

 NTT都市開発リート投資法人 (証券コード: 8956)

# 第39期 決算説明資料

(2022年4月期)

---

## 第39期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ 工事の状況	P.18
■ 外部成長の状況(第39期)	P.03	■ 財務状況	P.19
■ アーバンネット内幸町ビルの概要	P.04	■ 返済スケジュール	P.20
■ 継続的な物件入替によるポートフォリオの質的向上	P.05	■ 有利子負債/格付の状況	P.21
■ 資産規模の推移	P.06	■ 含み損益の推移	P.22
■ ポートフォリオの状況	P.07	■ 期末算定価額の分析	P.23
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.08	■ 分配金増減分析: 第39期(2022年4月期)	P.24
■ アーバンネット五反田NNビルのリーシング状況について	P.09	■ 分配金増減分析: 第40期(2022年10月期)・第41期(2023年4月期)	P.25
■ オフィス賃料改定動向(入替時)	P.10	■ 第40期・第41期 業績予想の前提(稼働率)	P.26
■ オフィス賃料改定動向(更新時)	P.11	■ 業績推移	P.27
■ オフィス賃料分析(首都圏)	P.12	■ 環境への取り組み	P.28
■ オフィス契約更新スケジュール(首都圏)	P.13	■ 社会への取り組み	P.29
■ オフィステナントの状況	P.14	■ ガバナンスへの取り組み	P.30
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.15		
■ レジデンス賃料改定動向(入替時)	P.16		
■ レジデンス賃料改定動向(更新時)	P.17		

- 公募増資時に発表した物件売買に加え、創出したレバレッジによる取得余力活用によりオフィスビル1物件を追加で取得。
- 既存物件のリーシングも想定より進捗した結果、第39期実績分配金は当初予想比で+79円の4,054円にて着地。

## 公募増資 外部成長

- 期初に第7回公募増資を実施し約123億円を調達。
  - ①NTT都市開発より東京オペラシティビルを取得、外部にスフィアタワー天王洲を売却(2021年11月~12月)
  - ②増資発表時の取引①に加え、さらにNTT都市開発よりアーバンネット内幸町ビルを取得(2022年3月)
- ⇒資産規模(前期末比):2,726億円(+126億円) 売却益:22億円

P.3~ P.7

## 内部成長

- 期中平均稼働率(前期比):95.0%(+1.5%)
  - オフィス 94.5% (+1.5%)
  - レジデンス 95.9% (+1.5%)
- 期末稼働率(前期末比):96.3%(+2.5%)
  - オフィス 96.2% (+2.8%)
  - レジデンス 96.6% (+1.9%)
- 月額賃料ネット増減率
  - オフィス 入替時 -3.5% 更新時 +0.1%
  - レジデンス 入替時 +5.1% 更新時 +0.1%

P.8~ P.18

## 財務戦略

- LTV(総資産ベース):45.5%(前期比-1.9%)
- 取得余力(総資産LTV50%前提):約250億円

P.19~ P.23

## 分配金

- 1口当たり分配金(第39期実績):4,054円(前期比+924円、業績予想比\*1+79円)
- 1口当たり分配金(第40期予想):2,730円(前期比-1,324円、業績予想比\*1-円)
- 1口当たり分配金(第41期予想):2,680円(前期比-50円)

P.24~ P.27

\*1 「業績予想」とは、2021年12月15日付「2021年10月期 決算短信(REIT)」において開示した第39期及び第40期の分配金の予想を指します。

- (2021年11～12月)増資及びスフィアタワー天王洲売却による調達資金を活用し、NTT都市開発より東京オペラシティビルを取得。
- (2022年3月)増資により創出した取得余力を活用し、NTT都市開発よりアーバンネット内幸町ビルを取得。

## 《公募増資発表時の取引》

	スフィアタワー天王洲 (2021年12月10日売却)	東京オペラシティビル (2021年11月2日取得)	アーバンネット内幸町ビル (2022年3月28日取得)
売却物件			
所在地	品川区東品川	新宿区西新宿	港区新橋
売却先	国内法人	NTT都市開発	NTT都市開発
用途	事務所・店舗	事務所、店舗、音楽堂、美術館、展示場	事務所
売却価格	18,000百万円	22,000百万円	5,640百万円
売却時鑑定評価額	17,600百万円	23,100百万円	6,156百万円
売却益	2,231百万円		
NOI/年 *1	672百万円	1,186百万円	168百万円
NOI利回り *1	4.3%	5.4%	3.0%
築年数 *2	28.6年	25.3年	2.7年
稼働率 *3	98.6%	95.2%	98.9%

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

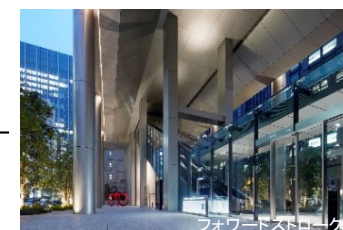
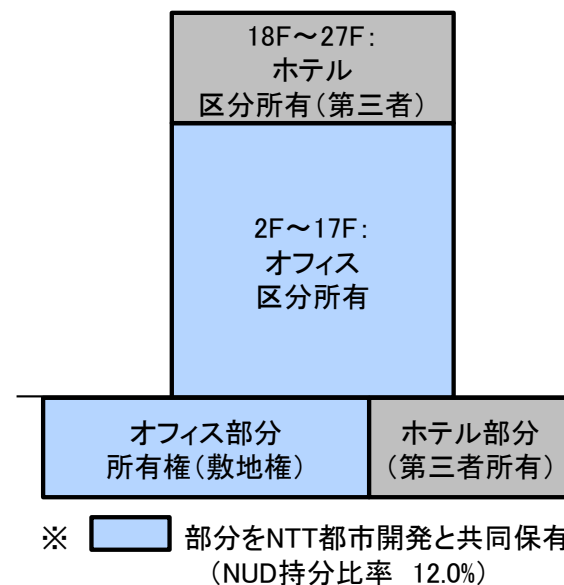
\*2 築年数については売買契約締結時点を基準日として算定しています。

\*3 稼働率については売買契約を締結した日が属する月末時点を基準日として算定しています。

- スポンサーとの連携強化の一環として、NTT都市開発が開発した都心部築浅複合型ビルの取得。
- NTT都市開発とオフィスエリア持分を共同保有。NTTグループの再開発計画 \*1が進む日比谷エリアでのプレゼンス向上を図る。



## 「アーバンネット内幸町ビル」の所有形態



## 立地特性

- JR4路線、地下鉄3路線、新交通ゆりかもめ等、複数の路線が利用可能で、主要都心部及び新幹線・空港へのアクセスが良好。
- 今後、再開発が予定されている「内幸町一丁目街区」に近接しており、将来のエリア発展性も期待できる立地。

## 物件特性

- 地上27階、延床面積36,100㎡、基準階面積330坪の大型オフィス・ホテル複合施設。1階には緑豊かなピロティを設け、周辺エリアの人々に憩いの空間を提供。
- 自然光あふれる4面採光を実現し、BCP面でも制震構造の採用や異系統2回線受電方式など高い水準を備え、快適で知的生産性・事業継続性に優れたオフィスを提供。
- 最新の環境技術を取り入れ、再生可能エネルギー100%適用の環境配慮型ビル。

\*1 <NTTグループの日比谷エリア再開発についての参考ニュースリリース>

NTTアーバンソリューションズ「都心最大級延床約110万m2、日比谷公園と一体となった比類なき街づくり「TOKYO CROSS PARK構想」を発表」(2022年3月24日発表)

<https://www.ntt-us.com/news/2022/03/news-220324-01.html>

- 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、平均築年数の若返り及びNTTグループの強みをより活かせるアセットとの入替を意識し、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の安定性向上を図る。

## 《2020年以降の物件入替》

取得(取得価格合計:510.0億円)

	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 *3	東京オペラシティビル	アーバンネット 内幸町ビル
取得価格	46.8億円	187.2億円	220.0億円	56.4億円
鑑定評価額	51.1億円	188.3億円	231.0億円	61.5億円
鑑定NOI利回り	3.0%	3.5%	5.4%	3.0%
築年数 *2	4.2年	6.2年	25.3年	2.7年

売却(売却価格合計:281.7億円)

	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
売却価格	17.7億円	55.5億円	28.5億円	180.0億円
鑑定評価額	17.7億円	55.3億円	15.2億円	176.0億円
NOI利回り *1	6.0%	5.7%	1.1%	4.3%
築年数 *2	26.5年	33.6年	18.4年	28.6年

## 《物件入替の効果》

### 1. NOIの増加

譲渡資産	取得資産
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ NOI/年 *1 993百万円</li> <li>□ NOI利回り *1 4.4%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 鑑定NOI/年 2,144百万円</li> <li>□ 鑑定NOI利回り 4.2%</li> </ul>

### 2. 平均築年数の若返り

譲渡資産	取得資産
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 平均築年数 *2 28.4年</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 平均築年数 *2 13.8年</li> </ul>

### 3. 売却益の実現

2020年10月期	2021年4月期	2021年10月期	2022年4月期
191百万円	1,921百万円	1,163百万円	2,231百万円

### 4. 内部留保の実施

2022年4月期末残高
1,111百万円

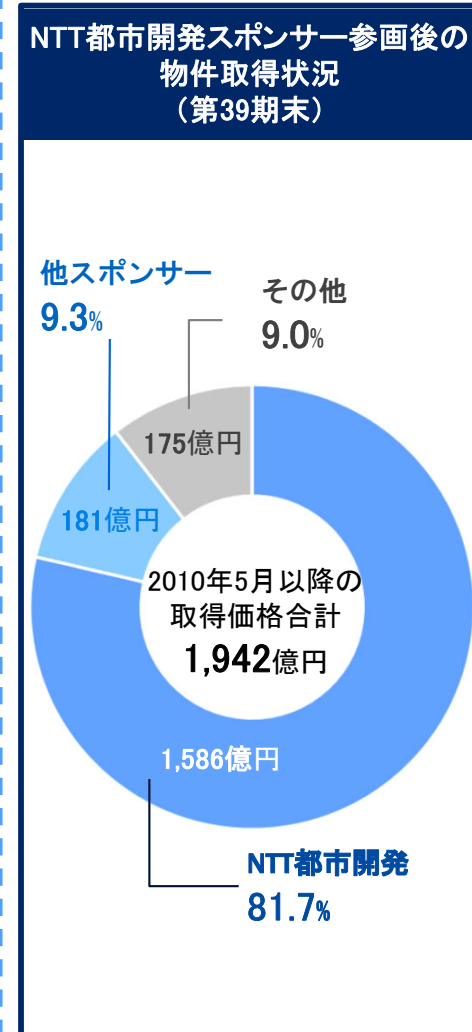
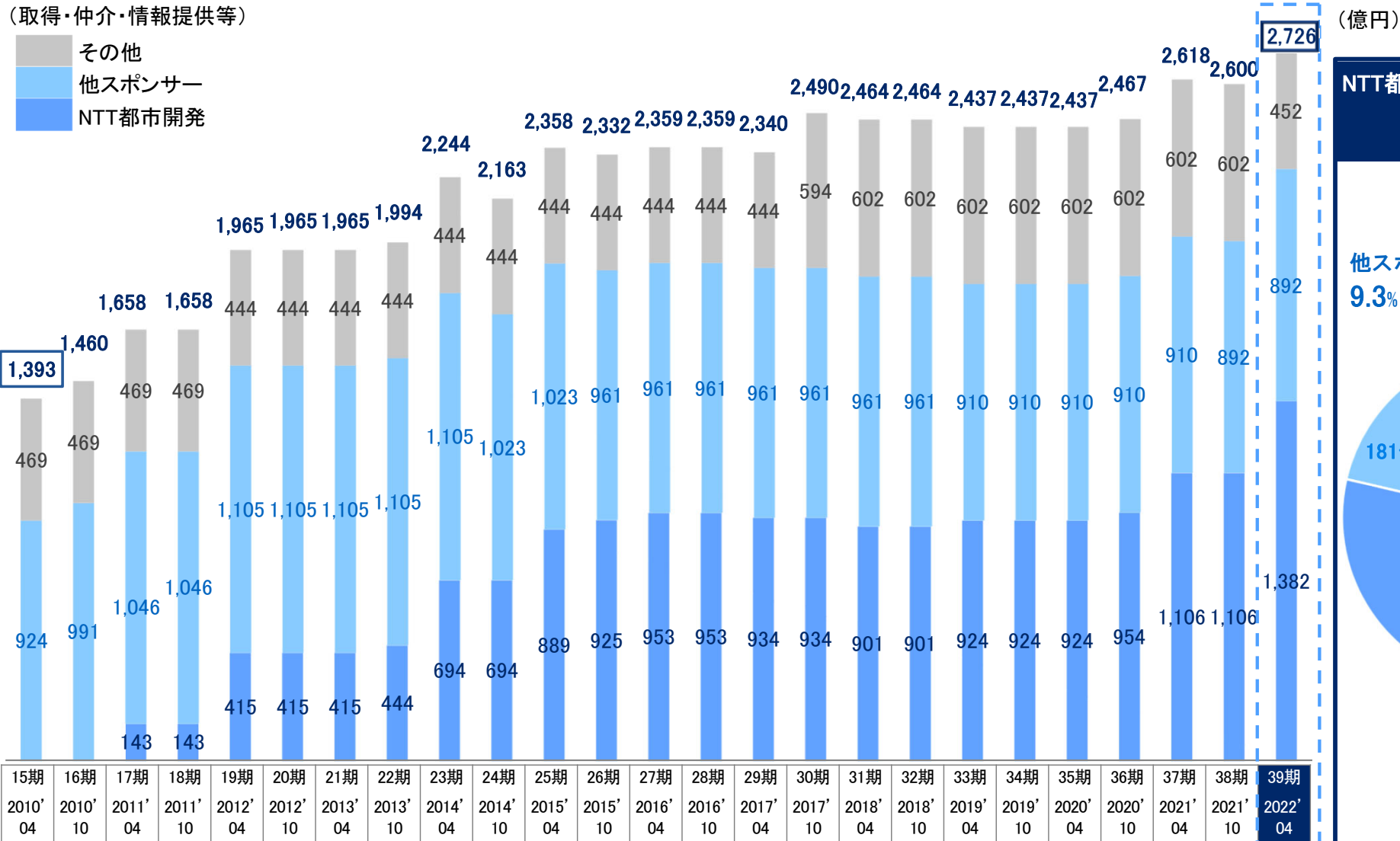
\*1 譲渡資産のNOI及びNOI利回りは各資産に係る売却期の属する直前期の年換算実績NOI及び期末帳簿価額をベースに算定しています。  
 \*2 築年数は各物件の取得(品川シーズンテラスについては第2回目の取得時点)又は売却契約締結時点を基準として算定しています。  
 \*3 品川シーズンテラスは2回(2020年12月21日、2021年3月30日)に分けて持分の取得を行っています。

# 資産規模の推移

- NTT都市開発の単独スポンサー化以後、成長速度が加速。第39期末時点の資産規模は2,726億円まで拡大。
- 引き続きスポンサーからの優良物件取得を外部成長の核とすべく、より一層の連携強化を図る。

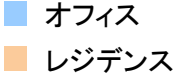
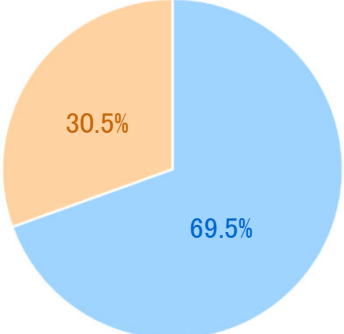
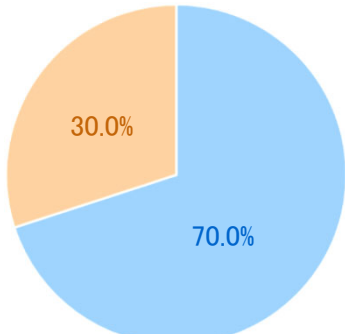
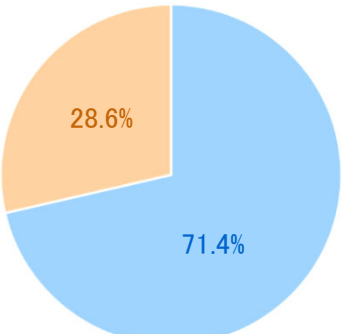
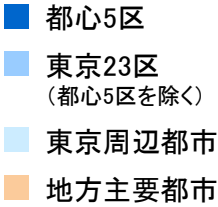
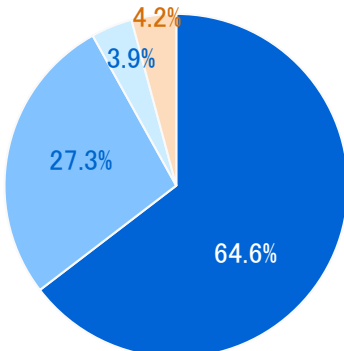
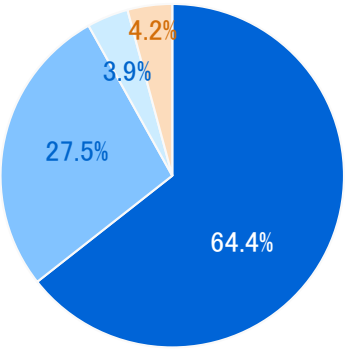
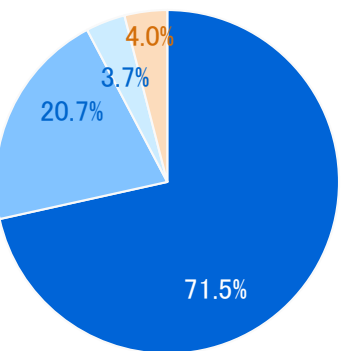
(取得・仲介・情報提供等)

■ その他  
■ 他スポンサー  
■ NTT都市開発



2010年5月  
NTT都市開発スポンサー参画

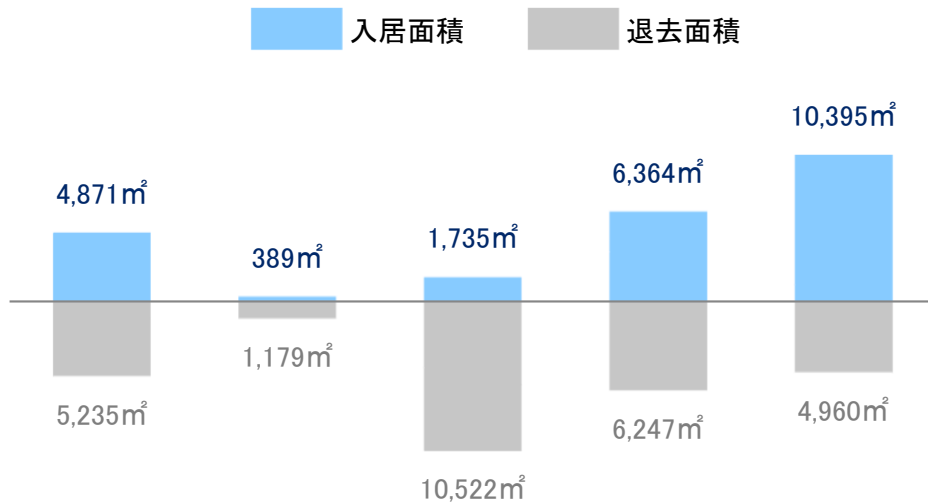
2020年10月  
NTT都市開発 単独スポンサー化

	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)
<b>用途別</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ オフィス</li> <li>■ レジデンス</li> </ul>			
<b>エリア別</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都心5区</li> <li>■ 東京23区 (都心5区を除く)</li> <li>■ 東京周辺都市</li> <li>■ 地方主要都市</li> </ul>			
<b>運用資産数</b>	59	58	59
<b>資産規模</b>	2,618億円	2,600億円	2,726億円
<b>平均築年数</b>	22.6年	23.2年	23.1年
<b>NOI利回り</b>	4.9%	4.9%	4.9%

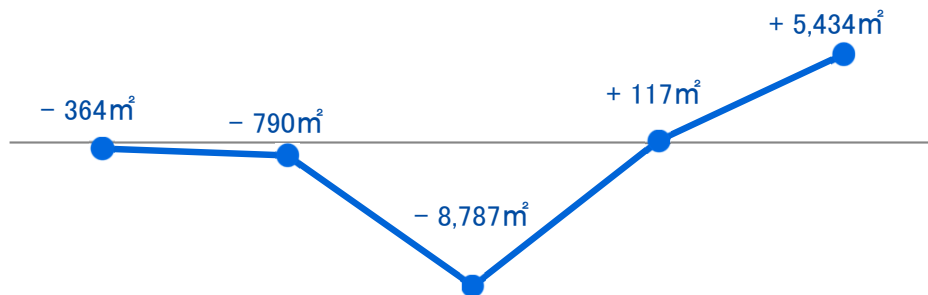


■ 昨年秋口の緊急事態宣言解除後、UN五反田NNビル中心にリーシングが進捗。オフィス稼働率は当期末時点で96.2%まで回復。

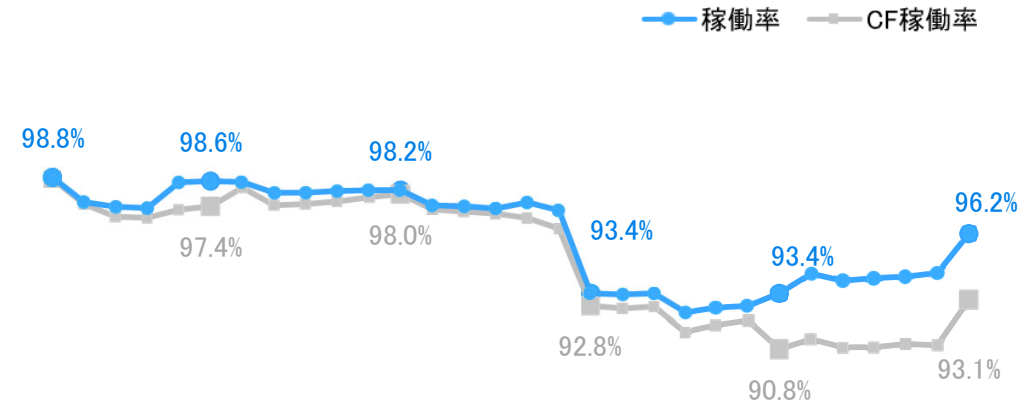
## 《オフィス入・退去面積》



### ● ネット増減



## 《稼働率及びCF稼働率》



平均稼働率 98.1%	平均稼働率 98.2%	平均稼働率 96.8%	平均稼働率 93.0%	平均稼働率 94.5%
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	<b>第39期 (2022年4月)</b>
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	---------------------------

第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	<b>第39期 (2022年4月)</b>
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	---------------------------

## 《アーバンネット五反田NNビル》



オフィス

- 2021年3月末にグループの大口テナントが退去。コロナ禍での厳しいリーシング環境が続くも昨年秋の東京都緊急事態宣言終了以降、テナント候補の動きが活発化。
- AM(NTT都市開発投資顧問)、PM(NTTアーバンバリューサポート)の緊密な連携によるリーシング活動を展開。上層3フロアにNTTグループのパートナー会社(通信建設会社)誘致に成功(2022年春)。
- さらに他4フロアに業種の異なる複数テナントの入居が決定し、テナント分散が進捗。稼働率は92.4%まで回復。
- 入替時賃料については実質的に10%程度の値上げを実現(\*1)。

2021年3月	
100.0%	

	北側	南側
8F	NTTグループテナントB	
7F		
6F		
5F		
4F		
3F		
2F	NTTグループテナントA	
1F	NTTグループテナントB	店舗テナント

2021年4月	
24.4%	

	北側	南側
8F	空室	
7F		
6F		
5F		
4F		
3F		
2F	NTTグループテナントA	
1F	空室	店舗テナント

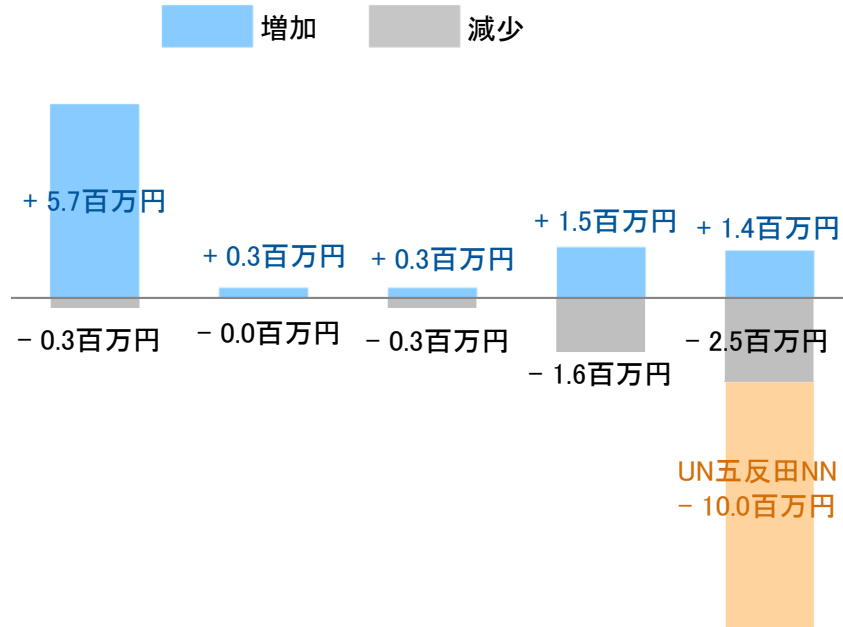
2022年4月	
92.4%	

	北側	南側
8F	通信建設会社(2022.4~)	
7F		
6F		
5F	物流会社(2022.4~)	
4F	ソフトウェア会社(2022.3~)	空室
3F	人材派遣会社(2021.12~)	
2F	NTTグループテナントA	
1F	医療機器メーカー(2022.4~)	店舗テナント

\*1 入替前のテナント賃料は退去を前提とした短期定期借家契約に基づく賃料のため、当該テナントの入替前直近の普通借家契約に基づく賃料と入替後テナントの普通借家契約に基づく賃料の比較を行っています。

## ■ アーバンネット五反田NNビル: 退去前提の短期契約における特殊な賃料から市場水準での一般的な賃料への変更。

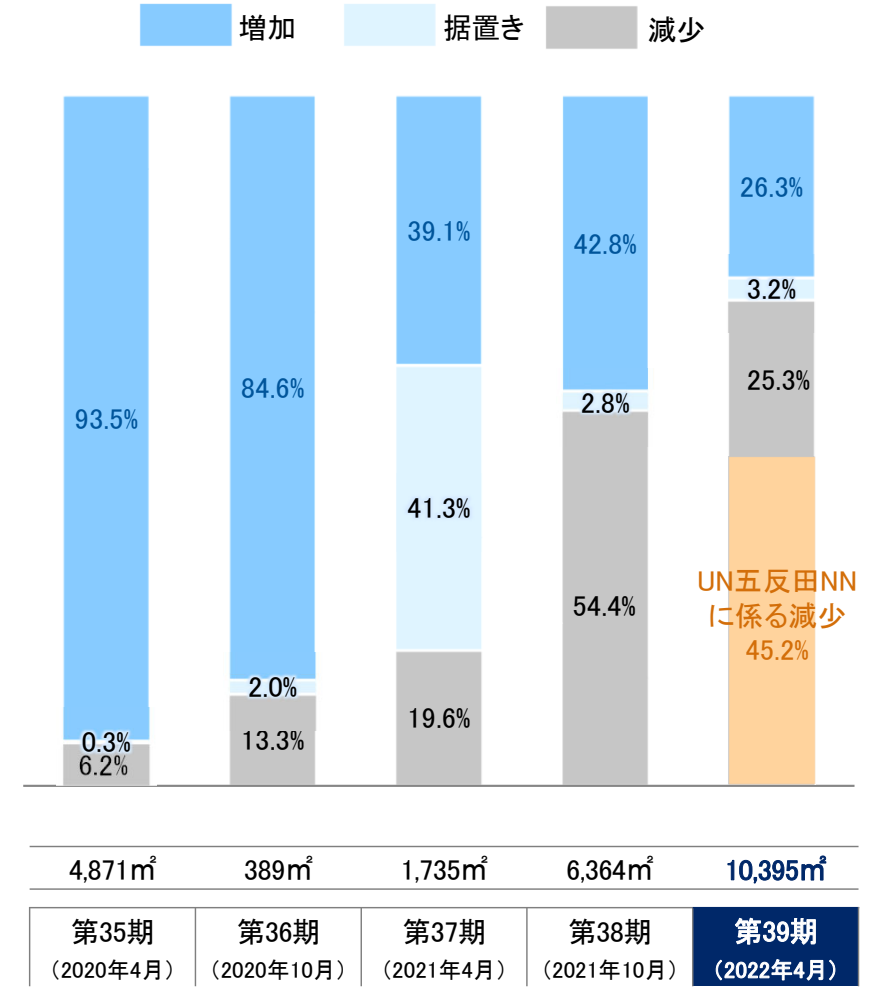
《テナント入替時の賃料増減(月額)》



UN五反田NN除  
- 3.5%

増加率 *1	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)
増加率 *1	+ 27.6%	+ 15.8%	+ 10.4%	+ 10.1%	+ 9.9%
ネット増減率*2	+ 24.7%	+ 13.3%	+ 0.3%	- 0.3%	- 18.0%

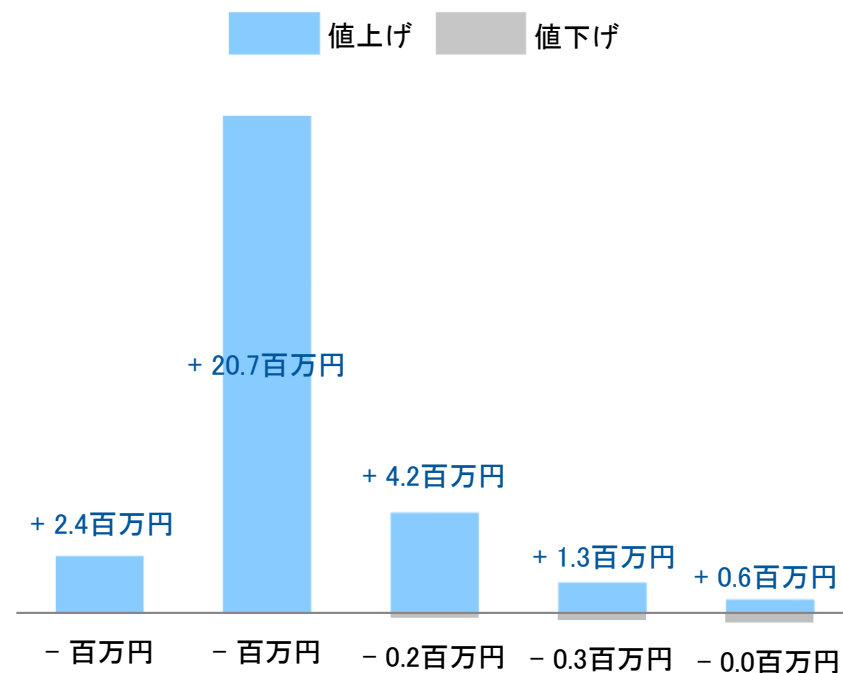
《テナント入替対象区画の賃料分析》



\*1 「増加率」=入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前の同区画に係る賃料総額  
 \*2 「ネット増減率」=入替対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 入替対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前賃料総額

■ マーケット調整局面ではあるが、更新時の賃料減額は小幅にとどまり全体では賃料は横ばい。

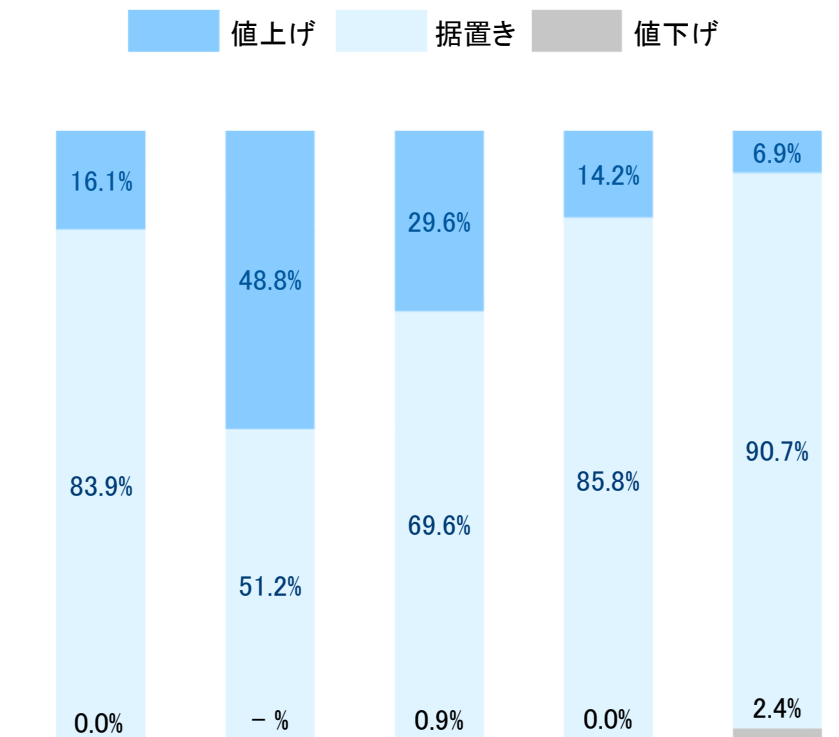
《契約更新時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+ 6.8%	+ 14.7%	+ 9.4%	+ 5.4%	+ 5.6%
ネット増減率*2	+ 1.1%	+ 10.7%	+ 2.6%	+ 0.6%	+ 0.1%

第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

《契約更新対象区画の賃料増減分析》



47,000㎡	58,296㎡	32,754㎡	30,858㎡	33,044㎡
---------	---------	---------	---------	---------

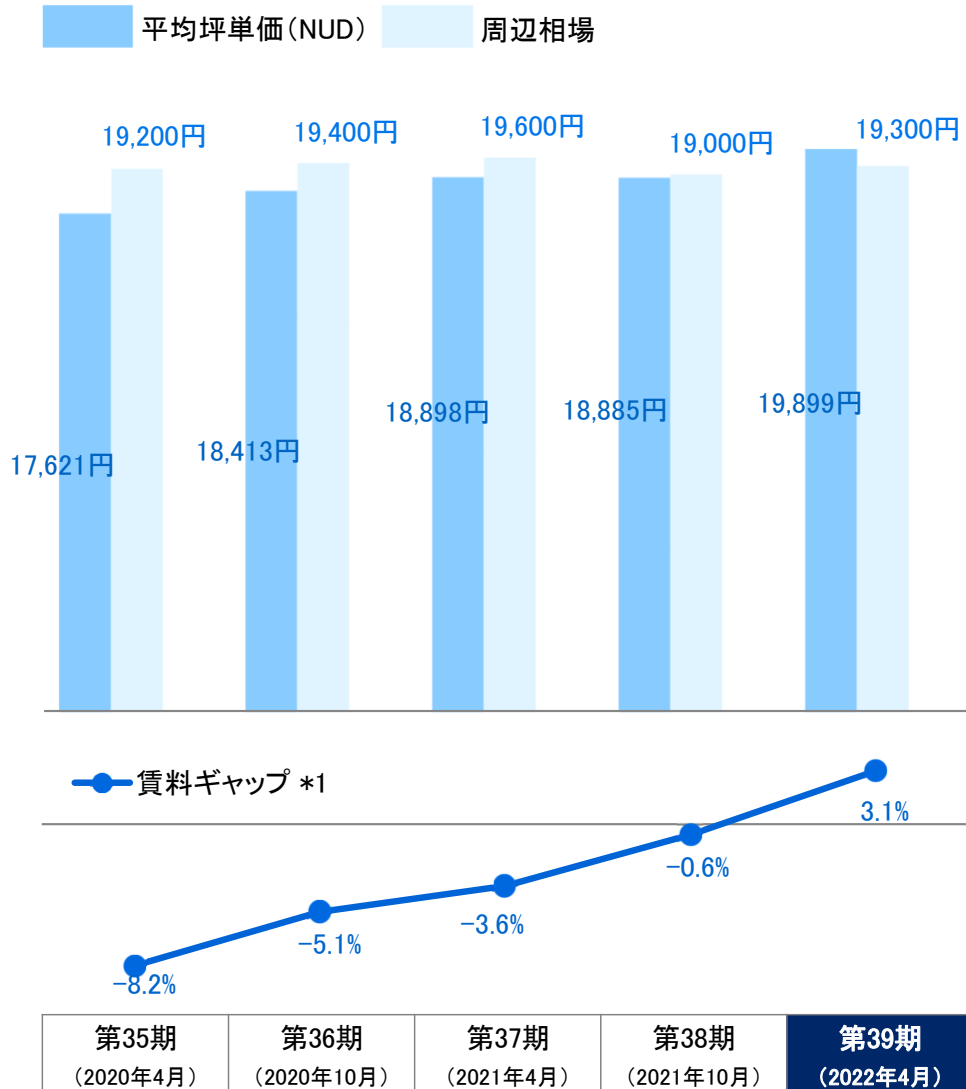
第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

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

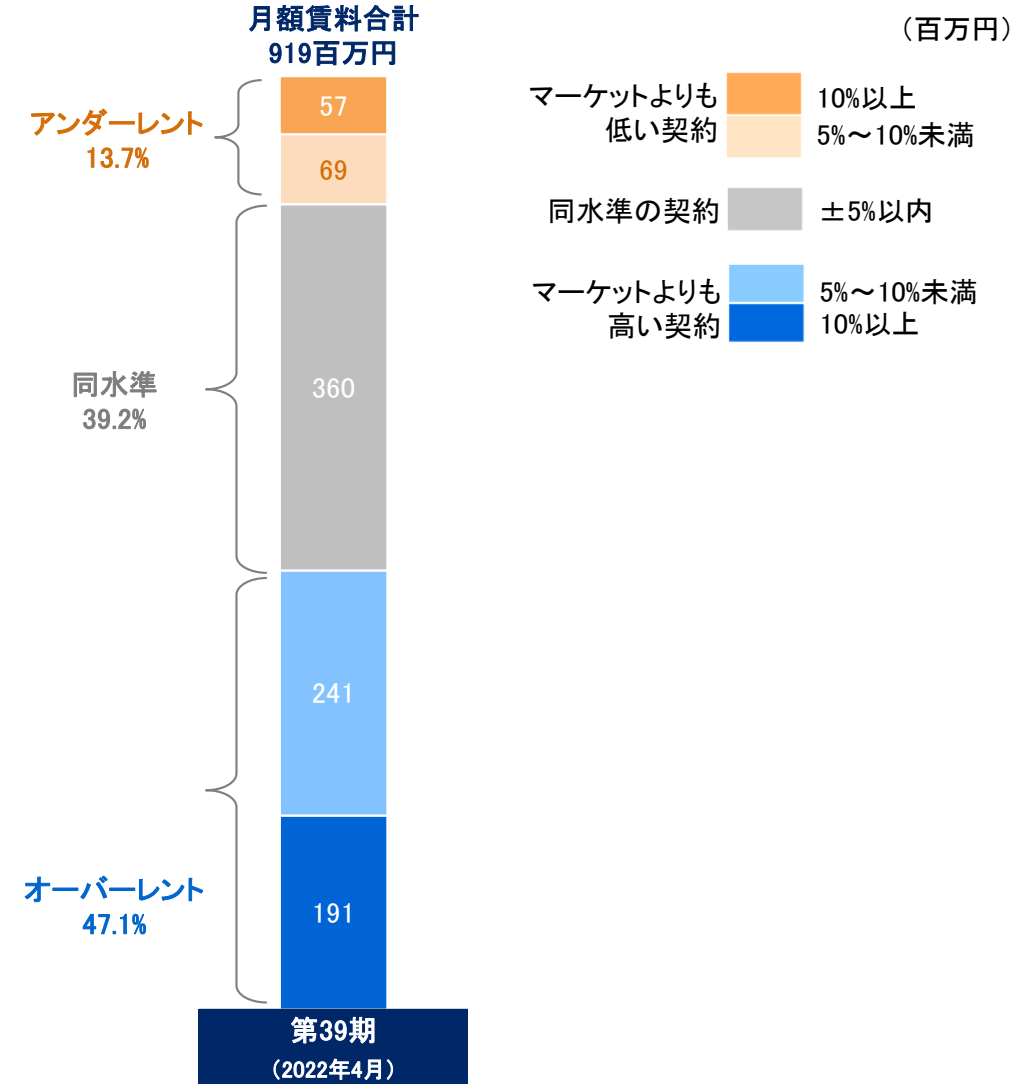
\*2 「ネット増減率」=契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 契約更新対象区画(更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の前期賃料総額

■ 周辺相場は下落傾向がみられ、全体として保有オフィス賃料はほぼマーケットと同水準に。

## 《周辺相場との比較》



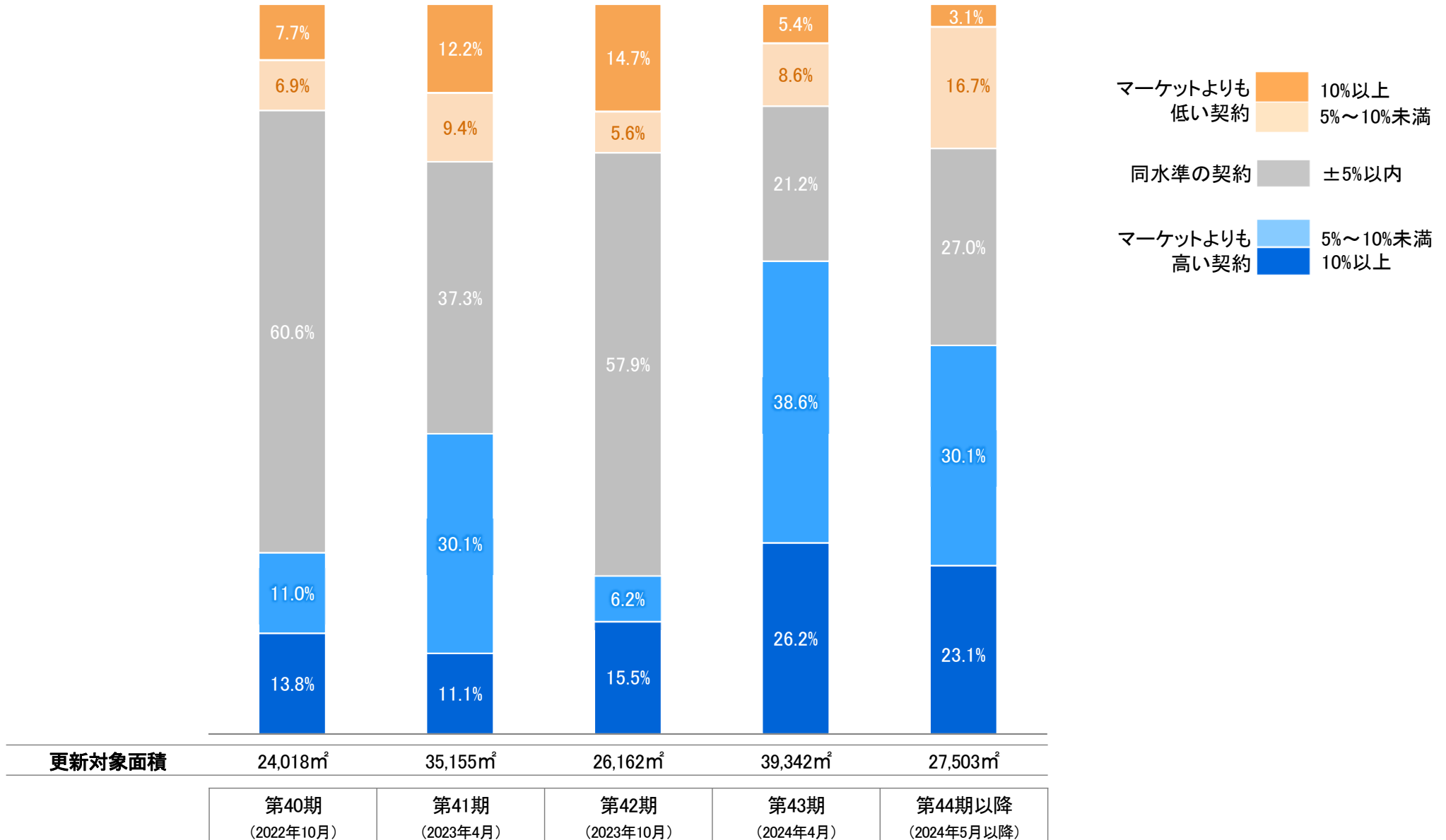
## 《賃料ギャップの内訳》



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

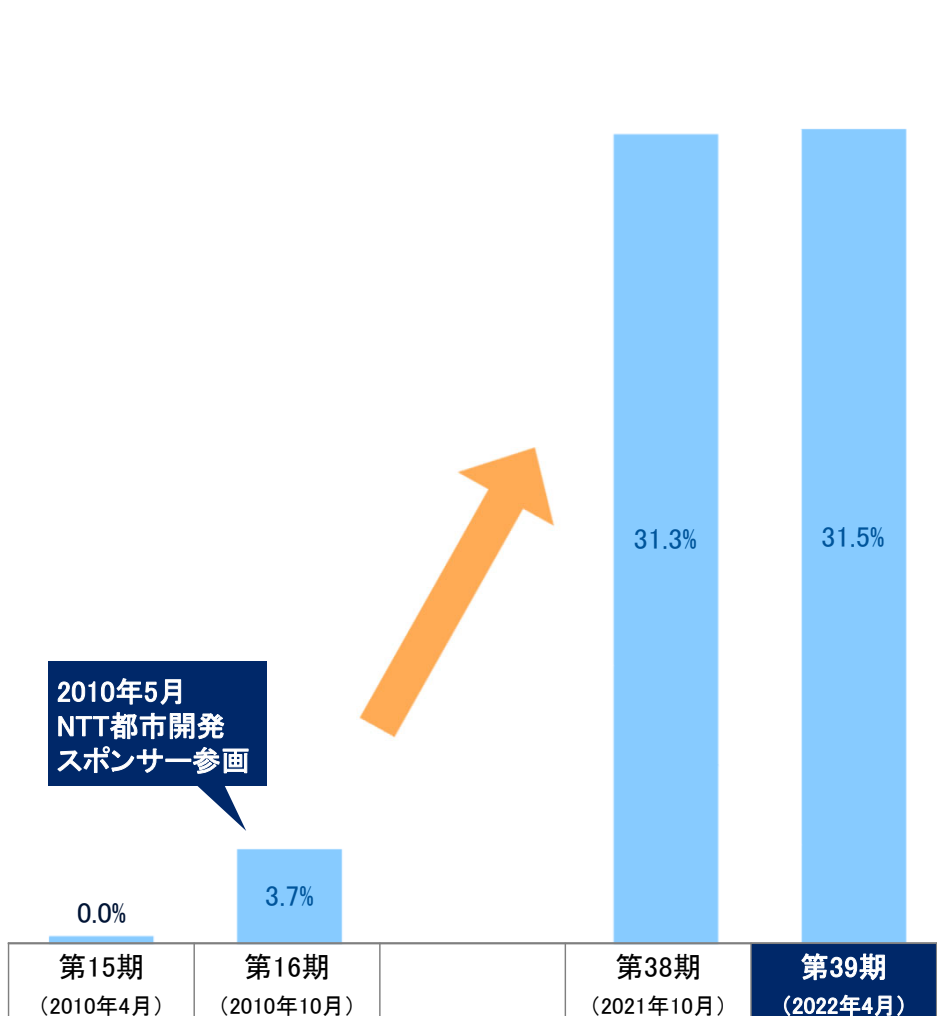
# オフィス契約更新スケジュール(首都圏)

- マーケット調整局面であることを認識し、テナントへの丁寧な対応を通じたリレーションの維持を重視。
- ただし、マーケットとの乖離が大きいテナントに対しては個別事情を踏まえたうえで増額改定交渉を実施。



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

## 《NTTグループ企業のオフィステナント比率》



## 《オフィス入居テナント上位10社》

NTTグループ企業

(2022年4月30日現在)

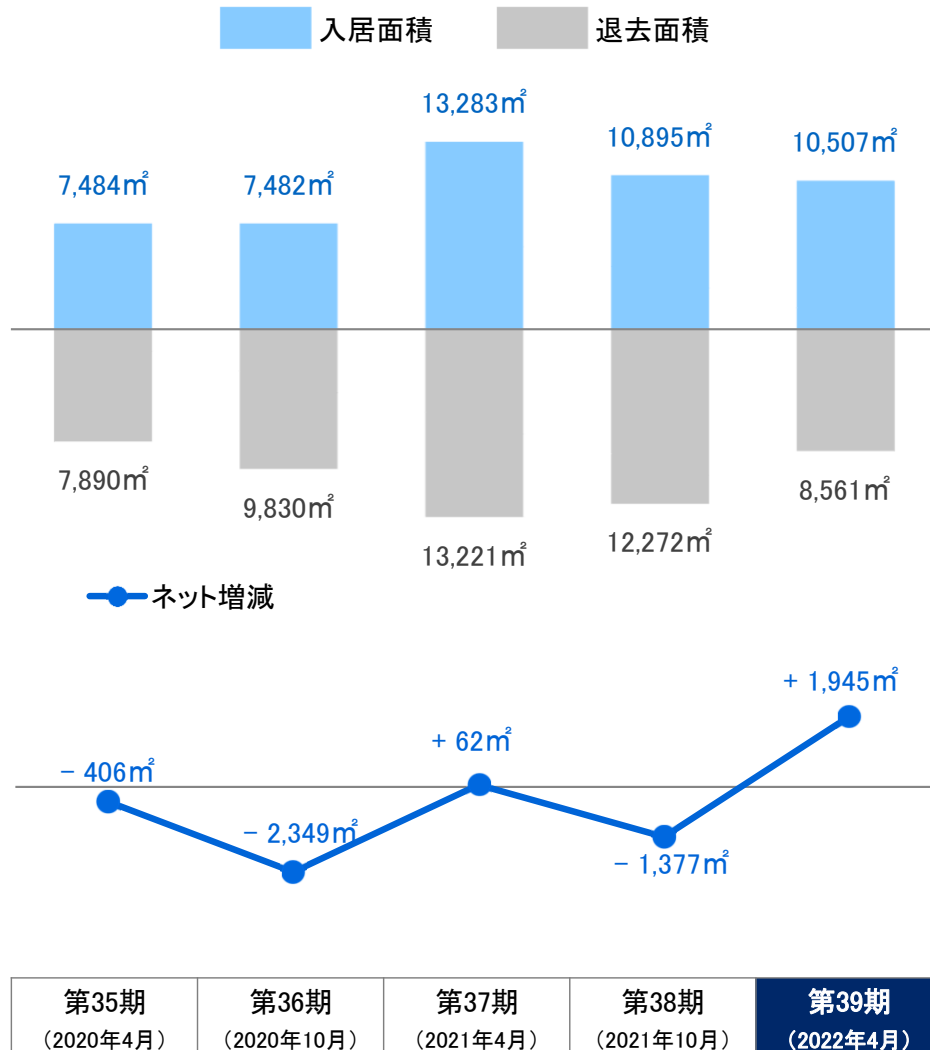
順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名
1	(株)NTTファシリティーズ	10,994㎡	5.9%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	5.7%	アーバンネット池袋ビル
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡	4.0%	アーバンネット大森ビル
4	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	3.7%	六番町ビル
5	NTTファイナンス(株)	6,248㎡	3.4%	アーバンネット池袋ビルほか
6	(株)ミライト	5,325㎡	2.9%	アーバンネット五反田NNビルほか
7	東日本電信電話(株)	5,159㎡	2.8%	東京オペラシティビル
8	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.6%	アーバンネット麻布ビル
9	(株)NTTデータ	3,552㎡	1.9%	アーバンネット三田ビル
10	NTTコミュニケーションズ(株)	2,998㎡	1.6%	グランパークほか

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

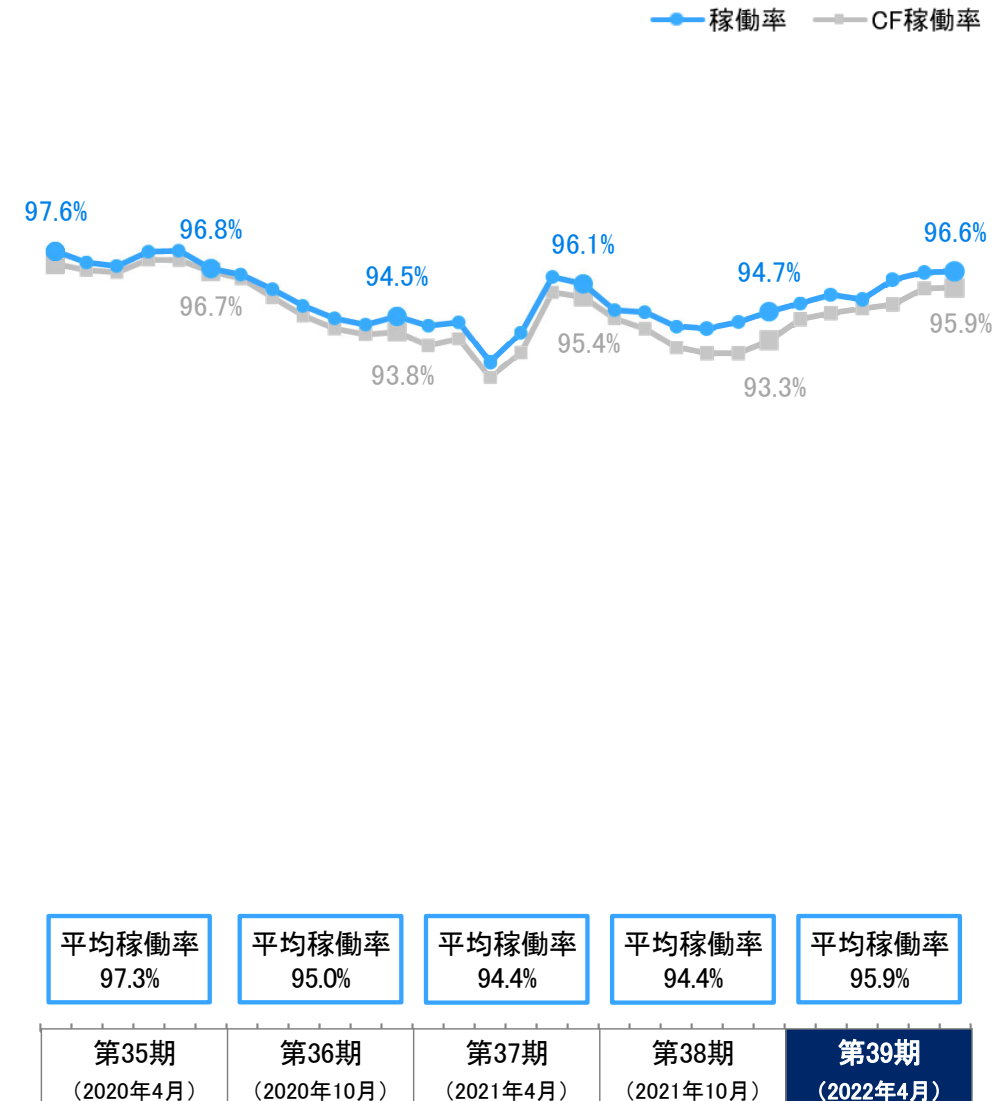
# レジデンス入・退去面積と稼働率

■ レジデンスマーケットの回復などの結果、稼働率は当期末96.6%まで上昇。

## 《レジデンス入・退去面積》



## 《稼働率及びCF稼働率 \*1》

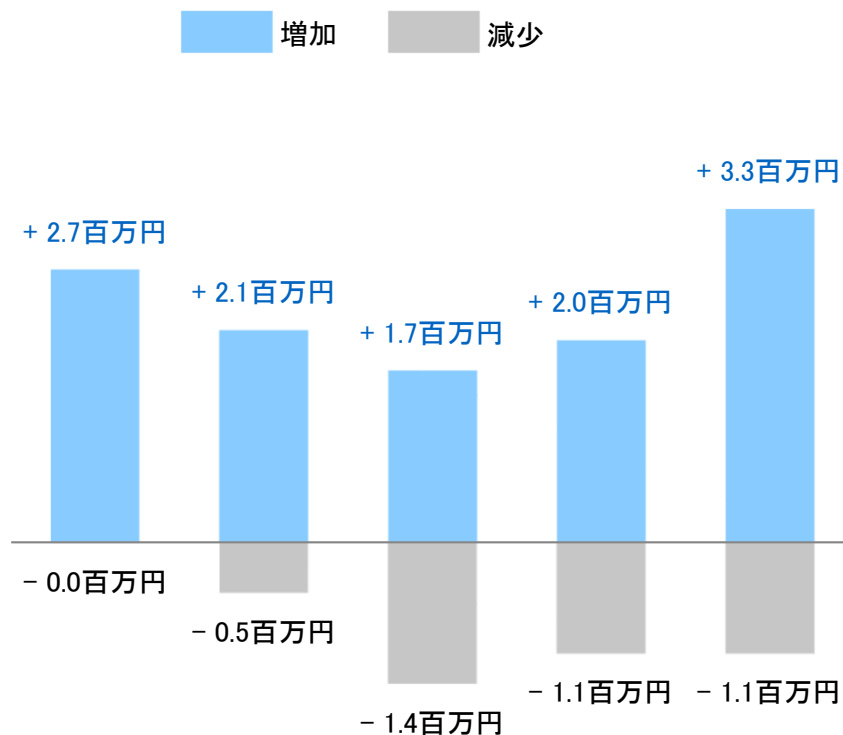


\*1 2021年3月及び2021年4月の稼働率及びCF稼働率、並びに第37期平均稼働率の算出に当たっては、2021年3月31日付けで譲渡契約を締結した「ビュロー紀尾井町」を除外しています。



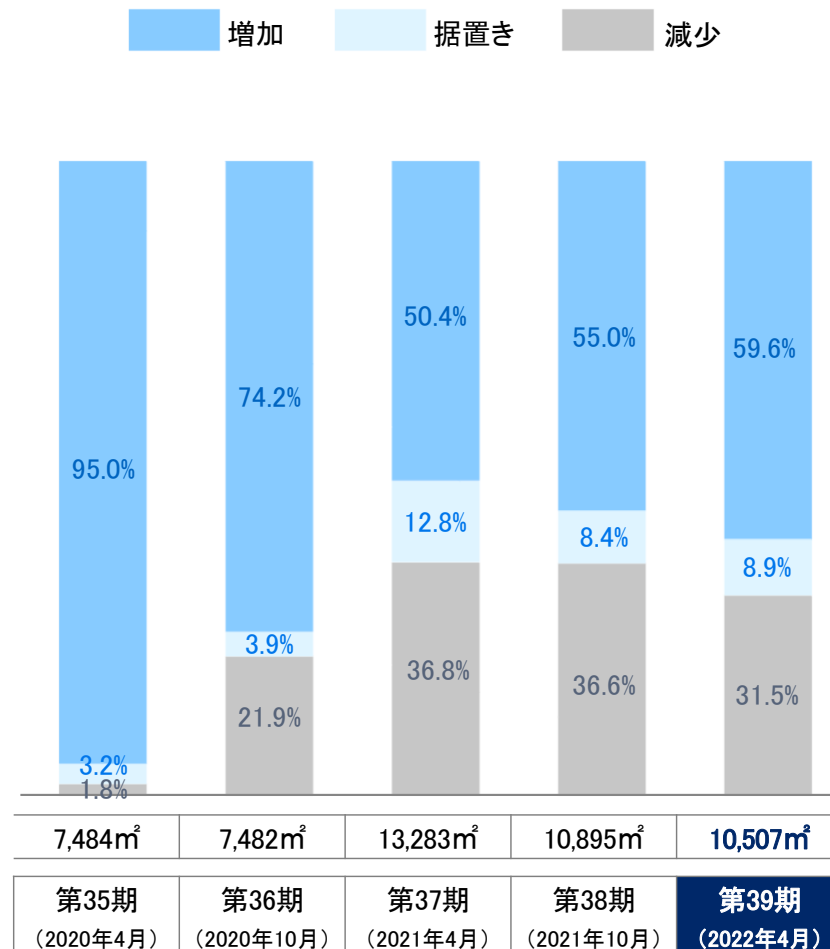
■ シングルとDINKS以上のタイプで改定動向に濃淡あり、各々の状況に応じたきめ細かなリーシングを実施。

《テナント入替時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+9.4%	+9.6%	+7.4%	+8.7%	+13.4%
ネット増減率*2	+8.5%	+5.1%	+0.5%	+2.1%	+5.1%
	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)

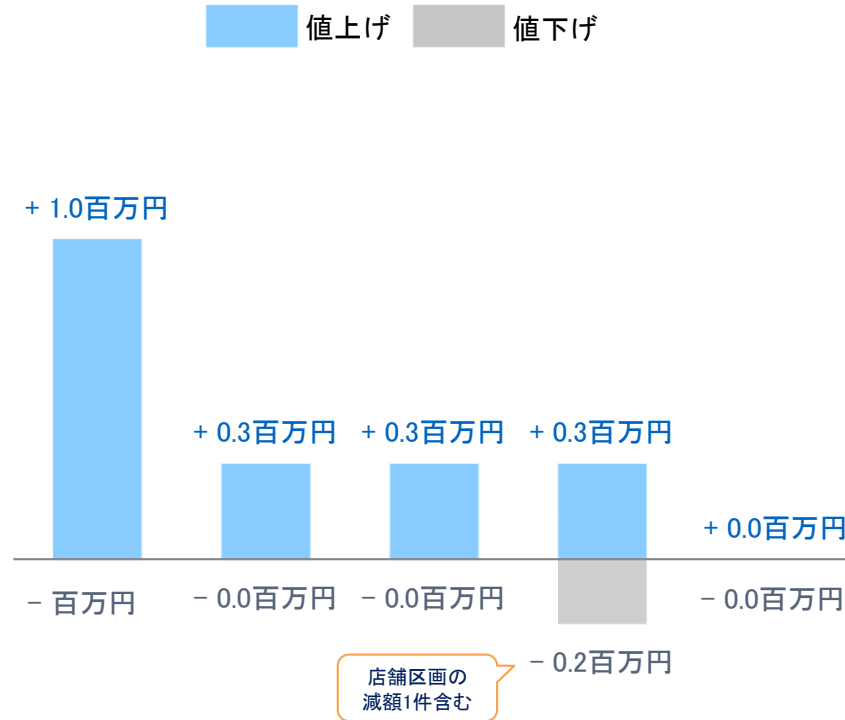
《テナント入替対象区画の賃料分析》



\*1 「増加率」=入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前の同区画に係る賃料総額  
 \*2 「ネット増減率」=入替対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 入替対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前賃料総額

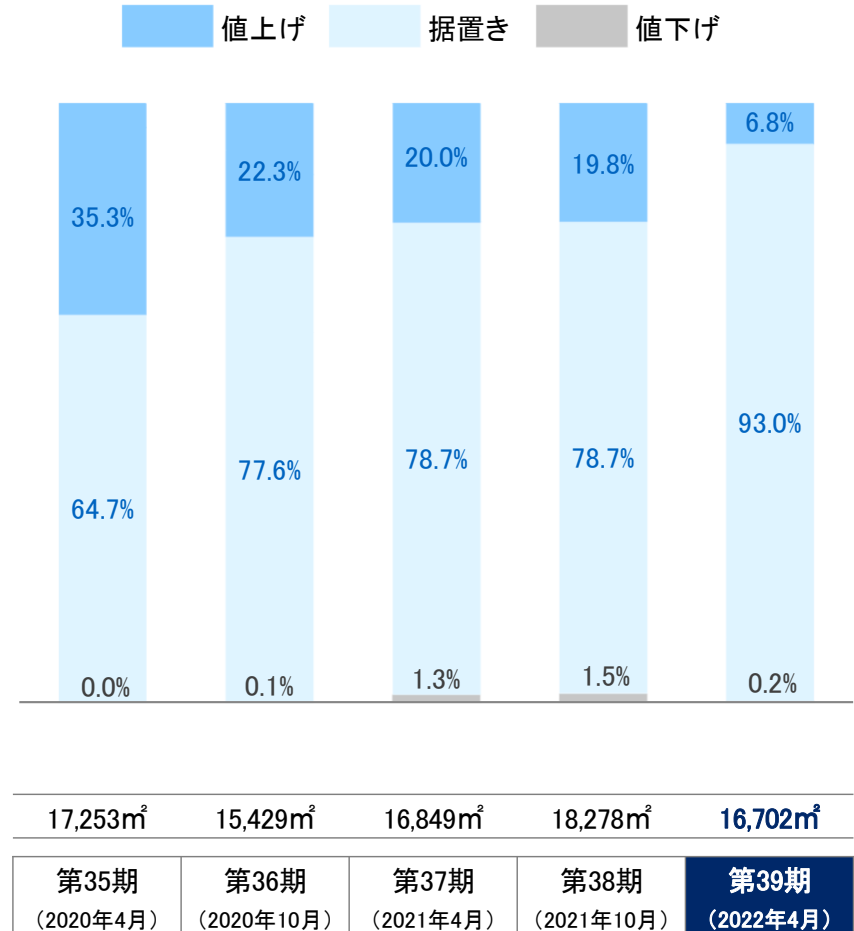
## ■ 更新時賃料は大きな動きなし。

《契約更新時の賃料増減(月額)》



	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)
増加率 *1	+4.2%	+2.6%	+3.0%	+2.8%	+2.0%
ネット増減率 *2	+1.5%	+0.5%	+0.5%	+0.1%	+0.1%

《契約更新対象区画の賃料分析》

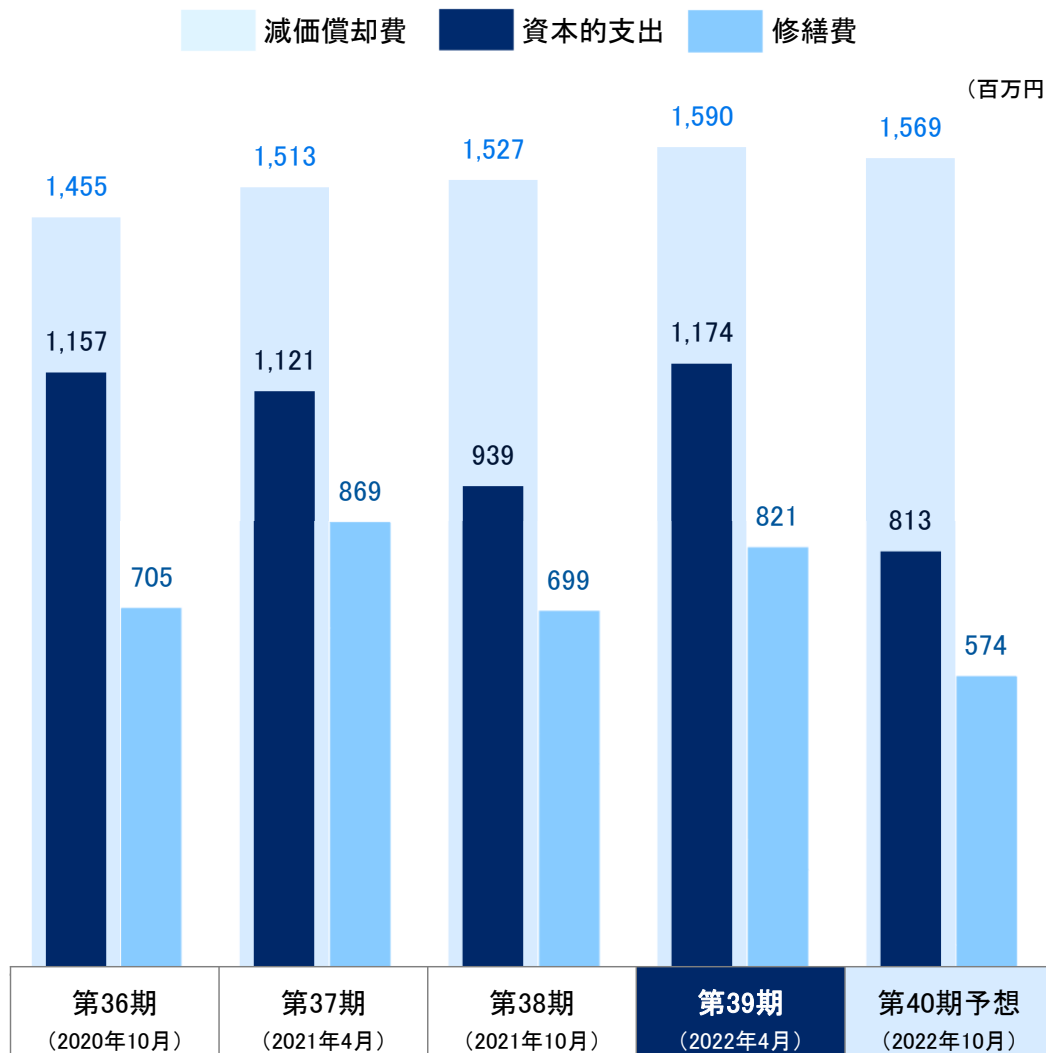


\*1 「増加率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

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

- 当期に発生した売却益を活用し、中長期を見据えた工事前倒し等の費用平準化を実施。
- 毎期の資本的支出については、減価償却費の範囲内でコントロール。

## 《工事費及び減価償却費の推移》



## 《修繕費》

(百万円)

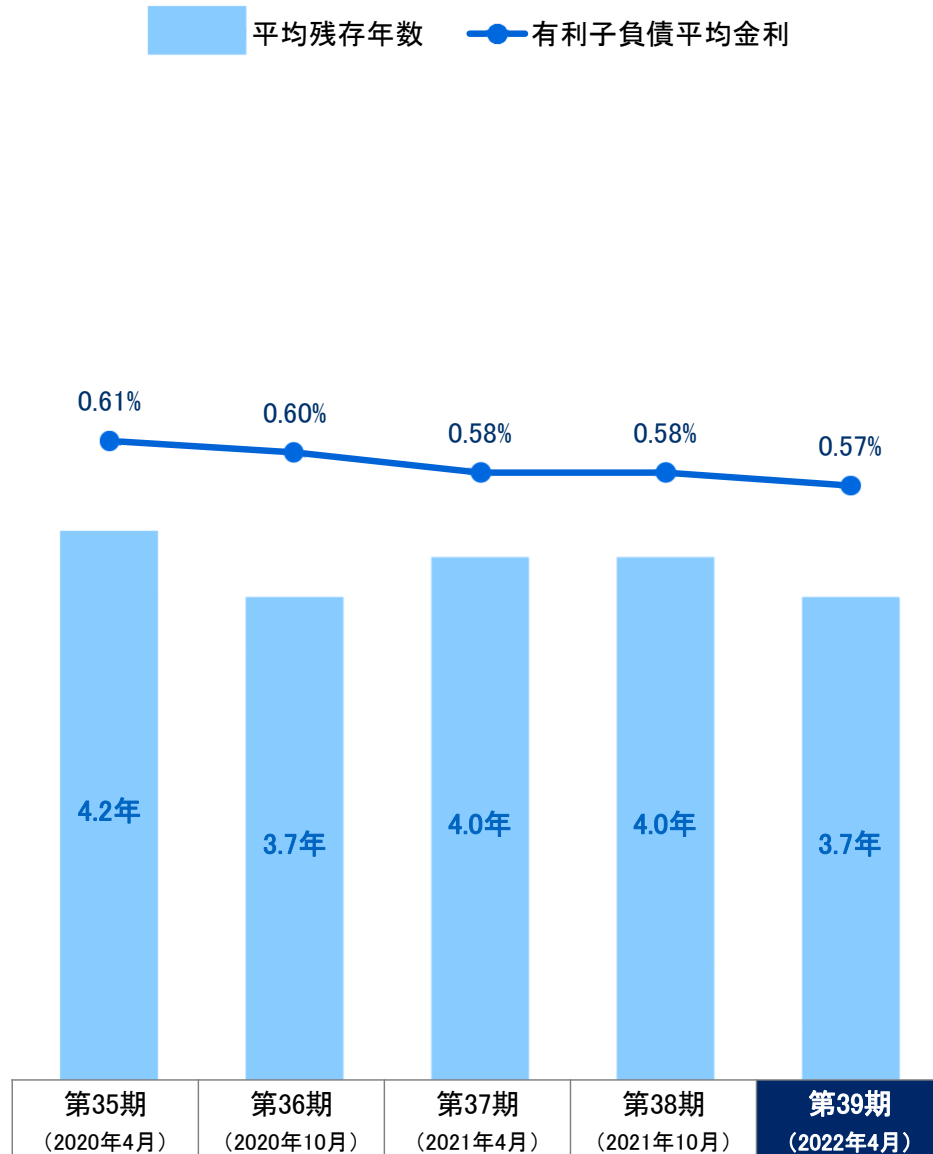
	物件名	支出額	主な工事内容
第39期実績 [821百万円]	かながわサイエンスパーク R&D棟	122	専有部LED化工事
	東京オペラシティビル	57	排煙窓修繕工事
	グランパーク	53	自動火災報知設備更改工事
第40期計画 [574百万円]	アーバンネット三田ビル	58	衛生設備改修工事
	芝浦アイランドエアタワー	49	吹抜部塗装補修工事
	アーバンネット池袋ビル	44	外壁修繕工事

## 《資本的支出》

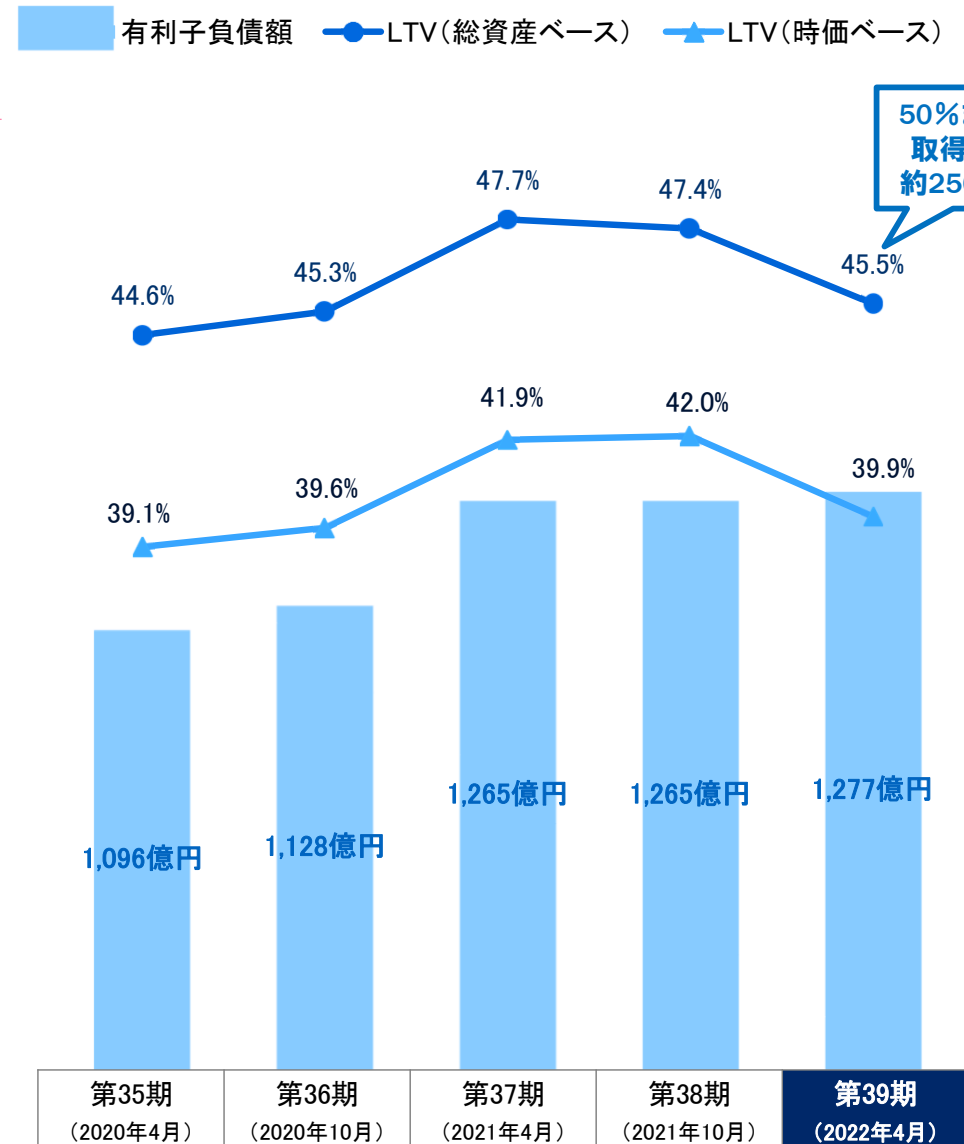
(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第39期実績 [1,174百万円]	東京オペラシティビル	288	自動火災報知設備改修工事
	かながわサイエンスパーク R&D棟	205	空調設備改修工事
	グランパーク	75	空調設備改修工事
第40期計画 [813百万円]	かながわサイエンスパーク R&D棟	138	空調設備改修工事
	アーバンネット池袋ビル	131	昇降機設備改修工事
	NTTクレド岡山ビル	106	5階区画改装工事

## 《平均金利・平均残存年数》\*1



## 《LTV(有利子負債比率)》

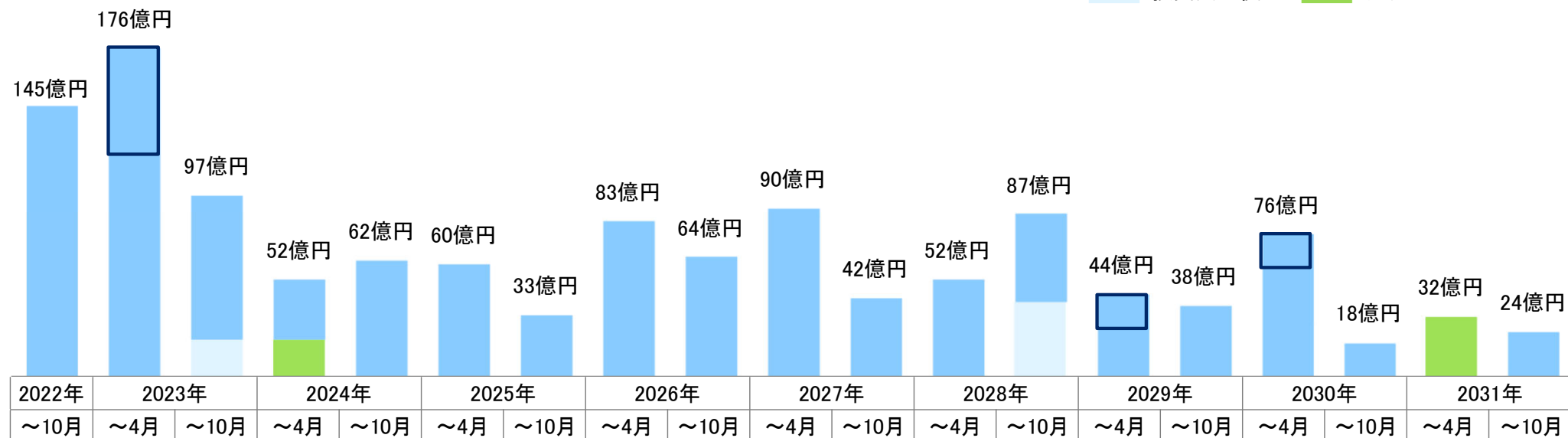


\*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

## 《当期中の返済・調達内容》

	金額	平均借入期間	平均金利
	191億円	2.0年	0.40%
返済	長期借入金 49億円	長期借入金 7.0年	長期借入金 0.90%
	短期借入金 142億円	短期借入金 0.3年	短期借入金 0.22%
	投資法人債 -円	投資法人債 -年	投資法人債 -%
	204億円	1.8年	0.32%
調達	長期借入金 94億円	長期借入金 3.7年	長期借入金 0.45%
	短期借入金 110億円	短期借入金 0.1年	短期借入金 0.22%
	投資法人債 -円	投資法人債 -年	投資法人債 -%

■ 借入金(短期)    ■ 借入金(長期)  
■ 投資法人債    ■ グリーンボンド



第39期  
調達(借換)分

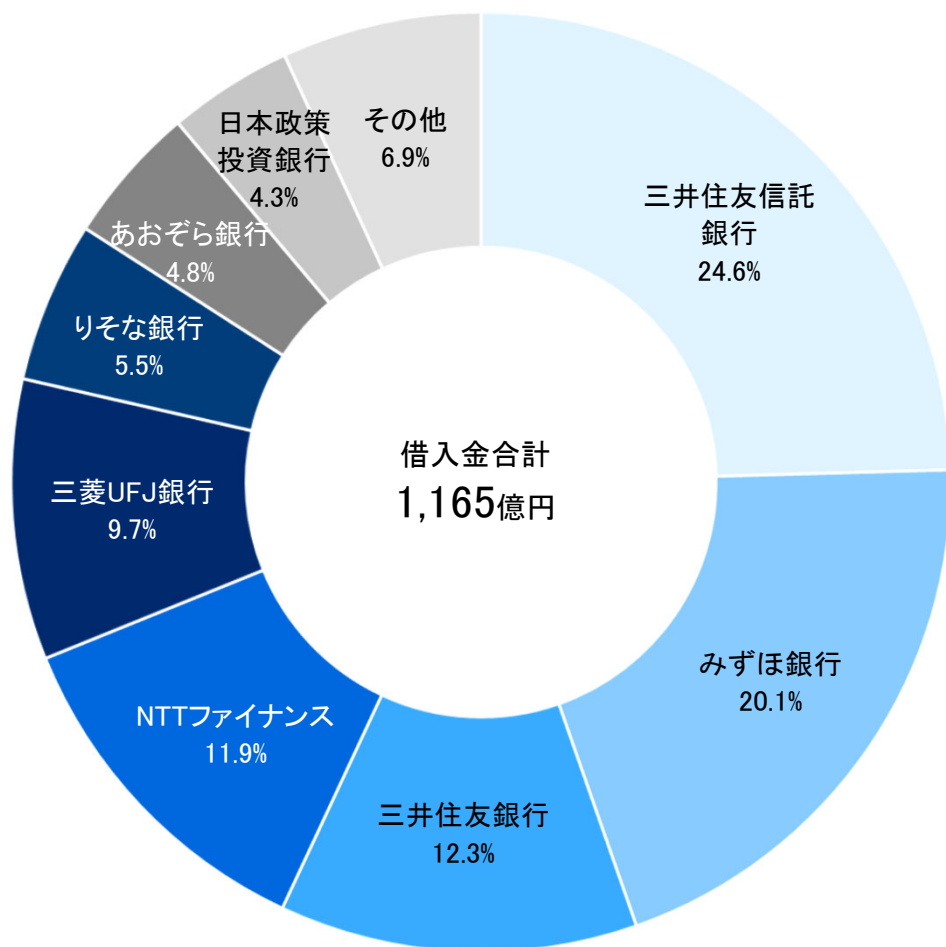
55  
億円

19  
億円

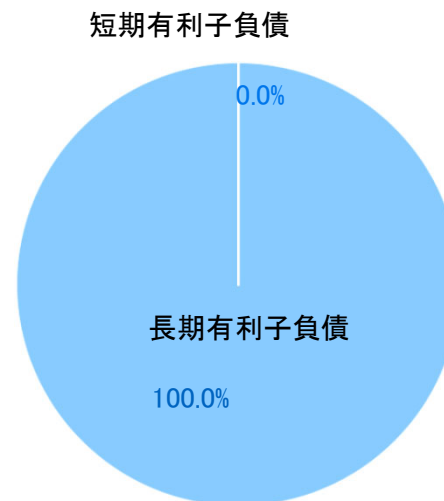
19  
億円

(2022年4月30日現在)

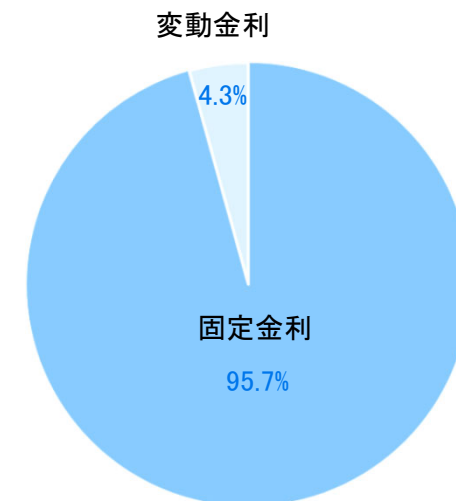
## 《借入先の状況》



## 《長期有利子負債比率》



## 《固定金利比率》

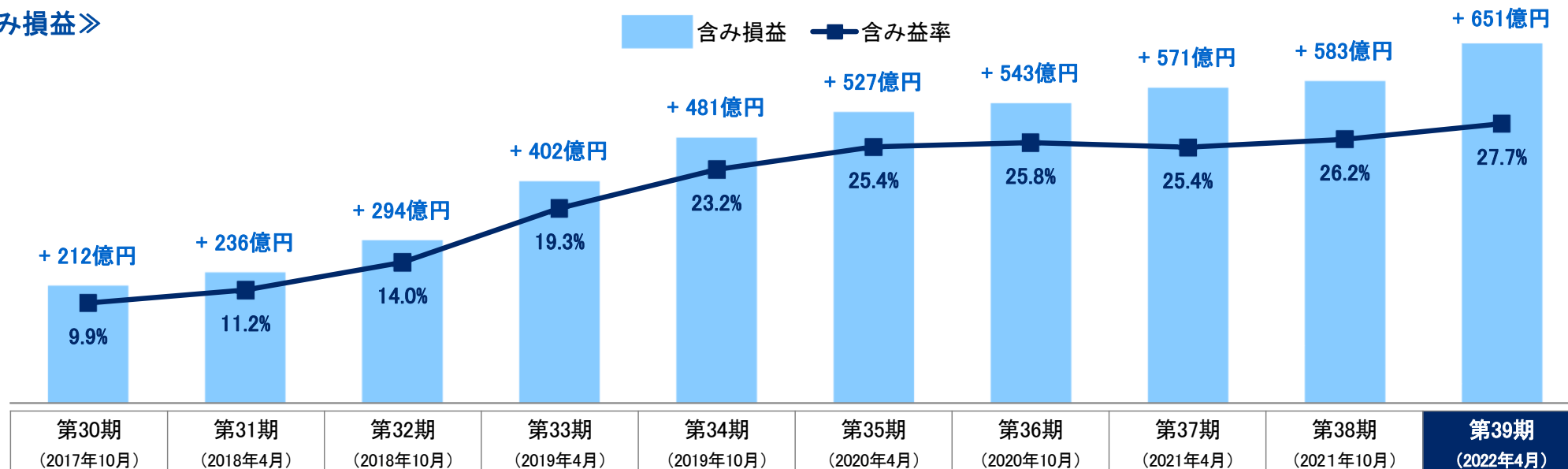


## 《格付の状況》

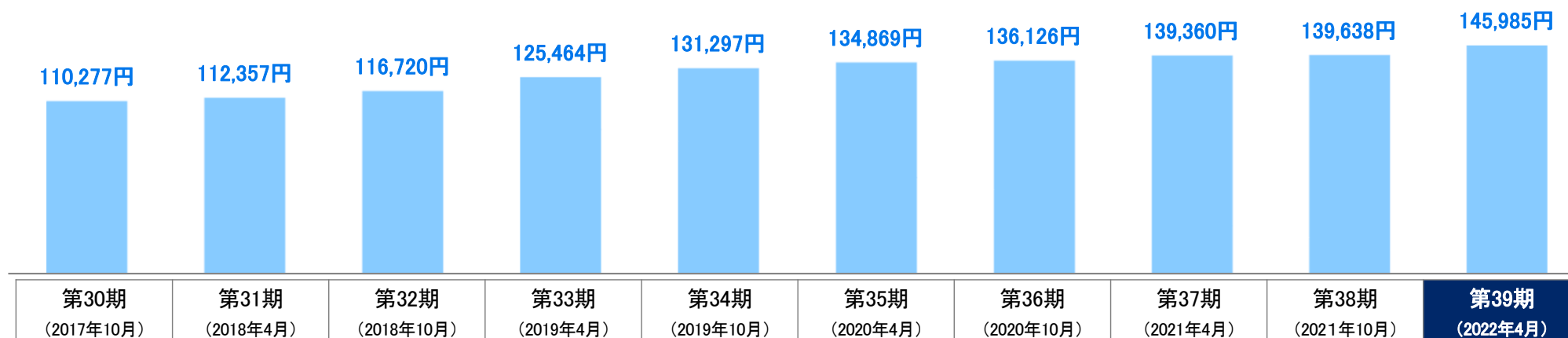
格付機関	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	発行体格付: AA - 格付の見通し: 安定的

■ 多くの物件でキャップレートが低下。含み益・NAVは前期に引き続き、増加が継続。

## 《含み損益》



## 《1口当たりNAV \*1》



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

## 《含み損益の分析 \*1》

	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	増減
対象資産数	57件	58件	+ 1件
期末算定価額	2,810億円	3,001億円	+ 190億円
帳簿価額	2,227億円	2,349億円	+ 122億円
含み損益	583億円	651億円	+ 68億円
含み損益率	26.2%	27.7%	+ 1.5%

## 《キャップレートと査定賃料の分析》

	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	増減
キャップレート *2	上昇	-	-
	変動なし	25	1
	低下	32	55
査定賃料 *3	上昇	11	10
	変動なし	32	27
	下落	12	17

\*1 分析対象から時価評価を行っていない優先出資証券1銘柄を除いています。

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

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

\*3 (1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて分析しています。

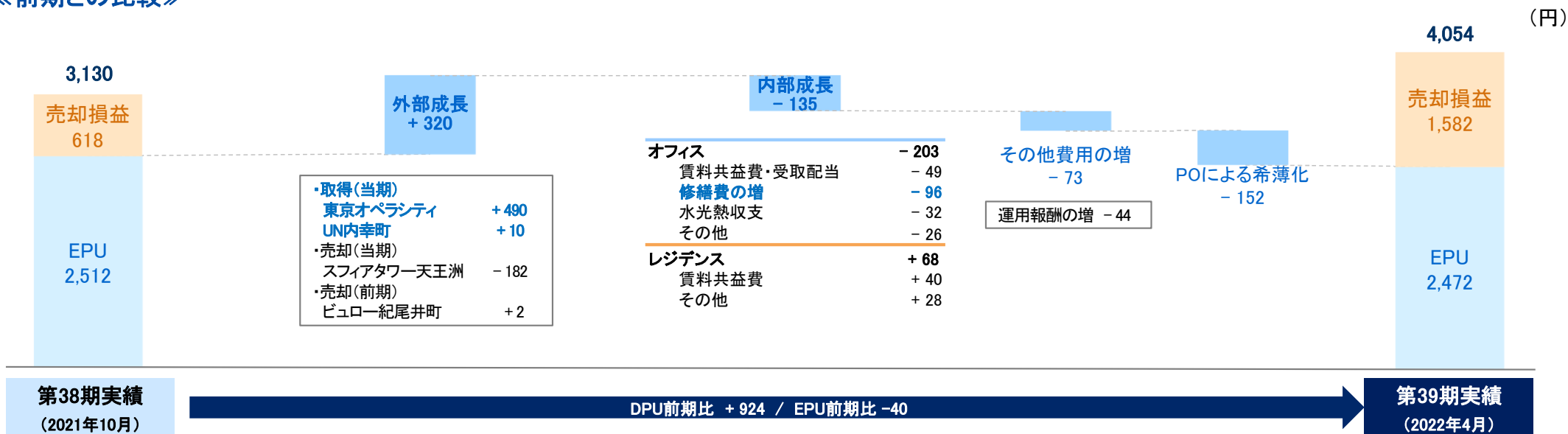
(2) 各期末の保有物件から、①売買により前期比較できない物件、②優先出資証券1銘柄、③直接還元法を用いずDCF法で評価している物件を除いています。



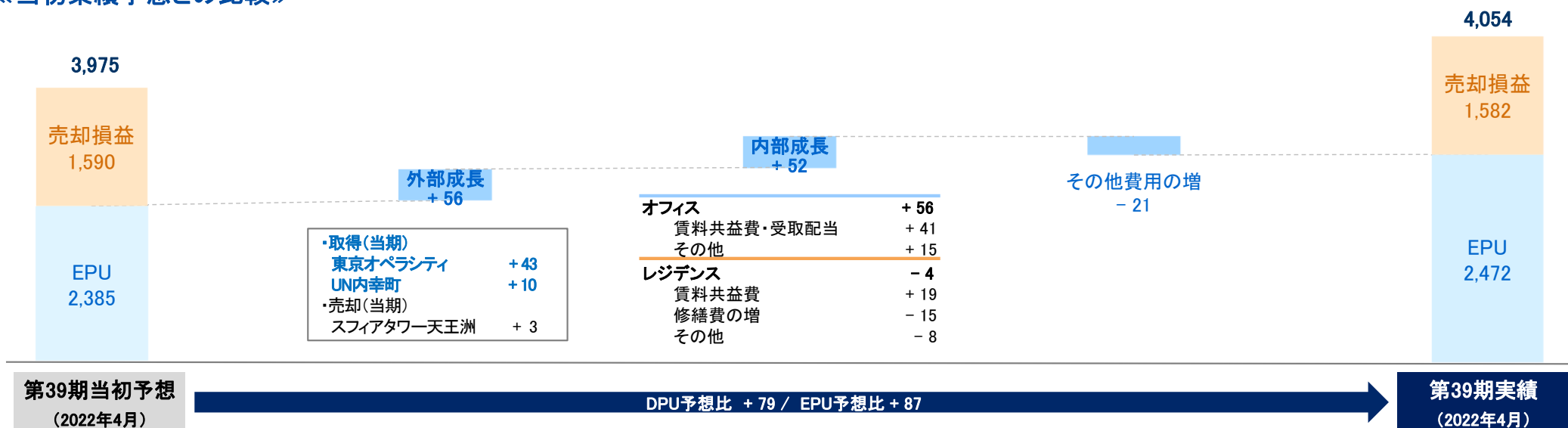
# 分配金増減分析：第39期（2022年4月期）

- 東京オペラシティビル等の取得により、ベースとなる巡航収益力は大幅に増加。
- 一方でスフィアタワー天王洲の売却益発生を見越して修繕費を前倒し計上。中長期を見据えた工事コストのコントロールを実施。

## 《前期との比較》



## 《当初業績予想との比較》

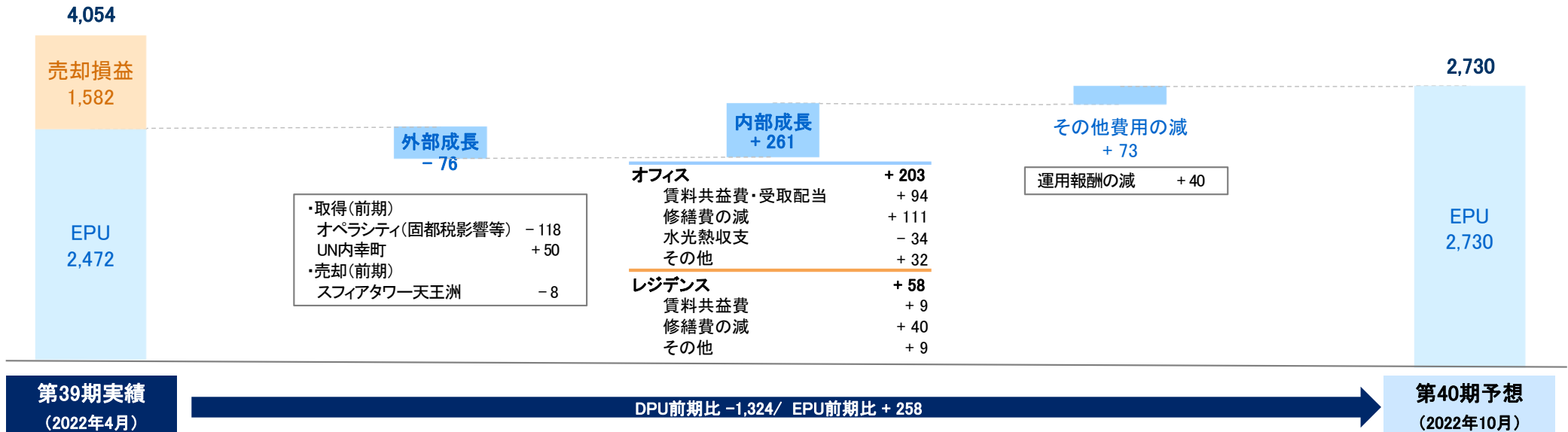


# 分配金増減分析：第40期（2022年10月期）・第41期（2023年4月期）

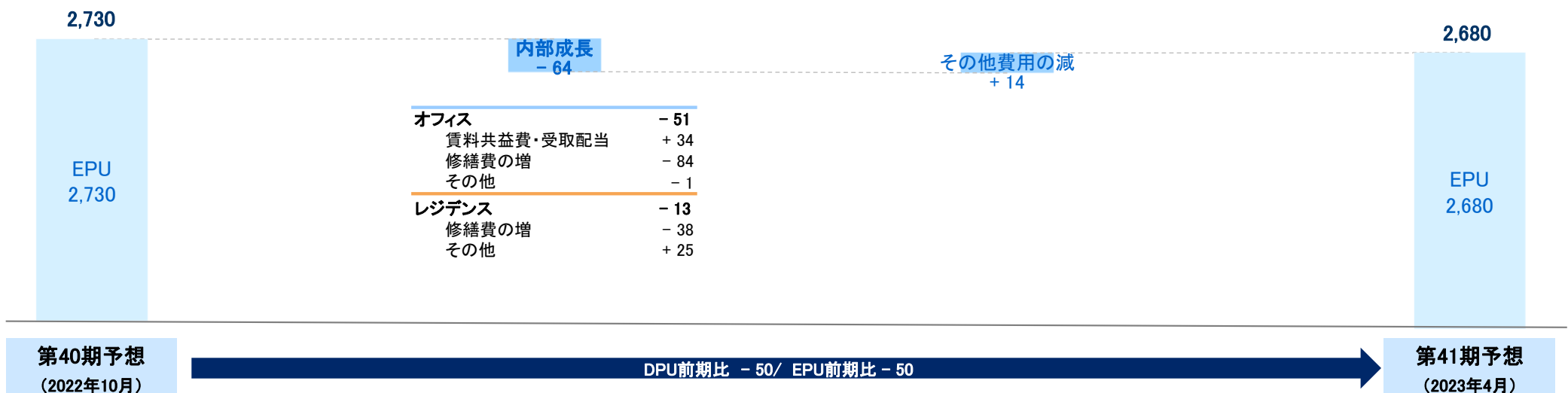
■ 40期予想：39期中のリーシング進捗がキャッシュベースで寄与、かつ修繕費の大幅減等によりEPU(売却益除)は前期比+ 258円を想定。

## 《第39期実績 対 第40期予想》

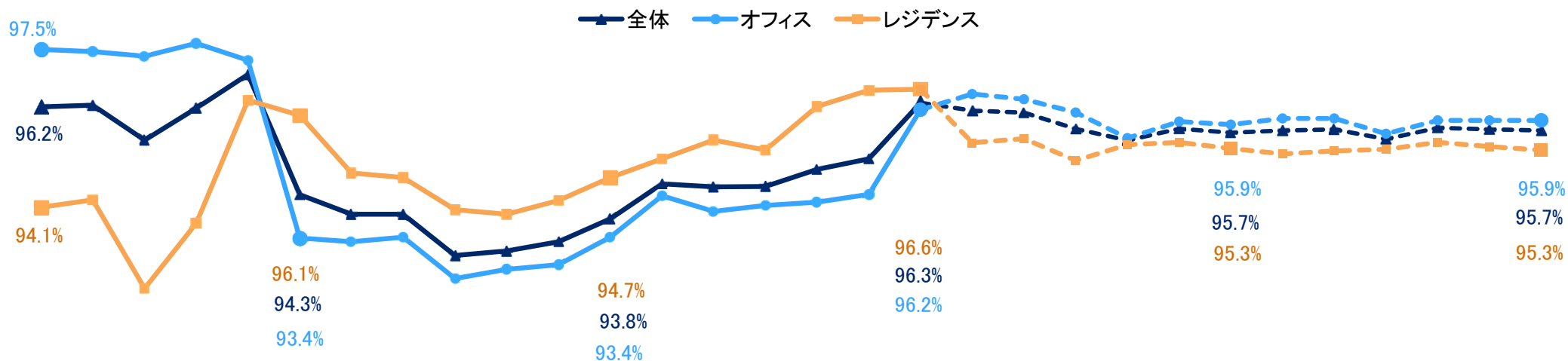
(円)



## 《第40期予想 対 第41期予想》



- オフィス : UN五反田NNビル等の埋め戻しが進捗し、全体として最悪期を脱しつつあるが、一部エリアではマーケットが弱含んでおり引き続き状況を注視しながらリーシングを実施。
- レジデンス : シングルタイプを中心としたリーシング注力により稼働は改善。今後も全体として概ね安定的に推移する見込み。



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

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

平均稼働率	
全体	95.0%
オフィス	94.5%
レジデンス	95.9%

平均稼働率	
全体	95.8%
オフィス	96.1%
レジデンス	95.4%

平均稼働率	
全体	95.7%
オフィス	95.9%
レジデンス	95.3%

2020	2021	2022												2023									
11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月						
第37期実績		第38期実績										第39期実績				第40期予想				第41期予想			

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

(百万円)

	第38期実績 (2021年10月)	第39期予想 (2022年4月)	第39期実績 (2022年4月)	第40期予想 (2022年10月)	第41期予想 (2023年4月)
営業収益	10,738	12,406	12,589	10,435	10,452
うち不動産賃貸事業収益 (売却益除) *1	9,574	10,177	10,357	10,435	10,452
うち売却益	1,163	2,228	2,231	—	—
営業費用	5,827	6,389	6,460	6,173	6,265
営業利益	4,910	6,016	6,128	4,262	4,186
不動産賃貸事業損益 (売却益除) *1	4,436	4,544	4,695	4,954	4,864
経常利益	4,473	5,573	5,682	3,829	3,757
当期純利益	4,470	5,572	5,681	3,827	3,756
圧縮積立金残高	762	1,111	1,111	1,110	1,110
1口当たり分配金/DPU(円)	3,130	3,975	4,054	2,730	2,680

\*1 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業損益には秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券の受取配当金を含みます。

## 《気候変動に関する取り組み》

- 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は、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、「気候変動適応・レジリエンスポリシー」を新たに制定。

※TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures) : G20の要請を受け、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブ



- 今後、TCFD提言に則した定性面に係る情報開示を実施予定

## 《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)』



## 《環境認証の取得》

- 当期は1物件でCASBEE不動産評価認証を新規取得(上野トーセイビル/Sランク)、また8物件でDBJ Green Building認証を新規取得(PA四谷ステージ、CA赤坂、PS本所吾妻橋、PS駒込、PS内神田:3つ星 / PG本郷、PA明治神宮前、PS笹塚:2つ星)



非常に優れた  
「環境・社会への配慮」がなされた建物



優れた  
「環境・社会への配慮」がなされた建物

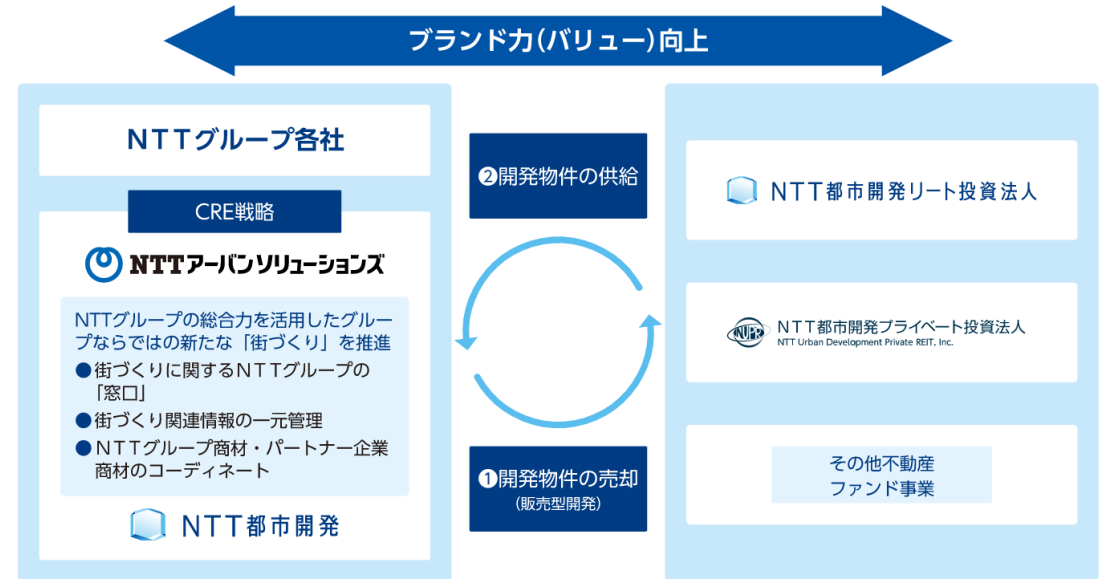
### 各環境認証の取得状況(2022年4月末時点)

	取得物件数	取得割合 対物件数	取得延床面積 *1	取得割合 対延床面積 *1
CASBEE不動産 評価認証	19	32.8%	184,989.11㎡	43.0%
DBJ Green Building 認証	13	22.4%	72,994.14㎡	17.0%
BELS	2	3.4%	21,258.18㎡	4.9%
低炭素モデルビル	3	5.2%	26,048.89㎡	6.1%

\*1 各物件建物に係る本投資法人の実質的な共有持分割合を加味して算定しています。

## 《地域の街づくりへの貢献》

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



## 《デジタルサイネージの設置》

- テナントリレーション及び物件付加価値向上の一環として保有オフィスビル・レジデンスのエレベーターホール等の共用部へ順次デジタルサイネージを設置(2021年12月以降)
- ディスプレイにより緊急時連絡や避難経路等防災に関する情報、ごみ分別やリサイクルについてのお願い、設備定期点検のお知らせ等を放映。防災・省エネ意識を高める啓蒙活動の一助とする



## 《資産運用会社の社会貢献活動》

### 年賀はがきの寄付

- ユネスコ寺子屋運動への活動支援として資産運用会社の年賀はがき残部や社員寄付による書き損じハガキ等を公益財団法人 日本ユネスコ協会連盟に寄付



### フードバンクへの寄贈

- 大規模災害等の非常時に備えた常勤役職員の防災備蓄食料の入替品をフードロスの削減及び生活困窮者等への間接的支援としてフードバンクに寄付
- 入替品の一部は資産運用会社役職員へも配布。家庭での試食を通じた防災教育の一助とする

## 《お客様本位の業務運営に関する方針》

- 資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問(株)は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択
- 投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を逐次開示
- 2022年4月付けで取り組み状況(2021年度)をアップデート。上場/私募リート、ファンド等の資産運用を受託する「NTT都市開発グループ唯一の資産運用会社」として引き続き投資主利益を最優先に考えた業務運営を誠実・公正に実施

＜本方針及び取り組み状況の詳細について＞

<http://www.nttud-am.co.jp/fiduciary-duty/index.html>

＜「顧客本位の業務運営に関する原則」等に基づく取組方針を公表した金融事業者リスト(令和3年12月末時点)(金融庁HP)＞

[https://www.fsa.go.jp/news/r3/kokyakuhoni/202202/fd\\_2021.html](https://www.fsa.go.jp/news/r3/kokyakuhoni/202202/fd_2021.html)

## 《コンプライアンス・プログラムの実施》

- 本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守態勢の整備を推進
- コンプライアンス・プログラムは、外部専門家を構成員に含むコンプライアンス委員会で決議され、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムの進捗・達成状況について、定期的に、コンプライアンス委員会に報告。
- 2021年度は資産運用会社合併後初のコンプライアンス・プログラムを策定し実施。計画どおり進捗したことをコンプライアンス委員会に報告。

### お客様本位の業務運営に関する方針

制定 2018年3月26日  
改正 2021年12月1日  
改正 2022年5月1日

当社は、NTT都市開発グループの一員として「誠実に、革新的に」という親会社の企業理念を共有し、長期的な視野に立ち、健全な経営に徹するとともに、高い倫理観を持って、お客様本位の業務運営を実施してまいります。当社はこの方針に係る取組状況を定期的に公表するとともに、より良い業務運営を実現するため、定期的に見直しを実施してまいります。

#### 1. お客様の最善の利益の追求

当社は、金融事業者として、高度の専門性と職業倫理を保持し、お客様のニーズに的確にお応えできるように努め、誠実かつ公正な業務を行い、常にお客様の利益の最大化を最優先に考えた業務運営を遂行してまいります。

#### 2. 利益相反の適切な管理

### 業務運営に関する2021年度の取組状況

2022年4月21日

方針(以下、「当方針」といいます。)に係る2021年度の取組状況を以下のとおり

「本位の業務運営に関する原則」(2017年3月30日公表、2021年1月15日改訂)当方針の表現を一部追加修正しておりますが、基本的な内容についての変更は沿った業務運営に努めてまいります。

#### 1. お客様の最善の利益の追求

当社は、不動産投資信託(リート)である「NTT都市開発リート投資法人(NUD)」・非上場の不動産投資信託(私募リート)である「NTT都市開発プライベート投資法人(NUPR)」の資産運用を受託するほか、不動産私募ファンド等の運用なども受託しております。

当社はこれらの業務を実施するにあたり、NTT都市開発グループの一員として掲げている「誠実に、革新的に」とい

### ＜2021年度コンプライアンスプログラムの主な実施内容＞

	実施部署	主な内容
1. 内部監査体制の充実	内部監査室	・実効性のある内部監査計画の策定と実施等
2. 規程、マニュアルを遵守した業務遂行	各部署	・法令の変更等に応じた関係規程等の適時改正 ・規定マニュアルに沿った業務運営の遂行等
3. 役職員のコンプライアンス意識の徹底	コンプライアンス室、全社員	・全社員向けコンプライアンス研修の実施(年4回) ・コンプライアンス情報の発信 ・社外研修への積極的参加推奨等

# 第39期決算 データ集

■ 第39期 比較貸借対照表	P.32	■ オフィス市場動向(東京)	P.54
■ 第39期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.33	■ オフィスビル需要動向(東京)	P.55
■ 第40期 予想損益計算書	P.34	■ レジデンス市場動向(東京)	P.56
■ 業績予想の前提条件	P.35	■ レジデンス マクロ環境(東京)	P.57
■ 外部成長実績	P.36	■ 第39期 有利子負債一覧	P.58
■ ポートフォリオ分析(オフィス)	P.39	■ 財務指標	P.59
■ ポートフォリオ分析(レジデンス)	P.40	■ 投資主の状況	P.60
■ 物件別収支状況	P.41	■ 投資口価格／分配金	P.61
■ 期末算定価額	P.48	■ NTT都市開発リート投資法人の特徴	P.62
■ 月次稼働率	P.51	■ 本資料で使用する用語	P.64
		■ 注意事項	P.65



# 第39期 比較貸借対照表

(百万円)

科目	第38期実績 (2021/10) [1]	第39期実績 (2022/4) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動資産	22,602	<b>24,684</b>	+ 2,081
現金及び預金	7,058	<b>9,116</b>	+ 2,057
信託現金及び信託預金	14,583	<b>14,104</b>	- 478
その他流動資産	959	<b>1,463</b>	+ 503
営業未収入金	705	<b>799</b>	+ 93
前払費用	150	<b>172</b>	+ 21
未収還付法人税等	102	<b>102</b>	- 0
その他	0	<b>389</b>	+ 389
固定資産	244,059	<b>256,253</b>	+ 12,194
有形固定資産	207,744	<b>219,992</b>	+ 12,247
建物	-	<b>6,408</b>	+ 6,408
構築物	-	<b>19</b>	+ 19
工具、器具及び備品	-	-	-
土地	-	<b>16,273</b>	+ 16,273
建設仮勘定	-	<b>3</b>	+ 3
信託建物(純額)	64,412	<b>60,997</b>	- 3,415
信託構築物(純額)	882	<b>865</b>	- 16
信託工具、器具及び備品(純額)	335	<b>341</b>	+ 6
信託土地	142,114	<b>135,082</b>	- 7,031
信託建設仮勘定	0	-	- 0
無形固定資産	15,037	<b>15,006</b>	- 31
信託借地権	15,031	<b>14,998</b>	- 32
信託その他の無形固定資産	0	<b>0</b>	- 0
その他	5	<b>7</b>	+ 1
投資その他の資産	21,276	<b>21,255</b>	- 21
投資有価証券	20,035	<b>20,035</b>	-
敷金及び保証金	10	<b>17</b>	+ 7
長期前払費用	410	<b>379</b>	- 30
信託差入敷金及び保証金	819	<b>819</b>	-
繰延税金資産	1	<b>3</b>	+ 1
繰延資産	44	<b>61</b>	+ 17
投資口交付費	-	<b>22</b>	+ 22
投資法人債発行費	44	<b>39</b>	- 4
<b>資産の部合計</b>	<b>266,706</b>	<b>280,999</b>	+ 14,293

(百万円)

科目	第38期実績 (2021/10) [1]	第39期実績 (2022/4) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動負債	28,605	<b>35,965</b>	+ 7,360
営業未払金	2,417	<b>2,481</b>	+ 64
短期借入金	3,200	-	- 3,200
1年内返済予定の長期借入金	19,450	<b>32,100</b>	+ 12,650
1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
未払費用	120	<b>114</b>	- 6
契約負債	1,800	-	- 1,800
前受金	1,114	<b>1,107</b>	- 7
その他の流動負債	502	<b>161</b>	- 340
未払法人税等	0	<b>1</b>	+ 0
未払消費税等	383	-	- 383
未払事業所税	5	<b>11</b>	+ 5
預り金	100	<b>138</b>	+ 37
未払分配金	11	<b>11</b>	- 0
固定負債	112,516	<b>105,602</b>	- 6,914
長期借入金	92,650	<b>84,450</b>	- 8,200
投資法人債	11,200	<b>11,200</b>	-
預り敷金保証金	-	<b>1,526</b>	+ 1,526
信託預り敷金保証金	8,666	<b>8,425</b>	- 240
<b>負債の部合計</b>	<b>141,122</b>	<b>141,568</b>	+ 446
投資主資本	125,583	<b>139,431</b>	+ 13,847
出資総額	120,350	<b>132,637</b>	+ 12,287
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	762	<b>1,111</b>	+ 349
任意積立金合計	762	<b>1,111</b>	+ 349
当期末処分利益又は当期末処理損失	4,471	<b>5,681</b>	+ 1,210
<b>純資産の部合計</b>	<b>125,583</b>	<b>139,431</b>	+ 13,847
<b>負債・純資産の部合計</b>	<b>266,706</b>	<b>280,999</b>	+ 14,293

# 第39期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書

(百万円)

科目	第38期実績 (2021/10) [1]	第39期実績 (2022/4) [2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
				第38期実績	第39期実績	対前期増減	第38期実績	第39期実績	対前期増減
不動産賃貸事業収益合計 [1]	9,072	<b>9,848</b>	+ 776	6,525	<b>7,247</b>	+ 721	2,546	<b>2,601</b>	+ 55
賃貸事業収入	8,135	<b>8,826</b>	+ 690	5,783	<b>6,418</b>	+ 634	2,352	<b>2,408</b>	+ 56
賃料	6,982	<b>7,569</b>	+ 586	4,692	<b>5,226</b>	+ 533	2,290	<b>2,343</b>	+ 53
共益費	1,152	<b>1,256</b>	+ 103	1,090	<b>1,192</b>	+ 101	61	<b>64</b>	+ 2
その他賃貸事業収入	936	<b>1,022</b>	+ 85	742	<b>829</b>	+ 86	194	<b>193</b>	- 0
駐車場使用料	229	<b>249</b>	+ 19	159	<b>177</b>	+ 18	70	<b>71</b>	+ 0
施設使用料	57	<b>123</b>	+ 66	46	<b>111</b>	+ 64	10	<b>12</b>	+ 1
付帯収益	539	<b>523</b>	- 15	525	<b>509</b>	- 16	13	<b>14</b>	+ 0
礼金	20	<b>19</b>	- 0	1	<b>0</b>	- 1	19	<b>19</b>	+ 0
その他雑収入	89	<b>107</b>	+ 17	9	<b>30</b>	+ 21	80	<b>76</b>	- 3
受取配当金 [2]	502	<b>508</b>	+ 6	502	<b>508</b>	+ 6	-	<b>-</b>	-
不動産等売却益 [3]	1,163	<b>2,231</b>	+ 1,068	-	<b>2,231</b>	+ 2,231	1,163	<b>-</b>	- 1,163
<b>[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]</b>	<b>10,738</b>	<b>12,589</b>	<b>+ 1,851</b>	<b>7,028</b>	<b>9,987</b>	<b>+ 2,959</b>	<b>3,709</b>	<b>2,601</b>	<b>- 1,107</b>
不動産賃貸事業費用合計 [4]	5,137	<b>5,661</b>	+ 523	3,633	<b>4,200</b>	+ 566	1,503	<b>1,461</b>	- 42
外注委託費	1,109	<b>1,308</b>	+ 198	768	<b>966</b>	+ 197	341	<b>342</b>	+ 1
水道光熱費	565	<b>672</b>	+ 107	527	<b>630</b>	+ 103	38	<b>42</b>	+ 3
公租公課(印紙税含む)	624	<b>615</b>	- 8	491	<b>484</b>	- 7	132	<b>130</b>	- 1
損害保険料	14	<b>16</b>	+ 2	9	<b>12</b>	+ 2	4	<b>4</b>	- 0
修繕費	699	<b>821</b>	+ 122	359	<b>531</b>	+ 171	339	<b>289</b>	- 49
信託報酬	29	<b>31</b>	+ 1	15	<b>17</b>	+ 1	14	<b>14</b>	- 0
減価償却費	1,527	<b>1,590</b>	+ 62	1,002	<b>1,066</b>	+ 63	525	<b>523</b>	- 1
その他	566	<b>604</b>	+ 38	458	<b>491</b>	+ 32	108	<b>113</b>	+ 5
不動産等売却損 [5]	-	<b>15</b>	+ 15	-	<b>15</b>	+ 15	-	<b>-</b>	-
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	<b>4,436</b>	<b>4,695</b>	<b>+ 259</b>	<b>3,394</b>	<b>3,555</b>	<b>+ 161</b>	<b>1,042</b>	<b>1,139</b>	<b>+ 97</b>
NOI(含 受取配当金)	<b>5,964</b>	<b>6,286</b>	<b>+ 321</b>	<b>4,397</b>	<b>4,622</b>	<b>+ 225</b>	<b>1,567</b>	<b>1,663</b>	<b>+ 96</b>
その他営業費用 [6]	689	<b>783</b>	+ 93						
資産運用報酬	413	<b>475</b>	+ 61						
役員報酬	4	<b>4</b>	-						
資産保管委託手数料	12	<b>12</b>	+ 0						
一般事務委託手数料	89	<b>93</b>	+ 3						
会計監査人報酬	8	<b>8</b>	+ 0						
その他	161	<b>189</b>	+ 27						
<b>[B] 営業費用 [4]+[5]+[6]</b>	<b>5,827</b>	<b>6,460</b>	<b>+ 633</b>						
<b>[A]-[B] 営業利益</b>	<b>4,910</b>	<b>6,128</b>	<b>+ 1,218</b>						
営業外収益	2	<b>0</b>	- 1						
支払利息	432	<b>423</b>	- 9						
その他	7	<b>23</b>	+ 15						
営業外費用	<b>440</b>	<b>446</b>	<b>+ 6</b>						
経常利益	<b>4,473</b>	<b>5,682</b>	<b>+ 1,209</b>						
法人税等	2	<b>1</b>	- 1						
当期純利益	<b>4,470</b>	<b>5,681</b>	<b>+ 1,210</b>						

## 金銭の分配に係る計算書

(円)

科目	第38期 (2021/10)	第39期 (2022/4)
I. 当期未処分利益	4,471,518,285	<b>5,681,712,731</b>
II. 圧縮積立金取崩額	-	<b>855,968</b>
III. 分配金の額	4,122,194,350	<b>5,682,228,290</b>
(1口当たり分配金)	3,130	<b>4,054</b>
IV. 圧縮積立金繰入額	349,323,935	-
V. 次期繰越利益	-	<b>340,409</b>

# 第40期 予想損益計算書

(百万円)

科目	第39期実績 (2022/4) [1]	第40期予想 (2022/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
				第39期実績	第40期予想	対前期増減	第39期実績	第40期予想	対前期増減
不動産賃貸事業収益合計 [1]	9,848	9,937	+ 88	7,247	7,346	+ 99	2,601	2,590	- 11
賃貸事業収入	8,826	8,941	+ 115	6,418	6,520	+ 102	2,408	2,421	+ 12
賃料	7,569	7,706	+ 136	5,226	5,350	+ 124	2,343	2,355	+ 11
共益費	1,256	1,235	- 21	1,192	1,169	- 22	64	65	+ 0
その他賃貸事業収入	1,022	995	- 27	829	826	- 3	193	169	- 24
駐車場使用料	249	237	- 11	177	167	- 10	71	70	- 0
施設使用料	123	118	- 5	111	108	- 3	12	10	- 1
付帯収益	523	533	+ 10	509	519	+ 10	14	13	- 0
礼金	19	14	- 5	0	0	- 0	19	13	- 5
その他雑収入	107	92	- 14	30	30	+ 0	76	61	- 14
受取配当金 [2]	508	498	- 10	508	498	- 10	-	-	-
不動産等売却益 [3]	2,231	-	- 2,231	2,231	-	- 2,231	-	-	-
[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	12,589	10,435	- 2,153	9,987	7,845	- 2,142	2,601	2,590	- 11
不動産賃貸事業費用合計 [4]	5,661	5,480	- 180	4,200	4,112	- 87	1,461	1,368	- 93
外注委託費	1,308	1,242	- 65	966	924	- 41	342	318	- 24
水道光熱費	672	740	+ 67	630	699	+ 69	42	40	- 2
公租公課(印紙税含む)	615	688	+ 73	484	557	+ 73	130	130	- 0
損害保険料	16	15	- 0	12	11	- 0	4	4	- 0
修繕費	821	574	- 247	531	340	- 191	289	234	- 55
信託報酬	31	32	+ 0	17	18	+ 1	14	13	- 0
減価償却費	1,590	1,569	- 21	1,066	1,061	- 4	523	507	- 16
その他	604	618	+ 13	491	497	+ 6	113	120	+ 6
不動産等売却損 [5]	15	-	- 15	15	-	- 15	-	-	-
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	4,695	4,954	+ 258	3,555	3,732	+ 176	1,139	1,222	+ 82
NOI(含 受取配当金)	6,286	6,523	+ 237	4,622	4,794	+ 171	1,663	1,729	+ 65
その他営業費用 [6]	783	692	- 91						
資産運用報酬	475	418	- 56						
役員報酬	4	4	-						
資産保管委託手数料	12	12	+ 0						
一般事務委託手数料	93	101	+ 7						
会計監査人報酬	8	9	+ 0						
その他	189	145	- 43						
[B] 営業費用 [4]+[5]+[6]	6,460	6,173	- 287						
[A]-[B] 営業利益	6,128	4,262	- 1,866						
営業外収益	0	1	+ 0						
支払利息	423	422	- 0						
その他	23	11	- 11						
営業外費用	446	434	- 12						
経常利益	5,682	3,829	- 1,853						
法人税等	1	2	+ 1						
当期純利益	5,681	3,827	- 1,854						

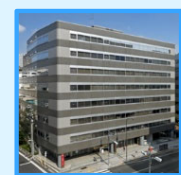
	第40期(2022/10)	第41期(2023/4)																								
運用資産	第39期末現在の運用資産数(59物件)から異動がないものとする。	第40期末現在の運用資産数(59物件)から異動がないものとする。																								
発行済投資口数	第39期末現在の発行済投資口数(1,401,635口)から異動がないものとする。	第40期末現在の発行済投資口数(1,401,635口)から異動がないものとする。																								
有利子負債	<p>第39期末時点の有利子負債残高127,750百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>(リファイナンス) 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2022年7月29日に返済期限が到来する長期借入金6,500百万円</li> <li>2022年8月31日に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円</li> </ul> <p>(期末予定残高: 127,750百万円)</p>	<p>第40期末時点の有利子負債予定残高127,750百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>(リファイナンス) 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2022年11月30日に返済期限が到来する長期借入金11,000百万円</li> <li>2023年3月27日に返済期限が到来する長期借入金1,100百万円</li> <li>2023年3月31日に返済期限が到来する長期借入金5,500百万円</li> </ul> <p>(期末予定残高: 127,750百万円)</p>																								
期中平均稼働率	<p>オフィス: 96.1%</p> <p>レジデンス: 95.4%</p> <p>全体: 95.8%</p>	<p>オフィス: 95.9%</p> <p>レジデンス: 95.3%</p> <p>全体: 95.7%</p>																								
その他	<p>(営業収益) 第39期に計上した不動産等売却益が剥落すること等により、前期比で減収を見込んでいる。</p> <p>(主な営業費用)</p> <table> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>1,242百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等:</td> <td>688百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>574百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,569百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用を除く営業費用:</td> <td>692百万円</td> </tr> </table> <p>(主な営業外費用)</p> <table> <tr> <td>支払利息:</td> <td>422百万円</td> </tr> </table> <p>(分配金) 圧縮積立金の取崩しや新たな積立では想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。</p>	外注委託費:	1,242百万円	固定資産税等:	688百万円	修繕費:	574百万円	減価償却費:	1,569百万円	賃貸事業費用を除く営業費用:	692百万円	支払利息:	422百万円	<p>(営業収益) 既存物件の賃貸事業収入の増加等により増収を見込んでいる。</p> <p>(主な営業費用)</p> <table> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>1,259百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等:</td> <td>689百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>744百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,522百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用を除く営業費用:</td> <td>677百万円</td> </tr> </table> <p>(主な営業外費用)</p> <table> <tr> <td>支払利息:</td> <td>418百万円</td> </tr> </table> <p>(分配金) 圧縮積立金の取崩しや新たな積立では想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。</p>	外注委託費:	1,259百万円	固定資産税等:	689百万円	修繕費:	744百万円	減価償却費:	1,522百万円	賃貸事業費用を除く営業費用:	677百万円	支払利息:	418百万円
外注委託費:	1,242百万円																									
固定資産税等:	688百万円																									
修繕費:	574百万円																									
減価償却費:	1,569百万円																									
賃貸事業費用を除く営業費用:	692百万円																									
支払利息:	422百万円																									
外注委託費:	1,259百万円																									
固定資産税等:	689百万円																									
修繕費:	744百万円																									
減価償却費:	1,522百万円																									
賃貸事業費用を除く営業費用:	677百万円																									
支払利息:	418百万円																									

## 取得

- オフィス
- レジデンス
- POによる取得

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

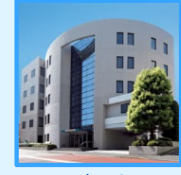
2010年5月  
 NTT都市開発 スポンサー参画



アーバンネット  
三田ビル



アーバンネット  
麻布ビル



アーバンネット  
市ヶ谷ビル



神田中央通ビル



クエストコート  
原宿



上野トーセイビ  
ル



NU関内ビル



グランパーク



秋葉原UDX  
(追加取得)



アーバンコート  
市ヶ谷



アーバンネット  
入船ビル



トレードピア  
淀屋橋

(億円)

資産規模	1,393	1,460	1,658	1,658	1,965	1,965	1,965	1,994	2,244	2,163
うちオフィス	646	713	856	856	1,142	1,142	1,142	1,171	1,408	1,326
レジデンス	746	746	801	801	822	822	822	822	836	836

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

## 売却

## 取得



(億円)

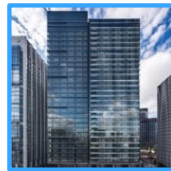
資産規模	2,358	2,332	2,359	2,359	2,340	2,490	2,464	2,464	2,437	2,437
うちオフィス	1,522	1,558	1,585	1,585	1,566	1,716	1,665	1,665	1,638	1,638
レジデンス	836	773	773	773	773	773	798	798	798	798

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

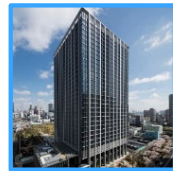
## 売却

## 取得

2020年10月  
NTT都市開発 単独スポンサー化



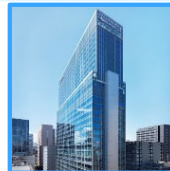
大手町  
フィナンシャルシティ  
グランキューブ



品川シーズンテラス



東京オペラシティビル



アーバンネット  
内幸町ビル

(億円)

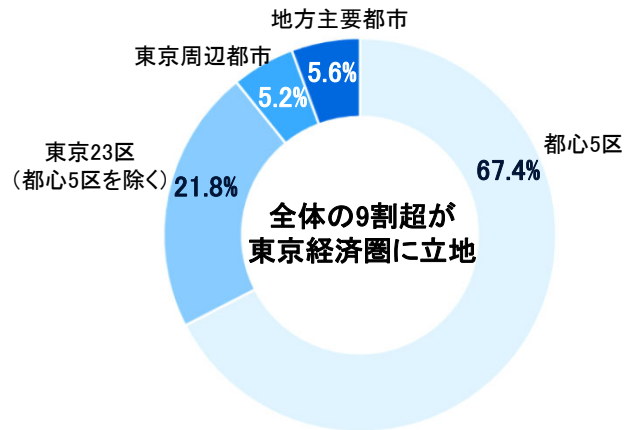
資産規模	2,437	2,467	2,618	2,600	2,726
うちオフィス	1,638	1,668	1,819	1,819	1,945
レジデンス	798	798	798	780	780

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

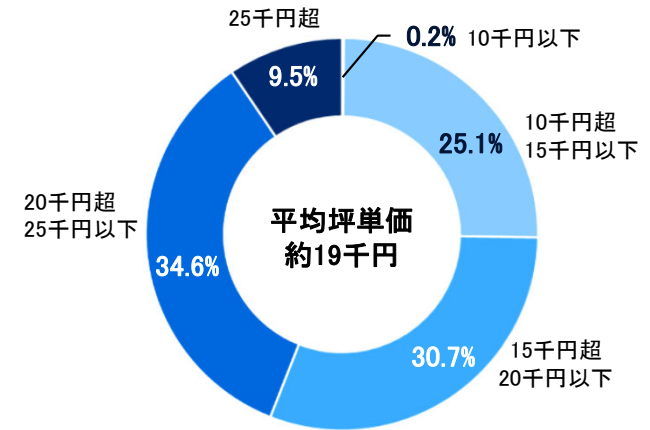
## 売却

(2022年4月30日現在)

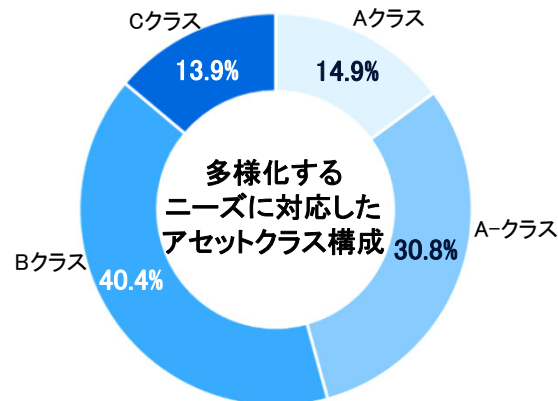
## 《投資エリア(取得価格ベース)》



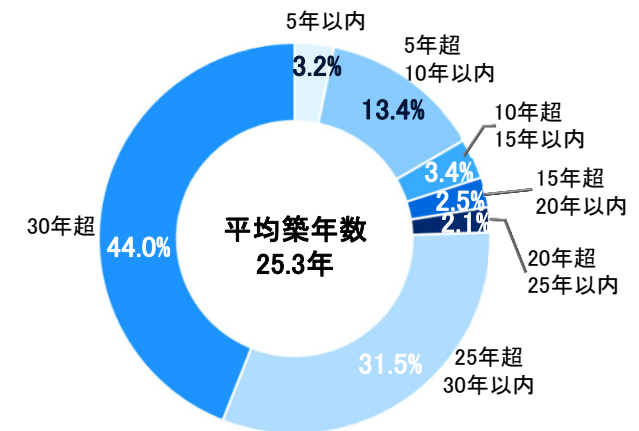
## 《坪単価(面積ベース)》



## 《アセットクラス\*1》



## 《築年数(取得価格ベース)》



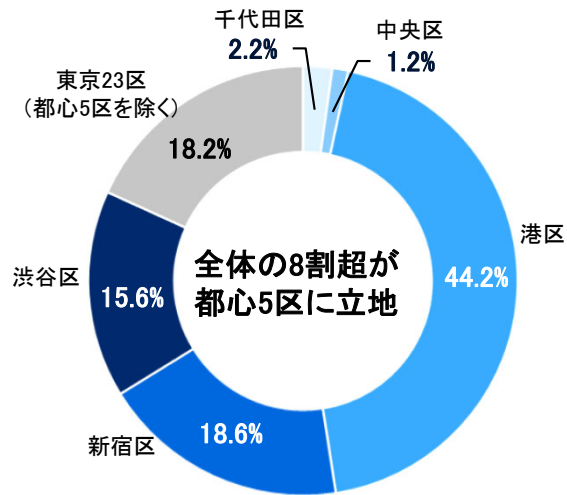
\*1 「アセットクラス」は、UDAMIによる以下の基準で分類しています。

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

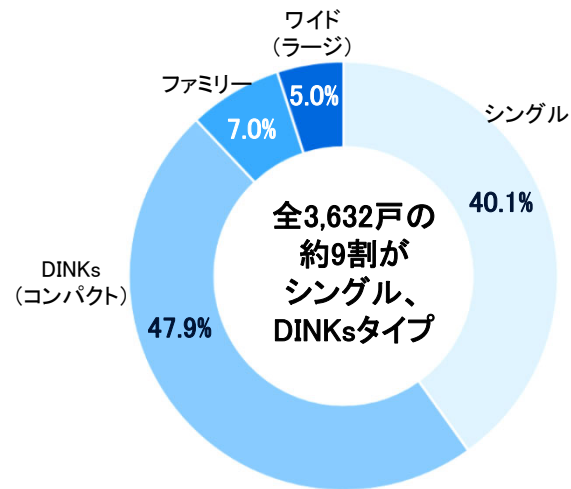


(2022年4月30日現在)

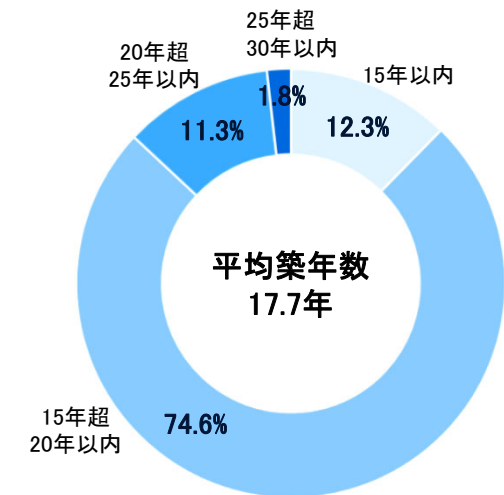
## 《投資エリア(取得価格ベース)》



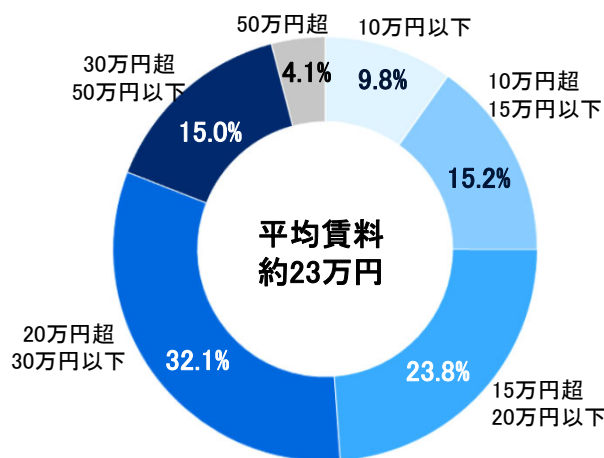
## 《住戸タイプ(戸数ベース)》



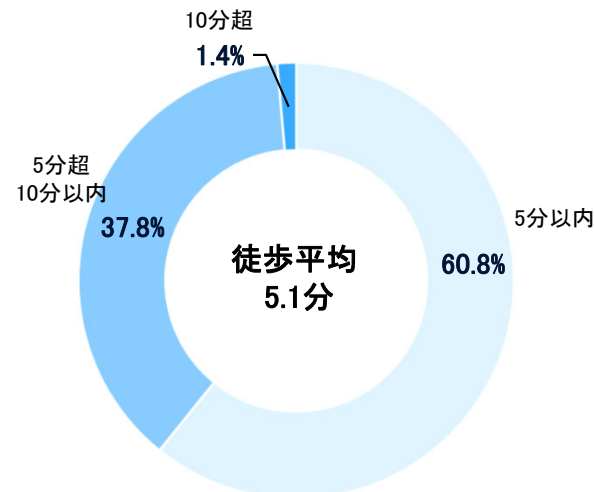
## 《築年数(取得価格ベース)》



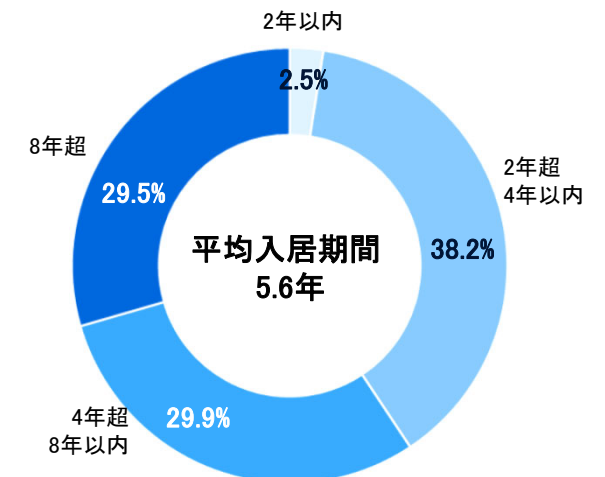
## 《月額賃料(戸数ベース)》



## 《最寄駅アクセス(取得価格ベース)》



## 《入居期間(戸数ベース)》



# 物件別収支状況(1)

(百万円)

物件名	ランディック 新橋ビル	ランディック 第2新橋ビル	プレミア 道玄坂ビル	KN渋谷3	高田馬場 センタービル	六番町ビル	アーバンネット 三田ビル	アーバンネット 麻布ビル	グランパーク (13.0%)*1									
物件外観																		
所在地	港区西新橋	港区西新橋	渋谷区道玄坂	渋谷区桜丘町	新宿区高田馬場	千代田区六番町	港区三田	港区南麻布	港区芝浦									
取得価格	6,341	7,045	1,727	5,348	5,118	7,860	10,300	5,000	11,490									
延床面積	6,914m <sup>2</sup>	8,332m <sup>2</sup>	2,721m <sup>2</sup>	7,737m <sup>2</sup>	9,906m <sup>2</sup>	9,339m <sup>2</sup>	13,987m <sup>2</sup>	6,486m <sup>2</sup>	160,042m <sup>2</sup>									
建築時期	1982/6	1978/12	1991/6	1993/2	1992/5	1987/4	1987/9	1992/4	1996/8									
決算期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期
賃貸事業収益	207	208	220	240	90	88	231	229	265	264	N/A *2	N/A *2	283	267	N/A *2	N/A *2	478	460
賃料・共益費	190	191	207	226	78	78	193	189	225	225			269	252			419	406
その他収益	16	17	13	13	11	10	38	40	39	39			13	14			59	54
賃貸事業費用	87	94	79	82	28	28	116	110	108	132			173	176			216	255
外注委託費	16	19	17	18	5	5	29	23	25	26			41	36			51	53
水道光熱費	7	8	8	10	3	4	19	24	13	14			13	14			57	56
公租公課	24	24	16	16	6	6	16	16	20	20			35	35			39	38
修繕費	6	11	2	3	1	0	24	15	8	28			38	42			15	53
減価償却費	29	27	31	31	10	10	25	27	39	39			42	45			48	48
その他支出	2	3	2	2	0	1	1	3	1	2			1	3			4	5
賃貸事業損益	119	114	141	157	62	60	115	119	156	132	184	195	109	90	72	71	262	204
NOI	149	141	173	188	72	70	140	146	196	172	215	223	152	135	95	95	310	253
NOI利回り	5.1%	4.8%	5.3%	5.8%	9.9%	9.8%	5.7%	5.9%	9.4%	8.3%	5.7%	5.9%	2.9%	2.6%	3.9%	3.9%	5.5%	4.5%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

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

# 物件別収支状況(2)

(百万円)

物件名	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ (1.2%)*1	品川 シーズンテラス (7.1%)*1	東京 オペラシティビル (23.8%)*1*3	アーバンネット 内幸町ビル (12.0%)*1*4	プレミア 東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル (45.0%)*1	上野トーセイビル	アーバンネット 池袋ビル									
物件外観																		
所在地	千代田区大手町	港区港南	新宿区西新宿	港区新橋	江東区東陽	文京区湯島	品川区西五反田	台東区東上野	豊島区東池袋									
取得価格	4,680	18,687	22,000	5,640	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600									
延床面積	206,107m <sup>2</sup>	202,666m <sup>2</sup>	232,996m <sup>2</sup>	35,232m <sup>2</sup>	5,054m <sup>2</sup>	4,799m <sup>2</sup>	7,545m <sup>2</sup>	6,868m <sup>2</sup>	25,050m <sup>2</sup>									
建築時期	2016/4	2015/1	1996/7	2019/6	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5	1988/9									
決算期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期
賃貸事業収益									107	79	129	130	94	96	145	172	761	744
賃料・共益費									95	68	114	116	84	80	127	149	660	650
その他収益									12	11	15	14	9	15	18	22	100	93
賃貸事業費用									47	49	64	73	50	57	103	89	376	373
外注委託費	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10	9	13	13	10	10	20	11	76	79
水道光熱費	*2	*2	*2	*2	N/A	*2	N/A	*2	7	7	8	7	5	5	7	8	66	67
公租公課					*3		*4		7	7	8	8	8	8	12	12	32	32
修繕費									3	6	1	9	10	16	8	0	40	29
減価償却費									16	16	17	17	14	14	52	52	157	160
その他支出									1	1	16	17	1	1	1	2	3	4
賃貸事業損益	64	59	235	169		686		14	60	29	64	56	43	38	42	83	384	370
NOI	74	69	315	249		777		18	76	46	81	74	58	53	94	136	541	531
NOI利回り	3.2%	3.0%	3.4%	2.7%		6.9%		3.5%	4.4%	2.7%	3.7%	3.4%	2.9%	2.6%	3.7%	5.4%	7.4%	7.3%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

\*2 本物件については、詳細な損益情報について共有者等の同意を得られていないことから記載していません。

\*3 東京オペラシティビルは、2021年11月2日付けで取得しました。

\*4 アーバンネット内幸町ビルは、2022年3月28日付けで取得しました。

# 物件別収支状況(3)

(百万円)

物件名	アーバンネット 大森ビル	スフィアタワー 天王洲 (67.0%)*1*2	アーバンネット 五反田NNビル	プレミア 横浜西口ビル	かながわサイエンス パーク R&D棟 (27.0%)*1	NTTクレド 岡山ビル (60.0%)*1	アーバンネット 静岡追手町ビル (40.0%)*1	アーバンネット 静岡ビル (40.0%)*1	アーバンエース 肥後橋ビル									
物件外観																		
所在地	大田区大森北	品川区東品川	品川区西五反田	横浜市西区	川崎市高津区	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区	大阪市西区									
取得価格	4,800	15,000	5,250	3,558	6,556	3,600	1,628	1,119	4,600									
延床面積	11,937m <sup>2</sup>	43,477m <sup>2</sup>	9,445m <sup>2</sup>	7,562m <sup>2</sup>	83,500m <sup>2</sup>	35,299m <sup>2</sup>	13,817m <sup>2</sup>	8,997m <sup>2</sup>	11,561m <sup>2</sup>									
建築時期	1992/7	1993/4	1989/8	1986/4	1989/7	1999/2	1996/3	1991/11	1997/5									
決算期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期
賃貸事業収益	249	249	579	127	61	65	158	148	411	405	269	276	108	109	76	77	248	247
賃料・共益費	238	238	494	106	56	59	131	123	326	330	208	215	96	96	70	71	217	217
その他収益	10	10	84	21	5	5	27	24	84	74	60	60	12	12	6	6	31	29
賃貸事業費用	133	159	312	116	73	107	101	95	302	398	213	233	48	47	35	33	171	122
外注委託費	35	35	60	13	18	39	16	18	64	61	70	69	15	15	13	12	37	36
水道光熱費	12	13	95	21	5	7	9	9	83	84	29	33	5	6	4	4	22	20
公租公課	18	18	57	50	19	19	10	10	32	32	29	29	5	5	5	5	19	19
修繕費	19	42	23	4	6	8	31	23	24	122	10	18	2	1	3	2	55	8
減価償却費	46	47	70	24	22	22	30	30	90	95	52	54	18	18	8	8	33	35
その他支出	1	2	5	2	1	10	1	2	6	2	20	26	0	0	0	0	1	1
賃貸事業損益	115	89	266	10	- 11	- 41	57	52	109	6	56	42	60	61	41	43	77	124
NOI	162	137	336	35	10	- 19	87	83	199	101	109	97	78	79	49	52	111	160
NOI利回り	7.2%	6.1%	4.3%	2.1%	0.4%	- 0.7%	5.8%	5.4%	7.2%	3.6%	5.7%	5.1%	9.7%	9.9%	9.2%	9.8%	4.5%	6.5%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

\*2 スフィアタワー天王洲は、2021年12月10日付けで売却しました。

# 物件別収支状況(4)

(百万円)

物件名	秋葉原UDX (19.0%)*1	パークアクシス 四谷ステージ	パークアクシス 明治神宮前	キャビンアリーナ 赤坂	キャビンアリーナ 南青山	六本木 グリーンテラス	プレミアステージ 芝公園II	ラング・タワー 京橋	プレミアステージ 三田慶大前										
物件外観																			
所在地	千代田区外神田	新宿区四谷	渋谷区神宮前	港区赤坂	港区南青山	港区六本木	港区芝	中央区京橋	港区芝										
取得価格	19,940	5,208	2,604	1,330	1,070	4,678	2,181	927	1,580										
延床面積	155,629m <sup>2</sup>	8,158m <sup>2</sup>	1,913m <sup>2</sup>	1,793m <sup>2</sup>	1,399m <sup>2</sup>	8,332m <sup>2</sup>	2,548m <sup>2</sup>	1,714m <sup>2</sup>	1,748m <sup>2</sup>										
建築時期	2006/1	2001/11	2002/3	2002/11	2003/2	2002/10	2003/2	2003/2	2004/11										
決算期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	
賃貸事業収益	N/A	N/A	159	162	54	56	35	39	32	33	136	135	54	56	35	36	50	51	
賃料・共益費			148	150	50	52	33	37	30	31	134	132	52	54	33	34	48	50	
その他収益			11	12	3	4	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1
賃貸事業費用			67	70	58	19	18	17	18	18	67	68	29	27	14	14	20	17	
外注委託費			18	18	6	4	5	4	5	5	15	18	4	7	4	4	5	4	
水道光熱費			1	1	1	1	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	
公租公課			8	8	2	2	1	1	1	1	8	8	3	3	1	1	2	2	
修繕費			8	10	41	1	3	2	2	2	15	11	10	4	3	2	4	2	
減価償却費			25	25	6	6	6	6	7	7	26	26	10	10	4	4	6	6	
その他支出	5	5	0	2	0	1	0	0	1	1	1	1	0	0	1	0			
賃貸事業損益	502*2	508*2	92	91	-4	37	16	22	13	14	68	66	24	29	20	21	29	34	
NOI	502*2	508*2	118	117	1	43	23	29	21	22	94	93	34	39	25	26	36	40	
NOI利回り	5.0%*2	5.1%*2	5.7%	5.7%	0.2%	3.6%	4.2%	5.2%	5.1%	5.4%	4.9%	4.8%	4.0%	4.6%	6.9%	7.1%	5.2%	5.9%	

\*1 秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券(発行済総口数282,000口)のうち53,850口(19.0%)を保有しています。

\*2 優先出資証券の受取配当金に基づく数値を記載しています。

# 物件別収支状況(5)

(百万円)

物件名	プレミアロッソ	プレミアプラン 代々木公園	プレミアステージ 内神田	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ 芝公園	MEW	芝浦アイランド エアタワー (23.0%)*1	ストーリー赤坂									
物件外観																		
所在地	渋谷区富ヶ谷	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	港区赤坂									
取得価格	1,662	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590	3,930									
延床面積	2,487m <sup>2</sup>	3,086m <sup>2</sup>	2,458m <sup>2</sup>	1,779m <sup>2</sup>	2,357m <sup>2</sup>	2,129m <sup>2</sup>	1,826m <sup>2</sup>	81,760m <sup>2</sup>	6,329m <sup>2</sup>									
建築時期	2004/11	2005/6	2005/8	2005/7	2004/11	2006/9	2005/8	2007/3	2002/12									
決算期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期
賃貸事業収益	57	59	68	70	57	59	46	47	52	53	47	46	38	38	362	361	87	93
賃料・共益費	52	52	64	66	53	55	44	46	47	48	44	44	32	32	319	321	79	85
その他収益	4	6	4	3	3	4	2	0	5	4	2	2	6	5	42	40	8	8
賃貸事業費用	113	57	33	44	23	21	18	22	25	28	20	18	27	21	262	272	43	47
外注委託費	7	6	7	7	4	5	4	4	6	6	6	4	4	4	57	57	11	12
水道光熱費	0	1	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9	2	2
公租公課	2	2	3	3	2	2	1	1	3	3	2	2	2	2	15	15	6	6
修繕費	92	36	6	17	2	2	2	7	2	4	1	1	9	3	34	45	9	10
減価償却費	8	8	14	14	10	8	7	7	12	12	8	8	10	10	92	92	12	13
その他支出	0	0	0	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	53	51	1	2
賃貸事業損益	- 56	1	34	26	34	37	28	25	27	24	27	27	11	16	99	89	44	46
NOI	- 47	10	49	40	44	46	36	32	39	37	35	36	21	26	191	181	57	59
NOI利回り	- 6.7%	1.5%	5.3%	4.3%	6.2%	6.5%	6.0%	5.4%	4.9%	4.6%	5.0%	5.2%	3.4%	4.2%	7.3%	7.0%	3.1%	3.2%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

# 物件別収支状況(6)

(百万円)

物件名	ルネ新宿御苑 タワー	芝浦アイランド ブルームタワー (16.0%)*1	クエストコート 原宿	アーバンコート 市ヶ谷	プレミアステージ 麻布十番	プレミアステージ 笹塚	プレミアステージ 大崎	プレミアガーデン 本郷	プレミアグランデ 馬込									
物件外観																		
所在地	新宿区新宿	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町	港区三田	渋谷区笹塚	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込									
取得価格	6,500	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072	975	1,560									
延床面積	11,203m <sup>2</sup>	104,186m <sup>2</sup>	5,408m <sup>2</sup>	3,662m <sup>2</sup>	1,354m <sup>2</sup>	1,452m <sup>2</sup>	1,462m <sup>2</sup>	1,583m <sup>2</sup>	2,446m <sup>2</sup>									
建築時期	2002/12	2008/9	2004/1	1993/1	2005/1	2005/1	2002/12	2002/3	2005/2									
決算期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期
賃貸事業収益	181	187	292	290	141	153	63	64	33	38	32	31	24	28	31	33	44	45
賃料・共益費	163	169	267	266	131	142	59	60	30	34	30	29	24	26	28	33	40	41
その他収益	17	18	24	23	10	11	4	4	3	3	1	2	0	2	2	0	3	3
賃貸事業費用	117	129	180	183	55	62	23	27	24	17	13	16	14	30	18	10	20	17
外注委託費	39	39	42	42	15	18	7	7	6	3	2	3	5	6	3	3	4	4
水道光熱費	5	6	2	3	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	11	11	13	13	6	7	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
修繕費	13	21	24	26	6	10	2	5	8	4	1	4	0	16	7	0	5	2
減価償却費	46	47	61	61	22	22	8	9	6	6	6	5	5	5	3	3	7	7
その他支出	2	3	37	36	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	1
賃貸事業損益	63	57	111	107	86	91	40	37	8	20	18	14	9	-1	12	22	23	27
NOI	109	104	172	168	108	113	49	46	15	26	25	20	15	3	16	26	31	35
NOI利回り	3.7%	3.5%	8.1%	8.0%	5.1%	5.4%	7.3%	6.9%	2.1%	3.7%	4.6%	3.9%	3.7%	0.9%	3.5%	5.6%	5.0%	5.6%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

# 物件別収支状況(7)

(百万円)

物件名	プレミアノッツェ 祐天寺	プレミアステージ 湯島	プレミアステージ 駒込	プレミアステージ 大塚	プレミアステージ 本所吾妻橋	プレミアステージ 両国						
物件外観												
所在地	世田谷区下馬	文京区湯島	豊島区駒込	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋	墨田区緑						
取得価格	1,525	1,803	1,830	1,310	2,640	1,496						
延床面積	1,904m <sup>2</sup>	2,527m <sup>2</sup>	2,400m <sup>2</sup>	1,894m <sup>2</sup>	3,852m <sup>2</sup>	2,475m <sup>2</sup>						
建築時期	2006/3	2006/3	2007/1	2006/8	2007/11	2008/3						
決算期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期
賃貸事業収益	43	42	51	51	54	54	44	43	81	84	48	48
賃料・共益費	39	40	48	49	51	50	43	41	77	79	45	45
その他収益	3	2	2	2	2	3	0	1	4	4	2	2
賃貸事業費用	22	18	26	27	32	38	13	23	47	44	23	24
外注委託費	4	3	6	6	5	6	3	5	10	7	4	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	2	2	1	1	4	4	2	2
修繕費	2	1	4	4	4	9	1	7	5	5	1	0
減価償却費	11	9	10	10	16	17	6	6	24	24	15	15
その他支出	0	0	1	1	2	2	1	1	1	2	0	0
賃貸事業損益	21	23	24	24	22	15	30	19	33	39	24	24
NOI	32	33	34	34	39	32	36	25	58	64	39	39
NOI利回り	5.0%	5.2%	4.9%	4.9%	5.5%	4.7%	6.7%	4.8%	5.3%	6.0%	6.8%	6.9%



# 期末算定価額(1)

エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *1		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)	
		第38期 (2021/10) [1] (百万円)	第39期 (2022/4) [2] (百万円)	前期比 増減 [2] - [1] (百万円)	第39期 (2022/4)	前期比 増減			
オフィス	ランディック新橋ビル	7,740	8,040	+ 300	3.3%	- 0.1%	5,865	+ 2,174	
	ランディック第2新橋ビル	9,410	9,800	+ 390	3.5%	- 0.1%	6,459	+ 3,340	
	プレミア道玄坂ビル	3,110	3,240	+ 130	3.4%	- 0.1%	1,448	+ 1,791	
	KN渋谷3	10,100	10,400	+ 300	3.2%	- 0.1%	4,958	+ 5,441	
	高田馬場センタービル	7,200	7,530	+ 330	3.8%	- 0.1%	4,128	+ 3,401	
	六番町ビル	10,400	10,800	+ 400	3.7%	- 0.1%	7,561	+ 3,238	
	アーバンネット三田ビル	11,800	11,800	-	3.3%	- 0.1%	10,331	+ 1,468	
	アーバンネット麻布ビル	4,960	5,160	+ 200	3.8%	- 0.1%	4,876	+ 283	
	グランパーク	14,700	14,600	- 100	3.4%	- 0.1%	11,229	+ 3,370	
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	5,200	5,512	+ 312	2.5%	- 0.2%	4,680	+ 831	
	品川シーズンテラス	18,500	18,300	- 200	3.2%	- 0.1%	18,628	- 328	
	東京オペラシティビル *2	N/A	23,700	N/A	3.7%	N/A	22,701	+ 998	
	アーバンネット内幸町ビル *2	N/A	6,156	N/A	2.7%	N/A	5,679	+ 476	
	東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,170	3,070	- 100	4.3%	- 0.1%	3,473	- 403
		上野THビル	3,370	3,370	-	4.0%	- 0.1%	4,393	- 1,023
		五反田NTビル	3,200	3,270	+ 70	3.9%	- 0.1%	4,029	- 759
		上野トーセイビル	7,770	7,780	+ 10	3.9%	- 0.1%	5,054	+ 2,725
		アーバンネット池袋ビル	21,600	22,400	+ 800	3.9%	- 0.1%	14,459	+ 7,940
		アーバンネット大森ビル	5,960	6,160	+ 200	4.2%	- 0.1%	4,502	+ 1,657
		スフィアタワー天王洲 *3	17,600	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
アーバンネット五反田NNビル	6,010	6,390	+ 380	3.8%	- 0.2%	5,295	+ 1,094		
東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,640	4,860	+ 220	4.0%	- 0.1%	3,069	+ 1,790	
	かながわサイエンスパークR&D棟	6,080	6,230	+ 150	5.3%	- 0.1%	5,657	+ 572	
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,240	3,240	-	6.2%	-	3,781	- 541	
	アーバンネット静岡追手町ビル	1,688	1,688	-	6.5%	- 0.1%	1,613	+ 74	
	アーバンネット静岡ビル	1,156	1,168	+ 12	6.5%	- 0.1%	1,073	+ 94	
	アーバンエース肥後橋ビル	5,600	5,670	+ 70	4.0%	- 0.1%	4,927	+ 742	
小計		194,204	210,334	+ 16,130			169,882	+ 40,451	

\*1 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。

\*2 東京オペラシティビルは2021年11月2日付け、アーバンネット内幸町ビルは2022年3月28日付けで取得しました。

\*3 スフィアタワー天王洲は2021年12月10日付けで売却しました。

# 期末算定価額(2)

エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *1		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		第38期 (2021/10) [1] (百万円)	第39期 (2022/4) [2] (百万円)	前期比 増減 [2] - [1] (百万円)	第39期 (2022/4)	前期比 増減		
レジデンス 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	6,160	6,450	+ 290	3.6%	- 0.1%	4,113	+ 2,336
	パークアクシス明治神宮前	2,190	2,400	+ 210	3.4%	- 0.1%	2,411	- 11
	キャビンアリーナ赤坂	1,470	1,510	+ 40	3.5%	- 0.1%	1,125	+ 384
	キャビンアリーナ南青山	1,200	1,220	+ 20	3.6%	- 0.1%	844	+ 375
	六本木グリーンテラス	5,450	5,830	+ 380	3.4%	- 0.1%	3,855	+ 1,974
	プレミアステージ芝公園II	1,950	1,990	+ 40	3.7%	- 0.1%	1,724	+ 265
	ラング・タワー京橋	1,210	1,210	-	3.6%	- 0.1%	737	+ 472
	プレミアステージ三田慶大前	2,120	2,120	-	3.6%	- 0.1%	1,368	+ 751
	プレミアアロッソ	1,820	1,890	+ 70	3.7%	- 0.1%	1,418	+ 471
	プレミアブラン代々木公園	2,750	2,850	+ 100	3.6%	- 0.1%	1,872	+ 977
	プレミアステージ内神田	2,340	2,420	+ 80	3.6%	- 0.1%	1,430	+ 989
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,920	1,970	+ 50	3.7%	- 0.1%	1,218	+ 751
	Walk赤坂	1,670	1,740	+ 70	3.5%	- 0.1%	1,627	+ 112
	プレミアステージ芝公園	1,790	1,860	+ 70	3.6%	- 0.1%	1,416	+ 443
	MEW	1,340	1,370	+ 30	3.8%	- 0.1%	1,262	+ 107
	芝浦アイランド エアタワー	7,910	8,070	+ 160	3.3%	- 0.1%	5,178	+ 2,891
	ストーリー赤坂	3,940	4,110	+ 170	3.3%	- 0.1%	3,747	+ 362
	ルネ新宿御苑タワー	5,890	6,000	+ 110	3.7%	- 0.1%	5,933	+ 66
	芝浦アイランド ブルームタワー	6,910	7,040	+ 130	3.3%	- 0.1%	4,186	+ 2,853
	クエストコート原宿	6,100	6,420	+ 320	3.6%	- 0.1%	4,220	+ 2,199
	アーバンコート市ヶ谷	2,200	2,210	+ 10	3.9%	- 0.1%	1,356	+ 853
	プレミアステージ麻布十番	1,570	1,620	+ 50	3.5%	- 0.1%	1,438	+ 181
	プレミアステージ笹塚	1,230	1,270	+ 40	3.7%	- 0.1%	1,073	+ 196

\*1 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法で評価しているレジデンス2物件(芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワー)については割引率を記載しています。

# 期末算定価額(3)

エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *1		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		第38期 (2021/10) [1] (百万円)	第39期 (2022/4) [2] (百万円)	前期比 増減 [2] - [1] (百万円)	第39期 (2022/4)	前期比 増減		
レ ジ デ ン ス	プレミアステージ大崎	1,110	1,180	+ 70	3.9%	- 0.2%	819	+ 360
	プレミアガーデン本郷	1,220	1,280	+ 60	3.4%	- 0.1%	945	+ 334
	プレミアグランデ馬込	1,240	1,280	+ 40	4.0%	- 0.1%	1,247	+ 32
	プレミアノツヅェ祐天寺	1,600	1,640	+ 40	3.8%	- 0.1%	1,301	+ 338
	プレミアステージ湯島	2,000	2,040	+ 40	3.7%	- 0.1%	1,415	+ 624
	プレミアステージ駒込	2,100	2,150	+ 50	3.7%	- 0.1%	1,415	+ 734
	プレミアステージ大塚	1,540	1,620	+ 80	4.0%	- 0.1%	1,081	+ 538
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,180	3,260	+ 80	3.7%	- 0.1%	2,169	+ 1,090
	プレミアステージ両国	1,770	1,820	+ 50	3.8%	- 0.1%	1,147	+ 672
	小計	<b>86,890</b>	<b>89,840</b>	<b>+ 2,950</b>			65,105	+ 24,734
合計	<b>281,094</b>	<b>300,174</b>	<b>+ 19,080</b>			<b>234,987</b>	<b>+ 65,186</b>	

\*1 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。

# 月次稼働率(1)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )*1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> )*1	第38期(2021/10)							第39期(2022/4)							
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	
都心5区	ランディック新橋ビル	5,567	5,567	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	ランディック第2新橋ビル	6,948	6,948	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	100.0	90.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	プレミア道玄坂ビル	1,926	1,926	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	KN渋谷3	5,743	5,743	89.5	89.5	89.5	100.0	100.0	100.0	94.8	80.9	80.9	100.0	100.0	100.0	100.0	93.6	
	高田馬場センタービル	6,313	6,313	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	六番町ビル	6,872	6,872	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	アーバンネット三田ビル	10,121	8,814	100.0	100.0	77.0	77.1	77.1	77.1	84.7	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	
	アーバンネット麻布ビル	4,801	4,801	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	グランパーク	10,616	10,173	98.5	98.9	98.8	98.8	98.9	99.0	98.8	99.2	99.2	95.7	96.4	96.3	95.8	97.1	
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,431	100.0	100.0	100.0	98.6	99.0	95.7	98.9	95.5	95.5	95.5	95.5	95.6	95.6	95.5	
	品川シーズンテラス	9,586	8,966	97.0	95.2	98.6	96.9	96.9	90.0	95.8	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	93.5	94.8	
	東京オペラシティビル *2	26,516	25,402	-	-	-	-	-	-	-	96.3	96.4	96.7	96.7	97.5	95.8	96.6	
	アーバンネット内幸町ビル *2	1,850	1,829	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.9	98.9	98.9	
東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,857	3,857	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	79.0	96.5	92.9	92.9	92.9	92.9	100.0	100.0	95.3	
	上野THビル	4,376	4,376	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	五反田NTビル	2,985	2,985	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	100.0	94.8	100.0	89.8	89.8	89.8	89.8	100.0	93.2	
	上野トーセイビル	5,432	5,432	68.3	68.3	68.3	68.3	68.3	100.0	73.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	アーバンネット池袋ビル	17,036	16,373	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	96.1	98.7	
	アーバンネット大森ビル	8,524	8,524	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	スフィアタワー天王洲 *3	-	-	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	98.6	98.9	98.6	-	-	-	-	-	-	98.6
	アーバンネット五反田NNビル	6,849	6,329	24.4	24.4	24.4	24.4	24.4	24.4	24.4	24.4	29.9	29.9	29.9	35.5	92.4	40.3	
東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	かながわサイエンスパーク R&D棟	15,036	13,674	87.7	87.7	90.1	90.1	91.6	91.2	89.7	91.9	91.9	90.2	90.6	90.9	90.9	91.1	
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	10,802	9,525	89.3	90.8	90.8	90.8	90.8	90.8	90.6	90.8	90.8	88.2	88.2	88.2	88.2	89.1	
	アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,927	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	アーバンネット静岡ビル	2,922	2,922	97.5	100.0	100.0	100.0	96.1	96.1	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	アーバンエース肥後橋ビル	8,367	8,367	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
小計		193,469	186,077	93.3	93.4	92.5	92.7	92.8	93.4	93.0	94.3	94.0	94.1	94.2	94.3	96.2	94.5	

\*1 第39期末(2022年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

\*2 東京オペラシティビルは2021年11月2日付け、アーバンネット内幸町ビルは2022年3月22日付けで取得しました。

\*3 スフィアタワー天王洲は2021年12月10日付けで売却しました。

# 月次稼働率(2)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> ) *1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> ) *1	第38期(2021/10)							第39期(2022/4)						
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均
ビジネス 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,243	96.6	97.2	96.7	91.6	94.3	93.2	<b>94.9</b>	95.8	97.6	97.6	97.6	95.3	92.7	<b>96.1</b>
	パークアクシス明治神宮前	1,706	1,614	89.1	89.1	89.1	89.1	89.1	89.1	<b>89.1</b>	91.6	97.9	97.9	97.9	97.9	94.6	<b>96.3</b>
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,378	86.5	86.5	86.0	80.8	75.3	94.8	<b>85.0</b>	100.0	100.0	92.1	92.1	100.0	100.0	<b>97.4</b>
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,161	87.0	83.4	86.4	86.4	84.3	89.0	<b>86.1</b>	89.0	89.0	90.5	90.5	95.7	97.9	<b>92.1</b>
	六本木グリーンテラス	5,748	5,584	96.8	96.8	93.8	97.1	87.4	87.1	<b>93.2</b>	89.5	89.5	90.4	90.4	94.8	97.1	<b>92.0</b>
	プレミアステージ芝公園II	2,312	2,209	94.4	90.1	97.8	97.8	99.0	96.8	<b>96.0</b>	95.7	95.7	93.5	93.3	96.6	95.5	<b>95.1</b>
	ラング・タワー京橋	1,190	1,169	93.2	91.5	91.5	89.7	87.8	87.8	<b>90.2</b>	91.3	98.2	96.5	96.5	98.2	98.2	<b>96.5</b>
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,572	93.7	92.1	87.4	91.8	90.9	100.0	<b>92.6</b>	96.6	95.0	91.8	93.4	96.6	98.4	<b>95.3</b>
	プレミアロッソ	1,878	1,755	98.2	96.9	93.8	95.1	97.0	97.8	<b>96.5</b>	100.0	96.5	96.5	100.0	91.7	93.4	<b>96.3</b>
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,258	95.5	93.4	92.1	92.0	92.2	93.9	<b>93.2</b>	95.5	97.3	97.3	98.6	97.0	96.7	<b>97.0</b>
	プレミアステージ内神田	2,036	1,996	94.9	96.9	93.7	93.7	95.2	98.7	<b>95.5</b>	98.7	98.7	97.3	98.7	98.0	98.0	<b>98.2</b>
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,655	95.3	92.0	92.0	88.9	96.7	96.7	<b>93.6</b>	100.0	100.0	100.0	98.0	98.0	100.0	<b>99.3</b>
	Walk赤坂	1,736	1,678	93.4	90.6	85.4	91.9	97.2	97.2	<b>92.6</b>	97.2	92.5	95.4	95.4	94.1	96.6	<b>95.2</b>
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,722	97.9	100.0	95.6	95.6	95.3	97.7	<b>97.0</b>	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.9	<b>97.7</b>
	MEW	1,551	1,551	94.0	100.0	100.0	91.6	88.1	91.6	<b>94.2</b>	91.6	91.6	91.6	91.6	100.0	100.0	<b>94.4</b>
	芝浦アイランド エアタワー	13,060	12,656	96.0	96.3	96.3	96.6	97.2	96.5	<b>96.5</b>	96.7	96.6	96.5	96.0	95.8	96.9	<b>96.4</b>
	ストーリー赤坂	3,988	3,706	86.2	88.0	88.0	92.4	96.5	96.5	<b>91.3</b>	96.1	96.5	92.5	92.7	90.9	92.9	<b>93.6</b>
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,338	94.9	95.0	93.7	92.0	95.2	96.7	<b>94.6</b>	97.2	96.5	97.4	96.1	96.8	96.7	<b>96.8</b>
	芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,849	96.9	97.1	96.9	96.7	97.6	97.3	<b>97.1</b>	96.9	96.8	96.6	96.9	97.0	96.7	<b>96.8</b>
	クエストコート原宿	4,612	4,612	93.4	91.5	93.8	95.8	95.8	85.2	<b>92.6</b>	86.8	95.8	95.8	98.4	100.0	100.0	<b>96.1</b>
アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,609	97.3	97.3	94.7	95.0	92.4	97.4	<b>95.7</b>	97.4	95.0	97.6	97.6	97.4	100.0	<b>97.5</b>	
プレミアステージ麻布十番	1,177	1,144	88.9	83.3	83.3	75.0	83.3	100.0	<b>85.6</b>	94.4	97.2	97.2	97.2	97.2	97.2	<b>96.8</b>	
プレミアステージ笹塚	1,167	1,126	98.3	100.0	98.2	94.5	96.2	98.2	<b>97.6</b>	96.5	92.7	94.5	96.5	100.0	96.5	<b>96.1</b>	

\*1 第39期末(2022年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

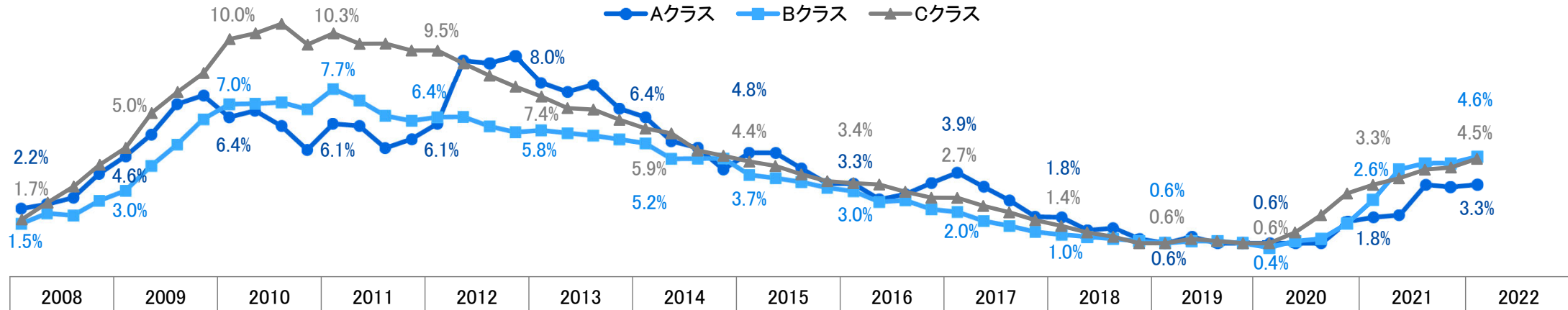
# 月次稼働率(3)

(%)

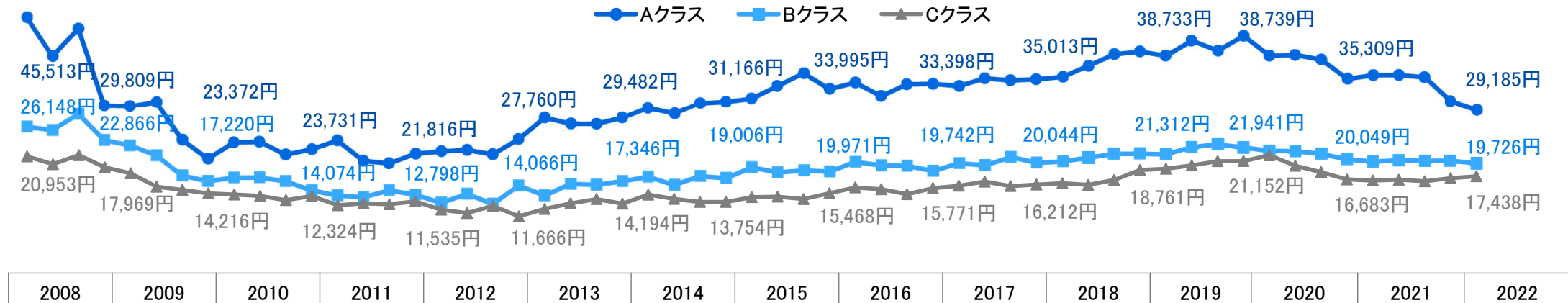
エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )*1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> )*1	第38期(2021/10)							第39期(2022/4)						
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均
東京23区 (都心5区を除く)	プレミアステージ大崎	1,318	1,277	81.3	82.8	92.2	95.3	96.9	60.9	84.9	62.5	62.5	62.5	100.0	98.4	96.9	80.5
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,573	86.4	86.4	79.5	79.5	86.9	93.1	85.3	93.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.9
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,307	100.0	100.0	100.0	94.3	97.4	100.0	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	97.0	99.0
	プレミアノッツェ祐天寺	1,734	1,734	100.0	100.0	94.1	96.6	91.9	97.8	96.7	95.6	97.8	97.8	97.8	100.0	100.0	98.2
	プレミアステージ湯島	2,065	1,900	94.8	92.7	88.8	93.5	94.2	96.7	93.4	96.0	91.7	92.4	95.1	96.0	92.0	93.9
	プレミアステージ駒込	2,249	2,118	94.7	97.4	96.0	96.0	94.7	95.0	95.6	96.3	93.4	90.7	95.8	92.9	94.2	93.9
	プレミアステージ大塚	1,644	1,594	100.0	100.0	97.1	95.4	96.8	96.8	97.7	93.8	90.6	90.8	95.3	98.5	97.0	94.3
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,319	94.0	94.5	93.9	94.5	92.1	98.8	94.7	98.2	97.6	95.7	96.9	98.2	95.8	97.1
	プレミアステージ両国	2,215	2,088	95.6	95.6	99.0	96.7	95.6	93.3	96.0	93.3	95.6	97.7	98.9	97.7	94.3	96.2
	小計	99,879	96,510	94.8	94.7	94.0	93.9	94.2	94.7	94.4	95.1	95.5	95.3	96.3	96.6	96.6	95.9
合計	293,349	282,587	93.9	93.9	93.0	93.1	93.3	93.8	93.5	94.6	94.5	94.5	94.9	95.1	96.3	95.0	

\*1 第39期末(2022年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

## 《市場空室率 \*1》



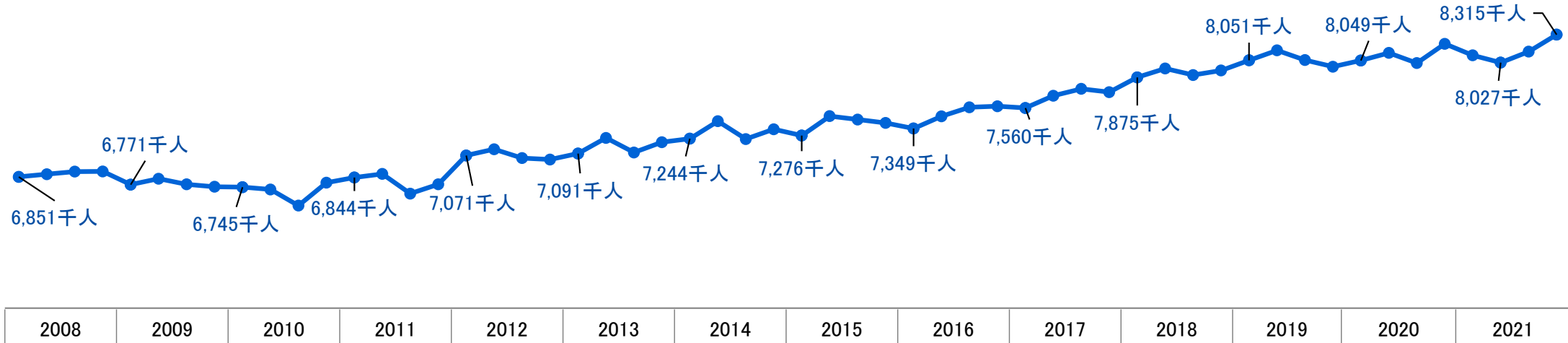
## 《市場賃料/月・坪 \*1》



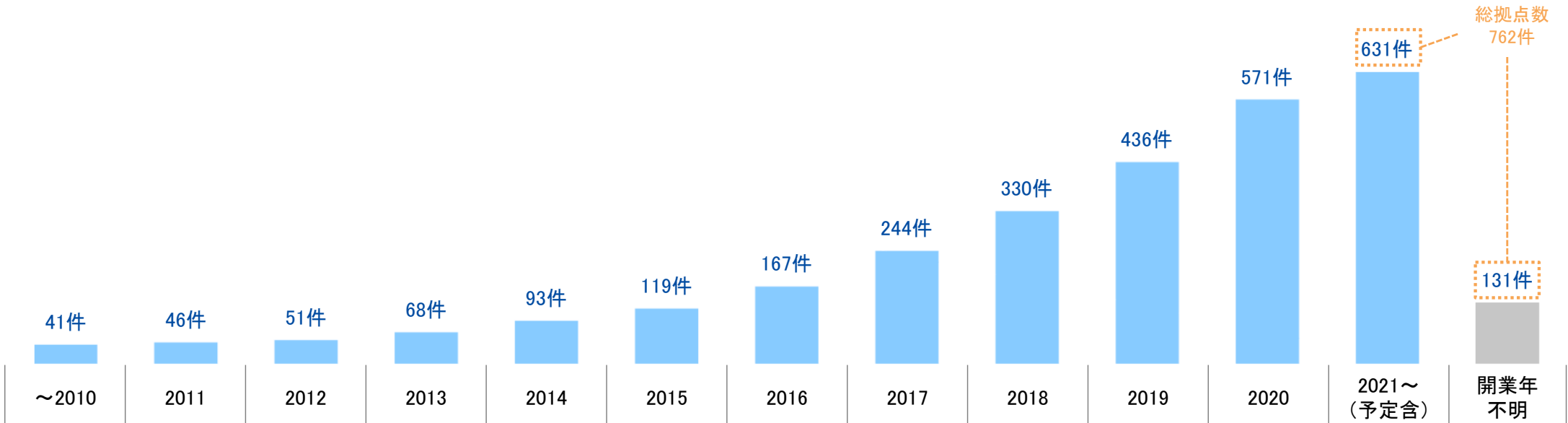
\*1 三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」を基にUDAMIにて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

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

## 《東京都の就業者数 \*1》



## 《東京23区のフレキシブルオフィスの累計拠点数(2021年以降に開業が予定されているものも含む) \*2》



\*1 東京都総務局統計部「東京の労働力」をもとにUDAMIにて作成。

\*2 ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査 2021」をもとにUDAMIにて作成。

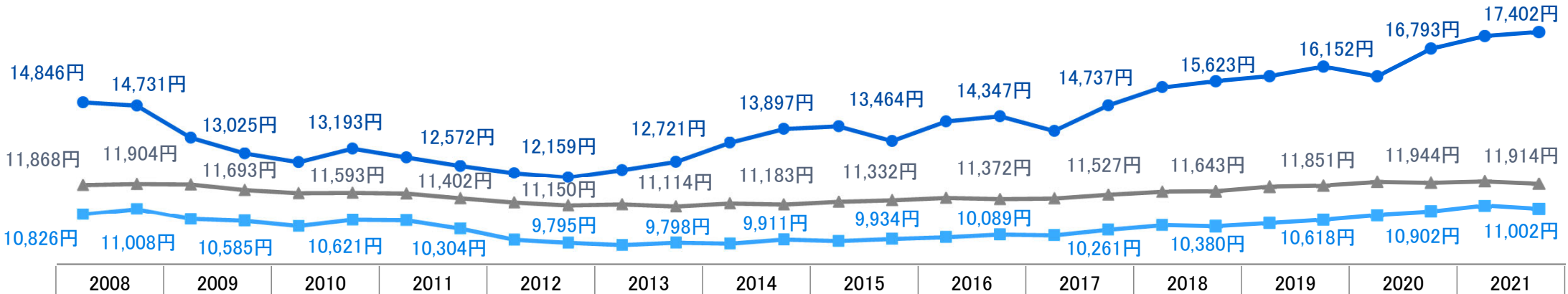


● 大型タイプ(80m<sup>2</sup>以上)    ■ 標準タイプ(40m<sup>2</sup>~80m<sup>2</sup>未満)    ▲ 小型タイプ(40m<sup>2</sup>未満)

## 《都心5区の坪単価 \*1》

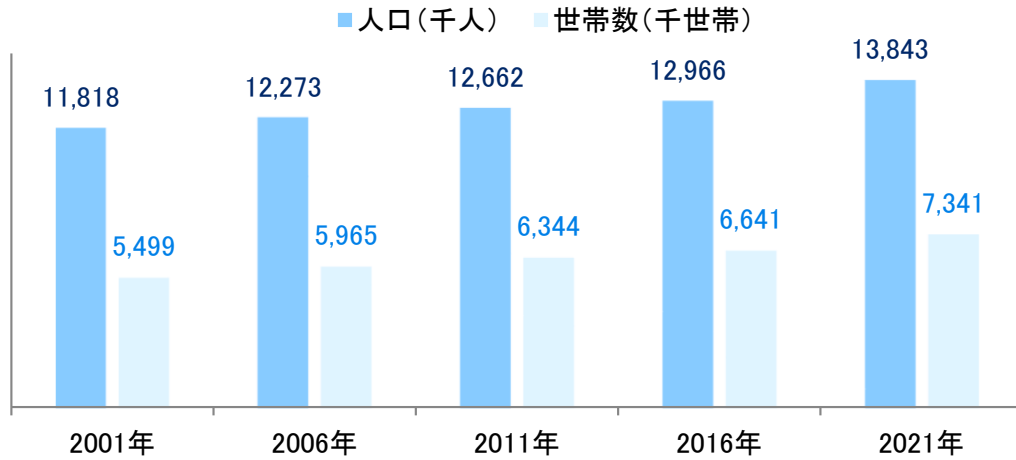


## 《東京23区の坪単価 \*1》

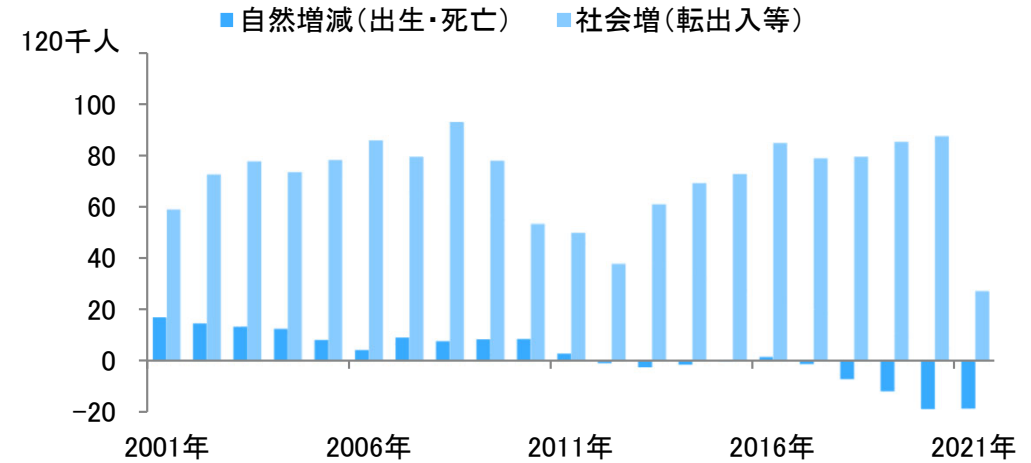


\*1 一般財団法人 日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとにUDAMIにて作成。

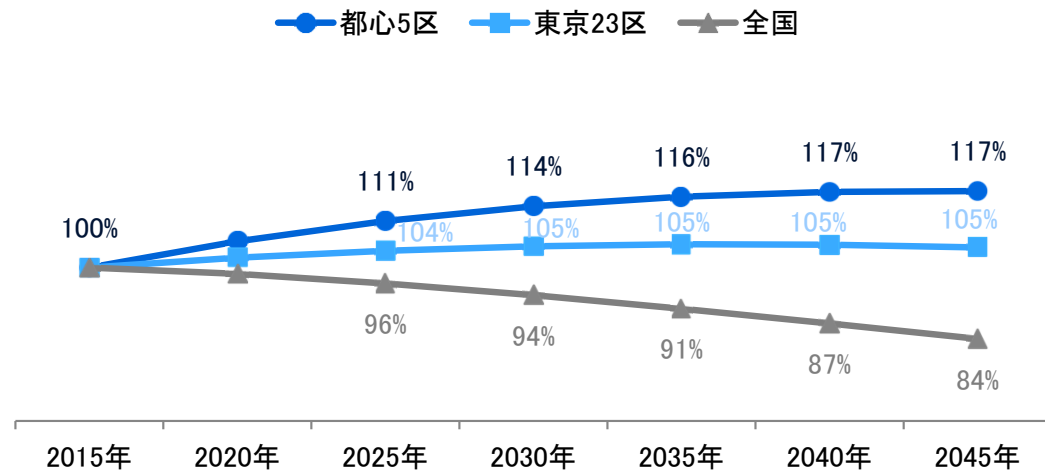
## 《人口及び世帯数の推移(東京都) \*1》



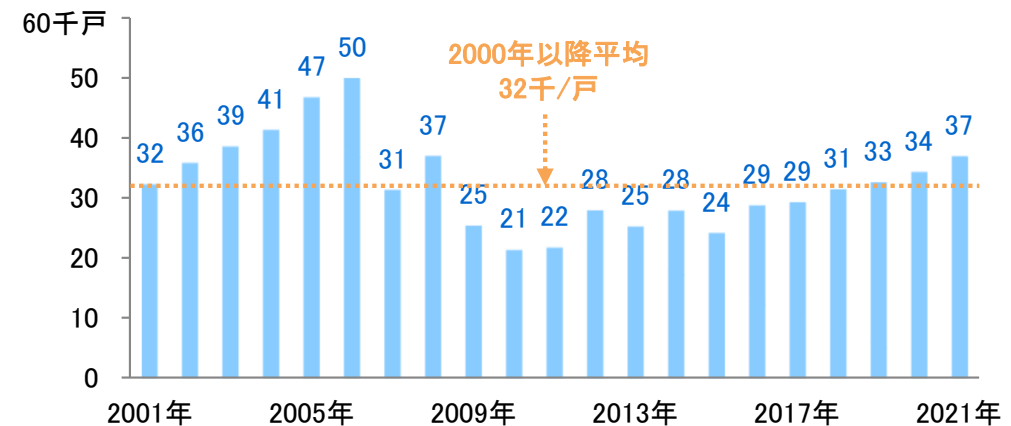
## 《人口増減(東京都) \*1》



## 《人口の予測 \*2》



## 《賃貸マンション着工戸数(東京都) \*3》



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

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

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

# 第39期 有利子負債一覧

借入先	借入残高 (百万円)	金利 *1*2	年限 (年)	返済期限	
<b>短期借入金</b>	<b>0</b>				
<b>長期借入金</b>	<b>116,550</b>				
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87%	7.0	2022年 7月	第40期
三菱UFJ銀行ほか	8,000	0.80%	7.0	2022年 8月	
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7.0	2022年11月	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73%	7.0	2022年11月	
あおぞら銀行	1,100	0.40%	5.0	2023年 3月	第42期
みずほ銀行ほか	4,000	0.22%	1.0	2023年 3月	
三井住友銀行ほか	1,500	0.24%	1.0	2023年 3月	第43期
みずほ銀行	2,700	0.43%	6.0	2023年 5月	
福岡銀行ほか(シ・ローン)	5,000	0.29%	6.0	2023年 8月	第44期
あおぞら銀行	750	0.50%	5.5	2024年 2月	
三井住友信託銀行	1,500	0.23%	5.0	2024年 3月	第45期
三井住友信託銀行	1,000	0.20%	4.7	2024年 3月	
NTTファイナンス	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第46期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8.0	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8.0	2024年 8月	第47期
三井住友信託銀行	3,000	0.30%	4.0	2024年11月	
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	第48期
三井住友信託銀行	1,500	0.28%	4.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	第49期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	第50期
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年 9月	第51期
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年10月	
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年10月	第52期
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第53期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
NTTファイナンス	1,200	0.45%	8.5	2028年 3月	第54期
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年 3月	
三井住友銀行	3,200	0.42%	7.0	2028年 5月	第55期
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	7.9	2028年11月	第56期
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	
三井住友銀行	1,950	0.72%	7.0	2029年 4月	第57期
NTTファイナンス	2,500	0.61%	8.5	2029年 8月	
みずほ銀行	1,300	0.56%	8.5	2029年 9月	第58期

借入先	借入残高 (百万円)	金利 *1*2	年限 (年)	返済期限	
みずほ銀行	3,000	0.50%	8.9	2029年11月	第55期
NTTファイナンス	2,000	0.52%	8.9	2029年11月	
NTTファイナンス	700	0.61%	9.0	2030年 3月	
三井住友信託銀行	1,950	0.79%	8.0	2030年 4月	第56期
みずほ銀行	1,800	0.52%	9.0	2030年 5月	
みずほ銀行	2,400	0.57%	10.0	2031年 9月	第58期
<b>借入金 合計</b>	<b>116,550</b>				

投資法人債	発行額 (百万円)	金利	年限 (年)	償還期限	
第7回無担保投資法人債	2,000	0.25%	5.0	2023年 7月	第42期
第8回無担保投資法人債	4,000	0.58%	10.0	2028年 7月	第52期
第9回無担保投資法人債	2,000	0.06%	3.0	2024年 4月	第43期
第10回無担保投資法人債	3,200	0.50%	10.0	2031年 4月	第57期
<b>投資法人債 合計</b>	<b>11,200</b>				
<b>有利子負債 合計</b>	<b>127,750</b>				

## 借入先別一覧

順位	借入先	借入残高(百万円)			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	28,640	-	28,640	24.6%
2	みずほ銀行	23,390	-	23,390	20.1%
3	三井住友銀行	14,350	-	14,350	12.3%
4	NTTファイナンス	13,900	-	13,900	11.9%
5	三菱UFJ銀行	11,270	-	11,270	9.7%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	5.5%
7	あおぞら銀行	5,550	-	5,550	4.8%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	4.3%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.1%
10	福岡銀行	2,000	-	2,000	1.7%
11	三井住友海上火災保険	1,000	-	1,000	0.9%
12	七十七銀行	1,000	-	1,000	0.9%
13	野村信託銀行	1,000	-	1,000	0.9%
14	東日本銀行	500	-	500	0.4%
	<b>計</b>	<b>116,550</b>	<b>-</b>	<b>116,550</b>	<b>100.0%</b>

\*1 変動金利建の借入については、第39期末(2022年4月末)現在の適用利率を記載しています。 \*2 金利スワップ付きの変動金利建借入金については、当該スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

項目		第35期 (2020/4)	第36期 (2020/10)	第37期 (2021/4)	第38期 (2021/10)	第39期 (2022/4)
総資産経常利益率(年換算)		3.1%	3.1%	4.2%	3.3%	4.2%
自己資本利益率(年換算)		6.1%	6.1%	8.5%	7.0%	8.6%
自己資本比率		50.9%	50.1%	47.6%	47.1%	49.6%
LTV(総資産ベース)	*1	44.6%	45.3%	47.7%	47.4%	45.5%
LTV(時価ベース)	*2	39.1%	39.6%	41.9%	42.0%	39.9%
DSCR(倍)	*3	14.5	14.1	13.1	12.2	12.9
NOI(百万円)	*4	6,199	6,134	6,035	5,964	6,286
FFO(百万円)	*5	5,214	5,114	4,891	4,835	5,055
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	*6	5.5% (5.4%/5.5%)	5.3% (5.4%/5.2%)	4.9% (5.0%/4.8%)	4.9% (5.0%/4.8%)	4.9% (4.9%/5.1%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	*7	4.2% (4.3%/3.9%)	4.1% (4.3%/3.5%)	3.7% (3.9%/3.2%)	3.7% (3.8%/3.2%)	3.7% (3.7%/3.5%)
インプライド・キャップレート	*8	5.1%	4.8%	3.6%	3.8%	3.9%
1口当たりNAV(円)	*9	134,869	136,126	139,360	139,638	145,985
期末投資口価格(円)		108,200	114,700	162,200	151,400	150,100
NAV倍率		0.80	0.84	1.16	1.08	1.03
1口当たり純資産額 [BPS](円)		94,833	94,884	95,985	95,356	99,477
1口当たりFFO(円)	*10	3,959	3,884	3,714	3,672	3,608
期末時価総額(百万円)		142,498	151,059	213,616	199,393	210,385

\*1 LTV(総資産ベース) = 各期末の有利子負債総額 ÷ 総資産

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

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

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

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

\*6 NOI利回り = 年換算NOI\* ÷ 投資価額\*\*

\* 各期のNOI × 2 \*\* 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

\*7 償却後利回り = 年換算不動産賃貸事業損益\* ÷ 投資価額\*\*

\* 各期の(不動産賃貸事業利益 + 優先出資証券受取配当金) × 2

\*\* 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

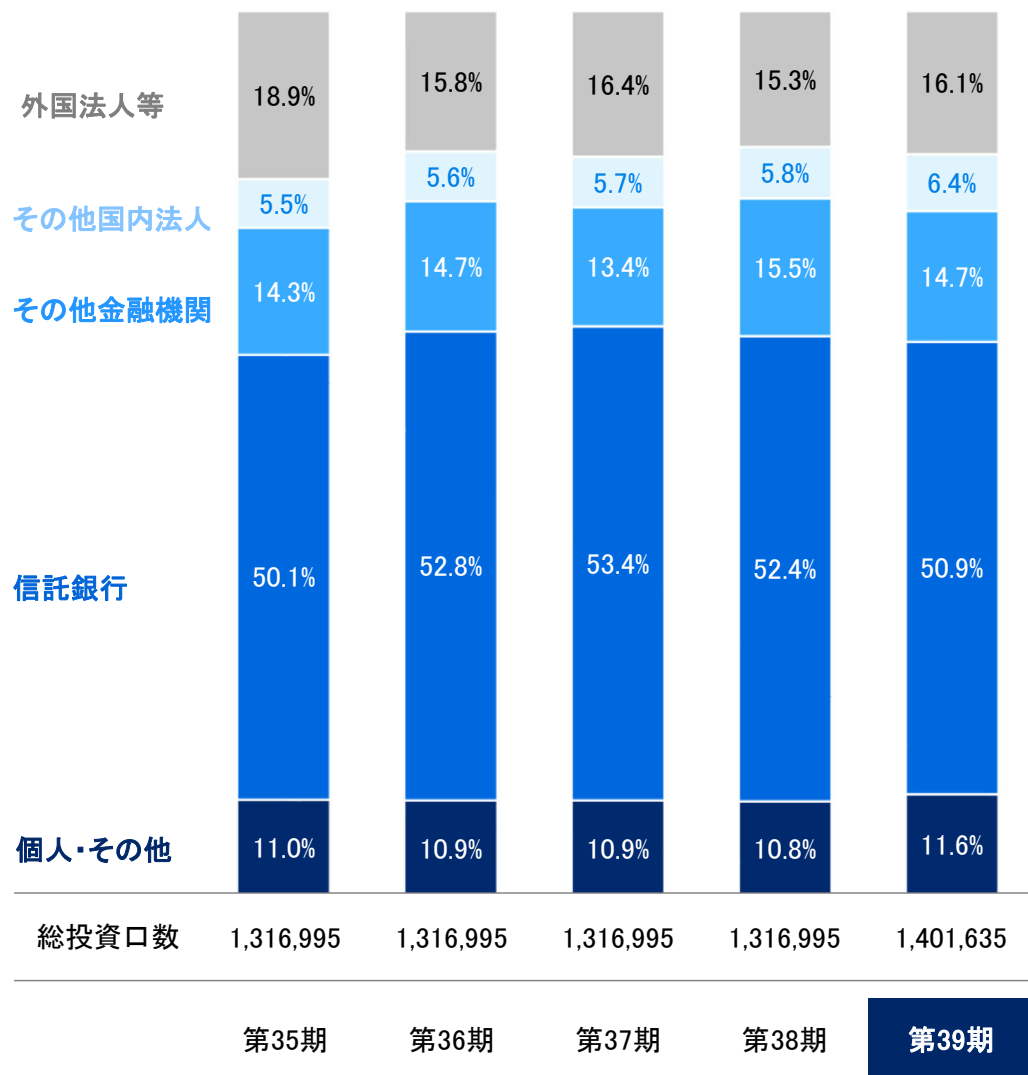
\*8 インプライド・キャップレート = 年換算NOI\* ÷ (投資口時価総額 + 有利子負債残高 + 預り敷金保証金残高 - 現預金残高)\*\*

\* 各期のNOI × 2 \*\* いずれも各期末残高

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

\*10 1口当たりFFO = FFO ÷ 期中平均投資口数

## 《投資主属性別の投資口分布状況 \*1》



## 《上位投資主一覧》

(2022年4月30日現在)

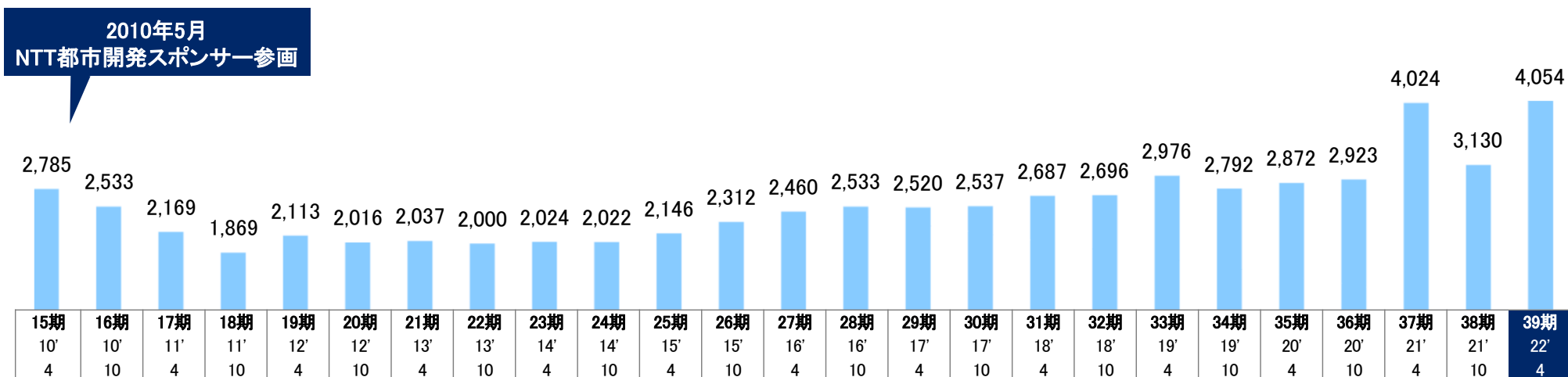
順位	投資主名	保有口数 (口)	比率 *1	前期比 増減 (口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	348,186	24.8%	+ 2,491
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	267,917	19.1%	+ 20,518
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	60,349	4.3%	+ 11,541
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	56,100	4.0%	+ 12,600
5	SMBC日興証券株式会社	35,623	2.5%	- 4,246
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	30,700	2.1%	- 3,250
7	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	29,593	2.1%	+ 895
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	23,215	1.6%	+ 1,221
9	日本証券金融株式会社	15,821	1.1%	+ 6,474
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,022	1.0%	+ 552
合計		881,526	62.8%	

\*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。

## 《投資口価格の推移 \*1》



## 《1口当たり分配金の推移 \*2》



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

\*2 第26期以前に係る「1口当たり分配金」については、投資口分割換算後の数値を記載しています。

## 1. NTTグループ唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発による包括的なサポート



〈2010年5月にスポンサー参画〉

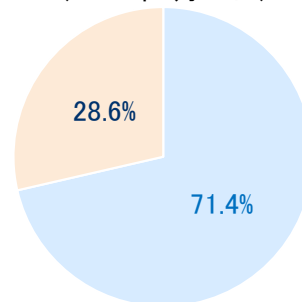
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

## 2. オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

オフィス： 収益性  
景気回復時に強みを発揮

レジデンス： 安定性  
景気後退時にも底堅い需要

(2022年4月30日)

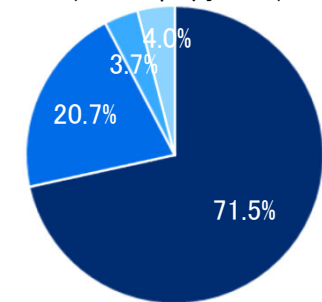


- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

## 3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

- 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

(2022年4月30日)



- 人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に集中して投資
- 投資対象エリアを地方主要都市に一部拡大 (NTT都市開発との連携強化)

## 《ポートフォリオ（第39期末）》

運用資産数	59		
資産規模	2,726億円		
平均築年数	23.1年		
NOI利回り	4.9%		
償却後利回り	3.7%		
期末稼働率	96.3%		
主要物件			
	秋葉原UDX (東京都千代田区)	品川シーズンテラス (東京都港区)	東京オペラシティビル (東京都新宿区)

## 《財務状況（第39期末）》

発行体格付	JCR(日本格付研究所)	AA- (安定的)
LTV(総資産ベース)	45.5%	
LTV(時価ベース)	39.9%	
有利子負債総額	1,277億円	
圧縮積立金残高	1,111百万円/一口当り793円	

## 《資産運用会社の概要（第39期末）》

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



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

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

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

〈投資法人〉  
NTT都市開発リート投資法人

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

