入れについては、譲渡予定資産の売却予定日の翌営業日において、譲渡予定資産の売却代金により全額弁済を行う予定です。以下同じです。
- \*\*\*\* 「譲渡予定資産」とは、本投資法人が2021年12月10日に売却を予定している「スフィアタワー天竺洲」をいいます。以下同じです。
- (注3) 「スポンサー連携による物件取得」とは、本投資法人によるNTT都市開発からの物件の取得及びNTT都市開発の仲介・情報提供による物件の取得を意味します。また、スポンサー連携による物件取得の累計額である「約1,530億円」は、NTT都市開発がスポンサーに参画した2010年5月以降に取得した物件(取得予定資産を含みます。)の取得(予定)価格の合計金額であり、既に本投資法人が売却済みである物件の取得価格も含んでいます。
- (注4) P.6のグラフでは、各時点において本投資法人が保有する物件(本取組み後においては取得予定資産を含み、譲渡予定資産を除きます。)について、本投資法人がNTT都市開発から取得した物件(取得予定資産を含みます。)及びNTT都市開発の仲介・情報提供により取得した物件を「NTT都市開発からの取得等」に、各物件の取得時点における合併(P.5に記載のUDAMを吸収合併継続会社とし、PRAを吸収合併消滅会社とする吸収合併を指します。)前のPRAの株主(NTT都市開発は除き、当該株主の子会社やそれらの意向を受けて設立された特別目的会社等を含みます。以下本(注4)において同じです。)から取得した物件及び当該株主の仲介・情報提供により取得した物件を「他スポンサーからの取得等」に、これらに含まれない物件を「その他」に、それぞれ区分して、各物件の取得(予定)価格の合計に基づき記載しています。なお、各時点において譲渡済みの資産(本取組み後においては譲渡予定資産を含みます。)の取得価格は含みません。
- (注5) P.6に記載されている「秋葉原UDX」について、本投資法人は優先出資証券の形態により取得しています。具体的には、本投資法人は、本資料の日付現在、東京都千代田区所在のオフィスビルである秋葉原UDX(オフィスビル1棟全体及びその敷地)から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券(以下「ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券」といいます。)282,000口のうちの53,580口(持分割合19.0%)を保有しています。以下同じです。

## P. 7

- (注1) NTTグループにおける「コアエリア」とは、NTTグループ企業本社などグループ事業主要機能の所在エリア、又は所有不動産の集積度が高いなどグループによる開発ポテンシャルの大きいエリアをいい、「ノンコアエリア」とは「コアエリア」以外のエリアをいいます。
- (注2) 取得予定資産に係る「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所による2021年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。また、譲渡予定資産に係る「売却時鑑定評価額」は、青山リアルティアドバイザーズ株式会社による2021年9月30日現在を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「鑑定NOI/年」とは、各物件に係る鑑定評価額を算定するために作成された不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいいます。以下同じです。
- (注4) 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、次の算式により算出しています。以下同じです。  

$$\text{取得予定資産に係る鑑定NOI/年} \div \text{取得予定価格} \times 100$$
- (注5) 「稼働率」は、2021年7月31日現在における稼働率を記載しています。
- (注6) 「築年数」は、2021年7月31日現在における登記事項証明書に表示された建築年月日に基づく築年数を記載しています。
- (注7) 「売却益(概算見込み)」は、売却予定価格から、譲渡予定資産の売却時の想定帳簿価額及び売却に係る諸費用(見込額)を控除して得られた金額を参考値として記載しており、実際の売却益とは異なる可能性があります。
- (注8) 譲渡予定資産の「NOI/年」には、譲渡予定資産の2021年4月期(第37期)末現在の年換算実績NOI(運営純収益)を記載しており、譲渡予定資産の「NOI利回り」は、次の算式により算出しています。  

$$\text{譲渡予定資産の2021年4月期(第37期)末現在の年換算実績NOI} \div \text{譲渡予定資産の2021年4月期(第37期)末現在の帳簿価額} \times 100$$
- (注9) 譲渡予定資産に係る不動産信託受益権準共有持分譲渡契約書は、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しが行われる契約であるため、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。譲渡予定資産の譲渡にあたり締結される契約において、本投資法人又は譲渡先による契約上の重大な義務の違反があった場合に、その相手方は譲渡契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるもの等の違約金の定めがありますが、譲渡予定資産の譲渡に関して本投資法人は売主であり、資金調達リスク等はないため、当該違約金の定めが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。
- (注10) 「含み益」とは、各時点における保有資産の鑑定評価額と帳簿価額との差額をいいます。以下同じです。

## P. 9

- (注1) 「電電公社」とは、日本電信電話公社(現日本電信電話株式会社(NTT))を意味します。
- (注2) 「NTT東日本」とは、東日本電信電話株式会社を意味します。以下同じです。
- (注3) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。

## P. 10

- (注) 「京王(新)線沿線各地区の一般世帯数見通し」のグラフは、2015年の国勢調査結果を基準として東京都が予測した将来の一般世帯\*数の予測値(いずれも各年10月1日時点の数値を予測したものです。)に基づき作成しており、2020年の予測値を100として指数化して表示しています。なお、予測の対象は、外国人を含めた東京都に常住する人口の一般世帯数です。  
 \* 「一般世帯」とは、①住居と生計を共にしている人々の集まり若しくは一戸を構えて住んでいる単身者(但し、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。)、②①の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者若しくは下宿屋等に下宿している単身者、又は③会社・団体・商店・官公庁等の寄宿舎、独身寮等に居住している単身者、のいずれかに該当する世帯をいいます。

## P. 11

- (注1) 本取組み後の物件数は、オフィスビル25物件、レジデンス32物件、優先出資証券1銘柄の合計58物件です。優先出資証券については、P. 6の(注5)をご参照ください。
- (注2) 本取組み前及び本取組み後の「鑑定評価額合計」には、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の取得価額(取得に要した諸費用を含みます。)が含まれています。また、本取組み前の「鑑定評価額合計」には、本資料の日付現在の本投資法人の保有資産(2021年5月7日に売却したビュロー紀尾井町は含まれません。)に係る2021年4月期(第37期)末現在を価格時点とする鑑定評価額を合計した金額を、本取組み後の「鑑定評価額合計」には、本取組み前の「鑑定評価額合計」から譲渡予定資産の2021年4月期(第37期)末現在を価格時点とする鑑定評価額を控除した上で、取得予定資産に係る2021年8月1日現在を価格時点とする鑑定評価額を合計した金額を、それぞれ記載しています。

(注3) 「(平均)NOI利回り」は、次の算式により算出しています。なお、取得予定資産及び譲渡予定資産のNOI利回りは、それぞれP. 7記載の「鑑定NOI利回り」及び「NOI利回り」を記載しています。

本取組み前の平均NOI利回り:

本資料の日付現在の本投資法人の保有資産に係る2021年4月期(第37期)末現在の年換算実績NOI(ユニーディーエックス特定目的会社優先出資証券については配当額を含んでいます。)の合計(以下「本取組み前実績NOI合計」といいます。) $\div$ 本資料の日付現在の本投資法人の保有資産に係る2021年4月期(第37期)末現在の帳簿価額(ユニーディーエックス特定目的会社優先出資証券については取得価額(取得に要した諸費用を含みます。))を含んでいます。の合計(以下「本取組み前帳簿価額合計」といいます。) $\times 100$

本取組み後の平均NOI利回り:

(本取組み前実績NOI合計 $\div$ 取得予定資産の鑑定NOI $\div$ 年一譲渡予定資産に係る2021年4月期(第37期)末現在の年換算実績NOI) $\div$ (本取組み前帳簿価額合計 $\div$ 取得予定資産の取得価格一譲渡予定資産に係る2021年4月期(第37期)末現在の帳簿価額) $\times 100$

(注4) 「(平均)築年数」は、2021年7月31日現在における、登記事項証明書に表示された建築年月日に基づく築年数に基づく数値を記載しています。本取組み前又は本取組み後の「平均築年数」は、各時点における保有資産の築年数を、各物件の取得(予定)価格で加重平均した数値を記載しています。

(注5) 「用途別比率(本取組み後)」及び「エリア別比率(本取組み後)」の各比率は、いずれも取得(予定)価格を基に算出しています。

(注6) ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券については、裏付資産である秋葉原UDXが東京都千代田区所在のオフィスビルであることを踏まえ、用途別比率においては「オフィス」に、エリア別比率においては「都心5区」に含めて算出しています。以下同じです。

(注7) 「東京周辺都市」とは、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)をいいます。以下同じです。

(注8) 「地方主要都市」とは、札幌市、仙台市、静岡市、名古屋、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市及び福岡市等をいいます。以下同じです。

(注9) 「総資産LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債(借入金及び投資法人債をいいます。以下同じです。)の比率をいいます。本取組み前及び本取組み後の総資産LTVは、以下の算式により算出しています。以下同じです。

本取組み前の総資産LTV:

2021年4月期(第37期)末現在の貸借対照表上の有利子負債総額 $\div$ (2021年4月期(第37期)末現在の貸借対照表上の総資産額 $\div$ 2021年5月7日に譲渡したビュロー紀尾井町の譲渡価格一2021年4月期(第37期)末現在のビュロー紀尾井町の帳簿価格) $\times 100$

本取組み後の総資産LTV:

(2021年4月期(第37期)末現在の貸借対照表上の有利子負債総額 $\div$ 本借入れ及び譲渡予定資産の売却代金 $\div$ 本第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の弁済を前提とした2021年5月1日から本取組み後までの有利子負債増減見込額) $\div$ (2021年4月期(第37期)末現在の貸借対照表上の総資産額 $\div$ 本借入れ及び譲渡予定資産の売却代金 $\div$ 本第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の弁済を前提とした2021年5月1日から本取組み後までの有利子負債増減見込額 $\div$ 一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額 $\div$ 2021年5月7日に譲渡したビュロー紀尾井町の譲渡価格一2021年4月期(第37期)末現在のビュロー紀尾井町の帳簿価額) $\times 100$

上記の「一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」は、2021年9月30日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した本資料の日付現在の見込額です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本借入れの借入額は、この「一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」を基準として算出した本資料の日付現在の見込額のため、一般募集及び本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額が減少して本借入れの借入額が見込額より増額した場合や譲渡予定資産が譲渡できなかった場合など、本借入れの借入金の弁済が行えなくなった場合等には、本取組み後における総資産LTVは実際の数値と一致するとは限りません。

(注10) 「取得余力」とは、本投資法人が資産を取得するにあたり、総資産LTVが特定の水準(50%)に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額をいいます。但し、借入金等の調達及び調達する借入金等による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。本取組み前及び本取組み後の「取得余力(LTV50%まで)」の数値は、各時点において仮に総資産LTVを50%まで引き上げた場合における取得余力の金額を記載しています。

(注11) 「セイムポート出資比率」とは、各時点における本投資法人の発行済投資口の総口数に対するNTT都市開発が保有する本投資法人の投資口数の比率をいいます。なお、本取組み後のセイムポート出資比率は、本第三者割当に係る募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることとなった場合の本取組み後の発行済投資口の総口数を基に、一般募集におけるNTT都市開発に対する12,600口の販売を勘案して算出していますが、実際のNTT都市開発に対する販売口数及び本第三者割当における発行数により当該比率は変動します。具体的には、NTT都市開発に対する販売口数に発行価格を乗じた金額が2,300,000,000円を超えることとなる場合には、2,300,000,000円を発行価格で除して得られる口数(1口未満端数切り捨て)をNTT都市開発に対して販売する予定であるため、NTT都市開発の本取組み後の所有投資口数は、43,500口に当該販売口数を加えた口数となり、本取組み後のセイムポート出資比率は、上表記載の数値より減少することがあります。また、本第三者割当に係る募集投資口数の全部又は一部について払込みがなされなかった場合には、本取組み後のセイムポート出資比率は、上表記載の数値より増加することがあります。

P. 13

- (注1) 「NTTアーバンソリューションズグループ」とは、NTTグループのうち、NTTアーバンソリューションズ株式会社を親会社とする企業集団を意味します。  
 (注2) 「ROIC」(投下資本利益率)とは、税引後営業利益を投下資本(有利子負債と株主資本の合計額)で除して得られる比率をいい、企業が事業に投じた資本に対してどの程度の利益が得られたかを図ることができる財務指標です。

P. 14

- (注1) 「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。  
 (注2) <足元の物件入替>における物件の取得及び売却は、スフィアタワー天王洲(譲渡予定資産)の売却を除き、いずれもNTT都市開発からの取得若しくはNTT都市開発への売却又はNTT都市開発のスポンサーサポートを活用した取得又は売却に該当します。  
 (注3) <足元の物件入替>における「鑑定評価額」は、取得時又は売却時に取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。  
 (注4) <足元の物件入替>における「鑑定NOI利回り」及び「NOI利回り」は、次の算式により算出しています。  
 取得(予定)資産の鑑定NOI利回り:  

$$\text{各取得(予定)資産に係る鑑定NOI} / \text{年} \div \text{各取得(予定)資産の取得(予定)価格} \times 100$$
  
 譲渡(予定)資産のNOI利回り:  

$$\text{各譲渡(予定)資産に係る年換算実績NOI(なお、アーバンネット市ヶ谷ビルについては2020年4月期(第35期)末現在、アーバンネット麹町ビルについては2020年10月期(第36期)末現在、ビュロー紀尾井町及び譲渡予定資産については2021年4月期(第37期)末現在の年換算実績NOIを用いています。)} \div \text{各譲渡(予定)資産の帳簿価額(なお、アーバンネット市ヶ谷ビルについては2020年4月期(第35期)末現在、アーバンネット麹町ビルについては2020年10月期(第36期)末現在、ビュロー紀尾井町及び譲渡予定資産については2021年4月期(第37期)末現在の帳簿価額を用いています。)} \times 100$$
  
 (注5) <足元の物件入替>における「築年数」には、取得又は売却に係る売買契約書の締結日現在における、登記事項証明書に表示されている建築年月日に基づく築年数を記載しています。  
 (注6) <2020年以降の物件入替の効果>において、「譲渡(予定)資産」は、2020年に売却したアーバンネット市ヶ谷ビル及びアーバンネット麹町ビル並びに2021年に売却した又は売却を予定しているビュロー紀尾井町及びスフィアタワー天王洲を指しています。「取得(予定)資産」は、2020年に取得した大手町フィナンシャルシティ グランキューブ及び品川シーズンテラス並びに2021年に取得した又は取得を予定している品川シーズンテラス(追加取得)及び東京オペラシティビルを指しています。  
 (注7) <2020年以降の物件入替の効果>における「平均築年数」は、各物件の取得又は売却に係る売買契約書の締結日現在における、登記事項証明書に表示された建築年月日に基づく築年数を、各物件の取得(予定)価格で加重平均した数値を記載しています。  
 (注8) <2020年以降の物件入替の効果>における2021年10月期及び2022年4月期の「売却益(概算見込み)」は、各決算期中に売却した又は売却を予定している譲渡(予定)資産の売却(予定)価格から、各資産の売却時の想定帳簿価額及び売却に係る諸費用(見込額)を控除して得られた金額を参考値として記載しており、実際の売却益とは異なる可能性があります。また、2022年4月期の「売却益(概算見込み)」は、譲渡予定資産に係る参考値であり、2022年4月期中に譲渡予定資産以外の運用資産の譲渡がない場合の参考値です。  
 (注9) <2020年以降の物件入替の効果>における「4. 内部留保の実施」には、2021年4月期(第37期)末現在における圧縮積立金残高を記載しています。

P. 15

- (注1) 「ICT」とは、Information and Communication Technology(情報通信技術)をいいます。以下同じです。  
 (注2) P. 15に記載の物件のうち、本投資法人は、本資料の日付現在、秋葉原UDXについては秋葉原UDXを裏付資産とするユーディーエックス特定目的会社優先出資証券を、グランパークタワー及び品川シーズンテラスについてはその持分を、それぞれ保有しており、またアーバンネット入船ビルについては、本投資法人は2013年5月10日にNTT都市開発より取得し、2019年1月16日にNTT都市開発に売却した物件です。  
 (注3) 「延床面積」については、NTT都市開発による公表情報に基づき記載しています。

P. 17

- (注1) <オフィスの平均稼働率推移>における稼働率には、秋葉原UDXの稼働率は含みません。  
 (注2) <オフィス入居テナント上位10社>における「賃貸面積」は、2021年4月30日現在において有効な賃貸借情報をベースに記載しています。  
 (注3) <オフィス入居テナント上位10社>における「比率」は、2021年4月30日現在における本投資法人の運用資産の総賃貸面積に占める各テナントの賃貸面積の比率を記載しています。

- (注4) 《オフィス入居テナント上位 10 社》において太字で記載しているものは、NTTグループ企業に該当するテナントであることを意味しています。
- (注5) 「NTTグループ企業のオフィステナント比率」は、次の算式により算出しています。なお、各賃貸面積は各決算期末における賃貸借情報をもとに算出しており、マスターリース契約が締結されている物件については、転借人との転賃借契約に記載の面積を用いています。以下同じです。
- NTTグループ企業へのオフィスの総賃貸面積 ÷ 本投資法人が保有するオフィスの総賃貸面積 × 100

P. 18

- (注1) 《レジデンスの平均稼働率推移》における2021年3月及び2021年4月の稼働率並びに第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。
- (注2) 「シングル」とは、単身者向けにそのライフスタイルに即して企画された住居をいい、専有面積100㎡以下の1R／1DK等又は専有面積40㎡以下の1LDK／2DK等であることを基準としています。
- (注3) 「DINKs(コンバクト)」とは、子供のいない若年・共働き世帯向けにそのライフスタイルに即して企画された住居をいい、専有面積40㎡以上100㎡以下の1LDK／2DK等又は専有面積100㎡以下の1LDK+S／2LDK／3DK等であることを基準としています。
- (注4) 「ファミリー」とは、平均的な所得層の日本人ファミリー(特に、子供を含めた3名以上で構成される家族)向けにそのライフスタイルに即して企画された住居をいい、専有面積120㎡以下かつ、2LDK+S／3LDK等以上の部屋数の間取りであることを基準としています。
- (注5) 「ワイド(ラージ)」とは、主として外国人(欧米企業・多国籍企業が東京経済圏\*に設置したオフィスへの海外からの派遣・赴任者)及び日本人富裕層向けに、そのライフスタイル(生活習慣等)に即して特別に企画された住居をいい、専有面積120㎡以上の1LDK／2DK等若しくは1LDK+S／2LDK／3DK等、又は専有面積140㎡以上かつ、2LDK+S／3LDK等以上の部屋数の間取りであることを基準としています。
- \* 「東京経済圏」とは、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)をいいます。
- (注6) 《住戸タイプ別平均稼働率推移》における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。
- (注7) 「プレミアステージ大崎」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」に変更しています。以下同じです。

P. 20

- (注1) 2019年4月期(第33期)から2021年4月期(第37期)のLTV(総資産ベース)は、以下の算式により算出しています。また、本取組み前及び本取組み後のLTV(総資産ベース)については、P. 11記載の《総資産LTV》のうち、「本取組み前の総資産LTV」及び「本取組み後の総資産LTV」の算式をそれぞれ用いて算出しています。
- 各期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額 ÷ 各期末現在の貸借対照表上の総資産額 × 100
- (注2) LTV(時価ベース)とは、以下の算式により算出しています。
- 2019年4月期(第33期)から2021年4月期(第37期)のLTV(時価ベース)：
- 各期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額 ÷ (各期末現在の保有物件に係る鑑定評価額総額 + 各期末現在のユニーディーエックス特定目的会社優先出資証券の貸借対照表計上額)
- 本取組み前のLTV(時価ベース)：
- 2021年4月期(第37期)末現在の貸借対照表上の有利子負債総額 ÷ (本資料の日付現在の保有物件に係る2021年4月期(第37期)末現在を価格時点とする鑑定評価額の総額 + 2021年4月期(第37期)末現在のユニーディーエックス特定目的会社優先出資証券の貸借対照表計上額) × 100
- 本取組み後のLTV(時価ベース)：
- (2021年4月期(第37期)末現在の貸借対照表上の有利子負債総額 + 本借入れ及び譲渡予定資産の売却代金・本第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の弁済を前提とした2021年5月1日から本取組み後までの有利子負債増減見込額) ÷ (本資料の日付現在の保有物件に係る2021年4月期(第37期)末現在を価格時点とする鑑定評価額の総額 + 2021年4月期(第37期)末現在のユニーディーエックス特定目的会社優先出資証券の貸借対照表計上額 + 取得予定資産に係る2021年8月1日現在を価格時点とする鑑定評価額 - 譲渡予定資産に係る2021年4月期(第37期)末現在を価格時点とする鑑定評価額) × 100
- なお、「本取組み後のLTV(時価ベース)」は一定の仮定の下で算出したものであり、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。
- (注3) 「平均金利」は、2021年4月30日現在の借入金の借入利率及び投資法人債の利率を2021年4月30日現在の有利子負債の額で加重平均した数値を記載しています。
- (注4) 「長期負債比率」は、2021年4月30日現在の有利子負債総額のうち借入日又は発行日から返済期日又は償還期日までが1年超の有利子負債の合計額を、2021年4月30日現在の有利子負債総額で除した数値を記載しています。
- (注5) 「固定金利比率」は、2021年4月30日現在の有利子負債総額のうち固定金利のもの又は金利スワップにより金利を実質的に固定化した有利子負債の合計額を、2021年4月30日現在の有利子負債総額で除した数値を記載しています。

- (注6) 本投資法人は、本資料の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)からP. 20記載の格付を取得していますが、本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注7) 「グリーンボンド」とは、発行体がグリーンプロジェクト(再生可能エネルギー事業、省エネ建築物の建設・改修、環境汚染の防止・管理などの環境配慮型の投融資案件)に要する資金を調達する為に発行する債券のことをいいます。
- (注8) 「グリーン適格資産」とは、下記の適格クライテリアを満たす資産をいいます。
- ① グリーンビルディング
 

下記a～dの第三者認証機関の認証のいずれかを取得済又は今後取得予定の物件

    - a. DBJ Green Building認証\*における3つ星～5つ星
    - b. CASBEE建築(新築・既存・改修)又はCASBEE不動産評価認証\*\*におけるB+ランク～Sランク
    - c. BELS評価\*\*\*における3つ星～5つ星
    - d. LEED認証\*\*\*\*におけるSilverランク～Platinumランク

※上記認証の取得を前提としてBOMA360パフォーマンスプログラム(BOMA360)\*\*\*\*\*取得物件を含みます。
  - ② 省エネルギー性能
 

ERR値\*\*\*\*\*で30%以上である物件

    - \* 「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(以下「DBJ」といいます。)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に、5段階の評価ランク(1つ星～5つ星)に基づく認証をDBJが行うものです。
    - \*\* 「CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム)不動産評価認証」とは、建築物の環境性能を評価し格付け(Cランク～Sランク)する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。
    - \*\*\* 「BELS(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度)評価」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク(1つ星～5つ星)で評価する制度です。
    - \*\*\*\* 「LEED(Leadership in Energy and Environment Design/エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ)認証」とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会(USGBC)によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムです。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum、Gold、Silver、Certified(標準認証)で評価をします。
    - \*\*\*\*\* 「BOMA(Building Owners and Managers Association International・全米ビル協会)360パフォーマンスプログラム(BOMA360)」とは、BOMAが認定する優良ビルの認定プログラムです。(1)ビルの運営管理(2)生命の安全/警備/リスクマネジメント(3)訓練と教育(4)エネルギー(5)環境・サステナビリティ及び(6)テナントとの関係及び地域社会への関与の6つのカテゴリーについて一定以上のポイントを取得することにより、認定が受けられます。
    - \*\*\*\*\* 「ERR値」とは、建築物のエネルギー利用削減率を示す指標であり、基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の低減率として求められ、数値が大きいほど省エネルギー性能が高いことを意味します。
- (注9) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、国際資本市場協会(ICMA)が作成したグリーンボンド原則、ローン市場協会(LMA)及びアジア太平洋地域ローン市場協会(APLMA)が作成したグリーンローン原則、環境省が策定したグリーンボンドガイドライン並びにグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針(グリーンファイナンス方針)に対する株式会社日本格付研究所(JCR)による第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかを審査し、調達資金の用途(グリーンプロジェクトへの充当割合)を評価する「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。

P. 22

- (注1) 「ESG」とは、「Environment(環境)」、「Social(社会)」、「Governance(企業統治)」を総称していいます。以下同じです。
- (注2) 「GRESB」とは、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心として2009年に創設された、不動産投資においてESGに対する配慮度合いを1年毎に測定する評価制度であり、「GRESBリアルエステイト評価」とは、個々の不動産ではなく、不動産会社やREIT、ファンドの単位でサステナビリティへの取組みを評価するものです。



P. 24・25

- (注1) 取得予定資産以外の「NOI利回り」は、次の算式により算出しています。なお、取得予定資産のNOI利回りは、P. 7記載の「鑑定NOI利回り」を記載しています。  
 芝浦アイランドエアタワー及び芝浦アイランドブルームタワー以外の保有資産：  
 (2021年4月期(第37期)末現在を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(本投資法人に実質的に帰属する本投資法人の持分相当額を用いています。)÷取得価格)×100  
 芝浦アイランドエアタワー及び芝浦アイランドブルームタワー(なお、当該2物件については、直接還元法による鑑定評価は行っていません。):  
 (2021年4月期(第37期)末現在を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益(本投資法人に実質的に帰属する本投資法人の持分相当額を用いています。)÷取得価格)×100
- (注2) 「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の保有部分又は取得予定部分における貸付が可能な事務所、共同住宅及び店舗等の合計面積を記載しています。
- (注4) 「投資比率」とは、本投資法人の取得(予定)価格の総額に対する当該資産の取得(予定)価格の比率をいいます。
- (注5) グランパークにおける「総賃貸可能面積」は、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた数値である実質的な持分割合(12.973725%)に係る数値を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) 大手町フィナンシャルシティグランキューブにおける「総賃貸可能面積」は、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)に係る数値を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) 品川シーズンテラスについては、一棟の建物全体についてNTT都市開発が各エンドテナントから賃料を収受し、東京都及び東京都以外の一棟の建物の共有者(NTT都市開発を含む計4社)が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、同物件の「総賃貸可能面積」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(75.0%)に相当するエンドテナントに係る面積を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(75.0%)に相当する総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注8) 東京オペラシティビルにおける「総賃貸可能面積」は、本物件全体の総賃貸可能面積に、本投資法人が取得を予定している建物に係る区分所有権毎の持分比率を乗じて得た数値を合計した数値を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人が取得を予定している建物に係る区分所有権毎の持分比率を乗じて得た面積を合計した総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) 五反田NTビルにおける「総賃貸可能面積」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る数値を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注10) かながわサイエンスパークR&D棟における「総賃貸可能面積」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る数値を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) NTTクレド岡山ビルにおける「総賃貸可能面積」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の60)に係る数値を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の60)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) アーバンネット静岡追手町ビルにおける「総賃貸可能面積」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る数値を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注13) アーバンネット静岡ビルにおける「総賃貸可能面積」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る数値を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注14) 芝浦アイランドエアタワーにおける「総賃貸可能面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る数値を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注15) 芝浦アイランドブルームタワーにおける「総賃貸可能面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る数値を記載しており、同物件の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注16) ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券については、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券282,000口のうち、本投資法人が本資料の日付現在において保有する53,580口(優先出資持分割合19%)について記載しています。
- (注17) 本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。
- (注18) 本投資法人の保有資産(優先出資証券を除きます。)及び取得予定資産は、全て賃貸用資産です。