



ルネ新宿御苑タワー／東京オペラシティビル

第46期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自 2025年5月1日 至 2025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
<https://nud-reit.co.jp/>
証券コード 8956



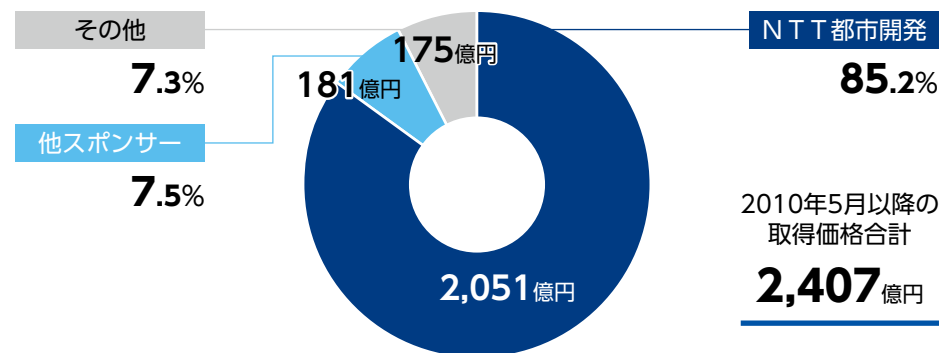
1 NTTグループ唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発による包括的なサポート

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。



- 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
- NTTグループの総合力を背景とするクレジット

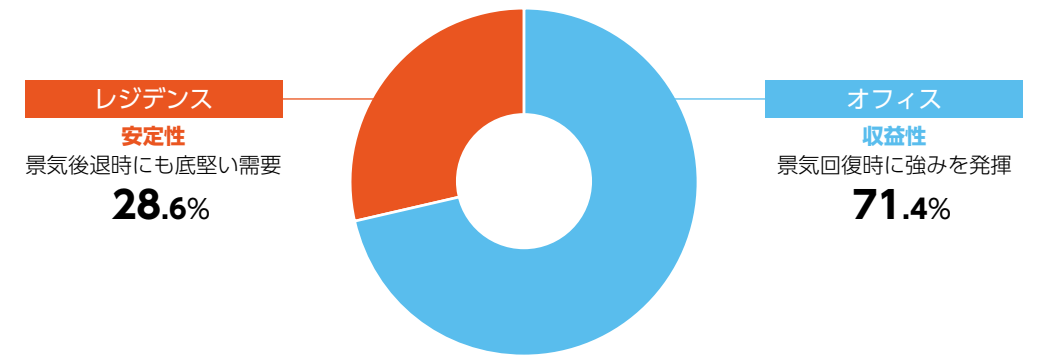
NTT都市開発のパイプラインによる物件取得実績
(2025年10月31日現在)



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み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

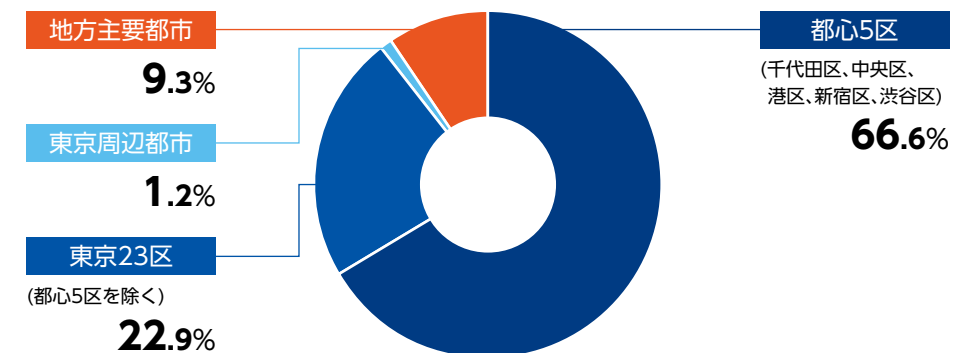
ポートフォリオの用途別分散状況
(2025年10月31日現在)



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
- 地方主要都市への投資も組み合わせリスクを分散

ポートフォリオのエリア別分散状況
(2025年10月31日現在)



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、投資主の皆様のご支援により、この度第46期(2025年10月期)の決算を無事迎えることができました。



NTT都市開発リート投資法人 執行役員

木村 一浩

さて、第46期(2025年10月期)におきましては、「かながわサイエンスパークR&D棟」の外部売却とスポンサーサポートを活用した「ランディック第2新橋ビル」(第2回譲渡)の売却を着実に実行し、2025年10月末の保有資産はオフィスビル27物件、レジデンス35物件の合計62物件、2,964億円となりました。第46期の営業収益は13,217百万円、当期純利益は3,883百万円、投資口1口当たりの分配金につきましては、2025年6月16日付けで公表いたしました予想値(3,140円)と同額の3,140円となりました。

堅調な不動産賃貸マーケット環境を背景に、オフィス、レジデンス共に高稼働を維持しております。本投資法人の保有資産の約9割は東京23区内に所在し、立地の優位性を活かした賃料増額の取組みも強化しており、具体的な取組みとして、東京都港区に所在するレジデンス「六本木グリーンテラス」では、住戸の付加価値を高めるリノベーション工事により大幅な賃料増額を実現しています。

翌第47期(2026年4月期)におきましては、築浅のレジデンス「La Douceur都島高倉町」を取得し、ポートフォリオ・クオリティの向上を図る予定です。

今後につきましても、資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社と共に、NTTグループの街づくり事業と連携しながら、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図り、投資主の皆様のご期待にお応えするよう努力してまいりますので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

目次

| | | | |
|-------------------|----|--------------------------|----|
| NTT都市開発リート投資法人の特徴 | 1 | I. 資産運用報告 | 17 |
| ご挨拶 | 3 | II. 貸借対照表 | 40 |
| 決算ハイライト | 4 | III. 損益計算書 | 42 |
| 内部成長の取組み | 6 | IV. 投資主資本等変動計算書 | 43 |
| 外部成長の取組み | 7 | V. 注記表 | 44 |
| NTTグループとの連携 | 8 | VI. 金銭の分配に係る計算書 | 56 |
| ESGに関する取組み | 9 | VII. 会計監査人の監査報告書 | 57 |
| 第46期の運用実績 | 11 | VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 59 |
| 第46期の財務状況 | 13 | 第46期末保有物件の概要 | 61 |
| ポートフォリオ一覧 | 15 | 投資法人の体制 | 69 |
| | | 投資主インフォメーション | 70 |

業績ハイライト

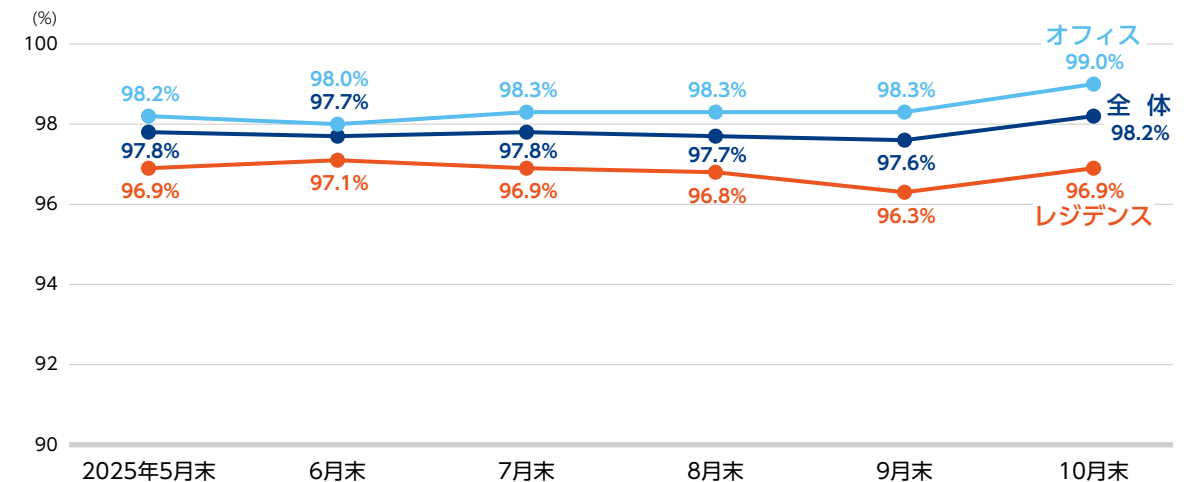
| | 1口当たり分配金 ^(注1) | |
|--------------------------------|--------------------------|---|
| 第45期(2025年4月期) | 3,104円 | (注1) 期末発行済投資口数 第45期:1,468,235口 第46期:1,468,235口 第47期:1,468,235口(予想) |
| 第46期(2025年10月期) | 3,140円 | |
| 第47期(2026年4月期) ^(注2) | 3,140円(予想) | |

(注2) 2025年12月17日付け「2025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45期実績(2025年4月期) | 第46期実績(2025年10月期) |
|--------------------|------------------|-------------------|
| 営業収益 | 13,313百万円 | 13,217百万円 |
| 営業利益 | 5,203百万円 | 4,562百万円 |
| 経常利益 | 4,556百万円 | 3,886百万円 |
| 当期純利益 | 4,555百万円 | 3,883百万円 |
| 総資産額 | 310,028百万円 | 307,478百万円 |
| 純資産額 | 147,166百万円 | 146,492百万円 |
| 純資産比率 | 47.5% | 47.6% |
| 1口当たり純資産額 | 100,233円 | 99,774円 |
| LTV ^(注) | 総資産ベース | 48.0% |
| | 時価ベース | 38.9% |
| | | 47.9% |
| | | 38.4% |

(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 ÷ (総資産 ± 保有不動産及び不動産信託受益権に係る含み損益) × 100

第46期の月次稼働率



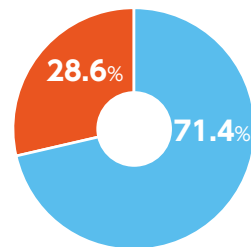
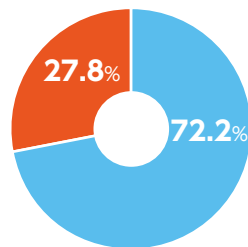
(注) 優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

ポートフォリオの状況

| | 第45期実績 (2025年4月30日現在) | 第46期実績 (2025年10月31日現在) |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 物件数 | 63物件 | 62物件 |
| 取得価格 | 3,053億円 | 2,964億円 |
| 平均築年数 ^(注1) | 25.1年 | 25.2年 |
| 期末稼働率 | 97.9% | 98.2% |
| テナント数 | 4,475 | 4,394 |
| NOI利回り ^(注2) | 5.0% | 5.0% |
| 償却後利回り ^(注3) | 3.7% | 3.8% |

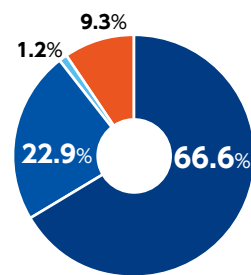
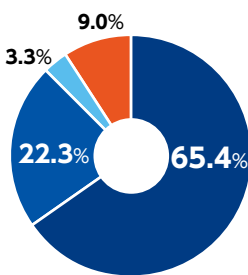
用途分散

- オフィス
- レジデンス



地域分散

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



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

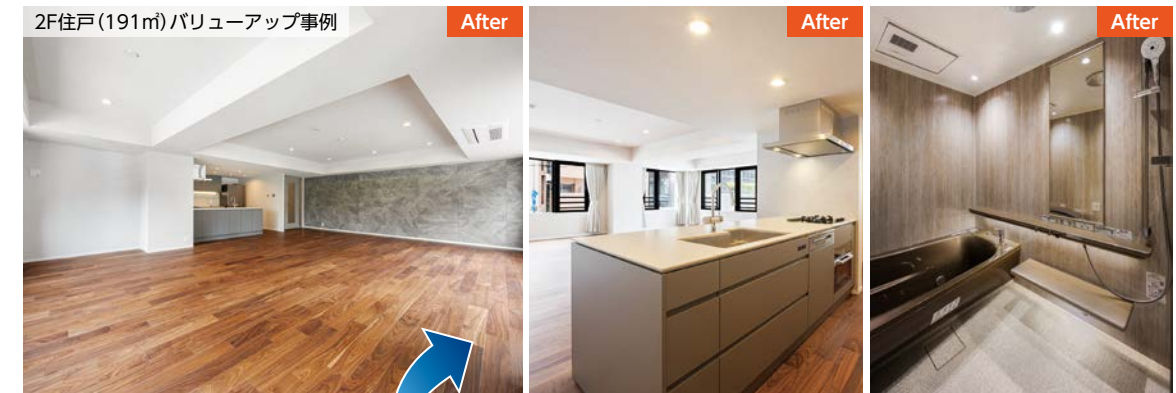
レジデンスの付加価値を高める専有部リノベーション工事

ファミリータイプ住戸の旺盛な賃貸需要を背景に、全戸ワイドタイプの六本木グリーンテラスでリノベーション工事を実施しました。



| 六本木グリーンテラス | |
|------------|------------------------|
| 所在地 | 東京都港区六本木三丁目 |
| アクセス | 東京メトロ「六本木一丁目」駅 徒歩5分 |
| 延床面積 | 8,332.22m ² |
| 規模 | 地上7階 地下1階 |
| 間取り | 2LDK~4LDK |
| 総戸数 | 33戸 |
| 竣工年月 | 2002年10月 |

第44期~第46期 リノベーション工事状況



| | |
|---------------|--------|
| 工事金額 (6戸) | 78百万円 |
| 賃料変動率 (注1) | +44.5% |
| ROI (注2) | 28.8% |



(注1) [賃料変動率]は、成約戸数を対象に、月額賃料の増加額を工事実施前の月額賃料で除して算出しています。
 (注2) [ROI]は、成約戸数を対象に、工事実施後の賃料増加額(年額)を工事金額で除して算出しています。なお工事金額は、資本的支出と修繕費の合計額です。

物件入替の概要

第46期までは課題物件の売却に注力しました。第47期以降は売却資金を活用し、優良なアセットの厳選取得を推進することで、運用資産のクオリティ向上を図ります。

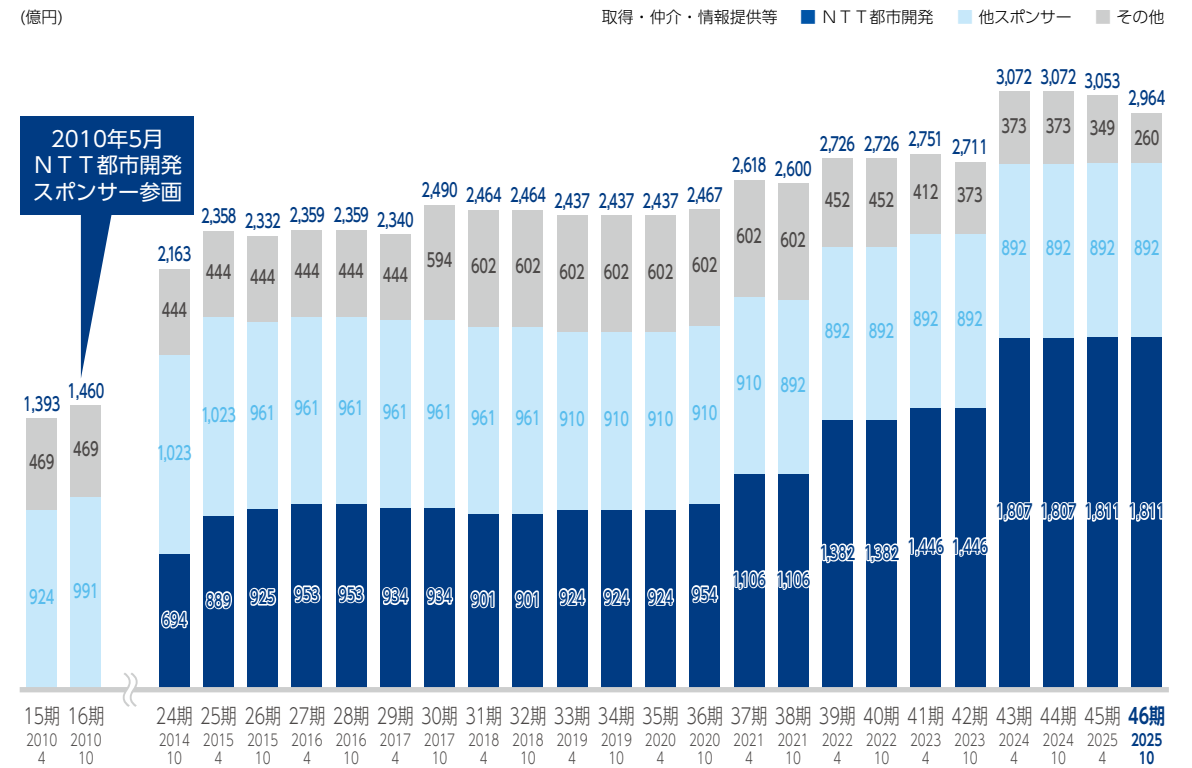


| | 第46期 売却物件 かながわサイエンス パーク R&D棟 | 第45～47期 売却物件 ランディック 第2新橋ビル | 第47期 取得物件 La Douceur 都島高倉町 |
|--|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 所在地 | 神奈川県川崎市 | 東京都港区 | 大阪府大阪市 |
| 用途 | オフィス・研究施設 | オフィス | 住宅 |
| 築年数 ^(注1) | 35.9年 | 46.0年 | 6.9年 |
| 売却先/ 取得先 | 国内法人 | NTT都市開発 | 国内法人 |
| 売却価格/ 取得価格 | 5,214百万円 | 10,000百万円 | 1,140百万円 |
| 鑑定評価額 | 5,070百万円 | 9,540百万円 | 1,220百万円 |
| 売却損益 ^(注2) | -1,141百万円 | 3,667百万円 | — |
| NOI利回り ^(注3) / 鑑定NOI利回り ^(注4) | 6.3% | 3.1% | 4.2% |
| 償却後利回り ^(注3) | 1.7% | 2.5% | — |

(注1) 「築年数」は売買契約締結日を基準日として記載しています。
 (注2) 「売却損益」は売却が完了している物件は実績額、未完了の物件は見込額で記載しています。
 (注3) 売却物件の「NOI利回り」、「償却後利回り」は売買契約締結日の属する期の直前2期分の実績を基に、売却価格に対する利回りを算出しています。但し、ランディック第2新橋ビルは第44期に計上された一時収入(原状回復費収入)を控除しています。
 (注4) 取得物件の「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI(年額)÷取得価格で算出しています。

資産規模の推移

NTT都市開発のスポンサー参画以降、着実に資産規模を拡大しています。



オフィス入居テナント上位10社 (2025年10月31日現在)

| 順位 | テナント名 | 賃貸面積(前期増減) | 比率 ^(注1) | 物件名 |
|----|-------------------------------|----------------|--------------------|------------------|
| 1 | (株)ドコモCS | 11,227㎡ (-㎡) | 5.8% | アーバンネット池袋ビルほか |
| 2 | (株)NTTファシリティーズ | 9,798㎡ (-㎡) | 5.0% | アーバンエース肥後橋ビルほか |
| 3 | (株)NTTビジネスアソシエ東日本 | 7,488㎡ (-㎡) | 3.8% | 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㎡ (-㎡) | 3.7% | アーバンネット中野ビル |
| 5 | NTTファイナンス(株) | 6,679㎡ (-㎡) | 3.4% | アーバンネット池袋ビルほか |
| 6 | NTTドコモビジネス(株) ^(注2) | 6,423㎡ (-㎡) | 3.3% | グランパーク |
| 7 | (株)ミライト・ワン | 5,325㎡ (-㎡) | 2.7% | アーバンネット五反田NNビルほか |
| 8 | NTT東日本(株) ^(注2) | 5,159㎡ (-㎡) | 2.6% | 東京オペラシティビル |
| 9 | (株)NTT ExCパートナー | 4,801㎡ (-㎡) | 2.5% | アーバンネット麻布ビル |
| 10 | (株)NTTデータ | 4,745㎡ (+164㎡) | 2.4% | アーバンネット三田ビルほか |

(注1) 本投資法人の全保有物件のうち、オフィス物件の総賃貸面積に占める割合を示しています。
 (注2) 2025年7月1日付けでNTTコミュニケーションズ株式会社からNTTドコモビジネス株式会社に、東日本電信電話株式会社からNTT東日本株式会社に商号変更されています。

ESGに関する取組み① (マテリアリティ)

■ 持続可能な社会の実現に向けたマテリアリティ(重要課題)を特定しています。

| マテリアリティ | | SDGsとの関係 | |
|-------------------|--|---|---|
| 環境 E | 気候変動への対応 | | |
| | 方針・目標 | エネルギー消費量及び温室効果ガス(CO ₂)排出量の管理・削減 ・2050年度までに温室効果ガス(CO ₂)排出ネットゼロをめざす ・2030年度までに温室効果ガス(CO ₂)排出量(原単位)42%削減(2020年度基準)をめざす | 7 再生可能エネルギー、11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動 |
| | KPI | ポートフォリオの床面積当たりエネルギー消費量及び温室効果ガス(CO ₂)排出量(原単位) | |
| | 水資源の保全 | | |
| | 方針・目標 | 水消費量の管理・削減・再利用 ・ポートフォリオにおいて、毎年、原単位を前年度以下に低減 | 6 清潔な水と衛生、11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産 |
| | KPI | ポートフォリオの床面積当たり水消費量(原単位) | |
| | 省資源とリサイクルの推進 | | |
| | 方針・目標 | 廃棄物量の管理・削減・再利用 | 11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産 |
| | KPI | ポートフォリオにおける廃棄物のリサイクル率 | |
| | ポートフォリオのグリーン化 | | |
| 方針・目標 | 環境認証取得物件の増加 ・ポートフォリオにおいて、毎年、環境認証取得物件数を前年度以上に増加(売却物件を除く) ・GRESB評価の維持・向上 | 7 再生可能エネルギー、11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動 | |
| KPI | ポートフォリオにおける環境認証取得物件数 GRESB評価 | | |
| テナント・エンゲージメント | | | |
| 方針・目標 | テナントとの協働による省エネ推進 (テナント改装ガイドの配布を含む) | 7 再生可能エネルギー、11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動、17 パートナーシップ | |
| 社会 S | テナント・エンゲージメント | | |
| | 方針・目標 | テナントの健康・安全・快適性の向上 | 3 健全な働き方、7 再生可能エネルギー |
| | KPI | テナント満足度調査による運営方針への結果フィードバック | |
| | 従業員エンゲージメント(資産運用会社) | | |
| 方針・目標 | 人権尊重の徹底と健康・安全・快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備 資格奨励プログラムの提供による人材育成の推進 ダイバーシティの推進 ・NTTグループとして2025年度までに管理者に占める女性比率15%以上 | 3 健全な働き方、4 質の高い教育、5 ジェンダー平等、8 持続可能な成長 | |
| KPI | 従業員満足度調査・ストレスチェックによる経営方針への結果フィードバック 主な専門資格の取得者数 女性管理者比率/女性従業員比率/60歳以上従業員比率 | 17 パートナーシップ | |
| ガバナンス G | コンプライアンスの徹底 | | |
| | 方針・目標 | コンプライアンス態勢の強化に基づく法令遵守の徹底と不正行為の防止 (利害関係者等との適正な取引の推進を含む) | 16 公正な裁判 |
| | KPI | コンプライアンス研修実施回数/年 | |
| | 運営リスク管理の強化 | | |
| | 方針・目標 | サイバーセキュリティの強化による個人情報・営業情報などの保護 | 16 公正な裁判 |
| | KPI | 安全訓練実施回数/年 | |
| ステークホルダー・エンゲージメント | | | |
| 方針・目標 | ステークホルダーの権利を尊重した正確・迅速な情報開示と対話の推進 ・GRESB開示評価レベルの維持・向上 | 16 公正な裁判、17 パートナーシップ | |
| KPI | GRESB開示評価 | | |

ESGに関する取組み② (環境)

■ 温室効果ガス排出量目標の設定

| | |
|--|--|
| 2050年度までに 温室効果ガス排出ネットゼロ (スコープ1,2,3/総量) | 2030年度までに 温室効果ガス排出量42%削減 (スコープ1,2/原単位)(2020年度基準) |
|--|--|

■ 2025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「4スター」を2年連続、「グリーンスター」を9年連続で獲得
- GRESB開示評価において最上位のレベル「A」の評価を6年連続で取得



■ 環境認証の取得状況 (2025年10月31日現在)

| | 取得物件数 | 取得割合 対物件数 | 取得延床面積(注1) | 取得割合 対延床面積(注1) |
|-----------------------|-----------|--------------|-----------------|----------------|
| CASBEE評価認証 | 22 | 35.5% | 249,830㎡ | 52.2% |
| DBJ Green Building認証 | 23 | 37.1% | 90,013㎡ | 18.8% |
| BELS | 3 | 4.8% | 30,520㎡ | 6.4% |
| 低炭素モデルビル | 7 | 11.3% | 59,922㎡ | 12.5% |
| 環境認証取得物件 計(注2) | 46 | 74.2% | 349,289㎡ | 73.0% |

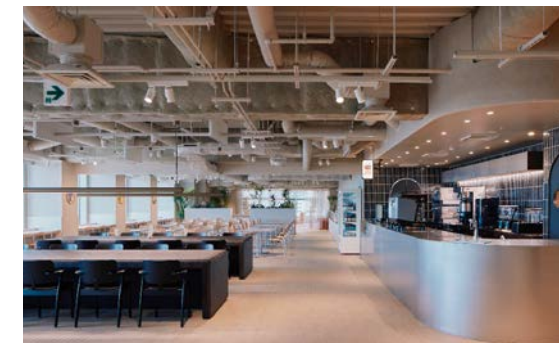
(注1) 各物件建物に係る本投資法人の実質的な共有持分割合を加味して算定しています。
(注2) CASBEE評価認証・DBJ Green Building認証・BELS・低炭素モデルビルのうち、いずれかの認証を取得している物件を集計しています。



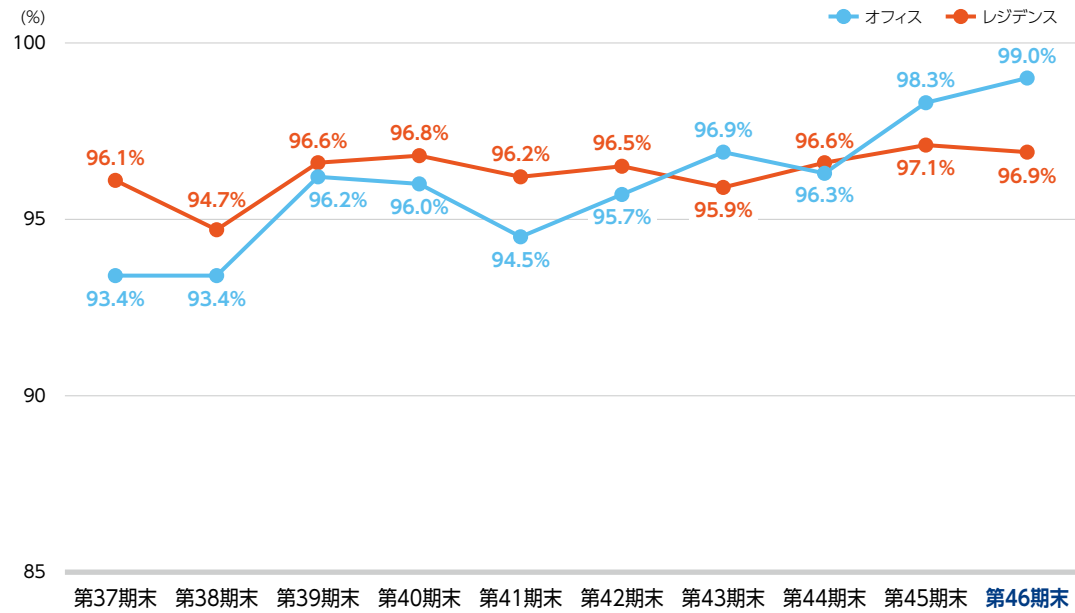
ESGに関する取組み③ (社会)

■ テナント満足度の向上

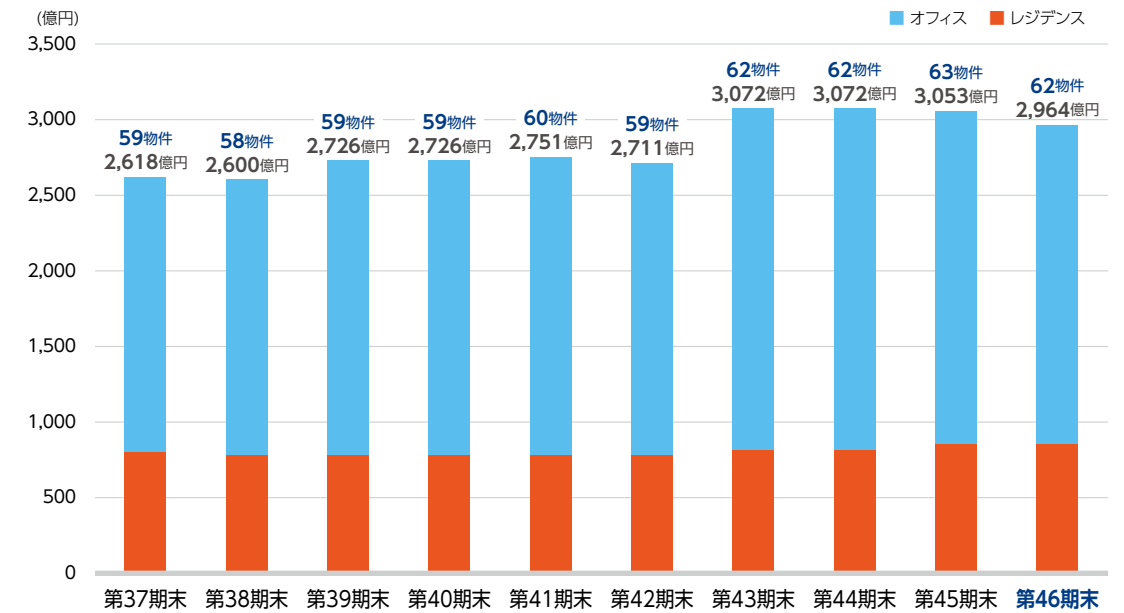
- 東京オペラシティにおいて、入居テナント専用のカフェラウンジ「ソラニワ」をオープン



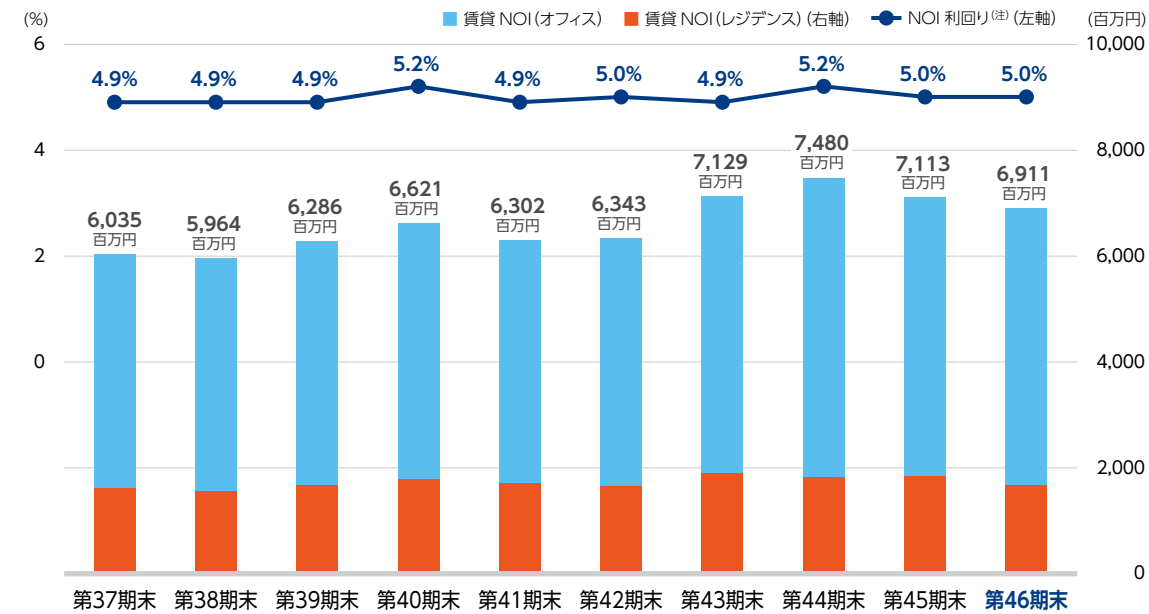
稼働率の推移



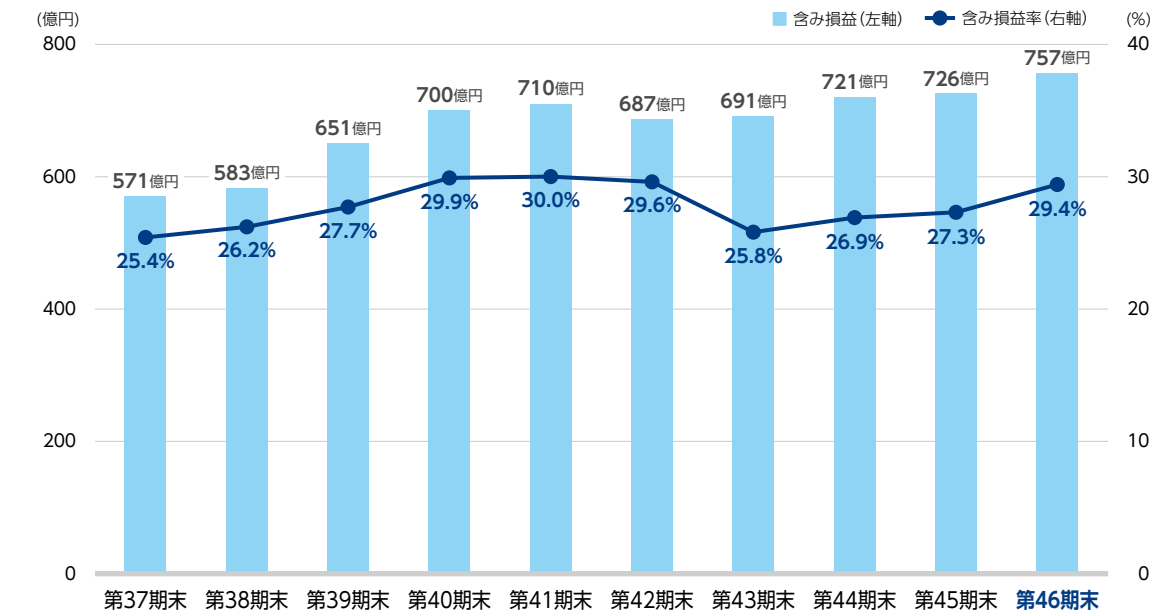
資産規模の推移



NOI及びNOI利回りの推移



含み損益の推移



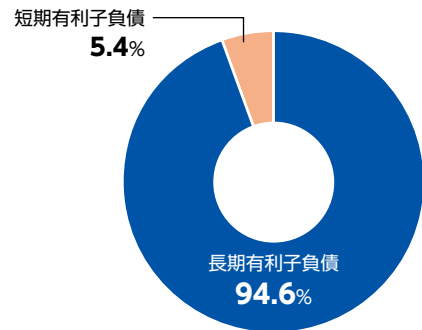
(注) NOI利回り = 年換算賃貸NOI* ÷ 投資価額**

* [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

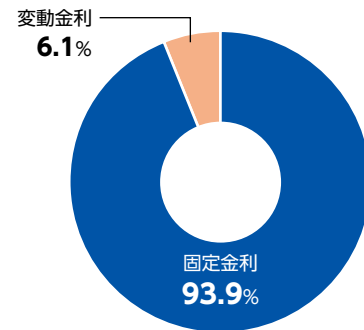
** [投資価額] = 各期中の保有資産 (優先出資証券を含みます。)に係る各期末帳簿価額の合計額

有利子負債の状況 (2025年10月31日現在)

■ 長期・短期比率 (注)

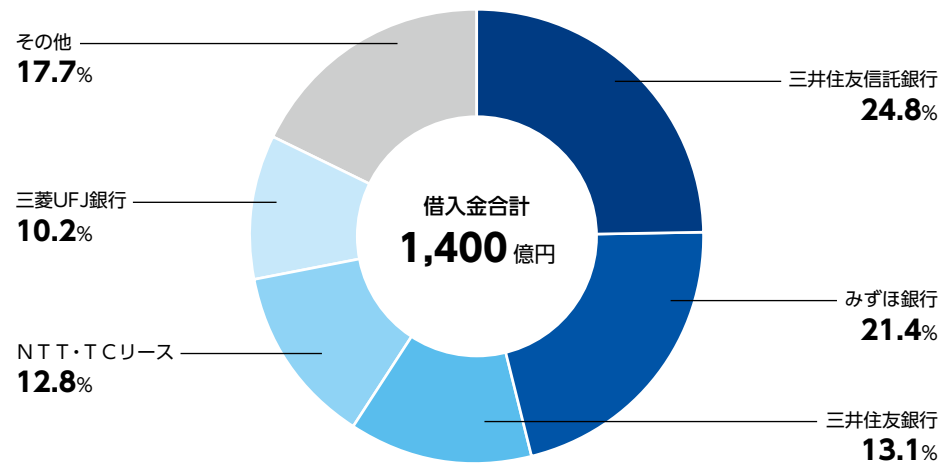


■ 固定・変動比率



(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。

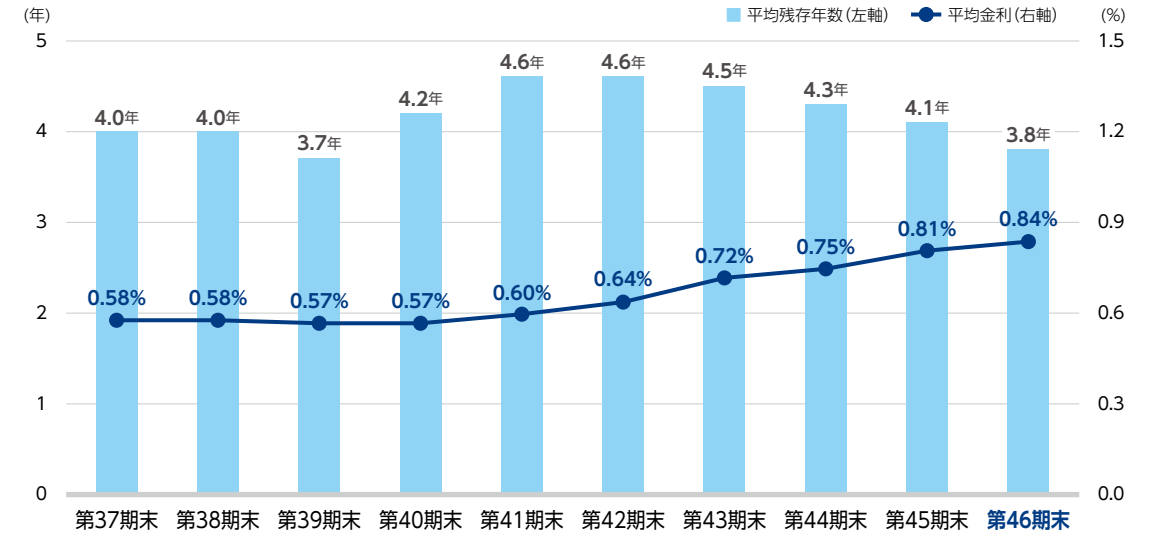
■ 借入先の状況



| 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) | 33,090 | 1,700 | 34,790 |
| (株)みずほ銀行 | 23,740 | 6,300 | 30,040 |
| (株)三井住友銀行 | 18,350 | — | 18,350 |
| NTT・TCリース(株) | 17,900 | — | 17,900 |
| (株)三菱UFJ銀行 | 14,270 | — | 14,270 |
| (株)りそな銀行 | 6,450 | — | 6,450 |
| (株)あおぞら銀行 | 5,750 | — | 5,750 |
| (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 |
| (株)七十七銀行 | 1,000 | — | 1,000 |
| (株)京都銀行 | 1,000 | — | 1,000 |
| (株)八十二銀行(注) | 1,000 | — | 1,000 |
| 計 | 132,050 | 8,000 | 140,050 |

(注) 株式会社八十二銀行は、2026年1月1日付けで株式会社長野銀行と合併することに伴い、株式会社八十二長野銀行に商号変更を予定しています。

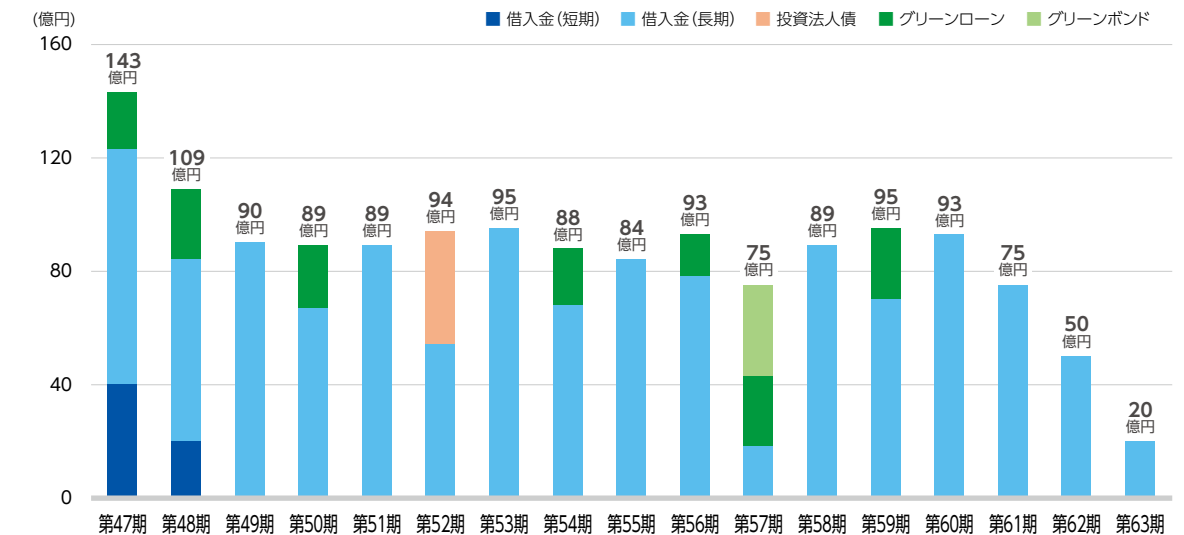
平均金利・平均残存年数の推移



(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 (2025年10月31日現在)

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 (2025年10月31日現在)

本投資法人は、株式会社日本格付研究所(JCR)よりAAの発行体格付を取得しています。

株式会社日本格付研究所(JCR)

AA 安定的

| No. | 地域 | 資産名(注1) | 取得価格 (百万円) (注2) | 投資比率 (%) (注3) | 期末 稼働率 (%) | 不動産賃貸事業損益 | | | PML値 (%) (注4) | |
|--------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|-------------|--------------|--------------|---------------------|----------|
| | | | | | | 収益 (百万円) | 費用 (百万円) | 損益 (百万円) | | |
| オフィス | | | | | | | | | | |
| A01 | 都心5区 | ランディック新橋ビル | 6,341 | 2.1 | 100.0 | 195 | 99 | 95 | 10.6 | |
| A02 | | ランディック第2新橋ビル | 2,348 | 0.8 | 38.4 | 66 | 56 | 10 | 12.9 | |
| A03 | | プレミアム道玄坂ビル | 1,727 | 0.6 | 100.0 | 93 | 37 | 55 | 5.5 | |
| A04 | | KN渋谷3 | 5,348 | 1.8 | 100.0 | 299 | 141 | 157 | 10.6 | |
| A05 | | 高田馬場センタービル | 5,118 | 1.7 | 100.0 | 254 | 172 | 82 | 2.0 | |
| A10 | | アーバンネット三田ビル | 10,300 | 3.5 | 100.0 | 332 | 158 | 173 | 7.2 | |
| A11 | | アーバンネット麻布ビル | 5,000 | 1.7 | 100.0 | (注5) | (注5) | 63 | 10.5 | |
| A15 | | グランパーク | 26,340 | 8.9 | 98.2 | 1,117 | 543 | 573 | 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 | 1.6 | 100.0 | (注5) | (注5) | 66 | 8.6 | |
| A18 | | 品川シーズンテラス | 18,687 | 6.3 | 99.9 | (注5) | (注5) | 249 | 4.7 | |
| A19 | | 東京オペラシティビル | 22,000 | 7.4 | 100.0 | (注5) | (注5) | 376 | 9.0 | |
| A20 | | アーバンネット内幸町ビル | 5,640 | 1.9 | 100.0 | (注5) | (注5) | 73 | 8.5 | |
| B02 | 東京23区 (都心5区を除く) | プレミアム東陽町ビル | 4,310 | 1.5 | 100.0 | 100 | 59 | 41 | 16.2 | |
| B03 | | 上野THビル | 4,380 | 1.5 | 100.0 | 134 | 66 | 67 | 12.8 | |
| B04 | | 五反田NTビル | 4,100 | 1.4 | 100.0 | 108 | 44 | 63 | 14.3 | |
| B05 | | 上野トーセイビル | 5,900 | 2.0 | 100.0 | 217 | 75 | 142 | 10.7 | |
| B06 | | アーバンネット池袋ビル | 13,600 | 4.6 | 100.0 | 778 | 381 | 397 | 13.0 | |
| B07 | | アーバンネット大森ビル | 4,800 | 1.6 | 100.0 | 253 | 133 | 119 | 6.8 | |
| B09 | | アーバンネット五反田NNビル | 5,250 | 1.8 | 100.0 | 212 | 141 | 71 | 9.7 | |
| B10 | | アーバンネット中野ビル | 6,400 | 2.2 | 100.0 | (注5) | (注5) | 145 | 10.1 | |
| C01 | 東京周辺都市 | プレミアム横浜西口ビル | 3,558 | 1.2 | 100.0 | 161 | 86 | 74 | 10.2 | |
| G03 | 地方 | アーバンネット静岡追手町ビル | 1,628 | 0.5 | 98.2 | 105 | 51 | 53 | 9.0 | |
| G04 | 主要都市 | アーバンネット静岡ビル | 1,119 | 0.4 | 97.5 | 76 | 38 | 37 | 9.0 | |
| G05 | | アーバンエース肥後橋ビル | 4,600 | 1.6 | 100.0 | 249 | 203 | 46 | 6.3 | |
| G06 | | アーバンネット四条烏丸ビル | 9,700 | 3.3 | 99.7 | 479 | 284 | 195 | 2.5 | |
| G07 | | アーバンネット伏見ビル | 8,750 | 3.0 | 100.0 | 322 | 161 | 160 | 12.9 | |
| 小計 | | | 26物件 | 191,624 | 64.6 | 99.0 | 8,338 | 4,745 | 3,593 | — |
| 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 | 1.8 | 94.3 | 168 | 69 | 98 | 7.4 | |
| D02 | | パークアクシス明治神宮前 | 2,604 | 0.9 | 100.0 | 59 | 20 | 39 | 9.9 | |
| D04 | | キャビンアリーナ赤坂 | 1,330 | 0.4 | 94.8 | 42 | 53 | △10 | 10.1 | |
| D05 | | キャビンアリーナ南青山 | 1,070 | 0.4 | 94.3 | 38 | 42 | △4 | 11.2 | |
| D08 | | 六本木グリーンテラス | 4,678 | 1.6 | 97.1 | 153 | 105 | 48 | 10.3 | |
| D09 | | プレミアムステージ芝公園Ⅱ | 2,181 | 0.7 | 100.0 | 61 | 23 | 37 | 11.5 | |
| D11 | | ラング・タワー京橋 | 927 | 0.3 | 94.8 | 38 | 17 | 20 | 12.5 | |
| D12 | | プレミアムステージ三田慶大前 | 1,580 | 0.5 | 100.0 | 53 | 18 | 34 | 14.3 | |
| D13 | | プレミアアロッソ | 1,662 | 0.6 | 98.7 | 60 | 27 | 33 | 14.0 | |
| D14 | | プレミアブラン代々木公園 | 2,330 | 0.8 | 95.4 | 75 | 36 | 38 | 13.1 | |
| D15 | | プレミアムステージ内神田 | 1,723 | 0.6 | 98.1 | 61 | 24 | 37 | 13.8 | |
| D16 | | プレミアムステージ市ヶ谷河田町 | 1,460 | 0.5 | 94.9 | 50 | 65 | △14 | 13.1 | |
| D17 | | Walk赤坂 | 2,043 | 0.7 | 86.0 | 56 | 22 | 33 | 13.9 | |
| D18 | | プレミアムステージ芝公園 | 1,585 | 0.5 | 97.9 | 48 | 18 | 30 | 16.1 | |

| 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) | | |
| D19 | 都心5区 | MEW | 1,556 | 0.5 | 96.5 | 41 | 17 | 23 | 13.9 | |
| D20 | | 芝浦アイランド エアタワー | 7,590 | 2.6 | 96.2 | 387 | 413 | △25 | 11.2 | |
| D21 | | ストーリア赤坂 | 3,930 | 1.3 | 93.6 | 101 | 107 | △5 | 11.7 | |
| D22 | | ルネ新宿御苑タワー | 6,500 | 2.2 | 96.9 | 200 | 149 | 50 | 7.2 | |
| D23 | | 芝浦アイランド ブルームタワー | 5,500 | 1.9 | 97.5 | 310 | 214 | 95 | 10.0 | |
| D24 | | クレストコート原宿 | 4,500 | 1.5 | 95.1 | 165 | 59 | 105 | 12.7 | |
| D25 | | アーバンコート市ヶ谷 | 1,385 | 0.5 | 100.0 | 67 | 32 | 35 | 12.0 | |
| D26 | | プレミアムステージ麻布十番 | 1,420 | 0.5 | 100.0 | 41 | 14 | 26 | 14.6 | |
| D27 | | プレミアムステージ笹塚 | 1,080 | 0.4 | 94.6 | 33 | 12 | 20 | 10.5 | |
| E01 | 東京23区 (都心5区を除く) | プレミアムステージ大崎 | 1,072 | 0.4 | 98.4 | 38 | 17 | 21 | 12.1 | |
| E02 | | プレミアムガーデン本郷 | 975 | 0.3 | 92.6 | 36 | 10 | 26 | 12.1 | |
| E03 | | プレミアムグランデ馬込 | 1,560 | 0.5 | 97.0 | 45 | 24 | 21 | 15.7 | |
| E04 | | プレミアムノッテ祐天寺 | 1,525 | 0.5 | 93.1 | 47 | 16 | 30 | 13.6 | |
| E05 | | プレミアムステージ湯島 | 1,803 | 0.6 | 100.0 | 54 | 31 | 22 | 17.2 | |
| E06 | | プレミアムステージ駒込 | 1,830 | 0.6 | 100.0 | 58 | 27 | 30 | 18.0 | |
| E07 | | プレミアムステージ大塚 | 1,310 | 0.4 | 96.9 | 45 | 21 | 23 | 22.5 | |
| E08 | | プレミアムステージ本所吾妻橋 | 2,640 | 0.9 | 98.1 | 87 | 35 | 51 | 14.7 | |
| E09 | | プレミアムステージ両国 | 1,496 | 0.5 | 100.0 | 50 | 19 | 31 | 12.8 | |
| E10 | | ガーデン板橋氷川町 | 2,820 | 1.0 | 100.0 | 84 | 36 | 48 | 7.5 | |
| E11 | | ウエリスアイビー旗の台 | 2,235 | 0.8 | 100.0 | 59 | 20 | 38 | 12.6 | |
| H01 | 地方主要都市 | ウエリスアイビー門戸厄神 | 1,800 | 0.6 | 98.7 | 74 | 40 | 34 | 5.4 | |
| 小計 | | | 35物件 | 84,909 | 28.6 | 96.9 | 2,999 | 1,870 | 1,129 | — |
| 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6) | 19,940 | 6.7 | — | — | — | — | — | |
| 小計 | | | 1物件 | 19,940 | 6.7 | — | — | — | — | |
| 合計 | | | 62物件 | 296,474 | 100.0 | 98.2 | 11,338 | 6,615 | 4,722 | 8.8 |

(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)を含まない税抜売却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) 本物件は、主要テナントまたは共有者等の同意を得られていないため、詳細な損益情報を記載していません。
(注6) 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42期 | 第43期 | 第44期 | 第45期 | 第46期 |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 計算期間 | 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日 | 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日 | 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日 | 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日 | 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日 |
| 営業成績 | | | | | |
| 営業収益 | 千円 12,181,981 | 11,477,062 | 12,299,443 | 13,313,189 | 13,217,749 |
| (うち不動産賃貸事業収益) | 千円 (10,218,548) | (11,004,611) | (11,834,532) | (11,610,630) | (11,479,872) |
| 営業費用 | 千円 6,691,826 | 6,707,963 | 7,308,085 | 8,109,665 | 8,654,829 |
| (うち不動産賃貸事業費用) | 千円 (5,940,833) | (6,010,785) | (6,558,664) | (6,761,344) | (6,744,995) |
| 営業利益 | 千円 5,490,155 | 4,769,098 | 4,991,358 | 5,203,523 | 4,562,919 |
| 経常利益 | 千円 5,042,809 | 4,223,344 | 4,359,794 | 4,556,391 | 3,886,884 |
| 当期純利益 (a) | 千円 5,039,936 | 4,221,612 | 4,356,345 | 4,555,993 | 3,883,607 |
| 財産等の状況(期末日現在) | | | | | |
| 総資産額 (b) | 千円 274,959,064 | 311,579,942 | 311,655,226 | 310,028,100 | 307,478,141 |
| (対前期比) | % (△0.8) | (+13.3) | (+0.0) | (△0.5) | (△0.8) |
| 有利子負債額 | 千円 122,150,000 | 148,950,000 | 148,950,000 | 148,950,000 | 147,250,000 |
| 純資産額 (c) | 千円 139,289,182 | 148,487,123 | 148,622,634 | 147,166,698 | 146,492,904 |
| (対前期比) | % (+0.4) | (+6.6) | (+0.1) | (△1.0) | (△0.5) |
| 出資総額(純額) (注1) | 千円 132,637,845 | 142,154,069 | 142,154,069 | 140,497,841 | 140,497,841 |
| 分配の状況 | | | | | |
| 分配総額 (d) | 千円 4,539,895 | 4,220,835 | 4,355,700 | 4,557,401 | 4,610,257 |
| 配当性向 (注2) | % 90.0 | 99.9 | 100.0 | 100.0 | 118.7 |
| 1口当たり情報 | | | | | |
| 発行済投資口の総口数 (e) | 口 1,401,635 | 1,482,035 | 1,482,035 | 1,468,235 | 1,468,235 |
| 1口当たり純資産額 (c)/(e) | 円 99,376 | 100,191 | 100,282 | 100,233 | 99,774 |
| 1口当たり分配金額 (d)/(e) | 円 3,239 | 2,848 | 2,939 | 3,104 | 3,140 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 円 (3,239) | (2,848) | (2,939) | (3,104) | (3,140) |
| (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3) | % 1.8(3.6) | 1.4(2.9) | 1.4(2.8) | 1.5(3.0) | 1.3(2.5) |
| 純資産利益率 (注4) | % 3.6(7.2) | 2.9(5.9) | 2.9(5.8) | 3.1(6.2) | 2.6(5.2) |
| 純資産比率 (c)/(b) | % 50.7 | 47.7 | 47.7 | 47.5 | 47.6 |
| (対前期比増減) | % (+0.6) | (△3.0) | (+0.0) | (△0.2) | (+0.2) |
| 賃貸NOI(Net Operating Income) (注5) | 千円 5,855,810 | 6,657,309 | 7,015,424 | 6,612,114 | 6,402,622 |

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
 (注2) 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43期については、新投資口の発行を行っていることから、また、第45期は自己投資口の取得及び消却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3) 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4) 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3)、(注4)ともに、第42期は計算期間184日、第43期は同182日、第44期は同184日、第45期は同181日、第46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5) 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(2025年10月31日)現在において296,474百万円(62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45期まで45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、千葉県の一部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、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心に見られるものの、個人消費や設備投資の持ち直しにより、緩やかに回復しています。

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の投資・運用環境は以下のような状況です。

(賃貸市場)

オフィスの賃貸市場については、新規供給が抑制傾向にある中で、需要が供給を上回るタイトな需給環境となっております。また、契約更改や既存テナントの退去が賃料引き上げの機会となるケースもみられ、引き続き空室率の低下と賃料の上昇基調が続いています。

一方、レジデンスについては、都心回帰の流れや分譲マンションの価格高騰により、賃貸市場の需要が高まり賃料の上昇傾向が継続するとともに、居住空間の質を重視する傾向もみられ、好立地物件のバリューアップによる収益性の向上が図られています。

(売買市場)

オフィスの売買市場については、空室率低下、賃料上昇を受けて国内の一般事業者やリート、私募基金等が積極的に物件取得、入替を行っていると共に、海外投資家による大型取引も見受けられます。

また、今後の金利上昇、インフレを見越してキャッシュ・フローの上昇可能性を盛り込んだ取得も散見されるなど、引き続き堅調な状況にあります。

一方、レジデンスについては、底堅い需要に加え賃料上昇も進み、売買は一層活発化しており、バルク取引や未竣工・新築物件では将来の賃料上昇を見込む目線での取引も見受けられます。また、築古物件でリノベーションを前提とした高めの利回りを確保する取引や、コリビングや家具付き等、より賃料単価を高めやすい物件を取得する動きも見られます。

③ 当期において本投資法人は2002年9月に取得したランディック第2新橋ビルの信託受益権の一部(オフィスビル、取得価格2,348百万円(注1))を売却したことにより不動産等売却益1,228百万円を実現し、また、2002年9月に取得したかながわサイエンスパークR&D棟(オフィスビル、取得価格6,556百万円)を売却したことにより不動産等売却損1,141百万円を計上しております。

この結果、2025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35物件、優先出資証券1銘柄(注2)の計62物件であり、取得価格の総額は296,474百万円、用途別の投資比率はオフィスビル64.6%、レジデンス28.6%、その他(優先出資証券)6.7%となっています。

また、優先出資証券を除いた61物件の稼働率は、2025年10月31日現在でオフィスビルが前期末比0.7ポイント上昇の99.0%、レジデンスが前期末比0.2ポイント低下の96.9%で、全体では前期末比0.3ポイント上昇の98.2%となっています。

(注1) 「取得価格」は、本物件全体の数値に、本投資法人が譲渡した信託受益権に係る準共有持分割合(33.33%)を乗じた数値を記載しています。

(注2) オフィスビル1棟全体及びその敷地から得られるキャッシュ・フローを裏付けとする優先出資証券です。

(3) 資金調達の詳細等

① 資金の借入等について

当期において本投資法人は、返済期日が到来した借入金5,300百万円の弁済のため、5,300百万円の借入れを行いました。

また、2025年6月30日に譲渡しましたオフィスビル1物件（かながわサイエンスパークR&D棟）の譲渡代金の一部を原資として、借入金1,700百万円の期限前弁済を行いました。

この結果、2025年10月31日現在の有利子負債総額は147,250百万円（内訳は短期借入金8,000百万円、長期借入金132,050百万円（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7,200百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率(注)は94.6%となりました。

(注) 長期有利子負債比率=長期有利子負債総額÷有利子負債総額×100%

② 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

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

(注) 第8回無担保投資法人債及び第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）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13,217百万円、営業利益4,562百万円、経常利益3,886百万円、当期純利益3,883百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図するとともに不動産等の売却に伴い「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の7）を活用して積み立てた圧縮積立金（726百万円）を取り崩し、当期末処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算した全額（投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額）を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を3,140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) | | 出資総額(純額)(注1) (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2) |
| 2021年11月29日 | 第三者割当増資 | 4,040 | 1,401,635 | 586 | 132,637 | (注3) |
| 2023年11月1日 | 公募増資 | 76,600 | 1,478,235 | 9,066 | 141,704 | (注4) |
| 2023年11月28日 | 第三者割当増資 | 3,800 | 1,482,035 | 449 | 142,154 | (注5) |
| 2025年4月30日 | 消却 | △13,800 | 1,468,235 | △1,656 | 140,497 | (注6) |

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 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3) 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、SMB C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。

(注4) 1口当たり発行価格122,313円（発行価額118,361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5) 2023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118,361円にて、SMB C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。

(注6) 2024年12月17日から2025年4月10日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（13,800口）については、2024年12月16日に開催された本投資法人の役員会決議に基づき、その全てを2025年4月30日に消却しました。

【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42期 | 第43期 | 第44期 | 第45期 | 第46期 |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 決算年月 | 2023年10月 | 2024年4月 | 2024年10月 | 2025年4月 | 2025年10月 |
| 最高 | 141,100円 | 131,700円 | 122,900円 | 136,500円 | 140,800円 |
| 最低 | 124,600円 | 114,800円 | 109,100円 | 107,000円 | 127,800円 |

4 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図するとともに不動産等の売却に伴い「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の7）を活用して積み立てた圧縮積立金（726百万円）を取り崩し、当期末処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算した全額（投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額）を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を3,140円としました。

| 期 | 第42期 | 第43期 | 第44期 | 第45期 | 第46期 |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 計算期間 | 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日 | 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日 | 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日 | 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日 | 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日 |
| 当期末処分利益 | 5,039,953千円 | 4,221,670千円 | 4,357,180千円 | 4,557,472千円 | 3,883,679千円 |
| 利益留保額 | 57千円 | 834千円 | 1,479千円 | 71千円 | -千円 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 4,539,895千円 (3,239円) | 4,220,835千円 (2,848円) | 4,355,700千円 (2,939円) | 4,557,401千円 (3,104円) | 4,610,257千円 (3,140円) |
| うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) | 4,539,895千円 (3,239円) | 4,220,835千円 (2,848円) | 4,355,700千円 (2,939円) | 4,557,401千円 (3,104円) | 4,610,257千円 (3,140円) |
| うち出資戻総額 (1口当たり出資戻額) | -円 (-円) | -円 (-円) | -円 (-円) | -円 (-円) | -円 (-円) |
| 出資戻総額のうち一時 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、NTT都市開発株式会社（注）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。

(注) 2025年7月1日付けで、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社から商号変更をしています。以下同じです。

(3) 保有物件の売却について

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

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

(4) 管理運営（内部成長）について

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

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

(5) 資金調達について

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

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

(6) コンプライアンスについて

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

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において決算日（2025年10月31日）後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

(1) 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり取得契約を締結しました。

[La Douceur都島高倉町]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

取得価格（注1）：1,140百万円

鑑定評価額：1,220百万円（価格時点：2025年11月30日 鑑定評価機関：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社）

取得先（注2）：国内法人

取得契約締結日：2025年12月17日

引渡予定日：2026年2月25日

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：大阪府大阪市都島区高倉町三丁目14番24号

用途：共同住宅

敷地面積（注3）：569.68㎡ 建物延床面積（注3）：1,908.19㎡

構造（注3）：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

建築時期（注3）：2019年1月

総賃貸可能面積：1,662.78㎡

（注1）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注2）当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

（注3）「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しており、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

（注4）本取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本取得に係る売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な義務の違反があった場合は、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。なお、2025年12月17日現在、本投資法人は売買代金以上の金銭を預金として確保していることから、フォワード・コミットメント等を履行できない可能性は低いと考えています。

(2) 自己投資口の取得について

本投資法人は、2025年12月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定するとともに、同法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、取得した全ての自己投資口の消却について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、第47期中に消却することを予定しています。

[自己投資口の取得を行う理由]

本投資法人は、保有物件の賃料増額及び物件入替によるポートフォリオ・クオリティの向上、自己投資口取得による資本効率化等様々な施策を通じて投資主価値の最大化に取り組んでおります。その一環として、現状況下では手元資金を活用した自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元に取り組むことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断して決定しました。

[取得に係る事項の内容]

| | |
|-------------|---|
| 取得し得る投資口の総数 | 21,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合1.43% |
| 投資口の取得価額の総額 | 2,000百万円（上限） |
| 取得方法 | 証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付 |
| 取得期間 | 2025年12月18日～2026年4月22日 |

(参考情報)

資産の譲渡について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡契約を締結しました。なお、本書の日付現在、第1回及び第2回の譲渡について実施済です。

[ランディック第2新橋ビル]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1)：10,000百万円(注2)

第1回 3,334百万円(準共有持分の33.34%相当) 譲渡実施済

第2回 3,333百万円(準共有持分の33.33%相当) 譲渡実施済

第3回 3,333百万円(準共有持分の33.33%相当)

帳簿価額：2,094百万円(2025年10月31日現在)

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益を第45期に1,201百万円、第46期に1,228百万円を計上しており、第47期に1,237百万円を計上する予定です。

鑑定評価額(注3)：3,179百万円(価格時点：2025年10月31日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先：NTT都市開発株式会社

譲渡契約締結日：2024年12月16日

引渡予定日：第1回 2025年2月28日 譲渡実施済

第2回 2025年10月30日 譲渡実施済

第3回 2026年4月28日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区西新橋三丁目7番1号

用途(注4)：事務所

敷地面積(注4)：1,400.74㎡ 建物延床面積(注4)：8,332.65㎡

構造(注4)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注5)

建築時期(注4)：1978年12月

総賃貸可能面積：6,948.72㎡

(注1)「譲渡価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2)3回に分けての譲渡を予定しており、第1回は2025年2月28日付けで準共有持分33.34%を、第2回は2025年10月30日付けで準共有持分33.33%をそれぞれ譲渡しており、第3回は2026年4月28日付けで準共有持分33.33%を譲渡します。

(注3)2025年2月28日付けで準共有持分(33.34%)を、2025年10月30日付けで準共有持分(33.33%)をそれぞれ譲渡しており、「鑑定評価額」には、本物件全体の評価額に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(33.33%)を乗じた価額を記載しています。

(注4)「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(注5)登記事項証明書上は11階建となっておりますが、現状11階は塔屋となっております、貸室は1階から10階までです。

(注6)本取引は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本取引に関する売買契約書において、契約当事者による契約上の重大な義務の違反があった場合に、その相手方は売買契約を解除し、違約金を請求することができるもの等の違約金の定めがあり、違約金の金額は、本物件の売買代金の10%に相当する金額です。

投資法人の概況

1 出資の状況

| 項目 | 期別 | 第42期 | 第43期 | 第44期 | 第45期 | 第46期 |
|-------------|----|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | | (2023年10月31日現在) | (2024年4月30日現在) | (2024年10月31日現在) | (2025年4月30日現在) | (2025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 | | 1,401,635口 | 1,482,035口 | 1,482,035口 | 1,468,235口 | 1,468,235口 |
| 出資総額(純額)(注) | | 132,637百万円 | 142,154百万円 | 142,154百万円 | 140,497百万円 | 140,497百万円 |
| 投資主数 | | 16,010人 | 18,059人 | 18,320人 | 15,990人 | 16,242人 |

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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) | 387,261 | 26.37 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 245,225 | 16.70 |
| NTT都市開発株式会社 | 93,300 | 6.35 |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 70,710 | 4.81 |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 23,221 | 1.58 |
| BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) | 23,145 | 1.57 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 19,805 | 1.34 |
| GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL | 19,628 | 1.33 |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 19,419 | 1.32 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 | 15,314 | 1.04 |
| 合計 | 917,028 | 62.45 |

(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) | 木村一浩 (注2) | NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 | - |
| | 大寺健之 (注3) | NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 | - |
| 監督役員 | 武内正樹 (注4) | 飯沼総合法律事務所、弁護士 | 2,100 |
| | 基祐二 (注4) | 公認会計士 基祐二事務所、公認会計士 | 2,100 |
| 会計監査人 | 有限責任あずさ監査法人 | - | 11,950 (注5) |

(注1) 2025年6月16日付けで大寺健之が執行役員を退任し、同年6月17日付けで木村一浩が執行役員に就任しました。
 (注2) 執行役員木村一浩は2025年10月31日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより2口 (1口未満切捨て) 所有しています。
 (注3) 執行役員大寺健之は、本投資法人の投資口を所有していません。
 (注4) 監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいづれも本投資法人との利害関係はありません。
 (注5) 有限責任あずさ監査法人には投信法第130条及び金融商品取引法第193条の2第1項に基づく監査業務以外の業務として、本投資法人が開示している英文財務諸表等の監査業務を委託しており、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。また、有限責任あずさ監査法人と同一のネットワークに属する者に対する非監査業務に基づく報酬は1,296千円です。

(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45期 (2025年4月30日現在) | | 第46期 (2025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 | 23,078 | 7.4 | 23,188 | 7.5 |
| | | 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 | 2,955 | 1.0 | 2,943 | 1.0 |
| | 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 | | | 26,033 | 8.4 | 26,132 | 8.5 |
| 信託不動産 (注1) | 都心5区 | オフィスビル | 90,167 | 29.1 | 87,770 | 28.5 |
| | | レジデンス | 52,207 | 16.8 | 52,235 | 17.0 |
| | 東京23区 (都心5区を除く) | オフィスビル | 46,679 | 15.1 | 46,801 | 15.2 |
| | | レジデンス | 13,615 | 4.4 | 13,558 | 4.4 |
| | 東京周辺都市 | オフィスビル | 9,142 | 2.9 | 3,118 | 1.0 |
| | | レジデンス | - | - | - | - |
| | 地方主要都市 | オフィスビル | 26,170 | 8.4 | 26,114 | 8.5 |
| | レジデンス | 1,924 | 0.6 | 1,905 | 0.6 | |
| 信託不動産 合計 | | | 239,907 | 77.4 | 231,504 | 75.3 |
| 不動産・信託不動産 合計 | | | 265,940 | 85.8 | 257,636 | 83.8 |
| 優先出資証券 | | | 20,035 | 6.5 | 20,035 | 6.5 |
| 預金等・その他資産 (注3) | | | 24,052 | 7.8 | 29,806 | 9.7 |
| | | | 310,028 | 100.0 | 307,478 | 100.0 |
| 資産総額計 | | | (265,940)(注4) | (85.8)(注4) | (257,636)(注4) | (83.8)(注4) |

(注1) 上記の信託不動産は全て不動産信託受益権として保有しています。
 (注2) 保有総額は、決算日現在の貸借対照表計上額 (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45期につき9,340百万円、第46期につき8,875百万円)、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45期88.8%、第46期86.7%となります。

2 主要な保有資産

2025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 |
|------|---------------|------------|----------------|----------------|------------|-------------------|--------|
| A15 | グランパーク | 26,007 | 24,233.44 (注1) | 23,808.83 (注1) | 98.2 (注1) | 9.7 | オフィスビル |
| A19 | 東京オペラシティビル | 23,188 | 26,494.46 (注2) | 26,494.46 (注2) | 100.0 (注2) | (注3) | オフィスビル |
| A18 | 品川シーズンテラス | 18,120 | 9,579.60 (注4) | 9,569.36 (注4) | 99.9 (注4) | (注5) | オフィスビル |
| B06 | アーバンネット池袋ビル | 13,783 | 17,036.34 | 17,036.34 | 100.0 | 6.8 | オフィスビル |
| A10 | アーバンネット三田ビル | 10,238 | 10,122.84 | 10,122.84 | 100.0 | 2.9 | オフィスビル |
| G06 | アーバンネット四条烏丸ビル | 9,738 | 9,696.79 | 9,668.90 | 99.7 | 4.2 | オフィスビル |
| G07 | アーバンネット伏見ビル | 8,747 | 10,368.39 | 10,368.39 | 100.0 | 2.8 | オフィスビル |
| B10 | アーバンネット中野ビル | 6,488 | 7,139.84 | 7,139.84 | 100.0 | (注6) | オフィスビル |
| D22 | ルネ新宿御苑タワー | 5,778 | 6,555.04 | 6,353.94 | 96.9 | 1.7 | レジデンス |
| A01 | ランディック新橋ビル | 5,718 | 5,567.79 | 5,567.79 | 100.0 | 1.7 | オフィスビル |
| 合計 | | 127,809 | 126,794.53 | 126,130.69 | 99.5 | 50.7 | |

(注1) 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2) 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3) 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4) 品川シーズンテラスの「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「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
 (注5) 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、その他やむを得ない事由から記載していません。
 (注7) 上記のほか、クーデターエクセス特定目的会社優先出資証券 (第46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) 2025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 | 8,100 | 5,718 |
| A02 | ランディック第2新橋ビル(注3) | 東京都港区西新橋三丁目7番1号 | 信託受益権 | 3,179 | 2,094 |
| 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 | 3,760 | 1,449 |
| A04 | KN渋谷3 | 東京都渋谷区桜丘町9番8号 | 信託受益権 | 11,500 | 4,825 |
| 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 | 7,700 | 4,129 |
| 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 | 10,800 | 10,238 |
| 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 | 5,250 | 4,977 |
| 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 | 28,700 | 26,007 |
| 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 | 5,720 | 4,615 |
| A18 | 品川シーゾントラス | 東京都港区港南一丁目2番70号 | 信託受益権 | 17,800 | 18,120 |
| 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 | 22,300 | 23,188 |
| 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 | 6,120 | 5,593 |
| B02 | プレミア東陽町ビル | 東京都台東区東陽三丁目23番21号 | 信託受益権 | 3,030 | 3,374 |
| 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 | 3,480 | 4,429 |
| B04 | 五反田Nビル | 東京都品川区西五反田一丁目18番9号 | 信託受益権 | 3,430 | 3,974 |
| 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 | 8,070 | 4,904 |
| 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 | 23,200 | 13,783 |
| 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 | 6,800 | 4,266 |
| 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 | 6,540 | 5,580 |
| B10 | アーバンネット中野ビル | 東京都中野区中野四丁目11番10号 | 信託受益権 | 6,840 | 6,488 |
| 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 | 5,040 | 3,118 |
| 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 | 1,752 | 1,505 |
| 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 | 1,204 | 1,056 |
| 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 | 6,230 | 5,066 |
| G06 | アーバンネット四条烏丸ビル | 京都府京都市下京区四条通室町東入函谷鉦町101 | 信託受益権 | 11,100 | 9,738 |
| G07 | アーバンネット伏見ビル | 愛知県名古屋市中区錦一丁目10番20号 | 信託受益権 | 9,820 | 8,747 |
| オフィスビル 小計 | | | | 227,465 | 186,994 |
| 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 | 7,240 | 4,006 |
| 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 | 2,660 | 2,389 |
| 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 | 1,670 | 1,099 |
| 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 | 1,380 | 841 |
| 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 | 6,980 | 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 | 2,220 | 1,685 |
| 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 | 1,470 | 741 |
| 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 | 2,270 | 1,341 |
| D13 | プレミアアロッソ | 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号 | 信託受益権 | 2,280 | 1,388 |
| D14 | プレミア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 | 3,330 | 1,829 |
| 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 | 2,370 | 1,378 |
| 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 | 2,200 | 1,197 |
| D17 | Walk赤坂 | 東京都港区赤坂六丁目12番4号 | 信託受益権 | 2,030 | 1,572 |
| 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 | 1,910 | 1,390 |
| D19 | MEW | 東京都港区海岸三丁目7番8号 | 信託受益権 | 1,570 | 1,207 |
| 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 | 8,210 | 4,735 |
| D21 | ストーリー赤坂 | 東京都港区赤坂六丁目18番11号 | 信託受益権 | 4,640 | 3,781 |
| D22 | ルネ新宿御苑タワー | 東京都新宿区新宿一丁目30番16号 | 信託受益権 | 5,870 | 5,778 |
| D23 | 芝浦アイランド プルムタワー | 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 | 7,170 | 3,872 |
| 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 | 6,780 | 4,238 |
| 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 | 2,640 | 1,451 |
| 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 | 1,800 | 1,421 |

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 所在地 | 所有形態 | 期末算定価額 (百万円) (注1) | 帳簿価額 (百万円) (注2) |
|----------|---------------|--------------------|-------|-------------------------|-----------------------|
| D27 | プレミアステージ笹塚 | 東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号 | 信託受益権 | 1,330 | 1,049 |
| 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 | 1,250 | 801 |
| 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 | 1,540 | 935 |
| 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 | 1,430 | 1,220 |
| E04 | プレミアノツェ祐天寺 | 東京都世田谷区下馬一丁目6番6号 | 信託受益権 | 1,980 | 1,271 |
| 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 | 2,200 | 1,370 |
| 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 | 2,380 | 1,346 |
| 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 | 1,710 | 1,063 |
| 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 | 3,720 | 2,108 |
| 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 | 2,060 | 1,114 |
| E10 | ガーデン板橋氷川町 | 東京都板橋区氷川町14番1号 | 不動産 | 3,070 | 2,943 |
| E11 | ウエリスアイビー旗の台 | 東京都大田区北馬込一丁目16番11号 | 信託受益権 | 2,600 | 2,326 |
| H01 | ウエリスアイビー門戸厄神 | 兵庫県西宮市野間町2番32号 | 信託受益権 | 1,930 | 1,905 |
| レジデンス 小計 | | | | 105,890 | 70,642 |
| 合計 | | | | 333,355 | 257,636 |

(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・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。

(注3) ランディック第2新橋ビルは第45期中の2025年2月28日付けで同物件に係る土地及び建物を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分（33.34%）を、第46期中の2025年10月30日付けで不動産信託受益権の準共有持分（33.33%）をそれぞれ売却しており、「期末算定価額」には、同物件全体の評価額に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（33.33%）を乗じた価額を記載しています。

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

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 第45期(自2024年11月1日至2025年4月30日) | | | | 第46期(自2025年5月1日至2025年10月31日) | | | |
|-----------|------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------|------------|---------------------------|--------------------------|
| | | テナント総数 期末日現在 (件)(注1) | 稼働率 (%) | 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 (%) | 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 | 9 | 100.0 | 197 | 1.7 | 9 | 100.0 | 195 | 1.7 |
| A02 | ランディック第2新橋ビル(注2) | 3 | 40.3 | 134 | 1.2 | 2 | 38.4 | 66 | 0.6 |
| A03 | プレミア道玄坂ビル | 7 | 100.0 | 90 | 0.8 | 7 | 100.0 | 93 | 0.8 |
| A04 | KN渋谷3 | 7 | 100.0 | 262 | 2.3 | 7 | 100.0 | 299 | 2.6 |
| A05 | 高田馬場センタービル | 8 | 100.0 | 229 | 2.0 | 8 | 100.0 | 254 | 2.2 |
| A10 | アーバンネット三田ビル | 8 | 100.0 | 328 | 2.8 | 8 | 100.0 | 332 | 2.9 |
| A11 | アーバンネット麻布ビル | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| A15 | グランパーク(注4) | 186 | 98.7 | 1,053 | 9.1 | 182 | 98.2 | 1,117 | 9.7 |
| A17 | 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注5) | 50 | 99.0 | (注6) | (注6) | 50 | 100.0 | (注6) | (注6) |
| A18 | 品川シーゾントラス(注7) | (注8) | 100.0 | (注8) | (注8) | (注8) | 99.9 | (注8) | (注8) |
| A19 | 東京オペラシティビル(注9) | 106 | 99.4 | (注10) | (注10) | 107 | 100.0 | (注10) | (注10) |
| A20 | アーバンネット内幸町ビル(注11) | 2 | 98.9 | (注6) | (注6) | 3 | 100.0 | (注6) | (注6) |
| B02 | プレミア東陽町ビル | 3 | 100.0 | 99 | 0.9 | 3 | 100.0 | 100 | 0.9 |
| B03 | 上野THビル | 6 | 100.0 | 132 | 1.1 | 6 | 100.0 | 134 | 1.2 |
| B04 | 五反田Nビル(注12) | 6 | 100.0 | 101 | 0.9 | 6 | 100.0 | 108 | 0.9 |
| B05 | 上野トーセイビル | 7 | 100.0 | 202 | 1.7 | 7 | 100.0 | 217 | 1.9 |
| B06 | アーバンネット池袋ビル | 3 | 100.0 | 759 | 6.5 | 3 | 100.0 | 778 | 6.8 |
| B07 | アーバンネット大森ビル | 3 | 100.0 | 251 | 2.2 | 3 | 100.0 | 253 | 2.2 |
| B09 | アーバンネット五反田NNビル | 10 | 100.0 | 194 | 1.7 | 10 | 100.0 | 212 | 1.9 |
| B10 | アーバンネット中野ビル(注13) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| C01 | プレミア横浜西口ビル | 7 | 100.0 | 158 | 1.4 | 7 | 100.0 | 161 | 1.4 |
| C02 | かながわサイエンスパークR&D棟 (注14) | 59 | 97.7 | 417 | 3.6 | - | - | 141 | 1.2 |
| G02 | NTTクレド岡山ビル(注15) | - | - | 203 | 1.8 | - | - | - | - |
| G03 | アーバンネット静岡追手町ビル (注16) | 12 | 100.0 | 107 | 0.9 | 13 | 98.2 | 105 | 0.9 |
| G04 | アーバンネット静岡ビル(注17) | 14 | 97.5 | 74 | 0.6 | 14 | 97.5 | 76 | 0.7 |
| G05 | アーバンエース肥後橋ビル | 3 | 100.0 | 248 | 2.1 | 3 | 100.0 | 249 | 2.2 |
| G06 | アーバンネット四条烏丸ビル | 36 | 100.0 | 452 | 3.9 | 35 | 99.7 | 479 | 4.2 |
| G07 | アーバンネット伏見ビル | 26 | 100.0 | 306 | 2.6 | 26 | 100.0 | 322 | 2.8 |
| オフィスビル 小計 | | 646 | 98.3 | 8,725 | 75.2 | 584 | 99.0 | 8,480 | 73.9 |

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 第45期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | | | | 第46期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) | | | |
|-----------|----------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | テナント総数 期末日現在 (件)(注1) | 稼働率 期末日現在 (%) | 不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円) | 対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) | テナント総数 期末日現在 (件)(注1) | 稼働率 期末日現在 (%) | 不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円) | 対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) |
| D01 | パークアクシス四谷ステージ | 126/127 | 99.0 | 167 | 1.4 | 121/127 | 94.3 | 168 | 1.5 |
| D02 | パークアクシス明治神宮前 (注18) | 29/29 | 100.0 | 58 | 0.5 | 29/29 | 100.0 | 59 | 0.5 |
| D04 | キャビンアリーナ赤坂 | 30/32 | 93.7 | 43 | 0.4 | 30/32 | 94.8 | 42 | 0.4 |
| D05 | キャビンアリーナ南青山 | 35/37 | 94.8 | 36 | 0.3 | 35/37 | 94.3 | 38 | 0.3 |
| D08 | 六本木グリーンテラス | 28/33 | 86.3 | 145 | 1.3 | 32/33 | 97.1 | 153 | 1.3 |
| D09 | プレミアステージ芝公園Ⅱ | 87/88 | 98.8 | 60 | 0.5 | 88/88 | 100.0 | 61 | 0.5 |
| D11 | ラング・タワー京橋 (注18) | 52/54 | 96.7 | 36 | 0.3 | 51/54 | 94.8 | 38 | 0.3 |
| D12 | プレミアステージ三田慶大前 (注18) | 47/50 | 95.3 | 53 | 0.5 | 50/50 | 100.0 | 53 | 0.5 |
| D13 | プレミアロッソ | 43/44 | 97.6 | 61 | 0.5 | 43/44 | 98.7 | 60 | 0.5 |
| D14 | プレミアプラン代々木公園 | 57/60 | 95.5 | 75 | 0.6 | 57/60 | 95.4 | 75 | 0.7 |
| D15 | プレミアステージ内神田 (注18) | 44/45 | 98.4 | 62 | 0.5 | 44/45 | 98.1 | 61 | 0.5 |
| D16 | プレミアステージ市ヶ谷河田町 (注18) | 36/37 | 97.1 | 48 | 0.4 | 35/37 | 94.9 | 50 | 0.4 |
| D17 | Walk 赤坂 | 18/19 | 97.2 | 57 | 0.5 | 16/19 | 86.0 | 56 | 0.5 |
| D18 | プレミアステージ芝公園 | 42/44 | 95.6 | 45 | 0.4 | 43/44 | 97.9 | 48 | 0.4 |
| D19 | MEW | 21/21 | 100.0 | 40 | 0.3 | 20/21 | 96.5 | 41 | 0.4 |
| D20 | 芝浦アイランド エアタワー (注19) | 860/877 | 98.0 | 383 | 3.3 | 843/877 | 96.2 | 387 | 3.4 |
| D21 | ストーリー赤坂 | 49/50 | 97.4 | 104 | 0.9 | 47/50 | 93.6 | 101 | 0.9 |
| D22 | ルネ新宿御苑タワー (注18) | 157/164 | 95.4 | 195 | 1.7 | 158/164 | 96.9 | 200 | 1.7 |
| D23 | 芝浦アイランド プルムタワー (注20) | 935/966 | 97.7 | 309 | 2.7 | 934/966 | 97.5 | 310 | 2.7 |
| D24 | クエストコート原宿 (注21) | 41/42 | 98.2 | 156 | 1.3 | 40/42 | 95.1 | 165 | 1.4 |
| D25 | アーバンコート市ヶ谷 | 37/38 | 97.4 | 66 | 0.6 | 38/38 | 100.0 | 67 | 0.6 |
| D26 | プレミアステージ麻布十番 | 35/36 | 97.2 | 40 | 0.3 | 36/36 | 100.0 | 41 | 0.4 |
| D27 | プレミアステージ笹塚 | 53/53 | 100.0 | 34 | 0.3 | 51/53 | 94.6 | 33 | 0.3 |
| E01 | プレミアステージ大崎 | 63/64 | 98.4 | 38 | 0.3 | 63/64 | 98.4 | 38 | 0.3 |
| E02 | プレミアガーデン本郷 | 14/14 | 100.0 | 37 | 0.3 | 13/14 | 92.6 | 36 | 0.3 |
| E03 | プレミアグランデ馬込 | 31/33 | 93.7 | 46 | 0.4 | 32/33 | 97.0 | 45 | 0.4 |
| E04 | プレミアノツツェ祐天寺 | 31/32 | 96.6 | 46 | 0.4 | 30/32 | 93.1 | 47 | 0.4 |
| E05 | プレミアステージ湯島 | 68/70 | 97.3 | 53 | 0.5 | 70/70 | 100.0 | 54 | 0.5 |
| E06 | プレミアステージ駒込 | 74/75 | 98.7 | 57 | 0.5 | 75/75 | 100.0 | 58 | 0.5 |
| E07 | プレミアステージ大塚 (注18) | 59/59 | 100.0 | 44 | 0.4 | 57/59 | 96.9 | 45 | 0.4 |
| E08 | プレミアステージ本所吾妻橋 | 123/126 | 97.6 | 87 | 0.8 | 123/126 | 98.1 | 87 | 0.8 |
| E09 | プレミアステージ両国 | 67/67 | 100.0 | 51 | 0.4 | 67/67 | 100.0 | 50 | 0.4 |
| E10 | ガーデン板橋氷川町 (注22) | 276/279 | 98.0 | 83 | 0.7 | 279/279 | 100.0 | 84 | 0.7 |
| E11 | ウエリスアイビー旗の台 (注23) | 3/3 | 100.0 | 20 | 0.2 | 3/3 | 100.0 | 59 | 0.5 |
| H01 | ウエリスアイビー門戸厄神 (注24) | 158/159 | 99.4 | 32 | 0.3 | 157/159 | 98.7 | 74 | 0.6 |
| レジデンス 小 計 | | 3,829/3,927 | 97.1 | 2,884 | 24.8 | 3,810/3,927 | 96.9 | 2,999 | 26.1 |
| 合 計 | | 4,475 | 97.9 | 11,610 | 100.0 | 4,394 | 98.2 | 11,479 | 100.0 |

- (注1) レジデンスの「テナント総数期末日現在」については、各期末日現在における入居者数/総戸数を示しています。なお、マスターリース契約を締結している物件については転借人（最終の賃借人）の数を入居者数としています。また、レジデンス部分とその他の部分を含む物件において、レジデンス部分の全戸について1名のテナントとの間で賃貸借契約を締結している場合には、レジデンス部分に係るテナント数を1として計算しています。
- (注2) ランディック第2新橋ビルは第45期中の2025年2月28日付けで同物件に係る土地及び建物を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分(33.34%)を売却しており、同期の営業日数のうち62日については、当該売却後の準共有持分(66.66%)に係る損益を計上しております。また、同物件の第45期末日現在の「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(66.66%)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。さらに、ランディック第2新橋ビルは第46期中の2025年10月30日付けで同物件に係る土地及び建物を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分(33.33%)を売却しており、同期の営業日数のうち2日については、当該売却後の準共有持分(33.33%)に係る損益を計上しております。また、同物件の第46期末日現在の「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(33.33%)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3) 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、その他やむを得ない事由から記載していません。
- (注4) 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(34.2%)を掛け合わせた実質的な持分割合(29.580093%)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) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) 準共有者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
- (注7) 品川シーズンテラスの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(75.0%)に相当する総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注8) 準共有者等からテナント総数及び賃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9) 東京オペラシティビルの「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10) 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11) アーバンネット内幸町ビルの「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12) 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13) アーバンネット中野ビルの「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14) かながわサイエンスパークR&D棟は第46期中の2025年6月30日付けで売却しており、同期中の営業日数は60日となります。また、同物件の第45期末日現在の「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15) NTTクレド岡山ビルは第45期中の2025年3月6日付けで売却しており、同期中の営業日数は125日となります。
- (注16) 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17) 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18) 総戸数に店舗区画が含まれています。
- (注19) 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20) 芝浦アイランド プル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21) 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22) ガーデン板橋氷川町の「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10,000分の4,812)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) ウエリスアイビー旗の台は、第45期中の2025年2月28日付けで取得しており、同期中の営業日数は62日となります。また、同物件の総戸数には、店舗等2区画が含まれています。
- (注24) ウエリスアイビー門戸厄神は、第45期中の2025年2月28日付けで取得しており、同期中の営業日数は62日となります。

4 有価証券組入資産明細

2025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

2025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) | 34,580 | 25,600 | 717 |

- (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あります。2025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 |
| 東京オペラシティビル | 東京都新宿区 | 空調設備改修工事 | 自 2025年1月 至 2026年3月 | 113,545 | - | - |
| グランパーク | 東京都港区 | 空調設備改修工事 | 自 2024年3月 至 2025年12月 | 77,292 | - | - |
| プレミアガーデン本郷 | 東京都文京区 | 外壁等修繕工事 | 自 2025年7月 至 2025年12月 | 70,072 | - | - |
| アーバンネット五反田NNビル | 東京都品川区 | 衛生設備等改修工事 | 自 2025年11月 至 2026年4月 | 55,755 | - | - |
| 高田馬場センタービル | 東京都新宿区 | 給排水衛生設備改修工事 | 自 2025年7月 至 2026年4月 | 52,989 | - | - |
| 東京オペラシティビル | 東京都新宿区 | 昇降機設備改修工事 | 自 2025年10月 至 2026年2月 | 38,926 | - | - |
| 東京オペラシティビル | 東京都新宿区 | 消火設備改修工事 | 自 2025年9月 至 2026年3月 | 36,136 | - | - |
| 東京オペラシティビル | 東京都新宿区 | 衛生設備改修工事 | 自 2025年12月 至 2026年3月 | 26,987 | - | - |
| 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 2025年11月 至 2026年4月 | 22,295 | - | - |
| ガーデン板橋氷川町 | 東京都板橋区 | 防災設備改修工事 | 自 2026年3月 至 2026年4月 | 21,384 | - | - |
| アーバンネット四条烏丸ビル | 京都府京都市 下京区 | 電気設備改修工事 | 自 2025年10月 至 2026年4月 | 20,750 | - | - |

2 期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,456,004千円であり、当期費用に区分された修繕費1,108,512千円と合わせ、2,564,517千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) |
|----------------|---------------|----------------|--------------------------|-----------|
| 東京オペラシティビル | 東京都新宿区 | カフェテリアリニューアル工事 | 自 2025年1月 至 2025年10月 | 112,793 |
| 上野THビル | 東京都文京区 | 空調設備改修工事 | 自 2025年7月 至 2025年10月 | 92,180 |
| ルネ新宿御苑タワー | 東京都新宿区 | 消防設備等改修工事 | 自 2025年4月 至 2025年9月 | 75,400 |
| アーバンネット五反田NNビル | 東京都品川区 | 空調設備改修工事 | 自 2025年7月 至 2025年10月 | 55,915 |
| アーバンネット五反田NNビル | 東京都品川区 | 空調設備改修工事 | 自 2025年7月 至 2025年10月 | 55,823 |
| アーバンネット五反田NNビル | 東京都品川区 | 衛生設備等改修工事 | 自 2025年8月 至 2025年10月 | 53,516 |
| アーバンネット五反田NNビル | 東京都品川区 | 空調設備改修工事 | 自 2025年7月 至 2025年10月 | 48,083 |
| アーバンネット中野ビル | 東京都中野区 | 昇降機設備改修工事 | 自 2024年12月 至 2025年10月 | 39,149 |
| 東京オペラシティビル | 東京都新宿区 | 昇降機設備改修工事 | 自 2025年4月 至 2025年9月 | 34,781 |
| アーバンネット池袋ビル | 東京都豊島区 | 電気設備改修工事 | 自 2024年12月 至 2025年10月 | 33,896 |
| 六本木グリーンテラス | 東京都港区 | 専有部リノベーション工事 | 自 2025年3月 至 2025年5月 | 33,033 |
| 高田馬場センタービル | 東京都新宿区 | 電気設備改修工事 | 自 2025年1月 至 2025年10月 | 30,020 |
| 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 2025年1月 至 2025年6月 | 28,784 |
| 六本木グリーンテラス | 東京都港区 | 専有部リノベーション工事 | 自 2025年7月 至 2025年9月 | 23,510 |
| 芝浦アイランドブルームタワー | 東京都港区 | 外壁改修工事 | 自 2024年12月 至 2025年8月 | 22,175 |
| プレミア横浜西口ビル | 神奈川県横浜市 西区 | 空調設備改修工事 | 自 2025年7月 至 2025年10月 | 22,067 |
| ストーリー赤坂 | 東京都港区 | 空調設備改修工事 | 自 2025年7月 至 2025年10月 | 21,352 |
| 品川シーズンテラス | 東京都港区 | 防犯設備改修工事 | 自 2024年8月 至 2025年7月 | 20,096 |
| その他の工事等 | | | | 653,423 |
| 合計 | | | | 1,456,004 |

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42期 | 第43期 | 第44期 | 第45期 | 第46期 |
|----------|----|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日 | 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日 | 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日 | 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日 | 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日 |
| 当期首積立金残高 | | 638,370 | 633,793 | 648,116 | 662,439 | 646,784 |
| 当期積立額 | | 14,323 | 14,323 | 14,323 | 18,332 | 23,822 |
| 当期積立金取崩額 | | 18,900 | - | - | 33,987 | 68,066 |
| 次期繰越額 | | 633,793 | 648,116 | 662,439 | 646,784 | 602,540 |

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

| 項目 | 第45期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | | 第46期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) | |
|----------------|-------------------------------------|----|-------------------------------------|----|
| | 金額 | 金額 | 金額 | 金額 |
| (a) 資産運用報酬 (注) | 485,786千円 | | 452,516千円 | |
| (b) 資産保管手数料 | 14,362千円 | | 14,071千円 | |
| (c) 一般事務委託手数料 | 97,743千円 | | 93,838千円 | |
| (d) 役員報酬 | 4,200千円 | | 4,200千円 | |
| (e) その他費用 | 180,961千円 | | 203,371千円 | |
| 合計 | 783,053千円 | | 767,997千円 | |

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 (第45期: 20,175千円、第46期: 該当なし) 及び個々の不動産等の売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬 (第45期: 16,735千円、第46期: 21,367千円) があります。

2 借入状況

第46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 |
|---------------|-------------|----------------|----------------|------------------|-------------|------|------|--------------|
| | | | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 2024年6月28日 | 2,000 | - | 0.75213 | 2025年6月30日 | 期限一括 | | 無担保・無保証・変動金利 |
| 株式会社みずほ銀行 | 2025年2月28日 | 2,000 | 2,000 | 0.72409 | 2026年2月27日 | 期限一括 | | 無担保・無保証・変動金利 |
| 株式会社みずほ銀行 | 2025年3月31日 | 1,700 | 1,700 | 0.73409 | 2026年3月31日 | 期限一括 | (注2) | 無担保・無保証・変動金利 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 1,100 | 1,100 | | | | | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 2025年3月31日 | 300 | - | 0.75213 | 2026年3月31日 | 期限一括 | | 無担保・無保証・変動金利 |
| 株式会社三井住友銀行 | 2025年3月31日 | 300 | - | 0.77213 | 2026年3月31日 | 期限一括 | (注2) | 無担保・無保証・変動金利 |
| NTT・TCリース株式会社 | | 300 | - | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 2025年4月30日 | 1,000 | 600 | 0.73409 | 2026年4月30日 | 期限一括 | (注2) | 無担保・無保証・変動金利 |
| 株式会社みずほ銀行 | | 1,000 | 600 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 2025年6月30日 | - | 2,000 | 0.74013 | 2026年6月30日 | 期限一括 | | 無担保・無保証・変動金利 |
| 小計 | | 9,700 | 8,000 | | | | | |
| 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 | (注2) | 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 | (注2) | 無担保・無保証・固定金利 |
| 株式会社三井住友銀行 | | 3,000 | 3,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 2017年6月21日 | 3,300 | - | 0.59880 | 2025年5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 | 2018年3月27日 | 2,600 | 2,600 | 0.61125 | 2026年3月27日 | 期限一括 | (注2) | 無担保・無保証・固定金利 |
| 株式会社りそな銀行 | | 1,200 | 1,200 | | | | | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 2018年3月27日 | 1,500 | 1,500 | 0.61125 | 2026年3月27日 | 期限一括 | | 無担保・無保証・固定金利 |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 2018年5月22日 | 3,000 | 3,000 | 0.66649 | 2026年4月30日 | 期限一括 | | 無担保・無保証・固定金利 |
| 株式会社みずほ銀行 | 2018年7月24日 | 1,000 | 1,000 | 0.76755 | 2028年7月24日 | 期限一括 | (注2) | 無担保・無保証・固定金利 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 500 | 500 | | | | | |
| 株式会社三菱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 |

| 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 |
|---------------|-------------|----------------|----------------|------------------|-------------|------|------|--------------|
| | | | | | | | | |
| 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 | (注2) | 無担保・無保証・固定金利 |
| 株式会社りそな銀行 | | 1,500 | 1,500 | | | | | |
| 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 | (注2) | 無担保・無保証・固定金利 |
| 株式会社りそな銀行 | | 750 | 750 | | | | | |
| 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 | 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 | (注2) | 無担保・無保証・固定金利 |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 2020年12月21日 | 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 | 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 | 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 |
| 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 | 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 |
| 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 | | 無担保・無保証・固定金利 |
| 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 2,500 | 0.86250 | 2031年8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 | 2022年8月31日 | 3,000 | 3,000 | 0.92875 | 2032年8月31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 | 用途 | 摘要 |
|---------------------------|-------------|-------|----------------|----------------|-----------------------------|------|----------------------|----|----|
| | | | | | | | | | |
| NTT・TCリース株式会社 | 1,500 | 1,500 | | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 1,500 | 1,500 | | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 2022年11月30日 | 500 | 500 | 1.01500 | 2031年11月28日 | 期限一括 | 無担保・ 無保証・ 固定金利 | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | 2022年11月30日 | 1,500 | 1,500 | 1.11125 | 2032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 | | 1,500 | 1,500 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 1,500 | 1,500 | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 2022年11月30日 | 500 | 500 | 1.10125 | 2032年11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 | 2023年8月31日 | 2,000 | 2,000 | 1.22625 | 2033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 | | | | | | |
| 株式会社京都銀行 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | |
| 株式会社八十二銀行 ^(注4) | | 1,000 | 1,000 | | | | | | |
| NTT・TCリース株式会社 | 2023年11月8日 | 2,000 | 2,000 | 0.96750 | 2028年11月8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 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 300 | 300 | | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | 2023年11月8日 | 1,000 | 1,000 | 1.23000 | 2030年11月8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 | | 350 | 350 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2023年11月8日 | 2,000 | 2,000 | 1.40333 | 2032年5月7日 | 期限一括 | 無担保・ 無保証・ 固定金利 | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 2023年11月8日 | 2,000 | 2,000 | 1.54750 | 2033年11月8日 | 期限一括 | 無担保・ 無保証・ 固定金利 | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | 2024年3月14日 | 750 | 750 | 0.96375 | 2030年2月28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 | 2024年3月14日 | 2,500 | 2,500 | 0.56750 | 2026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 | 2024年3月14日 | 2,200 | 2,200 | 0.67205 | 2027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 | 2024年3月14日 | 2,000 | 2,000 | 0.89468 | 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 | 2024年3月14日 | 1,500 | 1,500 | 1.01485 | 2030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 | 2024年3月14日 | 2,500 | 2,500 | 1.08250 | 2031年2月28日 | 期限一括 | 無担保・ 無保証・ 固定金利 | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2024年3月14日 | 2,500 | 2,500 | 1.20250 | 2032年2月27日 | 期限一括 | 無担保・ 無保証・ 固定金利 | | |
| NTT・TCリース株式会社 | 2024年3月22日 | 2,500 | 2,500 | 0.70500 | 2028年2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 | 2024年3月22日 | 450 | 450 | 1.05250 | 2031年2月28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 | 2024年3月29日 | 2,500 | 2,500 | 0.69875 | 2027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 | 2024年5月31日 | 4,000 | 4,000 | 1.28125 | 2031年5月30日 | 期限一括 | 無担保・ 無保証・ 固定金利 | | |

(注2)

| 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 | 用途 | 摘要 |
|--------------|-------------|-------|----------------|----------------|-----------------------------|------|----------------------|------|----|
| | | | | | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | 2024年8月30日 | 700 | 700 | 1.01875 | 2030年8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 | 2024年8月30日 | 1,000 | 1,000 | 1.15000 | 2032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 | 2024年11月29日 | 1,000 | 1,000 | 0.74409 | 2028年11月30日 | 期限一括 | 無担保・ 無保証・ 変動金利 | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 2024年11月29日 | 2,000 | 2,000 | 1.30375 | 2031年11月28日 | 期限一括 | 無担保・ 無保証・ 固定金利 | (注2) | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2025年3月27日 | 1,500 | 1,500 | 1.82125 | 2033年3月31日 | 期限一括 | 無担保・ 無保証・ 固定金利 | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 2025年3月31日 | 750 | 750 | 1.44313 | 2028年9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 | 2025年3月31日 | 750 | 750 | 1.47875 | 2029年3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 | 2025年5月30日 | - | 3,300 | 1.62625 | 2032年5月31日 | 期限一括 | 無担保・ 無保証・ 固定金利 | | |
| 小計 | | | 132,050 | 132,050 | | | | | |
| 合計 | | | 141,750 | 140,050 | | | | | |

(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もとに算出した固定金利を記載しています。
 (注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金、既存借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
 (注3) 貸借対照表上の1年内返済予定の借入金については、借入契約毎の表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。
 (注4) 株式会社八十二銀行は、2026年1月1日付けで株式会社長野銀行と合併することに伴い、株式会社八十二長野銀行に商号変更を予定しています。

3 投資法人債

第46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 | 用途 | 摘要 |
|---------------------------|------------|----------------|----------------|-----------|------------|------|------|------|
| 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 | | 7,200 | 7,200 | | | | | |

(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

| 物件番号 | 所在地 | 取得 | | 譲渡 (注1) | | | |
|------|------------------------|-------|------------|-------------|----------------|------------|------------|
| | | 取得年月日 | 取得価格 (百万円) | 譲渡年月日 | 譲渡価格 (百万円)(注2) | 帳簿価額 (百万円) | 売却損益 (百万円) |
| C02 | かながわサイエンスパークR&D棟 (注3) | - | - | 2025年6月30日 | 5,214 | 6,207 | △1,141 |
| A02 | ランディック第2新橋ビル (注4) (注5) | - | - | 2025年10月30日 | 3,333 | 2,094 | 1,228 |
| 合計 | | - | - | - | 8,547 | 8,301 | 87 |

(注1) 当該不動産等を譲渡しています。
 (注2) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を減算しない税抜売却価格を記載しています。
 (注3) かながわサイエンスパークR&D棟の売却損益には、売却原価(上記の帳簿価額)に加えて、その他売却費用148百万円を反映した金額を記載しています。
 (注4) ランディック第2新橋ビルの売却損益には、売却原価(上記の帳簿価額)に加えて、その他売却費用9百万円を反映した金額を記載しています。
 (注5) ランディック第2新橋ビルは2025年10月30日付けで、同物件に係る土地及び建物を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分(33.33%)を譲渡しています。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

| 取得又は譲渡 | 物件番号 | 不動産の名称 | 取引年月日 | 取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1) | 不動産鑑定評価額 (百万円)(注2) | 不動産鑑定機関 | 価格時点 |
|--------|------|---------------------------------|-------------|-----------------------|--------------------|----------------|-------------|
| 譲渡 | C02 | かながわサイエンスパークR&D棟 | 2025年6月30日 | 5,214 | 5,070 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2025年5月1日 |
| 譲渡 | A02 | ランディック第2新橋ビル (注3) (準共有持分33.33%) | 2025年10月30日 | 3,333 | 3,179 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2024年11月30日 |

(注1) 譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を減算しない税抜売却価格を記載しています。
 (注2) 不動産鑑定評価額には、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づいて上記の不動産鑑定機関が算出した不動産鑑定評価額を記載しています。
 (注3) ランディック第2新橋ビルの「不動産鑑定評価額」については、2024年11月30日を価格時点とする本物件全体の不動産鑑定評価額9,540百万円に、2025年10月30日付けで譲渡した準共有持分の持分割合(33.33%)を乗じて算出した金額を記載しています。

(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

| 区分 | 売買金額等 | |
|-------------------|-----------|---------------|
| | 買付額等(百万円) | 売付額等(百万円)(注2) |
| 総額 | - | 8,547 |
| 利害関係人等との取引の内訳(注1) | | |
| NTT都市開発株式会社 | - | 3,333 (39.0%) |
| 合計 | - | 3,333 (39.0%) |

(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都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。
 (注2) 売付額等には特定資産の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を減算しない税抜売却価格を記載しています。

(2) 支払手数料等の金額

| 区分 | 支払手数料総額(A) (千円) | 利害関係人等との取引の内訳 (注1) | | 総額に対する割合(B)/(A) (%) |
|----------------|-----------------|---------------------|------------|---------------------|
| | | 支払先 | 支払額(B)(千円) | |
| 外注委託費 (建物管理費等) | 1,417,294 | NTTアーバンバリューサポート株式会社 | 558,671 | 39.4 |
| | | 東京オペラシティビル株式会社 | 216,574 | 15.3 |
| | | NTT都市開発株式会社 | 194,499 | 13.7 |
| 合計 | 1,417,294 | 969,745 | 68.4 | |

(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、東京オペラシティビル株式会社及びNTT都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。
 (注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

| | |
|-------------------------|----------|
| 株式会社NTTファシリティーズ | 66,587千円 |
| 株式会社NTTファシリティーズエンジニアリング | 35,140千円 |
| NTTアーバンバリューサポート株式会社 | 25,821千円 |
| 日本メックス株式会社 | 20,620千円 |
| NTT西日本株式会社 (注) | 5,420千円 |
| テルウェル東日本株式会社 | 539千円 |
| NTT都市開発株式会社 | 81千円 |

(注) 2025年7月1日付けで、西日本電信電話株式会社から商号変更しています。

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

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 |
|------------|-------------|--|
| 2025年5月27日 | 金銭消費貸借契約の締結 | 既存長期借入金の借換を目的とする一定の金融機関からの借入に係る契約の締結の承認。 |
| 2025年6月16日 | 金銭消費貸借契約の締結 | 既存短期借入金の借換を目的とする一定の金融機関からの借入に係る契約の締結の承認。 |

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) (2025年4月30日) | 当 期 (2025年10月31日) |
|------------------|---------------------------|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 7,144,657 | 13,774,572 |
| 信託現金及び信託預金 | 13,896,153 | 13,128,364 |
| 営業未収入金 | 914,763 | 1,198,774 |
| 前払費用 | 301,999 | 167,932 |
| 未収還付法人税等 | 102,081 | 106,800 |
| その他 | 179 | 3,831 |
| 流動資産合計 | 22,359,835 | 28,380,276 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 8,645,246 | 8,879,048 |
| 減価償却累計額 | △ 868,594 | △ 1,028,456 |
| 建物 (純額) | 7,776,651 | 7,850,592 |
| 構築物 | 55,586 | 55,586 |
| 減価償却累計額 | △ 3,927 | △ 5,015 |
| 構築物 (純額) | 51,659 | 50,571 |
| 機械及び装置 | 15,544 | 15,544 |
| 減価償却累計額 | △ 2,601 | △ 3,316 |
| 機械及び装置 (純額) | 12,943 | 12,228 |
| 工具、器具及び備品 | 5,443 | 32,141 |
| 減価償却累計額 | △ 2,172 | △ 2,948 |
| 工具、器具及び備品 (純額) | 3,271 | 29,193 |
| 土地 | 18,187,956 | 18,187,956 |
| 建設仮勘定 | 67,594 | 65,291 |
| 信託建物 ※ 1 | 102,330,449 | 95,812,056 |
| 減価償却累計額 | △ 40,321,319 | △ 37,795,531 |
| 信託建物 (純額) | 62,009,130 | 58,016,525 |
| 信託構築物 | 2,567,597 | 2,501,674 |
| 減価償却累計額 | △ 1,519,294 | △ 1,491,935 |
| 信託構築物 (純額) | 1,048,302 | 1,009,739 |
| 信託工具、器具及び備品 | 986,092 | 1,010,253 |
| 減価償却累計額 | △ 755,964 | △ 786,782 |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) | 230,128 | 223,471 |
| 信託土地 | 161,614,534 | 157,255,449 |
| 信託建設仮勘定 | 233,701 | 17,960 |
| 有形固定資産合計 | 251,235,874 | 242,718,980 |
| 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 | 6,446 | 307 |
| その他 | 4,807 | 9,915 |
| 無形固定資産合計 | 15,009,827 | 15,008,796 |
| 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 | 5,729 | 3,057 |
| 差入敷金及び保証金 | 17,252 | 17,252 |
| 信託差入敷金及び保証金 | 854,893 | 854,893 |
| 長期前払費用 | 482,921 | 438,014 |
| 投資その他の資産合計 | 21,395,972 | 21,348,392 |
| 固定資産合計 | 287,641,674 | 279,076,170 |
| 繰延資産 | | |
| 投資口交付費 | 8,582 | 5,721 |
| 投資法人債発行費 | 18,007 | 15,973 |
| 繰延資産合計 | 26,590 | 21,694 |
| 資産合計 | 310,028,100 | 307,478,141 |

(単位：千円)

| | 前 期 (ご参考) (2025年 4月30日) | 当 期 (2025年10月31日) |
|---------------------|----------------------------|----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 3,062,011 | 3,463,813 |
| 短期借入金 | 9,700,000 | 8,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 11,600,000 | 17,200,000 |
| 未払費用 | 184,992 | 200,665 |
| 未払分配金 | 13,215 | 12,445 |
| 未払法人税等 | 1,507 | 605 |
| 未払消費税等 | 239,213 | 183,254 |
| 未払事業所税 | 17,649 | 9,454 |
| 前受金 | 989,059 | 916,584 |
| 預り金 | 55,561 | 65,517 |
| 流動負債合計 | 25,863,209 | 30,052,340 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 120,450,000 | 114,850,000 |
| 投資法人債 | 7,200,000 | 7,200,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 1,499,624 | 1,511,649 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 7,840,521 | 7,363,616 |
| 長期未払金 | 8,045 | 7,630 |
| 固定負債合計 | 136,998,192 | 130,932,896 |
| 負債合計 | 162,861,401 | 160,985,236 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 142,154,069 | 142,154,069 |
| 出資総額控除額 ※ 3 | △ 1,656,228 | △ 1,656,228 |
| 出資総額(純額) | 140,497,841 | 140,497,841 |
| 剰余金 | | |
| 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金 | 2,111,384 | 2,111,384 |
| 任意積立金合計 | 2,111,384 | 2,111,384 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 4,557,472 | 3,883,679 |
| 剰余金合計 | 6,668,857 | 5,995,063 |
| 投資主資本合計 | 147,166,698 | 146,492,904 |
| 純資産合計 ※ 4 | 147,166,698 | 146,492,904 |
| 負債純資産合計 | 310,028,100 | 307,478,141 |

損益計算書

(単位：千円)

| | 前 期 (ご参考) (自 2024年11月 1 日 至 2025年 4月30日) | 当 期 (自 2025年 5月 1 日 至 2025年10月31日) |
|---------------------|--|--|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 ※ 1 | 10,321,738 | 10,163,024 |
| その他賃貸事業収入 ※ 1 | 1,288,891 | 1,316,848 |
| 不動産等売却益 ※ 2 | 1,201,551 | 1,228,990 |
| 受取配当金 | 501,007 | 508,886 |
| 営業収益合計 | 13,313,189 | 13,217,749 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 ※ 1 | 6,761,344 | 6,744,995 |
| 不動産等売却損 ※ 2 | 565,267 | 1,141,836 |
| 資産運用報酬 | 485,786 | 452,516 |
| 役員報酬 | 4,200 | 4,200 |
| 資産保管手数料 | 14,362 | 14,071 |
| 一般事務委託手数料 | 97,743 | 93,838 |
| 会計監査人報酬 | 11,600 | 11,950 |
| その他営業費用 | 169,361 | 191,421 |
| 営業費用合計 | 8,109,665 | 8,654,829 |
| 営業利益 | 5,203,523 | 4,562,919 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 9,450 | 19,053 |
| 未払分配金戻入 | 1,093 | 1,634 |
| 雑収入 | 32 | - |
| 還付加算金 | - | 70 |
| その他 | - | 23 |
| 営業外収益合計 | 10,576 | 20,781 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 628,452 | 669,890 |
| 投資法人債利息 | 19,465 | 19,733 |
| 投資法人債発行費償却 | 2,034 | 2,034 |
| 投資口交付費償却 | 2,860 | 2,860 |
| その他 | 4,895 | 2,297 |
| 営業外費用合計 | 657,708 | 696,816 |
| 経常利益 | 4,556,391 | 3,886,884 |
| 特別利益 | | |
| 補助金収入 | - | 3,780 |
| 特別利益合計 | - | 3,780 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産圧縮損 | - | 3,780 |
| 特別損失合計 | - | 3,780 |
| 税引前当期純利益 | 4,556,391 | 3,886,884 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 3,149 | 604 |
| 法人税等調整額 | △ 2,751 | 2,671 |
| 法人税等合計 | 397 | 3,276 |
| 当期純利益 | 4,555,993 | 3,883,607 |
| 前期繰越利益 | 1,479 | 71 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 4,557,472 | 3,883,679 |

IV. 投資主資本等変動計算書

V. 注記表

投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）（ご参考）（単位：千円）

| | 投資主資本 | | | | | | |
|----------|----------------|-------------|--------------|-------------|-----------|------------------------------|-------------|
| | 出資総額 | | | 剰余金 | | | |
| | 出資総額 | 出資総額 控除額 | 出資総額 (純額) | 任意積立金 | | 当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△) | 剰余金合計 |
| 圧縮積立金 | | | | 任意積立金 合計 | | | |
| 当期首残高 | 142,154,069 | - | 142,154,069 | 2,111,384 | 2,111,384 | 4,357,180 | 6,468,564 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △ 4,355,700 | △ 4,355,700 |
| 当期純利益 | | | | | | 4,555,993 | 4,555,993 |
| 自己投資口の取得 | | | | | | | |
| 自己投資口の消却 | | △ 1,656,228 | △ 1,656,228 | | | | |
| 当期変動額合計 | - | △ 1,656,228 | △ 1,656,228 | - | - | 200,292 | 200,292 |
| 当期末残高 | ※1 142,154,069 | △ 1,656,228 | 140,497,841 | 2,111,384 | 2,111,384 | 4,557,472 | 6,668,857 |

| | 投資主資本 | | 純資産合計 |
|----------|-------------|-------------|-------------|
| | 自己投資口 | 投資主資本 合計 | |
| 当期首残高 | - | 148,622,634 | 148,622,634 |
| 当期変動額 | | | |
| 剰余金の配当 | | △ 4,355,700 | △ 4,355,700 |
| 当期純利益 | | 4,555,993 | 4,555,993 |
| 自己投資口の取得 | △ 1,656,228 | △ 1,656,228 | △ 1,656,228 |
| 自己投資口の消却 | 1,656,228 | - | - |
| 当期変動額合計 | - | △ 1,455,935 | △ 1,455,935 |
| 当期末残高 | - | 147,166,698 | 147,166,698 |

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）（単位：千円）

| | 投資主資本 | | | | | | |
|---------|----------------|-------------|--------------|-------------|-----------|------------------------------|-------------|
| | 出資総額 | | | 剰余金 | | | |
| | 出資総額 | 出資総額 控除額 | 出資総額 (純額) | 任意積立金 | | 当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△) | 剰余金合計 |
| 圧縮積立金 | | | | 任意積立金 合計 | | | |
| 当期首残高 | 142,154,069 | △ 1,656,228 | 140,497,841 | 2,111,384 | 2,111,384 | 4,557,472 | 6,668,857 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △ 4,557,401 | △ 4,557,401 |
| 当期純利益 | | | | | | 3,883,607 | 3,883,607 |
| 当期変動額合計 | - | - | - | - | - | △ 673,793 | △ 673,793 |
| 当期末残高 | ※1 142,154,069 | △ 1,656,228 | 140,497,841 | 2,111,384 | 2,111,384 | 3,883,679 | 5,995,063 |

| | 投資主資本 | | 純資産合計 |
|---------|-------------|-------------|-------|
| | 自己投資口 | 投資主資本 合計 | |
| 当期首残高 | 147,166,698 | 147,166,698 | |
| 当期変動額 | | | |
| 剰余金の配当 | △ 4,557,401 | △ 4,557,401 | |
| 当期純利益 | 3,883,607 | 3,883,607 | |
| 当期変動額合計 | △ 673,793 | △ 673,793 | |
| 当期末残高 | 146,492,904 | 146,492,904 | |

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 2024年11月1日 至 2025年4月30日） | 当期 （自 2025年5月1日 至 2025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 | (1)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 2年～15年 また、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。 | (1)有形固定資産（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 2年～15年 また、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。 |
| 3. 繰延資産の処理方法 | (1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2)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。 | (1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2)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 | (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数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20,782千円です。 | (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数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該当ありません。 |

| 期別 | 前期 (ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) |
|----------------------------|---|---|
| 5. ヘッジ会計の方法 | (1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。 | (1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。 |
| 6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | (1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。 | (1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 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) (2025年4月30日現在) | 当期 (2025年10月31日現在) | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|---------------|--------|--------------|------|-----|---|--------|---------------|--------|--------------|------|-----|
| <p>固定資産の減損</p> <p>(1)計算書類に計上した金額</p> <table border="1"> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>250,934,577千円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>15,006,008千円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td>-千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> | 有形固定資産 | 250,934,577千円 | 無形固定資産 | 15,006,008千円 | 減損損失 | -千円 | <p>固定資産の減損</p> <p>(1)計算書類に計上した金額</p> <table border="1"> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>242,635,728千円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>15,000,949千円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td>-千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> | 有形固定資産 | 242,635,728千円 | 無形固定資産 | 15,000,949千円 | 減損損失 | -千円 |
| 有形固定資産 | 250,934,577千円 | | | | | | | | | | | | |
| 無形固定資産 | 15,006,008千円 | | | | | | | | | | | | |
| 減損損失 | -千円 | | | | | | | | | | | | |
| 有形固定資産 | 242,635,728千円 | | | | | | | | | | | | |
| 無形固定資産 | 15,000,949千円 | | | | | | | | | | | | |
| 減損損失 | -千円 | | | | | | | | | | | | |

[貸借対照表に関する注記]

| 期別 | 前期 (ご参考) (2025年4月30日現在) | 当期 (2025年10月31日現在) |
|---------------------------------------|--|--|
| ※1. 国庫補助金等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 3,780千円 |
| 2. コミットメントライン契約 | 本投資法人は、取引金融機関の1社とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン 5,000,000千円 借入実行残高 -千円 借入未実行残高 5,000,000千円 | 本投資法人は、取引金融機関の1社とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン 5,000,000千円 借入実行残高 -千円 借入未実行残高 5,000,000千円 |
| ※3. 自己投資口の消却の状況 | 総消却口数 13,800口 消却総額 1,656,228千円 | 総消却口数 13,800口 消却総額 1,656,228千円 (注) 当期中の自己投資口の消却はありません。 |
| ※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 | 50,000千円 | 50,000千円 |

[損益計算書に関する注記]

| 期別 | 前期 (ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|-----------------------------------|-------------|----------|-------------|---------|--------------|-----------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|------------|----------|-----------|-----------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|---------|-----------|-------------|----------|-------------|-----------|-------------|----------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|---|------|-------------|-------|-------------|---|--------------|-----------|-----------|----------|-----------|---------|-----------|------------|----------|-----------|-----------|---|-------------|---------|-------------|---------|-----------|--------|-----------|---------|----------|-------|-------------|--------|----------|---------|-------------|-------|-----------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 | <p>不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <table border="1"> <tr> <td>(賃料)</td> <td>8,937,740千円</td> </tr> <tr> <td>(共益費)</td> <td>1,383,998千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>10,321,738千円</td> </tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table border="1"> <tr> <td>(水道光熱費収入)</td> <td>607,891千円</td> </tr> <tr> <td>(駐車場使用料)</td> <td>273,213千円</td> </tr> <tr> <td>(施設使用料)</td> <td>160,938千円</td> </tr> <tr> <td>(その他の付帯収益)</td> <td>71,594千円</td> </tr> <tr> <td>(その他の雑収入)</td> <td>175,253千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,288,891千円</td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計 11,610,630千円</p> <p>不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr> <td>(外注委託費)</td> <td>1,508,019千円</td> </tr> <tr> <td>(水道光熱費)</td> <td>914,780千円</td> </tr> <tr> <td>(公租公課)</td> <td>820,377千円</td> </tr> <tr> <td>(損害保険料)</td> <td>20,576千円</td> </tr> <tr> <td>(修繕費)</td> <td>998,425千円</td> </tr> <tr> <td>(信託報酬)</td> <td>30,359千円</td> </tr> <tr> <td>(減価償却費)</td> <td>1,762,827千円</td> </tr> <tr> <td>(賃借料)</td> <td>517,774千円</td> </tr> <tr> <td>(その他賃貸事業費用)</td> <td>188,203千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>6,761,344千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業損益</td> <td>4,849,286千円</td> </tr> </table> | (賃料) | 8,937,740千円 | (共益費) | 1,383,998千円 | 計 | 10,321,738千円 | (水道光熱費収入) | 607,891千円 | (駐車場使用料) | 273,213千円 | (施設使用料) | 160,938千円 | (その他の付帯収益) | 71,594千円 | (その他の雑収入) | 175,253千円 | 計 | 1,288,891千円 | (外注委託費) | 1,508,019千円 | (水道光熱費) | 914,780千円 | (公租公課) | 820,377千円 | (損害保険料) | 20,576千円 | (修繕費) | 998,425千円 | (信託報酬) | 30,359千円 | (減価償却費) | 1,762,827千円 | (賃借料) | 517,774千円 | (その他賃貸事業費用) | 188,203千円 | 不動産賃貸事業費用合計 | 6,761,344千円 | 不動産賃貸事業損益 | 4,849,286千円 | <p>不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <table border="1"> <tr> <td>(賃料)</td> <td>8,895,131千円</td> </tr> <tr> <td>(共益費)</td> <td>1,267,893千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>10,163,024千円</td> </tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table border="1"> <tr> <td>(水道光熱費収入)</td> <td>716,152千円</td> </tr> <tr> <td>(駐車場使用料)</td> <td>259,207千円</td> </tr> <tr> <td>(施設使用料)</td> <td>145,525千円</td> </tr> <tr> <td>(その他の付帯収益)</td> <td>63,398千円</td> </tr> <tr> <td>(その他の雑収入)</td> <td>132,563千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,316,848千円</td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計 11,479,872千円</p> <p>不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr> <td>(外注委託費)</td> <td>1,417,294千円</td> </tr> <tr> <td>(水道光熱費)</td> <td>923,192千円</td> </tr> <tr> <td>(公租公課)</td> <td>874,275千円</td> </tr> <tr> <td>(損害保険料)</td> <td>18,726千円</td> </tr> <tr> <td>(修繕費)</td> <td>1,108,512千円</td> </tr> <tr> <td>(信託報酬)</td> <td>28,463千円</td> </tr> <tr> <td>(減価償却費)</td> <td>1,667,745千円</td> </tr> <tr> <td>(賃借料)</td> <td>520,206千円</td> </tr> <tr> <td>(その他賃貸事業費用)</td> <td>186,577千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>6,744,995千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業損益</td> <td>4,734,877千円</td> </tr> </table> | (賃料) | 8,895,131千円 | (共益費) | 1,267,893千円 | 計 | 10,163,024千円 | (水道光熱費収入) | 716,152千円 | (駐車場使用料) | 259,207千円 | (施設使用料) | 145,525千円 | (その他の付帯収益) | 63,398千円 | (その他の雑収入) | 132,563千円 | 計 | 1,316,848千円 | (外注委託費) | 1,417,294千円 | (水道光熱費) | 923,192千円 | (公租公課) | 874,275千円 | (損害保険料) | 18,726千円 | (修繕費) | 1,108,512千円 | (信託報酬) | 28,463千円 | (減価償却費) | 1,667,745千円 | (賃借料) | 520,206千円 | (その他賃貸事業費用) | 186,577千円 | 不動産賃貸事業費用合計 | 6,744,995千円 | 不動産賃貸事業損益 | 4,734,877千円 |
| (賃料) | 8,937,740千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (共益費) | 1,383,998千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 10,321,738千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (水道光熱費収入) | 607,891千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (駐車場使用料) | 273,213千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (施設使用料) | 160,938千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (その他の付帯収益) | 71,594千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (その他の雑収入) | 175,253千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 1,288,891千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (外注委託費) | 1,508,019千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (水道光熱費) | 914,780千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (公租公課) | 820,377千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (損害保険料) | 20,576千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (修繕費) | 998,425千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (信託報酬) | 30,359千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (減価償却費) | 1,762,827千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (賃借料) | 517,774千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (その他賃貸事業費用) | 188,203千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 6,761,344千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業損益 | 4,849,286千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (賃料) | 8,895,131千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (共益費) | 1,267,893千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 10,163,024千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (水道光熱費収入) | 716,152千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (駐車場使用料) | 259,207千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (施設使用料) | 145,525千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (その他の付帯収益) | 63,398千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (その他の雑収入) | 132,563千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 1,316,848千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (外注委託費) | 1,417,294千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (水道光熱費) | 923,192千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (公租公課) | 874,275千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (損害保険料) | 18,726千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (修繕費) | 1,108,512千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (信託報酬) | 28,463千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (減価償却費) | 1,667,745千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (賃借料) | 520,206千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (その他賃貸事業費用) | 186,577千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 6,744,995千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業損益 | 4,734,877千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※2. 不動産等売却損益の内訳 | <p>(ランディック第2新橋ビル) (準共有持分割合33.34%)</p> <table border="1"> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td>3,334,000千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>2,108,859千円</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>23,589千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td>1,201,551千円</td> </tr> </table> <p>(N T Tフレド岡山ビル)</p> <table border="1"> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td>3,360,000千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>3,887,143千円</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>38,124千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却損</td> <td>565,267千円</td> </tr> </table> | 不動産等売却収入 | 3,334,000千円 | 不動産等売却原価 | 2,108,859千円 | その他売却費用 | 23,589千円 | 不動産等売却益 | 1,201,551千円 | 不動産等売却収入 | 3,360,000千円 | 不動産等売却原価 | 3,887,143千円 | その他売却費用 | 38,124千円 | 不動産等売却損 | 565,267千円 | <p>(ランディック第2新橋ビル) (準共有持分割合33.33%)</p> <table border="1"> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td>3,333,000千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>2,094,368千円</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>9,640千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td>1,228,990千円</td> </tr> </table> <p>(かながわサイエンスパークR&D棟)</p> <table border="1"> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td>5,214,000千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>6,207,059千円</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>148,777千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却損</td> <td>1,141,836千円</td> </tr> </table> | 不動産等売却収入 | 3,333,000千円 | 不動産等売却原価 | 2,094,368千円 | その他売却費用 | 9,640千円 | 不動産等売却益 | 1,228,990千円 | 不動産等売却収入 | 5,214,000千円 | 不動産等売却原価 | 6,207,059千円 | その他売却費用 | 148,777千円 | 不動産等売却損 | 1,141,836千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却収入 | 3,334,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却原価 | 2,108,859千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他売却費用 | 23,589千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却益 | 1,201,551千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却収入 | 3,360,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却原価 | 3,887,143千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他売却費用 | 38,124千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却損 | 565,267千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却収入 | 3,333,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却原価 | 2,094,368千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他売却費用 | 9,640千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却益 | 1,228,990千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却収入 | 5,214,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却原価 | 6,207,059千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他売却費用 | 148,777千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却損 | 1,141,836千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

| 期別 | 前 期 (ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | | 当 期 (自 2025年5月1日 至 2025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 | 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口 |
| | 発行済投資口の総口数 | 1,468,235口 | 発行済投資口の総口数 | 1,468,235口 |

[税効果会計に関する注記]

| 期別 | 前 期 (ご参考) (2025年4月30日現在) | | 当 期 (2025年10月31日現在) | |
|--|-----------------------------|-------------------|------------------------|---------|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 | (繰延税金資産) | | (繰延税金資産) | |
| | 未払事業税等損金不算入額 | 5,729千円 | 未払事業税等損金不算入額 | 3,057千円 |
| | 繰延税金資産合計 | 5,729千円 | 繰延税金資産合計 | 3,057千円 |
| | 繰延税金資産の純額 | 5,729千円 | 繰延税金資産の純額 | 3,057千円 |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 | 法定実効税率 | 31.46% | 法定実効税率 | 31.46% |
| | (調整) | | (調整) | |
| | 支払分配金の損金算入額 | △31.47% | 支払分配金の損金算入額 | △37.27% |
| | その他 | 0.02% | 圧縮積立金取崩額 | 5.88% |
| | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.01% | その他 | 0.01% |
| | | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.08% | |

[金融商品に関する注記]

| 前 期 (ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当 期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) |
|--|--|
| <p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p> | <p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p> |

| 前 期 (ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | | | | 当 期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-------------|-------------|------------------------------------|----------|-----------|----|------------------|------------|------------|---------|----------|-------------|-------------|------------|----------|-----------|-----------|----------|-------------|---|---|---|----------|--------------|---------|------|--|----|-----------|-------|-------|-------------|-----------------------|-------|------------|------------|-----|---|----|-------|--|--|------|-------------|-------------|-------|------------|------------|------------|-------|---|---|---|----|------------|------------|------------|----|-------|--|--|-------------|-------------|-----|-------|------------|------------|------------|-------|-----------|---|-----------|----|------------|------------|------------|--|--|--|--|--|----------|----|----|------------------|------------|------------|---------|----------|-------------|-------------|------------|----------|-----------|-----------|----------|-------------|---|---|---|----------|--------------|---------|------|--|----|-----------|-------|-------|-------------|-----------------------|-------|------------|------------|-----|---|----|-------|--|--|------|-------------|-------------|-------|------------|------------|------------|-------|---|---|-----------|----|------------|------------|------------|----|-------|--|--|-------------|-------------|-----|-------|------------|------------|------------|-------|---|---|-----------|----|------------|------------|------------|
| <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2025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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>11,600,000</td> <td>11,587,379</td> <td>△12,620</td> </tr> <tr> <td>(2)長期借入金</td> <td>120,450,000</td> <td>117,940,606</td> <td>△2,509,393</td> </tr> <tr> <td>(3)投資法人債</td> <td>7,200,000</td> <td>6,921,560</td> <td>△278,440</td> </tr> <tr> <td>(4)デリバティブ取引</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p> <p>(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(2)長期借入金 長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「(4)デリバティブ取引」をご参照下さい。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(3)投資法人債 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。</p> <p>(4)デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">時価</th> <th rowspan="2">当該時価の算定方法</th> </tr> <tr> <th>うち1年超</th> <th>うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 受取変動・支払固定</td> <td>長期借入金</td> <td>37,880,000</td> <td>30,780,000</td> <td>(注)</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th colspan="3">返済予定額</th> </tr> <tr> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>11,600,000</td> <td>17,900,000</td> <td>17,850,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,600,000</td> <td>17,900,000</td> <td>17,850,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th colspan="3">返済予定額</th> </tr> <tr> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>14,950,000</td> <td>17,250,000</td> <td>52,500,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>4,000,000</td> <td>-</td> <td>3,200,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>18,950,000</td> <td>17,250,000</td> <td>55,700,000</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 | (1)1年内返済予定の長期借入金 | 11,600,000 | 11,587,379 | △12,620 | (2)長期借入金 | 120,450,000 | 117,940,606 | △2,509,393 | (3)投資法人債 | 7,200,000 | 6,921,560 | △278,440 | (4)デリバティブ取引 | - | - | - | 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 | | 時価 | 当該時価の算定方法 | うち1年超 | うち1年超 | 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 | 37,880,000 | 30,780,000 | (注) | - | 区分 | 返済予定額 | | | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 長期借入金 | 11,600,000 | 17,900,000 | 17,850,000 | 投資法人債 | - | - | - | 合計 | 11,600,000 | 17,900,000 | 17,850,000 | 区分 | 返済予定額 | | | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 | 長期借入金 | 14,950,000 | 17,250,000 | 52,500,000 | 投資法人債 | 4,000,000 | - | 3,200,000 | 合計 | 18,950,000 | 17,250,000 | 55,700,000 | <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2025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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>17,200,000</td> <td>17,165,985</td> <td>△34,014</td> </tr> <tr> <td>(2)長期借入金</td> <td>114,850,000</td> <td>110,930,258</td> <td>△3,919,741</td> </tr> <tr> <td>(3)投資法人債</td> <td>7,200,000</td> <td>6,898,520</td> <td>△301,480</td> </tr> <tr> <td>(4)デリバティブ取引</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p> <p>(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(2)長期借入金 長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「(4)デリバティブ取引」をご参照下さい。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(3)投資法人債 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。</p> <p>(4)デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">時価</th> <th rowspan="2">当該時価の算定方法</th> </tr> <tr> <th>うち1年超</th> <th>うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 受取変動・支払固定</td> <td>長期借入金</td> <td>34,580,000</td> <td>25,600,000</td> <td>(注)</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th colspan="3">返済予定額</th> </tr> <tr> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>17,200,000</td> <td>17,950,000</td> <td>14,350,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>4,000,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17,200,000</td> <td>17,950,000</td> <td>18,350,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th colspan="3">返済予定額</th> </tr> <tr> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>18,350,000</td> <td>17,700,000</td> <td>46,500,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3,200,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>18,350,000</td> <td>17,700,000</td> <td>49,700,000</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 | (1)1年内返済予定の長期借入金 | 17,200,000 | 17,165,985 | △34,014 | (2)長期借入金 | 114,850,000 | 110,930,258 | △3,919,741 | (3)投資法人債 | 7,200,000 | 6,898,520 | △301,480 | (4)デリバティブ取引 | - | - | - | 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 | | 時価 | 当該時価の算定方法 | うち1年超 | うち1年超 | 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 | 34,580,000 | 25,600,000 | (注) | - | 区分 | 返済予定額 | | | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 長期借入金 | 17,200,000 | 17,950,000 | 14,350,000 | 投資法人債 | - | - | 4,000,000 | 合計 | 17,200,000 | 17,950,000 | 18,350,000 | 区分 | 返済予定額 | | | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 | 長期借入金 | 18,350,000 | 17,700,000 | 46,500,000 | 投資法人債 | - | - | 3,200,000 | 合計 | 18,350,000 | 17,700,000 | 49,700,000 |
| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)1年内返済予定の長期借入金 | 11,600,000 | 11,587,379 | △12,620 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)長期借入金 | 120,450,000 | 117,940,606 | △2,509,393 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3)投資法人債 | 7,200,000 | 6,921,560 | △278,440 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (4)デリバティブ取引 | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | 時価 | 当該時価の算定方法 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | うち1年超 | うち1年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 37,880,000 | 30,780,000 | (注) | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 区分 | 返済予定額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 11,600,000 | 17,900,000 | 17,850,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資法人債 | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 11,600,000 | 17,900,000 | 17,850,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 区分 | 返済予定額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 14,950,000 | 17,250,000 | 52,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資法人債 | 4,000,000 | - | 3,200,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 18,950,000 | 17,250,000 | 55,700,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)1年内返済予定の長期借入金 | 17,200,000 | 17,165,985 | △34,014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)長期借入金 | 114,850,000 | 110,930,258 | △3,919,741 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3)投資法人債 | 7,200,000 | 6,898,520 | △301,480 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (4)デリバティブ取引 | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | 時価 | 当該時価の算定方法 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | うち1年超 | うち1年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 34,580,000 | 25,600,000 | (注) | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 区分 | 返済予定額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 17,200,000 | 17,950,000 | 14,350,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資法人債 | - | - | 4,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 17,200,000 | 17,950,000 | 18,350,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 区分 | 返済予定額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 18,350,000 | 17,700,000 | 46,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資法人債 | - | - | 3,200,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 18,350,000 | 17,700,000 | 49,700,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

[貸借等不動産に関する注記]

| 前 期 (ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | | | | 当 期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------------|-------------------|------------------------------------|----------------|--|--|----------------|-------|------------|-------|--------|-------------|------------|-------------|-------------|-------|------------|-----------|------------|-------------|----|-------------|------------|-------------|-------------|----|--|--|--|--------------|--------------|-------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|-----------|----|------------|-----------|-----------|---|--|--|--|----|---------------|--|--|----------------|-------|------------|-------|--------|-------------|------------|-------------|-------------|-------|------------|---------|------------|-------------|----|-------------|------------|-------------|-------------|----|--|--|--|--------------|--------------|-------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|-----------|----|------------|-----------|-----------|
| <p>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2025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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (注1)</th> <th rowspan="2">当期末時価 (注4)(注5)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額 (注3)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>201,308,028</td> <td>△6,070,327</td> <td>195,237,700</td> <td>234,262,000</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>66,610,688</td> <td>4,092,196</td> <td>70,702,885</td> <td>104,650,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>267,918,716</td> <td>△1,978,130</td> <td>265,940,585</td> <td>338,912,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご覧ください。</p> <p>(注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額はウエリスアイビー旗の台、ウエリスアイビー門戸厄神の取得(4,286,739千円)及び保有物件に係る資本的支出等(1,498,164千円)によるものであり、主な減少額はかながわサイエンスパークR&D棟の譲渡、ランディック第2新橋ビルの一部譲渡(8,301,428千円)及び減価償却費(1,667,745千円)によるものです。</p> <p>(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。</p> <p>(注5) 当期末時価のうちランディック第2新橋ビルについては、2026年4月28日付けで売却を予定しているため、当該売却に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する2025年4月期における損益は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">損益計算書における金額 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)</th> </tr> <tr> <th>A. 不動産賃貸事業収益</th> <th>B. 不動産賃貸事業費用</th> <th>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>8,725,746</td> <td>5,193,030</td> <td>3,532,715</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>2,884,884</td> <td>1,568,313</td> <td>1,316,571</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,610,630</td> <td>6,761,344</td> <td>4,849,286</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> | | | | 用途 | 貸借対照表計上額 (注1) | | | 当期末時価 (注4)(注5) | 当期首残高 | 当期増減額 (注3) | 当期末残高 | オフィスビル | 201,308,028 | △6,070,327 | 195,237,700 | 234,262,000 | レジデンス | 66,610,688 | 4,092,196 | 70,702,885 | 104,650,000 | 合計 | 267,918,716 | △1,978,130 | 265,940,585 | 338,912,000 | 用途 | 損益計算書における金額 (自 2024年11月1日 至 2025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 | 8,725,746 | 5,193,030 | 3,532,715 | レジデンス | 2,884,884 | 1,568,313 | 1,316,571 | 合計 | 11,610,630 | 6,761,344 | 4,849,286 | <p>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2025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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (注1)</th> <th rowspan="2">当期末時価 (注4)(注5)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額 (注3)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>195,237,700</td> <td>△8,243,566</td> <td>186,994,134</td> <td>227,619,000</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>70,702,885</td> <td>△60,342</td> <td>70,642,543</td> <td>105,890,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>265,940,585</td> <td>△8,303,908</td> <td>257,636,677</td> <td>333,509,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご覧ください。</p> <p>(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等(1,456,004千円)によるものであり、主な減少額はかながわサイエンスパークR&D棟の譲渡、ランディック第2新橋ビルの一部譲渡(8,301,428千円)及び減価償却費(1,667,745千円)によるものです。</p> <p>(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。</p> <p>(注5) 当期末時価のうちランディック第2新橋ビルについては、2026年4月28日付けで売却を予定しているため、当該売却に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する2025年10月期における損益は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">損益計算書における金額 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)</th> </tr> <tr> <th>A. 不動産賃貸事業収益</th> <th>B. 不動産賃貸事業費用</th> <th>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>8,480,225</td> <td>4,874,772</td> <td>3,605,453</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>2,999,646</td> <td>1,870,222</td> <td>1,129,423</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,479,872</td> <td>6,744,995</td> <td>4,734,877</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> | | | | 用途 | 貸借対照表計上額 (注1) | | | 当期末時価 (注4)(注5) | 当期首残高 | 当期増減額 (注3) | 当期末残高 | オフィスビル | 195,237,700 | △8,243,566 | 186,994,134 | 227,619,000 | レジデンス | 70,702,885 | △60,342 | 70,642,543 | 105,890,000 | 合計 | 265,940,585 | △8,303,908 | 257,636,677 | 333,509,000 | 用途 | 損益計算書における金額 (自 2025年5月1日 至 2025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 | 8,480,225 | 4,874,772 | 3,605,453 | レジデンス | 2,999,646 | 1,870,222 | 1,129,423 | 合計 | 11,479,872 | 6,744,995 | 4,734,877 |
| 用途 | 貸借対照表計上額 (注1) | | | | 当期末時価 (注4)(注5) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 当期首残高 | 当期増減額 (注3) | 当期末残高 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| オフィスビル | 201,308,028 | △6,070,327 | 195,237,700 | 234,262,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| レジデンス | 66,610,688 | 4,092,196 | 70,702,885 | 104,650,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 267,918,716 | △1,978,130 | 265,940,585 | 338,912,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | 損益計算書における金額 (自 2024年11月1日 至 2025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 | 8,725,746 | 5,193,030 | 3,532,715 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| レジデンス | 2,884,884 | 1,568,313 | 1,316,571 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 11,610,630 | 6,761,344 | 4,849,286 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | 貸借対照表計上額 (注1) | | | 当期末時価 (注4)(注5) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 当期首残高 | 当期増減額 (注3) | 当期末残高 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| オフィスビル | 195,237,700 | △8,243,566 | 186,994,134 | 227,619,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| レジデンス | 70,702,885 | △60,342 | 70,642,543 | 105,890,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 265,940,585 | △8,303,908 | 257,636,677 | 333,509,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | 損益計算書における金額 (自 2025年5月1日 至 2025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 | 8,480,225 | 4,874,772 | 3,605,453 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| レジデンス | 2,999,646 | 1,870,222 | 1,129,423 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 11,479,872 | 6,744,995 | 4,734,877 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

[収益認識に関する注記]

| 前 期 (ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | | 当 期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) | |
|---|--|---|--|
| <p>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「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」をご参照下さい。</p> <p>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。</p> | | <p>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「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」をご参照下さい。</p> <p>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。</p> | |

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) (ご参考)

| 属性 | 取引先名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口の所 有口数割合 | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|--------|----------------------|---------------|----------------|------------------------------|--------------|-------|--------------|
| 利害関係人等 | エヌ・ティ・ティ 都市開発株式会社 | 不動産業 | 6.35% | 不動産信託受益権 の取得 (注2) (注3) | 3,550,000 | - | - |
| | | | | 不動産信託受益権 の譲渡 (注2) (注4) | 3,334,000 | - | - |
| 利害関係人等 | 東日本電信電話 株式会社 | 通信業 | - | 不動産信託受益権 の取得 (注2) (注3) | 485,000 | - | - |
| 利害関係人等 | NTT・TCリース 株式会社 | リース業 | - | 資金の借入 | 300,000 | 短期借入金 | 300,000 |
| | | | | 資金の返済 | 300,000 | 長期借入金 | 17,900,000 |
| | | | | 支払利息 (注5) | 100,959 | 未払費用 | 32,536 |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行 株式会社 | 銀行業 | - | 資金の借入 | 8,600,000 | 短期借入金 | 2,100,000 |
| | | | | 資金の返済 | 8,600,000 | 長期借入金 | 33,090,000 |
| | | | | 支払利息 (注5) | 136,488 | 未払費用 | 36,979 |

- (注1) 資産運用会社が定める利害関係者取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。
- (注2) 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。
- (注3) 取得価格には、特定資産の取得に要した諸費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない税抜売買価格を記載しています。
- (注4) 譲渡価格には、特定資産の譲渡に要した諸費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を減算しない税抜売買価格を記載しています。
- (注5) 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。

当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

| 属性 | 取引先名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口の所 有口数割合 | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|--------|-------------------|---------------|----------------|------------------------------|--------------|-------|--------------|
| 利害関係人等 | NTT都市開発 株式会社 | 不動産業 | 6.35% | 不動産信託受益権 の譲渡 (注2) (注3) | 3,333,000 | - | - |
| 利害関係人等 | NTT・TCリース 株式会社 | リース業 | - | 資金の返済 | 300,000 | 長期借入金 | 17,900,000 |
| | | | | 支払利息 (注4) | 107,012 | 未払費用 | 33,392 |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行 株式会社 | 銀行業 | - | 資金の借入 | 3,300,000 | 短期借入金 | 1,700,000 |
| | | | | 資金の返済 | 3,700,000 | 長期借入金 | 33,090,000 |
| | | | | 支払利息 (注4) | 158,936 | 未払費用 | 46,004 |

- (注1) 資産運用会社が定める利害関係者取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。
- (注2) 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。
- (注3) 譲渡価格には、特定資産の譲渡に要した諸費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を減算しない税抜売買価格を記載しています。
- (注4) 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。

[1口当たり情報に関する注記]

| 前 期 (ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | | 当 期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) | |
|--|----------|--|---------|
| 1口当たり純資産額 | 100,233円 | 1口当たり純資産額 | 99,774円 |
| 1口当たり当期純利益 | 3,090円 | 1口当たり当期純利益 | 2,645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。 | | 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。 | | 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 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当 期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) |
|---------------|--|------------------------------------|
| 当期純利益 | 4,555,993千円 | 3,883,607千円 |
| 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 | 4,555,993千円 | 3,883,607千円 |
| 期中平均投資口数 | 1,474,079口 | 1,468,235口 |

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) (ご参考)

資産の譲渡について

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

[かながわサイエンスパークR&D棟]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1)：5,214百万円

帳簿価額：6,014百万円(2025年4月30日現在)

損益に及ぼす影響：第46期に営業費用として不動産等売却損1,143百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：5,070百万円(価格時点：2025年5月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先：国内法人(注2)

譲渡契約締結日：2025年5月30日

引渡予定日：2025年6月30日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号

用途(注3)：事務所・研究所

敷地面積(注3)：55,362.76㎡

建物延床面積(注3)：<一棟の建物> 144,460.40㎡ <専有部分面積> 83,500.67㎡

構造(注3)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

建築時期(注3)：1989年7月

総賃貸可能面積(注4)：14,925.67㎡

(注1)「譲渡価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2)譲渡先である当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

(注3)「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(注4)本投資法人が実質的に保有する持分に基づき記載しています。

(注5)本物件の譲渡は、かながわサイエンスパークR&D棟の他の共有者による譲渡先に対する譲渡(以下「本関連売買」といいます。)と一体の取引であり、本関連売買に係る売買契約のいずれかが解除された場合には、本物件に係る売買契約も当然に解除されます。また、譲渡先が本物件の譲渡のための資金を調達できない等の理由により本物件の譲渡が実行されない可能性があります。

(追加情報)

資産の譲渡について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡契約を締結しました。なお、本書の日付現在、第1回の譲渡について実施済です。

[ランディック第2新橋ビル]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1)：10,000百万円(注2)

第1回 3,334百万円(準共有持分の33.34%相当) 譲渡実施済

第2回 3,333百万円(準共有持分の33.33%相当)

第3回 3,333百万円(準共有持分の33.33%相当)

帳簿価額：4,209百万円(2025年4月30日現在)

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益を第45期に1,201百万円を計上しており、第46期に1,239百万円、第47期に1,249百万円を計上する予定です。

鑑定評価額(注3)：6,359百万円(価格時点：2025年4月30日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

譲渡契約締結日：2024年12月16日

引渡予定日：第1回 2025年2月28日 譲渡実施済

第2回 2025年10月30日

第3回 2026年4月28日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区西新橋三丁目7番1号

用途(注4)：事務所

敷地面積(注4)：1,400.74㎡ 建物延床面積(注4)：8,332.65㎡

構造(注4)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注5)

建築時期(注4)：1978年12月

総賃貸可能面積：6,948.72㎡

(注1)「譲渡価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2)3回に分けての譲渡を予定しており、第1回は2025年2月28日付けで準共有持分33.34%を譲渡しており、第2回は2025年10月30日付けで準共有持分33.33%を、第3回は2026年4月28日付けで準共有持分33.33%をそれぞれ譲渡します。

(注3)2025年2月28日付けで準共有持分(33.34%)を譲渡しており、「鑑定評価額」には、本物件全体の評価額に本投資法人

が保有する信託受益権の準共有持分(66.66%)を乗じた価額を記載しています。

(注4)「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(注5)登記事項証明書上は11階建となっていますが、現状11階は塔屋となっており、貸室は1階から10階までです。

(注6)本取引は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本取引に関する売買契約書において、契約当事者による契約上の重大な義務の違反があった場合に、その相手方は売買契約を解除し、違約金を請求することができるもの等の違約金の定めがあり、違約金の金額は、本物件の売買代金の10%に相当する金額です。

当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

A. 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり取得契約を締結しました。

[La Douceur都島高倉町]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

取得価格(注1)：1,140百万円

鑑定評価額：1,220百万円(価格時点：2025年11月30日 鑑定評価機関：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社)

取得先(注2)：国内法人

取得契約締結日：2025年12月17日

引渡予定日：2026年2月25日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：大阪府大阪市都島区高倉町三丁目14番24号

用途：共同住宅

敷地面積(注3)：569.68㎡ 建物延床面積(注3)：1,908.19㎡

構造(注3)：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

建築時期(注3)：2019年1月

総賃貸可能面積：1,662.78㎡

(注1)取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2)当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

(注3)「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しており、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

(注4)本取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本取得に係る売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な義務の違反があった場合は、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。なお、2025年12月17日現在、本投資法人は売買代金以上の金銭を預金として確保していることから、フォワード・コミットメント等を履行できない可能性は低いと考えています。

B. 自己投資口の取得について

本投資法人は、2025年12月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定するとともに、同法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、取得した全ての自己投資口の消却について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、第47期中に消却することを予定しています。

[自己投資口の取得を行う理由]

本投資法人は、保有物件の賃料増額及び物件入替によるポートフォリオ・クオリティの向上、自己投資口取得による資本効率化等様々な施策を通じて投資主価値の最大化に取り組んでおります。その一環として、現状況下では手元資金を活用した自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元に取り組むことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断して決定しました。

[取得に係る事項の内容]

| | |
|-------------|---|
| 取得し得る投資口の総数 | 21,000口(上限) 発行済投資口の総口数(自己投資口を除きます。)に対する割合1.43% |
| 投資口の取得価額の総額 | 2,000百万円(上限) |
| 取得方法 | 証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付 |
| 取得期間 | 2025年12月18日~2026年4月22日 |

(追加情報)
 資産の譲渡について
 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡契約を締結しました。なお、本書の日付現在、第1回及び第2回の譲渡について実施済です。
 [ランディック第2新橋ビル]
 (譲渡の概要)
 譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権
 譲渡価格(注1)：10,000百万円(注2)
 第1回 3,334百万円(準共有持分の33.34%相当) 譲渡実施済
 第2回 3,333百万円(準共有持分の33.33%相当) 譲渡実施済
 第3回 3,333百万円(準共有持分の33.33%相当)
 帳簿価額：2,094百万円(2025年10月31日現在)
 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益を第45期に1,201百万円、第46期に1,228百万円を計上しており、第47期に1,237百万円を計上する予定です。
 鑑定評価額(注3)：3,179百万円(価格時点：2025年10月31日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)
 譲渡先：NTT都市開発株式会社
 譲渡契約締結日：2024年12月16日
 引渡予定日：第1回 2025年2月28日 譲渡実施済
 第2回 2025年10月30日 譲渡実施済
 第3回 2026年4月28日
 (譲渡資産の概要)
 所在地(住居表示)：東京都港区西新橋三丁目7番1号
 用途(注4)：事務所
 敷地面積(注4)：1,400.74㎡ 建物延床面積(注4)：8,332.65㎡
 構造(注4)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注5)
 建築時期(注4)：1978年12月
 総賃貸可能面積：6,948.72㎡
 (注1)「譲渡価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。
 (注2)3回に分けての譲渡を予定しており、第1回は2025年2月28日付けで準共有持分33.34%を、第2回は2025年10月30日付けで準共有持分33.33%をそれぞれ譲渡しており、第3回は2026年4月28日付けで準共有持分33.33%を譲渡します。
 (注3)2025年2月28日付けで準共有持分(33.34%)を、2025年10月30日付けで準共有持分(33.33%)をそれぞれ譲渡しており、「鑑定評価額」には、本物件全体の評価額に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(33.33%)を乗じた価額を記載しています。
 (注4)「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。
 (注5)登記事項証明書上は11階建となっておりますが、現状11階は塔屋となっております、貸室は1階から10階までです。
 (注6)本取引は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本取引に関する売買契約書において、契約当事者による契約上の重大な義務の違反があった場合に、その相手方は売買契約を解除し、違約金を請求することができるもの等の違約金の定めがあり、違約金の金額は、本物件の売買代金の10%に相当する金額です。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| | 前 期 (ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当 期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) |
|------------------|--|--|
| I 当期末処分利益 | 4,557,472,979 | 3,883,679,317 |
| II 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金取崩額 | - | 726,578,583 |
| III 分配金の額 | 4,557,401,440 | 4,610,257,900 |
| (投資口1口当たりの分配金の額) | (3,104) | (3,140) |
| IV 次期繰越利益 | <u>71,539</u> | <u>-</u> |
| 分配金の額の算出方法 | 本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,468,235口の整数倍の最大値となる4,557,401,440円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 | 本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期末処分利益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1,468,235口の整数倍の最大値となる4,610,257,900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

2025年12月17日

NTT都市開発リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 宮田 世紀

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳

< 計算書類等監査 >
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2025年5月1日から2025年10月31日までの第46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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得の契約締結及び自己投資口の取得の決定を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3. 役員等に関する事項に記載されている。

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 | 当 期 |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | (自 2025年5月1日 至 2025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 | 4,556,391 | 3,886,884 |
| 減価償却費 | 1,763,963 | 1,668,934 |
| 投資法人債発行費償却 | 2,034 | 2,034 |
| 投資口交付費償却 | 2,860 | 2,860 |
| 受取利息 | △ 9,450 | △ 19,053 |
| 未払分配金戻入 | △ 1,093 | △ 1,634 |
| 支払利息 | 647,917 | 689,624 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | 223,833 | △ 239,859 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | 281,421 | 25,278 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △ 199,758 | △ 55,959 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △ 13,493 | △ 72,475 |
| 預り金の増減額 (△は減少) | △ 71,507 | 9,956 |
| 信託有形固定資産除却損 | 4,204 | 11,253 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 5,996,002 | 8,263,054 |
| 信託無形固定資産の売却による減少額 | - | 6,035 |
| その他 | △ 196,978 | 908 |
| 小 計 | 12,986,349 | 14,177,843 |
| 利息の受取額 | 9,450 | 19,053 |
| 利息の支払額 | △ 614,277 | △ 628,538 |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払) | △ 9,123 | △ 6,226 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 12,372,398 | 13,562,130 |
| 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 | △ 344,287 | △ 60,349 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △ 5,315,564 | △ 873,786 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | △ 479 | △ 247 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △ 528 | △ 136 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 62,944 | 14,011 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 49,862 | △ 1,986 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 284,377 | 162,056 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 543,455 | △ 683,029 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 5,906,856 | △ 1,443,468 |
| 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 | 9,700,000 | 2,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 9,700,000 | △ 3,700,000 |
| 長期借入れによる収入 | 6,000,000 | 3,300,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 6,000,000 | △ 3,300,000 |
| 自己投資口の取得による支出 | △ 1,656,228 | - |
| 分配金の支払額 | △ 4,354,238 | △ 4,556,536 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 6,010,467 | △ 6,256,536 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 455,075 | 5,862,126 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 20,585,735 | 21,040,810 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1 | <u>21,040,810</u> | <u>26,902,937</u> |

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

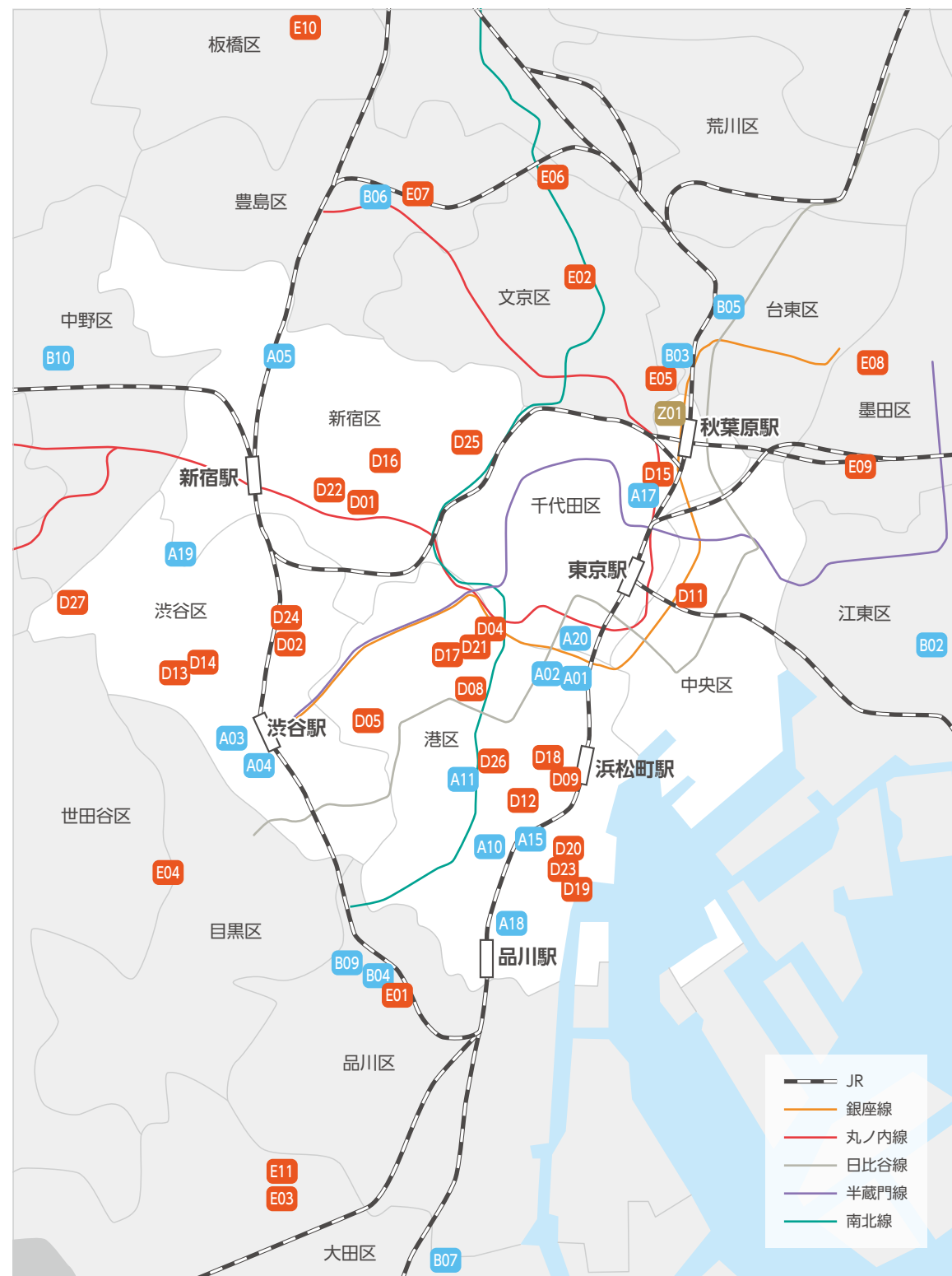
| 項 目 | 前 期 | 当 期 |
|-----------------------|--|--|
| | (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) |
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）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 | 前 期 | 当 期 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | (自 2025年5月1日 至 2025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 | (2025年4月30日現在) | (2025年10月31日現在) |
| 現金及び預金 | 7,144,657 | 現金及び預金 13,774,572 |
| 信託現金及び信託預金 | 13,896,153 | 信託現金及び信託預金 13,128,364 |
| 現金及び現金同等物 | <u>21,040,810</u> | 現金及び現金同等物 <u>26,902,937</u> |

ポートフォリオ分布



都心5区

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

東京23区(都心5区を除く)

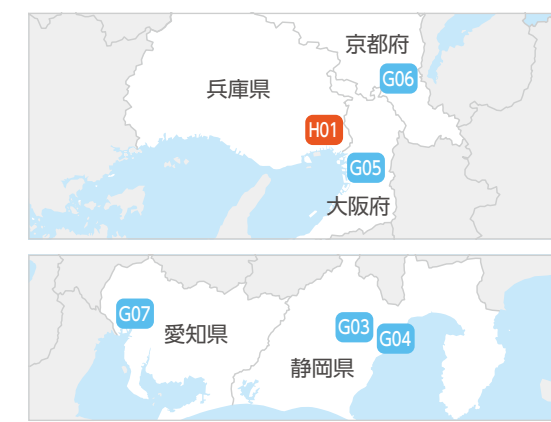
- | | | |
|--------------------|-----------------|-------------------|
| B02 プレミア東陽町ビル | B10 アーバンネット中野ビル | E07 プレミアステージ大塚 |
| B03 上野THビル | E01 プレミアステージ大崎 | E08 プレミアステージ本所吾妻橋 |
| B04 五反田NTビル | E02 プレミアガーデン本郷 | E09 プレミアステージ両国 |
| B05 上野トーセイビル | E03 プレミアグランデ馬込 | E10 ガーデン板橋氷川町 |
| B06 アーバンネット池袋ビル | E04 プレミアノッツェ祐天寺 | E11 ウェリスアイビー旗の台 |
| B07 アーバンネット大森ビル | E05 プレミアステージ湯島 | |
| B09 アーバンネット五反田NNビル | E06 プレミアステージ駒込 | |

東京周辺都市



- C01 プレミア横浜西口ビル

地方主要都市



- 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
 G06 アーバンネット四条烏丸ビル
 G07 アーバンネット伏見ビル
 H01 ウェリスアイビー門戸厄神

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)



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)

オフィス 東京23区(都心5区を除く)



B02
プレミア東陽町ビル
(江東区東陽三丁目)



B03
上野THビル
(文京区湯島三丁目)

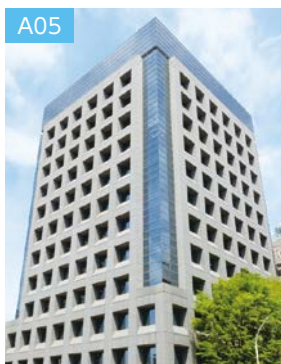


B04
五反田NTビル
(品川区西五反田一丁目)



B05
上野トーセイビル
(台東区東上野四丁目)

都心5区



A05
高田馬場センタービル
(新宿区高田馬場一丁目)



A10
アーバンネット三田ビル
(港区三田三丁目)

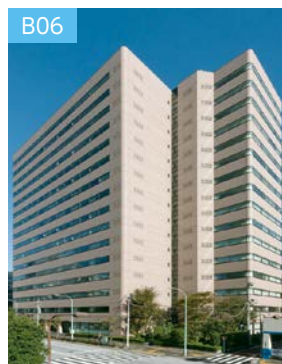


A11
アーバンネット麻布ビル
(港区南麻布一丁目)



A15
グランパーク
(港区芝浦三丁目)

東京23区(都心5区を除く)



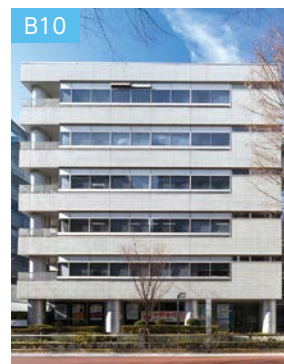
B06
アーバンネット池袋ビル
(豊島区東池袋三丁目)



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)



B10
アーバンネット中野ビル
(中野区中野四丁目)

都心5区



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)



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)

オフィス 地方主要都市

| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>G03</p>  <p>アーバンネット 静岡追手町ビル (静岡市葵区)</p> | <p>G04</p>  <p>アーバンネット静岡ビル (静岡市葵区)</p> | <p>G05</p>  <p>アーバンエース肥後橋ビル (大阪市西区)</p> | <p>G06</p>  <p>アーバンネット四条烏丸ビル (京都市下京区)</p> <p><small>写真:フォワードストローク</small></p> |
|--|---|--|--|

地方主要都市

G07



アーバンネット伏見ビル
(名古屋市中区)

都心5区

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>D08</p>  <p>六本木グリーンテラス (港区六本木三丁目)</p> | <p>D09</p>  <p>プレミアステージ芝公園Ⅱ (港区芝一丁目)</p> | <p>D11</p>  <p>ラング・タワー京橋 (中央区京橋二丁目)</p> | <p>D12</p>  <p>プレミアステージ三田慶大前 (港区芝五丁目)</p> |
|---|---|--|--|

都心5区

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>D13</p>  <p>プレミアロッソ (渋谷区富ヶ谷二丁目)</p> | <p>D14</p>  <p>プレミアブラン代々木公園 (渋谷区富ヶ谷一丁目)</p> | <p>D15</p>  <p>プレミアステージ内神田 (千代田区内神田二丁目)</p> | <p>D16</p>  <p>プレミアステージ 市ヶ谷河田町 (新宿区住吉町)</p> |
|--|---|---|---|

レジデンス 都心5区

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>D01</p>  <p>パークアクセス四谷ステージ (新宿区四谷四丁目)</p> | <p>D02</p>  <p>パークアクセス明治神宮前 (渋谷区神宮前一丁目)</p> | <p>D04</p>  <p>キャビンアリーナ赤坂 (港区赤坂二丁目)</p> | <p>D05</p>  <p>キャビンアリーナ南青山 (港区南青山七丁目)</p> |
|---|--|--|--|

都心5区

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>D17</p>  <p>Walk赤坂 (港区赤坂六丁目)</p> | <p>D18</p>  <p>プレミアステージ芝公園 (港区芝公園二丁目)</p> | <p>D19</p>  <p>MEW (港区海岸三丁目)</p> | <p>D20</p>  <p>芝浦アイランド エアタワー (港区芝浦四丁目)</p> |
|--|--|---|---|

レジデンス 都心5区

| | | | |
|--|---|---|---|
|  |  |  |  |
| <p>D21 ストーリア赤坂 (港区赤坂六丁目)</p> | <p>D22 ルネ新宿御苑タワー (新宿区新宿一丁目)</p> | <p>D23 芝浦アイランドブルームタワー (港区芝浦四丁目)</p> | <p>D24 クエストコート原宿 (渋谷区千駄ヶ谷三丁目)</p> |

東京23区(都心5区を除く)

| | | | |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| <p>E05 プレミアステージ湯島 (文京区湯島三丁目)</p> | <p>E06 プレミアステージ駒込 (豊島区駒込一丁目)</p> | <p>E07 プレミアステージ大塚 (豊島区南大塚三丁目)</p> | <p>E08 プレミアステージ本所吾妻橋 (墨田区吾妻橋二丁目)</p> |

都心5区

| | | |
|---|--|--|
|  |  |  |
| <p>D25 アーバンコート市ヶ谷 (新宿区払方町)</p> | <p>D26 プレミアステージ麻布十番 (港区三田一丁目)</p> | <p>D27 プレミアステージ笹塚 (渋谷区笹塚二丁目)</p> |

東京23区(都心5区を除く)

| | | |
|--|--|--|
|  |  |  |
| <p>E09 プレミアステージ両国 (墨田区緑二丁目)</p> | <p>E10 ガーデン板橋氷川町 (板橋区氷川町)</p> | <p>E11 ウェリスアイビー旗の台 (大田区北馬込一丁目)</p> |

レジデンス 東京23区(都心5区を除く)

| | | | |
|--|---|---|---|
|  |  |  |  |
| <p>E01 プレミアステージ大崎 (品川区大崎五丁目)</p> | <p>E02 プレミアガーデン本郷 (文京区向丘一丁目)</p> | <p>E03 プレミアグランデ馬込 (大田区中馬込一丁目)</p> | <p>E04 プレミアノッツェ祐天寺 (世田谷区下馬一丁目)</p> |

レジデンス 地方主要都市

H01

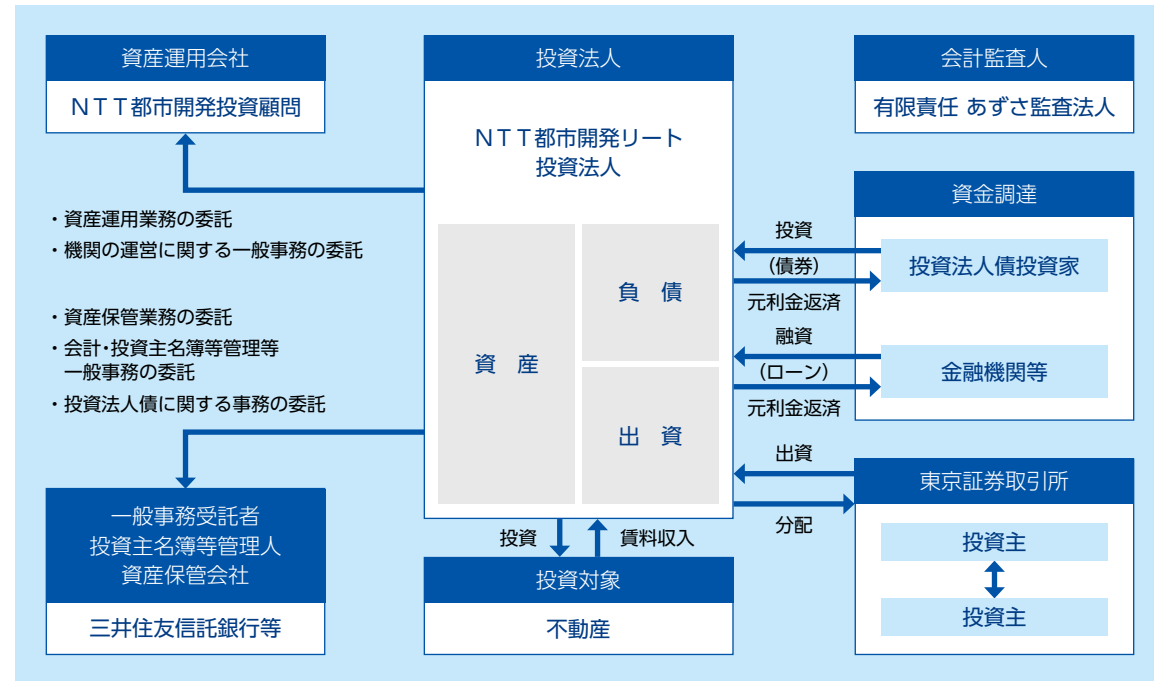
 ウェリスアイビー門戸厄神
(西宮市野間町)

優先出資証券(オフィス) 都心5区

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)^(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。
 川澄建築写真事務所

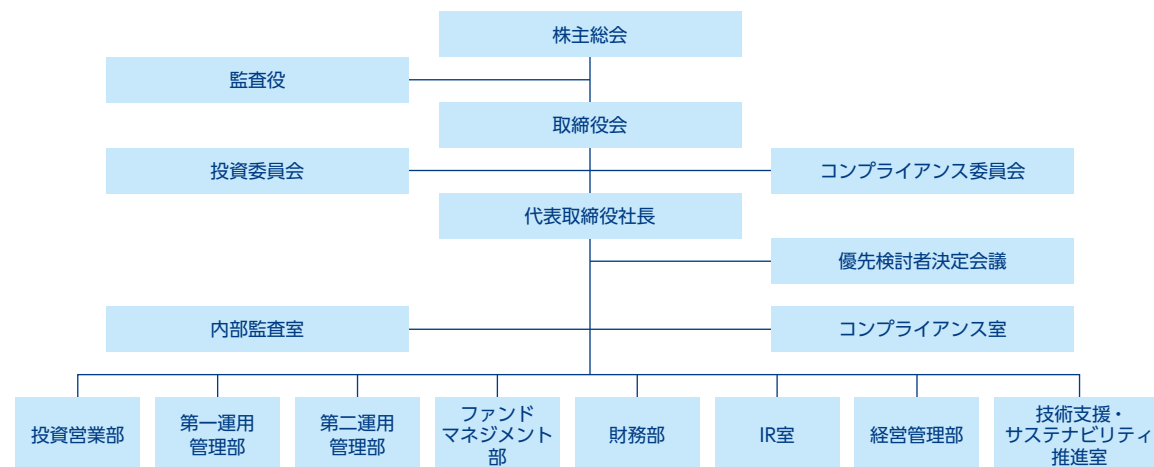
投資法人の仕組み



(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%) |



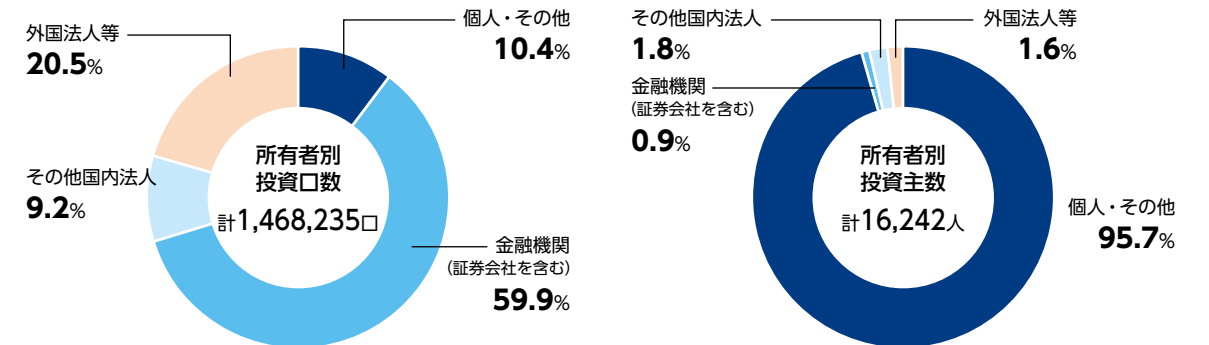
自己投資口取得に係る一般事務受託者の変更について

本投資法人は、2025年12月17日付で、下記の一般事務受託者に自己の投資口の取得に関する事務を委託しましたので、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第3項の規定に基づき、下記のとおりご通知申し上げます。なお、本件の自己投資口取得に係る買付期間(2025年12月18日から2026年4月22日まで)の買付けに係るすべての決済が終了した時点(買付期間中に買付総額又は買付総数いずれかの上限に達した場合には、それまでの間に実現している買付けに係るすべての決済が終了した時点)で、投資口買付委託契約は終了し、以後、SMB C日興証券株式会社は一般事務受託者に該当しないこととなります。また、本件について、投資主の皆様にご迷惑を省いていただく必要はございません。

自己投資口取得に係る一般事務受託者

| | |
|-----------|--|
| 名称 | SMB C日興証券株式会社 |
| 住所 | 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 |
| 委託する事務の内容 | 自己の投資口の取得に関する事務 (投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第5号の3に定める事務) |

所有者別投資口数及び投資主数 (2025年10月31日現在)



(注) 投資口数における比率は小数第二位を四捨五入により表示しています。

年間スケジュール



諸手続きについて

住所等の変更手続きについて

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

- フリーダイヤル 0120-782-031 (受付時間9:00~17:00 土日休日を除く)
- ホームページ <https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/>

分配金について

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

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

投資主メモ

| | |
|------------------------|---|
| 決算期日 | 毎年4月末日、10月末日 |
| 投資主総会 | 原則として2年に1回開催 |
| 同議決権行使投資主確定日 | 本投資法人規約に定める日 |
| 分配金支払確定基準日 | 毎年4月末日、10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。) |
| 上場金融商品取引所 | 東京証券取引所(銘柄コード:8956) |
| 公告掲載新聞 | 日本経済新聞 |
| 投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 |
| 郵便物ご送付先/ 電話ご照会先 | 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-782-031(フリーダイヤル)(受付時間9:00~17:00 土日休日を除く) |
| 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が必要となります。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)

