第37期 資産運用報告

自　2020年11月1日　至　2021年4月30日

NTT都市開発リート投資法人

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

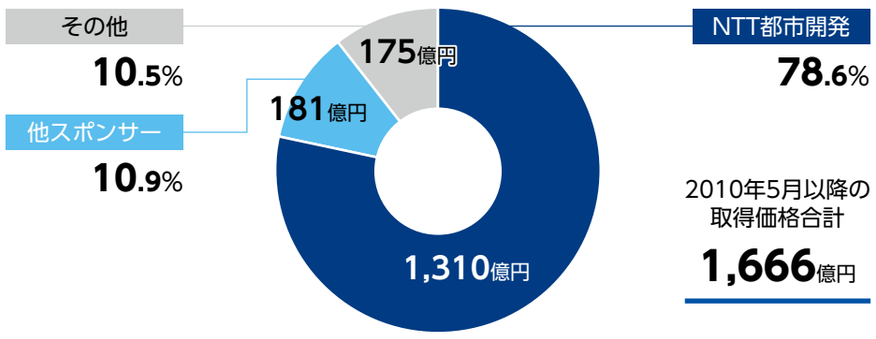
1 ＮＴＴグループ唯一の総合不動産会社である**ＮＴＴ都市開発**による包括的なサポート

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

NTT都市開発

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

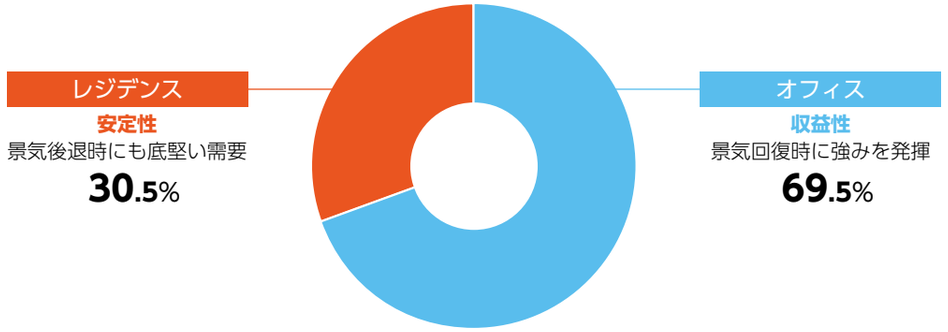
ＮＴＴ都市開発のパイプラインによる物件取得実績
(2021年4月)



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

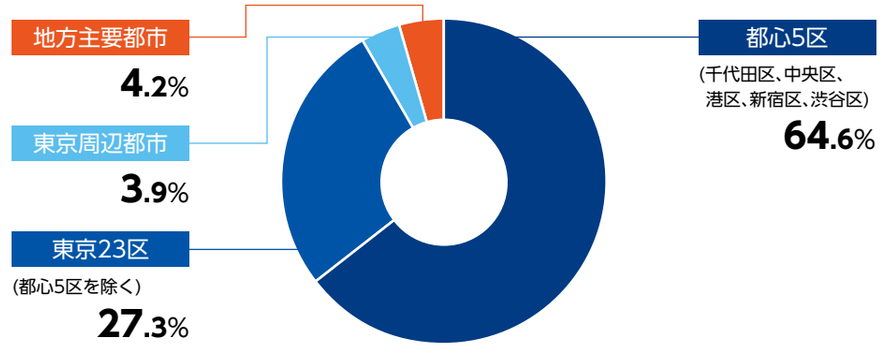
ポートフォリオの用途別分散状況
(2021年4月)



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4月)



ご挨拶

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2002年5月の設立以来、投資主の皆様はじめ、関係各位のご支援を賜りつつ、約19年間に亘り「プレミア投資法人」の商号のもと順調に事業を拡大してまいりましたが、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、同日付けで私、加藤祐一が執行役員に就任いたしました。

また、本投資法人の設立以来、資産運用を委託してまいりました「プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社」につきましては、本年4月1日付けでＮＴＴグループの資産運用会社であります「ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社」と合併し、同社が本投資法人との資産運用委託契約を承継いたしました。
なお、私、加藤祐一は同日付けで資産運用会社の取締役に就任し、本兼務により、両法人間のコミュニケーションを一層、緊密なものとしてまいる所存であり、この場をお借りしてご挨拶申し上げます。

さて、第37期（2021年4月期）におきまして本投資法人は、スポンサーのＮＴＴ都市開発のパイプライン・サポートを活用した外部マーケットとの物件の入替取引により、東京都・港区のSクラスビル「品川シーズンテラス」の持分を取得した結果、2021年4月末の保有資産はオフィスビル26物件・レジデンス33物件の合計59物件・2,618億円となりました。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は95.9％でした。
物件売却の効果もあり、当期の営業収益は11,468百万円（前期比21.1％増）、当期純利益は5,299百万円（前期比37.6％増）、投資口1口当たりの分配金につきましては、2020年12月16日付け「2020年10月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました予想値（3,890円）を上回る4,024円となりました。

新型コロナウイルス感染症は依然として予断を許さない状況にあり、緊急事態宣言下での新たな船出となりましたが、ＮＴＴ都市開発によるスポンサーシップの強化、資産運用会社の合併による運用基盤の効率化、安定化及び競争力の向上により、この難局を乗り越えて投資主価値の更なる向上を目指してまいります。

今後につきましても、本投資法人はＮＴＴグループの成長戦略に足並みをそろえ、資産の着実な成長と中長期にわたる安定した運用の実現を通じ、投資主の皆様のご期待にお応えするよう努力してまいる所存ですので、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
ご挨拶 …… 3
決算ハイライト …… 4
TOPICS …… 6
TOP INTERVIEW …… 7
ＮＴＴグループとの連携 …… 11
ESGに関する取り組み …… 13
第37期の運用実績 …… 15
第37期の財務状況 …… 17
ポートフォリオ一覧 …… 19
Ⅰ. 資産運用報告 …… 21
Ⅱ. 貸借対照表 …… 44
Ⅲ. 損益計算書 …… 46
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 …… 47
Ⅴ. 注記表 …… 48
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 …… 60
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書 …… 61
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 63
第37期末保有物件の概要 …… 65
投資法人の体制 …… 73
投資主インフォメーション …… 74

決算ハイライト

業績ハイライト

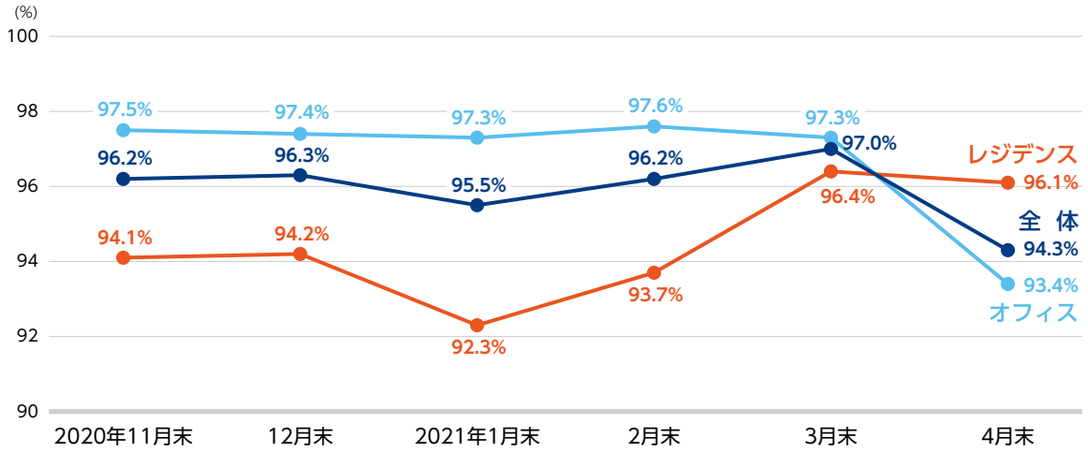
	1口当たり分配金(注1)
第36期（2020年10月期）	2,923円
第37期（2021年 4月期）	**4,024円**
第38期（2021年10月期）(注2)	3,130円（予想）

（注1）期末発行済投資口数
第36期：1,316,995口
第37期：1,316,995口
第38期：1,316,995口（予想）
（注2）2021年6月17日付け「2021年4月期決算短信（REIT）」上において公表した内容に基づき記載しています。

		第36期実績（2020年10月期）	第37期実績（2021年4月期）
営業収益		9,470百万円	11,468百万円
営業利益		4,248百万円	5,710百万円
経常利益		3,852百万円	5,300百万円
当期純利益		3,850百万円	5,299百万円
総資産額		249,237百万円	265,361百万円
純資産額		124,962百万円	126,412百万円
純資産比率		50.1％	47.6％
1口当たり純資産額		94,884円	95,985円
LTV(注)	総資産ベース	45.3％	47.7％
	時価ベース	39.6％	41.9％

（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37期の月次稼働率



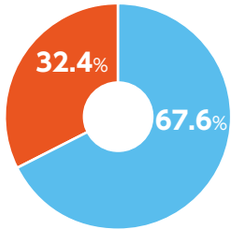
（注）優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。また、2021年3月末及び2021年4月末の稼働率の算出に当たっては、2021年3月31日付けで譲渡契約を締結した「ピュロー紀尾井町」を除外しています。

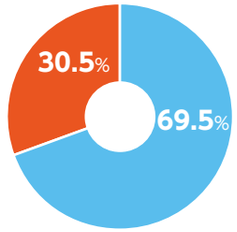
ポートフォリオの状況

	第36期実績 (2020年10月末現在)	第37期実績 (2021年4月末現在)
物件数	59物件	59物件
取得価格	2,467億円	2,618億円
平均築年数(注1)	23.6年	22.6年
期末稼働率	96.8%	94.3%
テナント数	3,715	3,823
NOI利回り(注2)	5.3%	4.9%
償却後利回り(注3)	4.1%	3.7%

用途分散

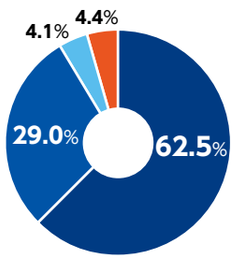
■ オフィス
■ レジデンス

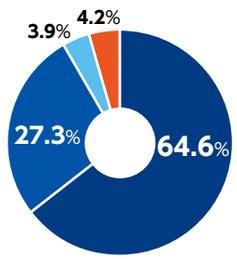




地域分散

■ 都心５区
■ 東京23区(都心5区を除く)
■ 東京周辺都市
■ 地方主要都市





(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

組織再編（運用会社合併／本投資法人の商号変更）

- 合併により「ＮＴＴ都市開発グループ唯一の資産運用会社」となったＮＴＴ都市開発投資顧問(UDAM)が本投資法人の運営受託を承継しました。
- 陣容面や運用ノウハウ面で強化された合併後のUDAMが運用を実施することにより、中長期的な投資主価値向上に寄与することが期待されます。
- さらに本投資法人の商号変更を実施し、ＮＴＴ都市開発グループを代表するREITであることを市場へ明確にアナウンスいたしました。

再編前

スポンサー

NTT都市開発

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
(PRA)

Premier Investment Corporation プレミア投資法人

NTT都市開発投資顧問株式会社
(UDAM)

NTT都市開発・プライベート投資法人
NTT Urban Development Private REIT, Inc.

その他私募ファンド事業等

2021年4月1日

- PRAとUDAMの合併
- 本投資法人の商号変更

再編後

NTT都市開発投資顧問株式会社
(UDAM)

NTT都市開発リート投資法人

NTT都市開発・プライベート投資法人
NTT Urban Development Private REIT, Inc.

その他私募ファンド事業等

NTT都市開発投資顧問

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

2021年4月1日付けで本投資法人の名称を「ＮＴＴ都市開発リート投資法人」に変更し、また、本投資法人の資産運用会社は「ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社」に合併して統合されました。新名称に込めた思いをお聞かせください。

小杉　投資法人名、資産運用会社名をスポンサー名称である、“ＮＴＴ都市開発”のブランドに統一し、名実ともに「ＮＴＴ都市開発」グループの資本市場からのアクセス先としての認知度、存在感をいっそう高め、リテール投資家を含めた投資家層の更なる拡充を図ってまいりたいと考えています。

資産運用会社であったプレミア・リート・アドバイザーズとＮＴＴ都市開発投資顧問の合併効果について教えてください。

小杉　合併前の各資産運用会社は、いずれもＮＴＴ都市開発株式会社のグループ会社として、上場ＲＥＩＴ、私募ＲＥＩＴ及び私募ファンド等の資産運用業務を受託しておりましたが、合併により当社がＮＴＴ都市開発グループの唯一の資産運用会社となり、分散していた経営資源を集約し、運用基盤の効率化、安定化及び競争力の向上を通じ、各受託投資法人の投資主価値の最大化を図ることとしました。

具体的な合併効果として以下のような点を期待しています。

①効率的な資産運用体制の構築

管理業務等の各資産運用会社で重複して行われてきた業務の集約・一元化による効率的な資産運用体制の構築を通じた、資産運用業務のクオリティ向上

②資産運用業務の高度化

各資産運用会社の同一機能部門の一元化による運用ノウハウの集約と、これによる資産運用及びコンプライアンス体制の更なる高度化

③物件情報取得機会の拡大

合併後の当社の運用受託残高の拡大を通じた、不動産マーケットにおける資産運用会社のプレゼンス及び認知度の向上、並びに上場ＲＥＩＴ、私募ＲＥＩＴ及び私募ファンド等による物件取得に係る情報ルートの共有による物件情報の多様化及び物件取得機会の拡大

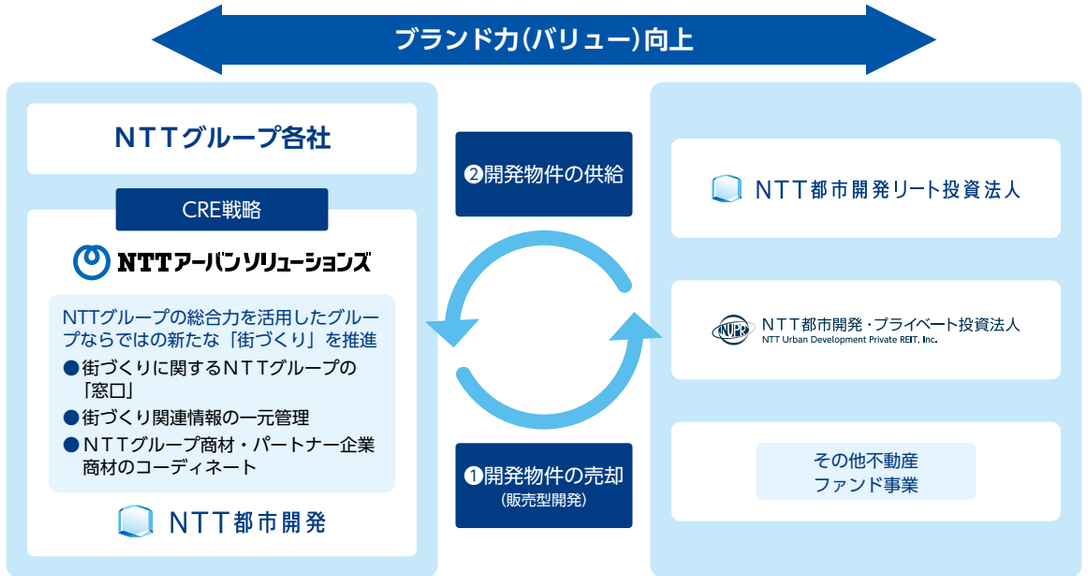
④人材の拡充

各資産運用会社が有する知識や経験の集約を通じた、高度な専門性と豊富な運用経験を有する人材の育成及び拡充

ＮＴＴ都市開発グループ内での貴社の位置づけについて教えてください。

小杉　スポンサーであるＮＴＴ都市開発は、ＮＴＴグループの街づくり事業等を推進していく一員として、中期的に大規模な成長投資を行っていくうえで、ファンドスキームの活用等による投資資金の早期回収を重要な取り組みと位置づけています。

その中で、スポンサーが推進するＮＴＴグループの街づくり事業について、当社はスポンサーグループ唯一の資産運用会社として、本投資法人は財務、ファイナンス面からサポートするビークルの１つとして、それぞれの貢献が期待されているものと認識しています。こうしたスポンサーの街づくり事業への参画を通じて、ＮＴＴグループが生み出す付加価値の高いパイプラインへの投資主の皆様のアクセス機会を拡大させていければと考えています。



ＮＴＴ都市開発リート投資法人の投資主の皆様へメッセージをお願いします。

小杉　「ＮＴＴ都市開発リート投資法人」に名称が変更され、物件情報の提供及び優先交渉権の付与等に関するパイプライン・サポートの内容をより明確に規定した新サポート契約がスポンサーであるＮＴＴ都市開発と当社との間で新たに締結されました。

　こうした充実したスポンサーサポートのもとで、当社はＮＴＴ都市開発グループの成長戦略に足並みをそろえ、本投資法人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。

品川シーズンテラス
（ＮＴＴ都市開発のパイプライン・サポートにより取得）

- 東京都及びＮＴＴ都市開発をはじめとする民間事業者４社による立体都市計画を活用した官民連携大規模事業として開発
- ＮＴＴならではの「最新ＩＣＴ技術」と「建築・インフラ技術」を活かした「環境都市づくり」に貢献

NTT都市開発

本投資法人スポンサー

ＮＴＴ都市開発株式会社
代表取締役社長

辻上　広志

ＮＴＴ都市開発リート投資法人の単独スポンサーとなりました。ＮＴＴグループが進める街づくり事業との関連からその狙いについて教えてください。

辻上　当社はＮＴＴグループの街づくり事業を担うＮＴＴアーバンソリューションズグループの一員として、ＮＴＴグループ保有資産の活用や、アセット・ソリューションの多様化などを重点施策として掲げ、ＮＴＴグループの総合力を活用した新たな街づくりを推進しています。また、当社は、不動産開発、保有不動産の賃貸・運営等の機能を担っており、既存資産の組み替えと竣工後の売却を前提としたプロジェクトへの投資の拡大及び販売スキーム構築により資金回収の早期化と利益創出の実現をめざしています。

　こうした取り組みを加速させるためには、Ｊ-ＲＥＩＴの活性化をはじめとするファンド機能のプラットフォーム強化が必須であると考え、この度グループ内の資産運用会社を統合再編し、運用体制・スポンサーシップを大幅に強化した次第です。また、この再編は、物件取得機会の拡大、外部成長促進を通じ、本投資法人の投資主価値の向上につながるものであり、更には、本投資法人を通じて投資主の皆様にＮＴＴグループの街づくり事業の推進に一層のご理解をいただくきっかけになればと考えています。

貴社がＮＴＴ都市開発リート投資法人へのスポンサーサポートを強化することで、今後どのような効果が生まれていくとお考えですか？

辻上　本投資法人に対するスポンサーシップ強化を通じて、早期の段階から本投資法人での取得を意識した開発に取り組むことができ、従来以上に本投資法人の外部成長、投資主価値の向上につなげられると考えます。一方、当社としても早期の投資回収と新たなプロジェクトへの再投資が可能となり、結果として、本投資法人と当社が両輪として持続的に成長することを期待しています。

外部成長の状況（物件入替）

第37期	ＮＴＴ都市開発の情報提供による国内法人との入替取引により品川シーズンテラス取得。 2021年3月に持分を追加取得。
第38期	ＮＴＴ都市開発へサービスアパートメントを売却。 （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）

取　得

売　却

第37期（2021年4月期）

品川シーズンテラス

①2020年12月21日取得
②2021年3月30日追加取得

所在地	港区港南
取得先	国内法人
用途	オフィス・商業等
築年数（第37期末）	**6.2年**
稼働率（第37期末）	97.5%

	①当初取得分	②追加取得分
取得価格	12,200百万円	6,520百万円
取得時鑑定評価額	12,200百万円	6,630百万円
鑑定NOI／年	426百万円	224百万円
鑑定NOI利回り	3.5%	3.4%

アーバンネット麹町ビル

2020年12月21日売却

所在地	千代田区麹町
売却先	国内法人
用途	オフィス
売却価格	5,550百万円
売却時鑑定評価額	5,530百万円
売却益	1,921百万円
築年数（譲渡契約締結時）	**33.6年**
稼働率（譲渡契約締結時）	100.0%
鑑定NOI／年	206百万円
鑑定NOI利回り	3.7%

第38期（2021年10月期）

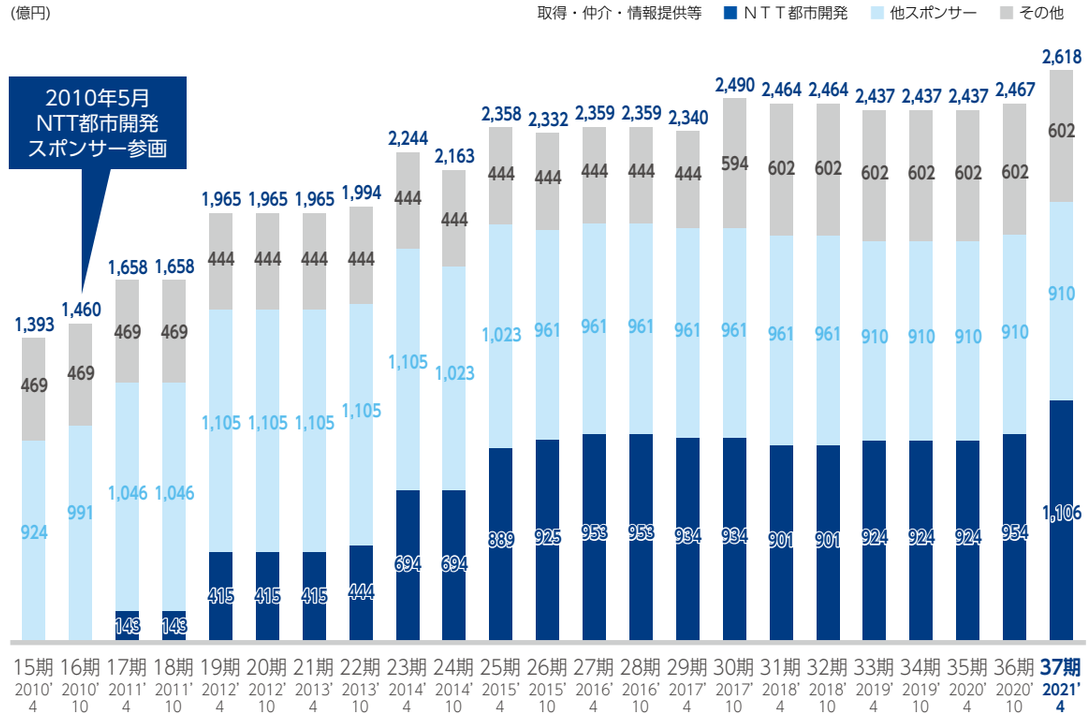
ビュロー紀尾井町

2021年5月7日売却

所在地	千代田区平河町
売却先	**ＮＴＴ都市開発株式会社**
用途	レジデンス
売却価格	2,850百万円
売却時鑑定評価額	1,520百万円
売却益（見込額）	1,163百万円
築年数（譲渡契約締結時）	18.4年
稼働率（譲渡契約締結時）	**6.8%**
鑑定NOI／年	68百万円
鑑定NOI利回り	2.4%

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37期末現在）

ＮＴＴグループ

順位	テナント名	賃貸面積	比率(注1)	ビル
1	(株)ＮＴＴファシリティーズ	10,671㎡	6.3%	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(注2)
6	ＮＴＴファイナンス(株)	6,082㎡	3.6%	アーバンネット池袋ビルほか
7	(株)ＮＴＴデータ	5,871㎡	3.4%	アーバンネット三田ビル
8	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
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		64,742㎡	38.0%	

(注1) 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。
(注2)「スフィアタワー天王洲」の賃貸面積には、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数値を記載しています。

ESGに関する取り組み①（環境）

(1) グリーンボンド発行

- 本投資法人初となるグリーンボンドを発行しました（2021年4月27日）。
- ESG投資に関心の高い投資家層の拡大及び資金調達手段の多様化を図ります。

発行の対象となる資産（グリーン適格資産）の基準

1. グリーンビルディング

下記①～④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済もしくは今後取得予定の物件

①DBJ Green Building認証における3つ星～5つ星
②CASBEE建築（新築・既存・改修）またはCASBEE不動産評価認証におけるB+ランク～Sランク
③BELS認証における3つ星～5つ星
④LEED認証におけるSilverランク～Platinumランク

※上記認証の取得を前提としてBOMA360パフォーマンスプログラム（BOMA360）取得物件を含む

2. 省エネルギー性能

ERR値で30%以上である物件

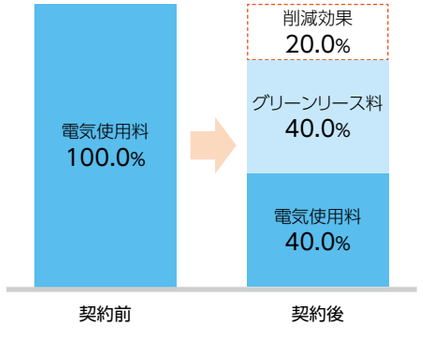
グリーンボンドの概要

	第9回無担保投資法人債	第10回無担保投資法人債
発行年限	3年	10年
発行総額	20億円	32億円
利　率	0.060%	0.500%
資金使途	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ、アーバンネット静岡追手町ビル及びアーバンネット静岡ビルの調達資金（その後の借換を含む）に充当	
評価機関	（株）日本格付研究所（JCR）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位である「Green1 (F)」を取得	

(2) グリーンリース契約の締結

- 一部オフィスビルの入居テナントとグリーンリース契約を締結し、当該テナント専有部の照明LED化工事を実施しました。
- 当該ビルは省エネ化による環境性能が向上。テナントは電気使用料の削減が見込めるとともに、オーナーも工事費用の一部をグリーンリース料として回収しています。
- 導入物件：五反田NTビル、ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル、プレミア東陽町ビル

テナントの費用削減イメージ



(3) 環境認証の取得状況（第37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	16	27.6%	183,663.04㎡	45.4%
DBJ Green Building 認証	5	8.6%	49,380.66㎡	12.2%
BELS	2	3.4%	21,258.18㎡	5.3%
低炭素モデルビル	3	5.2%	26,048.89㎡	6.4%

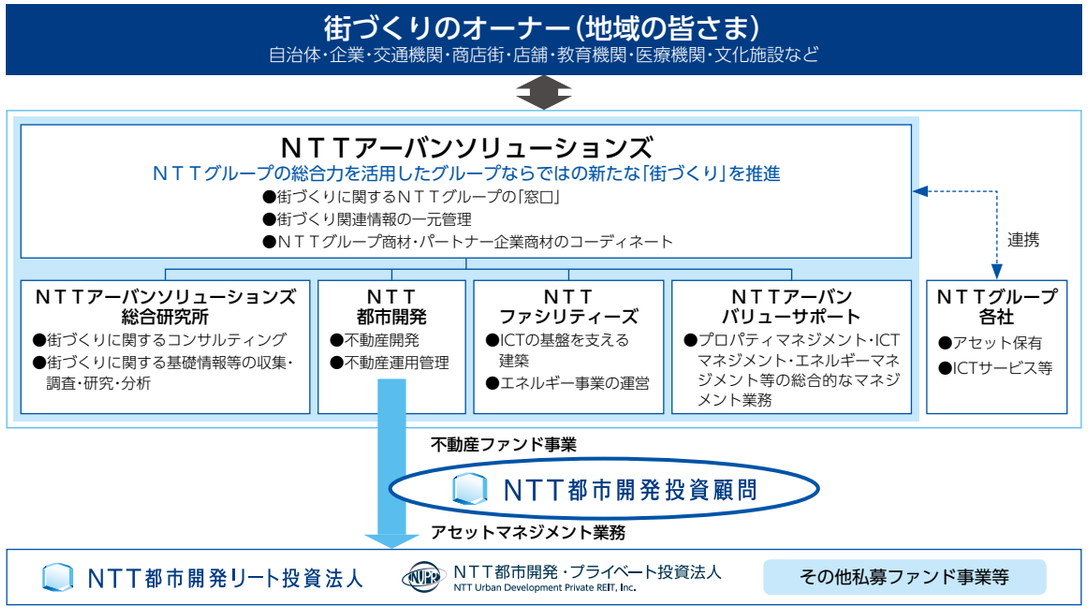
（注）各物件に係る本投資法人が保有する実質持分を基礎として算定しています。

ESGに関する取り組み②（社会）

■ 地域の街づくりへの貢献

- 本投資法人のスポンサーであるＮＴＴ都市開発は、ＮＴＴグループの街づくりを推進するアーバンソリューションズグループの中核会社であり、資産運用会社であるＮＴＴ都市開発投資顧問は同社の傘下にて上場リート・私募リート・私募ファンド等の各種不動産ファンド運用を担っています。
- 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、そのような動きの中で、本投資法人は、ＮＴＴ都市開発との更なる連携強化を通じ中長期的な収益の維持向上及び資産規模の拡大を図るとともに、ＮＴＴグループの新たな「街づくり」戦略に足並みをそろえ、投資主価値の最大化を図ってまいります。

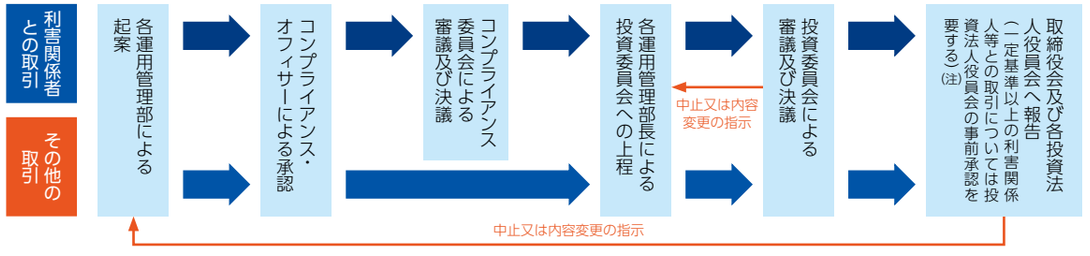
【参考】ＮＴＴアーバンソリューションズグループの街づくり推進体制（2021年7月1日以降）



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

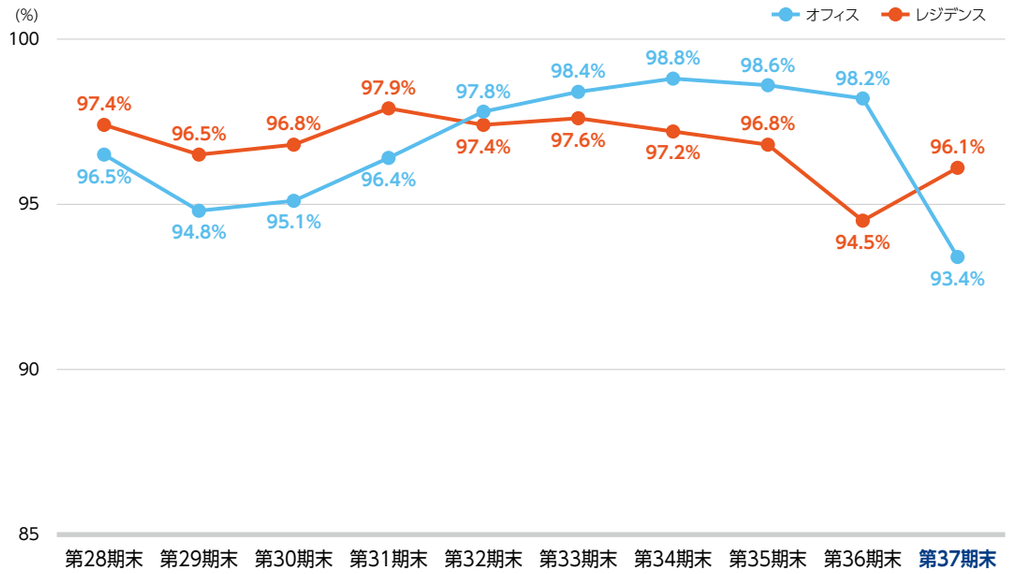
- 各運用管理部により物件売買案が起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令遵守上の問題の有無について審査・承認した後、投資委員会において内容を審議・決議します。



（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。

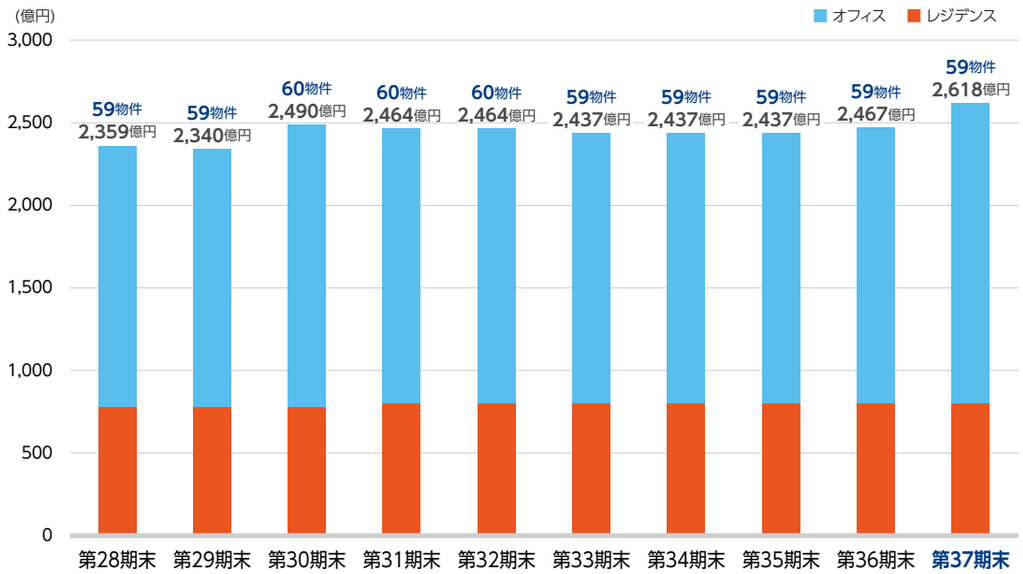
第37期の運用実績

稼働率の推移

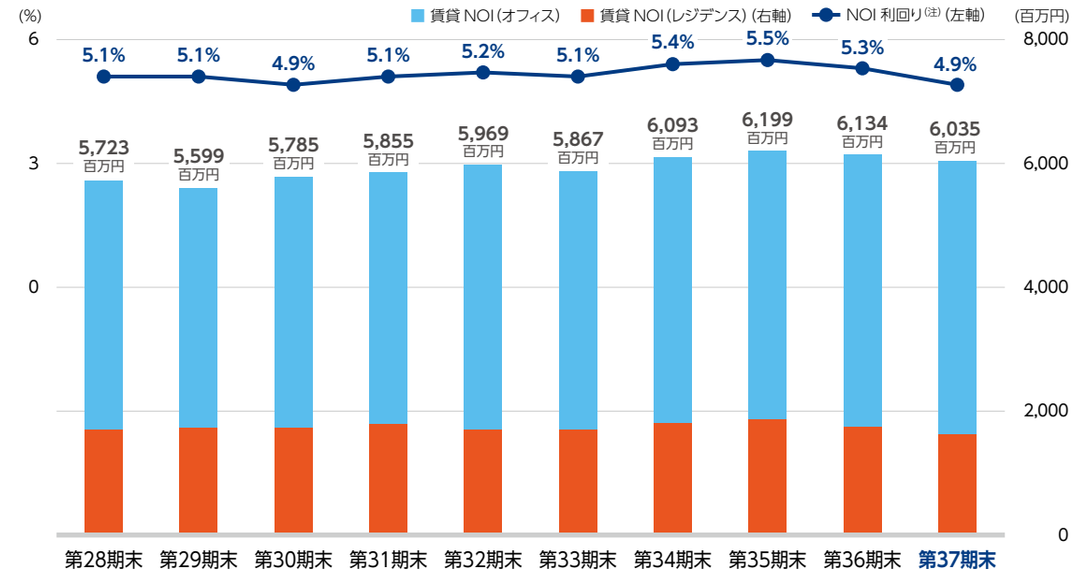


(注) 第37期末の稼働率の算出に当たっては、2021年3月31日付けで譲渡契約を締結した「ビュロー紀尾井町」を除外しています。

資産規模の推移

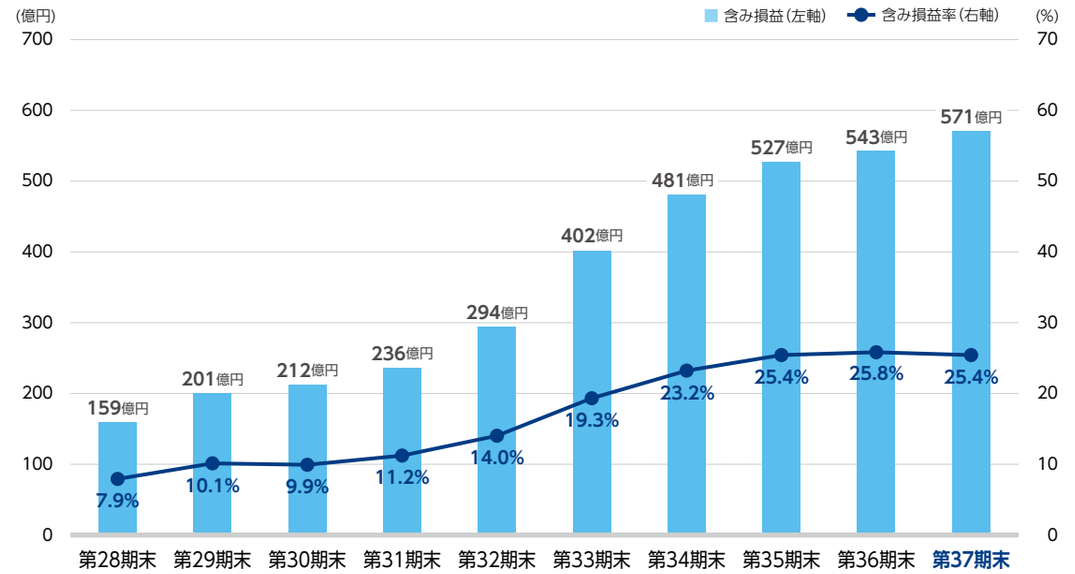


NOI及びNOI利回りの推移



(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



第37期の財務状況

グリーンボンドの発行

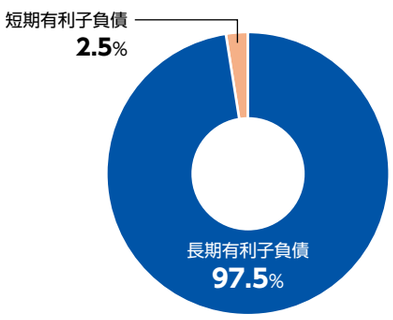
■更なる投資家層の拡大及び安定的な資金調達手段の確保を目的として、本投資法人初となるグリーンボンドを発行しました。
■今後も返済期限の更なる分散と資金調達手段の多様化、並びにESGへの配慮を意識した運用を継続します。

名称	発行額(百万円)	利率	発行日	償還期限	資金使途
第9回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2,000	0.060%	2021年4月27日	2024年4月26日	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ、アーバンネット静岡追手町ビル及びアーバンネット静岡ビルの調達資金(その後の借換を含む)に充当
第10回無担保投資法人債(グリーンボンド)	3,200	0.500%	2021年4月27日	2031年4月25日	

有利子負債の状況

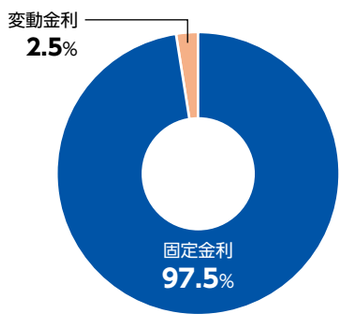
■ 長期・短期比率 (注)

第37期末



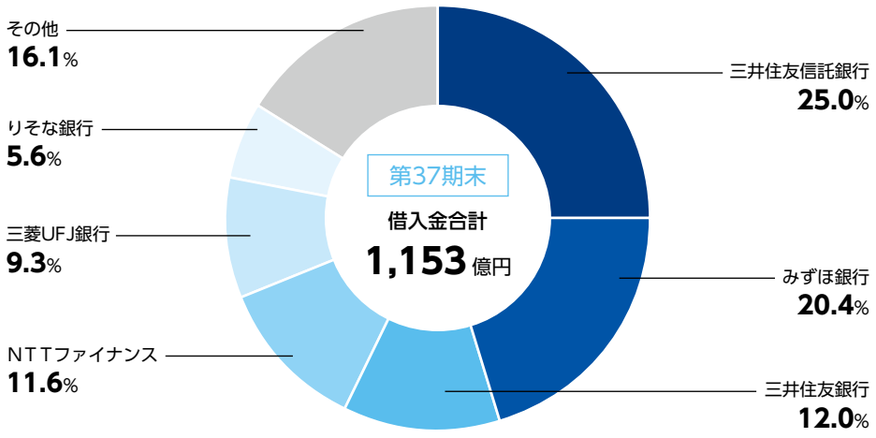
■ 固定・変動比率

第37期末

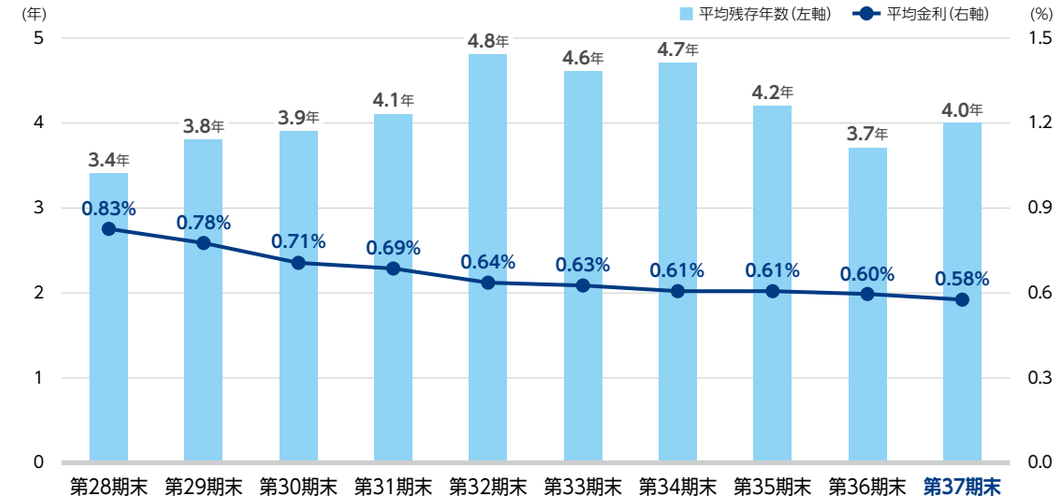


(注) 借入金については借入時点、投資法人債については発行時点から起算した期間を用いています。

■ 借入先の状況



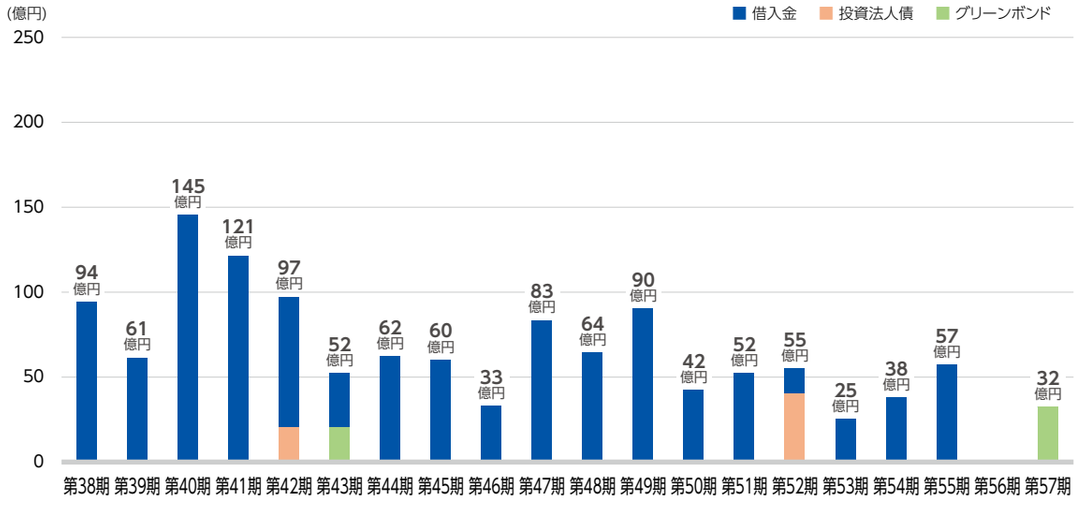
平均金利・平均残存年数の推移



(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

ポートフォリオ一覧 (2021年4月30日現在)

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	206	86	119	10.6
A02		ランディック第2新橋ビル	7,045	2.7	88.1	239	91	147	12.9
A03		プレミア道玄坂ビル	1,727	0.7	100.0	85	26	59	5.5
A04		KN渋谷3	5,348	2.0	89.5	210	94	116	10.6
A05		高田馬場センタービル	5,118	2.0	100.0	263	119	143	2.0
A06		六番町ビル	7,860	3.0	100.0	(注5)	(注5)	181	10.8
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	3.9	100.0	314	197	117	7.2
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	1.9	100.0	(注5)	(注5)	82	10.5
A15		グランパーク	11,490	4.4	98.3	468	241	226	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	100.0	(注6)	(注6)	76	8.6
A18		品川シーズンテラス	18,720	7.1	97.5	(注6)	(注6)	121	4.7
B02	東京23区(都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	4,310	1.6	100.0	113	65	47	16.2
B03		上野THビル	4,380	1.7	100.0	127	89	38	12.8
B04		五反田NTビル	4,100	1.6	93.8	97	47	50	14.3
B05		上野トーセイビル	5,900	2.3	68.3	203	107	95	10.7
B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	5.2	100.0	749	366	383	13.0
B07		アーバンネット大森ビル	4,800	1.8	100.0	248	112	135	6.8
B08		スフィアタワー天王洲	15,000	5.7	98.6	608	319	288	8.3
B09		アーバンネット五反田NNビル	5,250	2.0	24.4	236	152	84	9.7
C01	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	3,558	1.4	100.0	154	72	82	10.2
C02		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	2.5	88.7	395	331	64	10.4
G02	地方主要都市	ＮＴＴクレド岡山ビル	3,600	1.4	89.3	267	238	28	14.4
G03		アーバンネット静岡追手町ビル	1,628	0.6	100.0	108	47	60	9.0
G04		アーバンネット静岡ビル	1,119	0.4	97.5	77	32	45	9.0
G05		アーバンエース肥後橋ビル	4,600	1.8	100.0	243	132	111	6.3
		小計 25物件	**162,030**	**61.9**	**93.4**	**6,401**	**3,492**	**2,909**	**—**
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	98.4	159	66	92	7.4
D02		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.0	93.8	55	38	16	9.9
D04		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.5	89.6	40	16	23	10.1
D05		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.4	92.6	35	15	19	11.2
D06		ビュロー紀尾井町(注7)	1,840	0.7	—	14	12	1	11.6
D08		六本木グリーンテラス	4,678	1.8	100.0	142	52	89	10.3
D09		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	0.8	95.6	48	48	0	11.5
D11		ラング・タワー京橋	927	0.4	94.8	35	65	△ 30	12.5
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.6	96.8	53	18	35	14.3
D13		プレミアロッソ	1,662	0.6	98.2	56	23	32	14.0
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	0.9	93.5	69	38	31	13.1
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.7	96.6	57	23	34	13.8
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.6	100.0	47	19	27	13.1
D17		Walk赤坂	2,043	0.8	100.0	52	30	21	13.9
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.6	95.3	45	18	27	16.1
D19	都心5区	MEW	1,556	0.6	94.0	37	24	13	13.9
D20		芝浦アイランド エアタワー	7,590	2.9	96.0	355	252	102	11.2
D21		ストーリア赤坂	3,930	1.5	87.8	87	40	47	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.5	92.4	183	112	71	7.2
D23		芝浦アイランド ブルームタワー	5,500	2.1	97.8	291	172	118	10.0
D24		クエストコート原宿	4,500	1.7	95.5	145	53	92	12.7
D25		アーバンコート市ヶ谷	1,385	0.5	100.0	63	30	33	12.0
D26		プレミアステージ麻布十番	1,420	0.5	86.1	39	18	20	14.6
D27		プレミアステージ笹塚	1,080	0.4	98.1	33	11	21	10.5
E01	東京23区(都心5区を除く)	ビーサイト大崎	1,072	0.4	79.7	22	43	△ 21	12.1
E02		プレミアガーデン本郷	975	0.4	100.0	35	9	25	12.1
E03		プレミアグランデ馬込	1,560	0.6	100.0	43	22	21	15.7
E04		プレミアノッツェ祐天寺	1,525	0.6	100.0	41	21	19	13.6
E05		プレミアステージ湯島	1,803	0.7	97.1	52	30	22	17.2
E06		プレミアステージ駒込	1,830	0.7	94.7	55	30	25	18.0
E07		プレミアステージ大塚	1,310	0.5	100.0	43	20	23	22.5
E08		プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	1.0	96.4	82	87	△ 5	14.7
E09		プレミアステージ両国	1,496	0.6	95.5	47	23	24	12.8
		小計 33物件	**79,894**	**30.5**	**96.1**	**2,575**	**1,497**	**1,078**	**—**
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	7.6	—	—	—	—	—
		小計 1物件	**19,940**	**7.6**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
		合計 59物件	**261,864**	**100.0**	**94.3**	**8,977**	**4,989**	**3,987**	**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準共有者等の同意を得られていないことから記載していません。
(注7) ビュロー紀尾井町については、2021年3月31日付けで譲渡契約を締結しており、本物件、レジデンス全体、及びポートフォリオ全体の期末稼働率の算定については、当該物件を除外しています。
(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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
計算期間			自 2018年11月１日 至 2019年４月30日	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
営業成績							
営業収益		千円	9,941,727	9,278,149	9,249,848	9,470,617	11,468,839
（うち不動産賃貸事業収益）		千円	(8,535,637)	(8,768,255)	(8,727,282)	(8,793,645)	(9,025,085)
営業費用		千円	5,251,118	5,193,935	5,074,427	5,221,830	5,758,737
（うち不動産賃貸事業費用）		千円	(4,593,106)	(4,603,832)	(4,482,323)	(4,601,020)	(5,025,641)
営業利益		千円	4,690,609	4,084,213	4,175,420	4,248,786	5,710,101
経常利益		千円	4,282,030	3,679,142	3,783,769	3,852,383	5,300,405
当期純利益	(a)	千円	4,281,086	3,676,821	3,782,616	3,850,147	5,299,495
財産等の状況（期末日現在）							
総資産額	(b)	千円	245,996,152	246,128,746	245,487,537	249,237,343	265,361,183
（対前期比）		%	(△0.7)	(+0.1)	(△0.3)	(+1.5)	(+6.5)
有利子負債額		千円	110,305,000	110,250,000	109,600,000	112,800,000	126,500,000
純資産額	(c)	千円	125,032,072	124,789,517	124,895,083	124,962,821	126,412,740
（対前期比）		%	(+0.6)	(△0.2)	(+0.1)	(+0.1)	(+1.2)
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	3,919,377	3,677,050	3,782,409	3,849,576	5,299,587
配当性向	（注１）	%	91.5	100.0	100.0	100.0	100.0
１口当たり情報							
発行済投資口の総口数	(e)	口	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995
１口当たり純資産額	(c)／(e)	円	94,937	94,753	94,833	94,884	95,985
１口当たり分配金額	(d)／(e)	円	2,976	2,792	2,872	2,923	4,024
（うち１口当たり利益分配金）		円	(2,976)	(2,792)	(2,872)	(2,923)	(4,024)
（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）	%	1.7(3.5)	1.5(3.0)	1.5(3.1)	1.6(3.1)	2.1(4.2)
純資産利益率	（注３）	%	3.4(6.9)	2.9(5.8)	3.0(6.1)	3.1(6.1)	4.2(8.5)
純資産比率	(c)／(b)	%	50.8	50.7	50.9	50.1	47.6
（対前期比増減）		%	(+0.6)	(△0.1)	(+0.2)	(△0.8)	(△2.5)
賃貸NOI（Net Operating Income）	（注４）	千円	5,338,026	5,583,550	5,676,810	5,648,180	5,512,951

（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33期は会計計算期間181日、第34期は同184日、第35期は同182日、第36期は同184日、第37期は同181日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しています。
（注４）賃貸NOI：（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費（賃貸物件に係る減価償却費に限ります。）

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ＮＴＴ都市開発リート投資法人（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の総額（注１）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４月30日）現在において261,864百万円（59物件、優先出資証券１銘柄を含みます。）まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注２）中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、2003年４月の第１期以降、前期の第36期まで36回の利益分配を行ってきました。

（注１）本書において「取得価格」とは、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を指します。
（注２）本書において「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の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の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、緊急事態宣言の再発出や延長もあり、サービス業を中心に一部で弱さが増しています。

② 本投資法人が投資対象としている東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの投資・運用環境は以下のような状況です。

（賃貸市場）

オフィスビルの賃貸市場については、テレワークの定着化やシェアオフィス、サテライトオフィス拡大などのオフィスニーズ変化やテナント企業の業績見通し変化を踏まえ、東京都心部を中心にオフィスの解約、減床の動きが見られ、空室率が上昇傾向にあるとともに、賃料水準は僅かながら低下傾向が続きました。

一方、レジデンスについては、新型コロナウイルス感染症を踏まえた2020年４月の緊急事態宣言の発出以降、東京都心部の人口は転出超過の状況が続いていましたが、足元では人口流出に歯止めがかかりつつあり、空室率には改善傾向も見られました。

（売買市場）

オフィスビル、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物件の選好は残るものの、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き、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2020年12月21日に品川シーズンテラスの準共有持分49.0%（オフィスビル、取得価格12,200百万円）を取得し、さらに2021年３月30日に同ビルの準共有持分26.0%（取得価格6,520百万円）を追加取得しました。（注１）

一方、2015年１月に取得したアーバンネット麹町ビル（オフィスビル、取得価格3,600百万円）を売却し、1,921百万円の不動産等売却益を実現しています。

この結果、2021年４月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル25物件、レジデンス33物件、優先出資証券１銘柄（注２）の計59物件であり、取得価格の総額は261,864百万円、用途別の投資比率はオフィスビル61.9%、レジデンス30.5%、その他（優先出資証券）7.6%となっています。

また、優先出資証券を除いた58物件の稼働率は、2021年４月30日現在でオフィスビルが前期末比4.8ポイント低下の93.4%、レジデンスが前期末比0.1ポイント低下の94.4%で、全体では3.0ポイント低下の93.8%となっています。（2021年３月31日に2021年５月７日付けでの譲渡を決定したビュロー紀尾井町を除くレジデンス稼働率は96.1%、全体稼働率は94.3%です。）

（注１）取得資産は品川シーズンテラスの１階から３階の店舗、集会所、診療所、６階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分（18.0%）及び５階の事務所の区分所有権の共有持分（約3.4%）並びに土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（約9.5%）及び土地使用貸借契約に基づく建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分（18.0%）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分75.0%（当初取得：49.0%、追加取得：26.0%）です。（品川シーズンテラスの一棟の建物全体（但し、東京都が単独で所有する雨天時貯留施設に当たる部分を除きます。）に対する本投資法人の実質的な持分割合は約2.5%であり、既に保有している持分割合約4.7%と合わせた持分割合は約7.1%です。）
（注２）オフィスビル１棟全体及びその敷地から得られるキャッシュ・フローを裏付けとする優先出資証券です。

(3) 本投資法人の資産運用会社の合併

本投資法人の資産運用会社であったプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の完全子会社であり、私募ＲＥＩＴであるＮＴＴ都市開発・プライベート投資法人の資産運用会社であるＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社との間で、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社及びＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社に分散しているエヌ・ティ・ティ都市開発グループの不動産アセットマネジメント事業に係る経営資源を集中し、運用基盤の効率化、安定化及び競争力の向上を通じ、各受託投資法人の投資主価値の最大化を図ることを目的として、ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社を吸収合併存続会社、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社を吸収合併消滅会社とする合併（以下「本合併」といいます。）を2021年４月１日付けで行いました。

(4) 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、2020年12月21日付で取得した品川シーズンテラスに係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、長期借入金として総額9,000百万円を借り入れました。当該長期借入金9,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社		株式会社みずほ銀行	ＮＴＴファイナンス株式会社
借入金額	3,000百万円	1,000百万円	3,000百万円	2,000百万円
借入日	2020年12月21日			
元本返済日	2024年11月29日	2028年11月30日	2029年11月30日	
元本返済方法	期日一括弁済			
金利	固定金利型（注）(0.29755%)	固定金利型（注）(0.46500%)	固定金利型(0.49755%)	固定金利型（注）(0.51755%)
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１月29日に、2016年２月19日に借り入れた長期借入金計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	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	2,000百万円
借入日	2021年１月29日
元本返済日	2021年５月31日
元本返済方法	期日一括弁済
金利	変動金利型（１ヵ月TIBOR+0.14%）
担保・保証の有無	無担保・無保証

ウ．本投資法人は、2021年３月５日に償還期限の到来する投資法人債2,500百万円の償還資金に充当するため、2021年３月４日に長期借入金の借入を行いました。当該長期借入金2,500百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	ＮＴＴファイナンス株式会社
借入金額	2,500百万円
借入日	2021年３月４日
元本返済日	2029年８月31日
元本返済方法	期日一括弁済
金利	固定金利型（注）(0.61304%)
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。

エ．本投資法人は、2021年３月30日付で取得した品川シーズンテラス（追加取得）に係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、短期借入金及び長期借入金として総額4,700百万円を借り入れました。当該短期借入金及び長期借入金4,700百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社みずほ銀行	三井住友信託銀行株式会社	株式会社みずほ銀行	ＮＴＴファイナンス株式会社
借入金額	700百万円	500百万円	1,500百万円	1,300百万円	700百万円
借入日	2021年３月30日				
元本返済日	2022年３月31日		2025年３月31日	2029年９月28日	2030年３月29日
元本返済方法	期日一括弁済				
金利	変動金利型（１ヵ月TIBOR+0.16%）		固定金利型（注）(0.28380%)	固定金利型(0.55943%)	固定金利型（注）(0.61005%)
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。

オ．本投資法人は、2021年４月27日に次のとおり投資法人債を発行し（調達資金額：5,200百万円）、短期借入金5,200百万円の期日前弁済資金の一部に充当しました。

［借入金返済の内訳］

・2020年６月12日に借り入れた短期借入金2,200百万円の期日前弁済（返済日：2021年４月30日）
・2020年６月12日に借り入れた短期借入金1,000百万円の期日前弁済（返済日：2021年４月30日）
・2021年１月29日に借り入れた短期借入金2,000百万円の期日前弁済（返済日：2021年４月30日）

［投資法人債（総額5,200百万円）の概要］

名称：①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）
②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）
発行総額：①2,000百万円
②3,200百万円
払込金額：各投資法人債の金額100円につき金100円
償還金額：各投資法人債の金額100円につき金100円
募集方法：一般募集
払込期日（発行日）：2021年４月27日
償還期限：①2024年４月26日（３年債）
②2031年４月25日（10年債）
利率：①年0.06%
②年0.50%
利払期日：毎年４月27日及び10月27日
担保・保証の有無：無担保・無保証

この結果、2021年４月30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１）

（注１）第７回無担保投資法人債、第８回無担保投資法人債、当期中の2021年４月27日付けで発行した第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。

（注２）本投資法人の依頼に基づき、株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）は2021年３月31日付けで本投資法人の発行体格付（A+（安定的））を取下げました。

(5) 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11,468百万円、営業利益5,710百万円、経常利益5,300百万円、当期純利益5,299百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金の金額を4,024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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	2019年4月	2019年10月	2020年4月	2020年10月	2021年4月
最　高	142,500円	169,300円	165,000円	126,400円	169,000円
最　低	119,000円	134,800円	75,200円	105,800円	115,500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して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を4,024円としました。

期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
計算期間	自 2018年11月１日 至 2019年４月30日	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
当期未処分利益	4,281,656千円	3,677,052千円	3,782,618千円	3,850,356千円	5,300,276千円
利益留保額	230千円	2千円	209千円	780千円	688千円
金銭の分配金総額 （１口当たり分配金）	3,919,377千円 (2,976円)	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)
うち利益分配金総額 （１口当たり利益分配金）	3,919,377千円 (2,976円)	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)
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、感染拡大の防止策を講じるなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって持ち直しの動きが続くことが期待されますが、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要があります。また、金融資本市場の変動等の影響にも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、新型コロナウイルス感染症の影響長期化により賃料水準は引き続き弱含む見通しですが、テレワークやサテライトオフィスの利用拡大等ニューノーマル時代におけるオフィスニーズの変化を注視していくとともに、オフィスワーカーの安心、安全への配慮、ＩＣＴの活用等アフターコロナを見据えたビル運営を行っていくことで、賃貸収益の確保に取り組んでまいります。

一方、レジデンスについては、東京都心部からの人口流出にも一定の歯止めがかかりつつある状況にあり、今後も物件に合わせたリニューアル工事の実施、周辺マーケット状況を踏まえた適切な賃料設定などにより、安定的な運営を行ってまいります。

不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに、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する必要があります。

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４月30日）後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

資産の譲渡について

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

［ビュロー紀尾井町］

（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。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目＼期別	第33期 (2019年４月30日現在)	第34期 (2019年10月31日現在)	第35期 (2020年４月30日現在)	第36期 (2020年10月31日現在)	第37期 (2021年４月30日現在)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995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
投資主数	11,201人	10,587人	11,215人	11,240人	12,109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）	346,131	26.28
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	246,905	18.74
野村信託銀行株式会社（投信口）	54,745	4.15
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.30
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	39,544	3.00
NOMURA BANK （LUXEMBOURG） S. A.	36,700	2.78
SMBC日興証券株式会社	25,133	1.90
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,018	1.67
JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,605	1.10
日本証券金融株式会社	11,252	0.85
合　計	840,533	63.82

（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（注１）	加藤祐一（注２）	ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社 取締役	－
	大寺健之（注３）	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 執行役員　経営企画部長	－
監督役員	飯沼春樹（注４）	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
	墓祐二（注４）	公認会計士 墓祐二事務所、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５）

（注１）2021年３月31日付けで大寺健之が執行役員を退任し、同年４月１日付けで加藤祐一が執行役員に就任しました。
（注２）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。また、2021年４月１日付けで本資産運用会社の取締役に就任しています。
（注３）執行役員大寺健之は、本投資法人の投資口を所有していません。
（注４）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５）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及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成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4,200千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) 本保険料の9割を本投資法人が負担し、残りの1割を各被保険者が負担しています。 (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) ・支払限度額 保険期間中につき500,000千円 ・免責金額 被保険者1名につき200千円 一連の損害賠償請求につき1,000千円

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	用途	第36期（2020年10月31日現在）		第37期（2021年４月30日現在）	
			保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
信託不動産（注１）	都心５区	オフィスビル	65,358	26.2	80,405	30.3
		レジデンス	55,974	22.5	55,691	21.0
	東京23区（都心5区を除く）	オフィスビル	57,220	23.0	57,131	21.5
		レジデンス	11,748	4.7	11,704	4.4
	東京周辺都市	オフィスビル	8,403	3.4	8,571	3.2
		レジデンス	－	－	－	－
	地方主要都市	オフィスビル	11,444	4.6	11,450	4.3
		レジデンス	－	－	－	－
小　計			210,149	84.3	224,955	84.8
優先出資証券			20,035	8.0	20,035	7.6
預金・その他資産（注３）			19,052	7.6	20,370	7.7
資産総額計			249,237 (210,149) (注4)	100.0 (84.3) (注4)	265,361 (224,955) (注4)	100.0 (84.8) (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。
（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36期につき8,045百万円、第37期につき8,997百万円）、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36期87.5%、第37期88.2%となります。

2 主要な保有資産

2021年４月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	期末稼働率（%）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
A18	品川シーズンテラス	18,787	9,589.60 (注1)	9,347.71 (注1)	97.5 (注1)	(注2)	オフィスビル
B08	スフィアタワー天王洲	15,491	17,909.32 (注3)	17,663.27 (注3)	98.6 (注3)	6.7	オフィスビル
B06	アーバンネット池袋ビル	14,625	17,036.34	17,036.34	100.0	8.3	オフィスビル
A15	グランパーク	11,242	10,613.89 (注4)	10,438.61 (注4)	98.3 (注4)	5.2	オフィスビル
A10	アーバンネット三田ビル	10,263	10,081.83	10,081.83	100.0	3.5	オフィスビル
A06	六番町ビル	7,615	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	6,515	6,948.72	6,120.70	88.1	2.7	オフィスビル
D22	ルネ新宿御苑タワー	5,978	6,555.04	6,056.81	92.4	2.0	レジデンス
A01	ランディック新橋ビル	5,896	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	5,537	15,055.99 (注6)	13,353.74 (注6)	88.7 (注6)	4.4	オフィスビル
合　計		101,954	106,231.29	102,539.57	96.5	43.1	

（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37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４月30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)
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	7,640	5,896
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	9,260	6,515
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	3,100	1,444
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	4,887
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	7,160	4,181
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	10,500	7,615
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	12,200	10,263
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	4,940	4,870
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	15,000	11,242
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	5,132	4,699
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	19,200	18,787
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	3,450	3,504
B03	上野ＴＨビル	東京都文京区湯島三丁目39番10号	信託受益権	3,400	4,423
B04	五反田ＮＴビル	東京都品川区西五反田一丁目18番９号	信託受益権	3,280	4,055
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	7,990	5,157
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	14,625
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	5,940	4,567
B08	スフィアタワー天王洲	東京都品川区東品川二丁目２番８号	信託受益権	17,800	15,491
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	6,040	5,306
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	4,380	3,034
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	6,060	5,537
G02	ＮＴＴクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区中山下一丁目８番45号	信託受益権	3,234	3,837
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	1,645
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	1,164	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	5,720	4,885
オフィスビル　小　計				195,978	157,559
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	5,720	4,163
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	2,140	2,394
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	1,400	1,136
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	1,160	856
D06	ビュロー紀尾井町（注２）	東京都千代田区平河町二丁目４番４号	信託受益権	1,520	1,592
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	5,260	3,870
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	1,910	1,738
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	744
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	2,090	1,379
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	1,780	1,428
D14	プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番７号	信託受益権	2,650	1,893
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	2,350	1,441
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	1,870	1,224
D17	Ｗａｌｋ赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番４号	信託受益権	1,610	1,639
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	1,760	1,432
D19	ＭＥＷ	東京都港区海岸三丁目７番８号	信託受益権	1,310	1,278
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	7,840	5,338
D21	ストーリア赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	3,890	3,729
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	5,740	5,978
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番２号、20番３号、20番４号	信託受益権	6,860	4,303
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	5,820	4,250
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	2,120	1,351
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	1,560	1,442
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	1,200	1,083
E01	ビーサイト大崎	東京都品川区大崎五丁目５番15号	信託受益権	1,060	822
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	1,140	944
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	1,210	1,258
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	1,550	1,320
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	1,950	1,433
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	1,444
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	1,500	1,088
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	3,100	2,214
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	1,720	1,176
レジデンス　小　計				86,100	67,396
合　計				282,078	224,955

(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) ビュロー紀尾井町は2021年５月７日付け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記載しています。

(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36期（自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）				第37期（自 2020年11月１日　至 2021年４月30日）			
		テナント総数 期末日現在 (件)(注１)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業収益期間中 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)	テナント総数 期末日現在 (件)(注１)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業収益期間中 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)
A01	ランディック新橋ビル	10	100.0	206	2.3	10	100.0	206	2.3
A02	ランディック第２新橋ビル	5	100.0	243	2.8	5	88.1	239	2.7
A03	プレミア道玄坂ビル	7	100.0	87	1.0	7	100.0	85	0.9
A04	ＫＮ渋谷３	4	100.0	266	3.0	4	89.5	210	2.3
A05	高田馬場センタービル	7	100.0	263	3.0	7	100.0	263	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	316	3.6	6	100.0	314	3.5
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）	190	98.6	478	5.4	187	98.3	468	5.2
A16	アーバンネット麹町ビル（注４）	8	100.0	166	1.9	－	－	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	100.0	(注6)	(注6)
A18	品川シーズンテラス（注７）	－	－	－	－	(注8)	97.5	(注8)	(注8)
B02	プレミア東陽町ビル	4	100.0	114	1.3	4	100.0	113	1.3
B03	上野ＴＨビル	6	100.0	128	1.5	6	100.0	127	1.4
B04	五反田ＮＴビル（注９）	4	100.0	99	1.1	4	93.8	97	1.1
B05	上野トーセイビル	4	100.0	215	2.5	4	68.3	203	2.3
B06	アーバンネット池袋ビル	4	100.0	756	8.6	4	100.0	749	8.3
B07	アーバンネット大森ビル	3	100.0	249	2.8	3	100.0	248	2.8
B08	スフィアタワー天王洲（注10）	23	99.6	596	6.8	21	98.6	608	6.7
B09	アーバンネット五反田NNビル	3	100.0	208	2.4	2	24.4	236	2.6
C01	プレミア横浜西口ビル	9	100.0	150	1.7	9	100.0	154	1.7
C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注11）	45	88.0	404	4.6	45	88.7	395	4.4
G02	ＮＴＴクレド岡山ビル（注12）	49	88.6	256	2.9	52	89.3	267	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	100.0	76	0.9	13	97.5	77	0.9
G05	アーバンエース肥後橋ビル	4	100.0	249	2.8	4	100.0	243	2.7
オフィスビル　小　計		474	98.2	6,181	70.3	510	93.4	6,449	71.5

物件番号	不動産等の名称	第36期（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）				第37期（自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）			
		テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業収益期間中 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)	テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業収益期間中 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)
D01	パークアクシス四谷ステージ	120/127	94.7	153	1.8	125/127	98.4	159	1.8
D02	パークアクシス明治神宮前（注15）	25/29	88.8	56	0.6	27/29	93.8	55	0.6
D04	キャビンアリーナ赤坂	30/32	94.2	41	0.5	28/32	89.6	40	0.4
D05	キャビンアリーナ南青山	33/37	90.0	35	0.4	34/37	92.6	35	0.4
D06	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	38	0.4	0/50	－	14	0.2
D08	六本木グリーンテラス	33/33	100.0	141	1.6	33/33	100.0	142	1.6
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	78/88	89.2	55	0.6	84/88	95.6	48	0.5
D11	ラング・タワー京橋（注16）	48/54	89.6	36	0.4	51/54	94.8	35	0.4
D12	プレミアステージ三田慶大前（注17）	48/50	96.6	51	0.6	48/50	96.8	53	0.6
D13	プレミアロッソ	44/44	100.0	56	0.6	43/44	98.2	56	0.6
D14	プレミアブラン代々木公園	59/60	98.7	69	0.8	57/60	93.5	69	0.8
D15	プレミアステージ内神田（注18）	41/45	93.2	62	0.7	43/45	96.6	57	0.6
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町（注19）	36/37	98.4	49	0.6	37/37	100.0	47	0.5
D17	Ｗａｌｋ赤坂	17/19	91.2	51	0.6	19/19	100.0	52	0.6
D18	プレミアステージ芝公園	41/44	93.2	47	0.5	42/44	95.3	45	0.5
D19	ＭＥＷ	20/21	96.5	39	0.5	20/21	94.0	37	0.4
D20	芝浦アイランド エアタワー（注20）	832/877	94.5	354	4.0	838/877	96.0	355	3.9
D21	ストーリア赤坂	42/50	82.4	91	1.0	44/50	87.8	87	1.0
D22	ルネ新宿御苑タワー（注21）	153/164	93.0	187	2.1	152/164	92.4	183	2.0
D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注22）	934/966	97.3	288	3.3	936/966	97.8	291	3.2
D24	クエストコート原宿（注23）	40/42	94.6	145	1.7	40/42	95.5	145	1.6
D25	アーバンコート市ヶ谷	33/38	86.8	60	0.7	38/38	100.0	63	0.7
D26	プレミアステージ麻布十番	32/36	88.9	37	0.4	31/36	86.1	39	0.4
D27	プレミアステージ笹塚	51/53	96.3	32	0.4	52/53	98.1	33	0.4
E01	ビーサイト大崎	1/1	100.0	29	0.3	28/64	79.7	22	0.2
E02	プレミアガーデン本郷	14/14	100.0	34	0.4	14/14	100.0	35	0.4
E03	プレミアグランデ馬込	31/33	93.9	42	0.5	33/33	100.0	43	0.5
E04	プレミアノッツェ祐天寺	32/32	100.0	41	0.5	32/32	100.0	41	0.5
E05	プレミアステージ湯島	69/70	98.9	52	0.6	68/70	97.1	52	0.6
E06	プレミアステージ駒込	71/75	95.2	54	0.6	71/75	94.7	55	0.6
E07	プレミアステージ大塚（注24）	54/59	93.8	43	0.5	59/59	100.0	43	0.5
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	116/126	92.7	81	0.9	122/126	96.4	82	0.9
E09	プレミアステージ両国	62/67	92.1	46	0.5	64/67	95.5	47	0.5
レジデンス　小　計		3,241/3,424	94.5	2,611	29.7	3,313/3,536	94.4	2,575	28.5
合　計		3,715	96.8	8,793	100.0	3,823	93.8	9,025	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。また、第36期においては、ビュロー紀尾井町及びビーサイト大崎についてはひとつのテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結しており、「テナント数」の欄を「1／1」と記載しています。
（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収受し、東京都及び東京都以外の一棟の建物の共有者（エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計４社）が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、同物件の「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（75.0%）に相当する総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注8）準共有者等からテナント総数及び賃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）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17）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18）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19）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20）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21）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22）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23）クエ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24）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４月30日現在、本投資法人が保有する有価証券は以下のとおりです。

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

（注1）本投資法人は「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数282,000口のうち53,580口（優先出資持分19.0%）を保有しています。
（注2）評価額については、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４月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） (注2)（注3）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	83,880	78,930	△770

（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４月30日現在において、上記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総　額	当期支払額	既払総額
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	給湯設備改修工事	自 2019年２月 至 2023年４月	883,239	－	130,838
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５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１月 至 2021年10月	60,076	－	－
ＫＮ渋谷３	東京都渋谷区	動力盤改修工事	自 2021年８月 至 2021年10月	46,469	－	－
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９月 至 2021年10月	22,253	－	－

2 期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,121,898千円であり、当期費用に区分された修繕費869,818千円と合わせ、1,991,717千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	支払金額（千円）
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	中央監視設備改修工事	自 2021年１月 至 2021年４月	98,896
六番町ビル	東京都千代田区	昇降機設備改修工事	自 2020年６月 至 2021年４月	87,185
かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	神奈川県川崎市高津区	空調設備改修工事	自 2020年３月 至 2021年２月	69,715
かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	神奈川県川崎市高津区	空調設備改修工事	自 2020年８月 至 2021年２月	63,657
かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	神奈川県川崎市高津区	衛生設備改修工事	自 2020年３月 至 2021年２月	59,252
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	長周期地震動対策工事	自 2019年２月 至 2020年12月	54,357
かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	神奈川県川崎市高津区	昇降機設備改修工事	自 2020年12月 至 2021年１月	36,445
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	火災報知設備改修工事	自 2020年12月 至 2021年４月	32,080
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	空調設備改修工事	自 2021年１月 至 2021年４月	28,263
クエストコート原宿	東京都渋谷区	空調設備改修工事	自 2020年12月 至 2021年３月	26,695
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	空調設備改修工事	自 2020年９月 至 2020年11月	22,716
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	二重床改修工事	自 2020年11月 至 2021年３月	21,119
その他の工事等				521,513
合　　計				1,121,898

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33期 自 2018年11月１日 至 2019年４月30日	第34期 自 2019年５月１日 至 2019年10月31日	第35期 自 2019年11月１日 至 2020年４月30日	第36期 自 2020年５月１日 至 2020年10月31日	第37期 自 2020年11月１日 至 2021年４月30日
当期首積立金残高	598,595	587,618	601,941	609,117	623,440
当期積立額	14,323	14,323	14,323	14,323	14,323
当期積立金取崩額	25,300	－	7,147	－	－
次期繰越額	587,618	601,941	609,117	623,440	637,763

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第36期 (自 2020年5月1日　至 2020年10月31日)	第37期 (自 2020年11月1日　至 2021年4月30日)
(a) 資産運用報酬	384,271千円	439,480千円
(b) 資産保管手数料	11,396千円	11,856千円
(c) 一般事務委託手数料	84,317千円	94,262千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他費用	136,625千円	183,296千円
合　計	620,809千円	733,096千円

2 借入状況

第37期の決算期における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年6月12日	2,200	–	0.21298	2021年5月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・変動金利
	株式会社みずほ銀行	2020年6月12日	500	–	0.25298	2021年5月31日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	株式会社三井住友銀行		500	–					
	株式会社みずほ銀行	2020年7月31日	2,000	2,000	0.23298	2021年7月30日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	三井住友信託銀行株式会社	2021年1月29日	–	–	0.21788	2021年5月31日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月30日	–	700	0.23727	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					
	小　計		5,200	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	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					
	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					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年9月4日	3,000	3,000	0.80125	2022年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	農林中央金庫		2,500	2,500					
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	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					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	ＮＴＴファイナンス株式会社	2016年2月19日	2,000	–	0.41375	2021年1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	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					
	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					
	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
長期借入金(注3)	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	(注2)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年6月21日	3,200	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	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		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					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年12月21日	–	3,000	0.29775	2024年11月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2020年12月21日	–	1,000	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	0.49755	2029年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注3）	ＮＴＴファイナンス株式会社	2020年12月21日	－	2,000	0.51755	2029年11月30日	期限一括	（注2）	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	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	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	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	0.61005	2030年３月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	小　計		99,100	112,100					
合　計			104,300	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37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６回無担保投資法人債	2014年３月６日	2,500	－	0.720	2021年３月５日	一括償還	（注１）	（注２）
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３）	（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３）	（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	0.060	2024年４月26日	一括償還	（注１）	（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	0.500	2031年４月25日	一括償還	（注１）	（注２）
合　計		8,500	11,200					

（注１）借入金の返済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）投資法人債の償還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（注１）		譲渡（注１）			
		取得年月日	取得価格（百万円）（注２）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注３）	帳簿価格（百万円）	売却損益（百万円）
A16	アーバンネット麹町ビル（注４）	－	－	2020年12月21日	5,550	3,623	1,921
A18	品川シーズンテラス	2020年12月21日	12,200	－	－	－	－
A18	品川シーズンテラス（追加取得）	2021年３月30日	6,520	－	－	－	－
合　計		－	18,720	－	5,550	3,623	1,921

（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）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
（注３）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４）アーバンネット麹町ビルの売却損益には、売却原価（上記の帳簿価格）に加えて、その他売却費用4百万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）（注２）	不動産鑑定評価額（百万円）（注３）	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	A16	アーバンネット麹町ビル	2020年12月21日	5,550	5,530	一般財団法人日本不動産研究所	2020年10月31日
取得	A18	品川シーズンテラス	2020年12月21日	12,200	12,200	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社	2020年11月１日
取得	A18	品川シーズンテラス（追加取得）	2021年３月30日	6,520	6,630	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社	2021年３月１日

（注１）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
（注２）譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。
（注３）不動産鑑定評価額には、不動産鑑定評価基準各論第３章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づいて上記の不動産鑑定機関が算出した不動産鑑定評価額を記載しています。

（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2020年11月１日から2021年４月30日までの間で金利スワップ取引６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

該当事項はありません。

(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）	1,087,155	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	403,558	37.1
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	152,848	14.1
合　計	1,087,155		556,406	51.2

(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・ティ都市開発ビルサービス株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。

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

株式会社NTTファシリティーズ　116,669千円
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社　17,562千円
日本メックス株式会社　7,935千円
株式会社NTT東日本－南関東　1,768千円
ＮＴＴテクノクロス株式会社　504千円
エヌ・ティ・ティブロードバンドプラットフォーム株式会社　394千円
テルウェル東日本株式会社　214千円

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

(1)本投資法人は、2021年３月25日に投資主総会を開催し、以下の事項を決定しました。
第１号議案：規約一部変更の件
第２号議案：執行役員１名選任の件
第３号議案：補欠執行役員１名選任の件
第４号議案：監督役員２名選任の件
第５号議案：補欠監督役員１名選任の件

(2)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
2020年12月16日	金銭消費貸借契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、以下の契約を締結しました。 (1) 三井住友信託銀行株式会社との間の2020年12月17日付金銭消費貸借契約２契約 (2) 株式会社みずほ銀行との間の2020年12月17日付金銭消費貸借契約 (3) ＮＴＴファイナンス株式会社との間の2020年12月17日付金銭消費貸借契約
2021年１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、三井住友信託銀行株式会社との間で2021年１月27日付金銭消費貸借契約を締結しました。
2021年２月22日	金銭消費貸借契約の締結	第６回無担保投資法人債の償還資金に充当するため、ＮＴＴファイナンス株式会社との間で2021年３月２日付金銭消費貸借契約を締結しました。
2021年３月25日	投資法人債発行に伴う一般事務委託先選任	発行総額60億円以内の範囲で一定の条件に基づく投資法人債の発行及び投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結を執行役員に一任することを決議しました（包括決議）。 なお、当該決議に基づき、2021年４月20日付けで以下の契約を締結しました。 (1) SMBC日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社との間の第９回無担保投資法人債及び第10回無担保投資法人債に係る買取引受契約 (2) 三井住友信託銀行株式会社との間の第９回無担保投資法人債及び第10回無担保投資法人債に係る財務代理契約
	金銭消費貸借契約の締結	信託受益権の購入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) 三井住友信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行との間の2021年３月26日付金銭消費貸借契約 (2) 三井住友信託銀行株式会社との間の2021年３月26日付金銭消費貸借契約 (3) 株式会社みずほ銀行との間の2021年３月26日付金銭消費貸借契約 (4) ＮＴＴファイナンス株式会社との間の2021年３月26日付金銭消費貸借契約
	資産運用委託契約に係る変更契約の締結	2002年５月15日付けで本資産運用会社と締結した資産運用委託契約につき、委託業務報酬及び名称等の使用に係る以下の規定の追加を内容とする変更契約を2021年３月25日付けで締結することを承認しました。 (1) 委託業務報酬について、保有資産を譲渡した場合の譲渡報酬（運用報酬４）及び他の投資法人との合併に係る業務を実施した場合の合併報酬（運用報酬５）に関する規定 (2) 本投資法人が「ＮＴＴ」又は「ＮＴＴ都市開発」の名称、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社のコーポレートシンボルを使用するにあたっての条件等に関する規定

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す。

貸借対照表

(単位：千円)

	前　期（ご参考）(2020年10月31日)	構成比(%)	当　期(2021年４月30日)	構成比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	3,776,202		3,696,120	
信託現金及び信託預金	13,969,799		14,136,558	
営業未収入金	128,405		552,164	
前払費用	118,159		191,157	
未収還付法人税等	99,232		105,238	
未収消費税等	－		391,606	
その他	99		100	
流動資産合計	18,091,899	7.3	19,072,947	7.2
固定資産				
有形固定資産				
信託建物 ※１	91,700,196		97,866,759	
減価償却累計額	△31,098,949		△ 32,446,463	
信託建物（純額）	60,601,246		65,420,296	
信託構築物	2,068,108		2,139,158	
減価償却累計額	△1,211,122		△ 1,250,089	
信託構築物（純額）	856,985		889,068	
信託工具、器具及び備品	620,489		680,328	
減価償却累計額	△326,365		△ 371,555	
信託工具、器具及び備品（純額）	294,124		308,773	
信託土地	146,615,648		156,559,201	
信託建設仮勘定	3,635		－	
有形固定資産合計	208,371,641	83.6	223,177,339	84.1
無形固定資産				
信託借地権	1,777,602		1,777,602	
信託その他無形固定資産	331		308	
その他	1,370		6,652	
無形固定資産合計	1,779,304	0.7	1,784,563	0.7
投資その他の資産				
投資有価証券	20,035,175		20,035,175	
繰延税金資産	1,741		3,595	
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	293,134		417,562	
信託差入敷金及び保証金	630,697		810,337	
投資その他の資産合計	20,970,748	8.4	21,276,670	8.0
固定資産合計	231,121,694	92.7	246,238,573	92.8
繰延資産				
投資法人債発行費	23,749		49,663	
繰延資産合計	23,749	0.0	49,663	0.0
資産合計	249,237,343	100.0	265,361,183	100.0

Ⅱ. 貸借対照表

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （2020年10月31日）	構成比 （%）	当　期 （2021年４月30日）	構成比 （%）
負債の部				
流動負債				
営業未払金	1,867,606		1,756,555	
短期借入金	5,200,000		3,200,000	
1年内返済予定の長期借入金	9,400,000		12,350,000	
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000		－	
未払費用	113,863		123,671	
未払分配金	14,770		16,798	
未払法人税等	605		1,357	
未払消費税等	75,437		－	
未払事業所税	5,535		10,969	
前受金	1,288,195		1,088,603	
預り金	62,589		452,844	
流動負債合計	20,528,603	8.2	19,000,799	7.2
固定負債				
長期借入金	89,700,000		99,750,000	
投資法人債	6,000,000		11,200,000	
信託預り敷金及び保証金	8,045,918		8,997,643	
固定負債合計	103,745,918	41.6	119,947,643	45.2
負債合計	124,274,521	49.9	138,948,443	52.4
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	120,350,148	48.3	120,350,148	45.4
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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,850,356	1.5	5,300,276	2.0
剰余金合計	4,612,672		6,062,592	
投資主資本合計	124,962,821	50.1	126,412,740	47.6
純資産合計 ※2	124,962,821	50.1	126,412,740	47.6
負債純資産合計	249,237,343	100.0	265,361,183	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５月１日 至 2020年10月31日）	百分比 （%）	当　期 （自 2020年11月１日 至 2021年４月30日）	百分比 （%）
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	7,853,877		8,118,160	
その他賃貸事業収入 ※1	939,767		906,925	
不動産等売却益 ※2	191,075		1,921,560	
受取配当金	485,897		522,193	
営業収益合計	9,470,617	100.0	11,468,839	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	4,601,020		5,025,641	
資産運用報酬	384,271		439,480	
役員報酬	4,200		4,200	
資産保管手数料	11,396		11,856	
一般事務委託手数料	84,317		94,262	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	128,125		174,796	
営業費用合計	5,221,830	55.1	5,758,737	50.2
営業利益	4,248,786	44.9	5,710,101	49.8
営業外収益				
受取利息	80		90	
未払分配金戻入	763		798	
雑収入	258		95	
営業外収益合計	1,101	0.0	984	0.0
営業外費用				
支払利息	368,630		384,526	
投資法人債利息	23,216		20,396	
投資法人債発行費償却	3,280		3,391	
その他	2,377		2,366	
営業外費用合計	397,505	4.2	410,680	3.6
経常利益	3,852,383	40.7	5,300,405	46.2
税引前当期純利益	3,852,383	40.7	5,300,405	46.2
法人税、住民税及び事業税	605		2,763	
法人税等調整額	1,630		△ 1,854	
法人税等合計	2,235	0.0	909	0.0
当期純利益	3,850,147	40.7	5,299,495	46.2
前期繰越利益	209		780	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,850,356		5,300,276	

投資主資本等変動計算書

前期（自　2020年５月１日　至　2020年10月31日）（ご参考）　(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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	3,782,618	4,544,934	124,895,083	124,895,083
当期変動額							
剰余金の配当				△3,782,409	△3,782,409	△3,782,409	△3,782,409
当期純利益				3,850,147	3,850,147	3,850,147	3,850,147
当期変動額合計	－	－	－	67,737	67,737	67,737	67,737
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	3,850,356	4,612,672	124,962,821	124,962,821

当期（自　2020年11月１日　至　2021年４月30日）　(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月１日　至 2021年４月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 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 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	⑴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。 ⑵長期前払費用 定額法を採用しています。	⑴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。 ⑵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15,732千円です。	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。

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）
5. ヘッジ会計の方法	⑴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。 ⑵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 ⑶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。 ⑷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。	⑴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。 ⑵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 ⑶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。 ⑷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	⑴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 ⑵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。	⑴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 ⑵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。

[表示方法の変更に関する注記]

前　期（ご参考） （2020年10月31日現在）	当　期 （2021年4月30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。

[重要な会計上の見積りに関する注記]

前　期（ご参考） （2020年10月31日現在）	当　期 （2021年4月30日現在）
–	固定資産の減損 ⑴計算書類に計上した金額 有形固定資産　223,177,339千円 無形固定資産　1,777,910千円 ⑵識別した項目に係る重要な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]

項目＼期別	前　期（ご参考） （2020年10月31日現在）	当　期 （2021年4月30日現在）
※1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物　19,834千円	信託建物　19,834千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

項目＼期別	前期（ご参考）（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）		当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	（賃料）	6,705,401千円	（賃料）	6,969,558千円
	（共益費）	1,148,475千円	（共益費）	1,148,601千円
	計	7,853,877千円	計	8,118,160千円
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	（駐車場使用料）	224,746千円	（駐車場使用料）	225,768千円
	（施設使用料）	52,191千円	（施設使用料）	59,280千円
	（付帯収益）	557,459千円	（付帯収益）	507,293千円
	（その他の雑収入）	105,369千円	（その他の雑収入）	114,582千円
	計	939,767千円	計	906,925千円
	不動産賃貸事業収益合計	8,793,645千円	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		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	（外注委託費）	1,039,578千円	（外注委託費）	1,087,155千円
	（水道光熱費）	577,151千円	（水道光熱費）	498,587千円
	（公租公課）	630,059千円	（公租公課）	622,043千円
	（損害保険料）	10,914千円	（損害保険料）	15,343千円
	（修繕費）	705,090千円	（修繕費）	869,818千円
	（信託報酬）	28,763千円	（信託報酬）	29,036千円
	（減価償却費）	1,455,555千円	（減価償却費）	1,513,507千円
	（その他賃貸事業費用）	153,905千円	（賃借料）	295,775千円
	不動産賃貸事業費用合計	4,601,020千円	（その他賃貸事業費用）	94,374千円
	C. 不動産賃貸事業損益（A−B）	4,192,624千円	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	
※2. 不動産等売却益の内訳	（アーバンネット市ヶ谷ビル）		（アーバンネット麹町ビル）	
	A. 不動産等売却収入	1,778,000千円	A. 不動産等売却収入	5,550,000千円
	B. 不動産等売却原価	1,580,914千円	B. 不動産等売却原価	3,623,974千円
	C. その他売却費用	6,010千円	C. その他売却費用	4,465千円
	D. 不動産等売却益（A−B−C）	191,075千円	D. 不動産等売却益（A−B−C）	1,921,560千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

項目＼期別	前期（ご参考）（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）		当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
	発行済投資口の総口数	1,316,995口	発行済投資口の総口数	1,316,995口

[税効果会計に関する注記]

項目＼期別	前期（ご参考）（2020年10月31日現在）		当期（2021年4月30日現在）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
	未払事業税等損金不算入額	1,741千円	未払事業税等損金不算入額	3,595千円
	繰延税金資産合計	1,741千円	繰延税金資産合計	3,595千円
	繰延税金資産の純額	1,741千円	繰延税金資産の純額	3,595千円
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	△31.42%	支払分配金の損金算入額	△31.46%
	その他	0.02%	その他	0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%

[金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）	当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）
1.金融商品の状況に関する事項 ⑴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。 ⑵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。 ⑶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 ⑴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。 ⑵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。 ⑶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。

前　期（ご参考）
（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020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）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴現金及び預金	3,776,202	3,776,202	－
⑵信託現金及び信託預金	13,969,799	13,969,799	－
資産計	17,746,001	17,746,001	－
⑶短期借入金	5,200,000	5,200,000	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	9,400,000	9,429,822	29,822
⑸1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,502,725	2,725
⑹長期借入金	89,700,000	90,315,344	615,344
⑺投資法人債	6,000,000	5,930,380	△69,620
負債計	112,800,000	113,378,271	578,271
⑻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

⑴現金及び預金並びに⑵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。

⑶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。

⑷1年内返済予定の長期借入金及び⑹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「⑻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。

⑸1年内償還予定の投資法人債及び⑺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。

⑻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。

当　期
（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）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴現金及び預金	3,696,120	3,696,120	－
⑵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	－
⑶短期借入金	3,200,000	3,200,000	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	12,350,000	12,398,058	48,058
⑸長期借入金	99,750,000	100,313,691	563,691
⑹投資法人債	11,200,000	11,163,220	△36,780
負債計	126,500,000	127,074,970	574,970
⑺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

⑴現金及び預金並びに⑵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。

⑶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。

⑷1年内返済予定の長期借入金及び⑸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「⑺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。

⑹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。

⑺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。

前　期（ご参考）
（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）

（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	73,180,000	73,180,000	(注)	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

（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。

（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	3,776,202
信託現金及び信託預金	13,969,799
合計	17,746,001

（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	5,200,000	－	－
長期借入金	9,400,000	19,450,000	19,800,000
投資法人債	2,500,000	－	2,000,000
合計	17,100,000	19,450,000	21,800,000

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	9,500,000	4,800,000	36,150,000
投資法人債	－	－	4,000,000
合計	9,500,000	4,800,000	40,150,000

当　期
（自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）

（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)	－

（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。

（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

[賃貸等不動産に関する注記]

前　期（ご参考）（自 2020年5月1日　至 2020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2020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）

用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末時価（注4）
	当期首残高	当期増減額（注3）	当期末残高	
オフィスビル	139,197,975	3,228,652	142,426,628	180,284,400
レジデンス	68,129,452	△406,505	67,722,947	84,180,000
合計	207,327,427	2,822,147	210,149,575	264,464,400

（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」をご覧下さい。
（注3）「当期増減額」のうち、主な増加額は大手町フィナンシャルシティ グランキューブの取得（4,716,504千円）及び保有物件に係る資本的支出（1,157,961千円）によるものであり、主な減少額はアーバンネット市ヶ谷ビルの売却（1,580,914千円）及び減価償却費（1,455,555千円）によるものです。
（注4）当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する2020年10月期における損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）		
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益（A−B）
オフィスビル	6,181,948	3,185,734	2,996,214
レジデンス	2,611,696	1,415,286	1,196,409
合計	8,793,645	4,601,020	4,192,624

（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。

当　期（自 2020年11月1日　至 2021年4月30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。

（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）
	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
レジデンス	67,722,947	△ 326,750	67,396,196	86,100,000
合計	210,149,575	14,805,675	224,955,250	282,078,400

（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」をご覧下さい。
（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日付け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。

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。

（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）		
	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
レジデンス	2,575,806	1,497,763	1,078,042
合計	9,025,085	5,025,641	3,999,444

（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5月1日　至 2020年10月31日）

（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. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等
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
　⑴不動産信託受益権の取得
　⑵不動産信託受益権の譲渡
5. 取引の種類別の取引金額
　⑴取得価格（注1）：4,680,000千円
　⑵譲渡価格（注2）：1,778,000千円
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1）取得価格には、特定資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
　（注2）譲渡価格には、特定資産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

（利害関係人等との取引について②）
1. 関連当事者の名称
　ＮＴＴファイナンス株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等
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
　⑴資金の借入
　⑵資金の借入に係る支払利息
5. 取引の種類別の取引金額
　⑴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。
　⑵支払利息：25,998千円
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
　⑴資金の借入
　　長期借入金　10,200,000千円
　⑵未払費用　　6,905千円

当　期（自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）

（利害関係人等との取引について）
1. 関連当事者の名称
　ＮＴＴファイナンス株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等
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
　⑴資金の借入及び返済
　⑵資金の借入に係る支払利息
5. 取引の種類別の取引金額
　⑴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
　⑵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
　⑴資金の借入
　　長期借入金　13,400,000千円
　⑵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. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社
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
　⑴資金の借入及び返済
　⑵資金の借入に係る支払利息
5. 取引の種類別の取引金額
　⑴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。

前　期（ご参考） （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）
（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. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第４項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 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 ⑴資金の借入及び返済 ⑵資金の借入に係る支払利息 5. 取引の種類別の取引金額 ⑴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。 （借入金） 短期借入金：2,200,000千円 借入日　：2020年６月12日 返済期限　：2021年５月31日 ⑵支払利息：118,028千円 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 ⑴資金の借入 長期借入金　22,590,000千円 短期借入金　2,200,000千円 ⑵未払費用　34,772千円	（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 ⑵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 ⑴資金の借入 長期借入金　28,090,000千円 短期借入金　700,000千円 ⑵未払費用　38,851千円

[１口当たり情報に関する注記]

前　期（ご参考） （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）
１口当たり純資産額　94,884円 １口当たり当期純利益　2,923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　95,985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。

（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5月1日　至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）
当期純利益	3,850,147千円	5,299,495千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	－千円
普通投資口に係る当期純利益	3,850,147千円	5,299,495千円
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5月1日　至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）
A. 資産の取得について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり資産取得の契約を締結しました。 ［品川シーズンテラス］ （取得の概要） 取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権（注１） 取得価格（注２）：12,200百万円 鑑定評価額（注３）：12,200百万円（価格時点：2020年11月１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） 取得先（注４）：国内法人 取得契約締結日：2020年12月16日 引渡予定日：2020年12月21日 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区港南一丁目２番70号 用途（注５）：事務所・店舗・倉庫・駐車場・診療所・集会所等 敷地面積（注５）（注６）：49,547.86㎡ 建物延床面積（注５）（注７）：202,666.94㎡ 構造（注５）：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付地上32階建 建築時期（注５）：2015年１月 総賃貸可能面積（注８）：6,265.21㎡ （注１）本投資法人は、１階から３階の店舗、集会所、診療所、６階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分（18.0%）及び５階の事務所の区分所有権の共有持分（約3.4%）並びに土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（約9.5%）及び土地使用貸借契約に基づく建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分（18.0%）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分49.0%を取得するものです。 （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）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分（49.0%）に相当する価格を記載しています。 （注４）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５）「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。 （注６）「敷地面積」については、１筆の土地全体の面積であり、建物の敷地部分（借地権対象土地）の面積である11,130.61㎡及び容積使用可能範囲の面積である38,417.25㎡の合計を記載しています。 （注７）「建物延床面積」については、建物全体の延床面積を記載していますが、当該延床面積には信託財産の一部である鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下１階建の倉庫（49.70㎡）は含まれていません。 （注８）「総賃貸可能面積」については、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、本物件の各共有者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、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（49.0%）に相当するエンドテナントに係る総賃貸可能面積を記載しています。 B. 資産の譲渡について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡の契約を締結しました。 ［アーバンネット麹町ビル］ （譲渡の概要） 譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権 譲渡価格（注１）：5,550百万円 譲渡資産の取得日：2015年１月22日 取得価格（注２）：3,600百万円	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。

前　期（ご参考） （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）

帳簿価額：3,626百万円（2020年10月31日現在）
損益に及ぼす影響：第37期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）に営業収益として不動産等売却益1,920百万円を計上する予定です。
鑑定評価額：5,530百万円（価格時点：2020年10月31日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
譲渡先（注3）：国内法人
譲渡契約締結日：2020年12月16日
引渡予定日：2020年12月21日
（譲渡資産の概要）
所在地（住居表示）：東京都千代田区麹町一丁目6番2号
用途（注4）：事務所
敷地面積（注4）：839.00㎡
建物延床面積（注4）：6,231.10㎡
構造（注4）：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
建築時期（注4）：1987年5月
総賃貸可能面積：4,262.95㎡

（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）当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。
（注4）「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

C. 資金の借入について

本投資法人は、前記「A. 資産の取得について」に記載した品川シーズンテラスに係る取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、役員会において長期借入金として総額9,000百万円の借入れを行うことを決議しました。当該長期借入金9,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社		株式会社みずほ銀行	NTTファイナンス株式会社
借入金額	3,000百万円	1,000百万円	3,000百万円	2,000百万円
借入日	2020年12月21日			
元本返済日	2024年11月29日	2028年11月30日	2029年11月30日	
元本返済方法	期日一括弁済			
金　利	変動金利型（注）（利息計算期間に対応するTIBOR+0.21%）	変動金利型（注）（利息計算期間に対応するTIBOR+0.33%）	固定金利型（未定）	変動金利型（注）（利息計算期間に対応するTIBOR+0.38%）
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う予定です。

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前　期（ご参考） （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月1日　至 2021年4月30日）
Ⅰ当期未処分利益	3,850,356,701	5,300,276,125
Ⅱ分配金の額	3,849,576,385	5,299,587,880
（投資口1口当たりの分配金の額）	(2,923)	(4,024)
Ⅲ次期繰越利益	780,316	688,245
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、当期未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3,849,576,385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、当期未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。

独立監査人の監査報告書

2021年6月17日

ＮＴＴ都市開発リート投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　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、ＮＴＴ都市開発リート投資法人（旧投資法人名　プレミア投資法人）の2020年11月1日から2021年4月30日までの第37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５月１日 至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月１日 至 2021年４月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,852,383	5,300,405
減価償却費	1,456,926	1,514,990
投資法人債発行費償却	3,280	3,391
受取利息	△80	△ 90
未払分配金戻入	△763	△ 798
支払利息	391,846	404,922
営業未収入金の増減額（△は増加）	△20,330	△ 423,758
営業未払金の増減額（△は減少）	207,599	197,676
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△ 391,606
未払消費税等の増減額（△は減少）	△45,760	△ 75,437
前受金の増減額（△は減少）	△72,763	△ 199,592
預り金の増減額（△は減少）	532	390,255
信託有形固定資産の売却による減少額	1,580,914	3,623,974
その他	46,077	△ 131,119
小　計	7,399,862	10,213,211
利息の受取額	80	90
利息の支払額	△341,762	△ 455,988
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	4,703	△ 8,018
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,062,883	9,749,294
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	△5,759,745	△ 20,255,227
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
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	458,567	1,433,777
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△159,704	△ 482,051
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,460,883	△ 19,489,905
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	5,200,000	3,200,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△ 5,200,000
長期借入れによる収入	－	15,000,000
長期借入金の返済による支出	－	△ 2,000,000
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
分配金の支払額	△3,779,594	△ 3,846,750
財務活動によるキャッシュ・フロー	△579,594	9,827,288
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,022,405	86,677
現金及び現金同等物の期首残高	16,723,596	17,746,001
現金及び現金同等物の期末残高 ※１	17,746,001	17,832,679

（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）

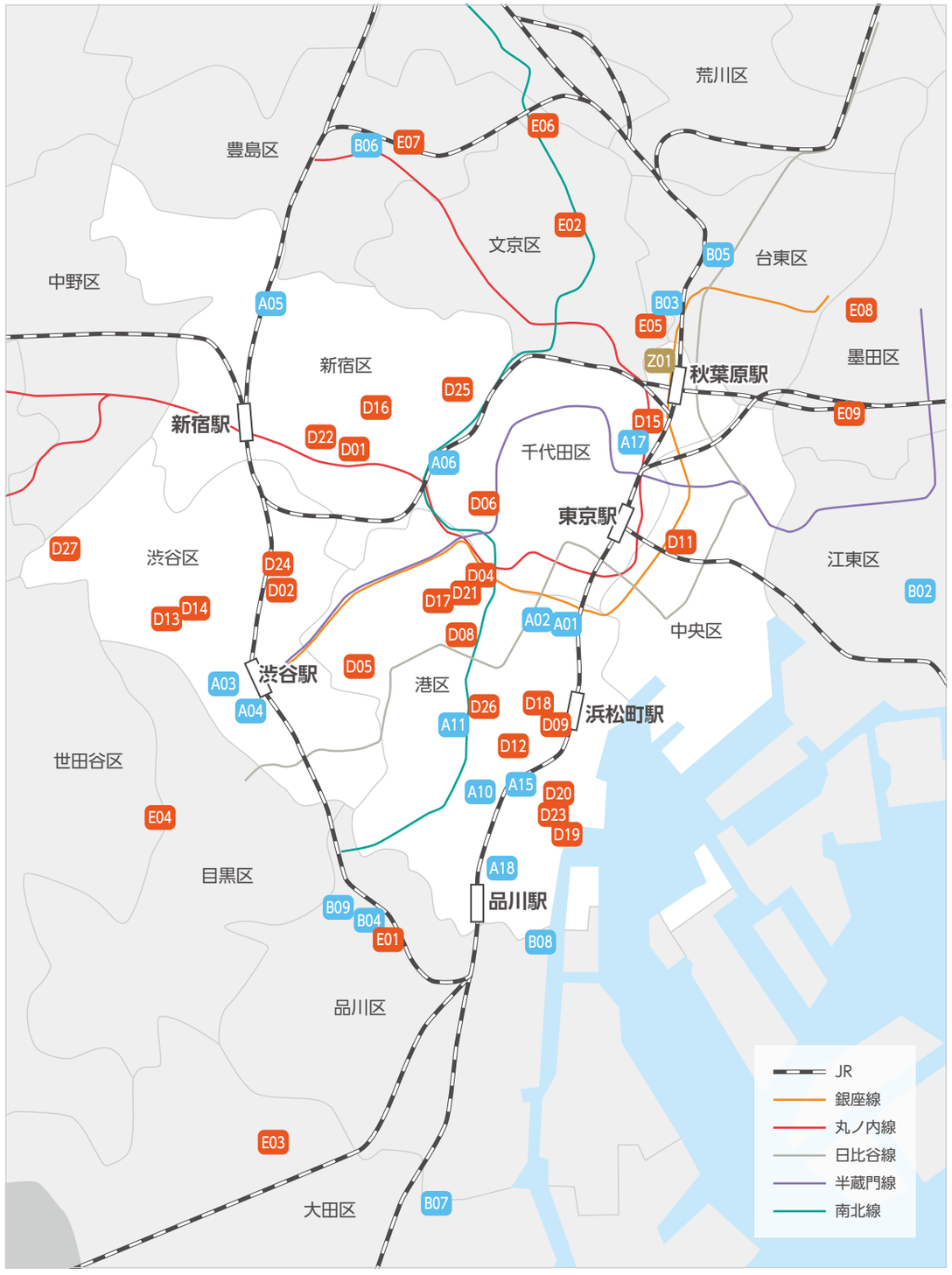
項目＼期別	前　期 （自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月１日　至 2021年４月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ･フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ･フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

項目＼期別	前　期 （自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）	当　期 （自 2020年11月１日　至 2021年４月30日）
※１ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（2020年10月31日現在） 現金及び預金　3,776,202 信託現金及び信託預金　13,969,799 現金及び現金同等物　17,746,001	（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　17,832,679

ポートフォリオ分布



都心5区

- A01 ランディック新橋ビル
- A02 ランディック第2新橋ビル
- A03 プレミア道玄坂ビル
- A04 KN渋谷3
- A05 高田馬場センタービル
- A06 六番町ビル
- A10 アーバンネット三田ビル
- A11 アーバンネット麻布ビル
- A15 グランパーク
- A17 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ
- A18 品川シーズンテラス
- D01 パークアクシス四谷ステージ
- D02 パークアクシス明治神宮前
- D04 キャビンアリーナ赤坂
- D05 キャビンアリーナ南青山
- D06 ビュロー紀尾井町
- D08 六本木グリーンテラス
- D09 プレミアステージ芝公園Ⅱ
- D11 ラング・タワー京橋
- D12 プレミアステージ三田慶大前
- D13 プレミアロッソ
- D14 プレミアブラン代々木公園
- D15 プレミアステージ内神田
- D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町
- D17 Walk赤坂
- D18 プレミアステージ芝公園
- D19 MEW
- D20 芝浦アイランド　エアタワー
- D21 ストーリア赤坂
- D22 ルネ新宿御苑タワー
- D23 芝浦アイランド　ブルームタワー
- D24 クエストコート原宿
- D25 アーバンコート市ヶ谷
- D26 プレミアステージ麻布十番
- D27 プレミアステージ笹塚
- 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）

東京23区（都心5区を除く）

- B02 プレミア東陽町ビル
- B03 上野THビル
- B04 五反田NTビル
- B05 上野トーセイビル
- B06 アーバンネット池袋ビル
- B07 アーバンネット大森ビル
- B08 スフィアタワー天王洲
- B09 アーバンネット五反田NNビル
- E01 ビーサイト大崎
- E02 プレミアガーデン本郷
- E03 プレミアグランデ馬込
- E04 プレミアノッツェ祐天寺
- E05 プレミアステージ湯島
- E06 プレミアステージ駒込
- E07 プレミアステージ大塚
- E08 プレミアステージ本所吾妻橋
- E09 プレミアステージ両国

東京周辺都市

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

地方主要都市

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

第37期末保有物件の概要

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）

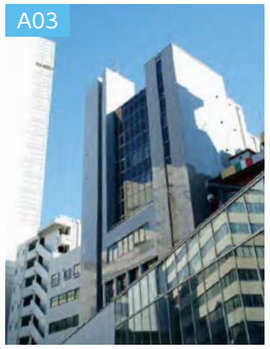
都心5区

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）

都心5区

A10

アーバンネット三田ビル
（港区三田三丁目）

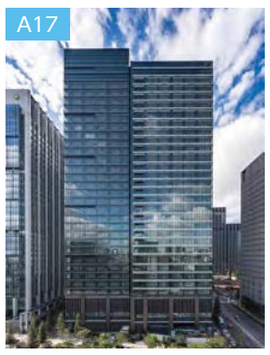
A11

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）

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

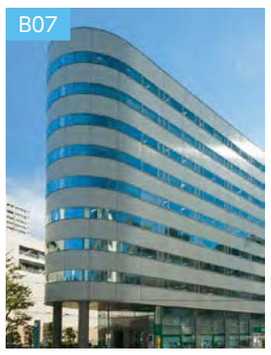
上野トーセイビル
（台東区東上野四丁目）

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）

第37期末保有物件の概要

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

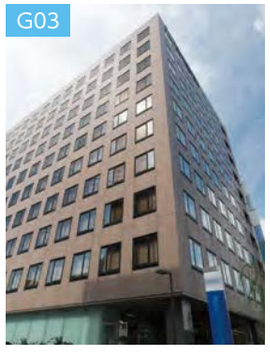
かながわサイエンスパーク
R&D棟
（川崎市高津区坂戸三丁目）

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

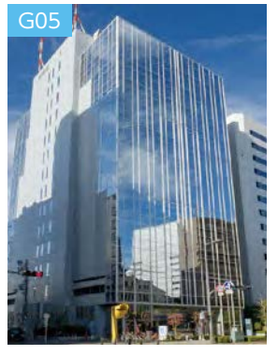


アーバンネット
静岡追手町ビル
（静岡市葵区）

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）

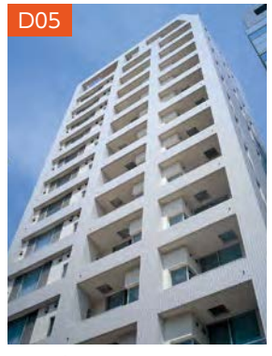
D02

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

D06

ビュロー紀尾井町
（千代田区平河町二丁目）

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）

都心5区

D12

プレミアステージ三田慶大前
（港区芝五丁目）

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）

都心5区

D16

プレミアステージ
市ヶ谷河田町
（新宿区住吉町）

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）

第37期末保有物件の概要

レジデンス

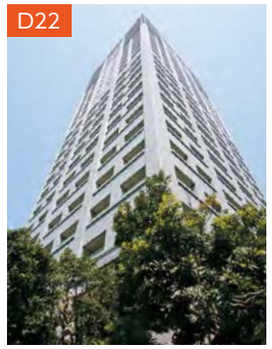
都心5区

D20

芝浦アイランド エアタワー
（港区芝浦四丁目）

D21

ストーリア赤坂
（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）

都心5区

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
（新宿区払方町）

D26

プレミアステージ麻布十番
（港区三田一丁目）

D27

プレミアステージ笹塚
（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

ビーサイト大崎
（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

プレミアステージ湯島
（文京区湯島三丁目）

E06

プレミアステージ駒込
（豊島区駒込一丁目）

E07

プレミアステージ大塚
（豊島区南大塚三丁目）

E08

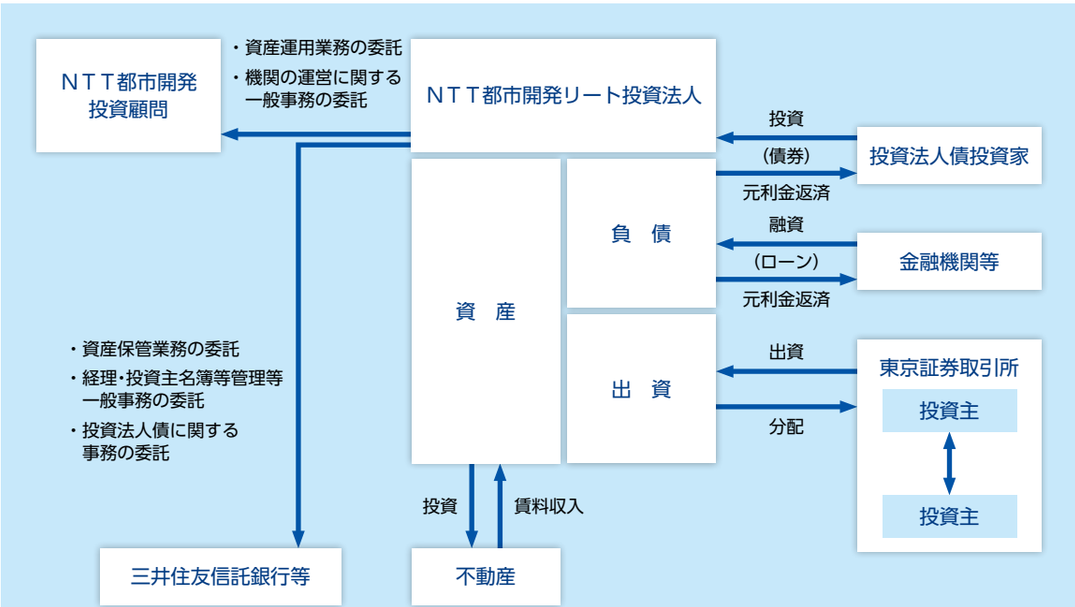
プレミアステージ本所吾妻橋
（墨田区吾妻橋二丁目）

E09

プレミアステージ両国
（墨田区緑二丁目）

投資法人の体制

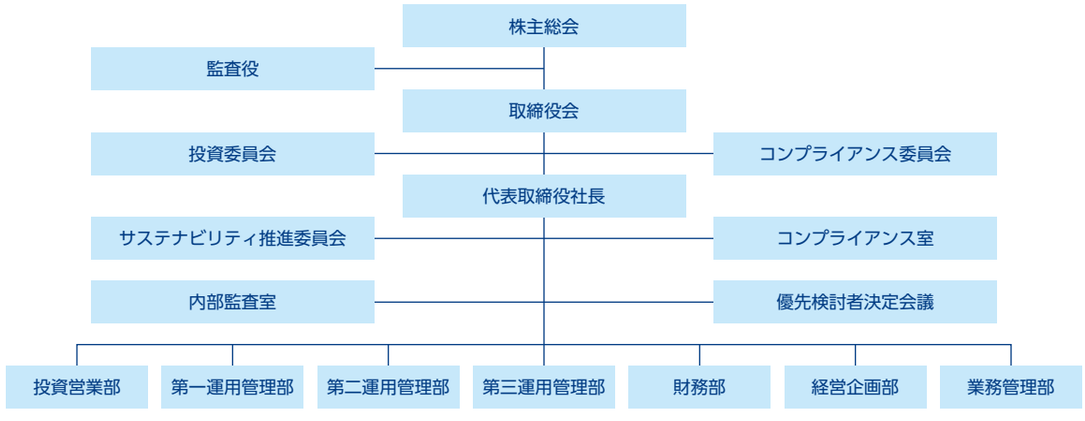
投資法人の仕組み（2021年4月30日現在）



（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4月30日現在）

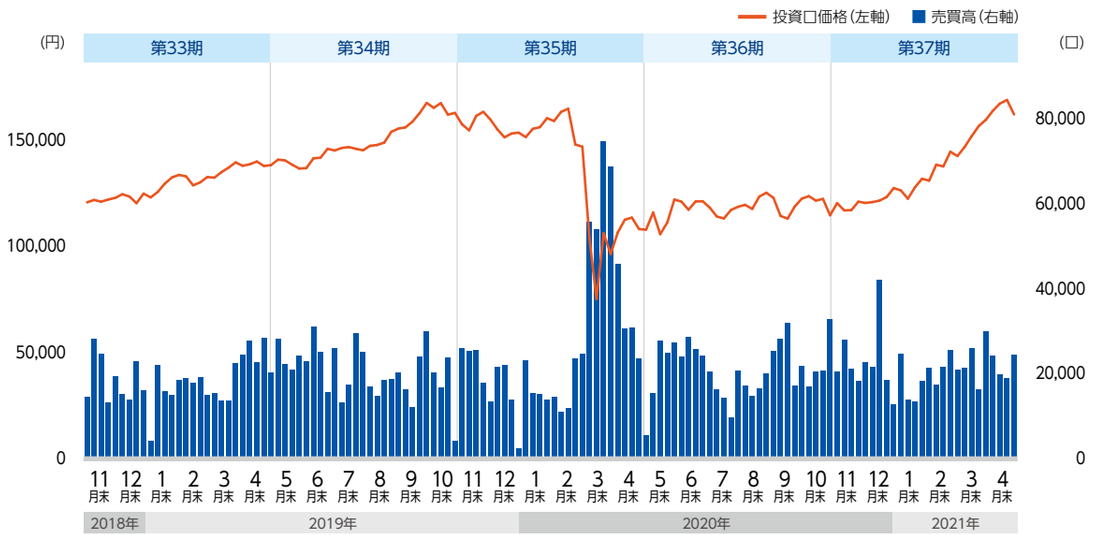
名　　称	ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社
資本の額	1億円
事業の内容	金融商品取引法に基づく投資運用業
株主構成	ＮＴＴ都市開発株式会社（100.0%）



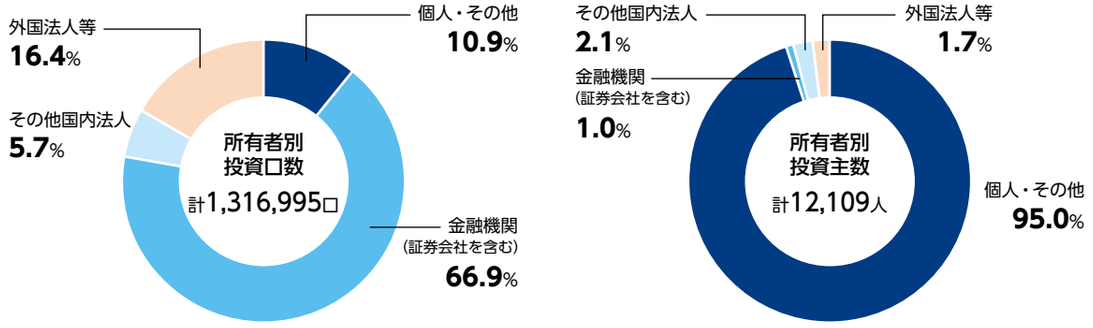
投資主インフォメーション

投資口価格の動き

時価総額：213,616百万円　期末投資口価格：162,200円（2021年4月30日現在）

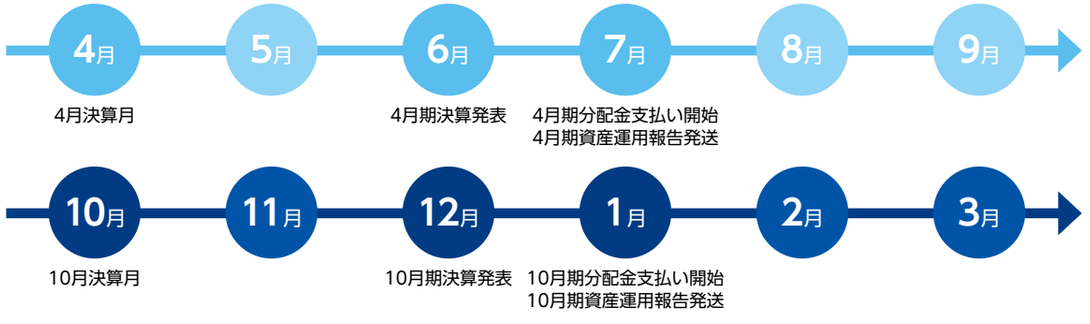


所有者別投資口数及び投資主数（第37期末）



（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/agency/index.html

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になりますので、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ございます。

●投資口関係業務におけるマイナンバーの利用
法令で定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
（主な支払調書）分配金に関する支払調書

●マイナンバーの届出に関する問合せ先
証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引証券会社までお問い合わせください。

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

UD FONT
VEGETABLE OIL INK
FSC www.fsc.org ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C013080