



東京オペラシティ文化財団

第38期

資産運用報告

自 2021年5月1日 至 2021年10月31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

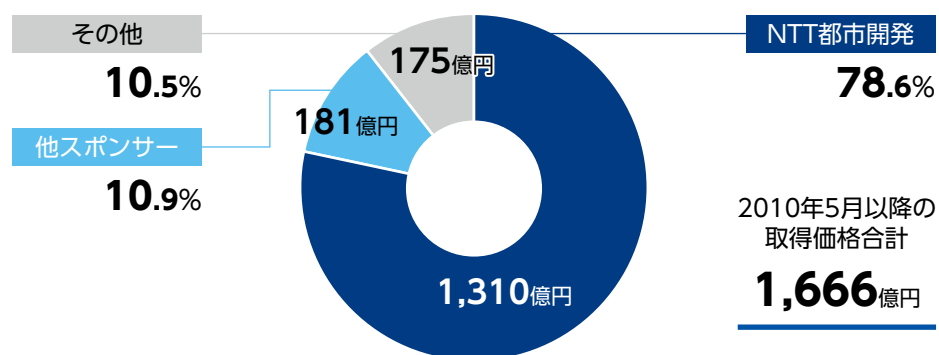
2010年5月に本投資法人のスポンサーとしてNTT都市開発が参画して以降、本投資法人は同社による新規物件の提供・紹介といったパイプライン・サポートに加え、リーシング面でのサポートやプロパティ・マネジメント業務の提供など幅広いサポートを得ています。



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

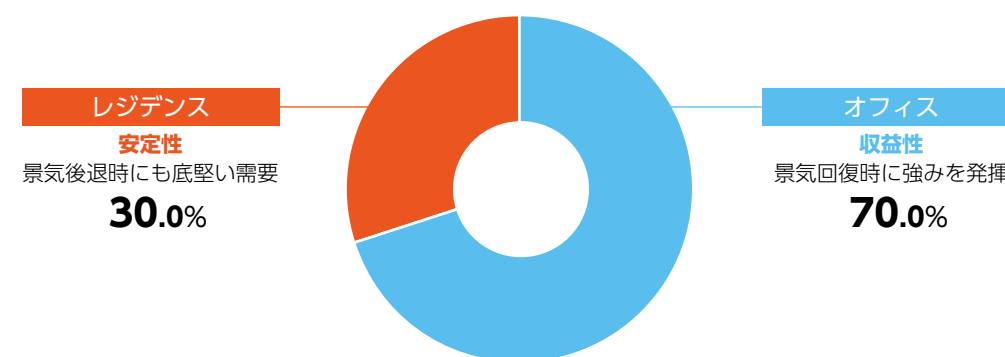
NTT都市開発のパイプラインによる物件取得実績
(2021年10月)



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

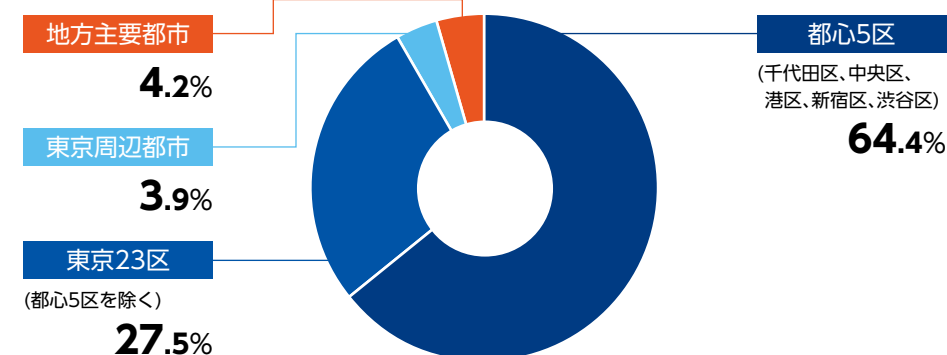
ポートフォリオの用途別分散状況
(2021年10月)



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
(2021年10月)





NTT都市開発リート投資法人
執行役員

加藤 祐一



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

小杉 知義

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、昨年10月末にNTT都市開発株式会社が単独スポンサーとなり、本年4月1日付けで「NTT都市開発リート投資法人」に商号変更して以降、更にスポンサーのサポートを活用のうえ、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38期(2021年10月期)におきましては、サービスアパートメントのオペレーター退去により稼働が低迷していた「ビュロー紀尾井町」をスポンサーに売却した結果、2021年10月末の保有資産はオフィスビル26物件・レジデンス32物件の合計58物件・2,600億円となりました。

当期の業績は、前期(2021年4月期)から売却益の縮小等により、営業収益10,738百万円、当期純利益4,470百万円、投資口1口当たりの分配金は3,130円となりました。

テレワークの浸透による東京都心部のオフィス空室率の上昇を受け、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は93.5%となりましたが、足許では、オフィス・レジデンス共に稼働率は回復基調となっておりますので、今後更なる稼働率向上に努めてまいります。

翌第39期(2022年4月期)の期初におきましては、約6年ぶりとなる公募増資の実施により123億円を調達いたしました。増資資金で取得した「東京オペラシティビル」と「スフィアタワー天王洲」の入替取引やこれまでの投資主価値向上に向けた取り組みをご評価いただき、新規発行投資口数の約13.6倍の需要をいただくことができました。

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	39
決算ハイライト	4	III. 損益計算書	41
外部成長の状況	6	IV. 投資主資本等変動計算書	42
NTTグループとの連携	8	V. 注記表	43
ESGに関する取り組み	9	VI. 金銭の分配に係る計算書	56
第38期の運用実績	11	VII. 会計監査人の監査報告書	57
第38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38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

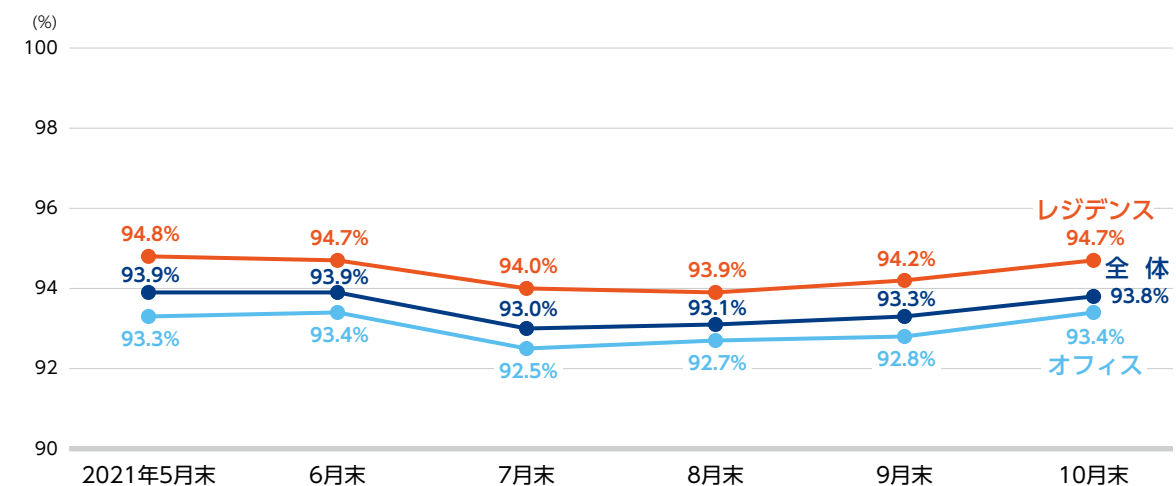
業績ハイライト

	1口当たり分配金 ^(注1)	
第37期(2021年 4月期)	4,024円	^(注1) 期末発行済投資口数 第37期:1,316,995口 第38期:1,316,995口 第39期:1,401,635口(予想) ^(注2) 2021年12月15日付け「2021年10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38期(2021年10月期)	3,130円	
第39期(2022年 4月期) ^(注2)	3,975円(予想)	

	第37期実績(2021年4月期)	第38期実績(2021年10月期)
営業収益	11,468百万円	10,738百万円
営業利益	5,710百万円	4,910百万円
経常利益	5,300百万円	4,473百万円
当期純利益	5,299百万円	4,470百万円
総資産額	265,361百万円	266,706百万円
純資産額	126,412百万円	125,583百万円
純資産比率	47.6%	47.1%
1口当たり純資産額	95,985円	95,356円
LTV ^(注)	総資産ベース	47.7%
	時価ベース	41.9%
		47.4%
		42.0%

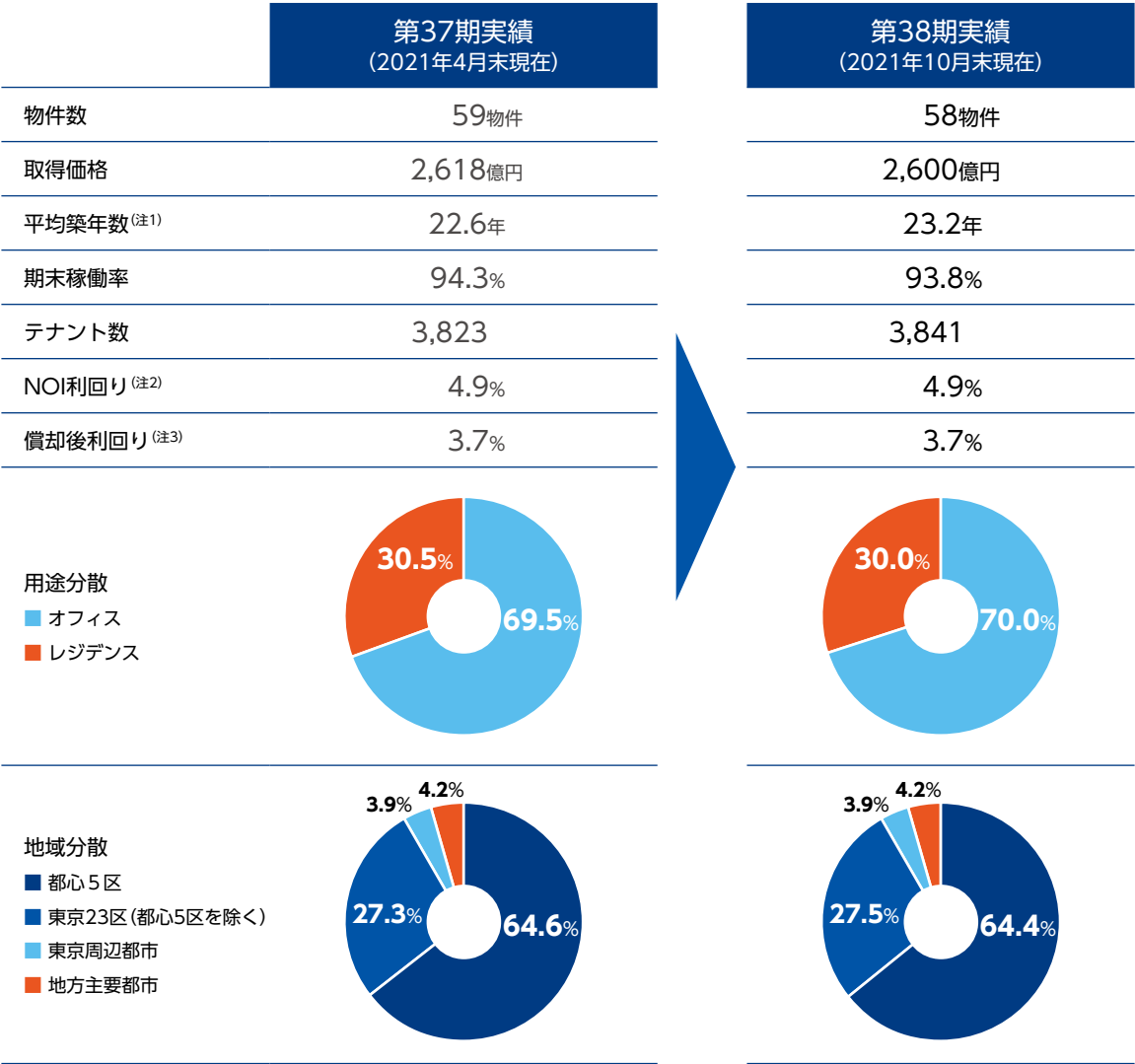
(注) LTV(総資産ベース) = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100
LTV(時価ベース) = 有利子負債 ÷ (保有信託受益権に係る鑑定評価額 + 優先出資証券に係る帳簿価額) × 100

第38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

第7回公募増資の概要

募集方法	国内オファリング	募集後投資口数	1,401,635口
発行決議日	2021年10月18日	発行価格	1口当たり 150,023円
条件決定日	2021年10月25日	発行価額	1口当たり 145,176円
払込期日	2021年11月1日(一般募集) 2021年11月29日(第三者割当)	発行価額の総額	12,287,696,640円 (第三者割当を含む)
発行新投資口数	84,640口(第三者割当を含む) うち売先指定12,600口	需要倍率	13.6倍 (一般:9.7倍、機関:19.6倍)

物件入替

- 第38期：NTT都市開発ヘサービスアパートメントを売却(第37期中のサブリース契約終了を契機とした運用戦略見直しの一環)。
- 第39期：公募増資及びスフィアタワー天王洲の売却による調達資金を活用し、NTT都市開発より東京オペラシティビルを取得。

第38期(2021年10月期) 物件売却		第39期(2022年4月期) 物件入替	
売却物件	ビュロー紀尾井町 (2021年5月7日売却)	スフィアタワー天王洲 (2021年12月10日売却)	東京オペラシティビル (2021年11月2日取得)
所在地	千代田区平河町	品川区東品川	新宿区西新宿
売却先	NTT都市開発	国内法人	NTT都市開発
用途	住宅	事務所・店舗	事務所、店舗、音楽堂、美術館、展示場
売却価格	2,850百万円	18,000百万円	22,000百万円
売却時鑑定評価額	1,520百万円	17,600百万円	取得時鑑定評価額 23,100百万円
売却益	1,163百万円	2,228百万円(概算)	鑑定NOI/年 1,186百万円
NOI/年 ^(注1)	17百万円	672百万円	鑑定NOI利回り 5.4%
NOI利回り ^(注1)	1.1%	4.3%	築年数 ^(注2) 25.3年
築年数 ^(注2)	18.4年	28.6年	稼働率 ^(注2) 95.2%
稼働率 ^(注2)	6.8%	98.6%	

(注1) 売却物件のNOI及びNOI利回りは各物件に係る売却期の属する直前期の年換算実績NOI及び期末帳簿価額をベースに算定しています。
(注2) 東京オペラシティビル及びスフィアタワー天王洲の築年数及び稼働率については2021年10月末時点を基準日として算定しています。ビュロー紀尾井町の築年数及び稼働率については、譲渡契約締結時(2021年3月31日時点)を基準日として算定しています。

第39期（2022年4月期）取得資産について

東京オペラシティビル

日本における文化発信拠点
「東京オペラシティ」の中核となる
超高層オフィス

所在地	東京都新宿区西新宿三丁目
最寄駅	京王（新）線「初台」駅直結
取得価格	22,000百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
延床面積	232,996.81㎡
建築時期	1996年7月



特徴① NTTグループとの結びつきが深い日本における文化発信を担うランドマーク

- 電電公社（現NTT）時代の淀橋電話局の跡地を含む土地に建設され、NTT東日本本社ビルに隣接する日本における文化発信拠点「東京オペラシティ」の中核となる超高層オフィスです。
- 隣接する新国立劇場と共に、多彩な公演が開催される著名な「東京オペラシティコンサートホール」等希少な日本における文化発信拠点としての機能を担う複合文化施設です。
- 7～52階のオフィス階は、大手保険会社、製薬企業、ヘルスケア企業、人材派遣企業等、多彩な業種のテナントにて構成されます。

●施設概要



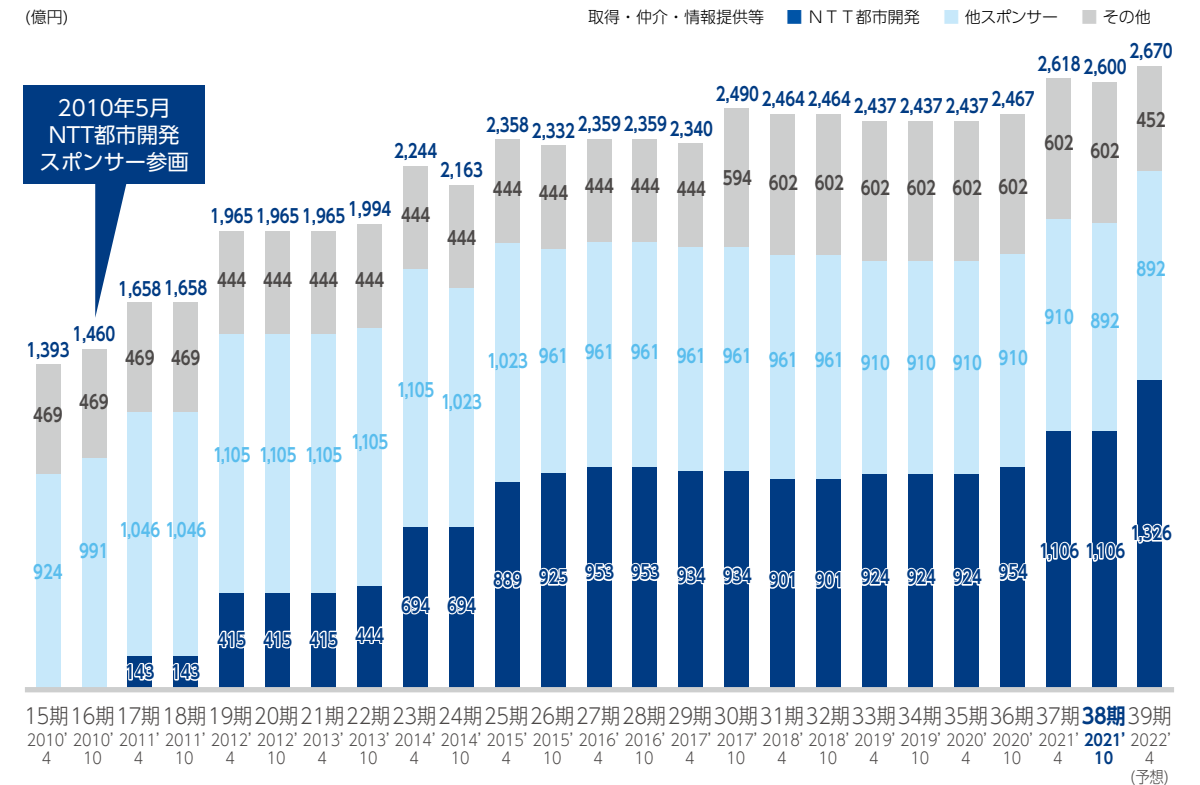
特徴② 都心5区オフィスエリア西側玄関口、駅直結の抜群のロケーション

- 本物件は最寄りの京王（新）線「初台」駅に直結し、京王（新）線の利用で「新宿」駅まで所要時間約1分のロケーション。NTT東日本本社ビルも隣接しています。
- 本物件自体が新国立劇場と一体となった目的性のある施設となっていることに加え、周辺には住宅地も広がっていることから本物件の最寄駅である「初台」駅には一定以上の乗降客数が認められます。
- 2012年度以降の「初台」駅乗降客数は増加傾向にあり、ポテンシャルの高まっているエリアです。



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（第38期末現在）

順位	テナント名	賃貸面積(注1)	比率(注2)	ビル
1	(株)NTTファシリティーズ	10,994㎡	6.5%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	6.2%	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㎡	4.4%	アーバンネット大森ビル
4	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	4.0%	六番町ビル
5	ソフトバンク(株)	6,293㎡	3.7%	スフィアタワー天王洲
6	NTTファイナンス(株)	6,248㎡	3.7%	アーバンネット池袋ビルほか
7	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.8%	アーバンネット麻布ビル
8	(株)NTTデータ	3,552㎡	2.1%	アーバンネット三田ビル
9	フィールズ(株)	3,106㎡	1.8%	KN渋谷3
10	NTTコミュニケーションズ(株)	3,029㎡	1.8%	グランパークほか
計		62,912㎡	37.0%	

(注1) 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数値を記載しています。

(注2) 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）

(1) GRESBリアルエステイト評価（2021年度評価）

- アジア地域・複合型（オフィス・住居）セクターの「セクターリーダー」に選出されました。
- 総合スコアの相対評価であるGRESBレーティングにおいて「4 Star」を取得しました。
- 最高位「Green Star」評価を5年連続で取得しました。
- ESGの取り組みに関する情報開示が評価され、GRESB開示評価において「A」評価（最上位レベル）を2年連続で取得しました。



G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2021



G R E S B
★★★★☆ 2021



(2) 個別物件に関する環境認証の取得状況（第38期末現在）

	取得物件数	取得割合 (物件数)	取得面積(注)	取得割合 (延床面積)(注)
CASBEE不動産評価認証	19	33.3%	209,711.93㎡	52.1%
DBJ Green Building認証	5	8.8%	49,380.66㎡	12.3%
BELS	2	3.5%	21,258.18㎡	5.3%
低炭素モデルビル	3	5.3%	26,048.89㎡	6.5%

(注) 各物件に係る本投資法人が保有する実質持分を基礎として算定しています。

(3) CASBEE不動産認証

- 主にLED化によるエネルギー使用量の削減等が高く評価され、当期は3物件でSランクを、2物件でAランクを取得しました。
- 当期末時点でSランク(9物件)～Aランク(10物件)の認証を取得済です。



- 当期における認証取得物件

Sランク	ランディック新橋ビル 六番町ビル アーバンネット三田ビル
-------------	------------------------------------

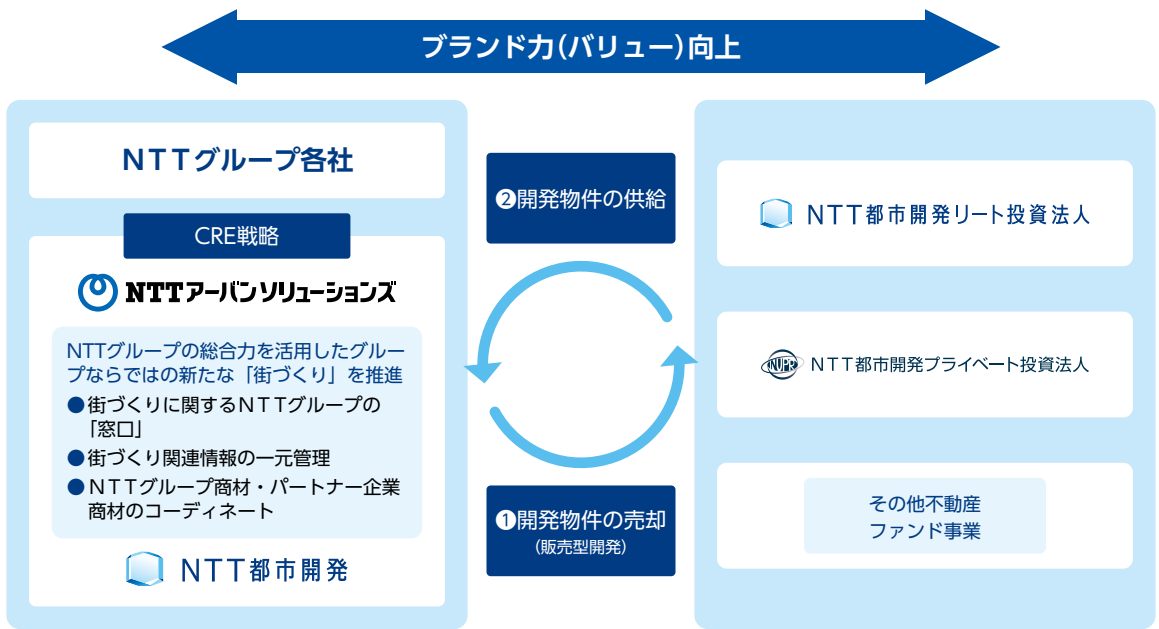


Aランク	ランディック第2新橋ビル プレミアム道玄坂ビル
-------------	----------------------------

ESGに関する取り組み②（社会）

■ 地域の街づくりへの貢献

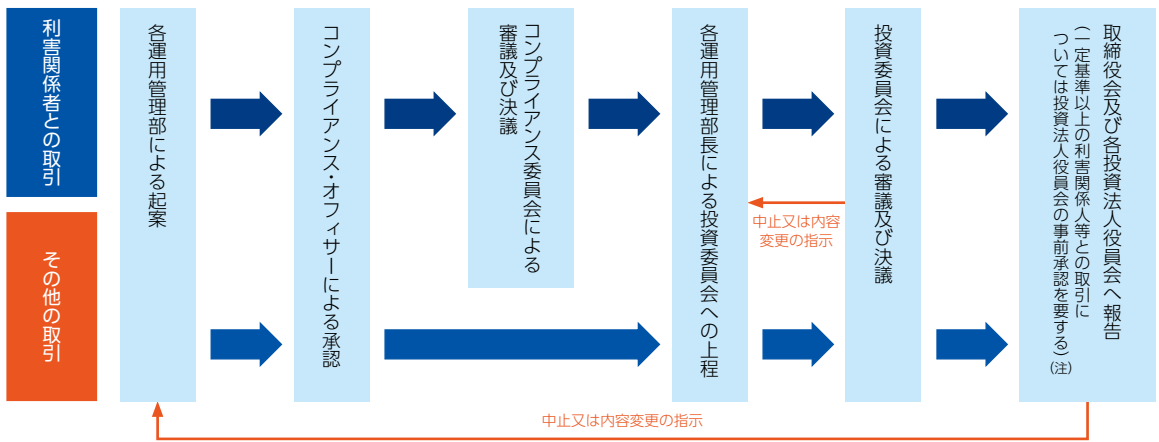
- NTTアーバンソリューションズグループは、従来の不動産開発にとどまらないNTTグループならではの新たな街づくりで、社会的課題の解決への貢献をめざしており、本投資法人はグループ中核会社であるNTT都市開発との更なる連携強化を通じて、NTTグループの新たな街づくりに貢献していきます。



ESGに関する取り組み③（ガバナンス）

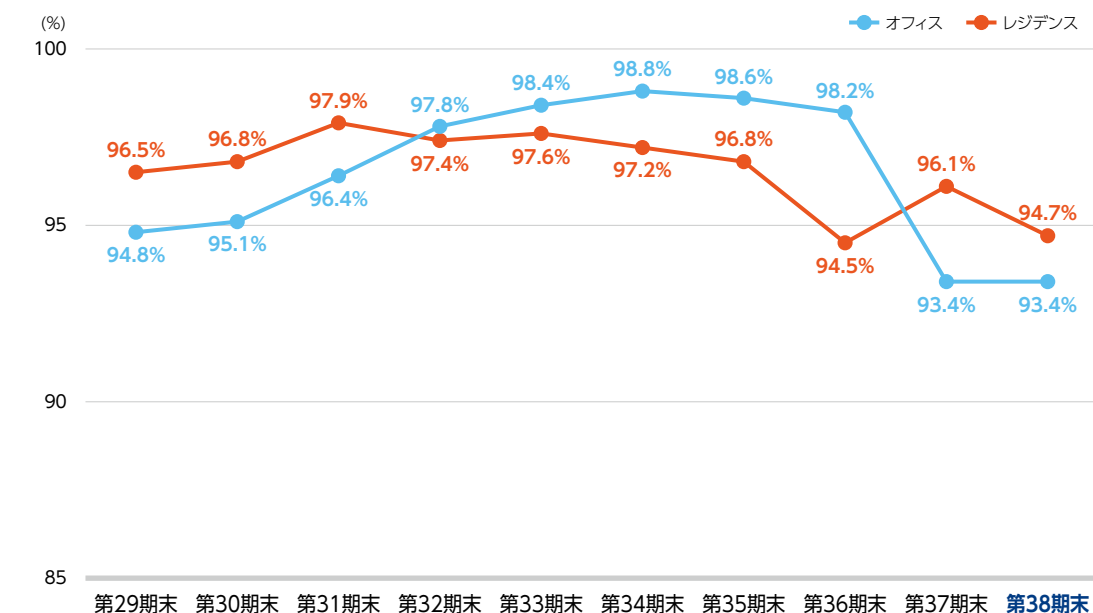
■ 運用資産の意思決定方法

- 資産運用会社の各運用管理部により物件売買案が起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令遵守上の問題の有無について審査・承認した後、投資委員会において内容を審議・決議します。



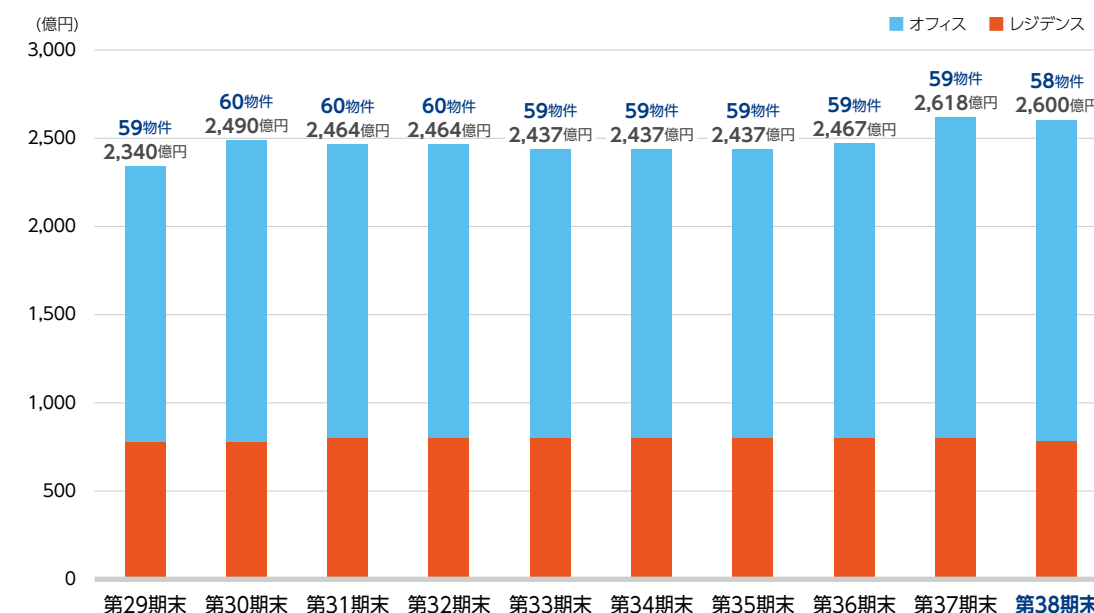
(注) 私募ファンドについては取締役会への報告のみを行います。

稼働率の推移

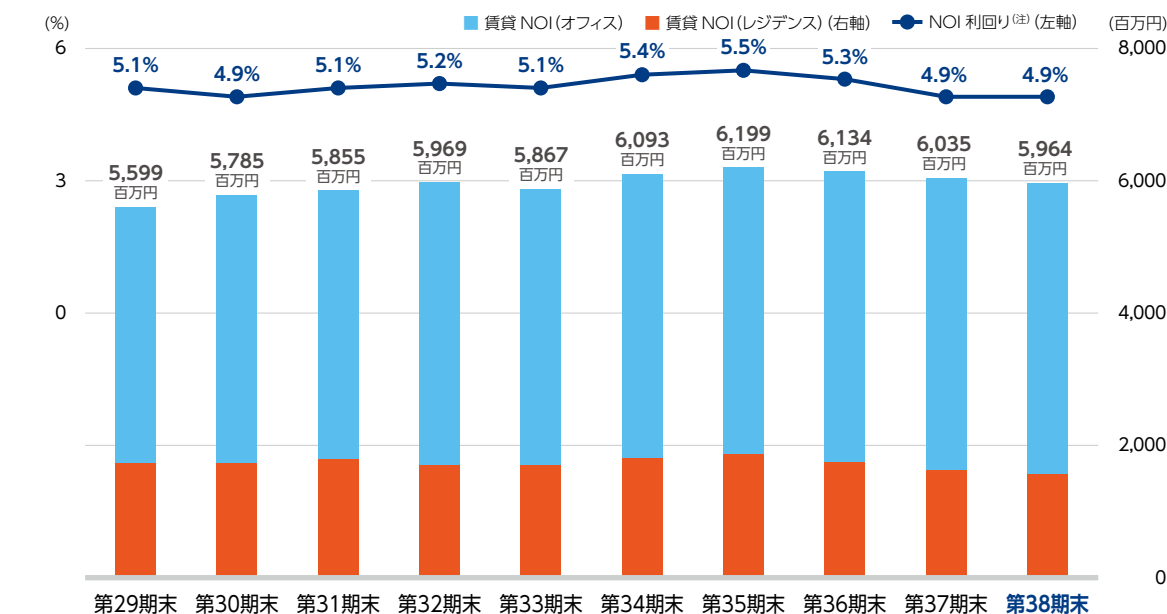


(注) 第37期末の稼働率の算出に当たっては、2021年3月31日付けで譲渡契約を締結した「ビュロー紀尾井町」を除外しています。

資産規模の推移



NOI及びNOI利回りの推移

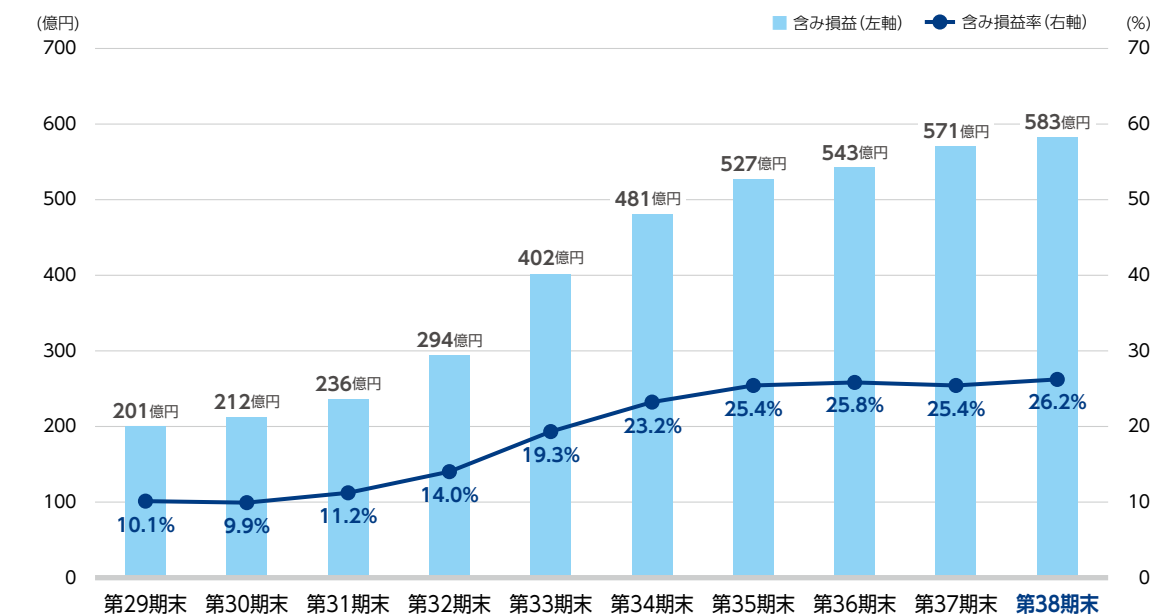


(注) NOI利回り = 年換算賃貸NOI ÷ 投資価額 **

* [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

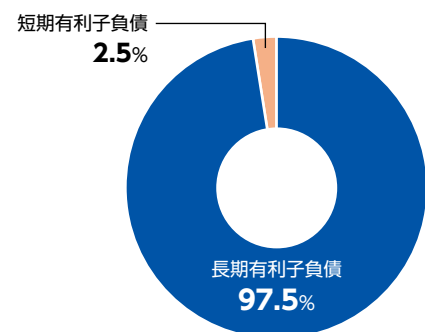
** [投資価額] = 各期中の保有資産 (優先出資証券を含みます。) に係る各期末帳簿価額の合計額

含み損益の推移



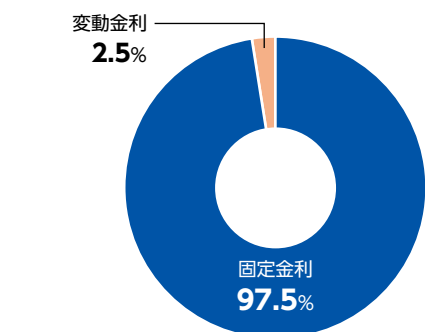
有利子負債の状況 (第38期末時点)

長期・短期比率 (注)

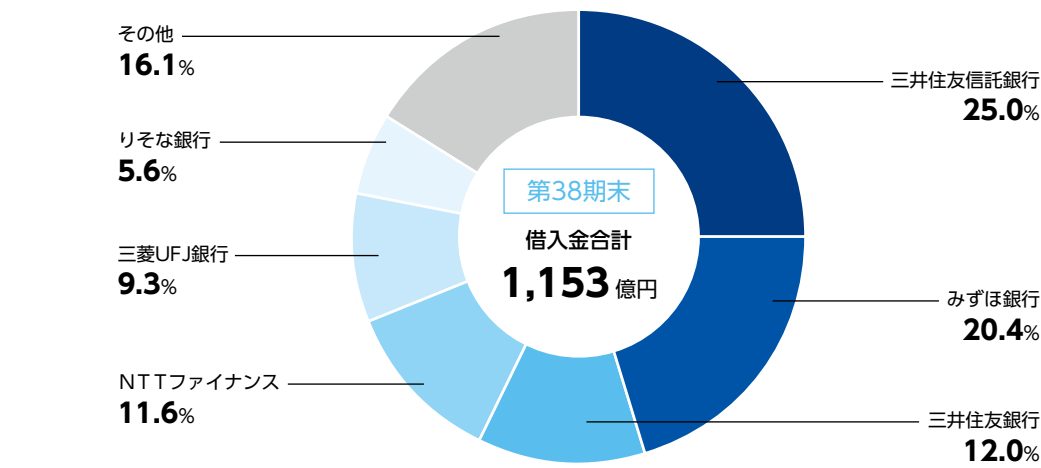


(注) 借入金については借入時点、投資法人債については発行時点から起算した期間を用いています。

固定・変動比率

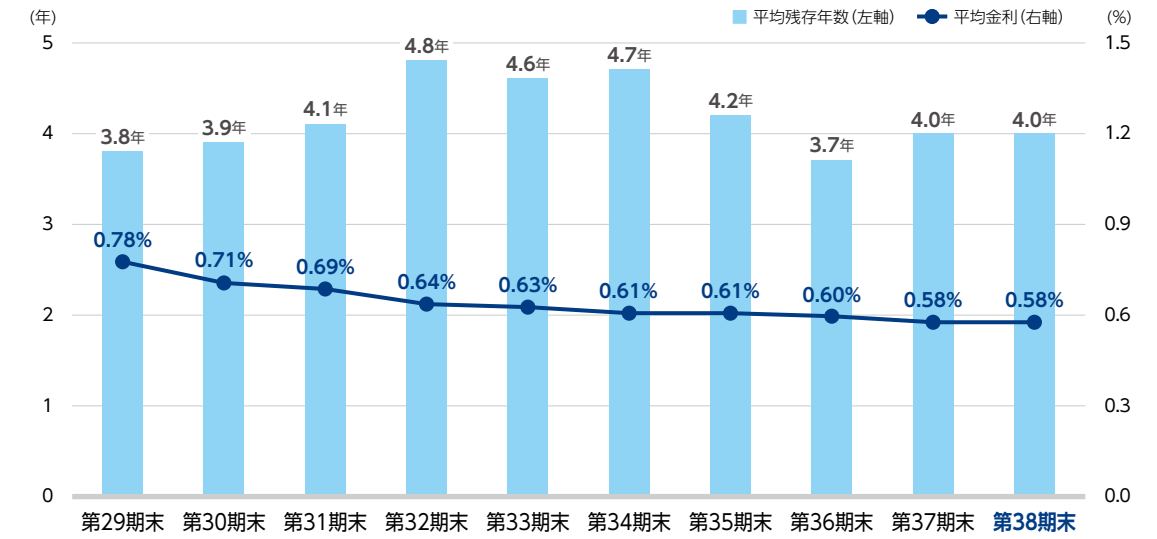


借入先の状況



借入先	長期	短期	計
三井住友信託銀行(株)	28,090	700	28,790
(株)みずほ銀行	20,990	2,500	23,490
(株)三井住友銀行	13,850	0	13,850
NTTファイナンス(株)	13,400	0	13,400
(株)三菱UFJ銀行	10,770	0	10,770
(株)りそな銀行	6,450	0	6,450
(株)あおぞら銀行	5,550	0	5,550
(株)日本政策投資銀行	5,000	0	5,000
農林中央金庫	2,500	0	2,500
(株)福岡銀行	2,000	0	2,000
三井住友海上火災保険(株)	1,000	0	1,000
(株)七十七銀行	1,000	0	1,000
野村信託銀行(株)	1,000	0	1,000
(株)東日本銀行	500	0	500
計	112,100	3,200	115,300

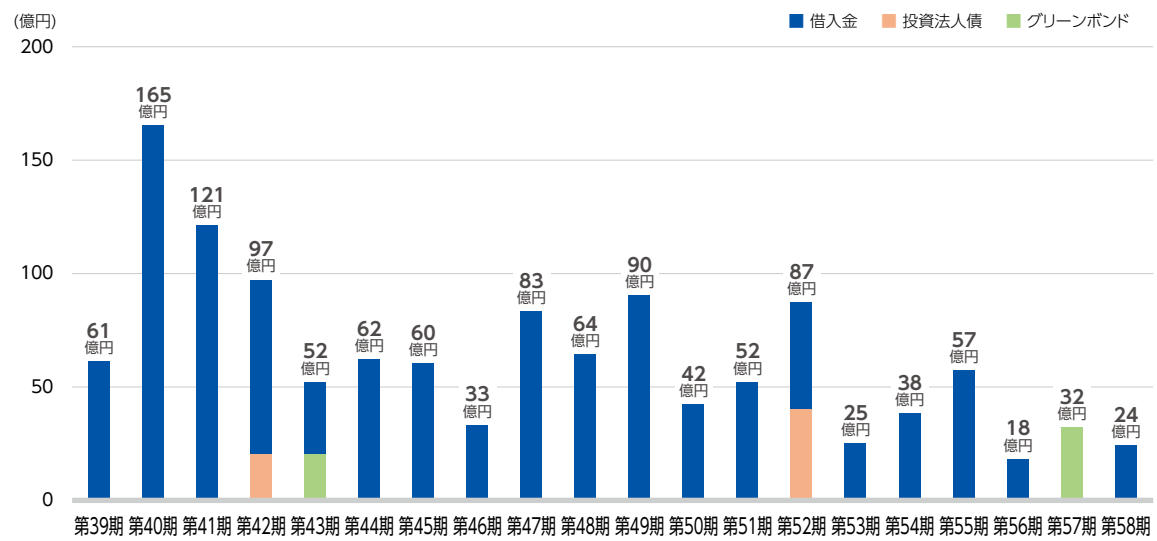
平均金利・平均残存年数の推移



(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- 安定的

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)		
オフィス										
A01	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	2.4	100.0	207	87	119	10.6	
A02		ランディック第2新橋ビル	7,045	2.7	100.0	220	79	141	12.9	
A03		プレミアム道玄坂ビル	1,727	0.7	100.0	90	28	62	5.5	
A04		KN渋谷3	5,348	2.1	100.0	231	116	115	10.6	
A05		高田馬場センタービル	5,118	2.0	100.0	265	108	156	2.0	
A06		六番町ビル	7,860	3.0	100.0	(注5)	(注5)	184	10.8	
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	4.0	77.1	283	173	109	7.2	
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	1.9	100.0	(注5)	(注5)	72	10.5	
A15		グランパーク	11,490	4.4	99.0	478	216	262	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	1.8	95.7	(注6)	(注6)	64	8.6	
A18	品川シーズンテラス	18,720	7.2	90.0	(注6)	(注6)	235	4.7		
B02	東京23区 (都心5区を除く)	プレミアム東陽町ビル	4,310	1.7	79.0	107	47	60	16.2	
B03		上野THビル	4,380	1.7	100.0	129	64	64	12.8	
B04		五反田NTビル	4,100	1.6	100.0	94	50	43	14.3	
B05		上野トーセイビル	5,900	2.3	100.0	145	103	42	10.7	
B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	5.2	100.0	761	376	384	13.0	
B07		アーバンネット大森ビル	4,800	1.8	100.0	249	133	115	6.8	
B08		スフィアタワー天王洲	15,000	5.8	98.6	579	312	266	8.3	
B09		アーバンネット五反田NNビル	5,250	2.0	24.4	61	73	△ 11	9.7	
C01		東京 周辺都市	プレミアム横浜西口ビル	3,558	1.4	100.0	158	101	57	10.2
C02	かながわサイエンスパークR&D棟		6,556	2.5	91.2	411	302	109	10.4	
G02	地方 主要都市	N T Tクレド岡山ビル	3,600	1.4	90.8	269	213	56	14.4	
G03		アーバンネット静岡追手町ビル	1,628	0.6	100.0	108	48	60	9.0	
G04		アーバンネット静岡ビル	1,119	0.4	96.1	76	35	41	9.0	
G05		アーバンエース肥後橋ビル	4,600	1.8	100.0	248	171	77	6.3	
		小計	25物件	162,030	62.3	93.4	6,525	3,633	2,891	—
レジデンス										
D01	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,208	2.0	93.2	159	67	92	7.4	
D02		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.0	89.1	54	58	△ 4	9.9	
D04		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.5	94.8	35	18	16	10.1	
D05		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.4	89.0	32	18	13	11.2	
D08		六本木グリーンテラス	4,678	1.8	87.1	136	67	68	10.3	
D09		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	0.8	96.8	54	29	24	11.5	
D11		ラング・タワー京橋	927	0.4	87.8	35	14	20	12.5	
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.6	100.0	50	20	29	14.3	
D13		プレミアロッソ	1,662	0.6	97.8	57	113	△ 56	14.0	
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	0.9	93.9	68	33	34	13.1	
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.7	98.7	57	23	34	13.8	
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.6	96.7	46	18	28	13.1	
D17		Walk赤坂	2,043	0.8	97.2	52	25	27	13.9	
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.6	97.7	47	20	27	16.1	
D19		MEW	1,556	0.6	91.6	38	27	11	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)	
D20	都心5区	芝浦アイランド エアタワー	7,590	2.9	96.5	362	262	99	11.2
D21		ストーリア赤坂	3,930	1.5	96.5	87	43	44	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.5	96.7	181	117	63	7.2
D23		芝浦アイランド ブルームタワー	5,500	2.1	97.3	292	180	111	10.0
D24		クレストコート原宿	4,500	1.7	85.2	141	55	86	12.7
D25		アーバンコート市ヶ谷	1,385	0.5	97.4	63	23	40	12.0
D26		プレミアムステージ麻布十番	1,420	0.5	100.0	33	24	8	14.6
D27		プレミアムステージ笹塚	1,080	0.4	98.2	32	13	18	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 ^(注7)	1,072	0.4	60.9	24	14	9	12.1
E02		プレミアガーデン本郷	975	0.4	93.1	31	18	12	12.1
E03		プレミアグランデ馬込	1,560	0.6	100.0	44	20	23	15.7
E04		プレミアノッツェ祐天寺	1,525	0.6	97.8	43	22	21	13.6
E05		プレミアムステージ湯島	1,803	0.7	96.7	51	26	24	17.2
E06		プレミアムステージ駒込	1,830	0.7	95.0	54	32	22	18.0
E07		プレミアムステージ大塚	1,310	0.5	96.8	44	13	30	22.5
E08		プレミアムステージ本所吾妻橋	2,640	1.0	98.8	81	47	33	14.7
E09		プレミアムステージ両国	1,496	0.6	93.3	48	23	24	12.8
小計		32物件	78,054	30.0	94.7	2,545	1,500	1,045	—
優先出資証券(オフィス)									
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) ^(注8)	19,940	7.7	—	—	—	—	—
小計		1物件	19,940	7.7	—	—	—	—	
合計		58物件	260,024	100.0	93.8	9,071	5,134	3,937	8.2

(注1) 本投資法人は、資産を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）を含まない税抜売買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) 本物件は、2021年10月1日付けで名称を「ビーサイト大崎」から「プレミアムステージ大崎」に変更しています。

(注8) 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34期	第35期	第36期	第37期	第38期
計算期間		自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	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
営業成績						
営業収益	千円	9,278,149	9,249,848	9,470,617	11,468,839	10,738,071
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(8,768,255)	(8,727,282)	(8,793,645)	(9,025,085)	(9,072,085)
営業費用	千円	5,193,935	5,074,427	5,221,830	5,758,737	5,827,754
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(4,603,832)	(4,482,323)	(4,601,020)	(5,025,641)	(5,137,808)
営業利益	千円	4,084,213	4,175,420	4,248,786	5,710,101	4,910,317
経常利益	千円	3,679,142	3,783,769	3,852,383	5,300,405	4,473,146
当期純利益	(a) 千円	3,676,821	3,782,616	3,850,147	5,299,495	4,470,830
財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	(b) 千円	246,128,746	245,487,537	249,237,343	265,361,183	266,706,018
（対前期比）	%	(+0.1)	(△0.3)	(+1.5)	(+6.5)	(+0.5)
有利子負債額	千円	110,250,000	109,600,000	112,800,000	126,500,000	126,500,000
純資産額	(c) 千円	124,789,517	124,895,083	124,962,821	126,412,740	125,583,983
（対前期比）	%	(△0.2)	(+0.1)	(+0.1)	(+1.2)	(△0.7)
出資総額	千円	120,350,148	120,350,148	120,350,148	120,350,148	120,350,148
分配の状況						
分配総額	(d) 千円	3,677,050	3,782,409	3,849,576	5,299,587	4,122,194
配当性向	(注 1) %	100.0	100.0	100.0	100.0	92.2
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	1,316,995	1,316,995	1,316,995
1 口当たり純資産額	(c)/(e) 円	94,753	94,833	94,884	95,985	95,356
1 口当たり分配金額	(d)/(e) 円	2,792	2,872	2,923	4,024	3,130
（うち1 口当たり利益分配金）	円	(2,792)	(2,872)	(2,923)	(4,024)	(3,130)
（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) %	1.5(3.0)	1.5(3.1)	1.6(3.1)	2.1(4.2)	1.7(3.3)
純資産利益率	(注 3) %	2.9(5.8)	3.0(6.1)	3.1(6.1)	4.2(8.5)	3.5(7.0)
純資産比率	(c)/(b) %	50.7	50.9	50.1	47.6	47.1
（対前期比増減）	%	(△0.1)	(+0.2)	(△0.8)	(△2.5)	(△0.5)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注 4) 千円	5,583,550	5,676,810	5,648,180	5,512,951	5,462,223

(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）
(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34期は会計計算期間184日、第35期は同182日、第36期は同184日、第37期は同181日、第38期は同184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です。）

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（2021年4月1日付けで商号を「プレミア投資法人」から「NTT都市開発リート投資法人」に変更しました。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（2021年10月31日）現在において260,024百万円（58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 37期まで37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、東京都の1都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、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和されつつあるものの、引き続き回復に向けた動きは緩やかなものとなっています。
- 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ビルとレジデンスの投資・運用環境は以下のような状況です。
- （賃貸市場）
- オフィスの賃貸市場については、新型コロナウイルス感染拡大を契機としたテレワークの浸透や出社率の低下を踏まえたオフィスの見直しにより空室率は緩やかに上昇しており、賃料水準についても僅かながら低下傾向が続いています。
- 一方、レジデンスについては、リモートワークの普及促進などが働き方や住まい方に影響を与えており、都心からの人口の転出超過の状況は継続しておりますが、賃料水準の調整などが進み、空室率の上昇には一定の歯止めがかけつつあります。
- （売買市場）
- オフィスのビル、レジデンスともに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響によるリーシング懸念は残るものの、金融緩和による良好な資金調達環境を背景として、国内外の投資家や一般事業会社等の取得意欲は旺盛で、キャップレートは低水準が続く、物件価格は高値圏で推移しました。
- ③ 当期において本投資法人は2003年7月に取得したビュロー紀尾井町（レジデンス、取得価格1,840百万円）を売却し、1,163百万円の不動産等売却益を実現しています。
- この結果、2021年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスのビル25物件、レジデンス32物件、優先出資証券 1 銘柄（注）の計58物件であり、取得価格の総額は260,024百万円、用途別の投資比率はオフィスのビル62.3%、レジデンス30.0%、その他（優先出資証券）7.7%となっています。
- また、優先出資証券を除いた57物件の稼働率は、2021年10月31日現在でオフィスのビルが前期末と同水準の93.4%、レジデンスが前期末比0.3ポイント上昇の94.7%で、全体では前期末と同水準の93.8%となっています。
- (注) オフィスのビル 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) 資金調達の概要等

① 資金の借入等について

ア. 本投資法人は、2021年5月31日に、2017年6月21日に借り入れた長期借入金5,000百万円について、長期借入金による借換を行いました。当該長期借入金5,000百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	株式会社三井住友銀行	株式会社みずほ銀行
借入金額	3,200百万円	1,800百万円
借入日	2021年5月31日	
元本返済日	2028年5月31日	2030年5月31日
元本返済方法	期日一括弁済	
金利	固定金利型（注） (0.41505%)	固定金利型 (0.52375%)
担保・保証の有無	無担保・無保証	

（注）金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行っており、当該金利スワップ取引の効果を勘案し固定金利を記載しています。

イ. 本投資法人は、2021年7月30日に、2020年7月31日に借り入れた短期借入金2,000百万円について、短期借入金による借換を行いました。当該短期借入金2,000百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	2,000百万円
借入日	2021年7月30日
元本返済日	2022年7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+0.16%)
担保・保証の有無	無担保・無保証

ウ. 本投資法人は、2021年9月30日に、2014年11月18日に借り入れた長期借入金2,400百万円について、長期借入金による借換を行いました。当該長期借入金2,400百万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
借入金額	2,400百万円
借入日	2021年9月30日
元本返済日	2031年9月30日
元本返済方法	期日一括弁済
金利	固定金利型 (0.57250%)
担保・保証の有無	無担保・無保証

この結果、2021年10月31日現在の有利子負債総額は126,500百万円（内訳は短期借入金3,200百万円、長期借入金112,100百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）及び投資法人債11,200百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率(注)は97.5%となりました。

（注）長期有利子負債比率＝長期有利子負債総額÷有利子負債総額×100%

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－（安定的）	AA－（注）

（注）第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（発行額2,000百万円）及び第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（発行額3,200百万円）に対する格付です。

(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10,738百万円、営業利益4,910百万円、経常利益4,473百万円、当期純利益4,470百万円を計上しました。

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（349百万円）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3,130円としました。

3 増資等の状況

最近5年間における増資等については、該当事項はありません。

【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34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	2019年10月	2020年4月	2020年10月	2021年4月	2021年10月
最 高	169,300円	165,000円	126,400円	169,000円	166,800円
最 低	134,800円	75,200円	105,800円	115,500円	148,400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（349百万円）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3,130円としました。

期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
計算期間	自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日	自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日	自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31日	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
当期末処分利益	3,677,052千円	3,782,618千円	3,850,356千円	5,300,276千円	4,471,518千円
利益留保額	2千円	209千円	780千円	688千円	349,323千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,677,050千円 (2,792円)	3,782,409千円 (2,872円)	3,849,576千円 (2,923円)	5,299,587千円 (4,024円)	4,122,194千円 (3,130円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,677,050千円 (2,792円)	3,782,409千円 (2,872円)	3,849,576千円 (2,923円)	5,299,587千円 (4,024円)	4,122,194千円 (3,130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

当面の日本経済は、経済社会活動が正常化に向かう中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待されますが、感染再拡大による下振れリスクに注視する必要があるとともに、内外経済への影響や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

このような環境下、オフィスビルの賃貸市場については、アフターコロナを見据えたりモートワークや働き方改革によるオフィスの一部解約や縮小等の動きも継続する一方で、業績好調なIT企業など一部業種では堅調な需要が見込まれることから市場環境に即した柔軟な対応により空室の早期解消を図るとともに既存テナントとの良好なリレーション維持・向上によって、ポートフォリオ全体の安定した収益確保を目指します。

一方、レジデンスについては、テナント入替時に設備更新等によるバリューアップ工事を実施し保有物件の機能維持・競争力強化に取り組むとともに、マーケット状況を踏まえた柔軟な募集条件により稼働率の向上に努めます。

不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに、今後も売買価格は強含みで推移する可能性があり、厳しい取得環境は継続するものと考えられますが、金融資本市場、投資用不動産市況の動向にも注視しつつ適切な取得機会の獲得に努めてまいります。

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

- ・内部成長については、引き続き稼働率の維持・向上及び適切な賃料水準の確保に注力し、ポートフォリオの活性化に努めていく方針です。
- ・外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポート等を活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長に努めていく方針です。
- ・財務面については、借入期間の長期化及び返済期日の分散等を通じた資金調達の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（2021年10月31日）後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

(1) 新投資口の発行について

本投資法人は、2021年10月18日及び2021年10月25日付開催の役員会において、新規資産の取得資金等に充当するため、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については2021年11月1日に払込が完了し、第三者割当による発行については2021年11月29日に払込が完了しました。

これにより、2021年11月29日付けで出資総額は132,637,845千円、発行済投資口の総口数は1,401,635口となっています。

[一般募集による新投資口の発行について]

発行新投資口数：80,600口

発行価格（募集価格）：1口当たり150,023円

（払込金額（発行価額）：1口当たり145,176円）

払込期日：2021年11月1日

払込金額（発行価額）の総額：11,701,185,600円

分配金起算日：2021年11月1日

資金使途：新規資産の取得資金の一部に充当（後記「(2) 資産の取得について」参照）

[第三者割当による新投資口の発行について]

発行新投資口数：4,040口

払込金額（発行価額）：1口当たり145,176円

払込期日：2021年11月29日

払込金額（発行価額）の総額：586,511,040円

割当先：SMBC日興証券株式会社

分配金起算日：2021年11月1日

資金使途：借入金の返済の一部に充当

(2) 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり資産の取得を行いました。

[東京オペラシティビル]

(取得の概要)

取得資産：不動産(注1)

取得価格(注2)：22,000百万円

鑑定評価額(注3)：23,100百万円(価格時点：2021年8月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

取得契約締結日：2021年10月18日

引渡日：2021年11月2日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都新宿区西新宿三丁目20番2号

用途：事務所・店舗・音楽堂・美術館・展示場

敷地面積(注4)：18,262.35㎡ 建物延床面積(注4)：232,996.81㎡

構造(注4)：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下4階付54階建

建築時期(注4)：1996年7月

総賃貸可能面積(注5)：26,521.27㎡

(注1) 本投資法人は、建物4階から6階の展示場部分の区分所有権、地下3階から1階の事務所、機械室、駐車場部分の区分所有権の共有持分(1,000,000分の182,484)、地下3階から6階、53階及び54階の音楽堂、美術館、店舗、飲食店部分の区分所有権の共有持分(100,000分の23,823)及び7階から52階の事務所、食堂部分の区分所有権の共有持分(100,000分の20,707)、及びこれらに付随する設備及び権利(管理規約に基づく敷地利用権、規約設定共用部分に係る権利等を含みます。)、並びに土地1筆(東京都新宿区西新宿三丁目20番13)(土地面積：3,831.06㎡)の所有権を取得しています。

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注3) 本投資法人が取得した土地及び建物の区分所有権の共有持分等に相当する価格を記載しています。

(注4) 「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しており、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。「敷地面積」は本物件の管理規約の対象となる土地の面積の合計を記載しています。全22筆(本物件の管理規約の対象となる土地の筆数の合計を記載しています。)のうち、本投資法人が取得した東京都新宿区西新宿三丁目20番13以外の21筆は建物の他の区分所有者等が所有しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」については、本物件全体の総賃貸可能面積に、本投資法人が取得した不動産(建物)の区分所有権毎の持分割合を乗じて得た面積を合計した面積を記載しています。

(3) 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。

[スフィアタワー天王洲]

(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(注1)

譲渡価格(注2)：18,000百万円

譲渡資産の取得日：2017年6月21日

取得価格(注3)：15,000百万円

帳簿価額：15,543百万円(2021年10月31日現在)

損益に及ぼす影響：第39期(自2021年11月1日至2022年4月30日)に営業収益として不動産等売却益2,228百万円を計上する予定です。

鑑定評価額(注4)：17,600百万円(価格時点：2021年9月30日 鑑定評価機関：青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社)

譲渡先(注5)：国内法人

譲渡契約締結日：2021年10月18日

引渡日：2021年12月10日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都品川区東品川二丁目2番8号

用途(注6)：①事務所・店舗・駐車場

②機械室(地域冷暖房施設)

敷地面積(注6)：6,106.11㎡ 建物延床面積(注6)：①43,477.68㎡、②3,674.04㎡

構造(注6)：①鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建

②鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建

建築時期(注6)：①1993年4月

②1991年6月

総賃貸可能面積(注7)：17,909.32㎡

(注1) 譲渡資産は、以下の土地及び建物に係る所有権及び共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合100分の67)です。

(土地)所有権

(建物)①所有権

②北側隣接地所有者と信託受託者との共有に係る共有持分権(持分割合10,000分の3,444)

(注2) 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3) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注4) 本投資法人が譲渡した信託受益権の準共有持分(持分割合100分の67)に相当する価格を記載しています。

(注5) 当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

(注6) 「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。「敷地面積」は敷地全体、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

(注7) 「総賃貸可能面積」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67)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34期	第35期	第36期	第37期	第38期
	(2019年10月31日現在)	(2020年4月30日現在)	(2020年10月31日現在)	(2021年4月30日現在)	(2021年10月31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	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口
出資総額	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円
投資主数	10,587人	11,215人	11,240人	12,109人	12,296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)	345,695	26.24
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	247,399	18.78
野村信託銀行株式会社(投信口)	48,808	3.70
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.30
SMBC日興証券株式会社	39,869	3.02
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	33,950	2.57
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	28,698	2.17
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,994	1.67
JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,470	1.02
野村證券株式会社自己振替口	12,500	0.94
合 計	835,883	63.46

(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	加藤祐一（注1）	N T T 都市開発投資顧問株式会社 取締役	－
監督役員	飯沼春樹（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	－	8,500（注3）

(注1) 執行役員加藤祐一は、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
ず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。

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にするための措置) 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	N T T 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）	N T T 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37期（2021年4月30日現在）		第38期（2021年10月31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（％）
信託不動産 （注1）	都心5区	オフィスビル	80,405	30.3	80,319	30.1
		レジデンス	55,691	21.0	53,838	20.2
	東京23区 （都心5区を除く）	オフィスビル	57,131	21.5	56,973	21.4
		レジデンス	11,704	4.4	11,623	4.4
	東京周辺都市	オフィスビル	8,571	3.2	8,588	3.2
		レジデンス	－	－	－	－
	地方主要都市	オフィスビル	11,450	4.3	11,431	4.3
		レジデンス	－	－	－	－
小 計			224,955	84.8	222,775	83.5
優先出資証券			20,035	7.6	20,035	7.5
預金・その他資産（注3）			20,370	7.7	23,895	9.0
資産総額計			265,361 (224,955)(注4)	100.0 (84.8)(注4)	266,706 (222,775)(注4)	100.0 (83.5)(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（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、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37期につき8,997百万円、第38期につき8,666百万
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37期88.2％、第38期86.8％となります。

2 主要な保有資産

2021年10月31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
A18	品川シーズンテラス	18,730	9,586.20 （注1）	8,627.06 （注1）	90.0 （注1）	（注2）	オフィスビル
B08	スフィアタワー天王洲	15,543	17,909.32 （注3）	17,653.72 （注3）	98.6 （注3）	6.4	オフィスビル
B06	アーバンネット池袋ビル	14,560	17,036.34	17,036.34	100.0	8.4	オフィスビル
A15	グランパーク	11,203	10,613.89 （注4）	10,506.86 （注4）	99.0 （注4）	5.3	オフィスビル
A10	アーバンネット三田ビル	10,321	10,121.32	7,802.82	77.1	3.1	オフィスビル
A06	六番町ビル	7,583	6,872.77	6,872.77	100.0	（注5）	オフィスビル
A02	ランディック第2新橋ビル	6,489	6,948.72	6,948.72	100.0	2.4	オフィスビル
D22	ルネ新宿御苑タワー	5,961	6,555.04	6,340.88	96.7	2.0	レジデンス
A01	ランディック新橋ビル	5,880	5,567.79	5,567.79	100.0	2.3	オフィスビル
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	5,546	15,055.99 （注6）	13,731.12 （注6）	91.2 （注6）	4.5	オフィスビル
合 計		101,820	106,267.38	101,088.08	95.1	46.4	

(注1) 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「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2) 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3) スフィアタワー天王洲の「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4) 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5) 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から記載していません。
(注6) 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7) 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38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) 2021年10月31日現在、本投資法人が保有する信託受益権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	7,740	5,880
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	9,410	6,489
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	3,110	1,458
A04	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	10,100	4,914
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	7,200	4,159
A06	六番町ビル	東京都千代田区六番町6番28号	信託受益権	10,400	7,583
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	11,800	10,321
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	4,960	4,888
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	14,700	11,203
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	5,200	4,690
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	18,500	18,730
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	3,170	3,488
B03	上野T Hビル	東京都文京区湯島三丁目39番10号	信託受益権	3,370	4,406
B04	五反田N Tビル	東京都品川区西五反田一丁目18番9号	信託受益権	3,200	4,041
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	7,770	5,107
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	21,600	14,560
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	5,960	4,538
B08	スフィアタワー天王洲(注3)	東京都品川区東品川二丁目2番8号	信託受益権	17,600	15,543
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	6,010	5,288
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	4,640	3,041
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	6,080	5,546
G02	N T Tフレド岡山ビル	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	3,825
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	1,688	1,630
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	1,156	1,081
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	5,600	4,893
オフィスビル 小 計				194,204	157,313
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	6,160	4,138
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	2,190	2,417
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	1,470	1,131
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	1,200	851
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	5,450	3,863
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	1,950	1,733
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	1,210	740
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	2,120	1,373
D13	プレミアロッソ	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号	信託受益権	1,820	1,423
D14	プレミアプラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号	信託受益権	2,750	1,882
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	2,340	1,438
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	1,920	1,224
D17	Wal k 赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,670	1,635
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	1,790	1,424
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,340	1,271
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	7,910	5,252
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	3,940	3,725
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	5,890	5,961
D23	芝浦アイランド プルームタワー	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	6,910	4,245
D24	クエストコート原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号	信託受益権	6,100	4,239
D25	アーバンコート市ヶ谷	東京都新宿区払方町25番1号	信託受益権	2,200	1,344
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	1,570	1,441

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)
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	1,230	1,077
E01	プレミアステージ大崎(注4)	東京都品川区大崎五丁目5番15号	信託受益権	1,110	817
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	1,220	948
E03	プレミアグランデ馬込	東京都大田区中馬込一丁目18番18号	信託受益権	1,240	1,254
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	1,600	1,310
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	2,000	1,425
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	2,100	1,429
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	1,540	1,082
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	3,180	2,192
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	1,770	1,162
レジデンス 小 計				86,890	65,462
合 計				281,094	222,775

(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ー・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（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、信託建設仮勘定は含んでいません。

(注3) スフィアタワー天王洲は2021年12月10日付けで売却しています。

(注4) 本物件は、2021年10月1日付けで名称を「ビーサイト大崎」から「プレミアステージ大崎」に変更しています。

(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37期(自2020年11月1日 至 2021年4月30日)				第38期(自2021年5月1日 至 2021年10月31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	10	100.0	206	2.3	10	100.0	207	2.3
A02	ランディック第2新橋ビル	5	88.1	239	2.7	5	100.0	220	2.4
A03	プレミア道玄坂ビル	7	100.0	85	0.9	7	100.0	90	1.0
A04	KN渋谷3	4	89.5	210	2.3	5	100.0	231	2.6
A05	高田馬場センタービル	7	100.0	263	2.9	7	100.0	265	2.9
A06	六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A10	アーバンネット三田ビル	6	100.0	314	3.5	6	77.1	283	3.1
A11	アーバンネット麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A15	グランパーク(注3)	187	98.3	468	5.2	194	99.0	478	5.3
A16	アーバンネット麹町ビル(注4)	-	-	47	0.5	-	-	-	-
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注5)	50	100.0	(注6)	(注6)	50	95.7	(注6)	(注6)
A18	品川シーズンテラス(注7)	(注8)	97.5	(注8)	(注8)	(注8)	90.0	(注8)	(注8)
B02	プレミア東陽町ビル	4	100.0	113	1.3	3	79.0	107	1.2
B03	上野T Hビル	6	100.0	127	1.4	6	100.0	129	1.4
B04	五反田N Tビル(注9)	4	93.8	97	1.1	5	100.0	94	1.0
B05	上野トーセイビル	4	68.3	203	2.3	5	100.0	145	1.6
B06	アーバンネット池袋ビル	4	100.0	749	8.3	4	100.0	761	8.4
B07	アーバンネット大森ビル	3	100.0	248	2.8	3	100.0	249	2.7
B08	スフィアタワー天王洲(注10)	21	98.6	608	6.7	22	98.6	579	6.4
B09	アーバンネット五反田NNビル	2	24.4	236	2.6	2	24.4	61	0.7
C01	プレミア横浜西口ビル	9	100.0	154	1.7	9	100.0	158	1.7
C02	かながわサイエンスパークR&D棟 (注11)	45	88.7	395	4.4	44	91.2	411	4.5
G02	N T Tフレド岡山ビル(注12)	52	89.3	267	3.0	53	90.8	269	3.0
G03	アーバンネット静岡追手町ビル (注13)	14	100.0	108	1.2	14	100.0	108	1.2
G04	アーバンネット静岡ビル(注14)	13	97.5	77	0.9	13	96.1	76	0.8
G05	アーバンエース肥後橋ビル	4	100.0	243	2.7	3	100.0	248	2.7
オフィスビル 小 計		510	93.4	6,449	71.5	525	93.4	6,525	71.9

物件 番号	不動産等の名称	第37期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）				第38期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31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	125/127	98.4	159	1.8	119/127	93.2	159	1.8
D02	パークアクシス明治神宮前（注15）	27/29	93.8	55	0.6	26/29	89.1	54	0.6
D04	キャビンアリーナ赤坂	28/32	89.6	40	0.4	30/32	94.8	35	0.4
D05	キャビンアリーナ南青山	34/37	92.6	35	0.4	34/37	89.0	32	0.4
D06	ビュロー紀尾井町(注16)	0/50	－	14	0.2	－	－	0	0.0
D08	六本木グリーンテラス	33/33	100.0	142	1.6	28/33	87.1	136	1.5
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	84/88	95.6	48	0.5	85/88	96.8	54	0.6
D11	ラング・タワー京橋（注17）	51/54	94.8	35	0.4	47/54	87.8	35	0.4
D12	プレミアステージ三田慶大前（注18）	48/50	96.8	53	0.6	50/50	100.0	50	0.6
D13	プレミアロッソ	43/44	98.2	56	0.6	43/44	97.8	57	0.6
D14	プレミアプラン代々木公園	57/60	93.5	69	0.8	56/60	93.9	68	0.8
D15	プレミアステージ内神田（注19）	43/45	96.6	57	0.6	44/45	98.7	57	0.6
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町（注20）	37/37	100.0	47	0.5	36/37	96.7	46	0.5
D17	Wal k 赤坂	19/19	100.0	52	0.6	18/19	97.2	52	0.6
D18	プレミアステージ芝公園	42/44	95.3	45	0.5	43/44	97.7	47	0.5
D19	MEW	20/21	94.0	37	0.4	19/21	91.6	38	0.4
D20	芝浦アイランド エアタワー（注21）	838/877	96.0	355	3.9	842/877	96.5	362	4.0
D21	ストーリー赤坂	44/50	87.8	87	1.0	48/50	96.5	87	1.0
D22	ルネ新宿御苑タワー（注22）	152/164	92.4	183	2.0	158/164	96.7	181	2.0
D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注23）	936/966	97.8	291	3.2	931/966	97.3	292	3.2
D24	クレストコート原宿（注24）	40/42	95.5	145	1.6	37/42	85.2	141	1.6
D25	アーバンコート市ヶ谷	38/38	100.0	63	0.7	37/38	97.4	63	0.7
D26	プレミアステージ麻布十番	31/36	86.1	39	0.4	36/36	100.0	33	0.4
D27	プレミアステージ笹塚	52/53	98.1	33	0.4	52/53	98.2	32	0.4
E01	プレミアステージ大崎	28/64	79.7	22	0.2	39/64	60.9	24	0.3
E02	プレミアガーデン本郷	14/14	100.0	35	0.4	13/14	93.1	31	0.3
E03	プレミアグランデ馬込	33/33	100.0	43	0.5	33/33	100.0	44	0.5
E04	プレミアノッツェ祐天寺	32/32	100.0	41	0.5	31/32	97.8	43	0.5
E05	プレミアステージ湯島	68/70	97.1	52	0.6	67/70	96.7	51	0.6
E06	プレミアステージ駒込	71/75	94.7	55	0.6	71/75	95.0	54	0.6
E07	プレミアステージ大塚（注25）	59/59	100.0	43	0.5	56/59	96.8	44	0.5
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	122/126	96.4	82	0.9	125/126	98.8	81	0.9
E09	プレミアステージ両国	64/67	95.5	47	0.5	62/67	93.3	48	0.5
レジデンス 小 計		3,313/3,536	94.4	2,575	28.5	3,316/3,486	94.7	2,546	28.1
合 計		3,823	93.8	9,025	100.0	3,841	93.8	9,072	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) 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から記載していません。

(注3) 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4) アーバンネット麹町ビルは第37期中の2020年12月21日付けで売却しており、同期中の営業日数は50日となります。

(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第37期中の2020年12月21日付けで取得（取得価格 12,200百万円）し、さらに2021年3月30日付けで追加取得（取得価格 6,520百万円）しており、同期中の営業日数は131日となります。また、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受受し、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9) 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10) スフィアタワー天王洲の「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67）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注11) 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12) 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13) 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14) 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15) パークアクシス明治神宮前の総戸数には、店舗3区画が含まれています。

(注16) ビュロー紀尾井町は第38期中の2021年5月7日付けで売却しており、同期中の営業日数は6日となります。

(注17) ラング・タワー京橋の総戸数には、店舗2区画が含まれています。

(注18) プレミアステージ三田慶大前の総戸数には、店舗2区画が含まれています。

(注19) プレミアステージ内神田の総戸数には、店舗2区画が含まれています。

(注20) プレミアステージ市ヶ谷河田町の総戸数には、店舗1区画が含まれています。

(注21) 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22) ルネ新宿御苑タワーの総戸数には、店舗1区画が含まれています。

(注23) 芝浦アイランド ブルー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24) 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。

(注25) プレミアステージ大塚の総戸数には、店舗1区画が含まれています。

4 有価証券組入資産明細

2021年10月31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

2021年10月31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）	87,080	67,630	△560

(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。

2021年10月31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 2021年2月 至 2022年4月	119,318	60,076	60,076
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	空調機設備改修工事	自 2021年10月 至 2022年4月	53,625	－	－
KN渋谷3	東京都渋谷区	昇降機設備改修工事	自 2021年10月 至 2022年4月	49,487	－	－
プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	衛生設備改修工事	自 2021年11月 至 2022年4月	47,394	－	－
グランパーク	東京都港区	空調機設備改修工事	自 2021年9月 至 2022年3月	28,983	－	－
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	受変電設備改修工事	自 2021年12月 至 2022年2月	28,938	－	－
アーバンネット三田ビル	東京都港区	衛生設備改修工事	自 2021年11月 至 2022年1月	27,324	－	－
KN渋谷3	東京都渋谷区	ブラインド交換工事	自 2021年11月 至 2022年4月	22,246	－	－

2 期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は939,822千円であり、当期費用に区分された修繕費699,234千円と合わせ、1,639,057千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）
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	配管設備改修工事	自 2021年6月 至 2021年10月	63,706
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	昇降機設備改修工事	自 2021年2月 至 2021年10月	60,076
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	空調機設備等改修工事	自 2020年12月 至 2021年7月	52,409
KN渋谷3	東京都渋谷区	動力盤改修工事	自 2021年6月 至 2021年10月	46,469
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	空調機関連設備改修工事	自 2021年8月 至 2021年10月	40,282
アーバンネット三田ビル	東京都港区	給排水設備改修工事	自 2021年8月 至 2021年10月	40,102
アーバンエース肥後橋	大阪府大阪市西区	空調機設備改修工事	自 2021年6月 至 2021年10月	38,564
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	空調機設備等改修工事	自 2021年4月 至 2021年10月	29,778
プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	衛生設備改修工事	自 2021年7月 至 2021年10月	28,334
プレミア道玄坂ビル	東京都渋谷区	昇降機設備改修工事	自 2021年3月 至 2021年9月	22,253
その他の工事等				517,843
合 計				939,822

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。（単位：千円）

項目	期別	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	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	
当期首積立金残高	587,618	601,941	609,117	623,440	637,763	
当期積立額	14,323	14,323	14,323	14,323	14,323	
当期積立金取崩額	－	7,147	－	－	1,200	
次期繰越額	601,941	609,117	623,440	637,763	650,886	

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第37期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	第38期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
(a) 資産運用報酬	439,480千円	413,325千円
(b) 資産保管手数料	11,856千円	12,139千円
(c) 一般事務委託手数料	94,262千円	89,964千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他費用	183,296千円	170,316千円
合 計	733,096千円	689,945千円

2 借入状況

第38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	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年7月31日	2,000	－	0.24483	2021年7月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月30日	700	700	0.24504	2022年3月31日	期限一括		無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社みずほ銀行		500	500					無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社みずほ銀行	2021年7月30日	－	2,000	0.24524	2022年7月29日	期限一括		無担保・ 無保証・ 変動金利
	小 計			3,200	3,200				
長期借入金（注3）	株式会社みずほ銀行	2014年11月18日	2,400	－	0.91125	2021年9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2015年3月31日	1,050	1,050	0.87000	2022年3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	2015年5月14日	1,950	1,950	0.91375	2022年4月28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		1,950	1,950					無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2015年7月29日	3,500	3,500	0.86625	2022年7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		1,800	1,800					無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		3,000	3,000					無担保・ 無保証・ 固定金利
	農林中央金庫	2015年9月4日	2,500	2,500	0.80125	2022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		2,500	2,500					無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社あおぞら銀行	2015年12月8日	3,000	3,000	0.73875	2022年11月30日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
	ＮＴＴファイナンス株式会社	2015年12月8日	3,000	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		3,000	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	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	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	2016年12月8日	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		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

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	使途	摘要
	借入先							
長期借入金（注3）	株式会社三井住友銀行	2017年6月21日	3,200	－	0.24000	2021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		1,800	－				
	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ファイナンス株式会社	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	2017年9月5日	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				
	野村信託銀行株式会社		1,000	1,000				
	株式会社東日本銀行		500	500				
	三井住友信託銀行株式会社		500	500				
	株式会社あおぞら銀行	2018年3月27日	1,100	1,100	0.40005	2023年3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	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				
	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	(注2) 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				
	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				
	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				
	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ファイナンス株式会社	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				

	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	使途	摘要
	借入先								
長期借入金（注3）	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	(注2)	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ファイナンス株式会社	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ファイナンス株式会社	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ファイナンス株式会社	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
	株式会社三井住友銀行	2021年5月31日	－	3,200	0.41505	2028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5月31日	－	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	0.57250	2031年9月30日	期限一括		無担保・ 無保証・ 固定金利
	小計		112,100	112,100					
	合計		115,300	115,300					

(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勘案した固定金利を記載しています。

(注2) 資金使途は、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38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	使途	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	区 分	取得		譲渡（注1）			
		取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)(注2)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
D06	ビュロー紀尾井町 (注3)	－	－	2021年5月7日	2,850	1,590	1,163
合 計		－	－	－	2,850	1,590	1,163

(注1) 当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得又は譲渡しています。

(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) ビュロー紀尾井町の売却損益には、売却原価（上記の帳簿価格）に加えて、その他売却費用95百万円を反映した金額を記載しています。

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	取得年月日	取得価格又は譲渡 価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	D06	ビュロー紀尾井町	2021年5月7日	2,850	1,520	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年3月1日

(注1) 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2) 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。

(2) その他

①調査を行った者の氏名又は名称

有限責任あずさ監査法人

②調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2021年5月1日から2021年10月31日までの間で金利スワップ取引1件でした。これらの金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間等の内容に関して、有限責任あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況
当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、以下のとおりとなっています。

区 分	売買金額等	
	買付額等（百万円）	売付額等（百万円）(注2)
総 額	－	2,850
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	－	2,850(100.0%)
合 計	－	2,850(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) 売付額等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。

(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）	1,109,987	N T Tアーバンバリューサポート株式会社(注2)	445,961	40.2
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	170,836	15.4
合 計	1,109,987		616,797	55.6

(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N T Tアーバンバリューサポート株式会社及びエヌ・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) N T Tアーバンソリューションズグループの事業再編に伴い、2021年7月1日付けでエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社からN T Tアーバンバリューサポート株式会社に変更されています。
(注3) 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。
日本メックス株式会社 18,249千円
株式会社NTTファシリティーズ 15,784千円
N T Tアーバンバリューサポート株式会社 15,630千円
テルウェル東日本株式会社 763千円
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 558千円

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。

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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	件 名	概 要
2021年5月26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借入を行うため、以下の契約を締結しました。 (1) 株式会社三井住友銀行との間の2021年5月27日付金銭消費貸借契約 (2) 株式会社みずほ銀行との間の2021年5月27日付金銭消費貸借契約
2021年7月27日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借換を目的とする借入を行うため、株式会社みずほ銀行との間で2021年7月28日付金銭消費貸借契約を締結しました。
2021年9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借入を行うため、株式会社みずほ銀行との間で2021年9月28日付金銭消費貸借契約を締結しました。
2021年10月18日	投資主名簿等管理事務契約に関する覚書の締結	三井住友信託銀行株式会社との間で締結した2008年12月26日付締結の投資主名簿等管理事務委託契約書について、新投資口発行等に伴い発生する臨時事務に関する手数料を定めた覚書を締結しました。
2021年10月25日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行及び投資口の売出しに関して、N T T都市開発投資顧問株式会社、S M B C日興証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社との間で新投資口引受契約を締結しました。
	金銭消費貸借契約の締結	不動産の購入を目的とする借入を行うため、三井住友信託銀行株式会社との間で2021年10月29日付金銭消費貸借契約を締結しました。

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) (2021年 4 月30日)	構成比 (%)	当 期 (2021年10月31日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	3,696,120		7,058,973	
信託現金及び信託預金	14,136,558		14,583,472	
営業未収入金	552,164		705,909	
前払費用	191,157		150,809	
未収還付法人税等	105,238		102,643	
未収消費税等	391,606		－	
その他	100		508	
流動資産合計	19,072,947	7.2	22,602,316	8.5
固定資産				
有形固定資産				
信託建物 ※ 1	97,866,759		97,922,603	
減価償却累計額	△ 32,446,463		△ 33,509,899	
信託建物 (純額)	65,420,296		64,412,704	
信託構築物	2,139,158		2,170,496	
減価償却累計額	△ 1,250,089		△ 1,288,437	
信託構築物 (純額)	889,068		882,059	
信託工具、器具及び備品	680,328		753,395	
減価償却累計額	△ 371,555		△ 418,235	
信託工具、器具及び備品 (純額)	308,773		335,159	
信託土地	143,305,754		142,114,509	
信託建設仮勘定	－		505	
有形固定資産合計	209,923,893	79.1	207,744,937	77.9
無形固定資産				
信託借地権	15,031,048		15,031,048	
信託その他無形固定資産	308		284	
その他	6,652		5,975	
無形固定資産合計	15,038,009	5.7	15,037,309	5.6
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	3,595		1,884	
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	417,562		410,533	
信託差入敷金及び保証金	810,337		819,166	
投資その他の資産合計	21,276,670	8.0	21,276,759	8.0
固定資産合計	246,238,573	92.8	244,059,006	91.5
繰延資産				
投資法人債発行費	49,663		44,694	
繰延資産合計	49,663	0.0	44,694	0.0
資産合計	265,361,183	100.0	266,706,018	100.0

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2021年 4 月30日)	構成比 (%)	当 期 (2021年10月31日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	1,756,555		2,417,369	
短期借入金	3,200,000		3,200,000	
1年内返済予定の長期借入金	12,350,000		19,450,000	
未払費用	123,671		120,979	
未払分配金	16,798		11,917	
未払法人税等	1,357		605	
未払消費税等	－		383,649	
未払事業所税	10,969		5,989	
契約負債	－		1,800,000	
前受金	1,088,603		1,114,511	
預り金	452,844		100,385	
流動負債合計	19,000,799	7.2	28,605,405	10.7
固定負債				
長期借入金	99,750,000		92,650,000	
投資法人債	11,200,000		11,200,000	
信託預り敷金及び保証金	8,997,643		8,666,629	
固定負債合計	119,947,643	45.2	112,516,629	42.2
負債合計	138,948,443	52.4	141,122,034	52.9
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	120,350,148	45.4	120,350,148	45.1
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金	762,316		762,316	
任意積立金合計	762,316	0.3	762,316	0.3
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,300,276	2.0	4,471,518	1.7
剰余金合計	6,062,592		5,233,834	
投資主資本合計	126,412,740	47.6	125,583,983	47.1
純資産合計 ※ 2	126,412,740	47.6	125,583,983	47.1
負債純資産合計	265,361,183	100.0	266,706,018	100.0

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	百分比 (%)	当 期 (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※ 1	8,118,160		8,135,355	
その他賃貸事業収入 ※ 1	906,925		936,729	
不動産等売却益 ※ 2	1,921,560		1,163,393	
受取配当金	522,193		502,592	
営業収益合計	11,468,839	100.0	10,738,071	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※ 1	5,025,641		5,137,808	
資産運用報酬	439,480		413,325	
役員報酬	4,200		4,200	
資産保管手数料	11,856		12,139	
一般事務委託手数料	94,262		89,964	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	174,796		161,816	
営業費用合計	5,758,737	50.2	5,827,754	54.3
営業利益	5,710,101	49.8	4,910,317	45.7
営業外収益				
受取利息	90		94	
未払分配金戻入	798		1,760	
雑収入	95		1,063	
営業外収益合計	984	0.0	2,917	0.0
営業外費用				
支払利息	384,526		409,810	
投資法人債利息	20,396		22,807	
投資法人債発行費償却	3,391		4,968	
その他	2,366		2,502	
営業外費用合計	410,680	3.6	440,088	4.1
経常利益	5,300,405	46.2	4,473,146	41.7
税引前当期純利益	5,300,405	46.2	4,473,146	41.7
法人税、住民税及び事業税	2,763		605	
法人税等調整額	△ 1,854		1,711	
法人税等合計	909	0.0	2,316	0.0
当期純利益	5,299,495	46.2	4,470,830	41.6
前期繰越利益	780		688	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,300,276		4,471,518	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30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		当期末処分利 益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	120,350,148	762,316	762,316	3,850,356	4,612,672	124,962,821	124,962,821
当期変動額							
剰余金の配当				△ 3,849,576	△ 3,849,576	△ 3,849,576	△ 3,849,576
当期純利益				5,299,495	5,299,495	5,299,495	5,299,495
当期変動額合計	－	－	－	1,449,919	1,449,919	1,449,919	1,449,919
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	5,300,276	6,062,592	126,412,740	126,412,740

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利 益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	120,350,148	762,316	762,316	5,300,276	6,062,592	126,412,740	126,412,740
当期変動額							
剰余金の配当				△ 5,299,587	△ 5,299,587	△ 5,299,587	△ 5,299,587
当期純利益				4,470,830	4,470,830	4,470,830	4,470,830
当期変動額合計	－	－	－	△ 828,757	△ 828,757	△ 828,757	△ 828,757
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	4,471,518	5,233,834	125,583,983	125,583,983

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当 期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31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 時価のないもの 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 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。 信託建物 3年～68年 信託構築物 3年～56年 信託工具、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 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。 信託建物 3年～68年 信託構築物 3年～56年 信託工具、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	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。	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	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の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575千円です。	(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の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8,536千円です。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当 期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31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 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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、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。

[会計方針の変更に関する注記]

前 期 (ご参考) (2021年4月30日現在)	当 期 (2021年10月31日現在)
－	(収益認識に関する会計基準等の適用) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準の適用による計算書類への影響は軽微です。 (時価の算定に関する会計基準等の適用) 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる、当期の計算書類への影響は軽微です。

[表示方法の変更に関する注記]

前 期（ご参考） （2021年4月30日現在）	当 期 （2021年10月31日現在）
「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当期から適用し、注記表に「重要な会計上の見積りに関する注記」を記載しています。	－

[会計上の見積りに関する注記]

前 期（ご参考） （2021年4月30日現在）	当 期 （2021年10月31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 209,923,893千円 無形固定資産 15,031,357千円	有形固定資産 207,744,431千円 無形固定資産 15,031,333千円
(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。 会計処理の適用に当たっては、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。 会計処理の適用に当たっては、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]

期 別 項 目	前 期（ご参考） （2021年4月30日現在）	当 期 （2021年10月31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]

期 別 項 目	前 期（ご参考） （自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 （賃料） 6,969,558千円 （共益費） 1,148,601千円 計 8,118,160千円 その他賃貸事業収入 （駐車場使用料） 225,768千円 （施設使用料） 59,280千円 （付帯収益） 507,293千円 （その他の雑収入） 114,582千円 計 906,925千円 不動産賃貸事業収益合計 9,025,085千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費） 1,087,155千円 （水道光熱費） 498,587千円 （公租公課） 622,043千円 （損害保険料） 15,343千円 （修繕費） 869,818千円 （信託報酬） 29,036千円 （減価償却費） 1,513,507千円 （賃借料） 295,775千円 （その他賃貸事業費用） 94,374千円 不動産賃貸事業費用合計 5,025,641千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,999,444千円 （表示方法の変更） 前期において、「その他賃貸事業費用」に含めて表示していた「賃借料」は、金額的重要性が増したため、当期より独立掲記しています。 なお、前期における「賃借料」を独立掲記した場合の金額は以下のとおりです。 賃借料 85,144千円	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 （賃料） 6,982,724千円 （共益費） 1,152,631千円 計 8,135,355千円 その他賃貸事業収入 （水道光熱費収入） 493,187千円 （駐車場使用料） 229,917千円 （施設使用料） 57,515千円 （その他の付帯収益） 45,883千円 （その他の雑収入） 110,226千円 計 936,729千円 不動産賃貸事業収益合計 9,072,085千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費） 1,109,987千円 （水道光熱費） 565,652千円 （公租公課） 624,230千円 （損害保険料） 14,495千円 （修繕費） 699,234千円 （信託報酬） 29,630千円 （減価償却費） 1,527,946千円 （賃借料） 482,427千円 （その他賃貸事業費用） 84,202千円 不動産賃貸事業費用合計 5,137,808千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,934,277千円 （表示方法の変更） 前期において、「付帯収益」に含めて表示していた「水道光熱費収入」は、開示の明瞭性を高めるため、当期より独立掲記しています。また、「付帯収益」は「その他の付帯収益」に科目名を変更しています。 なお、前期における「水道光熱費収入」及び「その他の付帯収益」を独立掲記した場合の金額は以下のとおりです。 水道光熱費収入 459,518千円 その他の付帯収益 47,775千円
※2. 不動産等売却益の内訳	(アーバンネット麴町ビル) A. 不動産等売却収入 5,550,000千円 B. 不動産等売却原価 3,623,974千円 C. その他売却費用 4,465千円 D. 不動産等売却益（A－B－C） 1,921,560千円	(ビューロー紀尾井町) A. 不動産等売却収入 2,850,000千円 B. 不動産等売却原価 1,590,909千円 C. その他売却費用 95,696千円 D. 不動産等売却益（A－B－C） 1,163,393千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

期 別 項 目	前 期（ご参考） （自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31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 1,316,995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 1,316,995口

【税効果会計に関する注記】

期 別 項 目	前 期（ご参考） （2021年4月30日現在）	当 期 （2021年10月31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）	（繰延税金資産）
	未払事業税等損金不算入額 3,595千円	未払事業税等損金不算入額 1,884千円
	繰延税金資産合計 3,595千円	繰延税金資産合計 1,884千円
	繰延税金資産の純額 3,595千円	繰延税金資産の純額 1,884千円
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%	法定実効税率 31.46
	（調整）	（調整）
	支払分配金の損金算入額 △31.46%	支払分配金の損金算入額 △28.97
	その他 0.01%	その他 △2.44
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

【金融商品に関する注記】

前 期（ご参考） （自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）
1. 金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。 さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。 なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。 また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。 なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。 投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。 さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。 なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。 また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。 なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。 投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

前期（ご参考）
（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

2. 金融商品の時価等に関する事項
2021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次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	3,696,120	3,696,120	－
(2)信託現金及び信託預金	14,136,558	14,136,558	－
資産計	17,832,679	17,832,679	－
(3)短期借入金	3,200,000	3,200,000	－
(4)1年内返済予定の長期借入金	12,350,000	12,398,058	48,058
(5)長期借入金	99,750,000	100,313,691	563,691
(6)投資法人債	11,200,000	11,163,220	△36,780
負債計	126,500,000	127,074,970	574,970
(7)デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。
(3)短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。
(4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金
長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「(7)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。
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。
(6)投資法人債
これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。
(7)デリバティブ取引
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。
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。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 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	83,880,000	78,930,000	(注) ー

(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。
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
投資有価証券
優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

当期
（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項
2021年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」「信託現金金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内返済予定の長期借入金	19,450,000	19,550,070	100,070
(2)長期借入金	92,650,000	92,920,622	270,622
(3)投資法人債	11,200,000	11,174,840	△25,160
(4)デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
(1)1年内返済予定の長期借入金及び(2)長期借入金
長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「(4)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。
また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(3)投資法人債
これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。
(4)デリバティブ取引
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。
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。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 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	87,080,000	67,630,000	(注) ー

(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。
(注2) 市場価格のない株式等
投資有価証券
優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。
(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以上
長期借入金	19,450,000	19,800,000	9,500,000
投資法人債	－	2,000,000	2,000,000
合計	19,450,000	21,800,000	11,500,000

前 期（ご参考） （自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）		当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）			
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)					
区分	1年以内				
現金及び預金	3,696,120				
信託現金及び信託預金	14,136,558				
合計	17,832,679				
(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日 後の返済予定額 (単位：千円)					
区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		
短期借入金	3,200,000	－	－		
長期借入金	12,350,000	26,600,000	10,950,000		
投資法人債	－	－	4,000,000		
合計	15,550,000	26,600,000	14,950,000		
区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		
短期借入金	－	－	－		
長期借入金	12,250,000	11,600,000	38,350,000		
投資法人債	－	－	7,200,000		
合計	12,250,000	11,600,000	45,550,000		

[収益認識に関する注記]

前 期（ご参考） （自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）
－	1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。 なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。 2. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当期末において存在する顧客との契約から翌期以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 契約負債の残高等 契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の前受金（期末残高1,800,000千円）であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期（ご参考） （自 2020年11月 1 日 至 2021年 4月30日）					当 期 （自 2021年 5月 1 日 至 2021年10月31日）				
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2021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。					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2021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。				
(単位：千円)					(単位：千円)				
用途	貸借対照表計上額（注 1）			当期末時価 (注 4)(注 5)	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			当期首残高	当期増減額 (注 3)	当期末残高	
オフィスビル	142,426,628	15,132,425	157,559,053	195,978,400	オフィスビル	157,559,053	△ 246,038	157,313,015	194,604,000
レジデンス	67,722,947	△ 326,750	67,396,196	86,100,000	レジデンス	67,396,196	△ 1,933,445	65,462,750	86,890,000
合計	210,149,575	14,805,675	224,955,250	282,078,400	合計	224,955,250	△2,179,484	222,775,765	281,494,000
(注 1) 貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。					(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、信託建設仮勘定は含んでいません。				
(注 2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「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。					(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。				
(注 3) 「当期増減額」のうち、主な増加額は品川シーズンテラスの取得（18,824,893千円）及び保有物件に係る資本的支出（1,121,898千円）によるものであり、主な減少額はアーバンネット麹町ビルの売却（3,623,974千円）及び減価償却費（1,513,507千円）によるものです。					(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（939,822千円）によるものであり、主な減少額はビュロー紀尾井町の売却（1,590,909千円）及び減価償却費（1,527,946千円）によるものです。				
(注 4) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。					(注 4) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。				
(注 5) ビュロー紀尾井町は2021年 5月 7日付で売却していますが、当期末時価は2021年 4月30日時点の鑑定評価額にて集計しています。					(注 5) 当期末評価のうちスフィアタワー天王洲については、2021年12月10日付で売却しているため、当該信託受益権売買契約書の記載された譲渡価格を記載しています。				
また、賃貸等不動産に関する2021年 4月期における損益は、次のとおりです。					また、賃貸等不動産に関する2021年10月期における損益は、次のとおりです。				
(単位：千円)					(単位：千円)				
用途	損益計算書における金額 （自 2020年11月 1 日 至 2021年 4月30日）			用途	損益計算書における金額 （自 2021年 5月 1 日 至 2021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)		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	6,449,279	3,527,878	2,921,401	オフィスビル	6,525,803	3,633,849	2,891,954		
レジデンス	2,575,806	1,497,763	1,078,042	レジデンス	2,546,281	1,503,958	1,042,322		
合計	9,025,085	5,025,641	3,999,444	合計	9,072,085	5,137,808	3,934,277		
(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。					(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。				

[関連当事者との取引に関する注記]

前 期（ご参考） （自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）
（利害関係人等との取引について） 1. 関連当事者の名称 N T Tファイナンス株式会社 2. 本投資法人与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 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. 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 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：2,000,000千円 借入日 ：2020年12月21日 返済期限 ：2029年11月30日 長期借入金：2,500,000千円 借入日 ：2021年3月4日 返済期限 ：2029年8月31日 長期借入金：700,000千円 借入日 ：2021年3月30日 返済期限 ：2030年3月29日 （資金の返済） 長期借入金：2,000,000千円 返済日 ：2021年1月29日 (2)支払利息：29,888千円 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。 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 13,400,000千円 (2)未払費用 9,495千円 （資産保管会社との取引について） 1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社 2. 本投資法人与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 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. 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 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。	（利害関係人等との取引について①） 1. 関連当事者の名称 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 2. 本投資法人与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 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 3.30％ 4. 取引の内容 不動産信託受益権の譲渡 5. 取引の種類別の取引金額 譲渡価格（注）：2,850,000千円 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。 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)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。 （利害関係人等との取引について②） 1. 関連当事者の名称 N T Tファイナンス株式会社 2. 本投資法人与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 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. 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 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ありません。但し、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。 (2)支払利息：34,930千円 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。 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 13,400,000千円 (2)未払費用 9,118千円 （資産保管会社との取引について） 1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社 2. 本投資法人与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

前 期（ご参考） （自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）
（資金の借入） 長期借入金：3,000,000千円 借入日 ：2020年12月21日 返済期限 ：2024年11月29日 長期借入金：1,000,000千円 借入日 ：2020年12月21日 返済期限 ：2028年11月30日 短期借入金：2,000,000千円 借入日 ：2021年1月29日 返済期限 ：2021年5月31日 短期借入金：700,000千円 借入日 ：2021年3月30日 返済期限 ：2022年3月31日 長期借入金：1,500,000千円 借入日 ：2021年3月30日 返済期限 ：2025年3月31日 （資金の返済） 短期借入金：2,200,000千円 返済日 ：2021年4月30日 短期借入金：2,000,000千円 返済日 ：2021年4月30日 (2)支払利息：124,411千円 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。 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 28,090,000千円 短期借入金 700,000千円 (2)未払費用 38,851千円	投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 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. 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 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ありません。但し、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。 (2)支払利息：131,399千円 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。 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 28,090,000千円 短期借入金 700,000千円 (2)未払費用 39,003千円

[1口当たり情報に関する注記]

前 期（ご参考） （自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）
1口当たり純資産額 95,985円 1口当たり当期純利益 4,023円 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。	1口当たり純資産額 95,356円 1口当たり当期純利益 3,394円 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。

(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 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）
当期純利益	5,299,495千円	4,470,830千円
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	5,299,495千円	4,470,830千円
期中平均投資口数	1,316,995口	1,316,995口

[重要な後発事象に関する注記]

前 期（ご参考） （自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）
A. 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。 [ビューロー紀尾井町] （譲渡の概要） 譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権 譲渡価格（注1）：2,850百万円 譲渡資産の取得日：2003年7月1日 取得価格（注2）：1,840百万円 帳簿価額：1,592百万円（2021年4月30日現在） 損益に及ぼす影響：第38期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）に営業収益として不動産等売却益1,163百万円を計上する予定です。 鑑定評価額：1,520百万円（価格時点：2021年3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：2021年3月31日 引渡日：2021年5月7日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都千代田区平河町二丁目4番4号 用途（注3）：共同住宅 敷地面積（注3）：306.73㎡ 建物延床面積（注3）：2,008.55㎡ 構造（注3）：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 建築時期（注3）：2002年11月 総賃貸可能面積：1,728.98㎡ （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）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。 （注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。	A. 新投資口の発行について 本投資法人は、2021年10月18日及び2021年10月25日付開催の役員会において、新規資産の取得資金等に充当するため、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については2021年11月1日に払込が完了し、第三者割当による発行については2021年11月29日に払込が完了しました。 これにより、2021年11月29日付けで出資総額は132,637,845千円、発行済投資口の総口数は1,401,635口となっています。 [一般募集による新投資口の発行について] 発行新投資口数：80,600口 発行価格（募集価格）：1口当たり150,023円 （払込金額（発行価額）：1口当たり145,176円） 払込期日：2021年11月1日 払込金額（発行価額）の総額：11,701,185,600円 分配金起算日：2021年11月1日 資金使途：新規資産の取得資金の一部に充当（後記「B. 資産の取得について」参照） [第三者割当による新投資口の発行について] 発行新投資口数：4,040口 払込金額（発行価額）：1口当たり145,176円 払込期日：2021年11月29日 払込金額（発行価額）の総額：586,511,040円 割当先：S M B C日興証券株式会社 分配金起算日：2021年11月1日 資金使途：借入金の返済の一部に充当 B. 資産の取得について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり資産の取得を行いました。 [東京オペラシティビル] （取得の概要） 取得資産：不動産（注1） 取得価格（注2）：22,000百万円 鑑定評価額（注3）：23,100百万円（価格時点：2021年8月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所） 取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 取得契約締結日：2021年10月18日 引渡日：2021年11月2日 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都新宿区西新宿三丁目20番2号 用途：事務所・店舗・音楽堂・美術館・展示場 敷地面積（注4）：18,262.35㎡ 建物延床面積（注4）：232,996.81㎡ 構造（注4）：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・垂鉛メッキ銅板葺地下4階付54階建 建築時期（注4）：1996年7月 総賃貸可能面積（注5）：26,521.27㎡ （注1）本投資法人は、建物4階から6階の展示場部分の区分所有権、地下3階から1階の事務所、機械室、駐車場の区分所有権の共有持分（1,000,000分の182,484）、地下3階から6階、53階及び54階の音楽堂、美術館、店舗、飲食店部分の区分所有権の共有持分（100,000分の23,823）及び7階から52階の事務所、食堂部分の区分所有権の共有持分

前 期（ご参考） （自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	当 期 （自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）
	（100,000分の20,707）、及びこれらに付随する設備及び権利（管理規約に基づく敷地利用権、規約設定共用部分に係る権利等を含みます。）、並びに土地1筆（東京都新宿区西新宿三丁目20番13）（土地面積：3,831.06㎡）の所有権を取得しています。 （注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。 （注3）本投資法人が取得した土地及び建物の区分所有権の共有持分等に相当する価格を記載しています。 （注4）「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しており、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。「敷地面積」は本物件の管理規約の対象となる土地の面積の合計を記載しています。全22筆（本物件の管理規約の対象となる土地の筆数の合計を記載しています。）のうち、本投資法人が取得した東京都新宿区西新宿三丁目20番13以外の21筆は建物の他の区分所有者等が所有しています。 （注5）「総賃貸可能面積」については、本物件全体の総賃貸可能面積に、本投資法人が取得した不動産（建物）の区分所有権毎の持分割合を乗じて得た面積を合計した面積を記載しています。 C. 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。 [スフィアタワー天洲洲] （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（注1） 譲渡価格（注2）：18,000百万円 譲渡資産の取得日：2017年6月21日 取得価格（注3）：15,000百万円 帳簿価額：15,543百万円（2021年10月31日現在） 損益に及ぼす影響：第39期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）に営業収益として不動産等売却益2,228百万円を計上する予定です。 鑑定評価額（注4）：17,600百万円（価格時点：2021年9月30日 鑑定評価機関：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社） 譲渡先（注5）：国内法人 譲渡契約締結日：2021年10月18日 引渡日：2021年12月10日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都品川区東品川二丁目2番8号 用途（注6）：①事務所・店舗・駐車場 ②機械室（地域冷暖房施設） 敷地面積（注6）：6,106.11㎡ 建物延床面積（注6）：①43,477.68㎡、②3,674.04㎡ 構造（注6）：①鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建 建築時期（注6）：①1993年4月 ②1991年6月 総賃貸可能面積（注7）：17,909.32㎡ （注1）譲渡資産は、以下の土地及び建物に係る所有権及び共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合100分の67）です。 （土地）所有権 （建物）①所有権 ②北側隣接地所有者と信託受託者との共有に係る共有持分権（持分割合10,000分の3,444）

前 期 (ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当 期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
	(注2) 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3) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
	(注4) 本投資法人が譲渡した信託受益権の準共有持分（持分割合100分の67）に相当する価格を記載しています。
	(注5) 当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。
	(注6) 「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。「敷地面積」は敷地全体、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。
	(注7) 「総賃貸可能面積」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67）を乗じた数値を記載しています。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)		
	前 期 (ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当 期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
I 当期末処分利益	5,300,276,125	4,471,518,285
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	5,299,587,880 (4,024)	4,122,194,350 (3,130)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	349,323,935
IV 次期繰越利益	688,245	0
分配金の額の算出方法	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1,316,995口の整数倍の最大値となる5,299,587,880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。	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1,316,995口の整数倍の最大値となる4,122,194,350円を利益分配金として分配することとしました。 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。

独立監査人の監査報告書		2021 年 12 月 15 日
N T T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	田澤治郎
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	松本大明

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、N T T都市開発リート投資法人の2021年5月1日から2021年10月31日までの第38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、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び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。

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 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日)	当 期 (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,300,405	4,473,146
減価償却費	1,514,990	1,528,623
投資法人債発行費償却	3,391	4,968
受取利息	△ 90	△ 94
未払分配金戻入	△ 798	△ 1,760
支払利息	404,922	432,618
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 423,758	△ 153,745
営業未払金の増減額 (△は減少)	197,676	374,363
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 391,606	391,606
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 75,437	383,649
前受金の増減額 (△は減少)	△ 199,592	25,907
契約負債の増減額 (△は減少)	-	1,800,000
預り金の増減額 (△は減少)	390,255	△ 352,459
信託有形固定資産の売却による減少額	3,623,974	1,590,909
その他	△ 131,119	48,873
小 計	10,213,211	10,546,606
利息の受取額	90	94
利息の支払額	△ 455,988	△ 441,743
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 8,018	1,238
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,749,294	10,106,196
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,001,780	△ 650,534
信託無形固定資産の取得による支出	△13,253,446	-
無形固定資産の取得による支出	△ 6,765	-
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 179,639	△ 8,828
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,433,777	383,096
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 482,051	△ 714,111
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 19,489,905	△ 990,377
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	3,200,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 5,200,000	△ 2,000,000
長期借入れによる収入	15,000,000	7,400,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 7,400,000
投資法人債の発行による収入	5,200,000	-
投資法人債の償還による支出	△ 2,500,000	-
投資法人債発行費の支出	△ 25,961	△ 3,343
分配金の支払額	△ 3,846,750	△ 5,302,708
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,827,288	△ 5,306,052
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	86,677	3,809,766
現金及び現金同等物の期首残高	17,746,001	17,832,679
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	<u>17,832,679</u>	<u>21,642,445</u>

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・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いません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

期 別	前 期 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日)	当 期 (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)
項 目		
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)

期 別	前 期 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日)	当 期 (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)
項 目		
※ 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	(2021年 4 月30日現在) 現金及び預金 3,696,120 信託現金及び信託預金 14,136,558 現金及び現金同等物 <u>17,832,679</u>	(2021年10月31日現在) 現金及び預金 7,058,973 信託現金及び信託預金 14,583,472 現金及び現金同等物 <u>21,642,445</u>

The map illustrates the complex network of the Tokyo subway system, focusing on the central and western parts of the city. It shows the following districts: 豊島区 (Shimizu-ku), 中野区 (Nishi-Shinjuku), 新宿区 (Shinjuku), 文京区 (Bunkyo-ku), 台東区 (Taitoh-ku), 墨田区 (Suidoh-ku), 荒川区 (Arakawa-ku), 世田谷区 (Setagaya-ku), 渋谷区 (Shibuya-ku), 千代田区 (Chiyoda-ku), 港区 (Minato-ku), 中央区 (Chuo-ku), 目黒区 (Meguro-ku), 品川区 (Shinagawa-ku), 大田区 (Ohta-ku), and 江東区 (Kanto-ku). The map highlights several key stations: 新宿駅 (Shinjuku Station), 秋葉原駅 (Akihabara Station), 東京駅 (Tokyo Station), 渋谷駅 (Shibuya Station), 品川駅 (Shinagawa Station), and 浜松町駅 (Hamamatsucho Station). The legend identifies the following lines: JR (black line), 銀座線 (Ginza Line, orange), 丸ノ内線 (Marunouchi Line, red), 日比谷線 (Hibiya Line, grey), 半蔵門線 (Hanzonmen Line, purple), and 南北線 (Nambu Line, green). The map also shows various other lines and stations, including 有楽町線 (Yamanote Line, blue), 山手線 (Yamanote Line, blue), 有楽町線 (Yamanote Line, blue), 山手線 (Yamanote Line, blue), 有楽町線 (Yamanote Line, blue), and 山手線 (Yamanote Line, blue).

A01	ランディック新橋ビル	D01	パークアクシス四谷ステージ	D17	Walk赤坂
A02	ランディック第2新橋ビル	D02	パークアクシス明治神宮前	D18	プレミアステージ芝公園
A03	プレミア道玄坂ビル	D04	キャビンアリーナ赤坂	D19	MEW
A04	KN渋谷3	D05	キャビンアリーナ南青山	D20	芝浦アイランド エアタワー
A05	高田馬場センタービル	D08	六本木グリーンテラス	D21	ストーリー赤坂
A06	六番町ビル	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	D22	ルネ新宿御苑タワー
A10	アーバンネット三田ビル	D11	ラング・タワー京橋	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	D12	プレミアステージ三田慶大前	D24	クレストコート原宿
A15	グランパーク	D13	プレミアアロッソ	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 グランキューブ	D14	プレミアブラン代々木公園	D26	プレミアステージ麻布十番
A18	品川シーズンテラス	D15	プレミアステージ内神田	D27	プレミアステージ笹塚
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	Z01	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)

B02	プレミア東陽町ビル	B08	スフィアタワー天王洲	E05	プレミアステージ湯島
B03	上野THビル	B09	アーバンネット五反田NN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	プレミアグランド馬込	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		

A map of Kanagawa Prefecture, Japan, with its municipal boundaries outlined. The map is oriented with Tokyo to the north. Two specific locations are highlighted with blue labels: '川崎市 C02' (Kawasaki City C02) in the north-east and '横浜市 C01' (Yokohama City C01) in the east. The labels '東京都' (Tokyo) and '神奈川県' (Kanagawa Prefecture) are also present.

- 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

- 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)^(注)
(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)

都心5区

A18



品川シーズンテラス
(港区港南一丁目)

都心5区

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)

都心5区

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)

東京23区(都心5区を除く)

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)

B08



スフィアタワー天王洲
(品川区東品川二丁目)

B09



アーバンネット
五反田NNビル
(品川区西五反田三丁目)

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



D21
ストーリー赤坂
(港区赤坂六丁目)



D22
ルネ新宿御苑タワー
(新宿区新宿一丁目)



D23
芝浦アイランド
ブルームタワー
(港区芝浦四丁目)



D24
クエストコート原宿
(渋谷区千駄ヶ谷三丁目)



D25
アーバンコート市ヶ谷
(新宿区弘方町)



D26
プレミアムステージ麻布十番
(港区三田一丁目)



D27
プレミアムステージ笹塚
(渋谷区笹塚二丁目)

レジデンス 東京23区(都心5区を除く)



E01
プレミアムステージ大崎
(品川区大崎五丁目)



E02
プレミアガーデン本郷
(文京区向丘一丁目)



E03
プレミアグランデ馬込
(大田区中馬込一丁目)



E04
プレミアノッツェ祐天寺
(世田谷区下馬一丁目)

東京23区(都心5区を除く)



E05
プレミアムステージ湯島
(文京区湯島三丁目)



E06
プレミアムステージ駒込
(豊島区駒込一丁目)



E07
プレミアムステージ大塚
(豊島区南大塚三丁目)

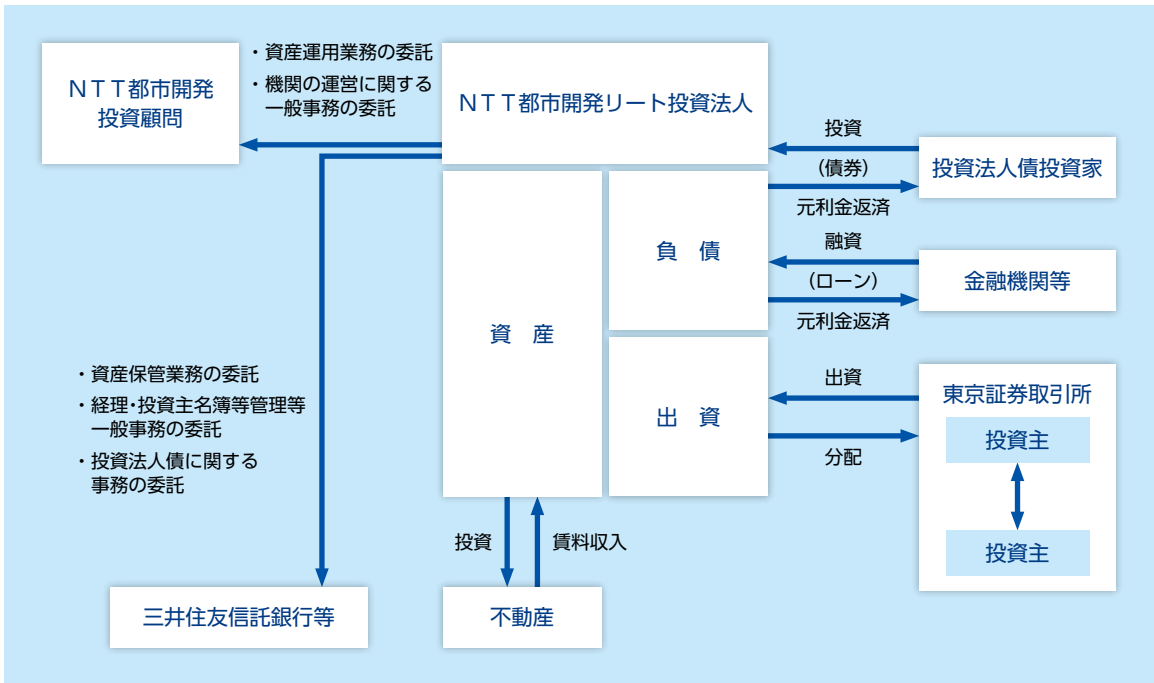


E08
プレミアムステージ本所吾妻橋
(墨田区吾妻橋二丁目)



E09
プレミアムステージ両国
(墨田区緑二丁目)

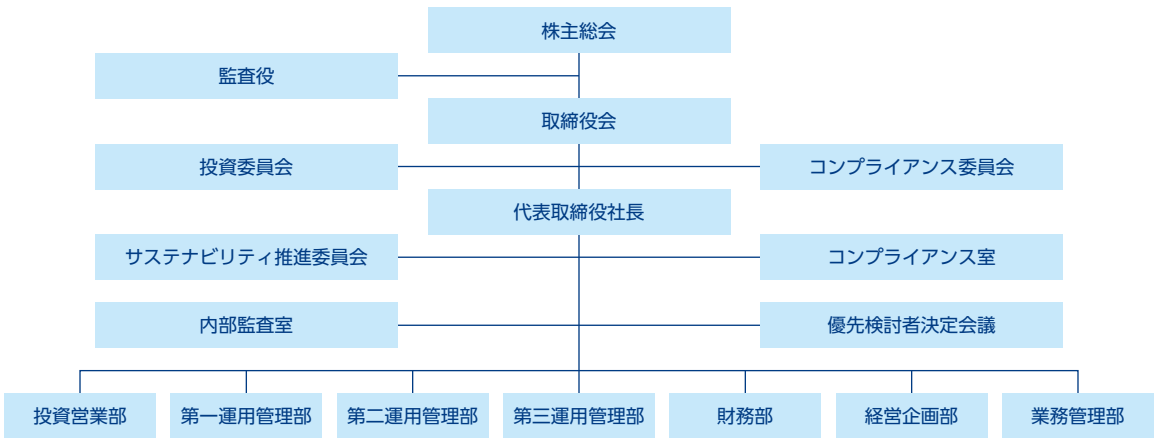
投資法人の仕組み (2021年10月31日現在)



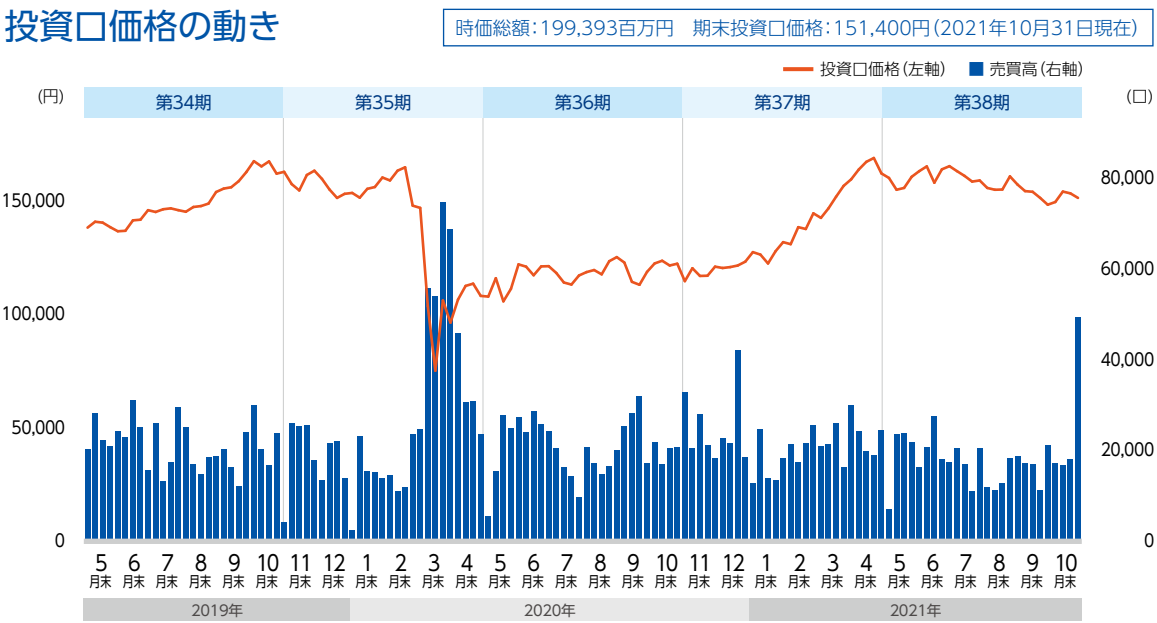
(注) 上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

資産運用会社の概要 (2021年10月31日現在)

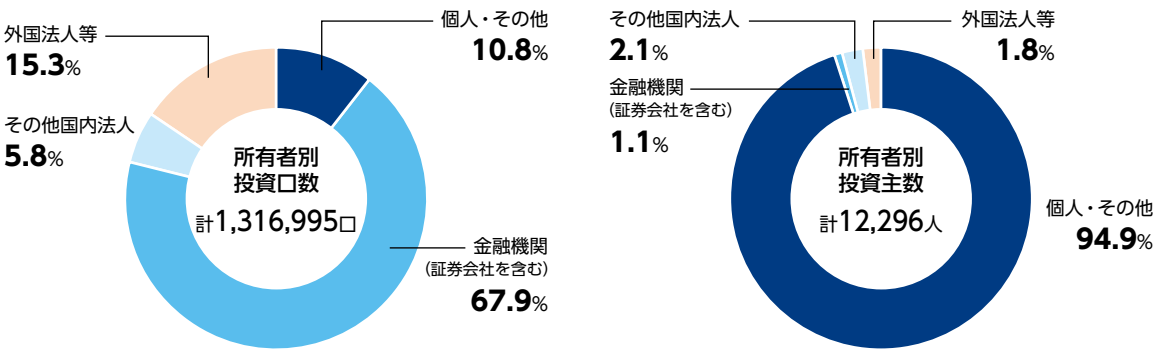
名 称	NTT都市開発投資顧問株式会社
資本の額	1億円
事業の内容	金融商品取引法に基づく投資運用業
株主構成	NTT都市開発株式会社(100.0%)



投資口価格の動き

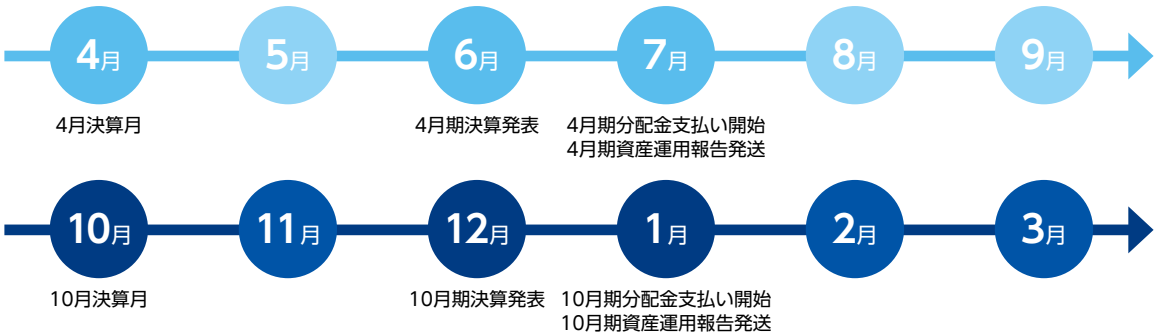


所有者別投資口数及び投資主数 (第38期末)



(注) 投資口数における比率は小数第一位未満を切捨て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）
よくあるご質問（FAQ）	https://faq-agency.smtb.jp/?site_domain=personal

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で必要となります。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あります。

●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）

