フォワードストローク

第40期 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自　2022年5月1日　至　2022年10月31日

NTT都市開発リート投資法人

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

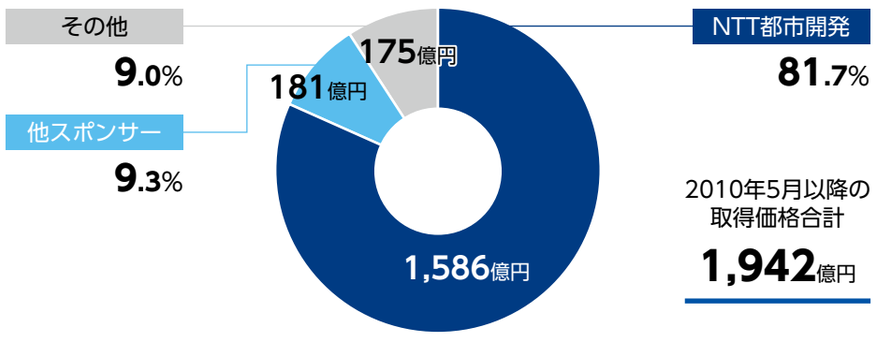
1 ＮＴＴグループ唯一の総合不動産会社である**ＮＴＴ都市開発**による包括的なサポート

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

NTT都市開発

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

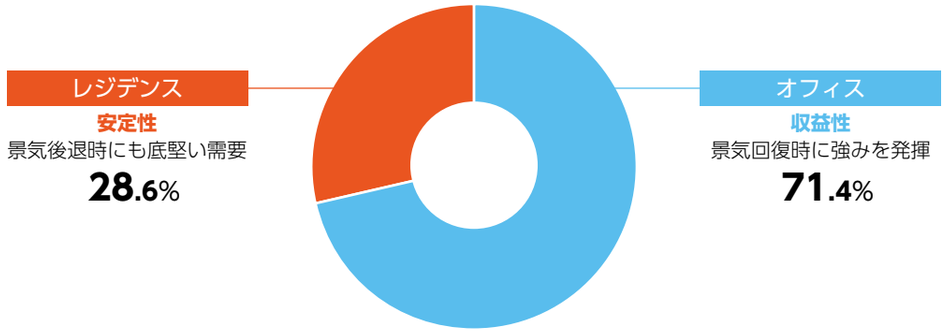
ＮＴＴ都市開発のパイプラインによる物件取得実績
（2022年10月末現在）



2 オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする**複合型運用**

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

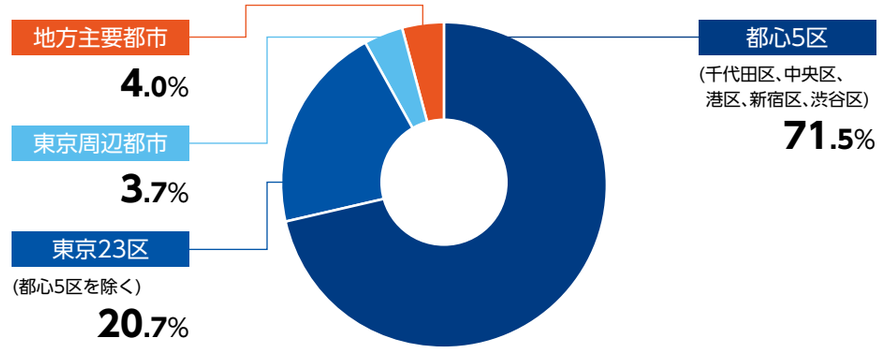
ポートフォリオの用途別分散状況
（2022年10月末現在）



3 **東京経済圏**を中心としたポートフォリオ運用

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

ポートフォリオのエリア別分散状況
（2022年10月末現在）



ご挨拶

ＮＴＴ都市開発リート投資法人
執行役員
大寺　健之

資産運用会社
ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社
代表取締役社長
鳥越　穣

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、本投資法人に格別なご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2002年5月2日に設立され、同年9月10日に東京証券取引所に上場いたしましたので、今年で上場からちょうど20年になります。無事に上場20周年を迎えることができましたのは、投資主の皆様のご支援のお陰であり、ここに深く感謝申し上げます。

さて、第40期（2022年10月期）におきましては、保有物件の内部成長に注力し、前期に回復した稼働率の維持・向上、光熱費の増加等の外部環境の変化に対する迅速な対処等の取り組みを実施した結果、営業収益は10,618百万円、当期純利益は3,907百万円、投資口1口当たりの分配金につきましては、2022年6月16日付け「2022年4月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました予想値（2,730円）を上回る2,787円となりました。2022年10月末の保有資産はオフィスビル27物件・レジデンス32物件の合計59物件・2,726億円です。
また、資産運用会社の合併後に体制を強化して取り組んでまいりましたESGに関して、2022年GRESBリアルエステイト評価におきまして、本投資法人初となる「5スター」を獲得するとともに、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」及び「アジア・セクターリーダー」に選出されましたことをご報告いたします。

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

目次

ＮＴＴ都市開発リート投資法人の特徴 …… 1
ご挨拶 …… 3
決算ハイライト …… 4
TOP INTERVIEW …… 6
ＮＴＴグループとの連携 …… 9
ESGに関する取り組み …… 10
第40期の運用実績 …… 13
第40期の財務状況 …… 15
ポートフォリオ一覧 …… 17
Ⅰ. 資産運用報告 …… 19
Ⅱ. 貸借対照表 …… 45
Ⅲ. 損益計算書 …… 47
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 …… 48
Ⅴ. 注記表 …… 49
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 …… 60
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書 …… 61
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 63
第40期末保有物件の概要 …… 65
投資法人の体制 …… 73
投資主インフォメーション …… 74

決算ハイライト

業績ハイライト

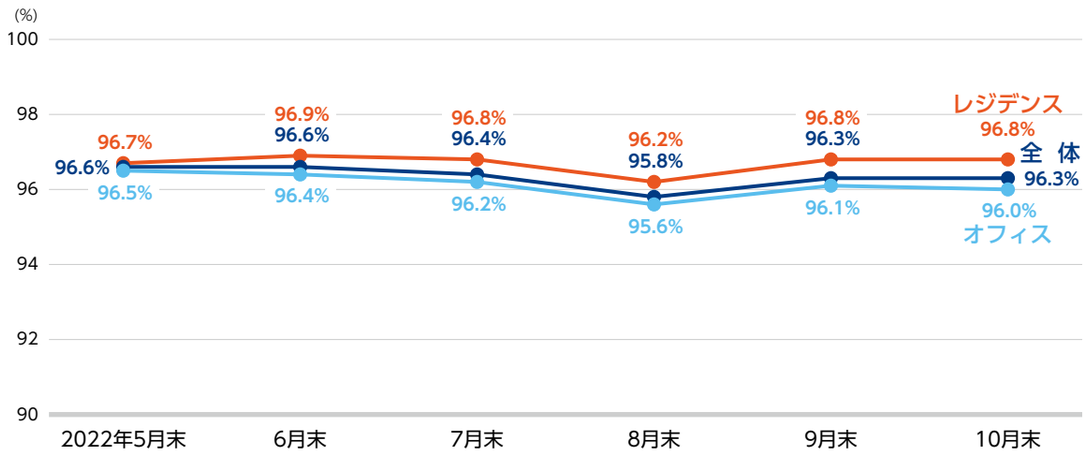
	1口当たり分配金(注1)
第39期（2022年 4月期）	4,054円
第40期（2022年10月期）	**2,787円**
第41期（2023年 4月期）(注2)	2,680円（予想）

（注1）期末発行済投資口数
第39期：1,401,635口
第40期：1,401,635口
第41期：1,401,635口（予想）
（注2）2022年12月15日付け「2022年10月期決算短信（REIT）」上において公表した内容に基づき記載しています。

		第39期実績（2022年4月期）	第40期実績（2022年10月期）
営業収益		12,589百万円	10,618百万円
営業利益		6,128百万円	4,339百万円
経常利益		5,682百万円	3,909百万円
当期純利益		5,681百万円	3,907百万円
総資産額		280,999百万円	277,449百万円
純資産額		139,431百万円	137,656百万円
純資産比率		49.6%	49.6%
1口当たり純資産額		99,477円	98,211円
LTV(注)	総資産ベース	45.5%	45.4%
	時価ベース	39.9%	38.8%

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

第40期の月次稼働率

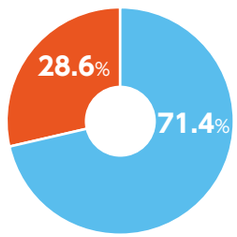


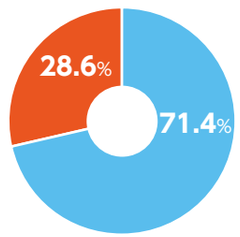
（注）優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

ポートフォリオの状況

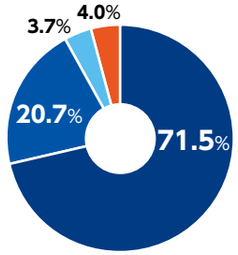
	第39期実績 (2022年4月末現在)	第40期実績 (2022年10月末現在)
物件数	59物件	59物件
取得価格	2,726億円	2,726億円
平均築年数(注1)	23.1年	23.6年
期末稼働率	96.3%	96.3%
テナント数	3,958	3,972
NOI利回り(注2)	4.9%	5.2%
償却後利回り(注3)	3.7%	4.0%

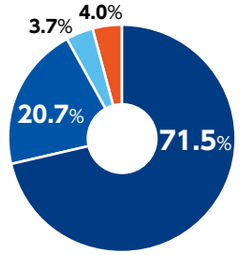
用途分散





地域分散





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

NTT都市開発投資顧問

ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社
代表取締役社長
鳥越　穣

2022年6月に資産運用会社の社長に就任されました。意気込みを教えてください。

鳥越　ＮＴＴグループでは2019年1月のＮＴＴ都市開発の完全子会社化、同年7月のＮＴＴアーバンソリューションズの設立などを通して、グループの保有する不動産アセットの活用と街づくり事業の推進に取り組んでいます。また、バランスシートや有利子負債の適切な管理と新たな成長分野への積極的な投資を両立するために、資産の流動化を活かした回転型ビジネスモデルを促進しています。ＮＴＴグループの唯一の上場リートである本投資法人は不動産の流動化の受け皿として期待されており、本投資法人の資産運用会社がＮＴＴ都市開発の完全子会社となったことや本投資法人の名称が「ＮＴＴ都市開発リート投資法人」と変更されたことの背景としては、そうした経緯があります。

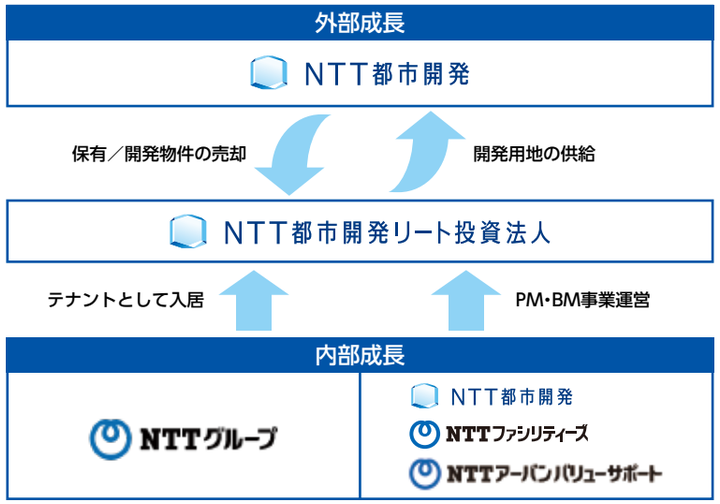
資産運用会社の社長として、私はこうした環境を本投資法人の更なる成長のための大きなチャンスと捉えており、ＮＴＴグループとの良好な関係をレバレッジすることで、投資家の皆様の利益を大きく成長させていきたいと考えています。私は本資産運用会社に着任するまでＮＴＴ都市開発の財務部長を務めており、そこでの経験、知識や人的なつながりは、この会社でのそうした取り組みに役立つものと思っています。

最近はスポンサーからの大型物件の取得が続いていますが、その背景について教えてください。

鳥越　先ほどご説明したとおり、ＮＴＴグループによるバランスシートや負債コントロールの取り組みのもと、本投資法人のスポンサーであるＮＴＴ都市開発は街づくり事業や成長への投資を進めるために、一部の資産の流動化を進めています。昨今の本投資法人によるスポンサーからの大型物件の取得は、こうした施策の具体的な表れであり、本投資法人は2021年11月に東京オペラシティビル、2022年3月にアーバンネット

内幸町ビルをスポンサーから取得しましたが、スポンサーはその売却資金を新たな開発プロジェクトへ再投資し、本投資法人は取得した良質な不動産を運用することで投資主価値の向上に寄与するという好循環を生み出しています。

　このようなスポンサーとの連携強化が評価されて、今般、本投資法人の長期発行体格付の見通しが「ポジティブ」に変更になりました。財務面でのメリットも享受できるよう、引き続き、スポンサーとの良好な関係を継続してまいります。



■ 2020年以降のＮＴＴ都市開発との物件入替事例

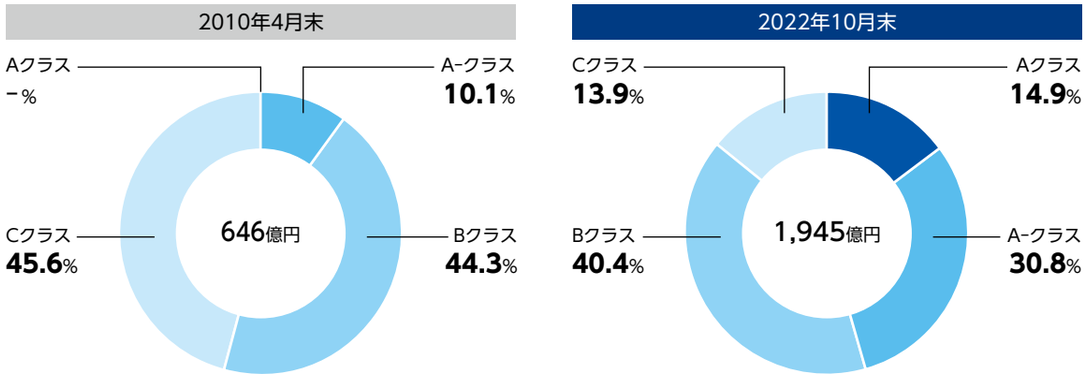
ＮＴＴ都市開発リート投資法人の強みや特徴を教えてください。

鳥越　第40期末時点で、本投資法人の運用する資産59物件・2,726億円のうちスポンサーであるＮＴＴ都市開発のパイプライン・サポートを活用して取得した物件は17物件・1,382億円となりました。

　ＮＴＴ都市開発がスポンサーとして参画する以前はB・Cクラスビル中心のポートフォリオでしたが、現在はスポンサーが開発したAクラスビルが加わり、ポートフォリオクオリティが向上しています。ボラティリティの小さいB・Cクラスビルとレジデンスが下支えとなりつつ、オフィスマーケット環境の回復局面ではAクラスビルにおいて賃料のアップサイドも狙えるポートフォリオ構成となりました。

　本投資法人のもう一つの特徴は、オフィステナントの3割がＮＴＴグループ企業であるということです。ＮＴＴグループは新たな経営スタイルへの変革を進めており、リモートワークの活用を図る一方オフィスをアイデア創出、共創の場と位置づけ、出社1人あたりのスペースを広げる方針を打ち出しています。本投資法人では、こうしたグループ会社のニーズの変化に的確に対応し、リレーションを強化するとともに、他社のオフィスを利用しているケースの需要の巻き取りなども更に進めてまいります。

■ オフィス物件のアセットクラス (注)



(注) オフィスアセットクラスは本資産運用会社の基準で分類しております。詳細は本投資法人の第40期決算説明資料43ページをご参照ください。

ESGの取り組みも強化されていると伺いました。具体的に教えてください。

鳥越　本投資法人ではGRESBリアルエステイト評価に力を入れてきましたが、2022年の評価で本投資法人初の5スターを獲得するとともに、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」及び「アジア・セクターリーダー」に選出されました。

　また、2022年4月に賛同を表明したTCFD提言に基づく開示として、気候変動に関する定性的な分析結果を公表いたしました。そして、これらの取り組みを更に強化するため、資産運用会社では2022年11月に「技術支援・サステナビリティ推進室」を新設しております。

　本投資法人及び資産運用会社は、今後も環境や社会に配慮した保有資産の運用、ガバナンスの強化に努め、持続可能な成長をめざしてまいります。

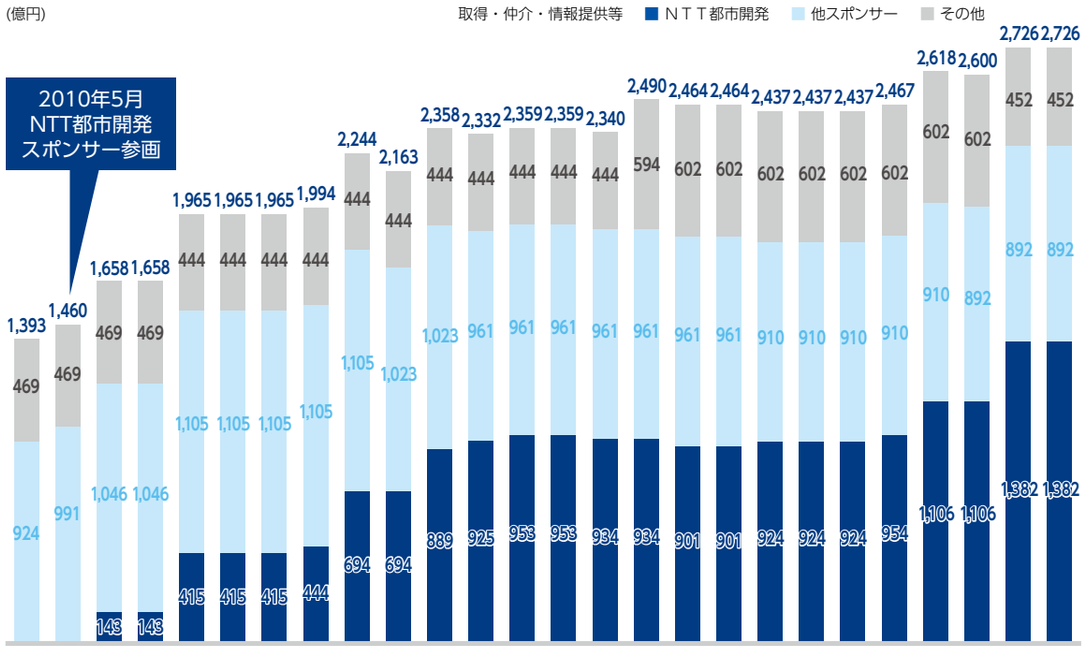
NTT都市開発
投資顧問

PROFILE　鳥越　　穣　（とりごえ　ゆたか）

1988年4月　日本電信電話株式会社　入社
2016年6月　ＮＴＴ都市開発株式会社　財務部長
2018年6月　同社　取締役財務部長
2021年6月　ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社　代表取締役副社長
2022年6月　同社　代表取締役社長（現職）

資産規模の推移

ＮＴＴ都市開発のスポンサー参画以降、着実に資産規模を拡大しています。



オフィス入居テナント上位10社 (第40期末現在)

ＮＴＴグループ

順位	テナント名	賃貸面積	比率(注1)	ビル
1	(株)ＮＴＴファシリティーズ	10,994㎡	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	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	3.7%	六番町ビル
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(注2)	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)	2,998㎡	1.6%	グランパークほか
計		63,967㎡	34.5%	

(注1) 実質的なオフィスフロアの総賃貸面積に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しています。
(注2) ミライトグループの事業再編に伴い、2022年7月1日付けで(株)ミライトから(株)ミライト・ワンに変更されています。

ESGに関する取り組み① (環境)

■ 2022年GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価

グローバル・上場・複合型 アジア地域・複合型 (オフィス・住居)	GRESBレーティング	GRESB開示評価
『セクターリーダー』	『5スター』	『A評価(最高ランク)』

GRESB REAL ESTATE sector leader 2022
GRESB ★★★★★ 2022
GRESB Public Disclosure 2022

■ 環境認証の取得

■ 当期は4物件でDBJ Green Building認証を新規取得し(ルネ新宿御苑タワー:3つ星／Walk赤坂、ストーリア赤坂、プレミアステージ湯島:2つ星)、3物件が東京都中小低炭素モデルビルに選出されました(アーバンネット大森ビル:A3／高田馬場センタービル:A2-／プレミア東陽町ビル:A1)。

DBJ Green Building 2022
DBJ Green Building 2022

各環境認証の取得状況(2022年10月末時点)

	取得物件数	取得割合 対物件数	取得延床面積(注)	取得割合 対延床面積(注)
CASBEE不動産評価認証	19	32.8%	184,989.11㎡	43.2%
DBJ Green Building認証	17	29.3%	95,412.12㎡	22.3%
BELS	2	3.4%	21,258.18㎡	5.0%
低炭素モデルビル	6	10.3%	52,947.29㎡	12.4%

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

■ 気候変動への取り組み

■TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析を実施し、本投資法人のホームページへ掲載しました。

分類	想定される事象	本投資法人への財務的影響	4.0℃シナリオ 財務的影響 中期	4.0℃シナリオ 財務的影響 長期	1.5℃シナリオ 財務的影響 中期	1.5℃シナリオ 財務的影響 長期	リスク管理、対応策、取り組み
移行リスク							
政策法規制	炭素税の導入によるGHG排出に対する課税の強化	物件のGHG排出量に対する税負担の増加	小	小	大	大	●再生可能エネルギー導入及び省エネ化、廃棄物(焼却、埋め立て)の削減、グリーン調達によるサプライチェーン全体でのGHG排出の低減を推進 ●炭素低減の目標設定、EMS、ポートフォリオ全体のGHG排出量のモニタリング
	既存不動産における省エネ基準の強化	対応のための改修費用の負担増(罰金の可能性もあり)	小	小	中	大	
技術	再エネ・省エネ技術の進化・普及	設備の陳腐化を防ぐための新技術の導入費用増加	小	小	中	大	●導入費用を見込んだ工事予算の設定 ●環境技術が導入された物件の選択取得 ●テナントとの協力によるグリーンリースの推進
	創エネの普及	創エネ施設費用の加算によるエネルギー費用の上昇	小	小	大	大	
市場	不動産鑑定への環境パフォーマンス等の基準の導入	ファンドのNAV(Net Asset Value)の低下	小	小	小	小	●グリーンビル認証取得の長中期目標の設定、認証取得計画の策定による認証取得率の向上 ●再エネ由来電力、CO_2フリー電力への切り替え ●用途の需要変化に対するポートフォリオ構成の見直し ●環境型投融資による資金調達 ●ＮＴＴグループとの連携によるブランド力の維持・向上
	気候変動に対応していない市場参加者の調達条件悪化	資金調達コストの上昇	小	小	中	大	
	水光熱費(外部調達の再エネ含む)の上昇	事業経費の増加	小	小	大	大	
	テナントの需要変化	新規テナント獲得の難航、リテンション低下	小	小	中	大	
評判	気候変動への対応の遅れによるブランド価値の低下	ブランド力の低下による賃料プレミアムの減少	小	小	中	中	
物理的リスク							
急性	台風の風水害による物件の損傷	修繕費・保険料の増加	中	大	小	中	●防潮対策、防災用品やBCP設備の完備等のポートフォリオの補強によるレジリエンス向上
	集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水	上記に加え、稼働率の低下	中	大	小	中	
慢性	海面上昇による浸水被害	大規模改修(嵩上げ)費用の発生	中	大	小	中	●浸水被害を受けにくいエリアの物件を中心に取得し慢性被害を回避 ●テナントとの協力による消費電力ピーク分散のシステム構築
	猛暑日や極寒日など極端気候の増加による空調需要の増加	空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	中	大	小	中	
機会							
政策法規制	敷地内再エネの導入	外部調達する光熱費の削減	小	小	中	大	●導入費用を見込んだ工事予算の設定 ●環境技術が導入された物件の選択取得 ●用途の需要変化に対するポートフォリオ構成の見直し ●環境型投融資による資金調達 ●防潮対策、防災用品やBCP設備の完備等のポートフォリオの補強によるレジリエンス向上
	節水機器の導入 高効率のエネルギー機器の導入	水ストレスへのレジリエンス向上	小	小	中	中	
技術	低排出な設備・サービスの提供によるテナント・利用者への訴求	テナント誘致・稼働確保	小	小	中	中	
	テナントの嗜好の変化に合わせた賃貸物件の供給 新規顧客層の開拓	稼働確保改善による収入増加	小	小	中	大	
市場	新規投融資層の開拓	グリーンファイナンスによる資金調達量の増加、調達コストの低下	小	小	中	大	
	ポートフォリオの物理的なレジリエンス上昇	安全で安心な建物として需要増加	中	大	小	中	

<気候変動への取り組みの詳細について> http://nud-reit.co.jp/ja/esg/climate.html

ESGに関する取り組み②（社会）

■ テナント満足度調査の実施

■入居テナントの満足度向上を企図し、テナントに対してアンケート調査を実施
調査結果をプロパティ・マネジメント会社等と共有し、共用部のリノベーションや運営管理の改善等、サービスの向上に活用

事例1：ストーリア赤坂

使用頻度が低かった共用部トレーニングジムを外商・ディーラー対応兼スタディーコーナーにリニューアル

事例2：アーバンネット池袋ビル

敷地の一部をフードトラックに提供し、バラエティ豊かなランチを提供

■ 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「音楽の絵本withパイプオルガン」に協賛

東京オペラシティ文化財団

ESGに関する取り組み③（ガバナンス）

■ 資産運用報酬体系の変更

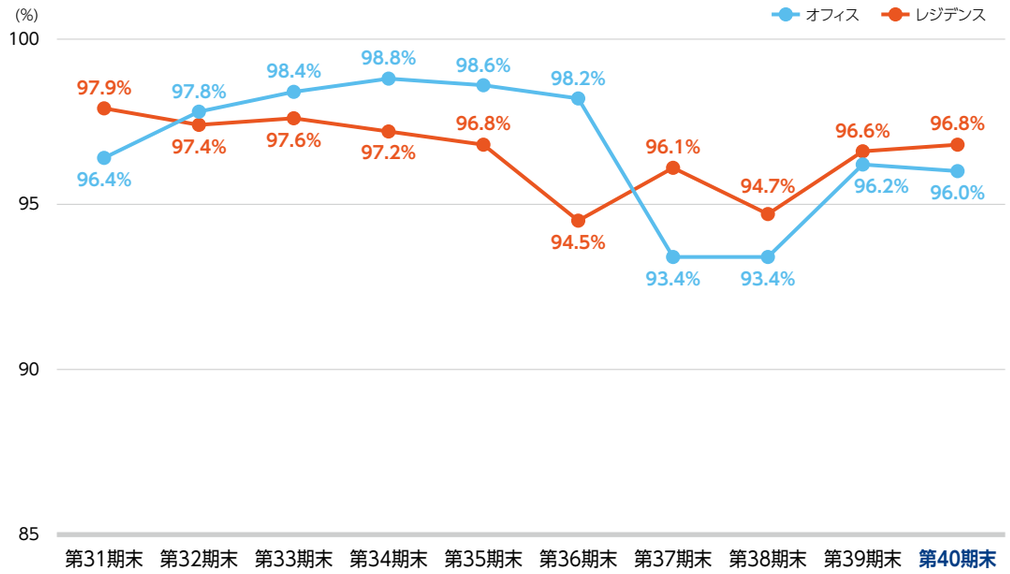
■投資主の利益と資産運用会社の利益の連動性を一層高めることを目的として、資産運用報酬体系を変更しました。

		変更前	変更後
業績連動	運用報酬1 [収益連動]	営業収益×3%(注1)	営業収益×**2.5%(上限)**(注1)
	運用報酬 2 [利益連動]	税引前当期純利益×3%(注2)	**DPU×1,000,000×10%(上限)**(注2)
イベント連動	運用報酬 3 [取得額連動]	不動産等の取得額×0.5%(上限) ※取得額の規模に応じた段階料率 ※利害関係人等取引は基本料率×1/2	不動産等の取得額×**0.5%(上限)**
	運用報酬 4 [譲渡額連動]	不動産等の譲渡額×0.25%(上限) ※譲渡額の規模に応じた段階料率	不動産等の譲渡額×**0.25%(上限)**
	運用報酬 5 [合併評価額連動]	合併先が保有する不動産等評価額×0.5%(上限)	合併先が保有する不動産等評価額×0.5%(上限)

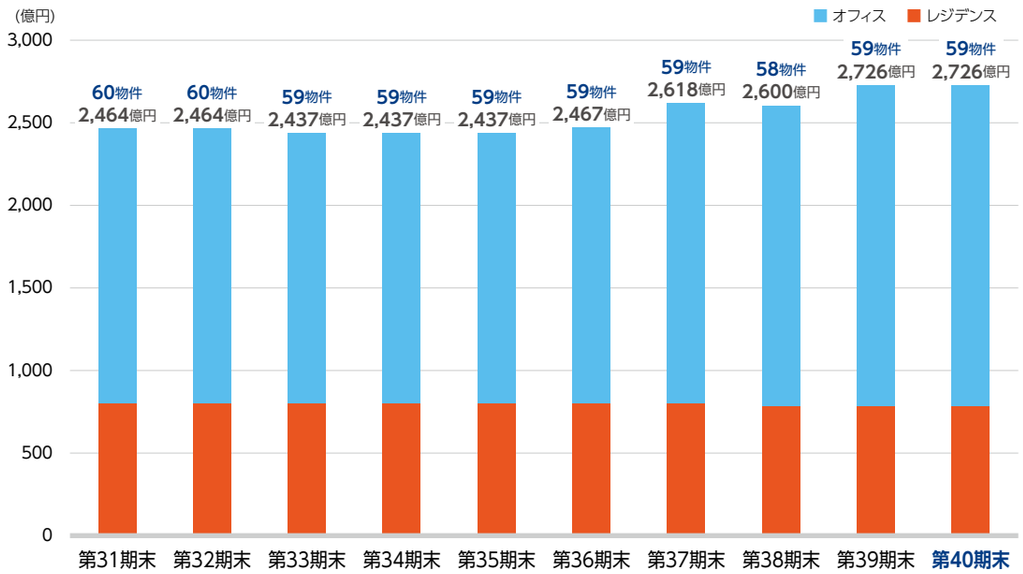
(注1) 水道光熱費収入及び不動産等売却益を除く
(注2) 運用報酬2控除前

第40期の運用実績

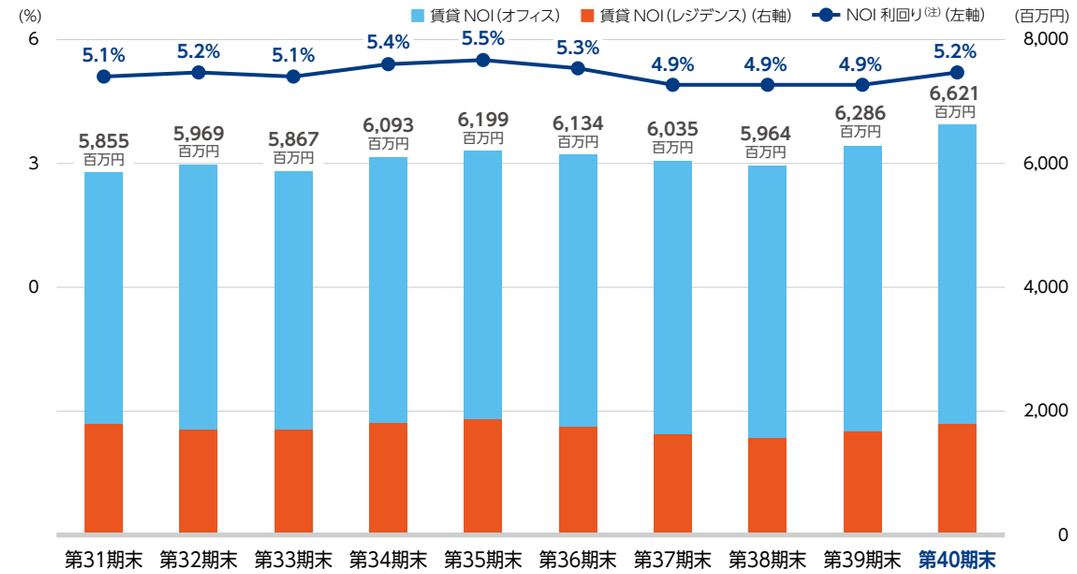
稼働率の推移



資産規模の推移

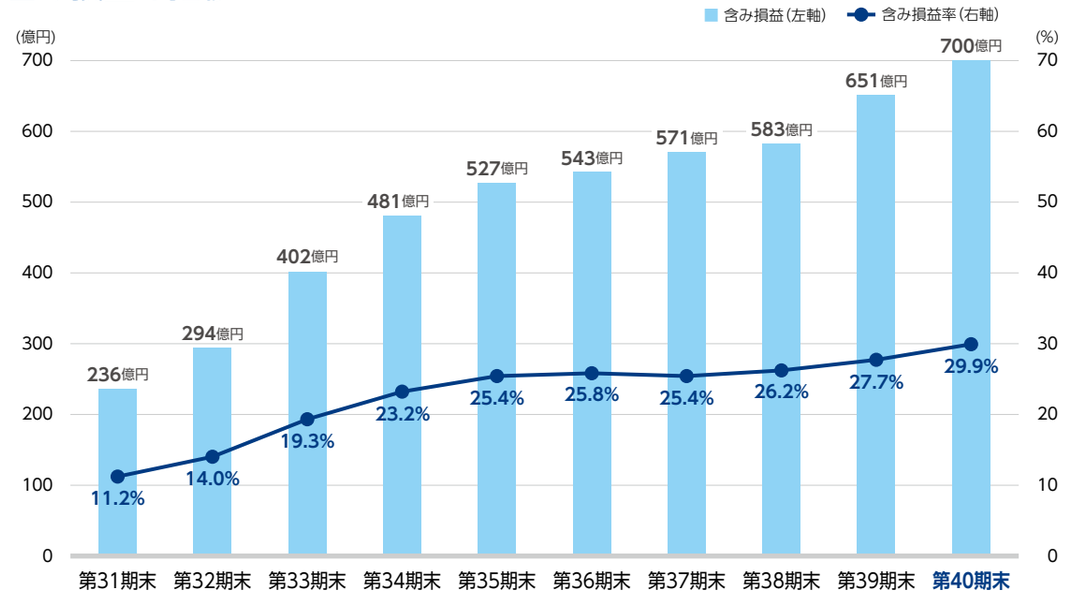


NOI及びNOI利回りの推移



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

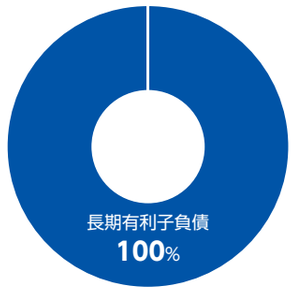
含み損益の推移



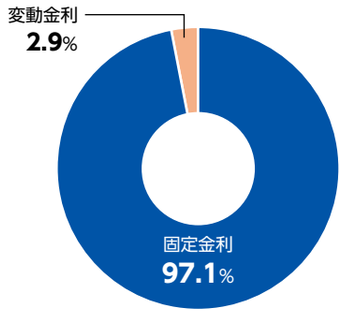
第40期の財務状況

有利子負債の状況（第40期末時点）

■ 長期・短期比率（注）

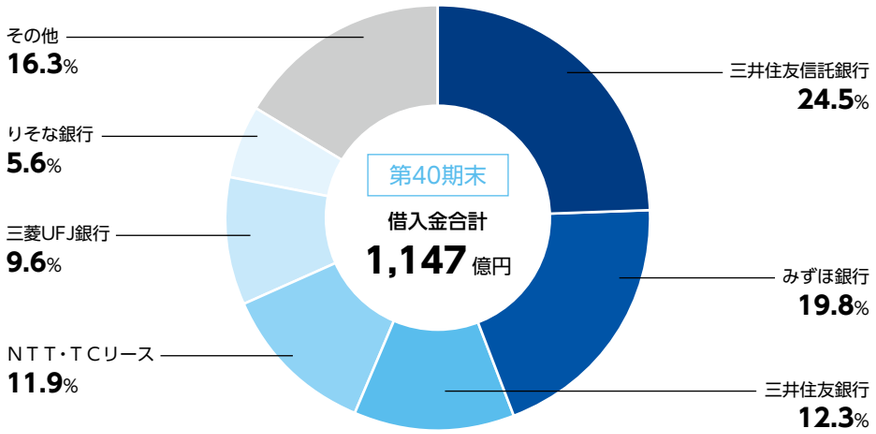


■ 固定・変動比率



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

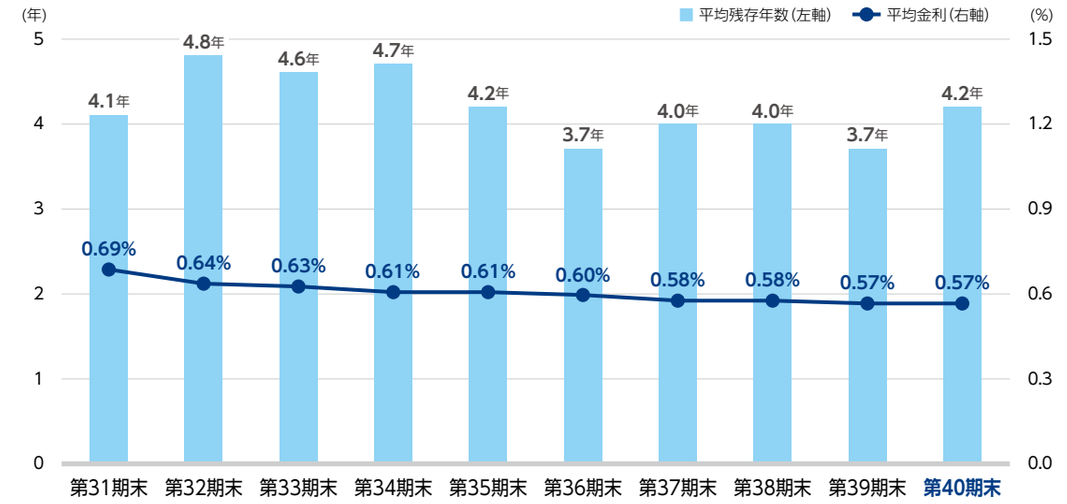
■ 借入先の状況



借入先	長期（百万円）	短期（百万円）	計（百万円）
三井住友信託銀行（株）	28,140	—	28,140
（株）みずほ銀行	22,690	—	22,690
（株）三井住友銀行	14,150	—	14,150
ＮＴＴ・ＴＣリース（株）（注）	13,700	—	13,700
（株）三菱UFJ銀行	11,070	—	11,070
（株）りそな銀行	6,450	—	6,450
（株）あおぞら銀行	5,550	—	5,550
（株）日本政策投資銀行	5,000	—	5,000
農林中央金庫	2,500	—	2,500
（株）福岡銀行	2,000	—	2,000
三井住友海上火災保険（株）	1,000	—	1,000
（株）七十七銀行	1,000	—	1,000
野村信託銀行（株）	1,000	—	1,000
（株）東日本銀行	500	—	500
計	114,750	—	114,750

（注）ＮＴＴファイナンス（株）は、2022年6月30日付けでＮＴＴ・ＴＣリース（株）へ債権譲渡をしました。

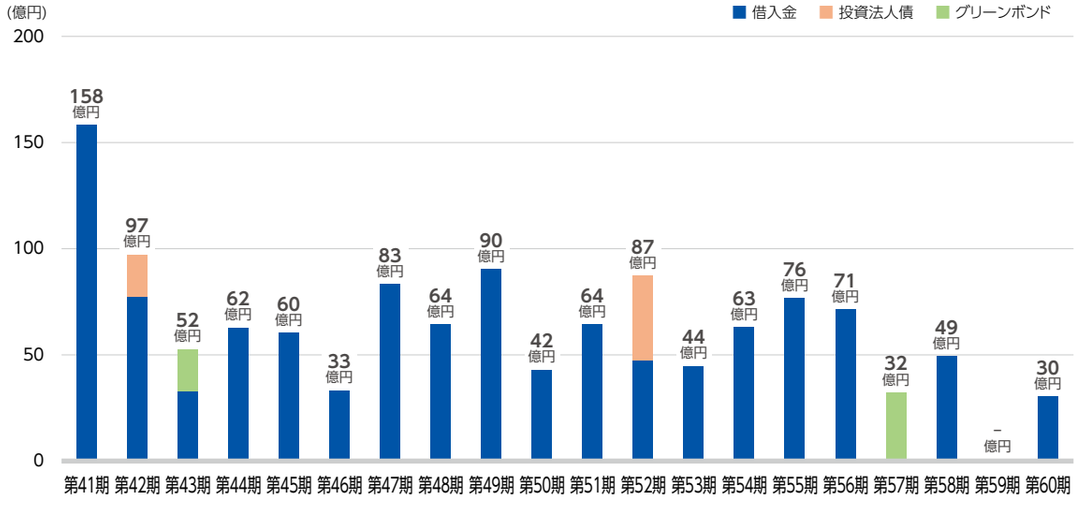
平均金利・平均残存年数の推移



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

有利子負債の返済スケジュール

返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図っています。



格付の状況

本投資法人は、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-の発行体格付を取得しています。格付の見通しについては2022年11月29日付けで「安定的」から「ポジティブ」に変更となりました。

株式会社日本格付研究所（JCR）
AA- 安定的

ポートフォリオ一覧 (2022年10月31日現在)

No.	地域	資産名(注1)	取得価格(百万円)(注2)	投資比率(%)(注3)	期末稼働率(%)	不動産賃貸事業損益			PML値(%)(注4)
						収益(百万円)	費用(百万円)	損益(百万円)	
オフィス									
A01	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	2.3	100.0	194	94	100	10.6
A02		ランディック第2新橋ビル	7,045	2.6	88.1	243	88	154	12.9
A03		プレミア道玄坂ビル	1,727	0.6	100.0	89	31	57	5.5
A04		KN渋谷3	5,348	2.0	100.0	279	107	171	10.6
A05		高田馬場センタービル	5,118	1.9	100.0	266	120	145	2.0
A06		六番町ビル	7,860	2.9	100.0	(注5)	(注5)	194	10.8
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	3.8	94.1	298	196	102	7.2
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	1.8	100.0	(注5)	(注5)	74	10.5
A15		グランパーク	11,490	4.2	96.2	468	227	241	12.0
A17		大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	4,680	1.7	97.9	(注6)	(注6)	60	8.6
A18		品川シーズンテラス	18,687	6.9	95.5	(注6)	(注6)	192	4.7
A19		東京オペラシティビル	22,000	8.1	92.7	(注6)	(注6)	518	9.0
A20		アーバンネット内幸町ビル	5,640	2.1	98.9	(注6)	(注6)	85	8.5
B02	東京23区(都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	4,310	1.6	100.0	99	52	46	16.2
B03		上野THビル	4,380	1.6	87.1	126	80	45	12.8
B04		五反田NTビル	4,100	1.5	100.0	99	50	49	14.3
B05		上野トーセイビル	5,900	2.2	100.0	213	89	124	10.7
B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	5.0	100.0	754	399	354	13.0
B07		アーバンネット大森ビル	4,800	1.8	100.0	251	140	110	6.8
B09		アーバンネット五反田NNビル	5,250	1.9	100.0	111	102	9	9.7
C01	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	3,558	1.3	100.0	161	92	68	10.2
C02		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	2.4	89.2	426	345	81	10.4
G02	地方主要都市	ＮＴＴクレド岡山ビル	3,600	1.3	87.9	271	241	30	14.4
G03		アーバンネット静岡追手町ビル	1,628	0.6	100.0	111	51	59	9.0
G04		アーバンネット静岡ビル	1,119	0.4	100.0	79	35	44	9.0
G05		アーバンエース肥後橋ビル	4,600	1.7	100.0	253	134	118	6.3
		小計 26物件	**174,637**	**64.1**	**96.0**	**7,483**	**4,239**	**3,244**	**—**
レジデンス									
D01	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,208	1.9	96.2	157	72	85	7.4
D02		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.0	93.9	58	20	38	9.9
D04		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.5	97.4	41	16	24	10.1
D05		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.4	93.1	36	16	20	11.2
D08		六本木グリーンテラス	4,678	1.7	100.0	149	62	86	10.3
D09		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	0.8	98.0	54	26	27	11.5
D11		ラング・タワー京橋	927	0.3	96.5	35	14	20	12.5
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.6	96.6	52	16	36	14.3
D13		プレミアロッソ	1,662	0.6	96.9	57	23	33	14.0
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	0.9	98.6	71	36	34	13.1
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.6	96.4	60	21	39	13.8
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.5	96.6	47	16	31	13.1
D17		Walk赤坂	2,043	0.7	100.0	55	29	26	13.9
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.6	93.0	47	21	25	16.1
D19	都心5区	MEW	1,556	0.6	100.0	39	18	21	13.9
D20		芝浦アイランド エアタワー	7,590	2.8	97.2	367	269	98	11.2
D21		ストーリア赤坂	3,930	1.4	98.4	89	50	39	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.4	96.4	188	111	77	7.2
D23		芝浦アイランド ブルームタワー	5,500	2.0	96.8	293	187	105	10.0
D24		クエストコート原宿	4,500	1.7	98.4	159	50	109	12.7
D25		アーバンコート市ヶ谷	1,385	0.5	97.4	65	33	32	12.0
D26		プレミアステージ麻布十番	1,420	0.5	97.2	38	12	26	14.6
D27		プレミアステージ笹塚	1,080	0.4	96.5	32	10	22	10.5
E01	東京23区(都心5区を除く)	プレミアステージ大崎	1,072	0.4	96.9	34	17	16	12.1
E02		プレミアガーデン本郷	975	0.4	93.1	33	11	21	12.1
E03		プレミアグランデ馬込	1,560	0.6	90.6	43	18	25	15.7
E04		プレミアノッツェ祐天寺	1,525	0.6	94.4	42	17	24	13.6
E05		プレミアステージ湯島	1,803	0.7	95.5	51	29	22	17.2
E06		プレミアステージ駒込	1,830	0.7	93.4	51	33	18	18.0
E07		プレミアステージ大塚	1,310	0.5	100.0	45	15	29	22.5
E08		プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	1.0	99.4	80	45	35	14.7
E09		プレミアステージ両国	1,496	0.5	92.1	47	24	23	12.8
		小計 32物件	**78,054**	**28.6**	**96.8**	**2,630**	**1,350**	**1,279**	**—**
優先出資証券(オフィス)									
Z01	都心5区	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(秋葉原UDX)(注7)	19,940	7.3	—	—	—	—	—
		小計 1物件	**19,940**	**7.3**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
		合計 59物件	**272,632**	**100.0**	**96.3**	**10,114**	**5,590**	**4,524**	**8.4**

(注1) 本投資法人は、資産を不動産、不動産信託受益権又は優先出資証券の形態により保有しています。
(注2) 取得価格は、当該保有資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。
(注3) 投資比率は、取得価格の総額に対する各資産の取得価格の比率を記載しています。
(注4) 本投資法人が投資する不動産及び信託不動産については、株式会社竹中工務店による地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。個別物件のPML値(Probable Maximum Loss:予想最大損失率)とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。
ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率(被害総額／全建物の再調達価格)を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。
(注5) ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
(注6) 詳細な損益情報について共有者等の同意を得られていないことから記載していません。
(注7) 本優先出資証券の発行体であるユーディーエックス特定目的会社が保有している不動産はオフィスビル1棟全体及びその敷地であり、物件の名称は「秋葉原UDX」です。

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期			第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
計算期間			自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	自 2022年5月1日 至 2022年10月31日
営業成績							
営業収益		千円	9,470,617	11,468,839	10,738,071	12,589,521	10,618,622
(うち不動産賃貸事業収益)		千円	(8,793,645)	(9,025,085)	(9,072,085)	(9,848,978)	(10,114,816)
営業費用		千円	5,221,830	5,758,737	5,827,754	6,460,771	6,279,519
(うち不動産賃貸事業費用)		千円	(4,601,020)	(5,025,641)	(5,137,808)	(5,661,797)	(5,590,235)
営業利益		千円	4,248,786	5,710,101	4,910,317	6,128,750	4,339,102
経常利益		千円	3,852,383	5,300,405	4,473,146	5,682,862	3,909,015
当期純利益	(a)	千円	3,850,147	5,299,495	4,470,830	5,681,712	3,907,037
財産等の状況(期末日現在)							
総資産額	(b)	千円	249,237,343	265,361,183	266,706,018	280,999,443	277,449,143
(対前期比)		%	(+1.5)	(+6.5)	(+0.5)	(+5.4)	(△1.3)
有利子負債額		千円	112,800,000	126,500,000	126,500,000	127,750,000	125,950,000
純資産額	(c)	千円	124,962,821	126,412,740	125,583,983	139,431,198	137,656,006
(対前期比)		%	(+0.1)	(+1.2)	(△0.7)	(+11.0)	(△1.3)
出資総額		千円	120,350,148	120,350,148	120,350,148	132,637,845	132,637,845
分配の状況							
分配総額	(d)	千円	3,849,576	5,299,587	4,122,194	5,682,228	3,906,356
配当性向	(注1)	%	100.0	100.0	92.2	100.0	100.0
1口当たり情報							
発行済投資口の総口数	(e)	口	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,401,635	1,401,635
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	94,884	95,985	95,356	99,477	98,211
1口当たり分配金額	(d)/(e)	円	2,923	4,024	3,130	4,054	2,787
(うち1口当たり利益分配金)		円	(2,923)	(4,024)	(3,130)	(4,054)	(2,787)
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
財務指標							
総資産経常利益率	(注2)	%	1.6(3.1)	2.1(4.2)	1.7(3.3)	2.1(4.2)	1.4(2.8)
純資産利益率	(注3)	%	3.1(6.1)	4.2(8.5)	3.5(7.0)	4.3(8.6)	2.8(5.6)
純資産比率	(c)/(b)	%	50.1	47.6	47.1	49.6	49.6
(対前期比増減)		%	(△0.8)	(△2.5)	(△0.5)	(+2.5)	(△0.0)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4)	千円	5,648,180	5,512,951	5,462,223	5,777,433	6,117,216

(注1) 配当性向：1口当たり分配金額／1口当たり当期純利益×100（小数第一位未満切捨てにより表示）
但し、第39期については、新投資口の発行を行っていることから、次の計算式により計算しています。
配当性向＝分配総額／当期純利益×100（小数第一位未満切捨てにより表示）
(注2) 総資産経常利益率：経常利益／［（期首総資産額＋期末総資産額）÷2］×100
(注3) 純資産利益率：当期純利益／［（期首純資産額＋期末純資産額）÷2］×100
なお、上記（注2）、（注3）ともに、第36期は会計計算期間184日、第37期は同181日、第38期は同184日、第39期は同181日、第40期は同184日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しています。
(注4) 賃貸NOI：（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費（賃貸物件に係る減価償却費に限ります。）

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ＮＴＴ都市開発リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、2002年５月２日に設立され、2002年９月10日に東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8956）しました。

その後、着実に資産規模を拡大し、保有物件に係る取得価格（注１）の総額は、第１期末（2003年４月30日）における49,021百万円（11物件）から、当期末（2022年10月31日）現在において272,632百万円（59物件、優先出資証券１銘柄を含みます。）まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注２）中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、2003年４月の第１期以降、前期の第39期まで39回の利益分配を行ってきました。

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

(2) 投資環境と運用実績

① 当期における日本経済は、資源高の影響などを受けつつも、新型コロナウイルス感染症抑制と経済活動の両立が進むもとで、緩やかに持ち直しています。

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

（賃貸市場）

オフィスビルの賃貸市場については、新型コロナウイルス感染症の影響によるオフィス需要の減退により上昇してきた空室率に足元では一服感がみられるも依然高止まりしており、募集賃料の低下は継続しています。

一方、レジデンスについては、新型コロナウイルス感染症の再拡大により依然として厳しい環境が続いていますが、コンパクトタイプを中心に価格調整が進み概ね堅調な稼働率となっています。

（売買市場）

オフィスビル、レジデンスともに、国内金融緩和を背景として、国内投資家等の取得意欲は旺盛で、キャップレートは引き続き低下傾向にあり物件価格は高値圏を維持しました。

一方米国を中心とする海外投資家等においては、一定の円安影響はあるものの、FF金利の継続的な引き上げが想定されることもあり、従来ほどの積極姿勢は見られなくなっています。

③ 当期において本投資法人は新たな不動産物件の取得及び売却を行っておらず、2022年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル26物件、レジデンス32物件、優先出資証券１銘柄（注）の計59物件であり、取得価格の総額は272,632百万円、用途別の投資比率はオフィスビル64.1％、レジデンス28.6％、その他（優先出資証券）7.3％となっています。

また、優先出資証券を除いた58物件の稼働率は、2022年10月31日現在でオフィスビルが前期末比0.2ポイント低下の96.0％、レジデンスが前期末比0.2ポイント上昇の96.8％で、全体では前期末と同水準の96.3％となっています。

(注) オフィスビル１棟全体及びその敷地から得られるキャッシュ・フローを裏付けとする優先出資証券です。

(3) 資金調達の概要等

① 資金の借入等について

ア．本投資法人は、2022年７月29日に、2015年７月29日に借り入れた長期借入金6,500百万円について、長期借入金4,700百万円による借換を行い、残額の1,800百万円については手元資金により返済しました。当該長期借入金4,700百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	株式会社三井住友銀行	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	1,200百万円	3,500百万円
借入日	2022年７月29日	
元本返済日	2028年１月31日	2030年７月31日
元本返済方法	期日一括弁済	
金利	固定金利型 (0.54204%)	固定金利型 (0.75625%)
担保・保証の有無	無担保・無保証	

イ．本投資法人は、2022年８月31日に、2015年９月４日に借り入れた長期借入金8,000百万円について、長期借入金による借換を行いました。当該長期借入金8,000百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	農林中央金庫	株式会社みずほ銀行	株式会社三菱ＵＦＪ銀行
借入金額	2,500百万円	2,500百万円	3,000百万円
借入日	2022年８月31日		
元本返済日	2029年８月31日	2031年８月29日	2032年8月31日
元本返済方法	期日一括弁済		
金利	固定金利型 (0.73000%)	固定金利型 (0.86250%)	固定金利型 (0.92875%)
担保・保証の有無	無担保・無保証		

ウ．本投資法人は、2022年８月31日に、2022年３月28日に借り入れた長期借入金5,500百万円に対する1,800百万円の期限前一部弁済に充当するため、長期借入金1,800百万円を借り入れました。当該長期借入金1,800百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	株式会社三菱ＵＦＪ銀行
借入金額	1,800百万円
借入日	2022年８月31日
元本返済日	2030年５月31日
元本返済方法	期日一括弁済
金利	固定金利型 (0.77969%)
担保・保証の有無	無担保・無保証

この結果、2022年10月31日現在の有利子負債総額は125,950百万円（内訳は長期借入金114,750百万円（１年内返済予定の長期借入金を含みます。）及び投資法人債11,200百万円（１年内償還予定の投資法人債を含みます。））となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率(注)は100.0%となりました。

（注）長期有利子負債比率＝長期有利子負債総額÷有利子負債総額×100%

② 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
	発行体格付 (格付の方向性又は見通し)	債券格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	AA－（安定的）（注１）	AA－（注２）

（注１）2022年11月29日付けで、株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）は本投資法人の発行体格付等を下記のとおり変更したことを発表しました。
・発行体格付（格付の方向性）：ＡＡ－（安定的）→ＡＡ－（ポジティブ）

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

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益10,618百万円、営業利益4,339百万円、経常利益3,909百万円、当期純利益3,907百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金の金額を2,787円としました。

3 増資等の状況

当期末以前の最近５年間における増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数(口)		出資金総額(百万円)		備　考
		増減	残高	増減	残高	
2021年11月１日	公募増資	80,600	1,397,595	11,701	132,051	(注１)
2021年11月29日	第三者割当増資	4,040	1,401,635	586	132,637	(注２)

(注１) １口当たり発行価格150,023円（発行価額145,176円）にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
(注２) 2021年11月１日に行った公募増資に伴い、１口当たり発行価額145,176円にて、ＳＭＢＣ日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

【投資口の取引所価格の推移】

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

期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2020年10月	2021年4月	2021年10月	2022年4月	2022年10月
最　高	126,400円	169,000円	166,800円	161,900円	154,100円
最　低	105,800円	115,500円	148,400円	143,000円	141,200円

4 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を2,787円としました。

期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
計算期間	自 2020年５月１日 至 2020年10月31日	自 2020年11月１日 至 2021年４月30日	自 2021年５月１日 至 2021年10月31日	自 2021年11月１日 至 2022年４月30日	自 2022年５月１日 至 2022年10月31日
当期未処分利益	3,850,356千円	5,300,276千円	4,471,518千円	5,681,712千円	3,907,377千円
利益留保額	780千円	688千円	349,323千円	340千円	1,020千円
金銭の分配金総額 （１口当たり分配金）	3,849,576千円 (2,923円)	5,299,587千円 (4,024円)	4,122,194千円 (3,130円)	5,682,228千円 (4,054円)	3,906,356千円 (2,787円)
うち利益分配金総額 （１口当たり利益分配金）	3,849,576千円 (2,923円)	5,299,587千円 (4,024円)	4,122,194千円 (3,130円)	5,682,228千円 (4,054円)	3,906,356千円 (2,787円)
うち出資払戻総額 （１口当たり出資払戻額）	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （１口当たり出資払戻額のうち１口当たり一時差異等調整引当額分配金）	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （１口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は以下の運用方針で安定的なファンド運営に注力します。

・内部成長については、引き続き稼働率の維持・向上及び適切な賃料水準の確保に注力し、ポートフォリオの活性化に努めていく方針です。
・外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポート等を活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長に努めていく方針です。
・財務面については、借入期間の長期化及び返済期日の分散等を通じた資金調達の安定化を図るとともに、市場動向に応じた資金調達コストの削減や有利子負債比率の引下げなどに努めていく方針です。

(1) 今後の運用の基本方針

本投資法人は、主として、首都圏に立地し、オフィス又はレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行います。

(2) 新規物件の取得（外部成長）について

① 金融環境の動向に機敏に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ります。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。
② 安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、本投資法人は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び当該グループの情報ルートを最大限に活用するとともに、ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）がこれまで蓄積してきた取得ルートも活用して優良物件の取得に努めます。

(3) 保有物件の売却について

本投資法人は運用資産の中長期的な保有を基本方針とし、取得から短期間での売却は原則として行わない方針であり、売却は原則として以下のような場合に検討するものとします。

・戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合
・魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合
・戦略的な重要性が失われた場合
・財務上の観点から売却を行う場合

(4) 管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させていきます。具体的には以下の運用管理方針で取得した運用資産の中長期的な収益極大化に努めていきます。

・テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じたリーシング活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。
・賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地域的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく適切な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。
・物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値と競争力の向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

(5) 資金調達について

各金融機関との安定的な取引関係を維持・発展させながら、機動的な短期資金と安定的な長期資金のバランスを考慮した資金調達を行います。長期資金については、以下の点に留意しながら柔軟性を持った調達に努めます。

・調達手段の多様化（金融機関からの借入、投資法人債の発行及び金利スワップの活用）
・返済・償還時期の分散及び平均残存期間の長期化
・金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

(6) コンプライアンスについて

業務運営における法令遵守に関しては細心の注意を払って臨んでいます。引き続き投資主及び債権者の皆様方のご信頼にお応えすべく、法令遵守・ガバナンス機能の充実及び一層の強化に真摯に取り組んでいく方針です。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目＼期別	第36期 (2020年10月31日現在)	第37期 (2021年4月30日現在)	第38期 (2021年10月31日現在)	第39期 (2022年4月30日現在)	第40期 (2022年10月31日現在)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口	1,401,635口	1,401,635口
出資総額	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円	132,637百万円	132,637百万円
投資主数	11,240人	12,109人	12,296人	14,908人	14,794人

2 投資口に関する事項

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

名　称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)　(注)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	386,602	27.58
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	241,529	17.23
野村信託銀行株式会社（投信口）	61,201	4.36
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	56,100	4.00
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	33,978	2.42
NOMURA BANK （LUXEMBOURG） S. A.	30,580	2.18
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,101	1.71
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,812	1.19
JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,947	1.06
日本証券金融株式会社	11,593	0.82
合　計	877,443	62.60

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

3 役員等に関する事項

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

区　分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員(注１)	大寺健之（注２）	ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社 取締役	－
	加藤祐一（注３）	ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社 取締役	－
監督役員(注４)	武内正樹（注５）	飯沼総合法律事務所、弁護士	390
	飯沼春樹（注５）	飯沼総合法律事務所、弁護士	1,709
	墓祐二（注５）	公認会計士 墓祐二事務所、公認会計士	2,100
会計監査人	有限責任あずさ監査法人	－	8,925（注６）

(注１) 2022年６月30日付けで加藤祐一が執行役員を退任し、同年７月１日付けで大寺健之が執行役員に就任しました。
(注２) 執行役員大寺健之は、本投資法人の投資口を所有していません。
(注３) 執行役員加藤祐一は、本投資法人の投資口を所有していません。
(注４) 2022年９月27日付けで飯沼春樹が任期満了により監督役員を退任し、同日付けで武内正樹が監督役員に就任しました。
(注５) 監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。
(注６) 有限責任あずさ監査法人には投信法第130条及び金融商品取引法第193条の２第１項に基づく監査業務以外の業務として、本投資法人が開示している英文財務諸表等の監査業務を委託しており、上記の支払報酬総額以外に当該営業期間において2,000千円の業務報酬を支払っています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	用途	第39期（2022年４月30日現在）		第40期（2022年10月31日現在）	
			保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
不動産	都心５区	オフィスビル	22,701	8.1	22,598	8.1
		レジデンス	－	－	－	－
	東京23区（都心５区を除く）	オフィスビル	－	－	－	－
		レジデンス	－	－	－	－
	東京周辺都市	オフィスビル	－	－	－	－
		レジデンス	－	－	－	－
	地方主要都市	オフィスビル	－	－	－	－
		レジデンス	－	－	－	－
	不動産　合計		22,701	8.1	22,598	8.1
信託不動産（注１）	都心５区	オフィスビル	85,848	30.6	85,642	30.9
		レジデンス	53,561	19.1	53,292	19.2
	東京23区（都心５区を除く）	オフィスビル	41,210	14.7	41,002	14.8
		レジデンス	11,543	4.1	11,462	4.1
	東京周辺都市	オフィスビル	8,727	3.1	8,729	3.1
		レジデンス	－	－	－	－
	地方主要都市	オフィスビル	11,395	4.1	11,439	4.1
		レジデンス	－	－	－	－
	信託不動産　合計		212,286	75.5	211,568	76.3
不動産・信託不動産　合　計			234,987	83.6	234,166	84.4
優先出資証券			20,035	7.1	20,035	7.2
預金等・その他資産（注３）			25,976	9.2	23,247	8.4
資産総額計			280,999 (234,987)(注4)	100.0 (83.6)(注4)	277,449 (234,166)(注4)	100.0 (84.4)(注4)

（注１）上記の信託不動産は全て不動産信託受益権として保有しています。

（注２）保有総額は、決算日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。

（注３）本投資法人は、外貨建資産を保有していません。

（注４）括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、預金・その他資産には、不動産の賃貸に伴い賃借人より預託を受けた敷金・保証金等の額に相当する預金が含まれており（第39期につき9,952百万円、第40期につき9,944百万円）、当該金額を含む実質的に不動産の保有に相当する部分の対象資産中に占める比率は、第39期87.2%、第40期88.0%となります。

2 主要な保有資産

2022年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	期末稼働率（%）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
A19	東京オペラシティビル	22,598	26,511.20（注１）	24,576.54（注１）	92.7（注１）	（注２）	オフィスビル
A18	品川シーズンテラス	18,555	9,579.65（注３）	9,153.02（注３）	95.5（注３）	（注４）	オフィスビル
B06	アーバンネット池袋ビル	14,400	17,036.34	17,036.34	100.0	7.5	オフィスビル
A15	グランパーク	11,183	10,616.86（注５）	10,215.35（注５）	96.2（注５）	4.6	オフィスビル
A10	アーバンネット三田ビル	10,342	10,121.32	9,519.41	94.1	3.0	オフィスビル
A06	六番町ビル	7,533	6,872.77	6,872.77	100.0	（注６）	オフィスビル
A02	ランディック第２新橋ビル	6,464	6,948.72	6,120.70	88.1	2.4	オフィスビル
D22	ルネ新宿御苑タワー	5,925	6,555.04	6,321.79	96.4	1.9	レジデンス
A01	ランディック新橋ビル	5,845	5,567.79	5,567.79	100.0	1.9	オフィスビル
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	5,677	15,009.71（注７）	13,392.57（注７）	89.2（注７）	4.2	オフィスビル
合　計		108,525	114,819.40	108,776.28	94.7	48.3	

（注１）東京オペラシティビルの「期末稼働率」については、本投資法人の建物に係る区分所有権毎の持分比率を乗じて得た面積を合計した「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

（注２）共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

（注３）品川シーズンテラスは、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、東京都及び東京都以外の一棟の建物の共有者（エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計４社）が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、同物件の「期末稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（75.0%）に相当する総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注４）準共有者等から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

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

（注６）ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

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

（注８）上記のほか、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（第40期末現在の帳簿価額20,035百万円）を保有しています。

3 不動産等組入資産明細

(1) 2022年10月31日現在、本投資法人が保有する運用資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）に係るオフィスビル及びレジデンスは以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所　在　地	所有形態	期末算定価額（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）（注２）
A01	ランディック新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目８番３号	信託受益権	8,270	5,845
A02	ランディック第２新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目７番１号	信託受益権	9,990	6,464
A03	プレミア道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番３号	信託受益権	3,310	1,446
A04	ＫＮ渋谷３	東京都渋谷区桜丘町９番８号	信託受益権	10,700	4,929
A05	高田馬場センタービル	東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号	信託受益権	7,750	4,092
A06	六番町ビル	東京都千代田区六番町６番28号	信託受益権	10,200	7,533
A10	アーバンネット三田ビル	東京都港区三田三丁目10番１号	信託受益権	11,900	10,342
A11	アーバンネット麻布ビル	東京都港区南麻布一丁目６番15号	信託受益権	5,190	4,910
A15	グランパーク	東京都港区芝浦三丁目４番１号、４番２号	信託受益権	14,700	11,183
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	東京都千代田区大手町一丁目９番２号	信託受益権	5,668	4,671
A18	品川シーズンテラス	東京都港区港南一丁目２番70号	信託受益権	18,100	18,555
A19	東京オペラシティビル	東京都新宿区西新宿三丁目20番２号	不動産	23,700	22,598
A20	アーバンネット内幸町ビル	東京都港区新橋一丁目１番13号	信託受益権	6,360	5,667
B02	プレミア東陽町ビル	東京都江東区東陽三丁目23番21号	信託受益権	3,070	3,458
B03	上野ＴＨビル	東京都文京区湯島三丁目39番10号	信託受益権	3,370	4,385
B04	五反田ＮＴビル	東京都品川区西五反田一丁目18番９号	信託受益権	3,270	4,015
B05	上野トーセイビル	東京都台東区東上野四丁目27番３号	信託受益権	7,780	5,006
B06	アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区東池袋三丁目16番３号	信託受益権	23,000	14,400
B07	アーバンネット大森ビル	東京都大田区大森北二丁目１番１号	信託受益権	6,340	4,454
B09	アーバンネット五反田ＮＮビル	東京都品川区西五反田三丁目７番10号	信託受益権	6,430	5,280
C01	プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目５番15号	信託受益権	4,980	3,052
C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目２番１号	信託受益権	6,230	5,677
G02	ＮＴＴクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区中山下一丁目８番45号	信託受益権	3,240	3,838
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区追手町５番４号	信託受益権	1,704	1,599
G04	アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市葵区御幸町４番地１	信託受益権	1,176	1,065
G05	アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目４番14号	信託受益権	5,680	4,936
オフィスビル　小　計				212,108	169,412
D01	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区四谷四丁目15	信託受益権	6,640	4,092
D02	パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号	信託受益権	2,480	2,407
D04	キャビンアリーナ赤坂	東京都港区赤坂二丁目12番23号	信託受益権	1,510	1,121
D05	キャビンアリーナ南青山	東京都港区南青山七丁目10番17号	信託受益権	1,250	839
D08	六本木グリーンテラス	東京都港区六本木三丁目３番23号	信託受益権	5,910	3,835
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	東京都港区芝一丁目10番８号	信託受益権	2,030	1,714
D11	ラング・タワー京橋	東京都中央区京橋二丁目６番５号	信託受益権	1,240	733
D12	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区芝五丁目14番10号	信託受益権	2,180	1,370
D13	プレミアロッソ	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目２番６号	信託受益権	1,940	1,412
D14	プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番７号	信託受益権	3,010	1,880
D15	プレミアステージ内神田	東京都千代田区内神田二丁目10番７号	信託受益権	2,490	1,421
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区住吉町９番４	信託受益権	2,030	1,212
D17	Ｗａｌｋ赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番４号	信託受益権	1,850	1,618
D18	プレミアステージ芝公園	東京都港区芝公園二丁目２番１号	信託受益権	1,900	1,411
D19	ＭＥＷ	東京都港区海岸三丁目７番８号	信託受益権	1,450	1,253
D20	芝浦アイランド エアタワー	東京都港区芝浦四丁目22番１号、22番２号	信託受益権	8,170	5,092
D21	ストーリア赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	4,270	3,742
D22	ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区新宿一丁目30番16号	信託受益権	6,050	5,925
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番２号、20番３号、20番４号	信託受益権	7,180	4,145
D24	クエストコート原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番４号	信託受益権	6,550	4,202
D25	アーバンコート市ヶ谷	東京都新宿区払方町25番１号	信託受益権	2,270	1,348
D26	プレミアステージ麻布十番	東京都港区三田一丁目１番18号	信託受益権	1,660	1,434
D27	プレミアステージ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目７番８号	信託受益権	1,310	1,070
E01	プレミアステージ大崎	東京都品川区大崎五丁目５番15号	信託受益権	1,180	813
E02	プレミアガーデン本郷	東京都文京区向丘一丁目14番２号	信託受益権	1,330	942
E03	プレミアグランデ馬込	東京都大田区中馬込一丁目18番18号	信託受益権	1,300	1,242
E04	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区下馬一丁目６番６号	信託受益権	1,720	1,296
E05	プレミアステージ湯島	東京都文京区湯島三丁目16番11号	信託受益権	2,090	1,406
E06	プレミアステージ駒込	東京都豊島区駒込一丁目３番11号	信託受益権	2,210	1,399
E07	プレミアステージ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目34番８号	信託受益権	1,650	1,076
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区吾妻橋二丁目４番８号	信託受益権	3,340	2,151
E09	プレミアステージ両国	東京都墨田区緑二丁目18番１号	信託受益権	1,870	1,133
レジデンス　小　計				92,060	64,754
合　計				304,168	234,166

(注１) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。）を記載しています。

(注２) 帳簿価額は、決算日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています 。なお、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。

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

物件番号	不動産等の名称	第39期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）				第40期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）			
		テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業収益期間中 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業収益期間中 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
A01	ランディック新橋ビル	10	100.0	208	2.1	9	100.0	194	1.9
A02	ランディック第２新橋ビル	5	100.0	240	2.4	5	88.1	243	2.4
A03	プレミア道玄坂ビル	7	100.0	88	0.9	7	100.0	89	0.9
A04	ＫＮ渋谷３	6	100.0	229	2.3	6	100.0	279	2.8
A05	高田馬場センタービル	7	100.0	264	2.7	7	100.0	266	2.6
A06	六番町ビル	1	100.0	(注２)	(注２)	1	100.0	(注２)	(注２)
A10	アーバンネット三田ビル	7	87.1	267	2.7	8	94.1	298	3.0
A11	アーバンネット麻布ビル	1	100.0	(注２)	(注２)	1	100.0	(注２)	(注２)
A15	グランパーク（注３）	190	95.8	460	4.7	193	96.2	468	4.6
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ（注４）	49	95.6	(注５)	(注５)	48	97.9	(注５)	(注５)
A18	品川シーズンテラス（注６）	(注７)	93.5	(注７)	(注７)	(注７)	95.5	(注７)	(注７)
A19	東京オペラシティビル（注８）	94	95.8	(注９)	(注９)	97	92.7	(注９)	(注９)
A20	アーバンネット内幸町ビル（注10）	2	98.9	(注５)	(注５)	2	98.9	(注５)	(注５)
B02	プレミア東陽町ビル	3	100.0	79	0.8	3	100.0	99	1.0
B03	上野ＴＨビル	6	100.0	130	1.3	5	87.1	126	1.2
B04	五反田ＮＴビル（注11）	5	100.0	96	1.0	5	100.0	99	1.0
B05	上野トーセイビル	5	100.0	172	1.8	5	100.0	213	2.1
B06	アーバンネット池袋ビル	3	96.1	744	7.6	4	100.0	754	7.5
B07	アーバンネット大森ビル	3	100.0	249	2.5	3	100.0	251	2.5
B08	スフィアタワー天王洲（注12）	－	－	127	1.3	－	－	－	－
B09	アーバンネット五反田NNビル	7	92.4	65	0.7	8	100.0	111	1.1
C01	プレミア横浜西口ビル	8	100.0	148	1.5	8	100.0	161	1.6
C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注13）	48	90.9	405	4.1	48	89.2	426	4.2
G02	ＮＴＴクレド岡山ビル（注14）	52	88.2	276	2.8	52	87.9	271	2.7
G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注15）	14	100.0	109	1.1	14	100.0	111	1.1
G04	アーバンネット静岡ビル（注16）	14	100.0	77	0.8	14	100.0	79	0.8
G05	アーバンエース肥後橋ビル	3	100.0	247	2.5	3	100.0	253	2.5
オフィスビル 小 計		606	96.2	7,247	73.6	617	96.0	7,483	74.0
D01	パークアクシス四谷ステージ	118/127	92.7	162	1.6	121/127	96.2	157	1.6
D02	パークアクシス明治神宮前（注17）	27/29	94.6	56	0.6	27/29	93.9	58	0.6
D04	キャビンアリーナ赤坂	32/32	100.0	39	0.4	31/32	97.4	41	0.4
D05	キャビンアリーナ南青山	36/37	97.9	33	0.3	34/37	93.1	36	0.4
D08	六本木グリーンテラス	32/33	97.1	135	1.4	33/33	100.0	149	1.5
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	84/88	95.5	56	0.6	86/88	98.0	54	0.5
D11	ラング・タワー京橋（注18）	53/54	98.2	36	0.4	52/54	96.5	35	0.3
D12	プレミアステージ三田慶大前（注19）	49/50	98.4	51	0.5	48/50	96.6	52	0.5
D13	プレミアロッソ	41/44	93.4	59	0.6	42/44	96.9	57	0.6
D14	プレミアブラン代々木公園	58/60	96.7	70	0.7	59/60	98.6	71	0.7
D15	プレミアステージ内神田（注20）	44/45	98.0	59	0.6	43/45	96.4	60	0.6
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町（注21）	37/37	100.0	47	0.5	35/37	96.6	47	0.5
D17	Ｗａｌｋ赤坂	18/19	96.6	53	0.5	19/19	100.0	55	0.5
D18	プレミアステージ芝公園	43/44	97.9	46	0.5	41/44	93.0	47	0.5
D19	ＭＥＷ	21/21	100.0	38	0.4	21/21	100.0	39	0.4
D20	芝浦アイランド エアタワー（注22）	852/877	96.9	361	3.7	849/877	97.2	367	3.6
D21	ストーリア赤坂	46/50	92.9	93	1.0	49/50	98.4	89	0.9
D22	ルネ新宿御苑タワー（注23）	156/164	96.7	187	1.9	159/164	96.4	188	1.9
D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注24）	923/966	96.7	290	3.0	924/966	96.8	293	2.9
D24	クエストコート原宿（注25）	42/42	100.0	153	1.6	41/42	98.4	159	1.6
D25	アーバンコート市ヶ谷	38/38	100.0	64	0.7	37/38	97.4	65	0.7
D26	プレミアステージ麻布十番	35/36	97.2	38	0.4	35/36	97.2	38	0.4
D27	プレミアステージ笹塚	51/53	96.5	31	0.3	51/53	96.5	32	0.3
E01	プレミアステージ大崎	62/64	96.9	28	0.3	62/64	96.9	34	0.3
E02	プレミアガーデン本郷	14/14	100.0	33	0.3	13/14	93.1	33	0.3
E03	プレミアグランデ馬込	32/33	97.0	45	0.5	30/33	90.6	43	0.4
E04	プレミアノッツェ祐天寺	32/32	100.0	42	0.4	30/32	94.4	42	0.4
E05	プレミアステージ湯島	64/70	92.0	51	0.5	67/70	95.5	51	0.5
E06	プレミアステージ駒込	71/75	94.2	54	0.5	70/75	93.4	51	0.5
E07	プレミアステージ大塚（注26）	57/59	97.0	43	0.4	59/59	100.0	45	0.4
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	121/126	95.8	84	0.9	125/126	99.4	80	0.8
E09	プレミアステージ両国	63/67	94.3	48	0.5	62/67	92.1	47	0.5
レジデンス 小 計		3,352/3,486	96.6	2,601	26.4	3,355/3,486	96.8	2,630	26.0
合 計		3,958	96.3	9,848	100.0	3,972	96.3	10,114	100.0

(注１) レジデンスの「テナント総数期末日現在」については、各期末日現在における入居者数／総戸数を示しています。なお、マスターリース契約を締結している物件については転借人（最終の賃借人）の数を入居者数としています。
(注２) ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
(注３) グランパークの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合（86.4915%）に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合（15.0%）を掛け合わせた実質的な持分割合（12.973725%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注４) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合（100,000,000分の22,993,550）に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合（1,000分の52）を掛け合わせた実質的な持分割合（1.1956646%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注５) 準共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
(注６) 品川シーズンテラスは、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、東京都及び東京都以外の一棟の建物の共有者（エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計４社）が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、同物件の「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（75.0%）に相当する総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注７) 準共有者等からテナント総数及び賃貸事業収益を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
(注８) 東京オペラシティビルは、第39期中の2021年11月２日付けで取得しており、同期中の営業日数は180日となります。また、同物件の「稼働率」については、本投資法人が保有する建物に係る区分所有権毎の持分比率を乗じて得た面積を合計した総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注９) 共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
(注10) アーバンネット内幸町ビルは、第39期中の2022年３月28日付けで取得しており、同期中の営業日数は34日となります。また、同物件の「稼働率」については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る専有部分全体の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を記載しています。
(注11) 五反田ＮＴビルの「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注12) スフィアタワー天王洲は第39期中の2021年12月10日付けで売却しており、同期中の営業日数は39日となります。また、同物件の「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の67）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注13) かながわサイエンスパークR＆D棟の「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注14) ＮＴＴクレド岡山ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注15) アーバンネット静岡追手町ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注16) アーバンネット静岡ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注17) パークアクシス明治神宮前の総戸数には、店舗３区画が含まれています。
(注18) ラング・タワー京橋の総戸数には、店舗２区画が含まれています。
(注19) プレミアステージ三田慶大前の総戸数には、店舗２区画が含まれています。
(注20) プレミアステージ内神田の総戸数には、店舗２区画が含まれています。
(注21) プレミアステージ市ヶ谷河田町の総戸数には、店舗１区画が含まれています。
(注22) 芝浦アイランド エアタワーの総戸数には、店舗等６区画が含まれています。また、「稼働率」には、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注23) ルネ新宿御苑タワーの総戸数には、店舗１区画が含まれています。
(注24) 芝浦アイランド ブルームタワーの総戸数には、店舗等２区画が含まれています。また、「稼働率」には、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注25) クエストコート原宿の総戸数には、事務所６区画が含まれています。
(注26) プレミアステージ大塚の総戸数には、店舗１区画が含まれています。

4 有価証券組入資産明細

2022年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券は以下のとおりです。

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

（注１）本投資法人は「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル１棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数282,000口のうち53,580口（優先出資持分19.0%）を保有しています。
（注２）評価額については市場価格のない株式等であるため、取得原価を記載しています。

5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）（注１）		時価（百万円）（注２）（注３）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（受取変動・支払固定）	67,630	51,930	168

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

6 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2022年10月31日現在において、上記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既払総額
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	昇降機設備改修工事	自 2022年７月 至 2023年４月	75,528	－	－
高田馬場センタービル	東京都新宿区	昇降機設備改修工事	自 2022年11月 至 2023年５月	65,737	－	－
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	昇降機設備改修工事	自 2022年６月 至 2023年３月	60,119	－	－
ＮＴＴクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	熱源機器設備改修工事	自 2022年７月 至 2023年３月	50,373	－	－
グランパーク	東京都港区	空調設備改修工事	自 2022年６月 至 2023年３月	29,677	－	－
高田馬場センタービル	東京都新宿区	機械式駐車場改修工事	自 2022年８月 至 2023年４月	26,242	－	－
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	機械式駐車場改修工事	自 2022年７月 至 2023年４月	25,039	－	－
クエスコート原宿	東京都渋谷区	機械式駐車場改修工事	自 2023年４月 至 2023年４月	22,295	－	－

2 期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は784,773千円であり、当期費用に区分された修繕費581,096千円と合わせ、1,365,869千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額（千円）
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	昇降機設備改修工事	自 2022年４月 至 2022年10月	60,042
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	空調設備改修工事	自 2022年７月 至 2022年10月	54,740
アーバンネット三田ビル	東京都港区	衛生設備改修工事	自 2022年６月 至 2022年10月	40,022
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	空調設備改修工事	自 2022年６月 至 2022年10月	39,041
かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	神奈川県川崎市高津区	空調設備改修工事	自 2022年５月 至 2022年８月	37,529
かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	神奈川県川崎市高津区	昇降機設備改修工事	自 2022年５月 至 2022年８月	36,639
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	電気設備改修工事	自 2022年９月 至 2022年10月	34,155
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	防災設備改修工事	自 2022年７月 至 2022年９月	32,080
ＮＴＴクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	改装建築工事	自 2022年７月 至 2022年10月	31,608
ＮＴＴクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	空調設備改修工事	自 2022年６月 至 2022年10月	28,933
かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	神奈川県川崎市高津区	空調設備改修工事	自 2022年５月 至 2022年６月	26,716
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	空調設備改修工事	自 2022年９月 至 2022年10月	20,297
その他の工事等				342,968
合計				784,773

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

項目＼期別	第36期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	第37期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	第38期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	第39期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	第40期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日
当期首積立金残高	609,117	623,440	637,763	650,886	622,224
当期積立額	14,323	14,323	14,323	18,883	14,323
当期積立金取崩額	－	－	1,200	47,545	－
次期繰越額	623,440	637,763	650,886	622,224	636,547

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第39期 (自 2021年11月1日　至 2022年4月30日)	第40期 (自 2022年5月1日　至 2022年10月31日)
(a) 資産運用報酬	475,247千円	423,775千円
(b) 資産保管手数料	12,680千円	12,716千円
(c) 一般事務委託手数料	93,146千円	105,199千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他費用	198,499千円	143,393千円
合　計	783,774千円	689,283千円

2 借入状況

第40期の決算期における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注2）	三井住友信託銀行株式会社	2015年7月29日	3,500	－	0.86625	2022年7月29日	期限一括	(注3)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,800	－					
	株式会社三井住友銀行		1,200	－					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年9月4日	3,000	－	0.80125	2022年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	農林中央金庫		2,500	－					
	株式会社みずほ銀行		2,500	－					
	株式会社あおぞら銀行	2015年12月8日	3,000	3,000	0.73875	2022年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	ＮＴＴ・TCリース株式会社(注4)	2015年12月8日	3,000	3,000	0.72875	2022年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.52380	2024年8月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社あおぞら銀行	2016年8月31日	700	700	0.52380	2024年8月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2016年10月31日	2,040	2,040	0.62380	2026年10月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		1,140	1,140					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年10月31日	1,220	1,220	0.62380	2026年10月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月8日	4,000	4,000	0.73500	2026年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年6月21日	2,700	2,700	0.42875	2023年5月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	ＮＴＴ・TCリース株式会社(注4)	2017年6月21日	4,000	4,000	0.53250	2024年5月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2017年6月21日	3,300	3,300	0.59880	2025年5月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社福岡銀行	2017年9月5日	2,000	2,000	0.28875	2023年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社七十七銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社東日本銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	2018年3月27日	1,100	1,100	0.40005	2023年3月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2018年3月27日	1,500	1,500	0.54505	2025年3月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注2）	三井住友信託銀行株式会社	2018年3月27日	2,600	2,600	0.61125	2026年3月27日	期限一括	(注3)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		1,200	1,200					無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月27日	1,500	1,500	0.61125	2026年3月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	2018年5月22日	3,000	3,000	0.66649	2026年4月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2018年7月24日	1,000	1,000	0.76755	2028年7月24日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					無担保・無保証・固定金利
	株式会社あおぞら銀行	2018年9月5日	750	750	0.49877	2024年2月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年9月5日	1,250	1,250	0.76880	2027年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2018年9月5日	1,500	1,500	0.76880	2027年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500					無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2019年4月5日	1,500	1,500	0.23375	2024年3月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2019年4月5日	750	750	0.65125	2029年3月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		750	750					無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000	1,000	0.19520	2024年3月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2019年9月30日	2,000	2,000	0.37880	2026年9月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	ＮＴＴ・TCリース株式会社(注4)	2019年9月30日	1,200	1,200	0.45065	2028年3月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	2019年9月30日	2,000	2,000	0.45065	2028年3月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2,000	2,000					無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2020年12月21日	3,000	3,000	0.29755	2024年11月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2020年12月21日	1,000	1,000	0.46500	2028年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2020年12月21日	3,000	3,000	0.49755	2029年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	ＮＴＴ・TCリース株式会社(注4)	2020年12月21日	2,000	2,000	0.51755	2029年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	ＮＴＴ・TCリース株式会社(注4)	2021年3月4日	2,500	2,500	0.61304	2029年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月30日	1,500	1,500	0.28380	2025年3月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2021年3月30日	1,300	1,300	0.55943	2029年9月28日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	ＮＴＴ・TCリース株式会社(注4)	2021年3月30日	700	700	0.61005	2030年3月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2021年5月31日	3,200	3,200	0.41505	2028年5月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2021年5月31日	1,800	1,800	0.52375	2030年5月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
長期借入金（注2）	株式会社みずほ銀行	2021年9月30日	2,400	2,400	0.57250	2031年9月30日	期限一括	(注3)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2022年3月28日	2,400	1,700	0.21502	2023年3月31日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	三井住友信託銀行株式会社		1,600	1,100					
	株式会社三井住友銀行	2022年3月28日	500	300	0.23502	2023年3月31日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	ＮＴＴ・TCリース株式会社(注4)		500	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	300					
	三井住友信託銀行株式会社	2022年4月28日	1,950	1,950	0.78500	2030年4月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2022年4月28日	1,950	1,950	0.71625	2029年4月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2022年7月29日	－	1,200	0.54204	2028年1月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2022年7月29日	－	3,500	0.75625	2030年7月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	農林中央金庫	2022年8月31日	－	2,500	0.73000	2029年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022年8月31日	－	1,800	0.77969	2030年5月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2022年8月31日	－	2,500	0.86250	2031年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022年8月31日	－	3,000	0.92875	2032年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	小　計		116,550	114,750					
	合　計		116,550	114,750					

(注1) 変動金利建て借入金については、当期中の平均利率（加重平均）を表示しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した固定金利を記載しています。
(注2) 貸借対照表上の１年内返済予定の借入金については、借入契約毎の表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。
(注3) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金、既存借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
(注4) ＮＴＴファイナンス株式会社は、ＮＴＴ・ＴＣリース株式会社との間で締結された2022年６月28日付貸付債権譲渡契約書に基づき、2022年６月30日付けで当該貸付契約に基づく一切の貸付債権並びに譲渡人の当該貸付契約上の一切の地位及び権利義務を譲渡しました。

3 投資法人債

第40期の決算期における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(注１) 投資法人債の償還に充当するための資金です。
(注２) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。
(注３) 借入金の返済に充当するための資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料総額(A)(千円)	利害関係人等との取引の内訳（注1）		総額に対する割合(B)/(A)(%)
		支払先	支払額(B)(千円)	
外注委託費（建物管理費等）	1,258,433	ＮＴＴアーバンバリューサポート株式会社	445,824	35.4
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	186,157	14.8
		東京オペラシティビル株式会社	185,697	14.8
合　計	1,258,433		817,680	65.0

(注１) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及びこれらに該当するものが過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるＮＴＴアーバンバリューサポート株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。
(注２) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

日本メックス株式会社	16,038千円
ＮＴＴアーバンバリューサポート株式会社	14,705千円
株式会社NTTファシリティーズ	10,516千円
株式会社オーエンス	1,500千円
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	240千円
テルウェル東日本株式会社	12千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

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

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5 海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

(1) 本投資法人は、2022年９月27日に投資主総会を開催し、以下の事項を決定しました。

第１号議案：規約一部変更の件
第２号議案：執行役員１名選任の件
第３号議案：補欠執行役員１名選任の件
第４号議案：監督役員２名選任の件
第５号議案：補欠監督役員１名選任の件

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

承認日	件　名	概　要
2022年７月26日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金の借換を目的とする借入を行うため、以下の契約を締結しました。 (1) 株式会社三井住友銀行との間の2022年７月27日付金銭消費貸借契約 (2) 三井住友信託銀行株式会社との間の2022年７月27日付金銭消費貸借契約
2022年８月23日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金の借換を目的とする借入を行うため、以下の契約を締結しました。 (1) 農林中央金庫との間の2022年８月29日付金銭消費貸借契約 (2) 株式会社三菱UFJ銀行との間の2022年８月29日付金銭消費貸借契約 (3) 株式会社みずほ銀行との間の2022年８月29日付金銭消費貸借契約
2022年９月27日	投資主名簿管理事務契約に関する覚書の締結	三井住友信託銀行株式会社との間で締結した2008年12月26日付投資主名簿等管理委託契約について、投資主総会資料の電子提供制度が2022年９月１日に施行されたことに伴い、新たに追加される委託事務及び事務手数料を定めた覚書を締結しました。
2022年10月26日	資産運用委託契約に係る変更契約及び委託業務報酬に係る覚書の締結	2002年５月15日付けで本資産運用会社と締結した資産運用委託契約につき、委託業務報酬の変更に係る変更契約及び委託業務報酬に関する覚書を2022年10月26日付けで締結しました。 (1) 第十一変更契約書 運用報酬１及び２について、資産運用会社に対する報酬と投資主利益との連動性を高めるため、収益連動報酬の料率引下げ（運用報酬１）及び投資口１口当たりの分配可能金額に連動した報酬の導入（運用報酬２）を行うもの。また、運用報酬３及び４について、不動産等の取得及び譲渡の機会の拡大に伴い、案件の内容が大型化及び複雑化している状況を踏まえ、難易度や業務量等に応じた適切な料率設定を柔軟に行うことができるようにするため、取得価格又は譲渡価格に応じた段階料率を廃止し、一律の上限料率を設定するもの。加えて、運用報酬５について、料率を固定としていたところ、資産運用委託契約に定める料率を上限として別途合意する料率に変更するもの。 (2)委託業務報酬に関する覚書 2022年11月１日からの営業期間から適用する委託業務報酬に係る適用料率について定めるもの。

2 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前　期（ご参考）(2022年４月30日)	構成比(%)	当　期(2022年10月31日)	構成比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	9,116,039		6,762,774	
信託現金及び信託預金	14,104,665		13,862,777	
営業未収入金	799,125		979,906	
前払費用	172,586		158,899	
未収還付法人税等	102,384		102,893	
未収消費税等	385,085		－	
その他	4,424		30,402	
流動資産合計	24,684,311	8.8	21,897,654	7.9
固定資産				
有形固定資産				
建物	6,499,752		6,499,874	
減価償却累計額	△ 91,033		△ 204,164	
建物（純額）	6,408,719		6,295,709	
構築物	19,760		19,760	
減価償却累計額	△ 276		△ 573	
構築物（純額）	19,483		19,187	
機械及び装置	－		6,363	
減価償却累計額	－		△ 292	
機械及び装置（純額）	－		6,070	
工具、器具及び備品	－		4,439	
減価償却累計額	－		△ 124	
工具、器具及び備品（純額）	－		4,314	
土地	16,273,040		16,273,040	
建設仮勘定	3,144		7,308	
信託建物 ※１	95,357,554		96,064,538	
減価償却累計額	△ 34,360,025		△ 35,746,125	
信託建物（純額）	60,997,528		60,318,413	
信託構築物	2,190,563		2,203,004	
減価償却累計額	△ 1,324,615		△ 1,362,986	
信託構築物（純額）	865,947		840,018	
信託工具、器具及び備品	812,066		852,932	
減価償却累計額	△ 470,643		△ 524,883	
信託工具、器具及び備品（純額）	341,422		328,049	
信託土地	135,082,735		135,083,204	
有形固定資産合計	219,992,022	78.3	219,175,316	79.0
無形固定資産				
信託借地権	14,998,573		14,998,573	
信託その他無形固定資産	261		238	
その他	7,407		6,555	
無形固定資産合計	15,006,242	5.3	15,005,367	5.4
投資その他の資産				
投資有価証券	20,035,175		20,035,175	
繰延税金資産	3,665		2,292	
差入敷金及び保証金	17,252		17,252	
信託差入敷金及び保証金	819,166		819,166	
長期前払費用	379,792		444,489	
投資その他の資産合計	21,255,051	7.6	21,318,375	7.7
固定資産合計	256,253,316	91.2	255,499,060	92.1
繰延資産				
投資口交付費	22,087		17,670	
投資法人債発行費	39,726		34,758	
繰延資産合計	61,814	0.0	52,428	0.0
資産合計	280,999,443	100.0	277,449,143	100.0

(単位：千円)

	前　期（ご参考）(2022年４月30日)	構成比(%)	当　期(2022年10月31日)	構成比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	2,481,786		2,315,439	
1年内返済予定の長期借入金	32,100,000		23,500,000	
1年内償還予定の投資法人債	－		2,000,000	
未払費用	114,874		118,707	
未払分配金	11,065		12,873	
未払法人税等	1,422		605	
未払消費税等	－		377,419	
未払事業所税	11,145		7,286	
前受金	1,107,382		1,011,124	
預り金	138,180		55,246	
流動負債合計	35,965,857	12.8	29,398,703	10.6
固定負債				
長期借入金	84,450,000		91,250,000	
投資法人債	11,200,000		9,200,000	
預り敷金及び保証金	1,526,402		1,474,296	
信託預り敷金及び保証金	8,425,984		8,470,137	
固定負債合計	105,602,387	37.6	110,394,433	39.8
負債合計	141,568,244	50.4	139,793,136	50.4
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	132,637,845	47.2	132,637,845	47.8
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金	1,111,640		1,110,784	
任意積立金合計	1,111,640	0.4	1,110,784	0.4
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,681,712	2.0	3,907,377	1.4
剰余金合計	6,793,352		5,018,161	
投資主資本合計	139,431,198	49.6	137,656,006	49.6
純資産合計 ※２	139,431,198	49.6	137,656,006	49.6
負債純資産合計	280,999,443	100.0	277,449,143	100.0

損益計算書

(単位：千円)

	前　期（ご参考）（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）	百分比（%）	当　期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）	百分比（%）
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	8,826,310		8,967,739	
その他賃貸事業収入 ※1	1,022,667		1,147,076	
不動産等売却益 ※2	2,231,845		–	
受取配当金	508,698		503,805	
営業収益合計	12,589,521	100.0	10,618,622	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	5,661,797		5,590,235	
不動産等売却損 ※2	15,199		–	
資産運用報酬	475,247		423,775	
役員報酬	4,200		4,200	
資産保管手数料	12,680		12,716	
一般事務委託手数料	93,146		105,199	
会計監査人報酬	8,925		9,350	
その他営業費用	189,574		134,043	
営業費用合計	6,460,771	51.3	6,279,519	59.1
営業利益	6,128,750	48.7	4,339,102	40.9
営業外収益				
受取利息	113		110	
未払分配金戻入	773		1,155	
雑収入	40		1,040	
営業外収益合計	927	0.0	2,306	0.0
営業外費用				
支払利息	400,994		397,650	
投資法人債利息	22,544		22,855	
投資法人債発行費償却	4,968		4,968	
投資口交付費償却	4,417		4,417	
投資口公開関連費用	11,410		–	
その他	2,479		2,502	
営業外費用合計	446,814	3.5	432,393	4.1
経常利益	5,682,862	45.1	3,909,015	36.8
税引前当期純利益	5,682,862	45.1	3,909,015	36.8
法人税、住民税及び事業税	2,931		605	
法人税等調整額	△ 1,781		1,373	
法人税等合計	1,149	0.0	1,978	0.0
当期純利益	5,681,712	45.1	3,907,037	36.8
前期繰越利益	–		340	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,681,712		3,907,377	

投資主資本等変動計算書

前期（自　2021年11月1日　至　2022年4月30日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	120,350,148	762,316	762,316	4,471,518	5,233,834	125,583,983	125,583,983
当期変動額							
新投資口の発行	12,287,696	–	–	–	–	12,287,696	12,287,696
圧縮積立金の積立		349,323	349,323	△ 349,323	–	–	–
剰余金の配当				△ 4,122,194	△ 4,122,194	△ 4,122,194	△ 4,122,194
当期純利益				5,681,712	5,681,712	5,681,712	5,681,712
当期変動額合計	12,287,696	349,323	349,323	1,210,194	1,559,518	13,847,215	13,847,215
当期末残高	※1 132,637,845	1,111,640	1,111,640	5,681,712	6,793,352	139,431,198	139,431,198

当期（自　2022年5月1日　至　2022年10月31日）

(単位：千円)

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

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）	当　期 （自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	⑴有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3年～68年 構築物　3年～58年 工具、器具及び備品　3年～15年 また、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5％まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 ⑵長期前払費用 定額法を採用しています。	⑴有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3年～68年 構築物　3年～58年 機械及び装置　11年 工具、器具及び備品　3年～15年 また、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5％まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 ⑵長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	⑴投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ⑵投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	⑴投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ⑵投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	⑴不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ⑵固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は54,805千円です。	⑴不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ⑵固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は469千円です。
5. ヘッジ会計の方法	⑴ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ⑶ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ⑷ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	⑴ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ⑶ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ⑷ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 ⑵消費税等の処理方法 資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 ⑵消費税等の処理方法 資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

[会計上の見積りに関する注記]

前　期（ご参考） （2022年４月30日現在）	当　期 （2022年10月31日現在）
固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 有形固定資産　219,988,877千円 無形固定資産　14,998,835千円 (2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 有形固定資産　219,168,008千円 無形固定資産　14,998,812千円 (2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

[貸借対照表に関する注記]

項目＼期別	前　期（ご参考） （2022年４月30日現在）	当　期 （2022年10月31日現在）
※1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物　19,834千円	信託建物　19,834千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 2021年11月１日　至 2022年４月30日）	当　期 （自 2022年５月１日　至 2022年10月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 7,569,695千円 (共益費) 1,256,615千円 計 8,826,310千円 その他賃貸事業収入 (水道光熱費収入) 471,749千円 (駐車場使用料) 249,133千円 (施設使用料) 123,576千円 (その他の付帯収益) 51,336千円 (その他の雑収入) 126,872千円 計 1,022,667千円 不動産賃貸事業収益合計 9,848,978千円 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 1,308,530千円 (水道光熱費) 672,964千円 (公租公課) 615,344千円 (損害保険料) 16,558千円 (修繕費) 821,894千円 (信託報酬) 31,430千円 (減価償却費) 1,590,252千円 (賃借料) 475,321千円 (その他賃貸事業費用) 129,500千円 不動産賃貸事業費用合計 5,661,797千円 不動産賃貸事業損益 4,187,180千円	不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 7,730,716千円 (共益費) 1,237,022千円 計 8,967,739千円 その他賃貸事業収入 (水道光熱費収入) 583,120千円 (駐車場使用料) 241,934千円 (施設使用料) 122,326千円 (その他の付帯収益) 49,997千円 (その他の雑収入) 149,696千円 計 1,147,076千円 不動産賃貸事業収益合計 10,114,816千円 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 1,258,433千円 (水道光熱費) 814,695千円 (公租公課) 694,015千円 (損害保険料) 17,005千円 (修繕費) 581,096千円 (信託報酬) 28,598千円 (減価償却費) 1,592,636千円 (賃借料) 476,433千円 (その他賃貸事業費用) 127,321千円 不動産賃貸事業費用合計 5,590,235千円 不動産賃貸事業損益 4,524,580千円
※2. 不動産等売却損益の内訳	(スフィアタワー天王洲) 不動産等売却収入 18,000,000千円 不動産等売却原価 15,551,444千円 その他売却費用 216,710千円 不動産等売却益 2,231,845千円 (品川シーズンテラス) 不動産等売却収入 17,275千円 不動産等売却原価 32,475千円 その他売却費用 ― 不動産等売却損 15,199千円 (注) 品川シーズンテラスの不動産等売却損は信託借地権の収用に伴う一部譲渡によるものです。	―

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 2021年11月１日　至 2022年４月30日）	当　期 （自 2022年５月１日　至 2022年10月31日）
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,401,635口	発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,401,635口

[税効果会計に関する注記]

項目＼期別	前　期（ご参考） （2022年４月30日現在）	当　期 （2022年10月31日現在）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（繰延税金資産） 未払事業税等損金不算入額　3,665千円 繰延税金資産合計　3,665千円 繰延税金資産の純額　3,665千円	（繰延税金資産） 未払事業税等損金不算入額　2,292千円 繰延税金資産合計　2,292千円 繰延税金資産の純額　2,292千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率　31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額　△31.46% その他　0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.02%	法定実効税率　31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額　△31.43% その他　0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.05%

[金融商品に関する注記]

前　期（ご参考）（自 2021年11月１日　至 2022年４月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

⑴金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。

さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。

⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 ５．ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

当　期（自 2022年５月１日　至 2022年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

⑴金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。

さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。

⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 ５．ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

前　期（ご参考）（自 2021年11月１日　至 2022年４月30日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年４月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴1年内返済予定の長期借入金	32,100,000	32,187,737	87,737
⑵長期借入金	84,450,000	84,060,879	△389,120
⑶投資法人債	11,200,000	11,117,680	△82,320
⑷デリバティブ取引	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

⑴１年内返済予定の長期借入金及び⑵長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「⑷デリバティブ取引」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

⑶投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

⑷デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	82,130,000	59,630,000	(注)	－

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

（注２）市場価格のない株式等

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年３月31日）第５項に基づき、時価開示の対象としていません。

当　期（自 2022年５月１日　至 2022年10月31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴1年内返済予定の長期借入金	23,500,000	23,524,164	24,164
⑵1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,999,580	△420
⑶長期借入金	91,250,000	90,436,297	△813,702
⑷投資法人債	9,200,000	9,086,212	△113,788
⑸デリバティブ取引	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

⑴１年内返済予定の長期借入金及び⑶長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「⑸デリバティブ取引」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

⑵１年内償還予定の投資法人債及び⑷投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

⑸デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	67,630,000	51,930,000	(注)	－

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

（注２）市場価格のない株式等

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年３月31日）第５項に基づき、時価開示の対象としていません。

前　　期（ご参考）
（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

（注３）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
長期借入金	32,100,000	10,950,000	12,250,000
投資法人債	—	4,000,000	—
合計	32,100,000	14,950,000	12,250,000

区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	11,600,000	15,400,000	34.250,000
投資法人債	—	—	7,200,000
合計	11,600,000	15,400,000	41,450,000

当　　期
（自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）

（注３）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
長期借入金	23,500,000	9,500,000	9,300,000
投資法人債	2,000,000	2,000,000	—
合計	25,500,000	11,500,000	9,300,000

区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	14,700,000	13,250,000	44,500,000
投資法人債	—	—	7,200,000
合計	14,700,000	13,250,000	51,700,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前　　期（ご参考）
（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

本投資法人では、東京都区部を中心として賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る2022年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額（注１）			当期末時価 （注４）
	当期首残高	当期増減額 （注３）	当期末残高	
オフィスビル	157,313,015	12,569,513	169,882,528	210,334,000
レジデンス	65,462,750	△ 357,566	65,105,184	89,840,000
合計	222,775,765	12,211,947	234,987,712	300,174,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。
（注２）該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況　3 不動産等組入資産明細」をご覧下さい。
（注３）「当期増減額」のうち、主な増加額は東京オペラシティビル、アーバンネット内幸町ビルの取得（28,188,122千円）及び保有物件に係る資本的支出（1,174,519千円）によるものであり、主な減少額はスフィアタワー天王洲、品川シーズンテラスの信託借地権の収用に伴う一部譲渡（15,583,920千円）及び減価償却費（1,590,252千円）によるものです。
（注４）当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する2022年４月期における損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額 （自 2021年11月 1 日　至 2022年4月30日）		
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益 （A－B）
オフィスビル	7,247,298	4,200,010	3,047,288
レジデンス	2,601,679	1,461,786	1,139,892
合計	9,848,978	5,661,797	4,187,180

（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、外注委託費、水道光熱費等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

当　　期
（自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）

本投資法人では、東京都区部を中心として賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る2022年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額（注１）			当期末時価 （注４）
	当期首残高	当期増減額 （注３）	当期末残高	
オフィスビル	169,882,528	△ 470,321	169,412,207	212,108,000
レジデンス	65,105,184	△ 350,570	64,754,613	92,060,000
合計	234,987,712	△ 820,892	234,166,820	304,168,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。
（注２）該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況　3 不動産等組入資産明細」をご覧下さい。
（注３）「当期増減額」のうち、主な増加額は保有物件に係る資本的支出（784,773千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,592,636千円）によるものです。
（注４）当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する2022年10月期における損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額 （自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）		
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益 （A－B）
オフィスビル	7,483,887	4,239,285	3,244,601
レジデンス	2,630,929	1,350,950	1,279,978
合計	10,114,816	5,590,235	4,524,580

（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、外注委託費、水道光熱費等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

[収益認識に関する注記]

前　　期（ご参考） （自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）	当　　期 （自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）
1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報 顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表［損益計算書に関する注記］の「※1．不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2．不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。 なお、「※1．不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。 2．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当期末において存在する顧客との契約から翌期以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 契約負債の残高等 契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の前受金（期首残高1,800,000千円）であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。 なお、当期に認識した収益のうち、当期首の契約負債に含まれていた金額は、1,800,000千円であります。	1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報 顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表［損益計算書に関する注記］の「※1．不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2．不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。 なお、「※1．不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

[関連当事者との取引に関する注記]

前　　期（ご参考） （自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）	当　　期 （自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）
（利害関係人等との取引について①） 1. 関連当事者の名称 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第４項第９号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 4.00% 4. 取引の内容 不動産及び不動産信託受益権の取得 5. 取引の種類別の取引金額 取得価格（注）：27,640,000千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 また、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。 7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 －千円 （注）取得価格には、特定資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。 （利害関係人等との取引について②） 1. 関連当事者の名称 ＮＴＴファイナンス株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第４項第９号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －% 4. 取引の内容 ⑴資金の借入及び返済 ⑵資金の借入に係る支払利息	（利害関係人等との取引について） 1. 関連当事者の名称 ＮＴＴ・TCリース株式会社（注） 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第４項第９号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －% 4. 取引の内容 ⑴資金の借入及び返済 ⑵資金の借入に係る支払利息 5. 取引の種類別の取引金額 ⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 （資金の返済） 長期借入金：200,000千円 返済日　　：2022年８月31日 ⑵支払利息：23,607千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。 7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ⑴資金の借入 長期借入金　13,700,000千円 ⑵利息の支払 未払費用　　9,261千円 (注)ＮＴＴファイナンス株式会社は、ＮＴＴ・TCリース株式会社との間で締結された2022年６月28日付貸付債権譲渡契約書に基づき、2022年６月30日付けで当該貸付契約に基づく一切の貸付債権並びに譲渡人の当該貸付契約上の一切の地位及び権利義務を譲渡しました。

前　　期（ご参考） （自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）	当　　期 （自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）
5. 取引の種類別の取引金額 ⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 （資金の借入） 長期借入金：500,000千円 借入日　　：2022年３月28日 返済期限　：2023年３月31日 ⑵支払利息：34,062千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。 7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ⑴資金の借入 長期借入金　13,900,000千円 ⑵利息の支払 未払費用　　9,349千円 （資産保管会社との取引について） 1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第４項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －% 4. 取引の内容 ⑴資金の借入及び返済 ⑵資金の借入に係る支払利息 5. 取引の種類別の取引金額 ⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 （資金の借入） 短期借入金：11,000,000千円 借入日　　：2021年11月２日 返済期限　：2021年12月13日 長期借入金：1,600,000千円 借入日　　：2022年３月28日 返済期限　：2023年３月31日 長期借入金：1,950,000千円 借入日　　：2022年４月28日 返済期限　：2030年４月30日 （資金の返済） 短期借入金：11,000,000千円 返済日　　：2021年12月13日 短期借入金：700,000千円 返済日　　：2021年12月30日 長期借入金：1,050,000千円 返済日　　：2022年３月31日 長期借入金：1,950,000千円 返済日　　：2022年４月28日 ⑵支払利息：131,684千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。	（資産保管会社との取引について） 1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第４項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －% 4. 取引の内容 ⑴資金の借入及び返済 ⑵資金の借入に係る支払利息 5. 取引の種類別の取引金額 ⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 （資金の借入） 長期借入金：3,500,000千円 借入日　　：2022年７月29日 返済期限　：2030年７月31日 （資金の返済） 長期借入金：3,500,000千円 返済日　　：2022年７月29日 長期借入金：500,000千円 返済日　　：2022年８月31日 ⑵支払利息：117,358千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。 7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ⑴資金の借入 長期借入金　28,140,000千円 ⑵利息の支払 未払費用　　32,635千円

前　　期（ご参考） （自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）	当　　期 （自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）
7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ⑴資金の借入 長期借入金　28,640,000千円 ⑵利息の支払 未払費用　32,735千円	

[１口当たり情報に関する注記]

前　　期（ご参考） （自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）	当　　期 （自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）
１口当たり純資産額　99,477円 １口当たり当期純利益　4,055円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	１口当たり純資産額　98,211円 １口当たり当期純利益　2,787円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　　期（ご参考） （自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）	当　　期 （自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）
当期純利益	5,681,712千円	3,907,037千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	－千円
普通投資口に係る当期純利益	5,681,712千円	3,907,037千円
期中平均投資口数	1,401,010口	1,401,635口

[重要な後発事象に関する注記]

前　　期（ご参考） （自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）	当　　期 （自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）
―	―

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前　　期（ご参考） （自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）	当　　期 （自 2022年5月1日　至 2022年10月31日）
Ⅰ当期未処分利益	5,681,712,731	3,907,377,517
Ⅱ任意積立金		
圧縮積立金取崩額	855,968	－
Ⅲ分配金の額	5,682,228,290	3,906,356,745
（投資口1口当たりの分配金の額）	(4,054)	(2,787)
Ⅳ次期繰越利益	340,409	1,020,772
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第13条第１項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益に既存の圧縮積立金に係る取崩額を加算した、発行済投資口の総口数1,401,635口の整数倍の最大値となる5,682,228,290円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第13条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第13条第１項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,401,635口の整数倍の最大値となる3,906,356,745円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第13条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

2022年12月15日

ＮＴＴ都市開発リート投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　深井康治

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　羽生博文

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ＮＴＴ都市開発リート投資法人の2022年５月１日から2022年10月31日までの第40期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前　期 （自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日）	当　期 （自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,682,862	3,909,015
減価償却費	1,590,929	1,593,488
投資法人債発行費償却	4,968	4,968
投資口交付費償却	4,417	4,417
受取利息	△ 113	△ 110
未払分配金戻入	△ 773	△ 1,155
支払利息	423,539	420,505
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 93,215	△ 180,780
営業未払金の増減額（△は減少）	333,899	△ 353,933
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 385,085	385,085
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 383,649	377,419
前受金の増減額（△は減少）	△ 7,128	△ 96,257
契約負債の増減額（△は減少）	△ 1,800,000	－
預り金の増減額（△は減少）	37,795	△ 82,934
信託有形固定資産の売却による減少額	15,551,444	－
信託無形固定資産の売却による減少額	32,475	－
その他	△ 16,026	5,230
小　計	20,976,340	5,984,958
利息の受取額	113	110
利息の支払額	△ 403,430	△ 489,252
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△ 1,855	△ 1,931
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,571,167	5,493,885
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 22,795,083	△ 11,238
信託有形固定資産の取得による支出	△ 6,865,267	△ 588,472
無形固定資産の取得による支出	－	△ 2,108
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 7,252	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,565,554	9,130
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 39,151	△ 61,236
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	717,865	373,727
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 958,493	△ 329,574
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 28,381,827	△ 609,773
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	11,000,000	－
短期借入金の返済による支出	△ 14,200,000	－
長期借入れによる収入	9,400,000	14,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,950,000	△ 16,300,000
分配金の支払額	△ 4,122,273	△ 5,679,264
投資口の発行による収入	12,287,696	－
投資口交付費の支出	△ 26,505	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,388,918	△ 7,479,264
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,578,258	△ 2,595,152
現金及び現金同等物の期首残高	21,642,445	23,220,704
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	23,220,704	20,625,552

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

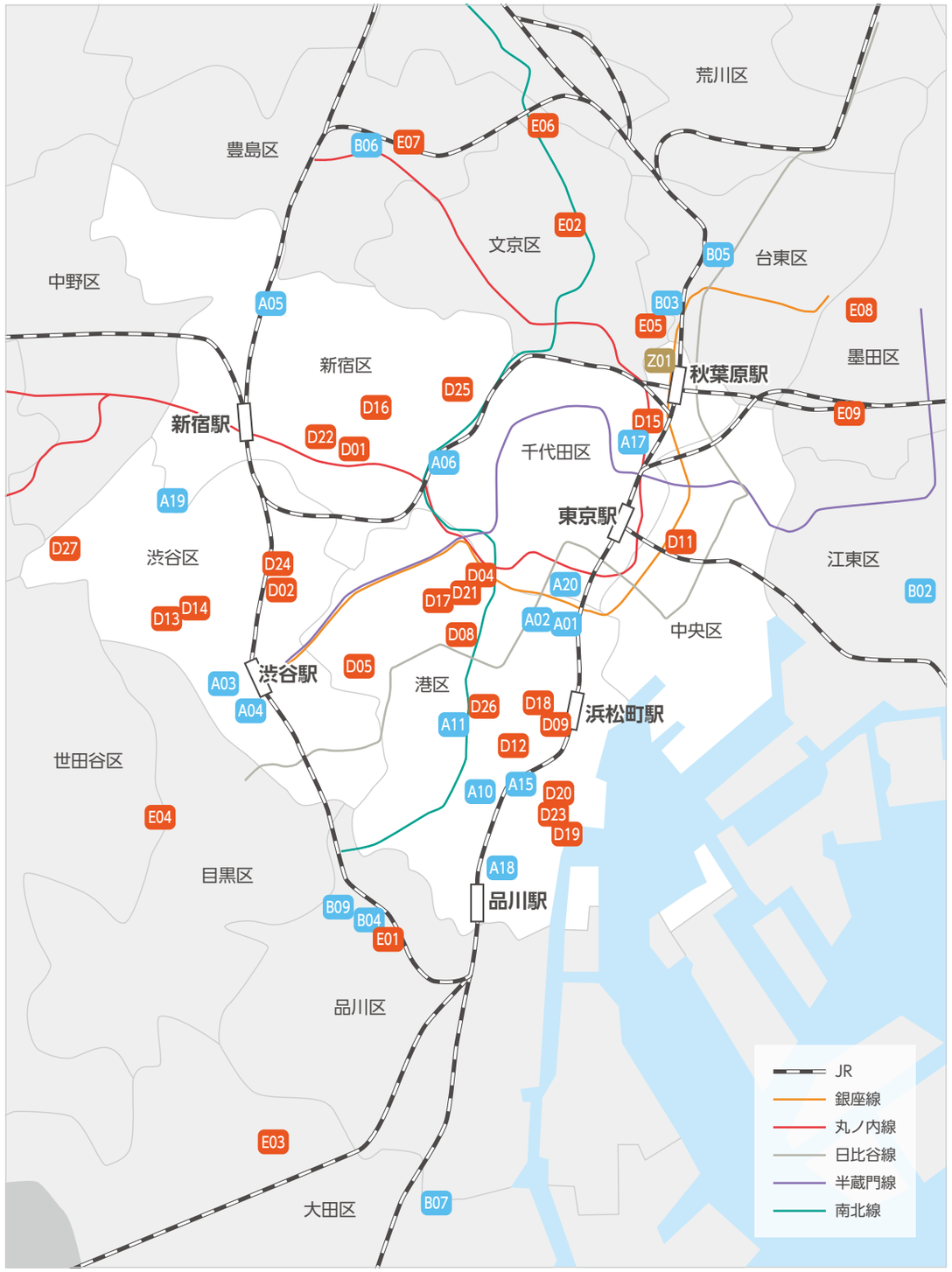
項目＼期別	前　期 （自 2021年11月 1 日　至 2022年 4 月30日）	当　期 （自 2022年 5 月 1 日　至 2022年10月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ･フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ･フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

(単位：千円)

項目＼期別	前　期 （自 2021年11月 1 日　至 2022年 4 月30日）	当　期 （自 2022年 5 月 1 日　至 2022年10月31日）
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（2022年 4 月30日現在） 現金及び預金　9,116,039 信託現金及び信託預金　14,104,665 現金及び現金同等物　23,220,704	（2022年10月31日現在） 現金及び預金　6,762,774 信託現金及び信託預金　13,862,777 現金及び現金同等物　20,625,552

ポートフォリオ分布



都心5区

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

東京23区（都心5区を除く）

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

東京周辺都市

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

地方主要都市

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

第40期末保有物件の概要

優先出資証券（オフィス）　都心5区

Z01

川澄建築写真事務所

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

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

オフィス　都心5区

A01

ランディック新橋ビル
（港区西新橋三丁目）

A02

ランディック第2新橋ビル
（港区西新橋三丁目）

都心5区

A03

プレミア道玄坂ビル
（渋谷区道玄坂一丁目）

A04

KN渋谷3
（渋谷区桜丘町）

A05

高田馬場センタービル
（新宿区高田馬場一丁目）

A06

六番町ビル
（千代田区六番町）

都心5区

A10

アーバンネット三田ビル
（港区三田三丁目）

A11

アーバンネット麻布ビル
（港区南麻布一丁目）

A15

グランパーク
（港区芝浦三丁目）

A17

大手町フィナンシャルシティグランキューブ
（千代田区大手町一丁目）

都心5区

A18

品川シーズンテラス
（港区港南一丁目）

A19

東京オペラシティビル
（新宿区西新宿三丁目）

A20

アーバンネット内幸町ビル
（港区新橋一丁目）

オフィス　東京23区（都心5区を除く）

B02

プレミア東陽町ビル
（江東区東陽三丁目）

B03

上野THビル
（文京区湯島三丁目）

B04

五反田NTビル
（品川区西五反田一丁目）

B05

上野トーセイビル
（台東区東上野四丁目）

東京23区（都心5区を除く）

B06

アーバンネット池袋ビル
（豊島区東池袋三丁目）

B07

アーバンネット大森ビル
（大田区大森北二丁目）

B09

アーバンネット五反田NNビル
（品川区西五反田三丁目）

第40期末保有物件の概要

オフィス　東京周辺都市

C01

プレミア横浜西口ビル
（横浜市西区北幸二丁目）

C02

かながわサイエンスパーク
R&D棟
（川崎市高津区坂戸三丁目）

オフィス　地方主要都市

G02

ＮＴＴクレド岡山ビル
（岡山市北区）

G03

アーバンネット
静岡追手町ビル
（静岡市葵区）

G04

アーバンネット静岡ビル
（静岡市葵区）

G05

アーバンエース肥後橋ビル
（大阪市西区）

レジデンス　都心5区

D01

パークアクシス四谷ステージ
（新宿区四谷四丁目）

D02

パークアクシス明治神宮前
（渋谷区神宮前一丁目）

D04

キャビンアリーナ赤坂
（港区赤坂二丁目）

D05

キャビンアリーナ南青山
（港区南青山七丁目）

レジデンス　都心5区

D08

六本木グリーンテラス
（港区六本木三丁目）

D09

プレミアステージ芝公園Ⅱ
（港区芝一丁目）

D11

ラング・タワー京橋
（中央区京橋二丁目）

D12

プレミアステージ三田慶大前
（港区芝五丁目）

都心5区

D13

プレミアロッソ
（渋谷区富ヶ谷二丁目）

D14

プレミアブラン代々木公園
（渋谷区富ヶ谷一丁目）

D15

プレミアステージ内神田
（千代田区内神田二丁目）

D16

プレミアステージ
市ヶ谷河田町
（新宿区住吉町）

都心5区

D17

Walk赤坂
（港区赤坂六丁目）

D18

プレミアステージ芝公園
（港区芝公園二丁目）

D19

MEW
（港区海岸三丁目）

D20

芝浦アイランド エアタワー
（港区芝浦四丁目）

第40期末保有物件の概要

レジデンス

都心5区

D21

ストーリア赤坂
（港区赤坂六丁目）

D22

ルネ新宿御苑タワー
（新宿区新宿一丁目）

D23

芝浦アイランド
ブルームタワー
（港区芝浦四丁目）

D24

クエストコート原宿
（渋谷区千駄ヶ谷三丁目）

都心5区

D25

アーバンコート市ヶ谷
（新宿区払方町）

D26

プレミアステージ麻布十番
（港区三田一丁目）

D27

プレミアステージ笹塚
（渋谷区笹塚二丁目）

レジデンス

東京23区（都心5区を除く）

E01

プレミアステージ大崎
（品川区大崎五丁目）

E02

プレミアガーデン本郷
（文京区向丘一丁目）

E03

プレミアグランデ馬込
（大田区中馬込一丁目）

E04

プレミアノッツェ祐天寺
（世田谷区下馬一丁目）

東京23区（都心5区を除く）

E05

プレミアステージ湯島
（文京区湯島三丁目）

E06

プレミアステージ駒込
（豊島区駒込一丁目）

E07

プレミアステージ大塚
（豊島区南大塚三丁目）

E08

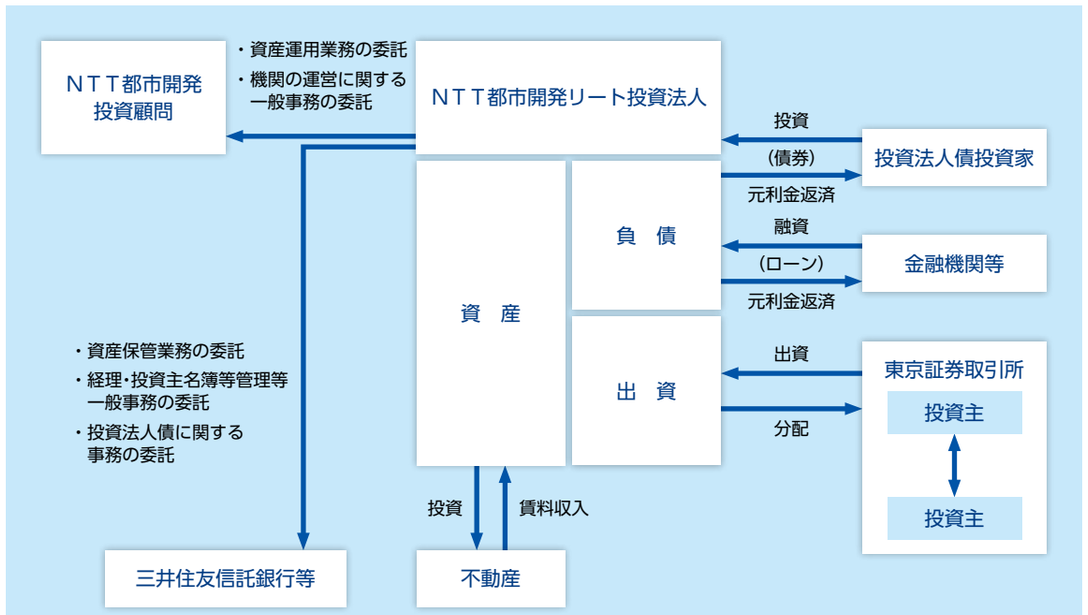
プレミアステージ本所吾妻橋
（墨田区吾妻橋二丁目）

E09

プレミアステージ両国
（墨田区緑二丁目）

投資法人の体制

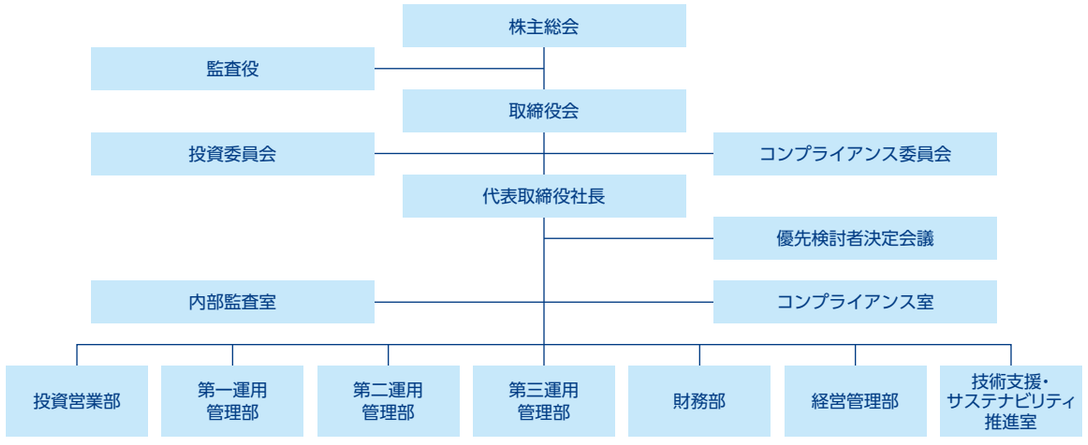
投資法人の仕組み



(注) 上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

資産運用会社の概要

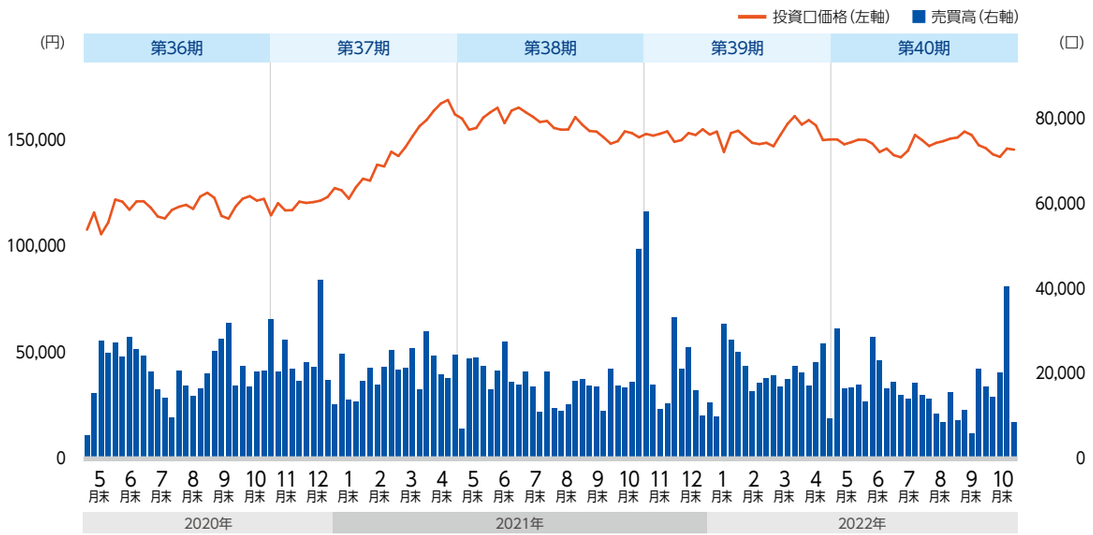
名　　称	ＮＴＴ都市開発投資顧問株式会社
資本の額	1億円
事業の内容	金融商品取引法に基づく投資運用業
株主構成	ＮＴＴ都市開発株式会社(100.0%)



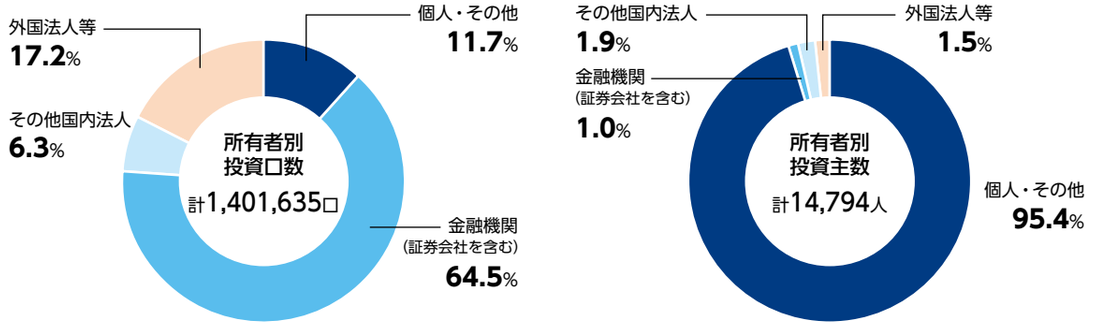
投資主インフォメーション

投資口価格の動き

時価総額:204,078百万円　期末投資口価格:145,600円(2022年10月31日現在)

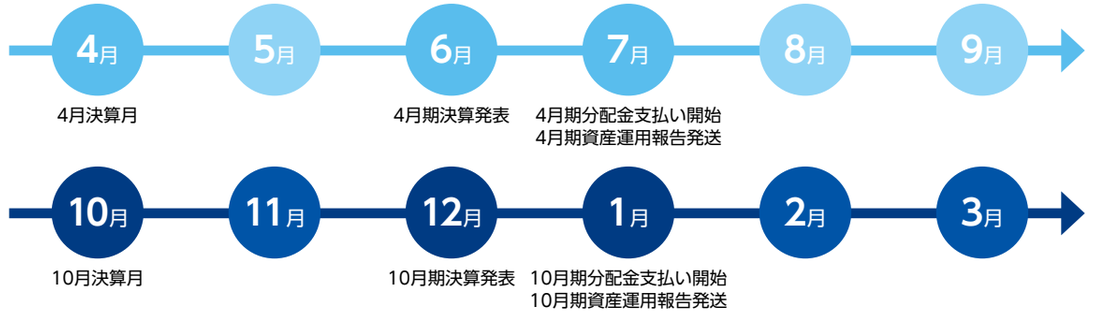


所有者別投資口数及び投資主数 (第40期末)



(注) 投資口数における比率は小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

年間スケジュール



諸手続きについて

住所等の変更手続きについて

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

●フリーダイヤル　0120-782-031（受付時間9:00～17:00 土日休日を除く）

●ホームページ　https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/

分配金について

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

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

投資主メモ

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

●投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

●マイナンバーの届出に関する問合せ先

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

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

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