

## 2024年10月期 決算短信 (REIT)

2024年12月16日

不動産投資信託証券発行者名 N T T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 N T T都市開発投資顧問株式会社 (氏名) 鳥越 穰  
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1月30日 分配金支払開始予定日 2025年1月21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. 2024年10月期の運用、資産の状況 (2024年5月1日~2024年10月31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	%
2024年10月期	12,299	7.2	4,991	4.7	4,359	3.2	4,356	3.2
2024年4月期	11,477	△5.8	4,769	△13.1	4,223	△16.3	4,221	△16.2

	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	%	%	%
2024年10月期	2,939	2.9	1.4	35.4
2024年4月期	2,849	2.9	1.4	36.8

## (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	%	%
2024年10月期	2,939	4,355	—	—	100.0	2.9
2024年4月期	2,848	4,220	—	—	99.9	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、2024年4月期の配当性向については、当該期中に新投資口の追加発行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
2024年10月期	311,655	148,622	47.7	100,282
2024年4月期	311,579	148,487	47.7	100,191

(参考) 自己資本 2024年10月期148,622百万円 2024年4月期148,487百万円

## (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
2024年10月期	6,754	△1,739	△4,220	20,585
2024年4月期	5,480	△37,491	31,758	19,791

2. 2025年4月期の運用状況の予想（2024年11月1日～2025年4月30日）及び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）

（％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4月期	13,219	7.5	5,103	2.2	4,461	2.3	4,460	2.4	3,010	—
2025年10月期	13,362	1.1	5,816	14.0	5,123	14.9	5,121	14.8	3,110	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2025年4月期）3,009円（2025年10月期）3,455円

（注）2025年10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512百万円）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) 2024年10月期 1,482,035口 2024年4月期 1,482,035口
- ② 期末自己投資口数 2024年10月期 0口 2024年4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、22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、7ページ記載の「2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）及び2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31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	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27

## 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（2024年10月31日）現在において307,292百万円（62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43期まで43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、千葉県のみを指します。

##### イ. 投資環境と運用実績

（ア）当期における日本経済は、新車販売台数の持ち直しや、外食の緩やかな増加が続いており、家電製品の販売等、個人消費の一部に足跡が残るものの、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、新築ビルの新規供給が限定的な中、今後の企業成長を見据えた立地やビルグレード改善、ハイブリッドワークの導入など働き方の変化によりオフィス需要は堅調に推移して空室率が改善するとともに、賃料水準は緩やかに上昇しました。

一方、レジデンスについては、都心への人口流入を背景にリーシング環境が改善するとともに、高スペックの居住環境へのニーズが高まっており、外国人需要の増加と相まって賃料が上昇傾向で推移しています。

##### （売買市場）

オフィスビルの売買市場については、安定した賃貸市況、高い流動性、低金利といった投資環境に加え、優良物件では空室消化が一層進み、賃料も上昇基調にあることから、一般事業会社やリート、私募ファンド等による売買が多く見られます。また、国内と海外との金利差、円安等も継続しており海外投資家による取引も増えてきており、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、良好なリーシング環境、賃料上昇傾向を受けて、売買は一層活発化しています。物件取得に際しては、築古ビル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ており、キャップレートは安定的に推移しています。

（ウ）当期において本投資法人は新たな不動産物件の取得及び売却を行っておらず、2024年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル28物件、レジデンス33物件、優先出資証券1銘柄（注）の計62物件であり、取得価格の総額は307,292百万円、用途別の投資比率はオフィスビル67.2%、レジデンス26.3%、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61物件の稼働率は、2024年10月31日現在でオフィスビルが前期末比0.6ポイント低下の96.3%、レジデンスが前期末比0.7ポイント上昇の96.6%で、全体では前期末比0.2ポイント低下の96.4%となっています。

（注）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8,250百万円の弁済のため、8,250百万円の借入れを行いました。

この結果、2024年10月31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12,299百万円、営業利益4,991百万円、経常利益4,359百万円、当期純利益4,356百万円を計上しました。

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2,939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、欧米における高い金利水準の継続や、中国における不動産市場の停滞の継続など、海外景気の下振れ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、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等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、2025年に新築ビルの大量供給が予定されているものの、企業収益の改善や設備投資の拡大を背景に、新たなオフィス環境づくりに取り組む企業が増加し、オフィス需要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、都心回帰による高需要や分譲価格高騰を背景に、当面好調なリーシング環境が継続すると見込まれることから、リニューアルや付加価値の提供による物件の差異化に注力し、稼働率の向上と安定した収益確保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取得意欲は依然として強く、活発な取引が続くものと想定されます。今後も投資用不動産市況・金融資本市場の動向を注視しつつ、国内外の金融政策の方向性の違いによって生じる影響にも留意しながら、適切に物件取得、売却の機会を把握し、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4月期(2024年11月1日～2025年4月30日)及び2025年10月期(2025年5月1日～2025年10月31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、7ページ記載の「2025年4月期(2024年11月1日～2025年4月30日)及び2025年10月期(2025年5月1日～2025年10月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2025年4月期 〔自 2024年11月1日 至 2025年4月30日〕	2025年10月期 〔自 2025年5月1日 至 2025年10月31日〕
営業収益	13,219百万円	13,362百万円
営業利益	5,103百万円	5,816百万円
経常利益	4,461百万円	5,123百万円
当期純利益	4,460百万円	5,121百万円
1口当たり分配金	3,010円	3,110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」については、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512百万円)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(2024年10月31日)後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

## A. 資産の取得について

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、以下のとおり取得契約を締結しました。

[ウエリスアイビー旗の台]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

取得価格(注1)(注2)：①1,750百万円

②485百万円

鑑定評価額：2,590百万円(価格時点：2024年10月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

取得先(注2)：①エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

②東日本電信電話株式会社

取得契約締結日：2024年12月16日

引渡予定日：2025年2月28日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都大田区北馬込一丁目16番11号

用途：学生寮・店舗

敷地面積(注3)：1,380.00㎡(注4) 建物延床面積(注3)：3,664.63㎡

構造(注3)：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

建築時期(注3)：2022年1月

総賃貸可能面積：3,669.89㎡

(注1) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(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) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び東日本電信電話株式会社から、それぞれの保有する信託受益権の準共有持分を同時に取得し、取得後の持分割合は100%となります。「取得価格」及び「取得先」については、各売主に対応する情報を記載しています。

(注3) 「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おり、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 土地のうち848.70㎡をエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社から、531.30㎡を東日本電信電話株式会社から取得します。

(注5) 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。

## [ウエリスアイビー門戸厄神]

## (取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

取得価格(注1)：1,800百万円

鑑定評価額：1,930百万円(価格時点：2024年10月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

取得契約締結日：2024年12月16日

引渡予定日：2025年2月28日

## (取得資産の概要)

所在地(住居表示)：兵庫県西宮市野間町2番32号

用途：学生寮

敷地面積(注2)：2,202.08㎡ 建物延床面積(注2)：4,270.71㎡

構造(注2)：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

建築時期(注2)：2021年1月

総賃貸可能面積：2,937.93㎡

(注1) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(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) 「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おり、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

(注3) 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。

## B. 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。

## [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)

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：6,346百万円(2024年10月31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1,200百万円、2025年10月期に1,226百万円、2026年4月期に1,236百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：9,540百万円(価格時点：2024年11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

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3)：事務所

敷地面積(注3)：1,400.74㎡ 建物延床面積(注3)：8,332.65㎡

構造(注3)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注4)

建築時期(注3)：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、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) 「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) 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、貸室は1階から10階までです。

(注5) 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。

[NTTクレド岡山ビル]

(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に係る準共有持分（持分割合100分の60）  
 譲渡価格（注1）：3,360百万円  
 帳簿価額：3,860百万円（2024年10月31日現在）  
 損益に及ぼす影響：2025年4月期に営業費用として不動産等売却損564百万円を計上する予定です。  
 鑑定評価額（注2）：3,318百万円（価格時点：2024年11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：国内法人（注3）  
 譲渡契約締結日：2024年12月16日  
 引渡予定日：2025年3月6日

(譲渡資産の概要)

所在地（住居表示）：岡山県岡山市北区中山下一丁目8番45号  
 用途（注4）：事務所・店舗  
 敷地面積（注4）：4,160.86㎡ 建物延床面積（注4）：35,299.51㎡  
 構造（注4）：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建  
 建築時期（注4）：1999年2月  
 総賃貸可能面積：10,611.30㎡

- （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）本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分（60%）に相当する価格を記載しています。
- （注3）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）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。

C. 自己投資口の取得について

本投資法人は、2024年12月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定するとともに、同法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、取得した全ての自己投資口の消却について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2025年4月期中に消却することを予定しています。

[自己投資口の取得を行う理由]

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断し、自己投資口の取得を決定しました。

[取得に係る事項の内容]

取得し得る投資口の総数	43,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合2.90%
投資口の取得価額の総額	3,500百万円（上限）
取得方法	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
取得期間	2024年12月17日～2025年4月10日

2025年4月期(2024年11月1日～2025年4月30日)及び  
2025年10月期(2025年5月1日～2025年10月31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4月期】 2024年11月1日～2025年4月30日(181日)</p> <p>【2025年10月期】 2025年5月1日～2025年10月31日(184日)</p>
運用資産	<p>【2025年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在保有している既存62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2月28日に予定しているレジデンス2物件の取得及び2025年3月6日に予定しているオフィスビル1物件の売却を前提としており、2025年4月期末の保有物件は63物件を想定しています。</li> <li>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2月28日に第1回目の譲渡(信託受益権の準共有持分33.34%)を予定しています。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【2025年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2025年4月期から保有物件数の異動がないことを前提としています。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<p>【2025年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数(1,482,035口)から異動がないことを前提としています。</li> <li>6ページに記載の「(イ)決算後に生じた重要な事実」の自己投資口の取得及び消却は考慮していません。</li> </ul> <p>【2025年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2025年4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。</li> </ul>
有利子負債	<p>【2025年4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"> <li>短期借入金7,700百万円及び長期借入金3,000百万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。</li> </ul> <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、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:148,950百万円)</p> <p>【2025年10月期】</p> <p>2025年4月期末時点の有利子負債予定残高148,950百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>短期借入金2,000百万円及び長期借入金3,300百万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。</li> </ul> <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、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:148,950百万円)</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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4月期に1,200百万円（信託受益権の準共有持分33.34%）、2025年10月期に1,226百万円（信託受益権の準共有持分33.33%）を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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"> <li>（1）外注委託費については2025年4月期に1,501百万円、2025年10月期に1,405百万円を想定しています。</li> <li>（2）固定資産税等については2025年4月期に818百万円、2025年10月期に847百万円を想定しています。なお、取得する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。</li> <li>（3）修繕費については2025年4月期に1,075百万円、2025年10月期に1,046百万円を想定しています。</li> <li>（4）保有物件に係る減価償却費については2025年4月期に1,743百万円、2025年10月期に1,720百万円を想定しています。</li> </ul> </li> <li>・営業費用のうち、NTTクレド岡山ビルの譲渡による不動産等売却損として、2025年4月期に564百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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4月期に632百万円、2025年10月期に683百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・但し、2025年10月期においては、同期に発生した不動産等売却益（見込額1,226百万円）を原資として新たに圧縮積立金（想定額512百万円）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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

前記「(1) 運用状況 ② 次期の見通し (イ) 決算後に生じた重要な事実 C. 自己投資口の取得について」に記載のとおり、本投資法人が自己投資口の取得等を決定したことから、最近の有価証券報告書(2024年7月30日提出)における「投資リスク」のうち、「金銭の分配に関するリスク」について、以下のとおり変更いたします。下線部は変更箇所を示しています。

## ⑤ 金銭の分配及び自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針にしたがって、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、金額及びその支払いは、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。

また、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがあります。役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも本投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,979,578	5,963,880
信託現金及び信託預金	14,812,025	14,621,855
営業未収入金	947,293	1,139,616
前払費用	276,695	197,473
未収還付法人税等	93,587	95,204
未収消費税等	394,454	—
その他	17,892	8,420
流動資産合計	21,521,527	22,026,450
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,097,006	8,365,404
減価償却累計額	△566,331	△715,183
建物(純額)	7,530,674	7,650,220
構築物	54,649	54,887
減価償却累計額	△1,775	△2,843
構築物(純額)	52,874	52,043
機械及び装置	6,363	15,544
減価償却累計額	△1,170	△1,885
機械及び装置(純額)	5,192	13,659
工具、器具及び備品	4,986	5,443
減価償却累計額	△1,254	△1,713
工具、器具及び備品(純額)	3,732	3,730
土地	18,180,095	18,180,962
建設仮勘定	13,721	36,656
信託建物	※1 102,292,254	※1 103,132,496
減価償却累計額	△38,713,352	△40,208,523
信託建物(純額)	63,578,902	62,923,973
信託構築物	2,487,027	2,508,134
減価償却累計額	△1,464,810	△1,510,343
信託構築物(純額)	1,022,217	997,791
信託工具、器具及び備品	926,913	967,651
減価償却累計額	△671,626	△717,654
信託工具、器具及び備品(純額)	255,286	249,996
信託土地	162,804,148	162,840,682
信託建設仮勘定	125,520	203,901
有形固定資産合計	253,572,366	253,153,617
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	169	5,953
その他	6,977	5,949
無形固定資産合計	15,005,719	15,010,476
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	5,821	2,977
差入敷金及び保証金	17,252	17,252
信託差入敷金及び保証金	819,166	854,974
長期前払費用	562,115	522,816
投資その他の資産合計	21,439,531	21,433,196
固定資産合計	290,017,617	289,597,291
繰延資産		
投資口交付費	18,722	11,443
投資法人債発行費	22,075	20,041
繰延資産合計	40,797	31,485
資産合計	311,579,942	311,655,226

(単位：千円)

	前期 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,890,367	2,712,528
短期借入金	9,700,000	9,700,000
1年内返済予定の長期借入金	12,250,000	9,300,000
未払費用	165,617	182,724
未払分配金	14,024	12,845
未払法人税等	2,315	605
未払消費税等	—	438,971
未払事業所税	17,394	9,465
前受金	1,111,679	1,002,552
預り金	95,154	127,068
流動負債合計	26,246,553	23,486,761
固定負債		
長期借入金	119,800,000	122,750,000
投資法人債	7,200,000	7,200,000
預り敷金及び保証金	1,501,049	1,487,174
信託預り敷金及び保証金	8,345,216	8,100,030
長期未払金	—	8,625
固定負債合計	136,846,265	139,545,830
負債合計	163,092,818	163,032,592
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	142,154,069	142,154,069
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(△)	4,221,670	4,357,180
剰余金合計	6,333,054	6,468,564
投資主資本合計	148,487,123	148,622,634
純資産合計	※2 148,487,123	※2 148,622,634
負債純資産合計	311,579,942	311,655,226

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 9,845,166	※1 10,353,598
その他貸貸事業収入	※1 1,159,445	※1 1,480,933
受取配当金	472,450	464,911
営業収益合計	11,477,062	12,299,443
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,010,785	※1 6,558,664
資産運用報酬	453,774	475,139
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	13,509	14,401
一般事務委託手数料	90,368	105,928
会計監査人報酬	10,675	11,200
その他営業費用	124,650	138,552
営業費用合計	6,707,963	7,308,085
営業利益	4,769,098	4,991,358
営業外収益		
受取利息	103	1,869
未払分配金戻入	1,148	1,425
雑収入	19	1,016
営業外収益合計	1,271	4,311
営業外費用		
支払利息	505,185	604,600
投資法人債利息	20,080	19,704
投資法人債発行費償却	3,516	2,034
投資口交付費償却	7,278	7,278
投資口公開関連費用	8,836	—
その他	2,127	2,257
営業外費用合計	547,026	635,874
経常利益	4,223,344	4,359,794
税引前当期純利益	4,223,344	4,359,794
法人税、住民税及び事業税	5,217	605
法人税等調整額	△3,485	2,843
法人税等合計	1,731	3,448
当期純利益	4,221,612	4,356,345
前期繰越利益	57	834
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,221,670	4,357,180

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30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	132,637,845	1,611,384	1,611,384	5,039,953	6,651,337	139,289,182	139,289,182
当期変動額							
新投資口の発行	9,516,224					9,516,224	9,516,224
圧縮積立金の積立		500,000	500,000	△500,000	—	—	—
剰余金の配当				△4,539,895	△4,539,895	△4,539,895	△4,539,895
当期純利益				4,221,612	4,221,612	4,221,612	4,221,612
当期変動額合計	9,516,224	500,000	500,000	△818,283	△318,283	9,197,941	9,197,941
当期末残高	142,154,069	2,111,384	2,111,384	4,221,670	6,333,054	148,487,123	148,487,123

当期 (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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自 2023年11月1日 至 2024年4月30日〕	当期 〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕
I 当期末処分利益	4,221,670,046	4,357,180,264
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	4,220,835,680 (2,848)	4,355,700,865 (2,939)
III 次期繰越利益	834,366	1,479,399

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4,220,835,680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1,482,035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>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,223,344	4,359,794
減価償却費	1,664,526	1,740,663
投資法人債発行費償却	3,516	2,034
投資口交付費償却	7,278	7,278
受取利息	△103	△1,869
未払分配金戻入	△1,148	△1,425
支払利息	525,266	624,304
営業未収入金の増減額 (△は増加)	100,760	△192,465
営業未払金の増減額 (△は減少)	125,606	△47,388
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△394,454	394,454
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△211,447	438,971
前受金の増減額 (△は減少)	70,816	△109,126
預り金の増減額 (△は減少)	35,763	31,914
その他	△82,791	94,649
小計	6,066,934	7,341,789
利息の受取額	103	1,869
利息の支払額	△589,166	△585,654
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	2,587	△3,932
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,480,458	6,754,072
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△3,359,458	△247,224
信託有形固定資産の取得による支出	△34,619,624	△1,189,476
信託無形固定資産の取得による支出	—	△5,840
無形固定資産の取得による支出	△448	△2,122
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	59,921	20,111
預り敷金及び保証金の返還による支出	△106,412	△34,341
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,129,068	484,618
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△594,971	△729,267
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,491,925	△1,739,351
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	7,700,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,700,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	28,050,000	6,250,000
長期借入金の返済による支出	△3,250,000	△6,250,000
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	—
分配金の支払額	△4,540,158	△4,220,588
投資口の発行による収入	9,516,224	—
投資口交付費の支出	△17,165	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,758,900	△4,220,588
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△252,566	794,132
現金及び現金同等物の期首残高	20,044,170	19,791,603
現金及び現金同等物の期末残高	19,791,603	20,585,735

## (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25,653千円、当期は95,286千円です。</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4月30日〕	当期 〔2024年10月31日〕
信託建物	19,834千円	19,834千円

## ※2 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4月30日〕	当期 〔2024年10月31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 〔自 2023年11月1日 至 2024年4月30日〕		当期 〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	8,497,450千円		8,953,540千円	
共益費	1,347,715千円	9,845,166千円	1,400,058千円	10,353,598千円
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	550,968千円		759,720千円	
駐車場使用料	267,607千円		282,338千円	
施設使用料	142,412千円		145,852千円	
その他の付帯収益	69,211千円		68,717千円	
その他の雑収入	129,244千円	1,159,445千円	224,303千円	1,480,933千円
不動産賃貸事業収益合計	11,004,611千円		11,834,532千円	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,425,388千円		1,489,514千円	
水道光熱費	795,253千円		1,019,298千円	
公租公課	700,236千円		824,717千円	
損害保険料	19,457千円		20,434千円	
修繕費	728,836千円		759,327千円	
信託報酬	28,896千円		26,581千円	
減価償却費	1,663,483千円		1,739,556千円	
賃借料	503,897千円		514,223千円	
その他賃貸事業費用	145,335千円		165,011千円	
不動産賃貸事業費用合計	6,010,785千円		6,558,664千円	
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	4,993,826千円		5,275,867千円	

## [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4月30日〕

2024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	12,250,000	12,257,830	7,830
(2) 長期借入金	119,800,000	118,371,107	△1,428,892
(3) 投資法人債	7,200,000	7,002,272	△197,728
(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	12,250,000	11,600,000	17,900,000	17,850,000	12,450,000	60,000,000
投資法人債	—	—	—	—	4,000,000	3,200,000
合計	12,250,000	11,600,000	17,900,000	17,850,000	16,450,000	63,200,000

当期〔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

## [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4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔2024年10月31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	49,430,000	37,880,000	(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に含めて記載しています。

当期〔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に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 〔2024年4月30日〕	当期 〔2024年10月31日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	5,821千円	2,977千円
繰延税金資産合計	5,821千円	2,977千円
繰延税金資産の純額	5,821千円	2,977千円

## 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 〔2024年4月30日〕	当期 〔2024年10月31日〕
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.44%	△31.39%
その他	0.02%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.08%

## [収益認識に関する注記]

前期〔自 2023年11月1日 至 2024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」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。

## [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 2023年11月1日 至 2024年4月30日]	[自 2024年5月1日 至 2024年10月31日]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	167,867,172	201,553,385
	当期中増減額(注3)	33,686,212	△245,357
	当期末残高	201,553,385	201,308,028
	当期末時価(注4)	238,674,000	240,362,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	64,269,493	66,879,752
	当期中増減額(注3)	2,610,258	△269,063
	当期末残高	66,879,752	66,610,688
	当期末時価(注4)	98,930,000	99,690,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	232,136,666	268,433,137
	当期中増減額(注3)	36,296,471	△514,420
	当期末残高	268,433,137	267,918,716
	当期末時価(注4)	337,604,000	340,052,000

(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アーバンネット四条烏丸ビル、アーバンネット伏見ビル、ガーデン板橋氷川町の取得(21,536,462千円)、グランパークの追加取得(14,961,378千円)及び保有物件に係る資本的支出(1,462,588千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,663,483千円)によるものです。当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。

(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。

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 2023年11月1日 至 2024年4月30日]	[自 2024年5月1日 至 2024年10月31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	8,293,834	9,054,353
	不動産賃貸事業費用	4,702,900	5,092,934
	不動産賃貸事業損益	3,590,933	3,961,419
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	2,710,777	2,780,178
	不動産賃貸事業費用	1,307,885	1,465,729
	不動産賃貸事業損益	1,402,892	1,314,448
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	11,004,611	11,834,532
	不動産賃貸事業費用	6,010,785	6,558,664
	不動産賃貸事業損益	4,993,826	5,275,867

(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 2023年11月1日 至 2024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%を越えるため、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%を越えるため、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%を越えるため、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%を越えるため、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%を越えるため、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%を越えるため、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 2023年11月1日 至 2024年4月30日〕	当期 〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕
1口当たり純資産額	100,191円	100,282円
1口当たり当期純利益	2,849円	2,939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 2023年11月1日 至 2024年4月30日〕	当期 〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕
当期純利益(千円)	4,221,612	4,356,345
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)	4,221,612	4,356,345
期中平均投資口数(口)	1,481,471	1,482,035

## [重要な後発事象に関する注記]

## 1. 資産の取得について

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、以下のとおり取得契約を締結しました。

## [ウエリスアイビー旗の台]

## (取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

取得価格(注1)(注2)：①1,750百万円

②485百万円

鑑定評価額：2,590百万円(価格時点：2024年10月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

取得先(注2)：①エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

②東日本電信電話株式会社

取得契約締結日：2024年12月16日

引渡予定日：2025年2月28日

## (取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都大田区北馬込一丁目16番11号

用途：学生寮・店舗

敷地面積(注3)：1,380.00㎡(注4) 建物延床面積(注3)：3,664.63㎡

構造(注3)：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

建築時期(注3)：2022年1月

総賃貸可能面積：3,669.89㎡

(注1) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(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) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び東日本電信電話株式会社から、それぞれの保有する信託受益権の準共有持分を同時に取得し、取得後の持分割合は100%となります。「取得価格」及び「取得先」については、各売主に対応する情報を記載しています。

(注3) 「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おり、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 土地のうち848.70㎡をエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社から、531.30㎡を東日本電信電話株式会社から取得します。

(注5) 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。

## [ウエリスアイビー門戸厄神]

## (取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

取得価格(注1)：1,800百万円

鑑定評価額：1,930百万円(価格時点：2024年10月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

取得契約締結日：2024年12月16日

引渡予定日：2025年2月28日

## (取得資産の概要)

所在地(住居表示)：兵庫県西宮市野間町2番32号

用途：学生寮

敷地面積(注2)：2,202.08㎡ 建物延床面積(注2)：4,270.71㎡

構造(注2)：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

建築時期(注2)：2021年1月

総賃貸可能面積：2,937.93㎡

(注1) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(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) 「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おり、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

(注3) 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。

## 2. 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。

## [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)

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：6,346百万円(2024年10月31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1,200百万円、2025年10月期に1,226百万円、2026年4月期に1,236百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：9,540百万円(価格時点：2024年11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

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3)：事務所

敷地面積(注3)：1,400.74㎡ 建物延床面積(注3)：8,332.65㎡

構造(注3)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注4)

建築時期(注3)：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、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)「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)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5)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。

## [NTTクレド岡山ビル]

## (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に係る準共有持分(持分割合100分の60)

譲渡価格(注1)：3,360百万円

帳簿価額：3,860百万円(2024年10月31日現在)

損益に及ぼす影響：2025年4月期に営業費用として不動産等売却損564百万円を計上する予定です。

鑑定評価額(注2)：3,318百万円(価格時点：2024年11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：国内法人(注3)

譲渡契約締結日：2024年12月16日

引渡予定日：2025年3月6日

## (譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：岡山県岡山市北区中山下一丁目8番45号

用途(注4)：事務所・店舗

敷地面積(注4)：4,160.86㎡ 建物延床面積(注4)：35,299.51㎡

構造(注4)：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建

建築時期(注4)：1999年2月

総賃貸可能面積：10,611.30㎡

(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)本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分(60%)に相当する価格を記載しています。

(注3)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)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。

## 3. 自己投資口の取得について

本投資法人は、2024年12月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定するとともに、同法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、取得した全ての自己投資口の消却について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2025年4月期中に消却することを予定しています。

## [自己投資口の取得を行う理由]

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断し、自己投資口の取得を決定しました。

## [取得に係る事項の内容]

取得し得る投資口の総数	43,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合2.90%
投資口の取得価額の総額	3,500百万円（上限）
取得方法	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
取得期間	2024年12月17日～2025年4月10日

## [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（2024年10月期）において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期末（2024年10月31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 (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1)
2021年11月29日	第三者割当増資	4,040	1,401,635	586	132,637	(注2)
2023年11月1日	公募増資	76,600	1,478,235	9,066	141,704	(注3)
2023年11月28日	第三者割当増資	3,800	1,482,035	449	142,154	(注4)

(注1) 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2) 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、SMBC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3) 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4) 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、SMBC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。

## 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4月30日現在]		当期 [2024年10月31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	22,823	7.3	22,955	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	22,823	7.3	22,955	7.4
	レジデンス	都心5区	—	—	—	—
		東京23区 (都心5区を除く)	2,950	0.9	2,946	0.9
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	2,950	0.9	2,946	0.9
不動産 合計		25,773	8.3	25,901	8.3	
信託不動産	オフィスビル	都心5区	92,615	29.7	92,455	29.7
		東京23区 (都心5区を除く)	47,012	15.1	46,855	15.0
		東京周辺都市	8,983	2.9	8,962	2.9
		地方主要都市	30,118	9.7	30,078	9.7
		小計	178,729	57.4	178,352	57.2
	レジデンス	都心5区	52,583	16.9	52,336	16.8
		東京23区 (都心5区を除く)	11,345	3.6	11,328	3.6
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	63,929	20.5	63,664	20.4
信託不動産 合計		242,659	77.9	242,016	77.7	
不動産・信託不動産 合計		268,433	86.2	267,918	86.0	
優先出資証券	—	20,035	6.4	20,035	6.4	
預金等のその他資産	—	23,111	7.4	23,701	7.6	
資産合計 (注2)		—	311,579	100.0	311,655	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4月30日現在]		当期 [2024年10月31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	163,092	52.3	163,032	52.3
純資産総額	148,487	47.7	148,622	47.7
資産総額	311,579	100.0	311,655	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（2024年10月31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	6.4	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2024年10月31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2024年10月31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(2024年10月31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	5,763	2.1	8,100	92.7	
		A02	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,346	2.3	9,540	64.2	
		A03	プレミアム道玄坂ビル	1,727	1,431	0.6	3,290	100.0	
		A04	KN渋谷3	5,348	4,851	1.7	11,300	92.9	
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,161	1.7	7,740	88.8	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,324	3.4	10,500	100.0	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,967	1.6	5,160	100.0	
		A15	グランパーク(注5)	26,340	26,114	8.6	28,600	97.5	
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注6)	4,680	4,633	1.5	5,668	98.9	
		A18	品川シーズンテラス(注7)	18,687	18,243	6.1	17,800	99.7	
		A19	東京オペラシティビル(注8)	22,000	22,955	7.2	22,800	98.8	
		A20	アーバンネット内幸町ビル(注9)	5,640	5,617	1.8	6,108	98.9	
	東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミアム東陽町ビル	4,310	3,399	1.4	3,040	100.0	
		B03	上野THビル	4,380	4,326	1.4	3,480	100.0	
		B04	五反田NTビル(注10)	4,100	3,992	1.3	3,420	95.3	
		B05	上野トーセイビル	5,900	4,927	1.9	8,070	89.4	
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	14,094	4.4	22,800	100.0	
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,321	1.6	6,800	100.0	
		B09	アーバンネット五反田NNビル	5,250	5,371	1.7	6,390	100.0	
		B10	アーバンネット中野ビル	6,400	6,422	2.1	6,520	100.0	
	東京周辺 都市	C01	プレミアム横浜西口ビル	3,558	3,145	1.2	5,020	100.0	
		C02	かながわサイエンスパーク R&D棟(注11)	6,556	5,817	2.1	5,940	91.9	
	地方主要 都市	G02	NTTクレド岡山ビル(注12)	3,600	3,860	1.2	3,324	94.2	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注13)	1,628	1,538	0.5	1,748	97.9	
		G04	アーバンネット静岡ビル(注14)	1,119	1,072	0.4	1,204	93.8	
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	4,600	5,089	1.5	6,060	100.0	
		G06	アーバンネット四条烏丸ビル	9,700	9,745	3.2	10,300	98.3	
		G07	アーバンネット伏見ビル	8,750	8,770	2.8	9,640	96.9	
	オフィスビル小計				206,477	201,308	67.2	240,362	96.3

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	4,031	1.7	7,170	95.3	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,392	0.8	2,640	96.2	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,103	0.4	1,630	96.9	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	819	0.3	1,300	100.0	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,771	1.5	6,450	97.6	
		D09	プレミアムステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,703	0.7	2,090	100.0	
		D11	ラング・タワー京橋	927	742	0.3	1,410	100.0	
		D12	プレミアムステージ三田慶大前	1,580	1,351	0.5	2,290	98.4	
		D13	プレミアムロッソ	1,662	1,399	0.5	2,160	94.8	
		D14	プレミアムブラン代々木公園	2,330	1,850	0.8	3,340	98.2	
		D15	プレミアムステージ内神田	1,723	1,392	0.6	2,620	96.2	
		D16	プレミアムステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,189	0.5	2,200	93.7	
		D17	Walk赤坂	2,043	1,575	0.7	1,990	87.2	
		D18	プレミアムステージ芝公園	1,585	1,403	0.5	1,880	90.9	
		D19	MEW	1,556	1,219	0.5	1,570	100.0	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注15)	7,590	4,863	2.5	8,230	96.8	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,726	1.3	4,360	93.5	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	5,775	2.1	5,790	93.4	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注16)	5,500	3,941	1.8	7,230	97.9	
		D24	クレストコート原宿	4,500	4,256	1.5	6,670	96.5	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,343	0.5	2,640	97.4	
		D26	プレミアムステージ麻布十番	1,420	1,425	0.5	1,780	94.4	
		D27	プレミアムステージ笹塚	1,080	1,057	0.4	1,340	98.3	
		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	806	0.3	1,240	100.0
			E02	プレミアガーデン本郷	975	938	0.3	1,500	92.3
			E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,231	0.5	1,390	100.0
			E04	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,284	0.5	1,970	96.6
E05	プレミアムステージ湯島		1,803	1,376	0.6	2,160	96.6		
E06	プレミアムステージ駒込		1,830	1,359	0.6	2,370	96.0		
E07	プレミアムステージ大塚		1,310	1,071	0.4	1,700	98.5		
E08	プレミアムステージ本所吾妻橋		2,640	2,128	0.9	3,600	97.0		
E09	プレミアムステージ両国		1,496	1,131	0.5	2,020	100.0		
E10	ガーデン板橋氷川町 (注17)		2,820	2,946	0.9	2,960	99.7		
レジデンス小計				80,874	66,610	26.3	99,690	96.6	
オフィス・レジデンス小計				287,352	267,918	93.5	340,052	96.4	
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				307,292	287,953	100.0	360,087	96.4	

(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、E

## 04～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、G02～G04、G06～G07、D01～D02、D04～D05、D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、D26～D27、E01～E03、E07～E09

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) 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6) 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7) 品川シーゾントラスの「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、「取得価額」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8) 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9) 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10) 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11) 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12) NTTクレド岡山ビルの「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60)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注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5月1日 至 2024年10月31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	201	182	19	95	17	10	29	11	25	1	106	131	4.6	
A02	ランディック第2新橋ビル	231	165	65	80	15	10	19	1	32	1	151	183	5.8	
A03	プレミア道玄坂ビル	90	78	11	30	6	5	6	1	11	0	59	70	9.9	
A04	KN渋谷3	261	216	45	108	23	31	17	5	30	1	152	182	7.5	
A05	高田馬場センタービル	275	193	81	133	26	16	22	23	44	1	141	185	8.9	
A10	アーバンネット三田ビル	336	312	24	169	42	21	41	10	51	1	167	218	4.2	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注7)										61	92	3.7	
A15	グランパーク	1,101	931	169	478	125	163	42	34	97	15	622	720	5.5	
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	(注8)										66	76	3.3	
A18	品川シーズンテラス	(注8)										251	331	3.6	
A19	東京オペラシティビル	(注8)										485	623	5.4	
A20	アーバンネット内幸町ビル	(注8)										72	84	3.0	
B02	プレミア東陽町ビル	100	85	15	81	10	11	8	34	15	1	18	34	2.0	
B03	上野THビル	133	116	17	64	13	10	9	0	14	16	68	83	3.8	
B04	五反田NTビル	98	85	12	43	9	7	9	1	14	0	55	69	3.5	
B05	上野トーセイビル	202	179	22	196	21	12	13	122	24	0	6	31	1.3	
B06	アーバンネット池袋ビル	770	653	116	386	76	76	36	17	175	4	384	560	7.9	
B07	アーバンネット大森ビル	252	238	14	127	32	19	19	4	49	2	125	174	8.1	
B09	アーバンネット五反田NNビル	192	173	18	106	25	16	21	15	26	1	85	112	4.2	
B10	アーバンネット中野ビル	(注7)										150	166	5.2	
C01	プレミア横浜西口ビル	160	135	24	82	13	12	12	8	33	1	78	111	7.1	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	412	326	85	338	64	93	34	26	118	2	73	191	6.6	
G02	NTTクレド岡山ビル	270	211	59	242	73	40	29	11	66	20	27	94	4.9	
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	106	91	14	55	16	8	5	4	19	0	50	70	9.1	
G04	アーバンネット静岡ビル	73	65	7	44	14	6	5	8	10	0	28	38	7.2	
G05	アーバンエース肥後橋ビル	251	217	34	146	36	28	22	9	46	1	105	152	6.0	

(単位：百万円)

物件名称		当期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31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	473	391	82	287	84	51	64	31	22	32	185	208	4.3	
G07	アーバンネット 伏見ビル	304	267	37	126	37	30	27	9	19	1	177	197	4.5	
オフィスビル 計		9,054	7,785	1,268	5,092	1,140	970	688	457	1,238	597	3,961	5,199	5.2	
D01	パークアクセス 四谷ステージ	164	154	10	69	20	1	8	10	25	3	95	120	6.0	
D02	パークアクセス 明 治神宮前	58	53	4	20	5	1	3	2	6	0	37	44	3.7	
D04	キャビンアリーナ 赤坂	42	39	3	20	5	0	1	6	5	0	22	27	5.0	
D05	キャビンアリーナ 南青山	37	35	2	15	4	0	2	1	7	0	22	29	7.1	
D08	六本木グリーンテ ラス	149	145	4	66	15	1	8	14	24	1	83	107	5.7	
D09	プレミアステージ 芝公園II	58	55	3	22	6	0	3	2	9	0	35	44	5.3	
D11	ラング・タワー 京橋	36	34	1	16	4	0	1	3	5	0	19	24	6.7	
D12	プレミアステージ 三田慶大前	53	51	1	23	4	0	2	8	6	1	30	36	5.4	
D13	プレミアロッソ	59	53	5	31	6	1	3	9	9	0	27	37	5.4	
D14	プレミアブラン 代々木公園	73	70	3	29	7	0	3	2	15	0	44	59	6.4	
D15	プレミアステージ 内神田	61	57	4	21	5	2	2	2	8	0	39	48	7.0	
D16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	48	46	1	18	4	0	1	3	7	0	29	37	6.3	
D17	Walk 赤坂	53	45	7	31	7	0	3	5	12	1	22	34	4.4	
D18	プレミアステージ 芝公園	44	42	1	20	5	0	2	2	8	0	23	32	4.7	
D19	MEW	39	35	4	20	4	0	2	4	9	0	18	28	4.7	
D20	芝浦アイランド エアタワー	375	335	39	268	57	12	16	44	78	58	107	186	7.7	
D21	ストーリー赤坂	101	90	10	45	12	2	7	5	17	0	55	72	3.9	
D22	ルネ新宿御苑タワ ー	192	171	21	121	34	5	11	20	48	1	70	119	4.1	
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	302	280	21	191	43	6	13	32	57	38	110	167	8.5	
D24	クエストコート 原宿	161	147	14	54	15	3	7	3	23	0	106	130	6.1	
D25	アーバンコート 市ヶ谷	62	59	3	79	9	0	3	55	9	0	△16	△7	△1.1	
D26	プレミアステージ 麻布十番	40	35	4	16	4	0	1	4	5	0	23	28	4.0	
D27	プレミアステージ 笹塚	32	30	1	15	3	0	1	4	5	0	16	21	4.2	
E01	プレミアステージ 大崎	36	34	2	15	4	0	1	2	5	0	21	27	6.8	
E02	プレミアガーデン 本郷	35	34	0	15	2	0	2	5	3	0	20	23	5.0	

(単位：百万円)

物件名称		当期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31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)					
E03	プレミアグランデ 馬込	41	37	3	26	6	0	2	7	8	1	14	22	3.7	
E04	プレミアノツェ 祐天寺	43	40	3	23	5	0	2	6	8	0	19	28	4.5	
E05	プレミアステージ 湯島	54	51	2	28	6	0	2	4	11	1	25	37	5.5	
E06	プレミアステージ 駒込	56	51	4	26	6	0	2	3	11	1	29	40	6.0	
E07	プレミアステージ 大塚	44	42	1	17	4	0	1	2	6	1	27	34	6.4	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	86	80	6	40	8	0	4	10	14	1	46	60	5.7	
E09	プレミアステージ 両国	49	46	3	23	5	0	2	4	9	0	26	35	6.4	
E10	ガーデン板橋氷川 町	82	76	5	25	8	0	—	2	13	0	56	69	4.7	
レジデンス 計		2,780	2,567	212	1,465	349	49	136	301	501	128	1,314	1,815	5.5	
合計		11,834	10,353	1,480	6,558	1,489	1,019	824	759	1,739	726	5,275	7,015	5.2	

(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す。

(注3) 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に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) 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8) 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。

## (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
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	82,550	—	—
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	空調換気設備改修工事	自 2024年7月 至 2025年3月	82,310	—	—
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 2024年12月 至 2025年4月	61,950	—	—
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	61,950	—	—
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5月 至 2025年2月	56,004	—	—
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	34,085	—	—
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10月 至 2025年3月	33,352	—	—
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	32,116	—	—
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	27,895	—	—
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11月 至 2025年3月	24,617	—	—
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	電気設備改修工事	自 2024年6月 至 2025年4月	23,840	—	—
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 2023年1月 至 2024年11月	20,232	—	—

## 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1,130,825千円であり、当期費用に区分された修繕費759,327千円と合わせ、1,890,153千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)
東京オペラシティビル	東京都新宿区	搬送設備改修工事	自 2023年10月 至 2024年6月	139,417
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	空調設備改修工事	自 2023年12月 至 2024年7月	83,850
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	昇降機設備改修工事	自 2024年1月 至 2024年10月	77,323
プレミアム横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	空調設備改修工事	自 2024年2月 至 2024年10月	68,552
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 2024年6月	54,993
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 2023年12月 至 2024年7月	37,570
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	空調設備改修工事	自 2024年7月 至 2024年10月	35,712
東京オペラシティビル	東京都新宿区	天井改修工事	自 2024年4月 至 2024年7月	25,271
プレミアムステージ芝公園Ⅱ	東京都港区	電気設備改修工事	自 2024年8月 至 2024年9月	23,783
東京オペラシティビル	東京都新宿区	衛生設備改修工事	自 2024年7月 至 2024年10月	21,201
アーバンネット三田ビル	東京都港区	二重床改修工事	自 2024年5月 至 2024年9月	20,501
その他の工事等				542,648
合計				1,130,825

## 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 2023年11月1日 至 2024年4月30日〕	当期 〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕
当期首積立金残高		633,793	648,116
当期積立額		14,323	14,323
当期積立金取崩額		—	—
次期繰越額		648,116	662,439

## (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（2024年10月31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
	G02	NTTクレド岡山ビル	14.4
	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
ポートフォリオ全体			8.2

(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5月1日~2024年10月31日)						
			5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日	
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	92.7	92.7	92.7	92.7	
	A02	ランディック第2新橋ビル	88.1	64.2	64.2	64.2	64.2	64.2	
	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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.9	
	A05	高田馬場センタービル	91.1	100.0	100.0	100.0	79.9	88.8	
	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2)	97.2	97.3	97.4	97.5	97.5	97.5	
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注3)	99.2	99.3	98.9	98.9	98.9	98.9	
	A18	品川シーズンテラス(注4)	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	
	A19	東京オペラシティビル(注5)	98.5	98.5	99.7	99.1	99.1	98.8	
	A20	アーバンネット内幸町ビル(注6)	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7)	88.7	88.7	95.3	95.3	95.3	95.3	
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	89.4	89.4	89.4	89.4	
	B06	アーバンネット池袋ビル	100.0	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	86.8	86.8	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8)	89.8	91.0	91.0	91.0	91.9	91.9	
	G02	NTTクレド岡山ビル(注9)	91.1	91.1	90.6	90.6	93.0	94.2	
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注10)	95.4	95.4	95.4	95.4	97.9	97.9	
	G04	アーバンネット静岡ビル(注11)	93.8	93.8	93.8	88.4	88.4	93.8	
	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	97.2	97.2	97.2	98.3	98.3	98.3	
	G07	アーバンネット伏見ビル	97.8	97.8	97.8	97.8	96.9	96.9	
			オフィスビル計	96.9	96.5	96.7	96.6	96.2	96.3

用途	番号	物件名	当期 (2024年5月1日～2024年10月31日)					
			5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日
レジ デ ン ス	D01	パークアクシス四谷ステージ	97.2	97.4	95.0	95.7	96.5	95.3
	D02	パークアクシス明治神宮前	97.9	97.9	96.7	91.4	93.9	96.2
	D04	キャビンアリーナ赤坂	94.5	100.0	92.1	92.1	97.4	96.9
	D05	キャビンアリーナ南青山	100.0	95.7	97.9	100.0	100.0	100.0
	D08	六本木グリーンテラス	93.4	93.4	89.0	91.1	95.5	97.6
	D09	プレミアムステージ芝公園Ⅱ	98.8	100.0	95.6	96.6	99.0	100.0
	D11	ラング・タワー京橋	98.2	96.6	98.3	96.6	96.7	100.0
	D12	プレミアムステージ三田慶大前	100.0	96.6	100.0	96.8	100.0	98.4
	D13	プレミアムロッソ	95.2	100.0	93.0	93.0	97.0	94.8
	D14	プレミアムブラン代々木公園	98.3	98.3	98.3	96.9	98.2	98.2
	D15	プレミアムステージ内神田	98.1	98.1	100.0	100.0	98.4	96.2
	D16	プレミアムステージ市ヶ谷河田町	96.9	96.9	100.0	93.6	91.9	93.7
	D17	Walk赤坂	88.5	77.3	88.8	88.8	90.1	87.2
	D18	プレミアムステージ芝公園	93.3	93.3	90.9	90.9	88.8	90.9
	D19	MEW	96.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注12)	96.7	96.3	96.2	96.2	96.7	96.8
	D21	ストーリー赤坂	93.1	96.8	96.1	95.5	92.9	93.5
	D22	ルネ新宿御苑タワー	96.7	96.2	96.2	94.8	95.3	93.4
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注13)	96.9	97.1	97.4	97.1	97.3	97.9
	D24	クエストコート原宿	98.0	98.0	98.3	93.0	94.8	96.5
	D25	アーバンコート市ヶ谷	92.1	89.5	89.5	92.3	94.8	97.4
	D26	プレミアムステージ麻布十番	100.0	97.2	91.7	97.2	94.4	94.4
	D27	プレミアムステージ笹塚	92.7	92.8	98.3	100.0	100.0	98.3
	E01	プレミアムステージ大崎	100.0	95.3	95.3	100.0	100.0	100.0
	E02	プレミアガーデン本郷	100.0	100.0	100.0	100.0	92.3	92.3
	E03	プレミアグランデ馬込	81.7	81.6	81.6	84.7	100.0	100.0
	E04	プレミアノツェ祐天寺	89.7	93.1	93.5	93.5	90.1	96.6
	E05	プレミアムステージ湯島	95.1	96.8	100.0	98.2	94.8	96.6
	E06	プレミアムステージ駒込	95.2	95.2	94.2	98.7	97.6	96.0
	E07	プレミアムステージ大塚	95.3	96.8	100.0	96.8	96.8	98.5
E08	プレミアムステージ本所吾妻橋	92.7	94.5	97.5	98.8	97.5	97.0	
E09	プレミアムステージ両国	93.1	98.9	96.5	96.5	96.5	100.0	
E10	ガーデン板橋氷川町(注14)	99.4	99.7	98.8	100.0	99.7	99.7	
レジデンス計			95.7	95.9	95.6	95.6	96.3	96.6
オフィスビル・レジデンス合計			96.5	96.3	96.3	96.3	96.2	96.4

(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) NTTクレド岡山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60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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。

(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。

(2024年10月31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	26,184.44㎡	26,501.56㎡

(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バス・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

2024年10月31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

(2024年10月31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	10,565.15	3.3
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	2.3
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		67,963.52	21.3

(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（第三者に転貸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貸借を行い、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	39.0	12.5
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	31,387.19	29.5	9.5
NTTアーバンバリューサポート株式会社	21,135.57	19.9	6.4
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	3,886.97	3.7	1.2
株式会社S-FITパートナーズ	3,824.15	3.6	1.2
スターツアメンティーズ株式会社	2,215.68	2.1	0.7
合 計	103,962.97	97.8	31.4

※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