

2022年4月期 決算短信 (REIT)

2022年6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	http://nud-reit.co.jp
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名) 加藤 祐一	
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 2022年7月28日 分配金支払開始予定日 2022年7月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年4月期の運用、資産の状況 (2021年11月1日～2022年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年4月期	12,589	17.2	6,128	24.8	5,682	27.0	5,681	27.1
2021年10月期	10,738	△6.4	4,910	△14.0	4,473	△15.6	4,470	△15.6

	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	%	%	%
2022年4月期	4,055	4.3	2.1	45.1
2021年10月期	3,394	3.5	1.7	41.7

(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	%	%
2022年4月期	4,054	5,682	—	—	100.0	4.2
2021年10月期	3,130	4,122	—	—	92.2	3.3

(注1) 2021年10月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(349百万円)を減算した金額を分配したことによるものです。

(注2) 2022年4月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額(0百万円)を加算し、かつ、1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(注3) 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、2022年4月期の配当性向については、当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
2022年4月期	280,999	139,431	49.6	99,477
2021年10月期	266,706	125,583	47.1	95,356

(参考) 自己資本 2022年4月期139,431百万円 2021年10月期125,583百万円

(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
2022年4月期	20,571	△28,381	9,388	23,220
2021年10月期	10,106	△990	△5,306	21,642

2. 2022年10月期の運用状況の予想（2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期の運用状況の予想（2022年11月1日～2023年4月30日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年10月期	10,435	△17.1	4,262	△30.4	3,829	△32.6	3,827	△32.6	2,730	—
2023年4月期	10,452	0.2	4,186	△1.7	3,757	△1.9	3,756	△1.9	2,680	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年10月期）2,730円 （2023年4月期）2,680円

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) 2022年4月期 1,401,635口 2021年10月期 1,316,995口
- ② 期末自己投資口数 2022年4月期 0口 2021年10月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23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「2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期（2022年11月1日～2023年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	25

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

ア. 投資法人の主な推移

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

その後、着実に資産規模を拡大し、保有物件に係る取得価格（注1）の総額は、第1期末（2003年4月30日）における49,021百万円（11物件）から、当期末（2022年4月30日）現在において272,632百万円（59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38期まで38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）を含まない税抜売却価格を指します。

（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、新型コロナウイルスの感染がピークを越え、経済社会活動の正常化が進む中で、持ち直しの動きがみられています。

（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、新型コロナウイルスの影響長期化を背景に定着したリモートワーク等により空室率が上昇傾向にありましたが、足元ではオフィス需要の一部に復調の兆しが見られています。

一方、レジデンスについては、リモートワークや雇用環境の変化により転出超過が続いていた東京都の人口動態も2022年1月以降転入超過に転じており、シングルタイプを中心に弱含んでいた賃貸需要に回復傾向がみられています。

（売買市場）

オフィスビル、レジデンスともに、国内金融緩和を背景として、国内外投資家等の取得意欲は旺盛で、キャップレートは引き続き低下傾向にあり物件価格は高値圏を維持しました。

（ウ）当期において本投資法人は2021年11月2日に東京オペラシティビル（オフィスビル、取得価格22,000百万円）及び2022年3月28日にアーバンネット内幸町ビル（オフィスビル、取得価格5,640百万円）を取得しました。

一方、2017年6月に取得したスフィアタワー天王洲（オフィスビル、取得価格15,000百万円）を売却し、2,231百万円の不動産等売却益を実現しております。

この結果、2022年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル26物件、レジデンス32物件、優先出資証券1銘柄（注）の計59物件であり、取得価格の総額は272,632百万円、用途別の投資比率はオフィスビル64.1%、レジデンス28.6%、その他（優先出資証券）7.3%となっています。

また、優先出資証券を除いた58物件の稼働率は、2022年4月30日現在でオフィスビルが前期末比2.8ポイント上昇の96.2%、レジデンスが前期末比1.9ポイント上昇の96.6%で、全体では前期末比2.5ポイント上昇の96.3%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) 新投資口の発行について

[一般募集による新投資口の発行について]

当期において本投資法人は、以下のとおり一般募集による新投資口の発行を行い、総額約11,701百万円の資金を調達しました。

当該調達資金は短期借入金（後記「(イ) 資金の借入等について A.」参照）と合わせて新規資産（東京オペラシティビル）の取得資金の一部に充当しています。

発行新投資口数：80,600口

発行価格（募集価格）：1口当たり150,023円

（払込金額（発行価額）：1口当たり145,176円）

払込期日：2021年11月1日

払込金額（発行価額）の総額：11,701,185,600円

分配金起算日：2021年11月1日

資金用途：新規資産の取得資金の一部に充当

[第三者割当による新投資口の発行について]

当期において本投資法人は、以下のとおりSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行い、総額約586百万円の資金を調達しました。

当該調達資金は、2021年12月10日に譲渡しましたオフィスビル1棟（スフィアタワー天王洲）の売却代金の一部及び手元資金と合わせて借入金（後記「(イ) 資金の借入等について B.」参照）の期日弁済（12,050百万円）及び期限前弁済（3,200百万円）に充当しています。

発行新投資口数：4,040口

払込金額（発行価額）：1口当たり145,176円

払込期日：2021年11月29日

払込金額（発行価額）の総額：586,511,040円

割当先：SMB C日興証券株式会社

分配金起算日：2021年11月1日

資金用途：借入金の返済の一部に充当

(イ) 資金の借入等について

- A. 本投資法人は、2021年11月2日付けで取得した東京オペラシティビルの取得資金の一部に充当するため、短期借入金として総額11,000百万円を借り入れました。当該短期借入金11,000百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	11,000百万円
借入日	2021年11月2日
元本返済日	2021年12月13日
元本返済方法	期日一括弁済
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.14%)
担保・保証の有無	無担保・無保証

- B. 本投資法人は、第三者割当による新投資口発行の手取金（前記「(ア)新投資口の発行について」参照）及び2021年12月10日に譲渡しましたオフィスビル1棟（スフィアタワー天王洲）の売却代金の一部及び手元資金により、借入金15,250百万円の返済を実施しました。

[借入金返済の内訳]

- ・2021年3月30日に借り入れた短期借入金1,200百万円の期限前弁済（返済日：2021年12月30日）
- ・2021年7月30日に借り入れた短期借入金2,000百万円の期限前弁済（返済日：2021年12月30日）
- ・2021年11月2日に借り入れた短期借入金11,000百万円の期日弁済（返済日：2021年12月13日）
- ・2015年3月31日に借り入れた長期借入金1,050百万円の期日弁済（返済日：2022年3月31日）

- C. 本投資法人は、2022年3月28日付で取得したアーバンネット内幸町ビルに係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、長期借入金として総額5,500百万円を借り入れました。当該長期借入金5,500百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	株式会社 みずほ銀行	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 三井住友銀行	NTTファイナンス 株式会社	株式会社 三菱UFJ銀行
借入金額	2,400百万円	1,600百万円	500百万円	500百万円	500百万円
借入日	2022年3月28日				
元本返済日	2023年3月31日				
元本返済方法	期日一括返済				
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.14%)		変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.16%)		
担保・保証の有無	無担保・無保証				

- D. 本投資法人は、2022年4月28日に、2015年5月14日に借り入れた長期借入金3,900百万円について、長期借入金による借換を行いました。当該長期借入金3,900百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行
借入金額	1,950百万円	1,950百万円
借入日	2022年4月28日	
元本返済日	2030年4月30日	2029年4月27日
元本返済方法	期日一括返済	
金利	固定金利型 (0.78500%)	固定金利型 (0.71625%)
担保・保証の有無	無担保・無保証	

この結果、2022年4月30日現在の有利子負債総額は127,750百万円（内訳は長期借入金116,550百万円（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11,200百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率(注)は100.0%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%

- (ウ) 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7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9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）（発行額2,000百万円）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）（発行額3,200百万円）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12,589百万円、営業利益6,128百万円、経常利益5,682百万円、当期純利益5,681百万円を計上しました。

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するとともに不動産の売却に伴い「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の7）を活用して積み立てた圧縮積立金（0百万円）を取り崩し、当期末処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算した全額（投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額）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4,054円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待されますが、ウクライナ情勢の長期化等による不透明感がみられる中で、原材料価格の上昇や金融資本市場の変動等による下振れリスクに十分注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、今後のハイブリットワークを前提とした移転や拡張計画が見込まれるものの、2023年に大型供給が控えていることなどテナント確保のための賃料調整は今後も緩やかに進むとみられるため、市場環境に則した戦略的なリーシングやテナントリテンションによりポートフォリオの安定した収益確保を目指します。

一方、レジデンスについては、引き続きアフターコロナにおいて求められるリモートワーク環境に適した機能改善・バリューアップにより保有物件の競争力を高め、安定した運営と稼働率の維持向上に努めます。

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、イールドギャップの大きさを背景として、売買価格は強含みで推移するものと思われませんが、投資用不動産市況・金融資本市場の動向に注視しつつ、適切に取得・売却の機会を把握し、安定成長に資するポートフォリオの形成に努めてまいります。

以上の環境認識を踏まえ、本投資法人は以下の運用方針で安定的なファンド運営に注力します。

- ・内部成長については、引き続き稼働率の維持・向上及び適切な賃料水準の確保に注力し、ポートフォリオの活性化に努めていく方針です。
- ・外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポート等を活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長に努めていく方針です。
- ・財務面については、借入期間の長期化及び返済期日の分散等を通じた資金調達安定化を図るとともに、市場動向に応じた資金調達コストの削減や有利子負債比率の引下げなどに努めていく方針です。

ア. 今後の運用の基本方針

本投資法人は、主として、首都圏に立地し、オフィス又はレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行います。

イ. 新規物件の取得（外部成長）について

(ア) 金融環境の動向に機敏に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ります。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。

(イ) 安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、本投資法人は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び当該グループの情報ルートを最大限に活用するとともに、NTT都市開発投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）がこれまで蓄積してきた取得ルートも活用して優良物件の取得に努めます。

ウ. 保有物件の売却について

本投資法人は運用資産の中長期的な保有を基本方針とし、取得から短期間での売却は原則として行わない方針であり、売却は原則として以下のような場合に検討するものとします。

- ・戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合
- ・魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合
- ・戦略的な重要性が失われた場合
- ・財務上の観点から売却を行う場合

エ. 管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させていきます。具体的には以下の運用管理方針で取得した運用資産の中長期的な収益極大化に努めていきます。

- ・テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じたリーシング活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。
- ・賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地域的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく適切な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。
- ・物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値と競争力の向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

オ. 資金調達について

各金融機関との安定的な取引関係を維持・発展させながら、機動的な短期資金と安定的な長期資金のバランスを考慮した資金調達を行います。長期資金については、以下の点に留意しながら柔軟性を持った調達に努めます。

- ・調達手段の多様化（金融機関からの借入、投資法人債の発行及び金利スワップの活用）
- ・返済・償還時期の分散及び平均残存期間の長期化
- ・金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

カ. コンプライアンスについて

業務運営における法令遵守に関しては細心の注意を払って臨んでいます。引き続き投資主及び債権者の皆様方のご信頼にお応えすべく、法令遵守・ガバナンス機能の充実及び一層の強化に真摯に取り組んでいく方針です。

キ. 運用状況の見直し

(ア) 2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期（2022年11月1日～2023年4月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

各期見通しの前提条件については、7ページ記載の「2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期（2022年11月1日～2023年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2022年10月期 〔自 2022年5月1日 至 2022年10月31日〕	2023年4月期 〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕
営業収益	10,435百万円	10,452百万円
営業利益	4,262百万円	4,186百万円
経常利益	3,829百万円	3,757百万円
当期純利益	3,827百万円	3,756百万円
1口当たり分配金	2,730円	2,680円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

(注) 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。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）及び
2023年4月期（2022年11月1日～2023年4月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【2022年10月期】 2022年5月1日～2022年10月31日（184日）</p> <p>【2023年4月期】 2022年11月1日～2023年4月30日（181日）</p>
運用資産	<p>【2022年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有の既存59物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）から運用資産の異動がないことを前提としています。 なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 <p>【2023年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022年10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。 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。
発行済投資口の総口数	<p>【2022年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数（1,401,635口）から異動がないことを前提としています。 <p>【2023年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022年10月期から発行済投資口の総口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	<p>【2022年10月期】</p> <p>本書の日付現在の有利子負債残高127,750百万円から、以下の変動（借入金のリファイナンス）を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2022年7月29日に返済期限が到来する長期借入金6,500百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 2022年8月31日に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 <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：127,750百万円）</p> <p>【2023年4月期】</p> <p>2022年10月期末現在の有利子負債予定残高127,750百万円から、以下の変動（借入金のリファイナンス）を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2022年11月30日に返済期限が到来する長期借入金11,000百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 2023年3月27日に返済期限が到来する長期借入金1,100百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 2023年3月31日に返済期限が到来する長期借入金5,500百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 <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：127,750百万円）</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・上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。なお、2022年10月期については、前期に計上した不動産等売却益が剥落すること等により、前期比で減収を予想しています。また、2023年4月期については、賃貸事業収入の増加等により、前期比で増収を予想しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・各保有物件について以下の諸要因を勘案して算出しています。 ・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、水道光熱費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。 ・固定資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を（但し、営業期間毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）前提に算出しています。 ・修繕費に関しては保有物件毎に策定した修繕計画をもとに必要と想定される金額を算出しています。 ・減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 ・以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 外注委託費については2022年10月期に1,242百万円、2023年4月期に1,259百万円を想定しています。 (2) 固定資産税等については2022年10月期に688百万円、2023年4月期に689百万円を想定しています。なお、前期に取得した資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行っており、当該精算金相当分は取得原価に算入しています。したがって、取得した資産については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されます。 (3) 修繕費については2022年10月期に574百万円、2023年4月期に744百万円を想定しています。 (4) 保有物件に係る減価償却費については2022年10月期に1,569百万円、2023年4月期に1,522百万円を想定しています。 (5) 不動産賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については2022年10月期に692百万円、2023年4月期に677百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息（アップフロントフィーを含みます。）及び投資法人債利息は2022年10月期に422百万円、2023年4月期に418百万円を想定しています。
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症による悪影響の更なる長期化や拡大がないことを前提に予想を策定しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,058,973	9,116,039
信託現金及び信託預金	14,583,472	14,104,665
営業未収入金	705,909	799,125
前払費用	150,809	172,586
未収還付法人税等	102,643	102,384
未収消費税等	-	385,085
その他	508	4,424
流動資産合計	22,602,316	24,684,311
固定資産		
有形固定資産		
建物	-	6,499,752
減価償却累計額	-	△91,033
建物(純額)	-	6,408,719
構築物	-	19,760
減価償却累計額	-	△276
構築物(純額)	-	19,483
土地	-	16,273,040
建設仮勘定	-	3,144
信託建物	※1 97,922,603	※1 95,357,554
減価償却累計額	△33,509,899	△34,360,025
信託建物(純額)	64,412,704	60,997,528
信託構築物	2,170,496	2,190,563
減価償却累計額	△1,288,437	△1,324,615
信託構築物(純額)	882,059	865,947
信託工具、器具及び備品	753,395	812,066
減価償却累計額	△418,235	△470,643
信託工具、器具及び備品(純額)	335,159	341,422
信託土地	142,114,509	135,082,735
信託建設仮勘定	505	-
有形固定資産合計	207,744,937	219,992,022
無形固定資産		
信託借地権	15,031,048	14,998,573
信託その他無形固定資産	284	261
その他	5,975	7,407
無形固定資産合計	15,037,309	15,006,242
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	1,884	3,665
差入敷金及び保証金	10,000	17,252
信託差入敷金及び保証金	819,166	819,166
長期前払費用	410,533	379,792
投資その他の資産合計	21,276,759	21,255,051
固定資産合計	244,059,006	256,253,316
繰延資産		
投資口交付費	-	22,087
投資法人債発行費	44,694	39,726
繰延資産合計	44,694	61,814
資産合計	266,706,018	280,999,443

(単位：千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,417,369	2,481,786
短期借入金	3,200,000	-
1年内返済予定の長期借入金	19,450,000	32,100,000
未払費用	120,979	114,874
未払分配金	11,917	11,065
未払法人税等	605	1,422
未払消費税等	383,649	-
未払事業所税	5,989	11,145
契約負債	1,800,000	-
前受金	1,114,511	1,107,382
預り金	100,385	138,180
流動負債合計	28,605,405	35,965,857
固定負債		
長期借入金	92,650,000	84,450,000
投資法人債	11,200,000	11,200,000
預り敷金及び保証金	-	1,526,402
信託預り敷金及び保証金	8,666,629	8,425,984
固定負債合計	112,516,629	105,602,387
負債合計	141,122,034	141,568,244
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	120,350,148	132,637,845
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	762,316	1,111,640
任意積立金合計	762,316	1,111,640
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,471,518	5,681,712
剰余金合計	5,233,834	6,793,352
投資主資本合計	125,583,983	139,431,198
純資産合計	※2 125,583,983	※2 139,431,198
負債純資産合計	266,706,018	280,999,443

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,135,355	※1 8,826,310
その他貸貸事業収入	※1 936,729	※1 1,022,667
不動産等売却益	※2 1,163,393	※2 2,231,845
受取配当金	502,592	508,698
営業収益合計	10,738,071	12,589,521
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,137,808	※1 5,661,797
不動産等売却損	-	※2 15,199
資産運用報酬	413,325	475,247
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	12,139	12,680
一般事務委託手数料	89,964	93,146
会計監査人報酬	8,500	8,925
その他営業費用	161,816	189,574
営業費用合計	5,827,754	6,460,771
営業利益	4,910,317	6,128,750
営業外収益		
受取利息	94	113
未払分配金戻入	1,760	773
雑収入	1,063	40
営業外収益合計	2,917	927
営業外費用		
支払利息	409,810	400,994
投資法人債利息	22,807	22,544
投資法人債発行費償却	4,968	4,968
投資口交付費償却	-	4,417
投資口公開関連費用	-	11,410
その他	2,502	2,479
営業外費用合計	440,088	446,814
経常利益	4,473,146	5,682,862
税引前当期純利益	4,473,146	5,682,862
法人税、住民税及び事業税	605	2,931
法人税等調整額	1,711	△1,781
法人税等合計	2,316	1,149
当期純利益	4,470,830	5,681,712
前期繰越利益	688	-
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,471,518	5,681,712

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2021年5月1日 至 2021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	120,350,148	762,316	762,316	5,300,276	6,062,592	126,412,740	126,412,740
当期変動額							
剰余金の配当				△5,299,587	△5,299,587	△5,299,587	△5,299,587
当期純利益				4,470,830	4,470,830	4,470,830	4,470,830
当期変動額合計	—	—	—	△828,757	△828,757	△828,757	△828,757
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	4,471,518	5,233,834	125,583,983	125,583,983

当期(自 2021年11月1日 至 2022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	120,350,148	762,316	762,316	4,471,518	5,233,834	125,583,983	125,583,983
当期変動額							
新投資口の発行	12,287,696	—	—	—	—	12,287,696	12,287,696
圧縮積立金の積立		349,323	349,323	△349,323	—	—	—
剰余金の配当				△4,122,194	△4,122,194	△4,122,194	△4,122,194
当期純利益				5,681,712	5,681,712	5,681,712	5,681,712
当期変動額合計	12,287,696	349,323	349,323	1,210,194	1,559,518	13,847,215	13,847,215
当期末残高	※1 132,637,845	1,111,640	1,111,640	5,681,712	6,793,352	139,431,198	139,431,198

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕	当期 〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕
I 当期末処分利益	4,471,518,285	5,681,712,731
II 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	-	855,968
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	4,122,194,350 (3,130)	5,682,228,290 (4,054)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	349,323,935	-
V 次期繰越利益	0	340,409

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、当期末処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(同法第65条の7)による圧縮積立金繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口の総口数1,316,995口の整数倍の最大値となる4,122,194,350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、当期末処分利益に既存の圧縮積立金に係る取崩額を加算した、発行済投資口の総口数1,401,635口の整数倍の最大値となる5,682,228,290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 2021年5月1日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,473,146	5,682,862
減価償却費	1,528,623	1,590,929
投資法人債発行費償却	4,968	4,968
投資口交付費償却	—	4,417
受取利息	△94	△113
未払分配金戻入	△1,760	△773
支払利息	432,618	423,539
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△153,745	△93,215
営業未払金の増減額 (△は減少)	374,363	333,899
未収消費税等の増減額 (△は増加)	391,606	△385,085
未払消費税等の増減額 (△は減少)	383,649	△383,649
前受金の増減額 (△は減少)	25,907	△7,128
契約負債の増減額 (△は減少)	1,800,000	△1,800,000
預り金の増減額 (△は減少)	△352,459	37,795
信託有形固定資産の売却による減少額	1,590,909	15,551,444
信託無形固定資産の売却による減少額	—	32,475
その他	48,873	△16,026
小計	10,546,606	20,976,340
利息の受取額	94	113
利息の支払額	△441,743	△403,430
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	1,238	△1,855
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,106,196	20,571,167
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	—	△22,795,083
信託有形固定資産の取得による支出	△650,534	△6,865,267
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△7,252
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△8,828	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	1,565,554
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△39,151
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	383,096	717,865
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△714,111	△958,493
投資活動によるキャッシュ・フロー	△990,377	△28,381,827
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,000,000	11,000,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△14,200,000
長期借入れによる収入	7,400,000	9,400,000
長期借入金の返済による支出	△7,400,000	△4,950,000
投資法人債発行費の支出	△3,343	—
分配金の支払額	△5,302,708	△4,122,273
投資口の発行による収入	—	12,287,696
投資口交付費の支出	—	△26,505
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,306,052	9,388,918
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,809,766	1,578,258
現金及び現金同等物の期首残高	17,832,679	21,642,445
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,642,445	※1 23,220,704

(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="671 488 997 573"> <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>工具、器具及び備品</td> <td>3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	工具、器具及び備品	3年～15年
建物	3年～68年						
構築物	3年～58年						
工具、器具及び備品	3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8,536千円、当期は54,805千円です。</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 〔2021年10月31日〕	当期 〔2022年4月30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 〔2021年10月31日〕	当期 〔2022年4月30日〕
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期 〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕	当期 〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	6,982,724千円	7,569,695千円
共益費	1,152,631千円	1,256,615千円
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	493,187千円	471,749千円
駐車場使用料	229,917千円	249,133千円
施設使用料	57,515千円	123,576千円
その他の付帯収益	45,883千円	51,336千円
その他の雑収入	110,226千円	126,872千円
不動産賃貸事業収益合計	9,072,085千円	9,848,978千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,109,987千円	1,308,530千円
水道光熱費	565,652千円	672,964千円
公租公課	624,230千円	615,344千円
損害保険料	14,495千円	16,558千円
修繕費	699,234千円	821,894千円
信託報酬	29,630千円	31,430千円
減価償却費	1,527,946千円	1,590,252千円
賃借料	482,427千円	475,321千円
その他賃貸事業費用	84,202千円	129,500千円
不動産賃貸事業費用合計	5,137,808千円	5,661,797千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	3,934,277千円	4,187,180千円

※2 不動産等売却損益の内訳

前期(自2021年5月1日 至 2021年10月31日)

ビュロー紀尾井町

不動産等売却収入	2,850,000千円	
不動産等売却原価	1,590,909千円	
その他売却費用	95,696千円	
不動産等売却益		1,163,393千円

当期(自2021年11月1日 至 2022年4月30日)

スフィアタワー天王洲

不動産等売却収入	18,000,000千円	
不動産等売却原価	15,551,444千円	
その他売却費用	216,710千円	
不動産等売却益		2,231,845千円

品川シーズンテラス

不動産等売却収入	17,275千円	
不動産等売却原価	32,475千円	
その他売却費用	—	
不動産等売却損		15,199千円

(注) 品川シーズンテラスの不動産等売却損は信託借地権の取用に伴う一部譲渡によるものです。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕	当期 〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕
※1 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,316,995口	1,401,635口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕	当期 〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕
現金及び預金	7,058,973千円	9,116,039千円
信託現金及び信託預金	14,583,472千円	14,104,665千円
現金及び現金同等物	21,642,445千円	23,220,704千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティングリース取引(借主側)

未経過リース料

	前期 〔2021年10月31日〕	当期 〔2022年4月30日〕
1年内	562,302千円	550,264千円
1年超	12,558,098千円	12,014,113千円
合計	13,120,401千円	12,564,377千円

オペレーティングリース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 〔2021年10月31日〕	当期 〔2022年4月30日〕
1年内	1,210,735千円	2,047,485千円
1年超	4,037,952千円	5,175,527千円
合計	5,248,688千円	7,223,012千円

[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、一時的な余剰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もあります。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〔2021年10月31日〕

2021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り、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、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	19,450,000	19,550,070	100,070
(2) 長期借入金	92,650,000	92,920,622	270,622
(3) 投資法人債	11,200,000	11,174,840	△25,160
(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〔2021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	19,450,000	19,800,000	9,500,000	9,300,000	14,700,000	39,350,000
投資法人債	—	2,000,000	2,000,000	—	—	7,200,000
合計	19,450,000	21,800,000	11,500,000	9,300,000	14,700,000	46,550,000

当期〔2022年4月30日〕

2022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	32,100,000	32,187,737	87,737
(2) 長期借入金	84,450,000	84,060,879	△389,120
(3) 投資法人債	11,200,000	11,117,680	△82,320
(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〔2022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	32,100,000	10,950,000	12,250,000	11,600,000	15,400,000	34,250,000
投資法人債	—	4,000,000	—	—	—	7,200,000
合計	32,100,000	14,950,000	12,250,000	11,600,000	15,400,000	41,450,000

〔有価証券に関する注記〕

前期〔2021年10月31日〕

有価証券

その他有価証券

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。

当期〔2022年4月30日〕

有価証券

その他有価証券

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。

[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〔2021年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔2022年4月30日〕

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期〔2021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	87,080,000	67,630,000	(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〔2022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	82,130,000	59,630,000	(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。

[退職給付に関する注記]

前期〔2021年10月31日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期〔2022年4月30日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[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 〔2021年10月31日〕	当期 〔2022年4月30日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	1,884千円	3,665千円
繰延税金資産合計	1,884千円	3,665千円
繰延税金資産の純額	1,884千円	3,665千円

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 〔2021年10月31日〕	当期 〔2022年4月30日〕
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△28.97%	△31.46%
その他	△2.44%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.02%

[持分法損益等に関する注記]

前期〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要株主等

前期〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主

前期〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

前期〔自 2021年5月1日 至 2021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」及び「※2 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

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

2. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当期末において存在する顧客との契約から翌期以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の前受金（期末残高1,800,000千円）であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当期〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

2. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当期末において存在する顧客との契約から翌期以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の前受金（期首残高1,800,000千円）であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

なお、当期に認識した収益のうち、当期首の契約負債に含まれていた金額は、1,800,000千円であります。

[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 2021年5月1日 至 2021年10月31日]	[自 2021年11月1日 至 2022年4月30日]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	157,559,053	157,313,015
	当期中増減額(注3)	△ 246,038	12,569,513
	当期末残高	157,313,015	169,882,528
	当期末時価(注4)(注5)	194,604,000	210,334,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	67,396,196	65,462,750
	当期中増減額(注3)	△1,933,445	△ 357,566
	当期末残高	65,462,750	65,105,184
	当期末時価(注4)	86,890,000	89,840,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	224,955,250	222,775,765
	当期中増減額(注3)	△2,179,484	12,211,947
	当期末残高	222,775,765	234,987,712
	当期末時価(注4)(注5)	281,494,000	300,174,000

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

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

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は保有物件に係る資本的支出(939,822千円)によるものであり、主な減少額はビュロー紀尾井町の売却(1,590,909千円)及び減価償却費(1,527,946千円)によるものです。当期の主な増加額は東京オペラシティビル、アーバンネット内幸町ビルの取得(28,188,122千円)及び保有物件に係る資本的支出(1,174,519千円)によるものであり、主な減少額はスフィアタワー天王洲、品川シーズンテラスの信託借地権の収用に伴う一部譲渡(15,583,920千円)及び減価償却費(1,590,252千円)によるものです。

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

(注5) 前期末評価のうちスフィアタワー天王洲については、2021年12月10日付で売却しているため、当該信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 2021年5月1日 至 2021年10月31日]	[自 2021年11月1日 至 2022年4月30日]
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,525,803	7,247,298
	不動産賃貸事業費用	3,633,849	4,200,010
	不動産賃貸事業損益	2,891,954	3,047,288
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	2,546,281	2,601,679
	不動産賃貸事業費用	1,503,958	1,461,786
	不動産賃貸事業損益	1,042,322	1,139,892
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	9,072,085	9,848,978
	不動産賃貸事業費用	5,137,808	5,661,797
	不動産賃貸事業損益	3,934,277	4,187,180

(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 2021年5月1日 至 2021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。

当期〔自 2021年11月1日 至 2022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

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
非開示 (注)	2,231,845千円	不動産賃貸事業

(注) 当該顧客は国内法人ですが、当該譲渡先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。
なお、該当顧客は本投資法人の関連当事者には該当しません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕	当期 〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕
1口当たり純資産額	95,356円	99,477円
1口当たり当期純利益	3,394円	4,055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 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕	当期 〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕
当期純利益 (千円)	4,470,830	5,681,712
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)	4,470,830	5,681,712
期中平均投資口数 (口)	1,316,995	1,401,010

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期においては、2021年10月18日付開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による発行について2021年11月1日に払込が完了し、第三者割当による発行について2021年11月29日に払込が完了しました。なお、当期末（2022年4月30日）までの最近5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資金総額(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)

(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、SMB C日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

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 〔2021年10月31日現在〕		当期 〔2022年4月30日現在〕	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)
不動産	オフィスビル	都心5区	—	—	22,701	8.1
		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	—	—	22,701	8.1
	レジデンス	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	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
不動産 合計		—	—	22,701	8.1	
信託不動産	オフィスビル	都心5区	80,319	30.1	85,848	30.6
		東京23区 (都心5区を除く)	56,973	21.4	41,210	14.7
		東京周辺都市	8,588	3.2	8,727	3.1
		地方主要都市	11,431	4.3	11,395	4.1
		小計	157,313	59.0	147,181	52.4
	レジデンス	都心5区	53,838	20.2	53,561	19.1
		東京23区 (都心5区を除く)	11,623	4.4	11,543	4.1
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	65,462	24.5	65,105	23.2
信託不動産 合計		222,775	83.5	212,286	75.5	
不動産・信託不動産 合計		222,775	83.5	234,987	83.6	
優先出資証券	—	20,035	7.5	20,035	7.1	
預金等のその他資産	—	23,895	9.0	25,976	9.2	
資産合計 (注2)	—	266,706	100.0	280,999	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 〔2021年10月31日現在〕		当期 〔2022年4月30日現在〕	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	141,122	52.9	141,568	50.4
純資産総額	125,583	47.1	139,431	49.6
資産総額	266,706	100.0	280,999	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(2022年4月30日)現在において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	銘柄名	数量 (口)	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)		評価額 (注3)		対総資産 比率 (%) (注4)	種類別 投資比率 (%) (注5)
			金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
優先出資 証券	ユーディーエックス 特定目的会社優先出資 証券	53,580 (注6)	19,940	—	20,035	—	20,035	7.1	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2022年4月30日現在の資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注5) 「種類別投資比率」とは、本投資法人の2022年4月30日現在における優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注6) 本投資法人は「秋葉原UDX」(東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地)から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数282,000口のうち53,580口(優先出資持分19.0%)を保有しています。

(注7) 本投資法人が保有する投資有価証券のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

ア. 投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末（2022年4月30日）現在における本投資法人の運用資産の概要を一覧表にまとめたものです。個別の保有不動産に関する損益状況（優先出資証券を除きます。）については、後記「イ. 投資資産の損益の状況」をご参照ください。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)
オフィスビル	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	6,341	5,865	2.3	8,040	100.0
		A02	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,459	2.6	9,800	100.0
		A03	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,448	0.6	3,240	100.0
		A04	KN渋谷3	5,348	4,958	2.0	10,400	100.0
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,128	1.9	7,530	100.0
		A06	六番町ビル	7,860	7,561	2.9	10,800	100.0
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,331	3.8	11,800	87.1
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,876	1.8	5,160	100.0
		A15	グランパーク（注5）	11,490	11,229	4.2	14,600	95.8
		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	4,680	1.7	5,512	95.6
		A18	品川シーズンテラス（注7）	18,687	18,628	6.9	18,300	93.5
		A19	東京オペラシティビル（注8）	22,000	22,701	8.1	23,700	95.8
		A20	アーバンネット内幸町ビル（注9）	5,640	5,679	2.1	6,156	98.9
	東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミア東陽町ビル	4,310	3,473	1.6	3,070	100.0
		B03	上野THビル	4,380	4,393	1.6	3,370	100.0
		B04	五反田NTビル（注10）	4,100	4,029	1.5	3,270	100.0
		B05	上野トーセイビル	5,900	5,054	2.2	7,780	100.0
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	14,459	5.0	22,400	96.1
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,502	1.8	6,160	100.0
		B09	アーバンネット五反田NNビル	5,250	5,295	1.9	6,390	92.4
	東京周辺 都市	C01	プレミア横浜西口ビル	3,558	3,069	1.3	4,860	100.0
		C02	かながわサイエンスパーク R & D 棟（注11）	6,556	5,657	2.4	6,230	90.9
	地方主要 都市	G02	NTTクレド岡山ビル（注12）	3,600	3,781	1.3	3,240	88.2
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注13）	1,628	1,613	0.6	1,688	100.0
		G04	アーバンネット静岡ビル（注14）	1,119	1,073	0.4	1,168	100.0
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	4,600	4,927	1.7	5,670	100.0
	オフィスビル小計				174,637	169,882	64.1	210,334

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	パークアクセス四谷ステージ	5,208	4,113	1.9	6,450	92.7	
		D02	パークアクセス明治神宮前	2,604	2,411	1.0	2,400	94.6	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,125	0.5	1,510	100.0	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	844	0.4	1,220	97.9	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,855	1.7	5,830	97.1	
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,724	0.8	1,990	95.5	
		D11	ラング・タワー京橋	927	737	0.3	1,210	98.2	
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,368	0.6	2,120	98.4	
		D13	プレミアロッシ	1,662	1,418	0.6	1,890	93.4	
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	1,872	0.9	2,850	96.7	
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,430	0.6	2,420	98.0	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,218	0.5	1,970	100.0	
		D17	Wall赤坂	2,043	1,627	0.7	1,740	96.6	
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,416	0.6	1,860	97.9	
		D19	MEW	1,556	1,262	0.6	1,370	100.0	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注15)	7,590	5,178	2.8	8,070	96.9	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,747	1.4	4,110	92.9	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	5,933	2.4	6,000	96.7	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注16)	5,500	4,186	2.0	7,040	96.7	
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,220	1.7	6,420	100.0	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,356	0.5	2,210	100.0	
		D26	プレミアステージ麻布十番	1,420	1,438	0.5	1,620	97.2	
		D27	プレミアステージ笹塚	1,080	1,073	0.4	1,270	96.5	
		東京23区 (都心5区を除く)	E01	プレミアステージ大崎	1,072	819	0.4	1,180	96.9
			E02	プレミアガーデン本郷	975	945	0.4	1,280	100.0
			E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,247	0.6	1,280	97.0
			E04	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,301	0.6	1,640	100.0
E05	プレミアステージ湯島		1,803	1,415	0.7	2,040	92.0		
E06	プレミアステージ駒込		1,830	1,415	0.7	2,150	94.2		
E07	プレミアステージ大塚		1,310	1,081	0.5	1,620	97.0		
E08	プレミアステージ本所吾妻橋		2,640	2,169	1.0	3,260	95.8		
E09	プレミアステージ両国		1,496	1,147	0.5	1,820	94.3		
レジデンス小計				78,054	65,105	28.6	89,840	96.6	
オフィス・レジデンス小計				252,692	234,987	92.7	300,174	96.3	
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17)	19,940	20,035	7.3	20,035	—	
合計				272,632	255,022	100.0	320,209	96.3	

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

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

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

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

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

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

一般財団法人日本不動産研究所：A01～A06、A11、A17、A19～A20、B06～B07、C01～C02、G02～G04、D01～D02、D04～D

05、D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、D26～D27、E01～E03、E07～E09

また、ユニ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(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) 品川シーズンテラスについては、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、東京都及び東京都以外の一棟の建物の共有者(エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計4社)が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、同物件の「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、合意により当期中の2022年3月3日付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) 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18) 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19) 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 2021年11月1日 至 2022年4月30日)													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
A01	ランディック新橋ビル	208	191	17	94	19	8	24	11	27	3	114	141	4.8	
A02	ランディック第2新橋ビル	240	226	13	82	18	10	16	3	31	2	157	188	5.8	
A03	プレミア道玄坂ビル	88	78	10	28	5	4	6	0	10	1	60	70	9.8	
A04	KN渋谷3	229	189	40	110	23	24	16	15	27	3	119	146	5.9	
A05	高田馬場センタービル	264	225	39	132	26	14	20	28	39	2	132	172	8.3	
A06	六番町ビル	(注2)										195	223	5.9	
A10	アーバンネット三田ビル	267	252	14	176	36	14	35	42	45	3	90	135	2.6	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注2)										71	95	3.9	
A15	グランパーク	460	406	54	255	53	56	38	53	48	5	204	253	4.5	
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	(注3)										59	69	3.0	
A18	品川シーズンテラス	(注3)										169	249	2.7	
A19	東京オペラシティビル (注4)	(注5)										686	777	6.9	
A20	アーバンネット内幸町ビル (注6)	(注3)										14	18	3.5	
B02	プレミア東陽町ビル	79	68	11	49	9	7	7	6	16	1	29	46	2.7	
B03	上野THビル	130	116	14	73	13	7	8	9	17	17	56	74	3.4	
B04	五反田NTビル	96	80	15	57	10	5	8	16	14	1	38	53	2.6	
B05	上野トーセイビル	172	149	22	89	11	8	12	0	52	2	83	136	5.4	
B06	アーバンネット池袋ビル	744	650	93	373	79	67	32	29	160	4	370	531	7.3	
B07	アーバンネット大森ビル	249	238	10	159	35	13	18	42	47	2	89	137	6.1	
B08	スフィアタワー天王洲 (注7)	127	106	21	116	13	21	50	4	24	2	10	35	2.1	
B09	アーバンネット五反田NNビル	65	59	5	107	39	7	19	8	22	10	△ 41	△ 19	△ 0.7	
C01	プレミア横浜西口ビル	148	123	24	95	18	9	10	23	30	2	52	83	5.4	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	405	330	74	398	61	84	32	122	95	2	6	101	3.6	
G02	NTTクレド岡山ビル	276	215	60	233	69	33	29	18	54	26	42	97	5.1	
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	109	96	12	47	15	6	5	1	18	0	61	79	9.9	
G04	アーバンネット静岡ビル	77	71	6	33	12	4	5	2	8	0	43	52	9.8	
G05	アーバンエース肥後橋ビル	247	217	29	122	36	20	19	8	35	1	124	160	6.5	
オフィスビル 計		7,247	6,418	829	4,200	966	630	484	531	1,066	520	3,047	4,113	4.8	

(単位：百万円)

物件名称		当期(自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
D01	パークアクシス 四谷ステージ	162	150	12	70	18	1	8	10	25	5	91	117	5.7	
D02	パークアクシス明 治神宮前	56	52	4	19	4	1	2	1	6	2	37	43	3.6	
D04	キャビンアリーナ 赤坂	39	37	2	17	4	0	1	2	6	1	22	29	5.2	
D05	キャビンアリーナ 南青山	33	31	2	18	5	0	1	2	7	0	14	22	5.4	
D08	六本木グリーンテ ラス	135	132	2	68	18	2	8	11	26	1	66	93	4.8	
D09	プレミアステージ 芝公園Ⅱ	56	54	2	27	7	0	3	4	10	1	29	39	4.6	
D11	ラング・タワー 京橋	36	34	1	14	4	0	1	2	4	0	21	26	7.1	
D12	プレミアステージ 三田慶大前	51	50	1	17	4	0	2	2	6	0	34	40	5.9	
D13	プレミアロッソ	59	52	6	57	6	1	2	36	8	0	1	10	1.5	
D14	プレミアブラン 代々木公園	70	66	3	44	7	1	3	17	14	1	26	40	4.3	
D15	プレミアステージ 内神田	59	55	4	21	5	1	2	2	8	1	37	46	6.5	
D16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	47	46	0	22	4	0	1	7	7	0	25	32	5.4	
D17	Wa 1 k 赤坂	53	48	4	28	6	0	3	4	12	1	24	37	4.6	
D18	プレミアステージ 芝公園	46	44	2	18	4	0	2	1	8	0	27	36	5.2	
D19	MEW	38	32	5	21	4	0	2	3	10	0	16	26	4.2	
D20	芝浦 アイランド エアタワー	361	321	40	272	57	9	15	45	92	51	89	181	7.0	
D21	ストーリー赤坂	93	85	8	47	12	2	6	10	13	2	46	59	3.2	
D22	ルネ新宿御苑タワ ー	187	169	18	129	39	6	11	21	47	3	57	104	3.5	
D23	芝浦 アイランド ブルームタワー	290	266	23	183	42	3	13	26	61	36	107	168	8.0	
D24	クエストコート 原宿	153	142	11	62	18	3	7	10	22	1	91	113	5.4	
D25	アーバンコート 市ヶ谷	64	60	4	27	7	0	3	5	9	0	37	46	6.9	
D26	プレミアステージ 麻布十番	38	34	3	17	3	0	1	4	6	0	20	26	3.7	
D27	プレミアステージ 笹塚	31	29	2	16	3	0	1	4	5	1	14	20	3.9	
E01	プレミアステージ 大崎	28	26	2	30	6	0	1	16	5	0	△ 1	3	0.9	
E02	プレミアガーデン 本郷	33	33	0	10	3	0	2	0	3	1	22	26	5.6	
E03	プレミアグランデ 馬込	45	41	3	17	4	0	2	2	7	1	27	35	5.6	
E04	プレミアノッツェ 祐天寺	42	40	2	18	3	0	2	1	9	0	23	33	5.2	
E05	プレミアステージ 湯島	51	49	2	27	6	0	2	4	10	1	24	34	4.9	

(単位：百万円)

物件名称		当期(自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
E06	プレミアステージ 駒込	54	50	3	38	6	0	2	9	17	2	15	32	4.7	
E07	プレミアステージ 大塚	43	41	1	23	5	0	1	7	6	1	19	25	4.8	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	84	79	4	44	7	0	4	5	24	2	39	64	6.0	
E09	プレミアステージ 両国	48	45	2	24	4	0	2	0	15	0	24	39	6.9	
レジデンス 計		2,601	2,408	193	1,461	342	42	130	289	523	132	1,139	1,663	5.1	
合計		9,848	8,826	1,022	5,661	1,308	672	615	821	1,590	652	4,187	5,777	4.9	

(注1) 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2) 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から記載していません。

(注3) 準共有者等から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

(注4) 東京オペラシティビルについては、当期中の2021年11月2日付けで取得(取得価格22,000百万円)をしており、当期の営業日数は180日となります。

(注5) 共有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から記載していません。

(注6) アーバンネット内幸町ビルについては、当期中の2022年3月28日付けで取得(取得価格5,640百万円)をしており、当期の営業日数は34日となります。

(注7) スフィアタワー天王洲については、当期中の2021年12月10日付で売却しており、当期の営業日数は39日となります。

(3) 保有不動産の資本的支出

①資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	昇降機設備改修工事	自 2022年6月 至 2023年3月	60,119	—	—
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	昇降機設備改修工事	自 2022年3月 至 2022年10月	60,042	—	—
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 2022年6月 至 2022年10月	39,041	—	—
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	防犯設備改修工事	自 2022年6月 至 2022年10月	31,050	—	—
グランパーク	東京都港区	空調設備改修工事	自 2022年6月 至 2023年3月	29,677	—	—

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1,174,519千円であり、当期費用に区分された修繕費821,894千円と合わせ、1,996,413千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	火災報知設備改修工事	自 2022年1月 至 2022年3月	97,714
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	昇降機設備改修工事	自 2021年11月 至 2022年3月	59,196
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 2021年10月 至 2022年4月	53,625
KN渋谷3	東京都渋谷区	昇降機設備改修工事	自 2022年2月 至 2022年4月	49,487
プレミアム横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	衛生設備改修工事	自 2021年12月 至 2022年3月	47,394
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 2021年11月 至 2022年2月	46,782
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 2021年11月 至 2022年2月	44,197
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	昇降機設備改修工事	自 2021年11月 至 2022年2月	37,469
グランパーク	東京都港区	空調設備改修工事	自 2021年11月 至 2022年3月	28,983
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	受変電設備改修工事	自 2021年12月 至 2022年4月	28,938
アーバンネット三田ビル	東京都港区	衛生設備改修工事	自 2022年2月 至 2022年3月	27,324
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 2021年11月 至 2022年2月	26,899
東京オペラシティビル	東京都新宿区	屋上ゴンドラ改修工事	自 2021年12月 至 2022年1月	26,642
東京オペラシティビル	東京都新宿区	空調設備改修工事	自 2022年1月 至 2022年3月	26,575
東京オペラシティビル	東京都新宿区	排水管改修工事	自 2021年11月 至 2022年3月	26,114
東京オペラシティビル	東京都新宿区	防音設備改修工事	自 2021年10月 至 2022年3月	23,269
KN渋谷3	東京都渋谷区	専有部ブラインド改修工事	自 2022年2月 至 2022年3月	22,246
ストーリーア赤坂	東京都港区	防犯設備改修工事	自 2021年11月 至 2022年3月	20,559
その他の工事等				481,098
合計				1,174,519

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 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕	当期 〔自 2021年11月1日 至 2022年4月30日〕
当期首積立金残高		637,763	650,886
当期積立額		14,323	18,883
当期積立金取崩額		1,200	47,545
次期繰越額		650,886	622,224

(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（2022年4月30日現在）における本投資法人の資産運用に係るPML値を一覧表にまとめたものです。

本書においてPML値の定義については以下のとおりです。

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

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

用途	物件名称		PML値 (%)
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	10.6
	A02	ランディック第2新橋ビル	12.9
	A03	プレミアム道玄坂ビル	5.5
	A04	KN渋谷3	10.6
	A05	高田馬場センタービル	2.0
	A06	六番町ビル	10.8
	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
	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

用途	物件名称		PML値 (%)
レジデンス	D01	パークアクシス四谷ステージ	7.4
	D02	パークアクシス明治神宮前	9.9
	D04	キャビンアリーナ赤坂	10.1
	D05	キャビンアリーナ南青山	11.2
	D08	六本木グリーンテラス	10.3
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	11.5
	D11	ラング・タワー京橋	12.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前	14.3
	D13	プレミアロッシ	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
ポートフォリオ全体			8.4

(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(2021年11月1日~2022年4月30日)						
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日	
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A02	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A03	プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A04	KN渋谷3	80.9	80.9	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A05	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A06	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A10	アーバンネット三田ビル	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	
	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)	99.2	99.2	95.7	96.4	96.3	95.8	
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注3)	95.5	95.5	95.5	95.5	95.6	95.6	
	A18	品川シーズンテラス(注4)	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	93.5	
	A19	東京オペラシティビル(注5)	96.3	96.4	96.7	96.7	97.5	95.8	
	A20	アーバンネット内幸町ビル(注6)	—	—	—	—	98.9	98.9	
	B02	プレミア東陽町ビル	92.9	92.9	92.9	92.9	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)	100.0	89.8	89.8	89.8	89.8	100.0	
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B06	アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	96.1	
	B07	アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B08	スフィアタワー天王洲(注8)	98.6	—	—	—	—	—	
	B09	アーバンネット五反田NNビル	24.4	29.9	29.9	29.9	35.5	92.4	
	C01	プレミア横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注9)	91.9	91.9	90.2	90.6	90.9	90.9	
	G02	NTTクレド岡山ビル(注10)	90.8	90.8	88.2	88.2	88.2	88.2	
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注11)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	G04	アーバンネット静岡ビル(注12)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	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	
			オフィスビル計	94.3	94.0	94.1	94.2	94.3	96.2

用途	番号	物件名	当期(2021年11月1日～2022年4月30日)					
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
レジ デ ン ス	D01	パークアクシス四谷ステージ	95.8	97.6	97.6	97.6	95.3	92.7
	D02	パークアクシス明治神宮前	91.6	97.9	97.9	97.9	97.9	94.6
	D04	キャビンアリーナ赤坂	100.0	100.0	92.1	92.1	100.0	100.0
	D05	キャビンアリーナ南青山	89.0	89.0	90.5	90.5	95.7	97.9
	D08	六本木グリーンテラス	89.5	89.5	90.4	90.4	94.8	97.1
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	95.7	95.7	93.5	93.3	96.6	95.5
	D11	ラング・タワー京橋	91.3	98.2	96.5	96.5	98.2	98.2
	D12	プレミアステージ三田慶大前	96.6	95.0	91.8	93.4	96.6	98.4
	D13	プレミアロッソ	100.0	96.5	96.5	100.0	91.7	93.4
	D14	プレミアブラン代々木公園	95.5	97.3	97.3	98.6	97.0	96.7
	D15	プレミアステージ内神田	98.7	98.7	97.3	98.7	98.0	98.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	100.0	100.0	100.0	98.0	98.0	100.0
	D17	Walk赤坂	97.2	92.5	95.4	95.4	94.1	96.6
	D18	プレミアステージ芝公園	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.9
	D19	MEW	91.6	91.6	91.6	91.6	100.0	100.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注13)	96.7	96.6	96.5	96.0	95.8	96.9
	D21	ストーリー赤坂	96.1	96.5	92.5	92.7	90.9	92.9
	D22	ルネ新宿御苑タワー	97.2	96.5	97.4	96.1	96.8	96.7
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注14)	96.9	96.8	96.6	96.9	97.0	96.7
	D24	クエストコート原宿	86.8	95.8	95.8	98.4	100.0	100.0
	D25	アーバンコート市ヶ谷	97.4	95.0	97.6	97.6	97.4	100.0
	D26	プレミアステージ麻布十番	94.4	97.2	97.2	97.2	97.2	97.2
	D27	プレミアステージ笹塚	96.5	92.7	94.5	96.5	100.0	96.5
	E01	プレミアステージ大崎	62.5	62.5	62.5	100.0	98.4	96.9
	E02	プレミアガーデン本郷	93.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E03	プレミアグランデ馬込	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	97.0
	E04	プレミアノツェ祐天寺	95.6	97.8	97.8	97.8	100.0	100.0
	E05	プレミアステージ湯島	96.0	91.7	92.4	95.1	96.0	92.0
	E06	プレミアステージ駒込	96.3	93.4	90.7	95.8	92.9	94.2
	E07	プレミアステージ大塚	93.8	90.6	90.8	95.3	98.5	97.0
	E08	プレミアステージ本所吾妻橋	98.2	97.6	95.7	96.9	98.2	95.8
	E09	プレミアステージ両国	93.3	95.6	97.7	98.9	97.7	94.3
			レジデンス計	95.1	95.5	95.3	96.3	96.6
		オフィスビル・レジデンス合計	94.6	94.5	94.5	94.9	95.1	96.3

(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(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注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については、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、東京都及び東京都以外の一棟の建物の共有者(エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計4社)が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、同物件の「稼働率」には、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については、当期中の2021年11月2日付けで取得しています。また、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については、当期中の2022年3月28日付けで取得しています。また、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) スフィアタワー天王洲については、当期中の2021年12月10日付けで売却しています。また、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67)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) かながわサイエンスパークR&D棟の稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注10) NTTクレド岡山ビル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11) アーバンネット静岡追手町ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) アーバンネット静岡ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注13) 芝浦アイランド エアタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注14) 芝浦アイランド ブルームタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(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。(2022年4月30日現在)

物件番号	物件名称	テナント総数 (注1)	賃料合計 (月額) (注2)	総賃貸面積 (注3)	総賃貸可能面積 (注3)
A19	東京オペラシティビル	94	非開示	25,402.73㎡	26,516.48㎡

(注1) 本投資法人は、建物4階から6階の展示場部分についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との間でパス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、当該展示場部分については、エンドテナント(転借人)の数をテナントの数に算入して記載しています。

(注2) 共有者等から賃料合計(月額)を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

(注3) 本物件の「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、本物件全体の総賃貸面積及び総賃貸可能面積に、本投資法人が保有する建物に係る区分所有権毎の持分比率を乗じて得た面積を合計した面積を記載しています。

(7) 主要テナントに関する情報

2022年4月30日現在において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(2022年4月30日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
株式会社NTTファシリティーズ	建築物・電力設備のコンサルティング、企画、設計、保守、維持管理	アーバンエース肥後橋ビル アーバンネット三田ビル グランパーク	10,994.01	3.9
株式会社ドコモCS	電気通信事業並びに設備保守	アーバンネット池袋ビル	10,525.37	3.7
株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	経理、財務、購買、総務、人事給与等、各種専門業務に係るアウトソーシング事業	アーバンネット大森ビル	7,488.86	2.7
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	2.4
NTTファイナンス株式会社	金融業	アーバンネット池袋ビル 品川シーズンテラス	6,248.71	2.2
株式会社ミライト	情報通信エンジニアリング事業等	アーバンネット五反田NNビル プレミアム東陽町ビル	5,325.69	1.9
東日本電信電話株式会社	東日本地域における地域電気通信業務及びこれに附帯する業務、目的達成業務、活用業務	東京オペラシティビル	5,159.93	1.8
エヌ・ティ・ティラーニングシステムズ株式会社	教育・研修ソリューション、Webソリューション、映像ソリューションの事業	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	1.7
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	システムインテグレーション事業	アーバンネット三田ビル	3,552.57	1.3
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	電気通信事業等	アーバンネット静岡ビル グランパーク	2,998.92	1.1
合 計			63,967.89	22.6

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

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

(注3) 本表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社（第三者に賃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貸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	41.4	14.2
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	31,386.59	31.3	10.7
NTTアーバンバリューサポート株式会社	21,135.57	21.1	7.2
スターツアメニティー株式会社	2,215.68	2.2	0.8
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,704.83	1.7	0.6
合 計	97,956.08	97.6	33.4

※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1,704.83㎡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