



アーバンネット中野ビル

第41期

# 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2022年11月1日 至 2023年4月30日

 **NTT都市開発リート投資法人**

東京都千代田区大手町一丁目5番1号  
<http://nud-reit.co.jp/>  
証券コード 8956



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

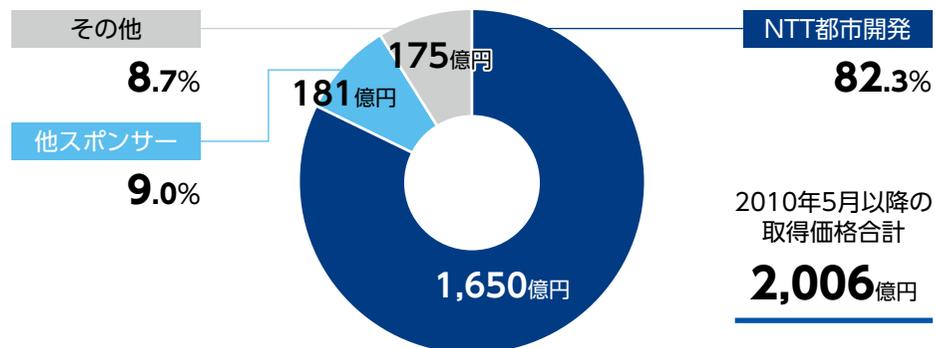
2010年5月に本投資法人のスポンサーとしてNTT都市開発が参画して以降、本投資法人は同社による新規物件の提供・紹介といったパイプライン・サポートに加え、リーシング面でのサポートやプロパティ・マネジメント業務の提供など幅広いサポートを得ています。



**NTT都市開発**

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

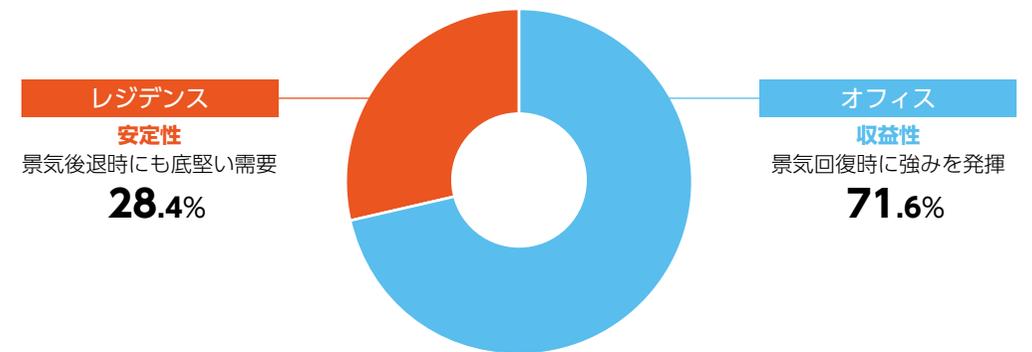
NTT都市開発のパイプラインによる物件取得実績  
(2023年4月30日現在)



**2** オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

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

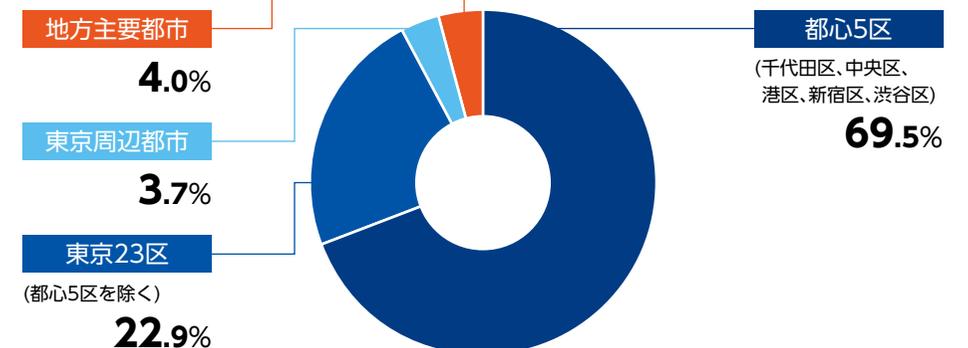
ポートフォリオの用途別分散状況  
(2023年4月30日現在)



**3** 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

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

ポートフォリオのエリア別分散状況  
(2023年4月30日現在)





NTT都市開発リート投資法人  
執行役員

大寺 健之



資産運用会社  
NTT都市開発投資顧問株式会社  
代表取締役社長

鳥越 穰

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、本投資法人に格別なご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2020年10月にNTT都市開発株式会社が単独スポンサーとなり、2021年4月に「NTT都市開発リート投資法人」に商号変更して以降、更なるスポンサー・サポートの活用の上、ポートフォリオの確実な成長と安定した収益の確保を続けております。

さて、第41期(2023年4月期)におきましては、期中にシングルテナントが退去した「六番町ビル」をスポンサーに売却(持分の一部は第42期に売却)し、同時期にスポンサーから安定稼働中の「アーバンネット中野ビル」を取得する入替取引を実施いたしました。スポンサー・サポートにより早期の収益回復を実現させるとともに、含み益を顕在化して投資主の皆様へ還元することができました。

入替物件を除く保有物件につきましては、オフィス・レジデンスともに稼働率が95%を超えて安定的に推移し、その結果、第41期の営業収益は12,346百万円、当期純利益は5,007百万円、投資口1口当たりの分配金につきましては、2023年2月24日付けで公表いたしました予想値(3,150円)を上回る3,216円となりました。2023年4月末の保有資産はオフィスビル28物件・レジデンス32物件の合計60物件・2,751億円です。

今後につきましても、本投資法人はNTTグループの成長戦略に足並みをそろえ、資産の着実な成長と中長期にわたる安定した運用の実現を通じ、投資主の皆様のご期待にお応えするよう努力してまいりますので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

目次

NTT都市開発リート投資法人の特徴	1	I. 資産運用報告	17
ご挨拶	3	II. 貸借対照表	41
決算ハイライト	4	III. 損益計算書	43
外部成長の状況	6	IV. 投資主資本等変動計算書	44
NTTグループとの連携	8	V. 注記表	45
ESGに関する取り組み	9	VI. 金銭の分配に係る計算書	56
第41期の運用実績	11	VII. 会計監査人の監査報告書	57
第41期の財務状況	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	59
ポートフォリオ一覧	15		
		第41期末保有物件の概要	61
		投資法人の体制	69
		投資主インフォメーション	70

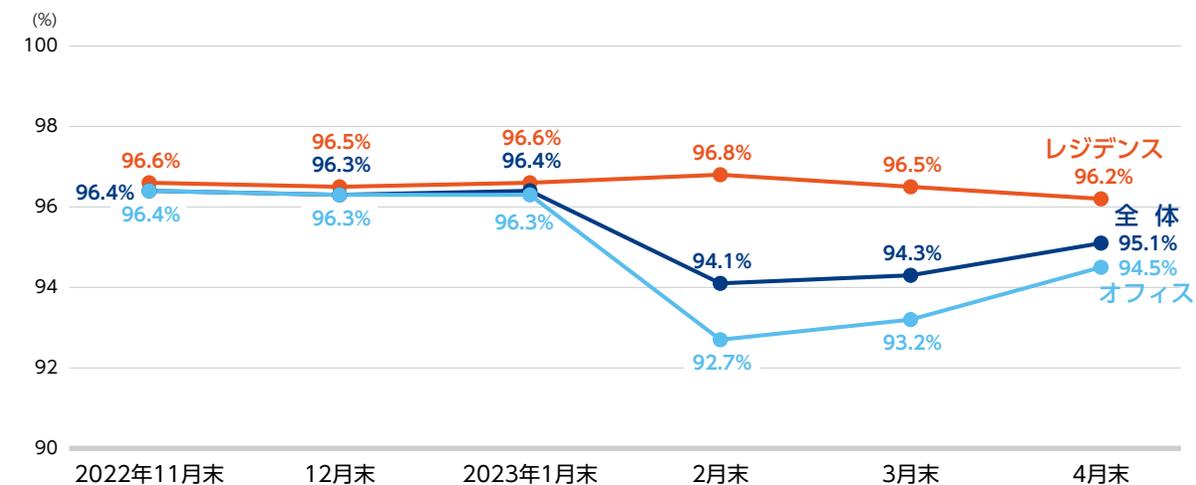
業績ハイライト

	1口当たり分配金 <sup>(注1)</sup>	
第40期(2022年10月期)	2,787円	(注1) 期末発行済投資口数 第40期:1,401,635口 第41期:1,401,635口 第42期:1,401,635口(予想) (注2) 2023年6月15日付け「2023年4月期決算短信(REIT)」上において公表した内容に基づき記載しています。
第41期(2023年4月期)	<b>3,216円</b>	
第42期(2023年10月期) <sup>(注2)</sup>	3,150円(予想)	

	第40期実績(2022年10月期)	第41期実績(2023年4月期)
営業収益	10,618百万円	12,346百万円
営業利益	4,339百万円	5,447百万円
経常利益	3,909百万円	5,007百万円
当期純利益	3,907百万円	5,007百万円
総資産額	277,449百万円	277,216百万円
純資産額	137,656百万円	138,756百万円
純資産比率	49.6%	50.1%
1口当たり純資産額	98,211円	98,996円
LTV <sup>(注)</sup>	総資産ベース	45.4%
	時価ベース	38.8%
		45.0%
		38.1%

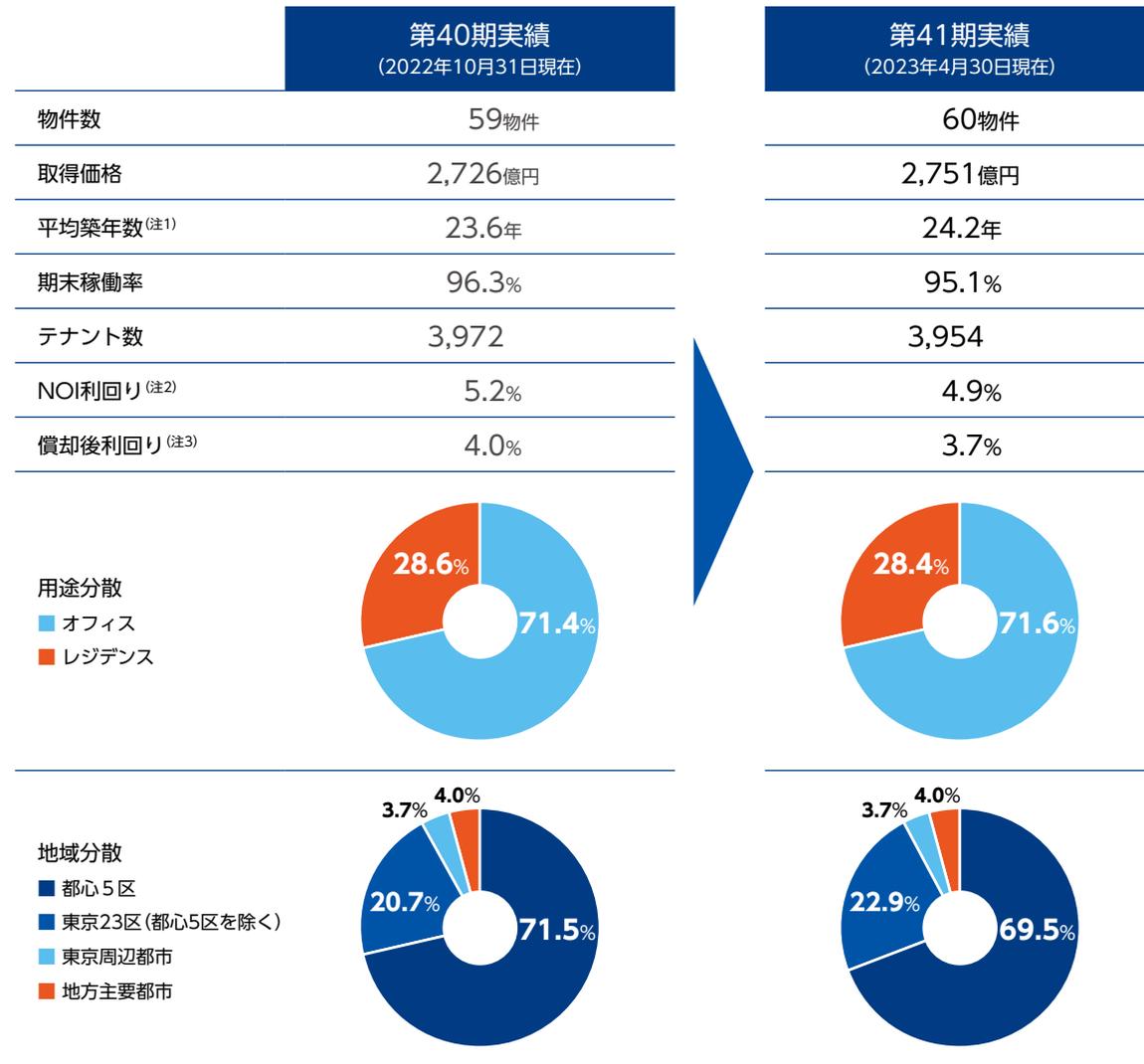
(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100  
 LTV(時価ベース) = 有利子負債 ÷ (保有不動産及び信託受益権に係る鑑定評価額 + 優先出資証券に係る帳簿価額) × 100

第41期の月次稼働率



(注) 優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

ポートフォリオの状況



(注1) 平均築年数については、秋葉原UDX(本物件を裏付資産とする優先出資証券(持分19.0%を保有しています。))の築年数を加味して算定しています。  
 (注2) NOI利回り=年換算賃貸NOI\*÷投資価額\*\*  
 \* [年換算賃貸NOI]=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る[(不動産賃貸事業利益+減価償却費+優先出資証券配当金)×2]の合計額  
 \*\* [投資価額]=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る各期末帳簿価額の合計額  
 (注3) 償却後利回りについては、次の算式により算出しています。  
 償却後利回り=年換算不動産賃貸事業利益\*÷投資価額\*\*  
 \* [年換算不動産賃貸事業利益]=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る[(不動産賃貸事業利益+優先出資証券配当金)×2]の合計額  
 \*\* [投資価額]=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る各期末帳簿価額の合計額

物件入替 (第41期~第42期)

NTT都市開発のスポンサー・サポートを活用し、シングルテナントの退去により収益性の大幅な悪化が見込まれる六番町ビルと安定稼働中のアーバンネット中野ビルの入替を実施しました。本取引により安定的な収益確保とともに取得余力が拡大しました。

オフィス物件入替の概要

	第41期 取得物件 アーバンネット中野ビル	第41期~第42期 売却物件 六番町ビル
所在地	東京都中野区	東京都千代田区
取得先/売却先	NTT都市開発	NTT都市開発
取得日/売却日	2023年3月14日	第1回: 2023年4月7日 第2回: 2023年5月26日
取得価格/売却価格	6,400百万円	10,500百万円 第1回: 5,250百万円 第2回: 5,250百万円
鑑定評価額	6,520百万円	10,500百万円
売却益	-	第41期実績: 1,471百万円 第42期予想: 1,475百万円
NOI/年 <sup>(注1)</sup>	298百万円	445百万円
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.7%	簿価利回り: 5.9% 時価利回り: 4.2%

(注1) 取得予定物件は鑑定NOIを、売却予定物件は第40期の実績NOIを年換算した金額を表示しています。  
 (注2) 取得予定物件のNOI利回りは鑑定NOI(年額)÷取得予定価格で算出しています。売却予定物件の簿価利回りは第40期実績NOI(年額)÷第40期末時点の帳簿価額、時価利回りは第40期実績NOI(年額)÷鑑定評価額で算出しています。

アーバンネット中野ビルの概要



敷地面積	2,812.61㎡
延床面積	9,268.73㎡
基準階面積	約440坪
竣工年月	1988年10月
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
稼働率	100.0% (2023年4月30日時点)

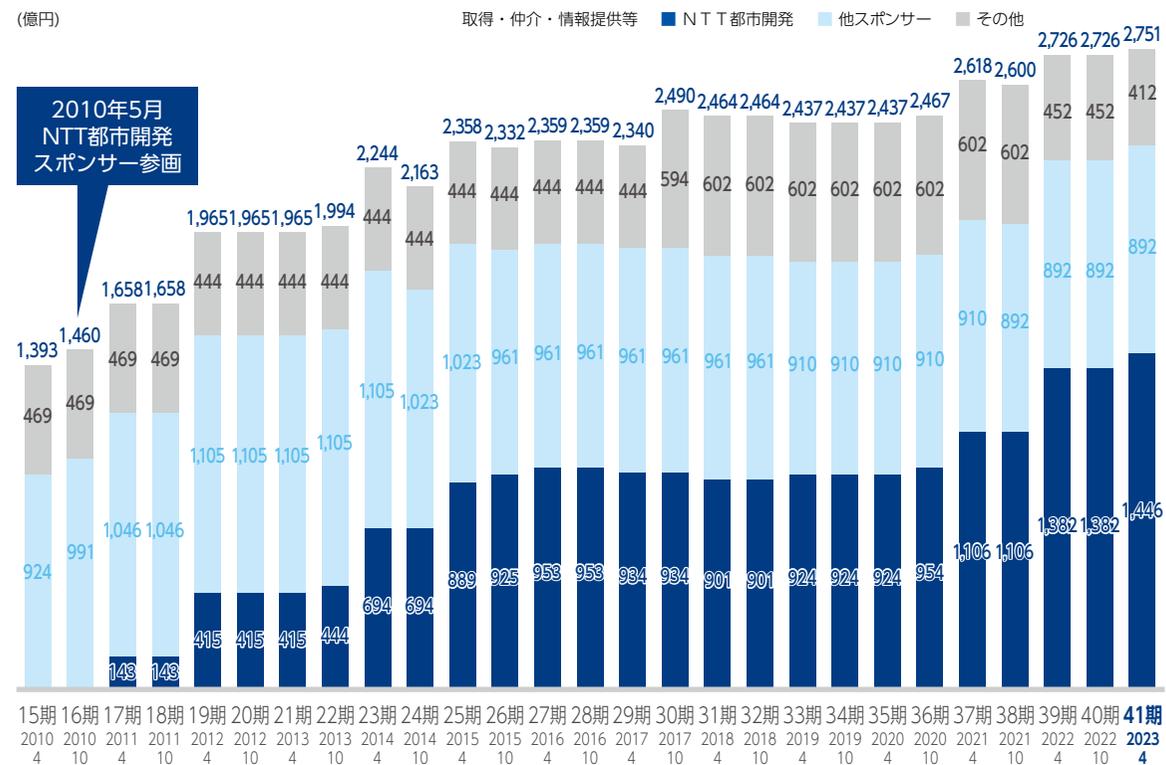


立地特性

- 本物件の所在する中野駅北口エリアは、東京都心部に近接する立地でありながら、約21,000㎡の都市計画公園(四季の森公園)も配置され、先端的な施設と緑豊かな自然が融合したエリアです。今後も周辺で大規模再開発が計画されており、更なる業務集積が期待できます。
- 本物件は早稲田通りに面して視認性もよく、2024年には隣地に中野区役所の移転計画があり、利便性の向上が期待できる立地です。

資産規模の推移

NTT都市開発のスポンサー参画以降、着実に資産規模を拡大しています。



オフィス入居テナント上位10社 (2023年4月30日現在)

順位	テナント名	賃貸面積	比率(注)	ビル
1	(株)NTTファシリティーズ	10,994㎡	5.9%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	5.7%	アーバンネット池袋ビル
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡	4.0%	アーバンネット大森ビル
4	(株)東京リーガルマインド	7,139㎡	3.8%	アーバンネット中野ビル
5	NTTファイナンス(株)	6,248㎡	3.4%	アーバンネット池袋ビルほか
6	(株)ミライト・ワン	5,325㎡	2.9%	アーバンネット五反田NNビルほか
7	東日本電信電話(株)	5,159㎡	2.8%	東京オペラシティビル
8	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.6%	アーバンネット麻布ビル
9	(株)NTTデータ	3,552㎡	1.9%	アーバンネット三田ビル
10	NTTコミュニケーションズ(株)	2,817㎡	1.5%	グランパーク
計		64,053㎡	34.5%	

(注) 実質的なオフィスフロアの総賃貸面積に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しています。

ESGに関する取り組み① (環境)

2022年GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価



環境認証の取得

- 当期は3物件でDBJ Green Building認証を新規取得しました。(プレミアムステージ芝公園、プレミアムステージ芝公園Ⅱ、プレミアムステージ麻布十番:3つ星)
- 当期に取得したアーバンネット中野ビルは2018年にBELSの3つ星を取得しています。



各環境認証の取得状況 (2023年4月30日現在)

	取得物件数	取得割合 対物件数	取得延床面積 <sup>(注)</sup>	取得割合 対延床面積 <sup>(注)</sup>
CASBEE不動産評価認証	19	32.2%	180,319.40㎡	41.6%
DBJ Green Building認証	20	33.9%	101,445.19㎡	23.4%
BELS	3	5.1%	30,526.91㎡	7.0%
低炭素モデルビル	6	10.2%	48,277.58㎡	11.1%

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

ESGに関する取り組み② (社会)

テナント満足度の向上

事例1:アーバンネット三田ビル

- オートソープディスペンサー、女子トイレへの小物入れ・フィッティングボードを新設するなど、清潔・快適に利用していただけるようトイレのリニューアルを実施しました。



事例2:NTTクレド岡山ビルほか

- 喫煙所内にAIカメラ及びデジタルサイネージを設置しました。
  - ・ AIカメラでリアルタイムに混雑状況を把握し、専用サイトでいつでも確認可能に
  - ・ デジタルサイネージで広告を配信し、広告収益を計上



芸術文化活動の支援

- 東京オペラシティ コンサートホールで開催された「フィリップ・ジャルスキー《オルフェオの物語》」に協賛



ESGに関する取り組み③ (ガバナンス)

お客様本位の業務運営に関する方針

- 資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問(株)は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。
- 投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を逐次開示しています。
- 2023年4月付けで取り組み状況(2022年度)をアップデートしました。上場/私募リート、ファンド等の資産運用を受託する「NTT都市開発グループ唯一の資産運用会社」として引き続き投資主利益を最優先に考えた業務運営を誠実・公正に実施しています。

<本方針及び取り組み状況の詳細について>

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

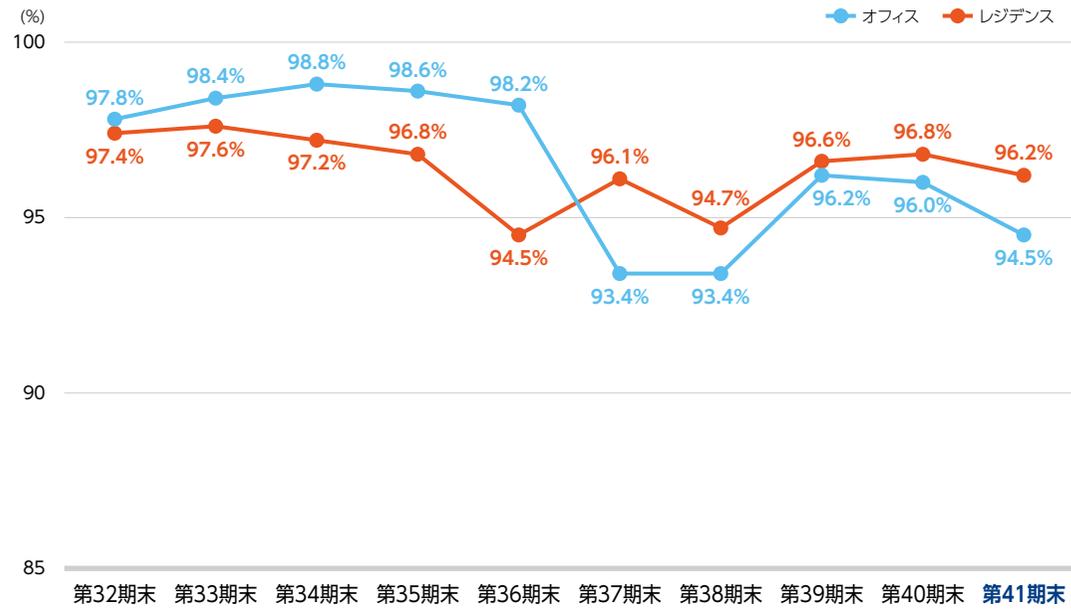
<「顧客本位の業務運営に関する原則」に基づく取組方針等を公表した金融事業者リスト(令和4年10月末時点)(金融庁HP)>

[https://www.fsa.go.jp/news/r4/kokyakuhoni/20230120/fd\\_20230120.html](https://www.fsa.go.jp/news/r4/kokyakuhoni/20230120/fd_20230120.html)

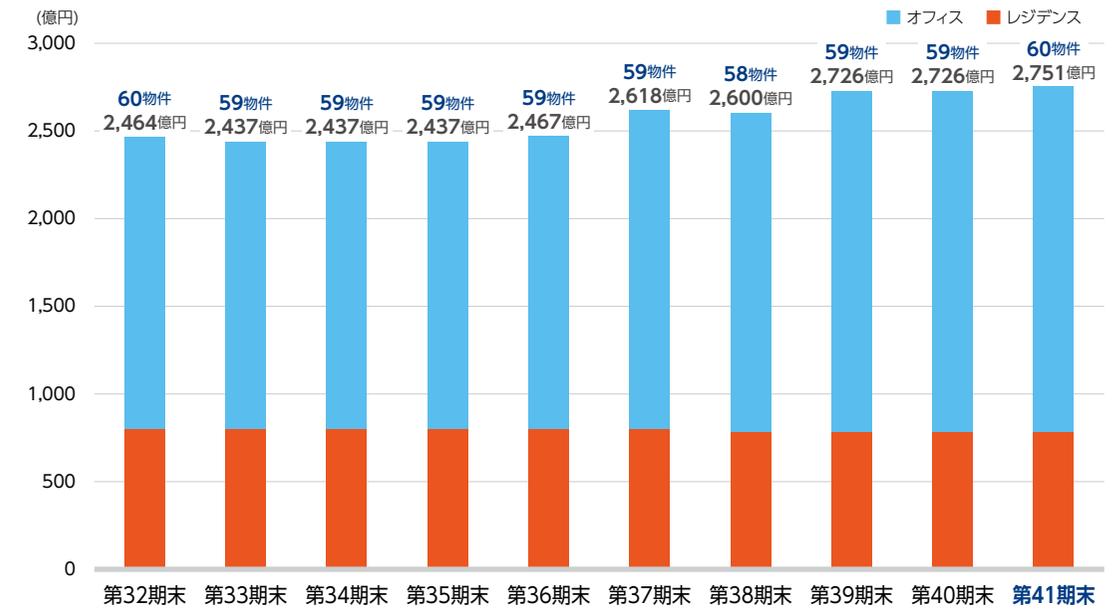
2022年度の主な取り組み状況

主な専門資格の取得状況		NUDにおけるニュースリリース等の件数	
宅地建物取引士	28人	決算等に関する情報	16件
不動産証券化マスター	17人	物件の運用等に関する情報	16件
不動産鑑定士	2人	資金調達に関する情報	21件
一級建築士	1人	その他	25件
ビル経営管理士	14人		

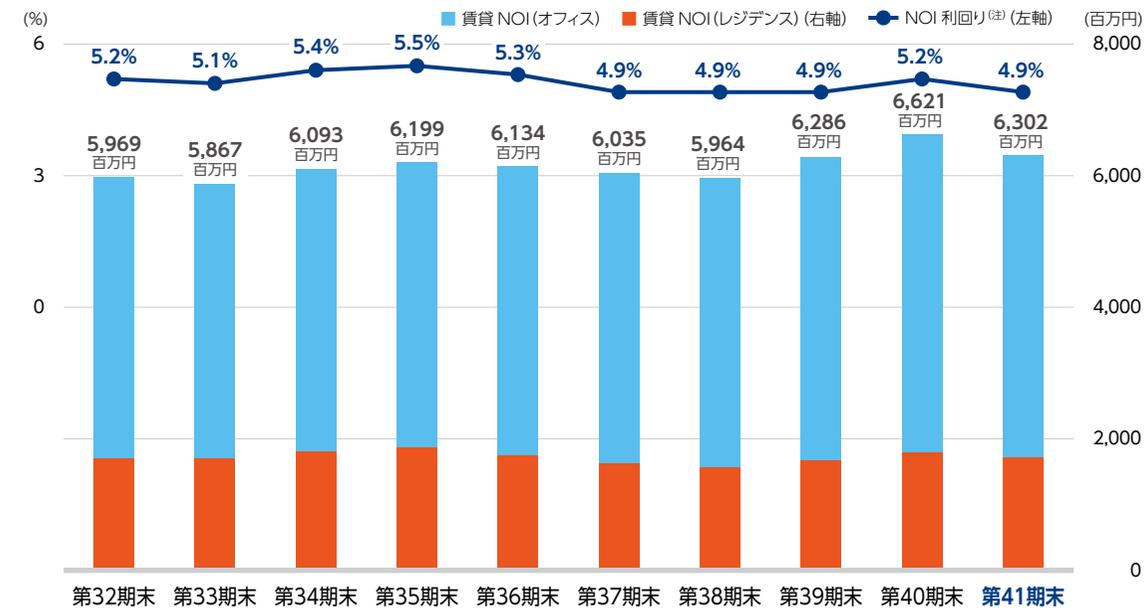
稼働率の推移



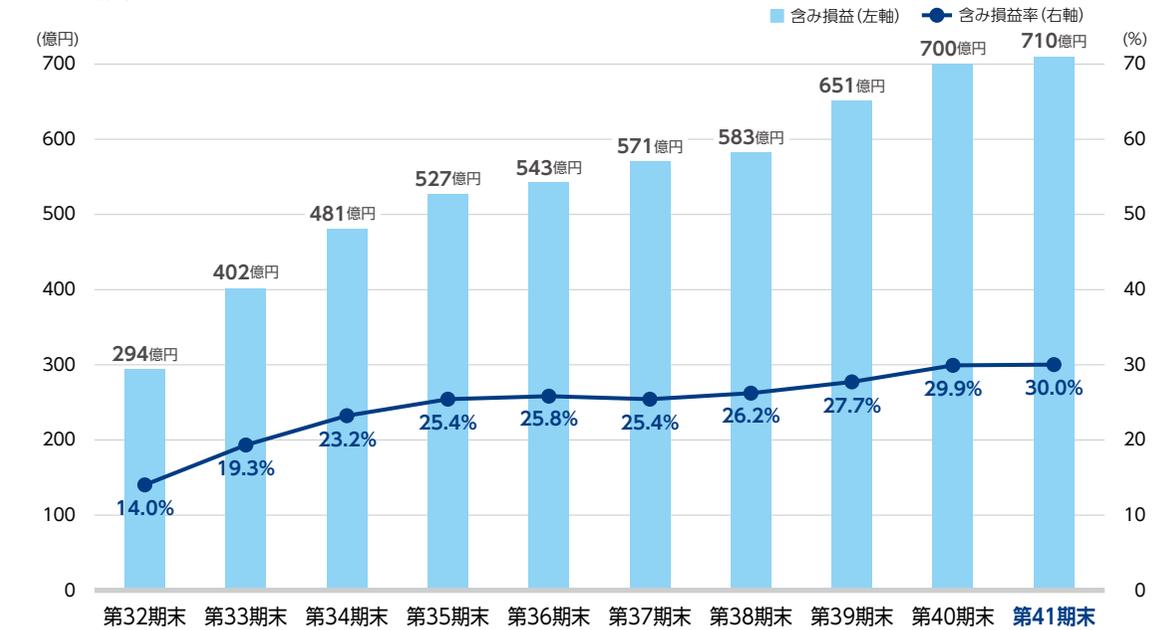
資産規模の推移



NOI及びNOI利回りの推移



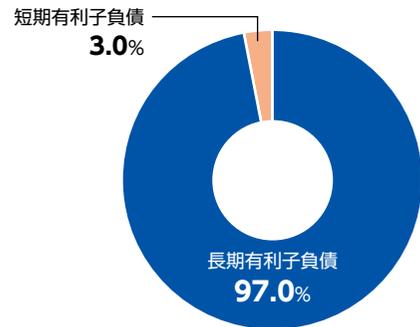
含み損益の推移



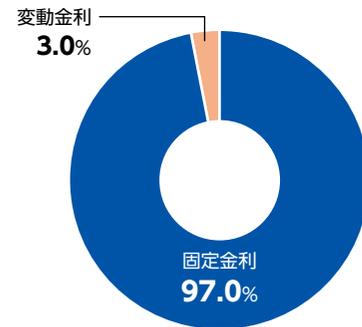
(注) NOI利回り = 年換算賃貸NOI\* ÷ 投資価額\*\*  
 \* [年換算賃貸NOI] = 各期中の保有資産 (優先出資証券を含みます。)に係る [(不動産賃貸事業利益+減価償却費+優先出資証券配当金) × 2] の合計額  
 \*\* [投資価額] = 各期中の保有資産 (優先出資証券を含みます。)に係る各期末帳簿価額の合計額

有利子負債の状況 (2023年4月30日現在)

■ 長期・短期比率 (注)

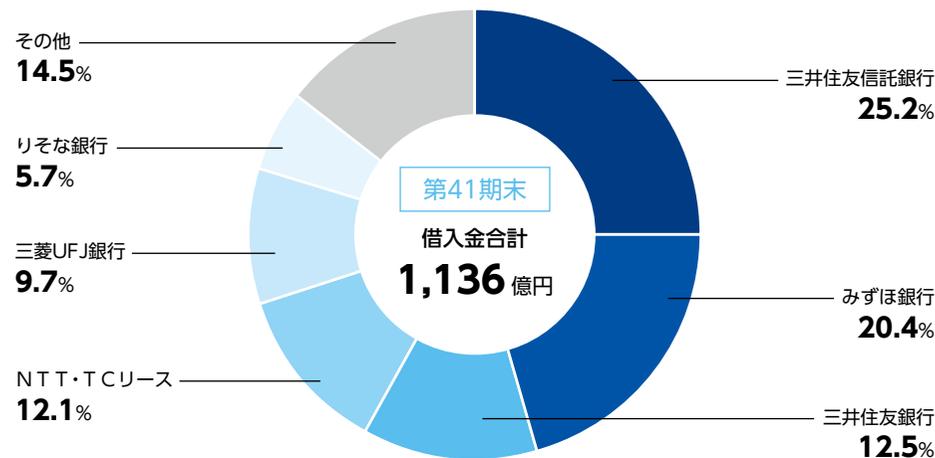


■ 固定・変動比率



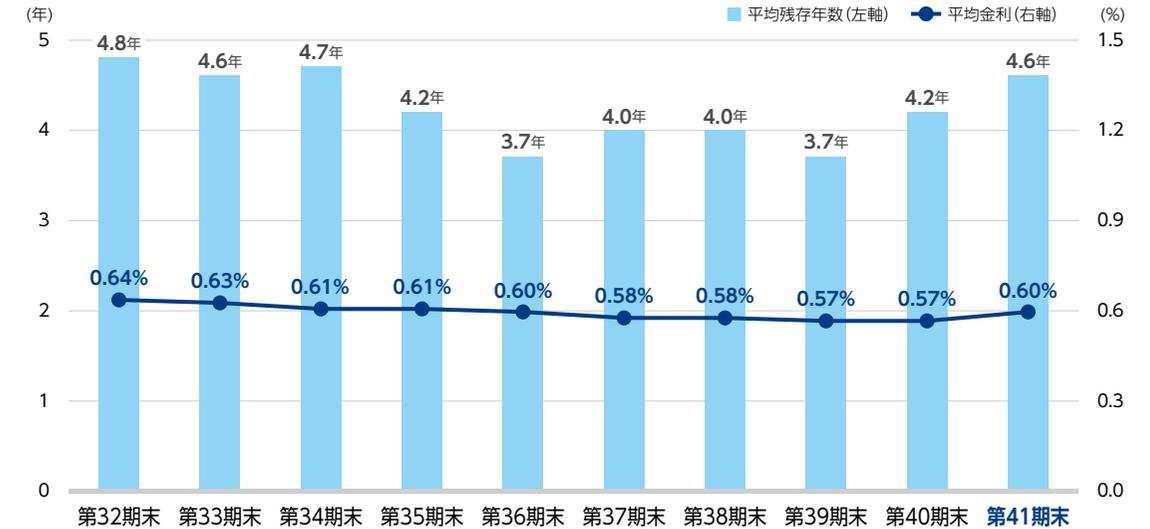
(注) 借入金については借入時点、投資法人債については発行時点から起算した期間を用いています。

■ 借入先の状況



借入先	長期(百万円)	短期(百万円)	計(百万円)
三井住友信託銀行(株)	27,540	1,100	28,640
(株)みずほ銀行	21,490	1,700	23,190
(株)三井住友銀行	13,850	300	14,150
NTT・TCリース(株)	13,400	300	13,700
(株)三菱UFJ銀行	10,770	300	11,070
(株)りそな銀行	6,450	—	6,450
(株)日本政策投資銀行	5,000	—	5,000
(株)あおぞら銀行	4,450	—	4,450
農林中央金庫	2,500	—	2,500
(株)福岡銀行	2,000	—	2,000
(株)七十七銀行	1,000	—	1,000
野村信託銀行(株)	1,000	—	1,000
(株)東日本銀行	500	—	500
計	109,950	3,700	113,650

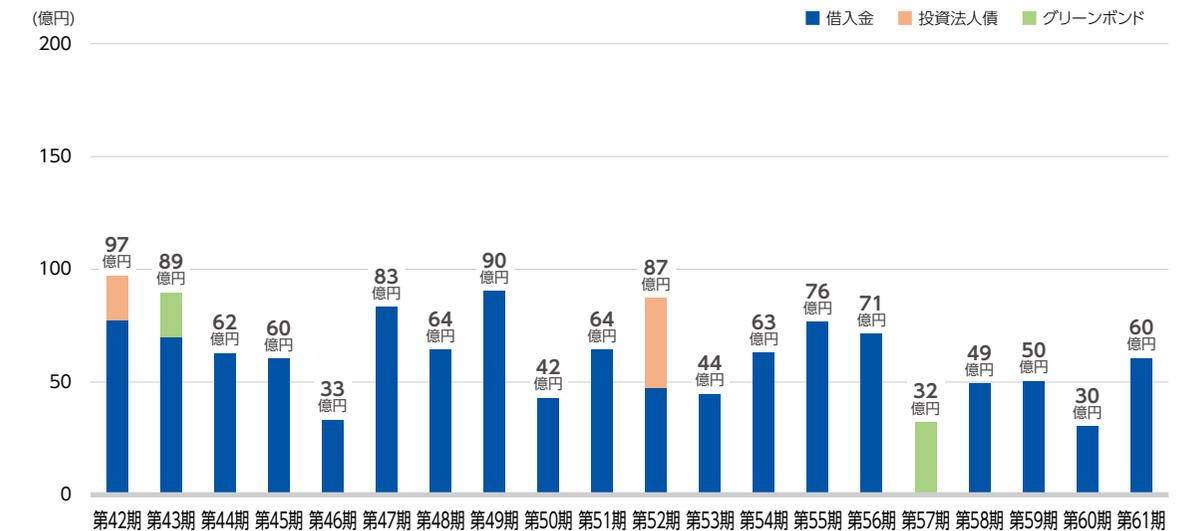
平均金利・平均残存年数の推移



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

有利子負債の返済スケジュール

返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図っています。



格付の状況

本投資法人は、株式会社日本格付研究所(JCR)よりAA-の発行体格付を取得しています。

株式会社日本格付研究所(JCR)

AA- ポジティブ

No.	地域	資産名(注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	期末 稼働率 (%)	不動産賃貸事業損益			PML値 (%) (注4)	
						収益 (百万円)	費用 (百万円)	損益 (百万円)		
<b>オフィス</b>										
A01	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	2.3	100.0	208	82	125	10.6	
A02		ランディック第2新橋ビル	7,045	2.6	88.1	223	94	128	12.9	
A03		プレミアム道玄坂ビル	1,727	0.6	100.0	90	36	53	5.5	
A04		KN渋谷3	5,348	1.9	100.0	275	127	148	10.6	
A05		高田馬場センタービル	5,118	1.9	100.0	268	185	83	2.0	
A06		六番町ビル	3,930	1.4	—	(注5)	(注5)	387	10.8	
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	3.7	94.1	314	208	105	7.2	
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	1.8	100.0	(注5)	(注5)	36	10.5	
A15		グランパーク	11,490	4.2	96.3	460	252	207	12.0	
A17		大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	4,680	1.7	98.5	(注6)	(注6)	56	8.6	
A18		品川シーズンテラス	18,687	6.8	97.7	(注6)	(注6)	198	4.7	
A19		東京オペラシティビル	22,000	8.0	95.3	(注6)	(注6)	397	9.0	
A20		アーバンネット内幸町ビル	5,640	2.1	98.9	(注6)	(注6)	84	8.5	
B02	東京23区 (都心5区を除く)	プレミアム東陽町ビル	4,310	1.6	100.0	100	56	44	16.2	
B03		上野THビル	4,380	1.6	87.1	118	80	38	12.8	
B04		五反田NTビル	4,100	1.5	100.0	103	45	58	14.3	
B05		上野トーセイビル	5,900	2.1	100.0	215	102	113	10.7	
B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	4.9	100.0	756	485	271	13.0	
B07		アーバンネット大森ビル	4,800	1.7	100.0	252	158	94	6.8	
B09		アーバンネット五反田NNビル	5,250	1.9	100.0	200	123	77	9.7	
B10		アーバンネット中野ビル	6,400	2.3	100.0	(注5)	(注5)	46	10.1	
C01	東京	プレミアム横浜西口ビル	3,558	1.3	100.0	160	72	88	10.2	
C02	周辺都市	かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	2.4	85.5	391	449	△58	10.4	
G02	地方	NTTクレド岡山ビル	3,600	1.3	91.9	279	252	26	14.4	
G03	主要都市	アーバンネット静岡追手町ビル	1,628	0.6	95.4	107	57	50	9.0	
G04		アーバンネット静岡ビル	1,119	0.4	90.5	77	39	37	9.0	
G05		アーバンエース肥後橋ビル	4,600	1.7	100.0	253	128	125	6.3	
<b>小計</b>			<b>27物件</b>	<b>177,107</b>	<b>64.4</b>	<b>94.5</b>	<b>7,723</b>	<b>4,693</b>	<b>3,029</b>	<b>—</b>
<b>レジデンス</b>										
D01	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,208	1.9	96.0	163	64	98	7.4	
D02		パークアクシス明治神宮前	2,604	0.9	94.2	56	22	33	9.9	
D04		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.5	100.0	42	14	28	10.1	
D05		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.4	94.3	34	17	16	11.2	
D08		六本木グリーンテラス	4,678	1.7	100.0	147	62	84	10.3	
D09		プレミアムステージ芝公園Ⅱ	2,181	0.8	96.4	58	24	33	11.5	
D11		ラング・タワー京橋	927	0.3	93.2	35	14	21	12.5	
D12		プレミアムステージ三田慶大前	1,580	0.6	98.4	52	16	35	14.3	
D13		プレミアムアロッソ	1,662	0.6	94.5	57	27	30	14.0	
D14		プレミアムブラン代々木公園	2,330	0.8	91.1	72	38	33	13.1	
D15		プレミアムステージ内神田	1,723	0.6	98.3	60	24	35	13.8	
D16		プレミアムステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.5	94.4	47	17	29	13.1	
D17		Walk赤坂	2,043	0.7	100.0	55	28	27	13.9	

No.	地域	資産名(注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	期末 稼働率 (%)	不動産賃貸事業損益			PML値 (%) (注4)	
						収益 (百万円)	費用 (百万円)	損益 (百万円)		
D18	都心5区	プレミアムステージ芝公園	1,585	0.6	90.7	45	18	27	16.1	
D19		MEV	1,556	0.6	84.3	39	17	21	13.9	
D20		芝浦アイランド エアタワー	7,590	2.8	96.0	370	254	115	11.2	
D21		ストーリー赤坂	3,930	1.4	92.9	100	38	62	11.7	
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.4	96.0	192	132	59	7.2	
D23		芝浦アイランド プルームタワー	5,500	2.0	96.1	297	187	109	10.0	
D24		クレストコート原宿	4,500	1.6	96.7	157	106	51	12.7	
D25		アーバンコート市ヶ谷	1,385	0.5	97.4	65	29	35	12.0	
D26		プレミアムステージ麻布十番	1,420	0.5	100.0	39	16	22	14.6	
D27		プレミアムステージ笹塚	1,080	0.4	96.4	32	15	16	10.5	
E01	東京23区 (都心5区を除く)	プレミアムステージ大崎	1,072	0.4	100.0	37	16	21	12.1	
E02		プレミアムガーデン本郷	975	0.4	100.0	35	14	20	12.1	
E03		プレミアムグランデ馬込	1,560	0.6	97.0	44	21	23	15.7	
E04		プレミアムノッテ祐天寺	1,525	0.6	93.3	42	20	22	13.6	
E05		プレミアムステージ湯島	1,803	0.7	97.1	52	29	22	17.2	
E06		プレミアムステージ駒込	1,830	0.7	97.4	54	28	25	18.0	
E07		プレミアムステージ大塚	1,310	0.5	98.3	44	16	27	22.5	
E08		プレミアムステージ本所吾妻橋	2,640	1.0	95.7	82	35	46	14.7	
E09		プレミアムステージ両国	1,496	0.5	97.7	49	67	△18	12.8	
<b>小計</b>			<b>32物件</b>	<b>78,054</b>	<b>28.4</b>	<b>96.2</b>	<b>2,664</b>	<b>1,440</b>	<b>1,223</b>	<b>—</b>
<b>優先出資証券(オフィス)</b>										
Z01	都心5区	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(秋葉原UDX) <sup>(注7)</sup>	19,940	7.2	—	—	—	—	—	
<b>小計</b>			<b>1物件</b>	<b>19,940</b>	<b>7.2</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>合計</b>			<b>60物件</b>	<b>275,102</b>	<b>100.0</b>	<b>95.1</b>	<b>10,387</b>	<b>6,133</b>	<b>4,253</b>	<b>8.4</b>

(注1) 本投資法人は、資産を不動産、不動産信託受益権又は優先出資証券の形態により保有しています。  
(注2) 取得価格は、当該保有資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売却価格を記載しています。  
(注3) 投資比率は、取得価格の総額に対する各資産の取得価格の比率を記載しています。  
(注4) 本投資法人が投資する不動産及び信託不動産については、株式会社竹中工務店による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については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。個別物件のPML値(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。  
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。  
(注5) ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本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) 詳細な損益情報について準共有者等の同意を得られていないことから記載していません。  
(注7) 本優先出資証券の発行体であるユーディーエックス特定目的会社が保有している不動産はオフィスビル1棟全体及びその敷地であり、物件の名称は「秋葉原UDX」です。

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
計算期間		自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	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	自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
営業成績						
営業収益	千円	11,468,839	10,738,071	12,589,521	10,618,622	12,346,591
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(9,025,085)	(9,072,085)	(9,848,978)	(10,114,816)	(10,387,571)
営業費用	千円	5,758,737	5,827,754	6,460,771	6,279,519	6,899,438
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(5,025,641)	(5,137,808)	(5,661,797)	(5,590,235)	(6,133,642)
営業利益	千円	5,710,101	4,910,317	6,128,750	4,339,102	5,447,153
経常利益	千円	5,300,405	4,473,146	5,682,862	3,909,015	5,007,853
当期純利益 (a)	千円	5,299,495	4,470,830	5,681,712	3,907,037	5,007,253
財産等の状況(期末日現在)						
総資産額 (b)	千円	265,361,183	266,706,018	280,999,443	277,449,143	277,216,972
(対前期比)	%	(+6.5)	(+0.5)	(+5.4)	(△1.3)	(△0.1)
有利子負債額	千円	126,500,000	126,500,000	127,750,000	125,950,000	124,850,000
純資産額 (c)	千円	126,412,740	125,583,983	139,431,198	137,656,006	138,756,904
(対前期比)	%	(+1.2)	(△0.7)	(+11.0)	(△1.3)	(+0.8)
出資総額	千円	120,350,148	120,350,148	132,637,845	132,637,845	132,637,845
分配の状況						
分配総額 (d)	千円	5,299,587	4,122,194	5,682,228	3,906,356	4,507,658
配当性向 (注1)	%	100.0	92.2	100.0	100.0	90.0
1口当たり情報						
発行済投資口の総口数 (e)	口	1,316,995	1,316,995	1,401,635	1,401,635	1,401,635
1口当たり純資産額 (c)/(e)	円	95,985	95,356	99,477	98,211	98,996
1口当たり分配金額 (d)/(e)	円	4,024	3,130	4,054	2,787	3,216
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,024)	(3,130)	(4,054)	(2,787)	(3,216)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
財務指標						
総資産経常利益率 (注2)	%	2.1(4.2)	1.7(3.3)	2.1(4.2)	1.4(2.8)	1.8(3.6)
純資産利益率 (注3)	%	4.2(8.5)	3.5(7.0)	4.3(8.6)	2.8(5.6)	3.6(7.3)
純資産比率 (c)/(b)	%	47.6	47.1	49.6	49.6	50.1
(対前期比増減)	%	(△2.5)	(△0.5)	(+2.5)	(△0.0)	(+0.5)
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4)	千円	5,512,951	5,462,223	5,777,433	6,117,216	5,814,364

(注1) 配当性向：1口当たり分配金額／1口当たり当期純利益×100 (小数第一位未満切捨てにより表示)  
 但し、第39期については、新投資口の発行を行っていることから、次の計算式により計算しています。  
 配当性向＝分配総額／当期純利益×100 (小数第一位未満切捨てにより表示)  
 (注2) 総資産経常利益率：経常利益／[(期首総資産額＋期末総資産額)÷2]×100  
 (注3) 純資産利益率：当期純利益／[(期首純資産額＋期末純資産額)÷2]×100  
 なお、上記(注2)、(注3)ともに、第37期は会計計算期間181日、第38期は同184日、第39期は同181日、第40期は同184日、第41期は同181日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しています。  
 (注4) 賃貸NOI：(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費(賃貸物件に係る減価償却費に限ります。)

2 当期の資産の運用の経過

(1) 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(2023年4月30日)現在において275,102百万円(60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40期まで40回の利益分配を行ってきました。

(注1) 本書において「取得価格」とは、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を指します。  
 (注2) 本書において「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一部3県を指します。

(2) 投資環境と運用実績

- ① 当期における日本経済は、資源高の影響などを受けつつも、緩やかに回復しています。
- ② 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)

オフィスの賃貸市場については、新型コロナウイルス感染症の拡大を防止しながら経済社会活動を継続するために行動制限が緩和されるなかで、拠点集約や一部解約、サードプレイスの利用等オフィス戦略の見直しは継続しており、空室率については小幅に改善しているものの、賃料水準は低下傾向にあります。

一方、レジデンスについては、東京都の人口流入増加や有効求人倍率の回復を背景に就社を前提としたハイブリッドな働き方への変化が、賃貸市場の改善要因となっています。

(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、国内投資家を中心に依然として投資意欲は旺盛で、安定運用が期待できるレジデンスに加え、オフィスビルについても、アフターコロナの景気回復が期待され、キャップレートは低下傾向が続いています。

一方、米国を中心とする海外投資家等においては、金利引上げ等によるリスク懸念増大により不動産マーケットは軟調に推移しています。

- ③ 当期において本投資法人は2023年3月14日にアーバンネット中野ビル(オフィスビル、取得価格6,400百万円)を取得しました。

一方、2004年3月に取得した六番町ビルの信託受益権の一部(オフィスビル、取得価格3,930百万円(注1))を売却し、1,471百万円の不動産等売却益を実現しております。

この結果、2023年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル27物件、レジデンス32物件、優先出資証券1銘柄(注2)の計60物件であり、取得価格の総額は275,102百万円、用途別の投資比率はオフィスビル64.4%、レジデンス28.4%、その他(優先出資証券)7.2%となっています。

また、優先出資証券を除いた59物件の稼働率は、2023年4月30日現在でオフィスビルが前期末比1.5ポイント低下の94.5%、レジデンスが前期末比0.6ポイント低下の96.2%で、全体では前期末比1.2ポイント低下の95.1%となっています。

(注1) 「取得価格」は、本物件全体の数値に、本投資法人が譲渡した信託受益権に係る準共有持分割合(持分割合100分の50)を乗じた数値を記載しています。  
 (注2) オフィスビル1棟全体及びその敷地から得られるキャッシュ・フローを裏付けとする優先出資証券です。

(3) 資金調達の詳細等

① 資金の借入等について

ア. 本投資法人は、2022年11月30日に、2015年12月8日に借入れた長期借入金11,000百万円について、長期借入金11,000百万円による借換を行いました。当該長期借入金11,000百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	株式会社 あおぞら銀行	NTT・TC リース株式会社	株式会社 りそな銀行	三井住友信託銀行 株式会社
借入金額	1,500百万円	1,500百万円	1,500百万円	500百万円
借入日	2022年11月30日			
元本返済日	2031年11月28日			
元本返済方法	期日一括弁済			
金利	固定金利型 (1.03500%)		固定金利型 (1.01500%)	
担保・保証の有無	無担保・無保証			

借入先	株式会社 あおぞら銀行	NTT・TCリース 株式会社	株式会社 りそな銀行	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 みずほ銀行
借入金額	1,500百万円	1,500百万円	1,500百万円	1,000百万円	500百万円
借入日	2022年11月30日				
元本返済日	2032年11月30日				
元本返済方法	期日一括弁済				
金利	固定金利型 (1.11125%)			固定金利型 (1.10125%)	
担保・保証の有無	無担保・無保証				

イ. 本投資法人は、2023年3月14日付で取得したアーバンネット中野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、短期借入金として総額5,000百万円を借りました。当該短期借入金5,000百万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	5,000百万円
借入日	2023年3月14日
元本返済日	2023年4月10日
元本返済方法	期日一括弁済
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.13500%)
担保・保証の有無	無担保・無保証

ウ. 本投資法人は、2023年3月31日に、2022年3月28日に借入れた長期借入金3,700百万円について、短期借入金3,700百万円による借換を行いました。当該短期借入金3,700百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

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 三菱UFJ銀行	株式会社 三井住友銀行	NTT・TC リース株式会社
借入金額	1,700百万円	1,100百万円	300百万円	300百万円	300百万円
借入日	2023年3月31日				
元本返済日	2024年3月29日				
元本返済方法	期日一括弁済				
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.14000%)		変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.16000%)		
担保・保証の有無	無担保・無保証				

この結果、2023年4月30日現在の有利子負債総額は124,850百万円（内訳は短期借入金3,700百万円、長期借入金109,950百万円（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（1年内償還予定の投資法人債を含みます。））となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率(注)は97.0%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%

② 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- (ポジティブ) (注1)	AA- (注2)

(注1) 2022年11月29日付で、株式会社日本格付研究所 (JCR) は本投資法人の発行体格付等を下記のとおり変更したことを発表しました。

・発行体格付 (格付の方向性) : AA- (安定的) → AA- (ポジティブ)

(注2) 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) 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。

(4) 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12,346百万円、営業利益5,447百万円、経常利益5,007百万円、当期純利益5,007百万円を計上しました。

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分配金水準を安定化する目的で「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) を活用して圧縮積立金 (500百万円) を計上することとし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を3,216円としました。

### 3 増資等の状況

当期末以前の最近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。

#### 【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人が投資口を上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券(REIT)市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2021年4月	2021年10月	2022年4月	2022年10月	2023年4月
最高	169,000円	166,800円	161,900円	154,100円	148,100円
最低	115,500円	148,400円	143,000円	141,200円	128,900円

### 4 分配金等の実績

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、分配金水準を安定化する目的で「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)を活用して圧縮積立金(500百万円)を計上することとし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を3,216円としました。

期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
計算期間	自2020年11月1日 至2021年4月30日	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	自2022年5月1日 至2022年10月31日	自2022年11月1日 至2023年4月30日
当期末処分利益	5,300,276千円	4,471,518千円	5,681,712千円	3,907,377千円	5,008,274千円
利益留保額	688千円	349,323千円	340千円	1,020千円	16千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,299,587千円 (4,024円)	4,122,194千円 (3,130円)	5,682,228千円 (4,054円)	3,906,356千円 (2,787円)	4,507,658千円 (3,216円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,299,587千円 (4,024円)	4,122,194千円 (3,130円)	5,682,228千円 (4,054円)	3,906,356千円 (2,787円)	4,507,658千円 (3,216円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)

### 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

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。

#### (1) 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。

#### (2) 新規物件の取得(外部成長)について

- ① 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。
- ② 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。

#### (3) 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

#### (4) 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。

#### (5) 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

(6) 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。

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において決算日（2023年4月30日）後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

資産の譲渡について

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

[六番町ビル]

(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（準共有持分50%）

譲渡価格（注1）：5,250百万円

帳簿価額（注2）：3,759百万円（2023年4月30日現在）

損益に及ぼす影響：第42期に営業収益として不動産等売却益1,475百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：5,250百万円（価格時点：2023年2月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

譲渡契約締結日：2023年2月24日

引渡日：2023年5月26日

(譲渡資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都千代田区六番町6番28号

用途（注3）：事務所

敷地面積（注3）：2,036.66㎡

建物延床面積（注3）：9,339.42㎡

構造（注3）：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

建築時期（注3）：1987年4月

総賃貸可能面積（注4）：3,436.39㎡

(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) 「帳簿価額」は、本物件全体の数値に、本投資法人が譲渡した信託受益権に係る準共有持分割合（持分割合100分の50）を乗じた数値を記載しています。

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

(注4) 「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に、本投資法人が譲渡した信託受益権に係る準共有持分割合（持分割合100分の50）を乗じた数値を記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
		(2021年4月30日現在)	(2021年10月31日現在)	(2022年4月30日現在)	(2022年10月31日現在)	(2023年4月30日現在)
発行可能投資口総口数		10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数		1,316,995口	1,316,995口	1,401,635口	1,401,635口	1,401,635口
出資総額		120,350百万円	120,350百万円	132,637百万円	132,637百万円	132,637百万円
投資主数		12,109人	12,296人	14,908人	14,794人	15,598人

2 投資口に関する事項

当期末における本投資法人の投資主のうち、所有投資口数上位10名は以下のとおりです。

名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	403,812	28.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	228,527	16.30
野村信託銀行株式会社（投信口）	63,253	4.51
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	56,100	4.00
S M B C日興証券株式会社	47,624	3.39
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	30,000	2.14
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,210	1.72
JP MORGAN CHASE BANK 385770	15,907	1.13
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	15,791	1.12
日本証券金融株式会社	13,023	0.92
合計	898,247	64.08

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第二位未満切捨てにより表示しています。

### 3 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

区分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	大寺健之 (注1)	NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役	-
監督役員	武内正樹 (注2)	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
	基祐二 (注2)	公認会計士 基祐二事務所、公認会計士	2,100
会計監査人	有限責任あずさ監査法人	-	9,775 (注3)

(注1) 執行役員大寺健之は、本投資法人の投資口を所有していません。

(注2) 監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいづれも本投資法人との利害関係はありません。

(注3) 有限責任あずさ監査法人には投信法第130条及び金融商品取引法第193条の2第1項に基づく監査業務以外の業務として、本投資法人が開示している英文財務諸表等の監査業務を委託しており、上記の支払報酬総額以外に当該営業期間において2,000千円の業務報酬を支払っています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

### 4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は、補償の対象外としています。

### 5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	NTT都市開発投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営に関する事務)	NTT都市開発投資顧問株式会社
一般事務受託者 (経理・投資主名簿等に関する事務・振替投資口に係る特別口座の管理事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社

## 投資法人の運用資産の状況

### 1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	用途	第40期 (2022年10月31日現在)		第41期 (2023年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	都心5区	オフィスビル	22,598	8.1	22,645	8.2
		レジデンス	-	-	-	-
	東京23区 (都心5区を除く)	オフィスビル	-	-	-	-
		レジデンス	-	-	-	-
	東京周辺都市	オフィスビル	-	-	-	-
		レジデンス	-	-	-	-
	地方主要都市	オフィスビル	-	-	-	-
	レジデンス	-	-	-	-	
不動産 合計			22,598	8.1	22,645	8.2
信託不動産 (注1)	都心5区	オフィスビル	85,642	30.9	81,693	29.5
		レジデンス	53,292	19.2	53,079	19.1
	東京23区 (都心5区を除く)	オフィスビル	41,002	14.8	47,285	17.1
		レジデンス	11,462	4.1	11,434	4.1
	東京周辺都市	オフィスビル	8,729	3.1	8,783	3.2
		レジデンス	-	-	-	-
	地方主要都市	オフィスビル	11,439	4.1	11,526	4.2
	レジデンス	-	-	-	-	
信託不動産 合計			211,568	76.3	213,802	77.1
不動産・信託不動産 合計			234,166	84.4	236,448	85.3
優先出資証券			20,035	7.2	20,035	7.2
預金等・その他資産 (注3)			23,247	8.4	20,733	7.5
資産総額計			277,449 (234,166)(注4)	100.0 (84.4)(注4)	277,216 (236,448)(注4)	100.0 (85.3)(注4)

(注1) 上記の信託不動産は全て不動産信託受益権として保有しています。

(注2) 保有総額は、決算日現在の貸借対照表計上額 (不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額) によっています。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3) 本投資法人は、外貨建資産を保有していません。

(注4) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、預金・その他資産には、不動産の賃貸に伴い賃借人より預託を受けた敷金・保証金等の額に相当する預金が含まれており (第40期につき9,944百万円、第41期につき9,487百万円)、当該金額を含む実質的に不動産の保有に相当する部分の対象資産中に占める比率は、第40期88.0%、第41期88.7%となります。

### 2 主要な保有資産

2023年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産 (帳簿価額上位10物件) の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)	主たる用途
A19	東京オペラシティビル	22,645	26,511.20 (注1)	25,270.11 (注1)	95.3 (注1)	(注2)	オフィスビル
A18	品川シーズンテラス	18,482	9,579.65 (注3)	9,361.09 (注3)	97.7 (注3)	(注4)	オフィスビル
B06	アーバンネット池袋ビル	14,333	17,036.34	17,036.34	100.0	7.3	オフィスビル
A15	グランパーク	11,169	10,628.72 (注5)	10,239.77 (注5)	96.3 (注5)	4.4	オフィスビル
A10	アーバンネット三田ビル	10,369	10,121.32	9,519.41	94.1	3.0	オフィスビル
B10	アーバンネット中野ビル	6,457	7,139.84	7,139.84	100.0	(注6)	オフィスビル
A02	ランディック第2新橋ビル	6,433	6,948.72	6,120.70	88.1	2.1	オフィスビル
D22	ルネ新宿御苑タワー	5,905	6,555.04	6,292.47	96.0	1.8	レジデンス
A01	ランディック新橋ビル	5,822	5,567.79	5,567.79	100.0	2.0	オフィスビル
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	5,747	14,953.05 (注7)	12,787.81 (注7)	85.5 (注7)	3.8	オフィスビル
合計		107,367	115,041.67	109,335.33	95.0	44.4	

(注1) 東京オペラシティビルの「期末稼働率」については、本投資法人の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「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注2) 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3) 品川シーズンテラスは、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「期末稼働率」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「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注4) 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5) グランパークの「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の建物部分における実質的な持分割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注6) 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契約賃料収入が本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7) かながわサイエンスパークR&D棟の「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の持分割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注8) 上記のほか、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券 (第41期末現在の帳簿価額20,035百万円) を保有しています。

3 不動産等組入資産明細

(1) 2023年4月30日現在、本投資法人が保有する運用資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に係るオフィスビル及びレジデンスは以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
A01	ランディック新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目8番3号	信託受益権	8,270	5,822
A02	ランディック第2新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目7番1号	信託受益権	9,990	6,433
A03	プレミア道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号	信託受益権	3,320	1,435
A04	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	10,700	4,910
A05	高田馬場センタービル	東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号	信託受益権	7,790	4,080
A06	六番町ビル(注3)	東京都千代田区六番町6番28号	信託受益権	5,250	3,759
A10	アーバンネット三田ビル	東京都港区三田三丁目10番1号	信託受益権	11,300	10,369
A11	アーバンネット麻布ビル	東京都港区南麻布一丁目6番15号	信託受益権	5,190	4,910
A15	グランパーク	東京都港区芝浦三丁目4番1号、4番2号	信託受益権	14,200	11,169
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	信託受益権	5,668	4,662
A18	品川シーズンテラス	東京都港区港南一丁目2番70号	信託受益権	18,100	18,482
A19	東京オペラシティビル	東京都新宿区西新宿三丁目20番2号	不動産	22,900	22,645
A20	アーバンネット内幸町ビル	東京都港区新橋一丁目1番13号	信託受益権	6,252	5,655
B02	プレミア東陽町ビル	東京都江東区東陽三丁目23番21号	信託受益権	3,070	3,443
B03	上野THビル	東京都文京区湯島三丁目39番10号	信託受益権	3,340	4,370
B04	五反田NTビル	東京都品川区西五反田一丁目18番9号	信託受益権	3,260	4,001
B05	上野トーセイビル	東京都台東区東上野四丁目27番3号	信託受益権	7,810	4,983
B06	アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区東池袋三丁目16番3号	信託受益権	23,000	14,333
B07	アーバンネット大森ビル	東京都大田区大森北二丁目1番1号	信託受益権	6,340	4,432
B09	アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区西五反田三丁目7番10号	信託受益権	6,430	5,263
B10	アーバンネット中野ビル	東京都中野区中野四丁目11番10号	信託受益権	6,520	6,457
C01	プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号	信託受益権	5,020	3,036
C02	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坂戸三丁目2番1号	信託受益権	6,240	5,747
G02	NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区中山下一丁目8番45号	信託受益権	3,240	3,895
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区追手町5番4号	信託受益権	1,724	1,584
G04	アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市葵区御幸町4番地1	信託受益権	1,188	1,062
G05	アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目4番14号	信託受益権	5,680	4,984
オフィスビル 小計				211,792	171,934
D01	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区四谷四丁目15	信託受益権	7,030	4,073
D02	パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号	信託受益権	2,630	2,406
D04	キャビンアリーナ赤坂	東京都港区赤坂二丁目12番23号	信託受益権	1,600	1,115
D05	キャビンアリーナ南青山	東京都港区南青山七丁目10番17号	信託受益権	1,290	834
D08	六本木グリーンテラス	東京都港区六本木三丁目3番23号	信託受益権	6,210	3,822
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	東京都港区芝一丁目10番8号	信託受益権	2,050	1,705
D11	ラング・タワー京橋	東京都中央区京橋二丁目6番5号	信託受益権	1,310	737
D12	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区芝五丁目14番10号	信託受益権	2,240	1,365
D13	プレミアアロッソ	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号	信託受益権	2,030	1,406
D14	プレミアアブラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号	信託受益権	3,150	1,883
D15	プレミアステージ内神田	東京都千代田区内神田二丁目10番7号	信託受益権	2,620	1,414
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区住吉町9番4	信託受益権	2,130	1,206
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,970	1,609
D18	プレミアステージ芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番1号	信託受益権	1,980	1,415
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,500	1,244
D20	芝浦アイランドエアタワー	東京都港区芝浦四丁目22番1号、22番2号	信託受益権	8,210	5,044
D21	ストーリー赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	4,550	3,736
D22	ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区新宿一丁目30番16号	信託受益権	6,250	5,905
D23	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、20番3号、20番4号	信託受益権	7,300	4,094
D24	クレストコート原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号	信託受益権	6,630	4,211

物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
D25	アーバンコート市ヶ谷	東京都新宿区弘方町25番1号	信託受益権	2,490	1,345
D26	プレミアステージ麻布十番	東京都港区三田一丁目1番18号	信託受益権	1,750	1,431
D27	プレミアステージ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号	信託受益権	1,350	1,067
E01	プレミアステージ大崎	東京都品川区大崎五丁目5番15号	信託受益権	1,220	812
E02	プレミアガーデン本郷	東京都文京区向丘一丁目14番2号	信託受益権	1,450	941
E03	プレミアグランド馬込	東京都大田区中馬込一丁目18番18号	信託受益権	1,360	1,245
E04	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区下馬一丁目6番6号	信託受益権	1,810	1,294
E05	プレミアステージ湯島	東京都文京区湯島三丁目16番11号	信託受益権	2,140	1,400
E06	プレミアステージ駒込	東京都豊島区駒込一丁目3番11号	信託受益権	2,260	1,387
E07	プレミアステージ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目34番8号	信託受益権	1,710	1,071
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号	信託受益権	3,480	2,143
E09	プレミアステージ両国	東京都墨田区緑二丁目18番1号	信託受益権	1,970	1,138
レジデンス 小計				95,670	64,514
合計				307,462	236,448

(注1) 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。

(注2) 帳簿価額は、決算日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。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3) 六番町ビルは2023年5月26日付で売却しています。

(2) 本投資法人が投資するオフィスビル及びレジデンス毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第40期(自2022年5月1日至2022年10月31日)				第41期(自2022年11月1日至2023年4月30日)			
		テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業 収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)	テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業 収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)
A01	ランディック新橋ビル	9	100.0	194	1.9	9	100.0	208	2.0
A02	ランディック第2新橋ビル	5	88.1	243	2.4	5	88.1	223	2.1
A03	プレミア道玄坂ビル	7	100.0	89	0.9	7	100.0	90	0.9
A04	KN渋谷3	6	100.0	279	2.8	6	100.0	275	2.7
A05	高田馬場センタービル	7	100.0	266	2.6	7	100.0	268	2.6
A06	六番町ビル(注2)	1	100.0	(注3)	(注3)	-	-	(注3)	(注3)
A10	アーバンネット三田ビル	8	94.1	298	3.0	8	94.1	314	3.0
A11	アーバンネット麻布ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
A15	グランパーク(注4)	193	96.2	468	4.6	191	96.3	460	4.4
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注5)	48	97.9	(注6)	(注6)	49	98.5	(注6)	(注6)
A18	品川シーズンテラス(注7)	(注8)	95.5	(注8)	(注8)	(注8)	97.7	(注8)	(注8)
A19	東京オペラシティビル(注9)	97	92.7	(注10)	(注10)	103	95.3	(注10)	(注10)
A20	アーバンネット内幸町ビル(注11)	2	98.9	(注6)	(注6)	2	98.9	(注6)	(注6)
B02	プレミア東陽町ビル	3	100.0	99	1.0	3	100.0	100	1.0
B03	上野THビル	5	87.1	126	1.2	5	87.1	118	1.1
B04	五反田NTビル(注12)	5	100.0	99	1.0	5	100.0	103	1.0
B05	上野トーセイビル	5	100.0	213	2.1	5	100.0	215	2.1
B06	アーバンネット池袋ビル	4	100.0	754	7.5	4	100.0	756	7.3
B07	アーバンネット大森ビル	3	100.0	251	2.5	3	100.0	252	2.4
B09	アーバンネット五反田NNビル	8	100.0	111	1.1	8	100.0	200	1.9
B10	アーバンネット中野ビル(注13)	-	-	-	-	1	100.0	(注3)	(注3)
C01	プレミア横浜西口ビル	8	100.0	161	1.6	8	100.0	160	1.5
C02	かながわサイエンスパークR&D棟 (注14)	48	89.2	426	4.2	50	85.5	391	3.8
G02	NTTクレド岡山ビル(注15)	52	87.9	271	2.7	52	91.9	279	2.7
G03	アーバンネット静岡追手町ビル (注16)	14	100.0	111	1.1	13	95.4	107	1.0
G04	アーバンネット静岡ビル(注17)	14	100.0	79	0.8	12	90.5	77	0.7
G05	アーバンエース肥後橋ビル	3	100.0	253	2.5	3	100.0	253	2.4
オフィスビル 小計		617	96.0	7,483	74.0	623	94.5	7,723	74.3

物件番号	不動産等の名称	第40期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)				第41期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)			
		テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%)	テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%)
D01	パークアクシス四谷ステージ	121/127	96.2	157	1.6	122/127	96.0	163	1.6
D02	パークアクシス明治神宮前 (注18)	27/29	93.9	58	0.6	27/29	94.2	56	0.5
D04	キャビンアリーナ赤坂	31/32	97.4	41	0.4	32/32	100.0	42	0.4
D05	キャビンアリーナ南青山	34/37	93.1	36	0.4	35/37	94.3	34	0.3
D08	六本木グリーンテラス	33/33	100.0	149	1.5	33/33	100.0	147	1.4
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	86/88	98.0	54	0.5	85/88	96.4	58	0.6
D11	ラング・タワー京橋 (注18)	52/54	96.5	35	0.3	50/54	93.2	35	0.3
D12	プレミアステージ三田慶大前 (注18)	48/50	96.6	52	0.5	49/50	98.4	52	0.5
D13	プレミアロッソ	42/44	96.9	57	0.6	41/44	94.5	57	0.6
D14	プレミアプラン代々木公園	59/60	98.6	71	0.7	55/60	91.1	72	0.7
D15	プレミアステージ内神田 (注18)	43/45	96.4	60	0.6	44/45	98.3	60	0.6
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町 (注18)	35/37	96.6	47	0.5	35/37	94.4	47	0.5
D17	Walk赤坂	19/19	100.0	55	0.5	19/19	100.0	55	0.5
D18	プレミアステージ芝公園	41/44	93.0	47	0.5	40/44	90.7	45	0.4
D19	MEW	21/21	100.0	39	0.4	18/21	84.3	39	0.4
D20	芝浦アイランド エアタワー (注19)	849/877	97.2	367	3.6	836/877	96.0	370	3.6
D21	ストーリー赤坂	49/50	98.4	89	0.9	46/50	92.9	100	1.0
D22	ルネ新宿御苑タワー (注18)	159/164	96.4	188	1.9	158/164	96.0	192	1.8
D23	芝浦アイランド プルムタワー (注20)	924/966	96.8	293	2.9	918/966	96.1	297	2.9
D24	クレストコート原宿 (注21)	41/42	98.4	159	1.6	40/42	96.7	157	1.5
D25	アーバンコート市ヶ谷	37/38	97.4	65	0.7	37/38	97.4	65	0.6
D26	プレミアステージ麻布十番	35/36	97.2	38	0.4	36/36	100.0	39	0.4
D27	プレミアステージ笹塚	51/53	96.5	32	0.3	51/53	96.4	32	0.3
E01	プレミアステージ大崎	62/64	96.9	34	0.3	64/64	100.0	37	0.4
E02	プレミアガーデン本郷	13/14	93.1	33	0.3	14/14	100.0	35	0.3
E03	プレミアグランデ馬込	30/33	90.6	43	0.4	32/33	97.0	44	0.4
E04	プレミアノツェ祐天寺	30/32	94.4	42	0.4	30/32	93.3	42	0.4
E05	プレミアステージ湯島	67/70	95.5	51	0.5	68/70	97.1	52	0.5
E06	プレミアステージ駒込	70/75	93.4	51	0.5	73/75	97.4	54	0.5
E07	プレミアステージ大塚 (注18)	59/59	100.0	45	0.4	58/59	98.3	44	0.4
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	125/126	99.4	80	0.8	120/126	95.7	82	0.8
E09	プレミアステージ両国	62/67	92.1	47	0.5	65/67	97.7	49	0.5
	レジデンス 小 計	3,355/3,486	96.8	2,630	26.0	3,331/3,486	96.2	2,664	25.7
	合計	3,972	96.3	10,114	100.0	3,954	95.1	10,387	100.0

- (注1) レジデンスの「テナント総数期末日現在」については、各期末日現在における入居者数/総戸数を示しています。なお、マスターリース契約を締結している物件については転借人（最終の賃借人）の数を入居者数としています。
- (注2) 六番町ビルは第41期中の2023年4月7日付けで同物件に係る土地及び建物に信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分（持分割合100分の50）を譲渡しているため、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（持分割合100分の50）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) 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契約賃料収入が本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4) グランパークの「稼働率」には、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5) 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6) 準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7) 品川シーズンテラスは、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8) 準共有者等からテナント総数及び賃貸事業収益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9) 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10) 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11) 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12) 五反田NTビルの「稼働率」には、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13) アーバンネット中野ビルは、第41期中の2023年3月14日付で取得しており、同期中の営業日数は48日となります。また、同物件の「稼働

- 率」については、本投資法人が保有する信託受益権の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14) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」には、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15) NTTクレド岡山ビルの「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（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16) アーバンネット静岡追手町ビルの「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（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17) アーバンネット静岡ビルの「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（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18) 総戸数に店舗区画が含まれています。
- (注19) 芝浦アイランド エアタワーの総戸数には、店舗等6区画が含まれています。また、「稼働率」には、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20) 芝浦アイランド プルムタワーの総戸数には、店舗等2区画が含まれています。また、「稼働率」には、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21) クレストコート原宿の総戸数には、事務所6区画が含まれています。

## 4 有価証券組入資産明細

2023年4月30日現在、本投資法人が保有する有価証券は以下のとおりです。

物件番号	銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万円)	備考
				単価	金額 (百万円)	単価	金額 (百万円)		
Z01	ユーディーエックス特定 目的会社優先出資証券	優先出資証券	53,580 (注1)	-	20,035	-	20,035 (注2)	-	-

- (注1) 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2) 評価額については市場価格のない株式等であるため、取得原価を記載しています。

## 5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円) (注1)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	59,630	49,430	120

- (注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
- (注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
- (注3) 上記取引については、いずれも金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていることから貸借対照表において時価評価していません。

## 6 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2023年4月30日現在において、上記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

## 7 国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

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 2023年5月 至 2023年10月	122,267	-	-
高田馬場センタービル	東京都新宿区	昇降機設備改修工事	自 2022年11月 至 2023年5月	65,737	-	-
プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市 西区	空調設備改修工事	自 2023年6月 至 2023年10月	58,503	-	-
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	機械式駐車場改修工事	自 2023年2月 至 2023年10月	47,324	-	-
アーバンネット三田ビル	東京都港区	非常用発電機改修工事	自 2023年8月 至 2023年9月	37,230	-	-
アーバンネット三田ビル	東京都港区	給湯室改修工事	自 2023年5月 至 2023年10月	29,719	-	-
芝浦アイランド エアタワー	東京都港区	通信機器改修工事	自 2023年3月 至 2023年6月	25,990	-	-
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	火災報知設備改修工事	自 2022年12月 至 2023年6月	24,006	-	-
クエストコート原宿	東京都渋谷区	機械式駐車場改修工事	自 2023年6月 至 2023年6月	22,295	-	-
クエストコート原宿	東京都渋谷区	外壁改修工事	自 2023年4月 至 2023年9月	21,327	-	-

2 期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、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1,139,186千円であり、当期費用に区分された修繕費1,091,427千円と合わせ、2,230,613千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額 (千円)
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	昇降機設備改修工事	自 2022年7月 至 2023年4月	73,296
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
アーバンネット三田ビル	東京都港区	衛生設備改修工事	自 2022年12月 至 2023年4月	54,674
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 2022年3月 至 2023年2月	51,081
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	熱源機器設備改修工事	自 2022年7月 至 2023年3月	50,373
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	改装建築工事	自 2022年12月 至 2023年3月	46,305
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 2022年3月 至 2023年2月	44,843
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 2022年8月 至 2023年2月	44,221
高田馬場センタービル	東京都新宿区	機械式駐車場改修工事	自 2022年8月 至 2023年4月	26,242
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	機械式駐車場改修工事	自 2022年7月 至 2023年4月	25,039
東京オペラシティビル	東京都新宿区	エントランスホール改修工事	自 2022年11月 至 2023年3月	22,401
東京オペラシティビル	東京都新宿区	排水設備改修工事	自 2022年11月 至 2023年3月	21,590
その他の工事等				618,997
合計				1,139,186

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立てています。(単位:千円)

項目	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
		自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	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	自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
当期首積立金残高		623,440	637,763	650,886	622,224	636,547
当期積立額		14,323	14,323	18,883	14,323	14,323
当期積立金取崩額		-	1,200	47,545	-	12,500
次期繰越額		637,763	650,886	622,224	636,547	638,370

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第40期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	第41期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
(a) 資産運用報酬	423,775千円	485,723千円
(b) 資産保管手数料	12,716千円	12,761千円
(c) 一般事務委託手数料	105,199千円	96,127千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他費用	143,393千円	166,983千円
合計	689,283千円	765,795千円

2 借入状況

第41期の決算期における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2023年3月14日	-	-	0.19773	2023年4月10日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・変動金利
	株式会社みずほ銀行		-	1,700	0.20267	2024年3月29日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	三井住友信託銀行株式会社	2023年3月31日	-	1,100					無担保・無保証・変動金利
	株式会社三菱UFJ銀行		-	300					無担保・無保証・変動金利
	株式会社三井住友銀行	2023年3月31日	-	300	0.22267	2024年3月29日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	NTT・TCリース株式会社		-	300					
小計			-	3,700					
長期借入金 (注3)	株式会社あおぞら銀行	2015年12月8日	3,000	-	0.73875	2022年11月30日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
	NTT・TCリース株式会社		3,000	-	0.72875	2022年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行	2015年12月8日	3,000	-					無担保・無保証・固定金利
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	-					無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	-					無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.52380	2024年8月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					無担保・無保証・固定金利
	株式会社あおぞら銀行	2016年8月31日	700	700	0.52380	2024年8月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2016年10月31日	2,040	2,040	0.62380	2026年10月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		1,140	1,140					無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,220	1,220	0.62380	2026年10月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		4,000	4,000	0.73500	2026年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2016年12月8日	3,000	3,000					無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2017年6月21日	2,700	2,700	0.42875	2023年5月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	NTT・TCリース株式会社	2017年6月21日	4,000	4,000	0.53250	2024年5月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2017年6月21日	3,300	3,300	0.59880	2025年5月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社福岡銀行		2,000	2,000	0.28875	2023年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社七十七銀行		1,000	1,000					無担保・無保証・固定金利
	野村信託銀行株式会社	2017年9月5日	1,000	1,000					無担保・無保証・固定金利
株式会社東日本銀行		500	500	無担保・無保証・固定金利					
三井住友信託銀行株式会社		500	500	無担保・無保証・固定金利					

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行	2018年3月27日	1,100	-	0.40005	2023年3月27日	期限一括	長期借入金 (注3)	無担保・無保証・固定金利
株式会社三井住友銀行	2018年3月27日	1,500	1,500	0.54505	2025年3月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
三井住友信託銀行株式会社	2018年3月27日	2,600	2,600	0.61125	2026年3月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社りそな銀行		1,200	1,200					無担保・無保証・固定金利
株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月27日	1,500	1,500	0.61125	2026年3月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社日本政策投資銀行	2018年5月22日	3,000	3,000	0.66649	2026年4月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社みずほ銀行	2018年7月24日	1,000	1,000	0.76755	2028年7月24日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
三井住友信託銀行株式会社		500	500					無担保・無保証・固定金利
株式会社あおぞら銀行	2018年9月5日	750	750	0.49877	2024年2月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社三菱UFJ銀行	2018年9月5日	1,250	1,250	0.76880	2027年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社みずほ銀行	2018年9月5日	1,500	1,500	0.76880	2027年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社りそな銀行		1,500	1,500					無担保・無保証・固定金利
三井住友信託銀行株式会社	2019年4月5日	1,500	1,500	0.23375	2024年3月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社みずほ銀行	2019年4月5日	750	750	0.65125	2029年3月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社りそな銀行		750	750					無担保・無保証・固定金利
三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000	1,000	0.19520	2024年3月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社三井住友銀行	2019年9月30日	2,000	2,000	0.37880	2026年9月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
NTT・TCリース株式会社	2019年9月30日	1,200	1,200	0.45065	2028年3月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社日本政策投資銀行	2019年9月30日	2,000	2,000	0.45065	2028年3月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000					無担保・無保証・固定金利
三井住友信託銀行株式会社	2020年12月21日	3,000	3,000	0.29755	2024年11月29日	期限一括	無担保・無保証・固定金利	
三井住友信託銀行株式会社	2020年12月21日	1,000	1,000	0.46500	2028年11月30日	期限一括	無担保・無保証・固定金利	
株式会社みずほ銀行	2020年12月21日	3,000	3,000	0.49755	2029年11月30日	期限一括	無担保・無保証・固定金利	
NTT・TCリース株式会社	2020年12月21日	2,000	2,000	0.51755	2029年11月30日	期限一括	無担保・無保証・固定金利	
NTT・TCリース株式会社	2021年3月4日	2,500	2,500	0.61304	2029年8月31日	期限一括	無担保・無保証・固定金利	
三井住友信託銀行株式会社	2021年3月30日	1,500	1,500	0.28380	2025年3月31日	期限一括	無担保・無保証・固定金利	
株式会社みずほ銀行	2021年3月30日	1,300	1,300	0.55943	2029年9月28日	期限一括	無担保・無保証・固定金利	
NTT・TCリース株式会社	2021年3月30日	700	700	0.61005	2030年3月29日	期限一括	無担保・無保証・固定金利	

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行	2021年5月31日	3,200	3,200	0.41505	2028年5月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
株式会社みずほ銀行	2021年5月31日	1,800	1,800	0.52375	2030年5月31日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
株式会社みずほ銀行	2021年9月30日	2,400	2,400	0.57250	2031年9月30日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
株式会社みずほ銀行	2022年3月28日	1,700	-	0.19691	2023年3月31日	期限一括		無担保・ 無保証・ 変動金利
三井住友信託銀行株式会社		1,100	-					
株式会社三井住友銀行	2022年3月28日	300	-	0.21691	2023年3月31日	期限一括		無担保・ 無保証・ 変動金利
NTT・TCリース株式会社		300	-					
株式会社三菱UFJ銀行		300	-					
三井住友信託銀行株式会社	2022年4月28日	1,950	1,950	0.78500	2030年4月30日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
株式会社三井住友銀行	2022年4月28日	1,950	1,950	0.71625	2029年4月27日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
株式会社三井住友銀行	2022年7月29日	1,200	1,200	0.54204	2028年1月31日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
三井住友信託銀行株式会社	2022年7月29日	3,500	3,500	0.75625	2030年7月31日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
農林中央金庫	2022年8月31日	2,500	2,500	0.73000	2029年8月31日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
株式会社三菱UFJ銀行	2022年8月31日	1,800	1,800	0.77969	2030年5月31日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
株式会社みずほ銀行	2022年8月31日	2,500	2,500	0.86250	2031年8月29日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
株式会社三菱UFJ銀行	2022年8月31日	3,000	3,000	0.92875	2032年8月31日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
株式会社あおぞら銀行	2022年11月30日	-	1,500	1.03500	2031年11月28日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
NTT・TCリース株式会社		-	1,500					
株式会社りそな銀行		-	1,500					
三井住友信託銀行株式会社	2022年11月30日	-	500	1.01500	2031年11月28日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
株式会社あおぞら銀行	2022年11月30日	-	1,500	1.11125	2032年11月30日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
NTT・TCリース株式会社		-	1,500					
株式会社りそな銀行		-	1,500					
三井住友信託銀行株式会社		-	1,000					
株式会社みずほ銀行	2022年11月30日	-	500	1.10125	2032年11月30日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
小計		114,750	109,950					
合計		114,750	113,650					

(注1) 変動金利建て借入金については、当期中の平均利率（加重平均）を表示しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を実効した固定金利を記載しています。

(注2) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金、既存借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注3) 貸借対照表上の1年内返済予定の借入金については、借入契約毎の表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。

### 3 投資法人債

第41期の決算期における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期日	償還方法	用途	摘要
第7回無担保投資法人債	2018年7月24日	2,000	2,000	0.250	2023年7月24日	一括償還	(注1)	(注2)
第8回無担保投資法人債	2018年7月24日	4,000	4,000	0.580	2028年7月24日	一括償還	(注1)	(注2)
第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年4月27日	2,000	2,000	0.060	2024年4月26日	一括償還	(注3)	(注2)
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年4月27日	3,200	3,200	0.500	2031年4月25日	一括償還	(注3)	(注2)
合計		11,200	11,200					

(注1) 投資法人債の償還に充当するための資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注3) 借入金の返済に充当するための資金です。

### 4 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

当期における売買状況は以下のとおりです。

物件番号	所在地	取得(注1)		譲渡(注1)			
		取得年月日	取得価格(百万円)(注2)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
B10	アーバンネット中野ビル	2023年3月14日	6,400	-	-	-	-
A06	六番町ビル(注4)(注5)	-	-	2023年4月7日	5,250	3,759	1,471
合計		-	6,400	-	5,250	3,759	1,471

(注1) 当該不動産等を取得又は譲渡しています。  
 (注2) 取得価格は、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記載しています。  
 (注3) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、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4) 六番町ビルの売却損益には、売却原価(上記の帳簿価額)に加えて、その他売却費用18百万円を反映した金額を記載しています。  
 (注5) 六番町ビルは2023年4月7日付で、同物件に係る土地及び建物を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分(50%)を譲渡しています。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産については、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件番号	不動産の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)(注1)(注2)	不動産鑑定評価額(百万円)(注3)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	B10	アーバンネット中野ビル	2023年3月14日	6,400	6,520	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年1月31日
譲渡	A06	六番町ビル(注4) (準共有持分50%)	2023年4月7日	5,250	5,250	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年2月1日

(注1) 取得価格は、当該不動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) 譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、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3) 不動産鑑定評価額には、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づいて上記の不動産鑑定機関が算出した不動産鑑定評価額を記載しています。  
 (注4) 六番町ビルの「不動産鑑定評価額」については、2023年2月1日を価格時点とする本物件全体の不動産鑑定評価額10,500百万円に、2023年4月7日付で譲渡した準共有持分の持分割合(100分の50)を乗じて算出した金額を記載しています。

(2) その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)(注2)	売付額等(百万円)(注2)
総額	6,400	5,250
利害関係人等との取引の内訳(注1)		
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	6,400(100.0%)	5,250(100.0%)
合計	6,400(100.0%)	5,250(100.0%)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及びこれらに該当するものが過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。

(注2) 買付額等又は売付額等には特定資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を加算しない税抜売買価格を記載しています。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額(A)(千円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		総額に対する割合(B)/(A)(%)
		支払先	支払額(B)(千円)	
外注委託費(建物管理費等)	1,285,361	NTTアーバンバリューサポート株式会社	435,093	33.8
		東京オペラシティビル株式会社	220,414	17.1
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	183,349	14.3
合計	1,285,361	838,856	65.3	

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及びこれらに該当するものが過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるNTTアーバンバリューサポート株式会社、東京オペラシティビル株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

株式会社NTTファシリティーズ	51,418千円
NTTアーバンバリューサポート株式会社	37,840千円
日本メックス株式会社	34,447千円
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,295千円
株式会社オーエンス	400千円
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	65千円
NTTテクノクロス株式会社	15千円
テルウェル東日本株式会社	3千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社は、第二種金融商品取引業、不動産特定共同事業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業は兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

後記「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5 海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	件名	概要
2022年11月25日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金の借換を目的とする一定の金融機関からの借入に係る契約の締結の承認。
2023年3月8日	金銭消費貸借契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする一定の金融機関からの借入に係る契約の締結の承認。
2023年3月27日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金の借換を目的とする一定の金融機関からの借入に係る契約の締結の承認。
2023年4月25日	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約に関する変更契約及び委託業務報酬に関する覚書の締結	2002年4月15日付けで三井住友信託銀行株式会社との間で締結した一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約につき、委託業務報酬の変更に係る変更契約及び委託業務報酬に関する覚書を2023年4月25日に変更契約を締結しました。 (1) 一般事務委託契約第三変更契約書 委託業務報酬の料率及びその他所用の変更。 (2) 資産保管業務委託契約第三変更契約書 委託業務報酬の料率及びその他所用の変更。 (3) 委託業務報酬に関する覚書 委託業務報酬に係る適用料率の定め。

2 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、比率は四捨五入により記載していません。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2022年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (2023年4月30日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	6,762,774		4,459,435	
信託現金及び信託預金	13,862,777		13,609,977	
営業未収入金	979,906		945,934	
前払費用	158,899		184,795	
未収還付法人税等	102,893		98,106	
未収消費税等	-		3,813	
その他	30,402		54,303	
流動資産合計	21,897,654	7.9	19,356,365	7.0
固定資産				
有形固定資産				
建物	6,499,874		6,663,660	
減価償却累計額	△ 204,164		△ 319,555	
建物 (純額)	6,295,709		6,344,104	
構築物	19,760		19,760	
減価償却累計額	△ 573		△ 869	
構築物 (純額)	19,187		18,890	
機械及び装置	6,363		6,363	
減価償却累計額	△ 292		△ 585	
機械及び装置 (純額)	6,070		5,778	
工具、器具及び備品	4,439		4,439	
減価償却累計額	△ 124		△ 497	
工具、器具及び備品 (純額)	4,314		3,941	
土地	16,273,040		16,273,040	
建設仮勘定	7,308		6,593	
信託建物 ※ 1	96,064,538		96,504,836	
減価償却累計額	△ 35,746,125		△ 36,516,575	
信託建物 (純額)	60,318,413		59,988,261	
信託構築物	2,203,004		2,287,285	
減価償却累計額	△ 1,362,986		△ 1,391,013	
信託構築物 (純額)	840,018		896,272	
信託工具、器具及び備品	852,932		878,521	
減価償却累計額	△ 524,883		△ 573,683	
信託工具、器具及び備品 (純額)	328,049		304,837	
信託土地	135,083,204		137,614,725	
有形固定資産合計	219,175,316	79.0	221,456,447	79.9
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	238		215	
その他	6,555		6,557	
無形固定資産合計	15,005,367	5.4	15,005,346	5.4
投資その他の資産				
投資有価証券	20,035,175		20,035,175	
繰延税金資産	2,292		4,604	
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		819,166	
長期前払費用	444,489		479,572	
投資その他の資産合計	21,318,375	7.7	21,355,769	7.7
固定資産合計	255,499,060	92.1	257,817,563	93.0
繰延資産				
投資口交付費	17,670		13,252	
投資法人債発行費	34,758		29,790	
繰延資産合計	52,428	0.0	43,043	0.0
資産合計	277,449,143	100.0	277,216,972	100.0

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2022年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (2023年4月30日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	2,315,439		2,919,656	
短期借入金	-		3,700,000	
1年内返済予定の長期借入金	23,500,000		10,950,000	
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000		4,000,000	
未払費用	118,707		123,954	
未払分配金	12,873		15,177	
未払法人税等	605		1,415	
未払消費税等	377,419		-	
未払事業所税	7,286		14,135	
前受金	1,011,124		997,774	
預り金	55,246		50,427	
流動負債合計	29,398,703	10.6	22,772,539	8.2
固定負債				
長期借入金	91,250,000		99,000,000	
投資法人債	9,200,000		7,200,000	
預り敷金及び保証金	1,474,296		1,537,557	
信託預り敷金及び保証金	8,470,137		7,949,971	
固定負債合計	110,394,433	39.8	115,687,528	41.7
負債合計	139,793,136	50.4	138,460,068	49.9
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	132,637,845	47.8	132,637,845	47.8
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金	1,110,784		1,110,784	
任意積立金合計	1,110,784	0.4	1,110,784	0.4
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,907,377	1.4	5,008,274	1.8
剰余金合計	5,018,161		6,119,058	
投資主資本合計	137,656,006	49.6	138,756,904	50.1
純資産合計 ※ 2	137,656,006	49.6	138,756,904	50.1
負債純資産合計	277,449,143	100.0	277,216,972	100.0

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	(自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日)	百分比 (%)	(自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※ 1	8,967,739		9,007,552	
その他賃貸事業収入 ※ 1	1,147,076		1,380,018	
不動産等売却益 ※ 2	—		1,471,319	
受取配当金	503,805		487,701	
営業収益合計	10,618,622	100.0	12,346,591	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※ 1	5,590,235		6,133,642	
資産運用報酬	423,775		485,723	
役員報酬	4,200		4,200	
資産保管手数料	12,716		12,761	
一般事務委託手数料	105,199		96,127	
会計監査人報酬	9,350		9,775	
その他営業費用	134,043		157,208	
営業費用合計	6,279,519	59.1	6,899,438	55.9
営業利益	4,339,102	40.9	5,447,153	44.1
営業外収益				
受取利息	110		98	
未払分配金戻入	1,155		1,108	
雑収入	1,040		38	
営業外収益合計	2,306	0.0	1,244	0.0
営業外費用				
支払利息	397,650		406,134	
投資法人債利息	22,855		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		4,417	
その他	2,502		2,479	
営業外費用合計	432,393	4.1	440,544	3.6
経常利益	3,909,015	36.8	5,007,853	40.6
税引前当期純利益	3,909,015	36.8	5,007,853	40.6
法人税、住民税及び事業税	605		2,912	
法人税等調整額	1,373		△ 2,311	
法人税等合計	1,978	0.0	600	0.0
当期純利益	3,907,037	36.8	5,007,253	40.6
前期繰越利益	340		1,020	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,907,377		5,008,274	

投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日) (ご参考)

(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	任意積立金 合計	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)			
当期首残高	132,637,845	1,111,640	1,111,640	5,681,712	6,793,352	139,431,198	139,431,198
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△ 855	△ 855	855	—	—	—
剰余金の配当				△ 5,682,228	△ 5,682,228	△ 5,682,228	△ 5,682,228
当期純利益				3,907,037	3,907,037	3,907,037	3,907,037
当期変動額合計	—	△ 855	△ 855	△ 1,774,335	△ 1,775,191	△ 1,775,191	△ 1,775,191
当期末残高	※1 132,637,845	1,110,784	1,110,784	3,907,377	5,018,161	137,656,006	137,656,006

当期 (自 2022年11月 1 日 至 2023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	任意積立金 合計	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)			
当期首残高	132,637,845	1,110,784	1,110,784	3,907,377	5,018,161	137,656,006	137,656,006
当期変動額							
剰余金の配当				△ 3,906,356	△ 3,906,356	△ 3,906,356	△ 3,906,356
当期純利益				5,007,253	5,007,253	5,007,253	5,007,253
当期変動額合計	—	—	—	1,100,897	1,100,897	1,100,897	1,100,897
当期末残高	※1 132,637,845	1,110,784	1,110,784	5,008,274	6,119,058	138,756,904	138,756,904

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別	前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	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	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
2. 固定資産の減価償却の方法	(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。 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 3年~15年 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。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(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。 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 3年~15年 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。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (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。	(1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (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。
4. 収益及び費用の計上基準	(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。 (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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は469千円です。	(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。 (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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は24,416千円です。

期別	前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
5. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。	(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。 (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 (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。 (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。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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 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。 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。 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 (2)消費税等の処理方法 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。	(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 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。 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。 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 (2)消費税等の処理方法 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。

[会計上の見積りに関する注記]

前 期 (ご参考) (2022年10月31日現在)		当 期 (2023年4月30日現在)	
固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額		固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額	
有形固定資産	219,168,008千円	有形固定資産	221,449,853千円
無形固定資産	14,998,812千円	無形固定資産	14,998,789千円
(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。		(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	

[貸借対照表に関する注記]

項 目	期 別	前 期 (ご参考) (2022年10月31日現在)	当 期 (2023年4月30日現在)
※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		信託建物 19,834千円	信託建物 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		50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

項 目	期 別	前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 7,730,716千円 (共益費) 1,237,022千円 計 8,967,739千円 その他賃貸事業収入 (水道光熱費収入) 583,120千円 (駐車場使用料) 241,934千円 (施設使用料) 122,326千円 (その他の付帯収益) 49,997千円 (その他の雑収入) 149,696千円 計 1,147,076千円 不動産賃貸事業収益合計 10,114,816千円 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 1,258,433千円 (水道光熱費) 814,695千円 (公租公課) 694,015千円 (損害保険料) 17,005千円 (修繕費) 581,096千円 (信託報酬) 28,598千円 (減価償却費) 1,592,636千円 (賃借料) 476,433千円 (その他賃貸事業費用) 127,321千円 不動産賃貸事業費用合計 5,590,235千円 不動産賃貸事業損益 4,524,580千円	不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 7,799,596千円 (共益費) 1,207,955千円 計 9,007,552千円 その他賃貸事業収入 (水道光熱費収入) 570,533千円 (駐車場使用料) 240,571千円 (施設使用料) 131,643千円 (その他の付帯収益) 51,000千円 (その他の雑収入) 386,269千円 計 1,380,018千円 不動産賃貸事業収益合計 10,387,571千円 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 1,285,361千円 (水道光熱費) 883,565千円 (公租公課) 676,076千円 (損害保険料) 17,344千円 (修繕費) 1,091,427千円 (信託報酬) 26,705千円 (減価償却費) 1,560,435千円 (賃借料) 482,397千円 (その他賃貸事業費用) 110,327千円 不動産賃貸事業費用合計 6,133,642千円 不動産賃貸事業損益 4,253,929千円
※2. 不動産等売却損益の内訳		—	(六番町ビル) (準共有持分割合50%) 不動産等売却収入 5,250,000千円 不動産等売却原価 3,759,907千円 その他売却費用 18,773千円 不動産等売却益 1,471,319千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

項 目	期 別	前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023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 発行済投資口の総口数 1,401,635口	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,401,635口

[税効果会計に関する注記]

項 目	期 別	前 期 (ご参考) (2022年10月31日現在)	当 期 (2023年4月30日現在)
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		(繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 2,292千円 繰延税金資産合計 2,292千円 繰延税金資産の純額 2,292千円	(繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 4,604千円 繰延税金資産合計 4,604千円 繰延税金資産の純額 4,604千円
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		法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.43% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △28.32% その他 △3.13% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%

【金融商品に関する注記】

前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)																																																
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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「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。</p> <p>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。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2022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ことから、注記を省略しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>23,500,000</td> <td>23,524,164</td> <td>24,164</td> </tr> <tr> <td>(2)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>2,000,000</td> <td>1,999,580</td> <td>△420</td> </tr> <tr> <td>(3)長期借入金</td> <td>91,250,000</td> <td>90,436,297</td> <td>△813,702</td> </tr> <tr> <td>(4)投資法人債</td> <td>9,200,000</td> <td>9,086,212</td> <td>△113,788</td> </tr> <tr> <td>(5)デリバティブ取引</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p>		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	23,500,000	23,524,164	24,164	(2)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,999,580	△420	(3)長期借入金	91,250,000	90,436,297	△813,702	(4)投資法人債	9,200,000	9,086,212	△113,788	(5)デリバティブ取引	-	-	-	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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「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。</p> <p>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。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2023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ことから、注記を省略しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>10,950,000</td> <td>10,955,135</td> <td>5,135</td> </tr> <tr> <td>(2)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>4,000,000</td> <td>3,997,620</td> <td>△2,380</td> </tr> <tr> <td>(3)長期借入金</td> <td>99,000,000</td> <td>98,471,364</td> <td>△528,635</td> </tr> <tr> <td>(4)投資法人債</td> <td>7,200,000</td> <td>7,087,776</td> <td>△112,224</td> </tr> <tr> <td>(5)デリバティブ取引</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p>		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	10,950,000	10,955,135	5,135	(2)1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,997,620	△2,380	(3)長期借入金	99,000,000	98,471,364	△528,635	(4)投資法人債	7,200,000	7,087,776	△112,224	(5)デリバティブ取引	-	-	-
	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	23,500,000	23,524,164	24,164																																														
(2)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,999,580	△420																																														
(3)長期借入金	91,250,000	90,436,297	△813,702																																														
(4)投資法人債	9,200,000	9,086,212	△113,788																																														
(5)デリバティブ取引	-	-	-																																														
	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	10,950,000	10,955,135	5,135																																														
(2)1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,997,620	△2,380																																														
(3)長期借入金	99,000,000	98,471,364	△528,635																																														
(4)投資法人債	7,200,000	7,087,776	△112,224																																														
(5)デリバティブ取引	-	-	-																																														

前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)																																																																																								
<p>(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金</p> <p>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。</p> <p>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「(5)デリバティブ取引」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。</p> <p>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。</p> <p>(2)1年内償還予定の投資法人債及び(4)投資法人債</p> <p>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。</p> <p>(5)デリバティブ取引</p> <p>①ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。</p> <p>②ヘッジ会計が適用されているもの 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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ヘッジ会計の方法</th> <th>デリバティブ取引の種類等</th> <th>主なヘッジ対象</th> <th>契約額等 うち1年超</th> <th>時価</th> <th>当該時価の算定方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 受取変動・支払固定</td> <td>長期借入金</td> <td>67,630,000</td> <td>51,930,000</td> <td>(注) -</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 市場価格のない株式等</p> <p>投資有価証券</p> <p>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。</p> <p>(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>23,500,000</td> <td>9,500,000</td> <td>9,300,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>2,000,000</td> <td>2,000,000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>25,500,000</td> <td>11,500,000</td> <td>9,300,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>14,700,000</td> <td>13,250,000</td> <td>44,500,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>7,200,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>14,700,000</td> <td>13,250,000</td> <td>51,700,000</td> </tr> </tbody> </table>	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 うち1年超	時価	当該時価の算定方法	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	67,630,000	51,930,000	(注) -	区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	長期借入金	23,500,000	9,500,000	9,300,000	投資法人債	2,000,000	2,000,000	-	合計	25,500,000	11,500,000	9,300,000	区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	長期借入金	14,700,000	13,250,000	44,500,000	投資法人債	-	-	7,200,000	合計	14,700,000	13,250,000	51,700,000	<p>(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金</p> <p>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。</p> <p>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「(5)デリバティブ取引」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。</p> <p>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。</p> <p>(2)1年内償還予定の投資法人債及び(4)投資法人債</p> <p>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。</p> <p>(5)デリバティブ取引</p> <p>①ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。</p> <p>②ヘッジ会計が適用されているもの 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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ヘッジ会計の方法</th> <th>デリバティブ取引の種類等</th> <th>主なヘッジ対象</th> <th>契約額等 うち1年超</th> <th>時価</th> <th>当該時価の算定方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 受取変動・支払固定</td> <td>長期借入金</td> <td>59,630,000</td> <td>49,430,000</td> <td>(注) -</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 市場価格のない株式等</p> <p>投資有価証券</p> <p>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。</p> <p>(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>10,950,000</td> <td>12,250,000</td> <td>11,600,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>4,000,000</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>14,950,000</td> <td>12,250,000</td> <td>11,600,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>15,400,000</td> <td>10,650,000</td> <td>49,100,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>7,200,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,400,000</td> <td>10,650,000</td> <td>56,300,000</td> </tr> </tbody> </table>	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 うち1年超	時価	当該時価の算定方法	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	59,630,000	49,430,000	(注) -	区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	長期借入金	10,950,000	12,250,000	11,600,000	投資法人債	4,000,000	-	-	合計	14,950,000	12,250,000	11,600,000	区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	長期借入金	15,400,000	10,650,000	49,100,000	投資法人債	-	-	7,200,000	合計	15,400,000	10,650,000	56,300,000
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 うち1年超	時価	当該時価の算定方法																																																																																				
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	67,630,000	51,930,000	(注) -																																																																																				
区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																						
長期借入金	23,500,000	9,500,000	9,300,000																																																																																						
投資法人債	2,000,000	2,000,000	-																																																																																						
合計	25,500,000	11,500,000	9,300,000																																																																																						
区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																						
長期借入金	14,700,000	13,250,000	44,500,000																																																																																						
投資法人債	-	-	7,200,000																																																																																						
合計	14,700,000	13,250,000	51,700,000																																																																																						
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 うち1年超	時価	当該時価の算定方法																																																																																				
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	59,630,000	49,430,000	(注) -																																																																																				
区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																						
長期借入金	10,950,000	12,250,000	11,600,000																																																																																						
投資法人債	4,000,000	-	-																																																																																						
合計	14,950,000	12,250,000	11,600,000																																																																																						
区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																						
長期借入金	15,400,000	10,650,000	49,100,000																																																																																						
投資法人債	-	-	7,200,000																																																																																						
合計	15,400,000	10,650,000	56,300,000																																																																																						

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)				当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)																																																																																							
<p>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2022年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (注1)</th> <th rowspan="2">当期末時価 (注4)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額 (注3)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>169,882,528</td> <td>△ 470,321</td> <td>169,412,207</td> <td>212,108,000</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>65,105,184</td> <td>△ 350,570</td> <td>64,754,613</td> <td>92,060,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>234,987,712</td> <td>△ 820,892</td> <td>234,166,820</td> <td>304,168,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご覧ください。</p> <p>(注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額は保有物件に係る資本的支出（784,773千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,592,636千円）によるものです。</p> <p>(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。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する2022年10月期における損益は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">損益計算書における金額 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)</th> </tr> <tr> <th>A. 不動産賃貸事業収益</th> <th>B. 不動産賃貸事業費用</th> <th>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>7,483,887</td> <td>4,239,285</td> <td>3,244,601</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>2,630,929</td> <td>1,350,950</td> <td>1,279,978</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,114,816</td> <td>5,590,235</td> <td>4,524,580</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>				用途	貸借対照表計上額 (注1)			当期末時価 (注4)	当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	オフィスビル	169,882,528	△ 470,321	169,412,207	212,108,000	レジデンス	65,105,184	△ 350,570	64,754,613	92,060,000	合計	234,987,712	△ 820,892	234,166,820	304,168,000	用途	損益計算書における金額 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)			A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	オフィスビル	7,483,887	4,239,285	3,244,601	レジデンス	2,630,929	1,350,950	1,279,978	合計	10,114,816	5,590,235	4,524,580	<p>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2023年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (注1)</th> <th rowspan="2">当期末時価 (注4)(注5)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額 (注3)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>169,412,207</td> <td>2,522,293</td> <td>171,934,500</td> <td>211,792,000</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>64,754,613</td> <td>△ 240,471</td> <td>64,514,142</td> <td>95,670,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>234,166,820</td> <td>2,281,822</td> <td>236,448,643</td> <td>307,462,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご覧ください。</p> <p>(注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額はアーバンネット中野ビルの取得（6,462,978千円）及び保有物件に係る資本的支出（1,139,186千円）によるものであり、主な減少額は六番町ビルの一部譲渡（3,759,907千円）及び減価償却費（1,560,435千円）によるものです。</p> <p>(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。</p> <p>(注5) 当期末時価のうち六番町ビルについては、2023年5月26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。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する2023年4月期における損益は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">損益計算書における金額 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)</th> </tr> <tr> <th>A. 不動産賃貸事業収益</th> <th>B. 不動産賃貸事業費用</th> <th>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>7,723,061</td> <td>4,693,120</td> <td>3,029,941</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>2,664,509</td> <td>1,440,521</td> <td>1,223,988</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,387,571</td> <td>6,133,642</td> <td>4,253,929</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>				用途	貸借対照表計上額 (注1)			当期末時価 (注4)(注5)	当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	オフィスビル	169,412,207	2,522,293	171,934,500	211,792,000	レジデンス	64,754,613	△ 240,471	64,514,142	95,670,000	合計	234,166,820	2,281,822	236,448,643	307,462,000	用途	損益計算書における金額 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)			A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	オフィスビル	7,723,061	4,693,120	3,029,941	レジデンス	2,664,509	1,440,521	1,223,988	合計	10,387,571	6,133,642	4,253,929
用途	貸借対照表計上額 (注1)				当期末時価 (注4)																																																																																						
	当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高																																																																																								
オフィスビル	169,882,528	△ 470,321	169,412,207	212,108,000																																																																																							
レジデンス	65,105,184	△ 350,570	64,754,613	92,060,000																																																																																							
合計	234,987,712	△ 820,892	234,166,820	304,168,000																																																																																							
用途	損益計算書における金額 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)																																																																																										
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)																																																																																								
オフィスビル	7,483,887	4,239,285	3,244,601																																																																																								
レジデンス	2,630,929	1,350,950	1,279,978																																																																																								
合計	10,114,816	5,590,235	4,524,580																																																																																								
用途	貸借対照表計上額 (注1)			当期末時価 (注4)(注5)																																																																																							
	当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高																																																																																								
オフィスビル	169,412,207	2,522,293	171,934,500	211,792,000																																																																																							
レジデンス	64,754,613	△ 240,471	64,514,142	95,670,000																																																																																							
合計	234,166,820	2,281,822	236,448,643	307,462,000																																																																																							
用途	損益計算書における金額 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)																																																																																										
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)																																																																																								
オフィスビル	7,723,061	4,693,120	3,029,941																																																																																								
レジデンス	2,664,509	1,440,521	1,223,988																																																																																								
合計	10,387,571	6,133,642	4,253,929																																																																																								

[収益認識に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
<p>1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

[関連当事者との取引に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
<p>(利害関係人等との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 NTT・TCリース株式会社 (注)</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －%</p> <p>4. 取引の内容 (1)資金の借入及び返済 (2)資金の借入に係る支払利息</p> <p>5. 取引の種類別の取引金額 (1)資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 (資金の返済) 長期借入金：200,000千円 返済日：2022年8月31日 (2)支払利息：23,607千円</p> <p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。</p> <p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 (1)資金の借入 長期借入金 13,700,000千円 (2)利息の支払 未払費用 9,261千円</p> <p>(注)NTTファイナンス株式会社は、NTT・TCリース株式会社との間で締結された2022年6月28日付貸付債権譲渡契約書に基づき、2022年6月30日付で当該貸付契約に基づく一切の貸付債権並びに譲渡人の当該貸付契約上の一切の地位及び権利義務を譲渡しました。</p> <p>(資産保管会社との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －%</p> <p>4. 取引の内容 (1)資金の借入及び返済 (2)資金の借入に係る支払利息</p> <p>5. 取引の種類別の取引金額 (1)資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 (資金の借入) 長期借入金：3,500,000千円 借入日：2022年7月29日 返済期限：2030年7月31日 (資金の返済) 長期借入金：3,500,000千円 返済日：2022年7月29日 長期借入金：500,000千円 返済日：2022年8月31日 (2)支払利息：117,358千円</p>	<p>(利害関係人等との取引について①)</p> <p>1. 関連当事者の名称 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 4.00%</p> <p>4. 取引の内容 (1)不動産信託受益権の取得 (2)不動産信託受益権の譲渡</p> <p>5. 取引の種類別の取引金額 (1)取得価格 (注1)：6,400,000千円 (2)譲渡価格 (注2)：5,250,000千円</p> <p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 また、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。</p> <p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 －千円 (注1) 取得価格には、特定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) 譲渡価格には、特定資産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、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。</p> <p>(利害関係人等との取引について②)</p> <p>1. 関連当事者の名称 NTT・TCリース株式会社</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －%</p> <p>4. 取引の内容 (1)資金の借入及び返済 (2)資金の借入に係る支払利息</p> <p>5. 取引の種類別の取引金額 (1)資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 (資金の借入) 長期借入金：1,500,000千円 借入日：2022年11月30日 返済期限：2031年11月28日 長期借入金：1,500,000千円 借入日：2022年11月30日 返済期限：2032年11月30日 短期借入金：300,000千円 借入日：2023年3月31日 返済期限：2024年3月29日 (資金の返済) 長期借入金：3,000,000千円 返済日：2022年11月30日 長期借入金：300,000千円 返済日：2023年3月31日 (2)支払利息：42,684千円</p>

前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
<p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。</p> <p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>(1)資金の借入 長期借入金 28,140,000千円</p> <p>(2)利息の支払 未払費用 32,635千円</p>	<p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。</p> <p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>(1)資金の借入 短期借入金 300,000千円 長期借入金 13,400,000千円</p> <p>(2)利息の支払 未払費用 12,761千円</p> <p>(資産保管会社との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 -%</p> <p>4. 取引の内容 (1)資金の借入及び返済 (2)資金の借入に係る支払利息</p> <p>5. 取引の種類別の取引金額 (1)資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 (資金の借入) 長期借入金：500,000千円 借入日：2022年11月30日 返済期限：2031年11月28日 長期借入金：1,000,000千円 借入日：2022年11月30日 返済期限：2032年11月30日 短期借入金：5,000,000千円 借入日：2023年3月14日 返済期限：2023年4月10日 短期借入金：1,100,000千円 借入日：2023年3月31日 返済期限：2024年3月29日 (資金の返済) 長期借入金：1,000,000千円 返済日：2022年11月30日 長期借入金：1,100,000千円 返済期限：2023年3月31日 短期借入金：5,000,000千円 返済日：2023年4月10日 (2)支払利息：107,026千円</p> <p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。</p> <p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>(1)資金の借入 短期借入金 1,100,000千円 長期借入金 27,540,000千円</p> <p>(2)利息の支払 未払費用 30,180千円</p>

[1口当たり情報に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
1口当たり純資産額 98,211円	1口当たり純資産額 98,996円
1口当たり当期純利益 2,787円	1口当たり当期純利益 3,572円
<p>なお、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。</p>	<p>なお、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。</p>

(注) 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 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
当期純利益	3,907,037千円	5,007,253千円
普通投資主に帰属しない金額	-千円	-千円
普通投資口に係る当期純利益	3,907,037千円	5,007,253千円
期中平均投資口数	1,401,635口	1,401,635口

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
—	<p>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しました。 [六番町ビル] (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 (準共有持分50%) 譲渡価格 (注1)：5,250百万円 帳簿価額 (注2)：3,759百万円 (2023年4月30日現在) 損益に及ぼす影響：第42期に営業収益として不動産等売却益1,475百万円を計上する予定です。 鑑定評価額：5,250百万円 (価格時点：2023年2月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所) 譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 譲渡契約締結日：2023年2月24日 引渡日：2023年5月26日 (譲渡資産の概要) 所在地 (住居表示)：東京都千代田区六番町6番28号 用途(注3)：事務所 敷地面積(注3)：2,036.66㎡ 建物延床面積(注3)：9,339.42㎡ 構造(注3)：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 建築時期 (注3)：1987年4月 総賃貸可能面積 (注4)：3,436.39㎡ (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)「帳簿価額」は、本物件全体の数値に、本投資法人が譲渡した信託受益権に係る準共有持分割合 (持分割合100分の50) を乗じた数値を記載しています。 (注3)「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。 (注4)「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に、本投資法人が譲渡した信託受益権に係る準共有持分割合 (持分割合100分の50) を乗じた数値を記載しています。</p>

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
I 当期末処分利益	3,907,377,517	5,008,274,553
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,906,356,745 (2,787)	4,507,658,160 (3,216)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	500,600,000
IV 次期繰越利益	<u>1,020,772</u>	<u>16,393</u>
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。 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1,401,635口の整数倍の最大値となる3,906,356,745円を利益分配金として分配することとしました。 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。 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1,401,635口の整数倍の最大値となる4,507,658,160円を利益分配金として分配することとしました。 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>

独立監査人の監査報告書

2023年6月15日

NTT都市開発リート投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

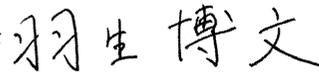
指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士



指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士



監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、NTT都市開発リート投資法人の2022年11月1日から2023年4月30日までの第41期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前 期	当 期
	(自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日)	(自 2022年11月 1 日 至 2023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	3,909,015	5,007,853
減価償却費	1,593,488	1,561,393
投資法人債発行費償却	4,968	4,968
投資口交付費償却	4,417	4,417
受取利息	△ 110	△ 98
未払分配金戻入	△ 1,155	△ 1,108
支払利息	420,505	428,679
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 180,780	34,604
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 353,933	638,017
未収消費税等の増減額 (△は増加)	385,085	△ 3,813
未払消費税等の増減額 (△は減少)	377,419	△ 377,419
前受金の増減額 (△は減少)	△ 96,257	△ 13,350
預り金の増減額 (△は減少)	△ 82,934	△ 4,818
信託有形固定資産の売却による減少額	-	3,759,907
その他	5,230	△ 25,361
小 計	5,984,958	11,013,871
利息の受取額	110	98
利息の支払額	△ 489,252	△ 476,088
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 1,931	2,685
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,493,885	10,540,566
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	△ 11,238	△ 180,194
信託有形固定資産の取得による支出	△ 588,472	△ 7,455,069
無形固定資産の取得による支出	△ 2,108	△ 959
預り敷金及び保証金の受入による収入	9,130	91,903
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 61,236	△ 28,641
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	373,727	423,735
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 329,574	△ 944,534
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 609,773	△ 8,093,761
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	-	8,700,000
短期借入金の返済による支出	-	△ 5,000,000
長期借入れによる収入	14,500,000	11,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 16,300,000	△ 15,800,000
分配金の支払額	△ 5,679,264	△ 3,902,944
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,479,264	△ 5,002,944
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 2,595,152	△ 2,556,139
現金及び現金同等物の期首残高	23,220,704	20,625,552
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	<u>20,625,552</u>	<u>18,069,412</u>

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

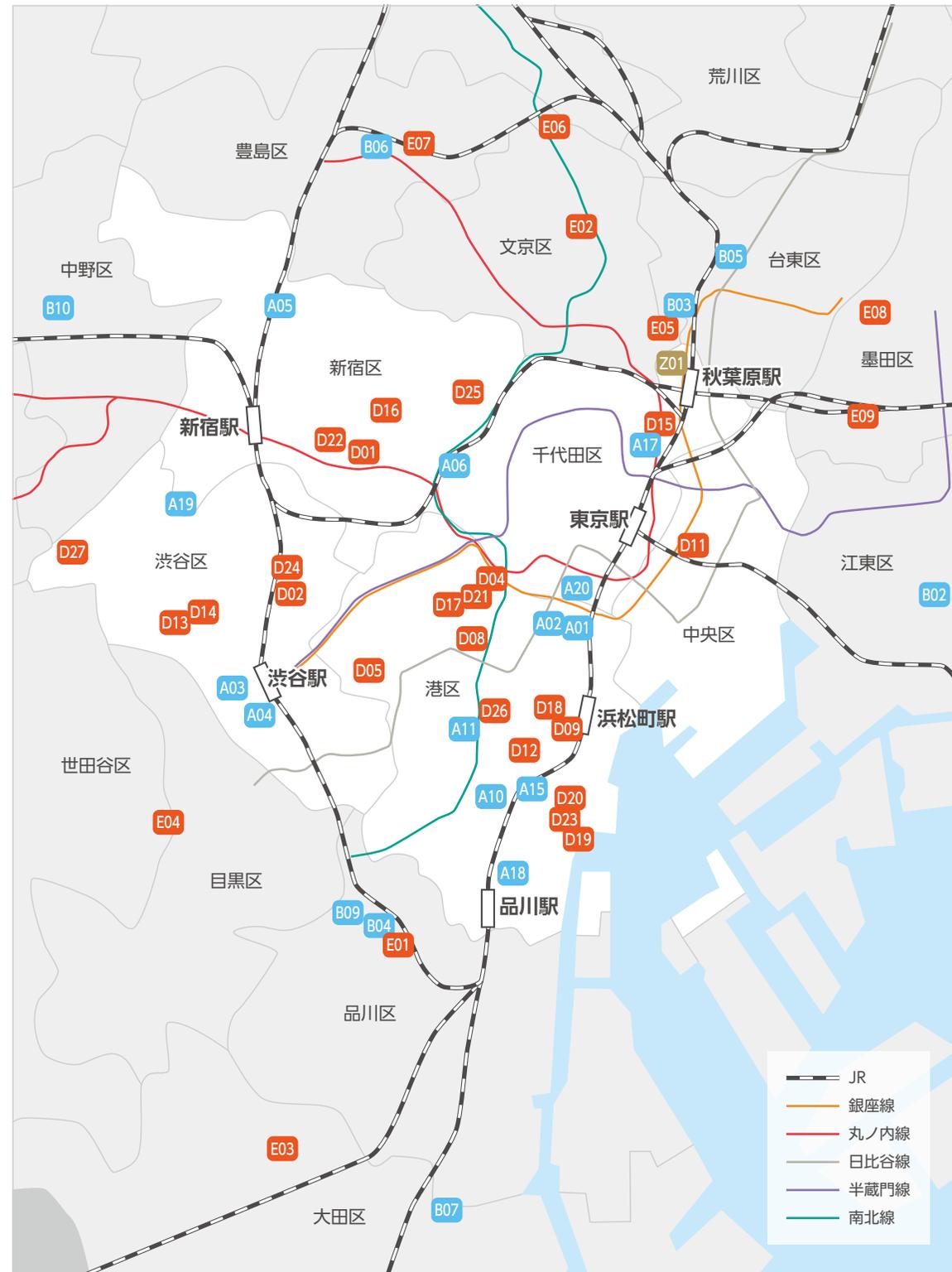
項 目	期 別	前 期 (自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

(単位：千円)

項 目	期 別	前 期 (自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4 月30日)
※ 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		(2022年10月31日現在)	(2023年 4 月30日現在)
		現金及び預金	現金及び預金
		6,762,774	4,459,435
		信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
		13,862,777	13,609,977
		現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
		<u>20,625,552</u>	<u>18,069,412</u>

ポートフォリオ分布



都心5区

- |                              |                    |                                       |
|------------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| A01 ランディック新橋ビル               | A20 アーバンネット内幸町ビル   | D17 Walk赤坂                            |
| A02 ランディック第2新橋ビル             | D01 パークアクシス四谷ステージ  | D18 プレミアステージ芝公園                       |
| A03 プレミア道玄坂ビル                | D02 パークアクシス明治神宮前   | D19 MEW                               |
| A04 KN渋谷3                    | D04 キャビンアリーナ赤坂     | D20 芝浦アイランド エアタワー                     |
| A05 高田馬場センタービル               | D05 キャビンアリーナ南青山    | D21 ストーリア赤坂                           |
| A06 六番町ビル                    | D08 六本木グリーンテラス     | D22 ルネ新宿御苑タワー                         |
| A10 アーバンネット三田ビル              | D09 プレミアステージ芝公園Ⅱ   | D23 芝浦アイランド ブルームタワー                   |
| A11 アーバンネット麻布ビル              | D11 ラング・タワー京橋      | D24 クエストコート原宿                         |
| A15 グランパーク                   | D12 プレミアステージ三田慶大前  | D25 アーバンコート市ヶ谷                        |
| A17 大手町フィナンシャルシティ<br>グランキューブ | D13 プレミアロッソ        | D26 プレミアステージ麻布十番                      |
| A18 品川シーズンテラス                | D14 プレミアブラン代々木公園   | D27 プレミアステージ笹塚                        |
| A19 東京オペラシティビル               | D15 プレミアステージ内神田    | Z01 ユーディーエックス特定目的会社<br>優先出資証券(秋葉原UDX) |
|                              | D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町 |                                       |

東京23区(都心5区を除く)

- |                 |                    |                   |
|-----------------|--------------------|-------------------|
| B02 プレミア東陽町ビル   | B09 アーバンネット五反田NNビル | E05 プレミアステージ湯島    |
| B03 上野THビル      | B10 アーバンネット中野ビル    | E06 プレミアステージ駒込    |
| B04 五反田NTビル     | E01 プレミアステージ大崎     | E07 プレミアステージ大塚    |
| B05 上野トーセイビル    | E02 プレミアガーデン本郷     | E08 プレミアステージ本所吾妻橋 |
| B06 アーバンネット池袋ビル | E03 プレミアグランデ馬込     | E09 プレミアステージ両国    |
| B07 アーバンネット大森ビル | E04 プレミアノッツェ祐天寺    |                   |

東京周辺都市



- |                      |
|----------------------|
| C01 プレミア横浜西口ビル       |
| C02 かながわサイエンスパークR&D棟 |

地方主要都市



- |                    |
|--------------------|
| G02 NTTクレド岡山ビル     |
| G03 アーバンネット静岡追手町ビル |
| G04 アーバンネット静岡ビル    |
| G05 アーバンエース肥後橋ビル   |

優先出資証券(オフィス)

都心5区

Z01



川澄建築写真事務所

ユーディーエックス  
特定目的会社優先出資証券  
(秋葉原UDX)<sup>(注)</sup>  
(千代田区外神田四丁目)

(注) 本優先出資証券の発行体である  
ユーディーエックス特定目的  
会社が保有している不動産は  
オフィスビル1棟全体及びその  
敷地であり、物件の名称は「秋葉  
原UDX」です。

オフィス

都心5区

A01



ランディック新橋ビル  
(港区西新橋三丁目)

A02



ランディック第2新橋ビル  
(港区西新橋三丁目)

A18



品川シーズンテラス  
(港区港南一丁目)

A19



東京オペラシティビル  
(新宿区西新宿三丁目)

A20



アーバンネット内幸町ビル  
(港区新橋一丁目)

A03



プレミア道玄坂ビル  
(渋谷区道玄坂一丁目)

A04



KN渋谷3  
(渋谷区桜丘町)

A05



高田馬場センタービル  
(新宿区高田馬場一丁目)

A06



六番町ビル  
(千代田区六番町)

オフィス

東京23区(都心5区を除く)

B02



プレミア東陽町ビル  
(江東区東陽三丁目)

B03



上野THビル  
(文京区湯島三丁目)

B04



五反田NTビル  
(品川区西五反田一丁目)

B05



上野トーセイビル  
(台東区東上野四丁目)

A10



アーバンネット三田ビル  
(港区三田三丁目)

A11



アーバンネット麻布ビル  
(港区南麻布一丁目)

A15



グランパーク  
(港区芝浦三丁目)

A17



大手町フィナンシャルシティ  
グランキューブ  
(千代田区大手町一丁目)

B06



アーバンネット池袋ビル  
(豊島区東池袋三丁目)

B07



アーバンネット大森ビル  
(大田区大森北二丁目)

B09



アーバンネット  
五反田NNビル  
(品川区西五反田三丁目)

B10



アーバンネット中野ビル  
(中野区中野四丁目)

オフィス 東京周辺都市



C01  
プレミア横浜西口ビル  
(横浜市西区北幸二丁目)



C02  
かながわサイエンスパーク  
R&D棟  
(川崎市高津区坂戸三丁目)

オフィス 地方主要都市



G02  
NTTクレド岡山ビル  
(岡山市北区)



G03  
アーバンネット  
静岡追手町ビル  
(静岡市葵区)



G04  
アーバンネット静岡ビル  
(静岡市葵区)



G05  
アーバンエース肥後橋ビル  
(大阪市西区)

レジデンス 都心5区



D01  
パークアクシス四谷ステージ  
(新宿区四谷四丁目)



D02  
パークアクシス明治神宮前  
(渋谷区神宮前一丁目)



D04  
キャビンアリーナ赤坂  
(港区赤坂二丁目)



D05  
キャビンアリーナ南青山  
(港区南青山七丁目)

レジデンス 都心5区



D08  
六本木グリーンテラス  
(港区六本木三丁目)



D09  
プレミアステージ芝公園Ⅱ  
(港区芝一丁目)



D11  
ラング・タワー京橋  
(中央区京橋二丁目)



D12  
プレミアステージ三田慶大前  
(港区芝五丁目)

都心5区



D13  
プレミアロッソ  
(渋谷区富ヶ谷二丁目)



D14  
プレミアブラン代々木公園  
(渋谷区富ヶ谷一丁目)



D15  
プレミアステージ内神田  
(千代田区内神田二丁目)



D16  
プレミアステージ  
市ヶ谷河田町  
(新宿区住吉町)

都心5区



D17  
Walk赤坂  
(港区赤坂六丁目)



D18  
プレミアステージ芝公園  
(港区芝公園二丁目)



D19  
MEW  
(港区海岸三丁目)



D20  
芝浦アイランド エアタワー  
(港区芝浦四丁目)

レジデンス 都心5区

			
<p>D21 ストーリア赤坂 (港区赤坂六丁目)</p>	<p>D22 ルネ新宿御苑タワー (新宿区新宿一丁目)</p>	<p>D23 芝浦アイランドブルームタワー (港区芝浦四丁目)</p>	<p>D24 クエストコート原宿 (渋谷区千駄ヶ谷三丁目)</p>

都心5区

		
<p>D25 アーバンコート市ヶ谷 (新宿区払方町)</p>	<p>D26 プレミアステージ麻布十番 (港区三田一丁目)</p>	<p>D27 プレミアステージ笹塚 (渋谷区笹塚二丁目)</p>

レジデンス 東京23区(都心5区を除く)

			
<p>E01 プレミアステージ大崎 (品川区大崎五丁目)</p>	<p>E02 プレミアガーデン本郷 (文京区向丘一丁目)</p>	<p>E03 プレミアグランデ馬込 (大田区中馬込一丁目)</p>	<p>E04 プレミアノッツェ祐天寺 (世田谷区下馬一丁目)</p>

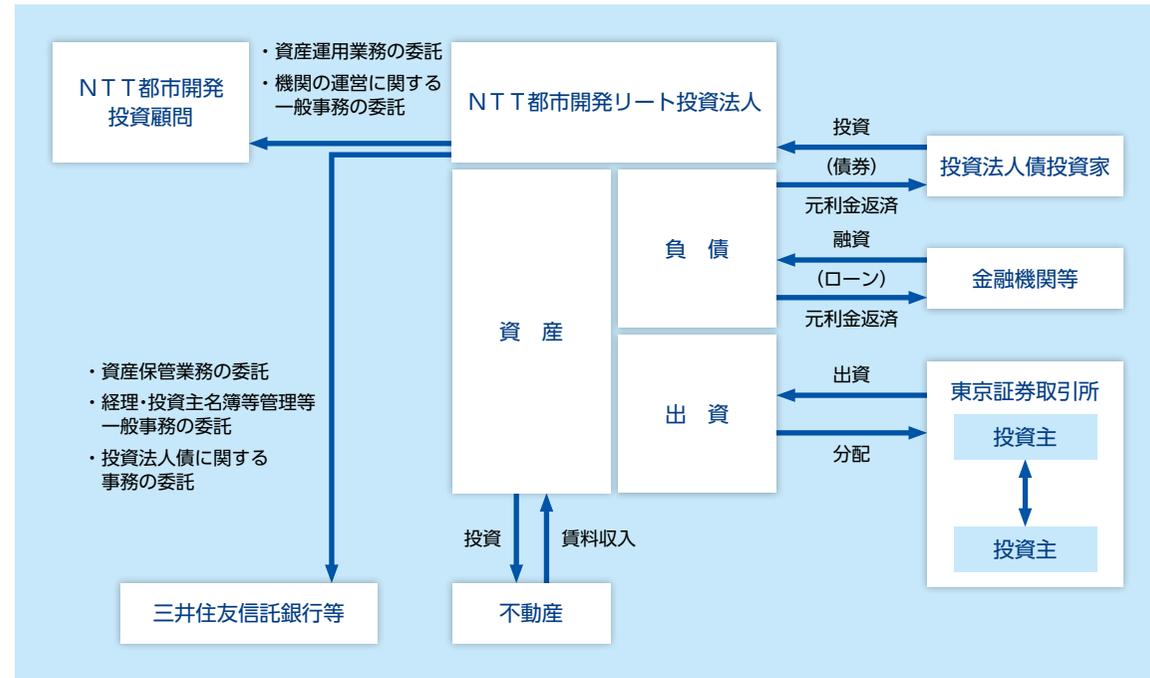
東京23区(都心5区を除く)

			
<p>E05 プレミアステージ湯島 (文京区湯島三丁目)</p>	<p>E06 プレミアステージ駒込 (豊島区駒込一丁目)</p>	<p>E07 プレミアステージ大塚 (豊島区南大塚三丁目)</p>	<p>E08 プレミアステージ本所吾妻橋 (墨田区吾妻橋二丁目)</p>

東京23区(都心5区を除く)


<p>E09 プレミアステージ両国 (墨田区緑二丁目)</p>

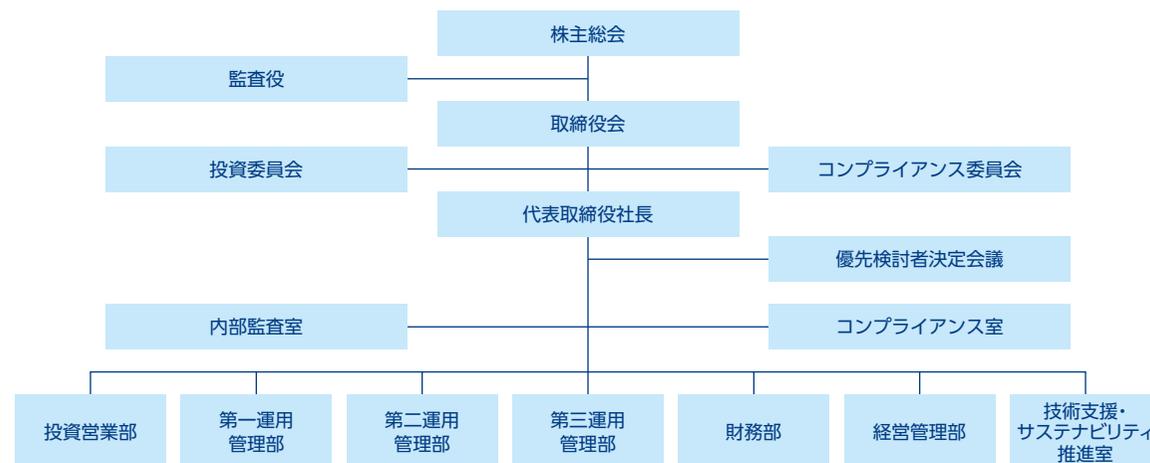
投資法人の仕組み



(注) 上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

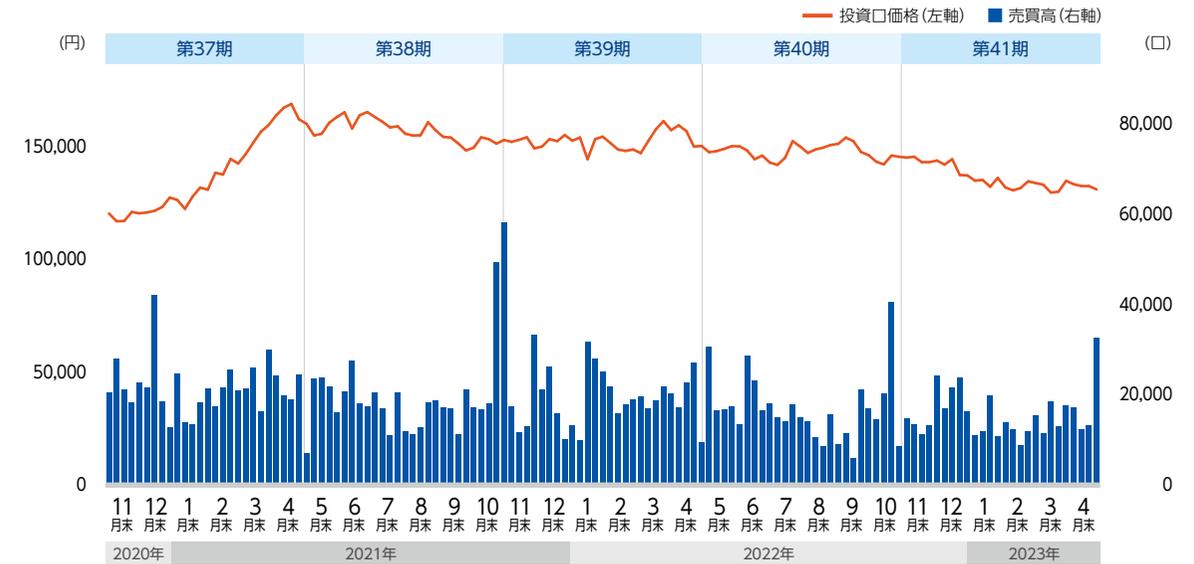
資産運用会社の概要

名称	NTT都市開発投資顧問株式会社
資本の額	1億円
事業の内容	金融商品取引法に基づく投資運用業
株主構成	NTT都市開発株式会社(100.0%)

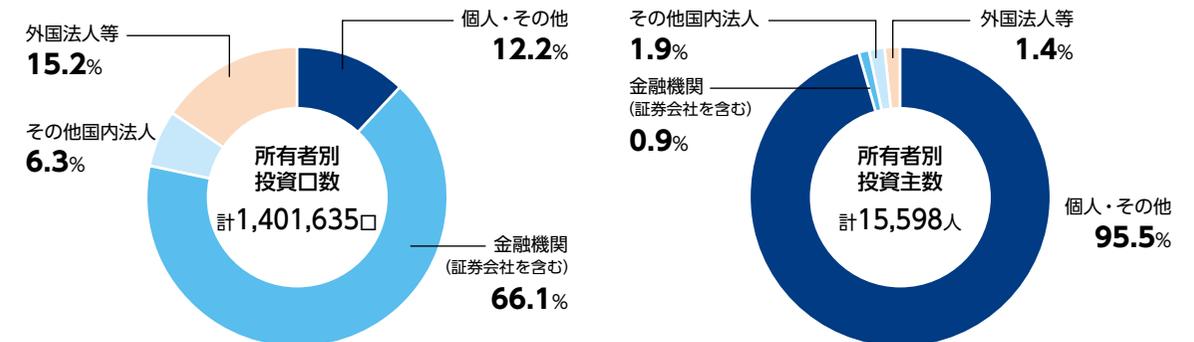


投資口価格の動き

時価総額:183,754百万円 期末投資口価格:131,100円(2023年4月30日現在)



所有者別投資口数及び投資主数 (2023年4月30日現在)



(注) 投資口数における比率は小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

年間スケジュール



## 諸手続きについて

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名等のご変更については、投資主様のお取引証券会社等(金融商品取引業者)にお申し出ください。但し、特別口座で管理されている投資口につきましては、口座管理機関であります三井住友信託銀行株式会社の下記フリーダイヤル又はホームページをご利用ください。

- フリーダイヤル 0120-782-031 (受付時間9:00~17:00 土日休日を除く)
- ホームページ <https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/>

### 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三井住友信託銀行株式会社へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口(但し「コンサルティングオフィス・コンサルプラザ」を除きます。)にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、口座振込のご指定等の手続きをご希望の投資主様はお取引証券会社等へご連絡ください。

(注) 分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、本投資法人はその支払いの義務を免れることとなりますので、お早めにお受け取りください。

### 投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日
投資主総会	原則として2年に1回開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8956)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物ご送付先/ 電話ご照会先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-782-031(フリーダイヤル)(受付時間9:00~17:00 土日休日を除く)
よくあるご質問(FAQ)	<a href="https://faq-agency.smtb.jp/?site_domain=personal">https://faq-agency.smtb.jp/?site_domain=personal</a>

### 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

#### ●投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令で定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。  
(主な支払調書)分配金に関する支払調書

#### ●マイナンバーの届出に関する問合せ先

[証券口座にて投資口を管理されている投資主様](#)  
お取引証券会社までお問い合わせください。

[証券会社とお取引のない投資主様](#)

三井住友信託銀行株式会社の下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。  
電話0120-782-031(フリーダイヤル)  
(受付時間9:00~17:00 土日休日を除く)

