

2025年4月期 決算短信 (REIT)

2025年6月16日

不動産投資信託証券発行者名 NTT都市開発リート投資法人 上場取引所 東
コード番号 8956 URL https://nud-reit.co.jp
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 大寺 健之
資産運用会社名 NTT都市開発投資顧問株式会社 (氏名) 堀之内 泰壮
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩田 武
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 財務部長
TEL (03)6262-9400

有価証券報告書提出予定日 2025年7月30日 分配金支払開始予定日 2025年7月15日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年4月期の運用、資産の状況 (2024年11月1日~2025年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年4月期	13,313	8.2	5,203	4.3	4,556	4.5	4,555	4.6
2024年10月期	12,299	7.2	4,991	4.7	4,359	3.2	4,356	3.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年4月期	3,090	3.1	1.5	34.2
2024年10月期	2,939	2.9	1.4	35.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年4月期	3,104	4,557	—	—	100.0	3.1
2024年10月期	2,939	4,355	—	—	100.0	2.9

(注) 配当性向については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。なお、2025年4月期の配当性向については、当該期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから次の算式により計算しています。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年4月期	310,028	147,166	47.5	100,233
2024年10月期	311,655	148,622	47.7	100,282

(参考) 自己資本 2025年4月期147,166百万円 2024年10月期148,622百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年4月期	12,372	△5,906	△6,010	21,040
2024年10月期	6,754	△1,739	△4,220	20,585

2. 2025年10月期の運用状況の予想（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期の運用状況の予想（2025年11月1日～2026年4月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年10月期	13,103	△1.6	4,536	△12.8	3,851	△15.5	3,849	△15.5	3,140	—
2026年4月期	12,825	△2.1	5,676	25.1	4,990	29.6	4,989	29.6	3,140	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2025年10月期）2,621円（2026年4月期）3,397円

（注）2025年10月期の「1口当たり分配金」は、圧縮積立金の予定残額（2,111百万円）のうち760百万円を取り崩して当期未処分利益に加算した金額を分配する前提としています。また、2026年4月期の「1口当たり分配金」は、同期の予想当期純利益に対して、同期に発生した不動産等売却益をもとに新たに積立てる予定の圧縮積立金（見込額378百万円）を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む) 2025年4月期 1,468,235口 2024年10月期 1,482,035口
- ② 期末自己投資口数 2025年4月期 0口 2024年10月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により記載しています。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、6ページ記載の「2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	25

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

ア. 投資法人の主な推移

NTT都市開発リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、2002年5月2日に設立され、2002年9月10日に東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8956）しました。

その後、着実に資産規模を拡大し、保有物件に係る取得価格（注1）の総額は、第1期末（2003年4月30日）における49,021百万円（11物件）から、当期末（2025年4月30日）現在において305,378百万円（63物件、優先出資証券1銘柄を含みます。）まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注2）中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、2003年4月の第1期以降、前期の第44期まで44回の利益分配を行ってきました。

（注1）本書において「取得価格」とは、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を指します。

（注2）本書において「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県を指します。

イ. 投資環境と運用実績

（ア）当期における日本経済は、物価上昇により消費者マインドが弱含んでいるものの、新車販売台数の持ち直しや、外食の緩やかな増加により、雇用・所得環境の改善の動きが続く中で、緩やかに回復しています。

（イ）本投資法人が投資対象としている東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの投資・運用環境は以下のような状況です。

（賃貸市場）

オフィスビルの賃貸市場については、好調な企業業績を背景とした事業拡大、新規採用や人員増加により利便性の高い立地への移転や、既存テナントの内部拡張需要が稼働率を下支えするとともに、賃料水準が緩やかな上昇基調となっています。

一方、レジデンスについては、東京都の人口増加や分譲マンションの価格上昇の影響からコンパクトタイプやファミリータイプの物件を中心に需要が高まり、特に都心高級エリアの賃料上昇が継続しています。

（売買市場）

オフィスビルの売買市場については、金利上昇、インフレ基調など投資環境が変わりつつある中、優良物件を中心に空室率低下、賃料上昇が進んでおり、一般事業会社やリート、私募ファンド等に加え海外投資家による取引や、大型取引も見られるなど、依然として堅調な状況にあります。

一方、レジデンスについては、高騰する分譲から賃貸への需要の流れもあり、リーシング環境は良好で、インフレ基調を受けて賃料上昇も一層進み、売買は活発に行われておりバルク取引も見受けられます。物件取得に関しては、築古物件でリノベーションを前提とした高めの利回りを確保する取引や、低利回りであっても都心の優良物件を取得する動きの両方が見られます。

（ウ）当期において本投資法人は2025年2月28日にウエリスアイビー旗の台（レジデンス、取得価格2,235百万円）及びウエリスアイビー門戸厄神（レジデンス、取得価格1,800百万円）を取得しました。

一方、2002年9月に取得したランディック第2新橋ビルの信託受益権の一部（オフィスビル、取得価格2,348百万円（注1））を売却したことにより不動産等売却益1,201百万円を実現し、また、2015年5月に取得したNTTクレド岡山ビル（オフィスビル、取得価格3,600百万円）を売却したことにより不動産等売却損565百万円を計上しております。

この結果、2025年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル27物件、レジデンス35物件、優先出資証券1銘柄（注2）の計63物件であり、取得価格の総額は305,378百万円、用途別の投資比率はオフィスビル65.7%、レジデンス27.8%、その他（優先出資証券）6.5%となっています。

また、優先出資証券を除いた62物件の稼働率は、2025年4月30日現在でオフィスビルが前期末比2.0ポイント上昇の98.3%、レジデンスが前期末比0.5ポイント上昇の97.1%で、全体では前期末比1.5ポイント上昇の97.9%となっています。

（注1）「取得価格」は、本物件全体の数値に、本投資法人が譲渡した信託受益権に係る準共有持分割合（33.34%）を乗じた数値を記載しています。

（注2）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・フローを裏付けとする優先出資証券です。

ウ. 資金調達の概要等

(ア) 資金の借入等について

当期において本投資法人は、返済期日が到来した借入金13,700百万円の弁済のため、13,700百万円の借入れを行いました。

また、本投資法人第44期の分配金支払資金の一部に充当するため、短期借入金2,000百万円を借入れ、当期中に弁済を行いました。

この結果、2025年4月30日現在の有利子負債総額は148,950百万円（内訳は短期借入金9,700百万円、長期借入金132,050百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）及び投資法人債7,200百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率(注)は93.5%となりました。

(注) 長期有利子負債比率=長期有利子負債総額÷有利子負債総額×100%

(イ) 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
	発行体格付 (格付の方向性又は見通し)	債券格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	AA (安定的)	AA (注)

(注) 第8回無担保投資法人債及び第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に対する格付です。

エ. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益13,313百万円、営業利益5,203百万円、経常利益4,556百万円、当期純利益4,555百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を3,104円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されますが、米国の通商政策の影響が我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響や、金融資本市場の変動等の影響が経済に与える影響にも留意する必要があります。

このような環境下、オフィスビルの賃貸市場については、東京都心部においてまとまった供給が予定されるものの概ね竣工時点で高い内定率を達成しており、新築ビルへの引き合いや既存テナントの増床ニーズが旺盛で、オフィスマーケットは堅調に推移するものとみられることから、ポートフォリオの競争力強化と戦略的リーシングにより賃料水準の改善に努めます。

一方、レジデンスについては、都心や駅近の利便性を重視する動きが強まり、今後も単身世帯が増加すると予測され、コンパクトタイプへの需要は引き続き堅調であり、ファミリータイプについても戦略的リニューアルによる競争力強化を図り、安定的な運用と収益拡大に努めてまいります。

不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに投資家の強い取得意欲は継続し、当面は活発な取引が続くものと想定されます。一方で、引き続き建築コスト高騰や金利上昇も予想され、米国政権の通商政策による影響なども懸念されることから、投資用不動産市況・金融資本市場の動向を注視しつつ、物件取得、売却の機会を適切に把握し、スポンサーとの連携を重視しつつ安定成長に資するポートフォリオの形成に努めます。

運用状況の見通し

(ア) 2025年10月期(2025年5月1日～2025年10月31日)及び2026年4月期(2025年11月1日～2026年4月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

各期見通しの前提条件については、6ページ記載の「2025年10月期(2025年5月1日～2025年10月31日)及び2026年4月期(2025年11月1日～2026年4月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2025年10月期 〔自 2025年5月1日 至 2025年10月31日〕	2026年4月期 〔自 2025年11月1日 至 2026年4月30日〕
営業収益	13,103百万円	12,825百万円
営業利益	4,536百万円	5,676百万円
経常利益	3,851百万円	4,990百万円
当期純利益	3,849百万円	4,989百万円
1口当たり分配金	3,140円	3,140円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

(注1) 上記の予想数値は本書の日付現在で一定の前提条件の下に算出したもので、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金はいずれも変動する可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 2025年10月期の「1口当たり分配金」は、圧縮積立金の予定残額(2,111百万円)のうち760百万円を取り崩して当期未処分利益に加算した金額を分配する前提としています。また、2026年4月期の「1口当たり分配金」は、同期の予想当期純利益に対して、同期に発生した不動産等売却益をもとに新たに積立てる予定の圧縮積立金(見込額378百万円)を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において決算日(2025年4月30日)後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

資産の譲渡について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡契約を締結しました。

[かながわサイエンスパークR&D棟]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1)：5,214百万円

帳簿価額：6,014百万円(2025年4月30日現在)

損益に及ぼす影響：2025年10月期に営業費用として不動産等売却損1,143百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：5,070百万円(価格時点：2025年5月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先：国内法人(注2)

譲渡契約締結日：2025年5月30日

引渡予定日：2025年6月30日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号

用途(注3)：事務所・研究所

敷地面積(注3)：55,362.76㎡

建物延床面積(注3)：〈一棟の建物〉144,460.40㎡ 〈専有部分面積〉83,500.67㎡

構造(注3)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

建築時期(注3)：1989年7月

総賃貸可能面積(注4)：14,925.67㎡

(注1)「譲渡価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2)譲渡先である当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

(注3)「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(注4)本投資法人が実質的に保有する持分に基づき記載しています。

(注5)本物件の譲渡は、かながわサイエンスパークR&D棟の他の共有者による譲渡先に対する譲渡(以下「本関連売買」といいます。)と一体の取引であり、本関連売買に係る売買契約のいずれかが解除された場合には、本物件に係る売買契約も当然に解除されます。また、譲渡先が本物件の譲渡のための資金を調達できない等の理由により本物件の譲渡が実行されない可能性があります。

(参考情報)

資産の譲渡について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡契約を締結しました。なお、本書の日付現在、第1回の譲渡について実施済です。

[ランディック第2新橋ビル]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1)：10,000百万円(注2)

第1回 3,334百万円(準共有持分の33.34%相当) 譲渡実施済

第2回 3,333百万円(準共有持分の33.33%相当)

第3回 3,333百万円(準共有持分の33.33%相当)

帳簿価額：4,209百万円(2025年4月30日現在)

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益を2025年4月期に1,201百万円を計上しており、2025年10月期に1,239百万円、2026年4月期に1,249百万円を計上する予定です。

鑑定評価額(注3)：6,359百万円(価格時点：2025年4月30日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

譲渡契約締結日：2024年12月16日

引渡予定日：第1回 2025年2月28日 譲渡実施済

第2回 2025年10月30日

第3回 2026年4月28日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区西新橋三丁目7番1号

用途(注4)：事務所

敷地面積(注4)：1,400.74㎡ 建物延床面積(注4)：8,332.65㎡

構造(注4)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注5)

建築時期(注4)：1978年12月

総賃貸可能面積：6,948.72㎡

(注1)「譲渡価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2)3回に分けての譲渡を予定しており、第1回は2025年2月28日付けで準共有持分33.34%を譲渡しており、第2回は2025年10月30日付けで準共有持分33.33%を、第3回は2026年4月28日付けで準共有持分33.33%をそれぞれ譲渡します。

(注3)2025年2月28日付けで準共有持分(33.34%)を譲渡しており、「鑑定評価額」には、本物件全体の評価額に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(66.66%)を乗じた価額を記載しています。

(注4)「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(注5)登記事項証明書上は11階建となっておりますが、現状11階は塔屋となっております、貸室は1階から10階までです。

(注6)本取引は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本取引に関する売買契約書において、契約当事者による契約上の重大な義務の違反があった場合に、その相手方は売買契約を解除し、違約金を請求することができるもの等の違約金の定めがあり、違約金の金額は、本物件の売買代金の10%に相当する金額です。

2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）及び

2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【2025年10月期】 2025年5月1日～2025年10月31日（184日）</p> <p>【2026年4月期】 2025年11月1日～2026年4月30日（181日）</p>
運用資産	<p>【2025年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している既存63物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）をベースとして2025年6月30日に予定しているオフィスビル1物件の譲渡を前提としており、2025年10月期末の保有物件は62物件を想定しています。また、3回に分けての譲渡を予定しているオフィスビル1物件について、2025年10月30日に第2回目の譲渡（信託受益権の準共有持分33.33%）を予定しています。 <p>なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</p> <p>【2026年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2025年10月期をベースとして、3回に分けての譲渡を予定しているオフィスビル1物件について、2026年4月28日に第3回目の譲渡（信託受益権の準共有持分33.33%）を行うことを前提としており、2026年4月末の保有物件は61物件を想定しています。 <p>なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</p>
発行済投資口の総口数	<p>【2025年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数（1,468,235口）から異動がないことを前提としています。 <p>【2026年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2025年10月期から発行済投資口の総口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	<p>【2025年10月期】</p> <p>本書の日付現在の有利子負債残高148,950百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 短期借入金2,000百万円の返済期限が到来しますが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。 短期借入金9,700百万円について、1,700百万円の返済を行うこと。 <p>なお、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：147,250百万円）</p> <p>【2026年4月期】</p> <p>2025年10月期末時点の有利子負債予定残高147,250百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 短期借入金6,000百万円及び長期借入金8,300百万円の返済期限が到来しますが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。 <p>なお、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：147,250百万円）</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 前記の運用資産に係る前提のもと、各保有物件の競争力や今後の入・退去動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出しています。また、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。 営業収益のうち、ランディック第2新橋ビルの譲渡による不動産等売却益として、2025年10月期に1,239百万円（信託受益権の準共有持分33.33%）、2026年4月期に1,249百万円（信託受益権の準共有持分33.33%）を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主要な営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、外注委託費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。 固定資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を（但し、営業期間毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）前提に算出しています。 修繕費に関しては保有物件毎に策定した修繕計画をもとに必要と想定される金額を算出しています。 減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 外注委託費については2025年10月期に1,382百万円、2026年4月期に1,398百万円を想定しています。 (2) 固定資産税等については2025年10月期に855百万円、2026年4月期に817百万円を想定しています。なお、2025年4月期に取得した資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を予定しており、当該精算金相当分は取得原価に算入しています。したがって、取得した資産については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されます。 (3) 修繕費については2025年10月期に1,102百万円、2026年4月期に1,069百万円を想定しています。 (4) 保有物件に係る減価償却費については2025年10月期に1,652百万円、2026年4月期に1,593百万円を想定しています。 営業費用については、4ページ「(イ) 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、かながわサイエンスパーク R&D棟の譲渡による不動産等売却損として、2025年10月期に1,143百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 前記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息（アップフロントフィーを含みます。）及び投資法人債利息は2025年10月期に692百万円、2026年4月期に694百万円を想定しています。
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。 但し、2025年10月期においては、圧縮積立金の予定残額（2,111百万円）のうち760百万円を取り崩して当期末処分利益に加算した金額を分配する前提としています。また、2026年4月期においては、同期に発生した不動産等売却益（見込額1,249百万円）を原資として新たに圧縮積立金（想定額378百万円）を積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益から当該積立金を減算した残額を分配することを前提としています。 また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な経済動向及び不動産市況等に現在想定される範囲を超えた不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,963,880	7,144,657
信託現金及び信託預金	14,621,855	13,896,153
営業未収入金	1,139,616	914,763
前払費用	197,473	301,999
未収還付法人税等	95,204	102,081
その他	8,420	179
流動資産合計	22,026,450	22,359,835
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,365,404	8,645,246
減価償却累計額	△715,183	△868,594
建物(純額)	7,650,220	7,776,651
構築物	54,887	55,586
減価償却累計額	△2,843	△3,927
構築物(純額)	52,043	51,659
機械及び装置	15,544	15,544
減価償却累計額	△1,885	△2,601
機械及び装置(純額)	13,659	12,943
工具、器具及び備品	5,443	5,443
減価償却累計額	△1,713	△2,172
工具、器具及び備品(純額)	3,730	3,271
土地	18,180,962	18,187,956
建設仮勘定	36,656	67,594
信託建物	※1 103,132,496	※1 102,330,449
減価償却累計額	△40,208,523	△40,321,319
信託建物(純額)	62,923,973	62,009,130
信託構築物	2,508,134	2,567,597
減価償却累計額	△1,510,343	△1,519,294
信託構築物(純額)	997,791	1,048,302
信託工具、器具及び備品	967,651	986,092
減価償却累計額	△717,654	△755,964
信託工具、器具及び備品(純額)	249,996	230,128
信託土地	162,840,682	161,614,534
信託建設仮勘定	203,901	233,701
有形固定資産合計	253,153,617	251,235,874
無形固定資産		
信託借地権	14,998,573	14,998,573
信託その他無形固定資産	5,953	6,446
その他	5,949	4,807
無形固定資産合計	15,010,476	15,009,827
投資その他の資産		
投資有価証券	20,035,175	20,035,175
繰延税金資産	2,977	5,729
差入敷金及び保証金	17,252	17,252
信託差入敷金及び保証金	854,974	854,893
長期前払費用	522,816	482,921
投資その他の資産合計	21,433,196	21,395,972
固定資産合計	289,597,291	287,641,674
繰延資産		
投資口交付費	11,443	8,582
投資法人債発行費	20,041	18,007
繰延資産合計	31,485	26,590
資産合計	311,655,226	310,028,100

(単位：千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,712,528	3,062,011
短期借入金	9,700,000	9,700,000
1年内返済予定の長期借入金	9,300,000	11,600,000
未払費用	182,724	184,992
未払分配金	12,845	13,215
未払法人税等	605	1,507
未払消費税等	438,971	239,213
未払事業所税	9,465	17,649
前受金	1,002,552	989,059
預り金	127,068	55,561
流動負債合計	23,486,761	25,863,209
固定負債		
長期借入金	122,750,000	120,450,000
投資法人債	7,200,000	7,200,000
預り敷金及び保証金	1,487,174	1,499,624
信託預り敷金及び保証金	8,100,030	7,840,521
長期未払金	8,625	8,045
固定負債合計	139,545,830	136,998,192
負債合計	163,032,592	162,861,401
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	142,154,069	142,154,069
出資総額控除額	—	※3 △1,656,228
出資総額(純額)	142,154,069	140,497,841
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,111,384	2,111,384
任意積立金合計	2,111,384	2,111,384
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,357,180	4,557,472
剰余金合計	6,468,564	6,668,857
投資主資本合計	148,622,634	147,166,698
純資産合計	※4 148,622,634	※4 147,166,698
負債純資産合計	311,655,226	310,028,100

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)	当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 10,353,598	※1 10,321,738
その他貸貸事業収入	※1 1,480,933	※1 1,288,891
不動産等売却益	—	※2 1,201,551
受取配当金	464,911	501,007
営業収益合計	12,299,443	13,313,189
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,558,664	※1 6,761,344
不動産等売却損	—	※2 565,267
資産運用報酬	475,139	485,786
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	14,401	14,362
一般事務委託手数料	105,928	97,743
会計監査人報酬	11,200	11,600
その他営業費用	138,552	169,361
営業費用合計	7,308,085	8,109,665
営業利益	4,991,358	5,203,523
営業外収益		
受取利息	1,869	9,450
未払分配金戻入	1,425	1,093
雑収入	1,016	32
営業外収益合計	4,311	10,576
営業外費用		
支払利息	604,600	628,452
投資法人債利息	19,704	19,465
投資法人債発行費償却	2,034	2,034
投資口交付費償却	7,278	2,860
その他	2,257	4,895
営業外費用合計	635,874	657,708
経常利益	4,359,794	4,556,391
税引前当期純利益	4,359,794	4,556,391
法人税、住民税及び事業税	605	3,149
法人税等調整額	2,843	△2,751
法人税等合計	3,448	397
当期純利益	4,356,345	4,555,993
前期繰越利益	834	1,479
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,357,180	4,557,472

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	142,154,069	2,111,384	2,111,384	4,221,670	6,333,054	148,487,123	148,487,123
当期変動額							
剰余金の配当				△4,220,835	△4,220,835	△4,220,835	△4,220,835
当期純利益				4,356,345	4,356,345	4,356,345	4,356,345
当期変動額合計	-	-	-	135,510	135,510	135,510	135,510
当期末残高	142,154,069	2,111,384	2,111,384	4,357,180	6,468,564	148,622,634	148,622,634

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計
				圧縮積立金	任意積立金 合計		
当期首残高	142,154,069	-	142,154,069	2,111,384	2,111,384	4,357,180	6,468,564
当期変動額							
剰余金の配当						△4,355,700	△4,355,700
当期純利益						4,555,993	4,555,993
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△1,656,228	△1,656,228				
当期変動額合計	-	△1,656,228	△1,656,228	-	-	200,292	200,292
当期末残高	142,154,069	△1,656,228	140,497,841	2,111,384	2,111,384	4,557,472	6,668,857

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	
当期首残高	-	148,622,634	148,622,634
当期変動額			
剰余金の配当		△4,355,700	△4,355,700
当期純利益		4,555,993	4,555,993
自己投資口の取得	△1,656,228	△1,656,228	△1,656,228
自己投資口の消却	1,656,228	-	-
当期変動額合計	-	△1,455,935	△1,455,935
当期末残高	-	147,166,698	147,166,698

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕	当期 〔自 2024年11月1日 至 2025年4月30日〕
I 当期末処分利益	4,357,180,264	4,557,472,979
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	4,355,700,865 (2,939)	4,557,401,440 (3,104)
III 次期繰越利益	1,479,399	71,539

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,482,035口の整数倍の最大値となる4,355,700,865円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,468,235口の整数倍の最大値となる4,557,401,440円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)	当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,359,794	4,556,391
減価償却費	1,740,663	1,763,963
投資法人債発行費償却	2,034	2,034
投資口交付費償却	7,278	2,860
受取利息	△1,869	△9,450
未払分配金戻入	△1,425	△1,093
支払利息	624,304	647,917
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△192,465	223,833
営業未払金の増減額 (△は減少)	△47,388	281,421
未収消費税等の増減額 (△は増加)	394,454	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	438,971	△199,758
前受金の増減額 (△は減少)	△109,126	△13,493
預り金の増減額 (△は減少)	31,914	△71,507
信託有形固定資産除却損	—	4,204
信託有形固定資産の売却による減少額	—	5,996,002
その他	94,649	△196,978
小計	7,341,789	12,986,349
利息の受取額	1,869	9,450
利息の支払額	△585,654	△614,277
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△3,932	△9,123
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,754,072	12,372,398
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△247,224	△344,287
信託有形固定資産の取得による支出	△1,189,476	△5,315,564
信託無形固定資産の取得による支出	△5,840	△479
無形固定資産の取得による支出	△2,122	△528
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△35,808	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,111	62,944
預り敷金及び保証金の返還による支出	△34,341	△49,862
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	484,618	284,377
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△729,267	△543,455
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,739,351	△5,906,856
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,000,000	9,700,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△9,700,000
長期借入れによる収入	6,250,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△6,250,000	△6,000,000
自己投資口の取得による支出	—	△1,656,228
分配金の支払額	△4,220,588	△4,354,238
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,220,588	△6,010,467
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	794,132	455,075
現金及び現金同等物の期首残高	19,791,603	20,585,735
現金及び現金同等物の期末残高	20,585,735	21,040,810

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="671 483 997 600"> <tr> <td>建物</td> <td>3年～68年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～58年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>11年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>また、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3年～68年	構築物	3年～58年	機械及び装置	11年	工具、器具及び備品	2年～15年
建物	3年～68年								
構築物	3年～58年								
機械及び装置	11年								
工具、器具及び備品	2年～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2)投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>(2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は95,286千円、当期は20,782千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

7. その他財務諸表作成のための基礎となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>
----------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 〔2024年10月31日〕	当期 〔2025年4月30日〕
信託建物	19,834千円	19,834千円

※2 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関の1社とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 〔2024年10月31日〕	当期 〔2025年4月30日〕
コミットメントライン契約の総額	－千円	5,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
借入未実行残高	－千円	5,000,000千円

※3 自己投資口の消却の状況

	前期 〔2024年10月31日〕	当期 〔2025年4月30日〕
総消却口数	－口	13,800口
消却総額	－千円	1,656,228千円

※4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 〔2024年10月31日〕	当期 〔2025年4月30日〕
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期		当期	
	〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕		〔自 2024年11月1日 至 2025年4月30日〕	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	8,953,540千円		8,937,740千円	
共益費	1,400,058千円	10,353,598千円	1,383,998千円	10,321,738千円
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	759,720千円		607,891千円	
駐車場使用料	282,338千円		273,213千円	
施設使用料	145,852千円		160,938千円	
その他の付帯収益	68,717千円		71,594千円	
その他の雑収入	224,303千円	1,480,933千円	175,253千円	1,288,891千円
不動産賃貸事業収益合計		11,834,532千円		11,610,630千円
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,489,514千円		1,508,019千円	
水道光熱費	1,019,298千円		914,780千円	
公租公課	824,717千円		820,377千円	
損害保険料	20,434千円		20,576千円	
修繕費	759,327千円		998,425千円	
信託報酬	26,581千円		30,359千円	
減価償却費	1,739,556千円		1,762,827千円	
賃借料	514,223千円		517,774千円	
その他賃貸事業費用	165,011千円		188,203千円	
不動産賃貸事業費用合計		6,558,664千円		6,761,344千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,275,867千円		4,849,286千円

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

ランディック第2新橋ビル (準共有持分割合33.34%)

不動産等売却収入	3,334,000千円	
不動産等売却原価	2,108,859千円	
その他売却費用	23,589千円	
不動産等売却益		1,201,551千円

NTTクレド岡山ビル

不動産等売却収入	3,360,000千円	
不動産等売却原価	3,887,143千円	
その他売却費用	38,124千円	
不動産等売却損		565,267千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

また、一時的な剰余資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。

さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰り予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7)重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合があります。なお、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期〔2024年10月31日〕

2024年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,300,000	9,301,781	1,781
(2) 長期借入金	122,750,000	121,370,809	△1,379,190
(3) 投資法人債	7,200,000	7,010,400	△189,600
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(2)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 市場価格のない株式等

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日〔2024年10月31日〕後の返済予定額

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	9,300,000	17,200,000	17,950,000	13,600,000	16,600,000	57,400,000
投資法人債	—	—	—	4,000,000	—	3,200,000
合計	9,300,000	17,200,000	17,950,000	17,600,000	16,600,000	60,600,000

当期〔2025年4月30日〕

2025年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	11,600,000	11,587,379	△12,620
(2) 長期借入金	120,450,000	117,940,606	△2,509,393
(3) 投資法人債	7,200,000	6,921,560	△278,440
(4) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(2)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2）市場価格のない株式等

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

（注3）借入金及び投資法人債の決算日〔2025年4月30日〕後の返済予定額

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	11,600,000	17,900,000	17,850,000	14,950,000	17,250,000	52,500,000
投資法人債	—	—	—	4,000,000	—	3,200,000
合計	11,600,000	17,900,000	17,850,000	18,950,000	17,250,000	55,700,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期〔2024年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔2025年4月30日〕

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期〔2024年10月31日〕

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	43,880,000	34,580,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価を含めて記載しています。

当期〔2025年4月30日〕

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	37,880,000	30,780,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価を含めて記載しています。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期	当期
	〔2024年10月31日〕	〔2025年4月30日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	2,977千円	5,729千円
繰延税金資産合計	2,977千円	5,729千円
繰延税金資産の純額	2,977千円	5,729千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期	当期
	〔2024年10月31日〕	〔2025年4月30日〕
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.39%	△31.47%
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%	0.01%

[収益認識に関する注記]

前期〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期〔自 2024年11月1日 至 2025年4月30日〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、東京都区部を中心として賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び当期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 2024年5月1日 至 2024年10月31日]	[自 2024年11月1日 至 2025年4月30日]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	201,553,385	201,308,028
	当期中増減額(注3)	△245,357	△6,070,327
	当期末残高	201,308,028	195,237,700
	当期末時価(注4)(注5)	240,362,000	234,262,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	66,879,752	66,610,688
	当期中増減額(注3)	△269,063	4,092,196
	当期末残高	66,610,688	70,702,885
	当期末時価(注4)	99,690,000	104,650,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	268,433,137	267,918,716
	当期中増減額(注3)	△514,420	△1,978,130
	当期末残高	267,918,716	265,940,585
	当期末時価(注4)(注5)	340,052,000	338,912,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。

(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報(2) 投資資産②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご覧ください。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は保有物件に係る資本的支出等(1,226,112千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,739,556千円)によるものです。当期の主な増加額はウエリスアイビー旗の台、ウエリスアイビー門戸厄神の取得(4,286,739千円)及び保有物件に係る資本的支出等(1,498,164千円)によるものであり、主な減少額はランディック第2新橋ビルの一部譲渡、NTTクレド岡山ビルの譲渡(5,996,002千円)及び減価償却費(1,762,827千円)によるものです。

(注4) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

(注5) 当期末時価のうちランディック第2新橋ビルについては、2025年10月30日付け及び2026年4月28日付けで売却を予定しているため、当該売却に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 2024年5月1日 至 2024年10月31日]	[自 2024年11月1日 至 2025年4月30日]
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	9,054,353	8,725,746
	不動産賃貸事業費用	5,092,934	5,193,030
	不動産賃貸事業損益	3,961,419	3,532,715
レジデンス	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,780,178	2,884,884
	不動産賃貸事業費用	1,465,729	1,568,313
	不動産賃貸事業損益	1,314,448	1,316,571
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	11,834,532	11,610,630
	不動産賃貸事業費用	6,558,664	6,761,344
	不動産賃貸事業損益	5,275,867	4,849,286

(注) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、外注委託費、水道光熱費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期〔自 2024年11月1日 至 2025年4月30日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕	当期 〔自 2024年11月1日 至 2025年4月30日〕
1口当たり純資産額	100,282円	100,233円
1口当たり当期純利益	2,939円	3,090円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕	当期 〔自 2024年11月1日 至 2025年4月30日〕
当期純利益(千円)	4,356,345	4,555,993
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,356,345	4,555,993
期中平均投資口数(口)	1,482,035	1,474,079

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡契約を締結しました。

[かながわサイエンスパークR&D棟]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1)：5,214百万円

帳簿価額：6,014百万円(2025年4月30日現在)

損益に及ぼす影響：2025年10月期に営業費用として不動産等売却損1,143百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：5,070百万円(価格時点：2025年5月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先：国内法人(注2)

譲渡契約締結日：2025年5月30日

引渡予定日：2025年6月30日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号

用途(注3)：事務所・研究所

敷地面積(注3)：55,362.76㎡

建物延床面積(注3)：<一棟の建物>144,460.40㎡ <専有部分面積>83,500.67㎡

構造(注3)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

建築時期(注3)：1989年7月

総賃貸可能面積(注4)：14,925.67㎡

(注1)「譲渡価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2)譲渡先である当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

(注3)「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(注4)本投資法人が実質的に保有する持分に基づき記載しています。

(注5)本物件の譲渡は、かながわサイエンスパークR&D棟の他の共有者による譲渡先に対する譲渡(以下「本関連売買」といいます。)と一体の取引であり、本関連売買に係る売買契約のいずれかが解除された場合には、本物件に係る売買契約も当然に解除されます。また、譲渡先が本物件の譲渡のための資金を調達できない等の理由により本物件の譲渡が実行されない可能性があります。

(追加情報)

資産の譲渡について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡契約を締結しました。なお、本書の日付現在、第1回の譲渡について実施済です。

[ランディック第2新橋ビル]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1)：10,000百万円(注2)

第1回 3,334百万円(準共有持分の33.34%相当) 譲渡実施済

第2回 3,333百万円(準共有持分の33.33%相当)

第3回 3,333百万円(準共有持分の33.33%相当)

帳簿価額：4,209百万円(2025年4月30日現在)

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益を2025年4月期に1,201百万円を計上しており、2025年10月期に1,239百万円、2026年4月期に1,249百万円を計上する予定です。

鑑定評価額(注3)：6,359百万円(価格時点：2025年4月30日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

譲渡契約締結日：2024年12月16日

引渡予定日：第1回 2025年2月28日 譲渡実施済

第2回 2025年10月30日

第3回 2026年4月28日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区西新橋三丁目7番1号

用途(注4)：事務所

敷地面積(注4)：1,400.74㎡ 建物延床面積(注4)：8,332.65㎡

構造(注4)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注5)

建築時期(注4)：1978年12月

総賃貸可能面積：6,948.72㎡

- (注1) 「譲渡価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。
- (注2) 3回に分けての譲渡を予定しており、第1回は2025年2月28日付けで準共有持分33.34%を譲渡しており、第2回は2025年10月30日付けで準共有持分33.33%を、第3回は2026年4月28日付けで準共有持分33.33%をそれぞれ譲渡します。
- (注3) 2025年2月28日付けで準共有持分(33.34%)を譲渡しており、「鑑定評価額」には、本物件全体の評価額に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(66.66%)を乗じた価額を記載しています。
- (注4) 「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。
- (注5) 登記事項証明書上は11階建となっておりますが、現状11階は塔屋となっております、貸室は1階から10階までです。
- (注6) 本取引は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本取引に関する売買契約書において、契約当事者による契約上の重大な義務の違反があった場合に、その相手方は売買契約を解除し、違約金を請求することができるもの等の違約金の定めがあり、違約金の金額は、本物件の売買代金の10%に相当する金額です。

[開示の省略]

投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期(2025年4月期)においては、2024年12月16日開催の役員会決議に基づき自己投資口の取得を実施し、2025年4月30日に取得した自己投資口の全てを消却しました。なお、当期末(2025年4月30日)までの最近5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(純額)(注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年11月1日	公募増資	80,600	1,397,595	11,701	132,051	(注2)
2021年11月29日	第三者割当増資	4,040	1,401,635	586	132,637	(注3)
2023年11月1日	公募増資	76,600	1,478,235	9,066	141,704	(注4)
2023年11月28日	第三者割当増資	3,800	1,482,035	449	142,154	(注5)
2025年4月30日	消却	△13,800	1,468,235	△1,656	140,497	(注6)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格150,023円(発行価額145,176円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 2021年11月1日に行った公募増資に伴い、1口当たり発行価額145,176円にて、SMB C日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注4) 1口当たり発行価格122,313円(発行価額118,361円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 2023年11月1日に行った公募増資に伴い、1口当たり発行価額118,361円にて、SMB C日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注6) 2024年12月17日から2025年4月10日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(13,800口)については、2024年12月16日に開催された本投資法人の役員会決議に基づき、その全てを2025年4月30日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	前期 [2024年10月31日現在]		当期 [2025年4月30日現在]	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)
不動産	オフィスビル	都心5区	22,955	7.4	23,078	7.4
		東京23区 (都心5区を除く)	—	—	—	—
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	22,955	7.4	23,078	7.4
	レジデンス	都心5区	—	—	—	—
		東京23区 (都心5区を除く)	2,946	0.9	2,955	1.0
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	2,946	0.9	2,955	1.0
不動産 合計		25,901	8.3	26,033	8.4	
信託不動産	オフィスビル	都心5区	92,455	29.7	90,167	29.1
		東京23区 (都心5区を除く)	46,855	15.0	46,679	15.1
		東京周辺都市	8,962	2.9	9,142	2.9
		地方主要都市	30,078	9.7	26,170	8.4
		小計	178,352	57.2	172,159	55.5
	レジデンス	都心5区	52,336	16.8	52,207	16.8
		東京23区 (都心5区を除く)	11,328	3.6	13,615	4.4
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	1,924	0.6
		小計	63,664	20.4	67,747	21.9
信託不動産 合計		242,016	77.7	239,907	77.4	
不動産・信託不動産 合計		267,918	86.0	265,940	85.8	
優先出資証券	—	20,035	6.4	20,035	6.5	
預金等のその他資産	—	23,701	7.6	24,052	7.8	
資産合計 (注2)		—	311,655	100.0	310,028	100.0

(注1) 上表中の「保有総額」は、「不動産」及び「信託不動産」については取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額を、「優先出資証券」については取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2) 上表中の「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

	前期 [2024年10月31日現在]		当期 [2025年4月30日現在]	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	163,032	52.3	162,861	52.5
純資産総額	148,622	47.7	147,166	47.5
資産総額	311,655	100.0	310,028	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末（2025年4月30日）現在において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

特定資産 の種類	銘柄名	数量 (口)	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)		評価額 (注3)		対総資産 比率 (%) (注4)	種類別 投資比率 (%) (注5)
			金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
優先出資 証券	ユーディーエックス 特定目的会社優先出 資証券	53,580 (注6)	19,940	—	20,035	—	20,035	6.5	100.0

(注1) 「取得価格」は、当該優先出資証券の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」については、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

(注3) 「評価額」については市場価格のない株式等であるため、取得原価（取得価額に同じです。取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

(注4) 「対総資産比率」とは、本投資法人の2025年4月30日現在の資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注5) 「種類別投資比率」とは、本投資法人の2025年4月30日現在における優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注6) 本投資法人は「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル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する優先出資証券の総口数282,000口のうち53,580口（優先出資持分19.0%）を保有しています。

(注7) 本投資法人が保有する投資有価証券のうち、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。

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

ア. 投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末（2025年4月30日）現在における本投資法人の運用資産の概要を一覧表にまとめたものです。個別の保有不動産に関する損益状況（優先出資証券を除きます。）については、後記「イ. 投資資産の損益の状況」をご参照ください。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
オフィスビル	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	6,341	5,737	2.1	8,100	100.0	
		A02	ランディック第2新橋ビル (注5)	4,696	4,209	1.5	6,359	40.3	
		A03	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,439	0.6	3,340	100.0	
		A04	KN渋谷3	5,348	4,854	1.8	11,400	100.0	
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,129	1.7	7,710	100.0	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,280	3.4	10,500	100.0	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	5,011	1.6	5,240	100.0	
		A15	グランパーク (注6)	26,340	26,092	8.6	28,600	98.7	
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ (注7)	4,680	4,624	1.5	5,668	99.0	
		A18	品川シーズンテラス (注8)	18,687	18,182	6.1	17,800	100.0	
		A19	東京オペラシティビル (注9)	22,000	23,078	7.2	22,700	99.4	
		A20	アーバンネット内幸町ビル (注10)	5,640	5,604	1.8	6,108	98.9	
	東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミア東陽町ビル	4,310	3,383	1.4	3,040	100.0	
		B03	上野THビル	4,380	4,350	1.4	3,480	100.0	
		B04	五反田NTビル (注11)	4,100	3,978	1.3	3,430	100.0	
		B05	上野トーセイビル	5,900	4,904	1.9	8,070	100.0	
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	13,920	4.5	23,200	100.0	
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,303	1.6	6,800	100.0	
		B09	アーバンネット五反田NNビル	5,250	5,398	1.7	6,400	100.0	
		B10	アーバンネット中野ビル	6,400	6,440	2.1	6,520	100.0	
	東京周辺 都市	C01	プレミア横浜西口ビル	3,558	3,127	1.2	5,020	100.0	
		C02	かながわサイエンスパーク R & D 棟 (注12)	6,556	6,014	2.1	5,070	97.7	
	地方主要 都市	G03	アーバンネット静岡追手町ビル (注13)	1,628	1,522	0.5	1,752	100.0	
		G04	アーバンネット静岡ビル (注14)	1,119	1,065	0.4	1,208	97.5	
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	4,600	5,087	1.5	6,210	100.0	
		G06	アーバンネット四条烏丸ビル	9,700	9,744	3.2	10,500	100.0	
		G07	アーバンネット伏見ビル	8,750	8,751	2.9	9,730	100.0	
	オフィスビル小計				200,528	195,237	65.7	233,955	98.3

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,011	1.7	7,240	99.0	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,393	0.9	2,650	100.0	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,099	0.4	1,650	93.7	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	813	0.4	1,320	94.8	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,770	1.5	6,570	86.3	
		D09	プレミアムステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,693	0.7	2,140	98.8	
		D11	ラング・タワー京橋	927	736	0.3	1,430	96.7	
		D12	プレミアムステージ三田慶大前	1,580	1,346	0.5	2,290	95.3	
		D13	プレミアムロッソ	1,662	1,392	0.5	2,240	97.6	
		D14	プレミアムブラン代々木公園	2,330	1,839	0.8	3,300	95.5	
		D15	プレミアムステージ内神田	1,723	1,385	0.6	2,450	98.4	
		D16	プレミアムステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,182	0.5	2,170	97.1	
		D17	Walk赤坂	2,043	1,579	0.7	2,020	97.2	
		D18	プレミアムステージ芝公園	1,585	1,398	0.5	1,900	95.6	
		D19	MEW	1,556	1,211	0.5	1,570	100.0	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注15)	7,590	4,807	2.5	8,190	98.0	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,718	1.3	4,450	97.4	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	5,746	2.1	5,860	95.4	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注16)	5,500	3,898	1.8	7,170	97.7	
		D24	クレストコート原宿	4,500	4,243	1.5	6,670	98.2	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,456	0.5	2,640	97.4	
		D26	プレミアムステージ麻布十番	1,420	1,426	0.5	1,800	97.2	
		D27	プレミアムステージ笹塚	1,080	1,053	0.4	1,310	100.0	
		東京23区 (都心5区を除く)	E01	プレミアムステージ大崎	1,072	801	0.4	1,240	98.4
			E02	プレミアガーデン本郷	975	938	0.3	1,510	100.0
			E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,223	0.5	1,410	93.7
			E04	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,280	0.5	2,000	96.6
	E05		プレミアムステージ湯島	1,803	1,367	0.6	2,170	97.3	
	E06		プレミアムステージ駒込	1,830	1,351	0.6	2,380	98.7	
	E07		プレミアムステージ大塚	1,310	1,067	0.4	1,700	100.0	
	E08		プレミアムステージ本所吾妻橋	2,640	2,118	0.9	3,660	97.6	
	E09		プレミアムステージ両国	1,496	1,123	0.5	2,040	100.0	
E10	ガーデン板橋氷川町(注17)		2,820	2,955	0.9	2,990	98.0		
E11	ウエリスアイビー旗の台		2,235	2,343	0.7	2,590	100.0		
地方主要 都市	H01	ウエリスアイビー門戸厄神	1,800	1,924	0.6	1,930	99.4		
レジデンス小計				84,909	70,702	27.8	104,650	97.1	
オフィス・レジデンス小計				285,438	265,940	93.5	338,605	97.9	
その他	—	Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(注18)	19,940	20,035	6.5	20,035	—	
合計				305,378	285,975	100.0	358,640	97.9	

(注1) 「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。なお、優先出資証券の「貸借対照表計上額」については取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。

(注3) 「投資比率」とは、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいいます。

(注4) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本不

動産研究所作成の報告書によります。)を記載しています。

なお、各評価機関による評価対象物件(物件番号で表示しています。)は以下のとおりです。

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：A10、A15、A18、B02～B05、B09、G05、D12、D14、D16、D18～D19、D25、E04～E06、E10

一般財団法人日本不動産研究所：A01～A05、A11、A17、A19～A20、B06～B07、B10、C01～C02、G03～G04、G06～G07、D01～D02、D04～D05、D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、D26～D27、E01～E03、E07～E09、E11、H01

また、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の「期末算定価額」は取得価額を記載しています。

- (注5) ランディック第2新橋ビルの「取得価格」及び「期末算定価格」については、当期中の2025年2月28日付けで、同物件に係る土地及び建物を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分(33.34%)を譲渡しているため、譲渡した不動産信託受益権の準共有持分(33.34%)に相当する価格を控除した金額を記載しています。
- (注6) グランパークの「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(34.2%)を掛け合わせた実質的な持分割合(29.580093%)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) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの「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8) 品川シーズンテラスの「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。
また、合意により2022年3月3日付けで信託借地権の一部を譲渡しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る取得価格から当該譲渡した信託借地権に相当する取得価格を控除した金額を記載しています。
- (注9) 東京オペラシティビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有す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10) アーバンネット内幸町ビルの「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専有部分全体の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を記載しています。
- (注11) 五反田NTビルの「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12) かながわサイエンスパーク R&D棟の「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13) アーバンネット静岡追手町ビルの「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) アーバンネット静岡ビルの「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15) 芝浦アイランド エアタワーの「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16) 芝浦アイランド ブルームタワーの「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17) ガーデン板橋氷川町の「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10,000分の4,812)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18) 当該優先出資証券の概要については前記「①投資有価証券の主要銘柄」をご参照ください。
- (注19) 本投資法人の運用資産のうち、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ではありません。
- (注20) 本投資法人の運用資産(優先出資証券を除きます。)は、全て賃貸用資産です。

イ. 投資資産の損益の状況

個別の保有不動産に関する損益状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）											賃貸事業損益 ② (注5)	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注6)
		賃貸事業収益			賃貸事業費用										
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費 (注1)	水道 光熱費	公租 公課 (注2)	修繕費 (注3)	減価 償却費 ①	その他 支出 (注4)					
A01	ランディック新橋ビル	197	178	18	92	18	9	29	6	25	1	105	130	4.6	
A02	ランディック第2新橋ビル(注7)	134	83	50	72	13	9	19	1	28	1	62	90	3.1	
A03	プレミア道玄坂ビル	90	79	10	35	7	4	6	5	11	0	54	66	9.2	
A04	KN渋谷3	262	210	51	126	22	33	17	18	30	3	135	166	6.8	
A05	高田馬場センタービル	229	190	38	115	27	15	22	2	45	2	114	159	7.7	
A10	アーバンネット三田ビル	328	305	22	157	34	20	41	6	51	2	171	223	4.3	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注8)										70	103	4.1	
A15	グランパーク	1,053	933	120	485	130	149	42	54	99	10	567	667	5.1	
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	(注9)										67	76	3.3	
A18	品川シーズンテラス	(注9)										228	310	3.4	
A19	東京オペラシティビル	(注9)										359	502	4.4	
A20	アーバンネット内幸町ビル	(注9)										72	85	3.0	
B02	プレミア東陽町ビル	99	85	13	84	10	10	8	37	15	1	14	29	1.8	
B03	上野THビル	132	116	16	71	13	9	9	8	12	17	61	73	3.4	
B04	五反田NTビル	101	89	11	51	10	6	9	8	14	1	50	64	3.2	
B05	上野トーセイビル	202	179	23	102	13	12	13	37	23	1	100	123	5.0	
B06	アーバンネット池袋ビル	759	646	112	371	78	72	36	2	175	5	388	564	8.1	
B07	アーバンネット大森ビル	251	238	12	128	32	16	19	6	50	2	122	172	8.0	
B09	アーバンネット五反田NNビル	194	178	16	101	21	16	21	9	30	2	93	123	4.6	
B10	アーバンネット中野ビル	(注8)										109	126	3.9	
C01	プレミア横浜西口ビル	158	136	22	80	14	11	12	6	35	1	77	113	7.3	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	417	346	71	404	61	86	34	95	124	2	13	137	4.6	
G02	NTTクレド岡山ビル(注10)	203	156	46	204	51	33	25	29	44	20	△1	43	3.3	
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	107	93	13	55	16	7	5	5	19	0	51	70	9.3	
G04	アーバンネット静岡ビル	74	67	6	44	13	5	5	9	10	0	30	40	7.6	
G05	アーバンエース肥後橋ビル	248	217	31	196	38	24	22	62	48	1	51	100	3.9	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ② (注5)	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注6)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費 (注1)	水道 光熱費	公租 公課 (注2)	修繕費 (注3)	減価 償却費 ①	その他 支出 (注4)					
G06	アーバンネット 四条烏丸ビル	452	392	60	286	84	36	64	39	23	37	165	189	3.9	
G07	アーバンネット 伏見ビル	306	273	33	114	36	27	27	0	19	1	192	212	4.9	
オフィスビル 計		8,725	7,660	1,064	5,193	1,150	867	684	644	1,235	611	3,532	4,767	4.9	
D01	パークアクセス 四谷ステージ	167	157	10	67	21	1	8	7	25	3	99	125	6.2	
D02	パークアクセス 明 治神宮前	58	55	3	26	5	1	3	8	6	1	31	37	3.2	
D04	キャビンアリーナ 赤坂	43	40	3	13	4	0	1	1	5	0	30	35	6.5	
D05	キャビンアリーナ 南青山	36	35	1	16	3	0	2	2	7	0	19	26	6.6	
D08	六本木グリーンテ ラス	145	143	2	65	13	1	8	13	24	3	80	104	5.6	
D09	プレミアステージ 芝公園II	60	56	4	24	6	0	3	3	9	0	36	46	5.5	
D11	ラング・タワー 京橋	36	35	1	15	3	0	1	2	5	0	21	27	7.5	
D12	プレミアステージ 三田慶大前	53	52	1	17	4	0	2	3	6	1	36	42	6.3	
D13	プレミアロッソ	61	54	7	26	6	1	3	5	9	1	34	44	6.4	
D14	プレミアブラン 代々木公園	75	71	3	33	6	0	3	6	15	1	41	56	6.2	
D15	プレミアステージ 内神田	62	57	4	25	5	1	2	4	8	1	36	45	6.6	
D16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	48	46	2	18	5	0	1	2	7	0	30	38	6.5	
D17	Walk 赤坂	57	51	5	28	6	0	3	3	12	2	28	41	5.2	
D18	プレミアステージ 芝公園	45	43	2	22	6	0	2	3	8	2	22	31	4.5	
D19	MEW	40	35	4	17	3	0	2	0	9	0	23	32	5.4	
D20	芝浦アイランド エアタワー	383	345	37	354	59	11	16	128	79	58	29	109	4.6	
D21	ストーリー赤坂	104	93	11	46	10	2	7	2	17	5	58	76	4.1	
D22	ルネ新宿御苑タ ワー	195	171	24	134	36	5	11	29	48	2	61	110	3.8	
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	309	287	22	191	43	5	13	33	57	37	117	175	9.0	
D24	クエストコート 原宿	156	146	10	61	17	3	7	8	23	1	94	118	5.6	
D25	アーバンコート 市ヶ谷	66	64	2	49	8	0	3	24	11	0	17	28	4.0	
D26	プレミアステージ 麻布十番	40	36	4	17	4	0	1	4	5	0	22	28	4.0	
D27	プレミアステージ 笹塚	34	30	3	14	3	0	1	2	5	0	19	25	4.8	
E01	プレミアステージ 大崎	38	35	3	15	4	0	1	2	5	0	23	29	7.2	
E02	プレミアガーデン 本郷	37	32	4	20	4	0	2	7	3	1	16	20	4.4	

(単位：百万円)

物件名称		当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ② (注5)	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注6)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費 (注1)	水道 光熱費	公租 公課 (注2)	修繕費 (注3)	減価 償却費 ①	その他 支出 (注4)					
E03	プレミアグランデ 馬込	46	43	3	22	4	0	2	4	8	2	23	32	5.3	
E04	プレミアノッツェ 祐天寺	46	42	3	22	4	0	2	6	8	0	23	32	5.0	
E05	プレミアステージ 湯島	53	51	2	30	7	0	2	6	11	1	22	34	5.0	
E06	プレミアステージ 駒込	57	52	5	27	6	0	2	4	11	1	30	41	6.1	
E07	プレミアステージ 大塚	44	43	1	17	4	0	1	2	7	1	27	34	6.4	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	87	81	5	35	8	0	4	6	14	1	51	66	6.3	
E09	プレミアステージ 両国	51	47	3	20	4	0	2	1	10	0	30	40	7.3	
E10	ガーデン板橋氷川 町	83	76	6	28	9	0	0	5	13	0	54	67	4.6	
E11	ウエリスアイビー 旗の台 (注11)	20	19	0	9	0	—	0	—	8	0	10	18	4.7	
H01	ウエリスアイビー 門戸厄神 (注12)	32	22	9	25	10	0	0	1	9	2	7	16	5.2	
レジデンス 計		2,884	2,660	224	1,568	357	47	136	353	527	145	1,316	1,844	5.2	
合計		11,610	10,321	1,288	6,761	1,508	914	820	998	1,762	756	4,849	6,612	5.0	

(注1) 「建物管理委託報酬(プロパティ・マネジメント業務報酬)」、「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれています。

(注2) 固定資産税、都市計画税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しています。但し、保有する不動産のうち、各営業期間毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入していません。

(注3) 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的が発生する金額ではないことなどから、対象期間における修繕費が、保有不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

(注4) 「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれています。

(注5) 「賃貸事業損益」は、各保有不動産の「賃貸事業収益」から各保有不動産に直接かかる「賃貸事業費用」を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用に含まれていません。

(注6) 「NOI利回り」については以下の算式により算出しています。

①個別物件について

$$\text{NOI利回り} = [\text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各物件に係る当期のNOI} \times 2$$

(但し、期中売買物件については当期のNOI×365/期中保有日数)

$$** \text{投資価額} = \text{各物件に係る当期末帳簿価額}$$

(但し、売却物件については当期末帳簿価額に代えて売却時帳簿価額で算出)

②「オフィスビル 計」、「レジデンス 計」及び「合計」について

$$\text{NOI利回り} = [\text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期のNOI合計額} \times 2$$

$$** \text{投資価額} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期末帳簿価額合計額}$$

(注7) ランディック第2新橋ビルについては、当期中の2025年2月28日付けで、同物件に係る土地及び建物を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分(33.34%)を売却しており、当期の営業日数のうち62日については、当該売却後の準共有持分(66.66%)に係る損益を計上しています。

(注8) ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないこと、その他やむを得ない事由から記載していません。

(注9) 共有者又は準共有者等から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

(注10) NTTクレド岡山ビルについては、当期中の2025年3月6日付けで売却しており、当期の営業日数は125日となります。

(注11) ウェリスアイビー旗の台については、当期中の2025年2月28日付けで取得(取得価格 2,235百万円)しており、当期の営業日数は62日となります。

(注12) ウェリスアイビー門戸厄神については、当期中の2025年2月28日付けで取得(取得価格 1,800百万円)しており、当期の営業日数は62日となります。

(3) 保有不動産の資本的支出

①資本的支出の予定

本投資法人の保有不動産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には会計上費用に計上される部分も含まれている可能性があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	消防設備改修工事	自 2025年5月 至 2025年10月	124,000	—	—
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	衛生設備等改修工事	自 2025年9月 至 2025年10月	62,685	—	—
上野THビル	東京都文京区	空調設備改修工事	自 2025年5月 至 2025年10月	61,950	—	—
アーバンネット中野ビル	東京都中野区	昇降機設備改修工事	自 2024年12月 至 2025年10月	45,985	—	—
高田馬場センタービル	東京都新宿区	電気設備改修工事	自 2025年1月 至 2025年10月	36,200	—	—
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	電気設備改修工事	自 2024年12月 至 2025年10月	36,200	—	—
東京オペラシティビル	東京都新宿区	昇降機設備改修工事	自 2025年4月 至 2025年9月	31,303	—	—
プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	空調設備改修工事	自 2025年7月 至 2025年10月	30,329	—	—
アーバンネット四条烏丸ビル	京都府京都市下京区	防犯設備改修工事	自 2025年10月 至 2025年10月	27,960	—	—
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	空調換気設備改修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	27,754	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,476,133千円であり、当期費用に区分された修繕費998,425千円と合わせ、2,474,558千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額(千円)
アーバンコート市ヶ谷	東京都新宿区	外壁屋上防水工事	自 2024年11月 至 2024年12月	116,364
かながわサイエンスパーク R&D棟	神奈川県川崎市高 津区	衛生設備等改修工事	自 2024年6月 至 2025年2月	80,006
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	空調熱源設備改修工 事	自 2024年7月 至 2025年3月	66,321
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	昇降機設備改修工事	自 2024年6月 至 2025年4月	63,688
アーバンネット五反田NN ビル	東京都品川区	衛生設備等改修工事	自 2025年3月 至 2025年4月	56,402
かながわサイエンスパーク R&D棟	神奈川県川崎市高 津区	衛生設備改修工事	自 2024年3月 至 2025年2月	49,824
かながわサイエンスパーク R&D棟	神奈川県川崎市高 津区	空調設備改修工事	自 2024年3月 至 2025年2月	46,514
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	空調換気設備改修工 事	自 2024年9月 至 2025年4月	41,438
かながわサイエンスパーク R&D棟	神奈川県川崎市高 津区	地下駐車場改修工事	自 2024年2月 至 2024年12月	34,867
東京オペラシティビル	東京都新宿区	昇降機設備改修工事	自 2024年4月 至 2025年3月	33,352
KN渋谷3	東京都渋谷区	エントランス改修工 事	自 2025年2月 至 2025年4月	30,746
上野THビル	東京都文京区	空調設備改修工事	自 2025年1月 至 2025年4月	30,226
東京オペラシティビル	東京都新宿区	昇降機設備改修工事	自 2024年12月 至 2025年3月	29,120
かながわサイエンスパーク R&D棟	神奈川県川崎市高 津区	空調設備改修工事	自 2024年4月 至 2024年11月	27,699
東京オペラシティビル	東京都新宿区	昇降機設備改修工事	自 2024年7月 至 2025年3月	26,372
かながわサイエンスパーク R&D棟	神奈川県川崎市高 津区	空調設備改修工事	自 2024年8月 至 2025年2月	25,335
かながわサイエンスパーク R&D棟	神奈川県川崎市高 津区	消火設備改修工事	自 2024年6月 至 2025年2月	22,056
その他の工事等				695,795
合計				1,476,133

③長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

(単位：千円)

項目	営業期間	前期 〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕	当期 〔自 2024年11月1日 至 2025年4月30日〕
当期首積立金残高		648,116	662,439
当期積立額		14,323	18,332
当期積立金取崩額		—	33,987
次期繰越額		662,439	646,784

(4) 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人の保有不動産については、株式会社竹中工務店により地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

次の表は、当期末（2025年4月30日現在）における本投資法人の資産運用に係るPML値を一覧表にまとめたものです。

本書においてPML値の定義については以下のとおりです。

すなわち、個別物件のPML値（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震（PME＝Probable Maximum Earthquake：再現期間475年＝50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震）が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費（＝再調達価格）に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率（被害総額／全建物の再調達価格）を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

用途	物件名称		PML値 (%)
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	10.6
	A02	ランディック第2新橋ビル	12.9
	A03	プレミアム道玄坂ビル	5.5
	A04	KN渋谷3	10.6
	A05	高田馬場センタービル	2.0
	A10	アーバンネット三田ビル	7.2
	A11	アーバンネット麻布ビル	10.5
	A15	グランパーク	12.0
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	8.6
	A18	品川シーズンテラス	4.7
	A19	東京オペラシティビル	9.0
	A20	アーバンネット内幸町ビル	8.5
	B02	プレミアム東陽町ビル	16.2
	B03	上野THビル	12.8
	B04	五反田NTビル	14.3
	B05	上野トーセイビル	10.7
	B06	アーバンネット池袋ビル	13.0
	B07	アーバンネット大森ビル	6.8
	B09	アーバンネット五反田NNビル	9.7
	B10	アーバンネット中野ビル	10.1
	C01	プレミアム横浜西口ビル	10.2
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル	9.0
	G04	アーバンネット静岡ビル	9.0
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	6.3
	G06	アーバンネット四条烏丸ビル	2.5
	G07	アーバンネット伏見ビル	12.9

用途	物件名称		PML値 (%)
レジデンス	D01	パークアクセス四谷ステージ	7.4
	D02	パークアクセス明治神宮前	9.9
	D04	キャビンアリーナ赤坂	10.1
	D05	キャビンアリーナ南青山	11.2
	D08	六本木グリーンテラス	10.3
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	11.5
	D11	ラング・タワー京橋	12.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前	14.3
	D13	プレミアロッソ	14.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	13.1
	D15	プレミアステージ内神田	13.8
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1
	D17	Walk赤坂	13.9
	D18	プレミアステージ芝公園	16.1
	D19	MEW	13.9
	D20	芝浦アイランド エアタワー	11.2
	D21	ストーリー赤坂	11.7
	D22	ルネ新宿御苑タワー	7.2
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー	10.0
	D24	クエストコート原宿	12.7
	D25	アーバンコート市ヶ谷	12.0
	D26	プレミアステージ麻布十番	14.6
	D27	プレミアステージ笹塚	10.5
	E01	プレミアステージ大崎	12.1
	E02	プレミアガーデン本郷	12.1
	E03	プレミアグランデ馬込	15.7
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	13.6
	E05	プレミアステージ湯島	17.2
	E06	プレミアステージ駒込	18.0
	E07	プレミアステージ大塚(注)	22.5
	E08	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7
	E09	プレミアステージ両国	12.8
	E10	ガーデン板橋氷川町	7.5
	E11	ウエリスアイビー旗の台	12.6
H01	ウエリスアイビー門戸厄神	5.4	
ポートフォリオ全体			8.5

(注) 本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて地震PML値が20%以上の物件については耐震補強工事等が条件となっているため、プレミアステージ大塚については、コスト等を勘案し、再調達価格の2.5%（PML値が20%を超過する部分）に相当する金額を支払限度額とした地震保険を付保しています。

(5) 稼働率の推移(注1)

当期の稼働率推移は以下のとおりです。

用途	番号	物件名	当期(2024年11月1日~2025年4月30日)						
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日	
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	92.7	92.7	92.7	100.0	100.0	100.0	
	A02	ランディック第2新橋ビル(注2)	40.3	40.3	40.3	40.3	40.3	40.3	
	A03	プレミアム道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A04	KN渋谷3	92.9	92.9	92.9	92.9	100.0	100.0	
	A05	高田馬場センタービル	88.8	91.1	100.0	100.0	97.7	100.0	
	A10	アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A11	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A15	グランパーク(注3)	97.6	98.7	98.5	98.7	98.7	98.7	
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注4)	98.9	98.9	99.0	99.0	99.0	99.0	
	A18	品川シーズンテラス(注5)	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A19	東京オペラシティビル(注6)	98.8	98.1	99.1	99.1	99.4	99.4	
	A20	アーバンネット内幸町ビル(注7)	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	
	B02	プレミアム東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B03	上野THビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B04	五反田NTビル(注8)	95.3	95.3	95.3	95.3	95.3	100.0	
	B05	上野トーセイビル	89.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B06	アーバンネット池袋ビル	96.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B07	アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B09	アーバンネット五反田NNビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B10	アーバンネット中野ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C01	プレミアム横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注9)	92.2	96.8	96.8	97.4	97.4	97.7	
	G02	NTTクレド岡山ビル(注10)	94.2	94.9	94.9	94.9	—	—	
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注11)	97.9	97.9	97.9	97.9	97.9	100.0	
	G04	アーバンネット静岡ビル(注12)	97.5	97.5	96.3	97.5	97.5	97.5	
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	G06	アーバンネット四条烏丸ビル	98.3	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	
	G07	アーバンネット伏見ビル	96.9	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	
			オフィスビル計	95.4	96.4	96.9	97.8	98.1	98.3

用途	番号	物件名	当期 (2024年11月1日～2025年4月30日)					
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
レジ デ ン ス	D01	パークアクシス四谷ステージ	95.3	96.8	98.0	98.5	98.1	99.0
	D02	パークアクシス明治神宮前	96.2	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0
	D04	キャビンアリーナ赤坂	96.9	100.0	100.0	96.8	93.7	93.7
	D05	キャビンアリーナ南青山	100.0	100.0	97.9	92.7	96.9	94.8
	D08	六本木グリーンテラス	97.6	89.3	89.3	87.2	87.2	86.3
	D09	プレミアムステージ芝公園Ⅱ	97.6	96.4	97.6	99.0	98.8	98.8
	D11	ラング・タワー京橋	96.5	96.5	96.5	98.2	100.0	96.7
	D12	プレミアムステージ三田慶大前	98.1	98.1	98.1	100.0	98.4	95.3
	D13	プレミアムロッソ	95.7	95.7	97.0	97.0	97.0	97.6
	D14	プレミアムブラン代々木公園	98.2	100.0	98.0	98.4	96.8	95.5
	D15	プレミアムステージ内神田	97.8	96.4	100.0	100.0	98.4	98.4
	D16	プレミアムステージ市ヶ谷河田町	93.7	90.4	96.7	96.7	98.4	97.1
	D17	Walk赤坂	89.2	95.4	95.4	100.0	100.0	97.2
	D18	プレミアムステージ芝公園	93.3	90.9	93.3	95.6	95.6	95.6
	D19	MEW	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注13)	96.9	97.3	97.9	97.9	98.0	98.0
	D21	ストーリー赤坂	93.5	95.8	97.4	98.1	98.1	97.4
	D22	ルネ新宿御苑タワー	95.0	95.6	96.8	96.6	96.5	95.4
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注14)	98.3	98.6	98.4	98.0	97.8	97.7
	D24	クエストコート原宿	96.5	96.5	98.0	98.4	96.7	98.2
	D25	アーバンコート市ヶ谷	94.8	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4
	D26	プレミアムステージ麻布十番	94.4	97.2	97.2	100.0	94.4	97.2
	D27	プレミアムステージ笹塚	98.3	96.5	98.2	96.4	98.2	100.0
	E01	プレミアムステージ大崎	100.0	98.4	100.0	98.4	98.4	98.4
	E02	プレミアガーデン本郷	85.5	93.1	93.1	93.1	93.1	100.0
	E03	プレミアグランデ馬込	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	93.7
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	96.6	90.8	94.2	100.0	96.6	96.6
	E05	プレミアムステージ湯島	96.4	95.3	95.5	95.3	97.8	97.3
	E06	プレミアムステージ駒込	96.0	100.0	97.4	94.7	100.0	98.7
	E07	プレミアムステージ大塚	98.5	97.0	95.4	97.0	100.0	100.0
	E08	プレミアムステージ本所吾妻橋	97.0	98.2	96.4	97.0	98.1	97.6
	E09	プレミアムステージ両国	96.5	97.7	98.9	97.7	100.0	100.0
	E10	ガーデン板橋氷川町(注15)	98.1	98.4	97.1	99.1	95.9	98.0
	E11	ウエリスアイビー旗の台(注16)	—	—	—	100.0	100.0	100.0
H01	ウエリスアイビー門戸厄神(注17)	—	—	—	86.8	92.5	99.4	
レジデンス計			96.5	96.7	97.2	97.1	97.1	97.1
オフィスビル・レジデンス合計			95.7	96.5	97.0	97.6	97.7	97.9

(注1) 本表の稼働率は、[総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100]の式により算出しています。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報については、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。

(注2) ランディック第2新橋ビルについては、当期中の2025年2月28日付けで信託受益権の準共有持分(33.34%)を譲渡しています。そのため、同物件の2025年2月末日以降の稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権に係る準共有持分(66.66%)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3) グランパークの稼働率については、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(34.2%)を掛け合わせた実質的な持分割合(29.580093%)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4) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの稼働率については、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5) 品川シーズンテラスの稼働率については、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6) 東京オペラシティビルの稼働率については、本投資法人が保有す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7) アーバンネット内幸町ビルの稼働率については、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専有部分全体の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を記載しています。
 - (注8) 五反田NTビルの稼働率については、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9) かながわサイエンスパークR&D棟の稼働率については、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10) NTTクレド岡山ビルについては、当期中の2025年3月6日付けで譲渡しています。また、同物件の稼働率については、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せん。
 - (注11) アーバンネット静岡追手町ビルの稼働率については、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12) アーバンネット静岡ビルの稼働率については、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) 芝浦アイランド エアタワーの稼働率については、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14) 芝浦アイランド ブルームタワーの稼働率については、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15) ガーデン板橋氷川町の稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合10,000分の4,812）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) ウェリスアイビー旗の台については、当期中の2025年2月28日付けで取得しています。
 - (注17) ウェリスアイビー門戸厄神については、当期中の2025年2月28日付けで取得しています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有する不動産等の資産において、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上）を占める物件の概要は以下のとおりです。

(2025年4月30日現在)

物件番号	物件名称	テナント総数 (注1)	賃料合計 (月額) (注2)	総賃貸面積 (注3)	総賃貸可能面積 (注3)
A19	東京オペラシティビル	106	非開示	26,330.00㎡	26,494.46㎡

- (注1) 本投資法人は、建物4階から6階の展示場部分についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との間でパス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、当該展示場部分については、エンドテナント（転借人）の数をテナントの数に算入して記載しています。
- (注2) 共有者等から賃料合計（月額）を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
- (注3) 本物件の「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、本物件全体の総賃貸面積及び総賃貸可能面積に、本投資法人が保有す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面積を記載しています。

(7) 主要テナントに関する情報

2025年4月30日現在において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(2025年4月30日現在)

テナントの名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
株式会社ドコモCS	アーバンネット池袋ビル アーバンネット五反田NNビル	11,227.94	3.5
株式会社NTTファシリティーズ	アーバンエース肥後橋ビル グランパーク	9,798.24	3.1
株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	アーバンネット大森ビル	7,488.86	2.4
株式会社東京リーガルマインド	アーバンネット中野ビル	7,139.84	2.2
NTTファイナンス株式会社	アーバンネット池袋ビル 品川シーズンテラス	6,679.60	2.1
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	グランパーク	6,423.83	2.0
株式会社ミライト・ワン	アーバンネット五反田NNビル プレミア東陽町ビル	5,325.69	1.7
東日本電信電話株式会社	東京オペラシティビル	5,159.93	1.6
株式会社NTT ExCパートナー	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	1.5
株式会社NTTデータ	アーバンネット三田ビル 東京オペラシティビル	4,581.32	1.4
合 計		68,626.31	21.6

(注1) 本表の賃貸面積には、事務所等として賃貸借を行っている面積のみを記載しており、倉庫や駐車場等として賃貸している面積及び当該テナントに対する上記以外のレジデンスの賃貸面積は含めていません。

(注2) 本表において「面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合を指します。

(注3) 本表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社（第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人）である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転賃借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結しているPM会社は以下のとおりです。

PM会社	マスターリース契約による賃貸面積 (㎡)	対レジデンス総賃貸可能面積比率 (%) ※1	対総賃貸可能面積比率 (%) ※2
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	41,513.41	36.8	12.8
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	31,387.19	27.8	9.7
NTTアーバンバリューサポート株式会社	24,805.46	22.0	7.6
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	3,886.97	3.4	1.2
株式会社S-FITパートナーズ	3,824.15	3.4	1.2
株式会社学生情報センター	2,937.93	2.6	0.9
スターツアメンティエ株式会社	2,215.68	2.0	0.7
合 計	110,570.79	97.9	34.1

※1 本表において「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）のうちレジデンスの総賃貸可能面積（グランパークの住宅部分3,886.97㎡を含み、クエストコート原宿の事務所部分1,261.58㎡を除きます。）の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

※2 本表において「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）に係る総賃貸可能面積の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

以 上