



NTT都市開発リート投資法人（証券コード：8956）

# 第41期 決算説明資料

（2023年4月期）

---



NTT都市開発投資顧問

## 第41期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ 返済スケジュール	P.19
■ 外部成長の状況(物件入替)	P.03	■ 有利子負債/格付の状況	P.20
■ 2020年以降の物件入替の実績と効果	P.04	■ 含み損益の推移	P.21
■ 今後の物件入替の方向性	P.05	■ 期末算定価額の分析	P.22
■ 資産規模の推移	P.06	■ 分配金増減分析: 第41期(2023年4月期)	P.23
■ ポートフォリオの状況	P.07	■ 分配金増減分析: 第42期(2023年10月期)・第43期(2024年4月期)	P.24
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.08	■ 第42期・第43期 業績予想の前提(稼働率)	P.25
■ オフィス賃料改定動向(入替時)	P.09	■ 業績推移	P.26
■ オフィス賃料改定動向(更新時)	P.10	■ 環境への取り組み	P.27
■ オフィス賃料分析(首都圏)	P.11	■ 社会への取り組み	P.28
■ オフィス契約更新スケジュール(首都圏)	P.12	■ ガバナンスへの取り組み	P.29
■ オフィステナントの状況	P.13	■ <参考>NTTグループの不動産事業(街づくり)運営体制	P.30
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.14	■ <参考>NTT都市開発との連携強化による外部成長機会の増大	P.31
■ レジデンス賃料改定動向(入替時)	P.15	■ <参考>NTT都市開発におけるリート運営体制の強化	P.32
■ レジデンス賃料改定動向(更新時)	P.16	■ <参考>NTT都市開発の事業動向	P.33
■ 工事の状況	P.17	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(都心5区)	P.34
■ 財務状況	P.18	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(全国)	P.35

- スポンサー・サポートを活用し「六番町ビル」と「アーバンネット中野ビル」の入替を実施。稼働率の早期回復と含み益の顕在化を実現。
- 既存物件のリーシングも想定より進捗した結果、第41期分配金は予想比で + 66円の3,216円で着地。

## 外部成長

- 2023年3月：NTT都市開発より「アーバンネット中野ビル」を取得
- 2023年4月：「六番町ビル」の50%持分をNTT都市開発に売却（残り50%は5月（第42期）に売却済）

P.3 ~ P.7

## 内部成長

- 期中平均稼働率(前期比) : 95.4% (− 0.9%)
  - オフィス 94.9% (− 1.2%)
  - レジデンス 96.5% (− 0.2%)
- 期末稼働率(前期末比) : 95.1% (− 1.2%)
  - オフィス 94.5% (− 1.5%)
  - レジデンス 96.2% (− 0.6%)
- 月額賃料ネット増減率
  - オフィス 入替時 − 5.9% 更新時 − 0.0%
  - レジデンス 入替時 + 7.6% 更新時 + 0.3%

P.8 ~ P.17

## 財務戦略

- LTV(総資産ベース) : 45.0% (前期比 − 0.4%)
- 取得余力(総資産LTV50%前提) : 約280億円

P.18 ~ P.22

## 分配金

- 1口当たり分配金(第41期実績) : 3,216円(前期比 + 429円、業績予想比\*1 + 66円)
- 1口当たり分配金(第42期予想) : 3,150円(前期比 − 66円、業績予想比\*1 + 70円)
- 1口当たり分配金(第43期予想) : 2,680円(前期比 − 470円)

P.23 ~ P.26

\*1 「業績予想」とは、2023年2月24日付「2023年4月期（第41期）及び2023年10月期（第42期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において開示した第41期及び第42期の分配金の予想を指します。

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

《オフィス物件入替の概要》

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

《アーバンネット中野ビルの概要》



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

立地特性

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

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

# 2020年以降の物件入替の実績と効果

- NTT都市開発のパイプライン・サポートを活用した物件入替を継続的に実施した結果、NOIの増加、平均築年数の若返り等、ポートフォリオの質的向上を実現。
- 物件入替により含み益を顕在化させるとともに、売却益の一部を内部留保することで、DPUの安定性が向上。

## 《2020年以降の物件入替実績》

取得（取得価格合計：574.0億円）

	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 *3	東京オペラシティビル	アーバンネット 内幸町ビル	アーバンネット 中野ビル
取得価格	46.8億円	186.8億円	220.0億円	56.4億円	64.0億円
鑑定評価額	51.1億円	188.3億円	231.0億円	61.5億円	65.2億円
鑑定NOI利回り	3.0%	3.5%	5.4%	3.0%	4.7%
築年数 *2	4.2年	6.2年	25.3年	2.7年	34.3年

売却（売却価格合計：386.7億円）

	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	スフィアタワー天王洲	六番町ビル*4
売却価格	17.7億円	55.5億円	28.5億円	180.0億円	105.0億円
売却益	1.9億円	19.2億円	11.6億円	22.3億円	29.4億円
NOI利回り *1	6.0%	5.7%	1.1%	4.3%	5.9%
築年数 *2	26.5年	33.6年	18.4年	28.6年	35.9年

## 《物件入替の効果》

### 1. NOIの増加

譲渡資産

□ NOI/年  
1,438百万円

取得資産

□ 鑑定NOI/年  
2,442百万円

### 2. 平均築年数の若返り

譲渡資産

□ 平均築年数 \*2  
30.4年

取得資産

□ 平均築年数 \*2  
16.1年

### 3. 売却益の計上 \*4

2020年10月期～2023年10月期合計

8,454百万円

### 4. 内部留保の実施 \*4

2019年10月期末残高

762百万円

2023年10月期 利益処分後

2,102百万円（1,499円/口）

\*1 売却物件のNOI利回りは各資産に係る売却期の属する直前期の年換算実績NOI及び期末帳簿価額をベースに算定しています。

\*2 築年数は各物件の売買契約締結時点を基準として算定しています。

\*3 品川シーズンテラスは2回（2020年12月21日、2021年3月30日）に分けて持分の取得を行っています。

\*4 六番町ビルは2回（2023年4月7日、2023年5月26日）に分けて売却しており、売却益及び内部留保額には2回目の売却による計画額も含んでいます。



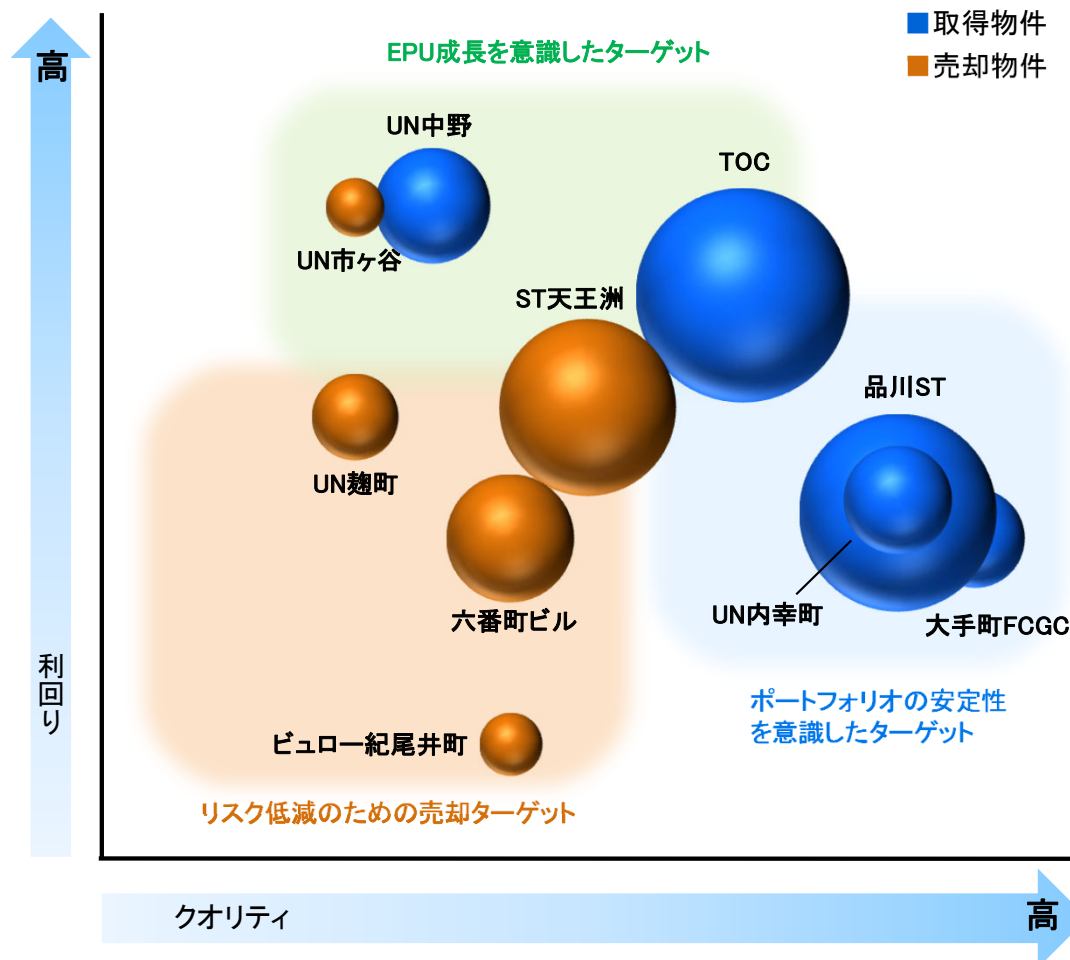
- 立地・築年数・ビルスペック等ポートフォリオの質的向上に加えて、NTTグループとのシナジー効果や利回りとのバランスを考慮した物件入替に向けて、スポンサーとの協議を継続して実施。
- 物件入替による含み益の顕在化、配当の増加とともに、売却益の一部を内部留保することで、DPUの安定性向上を図る。

## 当面の外部成長戦略

- スポンサーが開発・保有する高クオリティ物件の取得と並行して、相応の利回りが期待できる地方物件等も厳選して取得
- リーシングリスクが増加した物件、修繕費等のコスト増による利回り低下が見込まれる物件を中心に売却
- ポートフォリオの安定性を確保すべく、オフィス:レジデンス比率は7:3を意識した運営を継続

ポートフォリオクオリティ向上とEPU成長の両立

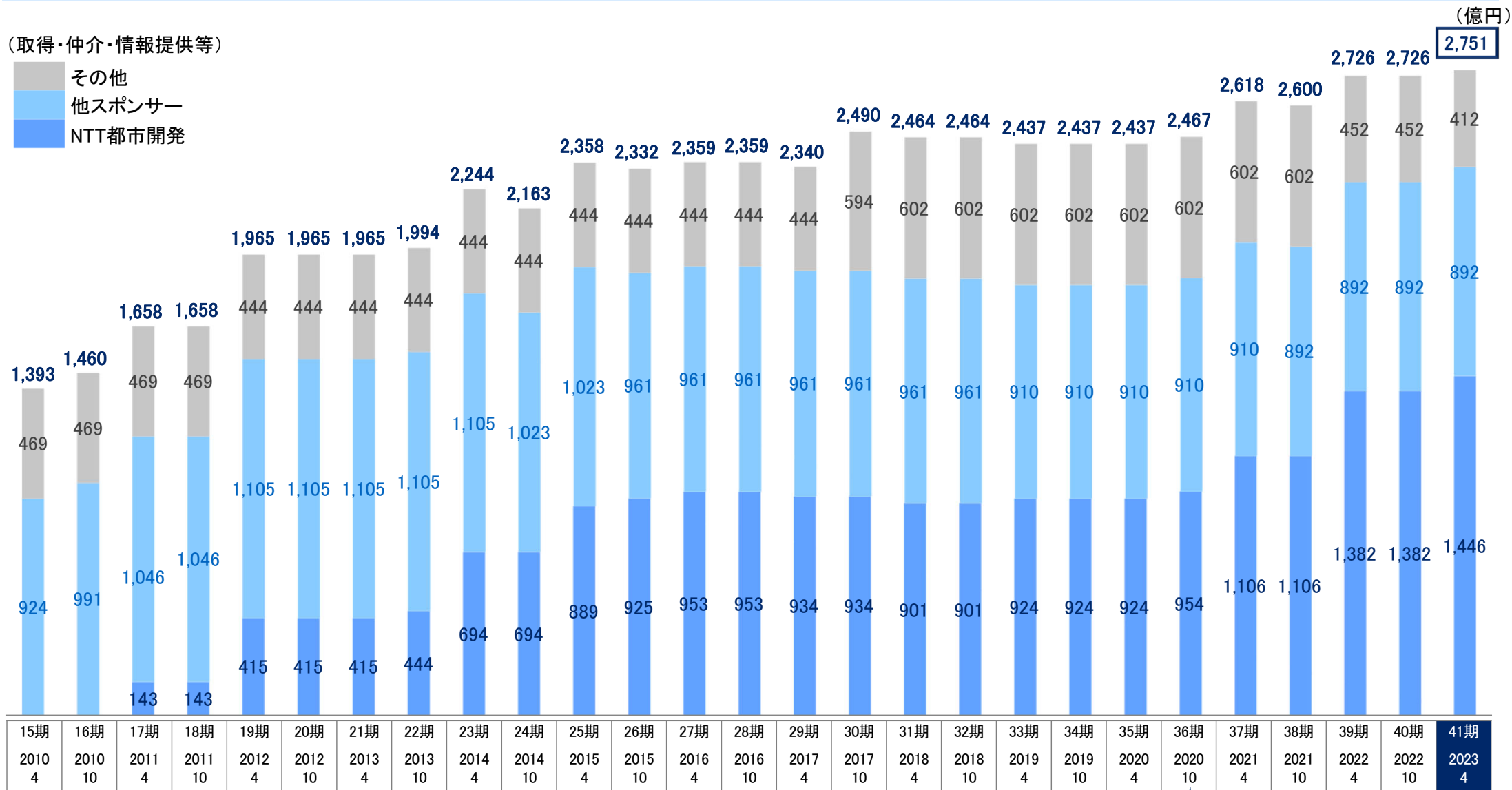
## 《直近の物件入替状況》 \*1



\*1 「利回り」は直近の運用状況をベースに算出したNOI利回り、「クオリティ」は立地、規模、築年数、リーシングリスク等を考慮したポイントにて算定しています。また、バブルの大きさは資産規模（取得価格）を表しています。

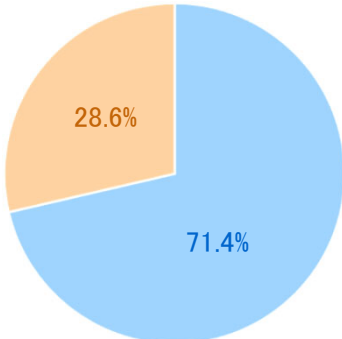
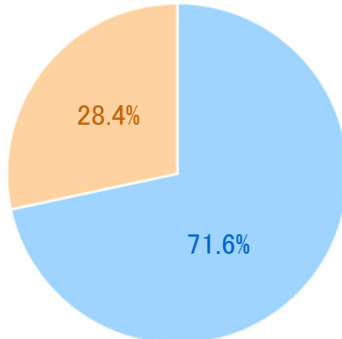
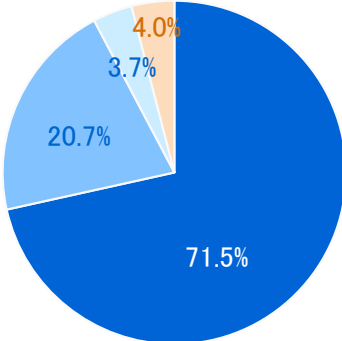
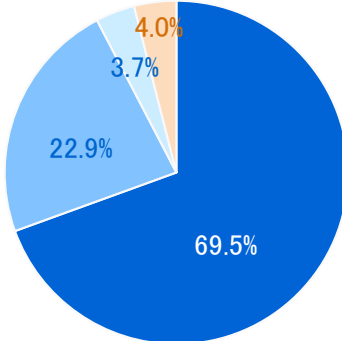
# 資産規模の推移

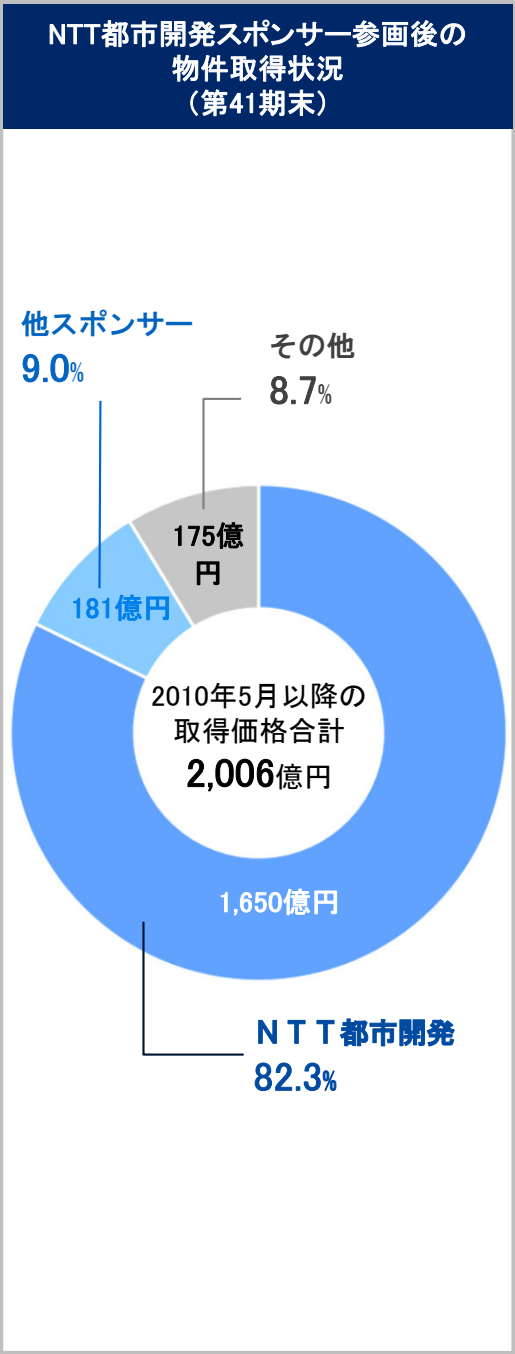
- NTT都市開発参画後の継続的な物件取得・資産入替により、資産規模は2,751億円まで拡大。
- 引き続きスポンサーからの優良物件取得を外部成長の核とすべく、より一層の連携強化を図る。



2010年5月  
NTT都市開発スポンサー参画

2020年10月  
NTT都市開発 単独スポンサー化

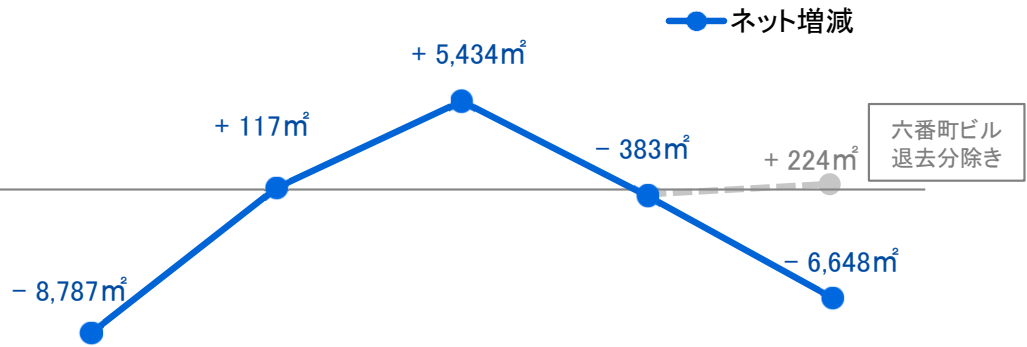
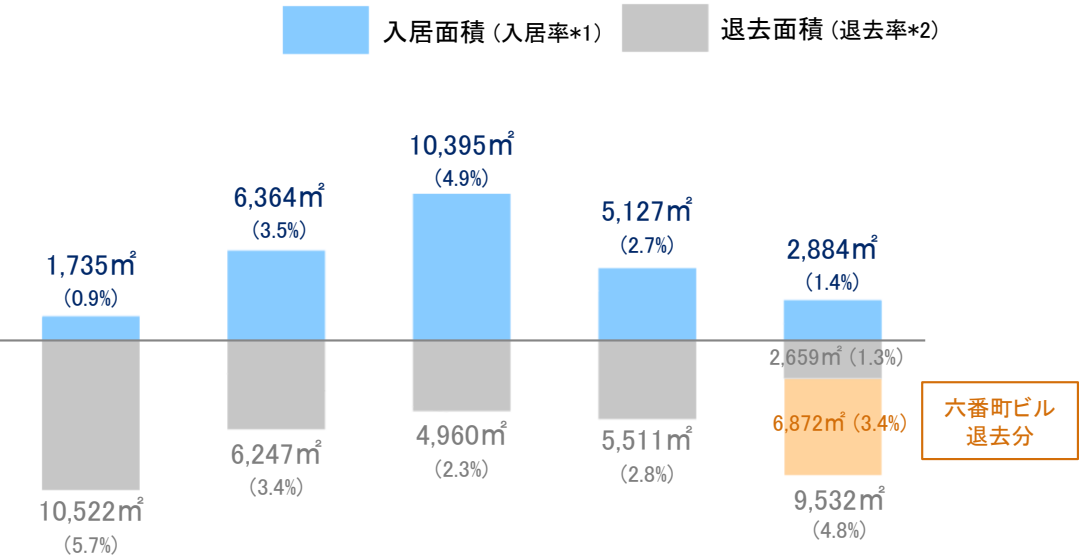
	第40期末 (2022年10月)	第41期末 (2023年4月)																
用途別	<div><div></div> オフィス</div> <div><div></div> レジデンス</div>  <table><tr><td>Office</td><td>71.4%</td></tr><tr><td>Residential</td><td>28.6%</td></tr></table>	Office	71.4%	Residential	28.6%	<div><div></div> オフィス</div> <div><div></div> レジデンス</div>  <table><tr><td>Office</td><td>71.6%</td></tr><tr><td>Residential</td><td>28.4%</td></tr></table>	Office	71.6%	Residential	28.4%								
Office	71.4%																	
Residential	28.6%																	
Office	71.6%																	
Residential	28.4%																	
エリア別	<div><div></div> 都心5区</div> <div><div></div> 東京23区 (都心5区を除く)</div> <div><div></div> 東京周辺都市</div> <div><div></div> 地方主要都市</div>  <table><tr><td>Central 5 wards</td><td>71.5%</td></tr><tr><td>Tokyo 23 wards</td><td>20.7%</td></tr><tr><td>Tokyo surrounding cities</td><td>3.7%</td></tr><tr><td>Local major cities</td><td>4.0%</td></tr></table>	Central 5 wards	71.5%	Tokyo 23 wards	20.7%	Tokyo surrounding cities	3.7%	Local major cities	4.0%	<div><div></div> 都心5区</div> <div><div></div> 東京23区 (都心5区を除く)</div> <div><div></div> 東京周辺都市</div> <div><div></div> 地方主要都市</div>  <table><tr><td>Central 5 wards</td><td>69.5%</td></tr><tr><td>Tokyo 23 wards</td><td>22.9%</td></tr><tr><td>Tokyo surrounding cities</td><td>3.7%</td></tr><tr><td>Local major cities</td><td>4.0%</td></tr></table>	Central 5 wards	69.5%	Tokyo 23 wards	22.9%	Tokyo surrounding cities	3.7%	Local major cities	4.0%
Central 5 wards	71.5%																	
Tokyo 23 wards	20.7%																	
Tokyo surrounding cities	3.7%																	
Local major cities	4.0%																	
Central 5 wards	69.5%																	
Tokyo 23 wards	22.9%																	
Tokyo surrounding cities	3.7%																	
Local major cities	4.0%																	
運用資産数	59	60																
資産規模	2,726億円	2,751億円																
平均築年数	23.6年	24.2年																
NOI利回り	5.2%	4.9%																



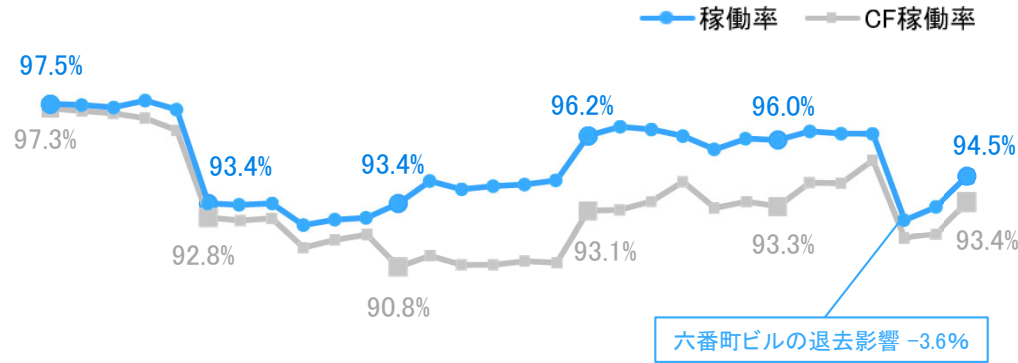


- 2023年1月にシングルテナントが退去した六番町ビル(持分)とUN中野ビルの入替により、稼働率は期末時点で94.5%まで回復。
- UN五反田NNビルに入居したコアテナントのフリーレント解消によりCF稼働率が改善し、収益性が向上。

《オフィス入・退去面積》



《稼働率及びCF稼働率》



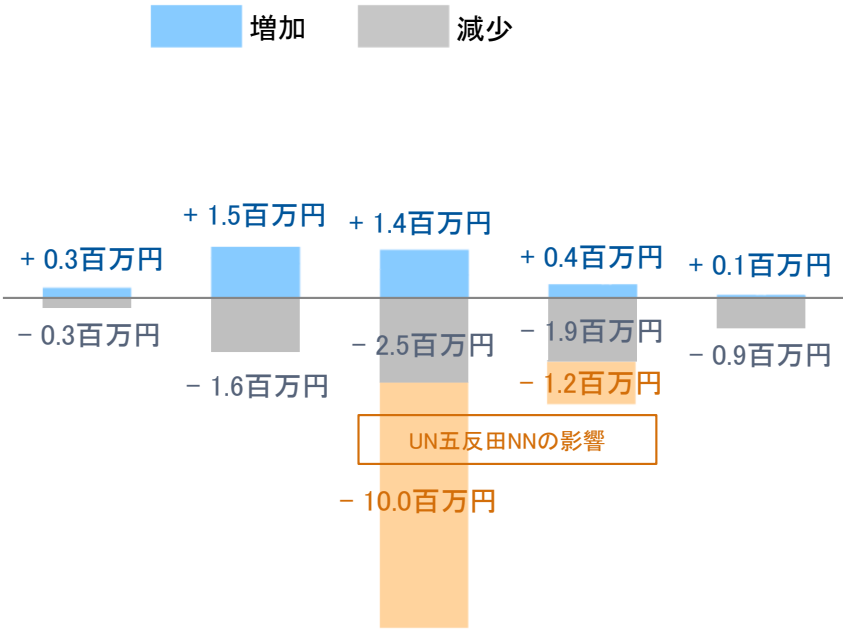
平均稼働率 96.8%	平均稼働率 93.0%	平均稼働率 94.5%	平均稼働率 96.1%	平均稼働率 94.9%
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

第37期 (2021年4月)	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)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

\*1 「入居率」=期中平均賃貸可能面積に対する入居面積の比率  
\*2 「退去率」=期中平均賃貸可能面積に対する退去面積の比率

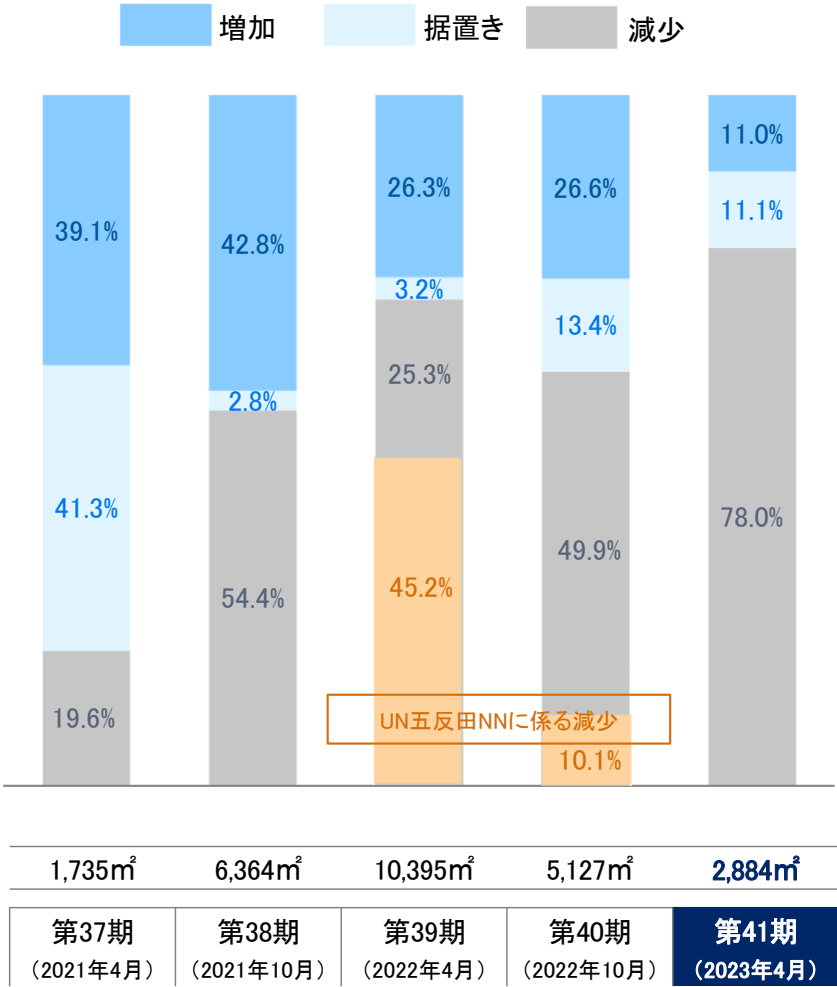
■ 入替時は賃料減少の割合が目立つが、入替面積は小規模であり全体に与えるインパクトは僅か。

《テナント入替時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+ 10.4%	+ 10.1%	+ 9.9%	+ 4.5%	+ 22.8%
ネット増減率*2	+ 0.3%	- 0.3%	- 18.0%	- 8.3%	- 5.9%
UN五反田NN除くネット増減率*2			- 3.5%	- 5.1%	
	第37期 (2021年4月)	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)

《テナント入替対象区画の賃料分析》

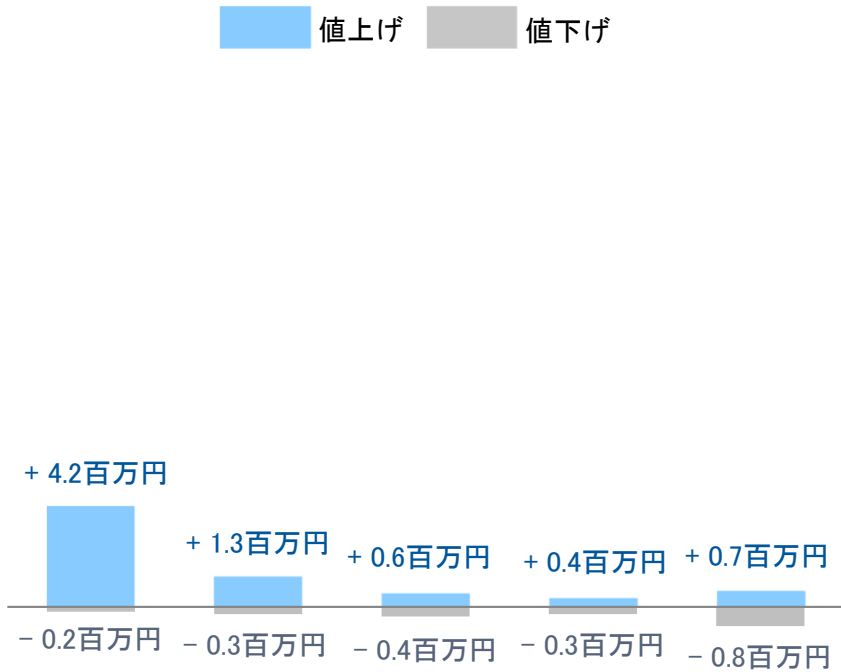


1,735㎡	6,364㎡	10,395㎡	5,127㎡	2,884㎡
第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)

\*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 ÷ 入替前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 ÷ 入替対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前賃料総額

■ 更新時の賃料増減は小幅にとどまり賃料は概ね横ばい。

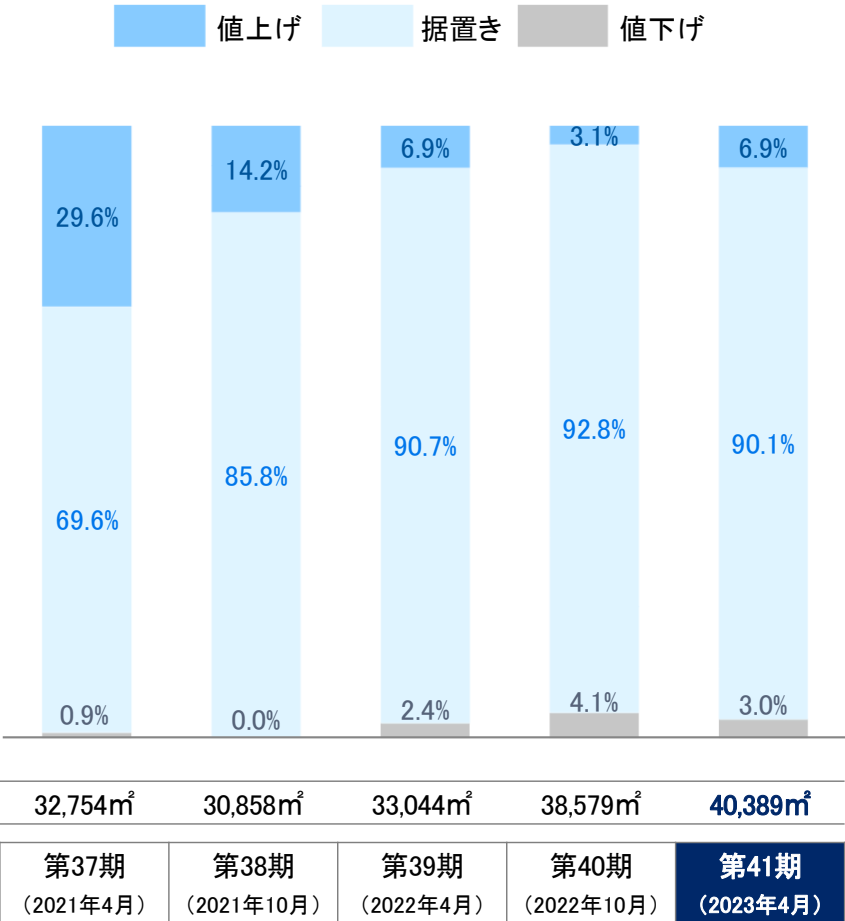
《契約更新時の賃料増減（月額）》



増加率 *1	+ 9.4%	+ 5.4%	+ 5.6%	+ 8.4%	+ 4.8%
ネット増減率*2	+ 2.6%	+ 0.6%	+ 0.1%	+ 0.0%	- 0.0%

第37期 (2021年4月)	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)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

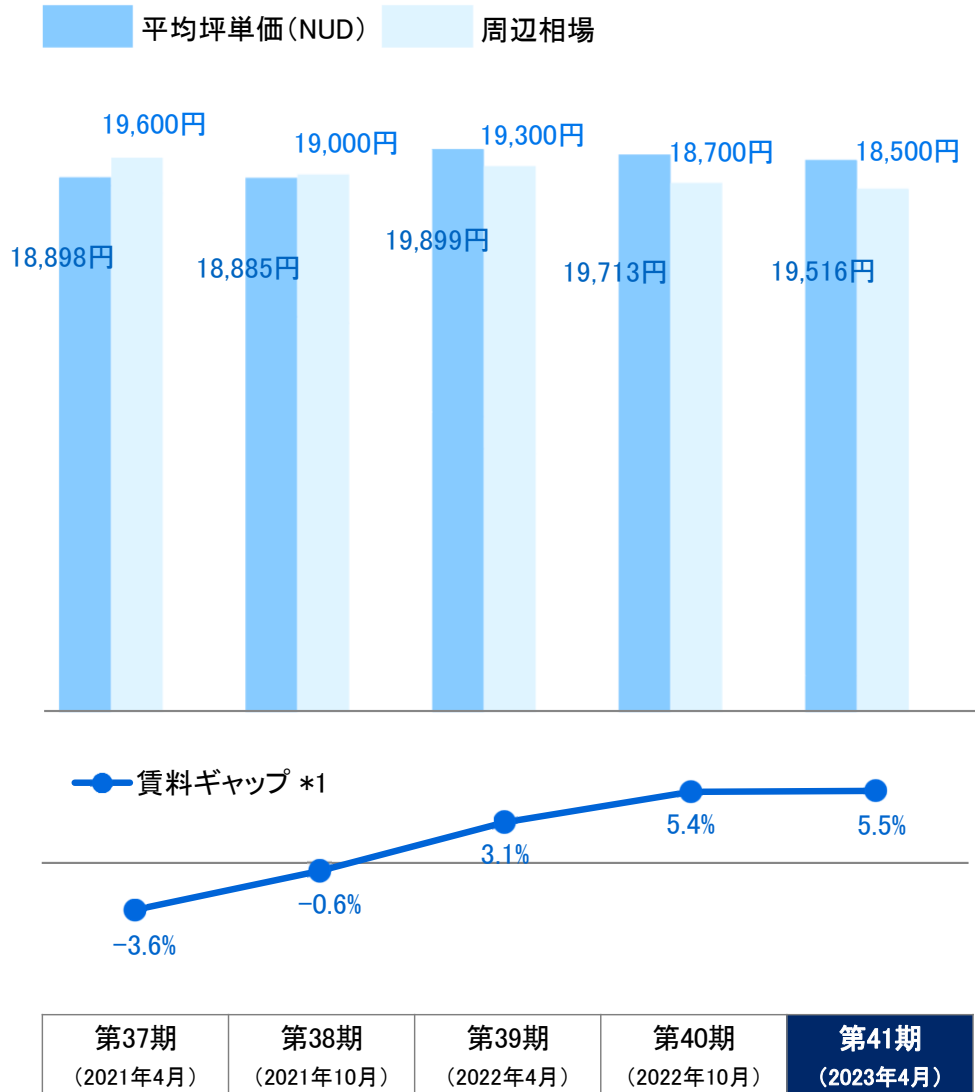
《契約更新対象区画の賃料増減分析》



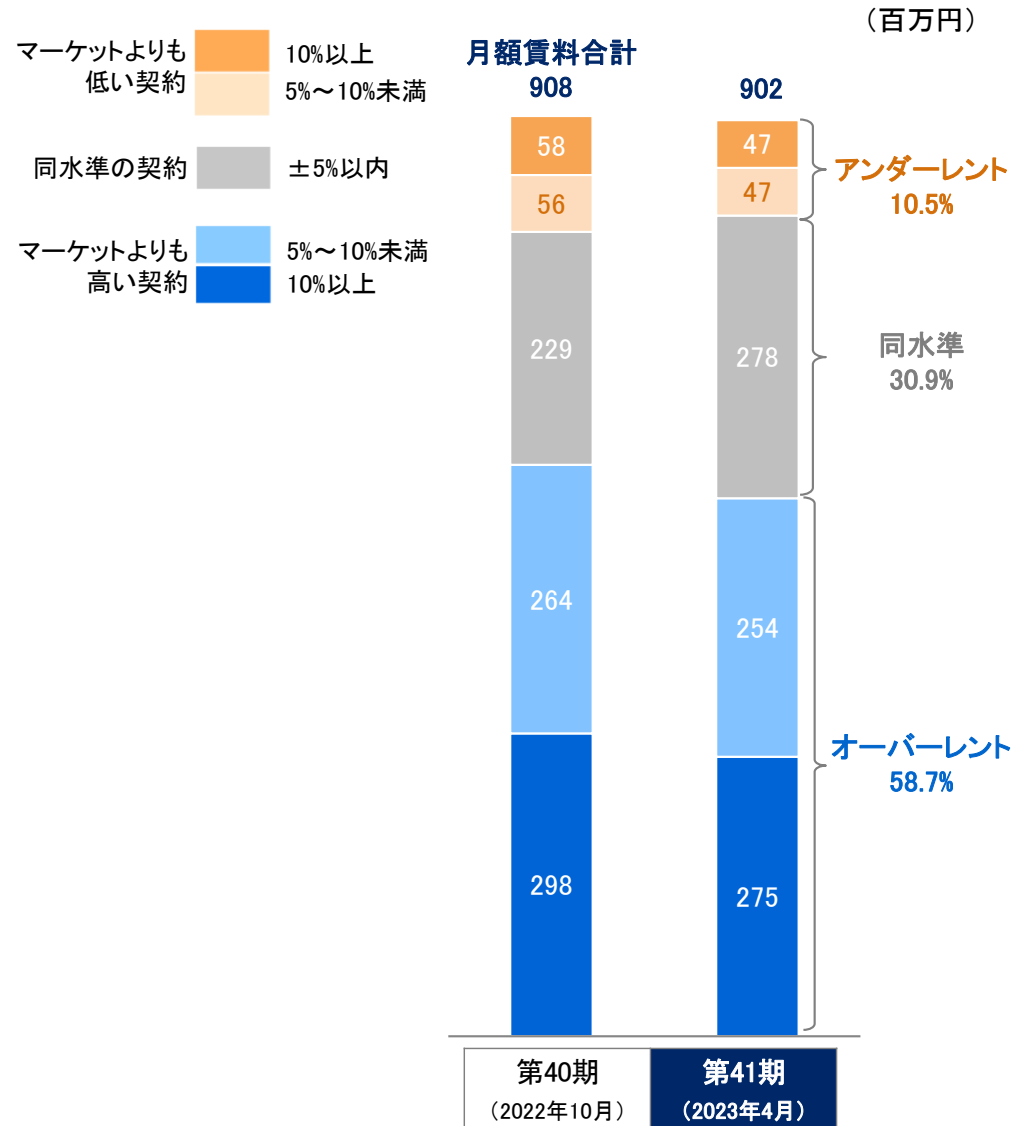
\*1 「増加率」＝契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額  
\*2 「ネット増減率」＝契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 契約更新対象区画（更新前後で賃料の変動がない区画も含む）の前期賃料総額

■ 賃料ギャップは周辺相場の下落幅の縮小、六番町ビルとUN中野ビルの入替影響等により横ばい。

《周辺相場との比較》

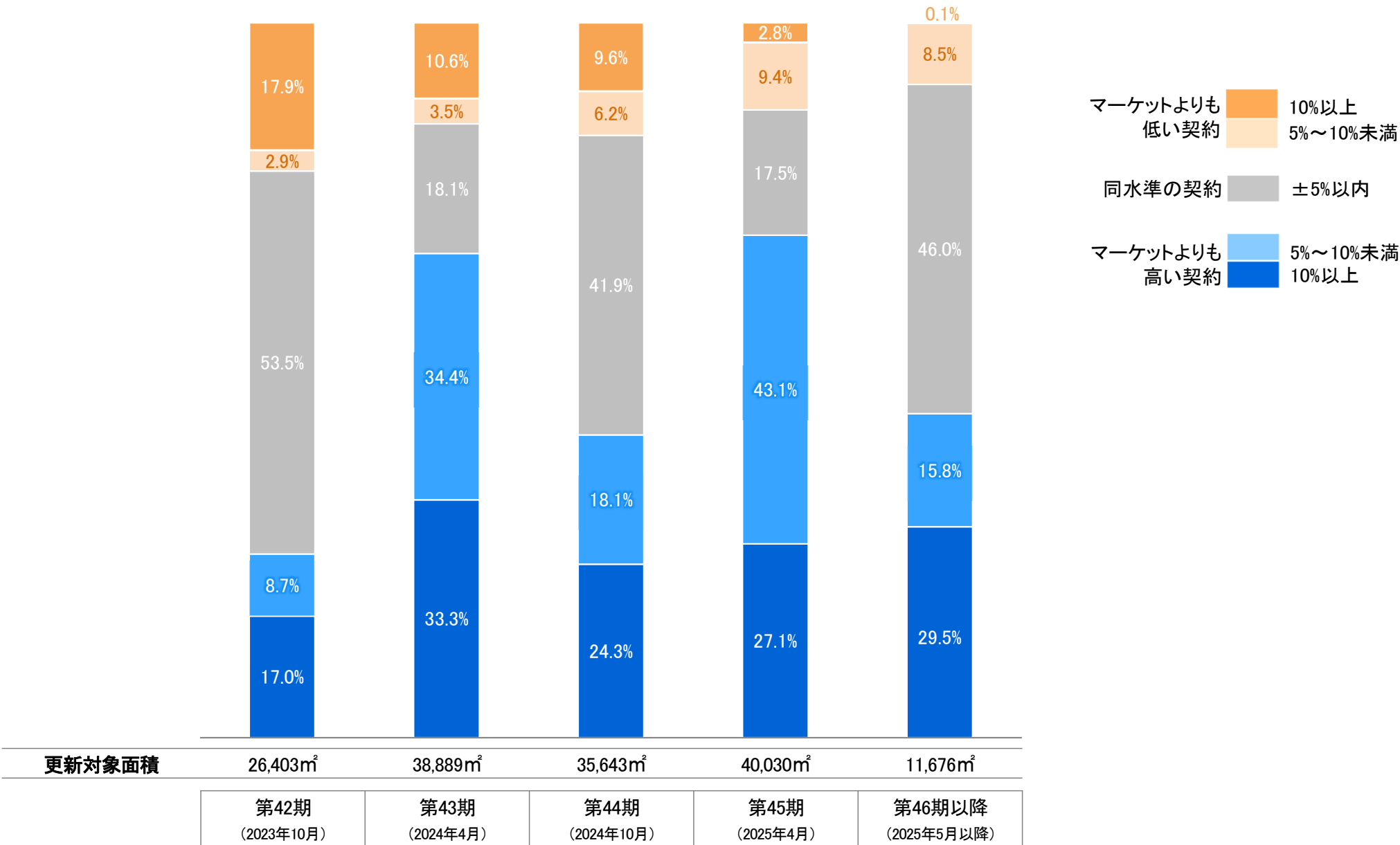


《賃料ギャップの内訳》



\*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。

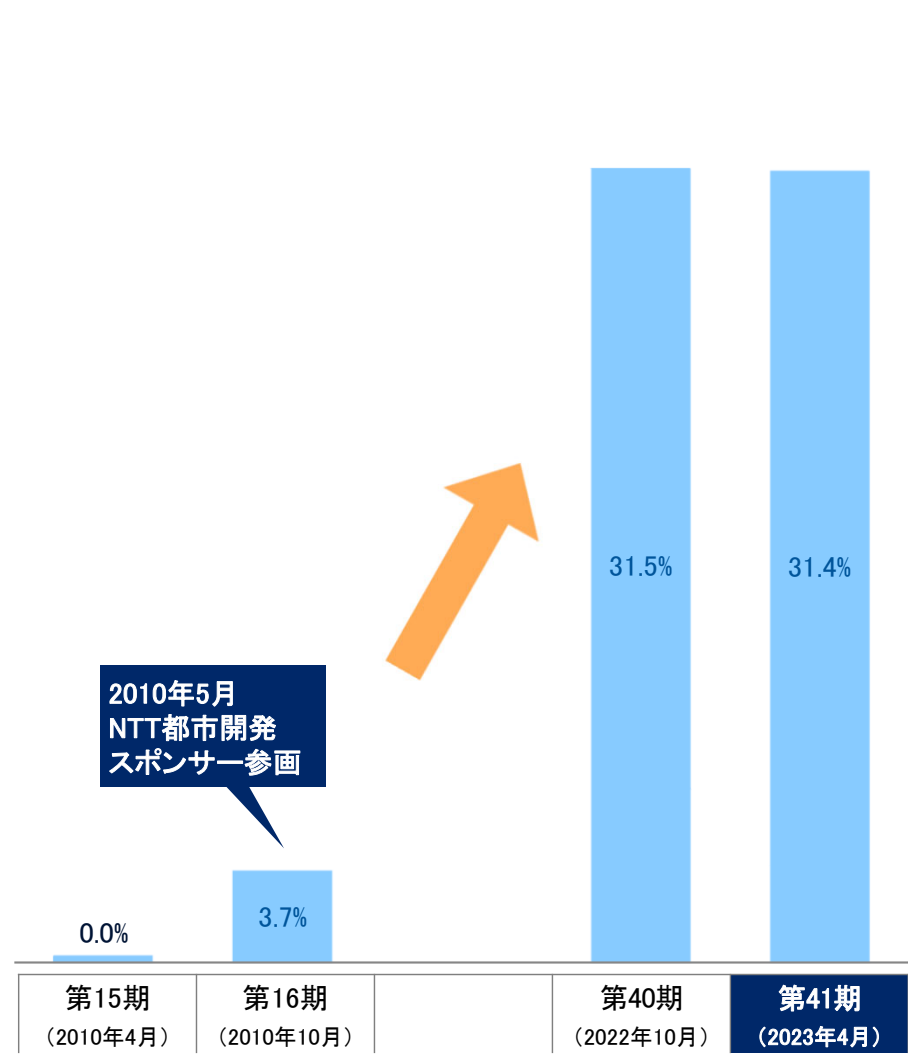
- マーケット調整局面であることを認識し、テナントへの丁寧な対応を通じたリレーションの維持を重視。
- ただし、マーケットとの乖離が大きいテナントに対しては個別事情を踏まえたうえで増額改定交渉を実施。





- コアテナントであるNTTグループ企業を中心に引き続き良好な関係を継続。
- 六番町ビルのテナント退去及びアーバンネット中野ビルの取得により、上位テナントの入替が発生。

《NTTグループ企業のオフィステナント比率》



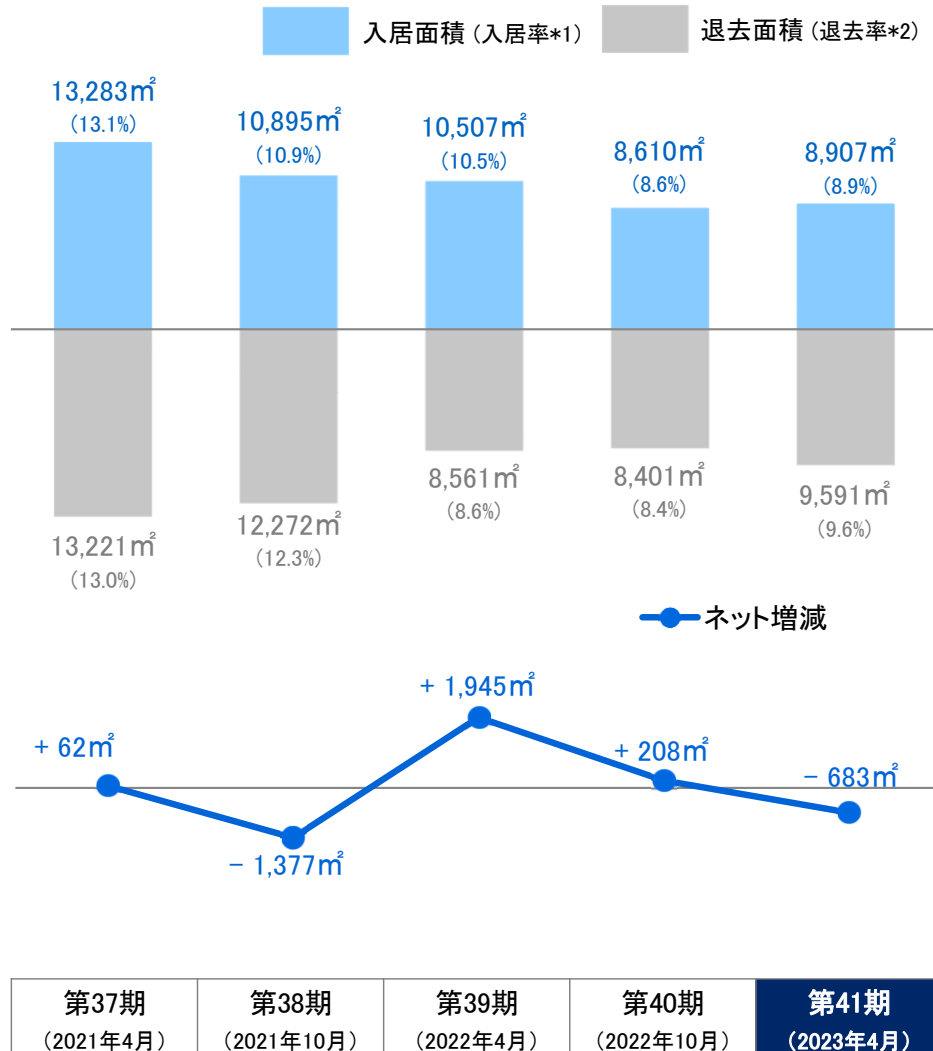
《オフィス入居テナント上位10社》

NTTグループ企業					(2023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	(株)NTTファシリティーズ	10,994㎡	5.9%	アーバンエース肥後橋ビルほか	
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	5.7%	アーバンネット池袋ビル	
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡	4.0%	アーバンネット大森ビル	
4	(株)東京リーガルマインド	7,139㎡	3.8%	アーバンネット中野ビル	
5	NTTファイナンス(株)	6,248㎡	3.4%	アーバンネット池袋ビルほか	
6	(株)ミライト・ワン	5,325㎡	2.9%	アーバンネット五反田NNビルほか	
7	東日本電信電話(株)	5,159㎡	2.8%	東京オペラシティビル	
8	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.6%	アーバンネット麻布ビル	
9	(株)NTTデータ	3,552㎡	1.9%	アーバンネット三田ビル	
10	NTTコミュニケーションズ(株)	2,817㎡	1.5%	グランパーク	

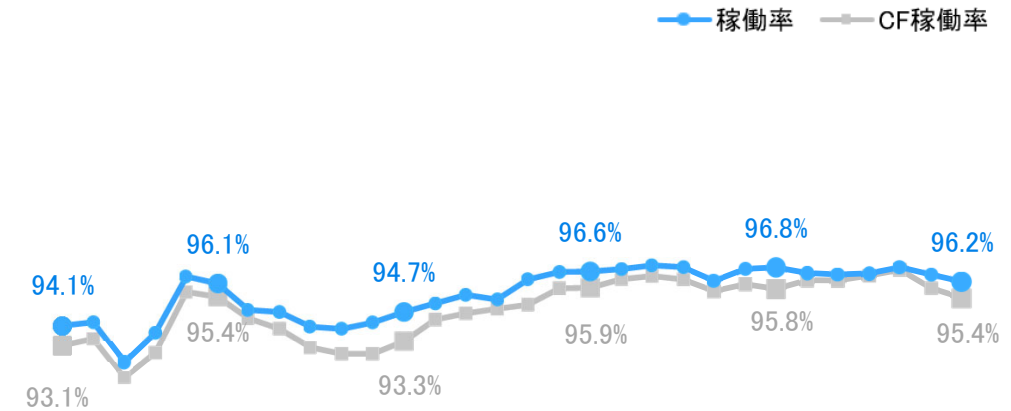
\*1 本投資法人の全保有物件のうち、オフィス用途に係る区画の総賃貸面積に占める割合を示しています。

## ■ 安定したレジデンスマーケットを背景に、高稼働を維持。

### 《レジデンス入・退去面積》



### 《稼働率及びCF稼働率》

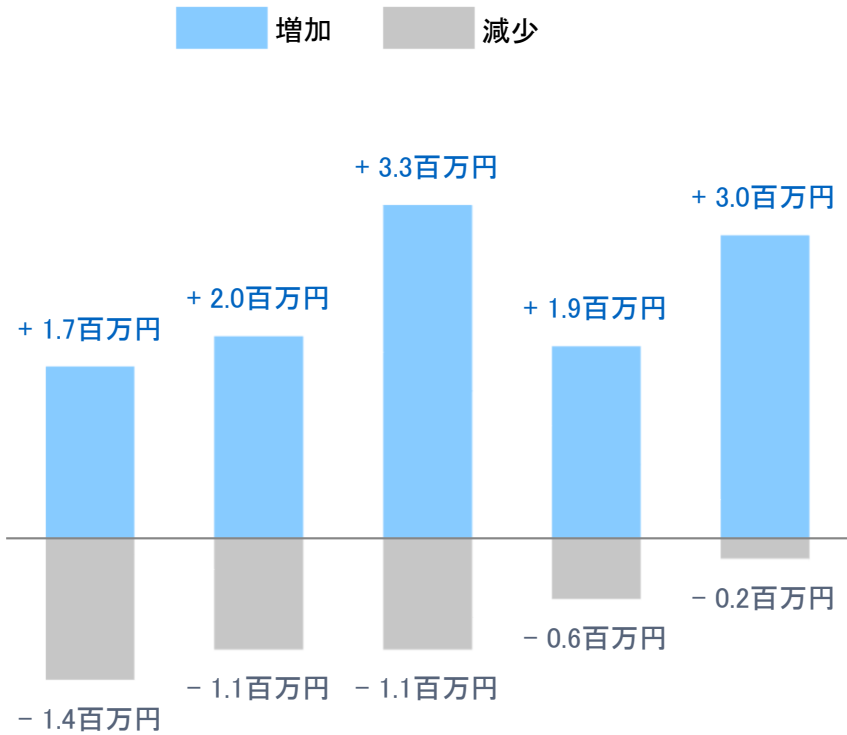


平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率
94.4%	94.4%	95.9%	96.7%	96.5%
第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)

\*1 「入居率」=期中平均賃貸可能面積に対する入居面積の比率  
\*2 「退去率」=期中平均賃貸可能面積に対する退去面積の比率

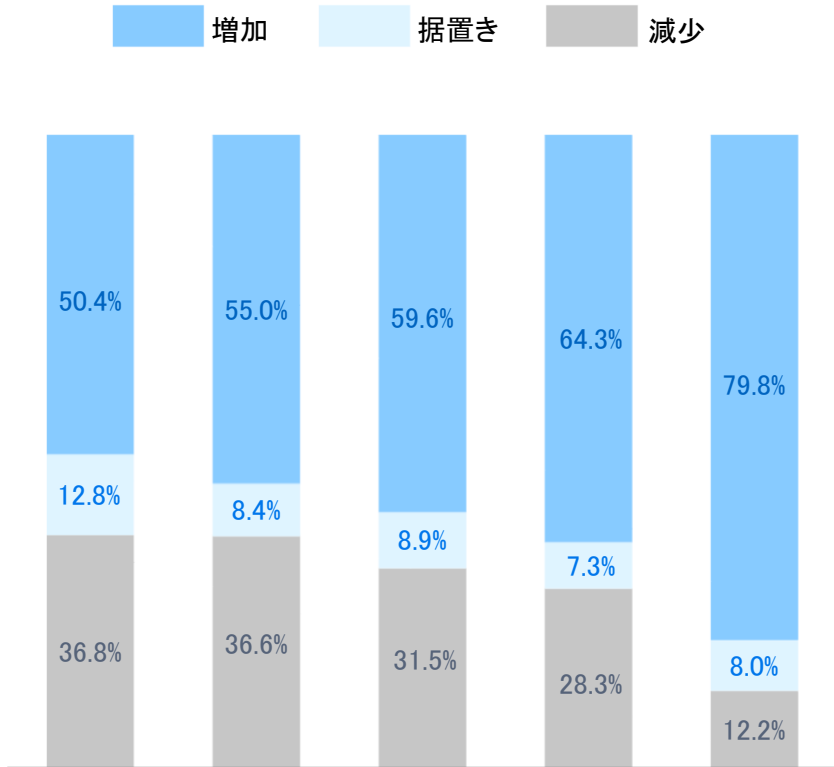
■ ファミリー・ワイドタイプは旺盛な賃貸需要を背景に賃料は上昇傾向、シングルも都心回帰の傾向あり。

《テナント入替時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+ 7.4%	+ 8.7%	+ 13.4%	+ 8.4%	+ 10.5%
ネット増減率*2	+ 0.5%	+ 2.1%	+ 5.1%	+ 3.4%	+ 7.6%
	第37期 (2021年4月)	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)

《テナント入替対象区画の賃料分析》

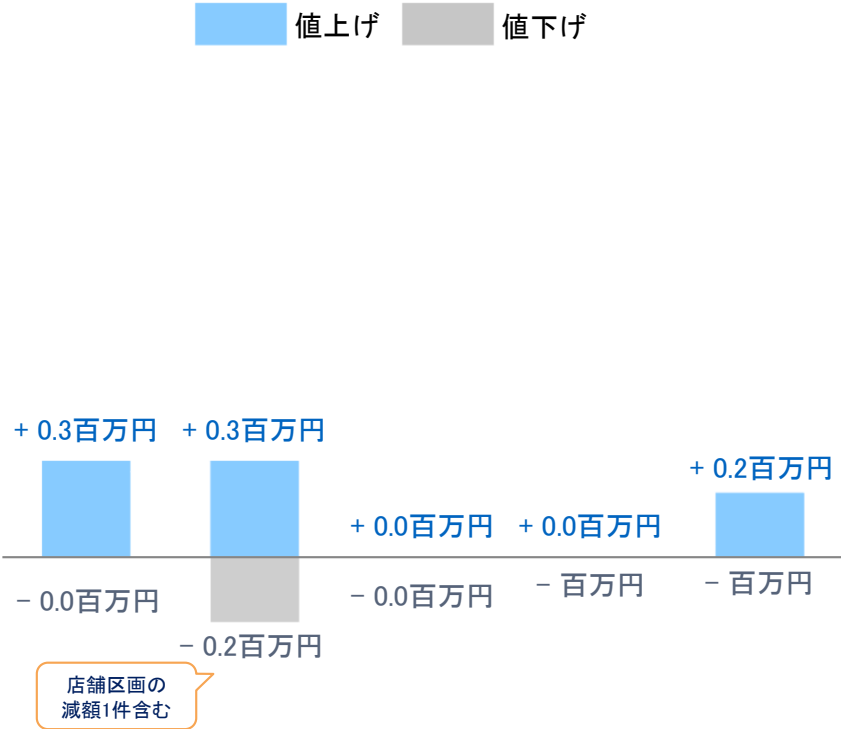


13,283㎡	10,895㎡	10,507㎡	8,610㎡	8,907㎡
第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)

\*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 ÷ 入替前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 ÷ 入替対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前賃料総額

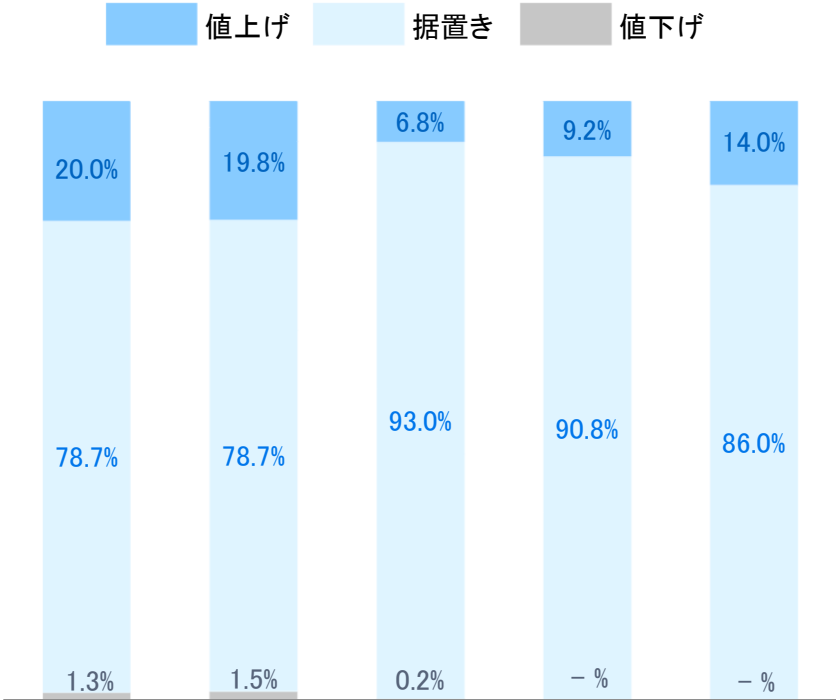
■ マーケットの回復に伴い、更新時の増額機会が増加傾向。

《契約更新時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+ 3.0%	+ 2.8%	+ 2.0%	+ 1.9%	+ 2.1%
ネット増減率 *2	+ 0.5%	+ 0.1%	+ 0.1%	+ 0.2%	+ 0.3%
	第37期 (2021年4月)	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)

《契約更新対象区画の賃料分析》

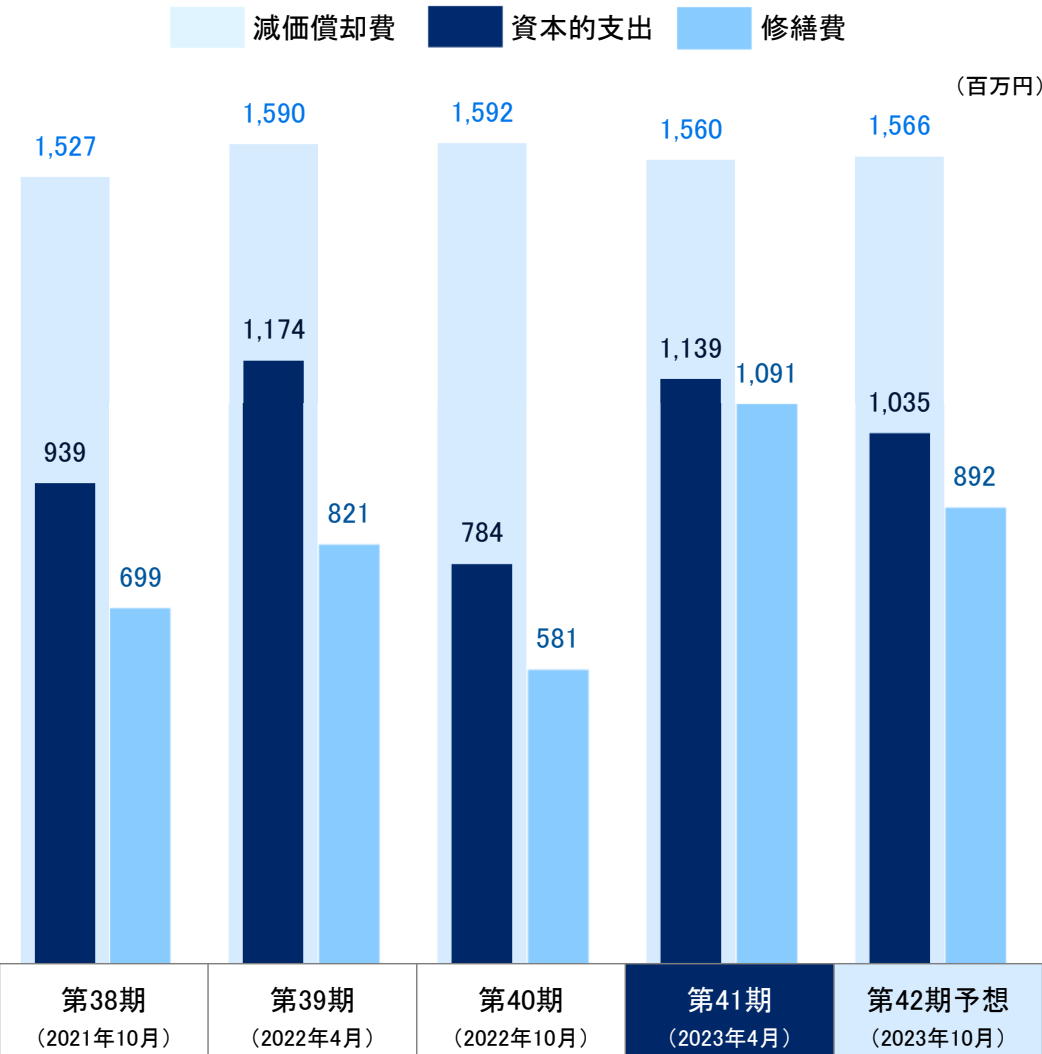


16,849㎡	18,278㎡	16,702㎡	12,378㎡	18,448㎡
第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)

\*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 ÷ 契約更新対象区画(更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の前期賃料総額

- 41期及び42期は売却益を活用し、中長期を見据えた費用平準化のため修繕工事を集中的に実施。
- 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》

	物件名	支出額	主な工事内容
第41期実績 [1,091百万円]	かながわサイエンスパーク R&D棟	156	外壁修繕工事
	アーバンネット池袋ビル	120	外壁修繕工事
	東京オペラシティビル	88	専有部LED化工事
第42期計画 [892百万円]	ルネ新宿御苑タワー	108	外壁修繕工事
	アーバンネット麻布ビル	90	外壁修繕工事
	アーバンネット五反田NNビル	72	外壁修繕工事

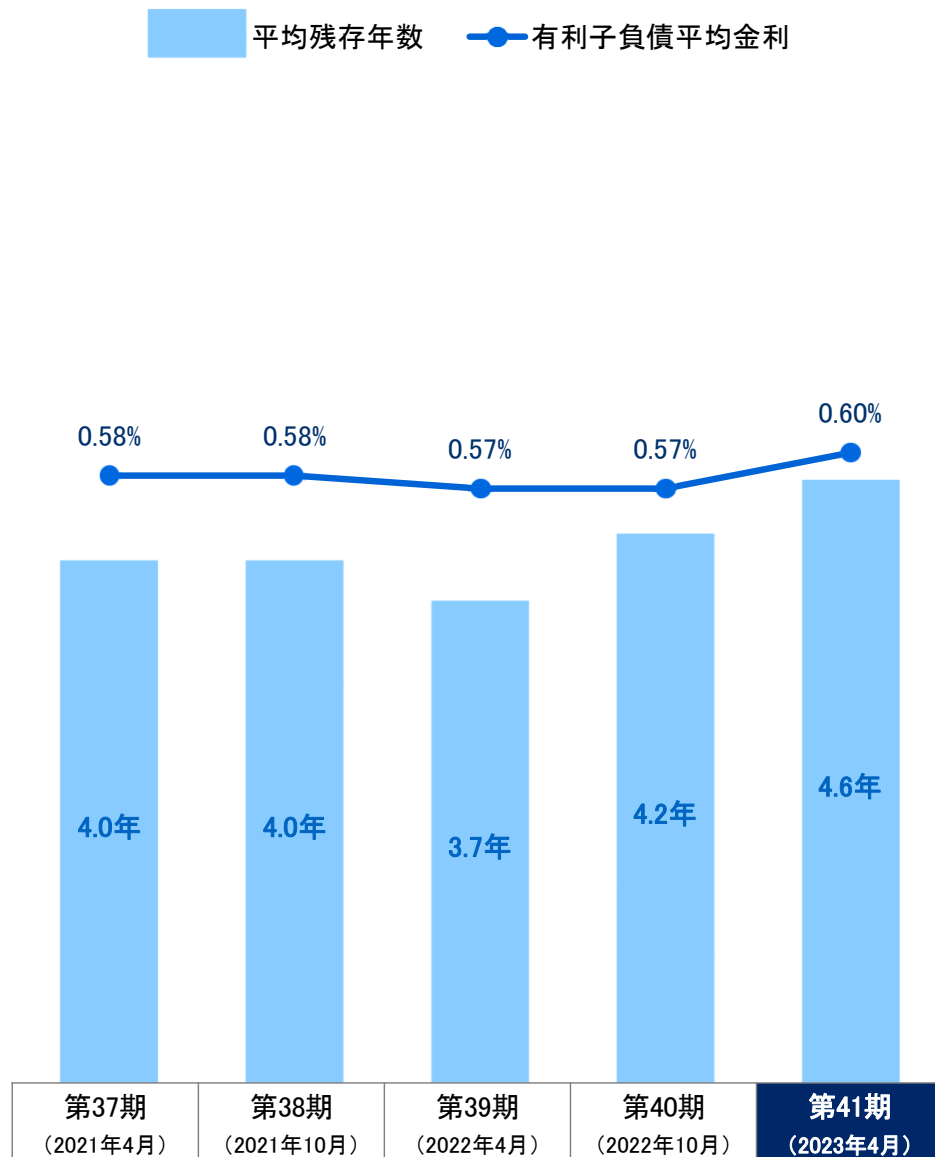
《資本的支出》

	物件名	支出額	主な工事内容
第41期実績 [1,139百万円]	かながわサイエンスパーク R&D棟	172	空調設備改修工事
	東京オペラシティビル	163	排水管改修工事
	NTTクレド岡山ビル	115	熱源機械更改工事
第42期計画 [1,035百万円]	アーバンネット池袋ビル	192	エレベーター更改工事
	高田馬場センタービル	103	エレベーター更改工事
	かながわサイエンスパーク R&D棟	99	空調設備改修工事

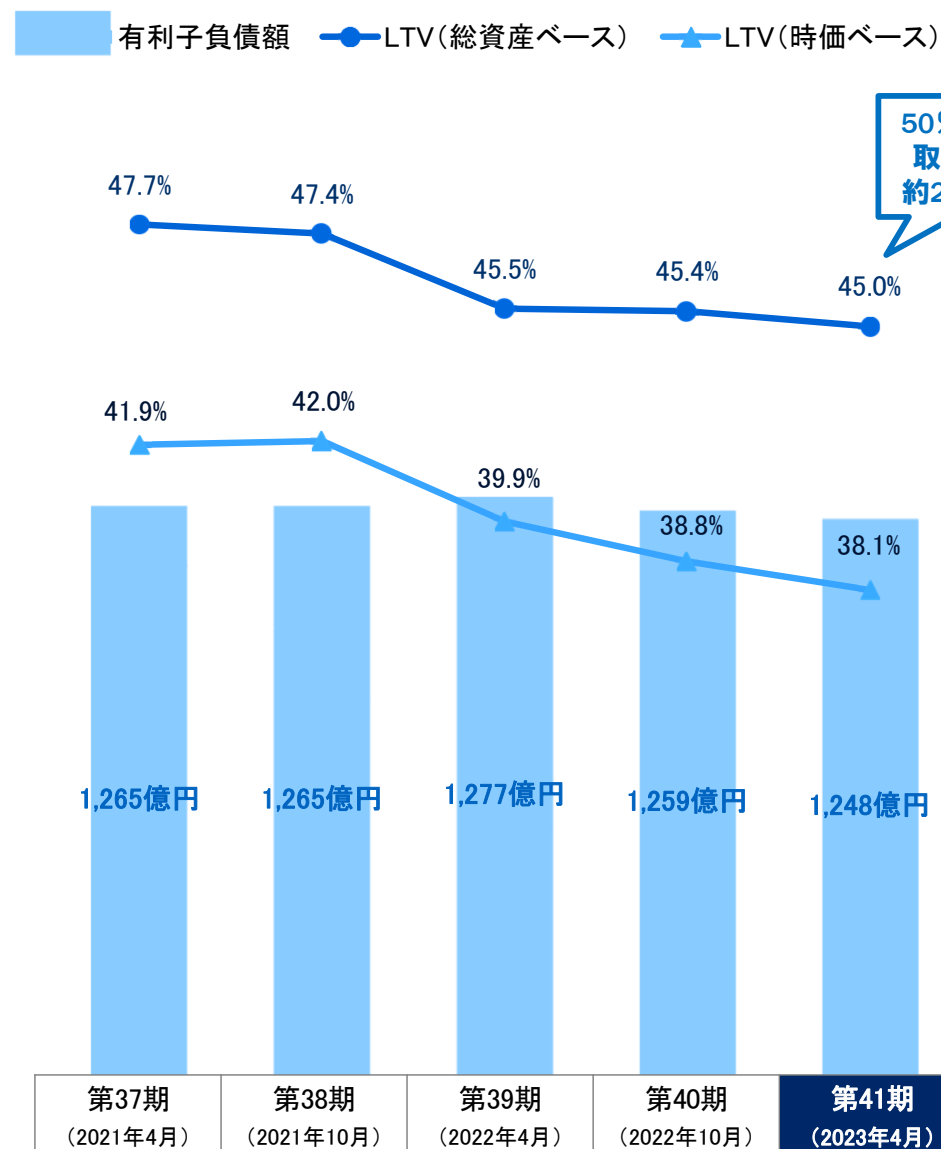


## ■ NTTグループの信用力を背景に、将来の更なる金利上昇リスクに備えて借入期間を長期化。

### 《平均金利・平均残存年数》\*1



### 《LTV(有利子負債比率)》

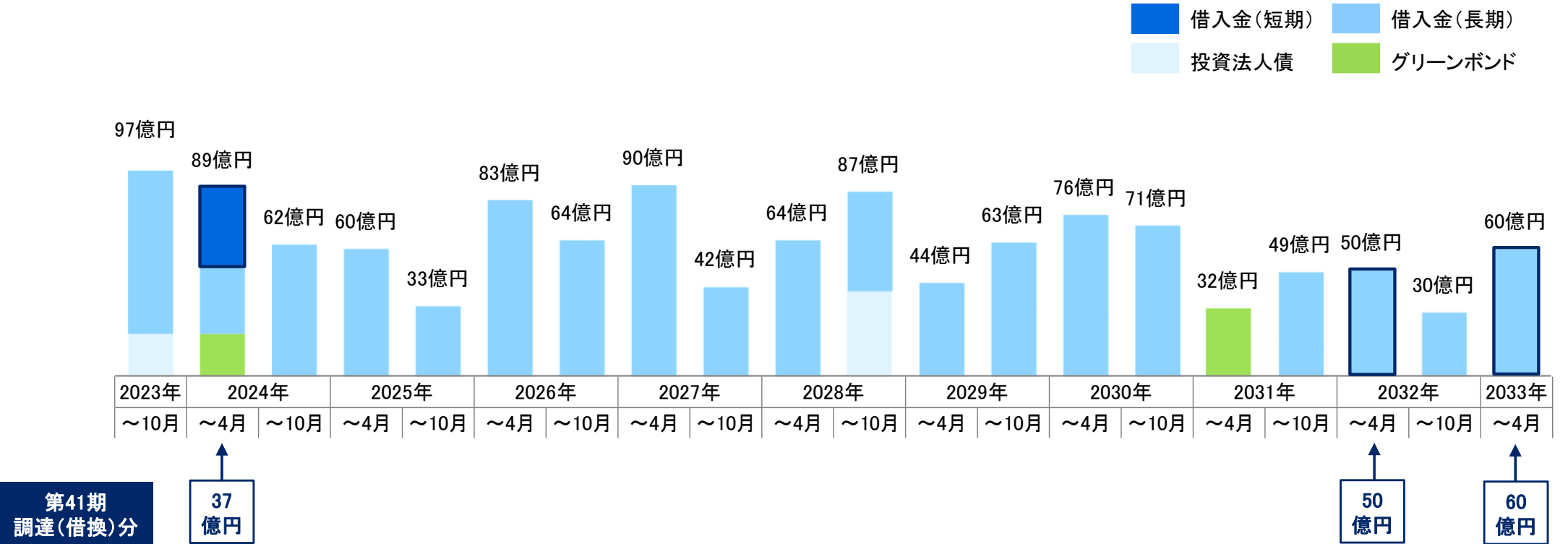


\*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

■ 当期は147億円の借換えを行い、借入期間の長期化、返済期限の平準化を実現。

《当期中の返済・調達内容》

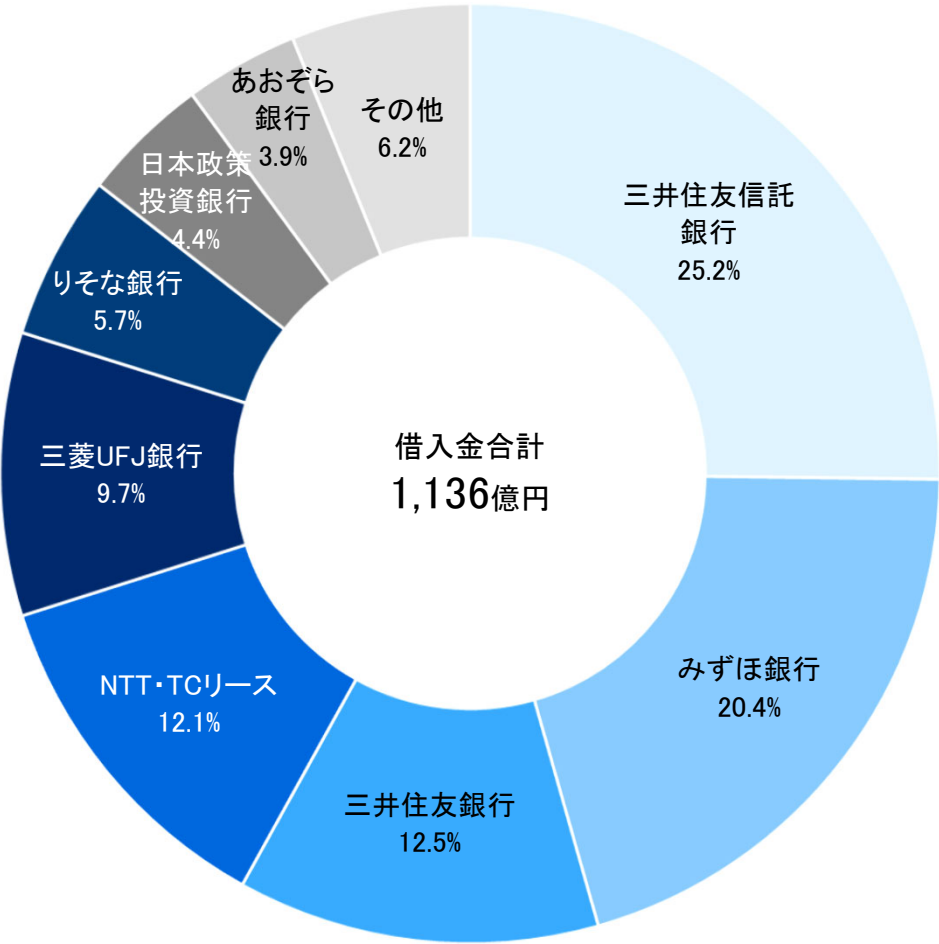
金額			平均借入期間			平均金利		
208億円			4.2年			0.49%		
返済	長期借入金	158億円	長期借入金	5.5年		長期借入金	0.58%	
	短期借入金	50億円	短期借入金	0.1年		短期借入金	0.20%	
	投資法人債	-円	投資法人債	-年		投資法人債	-%	
197億円			5.5年			0.69%		
調達	長期借入金	110億円	長期借入金	9.5年		長期借入金	1.08%	
	短期借入金	87億円	短期借入金	0.5年		短期借入金	0.20%	
	投資法人債	-円	投資法人債	-年		投資法人債	-%	



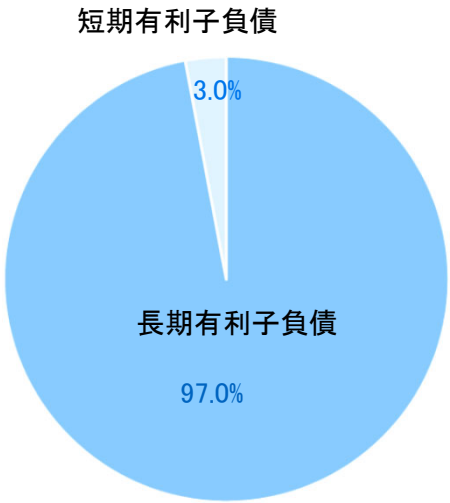
■ NTT都市開発の単独スポンサー化以降、NTTグループとの連携強化およびスポンサー・サポートを活用した積極的な資産入替等が評価され、発行体格付の見通しが「ポジティブ」に変更。

(2023年4月30日現在)

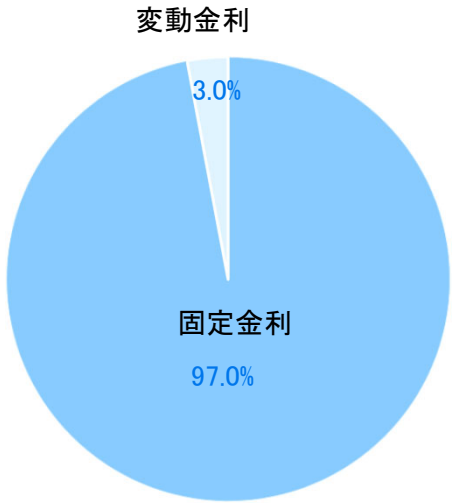
《借入先の状況》



《長期有利子負債比率》



《固定金利比率》

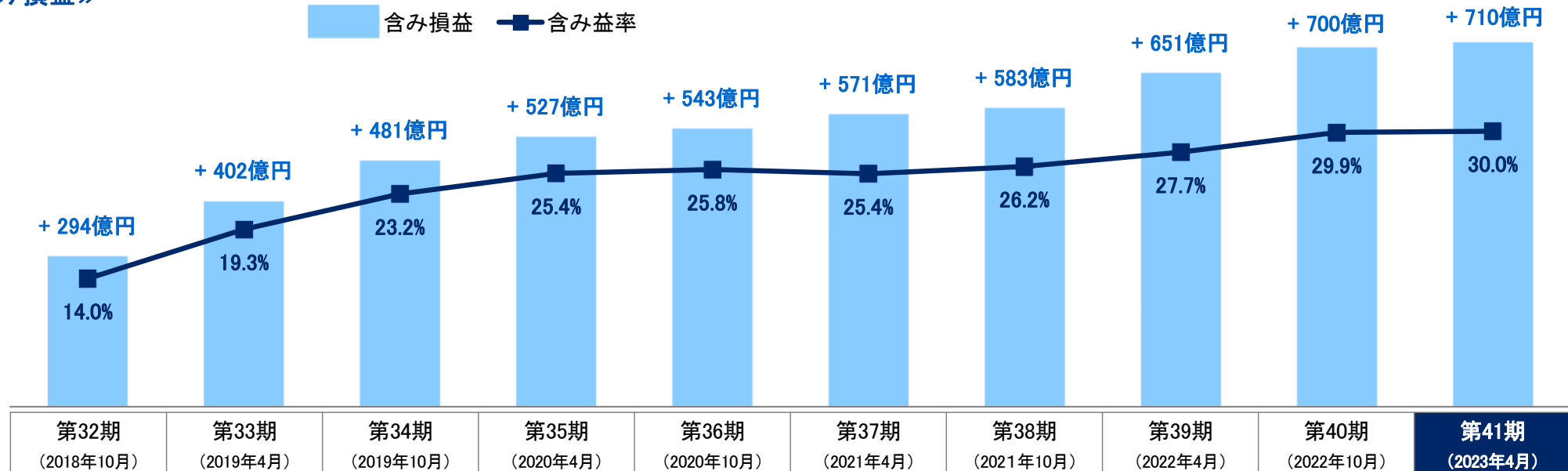


《格付の状況》

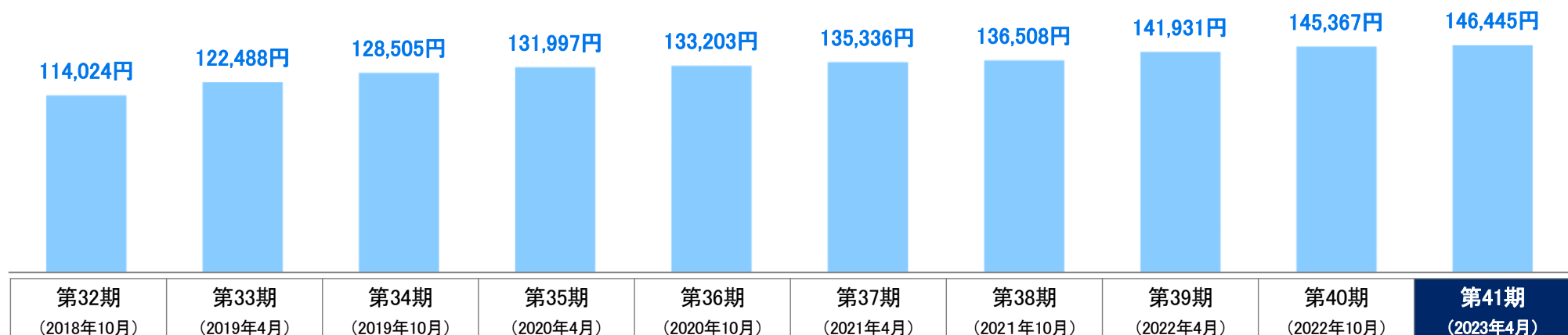
格付機関	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	発行体格付: AA - 格付の見通し: ポジティブ

■ レジデンス物件を中心にキャップレートが低下。含み益・NAVは緩やかに増加。

## 《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－分配金総額＋保有不動産及び不動産信託受益権に係る含み損益)÷発行済投資口数

《含み損益の分析》\*1

	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	増減
対象資産数	58件	59件	+ 1件
期末算定価額	3,041億円	3,074億円	+ 32億円
帳簿価額	2,341億円	2,364億円	+ 22億円
含み損益	700億円	710億円	+ 10億円
含み損益率	29.9%	30.0%	+ 0.1%

《キャップレートと査定賃料の分析》\*1

		第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	増減
				(件)
キャップレート *2	上昇	－	－	－
	変動なし	11	20	+ 9
	低下	47	37	－ 10
査定賃料 *3	上昇	16	16	－
	変動なし	34	29	－ 5
	下落	5	10	+ 5

\*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、売買により前期比較できない物件、優先出資証券1銘柄を除いています。

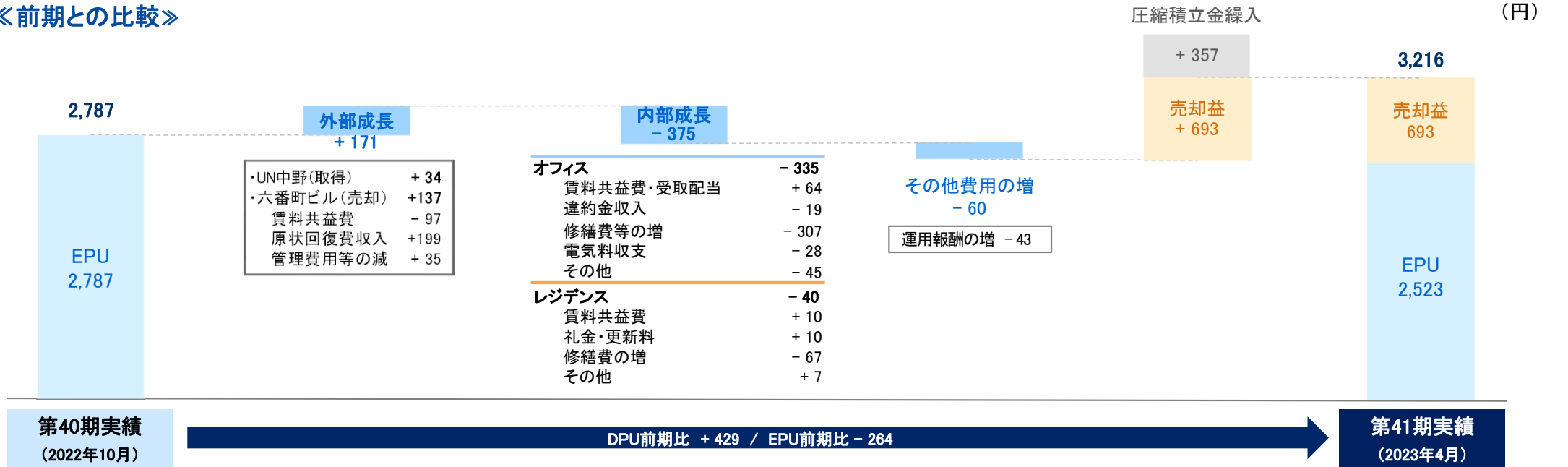
\*3 (1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて分析しています。  
(2) 各期末の保有物件から、売買により前期比較できない物件、優先出資証券1銘柄、直接還元法を用いずにDCF法で評価している物件を除いています。



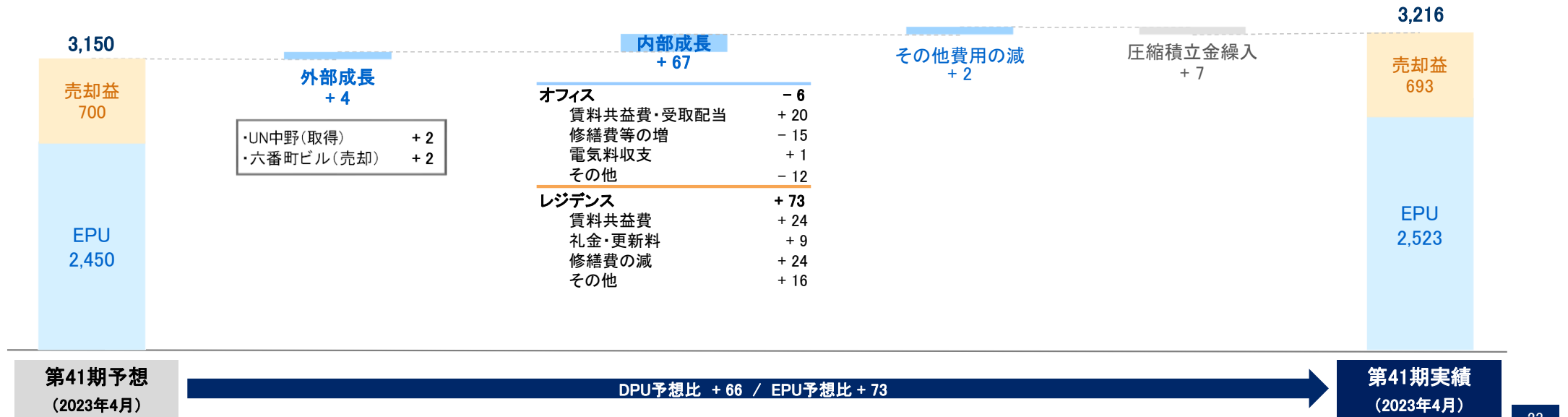
# 分配金増減分析：第41期（2023年4月期）

■ 当期は六番町ビルの売却益を活用して修繕工事を集中的に実施すると共に、一部内部留保することでDPUの安定性が向上。

## 《前期との比較》



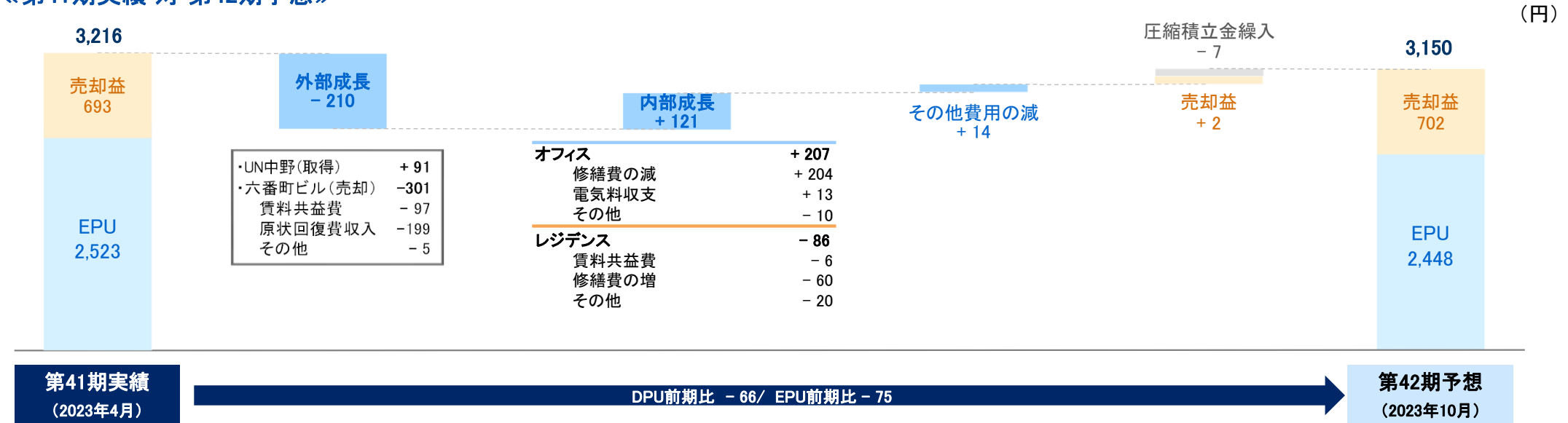
## 《業績予想との比較》



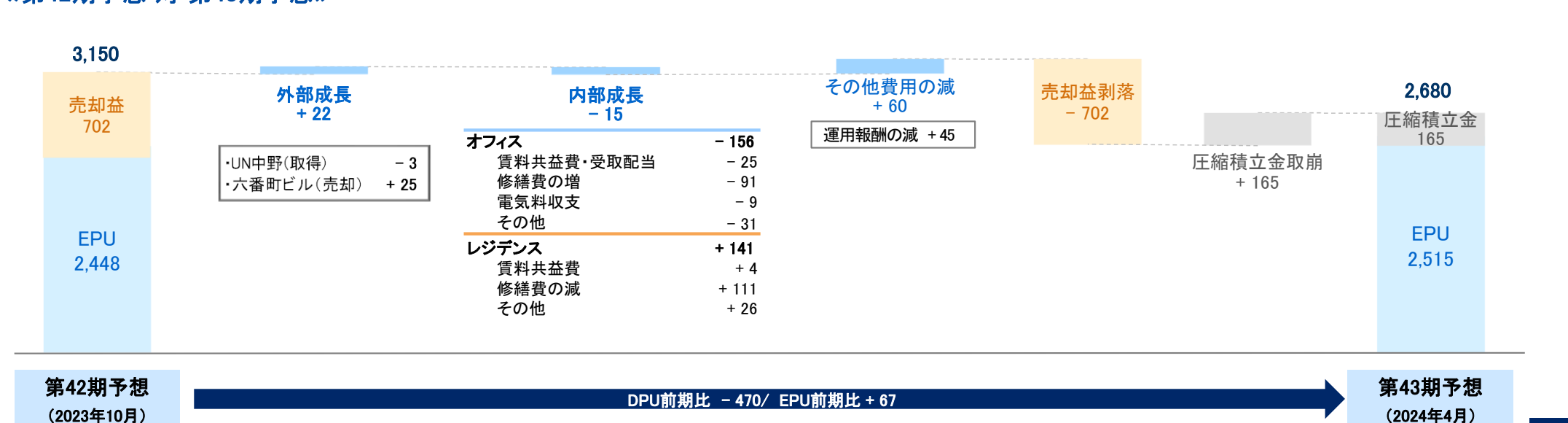
分配金増減分析：第42期（2023年10月期）・第43期（2024年4月期）

- 42期予想：UN中野が通期稼働し、既存物件の修繕費が減少するものの、六番町売却の影響によりEPUは前期比－75円を想定。
- 43期予想：修繕費等のコントロールによる内部成長に加え、圧縮積立金の取崩しによりDPUは2,680円を想定。

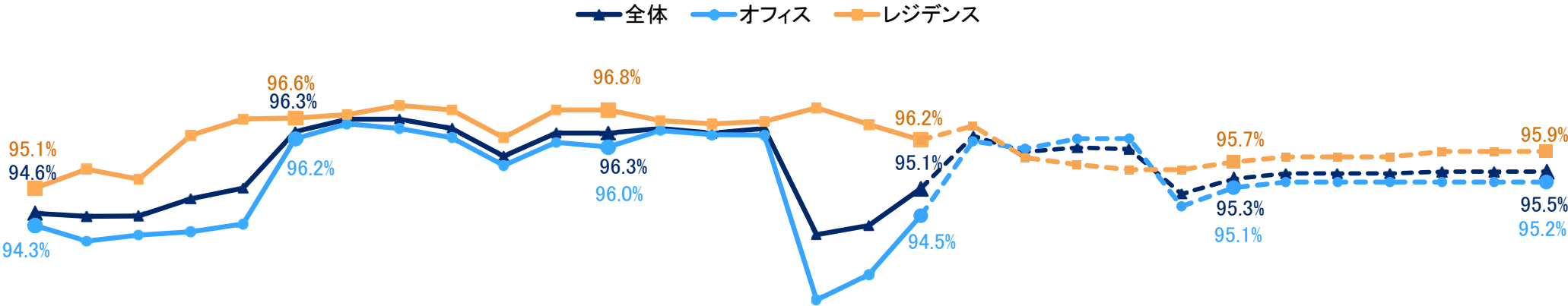
《第41期実績 対 第42期予想》



《第42期予想 対 第43期予想》



- オフィス：六番町ビルの売却完了により稼働率が改善。テナントの入れ替わりはあるものの、稼働率は95%程度で推移する見込み。
- レジデンス：堅調なレジデンスマーケットを背景に、今後も安定的に推移する見込み。



平均稼働率	
全体	95.0%
オフィス	94.5%
レジデンス	95.9%

平均稼働率	
全体	96.3%
オフィス	96.1%
レジデンス	96.7%

平均稼働率	
全体	95.4%
オフィス	94.9%
レジデンス	96.5%

平均稼働率	
全体	95.7%
オフィス	95.7%
レジデンス	95.8%

平均稼働率	
全体	95.4%
オフィス	95.2%
レジデンス	95.8%

2022										2023										2024									
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39期実績										第41期実績										第42期予想									
第40期実績										第43期予想																			

(百万円)

	第40期実績 (2022年10月)	第41期予想 (2023年4月)	第41期実績 (2023年4月)	第42期予想 (2023年10月)	第43期予想 (2024年4月)
営業収益	10,618	12,273	12,346	12,145	10,592
うち不動産賃貸事業収益 (売却益除) *1	10,618	10,800	10,875	10,670	10,592
うち売却益	－	1,473	1,471	1,475	－
営業費用	6,279	6,925	6,899	6,791	6,612
営業利益	4,339	5,347	5,447	5,354	3,979
不動産賃貸事業損益 (売却益除) *1	5,028	4,642	4,741	4,616	4,627
経常利益	3,909	4,908	5,007	4,907	3,526
当期純利益	3,907	4,906	5,007	4,905	3,525
圧縮積立金(+:取崩、-:繰入)	－	－ 490	－ 500	－ 490	＋ 232
分配金総額	3,906	4,415	4,507	4,415	3,756
1口当たり分配金/DPU(円)	2,787	3,150	3,216	3,150	2,680
圧縮積立金残高	1,110	1,110	1,110	1,611	2,102

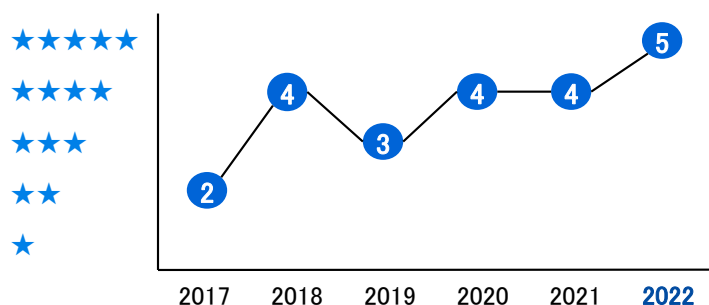
\*1 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業損益には秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券の受取配当金を含みます。

## 《2022年GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価》

- GRESBレーティングで最上位の「5スター」を初めて獲得
- 複合型(オフィス・住居)用途における「グローバル・上場・セクターリーダー」に初選出  
「アジア・セクターリーダー」に3年連続で選出
- GRESB開示評価において最上位のレベル「A」の評価を3年連続で取得



### GRESBレーティングの推移



### ■ 評価UPのポイント

- ・ 環境パフォーマンスデータの第三者レビューとモニタリング強化
- ・ 保有物件の環境パフォーマンスデータのカバー範囲の拡大による技術的評価の実施率向上

## 《環境認証の取得》

- 当期は3物件でDBJ Green Building認証を新規取得  
(PS芝公園、PS芝公園Ⅱ、PS麻布十番:3つ星)
- 当期取得したUN中野は2018年にBELSの3つ星を取得済



### 各環境認証の取得状況(2023年4月末時点)

	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	19	32.2%	180,319.40m <sup>2</sup>	41.6%
DBJ Green Building 認証	20	33.9%	101,445.19m <sup>2</sup>	23.4%
BELS	3	5.1%	30,526.91m <sup>2</sup>	7.0%
低炭素モデルビル	6	10.2%	48,277.58m <sup>2</sup>	11.1%

## 《資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制の強化》

- 資産運用会社において、事業活動に即したサステナビリティ推進の取り組みを強化するため、2023年4月にサステナビリティ推進委員会の下部組織として各部の担当者で構成される「サステナビリティ推進担当者会議」を新設

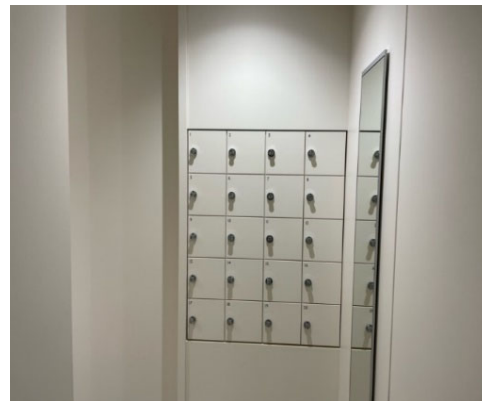
\*1 各物件建物に係る本投資法人の実質的な共有持分割合を加味して算定しています。



## 《テナント満足度の向上》

### 事例1:アーバンネット三田ビル

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



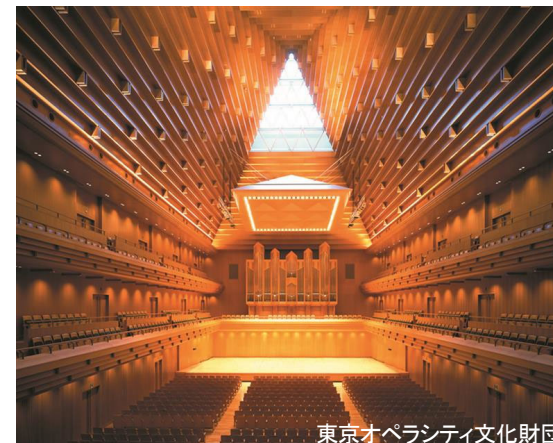
### 事例2:NTTクレド岡山ビルほか

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



## 《芸術文化活動の支援》

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



## 《地域イベントの支援》

- 品川シーズンテラスのエリアマネジメントの一環として参加型地域美化プログラム『品川港南エリアピカピカプロジェクト』を実施



## 《お客様本位の業務運営に関する方針》

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

＜本方針及び取り組み状況の詳細について＞

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

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

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

## 《コンプライアンス・プログラムの実施》

- 本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守態勢の整備を推進
- コンプライアンス・プログラムは、外部専門家を構成員に含むコンプライアンス委員会で決議され、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムの進捗・達成状況について、定期的に、コンプライアンス委員会に報告。
- 2022年度の主な実施内容は右記の通り。計画通り進捗したことをコンプライアンス委員会に報告。

## ＜2022年度の主な取組状況＞

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

## ＜2022年度コンプライアンスプログラムの主な実施内容＞

	実施部署	主な内容
1.内部監査体制の充実	内部監査室	・実効性のある内部監査計画の策定と実施等
2.規程、マニュアルを遵守した業務遂行	各部署	・法令の変更等に応じた関係規程等の適時改正 ・規程、マニュアルに沿った業務運営の遂行等
3.役職員のコンプライアンス意識の徹底	コンプライアンス室、全社員	・全社員向けコンプライアンス研修の実施(年5回) ・コンプライアンス情報の発信 ・社外研修への積極的参加推奨等

- 2018年10月 NTT都市開発の完全子会社化(上場廃止)と街づくり推進フォーメーションを発表。11月に公表されたNTTグループ中期経営戦略「Your Value Partner 2025」において、NTTグループの保有する不動産資産の有効利活用を中期経営戦略の柱の一つに位置づけ。
- 2019年 7月 NTT都市開発、NTTファシリティーズを主要子会社とするNTTアーバンソリューションズが事業開始し、NTTグループの新たな不動産事業(街づくり)運営体制が発足。
- 2021年 4月 NTT都市開発傘下の資産運用会社2社を合併し、アセットマネジメント機能及びNTT都市開発のスポンサーシップを大幅に強化。

## 街づくりのオーナー(地域の皆様)

自治体・企業・交通機関・商店街・店舗・教育機関・医療機関・文化施設 等

### 地域とのコラボレーション

#### NTTアーバンソリューションズ

NTTグループの総合力を活用したグループならではの新たな「街づくり」を推進

- 街づくりに関するNTTグループの「窓口」
- 街づくり関連情報の一元管理
- NTTグループ商材・パートナー企業商材のコーディネート

#### NTT都市開発

- 地域の持つ歴史や文化を継承する都市開発
- 長期的に地域の価値を向上させるマネジメント

上場リート・私募リート・私募ファンド等のアセットマネジメント業務

NTT都市開発投資顧問

NTT都市開発リート投資法人  
...

#### NTTファシリティーズ

- BM・設計・エンジニアリング・ファシリティソリューション等

#### NTTアーバンバリューサポート

- PM・ICTマネジメント・エネルギーマネジメント等

#### NTTアーバンソリューションズ総合研究所

- 街づくりに関するコンサルティング・調査・研究・分析等

NTTグループ各社と連携



# <参考>NTT都市開発との連携強化による外部成長機会の増大

- NTTグループ全体の事業再編により増加した有利子負債の圧縮に向けて、不動産を含む保有資産及び債権の流動化への取り組みが加速。
- NTT都市開発は、継続的な開発投資・事業拡大に向けて、リート・ファンドを活用した資産入替及び投資回収を行うことで循環型投資を促進。
- 本投資法人では、NTTグループの総合力による内部成長に加え、外部成長機会が増加し、物件入替によるポートフォリオクオリティの向上が実現。

## 【外部成長】

NTT都市開発

保有/開発物件の売却

開発用地の供給

NTT都市開発リート投資法人

テナントとして入居

PM・BM事業運営

## 【内部成長】

NTTグループ

NTT都市開発

NTTファシリティーズ

NTTアーバンバリューサポート

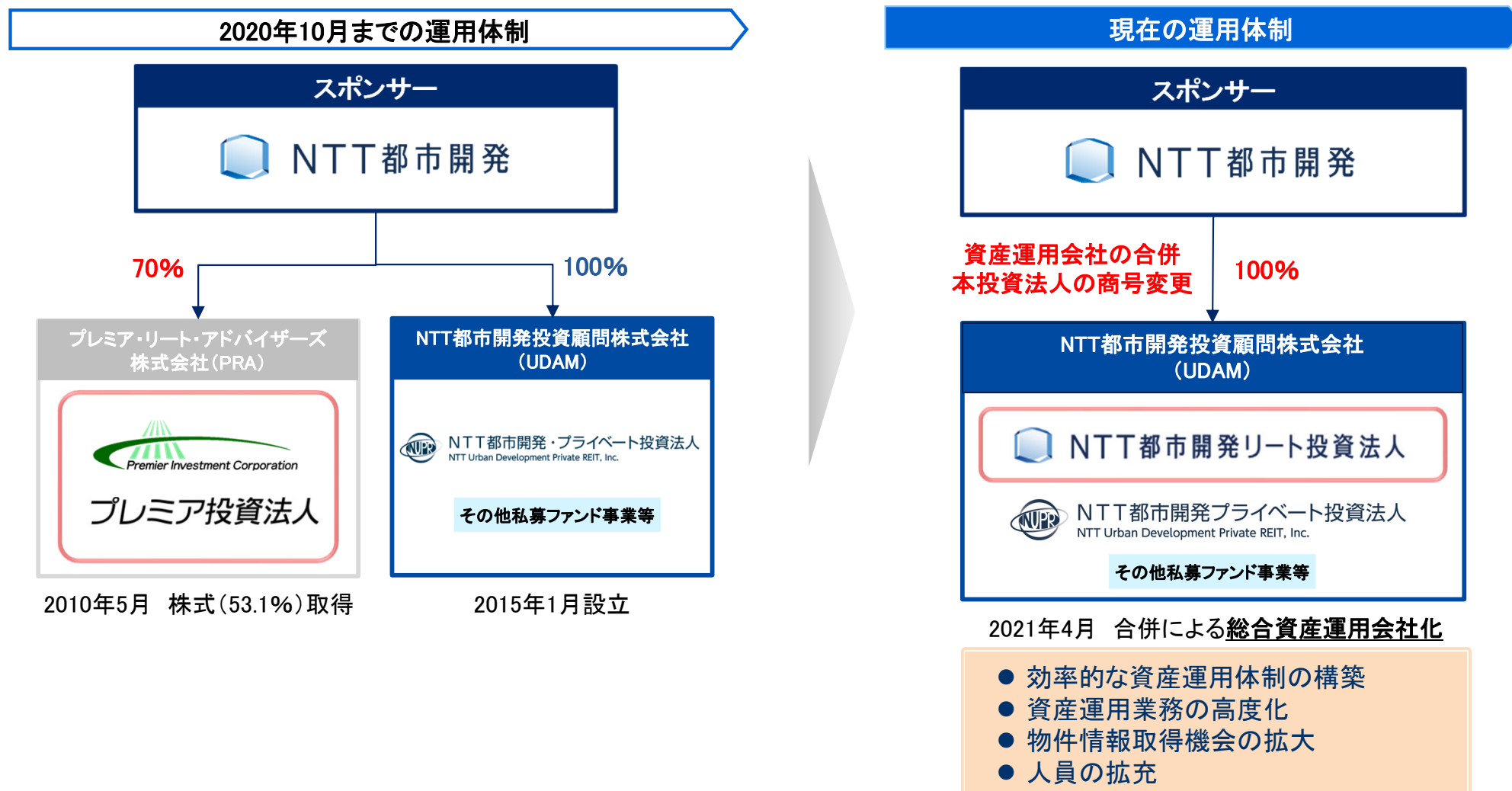
## 《2020年以降のNTT都市開発との物件入替事例》



## <参考>NTT都市開発におけるリート運営体制の強化

- 2020年10月にプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(PRA)がNTT都市開発の完全子会社となったことを契機に、2021年4月にPRAはNTT都市開発投資顧問(UDAM)と合併し、「NTT都市開発グループ唯一の資産運用会社」となった。
- 単独スポンサーとなったNTT都市開発と物件情報の提供及び優先交渉権の付与等に関する新サポート契約を締結し、スポンサーとの連携強化を明確にするため本投資法人の商号を「NTT都市開発リート投資法人」に変更。

### 《運用体制の強化》

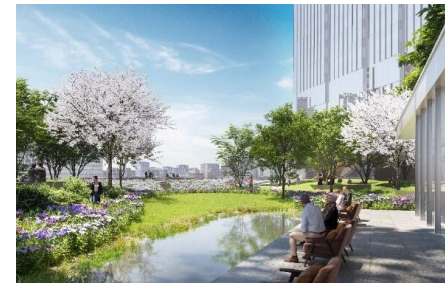


# <参考>NTT都市開発の事業動向

- NTTグループCREを中心とした不動産の利活用とNTTグループのソリューションによる社会的課題の解決に取り組んだ具体的なプロジェクトが全国各地で続々と竣工・開業予定。

## 2029 日比谷プロジェクト G-CRE

- ・ 都心最大級の次世代スマートシティプロジェクト
- ・ 事業者10社の共創により、新たな価値創造や社会課題解決を推進



(完成イメージ)

## 2022 博多イーストテラス /福岡

博多コネクティッド規制緩和第1号  
博多駅筑紫口エリアの新たなビジネス・賑わいの拠点



## 2024 大阪・法円坂ホテル計画 /大阪 G-CRE

大阪城公園や難波宮跡公園に隣接する立地を活かし、  
周辺施設への回遊性を向上



## 2022 HIROSHIMA GATE PARK /広島 PRE

広島市中心部の顔となる市民公園  
「NEW HIROSHIMA GATEPARK」



## 2025 (仮称)元新道小学校跡地活用計画 /京都 PRE

地域の更なる活性化と魅力ある街づくりに貢献する  
ラグジュアリーホテルを計画



## 2023 アーバンネット仙台中央ビル /仙台 G-CRE

せんだい都心再構築プロジェクト第1号  
次世代放射光施設と連携したイノベーション創出



## 2026 (仮称)札幌北1西5(HBC本社跡地)計画 /札幌

札幌の新たなビジネス・旅・賑わいの発信拠点の創造



## 2023 アーバンネット御堂筋ビル /大阪

ABWやWell-BeingのサポートとICTにより、  
新たな働き方を実現する次世代ワークプレイス



## 2028 NTT横浜ビル建て替え計画 /横浜 G-CRE

横浜市の新たな「(仮称)スマート教育センター」を誘致、  
関内エリアの賑わい創出



## 2024 中央公園広場エリア等整備・運営事業 /広島 PRE

街なかスタジアムに隣接する賑わいと憩いの場  
「ACTIVE COMMUNITY PARK」



## 2030 東工大田町キャンパス土地活用事業 /東京 PRE

国内外の企業・大学が集積する産業・研究拠点の整備、  
「イノベーション・ウォーターフロント」の実現



<凡例> G-CRE:NTTグループ保有不動産 PRE: 公的不動産(Public Real Estate)



# <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(都心5区)

■ NTTグループ唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発は、豊富な開発実績と運営実績を有し、全国各地に優良物件を保有。



## 【オフィス】



アーバンネット  
大手町ビル  
延床面積: 120,558.97㎡



大手町  
ファーストスクエア  
延床面積: 143,206.98㎡



JAビル  
延床面積: 約88,400㎡



経団連会館  
延床面積: 約71,200㎡



大手町フィナンシャル  
シティ ノースタワー  
延床面積: 約110,000㎡



大手町ブレイス  
延床面積: 約354,000㎡



秋葉原UDX  
延床面積: 161,482.72㎡



フォワードストローク  
アーバンネット  
神田ビル  
延床面積: 14,724.77㎡



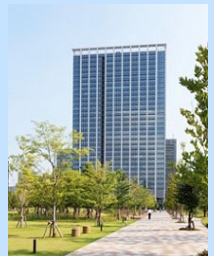
フォワードストローク  
アーバンネット  
日本橋二丁目ビル  
延床面積: 14,674.49㎡



エスエス東京  
アーバンネット  
銀座一丁目ビル  
延床面積: 11,877.63㎡



フォワードストローク  
アーバンネット  
日本橋ビル  
延床面積: 3,473.99㎡



品川シーズンテラス  
延床面積: 206,025.07㎡

## 【レジデンス】



グランパークハイツ  
延床面積: 19,594.41㎡



ウエアスアーバン  
品川タワー  
延床面積: 16,657.11㎡



ガーデンコート元麻布  
延床面積: 5,047.85㎡



WITH HARAJUKU  
延床面積: 25,836.28㎡



フォワードストローク  
アーバンネット  
内幸町ビル  
延床面積: 36,145.48㎡



シーバンスN館  
延床面積: 167,807.32㎡



グランパークタワー  
延床面積: 162,122.89㎡



フォワードストローク  
UD神谷町ビル  
延床面積: 14,305.47㎡



アーバンネット  
市ヶ谷ビル  
延床面積: 4,217.01㎡

\*1 本資料の日付現在、既に取得済の物件を除き本投資法人は上記の物件の取得を決定した事実はなく、また、取得を保証するものではありません。

# <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(全国)

■ NTTグループ唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発は、豊富な開発実績と運営実績を有し、全国各地に優良物件を保有。



\*1 本資料の日付現在、本投資法人は上記の物件の取得を決定した事実はなく、また、取得を保証するものではありません。  
また、上記には、本投資法人が本資料の日付現在において投資対象とするオフィス又はレジデンスに該当しない物件も含まれています。

# 第41期決算 データ集

■ 第41期 比較貸借対照表	P.37	■ レジデンス市場動向(東京)	P.60
■ 第41期 比較損益計算書	P.38	■ レジデンス マクロ環境(東京)	P.61
■ 業績予想の前提条件	P.39	■ 第41期 有利子負債一覧	P.62
■ 外部成長実績	P.40	■ 財務指標	P.63
■ ポートフォリオ分析(オフィス)	P.43	■ 投資主の状況	P.64
■ ポートフォリオ分析(レジデンス)	P.44	■ 投資口価格／分配金	P.65
■ 物件別収支状況	P.45	■ NTT都市開発リート投資法人の特徴	P.66
■ 期末算定価額	P.52	■ 本資料で使用する用語	P.68
■ 月次稼働率	P.55	■ 注意事項	P.69
■ オフィス市場動向(東京)	P.58		
■ オフィスビル需要動向(東京)	P.59		



第41期 比較貸借対照表

(百万円)			
科目	第40期実績 (2022/10) [1]	第41期実績 (2023/4) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動資産	21,897	19,356	- 2,541
現金及び預金	6,762	4,459	- 2,303
信託現金及び信託預金	13,862	13,609	- 252
その他流動資産	1,272	1,286	+ 14
営業未収入金	979	945	- 33
前払費用	158	184	+ 25
未収還付法人税等	102	98	- 4
未収消費税等	-	3	+ 3
その他	30	54	+ 23
固定資産	255,499	257,817	+ 2,318
有形固定資産	219,175	221,456	+ 2,281
建物	6,295	6,344	+ 48
構築物	19	18	- 0
機械及び装置	6	5	- 0
工具、器具及び備品	4	3	- 0
土地	16,273	16,273	-
建設仮勘定	7	6	- 0
信託建物	60,318	59,988	- 330
信託構築物	840	896	+ 56
信託工具、器具及び備品	328	304	- 23
信託土地	135,083	137,614	+ 2,531
信託建設仮勘定	-	-	-
無形固定資産	15,005	15,005	- 0
信託借地権	14,998	14,998	-
信託その他の無形固定資産	0	0	- 0
その他	6	6	+ 0
投資その他の資産	21,318	21,355	+ 37
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	17	17	-
長期前払費用	444	479	+ 35
信託差入敷金及び保証金	819	819	-
繰延税金資産	2	4	+ 2
繰延資産	52	43	- 9
投資口交付費	17	13	- 4
投資法人債発行費	34	29	- 4
資産の部合計	277,449	277,216	- 232

(百万円)			
科目	第40期実績 (2022/10) [1]	第41期実績 (2023/4) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動負債	29,398	22,772	- 6,626
営業未払金	2,315	2,919	+ 604
短期借入金	-	3,700	+ 3,700
1年内返済予定の長期借入金	23,500	10,950	- 12,550
1年内償還予定の投資法人債	2,000	4,000	+ 2,000
未払費用	118	123	+ 5
前受金	1,011	997	- 13
その他の流動負債	453	81	- 372
未払分配金	12	15	+ 2
未払法人税等	0	1	+ 0
未払消費税等	377	-	- 377
未払事業所税	7	14	+ 6
預り金	55	50	- 4
固定負債	110,394	115,687	+ 5,293
長期借入金	91,250	99,000	+ 7,750
投資法人債	9,200	7,200	- 2,000
預り敷金保証金	1,474	1,537	+ 63
信託預り敷金保証金	8,470	7,949	- 520
負債の部合計	139,793	138,460	- 1,333
投資主資本	137,656	138,756	+ 1,100
出資総額	132,637	132,637	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	1,110	1,110	-
任意積立金合計	1,110	1,110	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	3,907	5,008	+ 1,100
純資産の部合計	137,656	138,756	+ 1,100
負債・純資産の部合計	277,449	277,216	- 232

# 第41期 比較損益計算書

(百万円)

科 目		第40期実績 (2022/10) [1]	第41期実績 (2023/4) [2]	対前期増減 [2]- [1]
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	10,114	10,387	+ 272
	賃貸事業収入	8,967	9,007	+ 39
	賃料	7,730	7,799	+ 68
	共益費	1,237	1,207	- 29
	その他賃貸事業収入	1,147	1,380	+ 232
	駐車場使用料	241	240	- 1
	施設使用料	122	131	+ 9
	付帯収益	633	621	- 11
	その他雑収入	149	386	+ 236
	受取配当金 [2]	503	487	- 16
	不動産等売却益 [3]	-	1,471	+ 1,471
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	10,618	12,346	+ 1,727
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	5,590	6,133	+ 543
	外注委託費	1,258	1,285	+ 26
	水道光熱費	814	883	+ 68
	公租公課(印紙税含む)	694	676	- 17
	損害保険料	17	17	+ 0
	修繕費	581	1,091	+ 510
	信託報酬	28	26	- 1
	減価償却費	1,592	1,560	- 32
	その他	603	592	- 11
	不動産賃貸事業損益(含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	5,028	4,741	- 286
	NOI(含 受取配当金)	6,621	6,302	- 318
	その他営業費用 [5]	689	765	+ 76
	資産運用報酬	423	485	+ 61
	役員報酬	4	4	-
	資産保管委託手数料	12	12	+ 0
	一般事務委託手数料	105	96	- 9
	会計監査人報酬	9	9	+ 0
	その他	134	157	+ 23
	[B] 営業費用 [4]+[5]	6,279	6,899	+ 619
営業外損益	[A]- [B] 営業利益	4,339	5,447	+ 1,108
	営業外収益	2	1	- 1
	支払利息	420	428	+ 8
	その他	11	11	- 0
	営業外費用	432	440	+ 8
経常利益		3,909	5,007	+ 1,098
法人税等		1	0	- 1
当期純利益		3,907	5,007	+ 1,100

第42期予想 (2023/10) [3]	対前期増減 [3]- [2]
10,197	- 190
9,034	+ 27
7,836	+ 36
1,198	- 9
1,162	- 217
240	- 0
117	- 14
702	+ 80
102	- 283
472	- 14
1,475	+ 3
12,145	- 201
6,053	- 79
1,262	- 22
924	+ 40
715	+ 39
17	+ 0
892	- 199
27	+ 0
1,566	+ 5
648	+ 55
4,616	- 124
6,183	- 118
737	- 28
473	- 11
4	-
12	- 0
84	- 12
10	+ 0
152	- 4
6,791	- 108
5,354	- 92
1	+ 0
436	+ 7
11	+ 0
448	+ 7
4,907	- 100
1	+ 1
4,905	- 101



	第42期(2023/10)	第43期(2024/4)
運用資産	第41期末現在の運用資産数(60物件)をベースとして、2023年5月26日に実施したオフィスビル(六番町ビルの準共有持分割合50%)の売却を前提とする。 (期末運用資産数:59物件)	第42期末現在の運用資産数(59物件)から異動がないものとする。
発行済投資口数	第41期末現在の発行済投資口数(1,401,635口)から異動がないものとする。	第42期末現在の発行済投資口数(1,401,635口)から異動がないものとする。
有利子負債	第41期末現在の有利子負債残高124,850百万円から、以下の変動を前提とする。 (追加借入及び返済) <ul style="list-style-type: none"><li>2023年5月31日に返済期限が到来する長期借入金2,700百万円について、2023年5月26日付けで譲渡した六番町ビルの売却代金により期日返済をしたこと。</li></ul> (リファイナンス) <ul style="list-style-type: none"><li>以下の借入金について、返済の原資を借入金等で調達すること。</li><li>2023年7月24日に償還期限が到来する第7回無担保投資法人債2,000百万円</li><li>2023年8月31日に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円</li></ul> (期末予定残高:122,150百万円)	第42期末現在の有利子負債予定残高122,150百万円から、以下の変動を前提とする。 (リファイナンス) <ul style="list-style-type: none"><li>以下の借入金について、返済の原資を借入金等で調達すること。</li><li>2024年2月29日に返済期限が到来する長期借入金750百万円</li><li>2024年3月29日に返済期限が到来する短期借入金3,700百万円</li><li>2024年3月29日に返済期限が到来する長期借入金2,500百万円</li><li>2024年4月26日に償還期限が到来する第9回無担保投資法人債(グリーンボンド)2,000百万円</li></ul> (期末予定残高:122,150百万円)
期中平均稼働率	オフィス: 95.7% レジデンス: 95.8% 全体: 95.7%	オフィス: 95.2% レジデンス: 95.8% 全体: 95.4%
その他	(営業収益) <ul style="list-style-type: none"><li>各保有物件の競争力や今後の入・退去動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出し、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提とする。</li><li>営業収益のうち、六番町ビル譲渡による不動産等売却益として1,475百万円を見込んでいる。</li></ul> (主な営業費用) <ul style="list-style-type: none"><li>外注委託費: 1,262百万円</li><li>固定資産税等: 715百万円</li><li>修繕費: 892百万円</li><li>減価償却費: 1,566百万円</li></ul> (主な営業外費用) <ul style="list-style-type: none"><li>支払利息: 436百万円</li></ul> (分配金) 同期に発生した不動産等売却益(見込額1,475百万円)を原資として新たに圧縮積立金(想定額490百万円)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とする。	(営業収益) <ul style="list-style-type: none"><li>各保有物件の競争力や今後の入・退去動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出し、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提とする。</li></ul> (主な営業費用) <ul style="list-style-type: none"><li>外注委託費: 1,275百万円</li><li>固定資産税等: 681百万円</li><li>修繕費: 868百万円</li><li>減価償却費: 1,563百万円</li></ul> (主な営業外費用) <ul style="list-style-type: none"><li>支払利息: 444百万円</li></ul> (分配金) 圧縮積立金の予定残額(2,102百万円)のうち232百万円を取り崩し、当期末処分利益に加算した金額を分配することを前提とする。

取得

- オフィス
- レジデンス
- POIによる取得

青フロント・・・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



秋葉原UDX



岩本町ビル



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



アーバンネット  
麻布ビル



アーバンネット  
市ヶ谷ビル



神田中央通ビル



クエストコート  
原宿



上野トーセイビル



NU関内ビル



グランパーク



秋葉原UDX  
(追加取得)



アーバンネット  
市ヶ谷



アーバンネット  
入船ビル



トレードピア  
淀屋橋

(億円)

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

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)  
プレミアステージ  
日本橋茅場町

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)

IPB御茶ノ水ビル

岩本町ビル

売却

## 取得



アーバンネット  
池袋ビル



アーバンネット  
麴町ビル



アーバンネット  
大森ビル



NTTクレド  
岡山ビル



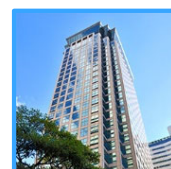
アーバンネット  
静岡追手町ビル



アーバンネット  
静岡ビル



アーバンエース  
肥後橋ビル



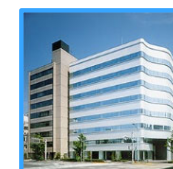
スフィアタワー  
天王洲



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

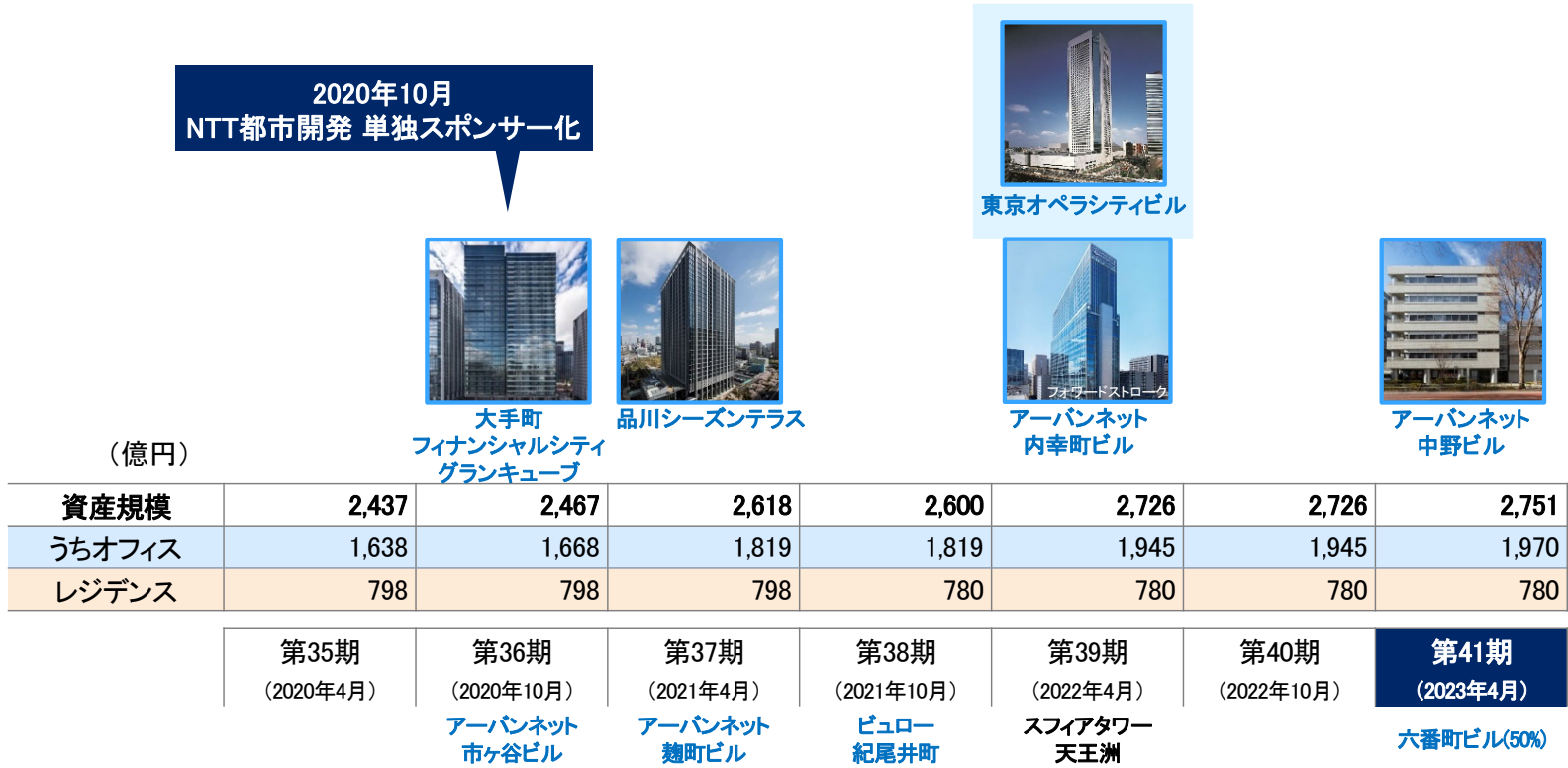
(億円)

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 ホームマッド 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

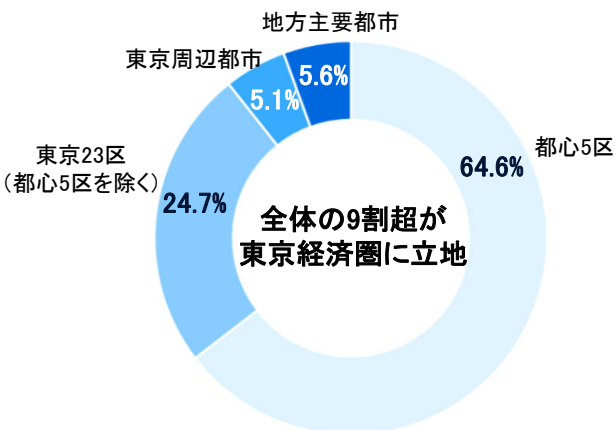
取得



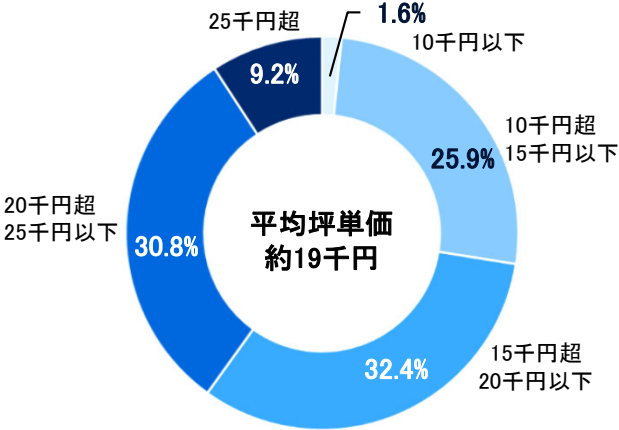
売却

(2023年4月30日現在)

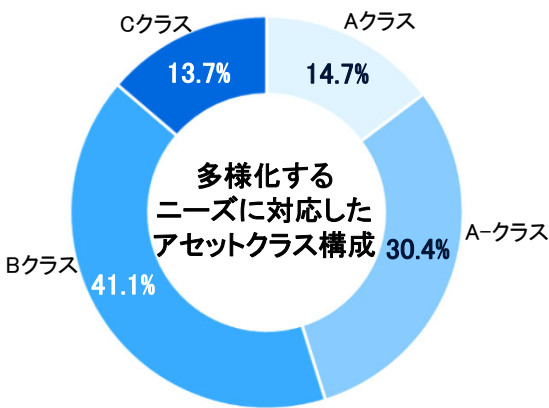
《投資エリア(取得価格ベース)》



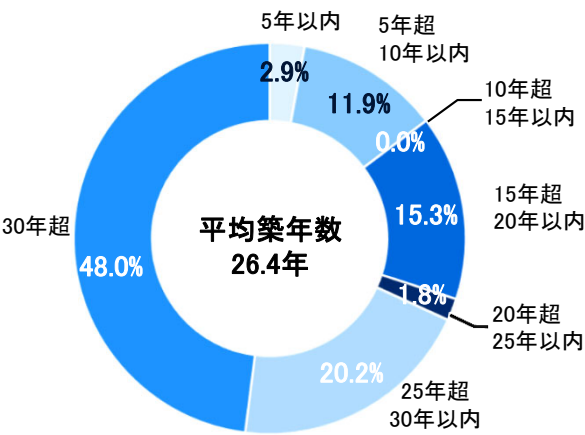
《坪単価(面積ベース)》



《アセットクラス》\*1



《築年数(取得価格ベース)》



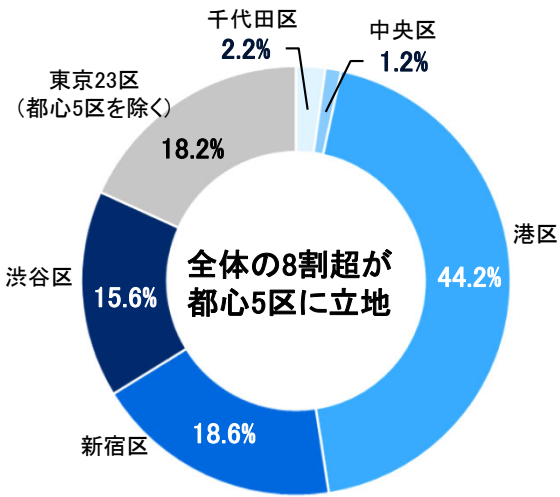
\*1 「アセットクラス」は、本資産運用会社による以下の基準で分類しています。

	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
A-クラス	10,000坪以上	300坪以上	制限なし	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

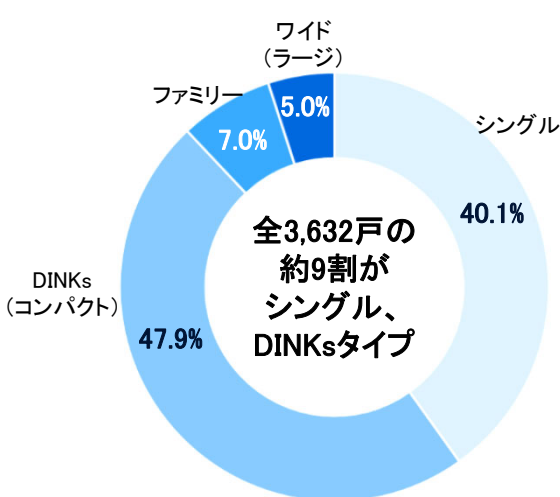


(2023年4月30日現在)

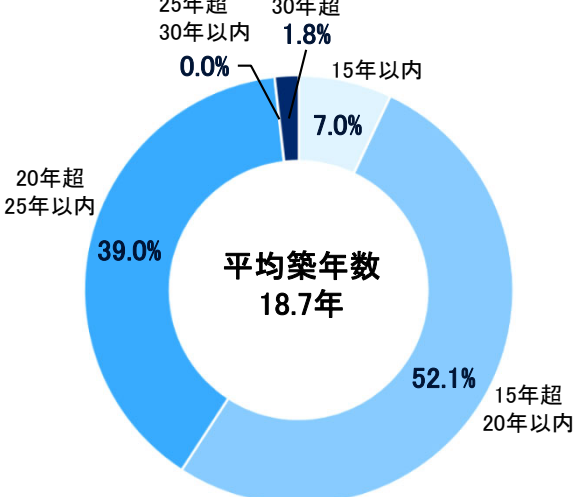
《投資エリア(取得価格ベース)》



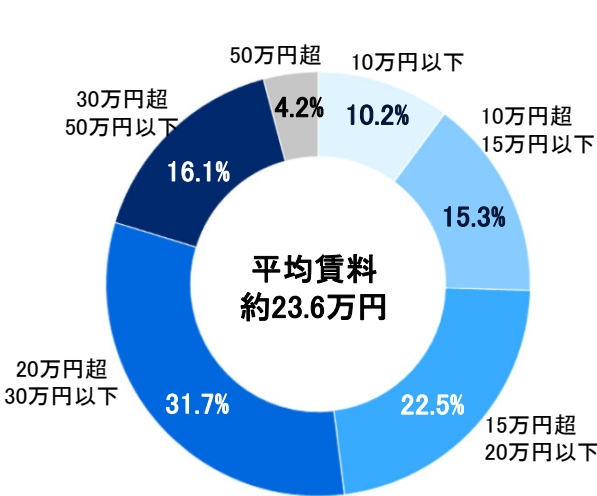
《住戸タイプ(戸数ベース)》



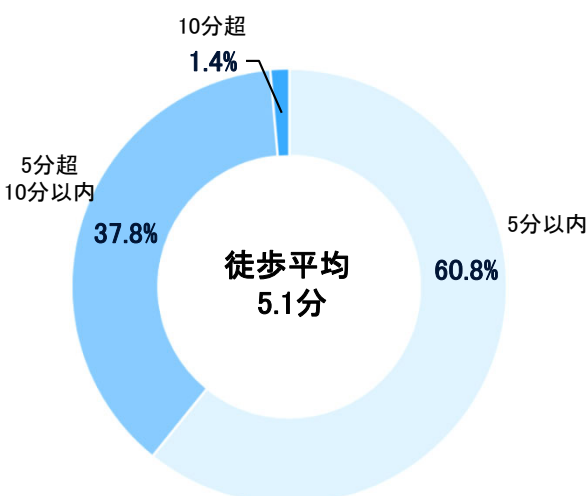
《築年数(取得価格ベース)》



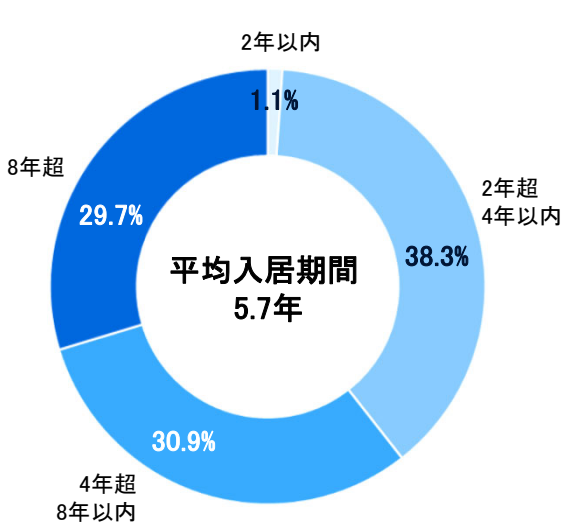
《月額賃料(戸数ベース)》



《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 (50.0%)*1*2		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%)*2	
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		3,930		10,300		5,000		11,490	
延床面積	6,914m <sup>2</sup>		8,332m <sup>2</sup>		2,721m <sup>2</sup>		7,737m <sup>2</sup>		9,906m <sup>2</sup>		9,339m <sup>2</sup>		13,987m <sup>2</sup>		6,486m <sup>2</sup>		160,042m <sup>2</sup>	
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40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期
賃貸事業収益	194	208	243	223	89	90	279	275	266	268	N/A *3	N/A *3	298	314	N/A *3	N/A *3	468	460
賃料・共益費	177	190	229	209	78	79	207	224	225	226			276	290			406	406
その他収益	16	17	13	13	10	11	72	51	41	41			22	24			62	53
賃貸事業費用	94	82	88	94	31	36	107	127	120	185			196	208			227	252
外注委託費	17	16	18	17	6	7	19	20	25	27			38	36			51	54
水道光熱費	10	12	13	16	5	6	34	41	19	21			21	24			66	70
公租公課	25	25	16	16	6	6	16	16	20	20			36	36			39	39
修繕費	14	2	7	9	1	5	5	17	13	73			51	62			13	31
減価償却費	24	24	31	31	10	10	29	29	39	39			46	47			50	51
その他支出	1	1	1	1	0	0	1	1	2	1			1	1			5	5
賃貸事業損益	100	125	154	128	57	53	171	148	145	83	194	387	102	105	74	36	241	207
NOI	125	150	186	160	68	64	200	177	185	122	222	401	148	153	99	63	292	258
NOI利回り	4.3%	5.2%	5.8%	5.0%	9.4%	9.0%	8.1%	7.2%	9.0%	6.0%	5.9%	11.0%	2.9%	3.0%	4.0%	2.6%	5.2%	4.6%

\*1 六番町ビルは、2023年4月7日付けで準共有持分50.0%を譲渡しました。  
\*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 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	大手町フィナンシャル シティ グランキューブ (1.2%)*1	品川 シーズンテラス (7.1%)*1	東京 オペラシティビル (23.8%)*1	アーバンネット 内幸町ビル (12.0%)*1	プレミア 東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル (45.0%)*1	上野トーセイビル	アーバンネット 池袋ビル									
物件外観																		
所在地	千代田区大手町	港区港南	新宿区西新宿	港区新橋	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									
取得価格	4,680	18,687	22,000	5,640	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600									
延床面積	206,107㎡	202,666㎡	232,996㎡	35,232㎡	5,054㎡	4,799㎡	7,545㎡	6,868㎡	25,050㎡									
建築時期	2016/4	2015/1	1996/7	2019/6	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5	1988/9									
決算期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期
賃貸事業収益	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	99	100	126	118	99	103	213	215	754	756
賃料・共益費									84	85	109	101	88	89	188	188	646	654
その他収益									15	15	16	17	11	14	24	26	107	102
賃貸事業費用									52	56	80	80	50	45	89	102	399	485
外注委託費									9	9	13	12	9	9	12	14	74	77
水道光熱費									11	13	10	11	7	8	12	15	79	84
公租公課									8	8	8	8	8	8	13	13	34	34
修繕費									5	7	13	12	9	1	2	34	45	120
減価償却費									16	16	17	17	14	14	48	24	161	165
その他支出									1	1	16	17	1	1	0	0	3	3
賃貸事業損益	60	56	192	198	518	397	85	84	46	44	45	38	49	58	124	113	354	271
NOI	70	65	272	278	632	514	98	97	63	60	63	55	63	73	172	138	516	436
NOI利回り	3.0%	2.8%	2.9%	3.0%	5.6%	4.5%	3.5%	3.4%	3.6%	3.5%	2.9%	2.6%	3.2%	3.7%	6.9%	5.5%	7.2%	6.1%

\*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、詳細な損益情報について共有者等の同意を得られていないことから記載していません。



物件別収支状況(3)

(百万円)

物件名	アーバンネット 大森ビル		アーバンネット 五反田NNビル		アーバンネット 中野ビル*1		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%)*2		NTTクレド 岡山ビル (60.0%)*2		アーバンネット 静岡追手町ビル (40.0%)*2		アーバンネット 静岡ビル (40.0%)*2		アーバンエース 肥後橋ビル			
物件外観																				
所在地	大田区大森北		品川区西五反田		中野区中野		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			
取得価格	4,800		5,250		6,400		3,558		6,556		3,600		1,628		1,119		4,600			
延床面積	11,937m <sup>2</sup>		9,445m <sup>2</sup>		9,268m <sup>2</sup>		7,562m <sup>2</sup>		83,500m <sup>2</sup>		35,299m <sup>2</sup>		13,817m <sup>2</sup>		8,997m <sup>2</sup>		11,561m <sup>2</sup>			
建築時期	1992/7		1989/8		1988/10		1986/4		1989/7		1999/2		1996/3		1991/11		1997/5			
決算期	第40期		第41期		第40期		第41期		第40期		第41期		第40期		第41期		第40期		第41期	
賃貸事業収益	251	252	111	200	N/A *1	N/A *3	161	160	426	391	271	279	111	107	79	77	253	253		
賃料・共益費	238	238	97	185			131	135	330	317	210	214	96	92	71	68	217	217		
その他収益	12	14	14	15			29	25	96	73	61	64	15	15	8	8	35	36		
賃貸事業費用	140	158	102	123			92	72	345	449	241	252	51	57	35	39	134	128		
外注委託費	32	33	22	22			14	13	64	60	69	71	15	16	12	13	36	35		
水道光熱費	17	20	16	19			13	14	96	93	42	46	8	9	6	7	31	29		
公租公課	18	18	20	20			11	11	33	33	29	29	5	5	5	5	20	20		
修繕費	21	35	15	35			21	3	50	156	24	18	1	6	1	5	7	2		
減価償却費	48	48	23	23			29	28	98	102	55	58	18	18	8	8	37	39		
その他支出	1	1	3	1			1	1	2	2	20	27	0	0	0	0	1	1		
賃貸事業損益	110	94	9	77	46	68	88	81	- 58	30	26	59	50	44	37	118	125			
NOI	159	142	33	101	52	98	116	179	44	85	85	78	69	52	45	156	165			
NOI利回り	7.1%	6.4%	1.3%	3.9%	6.2%	6.5%	7.7%	6.3%	1.5%	4.5%	4.4%	9.8%	8.7%	9.9%	8.6%	6.3%	6.6%			

\*1 アーバンネット中野ビルは、2023年3月14日付けで取得しました。  
\*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 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(4)

(百万円)

物件名	秋葉原UDX (19.0%)*1		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		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	千代田区外神田		新宿区四谷		渋谷区神宮前		港区赤坂		港区南青山		港区六本木		港区芝		中央区京橋		港区芝	
取得価格	19,940		5,208		2,604		1,330		1,070		4,678		2,181		927		1,580	
延床面積	155,629m <sup>2</sup>		8,158m <sup>2</sup>		1,913m <sup>2</sup>		1,793m <sup>2</sup>		1,399m <sup>2</sup>		8,332m <sup>2</sup>		2,548m <sup>2</sup>		1,714m <sup>2</sup>		1,748m <sup>2</sup>	
建築時期	2006/1		2001/11		2002/3		2002/11		2003/2		2002/10		2003/2		2003/2		2004/11	
決算期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期
賃貸事業収益	N/A	N/A	157	163	58	56	41	42	36	34	149	147	54	58	35	35	52	52
賃料・共益費			147	152	54	51	38	39	34	32	148	145	51	54	34	34	51	50
その他収益			9	10	3	4	2	3	2	1	0	1	2	4	0	1	0	1
賃貸事業費用			72	64	20	22	16	14	16	17	62	62	26	24	14	14	16	16
外注委託費			18	18	4	4	4	4	4	4	12	13	6	6	3	3	4	5
水道光熱費			1	1	1	1	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
公租公課			8	8	2	2	1	1	1	1	8	8	3	3	1	1	2	2
修繕費			13	7	2	5	2	0	1	2	10	9	4	2	3	2	2	2
減価償却費			25	24	6	6	6	6	7	7	26	26	10	10	4	4	6	6
その他支出			5	4	1	1	0	0	0	0	2	1	1	1	0	0	0	0
賃貸事業損益	503*2	487*2	85	98	38	33	24	28	20	16	86	84	27	33	20	21	36	35
NOI	503*2	487*2	111	122	44	40	31	34	28	24	113	111	37	43	25	26	42	41
NOI利回り	5.0%*2	4.9%*2	5.4%	6.0%	3.7%	3.3%	5.5%	6.2%	6.8%	5.9%	5.9%	5.8%	4.4%	5.1%	6.9%	7.1%	6.2%	6.1%

\*1 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。

\*2 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(5)

(百万円)

物件名	プレミアロッソ		プレミアプラン 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		ストーリー赤坂	
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 <sup>2</sup>		3,086m <sup>2</sup>		2,458m <sup>2</sup>		1,779m <sup>2</sup>		2,357m <sup>2</sup>		2,129m <sup>2</sup>		1,826m <sup>2</sup>		81,760m <sup>2</sup>		6,329m <sup>2</sup>	
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40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期
賃貸事業収益	57	57	71	72	60	60	47	47	55	55	47	45	39	39	367	370	89	100
賃料・共益費	52	51	67	67	56	55	46	46	48	50	44	44	34	34	326	331	82	90
その他収益	4	6	3	4	4	4	1	1	6	5	3	1	5	5	40	39	7	10
賃貸事業費用	23	27	36	38	21	24	16	17	29	28	21	18	18	17	269	254	50	38
外注委託費	5	6	7	6	4	5	4	4	6	6	5	5	3	3	56	57	13	9
水道光熱費	1	1	0	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	12	17	2	3
公租公課	3	3	3	3	2	2	1	1	3	3	2	2	2	2	16	16	6	6
修繕費	3	6	9	11	1	4	1	2	4	4	3	1	1	1	45	33	11	2
減価償却費	8	9	14	15	8	8	7	7	12	12	8	7	10	10	86	77	14	15
その他支出	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	52	52	1	1
賃貸事業損益	33	30	34	33	39	35	31	29	26	27	25	27	21	21	98	115	39	62
NOI	42	39	49	48	47	44	38	37	38	40	34	35	31	31	184	193	53	77
NOI利回り	6.1%	5.6%	5.2%	5.2%	6.7%	6.3%	6.4%	6.2%	4.8%	5.0%	4.9%	5.0%	5.0%	5.1%	7.2%	7.7%	2.9%	4.1%

\*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		プレミアステージ 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 <sup>2</sup>		104,186m <sup>2</sup>		5,408m <sup>2</sup>		3,662m <sup>2</sup>		1,354m <sup>2</sup>		1,452m <sup>2</sup>		1,462m <sup>2</sup>		1,583m <sup>2</sup>		2,446m <sup>2</sup>	
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40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期
賃貸事業収益	188	192	293	297	159	157	65	65	38	39	32	32	34	37	33	35	43	44
賃料・共益費	170	171	270	274	150	146	60	60	35	35	30	29	31	34	32	32	40	40
その他収益	17	20	22	23	9	11	4	5	3	3	1	2	2	2	0	3	3	4
賃貸事業費用	111	132	187	187	50	106	33	29	12	16	10	15	17	16	11	14	18	21
外注委託費	32	34	41	43	13	17	8	7	3	3	2	4	5	4	2	5	4	4
水道光熱費	7	8	4	5	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	11	11	13	13	7	7	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
修繕費	9	27	31	27	3	54	11	7	0	3	0	3	3	2	2	3	2	5
減価償却費	48	49	61	61	21	21	9	9	5	5	4	4	5	5	3	3	7	7
その他支出	2	1	35	35	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0
賃貸事業損益	77	59	105	109	109	51	32	35	26	22	22	16	16	21	21	20	25	23
NOI	125	108	167	171	131	72	41	45	31	28	26	21	21	26	25	24	32	31
NOI利回り	4.2%	3.7%	8.1%	8.4%	6.3%	3.4%	6.2%	6.7%	4.4%	4.0%	5.0%	4.1%	5.4%	6.6%	5.4%	5.2%	5.3%	5.0%

\*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 <sup>2</sup>	2,527m <sup>2</sup>	2,400m <sup>2</sup>	1,894m <sup>2</sup>	3,852m <sup>2</sup>	2,475m <sup>2</sup>						
建築時期	2006/3	2006/3	2007/1	2006/8	2007/11	2008/3						
決算期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期	第40期	第41期
賃貸事業収益	42	42	51	52	51	54	45	44	80	82	47	49
賃料・共益費	39	39	50	50	49	51	42	42	77	79	44	45
その他収益	2	3	1	1	2	3	2	1	3	3	2	4
賃貸事業費用	17	20	29	29	33	28	15	16	45	35	24	67
外注委託費	3	4	7	7	6	6	4	3	9	7	4	7
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	2	3	5	5	4	3	1	2	9	7	1	42
減価償却費	8	8	10	11	17	13	6	6	20	13	15	14
その他支出	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
賃貸事業損益	24	22	22	22	18	25	29	27	35	46	23	- 18
NOI	33	30	33	33	36	39	36	33	55	60	38	- 3
NOI利回り	5.1%	4.7%	4.7%	4.8%	5.2%	5.8%	6.7%	6.3%	5.1%	5.6%	6.8%	- 0.7%

# 期末算定価額(1)

エリア		物件名	第40期末				第41期末 *1				期末算定 価額 前期比 [2] - [1] (百万円)	帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
			期末算定 価額 [1] (百万円)	直接還 元法	DCF法		期末算定 価額 [2] (百万円)	直接 還元法	DCF法				
				CR	DR	TCR		CR	DR	TCR			
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	8,270	3.2%	3.0%	3.3%	8,270	3.2%	3.0%	3.3%	-	5,822	+ 2,447
		ランディック第2新橋ビル	9,990	3.4%	3.2%	3.5%	9,990	3.4%	3.2%	3.5%	-	6,433	+ 3,556
		プレミアム道玄坂ビル	3,310	3.3%	3.1%	3.4%	3,320	3.3%	3.1%	3.4%	+ 10	1,435	+ 1,884
		KN渋谷3	10,700	3.1%	2.9%	3.2%	10,700	3.1%	2.9%	3.2%	-	4,910	+ 5,789
		高田馬場センタービル	7,750	3.7%	3.5%	3.8%	7,790	3.7%	3.5%	3.8%	+ 40	4,080	+ 3,709
		六番町ビル *2	10,200	-	2.6%	-	5,250	-	-	-	- 4,950	3,759	+ 1,490
		アーバンネット三田ビル	11,900	3.3%	3.0%	3.5%	11,300	3.3%	3.0%	3.5%	- 600	10,369	+ 930
		アーバンネット麻布ビル	5,190	3.7%	3.5%	3.8%	5,190	3.7%	3.5%	3.8%	-	4,910	+ 279
		グランパーク	14,700	3.4%	3.1%	3.6%	14,200	3.4%	3.1%	3.6%	- 500	11,169	+ 3,030
		大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	5,668	2.4%	2.1%	2.5%	5,668	2.4%	2.1%	2.5%	-	4,662	+ 1,005
		品川シーズンテラス	18,100	3.2%	2.9%	3.4%	18,100	3.2%	2.9%	3.4%	-	18,482	- 382
		東京オペラシティビル	23,700	3.6%	3.2%	3.9%	22,900	3.6%	3.2%	3.9%	- 800	22,645	+ 254
		アーバンネット内幸町ビル	6,360	2.6%	2.3%	2.7%	6,252	2.6%	2.3%	2.7%	- 108	5,655	+ 596
	東京23区 (都心5区を除く)	プレミアム東陽町ビル	3,070	4.3%	4.0%	4.5%	3,070	4.3%	4.0%	4.5%	-	3,443	- 373
		上野THビル	3,370	4.0%	3.7%	4.2%	3,340	4.0%	3.7%	4.2%	- 30	4,370	- 1,030
		五反田NTビル	3,270	3.9%	3.6%	4.1%	3,260	3.9%	3.6%	4.1%	- 10	4,001	- 741
		上野トーセイビル	7,780	3.9%	3.6%	4.1%	7,810	3.9%	3.6%	4.1%	+ 30	4,983	+ 2,826
		アーバンネット池袋ビル	23,000	3.8%	3.6%	3.9%	23,000	3.8%	3.6%	3.9%	-	14,333	+ 8,666
		アーバンネット大森ビル	6,340	4.1%	3.9%	4.2%	6,340	4.1%	3.9%	4.2%	-	4,432	+ 1,907
		アーバンネット五反田NNビル	6,430	3.8%	3.5%	4.0%	6,430	3.8%	3.5%	4.0%	-	5,263	+ 1,166
		アーバンネット中野ビル *3	N/A	N/A	N/A	N/A	6,520	4.1%	4.0%	4.3%	N/A	6,457	+ 62
	東京周辺都市	プレミアム横浜西口ビル	4,980	3.9%	3.7%	4.0%	5,020	3.8%	3.6%	3.9%	+ 40	3,036	+ 1,983
		かながわサイエンスパークR&D棟	6,230	5.3%	5.1%	5.5%	6,240	5.2%	5.0%	5.4%	+ 10	5,747	+ 492
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,240	6.2%	6.0%	6.4%	3,240	6.1%	5.9%	6.3%	-	3,895	- 655
		アーバンネット静岡追手町ビル	1,704	6.4%	6.4%	6.8%	1,724	6.3%	6.3%	6.7%	+ 20	1,584	+ 139
		アーバンネット静岡ビル	1,176	6.4%	6.4%	6.8%	1,188	6.3%	6.3%	6.7%	+ 12	1,062	+ 125
		アーバンエース肥後橋ビル	5,680	4.0%	3.9%	4.3%	5,680	4.0%	3.9%	4.3%	-	4,984	+ 695
	小計		212,108				211,792				- 316	171,934	+ 39,857

\*1 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。

\*2 六番町ビルは2023年4月7日付けで準共有持分50.0%を譲渡しました。また、本物件については更地化することを前提として評価されています。

\*3 アーバンネット中野ビルは、2023年3月14日付けで取得しました。

# 期末算定価額(2)

エリア		物件名	第40期末				第41期末 *1				期末算定 価額 前期比 [2] - [1] (百万円)	帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
			期末算定 価額 [1] (百万円)	直接還 元法	DCF法		期末算定 価額 [2] (百万円)	直接 還元法	DCF法				
					CR	DR			TCR	CR			
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	6,640	3.5%	3.3%	3.6%	7,030	3.3%	3.1%	3.4%	+ 390	4,073	+ 2,956
		パークアクシス明治神宮前	2,480	3.3%	3.1%	3.4%	2,630	3.1%	2.9%	3.2%	+ 150	2,406	+ 223
		キャビンアリーナ赤坂	1,510	3.4%	3.2%	3.5%	1,600	3.2%	3.0%	3.3%	+ 90	1,115	+ 484
		キャビンアリーナ南青山	1,250	3.5%	3.3%	3.6%	1,290	3.3%	3.1%	3.4%	+ 40	834	+ 455
		六本木グリーンテラス	5,910	3.3%	3.1%	3.4%	6,210	3.1%	2.9%	3.2%	+ 300	3,822	+ 2,387
		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,030	3.6%	3.4%	3.7%	2,050	3.4%	3.2%	3.5%	+ 20	1,705	+ 344
		ラング・タワー京橋	1,240	3.5%	3.3%	3.6%	1,310	3.3%	3.1%	3.4%	+ 70	737	+ 572
		プレミアステージ三田慶大前	2,180	3.5%	3.2%	3.7%	2,240	3.4%	3.1%	3.6%	+ 60	1,365	+ 874
		プレミアロッソ	1,940	3.6%	3.4%	3.7%	2,030	3.4%	3.2%	3.5%	+ 90	1,406	+ 623
		プレミアブラン代々木公園	3,010	3.5%	3.2%	3.7%	3,150	3.4%	3.1%	3.6%	+ 140	1,883	+ 1,266
		プレミアステージ内神田	2,490	3.5%	3.3%	3.6%	2,620	3.3%	3.1%	3.4%	+ 130	1,414	+ 1,205
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	2,030	3.6%	3.3%	3.8%	2,130	3.5%	3.2%	3.7%	+ 100	1,206	+ 923
		Walk赤坂	1,850	3.4%	3.2%	3.5%	1,970	3.2%	3.0%	3.3%	+ 120	1,609	+ 360
		プレミアステージ芝公園	1,900	3.5%	3.2%	3.7%	1,980	3.4%	3.1%	3.6%	+ 80	1,415	+ 564
		MEW	1,450	3.7%	3.4%	3.9%	1,500	3.6%	3.3%	3.8%	+ 50	1,244	+ 255
		芝浦アイランド エアタワー *2	8,170	-	3.2%	5.4%	8,210	-	3.1%	5.3%	+ 40	5,044	+ 3,165
		ストーリー赤坂	4,270	3.2%	3.0%	3.3%	4,550	3.0%	2.8%	3.1%	+ 280	3,736	+ 813
		ルネ新宿御苑タワー	6,050	3.6%	3.4%	3.7%	6,250	3.4%	3.2%	3.5%	+ 200	5,905	+ 344
		芝浦アイランド ブルームタワー *2	7,180	-	3.2%	5.4%	7,300	-	3.1%	5.3%	+ 120	4,094	+ 3,205
		クエストコート原宿	6,550	3.5%	3.3%	3.6%	6,630	3.4%	3.2%	3.5%	+ 80	4,211	+ 2,418
		アーバンコート市ヶ谷	2,270	3.8%	3.5%	4.0%	2,490	3.7%	3.4%	3.9%	+ 220	1,345	+ 1,144
		プレミアステージ麻布十番	1,660	3.4%	3.2%	3.5%	1,750	3.2%	3.0%	3.3%	+ 90	1,431	+ 318
		プレミアステージ笹塚	1,310	3.6%	3.4%	3.7%	1,350	3.4%	3.2%	3.5%	+ 40	1,067	+ 282

\*1 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。

\*2 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、定期借地権付建物であるため直接還元法は適用せず、DCF方を適用して評価されています。

エリア	物件名	第40期末				第41期末 *1				期末算定 価額 前期比 [2] - [1] (百万円)	帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)	
		期末算定 価額 [1] (百万円)	直接還 元法	DCF法		期末算定 価額 [2] (百万円)	直接 還元法	DCF法					
			CR	DR	TCR		CR	DR	TCR				
レジデンス	東京23区 (都心5区を除く)	プレミアステージ大崎	1,180	3.8%	3.6%	3.9%	1,220	3.6%	3.4%	3.7%	+ 40	812	+ 407
		プレミアガーデン本郷	1,330	3.3%	3.1%	3.4%	1,450	3.1%	2.9%	3.2%	+ 120	941	+ 508
		プレミアグランデ馬込	1,300	3.9%	3.7%	4.0%	1,360	3.7%	3.5%	3.8%	+ 60	1,245	+ 114
		プレミアノッツェ祐天寺	1,720	3.7%	3.4%	3.9%	1,810	3.6%	3.3%	3.8%	+ 90	1,294	+ 515
		プレミアステージ湯島	2,090	3.6%	3.3%	3.8%	2,140	3.5%	3.2%	3.7%	+ 50	1,400	+ 739
		プレミアステージ駒込	2,210	3.6%	3.3%	3.8%	2,260	3.5%	3.2%	3.7%	+ 50	1,387	+ 872
		プレミアステージ大塚	1,650	3.9%	3.7%	4.0%	1,710	3.7%	3.5%	3.8%	+ 60	1,071	+ 638
		プレミアステージ本所吾妻橋	3,340	3.6%	3.4%	3.7%	3,480	3.4%	3.2%	3.5%	+ 140	2,143	+ 1,336
		プレミアステージ両国	1,870	3.7%	3.5%	3.8%	1,970	3.5%	3.3%	3.6%	+ 100	1,138	+ 831
	小計		92,060					95,670				+ 3,610	64,514
合計		304,168					307,462				+ 3,294	236,448	+ 71,013

\*1 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。



# 月次稼働率(1)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )*1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> )*1	第40期(2022/10)							第41期(2023/4)						
				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	ランディック新橋ビル	5,567	5,567	100.0	100.0	100.0	95.7	95.7	100.0	98.6	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	88.1	98.0	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1
	プレミアム道玄坂ビル	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	5,743	100.0	100.0	88.3	100.0	100.0	100.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	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 *2	3,436	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	54.5
	アーバンネット三田ビル	10,121	9,519	87.1	87.1	87.1	87.1	94.1	94.1	89.4	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1
	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	10,628	10,239	96.1	96.1	96.1	96.0	96.1	96.2	96.1	96.4	96.4	98.7	99.3	99.0	96.3	97.7
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,474	94.5	94.4	94.4	97.9	97.9	97.9	96.2	97.9	97.9	97.9	98.2	98.5	98.5	98.1
	品川シーズンテラス	9,579	9,361	93.5	94.1	95.5	95.5	95.5	95.5	95.0	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7
	東京オペラシティビル	26,511	25,270	95.9	94.9	94.9	92.4	92.4	92.7	93.9	92.7	92.7	93.3	93.4	95.3	95.3	93.8
	アーバンネット内幸町ビル	1,850	1,829	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9
	都心5区																
	プレミアム東陽町ビル	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	3,810	100.0	100.0	100.0	87.1	87.1	87.1	93.5	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1
	五反田NTビル	2,985	2,985	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
	上野トーセイビル	5,432	5,432	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
	アーバンネット五反田NNビル	6,849	6,849	92.4	92.4	92.4	92.4	92.4	100.0	93.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	アーバンネット中野ビル *3	7,139	7,139												100.0	100.0	100.0
	東京周辺都市																
	プレミアム横浜西口ビル	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	14,953	12,787	91.1	91.1	91.4	89.2	90.1	89.2	90.4	89.4	89.4	86.5	86.4	87.2	85.5	87.4
	地方主要都市																
	NTTクレド岡山ビル	10,707	9,844	88.2	88.2	87.9	87.9	87.9	87.9	88.0	92.0	92.0	92.0	92.0	93.4	91.9	92.2
	アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,748	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	96.2
	アーバンネット静岡ビル	2,922	2,643	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7	90.5	90.5	96.3
	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	196,995	186,185	96.5	96.4	96.2	95.6	96.1	96.0	96.1	96.4	96.3	96.3	92.7	93.2	94.5	94.9

\*1 第41期末(2023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 六番町ビルは2023年4月7日付けで準共有持分50.0%を譲渡しました。

\*3 アーバンネット中野ビルは2023年3月14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 <sup>2</sup> ) *1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> ) *1	第40期(2022/10)							第41期(2023/4)						
				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	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,465	93.7	94.0	93.6	92.6	96.2	96.2	94.4	97.0	96.5	97.0	96.7	96.7	96.0	96.7
	パークアクシス明治神宮前	1,706	1,608	96.7	100.0	96.9	100.0	100.0	93.9	97.9	90.6	93.5	96.7	94.2	94.2	94.2	93.9
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,378	97.4	97.4	95.4	95.4	95.4	97.4	96.4	94.8	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0	98.3
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,119	100.0	94.8	100.0	100.0	97.9	93.1	97.6	85.3	90.0	90.0	92.7	94.3	94.3	91.1
	六本木グリーンテラス	5,748	5,748	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.9	95.9	94.3	94.3	100.0	96.7
	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,312	2,229	94.6	96.8	89.9	90.1	93.6	98.0	93.8	99.0	98.8	96.5	94.1	95.2	96.4	96.7
	ラング・タワー京橋	1,190	1,109	96.7	95.0	96.7	96.5	94.8	96.5	96.0	96.5	96.5	96.7	98.4	96.9	93.2	96.4
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,572	98.4	98.4	100.0	98.4	98.4	96.6	98.4	98.1	95.0	95.3	92.1	98.4	98.4	96.2
	プレミアロッソ	1,878	1,775	93.7	96.0	98.2	98.2	96.5	96.9	96.6	96.9	91.5	88.5	94.6	95.8	94.5	93.6
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,128	96.6	98.3	98.7	93.5	96.5	98.6	97.0	96.7	98.3	96.5	96.5	95.4	91.1	95.7
	プレミアステージ内神田	2,036	2,002	100.0	100.0	100.0	98.4	94.8	96.4	98.3	93.8	92.7	94.7	97.4	98.4	98.3	95.9
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,563	98.4	95.1	100.0	100.0	100.0	96.6	98.3	94.9	98.4	98.4	98.4	100.0	94.4	97.4
	Walk赤坂	1,736	1,736	85.1	88.5	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	100.0	100.0	90.7	94.1	100.0	100.0	97.5
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,596	100.0	97.9	97.9	93.3	95.4	93.0	96.2	95.3	95.5	97.9	97.9	95.6	90.7	95.5
	MEW	1,551	1,308	96.3	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	89.2	84.3	95.6
	芝浦アイランド エアタワー	13,060	12,532	96.5	96.9	97.1	98.0	97.4	97.2	97.2	97.6	97.6	97.5	97.4	96.6	96.0	97.1
	ストーリー赤坂	3,988	3,705	94.7	91.3	88.1	90.1	94.7	98.4	92.9	98.4	96.5	96.5	96.8	92.9	92.9	95.7
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,292	97.5	97.6	97.6	95.0	95.8	96.4	96.6	96.1	97.2	96.8	98.4	95.9	96.0	96.7
	芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,770	97.1	97.3	97.6	97.4	97.2	96.8	97.2	97.4	97.2	98.0	98.1	97.0	96.1	97.3
	クエストコート原宿	4,612	4,458	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4	99.7	98.4	100.0	100.0	100.0	97.2	96.7	98.7
	アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,516	97.4	100.0	95.0	95.0	94.8	97.4	96.6	92.3	94.8	94.8	92.3	97.4	97.4	94.8
	プレミアステージ麻布十番	1,177	1,177	97.2	94.4	97.2	97.2	100.0	97.2	97.2	100.0	94.4	94.4	97.2	97.2	100.0	97.2
	プレミアステージ笹塚	1,167	1,125	100.0	100.0	100.0	96.5	96.5	96.5	98.3	98.3	93.0	89.4	87.6	98.2	96.4	93.8

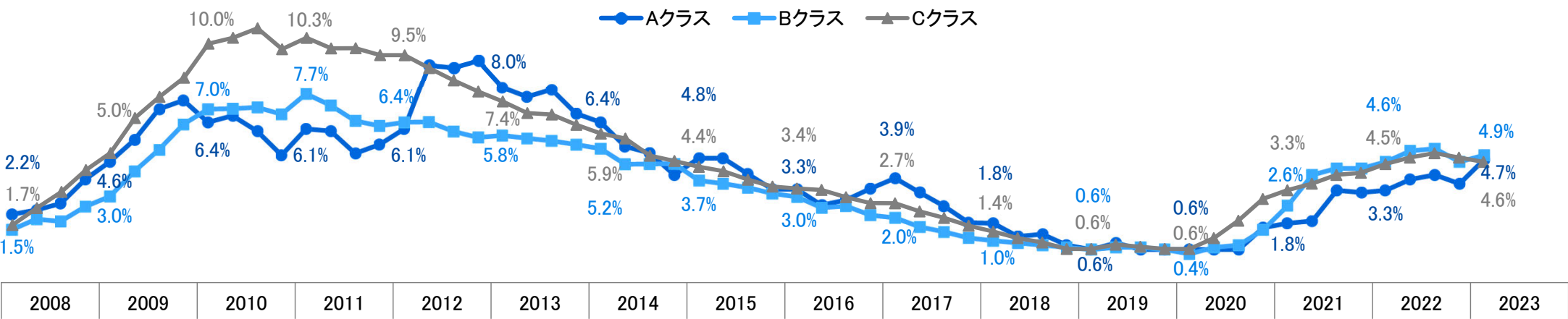
\*1 第41期末(2023年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

(%)

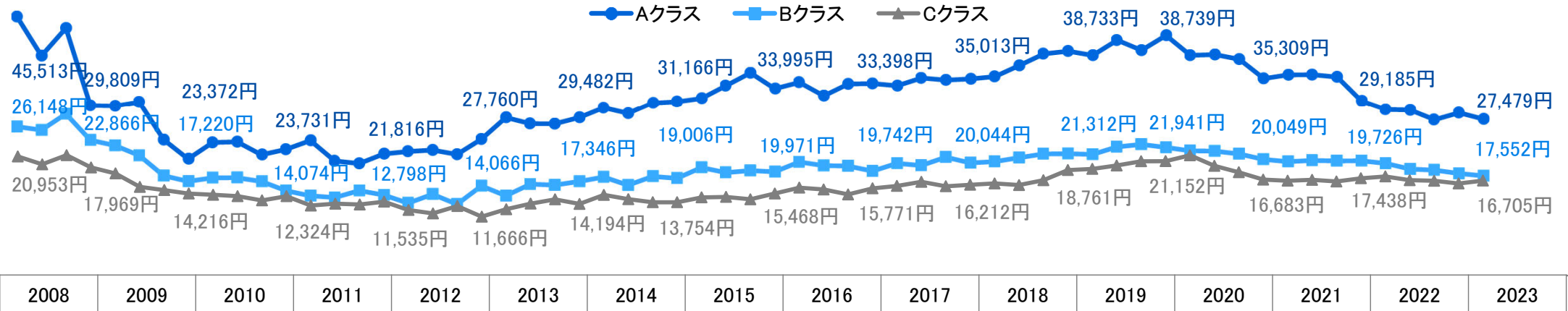
エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> ) *1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> ) *1	第40期 (2022/10)							第41期 (2023/4)							
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	
レ ジ デ ン ス	東京23区 (都心5区を除く)	プレミアステージ大崎	1,318	1,318	96.9	96.9	84.4	82.8	92.2	96.9	91.7	98.4	98.4	96.9	96.9	98.4	100.0	98.2
		プレミアガーデン本郷	1,573	1,573	100.0	100.0	100.0	93.1	93.1	93.1	96.6	93.8	93.8	86.4	92.6	100.0	100.0	94.4
		プレミアグランデ馬込	2,378	2,307	100.0	97.0	100.0	96.8	96.8	90.6	96.9	90.6	96.8	100.0	100.0	100.0	97.0	97.4
		プレミアノッツェ祐天寺	1,734	1,618	97.0	100.0	100.0	96.4	97.8	94.4	97.6	97.8	93.1	93.1	96.6	93.1	93.3	94.5
		プレミアステージ湯島	2,065	2,005	94.4	96.6	98.4	98.2	96.6	95.5	96.6	90.8	96.4	97.1	98.2	98.2	97.1	96.3
		プレミアステージ駒込	2,249	2,189	92.5	93.9	92.9	92.6	94.4	93.4	93.3	93.4	95.2	98.9	100.0	98.7	97.4	97.3
		プレミアステージ大塚	1,644	1,617	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	100.0	97.5	98.5	95.4	95.4	95.3	98.3	98.3	96.9
		プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,317	96.3	96.3	94.6	94.0	94.6	99.4	95.9	98.2	96.4	98.1	98.1	96.4	95.7	97.1
		プレミアステージ両国	2,215	2,165	94.3	94.3	96.6	94.4	93.2	92.1	94.1	92.1	93.4	96.7	96.5	93.1	97.7	94.9
	小計		99,879	96,034	96.7	96.9	96.8	96.2	96.8	96.8	96.7	96.6	96.5	96.6	96.8	96.5	96.2	96.5
合計		296,875	282,220	96.6	96.6	96.4	95.8	96.3	96.3	96.3	96.4	96.3	96.4	94.1	94.3	95.1	95.4	

\*1 第41期末(2023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。

《市場空室率》\*1



《市場賃料/月・坪》\*1

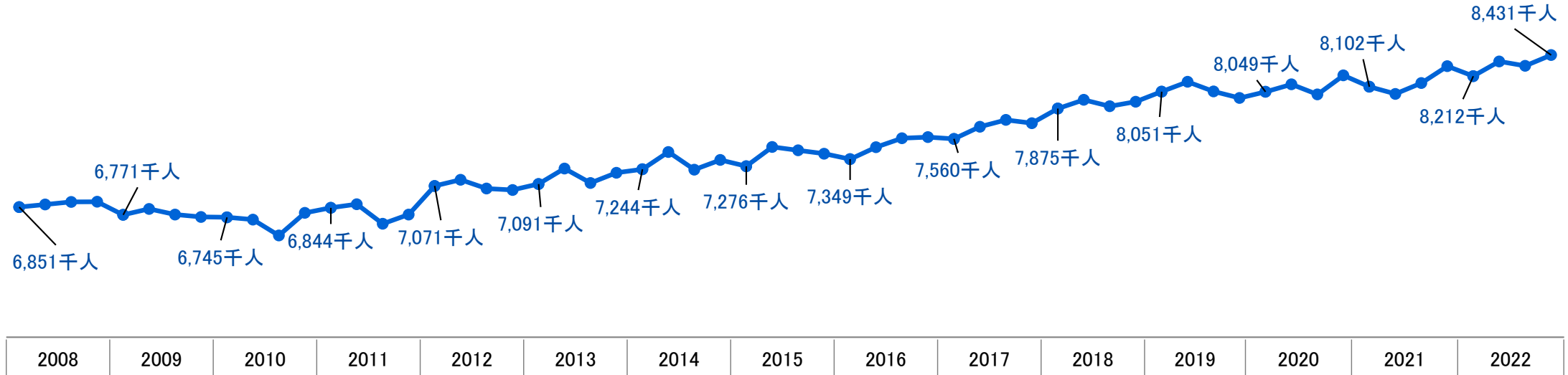


\*1 三幸エース株式会社「オフィスレント・インデックス」を基に本資産運用会社にて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。  
なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

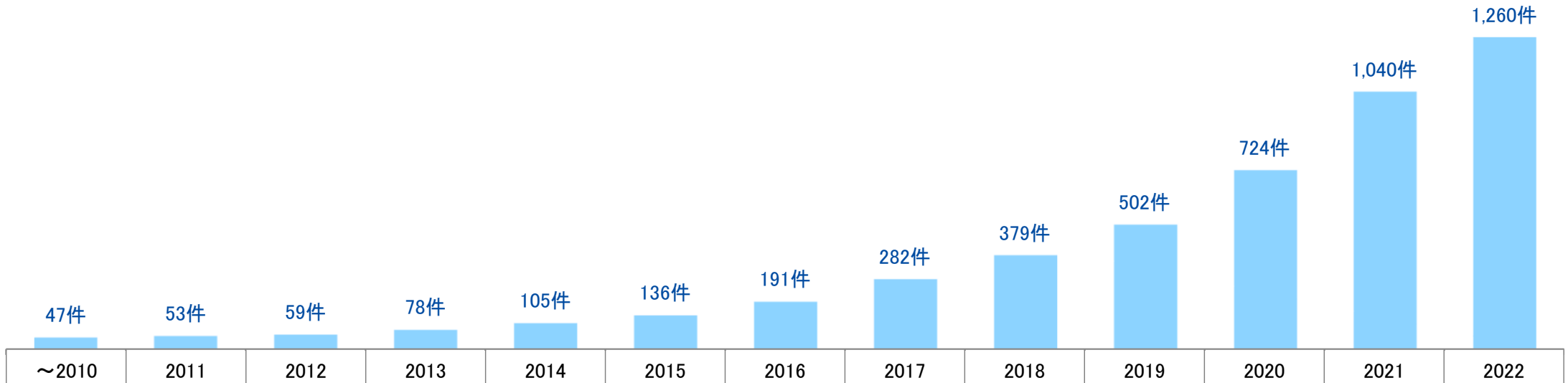
	所在エリア	延床面積	基準階床面積	築年数
Aクラス	都心5区主要オフィス街及び周辺区オフィスビル集積地 (五反田・大崎／北品川・東品川／湯島・本郷・後楽／目黒区)	10,000坪以上	300坪以上	15年以内
Bクラス		制限なし	200坪以上	制限なし
Cクラス		制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし

# オフィスビル需要動向(東京)

## 《東京都の就業者数》\*1



## 《東京23区のフレキシブルオフィスの累計拠点数(既に閉鎖済の拠点は除く)》\*2



\*1 東京都総務局統計部「東京の労働力」をもとに本資産運用会社にて作成。

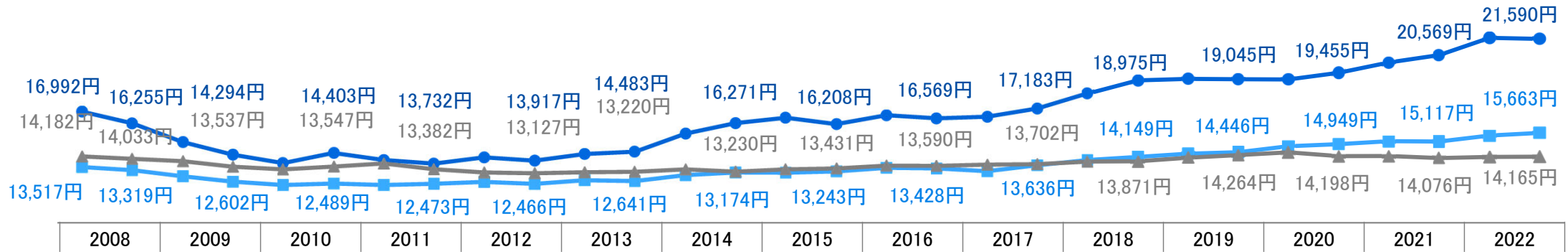
\*2 ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査 2023」をもとに本資産運用会社にて作成。



# レジデンス市場動向(東京)

● 大型タイプ(80㎡以上)    ■ 標準タイプ(40㎡～80㎡未満)    ▲ 小型タイプ(40㎡未満)

## 《都心5区の坪単価》\*1

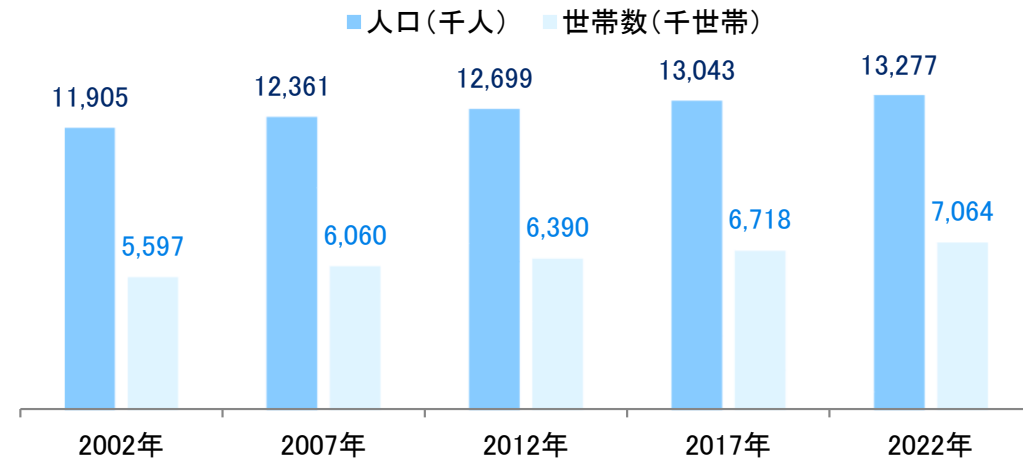


## 《東京23区の坪単価》\*1

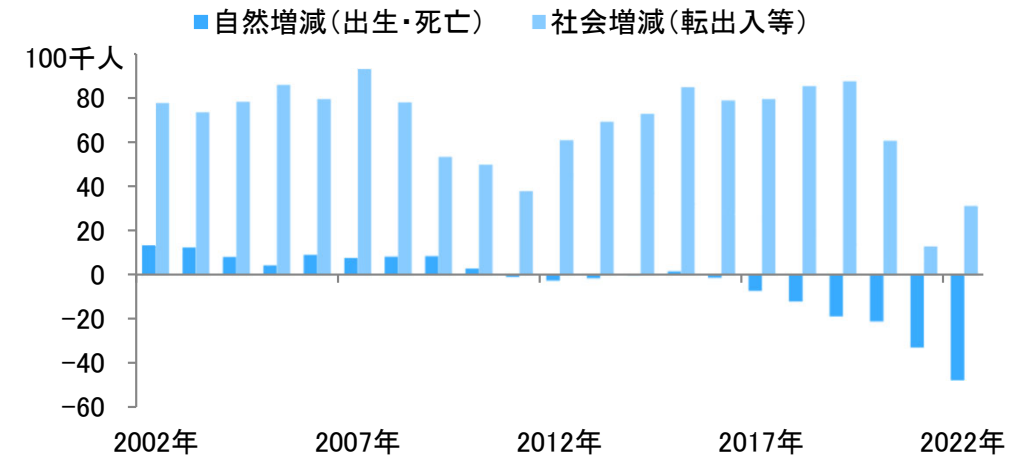


\*1 一般財団法人日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとに本資産運用会社にて作成。

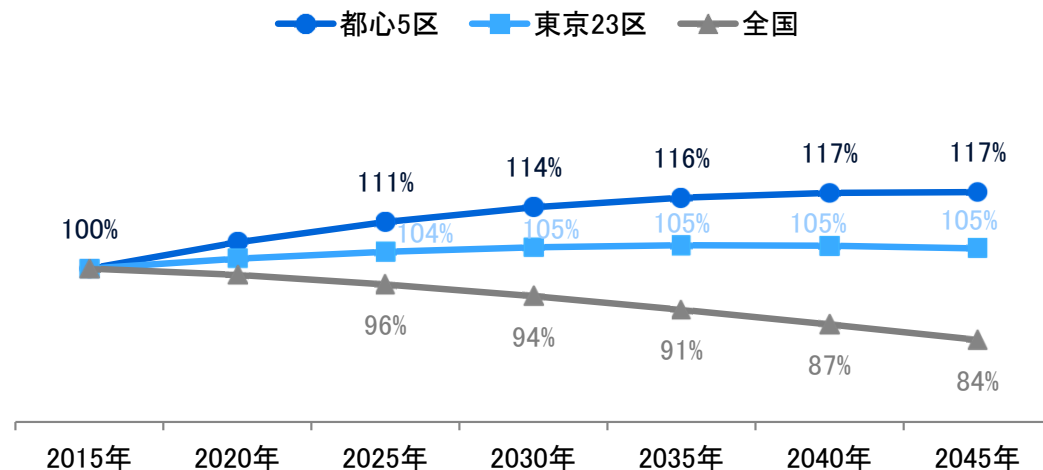
《人口及び世帯数の推移(東京都)》\*1



《人口増減(東京都)》\*2



《人口の予測》\*3



《賃貸マンション着工戸数(東京都)》\*4



\*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」をもとに本資産運用会社にて作成。

\*2 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」及び東京都総務局「東京都の人口(推計)」をもとに本資産運用会社にて作成。参照資料の見直しにより、2021年のデータを見直しています。

\*3 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(2018)年推計)」をもとに本資産運用会社にて作成。2015年の人口を100%として表しています。

\*4 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)をもとに本資産運用会社にて作成。千戸未満を四捨五入で表しています。

第41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	
短期借入金		3,700			
みずほ銀行ほか	3,100	0.20%	1.0	2024年 3月	第43期
三井住友銀行ほか	600	0.22%	1.0	2024年 3月	
長期借入金		109,950			
みずほ銀行	2,700	0.43%	6.0	2023年 5月	第42期
福岡銀行ほか	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・TCリース	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	
三井住友銀行	1,200	0.54%	5.5	2028年 1月	第51期
NTT・TCリース	1,200	0.45%	8.5	2028年 3月	
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年 3月	
三井住友銀行	3,200	0.42%	7.0	2028年 5月	第52期
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	8.0	2028年11月	第53期
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	
三井住友銀行	1,950	0.72%	7.0	2029年 4月	
NTT・TCリース	2,500	0.61%	8.5	2029年 8月	第54期
農林中央金庫	2,500	0.73%	7.0	2029年 8月	
みずほ銀行	1,300	0.56%	8.5	2029年 9月	
みずほ銀行	3,000	0.50%	9.0	2029年11月	第55期
NTT・TCリース	2,000	0.52%	9.0	2029年11月	
NTT・TCリース	700	0.61%	9.0	2030年 3月	

\*1 変動金利建の借入については、第41期末(2023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。

借入先		借入残高 (百万円)	金利 *1*2	年限 (年)	返済期限	
	三井住友信託銀行	1,950	0.79%	8.0	2030年 4月	第55期
	みずほ銀行	1,800	0.52%	9.0	2030年 5月	第56期
	三菱UFJ銀行	1,800	0.78%	7.8	2030年 5月	
	三井住友信託銀行	3,500	0.76%	8.0	2030年 7月	
	みずほ銀行	2,500	0.86%	9.0	2031年 8月	第58期
	みずほ銀行	2,400	0.57%	10.0	2031年 9月	
	あおぞら銀行ほか	4,500	1.04%	9.0	2031年11月	第59期
	三井住友信託銀行	500	1.02%	9.0	2031年11月	
	三菱UFJ銀行	3,000	0.93%	10.0	2032年 8月	第60期
	あおぞら銀行ほか	5,500	1.11%	10.0	2032年11月	第61期
	みずほ銀行	500	1.10%	10.0	2032年11月	
借入金 合計		113,650				

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		124,850			

借入先別一覧

順位	借入先	借入残高(百万円)			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	27,540	1,100	28,640	25.2%
2	みずほ銀行	21,490	1,700	23,190	20.4%
3	三井住友銀行	13,850	300	14,150	12.5%
4	NTT・TCリース	13,400	300	13,700	12.1%
5	三菱UFJ銀行	10,770	300	11,070	9.7%
6	りそな銀行	6,450	－	6,450	5.7%
7	日本政策投資銀行	5,000	－	5,000	4.4%
8	あおぞら銀行	4,450	－	4,450	3.9%
9	農林中央金庫	2,500	－	2,500	2.2%
10	福岡銀行	2,000	－	2,000	1.8%
11	七十七銀行	1,000	－	1,000	0.9%
12	野村信託銀行	1,000	－	1,000	0.9%
13	東日本銀行	500	－	500	0.4%
計		109,950	3,700	113,650	100.0%

項 目		第37期 (2021/4)	第38期 (2021/10)	第39期 (2022/4)	第40期 (2022/10)	第41期 (2023/4)
総資産経常利益率(年換算)		4.2%	3.3%	4.2%	2.8%	3.6%
自己資本利益率(年換算)		8.5%	7.0%	8.6%	5.6%	7.3%
自己資本比率		47.6%	47.1%	49.6%	49.6%	50.1%
LTV(総資産ベース)	*1	47.7%	47.4%	45.5%	45.4%	45.0%
LTV(時価ベース)	*2	41.9%	42.0%	39.9%	38.8%	38.1%
DSCR(倍)	*3	13.1	12.2	12.9	14.1	12.9
NOI(百万円)	*4	6,035	5,964	6,286	6,621	6,302
FFO(百万円)	*5	4,891	4,835	5,055	5,499	5,096
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	*6	4.9% (5.0%/4.8%)	4.9% (5.0%/4.8%)	4.9% (4.9%/5.1%)	5.2% (5.1%/5.5%)	4.9% (4.8%/5.3%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	*7	3.7% (3.9%/3.2%)	3.7% (3.8%/3.2%)	3.7% (3.7%/3.5%)	4.0% (4.0%/4.0%)	3.7% (3.7%/3.8%)
インプライド・キャップレート	*8	3.6%	3.8%	3.9%	4.1%	4.2%
1口当たりNAV(円)	*9	135,336	136,508	141,931	145,367	146,445
期末投資口価格(円)		162,200	151,400	150,100	145,600	131,100
NAV倍率		1.20	1.11	1.06	1.00	0.90
1口当たり純資産額 [BPS](円)		95,985	95,356	99,477	98,211	98,996
1口当たりFFO(円)	*10	3,714	3,672	3,608	3,924	3,636
期末時価総額(百万円)		213,616	199,393	210,385	204,078	183,754

\*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

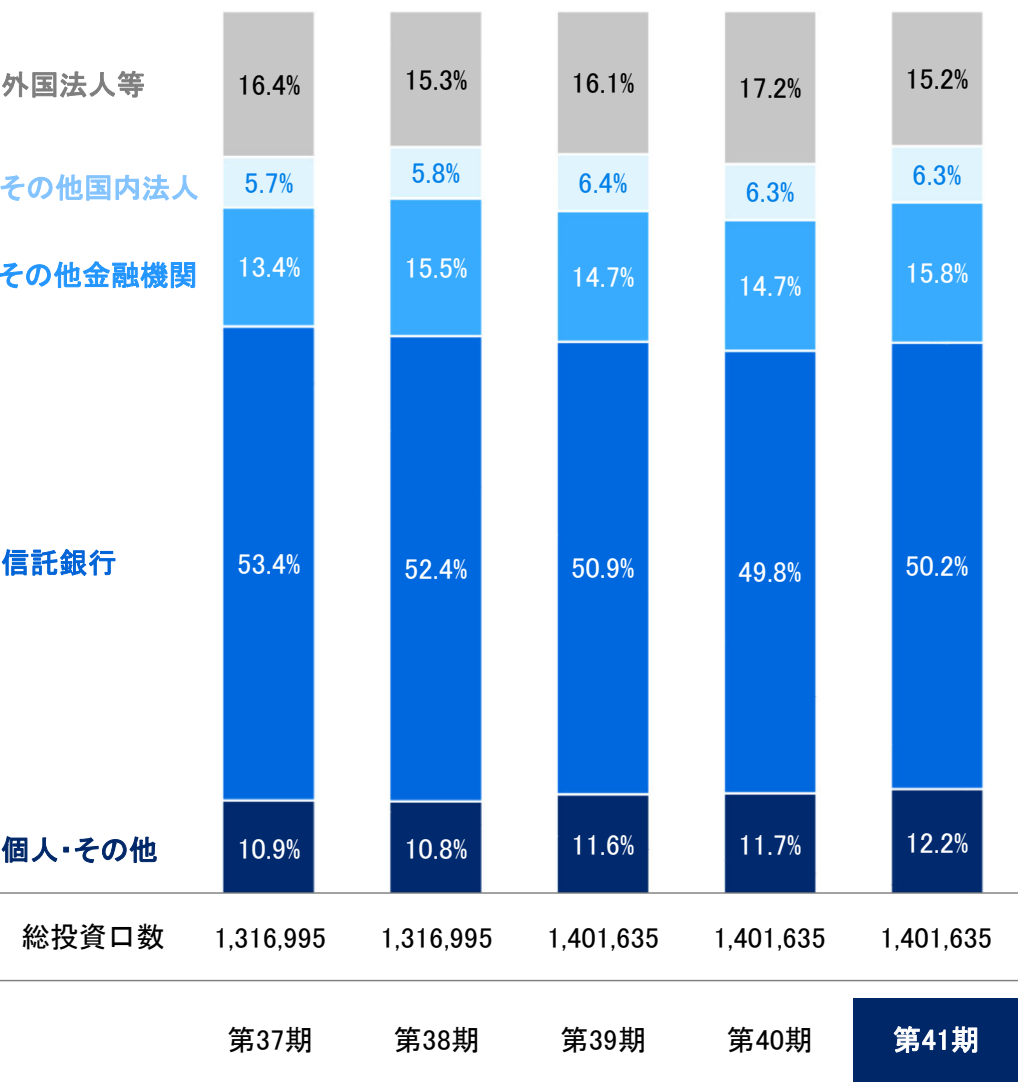
\*8 インプライド・キャップレート＝年換算NOI\*÷(投資口時価総額+有利子負債残高+預り敷金保証金残高－現預金残高)\*\*

\* 各期のNOI×2 \*\* いずれも各期末残高

\*9 1口当たりNAV＝(期末純資産額－分配金総額+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

《投資主属性別の投資口分布状況》\*1



《上位投資主一覧》

(2023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)	403,812	28.8%	+ 17,210
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	228,527	16.3%	- 13,002
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	63,253	4.5%	+ 2,052
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	56,100	4.0%	-
5	SMBC日興証券株式会社	47,624	3.3%	+ 13,646
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	30,000	2.1%	- 580
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,210	1.7%	+ 109
8	JP MORGAN CHASE BANK 385770	15,907	1.1%	+ 15,907
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	15,791	1.1%	- 1,021
10	日本証券金融株式会社	13,023	0.9%	+ 1,430
合計		898,247	64.0%	

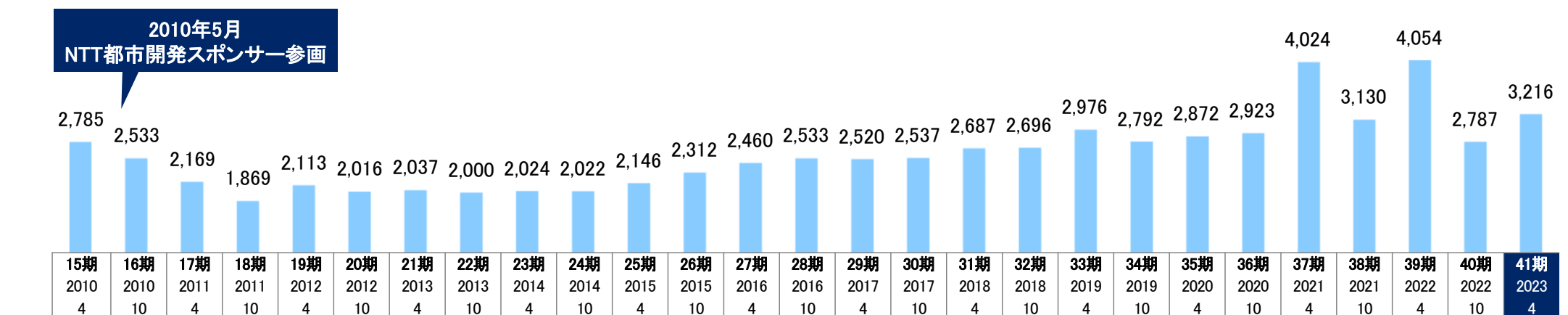
\*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。



## 《投資口価格の推移》\*1



## 《1口当たり分配金の推移》\*2



\*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。

## 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

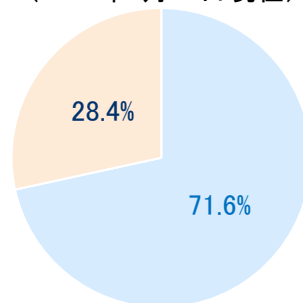


〈2010年5月にスポンサー参画〉

- 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

（2023年4月30日現在）



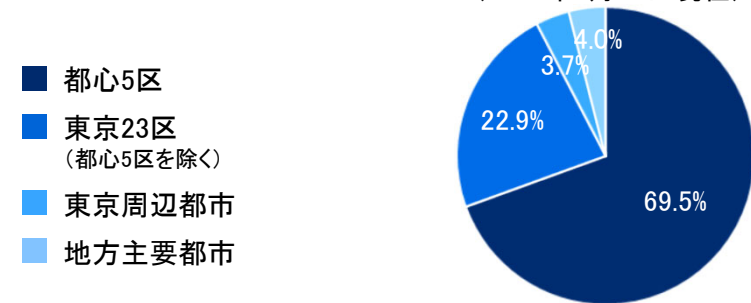
オフィス： 収益性  
景気回復時に  
強みを発揮

レジデンス： 安定性  
景気後退時にも  
底強い需要

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

## 3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

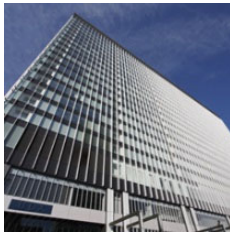

（2023年4月30日現在）



- 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）

（2023年4月30日現在）

## 《ポートフォリオ》

運用資産数	60		
資産規模	2,751億円		
平均築年数	24.2年		
NOI利回り	4.9%		
償却後利回り	3.7%		
期末稼働率	95.1%		
主要物件			
	秋葉原UDX （東京都千代田区）	品川シーズンテラス （東京都港区）	東京オペラシティビル （東京都新宿区）

## 《財務状況》

発行体格付	JCR（日本格付研究所）	AA-（ポジティブ）
LTV（総資産ベース）	45.0%	
LTV（時価ベース）	38.1%	
有利子負債総額	1,248億円	
圧縮積立金残高	1,110百万円/一口当り792円	

## 《資産運用会社の概要》

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%

用語等	定義
● 投資エリア	<p>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：</p> <p>千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区 都心5区を除いた東京特別区 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） 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</p>
● 秋葉原UDX	<p>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</p> <p>* 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</p>
● 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	<p>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</p> <p>* 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）</p>
● NOI	<p>不動産賃貸事業利益*＋減価償却費（賃貸事業費用部分）</p> <p>* 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</p>
● 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）	<p>年換算NOI*÷投資価額**</p> <p>* 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）</p> <p>** 各期末の保有資産に係る帳簿価額</p>
● NOI利回り（ポートフォリオ）	<p>年換算NOI*÷投資価額**</p> <p>* 各期のNOI×2</p> <p>** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計</p>
● 償却後利回り（ポートフォリオ）	<p>年換算不動産賃貸事業損益*÷投資価額**</p> <p>* 各期の（不動産賃貸事業利益＋優先出資証券受取配当金）×2</p> <p>** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計</p>
● 鑑定NOI利回り（個別物件）	<p>鑑定NOI*÷取得価格又は譲渡価格</p> <p>* 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</p>
● 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÷（保有不動産及び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）本資料中において上表記載の用語につき異なる定義を別途定めている場合はその定めによります。

- 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