

2023年10月期 決算短信 (REIT)

2023年12月15日

不動産投資信託証券発行者名	NTT都市開発リート投資法人	上場取引所	東
コード番号	8956	URL	https://nud-reit.co.jp
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名) 大寺 健之	
資産運用会社名	NTT都市開発投資顧問株式会社	(氏名) 鳥越 穰	
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名) 岩田 武	
問合せ先責任者	(役職名) 取締役 財務部長		
	TEL (03)6262-9400		

有価証券報告書提出予定日 2024年1月30日 分配金支払開始予定日 2024年1月22日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年10月期の運用、資産の状況 (2023年5月1日~2023年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年10月期	12,181	△1.3	5,490	0.8	5,042	0.7	5,039	0.7
2023年4月期	12,346	16.3	5,447	25.5	5,007	28.1	5,007	28.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年10月期	3,595	3.6	1.8	41.4
2023年4月期	3,572	3.6	1.8	40.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年10月期	3,239	4,539	—	—	90.0	3.3
2023年4月期	3,216	4,507	—	—	90.0	3.3

(注1) 2023年10月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(500百万円)を減算した金額を分配することによるものです。

(注2) 2023年4月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(500百万円)を減算した金額を分配したことによるものです。

(注3) 配当性向については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年10月期	274,959	139,289	50.7	99,376
2023年4月期	277,216	138,756	50.1	98,996

(参考) 自己資本 2023年10月期139,289百万円 2023年4月期138,756百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年10月期	10,242	△1,060	△7,206	20,044
2023年4月期	10,540	△8,093	△5,002	18,069

2. 2024年4月期の運用状況の予想（2023年11月1日～2024年4月30日）及び2024年10月期の運用状況の予想（2024年5月1日～2024年10月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年4月期	11,251	△7.6	4,349	△20.8	3,823	△24.2	3,823	△24.1	2,680	—
2024年10月期	11,474	2.0	4,433	1.9	3,877	1.4	3,875	1.4	2,700	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年4月期）2,580円（2024年10月期）2,615円

（注）「1口当たり分配金」は、圧縮積立金の予定残額（2,111百万円）のうち、2024年4月期においては148百万円を、2024年10月期においては127百万円を取り崩して当期未処分利益に加算した金額を分配する前提としています。

その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む) 2023年10月期 1,401,635口 2023年4月期 1,401,635口
- ② 期末自己投資口数 2023年10月期 0口 2023年4月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

(3) 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、比率は小数第二位を四捨五入により記載しています。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、7ページ記載の「2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30日）及び2024年10月期（2024年5月1日～2024年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

ア. 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（2023年10月31日）現在において271,172百万円（59物件、優先出資証券1銘柄を含みます。）まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注2）中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、2003年4月の第1期以降、前期の第41期まで41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、千葉県のみを指します。

イ. 投資環境と運用実績

（ア）当期における日本経済は、資源高の影響などを受けつつも、緩やかに回復しています。

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

（賃貸市場）

オフィスビルの賃貸市場については、新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴い、出社を前提とする企業やハイブリッドワークを推奨とする企業など、従業員の働き方や働く場所の多様化が続いており、拡張移転や館内増床によって空室率は改善しているものの賃料水準は弱含み傾向にあります。

一方、レジデンスについては、東京都の人口流入増加や有効求人倍率の回復を背景に出社を前提としたハイブリッドワークへの変化が、賃貸市場の改善要因となっています。

（売買市場）

オフィスビルの売買市場については、足元の金融環境を踏まえ弱含みの状況ではあるものの、イーロードギャップ・流動性の高さから国内外の資金流入もあり、ファンド組成も散見されるなど、売買マーケットは概ね安定的な状況にあります。

一方、レジデンスについては、東京都の人口流入増加や、賃料の安定的な上昇が確認できていることから、安定性・成長性に注目した資金流入がオフィスよりも活発化しており、キャップレートは緩やかに低下しています。

（ウ）当期において本投資法人は2004年3月に取得した六番町ビルの信託受益権の一部（オフィスビル、取得価格3,930百万円（注1））を売却し、1,475百万円の不動産等売却益を実現しております。

この結果、2023年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル26物件、レジデンス32物件、優先出資証券1銘柄（注2）の計59物件であり、取得価格の総額は271,172百万円、用途別の投資比率はオフィスビル63.9%、レジデンス28.8%、その他（優先出資証券）7.4%となっています。

また、優先出資証券を除いた58物件の稼働率は、2023年10月31日現在でオフィスビルが前期末比1.2ポイント上昇の95.7%、レジデンスが前期末比0.3ポイント上昇の96.5%で、全体では前期末比0.9ポイント上昇の96.0%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（持分割合100分の50）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。

ウ. 資金調達の概要等

(ア) 資金の借入等について

- A. 本投資法人は、2023年7月24日に償還期限の到来する投資法人債2,000百万円の償還資金に充当するため、2023年7月21日に短期借入金の借入を行いました。当該短期借入金2,000百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	株式会社 みずほ銀行
借入金額	2,000百万円
借入日	2023年7月21日
元本返済日	2024年6月28日
元本返済方法	期日一括返済
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR(注)+0.14000%)
担保・保証の有無	無担保・無保証

(注) 初回の利払日のみ3ヵ月TIBORとなります。

- B. 本投資法人は、2023年8月31日に、2017年9月5日に借り入れた長期借入金5,000百万円について、長期借入金5,000百万円による借換を行いました。当該長期借入金5,000百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	株式会社 福岡銀行	株式会社 七十七銀行	株式会社 京都銀行	株式会社 八十二銀行
借入金額	2,000百万円	1,000百万円	1,000百万円	1,000百万円
借入日	2023年8月31日			
元本返済日	2033年8月31日			
元本返済方法	期日一括返済			
金利	固定金利型 (1.22625%)			
担保・保証の有無	無担保・無保証			

この結果、2023年10月31日現在の有利子負債総額は122,150百万円（内訳は短期借入金5,700百万円、長期借入金107,250百万円（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9,200百万円（1年内償還予定の投資法人債を含みます。））となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率(注)は95.3%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%

- (イ) 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- (ポジティブ)	AA- (注)

(注) 第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）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。

エ. 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12,181百万円、営業利益5,490百万円、経常利益5,042百万円、当期純利益5,039百万円を計上しました。

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分配金水準を安定化する目的で「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）を活用して圧縮積立金（500百万円）を計上することとし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を3,239円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、雇用・所得環境が改善するもとで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されますが、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

このような環境下、オフィスビルの賃貸市場については、新しい働き方に対応したオフィス戦略が進む中、ハイブリットワークの定着とともに、拠点集約、一部解約、及びサードプレイス利用等が進み、フレキシブルな働き方に対応したオフィスニーズが見込まれます。一方で断続的な新規供給により賃料に下方圧力が働くことから、戦略的なリーシングによりポートフォリオ全体の稼働、及び収益の安定確保に努めます。

一方、レジデンスについては、全体的に回復傾向にあり、大型ファミリータイプの高額物件は在宅勤務ニーズや分譲価格高騰による賃貸需要の増加で、賃料は上昇傾向にあります。また、コンパクトタイプについても都心回帰の動きにより好調であることから、稼働率の維持向上と安定した収益性の確保に努めてまいります。

不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに、国内外金利の上昇が続き、金融マーケットではリート投資口価格など軟調に推移しているものの、現物売買市場には現状大きな影響が出ておりませんが、引き続き、投資用不動産市況・金融資本市場の動向に注視しつつ、適切に取得・売却の機会を把握し、安定成長に資するポートフォリオの形成に努めます。

運用状況の見通し

(ア) 2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)及び2024年10月期(2024年5月1日～2024年10月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

各期見通しの前提条件については、7ページ記載の「2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)及び2024年10月期(2024年5月1日～2024年10月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2024年4月期 〔自 2023年11月1日 至 2024年4月30日〕	2024年10月期 〔自 2024年5月1日 至 2024年10月31日〕
営業収益	11,251百万円	11,474百万円
営業利益	4,349百万円	4,433百万円
経常利益	3,823百万円	3,877百万円
当期純利益	3,823百万円	3,875百万円
1口当たり分配金	2,680円	2,700円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

(注1) 上記の予想数値は本書の日付現在で一定の前提条件の下に算出したもので、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金はいずれも変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 「1口当たり分配金」は、圧縮積立金の予定残額(2,111百万円)のうち、2024年4月期においては148百万円を、2024年10月期においては127百万円を取り崩して当期未処分利益に加算した金額を分配する前提としています。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において決算日(2023年10月31日)後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

A. 新投資口の発行について

本投資法人は、2023年10月23日及び2023年10月26日付開催の役員会において、新規資産の取得資金等に充当するため、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については2023年11月1日に払込が完了し、第三者割当による発行については2023年11月28日に払込が完了しました。

これにより、2023年11月28日付けで出資総額は142,154,069千円、発行済投資口の総口数は1,482,035口となっています。

[一般募集による新投資口の発行について]

発行新投資口数：76,600口

発行価格(募集価格)：1口当たり122,313円

(払込金額(発行価額)：1口当たり118,361円)

払込期日：2023年11月1日

払込金額(発行価額)の総額：9,066,452,600円

分配金起算日：2023年11月1日

資金使途：新規資産の取得資金の一部に充当(後記「B. 資産の取得について」参照)

[第三者割当による新投資口の発行について]

発行新投資口数：3,800口

払込金額(発行価額)：1口当たり118,361円

払込期日：2023年11月28日
 払込金額（発行価額）の総額：449,771,800円
 割当先：SMB C日興証券株式会社
 分配金起算日：2023年11月1日
 資金使途：将来における特定資産の取得資金、修繕費への支出、借入金の返済等に充当

B. 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり資産の取得を行いました。

[アーバンネット四条烏丸ビル]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権
 取得価格（注1）：9,700百万円
 鑑定評価額：9,960百万円（価格時点：2023年9月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
 取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
 取得契約締結日：2023年10月23日
 引渡日：2023年11月8日

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：京都府京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町101
 用途（注2）：事務所・店舗
 敷地面積（注2）：2,505.64㎡ 建物延床面積（注2）：16,088.35㎡
 構造（注2）：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
 建築時期（注2）：2010年10月
 総賃貸可能面積：9,696.79㎡

（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）「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。

[アーバンネット伏見ビル]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権
 取得価格（注1）：8,750百万円
 鑑定評価額：9,560百万円（価格時点：2023年9月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
 取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
 取得契約締結日：2023年10月23日
 引渡日：2023年11月8日

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：愛知県名古屋市中区錦一丁目10番20号
 用途（注2）：事務所
 敷地面積（注2）：1,790.74㎡ 建物延床面積（注2）：14,091.85㎡
 構造（注2）：鉄骨造陸屋根11階建
 建築時期（注2）：2003年6月
 総賃貸可能面積：10,332.08㎡

（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）「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。

C. 資金の借入について

本投資法人は、前記「B. 資産の取得について」に記載したアーバンネット四条烏丸ビル及びアーバンネット伏見ビルに係る取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、長期借入金として総額8,650百万円を借り入れました。当該長期借入金8,650百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	NTT・TC リース株式会社	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 あおぞら銀行
借入金額	2,000百万円	1,000百万円	300百万円
借入日	2023年11月8日		
元本返済日	2028年11月8日		
元本返済方法	期日一括弁済		
金利	固定金利型 (0.96750%)		
担保・保証の有無	無担保・無保証		

借入先	株式会社 あおぞら銀行	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 三井住友銀行	株式会社 みずほ銀行
借入金額	1,000百万円	350百万円	2,000百万円	2,000百万円
借入日	2023年11月8日			
元本返済日	2030年11月8日		2032年5月7日	2033年11月8日
元本返済方法	期日一括弁済			
金利	固定金利型 (1.23000%)		固定金利型 (1.40333%)	固定金利型 (1.54750%)
担保・保証の有無	無担保・無保証			

2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)及び
2024年10月期(2024年5月1日～2024年10月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【2024年4月期】 2023年11月1日～2024年4月30日(182日)</p> <p>【2024年10月期】 2024年5月1日～2024年10月31日(184日)</p>
運用資産	<p>【2024年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している既存61物件(優先出資証券1銘柄を含みます。)から運用資産の異動がないことを前提としています。 なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 <p>【2024年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年4月期から保有物件数の異動がないことを前提としています。 なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<p>【2024年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数(1,482,035口)から異動がないことを前提としています。 <p>【2024年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年4月期から発行済投資口の総口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	<p>【2024年4月期】</p> <p>本書の日付現在の有利子負債残高130,800百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 短期借入金3,700百万円、長期借入金3,250百万円の返済期限及び投資法人債2,000百万円の償還期限が到来しますが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。(期末予定残高:130,800百万円)</p> <p>【2024年10月期】</p> <p>2024年4月期末時点の有利子負債予定残高130,800百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 短期借入金2,000百万円及び長期借入金6,250百万円の返済期限が到来しますが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。(期末予定残高:130,800百万円)</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 前記の運用資産に係る前提のもと、各保有物件の競争力や今後の入・退去動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出しています。また、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主要な営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、外注委託費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。 固定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該営業期間に納税すべき額を（但し、営業期間毎に分割納付回数の異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）前提に算出しています。 修繕費に関しては保有物件毎に策定した修繕計画をもとに必要と想定される金額を算出しています。 減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 外注委託費については2024年4月期に1,397百万円、2024年10月期に1,369百万円を想定しています。 (2) 固定資産税等については2024年4月期に695百万円、2024年10月期に803百万円を想定しています。なお、取得した資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行っており、当該精算金相当分は取得原価に算入しています。したがって、取得した資産については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されます。 (3) 修繕費については2024年4月期に925百万円、2024年10月期に847百万円を想定しています。 (4) 保有物件に係る減価償却費については2024年4月期に1,625百万円、2024年10月期に1,635百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 前記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息（アップフロントフィーを含みます。）及び投資法人債利息は2024年4月期に504百万円、2024年10月期に543百万円を想定しています。
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。 但し、圧縮積立金の予定残額（2,111百万円）のうち、2024年4月期においては148百万円を、2024年10月期においては127百万円を取り崩して当期末処分利益に加算した金額を分配する前提としています。 また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な経済動向及び不動産市況等に現在想定される範囲を超えた不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,459,435	6,607,299
信託現金及び信託預金	13,609,977	13,436,871
営業未収入金	945,934	1,047,576
前払費用	184,795	170,195
未収還付法人税等	98,106	99,681
未収消費税等	3,813	-
その他	54,303	364
流動資産合計	19,356,365	21,361,987
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,663,660	6,703,792
減価償却累計額	△319,555	△438,410
建物(純額)	6,344,104	6,265,381
構築物	19,760	20,609
減価償却累計額	△869	△1,169
構築物(純額)	18,890	19,439
機械及び装置	6,363	6,363
減価償却累計額	△585	△878
機械及び装置(純額)	5,778	5,485
工具、器具及び備品	4,439	4,439
減価償却累計額	△497	△870
工具、器具及び備品(純額)	3,941	3,568
土地	16,273,040	16,273,040
建設仮勘定	6,593	21,483
信託建物	※1 96,504,836	※1 96,257,894
減価償却累計額	△36,516,575	△37,274,299
信託建物(純額)	59,988,261	58,983,594
信託構築物	2,287,285	2,351,807
減価償却累計額	△1,391,013	△1,421,365
信託構築物(純額)	896,272	930,441
信託工具、器具及び備品	878,521	908,461
減価償却累計額	△573,683	△621,802
信託工具、器具及び備品(純額)	304,837	286,658
信託土地	137,614,725	134,370,288
信託建設仮勘定	-	28,266
有形固定資産合計	221,456,447	217,187,650
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	215	192
その他	6,557	5,830
無形固定資産合計	15,005,346	15,004,596
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	4,604	2,336
差入敷金及び保証金	17,252	17,252
信託差入敷金及び保証金	819,166	819,166
長期前払費用	479,572	496,471
投資その他の資産合計	21,355,769	21,370,401
固定資産合計	257,817,563	253,562,648
繰延資産		
投資口交付費	13,252	8,835
投資法人債発行費	29,790	25,592
繰延資産合計	43,043	34,427
資産合計	277,216,972	274,959,064

(単位：千円)

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,919,656	2,697,741
短期借入金	3,700,000	5,700,000
1年内返済予定の長期借入金	10,950,000	9,500,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	2,000,000
未払費用	123,954	128,789
未払分配金	15,177	15,435
未払法人税等	1,415	605
未払消費税等	-	211,447
未払事業所税	14,135	7,425
前受金	997,774	1,040,863
預り金	50,427	59,390
流動負債合計	22,772,539	21,361,698
固定負債		
長期借入金	99,000,000	97,750,000
投資法人債	7,200,000	7,200,000
預り敷金及び保証金	1,537,557	1,547,264
信託預り敷金及び保証金	7,949,971	7,810,917
固定負債合計	115,687,528	114,308,182
負債合計	138,460,068	135,669,881
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	132,637,845	132,637,845
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,110,784	1,611,384
任意積立金合計	1,110,784	1,611,384
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,008,274	5,039,953
剰余金合計	6,119,058	6,651,337
投資主資本合計	138,756,904	139,289,182
純資産合計	※2 138,756,904	※2 139,289,182
負債純資産合計	277,216,972	274,959,064

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 9,007,552	※1 9,052,651
その他貸貸事業収入	※1 1,380,018	※1 1,165,896
不動産等売却益	※2 1,471,319	※2 1,475,346
受取配当金	487,701	488,086
営業収益合計	12,346,591	12,181,981
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,133,642	※1 5,940,833
資産運用報酬	485,723	482,400
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	12,761	12,644
一般事務委託手数料	96,127	85,803
会計監査人報酬	9,775	10,200
その他営業費用	157,208	155,744
営業費用合計	6,899,438	6,691,826
営業利益	5,447,153	5,490,155
営業外収益		
受取利息	98	92
未払分配金戻入	1,108	887
雑収入	38	143
営業外収益合計	1,244	1,124
営業外費用		
支払利息	406,134	415,638
投資法人債利息	22,544	21,509
投資法人債発行費償却	4,968	4,198
投資口交付費償却	4,417	4,417
その他	2,479	2,705
営業外費用合計	440,544	448,469
経常利益	5,007,853	5,042,809
税引前当期純利益	5,007,853	5,042,809
法人税、住民税及び事業税	2,912	605
法人税等調整額	△2,311	2,268
法人税等合計	600	2,873
当期純利益	5,007,253	5,039,936
前期繰越利益	1,020	16
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,008,274	5,039,953

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期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	132,637,845	1,110,784	1,110,784	3,907,377	5,018,161	137,656,006	137,656,006
当期変動額							
剰余金の配当				△3,906,356	△3,906,356	△3,906,356	△3,906,356
当期純利益				5,007,253	5,007,253	5,007,253	5,007,253
当期変動額合計	—	—	—	1,100,897	1,100,897	1,100,897	1,100,897
当期末残高	※1 132,637,845	1,110,784	1,110,784	5,008,274	6,119,058	138,756,904	138,756,904

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期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	132,637,845	1,110,784	1,110,784	5,008,274	6,119,058	138,756,904	138,756,904
当期変動額							
圧縮積立金の積立		500,600	500,600	△500,600	—	—	—
剰余金の配当				△4,507,658	△4,507,658	△4,507,658	△4,507,658
当期純利益				5,039,936	5,039,936	5,039,936	5,039,936
当期変動額合計	—	500,600	500,600	31,678	532,278	532,278	532,278
当期末残高	※1 132,637,845	1,611,384	1,611,384	5,039,953	6,651,337	139,289,182	139,289,182

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕	当期 〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕
I 当期末処分利益	5,008,274,553	5,039,953,079
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	4,507,658,160 (3,216)	4,539,895,765 (3,239)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	500,600,000	500,000,000
IV 次期繰越利益	16,393	57,314

分配金の額の算出方法	<p>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。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から「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)による圧縮積立金繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口の総口数1,401,635口の整数倍の最大値となる4,507,658,160円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から「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)による圧縮積立金繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口の総口数1,401,635口の整数倍の最大値となる4,539,895,765円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,007,853	5,042,809
減価償却費	1,561,393	1,579,098
投資法人債発行費償却	4,968	4,198
投資口交付費償却	4,417	4,417
受取利息	△98	△92
未払分配金戻入	△1,108	△887
支払利息	428,679	437,148
営業未収入金の増減額 (△は増加)	34,604	△101,509
営業未払金の増減額 (△は減少)	638,017	△372,946
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△3,813	3,813
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△377,419	211,447
前受金の増減額 (△は減少)	△13,350	43,088
預り金の増減額 (△は減少)	△4,818	8,963
信託有形固定資産の売却による減少額	3,759,907	3,759,907
その他	△25,361	53,331
小計	11,013,871	10,672,786
利息の受取額	98	92
利息の支払額	△476,088	△427,858
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	2,685	△2,989
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,540,566	10,242,031
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	△180,194	△22,262
信託有形固定資産の取得による支出	△7,455,069	△908,746
無形固定資産の取得による支出	△959	△275
預り敷金及び保証金の受入による収入	91,903	26,548
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,641	△16,841
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	423,735	241,076
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△944,534	△380,262
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,093,761	△1,060,762
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	8,700,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	-
長期借入れによる収入	11,000,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△15,800,000	△7,700,000
投資法人債の償還による支出	-	△2,000,000
分配金の支払額	△3,902,944	△4,506,512
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,002,944	△7,206,512
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,556,139	1,974,757
現金及び現金同等物の期首残高	20,625,552	18,069,412
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,069,412	※1 20,044,170

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3年～68年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～58年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>11年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3年～68年	構築物	3年～58年	機械及び装置	11年	工具、器具及び備品	3年～15年
建物	3年～68年								
構築物	3年～58年								
機械及び装置	11年								
工具、器具及び備品	3年～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(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。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は24,416千円、当期は1,270千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>								

7. その他財務諸表作成のための基礎となる重要な事項	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>
----------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 〔2023年4月30日〕	当期 〔2023年10月31日〕
信託建物	19,834千円	19,834千円

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 〔2023年4月30日〕	当期 〔2023年10月31日〕
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期 〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕	当期 〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	7,799,596千円	7,853,447千円
共益費	1,207,955千円	1,199,203千円
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	570,533千円	601,964千円
駐車場使用料	240,571千円	239,656千円
施設使用料	131,643千円	123,254千円
その他の付帯収益	51,000千円	51,257千円
その他の雑収入	386,269千円	149,764千円
不動産賃貸事業収益合計	10,387,571千円	10,218,548千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,285,361千円	1,269,708千円
水道光熱費	883,565千円	833,214千円
公租公課	676,076千円	734,750千円
損害保険料	17,344千円	17,674千円
修繕費	1,091,427千円	834,300千円
信託報酬	26,705千円	28,059千円
減価償却費	1,560,435千円	1,578,096千円
賃借料	482,397千円	499,334千円
その他賃貸事業費用	110,327千円	145,694千円
不動産賃貸事業費用合計	6,133,642千円	5,940,833千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	4,253,929千円	4,277,714千円

※2 不動産等売却損益の内訳

前期(自2022年11月1日 至 2023年4月30日)

六番町ビル(準共有持分割合50%)

不動産等売却収入	5,250,000千円	
不動産等売却原価	3,759,907千円	
その他売却費用	18,773千円	
不動産等売却益		1,471,319千円

当期(自2023年5月1日 至 2023年10月31日)

六番町ビル(準共有持分割合50%)

不動産等売却収入	5,250,000千円	
不動産等売却原価	3,759,907千円	
その他売却費用	14,746千円	
不動産等売却益		1,475,346千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕	当期 〔自 2023年5月1日 至 2023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	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,401,635口	1,401,635口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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

	前期 〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕	当期 〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕
現金及び預金	4,459,435千円	6,607,299千円
信託現金及び信託預金	13,609,977千円	13,436,871千円
現金及び現金同等物	18,069,412千円	20,044,170千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(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

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、月次の資金繰り予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

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

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7)重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合があります。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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期〔2023年4月30日〕

2023年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,950,000	10,955,135	5,135
(2) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,997,620	△2,380
(3) 長期借入金	99,000,000	98,471,364	△528,635
(4) 投資法人債	7,200,000	7,087,776	△112,224
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)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「デリバティブ取引に関する注記」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。

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び(4)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。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(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。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日〔2023年4月30日〕後の返済予定額

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	10,950,000	12,250,000	11,600,000	15,400,000	10,650,000	49,100,000
投資法人債	4,000,000	—	—	—	—	7,200,000
合計	14,950,000	12,250,000	11,600,000	15,400,000	10,650,000	56,300,000

当期〔2023年10月31日〕

2023年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,500,000	9,513,040	13,040
(2) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,999,000	△1,000
(3) 長期借入金	97,750,000	95,430,623	△2,319,376
(4) 投資法人債	7,200,000	6,960,672	△239,328
(5) デリバティブ取引	—	—	—

〔注1〕 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)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「デリバティブ取引に関する注記」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。

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び(4)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。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

〔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。

〔注3〕 借入金及び投資法人債の決算日〔2023年10月31日〕後の返済予定額

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	9,500,000	9,300,000	14,700,000	13,250,000	11,100,000	49,400,000
投資法人債	2,000,000	—	—	—	4,000,000	3,200,000
合計	11,500,000	9,300,000	14,700,000	13,250,000	15,100,000	52,600,000

〔有価証券に関する注記〕

前期〔2023年4月30日〕

有価証券

その他有価証券

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

当期〔2023年10月31日〕

有価証券

その他有価証券

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。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期〔2023年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔2023年10月31日〕

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

前期〔2023年4月30日〕

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				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	59,630,000	49,430,000	(注)	—

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

当期〔2023年10月31日〕

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				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	51,930,000	43,880,000	(注)	—

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

[退職給付に関する注記]

前期〔2023年4月30日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期〔2023年10月31日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

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

	前期 〔2023年4月30日〕	当期 〔2023年10月31日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	4,604千円	2,336千円
繰延税金資産合計	4,604千円	2,336千円
繰延税金資産の純額	4,604千円	2,336千円

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

	前期 〔2023年4月30日〕	当期 〔2023年10月31日〕
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△28.32%	△28.30%
その他	△3.13%	△3.11%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.06%

[持分法損益等に関する注記]

前期〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要株主等

前期〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主

前期〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

前期〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれていません。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。

当期〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれていません。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。

[賃貸等不動産に関する注記]

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貸借対照表計上額、期中増減額及び当期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 2022年11月1日 至 2023年4月30日]	[自 2023年5月1日 至 2023年10月31日]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	169,412,207	171,934,500
	当期中増減額(注3)	2,522,293	△ 4,067,328
	当期末残高	171,934,500	167,867,172
	当期末時価(注4)	211,792,000	205,038,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	64,754,613	64,514,142
	当期中増減額(注3)	△ 240,471	△ 244,648
	当期末残高	64,514,142	64,269,493
	当期末時価(注4)	95,670,000	95,830,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	234,166,820	236,448,643
	当期中増減額(注3)	2,281,822	△ 4,311,976
	当期末残高	236,448,643	232,136,666
	当期末時価(注4)	307,462,000	300,868,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。

(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報(2) 投資資産②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご覧ください。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はアーバンネット中野ビルの取得(6,462,978千円)及び保有物件に係る資本的支出(1,139,186千円)によるものであり、主な減少額は六番町ビルの一部譲渡(3,759,907千円)及び減価償却費(1,560,435千円)によるものです。当期の主な増加額は保有物件に係る資本的支出(1,027,721千円)によるものであり、主な減少額は六番町ビルの一部譲渡(3,759,907千円)及び減価償却費(1,578,096千円)によるものです。

(注4) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 2022年11月1日 至 2023年4月30日]	[自 2023年5月1日 至 2023年10月31日]
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	7,723,061	7,549,344
	不動産賃貸事業費用	4,693,120	4,425,116
	不動産賃貸事業損益	3,029,941	3,124,227
レジデンス	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,664,509	2,669,204
	不動産賃貸事業費用	1,440,521	1,515,717
	不動産賃貸事業損益	1,223,988	1,153,486
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	10,387,571	10,218,548
	不動産賃貸事業費用	6,133,642	5,940,833
	不動産賃貸事業損益	4,253,929	4,277,714

(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。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を越えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,471,319千円	不動産賃貸事業

当期〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を越えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,475,346千円	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕	当期 〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕
1口当たり純資産額	98,996円	99,376円
1口当たり当期純利益	3,572円	3,595円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 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 〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕	当期 〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕
当期純利益(千円)	5,007,253	5,039,936
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,007,253	5,039,936
期中平均投資口数(口)	1,401,635	1,401,635

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行について

本投資法人は、2023年10月23日及び2023年10月26日付開催の役員会において、新規資産の取得資金等に充当するため、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については2023年11月1日に払込が完了し、第三者割当による発行については2023年11月28日に払込が完了しました。

これにより、2023年11月28日付けで出資総額は142,154,069千円、発行済投資口の総口数は1,482,035口となっています。

[一般募集による新投資口の発行について]

発行新投資口数：76,600口

発行価格(募集価格)：1口当たり122,313円

(払込金額(発行価額)：1口当たり118,361円)

払込期日：2023年11月1日

払込金額（発行価額）の総額：9,066,452,600円

分配金起算日：2023年11月1日

資金使途：新規資産の取得資金の一部に充当（後記「2. 資産の取得について」参照）

[第三者割当による新投資口の発行について]

発行新投資口数：3,800口

払込金額（発行価額）：1口当たり118,361円

払込期日：2023年11月28日

払込金額（発行価額）の総額：449,771,800円

割当先：SMB C日興証券株式会社

分配金起算日：2023年11月1日

資金使途：将来における特定資産の取得資金、修繕費への支出、借入金の返済等に充当

2. 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり資産の取得を行いました。

[アーバンネット四条烏丸ビル]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権

取得価格（注1）：9,700百万円

鑑定評価額：9,960百万円（価格時点：2023年9月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

取得契約締結日：2023年10月23日

引渡日：2023年11月8日

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：京都府京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町101

用途（注2）：事務所・店舗

敷地面積（注2）：2,505.64㎡ 建物延床面積（注2）：16,088.35㎡

構造（注2）：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

建築時期（注2）：2010年10月

総賃貸可能面積：9,696.79㎡

（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）「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。

[アーバンネット伏見ビル]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権

取得価格（注1）：8,750百万円

鑑定評価額：9,560百万円（価格時点：2023年9月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

取得契約締結日：2023年10月23日

引渡日：2023年11月8日

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：愛知県名古屋市中区錦一丁目10番20号

用途（注2）：事務所

敷地面積（注2）：1,790.74㎡ 建物延床面積（注2）：14,091.85㎡

構造（注2）：鉄骨造陸屋根11階建

建築時期（注2）：2003年6月

総賃貸可能面積：10,332.08㎡

（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）「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。

3. 資金の借入について

本投資法人は、前記「2. 資産の取得について」に記載したアーバンネット四条烏丸ビル及びアーバンネット伏見ビルに係る取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、長期借入金として総額8,650百万円を借り入れました。当該長期借入金8,650百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	NTT・TC リース株式会社	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 あおぞら銀行
借入金額	2,000百万円	1,000百万円	300百万円
借入日	2023年11月8日		
元本返済日	2028年11月8日		
元本返済方法	期日一括返済		
金利	固定金利型 (0.96750%)		
担保・保証の有無	無担保・無保証		

借入先	株式会社 あおぞら銀行	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 三井住友銀行	株式会社 みずほ銀行
借入金額	1,000百万円	350百万円	2,000百万円	2,000百万円
借入日	2023年11月8日			
元本返済日	2030年11月8日		2032年5月7日	2033年11月8日
元本返済方法	期日一括返済			
金利	固定金利型 (1.23000%)		固定金利型 (1.40333%)	固定金利型 (1.54750%)
担保・保証の有無	無担保・無保証			

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期(2023年10月期)において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期末(2023年10月31日)までの最近5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり発行価格150,023円(発行価額145,176円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 2021年11月1日に行った公募増資に伴い、1口当たり発行価額145,176円にて、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。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	前期 [2023年4月30日現在]		当期 [2023年10月31日現在]	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)
不動産	オフィスビル	都心5区	22,645	8.2	22,566	8.2
		東京23区 (都心5区を除く)	—	—	—	—
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	22,645	8.2	22,566	8.2
	レジデンス	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	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
不動産 合計		22,645	8.2	22,566	8.2	
信託不動産	オフィスビル	都心5区	81,693	29.5	77,825	28.3
		東京23区 (都心5区を除く)	47,285	17.1	47,185	17.2
		東京周辺都市	8,783	3.2	8,774	3.2
		地方主要都市	11,526	4.2	11,514	4.2
		小計	149,288	53.9	145,300	52.8
	レジデンス	都心5区	53,079	19.1	52,864	19.2
		東京23区 (都心5区を除く)	11,434	4.1	11,405	4.1
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	64,514	23.3	64,269	23.4
信託不動産 合計		213,802	77.1	209,569	76.2	
不動産・信託不動産 合計		236,448	85.3	232,136	84.4	
優先出資証券	—	20,035	7.2	20,035	7.3	
預金等のその他資産	—	20,733	7.5	22,787	8.3	
資産合計 (注2)		—	277,216	100.0	274,959	100.0

(注1) 上表中の「保有総額」は、「不動産」及び「信託不動産」については取得価額（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を、「優先出資証券」については取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2) 上表中の「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

	前期 [2023年4月30日現在]		当期 [2023年10月31日現在]	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	138,460	49.9	135,669	49.3
純資産総額	138,756	50.1	139,289	50.7
資産総額	277,216	100.0	274,959	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末（2023年10月31日）現在において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

特定資産 の種類	銘柄名	数量 (口)	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)		評価額 (注3)		対総資産 比率 (%) (注4)	種類別 投資比率 (%) (注5)
			金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
優先出資 証券	ユーディーエックス 特定目的会社優先出 資証券	53,580 (注6)	19,940	—	20,035	—	20,035	7.3	100.0

(注1) 「取得価格」は、当該優先出資証券の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」については、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

(注3) 「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（取得価額に同じです。取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

(注4) 「対総資産比率」とは、本投資法人の2023年10月31日現在の資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注5) 「種類別投資比率」とは、本投資法人の2023年10月31日現在における優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注6) 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7) 本投資法人が保有する投資有価証券のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

ア. 投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末(2023年10月31日)現在における本投資法人の運用資産の概要を一覧表にまとめたものです。個別の保有不動産に関する損益状況(優先出資証券を除きます。)については、後記「イ. 投資資産の損益の状況」をご参照ください。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
オフィスビル	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	6,341	5,801	2.3	8,100	100.0	
		A02	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,409	2.6	9,990	88.1	
		A03	プレミアム道玄坂ビル	1,727	1,429	0.6	3,300	100.0	
		A04	KN渋谷3	5,348	4,899	2.0	10,800	100.0	
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,121	1.9	7,880	100.0	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,405	3.8	10,600	94.1	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,932	1.8	5,150	100.0	
		A15	グランパーク(注5)	11,490	11,128	4.2	13,500	99.0	
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注6)	4,680	4,652	1.7	5,668	98.4	
		A18	品川シーズンテラス(注7)	18,687	18,402	6.9	18,100	98.6	
		A19	東京オペラシティビル(注8)	22,000	22,566	8.1	22,800	94.8	
		A20	アーバンネット内幸町ビル(注9)	5,640	5,642	2.1	6,108	98.9	
	東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミアム東陽町ビル	4,310	3,428	1.6	3,070	100.0	
		B03	上野THビル	4,380	4,354	1.6	3,420	87.1	
		B04	五反田NTビル(注10)	4,100	4,000	1.5	3,350	100.0	
		B05	上野トーセイビル	5,900	4,959	2.2	8,050	100.0	
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	14,333	5.0	22,800	100.0	
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,392	1.8	6,250	100.0	
		B09	アーバンネット五反田NNビル	5,250	5,272	1.9	6,430	86.8	
		B10	アーバンネット中野ビル	6,400	6,443	2.4	6,460	100.0	
	東京周辺 都市	C01	プレミアム横浜西口ビル	3,558	3,069	1.3	5,020	100.0	
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注11)	6,556	5,705	2.4	6,200	85.0	
	地方主要 都市	G02	NTTクレド岡山ビル(注12)	3,600	3,880	1.3	3,240	90.9	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注13)	1,628	1,571	0.6	1,748	95.4	
		G04	アーバンネット静岡ビル(注14)	1,119	1,068	0.4	1,204	90.5	
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	4,600	4,994	1.7	5,800	100.0	
	オフィスビル小計				173,177	167,867	63.9	205,038	95.7

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,053	1.9	7,070	97.6	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,402	1.0	2,640	96.7	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,111	0.5	1,590	97.4	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	829	0.4	1,290	96.9	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,801	1.7	6,320	96.1	
		D09	プレミアムステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,695	0.8	2,050	96.0	
		D11	ラング・タワー京橋	927	739	0.3	1,380	96.7	
		D12	プレミアムステージ三田慶大前	1,580	1,361	0.6	2,300	95.0	
		D13	プレミアアロッソ	1,662	1,410	0.6	2,080	96.3	
		D14	プレミアムブラン代々木公園	2,330	1,874	0.9	3,310	96.7	
		D15	プレミアムステージ内神田	1,723	1,406	0.6	2,620	100.0	
		D16	プレミアムステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,200	0.5	2,180	100.0	
		D17	Walk赤坂	2,043	1,598	0.8	1,970	100.0	
		D18	プレミアムステージ芝公園	1,585	1,410	0.6	2,050	93.1	
		D19	MEW	1,556	1,236	0.6	1,590	96.3	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注15)	7,590	5,005	2.8	8,210	96.3	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,732	1.4	4,250	97.7	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	5,863	2.4	5,570	95.7	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注16)	5,500	4,039	2.0	7,250	97.0	
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,257	1.7	6,630	91.1	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,342	0.5	2,610	97.6	
		D26	プレミアムステージ麻布十番	1,420	1,426	0.5	1,750	94.4	
		D27	プレミアムステージ笹塚	1,080	1,065	0.4	1,340	98.3	
		東京23区 (都心5区を除く)	E01	プレミアムステージ大崎	1,072	807	0.4	1,220	96.9
			E02	プレミアガーデン本郷	975	940	0.4	1,460	100.0
			E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,239	0.6	1,370	93.6
			E04	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,298	0.6	1,920	96.6
E05	プレミアムステージ湯島		1,803	1,393	0.7	2,210	96.6		
E06	プレミアムステージ駒込		1,830	1,377	0.7	2,330	98.7		
E07	プレミアムステージ大塚		1,310	1,065	0.5	1,710	95.2		
E08	プレミアムステージ本所吾妻橋		2,640	2,150	1.0	3,560	95.2		
E09	プレミアムステージ両国		1,496	1,132	0.6	2,000	96.9		
レジデンス小計				78,054	64,269	28.8	95,830	96.5	
オフィス・レジデンス小計				251,232	232,136	92.6	300,868	96.0	
その他	—	Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(注17)	19,940	20,035	7.4	20,035	—	
合計				271,172	252,171	100.0	320,903	96.0	

(注1) 「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「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。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。なお、優先出資証券の「貸借対照表計上額」については取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。

(注3) 「投資比率」とは、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいいます。

(注4) 「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。

なお、各評価機関による評価対象物件(物件番号で表示しています。)は以下のとおりです。

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：A10、A15、A18、B02～B05、B09、G05、D12、D14、D16、D18～D19、D25、E04～E06

一般財団法人日本不動産研究所：A01～A05、A11、A17、A19～A20、B06～B07、B10、C01～C02、G02～G04、D01～D02、D

04～D05、D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、D26～D27、E01～E03、E07～E09

また、ユードイーエクス特定目的会社優先出資証券の「期末算定価額」は取得価額を記載しています。

- (注5) グランパークの「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信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの「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7) 品川シーズンテラスの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(75.0%)に相当する総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- また、合意により2022年3月3日付で信託借地権の一部を譲渡しているため、「取得価額」については、取得時点における同物件に係る取得価格から当該譲渡した信託借地権に相当する取得価格を控除した金額を記載しています。
- (注8) 東京オペラシティビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する建物に係る区分所有権毎の持分比率を乗じて得た面積を合計した総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) アーバンネット内幸町ビルの「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10) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、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11) かながわサイエンスパーク R & D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) NTTクレド岡山ビルの「稼働率」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(持分割合100分の60)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注13) アーバンネット静岡追手町ビルの「稼働率」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(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注14) アーバンネット静岡ビルの「稼働率」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(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注15) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、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16) 芝浦アイランド ブルームタワーの「稼働率」の算出においては、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17) 当該優先出資証券の概要については前記「①投資有価証券の主要銘柄」をご参照ください。
- (注18) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものではありません。
- (注19) 本投資法人の運用資産(優先出資証券を除きます。)は、全て賃貸用資産です。

イ. 投資資産の損益の状況

個別の保有不動産に関する損益状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ② (注5)	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注6)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費 (注1)	水道 光熱費	公租 公課 (注2)	修繕費 (注3)	減価 償却費 ①	その他 支出 (注4)					
A01	ランディック新橋ビル	207	190	17	88	16	9	27	7	25	1	118	143	5.0	
A02	ランディック第2新橋ビル	223	209	13	88	17	12	18	7	31	1	134	166	5.2	
A03	プレミア道玄坂ビル	87	76	11	32	5	5	6	3	10	0	55	66	9.3	
A04	KN渋谷3	273	232	41	107	24	30	17	4	29	1	166	195	8.0	
A05	高田馬場センタービル	258	223	34	134	27	16	21	26	40	1	123	164	8.0	
A06	六番町ビル (注7)	0	—	0	35	0	0	35	—	—	0	△35	△35	△13.8	
A10	アーバンネット三田ビル	319	296	22	158	34	21	39	13	49	1	161	210	4.0	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注8)										△33	△5	△0.2	
A15	グランパーク	468	395	73	241	53	73	40	17	51	5	226	278	5.0	
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	(注9)										65	74	3.2	
A18	品川シーズンテラス	(注9)										228	308	3.4	
A19	東京オペラシティビル	(注9)										509	629	5.6	
A20	アーバンネット内幸町ビル	(注9)										74	86	3.1	
B02	プレミア東陽町ビル	99	85	14	45	9	11	8	—	15	1	53	69	4.1	
B03	上野THビル	117	101	15	71	14	9	9	2	17	19	45	62	2.9	
B04	五反田NTビル	102	89	13	44	9	7	9	2	13	1	58	72	3.6	
B05	上野トーセイビル	206	183	22	70	16	12	13	1	24	1	136	161	6.5	
B06	アーバンネット池袋ビル	764	653	110	427	78	76	35	63	168	3	336	505	7.1	
B07	アーバンネット大森ビル	249	238	10	123	32	17	19	3	49	1	125	174	8.0	
B09	アーバンネット五反田NNビル	197	181	16	159	25	15	20	71	24	1	37	62	2.4	
B10	アーバンネット中野ビル	(注8)										178	194	6.0	
C01	プレミア横浜西口ビル	167	130	37	84	14	13	11	13	29	2	83	112	7.3	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	393	306	86	336	64	90	33	38	106	2	56	163	5.7	
G02	NTTクレド岡山ビル	277	214	62	245	70	40	29	22	62	20	31	93	4.8	
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	105	91	14	53	16	8	5	3	18	0	52	71	9.1	
G04	アーバンネット静岡ビル	72	65	7	38	13	6	5	4	9	0	34	43	8.1	
G05	アーバンエース肥後橋ビル	253	217	35	154	37	29	21	23	41	1	99	140	5.6	
オフィスビル 計		7,549	6,579	969	4,425	931	782	600	463	1,085	561	3,124	4,210	5.0	

(単位：百万円)

物件名称		当期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ② (注5)	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注6)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費 (注1)	水道 光熱費	公租 公課 (注2)	修繕費 (注3)	減価 償却費 ①	その他 支出 (注4)					
D01	パークアクセス 四谷ステージ	166	155	11	66	19	0	8	9	24	3	100	124	6.1	
D02	パークアクセス 明 治神宮前	57	53	4	20	5	1	3	2	6	1	37	44	3.7	
D04	キャビンアリーナ 赤坂	40	38	2	16	4	0	1	2	5	1	24	30	5.4	
D05	キャビンアリーナ 南青山	35	32	3	20	5	0	1	3	7	1	15	22	5.5	
D08	六本木グリーンテ ラス	155	154	0	53	12	1	8	1	26	1	102	129	6.8	
D09	プレミアステージ 芝公園Ⅱ	56	54	2	32	6	0	3	10	10	1	24	34	4.1	
D11	ラング・タワー 京橋	36	34	1	16	4	0	1	3	5	0	20	25	6.9	
D12	プレミアステージ 三田慶大前	52	50	1	16	4	0	2	2	6	0	35	42	6.2	
D13	プレミアロッソ	57	52	4	25	6	1	3	4	9	0	31	41	5.9	
D14	プレミアブラン 代々木公園	73	67	5	35	8	0	3	6	15	0	38	53	5.7	
D15	プレミアステージ 内神田	60	56	3	21	4	2	2	1	8	0	39	48	6.9	
D16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	48	46	2	20	5	0	1	3	7	1	28	36	6.1	
D17	Wa 1 k 赤坂	56	51	5	25	5	0	3	1	12	1	31	43	5.5	
D18	プレミアステージ 芝公園	44	42	2	19	5	0	2	2	8	0	25	33	4.8	
D19	MEW	36	31	5	24	5	0	2	5	9	0	12	21	3.6	
D20	芝浦アイランド エアタワー	369	330	39	265	59	15	16	41	78	54	103	182	7.3	
D21	ストーリー赤坂	99	90	8	52	11	2	7	13	15	1	46	62	3.4	
D22	ルネ新宿御苑タワ ー	190	169	20	221	39	5	11	113	49	2	△31	17	0.6	
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	296	273	23	197	44	5	13	36	61	36	99	160	8.0	
D24	クエストコート 原宿	151	139	12	111	16	3	7	60	22	0	40	63	3.0	
D25	アーバンコート 市ヶ谷	63	61	2	25	7	0	3	2	9	1	38	48	7.2	
D26	プレミアステージ 麻布十番	40	36	4	14	4	0	1	2	5	1	25	30	4.3	
D27	プレミアステージ 笹塚	31	29	1	15	3	0	1	3	5	1	16	21	4.0	
E01	プレミアステージ 大崎	37	34	2	14	4	0	1	1	5	1	22	28	7.0	
E02	プレミアガーデン 本郷	35	33	1	15	3	0	2	4	3	0	19	23	5.0	
E03	プレミアグランデ 馬込	46	41	4	20	4	0	2	3	8	1	25	33	5.4	
E04	プレミアノッツェ 祐天寺	43	39	4	24	5	0	2	7	8	0	19	28	4.4	
E05	プレミアステージ 湯島	52	49	2	28	7	0	2	3	11	1	23	35	5.1	

(単位：百万円)

物件名称		当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)											賃貸事業損益 ② (注5)	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注6)
		賃貸事業収益			賃貸事業費用										
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費 (注1)	水道 光熱費	公租 公課 (注2)	修繕費 (注3)	減価 償却費 ①	その他 支出 (注4)					
E06	プレミアステージ 駒込	55	51	4	25	5	0	2	3	11	1	30	41	6.1	
E07	プレミアステージ 大塚	43	42	0	14	3	0	1	1	6	1	29	35	6.6	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	84	79	4	37	8	0	4	7	14	1	46	61	5.7	
E09	プレミアステージ 両国	48	46	2	18	4	0	2	1	9	1	30	39	7.0	
レジデンス 計		2,669	2,472	196	1,515	338	50	134	370	492	129	1,153	1,645	5.1	
合計		10,218	9,052	1,165	5,940	1,269	833	734	834	1,578	690	4,277	5,855	5.1	

(注1) 「建物管理委託報酬(プロパティ・マネジメント業務報酬)」、「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれています。

(注2) 固定資産税、都市計画税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しています。但し、保有する不動産のうち、各営業期間毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税等については、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、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。

(注3) 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないことなどから、対象期間における修繕費が、保有不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

(注4) 「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれています。

(注5) 「賃貸事業損益」は、各保有不動産の「賃貸事業収益」から各保有不動産に直接かかる「賃貸事業費用」を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用に含まれていません。

(注6) 「NOI利回り」については以下の算式により算出しています。

①個別物件について

$$\text{NOI利回り} = [\text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各物件に係る当期のNOI} \times 2$$

(但し、期中売買物件については当期のNOI \times 365 / 期中保有日数)

$$** \text{投資価額} = \text{各物件に係る当期末帳簿価額}$$

(但し、売却物件については当期末帳簿価額に代えて売却時帳簿価額で算出)

②「オフィスビル 計」、「レジデンス 計」及び「合計」について

$$\text{NOI利回り} = [\text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期のNOI合計額} \times 2$$

$$** \text{投資価額} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期末帳簿価額合計額}$$

(注7) 六番町ビルについては、当期中の2023年5月26日付けで売却しており、当期中の営業日数は25日となります。

(注8) 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賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

(注9) 共有者又は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。

(3) 保有不動産の資本的支出

①資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	中央監視盤改修工事	自 2023年1月 至 2024年4月	90,790	—	—
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	空調設備改修工事	自 2023年8月 至 2024年3月	75,106	—	—
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	昇降機設備改修工事	自 2023年7月 至 2024年4月	62,346	—	—
高田馬場センタービル	東京都新宿区	昇降機設備改修工事	自 2023年5月 至 2024年4月	60,217	—	—
プレミアム横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	空調設備改修工事	自 2023年11月 至 2024年4月	55,858	—	—
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	機械式駐車場改修工事	自 2023年8月 至 2024年4月	31,735	—	—
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	中央監視装置改修工事	自 2023年9月 至 2024年4月	26,658	—	—

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1,027,721千円であり、当期費用に区分された修繕費834,300千円と合わせ、1,862,021千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額(千円)
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	昇降機設備改修工事	自 2023年1月 至 2023年10月	122,267
高田馬場センタービル	東京都新宿区	昇降機設備改修工事	自 2022年11月 至 2023年9月	65,737
かながわサイエンスパーク R&D棟	神奈川県川崎市高 津区	空調設備改修工事	自 2023年6月 至 2023年7月	60,206
プレミアム横浜西口ビル	神奈川県横浜市西 区	空調設備改修工事	自 2023年6月 至 2023年10月	58,503
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	空調設備改修工事	自 2023年8月 至 2023年10月	47,363
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	機械式駐車場改修工 事	自 2023年2月 至 2023年10月	47,324
アーバンネット三田ビル	東京都港区	非常用発電機改修工 事	自 2023年3月 至 2023年10月	37,230
アーバンネット三田ビル	東京都港区	給湯室改修工事	自 2023年5月 至 2023年10月	29,719
芝浦アイランド エアタワ ー	東京都港区	通信機器改修工事	自 2023年3月 至 2023年7月	28,589
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	火災報知設備改修工 事	自 2022年12月 至 2023年6月	24,006
クエストコート原宿	東京都渋谷区	外壁改修工事	自 2023年4月 至 2023年9月	22,856
クエストコート原宿	東京都渋谷区	機械式駐車場改修工 事	自 2023年6月 至 2023年6月	22,295
その他の工事等				461,622
合計				1,027,721

③長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

項目	営業期間	前期 〔自 2022年11月1日 至 2023年4月30日〕	当期 〔自 2023年5月1日 至 2023年10月31日〕
当期首積立金残高		636,547	638,370
当期積立額		14,323	14,323
当期積立金取崩額		12,500	18,900
次期繰越額		638,370	633,793

(4) 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人の保有不動産については、株式会社竹中工務店により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は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

次の表は、当期末（2023年10月31日現在）における本投資法人の資産運用に係るPML値を一覧表にまとめたものです。

本書においてPML値の定義については以下のとおりです。

すなわち、個別物件のPML値（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震（PME＝Probable Maximum Earthquake：再現期間475年＝50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震）が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費（＝再調達価格）に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。

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。

用途	物件名称		PML値 (%)
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	10.6
	A02	ランディック第2新橋ビル	12.9
	A03	プレミアム道玄坂ビル	5.5
	A04	KN渋谷3	10.6
	A05	高田馬場センタービル	2.0
	A10	アーバンネット三田ビル	7.2
	A11	アーバンネット麻布ビル	10.5
	A15	グランパーク	12.0
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	8.6
	A18	品川シーズンテラス	4.7
	A19	東京オペラシティビル	9.0
	A20	アーバンネット内幸町ビル	8.5
	B02	プレミアム東陽町ビル	16.2
	B03	上野THビル	12.8
	B04	五反田NTビル	14.3
	B05	上野トーセイビル	10.7
	B06	アーバンネット池袋ビル	13.0
	B07	アーバンネット大森ビル	6.8
	B09	アーバンネット五反田NNビル	9.7
	B10	アーバンネット中野ビル	10.1
	C01	プレミアム横浜西口ビル	10.2
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4
	G02	NTTクレド岡山ビル	14.4
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル	9.0
	G04	アーバンネット静岡ビル	9.0
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	6.3

用途	物件名称		PML値 (%)
レジデンス	D01	パークアクセス四谷ステージ	7.4
	D02	パークアクセス明治神宮前	9.9
	D04	キャビンアリーナ赤坂	10.1
	D05	キャビンアリーナ南青山	11.2
	D08	六本木グリーンテラス	10.3
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	11.5
	D11	ラング・タワー京橋	12.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前	14.3
	D13	プレミアロッソ	14.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	13.1
	D15	プレミアステージ内神田	13.8
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1
	D17	Walk赤坂	13.9
	D18	プレミアステージ芝公園	16.1
	D19	MEW	13.9
	D20	芝浦アイランド エアタワー	11.2
	D21	ストーリー赤坂	11.7
	D22	ルネ新宿御苑タワー	7.2
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー	10.0
	D24	クエストコート原宿	12.7
	D25	アーバンコート市ヶ谷	12.0
	D26	プレミアステージ麻布十番	14.6
	D27	プレミアステージ笹塚	10.5
	E01	プレミアステージ大崎	12.1
	E02	プレミアガーデン本郷	12.1
	E03	プレミアグランデ馬込	15.7
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	13.6
	E05	プレミアステージ湯島	17.2
	E06	プレミアステージ駒込	18.0
	E07	プレミアステージ大塚(注)	22.5
	E08	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7
	E09	プレミアステージ両国	12.8
ポートフォリオ全体			8.5

(注) 本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて地震PML値が20%以上の物件については耐震補強工事等が条件となっているため、プレミアステージ大塚については、コスト等を勘案し、再調達価格の2.5%（PML値が20%を超過する部分）に相当する金額を支払限度額とした地震保険を付保しています。

(5) 稼働率の推移(注1)

当期の稼働率推移は以下のとおりです。

用途	番号	物件名	当期(2023年5月1日~2023年10月31日)						
			5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日	
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A02	ランディック第2新橋ビル	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	
	A03	プレミアム道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A04	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A05	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A06	六番町ビル(注2)	—	—	—	—	—	—	
	A10	アーバンネット三田ビル	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	
	A11	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A15	グランパーク(注3)	93.9	93.9	96.5	96.4	96.3	99.0	
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注4)	98.5	98.5	98.5	98.5	98.4	98.4	
	A18	品川シーズンテラス(注5)	97.7	97.7	99.3	98.6	98.6	98.6	
	A19	東京オペラシティビル(注6)	95.3	95.3	95.3	95.5	94.8	94.8	
	A20	アーバンネット内幸町ビル(注7)	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	
	B02	プレミアム東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B03	上野THビル	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	
	B04	五反田NTビル(注8)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4	100.0	
	B06	アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B07	アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B09	アーバンネット五反田NNビル	100.0	100.0	100.0	100.0	80.0	86.8	
	B10	アーバンネット中野ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C01	プレミアム横浜西口ビル	100.0	94.9	94.9	94.9	100.0	100.0	
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注9)	85.4	84.1	84.1	84.1	85.0	85.0	
	G02	NTTクレド岡山ビル(注10)	92.2	92.2	92.2	90.9	90.9	90.9	
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注11)	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	
	G04	アーバンネット静岡ビル(注12)	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
			オフィスビル計	96.1	95.8	96.1	96.0	95.1	95.7

用途	番号	物件名	当期(2023年5月1日～2023年10月31日)					
			5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日
レジ デ ン ス	D01	パークアクシス四谷ステージ	96.0	99.0	98.2	98.7	97.3	97.6
	D02	パークアクシス明治神宮前	97.5	93.8	97.5	97.5	97.5	96.7
	D04	キャビンアリーナ赤坂	100.0	94.8	94.8	94.8	94.8	97.4
	D05	キャビンアリーナ南青山	95.3	95.7	93.1	90.5	88.6	96.9
	D08	六本木グリーンテラス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	98.8	96.7	94.3	97.7	99.0	96.0
	D11	ラング・タワー京橋	98.2	100.0	96.7	95.0	100.0	96.7
	D12	プレミアステージ三田慶大前	98.4	96.6	98.4	96.8	96.8	95.0
	D13	プレミアロッソ	94.5	96.9	94.0	94.0	98.7	96.3
	D14	プレミアブラン代々木公園	95.7	95.3	94.9	94.9	96.7	96.7
	D15	プレミアステージ内神田	96.7	96.7	95.6	97.3	98.4	100.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	90.6	95.9	96.2	93.4	100.0	100.0
	D17	Walk赤坂	100.0	100.0	95.4	95.4	100.0	100.0
	D18	プレミアステージ芝公園	93.0	93.0	95.4	93.3	91.1	93.1
	D19	MEW	89.2	85.5	85.5	90.3	96.3	96.3
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注13)	95.7	97.2	96.4	96.1	96.4	96.3
	D21	ストーリー赤坂	94.8	96.5	96.5	96.5	95.7	97.7
	D22	ルネ新宿御苑タワー	94.7	95.6	96.3	95.9	95.8	95.7
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注14)	95.7	96.6	97.0	96.5	97.0	97.0
	D24	クエストコート原宿	93.9	91.9	91.9	94.7	94.7	91.1
	D25	アーバンコート市ヶ谷	97.6	95.1	92.5	92.5	95.1	97.6
	D26	プレミアステージ麻布十番	97.2	97.2	100.0	97.2	97.2	94.4
	D27	プレミアステージ笹塚	94.6	89.1	89.1	94.7	98.3	98.3
	E01	プレミアステージ大崎	100.0	100.0	98.4	96.9	100.0	96.9
	E02	プレミアガーデン本郷	93.1	93.1	93.1	93.1	100.0	100.0
	E03	プレミアグランデ馬込	97.0	100.0	97.4	97.4	100.0	93.6
	E04	プレミアノツェ祐天寺	93.5	90.1	86.6	93.1	96.6	96.6
	E05	プレミアステージ湯島	98.9	98.4	93.7	90.8	88.4	96.6
	E06	プレミアステージ駒込	97.6	98.7	94.7	97.1	100.0	98.7
	E07	プレミアステージ大塚	98.3	98.3	98.3	96.8	95.2	95.2
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	97.0	96.4	95.1	98.8	96.4	95.2	
E09	プレミアステージ両国	97.7	97.7	96.6	98.9	97.9	96.9	
		レジデンス計	96.2	96.4	95.8	96.1	96.8	96.5
		オフィスビル・レジデンス合計	96.1	96.0	96.0	96.0	95.7	96.0

(注1) 本表の稼働率は、[総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100]の式により算出しています。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報については、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。

(注2) 六番町ビルについては、当期中の2023年5月26日付で売却しています。また、稼働率については、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50)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) グランパーク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共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注4) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの稼働率については、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共有持分割合(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注5) 品川シーズンテラスの「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6) 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7) 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8) 五反田NTTビルの稼働率については、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9) かながわサイエンスパーク R&D棟の稼働率については、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10) NTTクレド岡山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準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) アーバンネット静岡追手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12) アーバンネット静岡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13) 芝浦アイランド エアタワーの稼働率については、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14) 芝浦アイランド ブルームタワーの稼働率については、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。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有する不動産等の資産において、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上）を占める物件の概要は以下のとおりです。

(2023年10月31日現在)

物件番号	物件名称	テナント総数 (注1)	賃料合計 (月額) (注2)	総賃貸面積 (注3)	総賃貸可能面積 (注3)
A19	東京オペラシティビル	104	非開示	25,137.38㎡	26,511.20㎡

- (注1) 本投資法人は、建物4階から6階の展示場部分についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との間でバス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、当該展示場部分については、エンドテナント（転借人）の数をテナントの数に算入して記載しています。
- (注2) 共有者等から賃料合計（月額）を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
- (注3) 本物件の「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、本物件全体の総賃貸面積及び総賃貸可能面積に、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面積を記載しています。

(7) 主要テナントに関する情報

2023年10月31日現在において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(2023年10月31日現在)

テナントの名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
株式会社NTTファシリティーズ	アーバンエース肥後橋ビル アーバンネット三田ビル グランパーク	10,994.01	3.9
株式会社ドコモCS	アーバンネット池袋ビル アーバンネット五反田NNビル	10,565.15	3.8
株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	アーバンネット大森ビル	7,488.86	2.7
株式会社東京リーガルマインド	アーバンネット中野ビル	7,139.84	2.5
NTTファイナンス株式会社	アーバンネット池袋ビル 品川シーズンテラス	6,679.61	2.4
株式会社ミライト・ワン	アーバンネット五反田NNビル プレミア東陽町ビル	5,325.69	1.9
東日本電信電話株式会社	東京オペラシティビル	5,159.93	1.8
株式会社NTT ExCパートナー (注3)	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	1.7
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	アーバンネット三田ビル	3,552.57	1.3
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	グランパーク	2,817.47	1.0
合 計		64,524.19	22.9

(注1) 本表の賃貸面積には、事務所等として賃貸借を行っている面積のみを記載しており、倉庫や駐車場等として賃貸している面積及び当該テナントに対する上記以外のレジデンスの賃貸面積は含めていません。

(注2) 本表において「面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合を指します。

(注3) NTTグループの事業再編に伴い、2023年7月1日付けでエヌ・ティ・ティラーニングシステムズ株式会社から株式会社NTT ExCパートナーに変更されています。

(注4) 本表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社（第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人）である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転賃借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。

なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結しているPM会社は以下のとおりです。

PM会社	マスターリース契約による賃貸面積 (㎡)	対レジデンス総賃貸可能面積比率 (%) ※1	対総賃貸可能面積比率 (%) ※2
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	41,513.41	41.4	14.2
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	31,386.59	31.3	10.7
NTTアーバンリユースサポート株式会社	21,135.57	21.1	7.2
スターツアムニティー株式会社	2,215.68	2.2	0.8
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,704.83	1.7	0.6
合 計	97,956.08	97.6	33.4

※1 本表において「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）のうちレジデンスの総賃貸可能面積（グランパークの住宅部分1,704.83㎡を含み、クレストコート原宿の事務所部分1,261.58㎡を除きます。）の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

※2 本表において「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）に係る総賃貸可能面積の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

以 上