NTT都市開発リート投資法人　（証券コード：8956）

第37期（2021年4月期）　決算説明資料

NTT都市開発投資顧問

目次

第37期 決算説明資料

- 決算サマリー P.02
- 第37期 決算の概要(前期実績・業績予想との対比) P.03
- 第38期・第39期 業績予想の概要 P.04
- 第38期・第39期 業績予想の前提(稼働率) P.05
- 組織再編(運用会社合併/本投資法人の商号変更) P.06
- 資産規模の推移 P.07
- 外部成長の状況(物件入替) P.08
- 外部成長の状況(入替取引の効果) P.09
- DPUヒストリカル P.10
- ポートフォリオの状況 P.11
- オフィス入・退去面積と稼働率 P.12
- オフィス賃料改定動向(入替時) P.13
- オフィス賃料改定動向(契約更新時) P.14
- オフィス賃料分析(首都圏) P.15
- オフィス契約更新スケジュール(首都圏) P.16
- オフィステナントの状況 P.17
- レジデンス入・退去面積と稼働率 P.18
- レジデンス賃料改定動向(入替時) P.19
- レジデンス賃料改定動向(更新時) P.20
- 工事の状況 P.21
- 財務状況 P.22
- 返済スケジュール P.23
- 有利子負債/格付の状況 P.24
- 含み損益の推移 P.25
- 期末算定価額の分析 P.26
- <参考> 環境への取り組み/環境認証の取得 P.27
- <参考> 社会への取り組み P.28
- <参考> ガバナンスへの取り組み P.29

決算サマリー

■ NTT都市開発において不動産ファンド事業強化の一環として運用会社の合併及び本投資法人の商号変更を実施。
■ 同社が開発した都心部Sクラスビル「品川シーズンテラス」の持分（約187億円）を取得。グループ連携の一層の強化を図る。

組織再編	■ プレミア・リート・アドバイザーズ㈱はNTT都市開発投資顧問㈱と合併（2021年4月1日） ■ 同社が本投資法人の運営受託を承継するとともに、商号を「NTT都市開発リート投資法人」に変更	P.6
外部成長	■ 2020年12月：NTT都市開発のスポンサー・サポートを通じた国内法人とのオフィスビルの入替取引 ■ 2021年3月：国内法人よりオフィスビルの持分追加取得、レジデンス1物件をNTT 都市開発へ売却	P.7～P.11
内部成長	■ 期中平均稼働率（前期比）：95.9%（－ 1.2%） ● オフィス　96.8%（－ 1.4%） ● レジデンス 94.4%（－ 0.6%） ■ 前期比月額賃料増加率 ● オフィス　入替時　＋ 10.4%　更新時　＋ 9.4% ● レジデンス 入替時　＋ 7.4%　更新時　＋ 3.0%	P.12～21
分配金	■ 1口当たり分配金（第37期実績）：4,024円（前期比 ＋ 1,101円、業績予想比*1　＋ 134円） ■ 1口当たり分配金（第38期予想）：3,130円（前期比 － 894円、業績予想比*2 － 100円）	P.3～4
財務戦略	■ 平均金利：0.58%（前期末比 － 0.02%） ■ 残存年数：4.0年（前期末比 ＋ 0.3年） ■ LTV（総資産ベース）：47.7%（前期末比 ＋ 2.4%）	P.22～P.26

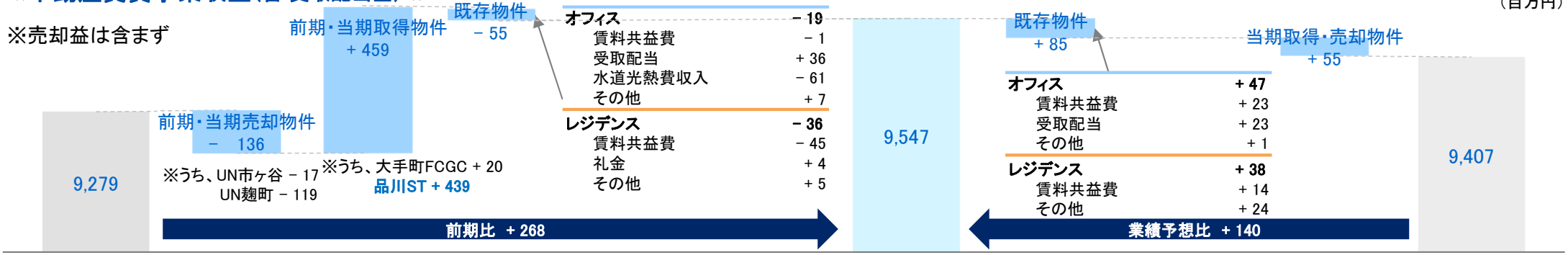
*1　「業績予想」とは、2020年12月16日付「2020年10月期　決算短信（REIT）」において開示した第37期の運用状況の予想を指します。
*2　「業績予想」とは、2020年3月31日付「2021年10 月期（第 38 期）の運用状況の予想の修正及び 分配予想の修正に関するお知らせ」において開示した第38期の運用状況の予想を指します。

第37期 決算の概要（前期実績・業績予想との対比）

■ UN麹町譲渡による売却益発生を見越して、オフィス・レジデンスともに修繕費を計画的に前倒し計上。
■ 一方で、品川シーズンテラスの取得により今後の巡航ベースとなる賃貸事業収益/賃貸事業利益は大幅に増加。

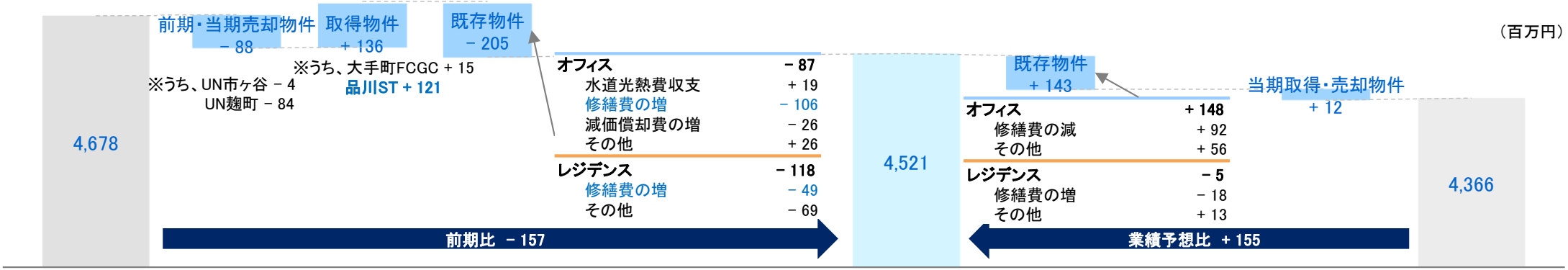
≪不動産賃貸事業収益（含 受取配当金）≫

（百万円）



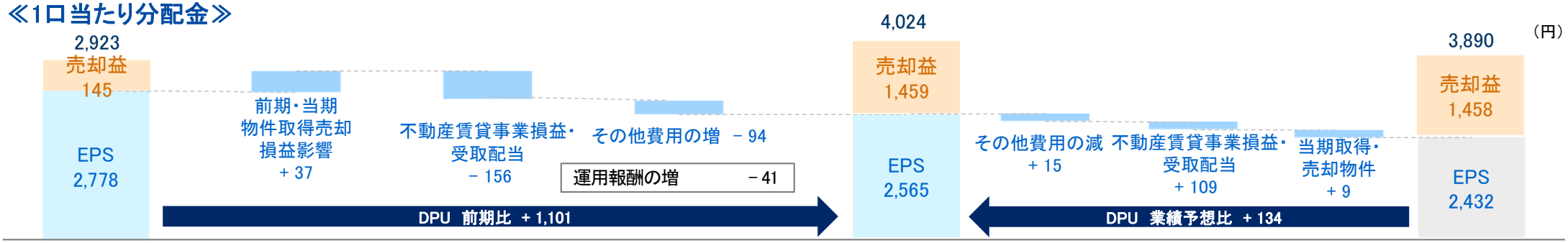
≪不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）≫

（百万円）



≪1口当たり分配金≫

（円）



第36期実績
（2020年10月）

第37期実績
（2021年4月）

第37期業績予想
（2021年4月）

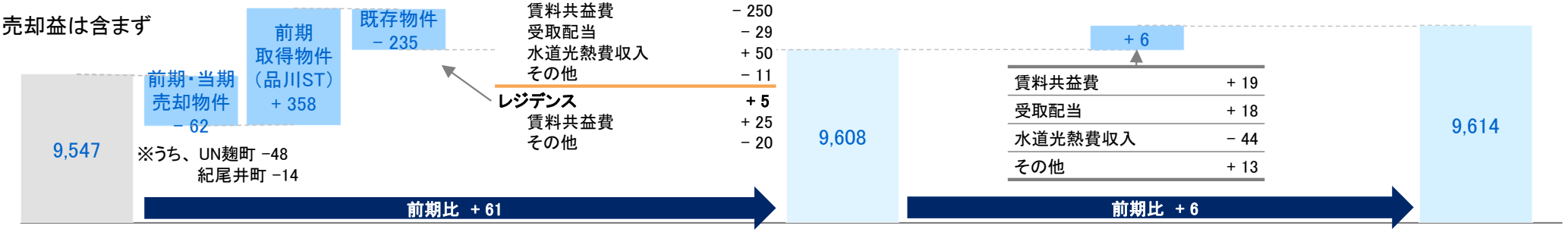
第38期・第39期 業績予想の概要

■ 第37期 vs 第38期：既存物件の一部テナント退去による賃料減を取得物件の利益貢献（品川シーズンテラス通期寄与）によりカバー。
■ 第38期 vs 第39期：テナント退去物件の埋戻しの進行及び修繕費の減少等によりEPSは対前期比増を想定。

≪不動産賃貸事業収益（含 受取配当金）≫

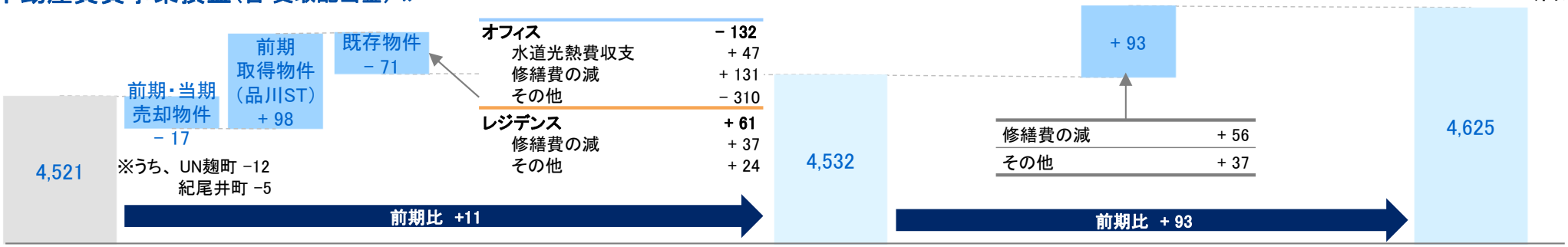
（百万円）

※売却益は含まず



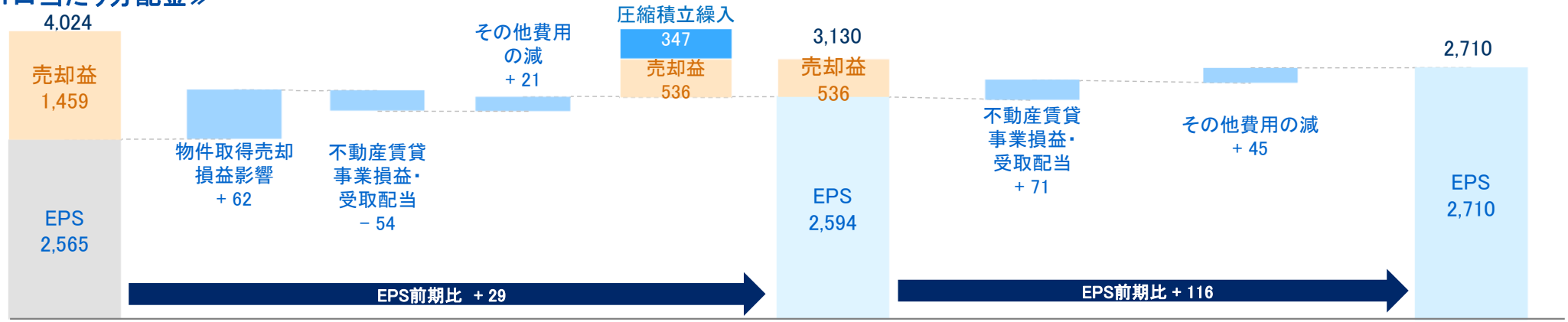
≪不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）≫

（百万円）



≪1口当たり分配金≫

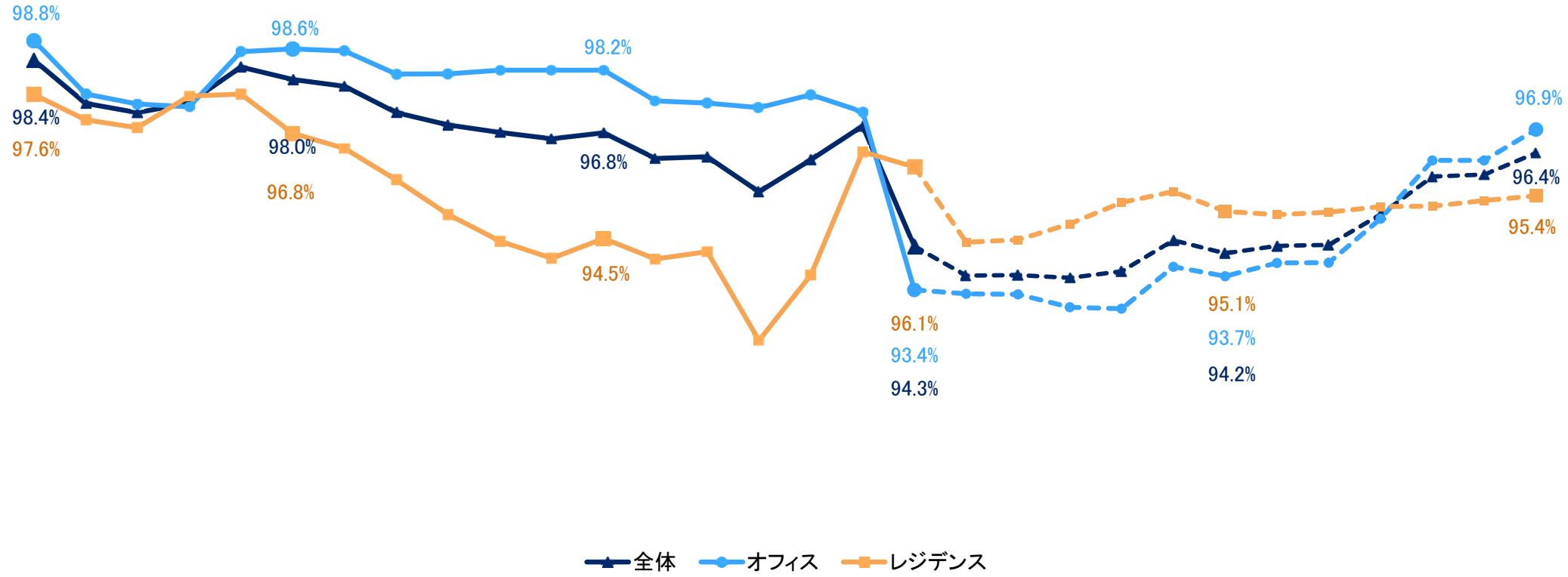
（円）



第37期実績（2021年4月）	第38期業績予想（2021年10月）	第39期業績予想（2022年4月）

第38期・第39期 業績予想の前提（稼働率）

■ オフィス：退去床埋戻しを優先した弾力的リーシングを実施。一方で賃料ギャップの状況等を勘案し、案件に応じて値上交渉を継続。
■ レジデンス：一時的な調整局面と認識。募集条件を柔軟に設定し、引き続き稼働率の維持・向上に注力。



2019		2020										2021										2022					
11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
第35期実績						第36期実績						**第37期実績**						第38期予想						第39期予想					

*1 2021年3月及び2021年4月の稼働率の算出に当たっては、2021年3月31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。

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UDAMが本投資法人の運営受託を承継。
■ 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。
■ さらに本投資法人の商号変更を実施。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。

≪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）

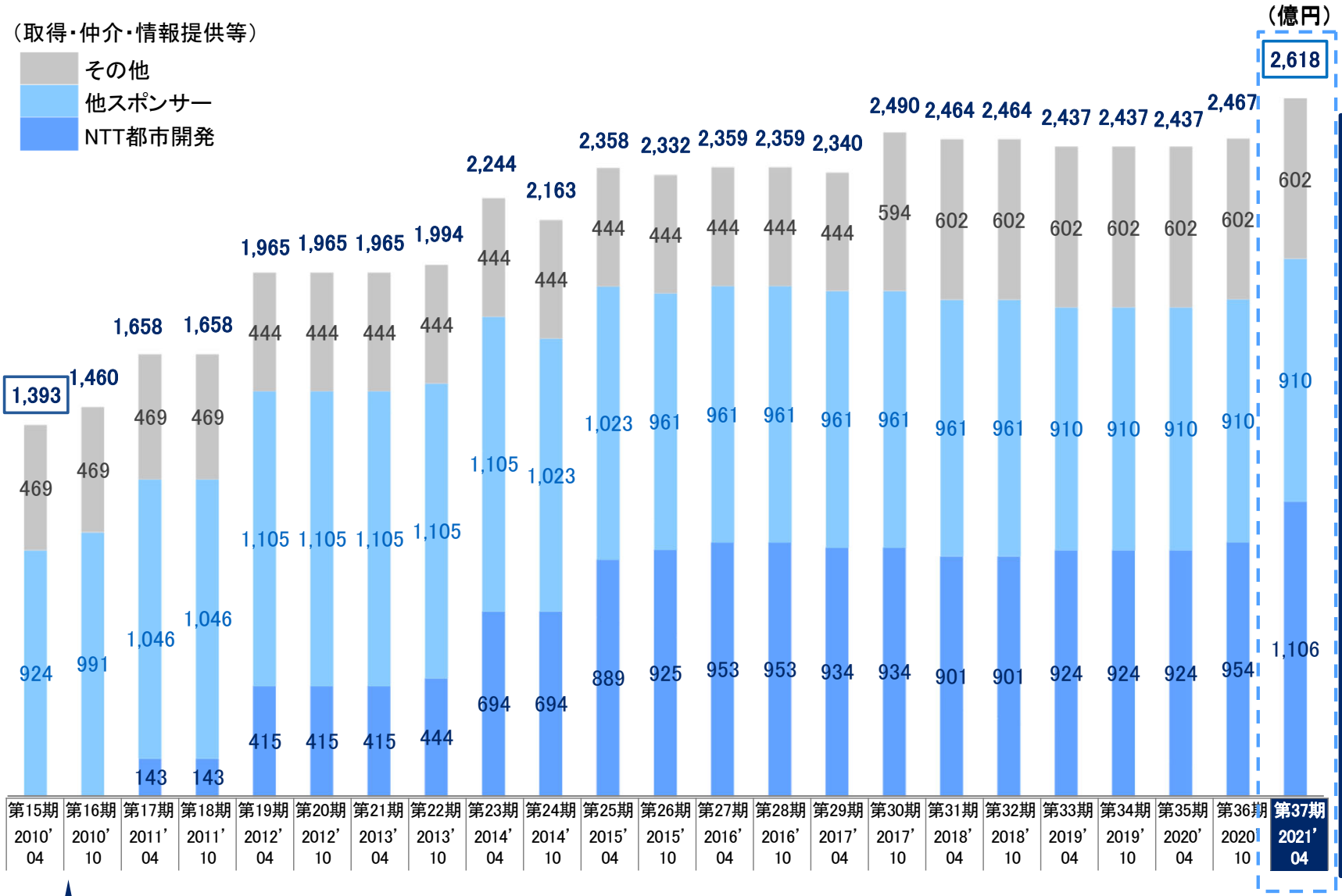
NTT都市開発リート投資法人

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

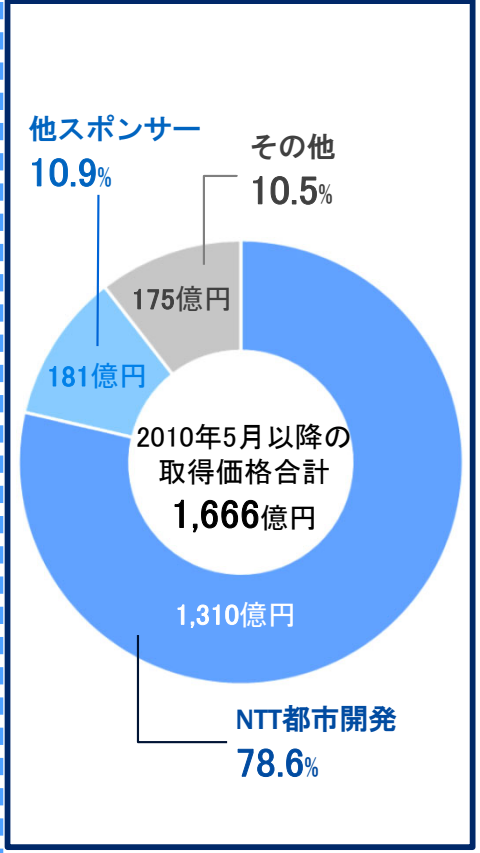
その他私募ファンド事業等

資産規模の推移

■ NTT都市開発のスポンサー参画来、約10年で2倍の規模に成長（資産規模：約2,600億円）。
■ 組織再編に伴い、今後より一層緊密なグループ連携を図る。



NTT都市開発スポンサー参画後の物件取得状況（第37期末）



外部成長の状況（物件入替）

■ 第37期：NTT都市開発から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

≪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%

売却

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

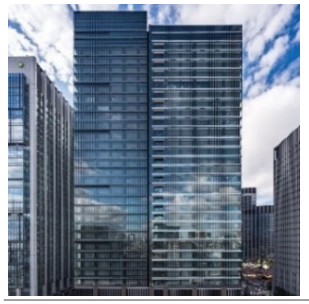
所在地	千代田区平河町
売却先	NTT都市開発株式会社
用途	レジデンス
売却価格	2,850百万円
売却時鑑定評価額	1,520百万円
売却益（見込額）	1,163百万円
築年数（譲渡契約締結時）	18.4年
稼働率（譲渡契約締結時）	6.8%
鑑定NOI/年	68百万円
鑑定NOI利回り	2.4%

外部成長の状況（入替取引の効果）

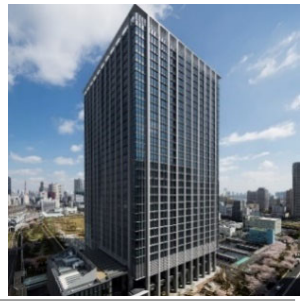
■ 中長期的な収益力の向上にフォーカスした物件の入替取引を継続的に実施。巡航ベースの賃貸事業利益の着実な成長を図る。
■ 入替時に発生した売却益は安定配当維持の観点から、税法特例の適用可否等も踏まえて、DPU充当または内部留保を判断。

取得（第36期～第37期）

［大手町フィナンシャルシティ グランキューブ］



［品川シーズンテラス］



取得価格合計	23,400百万円
賃貸事業利益 *1	**283百万円（215円/1口）**
平均築年数（第37期末）	6.0年

売却（第36期～第38期）

［アーバンネット市ヶ谷ビル］

［アーバンネット麹町ビル］

［ビュロー紀尾井町］

譲渡価格合計	10,178百万円
賃貸事業利益 *2	**135百万円（102円/1口）**
平均築年数（第37期末）	28.4年

*1　第38期予想賃貸事業利益（固定資産税等の発生が開始する期）を元に算定
*2　各物件を売却した日が属する期の直前の期における賃貸事業利益実績を元に算定

≪一連の入替の効果≫

■ **巡航ベースでの収益性向上**
- 賃貸事業利益：　+ 148百万円（+ 113円/1口）

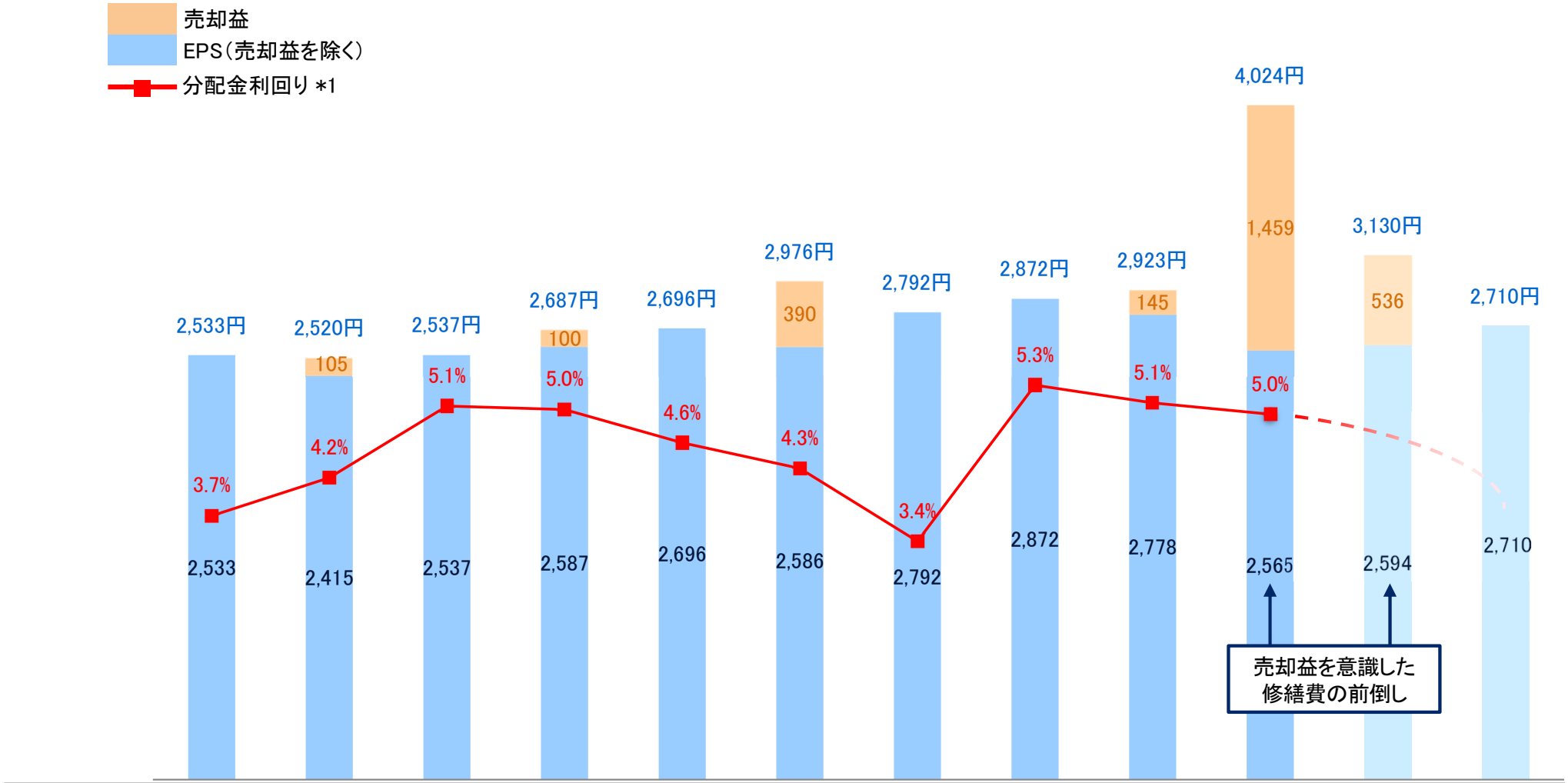
■ **築年数の若返り**
- 譲渡 28.4年 vs 取得 6.0年

■ **売却益の還元**
- 第36期売却益：191百万円（145円/1口）
- 第37期売却益：1,921百万円（1,459円/1口）
- 第38期売却益（予想）：1,163百万円（883円/1口）
  ※うち、536円/1口を分配金に充当

■ **内部留保の積立**
- 第38期売却益のうち、458百万円（347円/1口）を内部留保
  圧縮積立金残高（第37期末）：762百万円（578円/1口）
  ⇒ 圧縮積立金残高（第38期末予想）：1,220百万円（926円/1口）

DPUヒストリカル

■ 37、38期には売却益を見越した修繕費前倒しの影響があったことから、EPS（売却益除）は36期までの水準を巡航として意識。



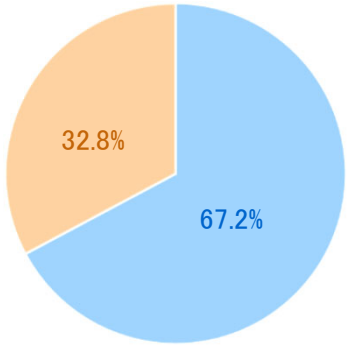
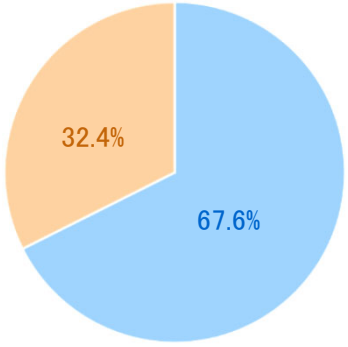
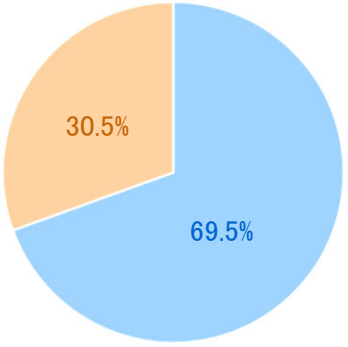
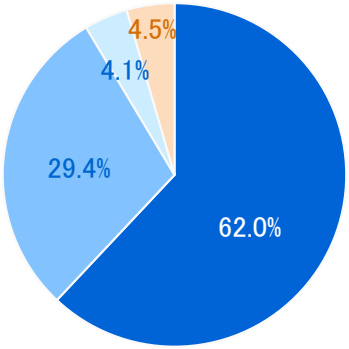
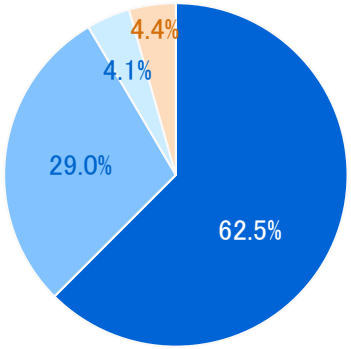
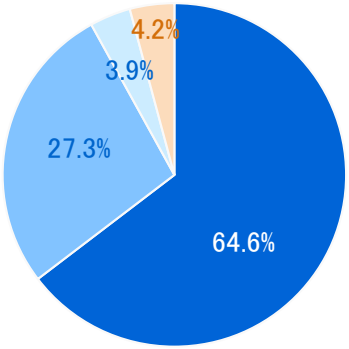
	第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）	第38期予想（2021年10月）	第39期予想（2022年4月）
期末投資口価格	135,100	119,900	100,300	107,100	116,700	137,900	162,100	108,200	114,700	162,200		

*1 「分配金利回り」については、各期末における最終営業日の投資口価格終値をもとに算出しています。

ポートフォリオの状況

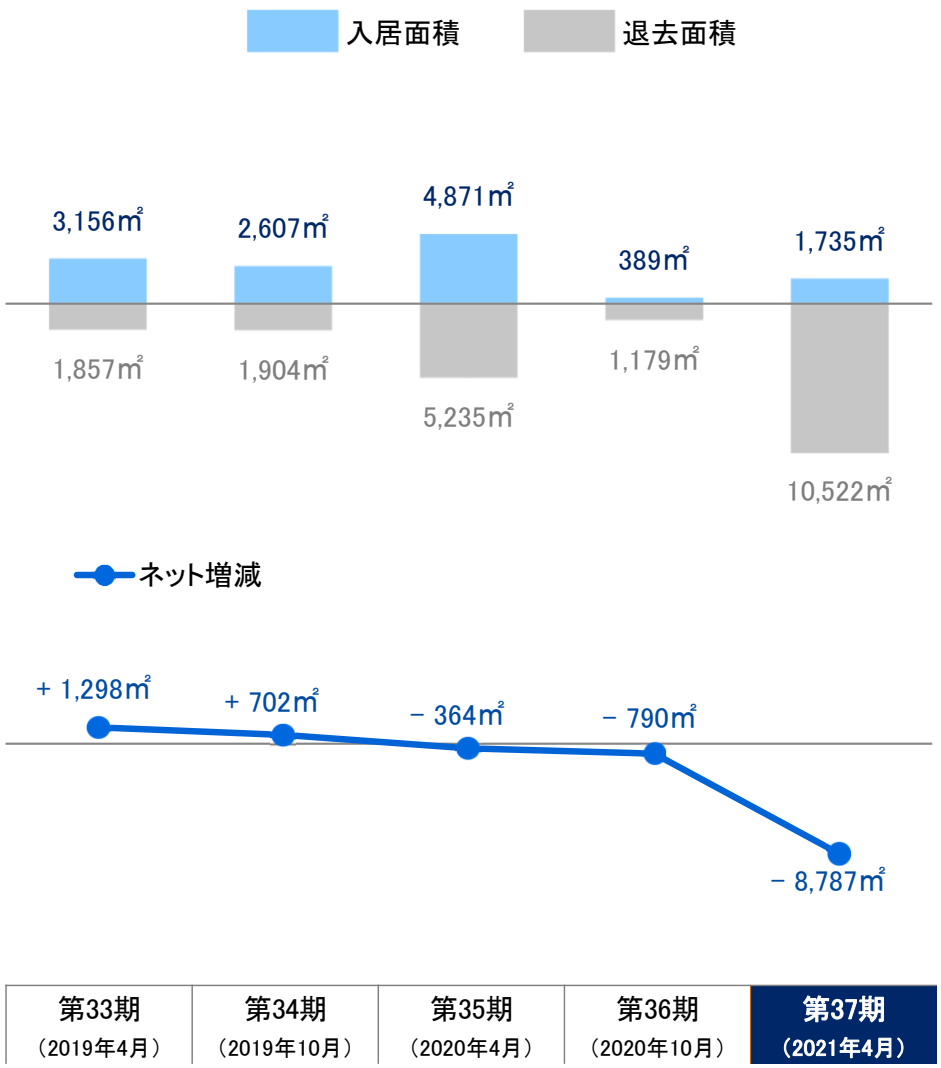
■ 一連の入替取引を通じて、ポートフォリオの質的向上（Sクラス物件の組入と築古物件のオフバランス）を意図した外部成長を実現。
■ 運用会社合併を契機として、オフィスとレジデンスの投資金額比率を6:4の目途とする、従前の運用ガイドラインを改定。

ポートフォリオの分散状況

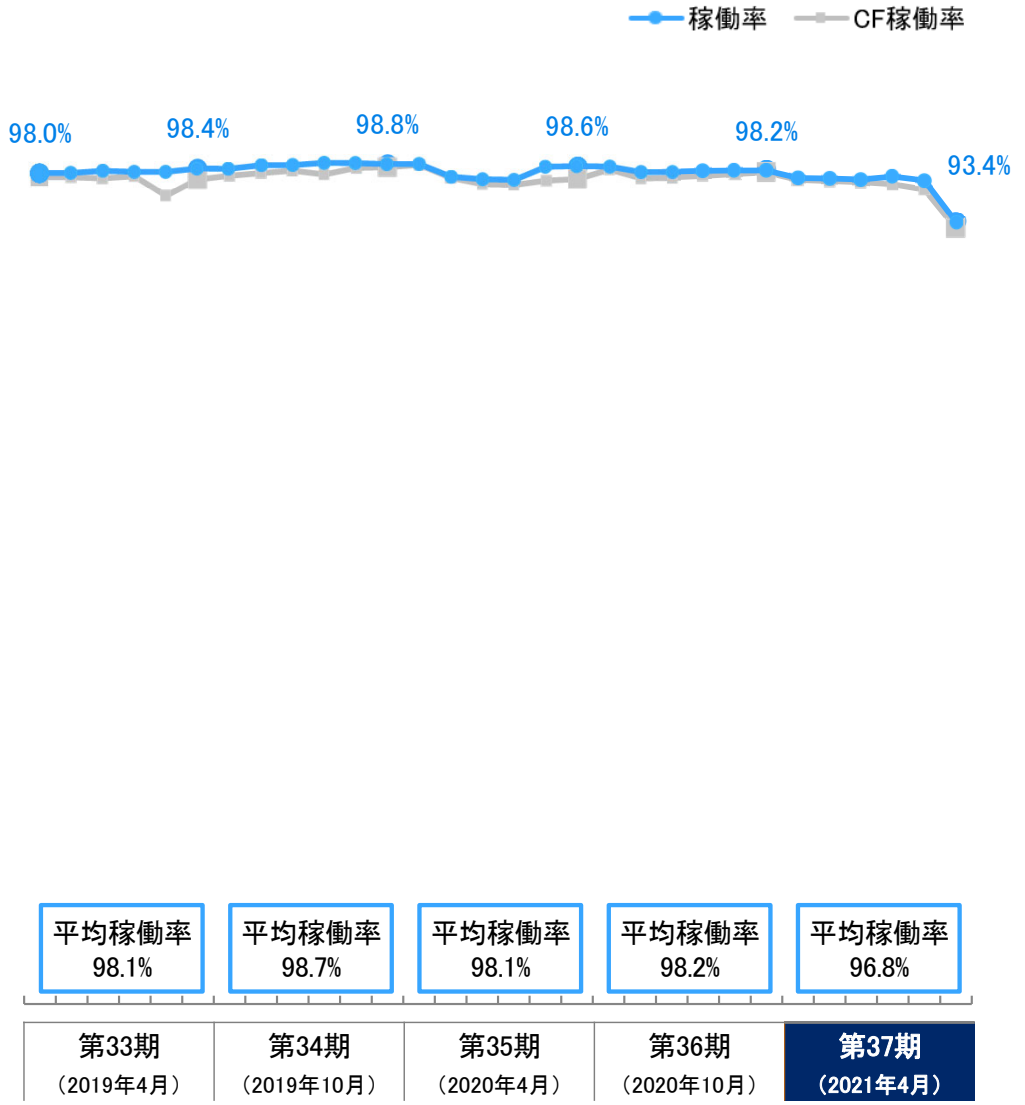
	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）
用途別 オフィス レジデンス			
エリア別 都心5区 東京23区（都心5区を除く） 東京周辺都市 地方主要都市			
運用資産数	59	59	59
資産規模	2,437億円	2.467億円	2,618億円
平均築年数	23.4年	23.6年	22.6年
（物件入替がなかった場合）	23.4年	23.9年	24.4年

オフィス入・退去面積と稼働率

≪オフィス入・退去面積≫

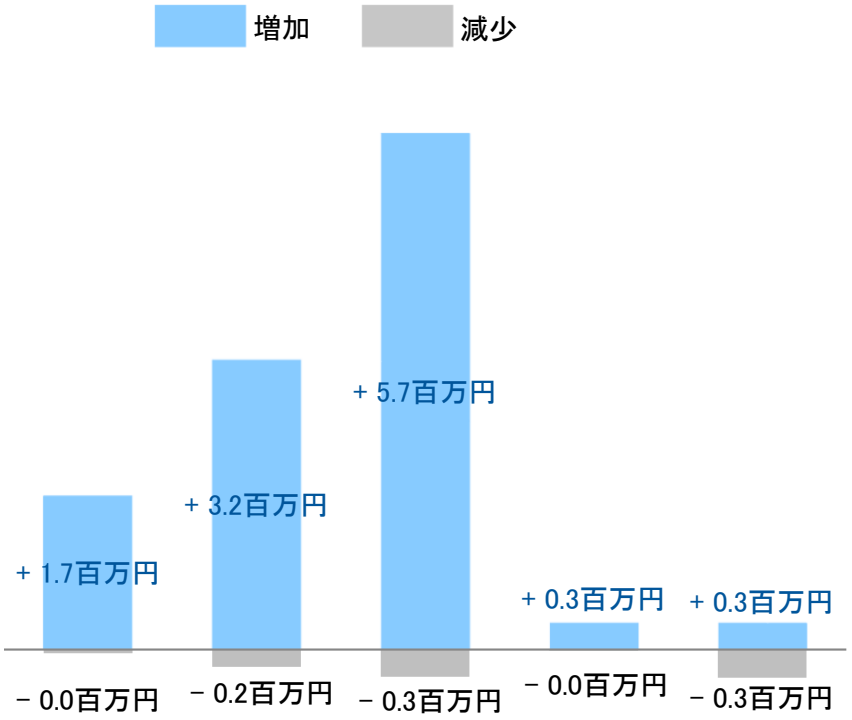


≪稼働率及びCF稼働率≫



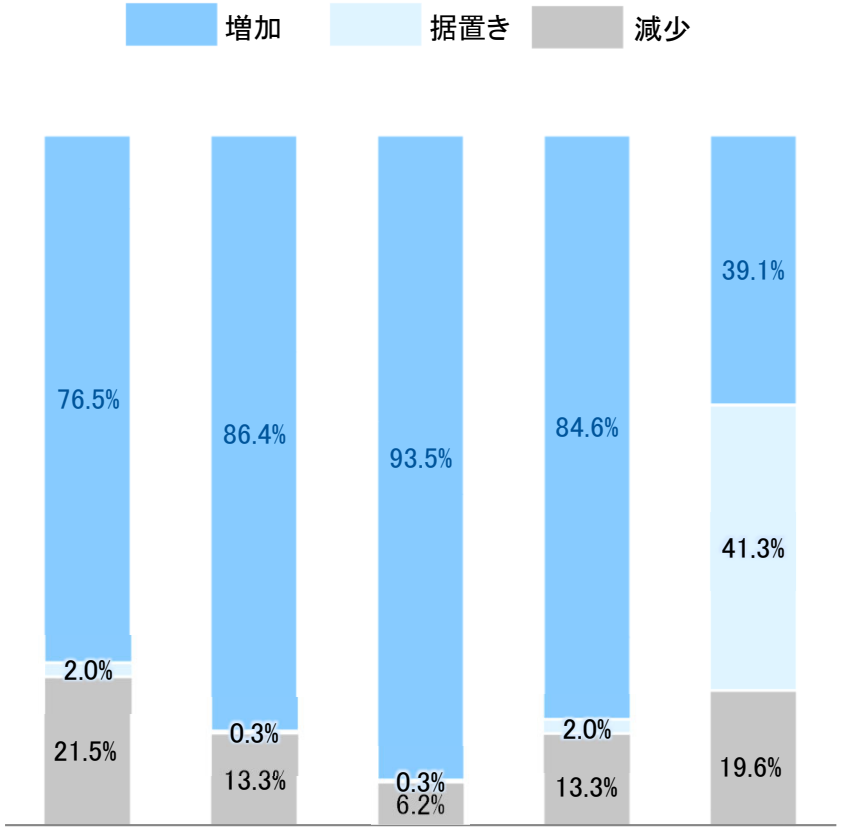
オフィス賃料改定動向（入替時）

≪テナント入替時の賃料増減（月額）≫



	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）
増加率 *1	+ 25.9%	+ 33.9%	+ 27.6%	+ 15.8%	+ 10.4%
ネット増減率*2	+ 17.2%	+ 27.4%	+ 24.7%	+ 13.3%	+ 0.3%

≪テナント入替対象区画の賃料分析≫

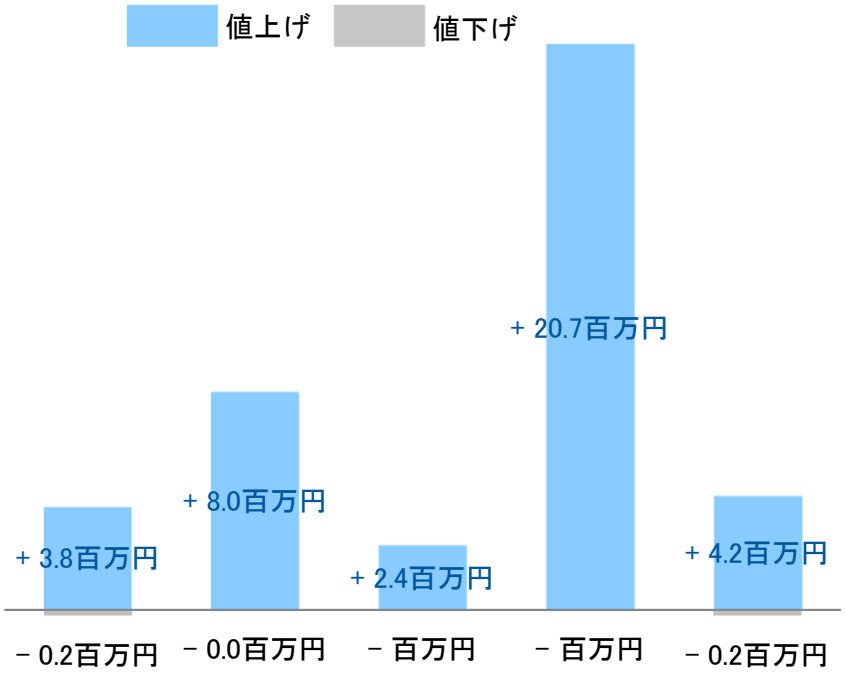


	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）
	3,156㎡	2,607㎡	4,871㎡	389㎡	1,735㎡

*1 「増加率」＝入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*2 「ネット増減率」＝入替対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の入替対象区画（入替前後で賃料の変動がない区画も含む）に係る賃料総額

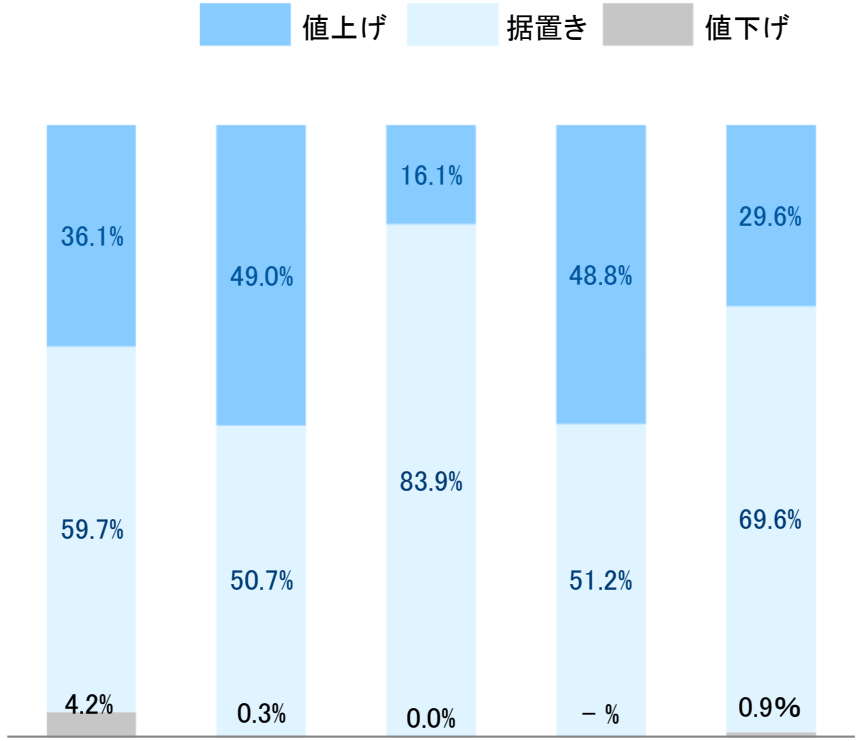
オフィス賃料改定動向（契約更新時）

≪契約更新時の賃料増減（月額）≫



	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）
増加率 *1	**+ 5.8%**	**+ 8.6%**	**+ 6.8%**	**+ 14.7%**	**+ 9.4%**
ネット増減率*2	+ 1.9%	+ 4.3%	+ 1.1%	+ 10.7%	+ 2.6%

≪契約更新対象区画の賃料増減分析≫



第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）
39,719㎡	35,418㎡	47,000㎡	58,296㎡	**32,754㎡**

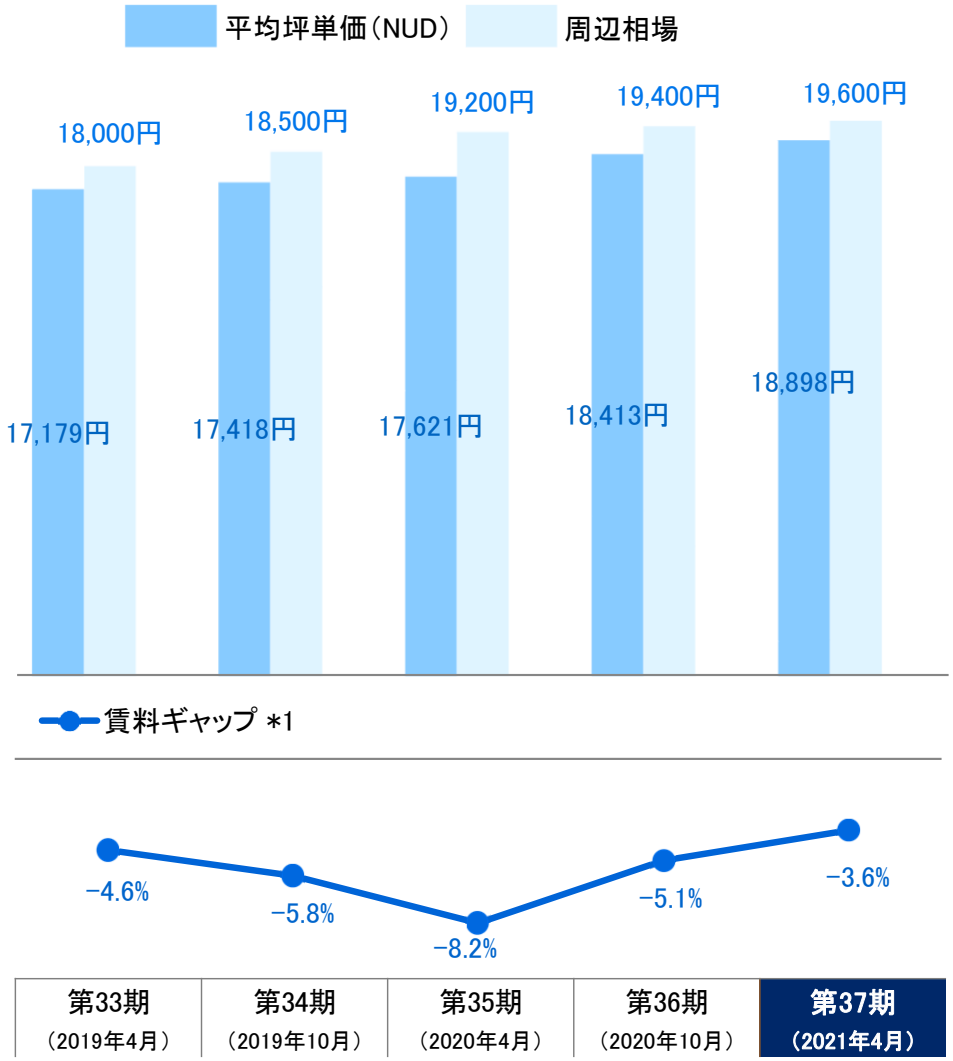
（参考）
第36期末全テナント賃料総額 対 第37期末賃料増減額合計（更新+入替時）= + 0.4%

*1 「増加率」＝契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*2 「ネット増減率」＝契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の契約更新対象区画（入替前後で賃料の変動がない区画も含む）に係る賃料総額

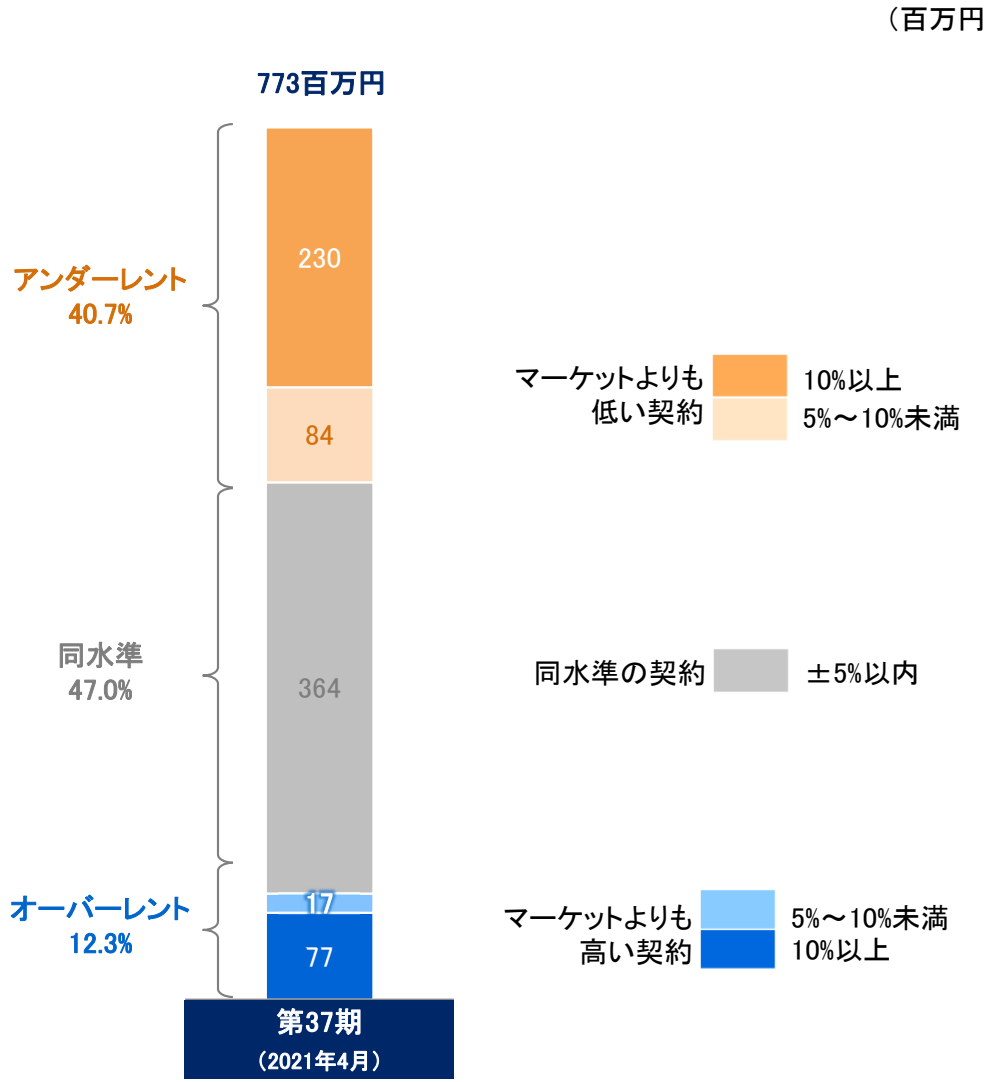
オフィス賃料分析（首都圏）

■ 契約更新時の値上げが進む一方、周辺相場の上昇は限定的となり賃料ギャップは縮小傾向。

≪周辺相場との比較≫

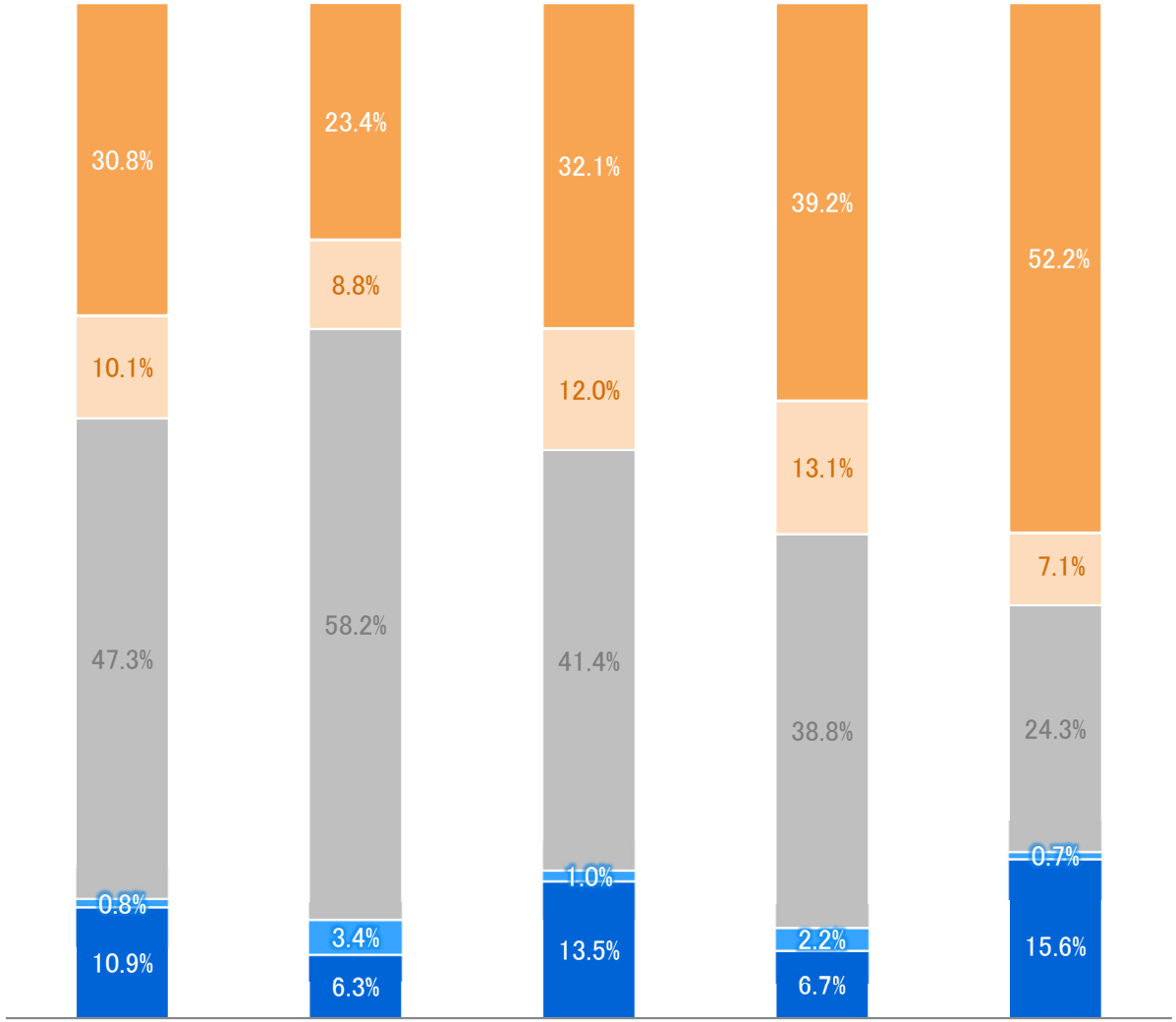


≪賃料ギャップの内訳≫



*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで加重平均したものです。なお、地方主要都市物件は含みません。

オフィス契約更新スケジュール（首都圏）

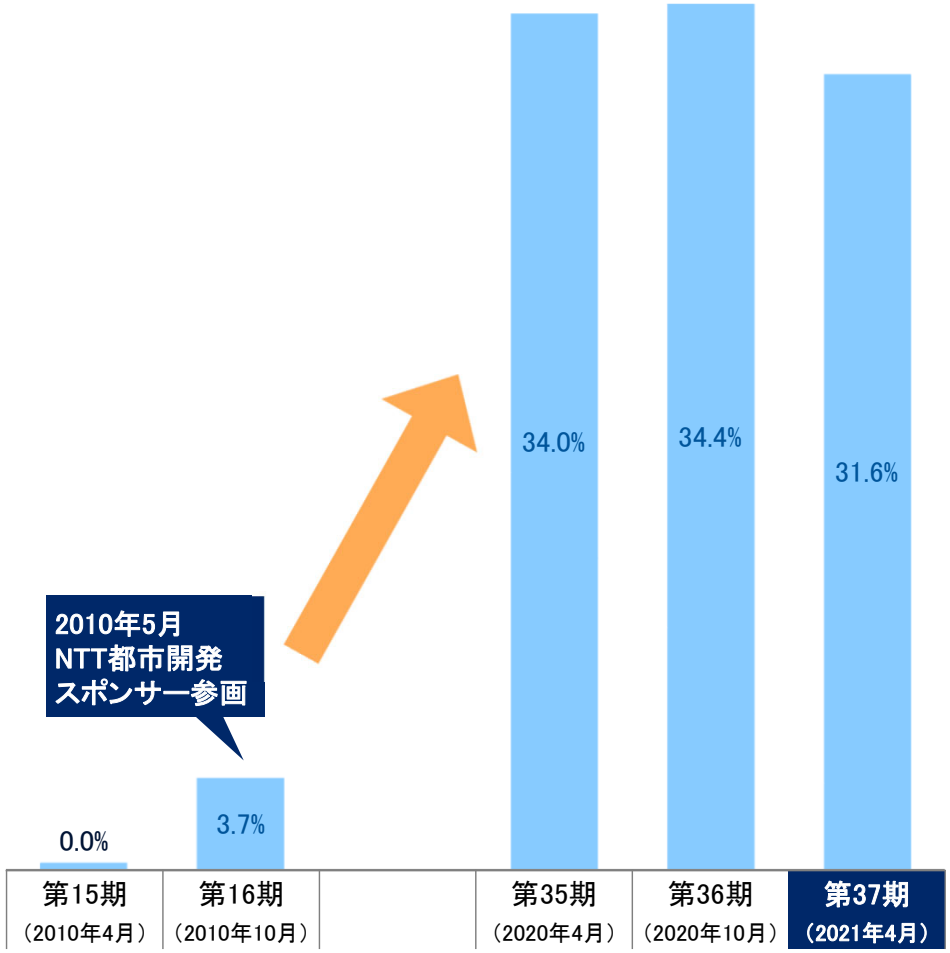


	第38期（2021年10月）	第39期（2022年4月）	第40期（2022年10月）	第41期（2023年4月）	第42期以降（2023年10月以降）
更新対象面積	25,468㎡	42,813㎡	25,883㎡	29,671㎡	10,793㎡

オフィステナントの状況

■ NTTグループテナントは中規模でフロア面積が比較的広いビルに現状坪1.5万～2万円程度の賃料水準で入居しているケースが多い。
■ NUDの保有オフィスの特性と合致し、双方の利益に貢献。平均契約賃料は市場相場と同水準。

≪ NTTグループ企業のオフィステナント比率≫



≪オフィス入居テナント上位10社≫

NTTグループ企業

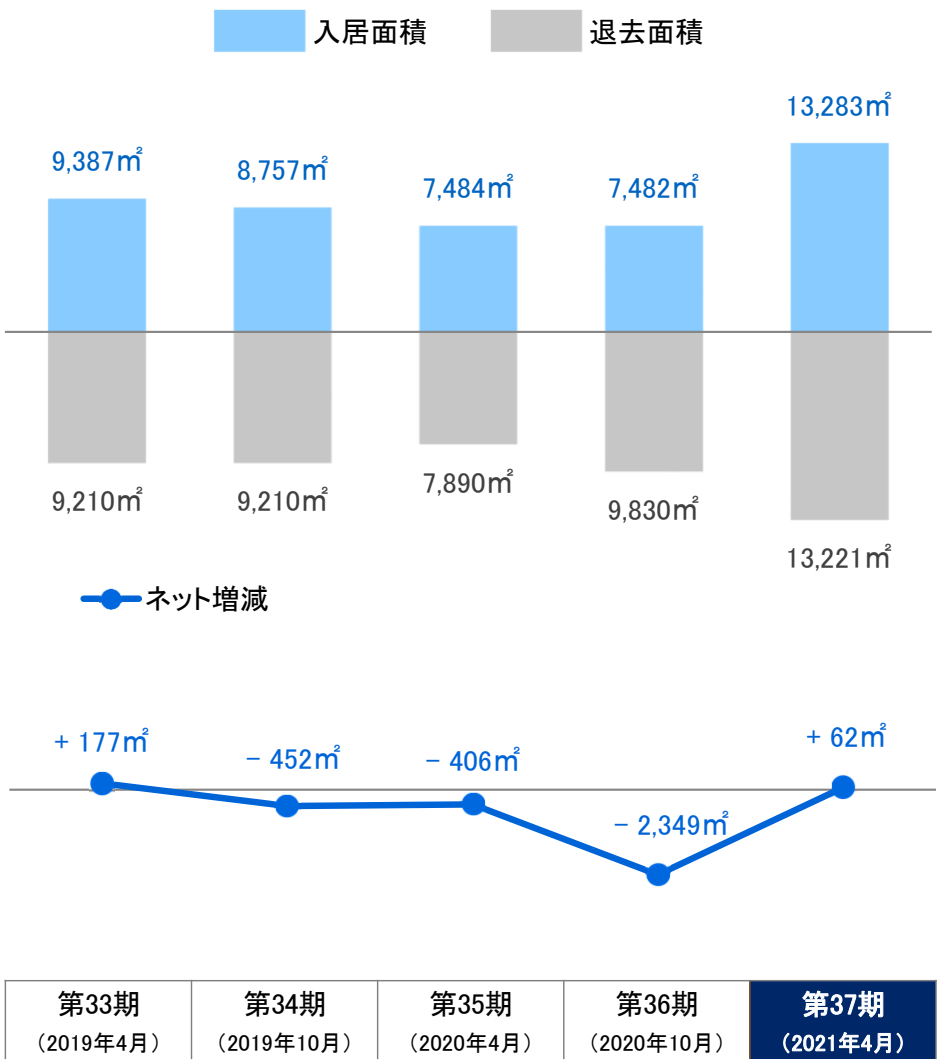
（2021年4月30日現在）

順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名
1	㈱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	㈱ドコモCS	10,525㎡	6.2%	アーバンネット池袋ビル
3	㈱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㈱	6,872㎡	4.0%	六番町ビル
5	ソフトバンク㈱	6,293㎡	3.7%	スフィアタワー天王洲
6	NTTファイナンス㈱	6,082㎡	3.6%	アーバンネット池袋ビル 品川シーズンテラス
7	㈱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㈱	4,801㎡	2.8%	アーバンネット麻布ビル
9	フィールズ㈱	3,106㎡	1.8%	KN渋谷３
10	NTTコミュニケーションズ㈱	3,029㎡	1.8%	グランパーク アーバンネット静岡ビル

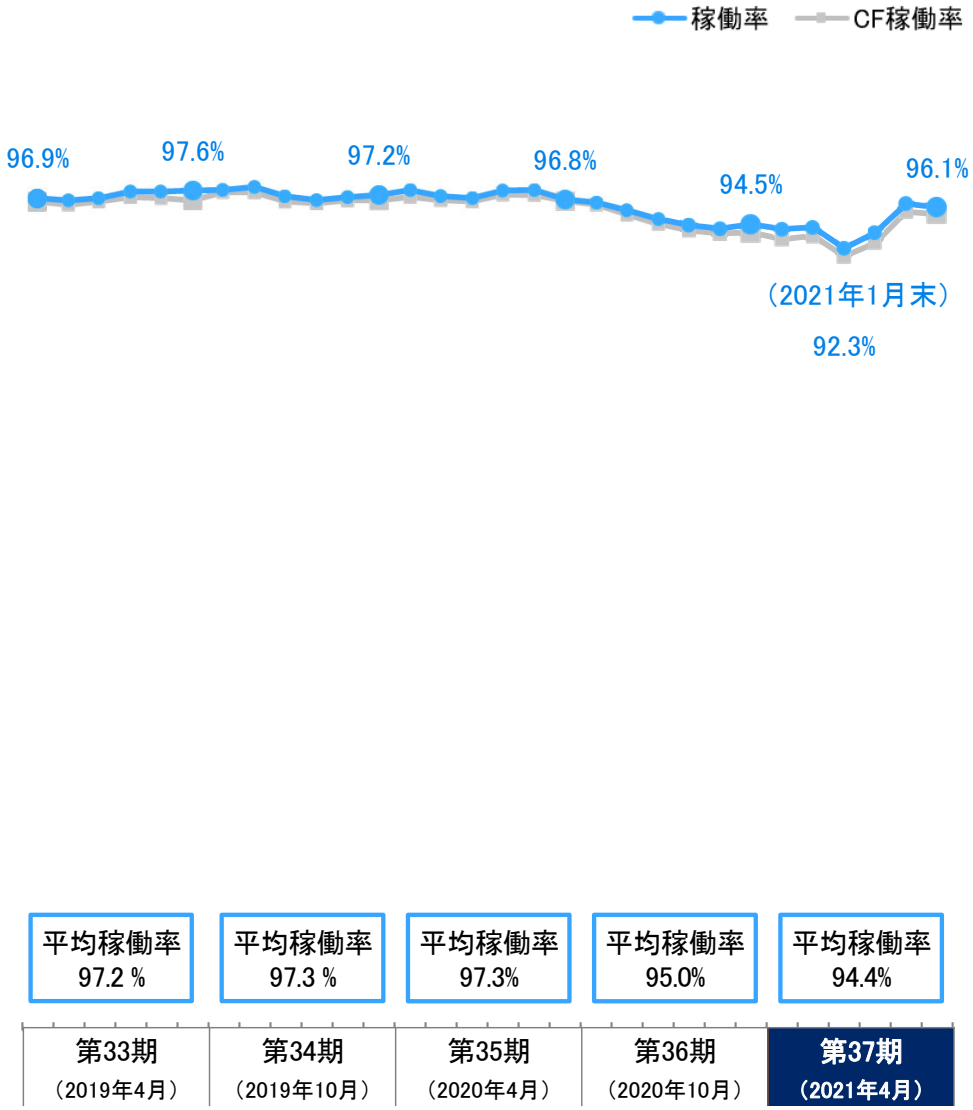
*1　NUDの全保有物件のうち、オフィス用途に係る区画の総賃貸面積に占める割合を示しています。

レジデンス入・退去面積と稼働率

≪レジデンス入・退去面積≫



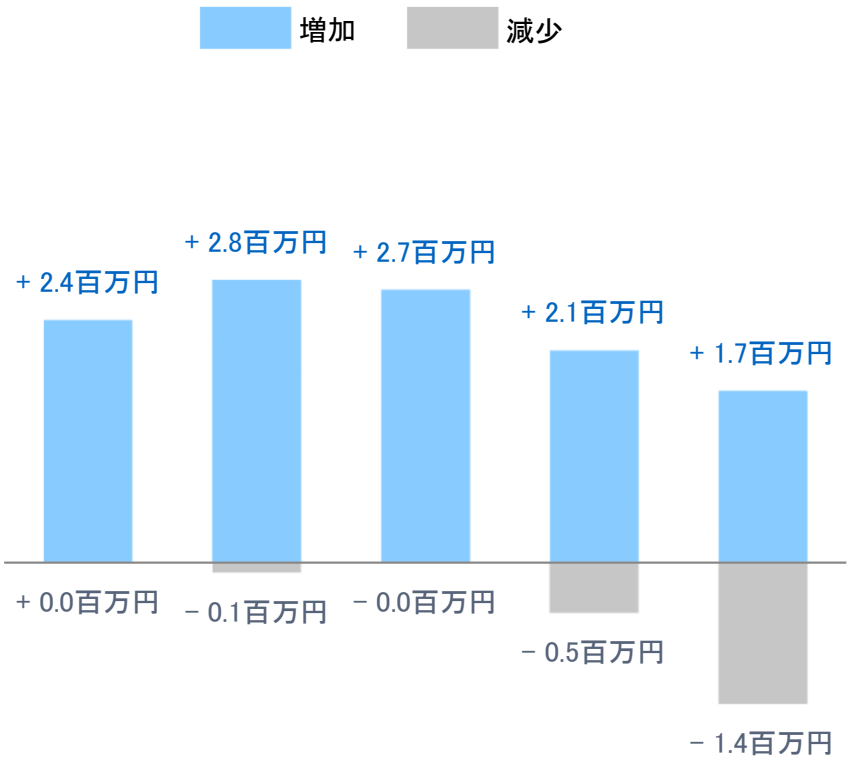
≪稼働率及びCF稼働率 *1 ≫



*1 2021年3月及び2021年4月の稼働率及びCF稼働率、並びに第37期平均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。

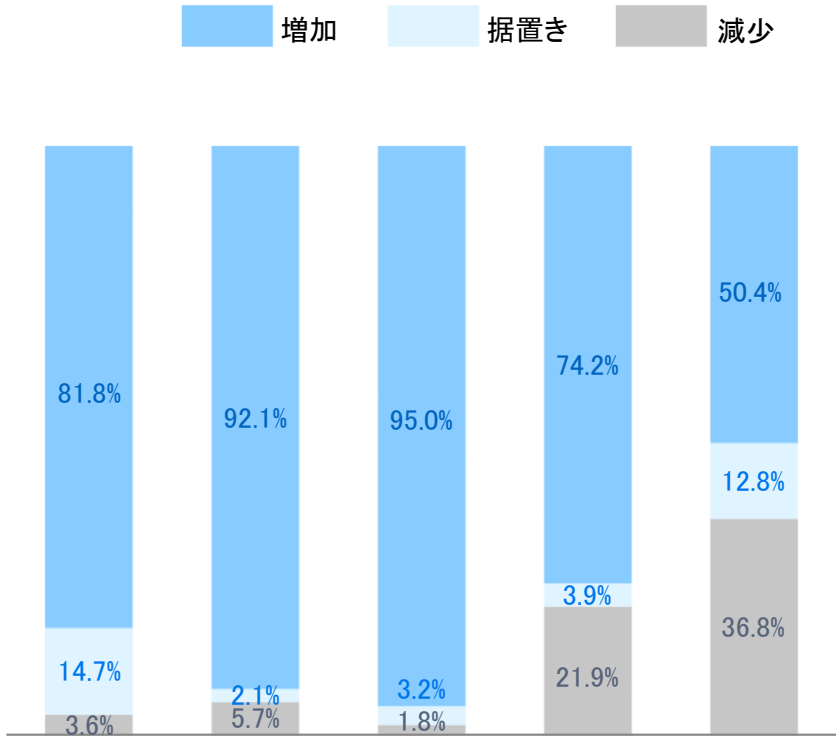
レジデンス賃料改定動向（入替時）

≪テナント入替時の賃料増減（月額）≫



増加率 *1	**+ 7.6%**	**+ 9.1%**	**+ 9.4%**	**+ 9.6%**	**+ 7.4%**
ネット増減率*2	+ 5.9%	+ 7.8%	+ 8.5%	+ 5.1%	+ 0.5%
	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	**第37期（2021年4月）**

≪テナント入替対象区画の賃料分析≫

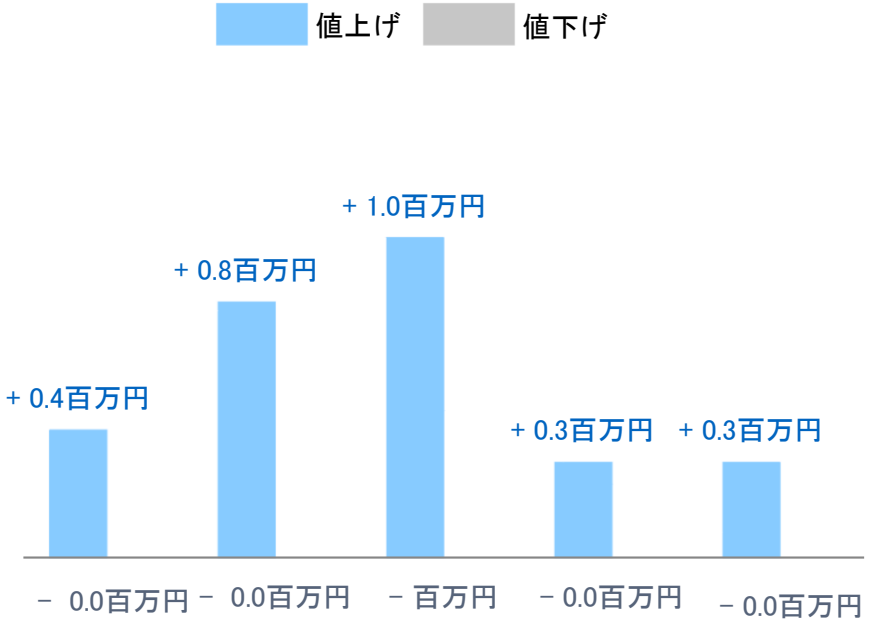


9,387㎡	8,757㎡	7,484㎡	7,482㎡	**13,283㎡**
第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	**第37期（2021年4月）**

*1 「増加率」＝入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*2 「ネット増減率」＝入替対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の入替対象区画（入替前後で賃料の変動がない区画も含む）に係る賃料総額

レジデンス賃料改定動向（更新時）

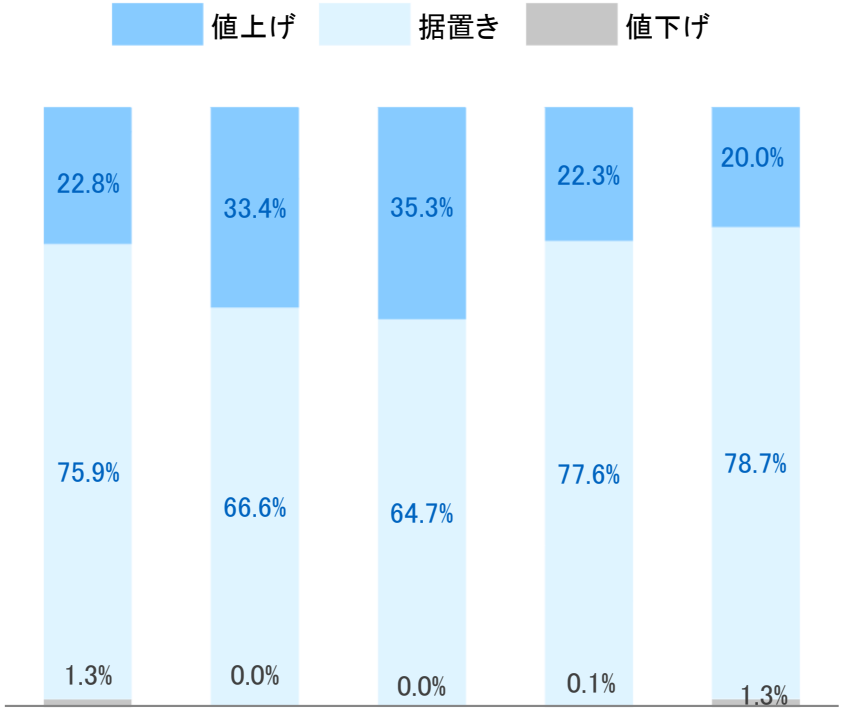
≪契約更新時の賃料増減（月額）≫



	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）
増加率 *1	**+ 3.3%**	**+ 3.4%**	**+ 4.2%**	**+ 2.6%**	**+ 3.0%**
ネット増減率 *2	+ 0.7%	+ 1.1%	+ 1.5%	+ 0.5%	+ 0.5%

（参考）
第36期全テナント賃料総額 対 第37期賃料増減額合計（更新+入替時）= + 0.1%

≪契約更新対象区画の賃料分析≫



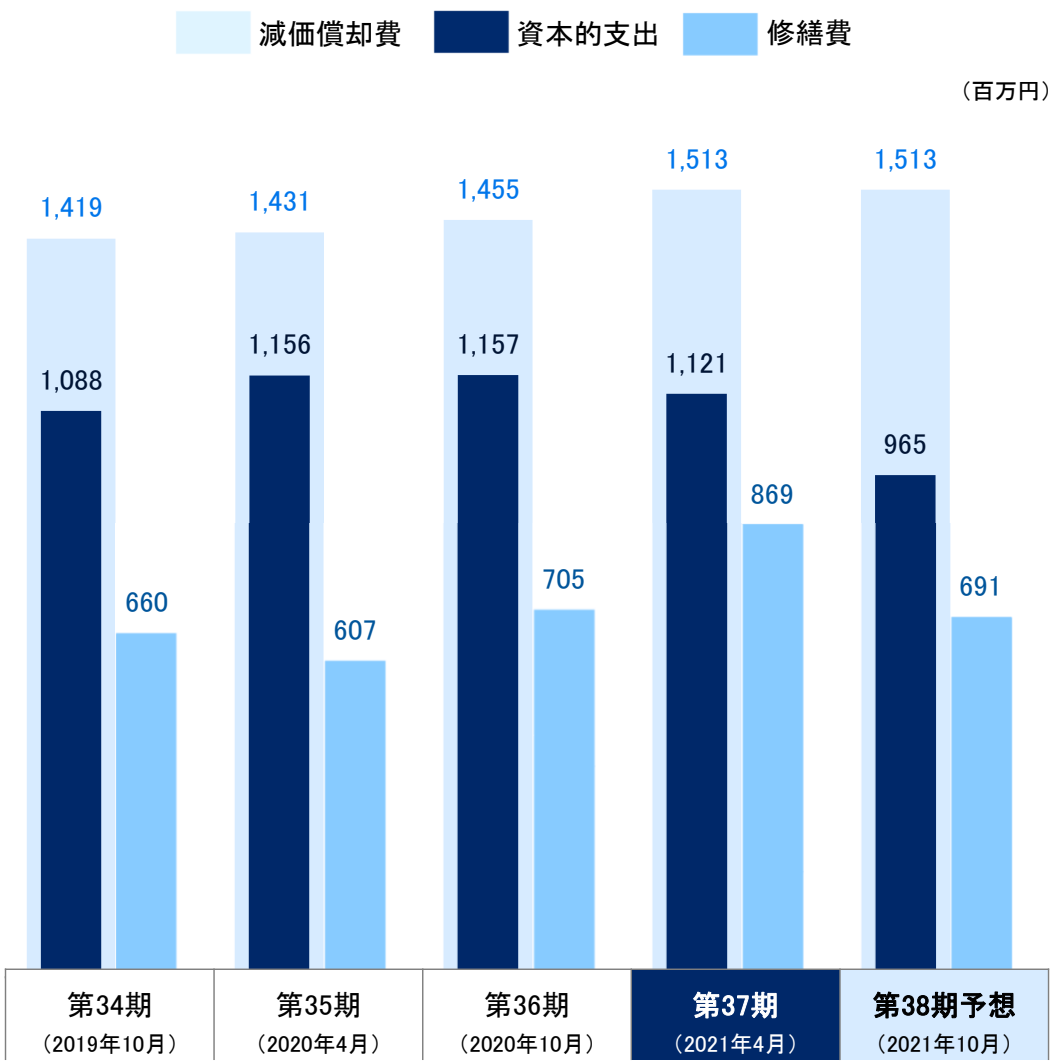
第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）
16,540㎡	19,276㎡	17,253㎡	15,429㎡	**16,849㎡**

*1 「増加率」＝契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*2 「ネット増減率」＝契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の契約更新対象区画（入替前後で賃料の変動がない区画も含む）に係る賃料総額

工事の状況

■ 中長期的な工事費用の平準化を計画的に実施。毎期の資本的支出については、減価償却費の範囲内でコントロール。

≪工事費及び減価償却費の推移≫



≪修繕費≫

（百万円）

	物件名	支出額	主な工事内容
第37期実績［869百万円］	UN五反田NNビル	78	LED化工事
	かながわサイエンスパークR&D棟	76	照明設備更新工事
	UN三田ビル	66	LED化工事
第38期計画［691百万円］	プレミアロッソ	89	外壁修繕工事
	UN池袋ビル	61	LED化工事
	UA肥後橋ビル	59	LED化工事

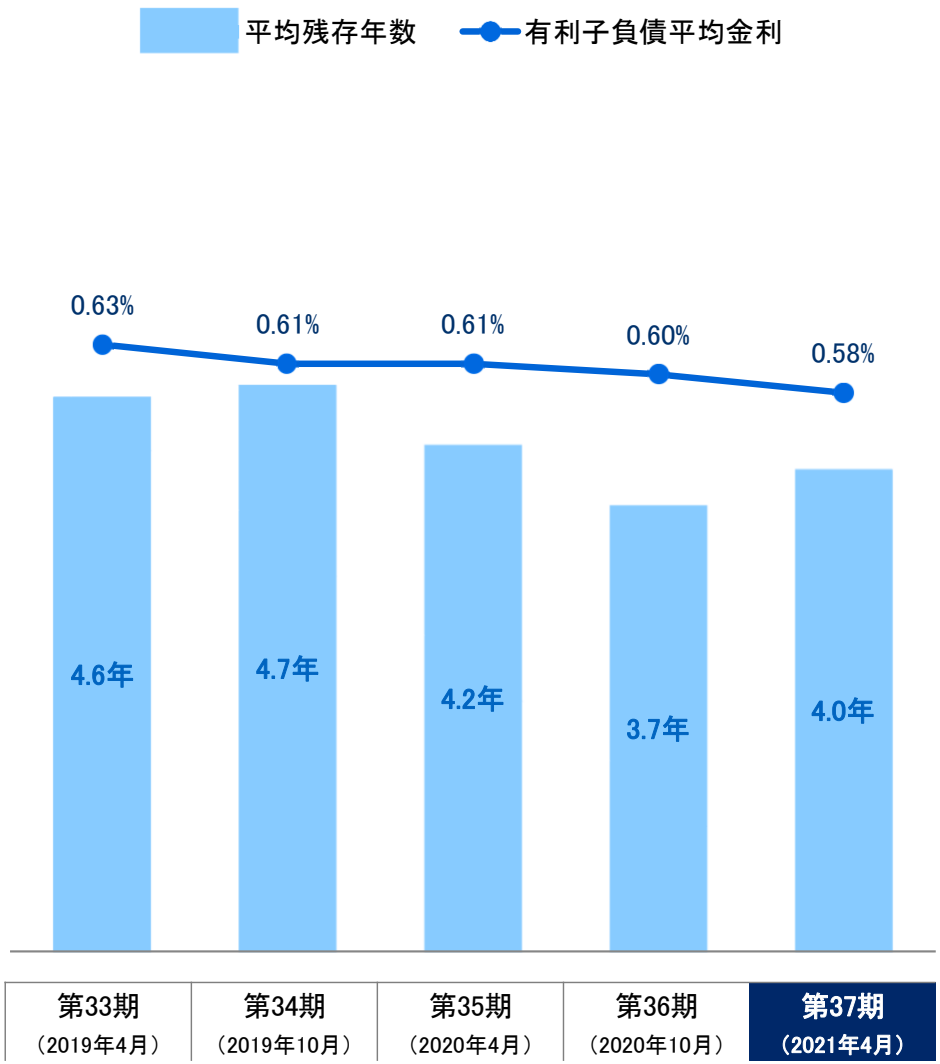
≪資本的支出≫

（百万円）

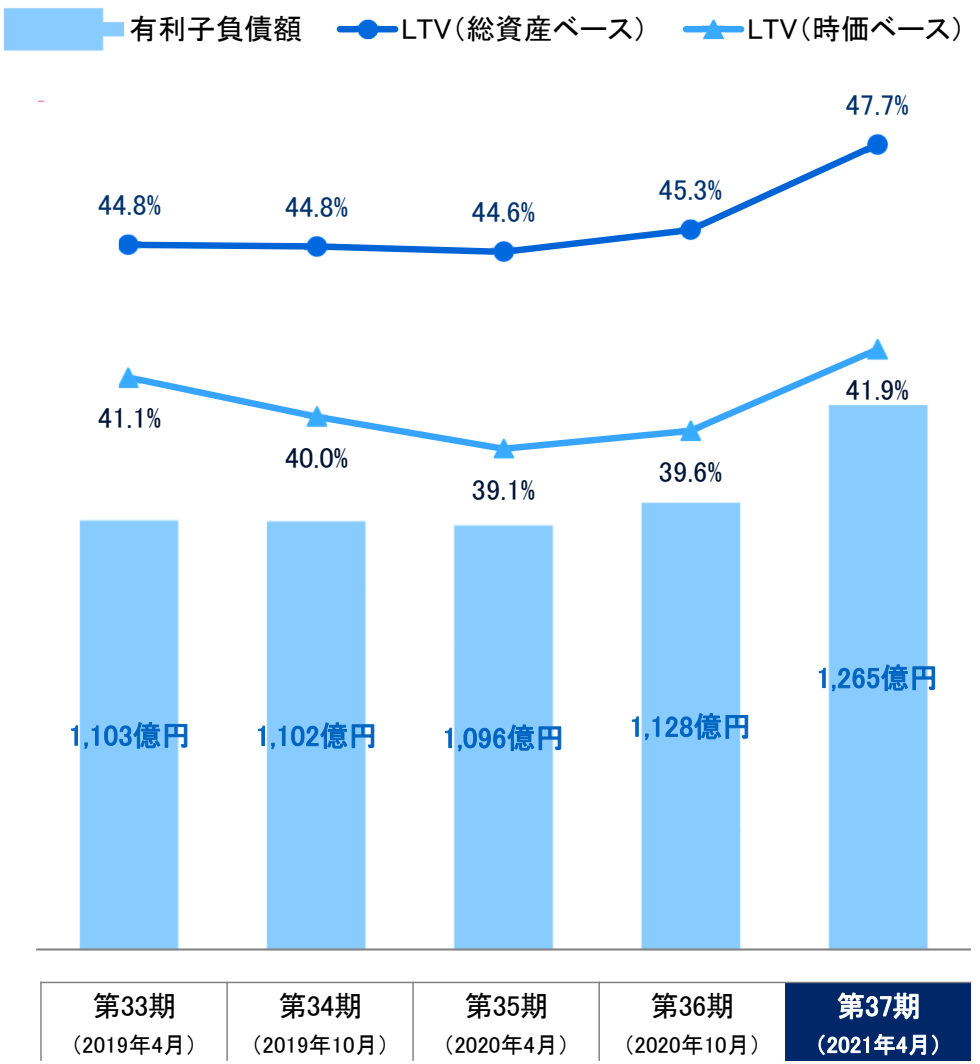
	物件名	支出額	主な工事内容
第37期実績［1,121百万円］	かながわサイエンスパークR&D棟	272	空調設備改修工事
	UN池袋ビル	108	中央監視設備改修工事
	スフィアタワー天王洲	98	空調設備改修工事
第38期計画［965百万円］	かながわサイエンスパークR&D棟	145	空調設備改修工事
	スフィアタワー天王洲	127	空調設備改修工事
	UN三田ビル	111	給湯設備改修工事

財務状況

≪平均金利・平均残存年数≫ *1



≪LTV（有利子負債比率）≫



*1 「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。

返済スケジュール

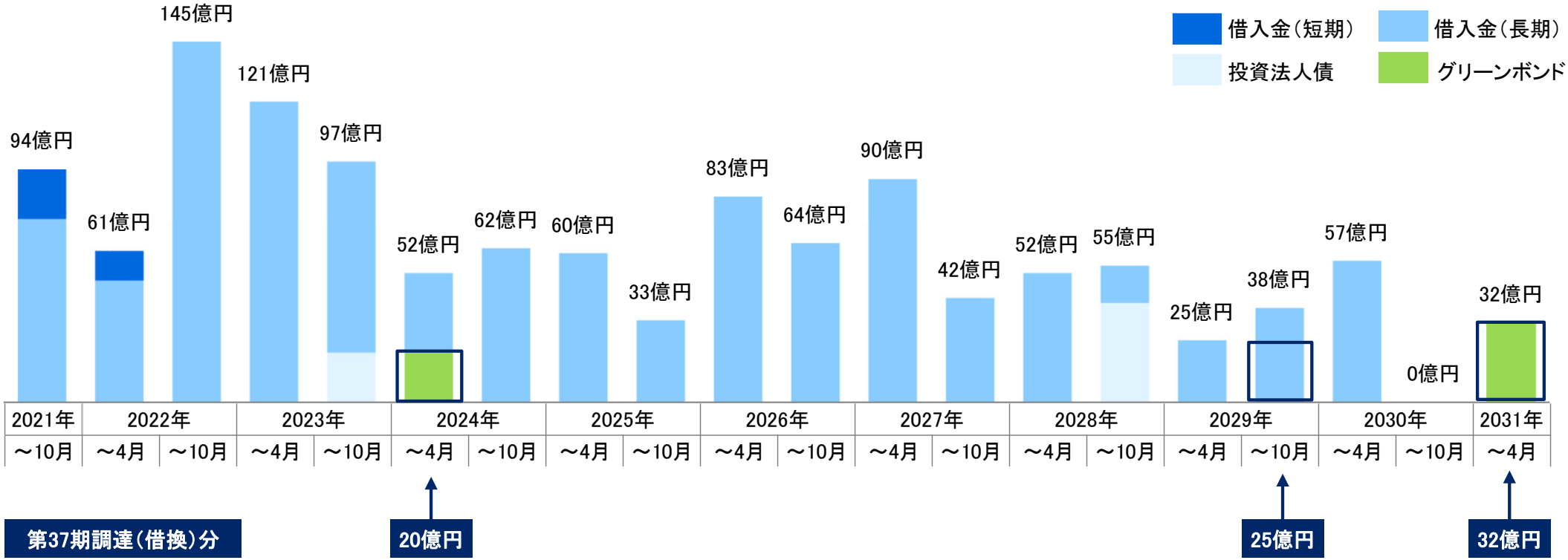
■ 更なる投資家層の拡大及び安定的な資金調達手段の確保を目的として、本投資法人初となるグリーンボンドを発行。
■ 今後も返済期限の更なる分散と資金調達手段の多様化、並びにESGへの配慮を意識した運用を継続。

≪当期中の返済・調達内容≫

	金額	平均借入期間	平均金利
返済	97億円 長期借入金　20億円 短期借入金　52億円 投資法人債　25億円	3.4年 長期借入金　5.0年 短期借入金　1.0年 投資法人債　7.0年	0.39% 長期借入金　0.41% 短期借入金　0.22% 投資法人債　0.72%
調達	234億円 長期借入金　150億円 短期借入金　32億円 投資法人債　52億円	6.5年 長期借入金　7.4年 短期借入金　1.0年 投資法人債　7.3年	0.40% 長期借入金　0.47% 短期借入金　0.23% 投資法人債　0.33%

≪グリーンボンド概要（2021年4月27日発行）≫

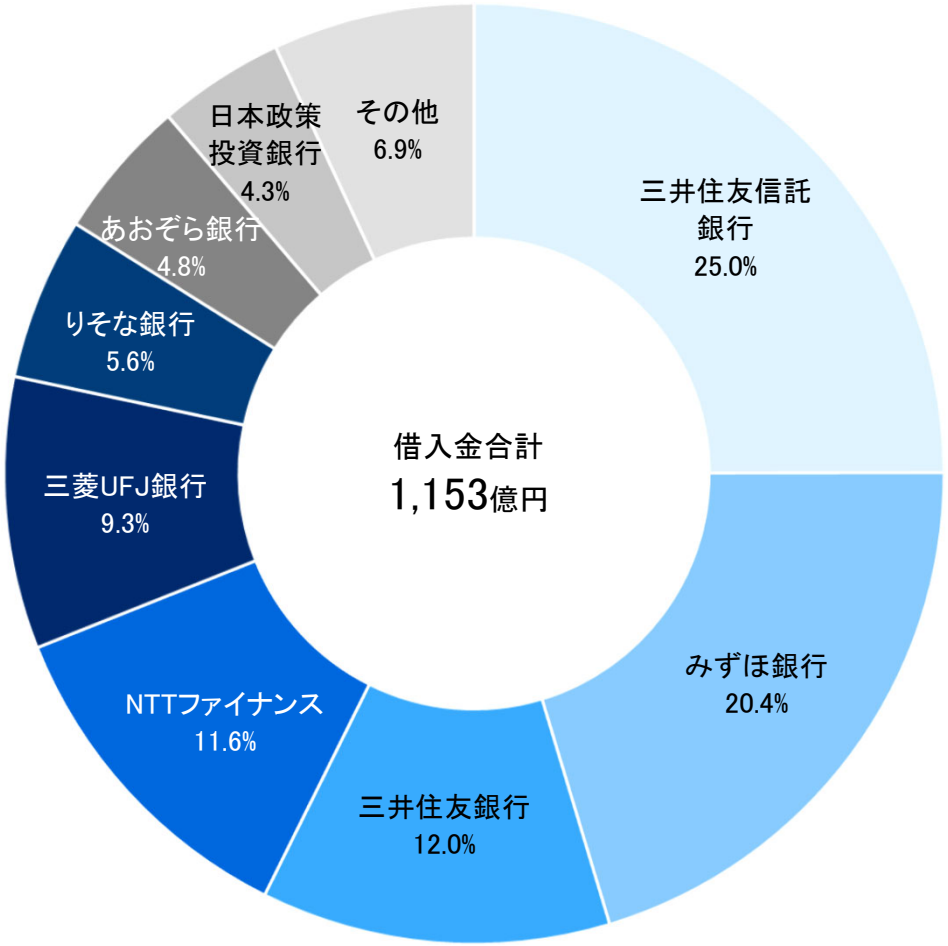
	発行年限	発行総額	利率
第9回無担保投資法人債	3年	20億円	0.06%
第10回無担保投資法人債	10年	32億円	0.50%



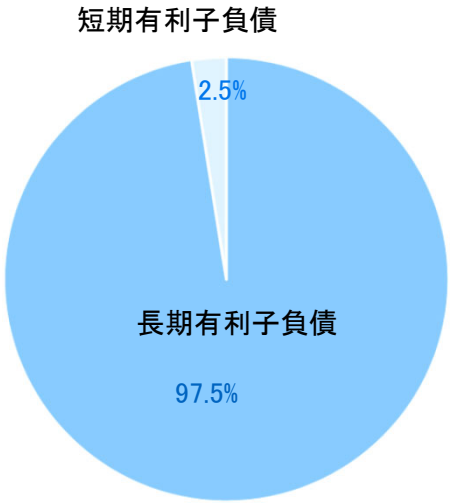
有利子負債/格付の状況

（2021年4月30日現在）

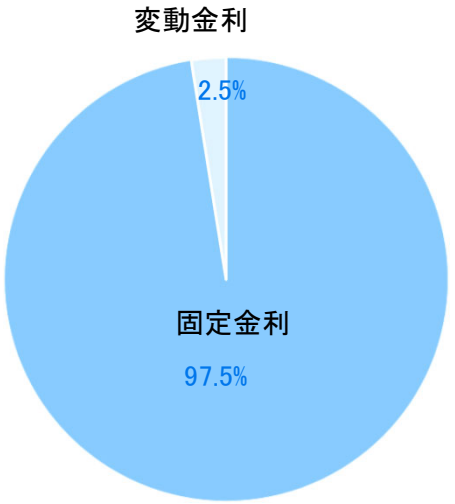
≪借入先の状況≫



≪長期有利子負債比率≫



≪固定金利比率≫



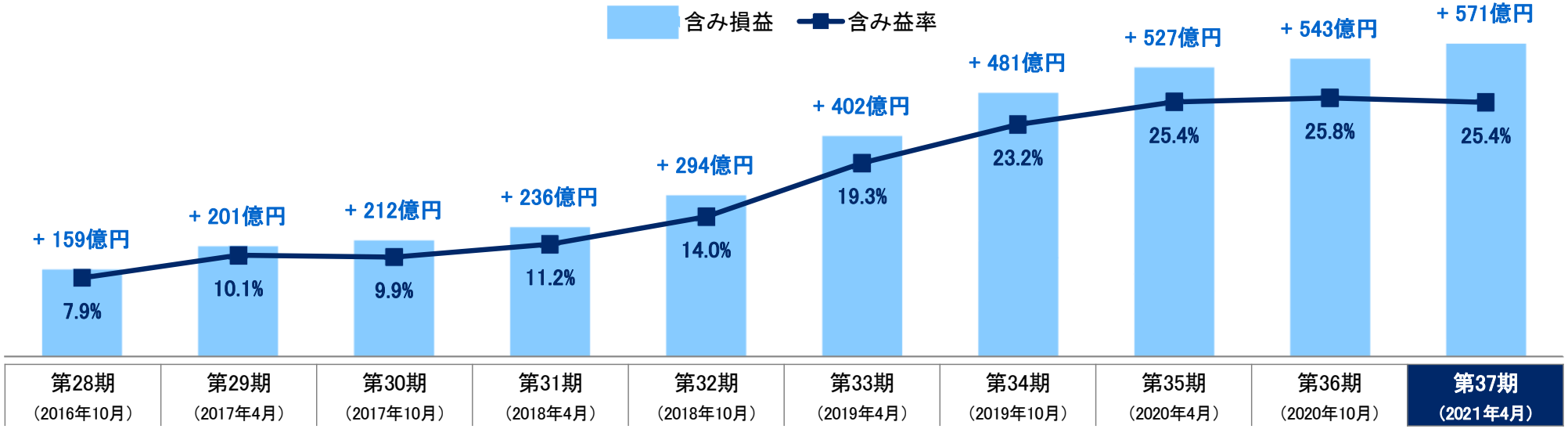
≪格付の状況≫

格付機関	格付内容
日本格付研究所 （JCR）	発行体格付：　AA－ 格付の見通し：　安定的

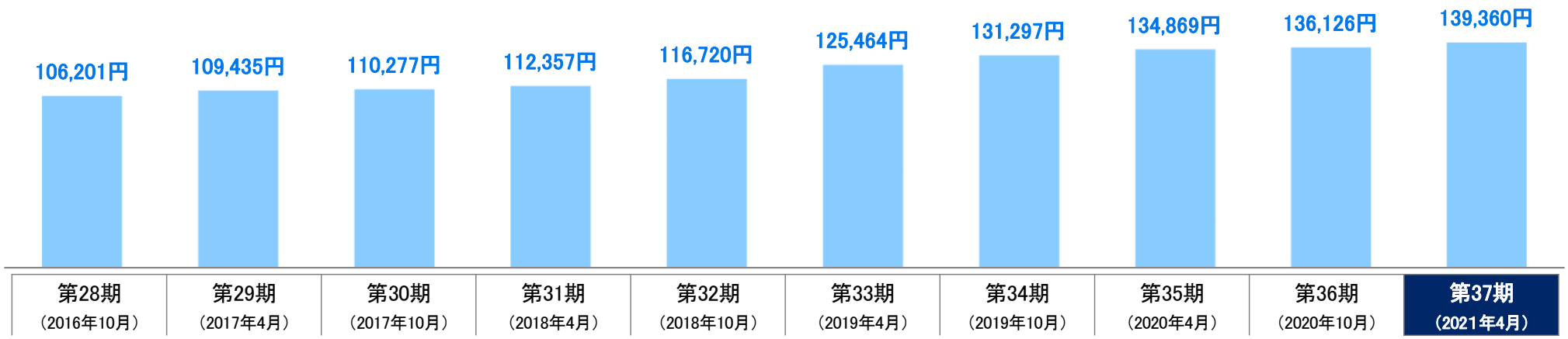
含み損益の推移

■ 保有物件の大多数でキャップレートが低下。含み益の拡大傾向が継続。

≪含み損益≫



≪ 1口当たりNAV *1≫



*1 1口当たりNAV＝各期末の(純資産額＋保有不動産信託受益権に係る含み損益)÷発行済投資口数

期末算定価額の分析

≪含み損益の分析 *1≫

（億円）

	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）	増減
対象資産数	58件	58件	－
期末算定価額	2,644億円	2,820億円	+ 176億円
帳簿価額	2,101億円	2,249億円	+ 148億円
含み損益	543億円	571億円	+ 28億円
含み損益率	25.8%	25.4%	－ 0.4%

≪キャップレートと査定賃料の分析≫

（件）

		第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）	増減
キャップレート *2	上昇	－	－	－
	変動なし	57	15	－ 42
	低下	－	42	+ 42
査定賃料 *3	上昇	15	13	－ 2
	変動なし	35	31	－ 4
	下落	3	9	+ 6

*1　分析対象から時価評価を行っていない優先出資証券1銘柄を除いています。
*2　(1)　直接還元法による「還元利回り」（直接還元法を用いずDCF法で評価している物件は「割引率」）を用いて分析しています。
　　(2)　各期末の保有物件から、①期中取得物件（第36期大手町フィナンシャルシティ グランキューブ　第37期品川シーズンテラス）、②優先出資証券1銘柄を除いています。
*3　(1)　直接還元法による「査定賃料」を用いて分析しています。
　　(2)　各期末の保有物件から、①期中取得物件（第36期大手町フィナンシャルシティ グランキューブ　第37期品川シーズンテラス）、②優先出資証券1銘柄、③直接還元法を用いずにDCF法で評価しているレジデンス4物件を除いています。

〈参考〉環境への取り組み/環境認証の取得

≪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（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る

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	㈱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	

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

≪GRESBリアルエステイト評価（2020年度評価）≫

- アジア- 複合型（オフィス・住居）セクターの「セクターリーダー」に選出
- 総合スコアの相対評価であるGRESBレーティングにおいて「**4 Stars**」を取得
- 最高位「Green Star」評価を4年連続で取得

GRESB REAL ESTATE Sector Leader 2020

GRESB ★★★★☆ 2020

≪GRESB開示評価（2020年度評価）≫

- ESGの取り組みに関する情報開示が評価され、GRESB開示評価において本投資法人初となる「A」評価（最高ランク）を取得

GRESB Public Disclosure 2020

≪環境認証の取得状況≫

（2021年4月30日現在）

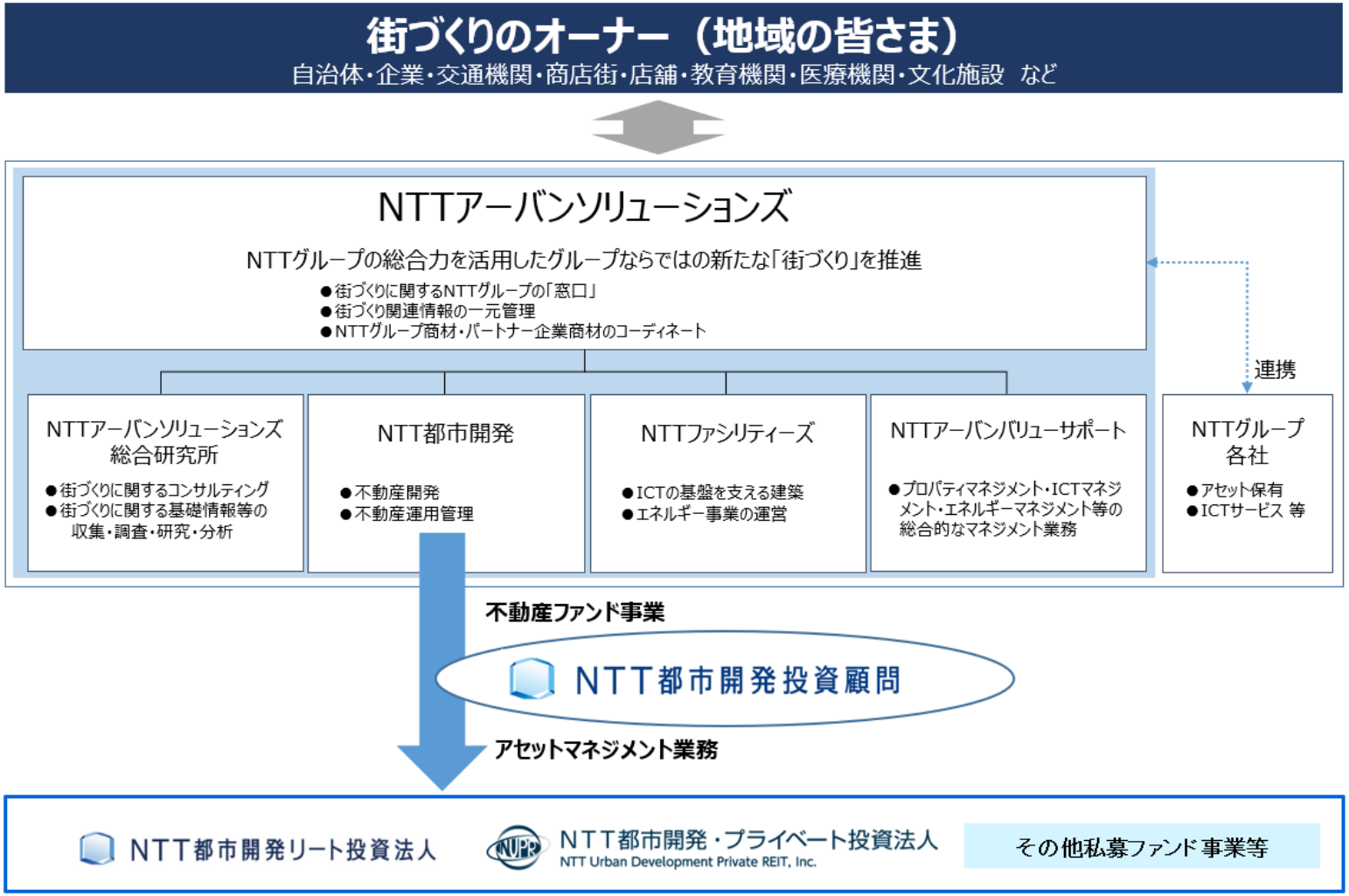
	取得物件数	取得割合対物件数	取得延床面積*1	取得割合対延床面積*1
CASBEE不動産評価認証	16	27.6%	183,663.04㎡	45.4%
DBJ Green Building 認証	5	8.6%	49,380.66㎡	12.2%
BELS	2	3.4%	21,258.18㎡	5.3%
低炭素モデルビル	3	5.2%	26,048.89㎡	6.4%

〈参考〉社会への取組み

≪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NTT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（UDAM）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う。
- 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共に、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実現を図っていく。

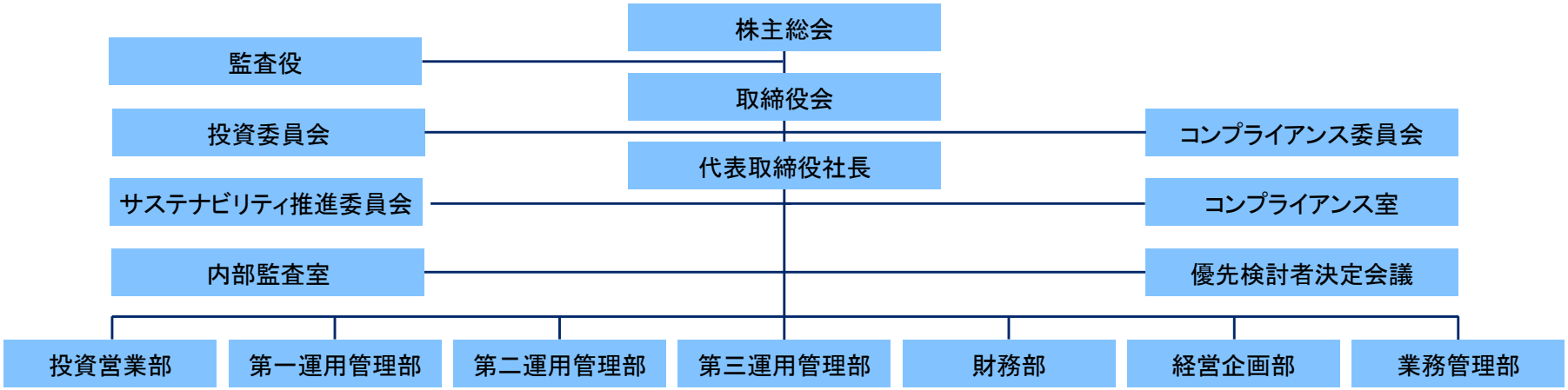
【参考】NTTアーバンソリューションズグループの街づくり推進体制（2021年7月1日以降）



〈参考〉ガバナンスへの取組み

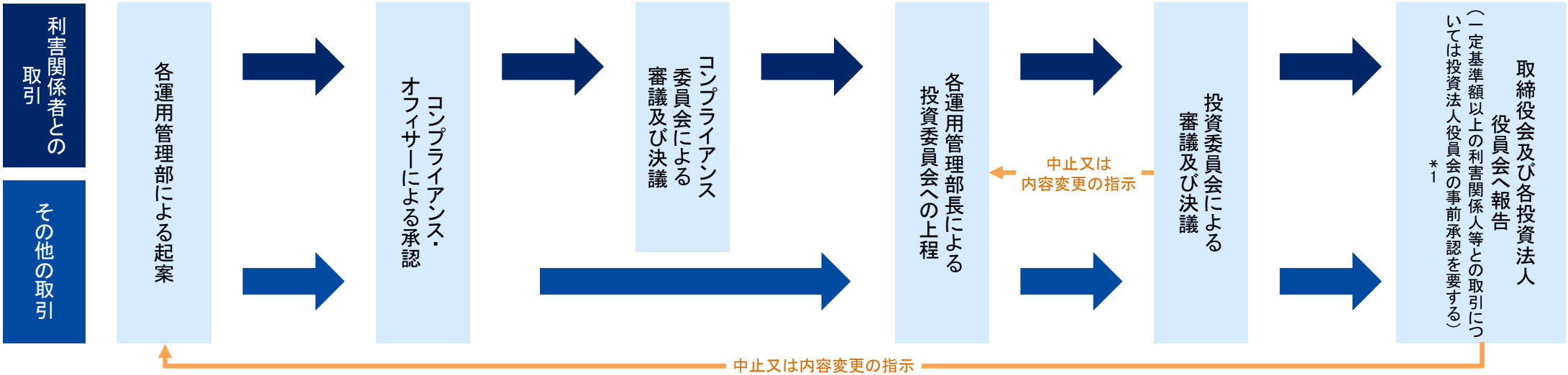
≪新運用会社（UDAM）の組織体制≫

- 第一運用管理部（本投資法人運用）、第二運用管理部（私募リート運用）、第三運用管理部（私募ファンド等の運用）運用責任者は他部署間兼務を実施しない体制



≪運用資産取得の意思決定≫

- 各運用管理部により案が起案され、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
- 投資委員会については外部の不動産鑑定士を1名新たに委員に加えることにより、ガバナンス体制強化を図る



*1　私募ファンド等については取締役会への報告のみを行います。

第37期決算 データ集

■ 第37期 比較貸借対照表	P.31	■ オフィスビル需要動向	P.54
■ 第37期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.32	■ レジデンス市場動向（東京）	P.55
■ 第38期 予想損益計算書	P.33	■ レジデンス マクロ環境（東京）	P.56
■ 業績予想の前提条件	P.34	■ 第37期 有利子負債一覧	P.57
■ 外部成長実績	P.35	■ 財務指標	P.58
■ ポートフォリオ分析（オフィス）	P.38	■ 投資主の状況	P.59
■ ポートフォリオ分析（レジデンス）	P.39	■ 投資口価格／分配金	P.60
■ 物件別収支状況	P.40	■ NTT都市開発リート投資法人の特徴	P.61
■ 期末算定価額	P.47	■ 本資料で使用する用語	P.63
■ 月次稼働率	P.50	■ 注意事項	P.64
■ オフィス市場動向（東京）	P.53		

第37期 比較貸借対照表

（百万円）

科目	第36期実績（2020/10）[1]	第37期実績（2021/4）[2]	対前期増減 [2]- [1]
流動資産	18,091	**19,072**	+ 981
現金及び預金	3,776	**3,696**	- 80
信託現金及び信託預金	13,969	**14,136**	+ 166
その他流動資産	345	**1,240**	+ 894
営業未収入金	128	**552**	+ 423
前払費用	118	**191**	+ 72
未収還付法人税等	99	**105**	+ 6
その他	0	**391**	+ 391
固定資産	231,121	**246,238**	+ 15,116
有形固定資産	208,371	**223,177**	+ 14,805
信託建物（純額）	60,601	**65,420**	+ 4,819
信託構築物（純額）	856	**889**	+ 32
信託工具、器具及び備品（純額）	294	**308**	+ 14
信託土地	146,615	**156,559**	+ 9,943
信託建設仮勘定	3	**-**	- 3
無形固定資産	1,779	**1,784**	+ 5
信託借地権	1,777	**1,777**	-
信託その他の無形固定資産	0	**0**	- 0
その他	1	**6**	+ 5
投資その他の資産	20,970	**21,276**	+ 305
投資有価証券	20,035	**20,035**	-
敷金及び保証金	10	**10**	-
長期前払費用	293	**417**	+ 124
信託差入敷金及び保証金	630	**810**	+ 179
繰延税金資産	1	**3**	+ 1
繰延資産	23	**49**	+ 25
投資法人債発行費	23	**49**	+ 25
資産の部合計	**249,237**	**265,361**	+ 16,123

（百万円）

科目	第36期実績（2020/10）[1]	第37期実績（2021/4）[2]	対前期増減 [2]- [1]
流動負債	20,528	**19,000**	- 1,527
営業未払金	1,867	**1,756**	- 111
短期借入金	5,200	**3,200**	- 2,000
1年内返済予定の長期借入金	9,400	**12,350**	+ 2,950
1年内償還予定の投資法人債	2,500	**-**	- 2,500
未払費用	113	**123**	+ 9
前受金	1,288	**1,088**	- 199
その他の流動負債	158	**481**	+ 323
未払法人税等	0	**1**	+ 0
未払消費税等	75	**-**	- 75
未払事業所税	5	**10**	+ 5
預り金	62	**452**	+ 390
未払分配金	14	**16**	+ 2
固定負債	103,745	**119,947**	+ 16,201
長期借入金	89,700	**99,750**	+ 10,050
投資法人債	6,000	**11,200**	+ 5,200
信託預り敷金保証金	8,045	**8,997**	+ 951
負債の部合計	**124,274**	**138,948**	+ 14,673
投資主資本	124,962	**126,412**	+ 1,449
出資総額	120,350	**120,350**	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	762	**762**	-
任意積立金合計	762	**762**	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	3,850	**5,300**	+ 1,449
純資産の部合計	**124,962**	**126,412**	**+ 1,449**
負債・純資産の部合計	**249,237**	**265,361**	**+ 16,123**

第37期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書

（百万円）

科目			第36期実績 (2020/10) [1]	第37期実績 (2021/4) [2]	対前期増減 [2]− [1]	内、オフィス 第36期実績	内、オフィス 第37期実績	内、オフィス 対前期増減	内、レジデンス 第36期実績	内、レジデンス 第37期実績	内、レジデンス 対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	8,793	9,025	+ 231	6,181	6,449	+ 267	2,611	2,575	− 35
	賃貸事業収入		7,853	8,118	+ 264	5,435	5,744	+ 309	2,418	2,373	− 44
	賃料		6,705	6,969	+ 264	4,347	4,656	+ 309	2,358	2,312	− 45
	共益費		1,148	1,148	+ 0	1,087	1,087	− 0	60	61	+ 0
	その他賃貸事業収入		939	906	− 32	746	705	− 41	192	201	+ 8
	駐車場使用料		224	225	+ 1	155	156	+ 0	68	69	+ 0
	施設使用料		52	59	+ 7	41	47	+ 5	10	11	+ 1
	付帯収益		557	507	− 50	543	494	− 49	13	13	− 0
	礼金		23	27	+ 3	−	0	+ 0	23	27	+ 3
	その他雑収入		81	87	+ 5	4	7	+ 2	76	80	+ 3
	受取配当金	[2]	485	522	+ 36	485	522	+ 36	−	−	−
	不動産等売却益	[3]	191	1,921	+ 1,730	191	1,921	+ 1,730	−	−	−
	[A] 営業収益	[1]+[2]+[3]	**9,470**	**11,468**	**+ 1,998**	**6,858**	**8,893**	**+ 2,034**	**2,611**	**2,575**	**− 35**
	不動産賃貸事業費用合計	[4]	**4,601**	**5,025**	**+ 424**	**3,185**	**3,527**	**+ 342**	**1,415**	**1,497**	**+ 82**
	外注委託費		1,039	1,087	+ 47	733	751	+ 18	306	335	+ 28
	水道光熱費		577	498	− 78	537	463	− 73	39	34	− 5
	公租公課（印紙税含む）		630	622	− 8	497	489	− 8	132	132	+ 0
	損害保険料		10	15	+ 4	7	11	+ 3	3	4	+ 0
	修繕費		705	869	+ 164	437	553	+ 115	267	316	+ 49
	信託報酬		28	29	+ 0	14	14	− 0	13	14	+ 0
	減価償却費		1,455	1,513	+ 57	905	969	+ 63	549	544	− 5
	その他		153	390	+ 236	52	274	+ 222	101	115	+ 13
	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）	[1]+[2]−[4]	**4,678**	**4,521**	**− 156**	**3,482**	**3,443**	**− 38**	**1,196**	**1,078**	**− 118**
	NOI（含 受取配当金）		**6,134**	**6,035**	**− 98**	**4,387**	**4,412**	**+ 25**	**1,746**	**1,622**	**− 124**
	その他営業費用	[5]	620	733	+ 112						
	資産運用報酬		384	439	+ 55						
	役員報酬		4	4	−						
	資産保管委託手数料		11	11	+ 0						
	一般事務委託手数料		84	94	+ 9						
	会計監査人報酬		8	8	−						
	その他		128	174	+ 46						
	[B] 営業費用	[4]+[5]	**5,221**	**5,758**	**+ 536**						
[A]− [B] 営業利益			**4,248**	**5,710**	**+ 1,461**						
営業外損益	営業外収益		1	0	− 0						
	支払利息		391	404	+ 13						
	その他		5	5	+ 0						
	営業外費用		397	410	+ 13						
経常利益			**3,852**	**5,300**	**+ 1,448**						
法人税等			2	0	− 1						
当期純利益			**3,850**	**5,299**	**+ 1,449**						

金銭の分配に係る計算書

（円）

科目	第36期 (2020/10)	第37期 (2021/4)
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**
（1口当たり分配金）	2,923	**4,024**
III. 次期繰越利益	780,316	**688,245**

第38期 予想損益計算書

（百万円）

科目			第37期実績（2021/4）[1]	第38期予想（2021/10）[2]	対前期増減 [2]−[1]	内、オフィス 第37期実績	内、オフィス 第38期予想	内、オフィス 対前期増減	内、レジデンス 第37期実績	内、レジデンス 第38期予想	内、レジデンス 対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	9,025	9,115	+ 90	6,449	6,548	+ 99	2,575	2,566	− 9
	賃貸事業収入		8,118	8,182	+ 64	5,744	5,797	+ 53	2,373	2,385	+ 11
	賃料		6,969	7,024	+ 55	4,656	4,702	+ 45	2,312	2,322	+ 9
	共益費		1,148	1,158	+ 9	1,087	1,095	+ 7	61	63	+ 2
	その他賃貸事業収入		906	932	+ 25	705	751	+ 46	201	181	− 20
	駐車場使用料		225	220	− 5	156	151	− 4	69	68	− 0
	施設使用料		59	53	− 5	47	43	− 4	11	10	− 1
	付帯収益		507	567	+ 60	494	554	+ 60	13	13	+ 0
	礼金		27	20	− 6	0	0	+ 0	27	19	− 7
	その他雑収入		87	70	− 17	7	1	− 5	80	68	− 12
	受取配当金	[2]	522	492	− 29	522	492	− 29	−	−	−
	不動産等売却益	[3]	1,921	1,163	− 758	1,921	1,163	− 758	−	−	−
	[A] 営業収益	**[1]+[2]+[3]**	**11,468**	**10,771**	**− 697**	**8,893**	**8,205**	**− 688**	**2,575**	**2,566**	**− 9**
	不動産賃貸事業費用合計	[4]	**5,025**	**5,075**	**+ 50**	**3,527**	**3,643**	**+ 115**	**1,497**	**1,432**	**− 65**
	外注委託費		1,087	1,100	+ 13	751	767	+ 15	335	333	− 2
	水道光熱費		498	520	+ 22	463	479	+ 16	34	40	+ 6
	公租公課		622	625	+ 3	489	493	+ 4	132	132	− 0
	損害保険料		15	11	− 3	11	8	− 2	4	3	− 0
	修繕費		869	691	− 178	553	411	− 141	316	279	− 37
	信託報酬		29	27	− 1	14	14	+ 0	14	12	− 1
	減価償却費		1,513	1,513	+ 0	969	996	+ 27	544	516	− 27
	その他		390	583	+ 193	274	469	+ 195	115	113	− 1
	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）	**[1]+[2]−[4]**	**4,521**	**4,532**	**+ 10**	**3,443**	**3,398**	**− 45**	**1,078**	**1,134**	**+ 56**
	NOI（含 受取配当金）		**6,035**	**6,046**	**+ 11**	**4,412**	**4,395**	**− 17**	**1,622**	**1,651**	**+ 29**
	その他営業費用	[5]	733	671	− 61						
	資産運用報酬		439	416	− 22						
	役員報酬		4	4	−						
	資産保管委託手数料		11	11	+ 0						
	一般事務委託手数料		94	87	− 6						
	会計監査人報酬		8	8	−						
	その他		174	143	− 31						
	[B] 営業費用	**[4]+[5]**	**5,758**	**5,747**	**− 11**						
[A]−[B] 営業利益			**5,710**	**5,024**	**− 686**						
営業外損益	営業外収益		0	1	+ 0						
	支払利息		404	435	+ 30						
	その他		5	7	+ 1						
	営業外費用		410	442	+ 32						
経常利益			**5,300**	**4,582**	**− 717**						
法人税等			0	2	+ 1						
当期純利益			**5,299**	**4,580**	**− 719**						

業績予想の前提条件

	第38期(2021/10)	第39期(2022/4)
運用資産	2021年5月末現在の運用資産数(58物件)から異動がないものとする。	第38期末現在の運用資産数(58物件)から異動がないものとする。
発行済投資口数	第37期末現在の発行済投資口数(1,316,995口)から異動がないものとする。	第38期末現在の発行済投資口数(1,316,995口)から異動がないものとする。
有利子負債	第37期末時点の有利子負債残高126,500百万円から、以下の変動を前提とする。 (リファイナンス) 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。 • 2021年5月31日に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円 • 2021年7月30日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円 • 2021年9月30日に返済期限が到来する長期借入金2,400百万円 (期末予定残高:126,500百万円)	第38期末時点の有利子負債予定残高126,500百万円から、以下の変動を前提とする。 (リファイナンス) 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。 • 2022年3月31日に返済期限が到来する長期借入金1,050百万円 • 2022年3月31日に返済期限が到来する短期借入金1,200百万円 • 2022年4月28日に返済期限が到来する長期借入金3,900百万円 (期末予定残高:126,500百万円)
期中平均稼動率	オフィス: 93.4% レジデンス: 94.9% 全体: 93.9%	オフィス: 95.4% レジデンス: 95.2% 全体: 95.3%
その他	(営業収益) 前期に取得したオフィスビル(1物件)の影響による賃貸事業収入の増加を見込んでいるものの、不動産等売却益が前期に対して減少することにより営業収益は減収を予想。なお、新型コロナウイルス感染拡大の影響については、現時点で判明している一部商業テナントの賃料減免等を反映。 (主な営業費用) 外注委託費: 1,100百万円 固定資産税等: 625百万円 修繕費: 691百万円 減価償却費: 1,513百万円 賃貸事業費用を除く営業費用: 671百万円 (主な営業外費用) 支払利息: 435百万円 (分配金) 同期に発生した不動産等売却益(見込額1,163百万円)を原資として新たに圧縮積立金(想定額458百万円)を積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益から当該積立金を減算した残額を分配することを前提。	(営業収益) 前期に計上した不動産等売却益が剥落すること等により、前期比で減収を予想。なお、新型コロナウイルス感染拡大の影響については、現時点で判明している一部商業テナントの賃料減免等を反映。 (主な営業費用) 外注委託費: 1,102百万円 固定資産税等: 624百万円 修繕費: 634百万円 減価償却費: 1,499百万円 賃貸事業費用を除く営業費用: 624百万円 (主な営業外費用) 支払利息: 425百万円 (分配金) 圧縮積立金の取崩しや新たな積立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。

外部成長実績(1)

取得

オフィス
レジデンス
POによる取得

青フォント・・NTT都市開発からの取得またはパイプラインを活用した取得
NTT都市開発への売却またはパイプラインを活用した売却

2010年5月
NTT都市開発スポンサー参画

岩本町ビル

秋葉原UDX

芝浦アイランド
ブルームタワー

アーバンネット
三田ビル

クエストコート
原宿

アーバンネット
麻布ビル

上野トーセイビル

アーバンネット
市ヶ谷ビル

NU関内ビル

神田中央通ビル

アーバンネット
入船ビル

グランパーク

秋葉原UDX
(追加取得)

アーバンコート
市ヶ谷

トレードピア
淀屋橋

(億円)

	第15期 (2010年4月)	第16期 (2010年10月)	第17期 (2011年4月)	第18期 (2011年10月)	第19期 (2012年4月)	第20期 (2012年10月)	第21期 (2013年4月)	第22期 (2013年10月)	第23期 (2014年4月)	第24期 (2014年10月)
資産規模	1,393	1,460	1,658	1,658	1,965	1,965	1,965	1,994	2,244	2,163
うちオフィス	646	713	856	856	1,142	1,142	1,142	1,171	1,408	1,326
レジデンス	746	746	801	801	822	822	822	822	836	836
					プレミアステージ 日本橋茅場町					IPB御茶ノ水ビル 岩本町ビル

売却

外部成長実績(2)

取得

アーバンネット
池袋ビル

アーバンネット
麹町ビル

アーバンネット
大森ビル

クレド岡山

アーバンネット
静岡追手町ビル

アーバンネット
静岡ビル

アーバンエース
肥後橋ビル

スフィアタワー
天王洲

プレミアステージ
麻布十番

プレミアステージ
笹塚

アーバンネット
五反田NNビル

(億円)

資産規模	2,358	2,332	2,359	2,359	2,340	2,490	2,464	2,464	2,437	2,437
うちオフィス	1,522	1,558	1,585	1,585	1,566	1,716	1,665	1,665	1,638	1,638
レジデンス	836	773	773	773	773	773	798	798	798	798
	第25期 (2015年4月)	第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)
	神田中央通ビル	サンパレス南麻布 ホーマッドウッドビル			トレードピア淀屋橋(底地)		NU関内ビル 櫻岳ビル		アーバンネット入船ビル プレミア海岸ビル	

売却

外部成長実績(3)

取得

大手町
フィナンシャルシティ
グランキューブ

品川シーズンテラス

（億円）

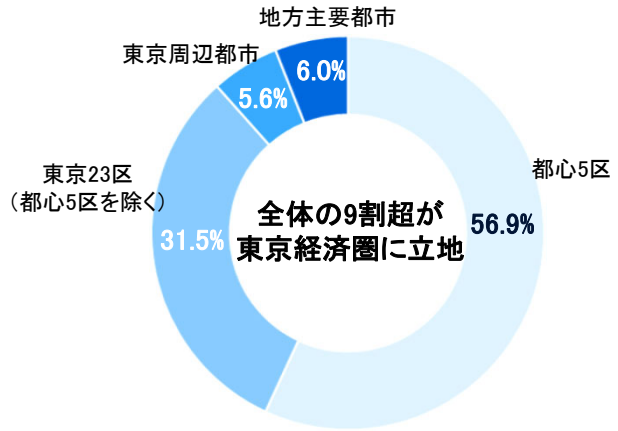
	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）	第38期予想（2021年10月）
資産規模	**2,437**	**2,467**	**2,618**	**2,600**
うちオフィス	1,638	1,668	1,819	1,819
レジデンス	798	798	798	780
		アーバンネット 市ヶ谷ビル	アーバンネット 麹町ビル	ビュロー 紀尾井町

売却

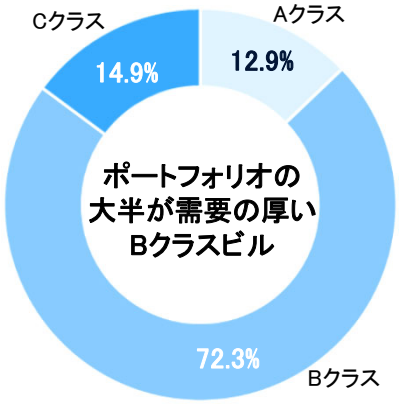
ポートフォリオ分析（オフィス）

（2021年4月30日現在）

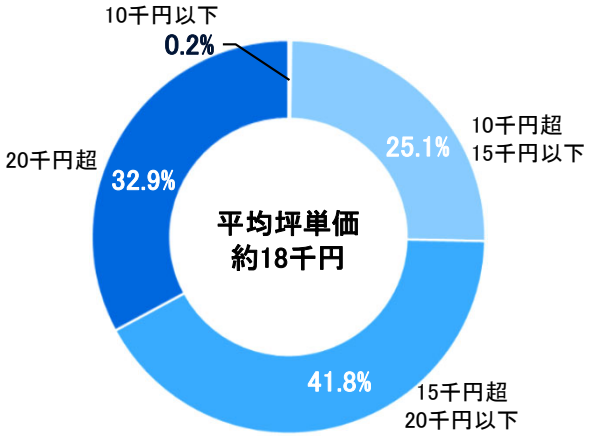
≪投資エリア（取得価格ベース）≫



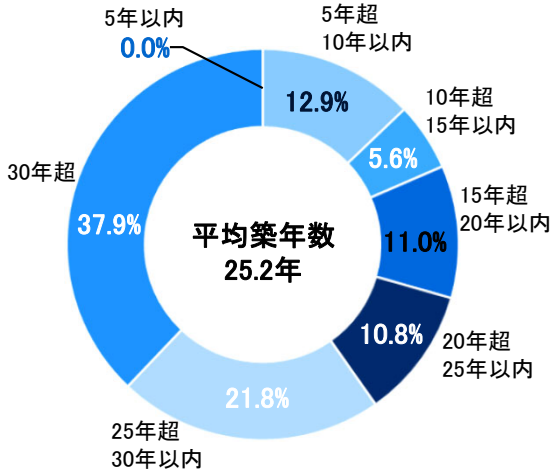
≪アセットクラス*1（取得価格ベース）≫



≪坪単価（面積ベース）≫



≪築年数（取得価格ベース）≫



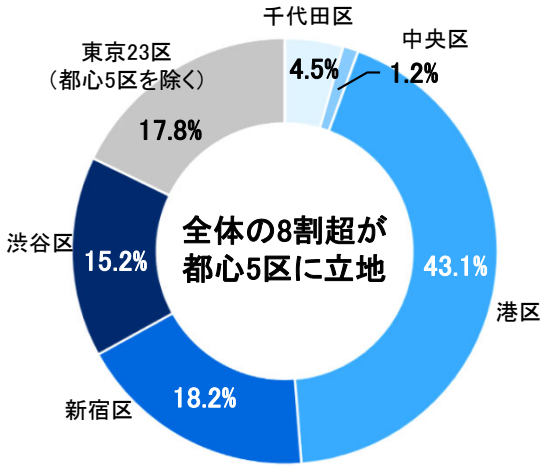
*1 「アセットクラス」は、UDAMによる以下の基準で分類しています。

	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

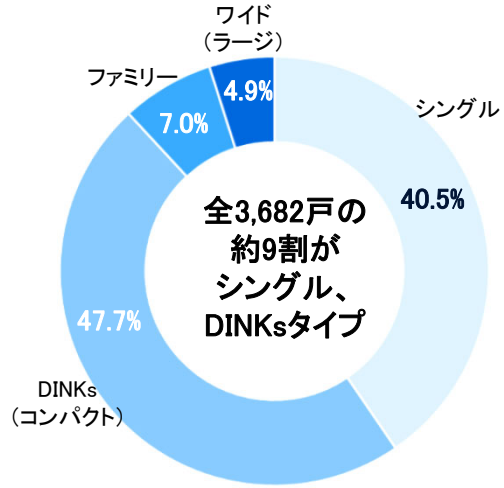
ポートフォリオ分析（レジデンス）

（2021年4月30日現在）

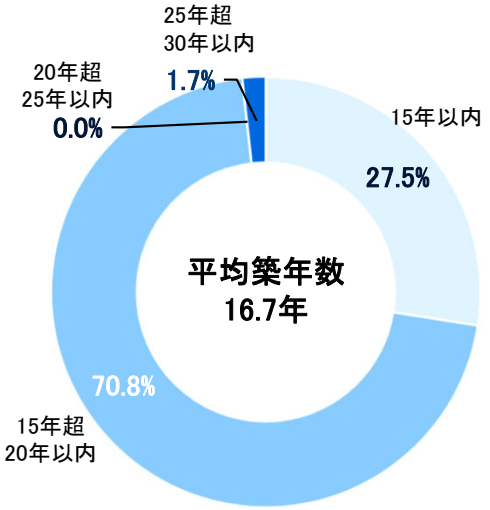
≪投資エリア（取得価格ベース）≫



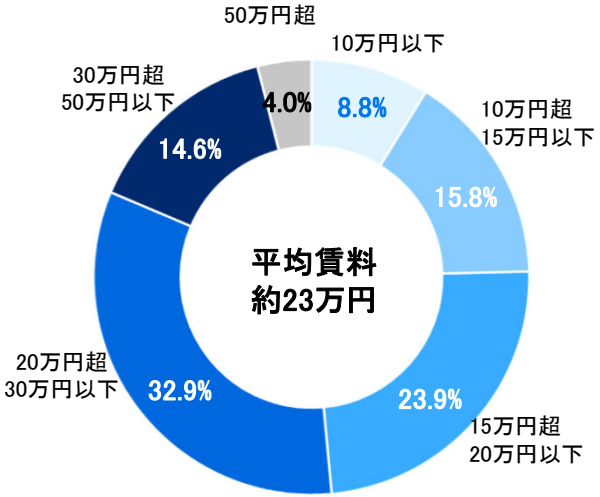
≪住戸タイプ（戸数ベース）≫



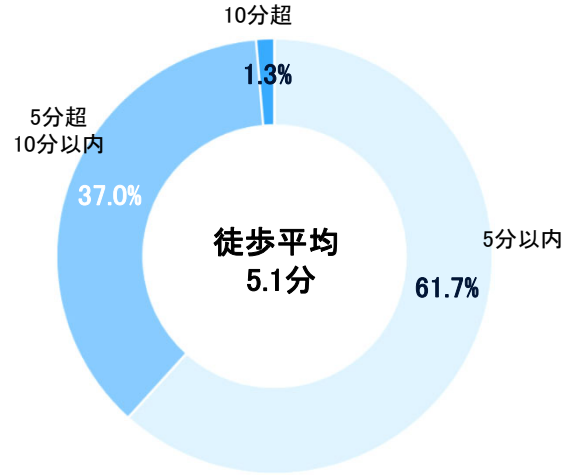
≪築年数（取得価格ベース）≫



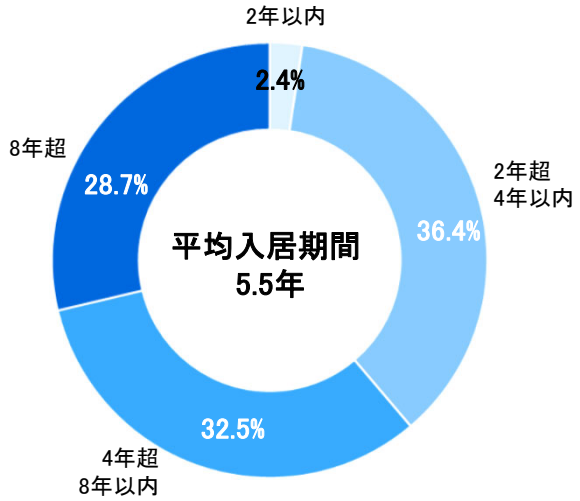
≪月額賃料（戸数ベース）≫



≪最寄駅アクセス（取得価格ベース）≫



≪入居期間（戸数ベース）≫



物件別収支状況（1）

（百万円）

物件名	ランディック新橋ビル		ランディック第2新橋ビル		プレミア道玄坂ビル		KN渋谷3		高田馬場センタービル		六番町ビル		アーバンネット三田ビル		アーバンネット麻布ビル		グランパーク（13.0%）*1	
物件外観																		
所在地	港区西新橋		港区西新橋		渋谷区道玄坂		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場		千代田区六番町		港区三田		港区南麻布		港区芝浦	
取得価格	6,341		7,045		1,727		5,348		5,118		7,860		10,300		5,000		11,490	
延床面積	6,914m^2		8,332m^2		2,721m^2		7,737m^2		9,906m^2		9,339m^2		13,987m^2		6,486m^2		160,042m^2	
建築時期	1982/6		1978/12		1991/6		1993/2		1992/5		1987/4		1987/9		1992/4		1996/8	
決算期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期
賃貸事業収益	206	206	243	239	87	85	266	210	263	263			316	314			478	468
賃料・共益費	188	188	229	224	78	75	229	176	225	225			298	301			415	418
その他収益	18	17	14	14	9	9	36	34	38	38			17	13			63	50
賃貸事業費用	83	86	104	91	28	26	90	94	109	119			144	197			212	241
外注委託費	16	16	19	21	6	5	18	21	25	25	N/A *2	N/A *2	36	38	N/A *2	N/A *2	52	55
水道光熱費	7	6	8	8	2	2	19	15	13	11			17	12			60	53
公租公課	24	24	16	16	5	5	16	16	20	20			34	34			39	39
修繕費	2	6	23	9	2	1	9	14	9	20			13	66			10	42
減価償却費	30	30	35	33	9	9	25	25	38	38			40	41			45	46
その他支出	2	1	1	1	0	0	1	1	1	2			1	2			4	4
賃貸事業損益	122	119	138	147	59	59	176	116	154	143	185	181	171	117	78	82	266	226
NOI	153	150	174	181	69	69	201	141	193	182	218	213	211	159	98	105	311	273
NOI利回り	5.2%	5.1%	5.3%	5.6%	9.5%	9.6%	8.2%	5.8%	9.2%	8.7%	5.8%	5.6%	4.1%	3.1%	4.0%	4.3%	5.5%	4.9%

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。
*2 本物件については、主要なテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

物件別収支状況（2）

（百万円）

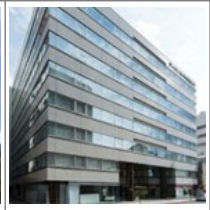
物件名	アーバンネット麹町ビル*1	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ（1.2%）*2	品川シーズンテラス*3	プレミア東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル（45.0%）*2	上野トーセイビル	アーバンネット池袋ビル	アーバンネット大森ビル
物件外観									
所在地	千代田区麹町	千代田区大手町	港区港南	江東区東陽	文京区湯島	品川区西五反田	台東区東上野	豊島区東池袋	大田区大森北
取得価格	3,600	4,680	18,720	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600	4,800
延床面積	6,231m^2	206,107m^2	202,666m^2	5,054m^2	4,799m^2	7,545m^2	6,868m^2	25,050m^2	11,937m^2
建築時期	1987/5	2016/4	2015/1	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5	1988/9	1992/7

決算期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期
賃貸事業収益	166	47	80	100	N/A *3	438	114	113	128	127	99	97	215	203	756	749	249	248
賃料・共益費	155	42	76	95		418	101	101	113	113	89	88	191	180	653	660	238	238
その他収益	11	4	4	4		19	13	11	15	14	9	9	24	22	103	89	10	10
賃貸事業費用	70	35	19	24		317	105	65	89	89	39	47	103	107	401	366	123	112
外注委託費	23	8	7	9		26	11	9	13	13	9	9	13	14	77	76	35	35
水道光熱費	6	1	4	4		13	8	6	7	6	5	5	10	8	70	62	12	10
公租公課	20	19	0	–		0	8	8	8	8	8	8	12	12	33	33	18	18
修繕費	12	0	0	0		20	40	7	26	26	0	8	12	17	69	36	10	2
減価償却費	7	2	7	9		42	36	33	16	17	14	14	52	52	146	154	44	44
その他支出	0	2	0	0		214	1	1	16	17	0	1	1	1	3	3	1	1
賃貸事業損益	96	11	60	76		121	9	47	38	38	60	50	112	95	355	383	125	135
NOI	103	14	68	85		163	45	81	55	55	74	64	164	148	501	537	170	180
NOI利回り	5.7%	3.0%	2.9%	3.6%		3.3%	2.6%	4.6%	2.5%	2.5%	3.7%	3.2%	6.3%	5.7%	6.8%	7.4%	7.4%	7.9%

*1　アーバンネット麹町ビルは、2020年12月21日付けで売却しました。
*2　（ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。
*3　品川シーズンテラスは2020年12月21日付けおよび2021年3月30日付けで取得しました。

物件別収支状況（3）

（百万円）

物件名	スフィアタワー天王洲（67.0%）*1		アーバンネット五反田NNビル		プレミア横浜西口ビル		かながわサイエンスパーク R&D棟（27.0%）*1		NTTクレド岡山ビル（60.0%）*1		アーバンネット静岡追手町ビル（40.0%）*1		アーバンネット静岡ビル（40.0%）*1		アーバンエース肥後橋ビル		秋葉原UDX（19.0%）*2	
物件外観																		
所在地	品川区東品川		品川区西五反田		横浜市西区		川崎市高津区		岡山市北区		静岡市葵区		静岡市葵区		大阪市西区		千代田区外神田	
取得価格	15,000		5,250		3,558		6,556		3,600		1,628		1,119		4,600		19,940	
延床面積	43,477m^2		6,852m^2		7,562m^2		83,500m^2		35,299m^2		13,817m^2		8,997m^2		11,561m^2		155,629m^2	
建築時期	1993/4		1989/8		1986/4		1989/7		1999/2		1996/3		1991/11		1997/5		2006/1	
決算期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期
賃貸事業収益	596	608	208	236	150	154	404	395	256	267	108	108	76	77	249	243		
賃料・共益費	493	500	196	228	125	130	320	320	197	207	96	96	69	71	217	217		
その他収益	102	108	11	7	25	24	83	74	58	59	12	11	6	5	31	26		
賃貸事業費用	344	319	80	152	88	72	269	331	232	238	47	47	34	32	172	132		
外注委託費	63	64	23	24	16	15	64	60	69	70	15	16	13	13	37	36	N/A	N/A
水道光熱費	99	86	12	6	9	7	84	74	30	26	5	4	4	3	23	17		
公租公課	58	58	19	19	10	10	33	33	29	29	5	5	5	5	20	20		
修繕費	52	35	4	78	20	7	5	76	33	35	1	2	3	1	59	22		
減価償却費	64	66	20	21	29	30	79	85	50	52	17	18	8	8	30	33		
その他支出	6	7	1	1	1	1	1	2	18	23	0	0	0	0	1	1		
賃貸事業損益	252	288	128	84	62	82	134	64	23	28	61	60	41	45	77	111	485*3	522*3
NOI	316	355	148	105	92	112	214	149	73	81	78	78	49	53	107	145	485*3	522*3
NOI利回り	4.1%	4.6%	5.6%	4.0%	6.0%	7.4%	8.0%	5.4%	3.8%	4.2%	9.6%	9.6%	9.1%	9.9%	4.4%	5.9%	4.9%*3	5.2%*3

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。
*2 秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券（発行済総口数282,000口）のうち53,850口（19.0%）を保有しています。
*3 優先出資証券の受取配当金に基づく数値を記載しています。

物件別収支状況（4）

（百万円）

物件名	パークアクシス四谷ステージ		パークアクシス明治神宮前		キャビンアリーナ赤坂		キャビンアリーナ南青山		ビュロー紀尾井町		六本木グリーンテラス		プレミアステージ芝公園II		ラング・タワー京橋		プレミアステージ三田慶大前	
物件外観																		
所在地	新宿区四谷		渋谷区神宮前		港区赤坂		港区南青山		千代田区平河町		港区六本木		港区芝		中央区京橋		港区芝	
取得価格	5,208		2,604		1,330		1,070		1,840		4,678		2,181		927		1,580	
延床面積	8,158m^2		1,913m^2		1,793m^2		1,399m^2		2,008m^2		8,332m^2		2,548m^2		1,714m^2		1,748m^2	
建築時期	2001/11		2002/3		2002/11		2003/2		2002/11		2002/10		2003/2		2003/2		2004/11	
決算期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期
賃貸事業収益	153	159	56	55	41	40	35	35	38	14	141	142	55	48	36	35	51	53
賃料・共益費	144	149	52	51	37	36	33	33	38	14	140	140	53	42	34	34	50	52
その他収益	9	10	3	3	4	3	2	1	－	－	0	1	1	6	1	1	1	1
賃貸事業費用	65	66	20	38	15	16	16	15	11	12	51	52	27	48	15	65	19	18
外注委託費	16	18	4	5	4	4	4	3	－	0	11	12	4	9	3	5	4	4
水道光熱費	1	0	1	1	0	0	0	0	－	0	2	1	0	0	0	0	0	0
公租公課	8	8	2	2	1	1	1	1	2	2	8	8	3	3	1	1	2	2
修繕費	6	8	3	20	1	2	1	0	0	0	4	4	7	23	4	52	2	3
減価償却費	27	25	6	6	6	6	8	7	7	7	25	25	10	10	4	4	9	6
その他支出	5	5	1	2	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1
賃貸事業損益	88	92	35	16	26	23	18	19	27	1	89	89	28	0	20	－30	31	35
NOI	116	118	42	23	33	30	26	27	35	8	114	114	38	10	25	－25	41	41
NOI利回り	5.6%	5.7%	3.5%	1.9%	5.8%	5.3%	6.2%	6.3%	4.4%	1.1%	5.9%	5.9%	4.4%	1.2%	6.8%	－6.9%	5.9%	6.0%

物件別収支状況（5）

（百万円）

物件名	プレミアロッソ	プレミアブラン代々木公園	プレミアステージ内神田	プレミアステージ市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ芝公園	MEW	芝浦アイランドエアタワー（23.0%）*1	ストーリア赤坂
物件外観									
所在地	渋谷区富ヶ谷	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	港区赤坂
取得価格	1,662	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590	3,930
延床面積	2,487m^2	3,086m^2	2,458m^2	1,779m^2	2,357m^2	2,129m^2	1,826m^2	81,760m^2	6,329m^2
建築時期	2004/11	2005/6	2005/8	2005/7	2004/11	2006/9	2005/8	2007/3	2002/12

決算期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期
賃貸事業収益	56	56	69	69	62	57	49	47	51	52	47	45	39	37	354	355	91	87
賃料・共益費	52	49	64	65	58	54	45	45	47	47	44	43	32	31	312	313	83	78
その他収益	3	6	4	4	3	3	4	1	4	4	3	1	6	5	41	41	8	9
賃貸事業費用	22	23	34	38	23	23	19	19	24	30	20	18	23	24	243	252	36	40
外注委託費	5	6	7	7	4	5	4	4	6	6	5	4	4	5	54	56	10	12
水道光熱費	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	9	7	1	1
公租公課	2	2	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	15	15	6	6
修繕費	1	3	3	6	2	1	1	1	2	8	2	1	3	2	22	27	4	6
減価償却費	10	8	18	18	11	11	10	10	11	11	8	8	13	12	90	91	12	12
その他支出	0	0	0	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0	1	50	54	0	1
賃貸事業損益	34	32	35	31	38	34	30	27	26	21	27	27	15	13	110	102	54	47
NOI	45	41	53	50	49	45	40	38	38	33	35	36	29	25	201	193	66	59
NOI利回り	6.3%	5.9%	5.6%	5.3%	6.9%	6.3%	6.6%	6.2%	4.7%	4.1%	5.0%	5.0%	4.5%	4.1%	7.4%	7.3%	3.6%	3.2%

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

物件別収支状況（6）

（百万円）

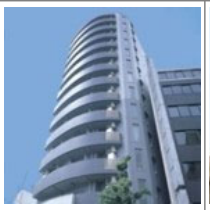
物件名	ルネ新宿御苑タワー	芝浦アイランドブルームタワー（16.0%）*1	クエストコート原宿	アーバンコート市ヶ谷	プレミアステージ麻布十番	プレミアステージ笹塚	ビーサイト大崎	プレミアガーデン本郷	プレミアグランデ馬込
物件外観									
所在地	新宿区新宿	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町	港区三田	渋谷区笹塚	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込
取得価格	6,500	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072	975	1,560
延床面積	11,203m^2	104,186m^2	5,408m^2	3,662m^2	1,354m^2	1,452m^2	1,462m^2	1,583m^2	2,446m^2
建築時期	2002/12	2008/9	2004/1	1993/1	2005/1	2005/1	2002/12	2002/3	2005/2

決算期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期
賃貸事業収益	187	183	288	291	145	145	60	63	37	39	32	33	29	22	34	35	42	43
賃料・共益費	164	162	264	266	135	137	55	57	33	35	31	30	29	19	33	33	39	39
その他収益	22	21	23	24	9	8	4	6	3	3	1	2	－	2	1	2	3	3
賃貸事業費用	105	112	174	172	56	53	26	30	17	18	11	11	9	43	8	9	16	22
外注委託費	34	38	40	41	15	14	8	9	3	4	2	2	－	5	2	3	4	5
水道光熱費	5	4	3	2	3	3	0	0	0	0	0	0	－	0	0	0	0	0
公租公課	11	11	13	13	6	6	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
修繕費	9	11	15	16	10	5	4	7	4	4	1	0	2	29	0	0	1	5
減価償却費	43	44	66	62	19	21	8	8	6	6	5	5	5	4	2	3	7	7
その他支出	1	1	35	37	1	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	1
賃貸事業損益	81	71	114	118	89	92	33	33	19	20	20	21	19	－21	25	25	26	21
NOI	125	116	180	180	108	113	42	42	26	26	26	27	24	－16	28	29	33	28
NOI利回り	4.2%	3.9%	8.3%	8.4%	5.1%	5.4%	6.3%	6.3%	3.6%	3.7%	4.9%	5.0%	6.0%	－4.1%	6.0%	6.1%	5.4%	4.5%

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

物件別収支状況（7）

（百万円）

物件名	プレミアノッツェ祐天寺		プレミアステージ湯島		プレミアステージ駒込		プレミアステージ大塚		プレミアステージ本所吾妻橋		プレミアステージ両国	
物件外観												
所在地	世田谷区下馬		文京区湯島		豊島区駒込		豊島区南大塚		墨田区吾妻橋		墨田区緑	
取得価格	1,525		1,803		1,830		1,310		2,640		1,496	
延床面積	1,904m^2		2,527m^2		2,400m^2		1,894m^2		3,852m^2		2,475m^2	
建築時期	2006/3		2006/3		2007/1		2006/8		2007/11		2008/3	
決算期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期	第36期	第37期
賃貸事業収益	41	41	52	52	54	55	43	43	81	82	46	47
賃料・共益費	40	38	50	49	51	51	41	42	75	75	44	44
その他収益	1	2	2	2	3	3	1	1	6	6	2	3
賃貸事業費用	20	21	29	30	45	30	36	20	140	87	25	23
外注委託費	3	5	6	6	6	6	4	4	10	9	4	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	2	2	1	1	4	4	2	2
修繕費	3	2	2	3	17	3	16	1	99	47	2	0
減価償却費	10	11	15	15	15	16	11	11	23	24	14	14
その他支出	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
賃貸事業損益	20	19	23	22	9	25	7	23	− 58	− 5	21	24
NOI	31	31	38	37	25	41	18	34	− 34	18	36	39
NOI利回り	4.8%	4.7%	5.3%	5.2%	3.6%	5.7%	3.3%	6.3%	− 3.1%	1.7%	6.1%	6.7%

期末算定価額(1)

エリア		物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] − [3] (百万円)
			第36期 (2020/10) [1] (百万円)	第37期 (2021/4) [2] (百万円)	前期比増減 *1 [2] − [1] (百万円)	第37期 (2021/4)	前期比増減		
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	7,540	7,640	+ 100	3.4%	−	5,896	+ 1,743
		ランディック第2新橋ビル	9,060	9,260	+ 200	3.6%	−	6,515	+ 2,744
		プレミア道玄坂ビル	3,100	3,100	−	3.5%	−	1,444	+ 1,655
		KN渋谷3	10,100	10,100	−	3.3%	−	4,887	+ 5,212
		高田馬場センタービル	7,160	7,160	−	3.9%	−	4,181	+ 2,978
		六番町ビル	10,500	10,500	−	3.8%	−	7,615	+ 2,884
		アーバンネット三田ビル	12,200	12,200	−	3.4%	− 0.1%	10,263	+ 1,936
		アーバンネット麻布ビル	5,100	4,940	− 160	3.9%	−	4,870	+ 69
		グランパーク	14,600	15,000	+ 400	3.5%	− 0.1%	11,242	+ 3,757
		大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	5,132	5,132	−	2.7%	−	4,699	+ 432
		品川シーズンテラス *3	N/A	19,200	N/A	3.3%	−	18,787	+ 412
	東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,440	3,450	+ 10	4.4%	− 0.1%	3,504	− 54
		上野THビル	3,400	3,400	−	4.1%	− 0.1%	4,423	− 1,023
		五反田NTビル	3,290	3,280	− 10	4.0%	− 0.1%	4,055	− 775
		上野トーセイビル	7,890	7,990	+ 100	4.0%	− 0.1%	5,157	+ 2,832
		アーバンネット池袋ビル	21,500	21,600	+ 100	4.0%	−	14,625	+ 6,974
		アーバンネット大森ビル	5,940	5,940	−	4.3%	−	4,567	+ 1,372
		スフィアタワー天王洲	16,700	17,800	+ 1,100	3.4%	− 0.1%	15,491	+ 2,308
		アーバンネット五反田NNビル	5,860	6,040	+ 180	4.0%	− 0.1%	5,306	+ 733
	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,350	4,380	+ 30	4.1%	−	3,034	+ 1,345
		かながわサイエンスパークR&D棟	6,230	6,060	− 170	5.4%	−	5,537	+ 522
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,252	3,234	− 18	6.2%	−	3,837	− 603
		アーバンネット静岡追手町ビル	1,692	1,688	− 4	6.6%	−	1,645	+ 42
		アーバンネット静岡ビル	1,168	1,164	− 4	6.6%	−	1,081	+ 82
		アーバンエース肥後橋ビル	5,550	5,720	+ 170	4.1%	− 0.1%	4,885	+ 834
小計			**174,754**	**195,978**	**+ 21,224**			**157,559**	**+ 38,419**

*1 本表は当期末保有物件(秋葉原UDXを除く。)について記載しています。なお、期末算定価額の「前期比増減」については新規物件取得による増加額を除外しています。
*2 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。
*3 品川シーズンテラスは2020年12月21日付けおよび2021年3月30日付けで取得しました。

期末算定価額(2)

エリア		物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] − [3] (百万円)
			第36期 (2020/10) [1] (百万円)	第37期 (2021/4) [2] (百万円)	前期比増減 *1 [2] − [1] (百万円)	第37期 (2021/4)	前期比増減		
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,550	5,720	+ 170	3.8%	− 0.1%	4,163	+ 1,556
		パークアクシス明治神宮前	2,100	2,140	+ 40	3.6%	− 0.1%	2,394	− 254
		キャビンアリーナ赤坂	1,350	1,400	+ 50	3.8%	− 0.1%	1,136	+ 263
		キャビンアリーナ南青山	1,140	1,160	+ 20	3.8%	− 0.1%	856	+ 303
		ビュロー紀尾井町	1,470	1,520	+ 50	3.5%	− 0.1%	1,592	− 72
		六本木グリーンテラス	5,110	5,260	+ 150	3.6%	− 0.1%	3,870	+ 1,389
		プレミアステージ芝公園II	1,900	1,910	+ 10	3.9%	− 0.1%	1,738	+ 171
		ラング・タワー京橋	1,190	1,210	+ 20	3.8%	− 0.1%	744	+ 465
		プレミアステージ三田慶大前	2,040	2,090	+ 50	3.8%	− 0.1%	1,379	+ 710
		プレミアロッソ	1,720	1,780	+ 60	3.9%	− 0.1%	1,428	+ 351
		プレミアブラン代々木公園	2,580	2,650	+ 70	3.8%	− 0.1%	1,893	+ 756
		プレミアステージ内神田	2,290	2,350	+ 60	3.8%	− 0.1%	1,441	+ 908
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,830	1,870	+ 40	3.9%	− 0.1%	1,224	+ 645
		Walk赤坂	1,570	1,610	+ 40	3.7%	− 0.1%	1,639	− 29
		プレミアステージ芝公園	1,720	1,760	+ 40	3.8%	− 0.1%	1,432	+ 327
		MEW	1,360	1,310	− 50	4.0%	− 0.1%	1,278	+ 31
		芝浦アイランド エアタワー	7,750	7,840	+ 90	3.5%	− 0.1%	5,338	+ 2,501
		ストーリア赤坂	3,850	3,890	+ 40	3.5%	− 0.1%	3,729	+ 160
		ルネ新宿御苑タワー	5,600	5,740	+ 140	3.9%	− 0.1%	5,978	− 238
		芝浦アイランド ブルームタワー	6,750	6,860	+ 110	3.5%	− 0.1%	4,303	+ 2,556
		クエストコート原宿	5,430	5,820	+ 390	3.8%	− 0.1%	4,250	+ 1,569
		アーバンコート市ヶ谷	2,070	2,120	+ 50	4.1%	− 0.1%	1,351	+ 768
		プレミアステージ麻布十番	1,520	1,560	+ 40	3.7%	− 0.1%	1,442	+ 117
		プレミアステージ笹塚	1,170	1,200	+ 30	3.9%	− 0.1%	1,083	+ 116

*1 本表は当期末保有物件(秋葉原UDXを除く。)について記載しています。なお、期末算定価額の「前期比増減」については新規物件取得による増加額を除外しています。
*2 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法で評価しているレジデンス4物件(ビューロー紀尾井町、ビーサイト大崎、芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワー)については割引率を記載しています。

期末算定価額(3)

エリア		物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] − [3] (百万円)
			第36期 (2020/10) [1] (百万円)	第37期 (2021/4) [2] (百万円)	前期比増減 *1 [2] − [1] (百万円)	第37期 (2021/4)	前期比増減		
レジデンス	東京23区 (都心5区を除く)	ビーサイト大崎	1,030	1,060	+ 30	3.8%	− 0.1%	822	+ 237
		プレミアガーデン本郷	1,110	1,140	+ 30	3.6%	− 0.1%	944	+ 195
		プレミアグランデ馬込	1,290	1,210	− 80	4.2%	− 0.1%	1,258	− 48
		プレミアノッツェ祐天寺	1,550	1,550	−	4.0%	− 0.1%	1,320	+ 229
		プレミアステージ湯島	1,900	1,950	+ 50	3.9%	− 0.1%	1,433	+ 516
		プレミアステージ駒込	2,060	2,100	+ 40	3.9%	− 0.1%	1,444	+ 655
		プレミアステージ大塚	1,460	1,500	+ 40	4.2%	− 0.1%	1,088	+ 411
		プレミアステージ本所吾妻橋	3,040	3,100	+ 60	3.9%	− 0.1%	2,214	+ 885
		プレミアステージ両国	1,680	1,720	+ 40	4.0%	− 0.1%	1,176	+ 543
	小計		**84,180**	**86,100**	**+ 1,920**			**67,396**	**+ 18,703**
合計			**258,934**	**282,078**	**+ 23,144**			**224,955**	**+ 57,123**

*1 本表は当期末保有物件(秋葉原UDXを除く。)について記載しています。なお、期末算定価額の「前期比増減」については新規物件取得による増加額を除外しています。

*2 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法で評価しているレジデンス4物件(ビューロー紀尾井町、ビーサイト大崎、芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワー)については割引率を記載しています。

月次稼働率(1)

(%)

エリア		物件名	総賃貸可能面積 (m^2)*1	総賃貸面積 (m^2)*1	第36期(2020/10)							第37期(2021/4)						
					5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	5,567	5,567	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		ランディック第2新橋ビル	6,948	6,120	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	88.1	88.1	**96.0**
		プレミア道玄坂ビル	1,926	1,926	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		KN渋谷3	5,743	5,140	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	77.8	77.8	77.8	89.5	89.5	89.5	**83.6**
		高田馬場センタービル	6,313	6,313	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		六番町ビル	6,872	6,872	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		アーバンネット三田ビル	10,081	10,081	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		アーバンネット麻布ビル	4,801	4,801	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		グランパーク	10,613	10,438	99.3	99.0	99.0	98.6	98.6	98.6	**98.8**	98.5	98.5	98.4	98.3	98.5	98.3	**98.4**
		アーバンネット麹町ビル *2	–	–	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	–	–	–	–	–	**100.0**
		大手町フィナンシャルシティグランキューブ	1,497	1,497	–	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0	**99.9**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		品川シーズンテラス *3	9,589	9,347	–	–	–	–	–	–	**–**	–	100.0	99.9	97.5	97.5	97.5	**98.5**
	東京23区(都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,857	3,857	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		上野THビル	4,376	4,376	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		五反田NTビル	3,020	2,832	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	93.8	93.8	**97.9**
		上野トーセイビル	5,432	3,712	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	68.3	**94.7**
		アーバンネット池袋ビル	17,036	17,036	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		アーバンネット大森ビル	8,524	8,524	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		スフィアタワー天王洲	17,909	17,663	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6	**99.6**	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6	98.6	**99.4**
		アーバンネット五反田NNビル	6,852	1,669	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	24.4	**87.4**
	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		かながわサイエンスパークR&D棟	15,055	13,353	87.0	87.0	87.9	87.9	87.9	88.0	**87.6**	88.0	87.1	86.9	86.9	89.0	88.7	**87.8**
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	10,705	9,557	97.7	89.7	88.6	88.6	88.6	88.6	**90.3**	89.3	89.3	88.1	88.1	88.1	89.3	**88.7**
		アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,927	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		アーバンネット静岡ビル	2,922	2,849	93.7	93.7	93.7	100.0	100.0	100.0	**96.8**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	**99.6**
		アーバンエース肥後橋ビル	8,367	8,367	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
小計			**182,934**	**170,825**	**98.6**	**98.1**	**98.1**	**98.2**	**98.2**	**98.2**	**98.2**	**97.5**	**97.4**	**97.3**	**97.6**	**97.3**	**93.4**	**96.8**

*1 第37期末(2021年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。
*2 アーバンネット麹町ビルは、2020年12月21日付けで売却しました。
*3 品川シーズンテラスは2020年12月21日付けおよび2021年3月30日付けで取得しました。

月次稼働率(2)

(%)

エリア		物件名	総賃貸可能面積(m^2)*1	総賃貸面積(m^2)*1	第36期(2020/10)							第37期(2021/4)						
					5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,625	95.7	94.2	93.1	92.6	93.6	94.7	**94.0**	93.0	93.5	95.9	98.6	99.5	98.4	**96.5**
		パークアクシス明治神宮前	1,706	1,600	93.2	96.9	100.0	100.0	90.7	88.8	**94.9**	93.6	94.0	90.9	90.9	87.8	93.8	**91.8**
		キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,234	93.7	93.7	93.7	93.7	96.8	94.2	**94.3**	94.2	94.3	91.7	88.6	91.7	89.6	**91.7**
		キャビンアリーナ南青山	1,187	1,099	93.1	95.7	95.7	90.5	84.8	90.0	**91.7**	92.2	92.2	96.9	100.0	92.6	92.6	**94.4**
		ビュロー紀尾井町 *2	–	–	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	10.6	6.8	–	–	**54.3**
		六本木グリーンテラス	5,748	5,748	100.0	100.0	100.0	97.9	97.9	100.0	**99.3**	97.9	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	**99.3**
		プレミアステージ芝公園II	2,312	2,211	95.4	93.1	89.9	87.8	87.8	89.2	**90.5**	60.5	61.8	63.9	70.6	99.0	95.6	**75.2**
		ラング・タワー京橋	1,190	1,128	94.8	94.8	91.3	91.1	89.6	89.6	**91.9**	87.9	91.2	91.2	94.6	98.1	94.8	**93.0**
		プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,547	93.1	89.9	90.2	90.2	96.8	96.6	**92.8**	93.4	95.3	96.8	98.4	98.4	96.8	**96.5**
		プレミアロッソ	1,878	1,845	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	100.0	**98.5**	96.5	91.8	85.2	87.0	97.1	98.2	**92.6**
		プレミアブラン代々木公園	2,336	2,184	96.8	93.6	97.0	97.3	95.5	98.7	**96.5**	96.0	96.9	98.7	98.7	91.7	93.5	**95.9**
		プレミアステージ内神田	2,036	1,967	100.0	100.0	98.0	94.8	93.2	93.2	**96.5**	90.7	91.5	93.5	96.9	98.2	96.6	**94.6**
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,655	96.8	95.3	95.3	95.3	98.4	98.4	**96.6**	96.3	96.2	92.7	94.7	98.2	100.0	**96.3**
		Walk赤坂	1,736	1,736	95.4	95.4	100.0	97.2	88.6	91.2	**94.6**	91.2	91.2	100.0	97.2	97.2	100.0	**96.1**
		プレミアステージ芝公園	1,759	1,677	97.7	100.0	97.7	97.7	97.7	93.2	**97.3**	93.2	97.9	97.9	97.9	100.0	95.3	**97.0**
		MEW	1,551	1,459	100.0	94.0	94.0	100.0	96.5	96.5	**96.8**	96.5	96.5	91.6	95.1	94.0	94.0	**94.6**
		芝浦アイランド エアタワー	13,060	12,534	95.7	95.6	95.2	94.6	94.8	94.5	**95.1**	95.0	94.9	95.8	96.7	97.0	96.0	**95.9**
		ストーリア赤坂	3,988	3,500	90.9	94.8	91.0	85.6	84.1	82.4	**88.1**	89.6	91.8	91.8	95.3	91.3	87.8	**91.2**
		ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,056	94.8	94.0	92.3	92.3	93.5	93.0	**93.3**	91.1	91.9	91.0	96.8	95.6	92.4	**93.2**
		芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,980	97.3	96.5	96.5	96.2	97.2	97.3	**96.8**	97.4	96.2	97.1	97.6	98.0	97.8	**97.4**
		クエストコート原宿	4,612	4,403	94.3	92.4	94.2	94.2	92.6	94.6	**93.7**	94.6	95.1	95.1	95.1	95.1	95.5	**95.1**
		アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,609	100.0	97.4	89.5	87.0	81.7	86.8	**90.4**	92.1	94.8	93.7	93.7	93.7	100.0	**94.7**
		プレミアステージ麻布十番	1,177	1,013	91.7	86.1	83.3	88.9	88.9	88.9	**88.0**	97.2	94.4	91.7	91.7	94.4	86.1	**92.6**
		プレミアステージ笹塚	1,167	1,144	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	96.3	**98.8**	100.0	100.0	100.0	98.1	98.1	98.1	**99.0**

*1 第37期末(2021年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。
*2 2021年5月7日に引渡しが完了しましたビュロー紀尾井町は、2021年3月31日付で譲渡契約を締結したため、2021年3月末及び4月末時点の稼働率算出対象から除外しています。

月次稼働率(3)

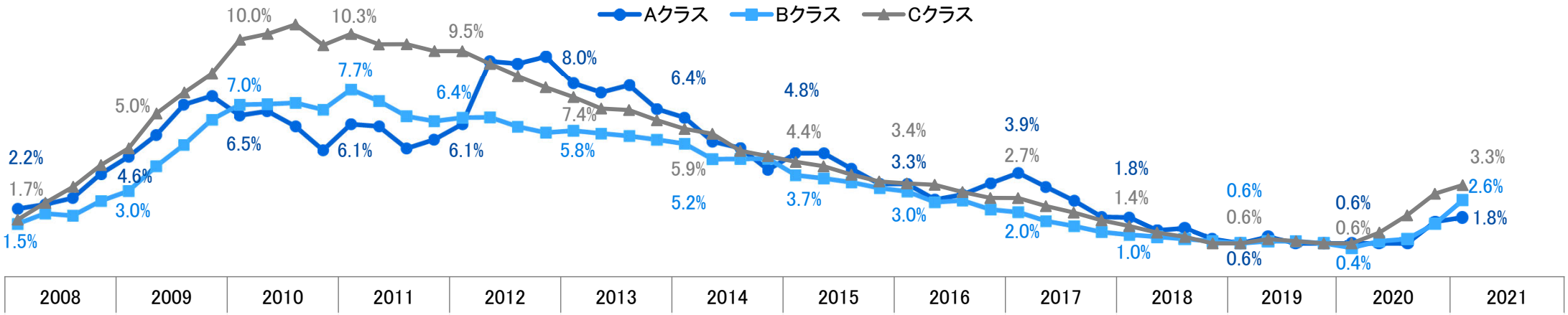
(%)

エリア		物件名	総賃貸可能面積(m^2)*1	総賃貸面積(m^2)*1	第36期(2020/10)							第37期(2021/4)						
					5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
レジデンス	東京23区(都心5区を除く)	ビーサイト大崎	1,318	1,050	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	37.5	37.5	78.1	79.7	**72.1**
		プレミアガーデン本郷	1,573	1,573	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		プレミアグランデ馬込	2,378	2,378	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	93.9	**96.5**	93.9	97.4	97.4	97.4	97.0	100.0	**97.2**
		プレミアノッツェ祐天寺	1,734	1,734	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	97.0	97.0	96.6	96.6	100.0	**97.8**
		プレミアステージ湯島	2,065	2,005	97.8	97.8	94.9	92.2	96.7	98.9	**96.4**	95.3	95.3	94.2	96.0	92.6	97.1	**95.1**
		プレミアステージ駒込	2,249	2,130	94.7	93.4	95.0	96.3	94.2	95.2	**94.8**	98.4	97.1	94.4	93.4	96.0	94.7	**95.7**
		プレミアステージ大塚	1,644	1,644	95.4	96.8	95.4	93.7	94.0	93.8	**94.8**	95.3	97.0	97.0	98.5	100.0	100.0	**97.9**
		プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,340	95.1	93.2	91.4	93.8	93.9	92.7	**93.3**	92.6	90.9	91.0	97.0	97.6	96.4	**94.2**
		プレミアステージ両国	2,215	2,116	98.9	94.3	91.9	93.1	90.8	92.1	**93.5**	94.4	92.1	96.7	98.8	96.5	95.5	**95.7**
	小計		**99,879**	**95,941**	**96.5**	**95.8**	**95.0**	**94.4**	**94.1**	**94.5**	**95.0**	**94.1**	**94.2**	**92.3**	**93.7**	**96.4**	**96.1**	**94.4**
合計			**282,814**	**266,767**	**97.8**	**97.2**	**97.0**	**96.8**	**96.7**	**96.8**	**97.1**	**96.2**	**96.3**	**95.5**	**96.2**	**97.0**	**94.3**	**95.9**

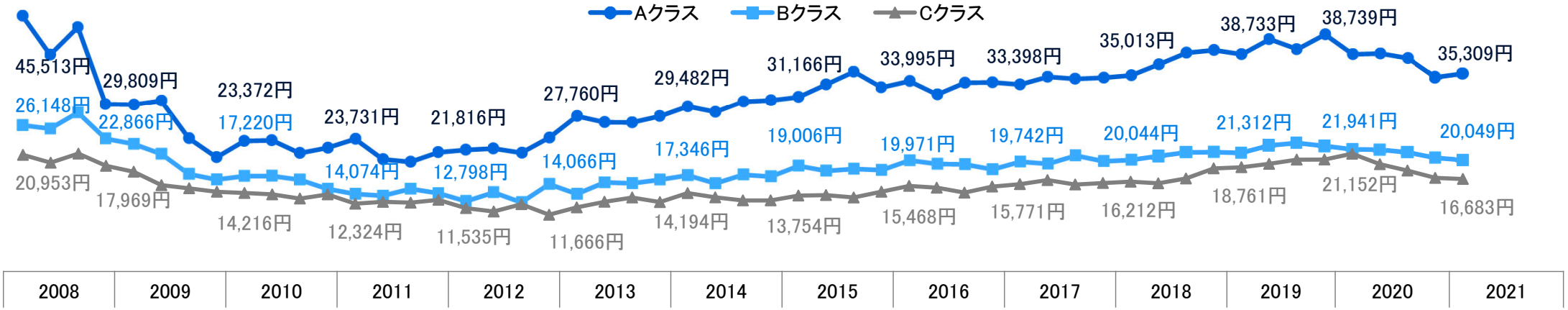
*1 第37期末(2021年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

オフィス市場動向（東京）

≪市場空室率 *1≫



≪市場賃料/月・坪 *1≫

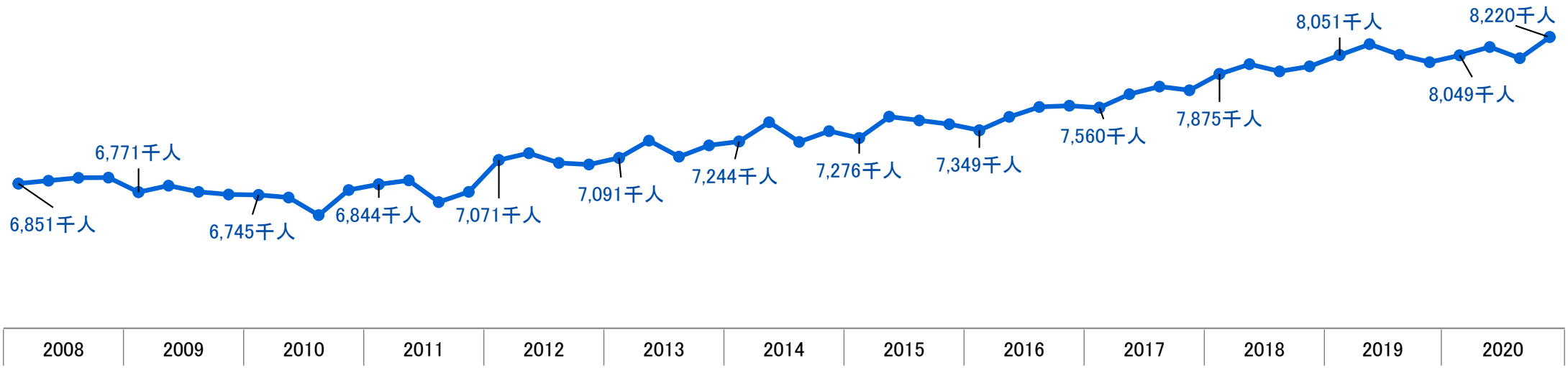


*1　三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」を基にUDAMにて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

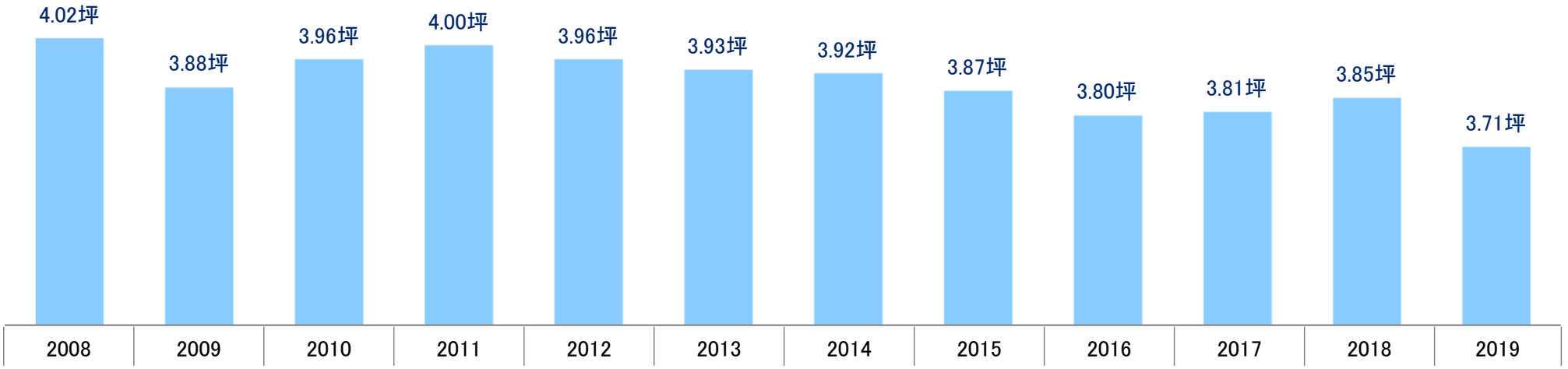
	所在エリア	延床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	都心5区主要オフィス街及び周辺区オフィスビル集積地 （五反田・大崎／北品川・東品川／湯島・本郷・後楽／目黒区）	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
Bクラス		制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス		制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

オフィスビル需要動向

≪東京都の就業者数 *1≫

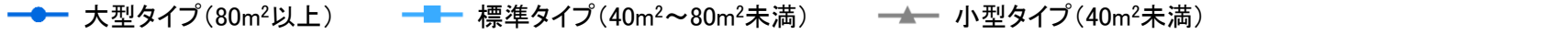


≪1人当たりオフィス面積（東京23区）*2≫

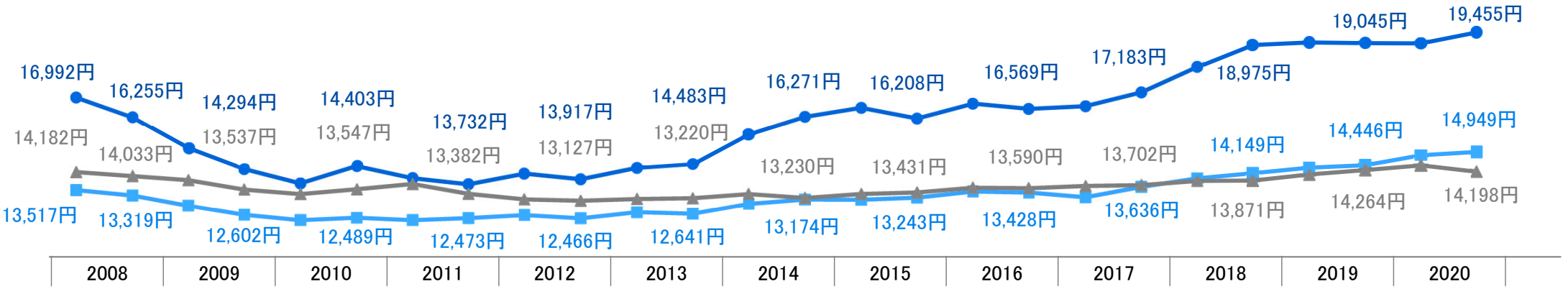


*1　東京都総務局統計部「東京の労働力」をもとにUDAMにて作成。
*2　ザイマックス不動産総合研究所「1人あたりオフィス面積調査」をもとにUDAMにて作成。

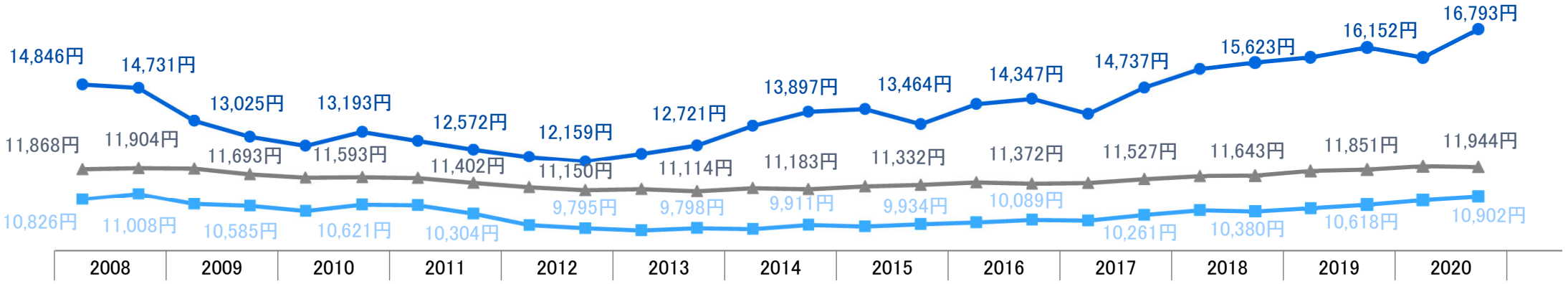
レジデンス市場動向（東京）



≪都心5区の坪単価 *1≫



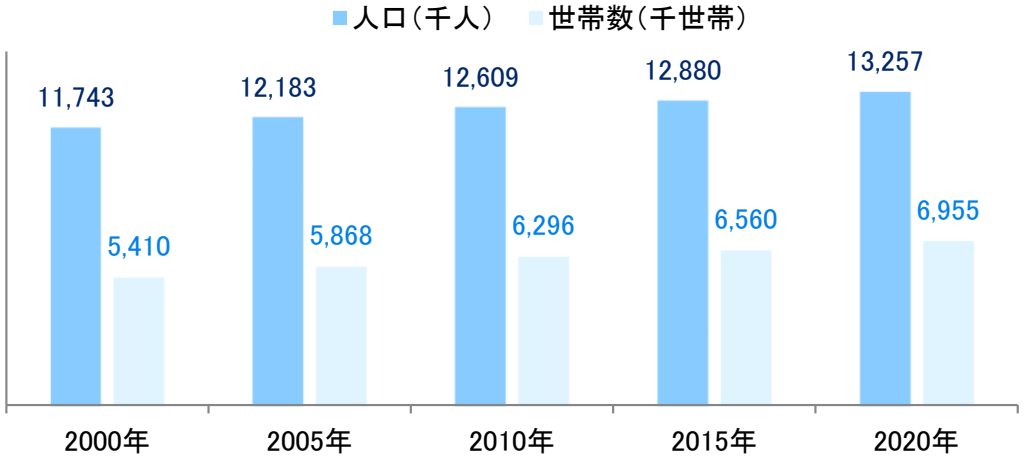
≪東京23区の坪単価 *1≫



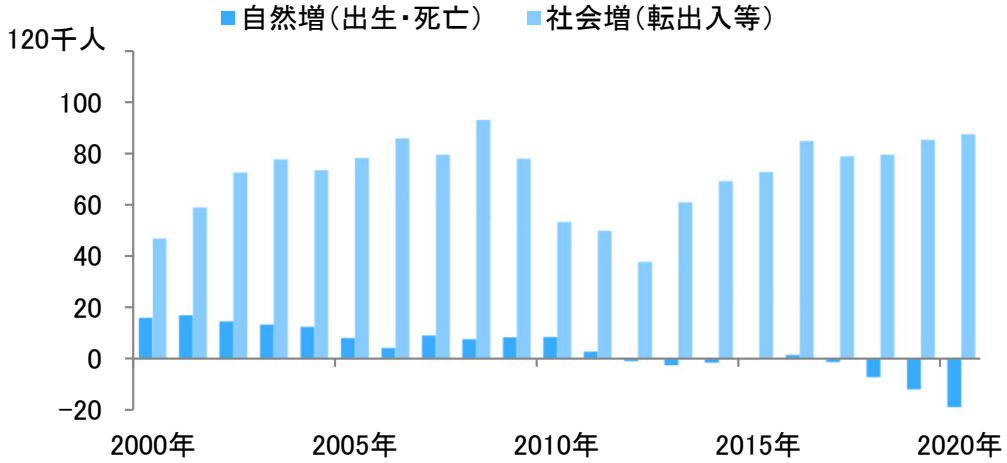
*1　一般財団法人　日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとにUDAMにて作成。

レジデンス マクロ環境（東京）

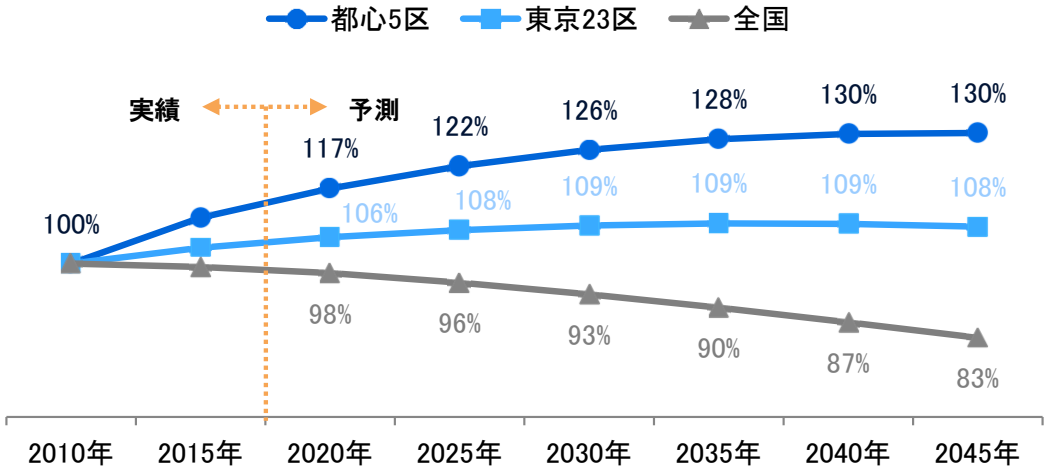
≪人口及び世帯数の推移（東京都）*1≫



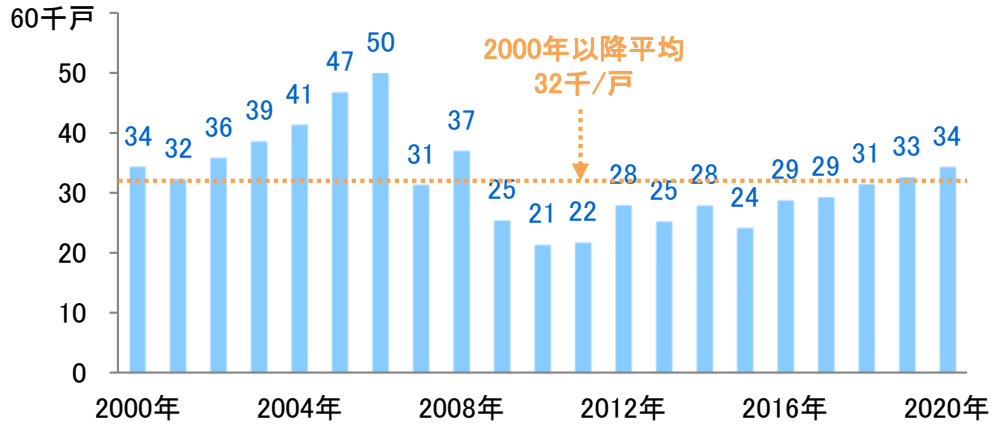
≪人口増減（東京都）*1≫



≪人口の予測 *2≫



≪賃貸マンション着工戸数（東京都）*3≫



*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにUDAMにて作成。
*2 総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」をもとにUDAMにて作成。2010年の人口を100%として表しています。
*3 国土交通省「住宅着工統計」（鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造）をもとにUDAMにて作成。千戸未満四捨五入で表しています。

第37期 有利子負債一覧

借入先	借入残高（百万円）	金利 *1*2	年限（年）	返済期限	
長期借入金	**112,100**				
三井住友銀行ほか	5,000	0.24%	4.0	2021年 5月	第38期
みずほ銀行	2,400	0.91%	7.0	2021年 9月	
三井住友信託銀行	1,050	0.87%	7.0	2022年 3月	第39期
三井住友信託銀行ほか	3,900	0.91%	7.0	2022年 4月	
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87%	7.0	2022年 7月	第40期
三菱UFJ銀行ほか	8,000	0.80%	7.0	2022年 8月	
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7.0	2022年11月	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73%	7.0	2022年11月	
あおぞら銀行	1,100	0.40%	5.0	2023年 3月	
みずほ銀行	2,700	0.43%	6.0	2023年 5月	第42期
福岡銀行ほか（シ・ローン）	5,000	0.29%	6.0	2023年 8月	
あおぞら銀行	750	0.50%	5.5	2024年 2月	第43期
三井住友信託銀行	1,500	0.23%	5.0	2024年 3月	
三井住友信託銀行	1,000	0.20%	4.7	2024年 3月	
NTTファイナンス	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第44期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8.0	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8.0	2024年 8月	
三井住友信託銀行	3,000	0.30%	4.0	2024年11月	第45期
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行	1,500	0.28%	4.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	第46期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	第47期
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年 9月	第48期
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年10月	
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年10月	
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	第49期
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第50期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
NTTファイナンス	1,200	0.45%	8.5	2028年 3月	第51期
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年 3月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	第52期
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	7.9	2028年11月	第53期
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	
NTTファイナンス	2,500	0.61%	8.5	2029年 8月	第54期
みずほ銀行	1,300	0.56%	8.5	2029年 9月	
みずほ銀行	3,000	0.50%	8.9	2029年11月	第55期
NTTファイナンス	2,000	0.52%	8.9	2029年11月	
NTTファイナンス	700	0.61%	9.0	2030年 3月	

借入先	借入残高（百万円）	金利 *1*2	年限（年）	返済期限	
短期借入金	**3,200**				
みずほ銀行	2,000	0.24%	1.0	2021年 7月	第38期
三井住友信託銀行ほか	1,200	0.24%	1.0	2022年 3月	第39期
借入金 合計	**115,300**				

投資法人債	発行額（百万円）	金利	年限（年）	償還期限	
第7回無担保投資法人債	2,000	0.25%	5.0	2023年 7月	第42期
第8回無担保投資法人債	4,000	0.58%	10.0	2028年 7月	第52期
第9回無担保投資法人債	2,000	0.06%	3.0	2024年 4月	第43期
第10回無担保投資法人債	3,200	0.50%	10.0	2031年 4月	第57期
投資法人債 合計	**11,200**				
有利子負債 合計	**126,500**				

借入先別一覧

順位	借入先	借入残高（百万円） 長期借入金	短期借入金	計	比率
1	三井住友信託銀行	28,090	700	28,790	25.0%
2	みずほ銀行	20,990	2,500	23,490	20.4%
3	三井住友銀行	13,850	－	13,850	12.0%
4	NTTファイナンス	13,400	－	13,400	11.6%
5	三菱UFJ銀行	10,770	－	10,770	9.3%
6	りそな銀行	6,450	－	6,450	5.6%
7	あおぞら銀行	5,550	－	5,550	4.8%
8	日本政策投資銀行	5,000	－	5,000	4.3%
9	農林中央金庫	2,500	－	2,500	2.2%
10	福岡銀行	2,000	－	2,000	1.7%
11	三井住友海上火災保険	1,000	－	1,000	0.9%
12	七十七銀行	1,000	－	1,000	0.9%
13	野村信託銀行	1,000	－	1,000	0.9%
14	東日本銀行	500	－	500	0.4%
	計	**112,100**	**3,200**	**115,300**	**100.0%**

*1　変動金利建の借入については、第37期末（2021年4月末）現在の適用利率を記載しています。 *2 金利スワップ付きの変動金利建借入金については、当該スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

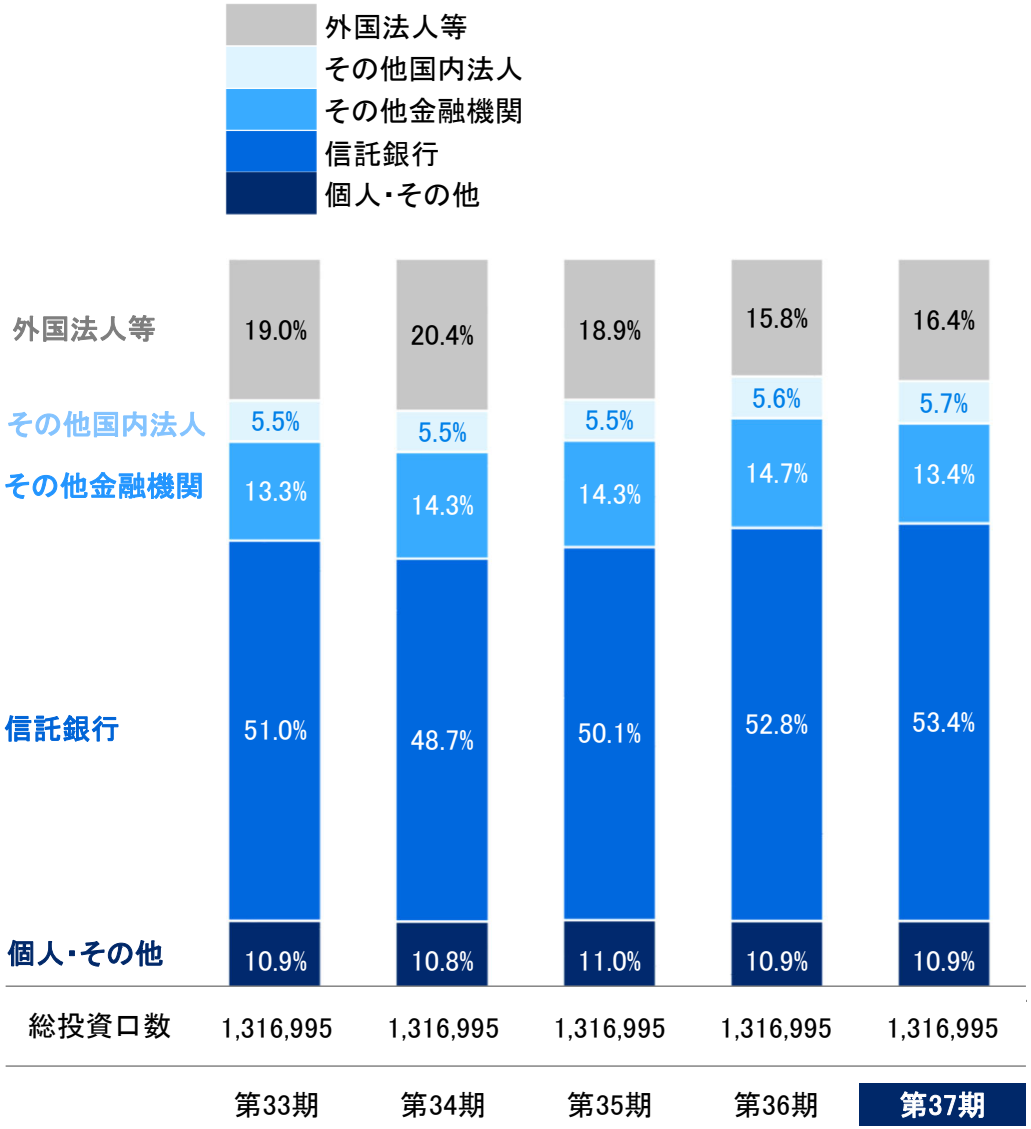
財務指標

項　　目		第33期 (2019/4)	第34期 (2019/10)	第35期 (2020/4)	第36期 (2020/10)	第37期 (2021/4)
総資産経常利益率(年換算)		3.5%	3.0%	3.1%	3.1%	4.2%
自己資本利益率(年換算)		6.9%	5.8%	6.1%	6.1%	8.5%
自己資本比率		50.8%	50.7%	50.9%	50.1%	47.6%
LTV(総資産ベース)	*1	44.8%	44.8%	44.6%	45.3%	47.7%
LTV(時価ベース)	*2	41.1%	40.0%	39.1%	39.6%	41.9%
DSCR(倍)	*3	12.9	13.7	14.5	14.1	13.1
NOI(百万円)	*4	5,867	6,093	6,199	6,134	6,035
FFO(百万円)	*5	4,800	5,095	5,214	5,114	4,891
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	*6	5.1% (5.2%/4.9%)	5.4% (5.4%/5.3%)	5.5% (5.4%/5.5%)	5.3% (5.4%/5.2%)	4.9% (5.0%/4.8%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	*7	3.9% (4.2%/3.3%)	4.1% (4.3%/3.6%)	4.2% (4.3%/3.9%)	4.1% (4.3%/3.5%)	3.7% (3.9%/3.2%)
インプライド・キャップレート	*8	4.1%	3.9%	5.1%	4.8%	3.6%
1口当たりNAV(円)	*9	125,464	131,297	134,869	136,126	139,360
期末投資口価格(円)		137,900	162,100	108,200	114,700	162,200
NAV倍率		1.10	1.23	0.80	0.84	1.16
1口当たり純資産額 [BPS](円)		94,937	94,753	94,833	94,884	95,985
1口当たりFFO(円)	*10	3,645	3,869	3,959	3,884	3,714
期末時価総額(百万円)		181,613	213,484	142,498	151,059	213,616

*1　LTV(総資産ベース)＝各期末の有利子負債総額÷総資産
*2　LTV(時価ベース)＝各期末の有利子負債総額÷(保有信託受益権に係る期末算定価額+優先出資証券に係る期末帳簿価額)
*3　DSCR(デッド・サービス・カバレッジ・レシオ)＝(当期純利益―物件売却益+減価償却費＋支払利息)÷支払利息
*4　NOI＝不動産賃貸事業利益＋減価償却費(賃貸事業費用部分)＋優先出資証券受取配当金
*5　FFO＝当期純利益＋減価償却費(賃貸事業費用部分)－ 物件売却益
6　NOI利回り＝年換算NOI÷投資価額**
　＊ 各期のNOI×2　** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
7　償却後利回り＝年換算不動産賃貸事業損益÷投資価額**
　＊ 各期の(不動産賃貸事業利益＋優先出資証券受取配当金)×2
　** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
8　インプライド・キャップレート＝年換算NOI÷(投資口時価総額＋有利子負債残高＋預り敷金保証金残高－現預金残高**)
　＊ 各期のNOI×2　** いずれも各期末残高
*9　1口当たりNAV＝各期末の(純資産額＋保有不動産信託受益権に係る含み損益)÷発行済投資口数
*10　1口当たりFFO＝FFO÷期中平均投資口数

投資主の状況

≪投資主属性別の投資口分布状況 *1≫



≪上位投資主一覧≫

（2021年4月30日現在）

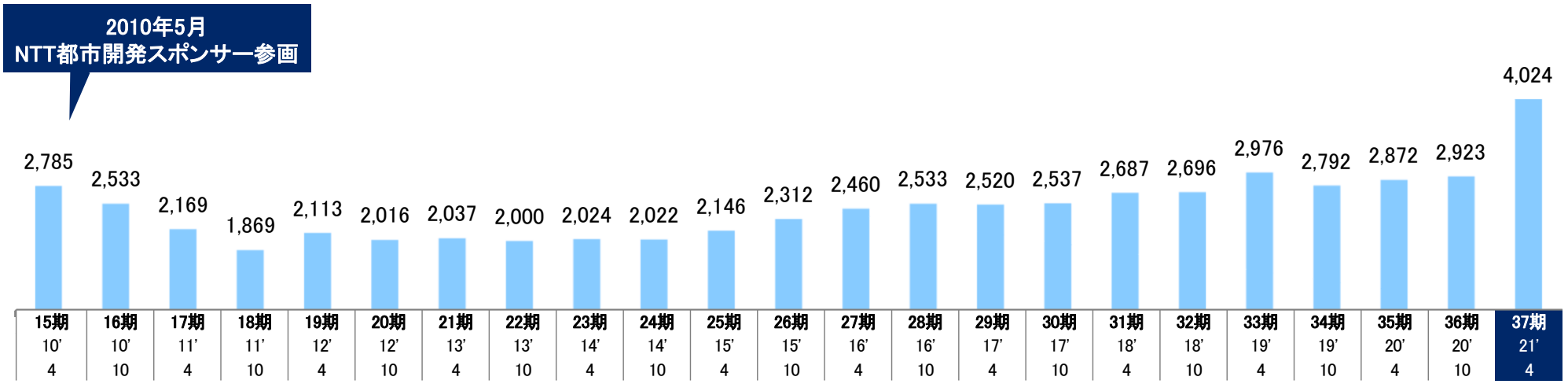
順位	投資主名	保有口数（口）	比率 *1	前期比増減（口）
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	346,131	26.2%	− 6,138
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	246,905	18.7%	+ 2,635
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	54,745	4.1%	− 8,462
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	−
5	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	39,544	3.0%	+ 10,046
6	NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A.	36,700	2.7%	− 2,850
7	SMBC日興証券株式会社	25,133	1.9%	+ 4,777
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT − TREATY 505234	22,018	1.6%	+ 1,705
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,605	1.1%	− 960
10	日本証券金融株式会社	11,252	0.8%	+ 1
合計		**840,533**	**63.8%**	

*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。

投資口価格／分配金

≪投資口価格の推移 *1≫

≪1口当たり分配金の推移 *1≫



*1　2015年11月1日を効力発生日とする投資口分割（5分割）を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である2015年10月27日以前の数値を修正しています。
*2　第26期以前に係る「1口当たり分配金」については、投資口分割換算後の数値を記載しています。

NTT都市開発リート投資法人の特徴（1）

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

NTT都市開発

〈2010年5月にスポンサー参画〉

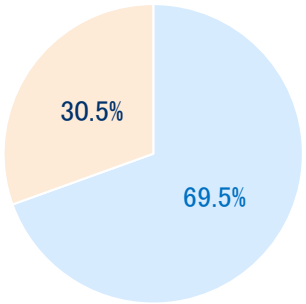
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

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**

オフィス：　収益性
景気回復時に強みを発揮

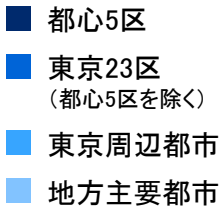
レジデンス：安定性
景気後退時にも底堅い需要

（2021年4月30日）

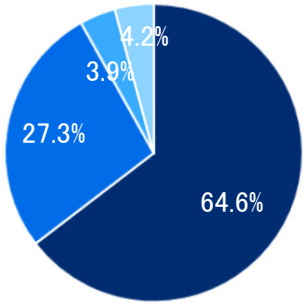


- 賃料相場における変動の相関性が低い組合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

3. **東京経済圏**を中心としたポートフォリオ運用



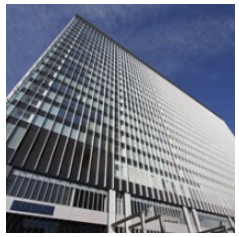
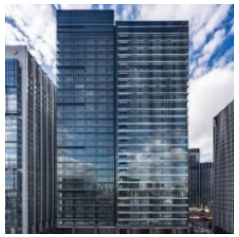
（2021年4月30日）



- 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）

NTT都市開発リート投資法人の特徴（2）

≪ポートフォリオ（第37期末）≫

運用資産数	59		
資産規模	2,618億円		
平均築年数	22.6年		
NOI利回り	4.9%		
償却後利回り	3.7%		
期末稼働率	94.3%		
主要物件			
	秋葉原UDX （東京都千代田区）	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）	品川シーズンテラス （東京都港区）

≪財務状況（第37期末）≫

発行体格付	JCR（日本格付研究所）	AA-（安定的）
LTV(総資産ベース)	47.7%	
LTV(時価ベース)	41.9%	
有利子負債総額	1,265億円	
圧縮積立金残高	762百万円/一口当り578円	

≪資産運用会社の概要（第37期末）≫

商号	NTT都市開発投資顧問株式会社 （金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第2870号）	
設立日	2015年1月16日	
資本金	1億円	
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	100.0%

本資料で使用する用語

用語等	定義
● 投資エリア	都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区 東京23区（都心5区を除く）：都心5区を除いた東京特別区 東京周辺都市：東京23区を除いた東京都、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）及び千葉県（千葉市等） 地方主要都市　：札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市、福岡市等
● 秋葉原UDX	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の裏付資産である東京都千代田区所在のオフィスビル ＊　NUDは発行済み優先出資証券（全282,000口）のうち、53,580口（持分19.0%）を保有しており、本資料において特に記載のない限り本優先出資証券を「秋葉原UDX」と記載し、地域及び用途は「都心5区」及び「オフィス」に分類
● 取得価格・譲渡価格	当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を勘案しない税抜売買価格
● CF稼働率	各月におけるキャッシュ・フロー発生面積＊÷総賃貸可能面積 ＊　賃貸面積のうち、フリーレント等により賃貸借契約書等に記載された賃料・共益費が収受できていない部分を除いた面積（=当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積）
● NOI	不動産賃貸事業利益＊＋減価償却費（賃貸事業費用部分） ＊　ポートフォリオに係るNOIには優先出資証券の受取配当金を加算
● FFO	当期純利益＋減価償却費（賃貸事業費用部分）― 不動産売却益
● NOI利回り（個別物件）	年換算NOI＊÷投資価額＊＊ ＊　各期の保有資産に係るNOI×2（但し、期中売買物件については当期実績×365÷期中保有日数） ＊＊　各期末の保有資産に係る帳簿価額（但し、売却物件については売却時の帳簿価額を採用）
● NOI利回り（ポートフォリオ）	年換算NOI＊÷投資価額＊＊ ＊　各期のNOI×2 ＊＊　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
● 償却後利回り（ポートフォリオ）	年換算不動産賃貸事業損益＊÷投資価額＊＊ ＊　各期の（不動産賃貸事業利益+優先出資証券受取配当金）×2 ＊＊　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
● 鑑定NOI利回り（個別物件）	鑑定NOI＊÷取得価格又は譲渡価格 ＊　物件取得時又は譲渡時の不動産鑑定評価書による直接還元法の運営純収益
● LTV（総資産ベース）	各期末の有利子負債総額÷総資産
● LTV（時価ベース）	各期末の有利子負債総額÷（保有信託受益権に係る期末算定価額+優先出資証券に係る期末帳簿価額）

注意事項

- 原則として金額及び数値については単位未満を切り捨てて表示し、パーセント表示については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するNTT都市開発リート投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるNTT都市開発リート投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるNTT都市開発リート投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、NTT都市開発リート投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）への投資等の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券の取引価格は、経済環境、金融商品市場における相場を始めとした様々な要因により変動することなどから、投資主が損失を被る可能性があります。また、将来予想に関する記述は、将来におけるNTT都市開発リート投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なる可能性があります。本投資証券への投資等を行う際には、NTT都市開発リート投資法人が作成する目論見書その他の書面の内容を十分にお読みいただき、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- NTT都市開発リート投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、NTT都市開発リート投資法人　有価証券報告書（最新版）「第一部　ファンド情報／第1　ファンドの状況／3　投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったNTT都市開発リート投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてNTT都市開発リート投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、NTT都市開発リート投資法人が著作権を有します。NTT都市開発リート投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているNTT都市開発リート投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、NTT都市開発リート投資法人に帰属するものであり、これをNTT都市開発リート投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉
NTT都市開発リート投資法人

〈資産運用会社〉
NTT都市開発投資顧問株式会社
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第2870号 ／一般社団法人　投資信託協会会員