

 NTT都市開発リート投資法人 (証券コード: 8956)

# 第42期 決算説明資料

(2023年10月期)

---

## 第42期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ レジデンス賃料分析	P.23
■ 外部成長の状況	P.03	■ 工事の状況	P.24
■ 第43期取得物件(アーバンネット四条烏丸ビル)	P.04	■ 財務状況	P.25
■ 第43期取得物件(アーバンネット伏見ビル)	P.05	■ 返済スケジュール	P.26
■ 優先交渉権獲得物件(ガーデン板橋氷川町)	P.06	■ 有利子負債/格付の状況	P.27
■ 第8回公募増資の概要	P.07	■ 含み損益の推移	P.28
■ DPUの推移と今後の展望	P.08	■ 期末算定価額の分析	P.29
■ 外部成長戦略	P.09	■ 分配金増減分析: 第42期(2023年10月期)	P.30
■ 2020年以降の物件入替の実績と効果	P.10	■ 分配金増減分析: 第43期(2024年4月期)・第44期(2024年10月期)	P.31
■ 資産規模の推移	P.11	■ 第43期・第44期 業績予想の前提(稼働率)	P.32
■ ポートフォリオの状況	P.12	■ 業績推移	P.33
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.13	■ ESGへの取り組み(環境)	P.34
■ オフィスリーシング状況	P.14	■ ESGへの取り組み(環境/社会)	P.35
■ オフィス賃料改定動向(入替時)	P.15	■ ESGへの取り組み(ガバナンス)	P.36
■ オフィス賃料改定動向(更新時)	P.16	■ ESGへの取り組み(マテリアリティ)	P.37
■ オフィス賃料分析(首都圏)	P.17	■ <参考>NTTグループの不動産事業(街づくり)運営体制	P.38
■ オフィス契約更新スケジュール(首都圏)	P.18	■ <参考>NTT都市開発との連携強化による外部成長機会の増大	P.39
■ オフィステナントの状況	P.19	■ <参考>NTT都市開発におけるリート運営体制の強化	P.40
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.20	■ <参考>NTT都市開発の事業動向	P.41
■ レジデンス賃料改定動向(入替時)	P.21	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(都心5区)	P.42
■ レジデンス賃料改定動向(更新時)	P.22	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(全国)	P.43

## 外部成長 公募増資

- 2023年5月:NTT都市開発へ「六番町ビル(持分50%)」を売却し、14.7億円の売却益を計上(第41期に50%を売却済)。
- 2023年11月:2年ぶりの公募増資により約95億円を調達。  
NTT都市開発より「アーバンネット四条烏丸ビル」、「アーバンネット伏見ビル」を取得。

P.3 ~ P.12

## 内部成長

- オフィスは「六番町ビル」の売却等により稼働率が向上。
- レジデンスはシングルの需要も回復傾向にあり、稼働率・賃料共に好調を維持。

### ● 期中平均稼働率

	前期	当期	前期比
オフィス	94.9%	95.8%	+ 0.9%
レジデンス	96.5%	96.3%	- 0.2%
全体	95.4%	96.0%	+ 0.6%

### ● 月額賃料ネット増減率

	入替時	更新時
オフィス	+ 0.0%	- 1.5%
レジデンス	+ 6.4%	+ 0.5%

P.13 ~ P.24

## 財務戦略

- 「六番町ビル」売却でLTVを引き下げ、取得余力を確保。第43期にレバレッジの活用による追加物件取得を検討。
- 有利子負債平均残存年数:4.6年(前期比-年) / 有利子負債平均金利:0.64%(前期比+0.4%)
- LTV(総資産ベース):44.4%(前期比-0.6%) / 取得余力(総資産LTV50%前提):約310億円

P.25 ~ P.29

## 分配金

- 当期は売却益も含めて計画どおりに着地。第43期は外部成長効果等でEPUが増加見込み。

- |                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| ● DPU(第42期実績):3,239円(前期比+23円)  | ● EPU(第42期実績):2,544円(前期比+21円) |
| ● DPU(第43期予想):2,680円(前期比-559円) | ● EPU(第43期予想):2,580円(前期比+36円) |
| ● DPU(第44期予想):2,700円(前期比+20円)  | ● EPU(第44期予想):2,615円(前期比+35円) |

P.30 ~ P.33

- 第42期:NTT都市開発へ「六番町ビル(持分50%)」を売却し、14.7億円の売却益を計上(第41期に50%を売却済)。
- 第43期:公募増資により調達した資金を活用し、NTT都市開発より地方主要都市の高利回りオフィス2物件を取得。  
優先交渉権獲得済のレジデンス「ガーデン板橋氷川町」は2023年度内の取得に向けて協議中。

## 《第42期(2023年10月期) 売却物件》

	六番町ビル(持分50%)
売却物件	
所在地	東京都千代田区
売却先	NTT都市開発
売却日	2023年5月26日
売却価格	5,250百万円
売却時鑑定評価額	5,250百万円
売却益	1,475百万円
NOI/年 *1	222百万円
NOI利回り *2	簿価利回り: 5.9% 時価利回り: 4.2%

## 《第43期(2024年4月期) 取得物件》

	アーバンネット四条烏丸ビル	アーバンネット伏見ビル
取得物件		
所在地	京都府京都市	愛知県名古屋市
取得先	NTT都市開発	NTT都市開発
取得日	2023年11月8日	2023年11月8日
取得価格	9,700百万円	8,750百万円
取得時鑑定評価額	9,960百万円	9,560百万円
鑑定NOI/年	361百万円	371百万円
NOI利回り *3	鑑定NOI利回り: 3.7% 想定NOI利回り: 4.2%	鑑定NOI利回り: 4.2% 想定NOI利回り: 4.4%

\*1 第40期の実績NOIを年換算した金額を表示しています。

\*2 簿価利回りは第40期実績NOI(年額) ÷ 第40期末時点の帳簿価額、時価利回りは第40期実績NOI(年額) ÷ 鑑定評価額で算出しています。

\*3 鑑定NOI利回りは鑑定NOI(年額) ÷ 取得価格、想定NOI利回りは第44期計画における年換算NOI ÷ 取得価格で算出しています。

京都随一の希少立地に加え、規模、設備の面でも高い競争力を有するオフィス・商業複合ビル



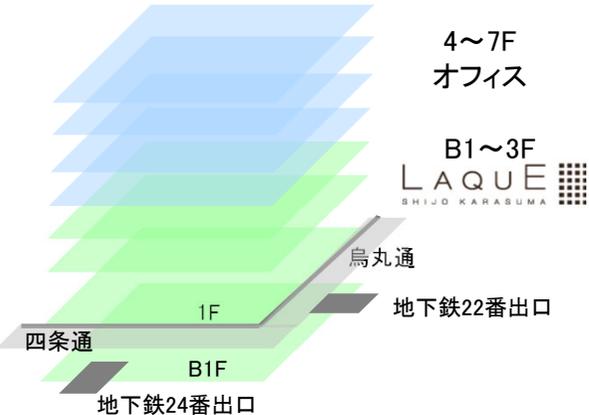
写真:フォワードストローク

## 取得ハイライト

- 京都のオフィスマーケットの中心である四条烏丸エリアに所在し、地下鉄最寄駅から直結、四条烏丸交差点の角地という京都随一の希少立地にあり、高い視認性を有する
- オフィス基準階約480坪、延床面積約5,000坪の規模を有し、京都市内における延床面積3,000坪以上の物件の中で最も築年数が浅い

## 特徴① 駅直結ロケーションのオフィス・商業複合ビル

- 地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急電鉄京都線「烏丸」駅の22番・24番出口から直結しており、雨天時も濡れずに出社が可能
- 四条烏丸エリア内で2010年以降に竣工したビルは限定的であり、天井高2,700mm、OAフロア100mmと、レイアウト効率にも優れたオフィス空間を提供
- B1Fから3Fには30代女性をメインターゲットとした商業施設「LAQUE四条烏丸」があり、通勤途中の利用にも至便

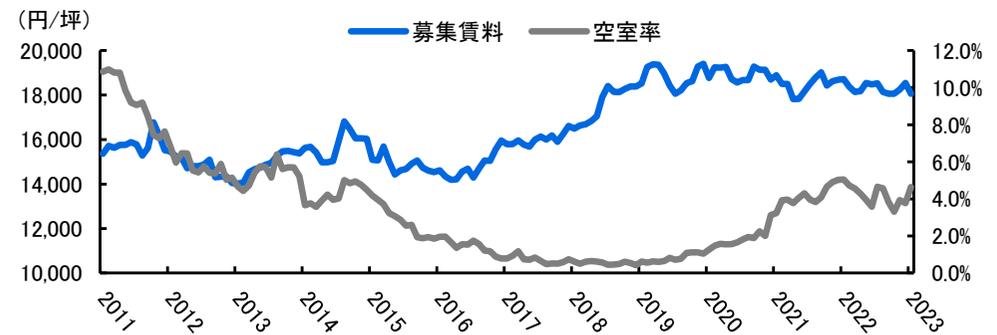


取得日	2023年11月8日
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急電鉄京都線「烏丸」駅直結
建築時期	2010年10月
延床面積	16,088.35㎡
取得価格	9,700百万円
鑑定評価額	9,960百万円
鑑定NOI利回り	3.7%
想定NOI利回り / 償却後利回り *1	4.2% / 3.7%
稼働率	97.3%(2023年11月末)



## 特徴② 京都市内のオフィスの賃料上昇実績と空室率の推移

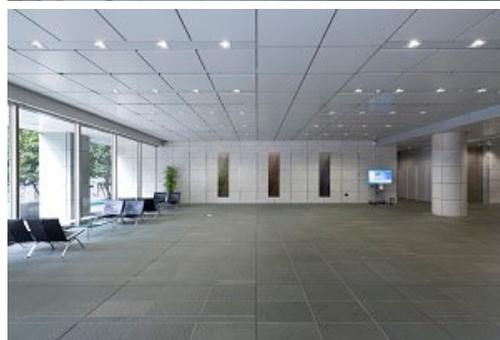
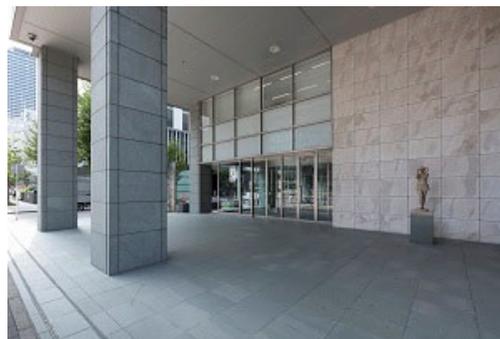
- 京都市内の賃料はコロナ期まで上昇し足元でも高水準で推移
- 空室率は2022年に頭打ちし、直近は低下傾向



出所: 三幸エステート株式会社「相場データ: 大阪市 エリア別時系列データ」に基づき本資産運用会社が作成

\*1 想定償却後利回りは第44期計画における年換算賃貸事業損益÷取得価格で算出しています。

交通利便性の高い立地と優れたユーティリティによる安定性と今後の成長性を兼ね備えたオフィスビル



取得日	2023年11月8日
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅 徒歩1分
建築時期	2003年6月
延床面積	14,091.85㎡
取得価格	8,750百万円
鑑定評価額	9,560百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
想定 NOI利回り / 償却後利回り *1	4.4% / 4.0%
稼働率	95.5% (2023年11月末)

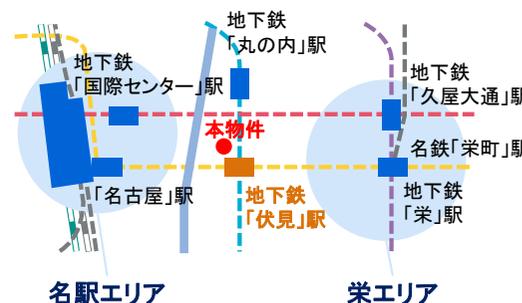


## 取得ハイライト

- 名駅エリアと栄エリアの中間地となる伏見エリアに所在しており、地下鉄「伏見」駅徒歩1分、伏見通にも面した利便性の高い立地で営業拠点・人材確保ニーズに対応
- 基準階面積311坪、小規模分割にも対応可能で、営業車用駐車場も64台確保しており優れたユーティリティを有する
- 過去の稼働率は高水準で推移し、足元は一定の空室があるもののリーシングの進捗により、契約ベースでの稼働率は95.5%へ上昇

## 特徴① 交通利便性

- 名古屋市の繁華街「名駅」と「栄」の間に位置しており、利便性の高い立地
- 名古屋市内を南北に通る伏見通に面し、視認性が高い



## 特徴② 実用性の高いフロア構造

- フロア形状は整形、貸室中央に柱は無く、最小スパン33坪から分割可能
- 天井高は2,700mm、個別空調を有し、使い勝手が良いため、エリア内での相応の競争力が期待できる



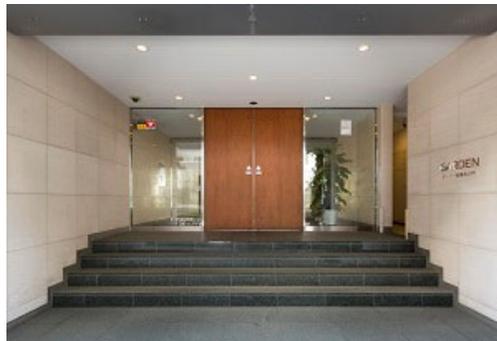
## 特徴③ 取得後のアップサイド余地

【稼働率推移】	2018年10月～2023年1月	2023年7月	2023年11月
	100.0%	84.7%	95.5%
【賃料改定動向】 (2023年9月～12月)	テナント入替時賃料増加率 *2	契約更新時賃料増加率 *3	
	+ 7.0%	+ 5.8%	

\*1 想定償却後利回りは第44期計画における年換算賃貸事業損益÷取得価格で算出しています。  
 \*2 入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前の同区画に係る賃料総額で算出しています。  
 \*3 契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額で算出しています。

# 優先交渉権獲得物件(ガーデン板橋氷川町)

NTTグループ会社(NTTファシリティーズ)から安定稼働中のレジデンス(持分)の優先交渉権を獲得し、2023年度内の物件取得に向けて協議中



現所有者	株式会社NTTファシリティーズ (48.12%) 株式会社NTT ExCパートナー (51.88%)
所有形態	土地: 分有 / 建物: 共有
所在地	東京都板橋区
アクセス	都営三田線「板橋区役所前」駅 徒歩4分
建築時期	2008年3月
総戸数	279戸
タイプ	1K~2LDK



## ハイライト

- スポンサー以外のNTTグループ会社から初めての取得、取得後もグループ内協業スキームでの運営を検討中
- 「大手町」駅まで直通でアクセス可能な「板橋区役所前」駅まで徒歩4分の利便性、周辺には商店街の多いエリア
- 眺望の望める高層棟シングル&南北開放の低層棟ファミリーと棟毎の分離を図りつつ、規模のメリットを活かし、充実した共用部・セキュリティ体制による差別化

## 特徴① NTTグループ内協業スキームの構築

- 本物件の持分を取得した場合、高級賃貸住宅ガーデンシリーズを多数所有・運営するNTT ExCパートナーとの共同保有を想定
- 流動性制約により、完全所有権に比べ低価格・高利回りでの取得が可能

## 特徴② 充実した付帯設備



Wi-Fi完備の広いラウンジスペース



カーシェアリングサービス



24時間ゴミ置き場

## 特徴③ 安定したレジデンスマーケット

- 本物件は高い稼働率を継続しており、所在する板橋区の人口は今後も増加する見込みで、安定した需要が期待できる



出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」に基づき本資産運用会社が作成

# 第8回公募増資の概要

## 《募集時の前提条件》

	公募増資前
物件数(件)	59
取得価格合計(百万円)	271,172
鑑定評価額合計(百万円)	322,247
想定NOI利回り/想定償却後利回り	4.7% / 3.4%
平均築年数(年)	24.3
LTV(総資産ベース)/LTV(時価ベース)	44.3% / 37.9%

取得物件	公募増資後 *1
2	61
18,450	289,622
19,520	341,767
4.3% / 3.8%	4.6% / 3.5%
16.3	23.8
	44.3% / 38.3%

## 《オフリングの概要》

募集方法	国内オフリング
発行決議日	2023年10月23日
条件決定日	2023年10月26日
払込期日	一般募集:2023年11月1日、第三者割当:2023年11月28日
発行新投資口数	80,400口(一般募集:76,600口、第三者割当:3,800口) うち売先指定3,200口
募集後投資口数	1,482,035口
発行価格(募集価格)	1口当たり 122,313円
発行価額(払込金額)	1口当たり 118,361円
発行価額の総額	9,516,224,400円(第三者割当を含む)

## 《取得物件(第43期)》



アーバンネット四条烏丸ビル



アーバンネット伏見ビル

## 《優先交渉権獲得物件》



ガーデン板橋氷川町

\*1 優先交渉権獲得物件の数値は含まれません。

# DPUの推移と今後の展望

- 「アーバンネット四条烏丸ビル」、「アーバンネット伏見ビル」の取得は公募増資を組み合わせることでLTVを低位に維持。
- レバレッジを活用した優先交渉権獲得済物件の取得に加え、新規物件取得に向けてスポンサーと協議中であり、43期のEPU底上げと44期でのEPU2,700円をめざす。

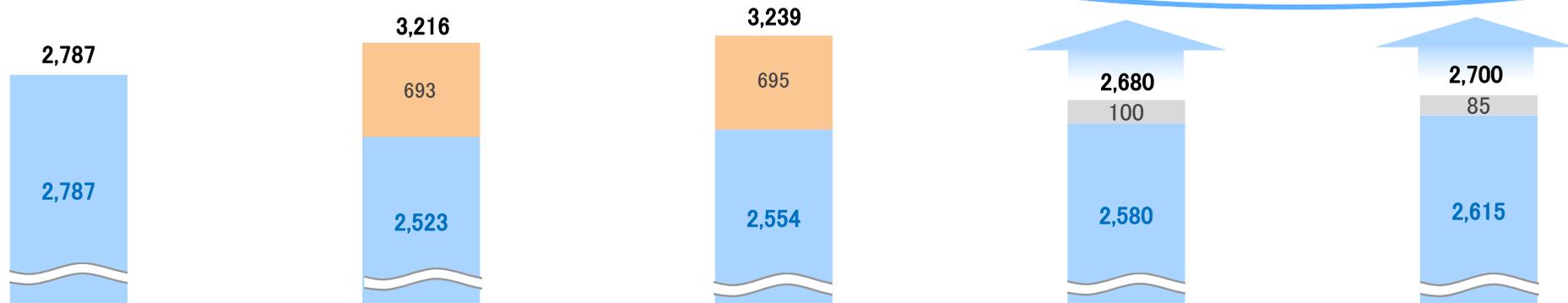


## 《総資産LTVの推移》



## 《DPU/EPUの推移》

■ EPU(売却益除く) ■ 売却益 ■ 圧縮積立金取崩し



第40期  
(2022年10月)

第41期  
(2023年4月)

第42期  
(2023年10月)

第43期予想  
(2024年4月)

第44期予想  
(2024年10月)

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

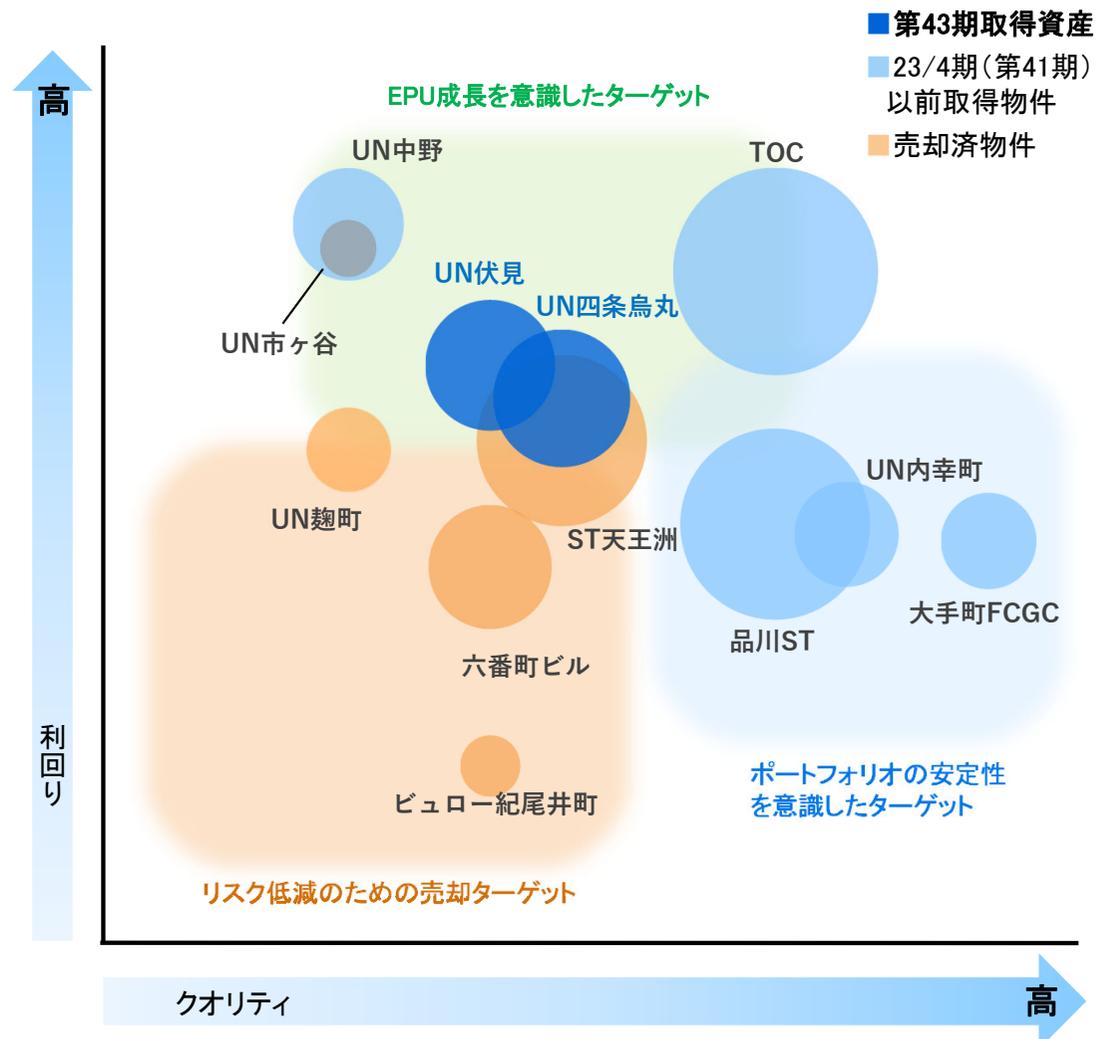
## 当面の外部成長戦略

### 【ポートフォリオクオリティ向上とEPU成長の両立】

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

足元の金融マーケット環境を踏まえて、引き続き、物件入替によるキャッシュマネジメント及びリスクコントロールを実施

### 《直近の物件入替状況》 \*1



\*1 「利回り」は直近の運用状況をベースに算出したNOI利回り、「クオリティ」は立地、規模、築年数を考慮したポイントにて算定しています。また、バブルの大きさは資産規模(取得価格)を表しています。なお、第43期取得物件の「利回り」は第44期計画をベースに算出しています。

# 2020年以降の物件入替の実績と効果

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

## 《2020年以降の物件入替実績》

### 取得(取得価格合計:758.5億円)



取得価格	46.8億円	186.8億円	220.0億円	56.4億円	64.0億円	97.0億円	87.5億円
鑑定評価額	51.1億円	188.3億円	231.0億円	61.5億円	65.2億円	99.6億円	95.6億円
鑑定NOI利回り	3.0%	3.5%	5.4%	3.0%	4.7%	3.7%	4.2%
築年数 *2	4.2年	6.2年	25.2年	2.7年	34.3年	13.1年	20.4年

### 売却(売却価格合計:386.7億円)



売却価格	17.7億円	55.5億円	28.5億円	180.0億円	105.0億円
売却益	1.9億円	19.2億円	11.6億円	22.3億円	29.4億円
NOI利回り *1	6.0%	5.7%	1.1%	4.3%	5.9%
築年数 *2	26.5年	33.6年	18.4年	28.6年	35.9年

## 《物件入替の効果》

### 1. NOIの増加



### 2. 平均築年数の若返り



### 3. 売却益の計上



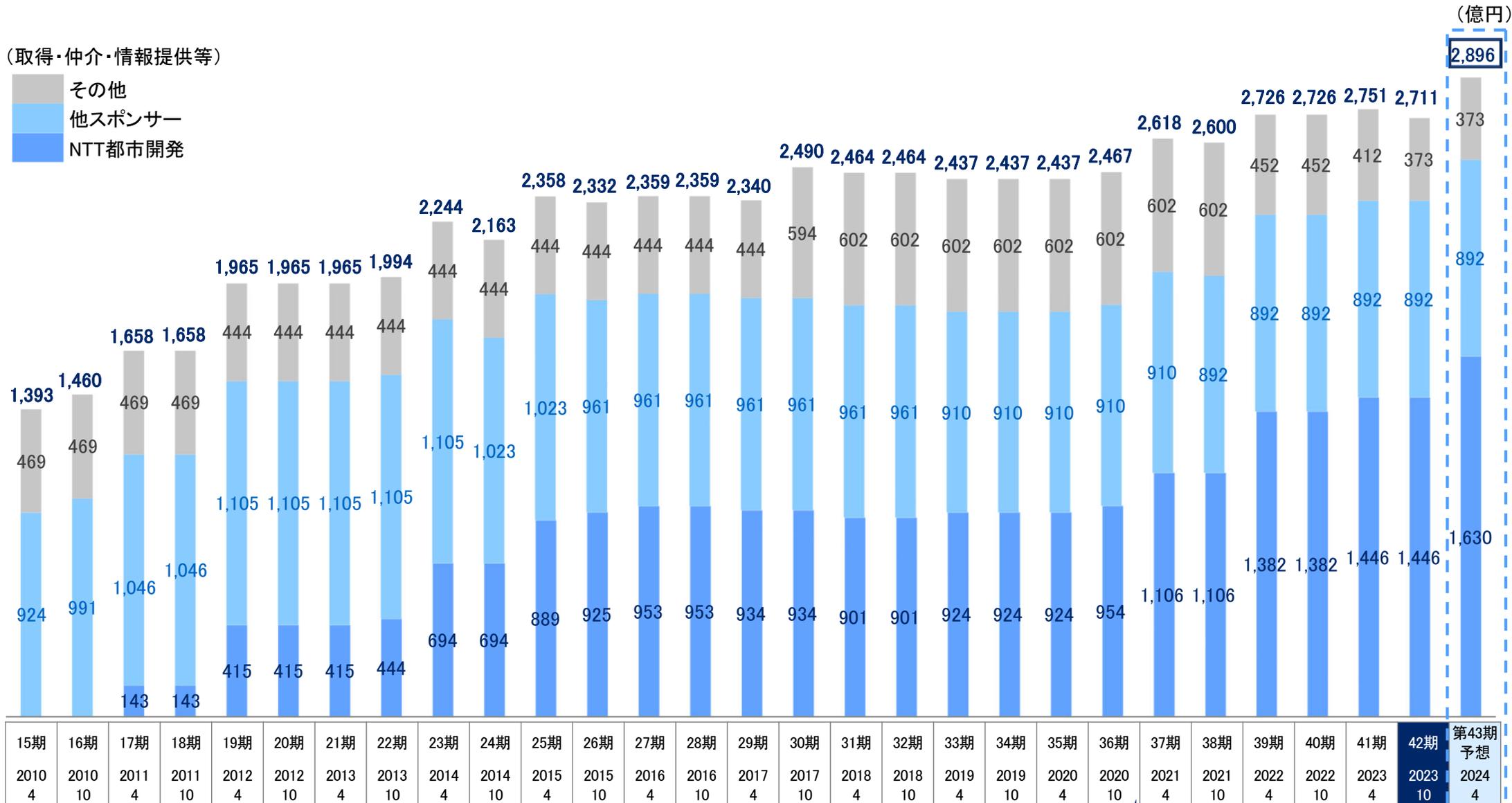
### 4. 内部留保の実施



\*1 売却物件のNOI利回りは各資産に係る売却期の属する直前期の年換算実績NOI及び期末帳簿価額をベースに算定しています。  
 \*2 築年数は各物件の売買契約締結時点を基準として算定しています。  
 \*3 品川シーズンテラスは2回(2020年12月21日、2021年3月30日)に分けて持分を取得しています。  
 \*4 六番町ビルは2回(2023年4月7日、2023年5月26日)に分けて売却しています。 \*5 本資料の日付現在の投資口数(1,482,035口)を基に算出しています。

# 資産規模の推移

- NTT都市開発の継続的な物件取得・資産入替により、参画来、約2倍の規模に成長(資産規模:約2,900億円)。
- 引き続きスポンサー及びNTTグループからの優良物件取得を外部成長の核とすべく、リレーション強化に努める。

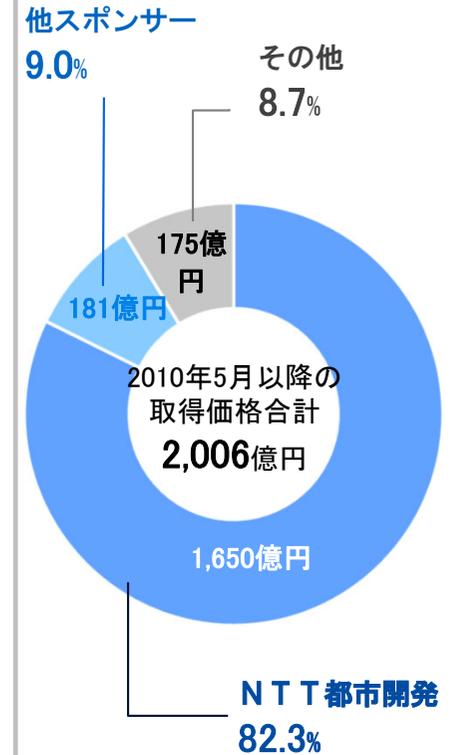


2010年5月  
NTT都市開発スポンサー参画

2020年10月  
NTT都市開発 単独スポンサー化

	第41期末 (2023年4月)	第42期末 (2023年10月)	第43期末予想 (2024年4月)
用途別	<p>■ オフィス ■ レジデンス</p>		
エリア別	<p>■ 都心5区 ■ 東京23区 (都心5区を除く) ■ 東京周辺都市 ■ 地方主要都市</p>		
運用資産数	60	59	61
資産規模	2,751億円	2,711億円	2,896億円
平均築年数	24.2年	24.5年	24.5年
NOI利回り	4.9%	5.0%	4.9% *1

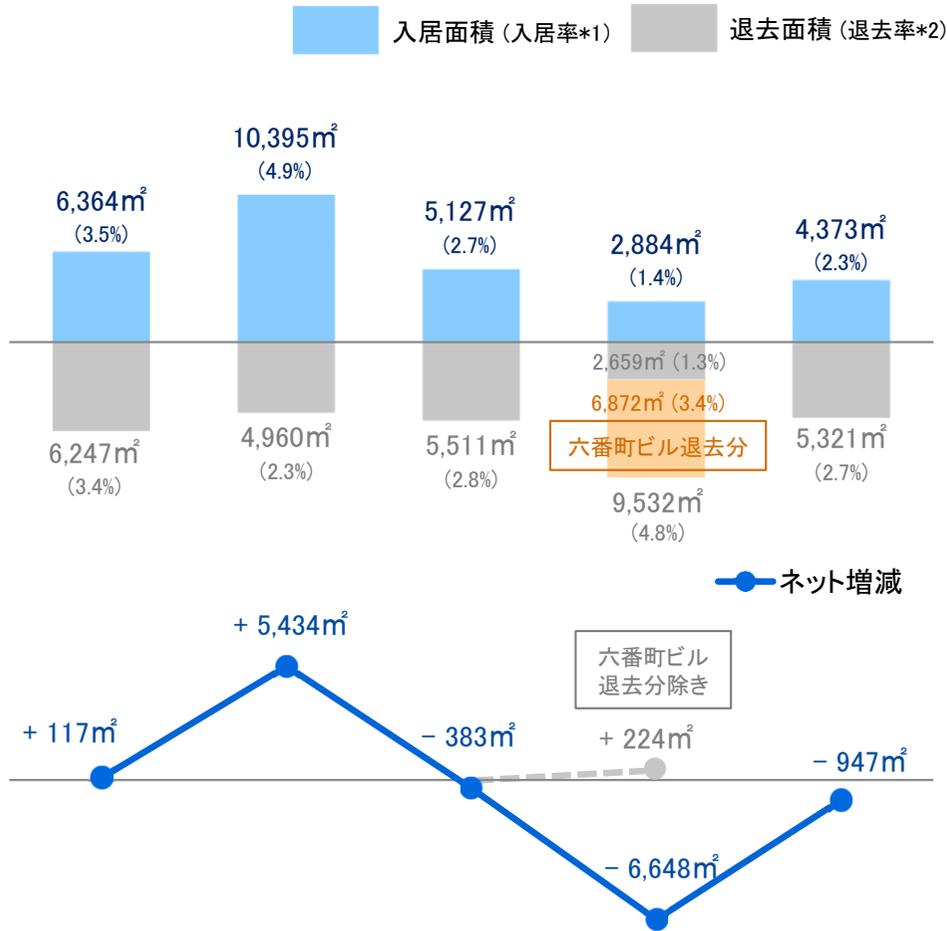
## NTT都市開発スポンサー参画後の 物件取得状況 (第42期末)



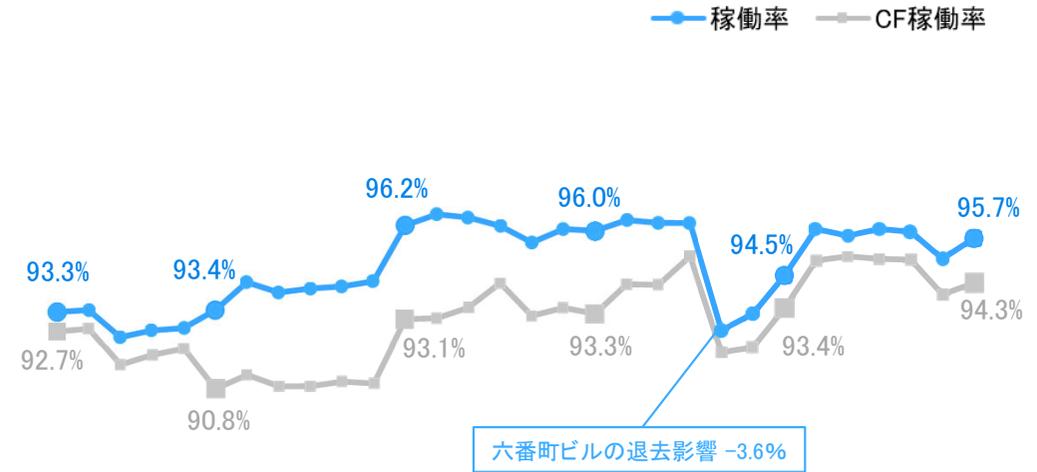
\*1 第43期計画における年換算NOI÷(第42期末時点の帳簿価額+第43期取得物件の取得価格)で算出しています。

■ 当期は、期初の「六番町ビル(持分)」売却により稼働率が回復し、その後も大きな入退去はなく堅調に推移。

## 《オフィス入・退去面積》



## 《稼働率及びCF稼働率》



六番町ビルの退去影響 -3.6%

平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率	平均稼働率
93.0%	94.5%	96.1%	94.9%	95.8%
第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)

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

## リーシング進捗物件

### アーバンネット三田ビル



入居面積	601㎡
------	------

- 既存テナントの館内増床により、2024年1月より満室稼働予定

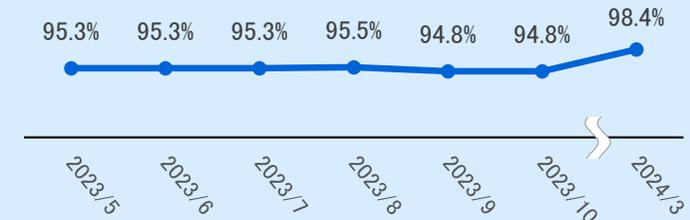


### 東京オペラシティビル



入居面積 *1	1,112㎡
---------	--------

- スポンサーサポートを活用してNTTグループ会社を約1,600坪誘致
- オフィスフロアは2024年3月時点で満室稼働を達成見込み

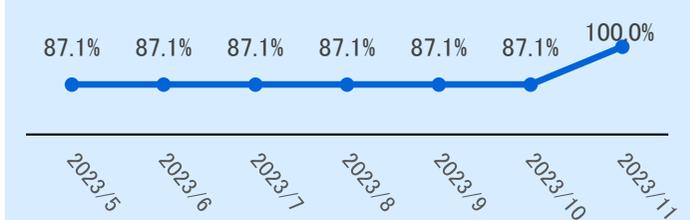


### 上野THビル



入居面積	566㎡
------	------

- リーシングの進捗により、2023年11月より満室稼働を達成



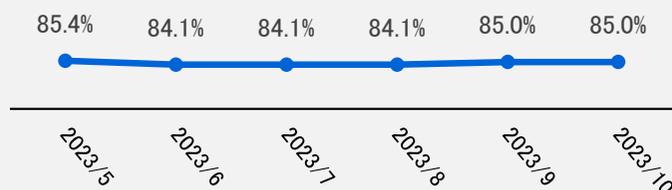
## リーシング強化物件

### かながわサイエンスパークR&D棟



募集対象面積 *1 (総賃貸可能面積比)	2,240㎡ (0.8%)
-------------------------	------------------

- 物件の特殊性により需要は限定的
- 入退きはあるものの、42期は85%前後で推移
- 共有者と協議の上、大規模修繕とリーシング強化策を実施中

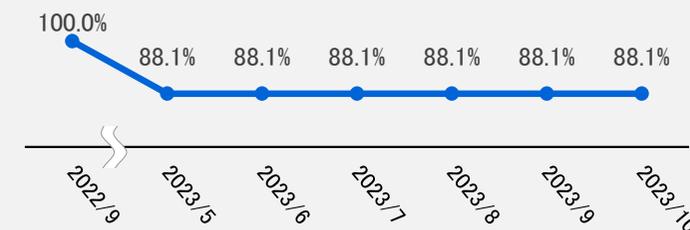


### ランディック第2新橋ビル



募集対象面積 (総賃貸可能面積比)	828㎡ (0.3%)
----------------------	----------------

- 需給が軟調な港区エリアに所在
- 2022年9月末に5階1フロアの空室が発生
- 柔軟なリーシング戦略実行による稼働回復をめざす

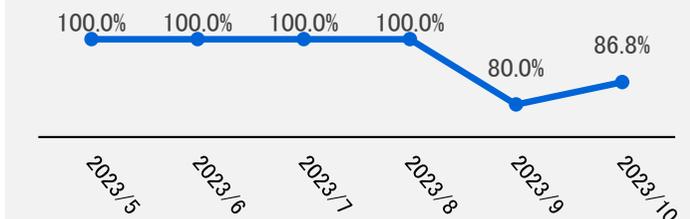


### アーバンネット五反田NNビル



募集対象面積 (総賃貸可能面積比)	900㎡ (0.3%)
----------------------	----------------

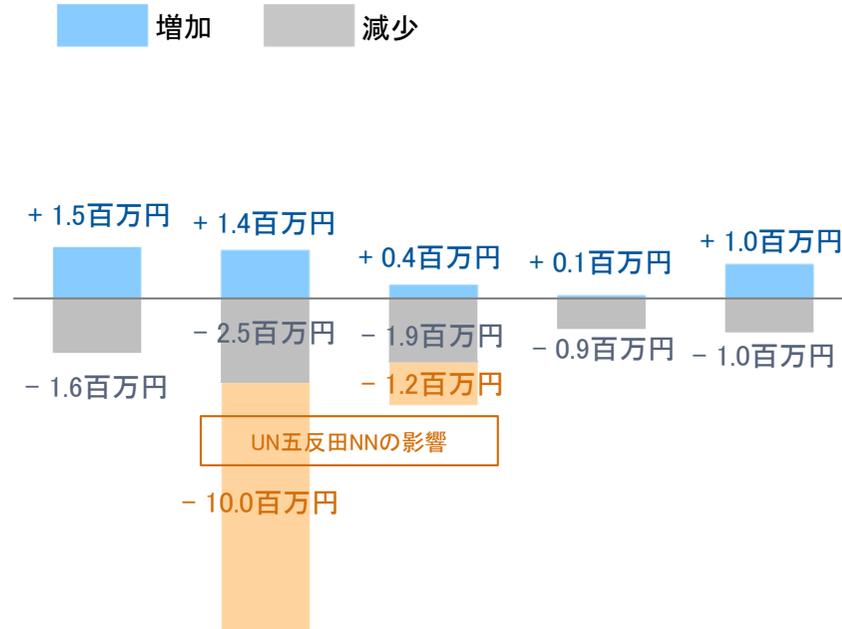
- 2023年8月末にNTTグループ会社が拠点集約のため1.5フロア退去後、0.5フロアは他のNTTグループ会社で埋戻し済
- 引き続き、グループ内外へのリーシングを継続し、稼働回復をめざす



\*1 実質的な共有持分割合を加味した数値を記載しています。

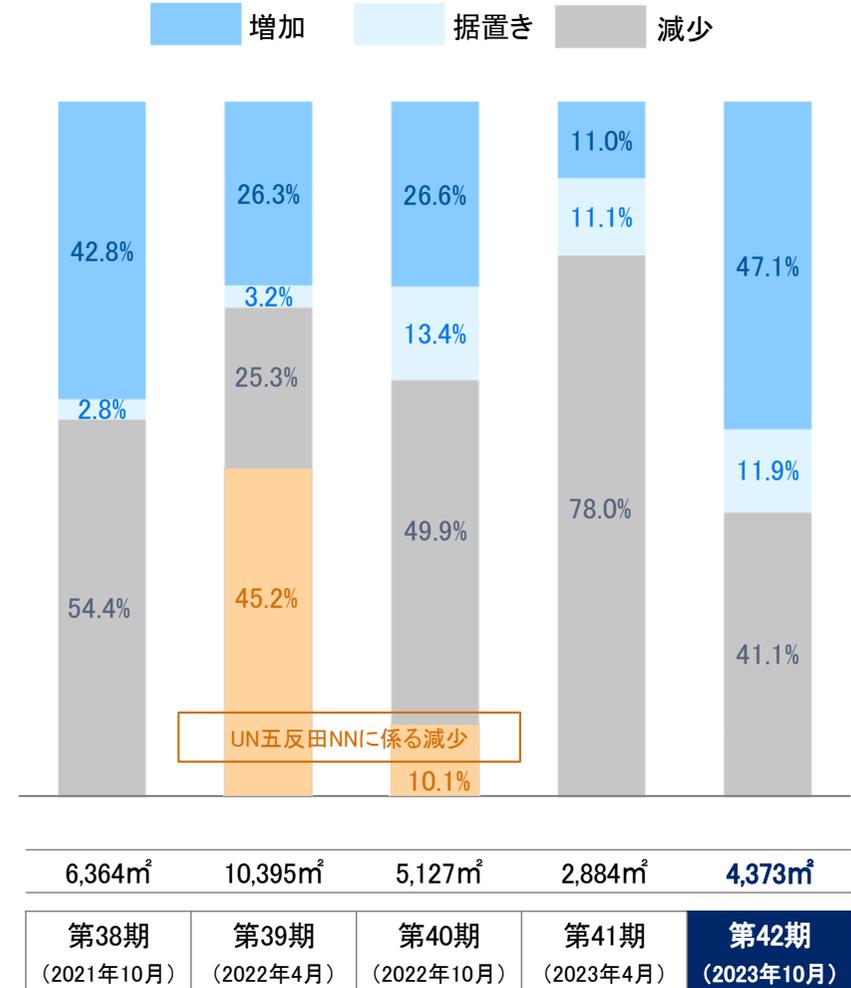
■ 賃料増額の比率が増加したものの、ネットでは金額は横ばい。

《テナント入替時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+ 10.1%	+ 9.9%	+ 4.5%	+ 22.8%	+ 10.4%
ネット増減率*2	- 0.3%	- 18.0%	- 8.3%	- 5.9%	+ 0.0%
UN五反田NNI除くネット増減率*2		- 3.5%	- 5.1%		
	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)

《テナント入替対象区画の賃料分析》



6,364㎡	10,395㎡	5,127㎡	2,884㎡	4,373㎡
第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)

\*1 「増加率」=入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前の同区画に係る賃料総額

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

■「東京オペラシティビル」において特定の大口テナントの賃料減額があったものの、その他の物件では賃料は概ね横ばい。

《契約更新時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+ 5.4%	+ 5.6%	+ 8.4%	+ 4.8%	+ 3.2%
ネット増減率*2	+ 0.6%	+ 0.1%	+ 0.0%	- 0.0%	- 1.5%
	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)

《契約更新対象区画の賃料増減分析》

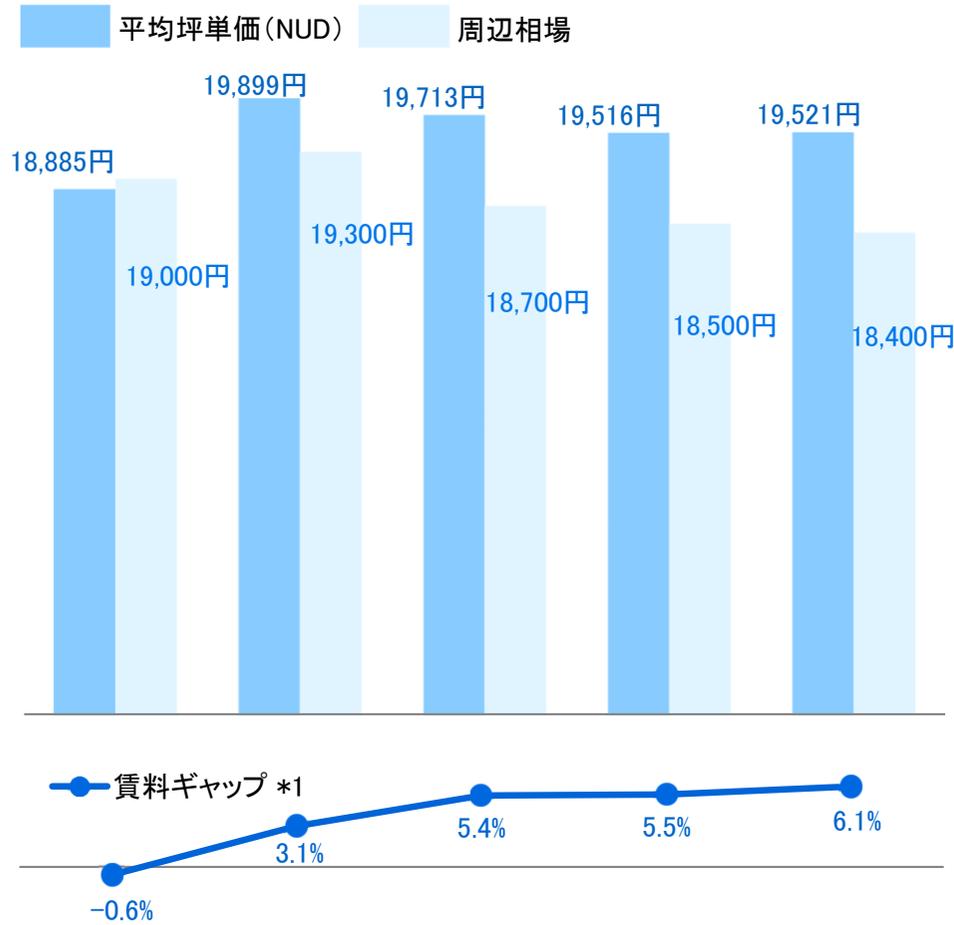


\*1 「増加率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

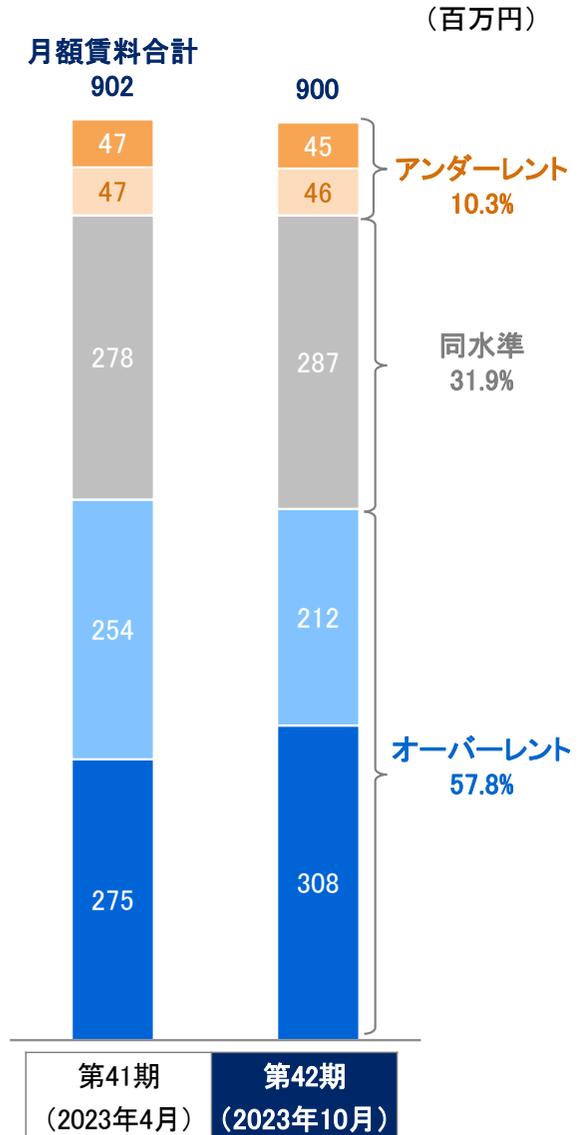
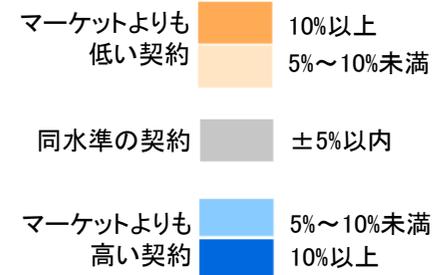
\*2 「ネット増減率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 契約更新対象区画(更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の前期賃料総額

■ 保有物件の賃料は横ばいで推移し、周辺相場の下落幅も縮小傾向。

## 《周辺相場との比較》

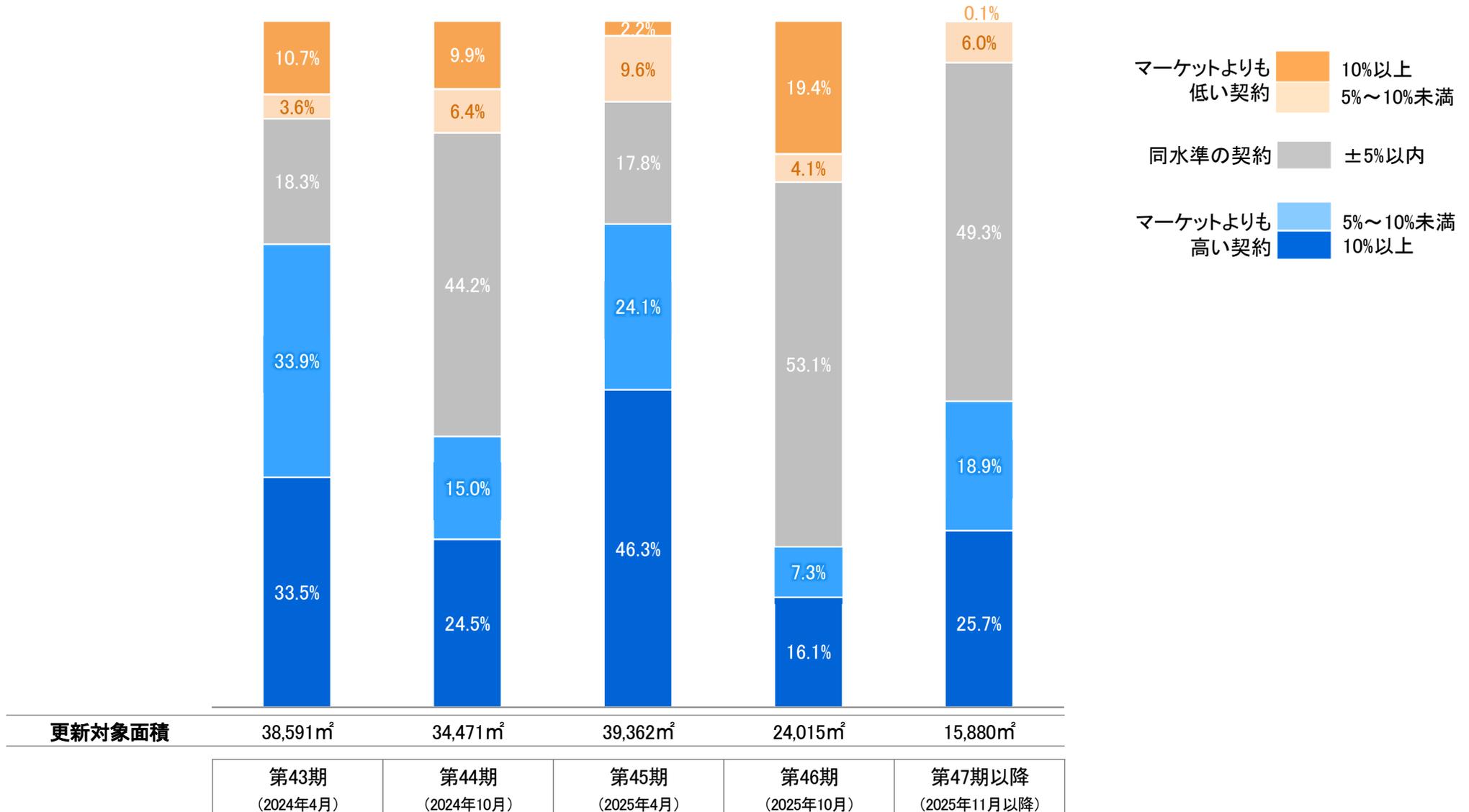


## 《賃料ギャップの内訳》



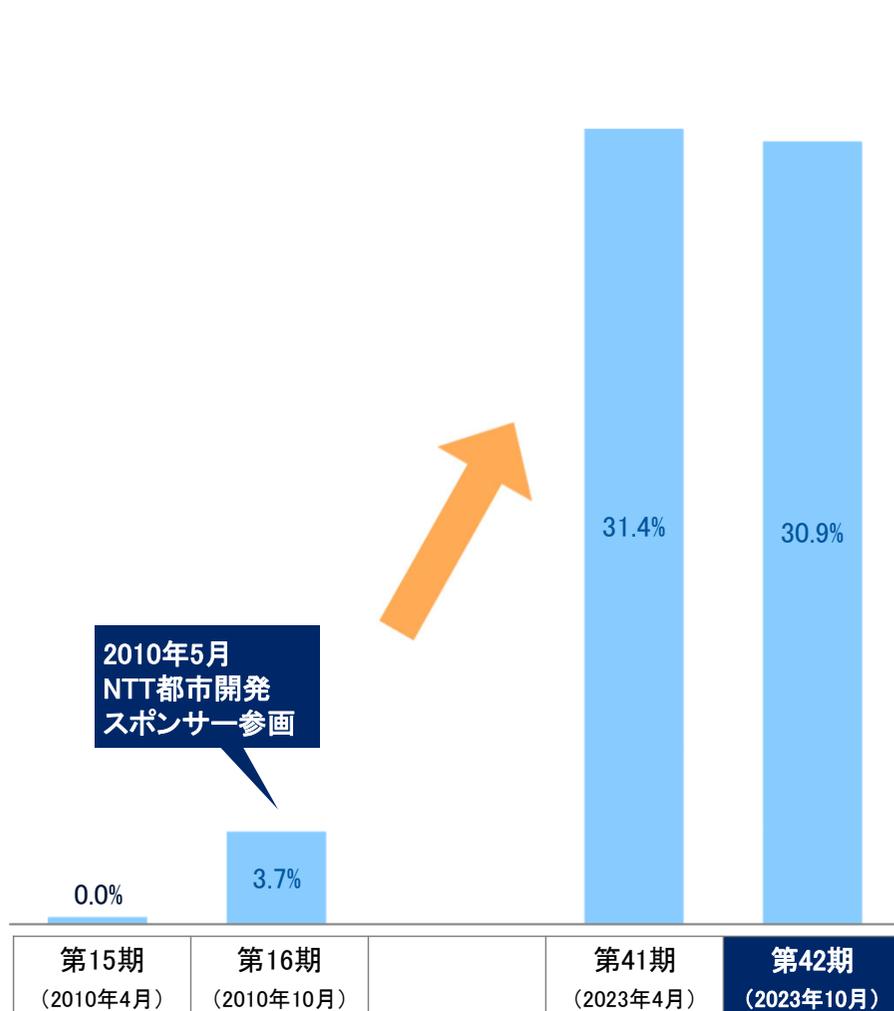
\*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで加重平均したものです。なお、地方主要都市物件は含みません。

- 周辺相場の下落幅は縮小傾向であるものの、オーバーレートのテナントに対し丁寧な対応を通じたリレーションの維持を重視。
- 一方、アンダーレートのテナントに対しては個別事情を踏まえたうえで増額改定交渉を実施。



- コアテナントであるNTTグループ会社を中心に引き続き良好な関係を継続。
- 新規リーシングにおいてもグループ会社の誘致が順調に進捗。

## 《NTTグループのオフィステナント比率》



## 《オフィス入居テナント上位10社》

■ NTTグループ

(2023年10月31日現在)

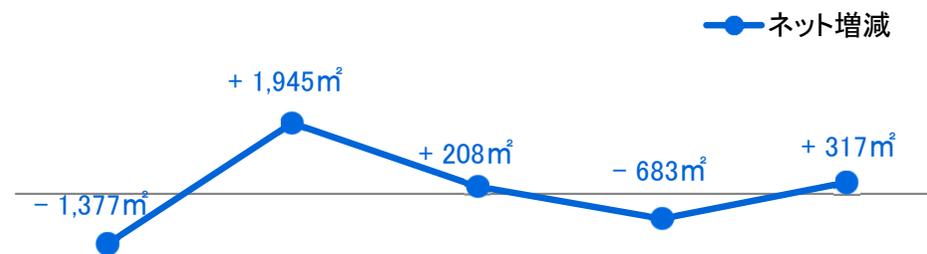
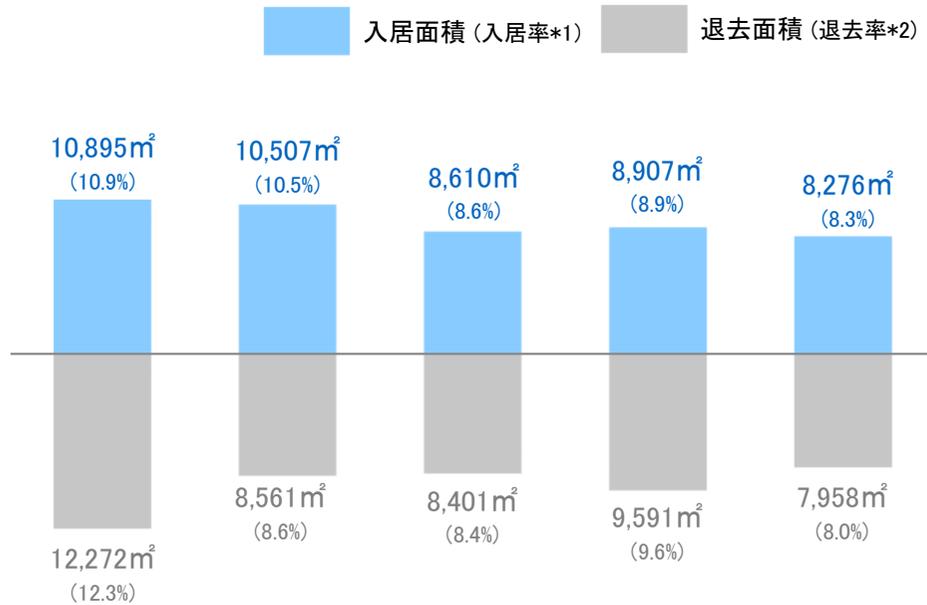
順位	テナント名	賃貸面積 (前期増減)	比率*1	物件名
1	(株)NTTファシリティーズ	10,994㎡ (-㎡)	5.9%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,565㎡ (+39㎡)	5.7%	アーバンネット池袋ビルほか
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡ (-㎡)	4.0%	アーバンネット大森ビル
4	(株)東京リーガルマインド	7,139㎡ (-㎡)	3.9%	アーバンネット中野ビル
5	NTTファイナンス(株)	6,679㎡ (+430㎡)	3.6%	アーバンネット池袋ビルほか
6	(株)ミライト・ワン	5,325㎡ (-㎡)	2.9%	アーバンネット五反田NNビルほか
7	東日本電信電話(株)	5,159㎡ (-㎡)	2.8%	東京オペラシティビル
8	(株)NTT ExCパートナー *2	4,801㎡ (-㎡)	2.6%	アーバンネット麻布ビル
9	(株)NTTデータ	3,552㎡ (-㎡)	1.9%	アーバンネット三田ビル
10	NTTコミュニケーションズ(株)	2,817㎡ (-㎡)	1.5%	グランパーク

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

\*2 NTTグループの事業再編に伴い、2023年7月1日付けでNTTラーニングシステムズ(株)から(株)NTT ExCパートナーに変更されています。

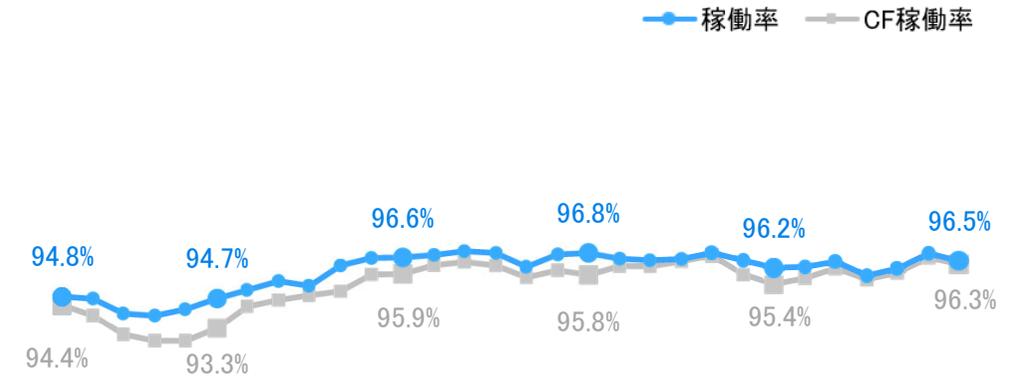
■ 安定したレジデンスマーケットを背景に、高稼働を維持。

## 《レジデンス入・退去面積》



第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

## 《稼働率及びCF稼働率》



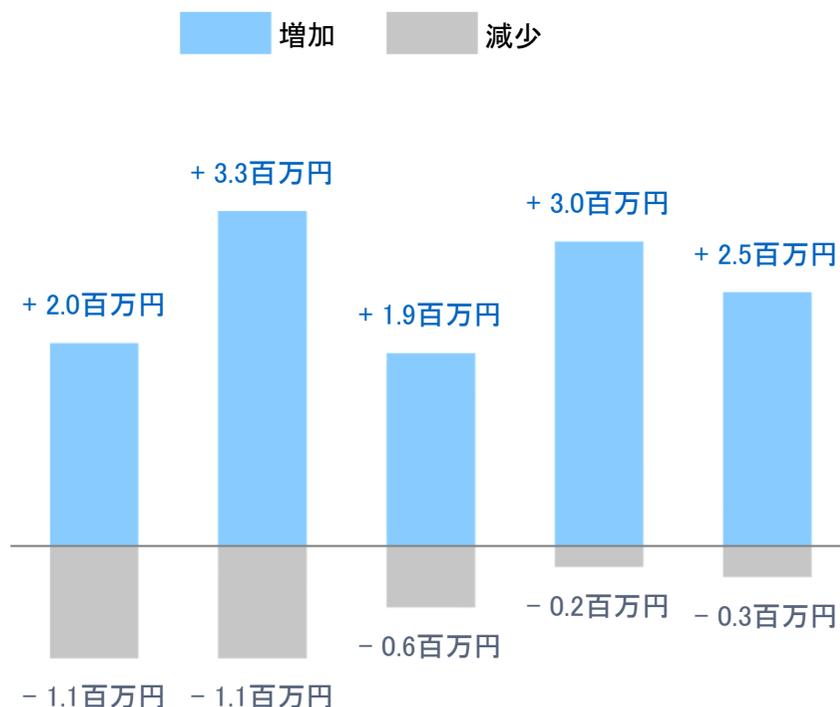
平均稼働率 94.4%	平均稼働率 95.9%	平均稼働率 96.7%	平均稼働率 96.5%	平均稼働率 96.3%
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

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

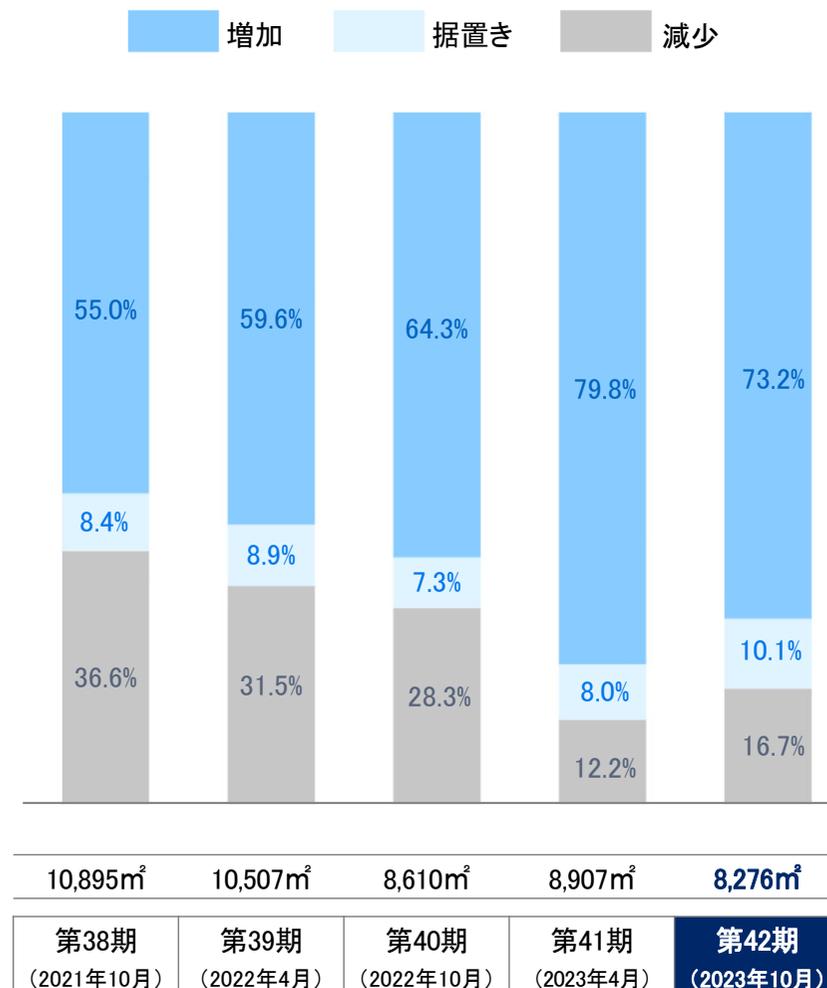
■ 入替時の改定動向は増加額、増加率ともに前期と同水準で推移。

《テナント入替時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	+ 8.7%	+ 13.4%	+ 8.4%	+ 10.5%	+ 10.2%
ネット増減率*2	+ 2.1%	+ 5.1%	+ 3.4%	+ 7.6%	+ 6.4%
	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)

《テナント入替対象区画の賃料分析》

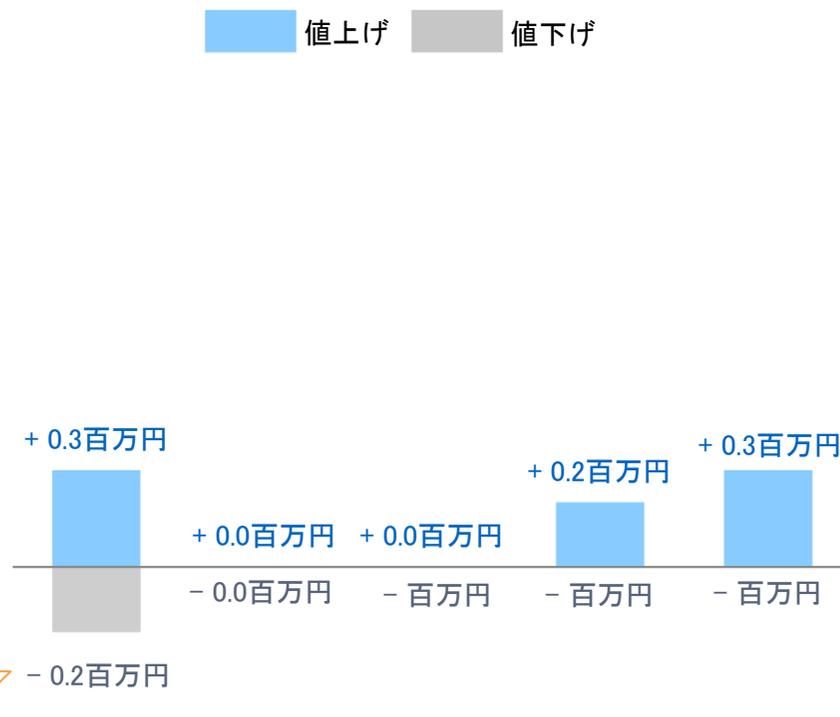


\*1 「増加率」=入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前の同区画に係る賃料総額

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

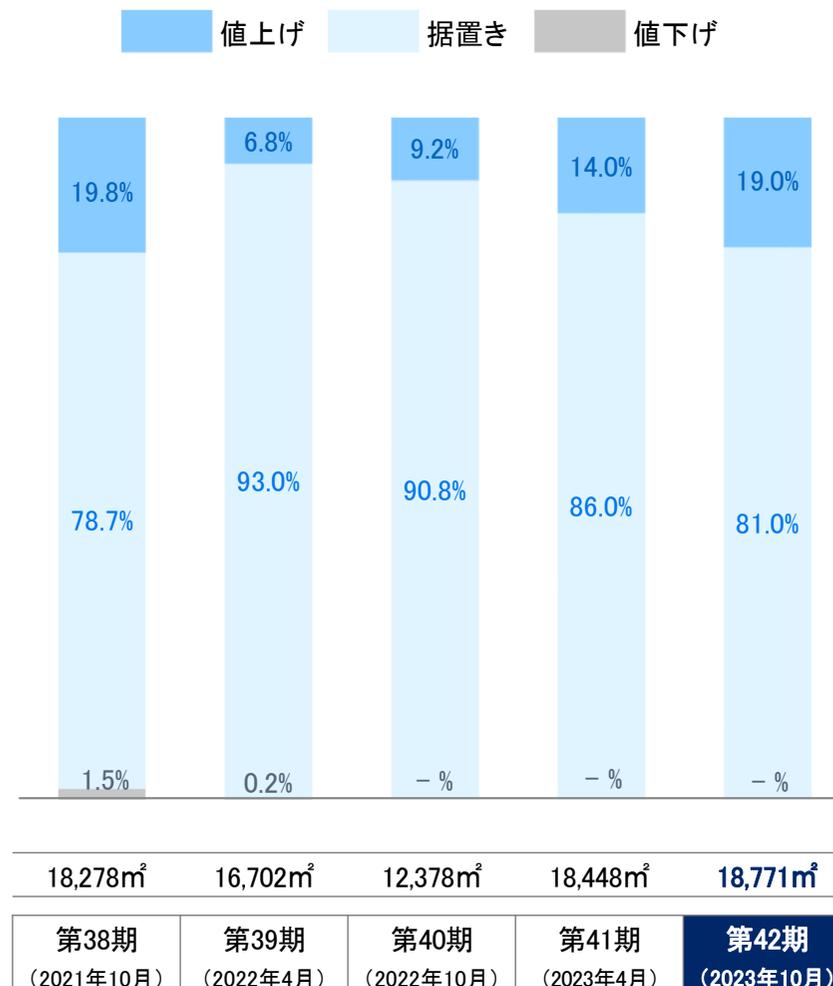
■ 着実な増額改定交渉の実施により、更新時の増額機会も増加。

《契約更新時の賃料増減(月額)》



増加率 *1	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)
増加率 *1	+2.8%	+2.0%	+1.9%	+2.1%	+2.8%
ネット増減率 *2	+0.1%	+0.1%	+0.2%	+0.3%	+0.5%

《契約更新対象区画の賃料分析》

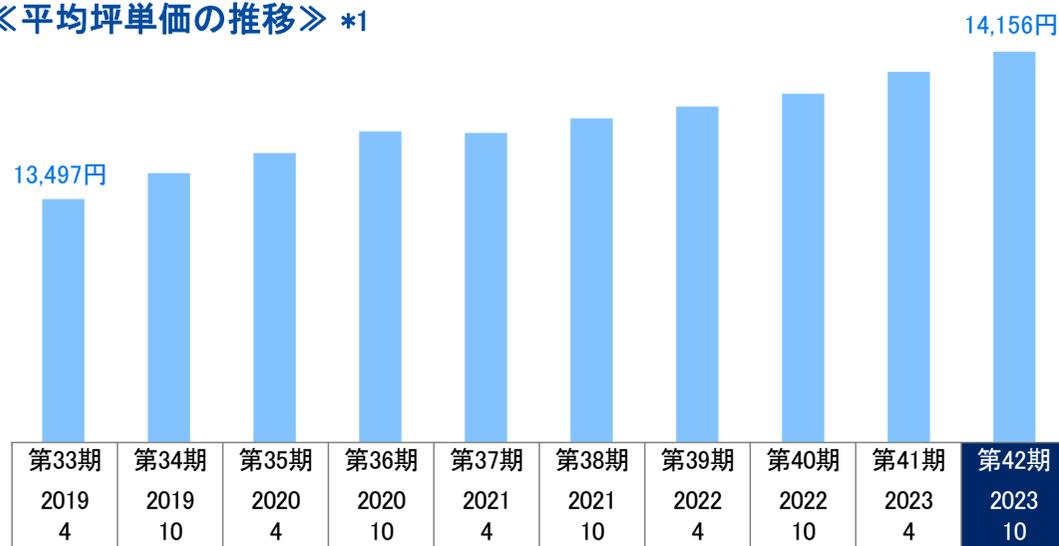


\*1 「増加率」=契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

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

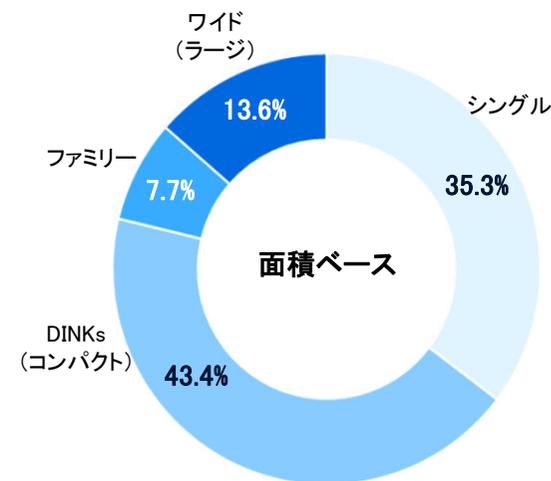
■ コロナ禍で需要が減退したシングルタイプの賃料も2022年に底を打ち回復傾向。その他タイプは上昇傾向が続き、平均賃料は5年で5%程度上昇。

《平均坪単価の推移》\*1

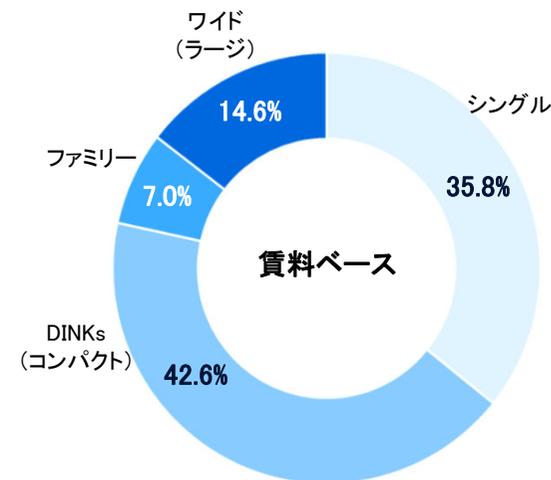
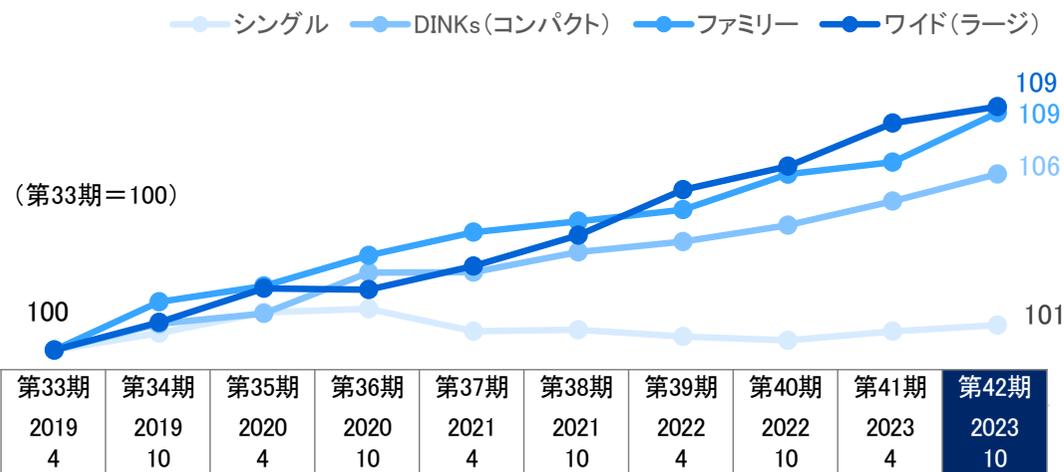


《住戸タイプ別比率》\*1

(2023年10月31日現在)



《住戸タイプ別平均賃料増減》\*1\*2

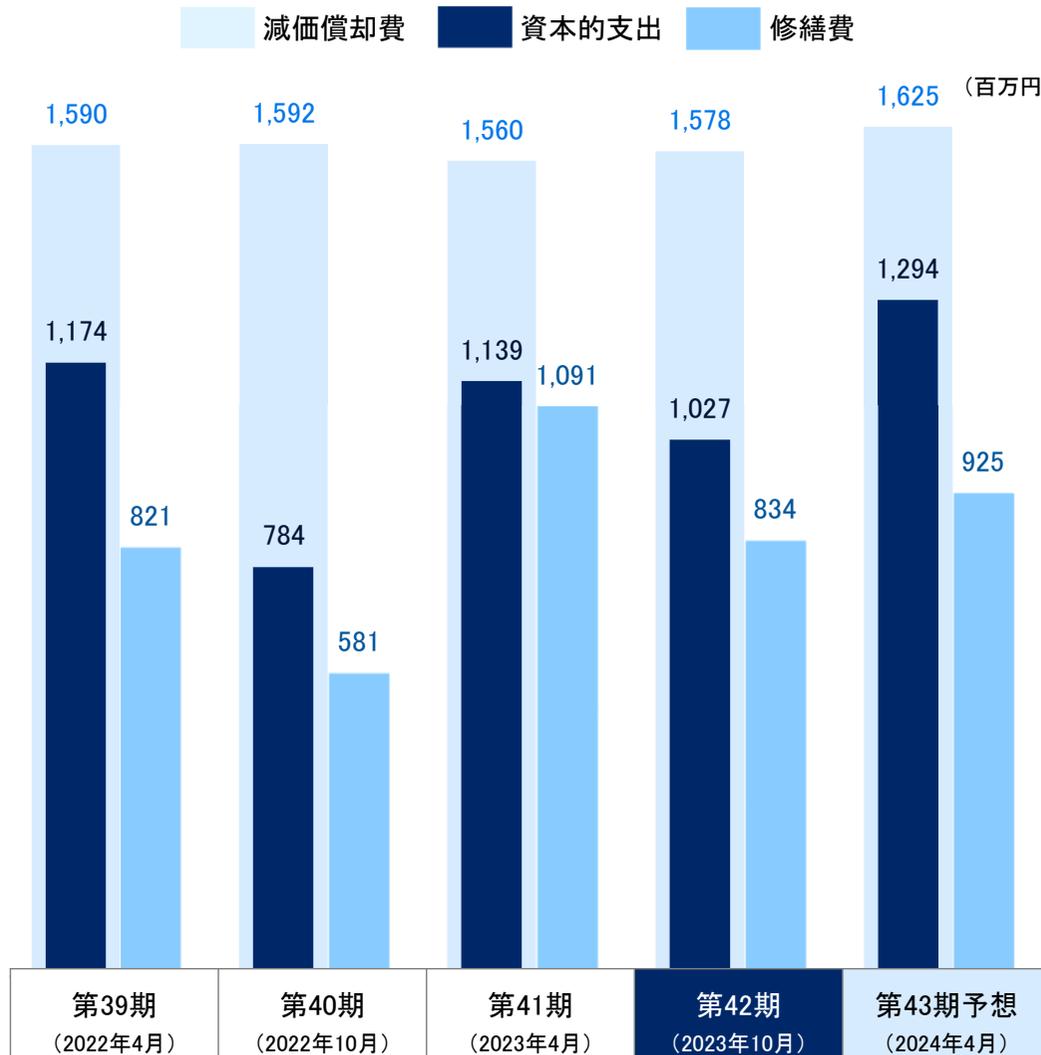


\*1 保有物件の住居区画における各決算期末時点での契約に基づき作成しています。

\*2 第33期の賃料坪単価=100として指数化しています。

- 工事単価は上昇傾向があるものの、前期に続き売却益を活用した修繕工事の集中的実施により43期以降の支出を抑制。
- 毎期の資本的支出については、減価償却費の範囲内でコントロール。

## 《工事費及び減価償却費の推移》



## 《修繕費》

(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第42期実績 [834百万円]	ルネ新宿御苑タワー	113	外壁修繕工事
	アーバンネット麻布ビル	108	外壁修繕工事
	アーバンネット五反田NNビル	71	外壁修繕工事
第43計画 [925百万円]	かながわサイエンスパーク R&D棟	160	空調設備更改工事
	東京オペラシティビル	146	発電機制御盤更新工事
	グランパーク	95	電力量計更改工事

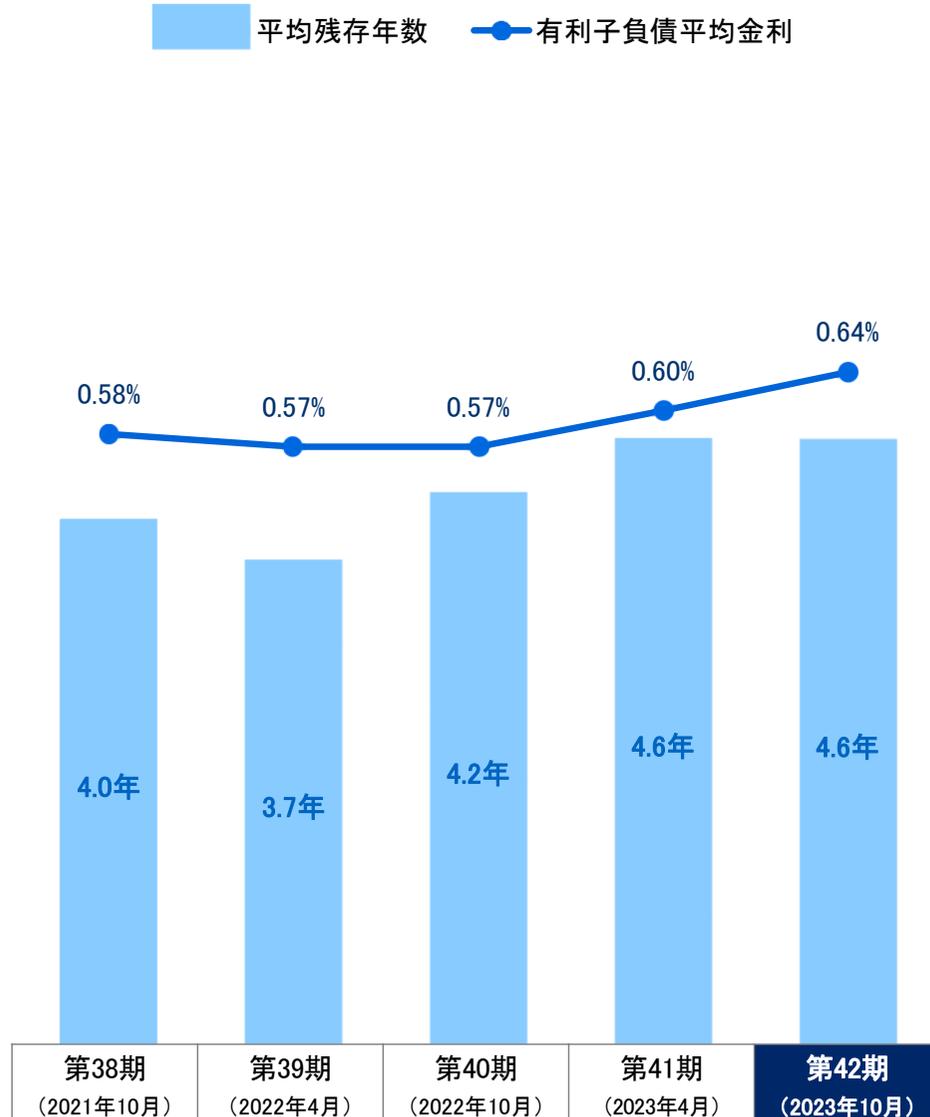
## 《資本的支出》

(百万円)

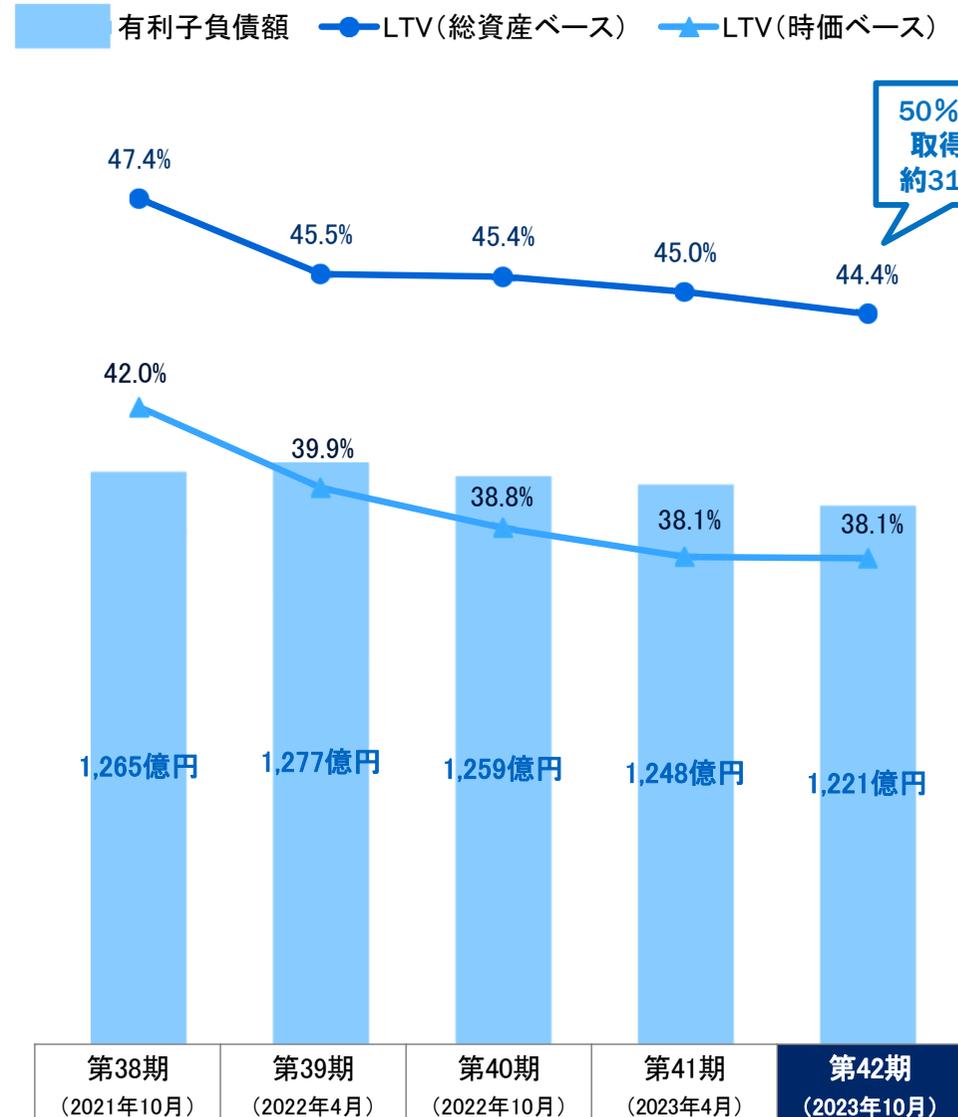
	物件名	支出額	主な工事内容
第42期実績 [1,027百万円]	アーバンネット池袋ビル	168	エレベーター更改工事
	アーバンネット三田ビル	84	非常用発電機更改工事
	高田馬場センタービル	81	エレベーター更改工事
第43期計画 [1,294百万円]	かながわサイエンスパーク R&D棟	331	空調設備更改工事
	東京オペラシティビル	236	発電機制御盤更新工事
	アーバンエース肥後橋ビル	91	中央監視盤更改工事

- 金利上昇局面であるものの、現段階では借入は長期・固定金利の方針を維持。
- EPU成長に向け、レバレッジを活用した新規物件の取得を検討。

《平均金利・平均残存年数》\*1



《LTV(有利子負債比率)》

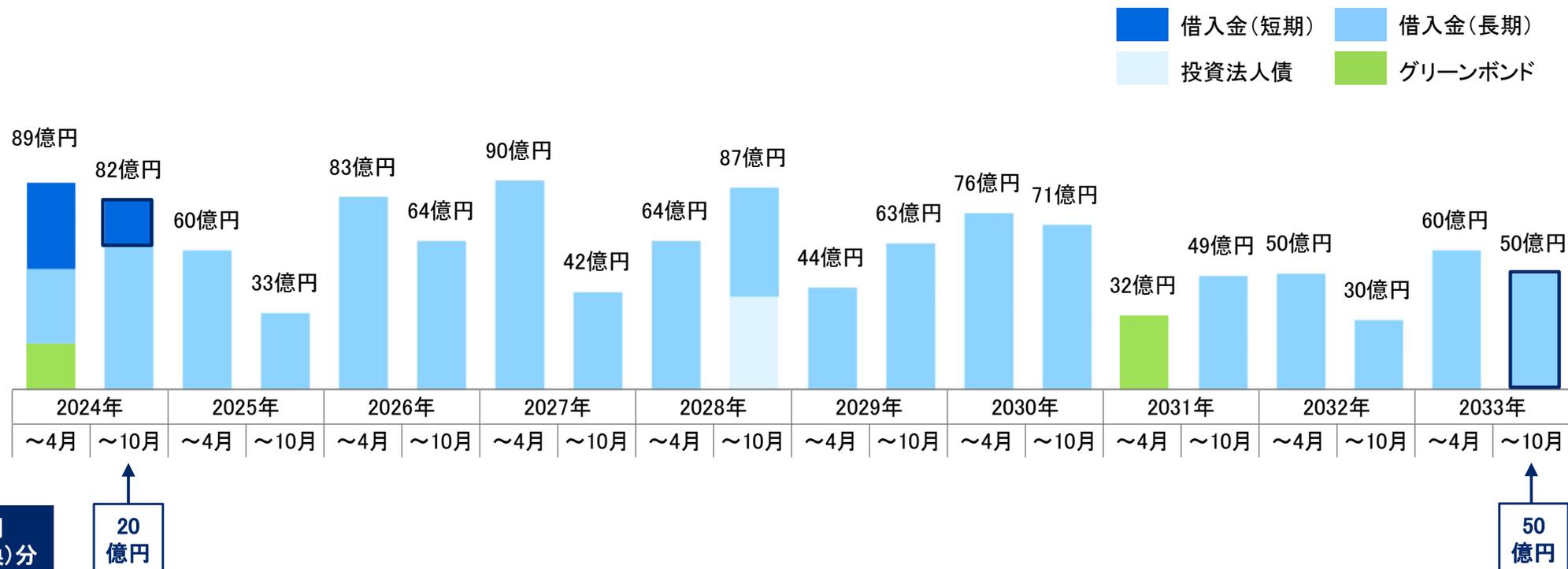


\*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

■ 投資法人債を含む長期借入金の借換金額は各期平均60億円程度であり、金利上昇の影響は短期的には限定的。

## 《当期中の返済・調達内容》

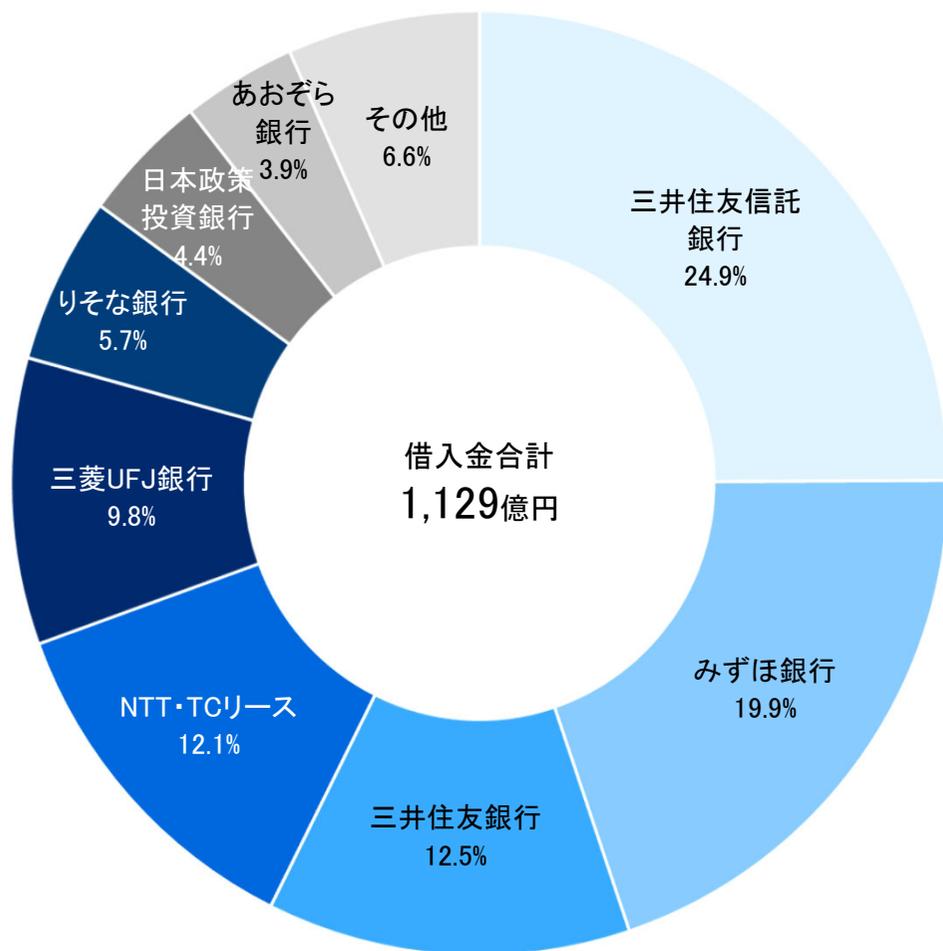
	金額	平均借入期間	平均金利
	97億円	5.8年	0.32%
返済	長期借入金 77億円	長期借入金 6.0年	長期借入金 0.34%
	短期借入金 -円	短期借入金 -年	短期借入金 -%
	投資法人債 20億円	投資法人債 5.0年	投資法人債 0.25%
	70億円	7.4年	0.94%
調達	長期借入金 50億円	長期借入金 10.0年	長期借入金 1.23%
	短期借入金 20億円	短期借入金 1.0年	短期借入金 0.21%
	投資法人債 -円	投資法人債 -年	投資法人債 -%



■ 既存借入は95.3%が長期・固定金利であるため、金利上昇に伴う短期的な影響は限定的。

(2023年10月31日現在)

## 《借入先の状況》



## 《長期有利子負債比率》



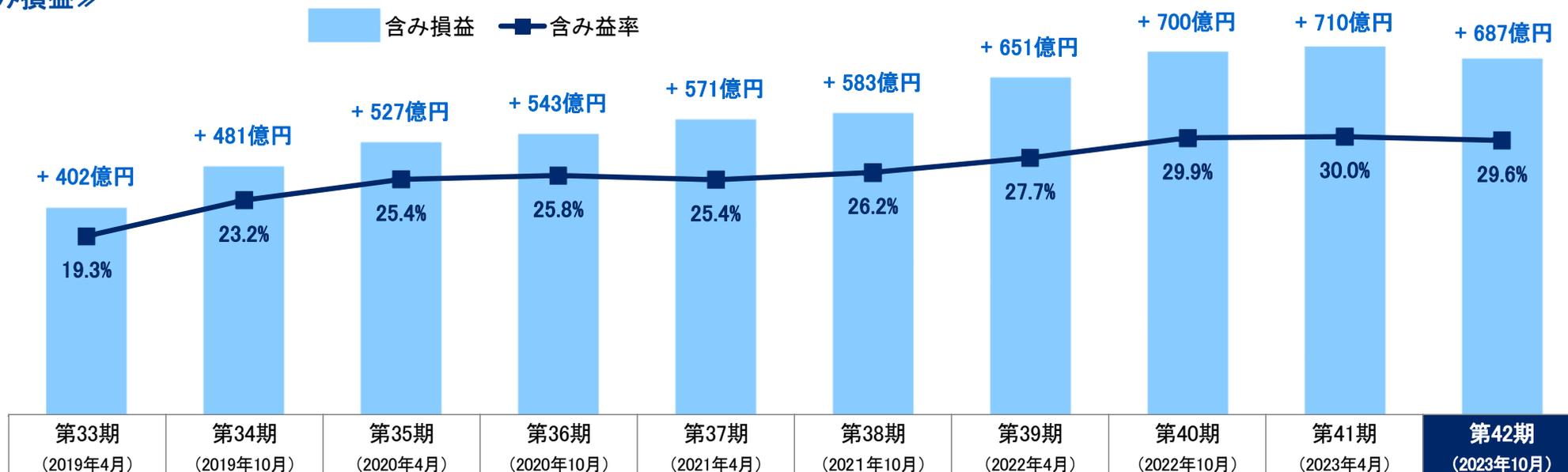
## 《固定金利比率》



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

■「六番町ビル」の売却等により含み益、NAVともに低下。

## 《含み損益》



## 《1口当たりNAV》\*1



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

## 《含み損益の分析》\*1

	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	増減
対象資産数	59件	58件	- 1件
期末算定価額	3,074億円	3,008億円	- 65億円
帳簿価額	2,364億円	2,321億円	- 43億円
含み損益	710億円	687億円	- 22億円
含み損益率	30.0%	29.6%	- 0.4%

## 《キャップレートと査定賃料の分析》\*1

(件)

	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	増減
キャップレート *2	上昇	-	-
	変動なし	20	44
	低下	37	14
査定賃料 *3	上昇	16	22
	変動なし	29	30
	下落	10	4

\*1 分析対象から時価評価を行っていない優先出資証券1銘柄を除いています。

\*2 (1) 直接還元法による「還元利回り」(直接還元法を用いずDCF法で評価している物件は「割引率」)を用いて分析しています。

(2) 各期末の保有物件から、売買により前期比較できない物件、優先出資証券1銘柄を除いています。

\*3 (1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて分析しています。

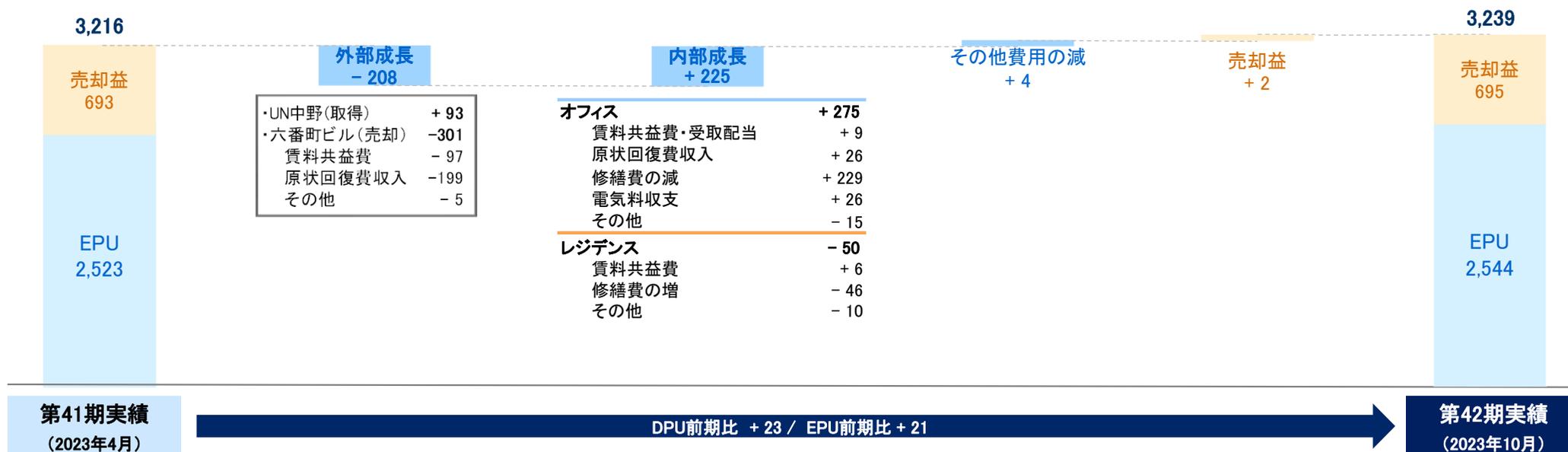
(2) 各期末の保有物件から、売買により前期比較できない物件、優先出資証券1銘柄、直接還元法を用いずDCF法で評価している物件を除いています。

# 分配金増減分析：第42期（2023年10月期）

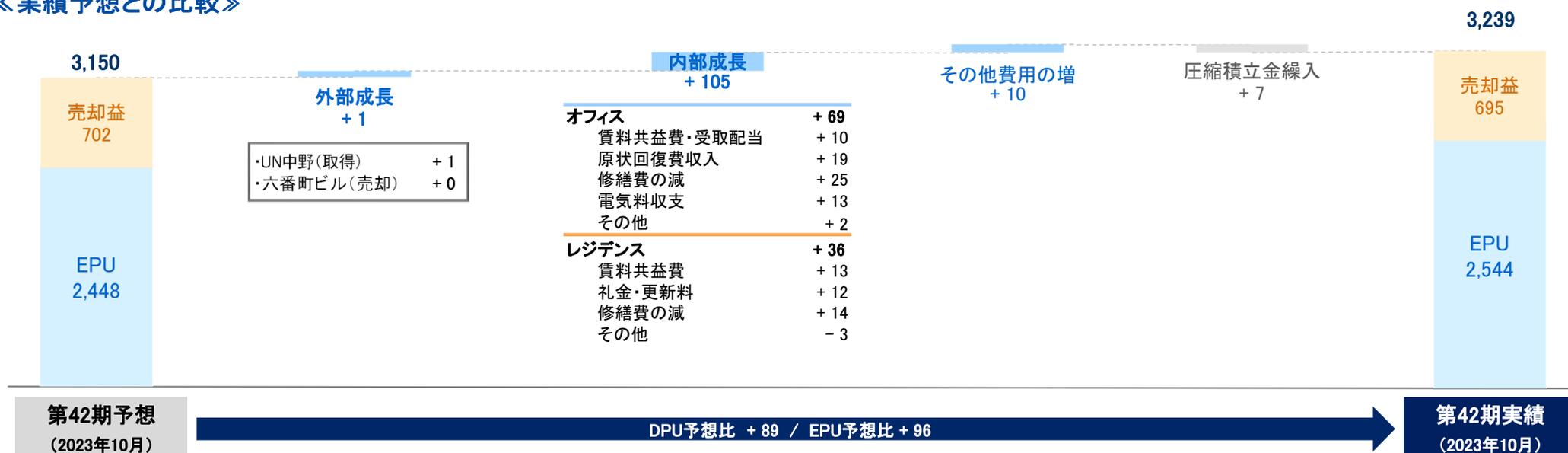
■「六番町ビル」売却の影響があったものの、UN中野の通期稼働、既存物件の修繕費の減少等によりDPU・EPUともに増加。

## 《前期との比較》

(円)



## 《業績予想との比較》

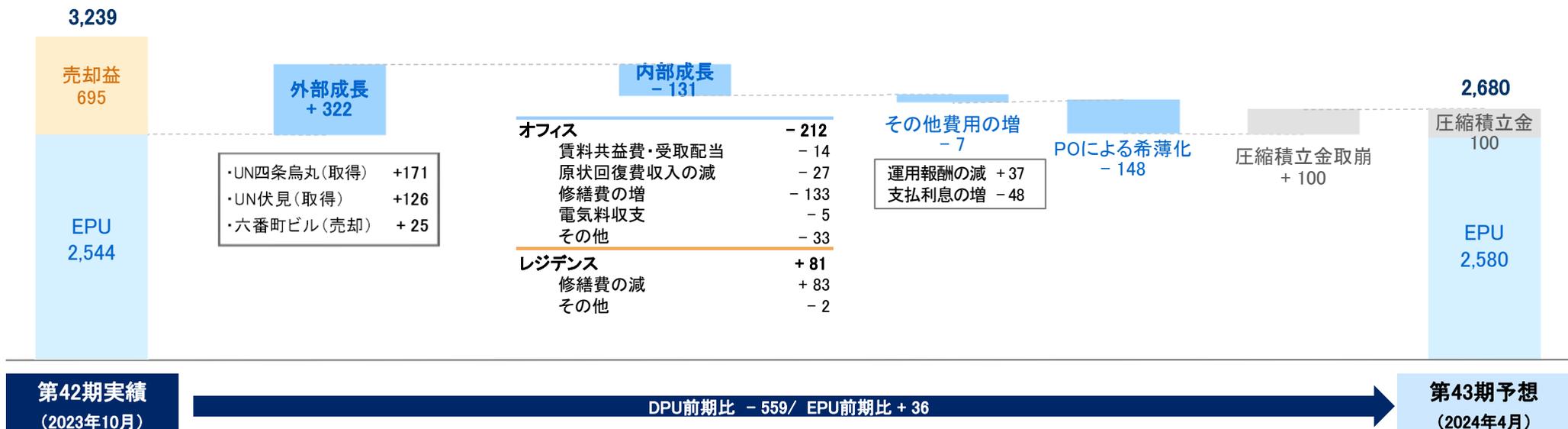


# 分配金増減分析：第43期（2024年4月期）・第44期（2024年10月期）

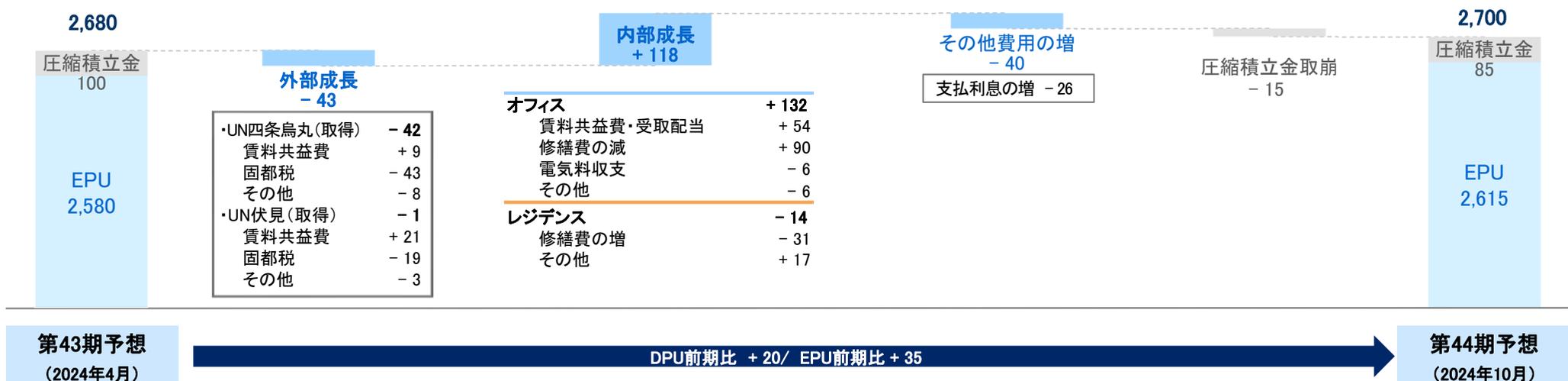
- 第43期予想：既存物件の修繕費が増加するものの「アーバンネット四条烏丸ビル」、「アーバンネット伏見ビル」の取得によりEPUが増加。
- 第44期予想：リーシングの進捗、修繕費等のコントロールによる内部成長により更にEPUが増加。圧縮積立金の取崩額を抑えながらもDPUは+20円の2,700円を想定。

## 《第42期実績 対 第43期予想》

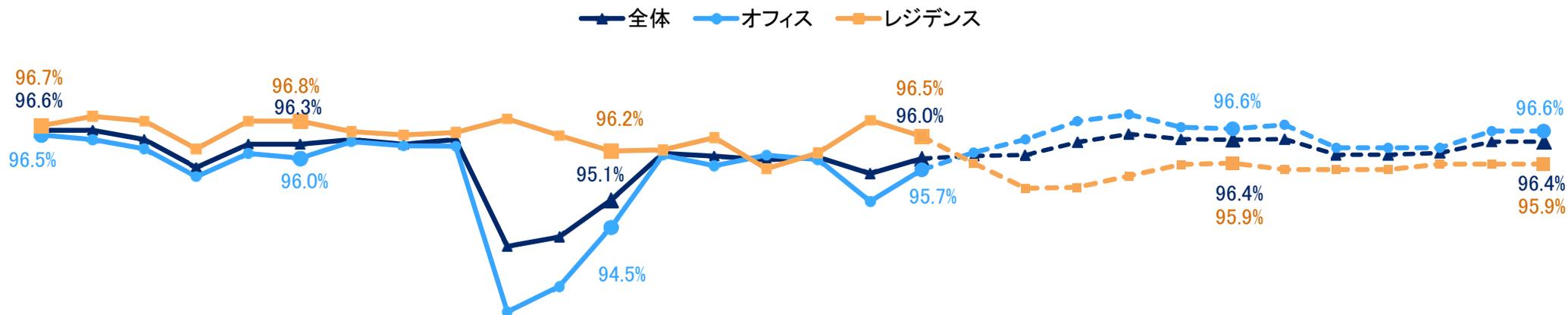
(円)



## 《第43期予想 対 第44期予想》



- オフィス：テナントの入れ替わりはあるものの、稼働率は96%程度で推移する見込み。
- レジデンス：堅調なレジデンスマーケットを背景に、今後も安定的に推移する見込み。



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

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

平均稼働率	
全体	96.0%
オフィス	95.8%
レジデンス	96.3%

平均稼働率	
全体	96.3%
オフィス	96.6%
レジデンス	95.7%

平均稼働率	
全体	96.2%
オフィス	96.4%
レジデンス	95.8%

2022	2023	2024	2024
5月 6月 7月 8月 9月 10月	11月 12月 1月 2月 3月 4月	5月 6月 7月 8月 9月 10月	11月 12月 1月 2月 3月 4月
第40期実績		第42期実績	第43期予想
			第44期予想

(百万円)

	第41期実績 (2023年4月)	第42期予想 (2023年10月)	第42期実績 (2023年10月)	第43期予想 (2024年4月)	第44期予想 (2024年10月)
営業収益	12,346	12,145	12,181	11,251	11,474
うち不動産賃貸事業収益 (売却益除) *1	10,875	10,670	10,706	11,251	11,474
うち売却益	1,471	1,475	1,475	-	-
営業費用	6,899	6,791	6,691	6,901	7,041
営業利益	5,447	5,354	5,490	4,349	4,433
不動産賃貸事業損益 (売却益除) *1	4,741	4,616	4,765	5,034	5,146
経常利益	5,007	4,907	5,042	3,823	3,877
当期純利益	5,007	4,905	5,039	3,823	3,875
圧縮積立金(+:取崩、-:繰入)	- 500	- 490	- 500	+ 148	+ 127
分配金総額	4,507	4,415	4,539	3,971	4,001
1口当たり分配金/DPU(円)	3,216	3,150	3,239	2,680	2,700
圧縮積立金残高	1,110	1,611	1,611	2,111	1,962

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

## 《温室効果ガス排出量目標の設定》

## 《2023年GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価》

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)

GRESB  
レーティング

『5 Star』

(2年連続)

『グリーンスター』

(7年連続)

GRESB  
開示評価

『A評価(最高ランク)』

(4年連続)

2020年度

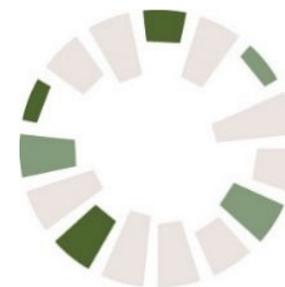
基準年度

2030年度

原単位 **42%削減**  
(スコープ1,2)

2050年度

排出量 **ネットゼロ**  
(スコープ1,2,3)



G R E S B  
★ ★ ★ ★ ★ 2023



G R E S B  
Public Disclosure 2023

## 《環境認証の取得》

- 保有物件の環境認証取得を積極的に進め、当期は7物件で新規取得

CASBB不動産認証： 品川ST・UN内幸町・秋葉原UDX(すべてSランク)  
UN中野(Aランク)

DBJ Green Building 認証： CA南青山・PS市ヶ谷河田町・PG馬込(すべて☆3)



### 各環境認証の取得状況(2023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 *1	取得割合 対延床面積 *1
CASBEE不動産 評価認証	22	37.3%	231,189㎡	50.5%
DBJ Green Building 認証	23	39.0%	107,070㎡	23.4%
BELS	3	5.1%	30,526㎡	6.7%
低炭素モデルビル	5	8.5%	43,607㎡	9.5%

## 《イベントの開催・支援》

### 事例1:東京オペラシティ

- 「オペラシティフェスティバル」において、国内外で活躍するJazzミュージシャンによるライブや、ライブアートワークショップ等を実施



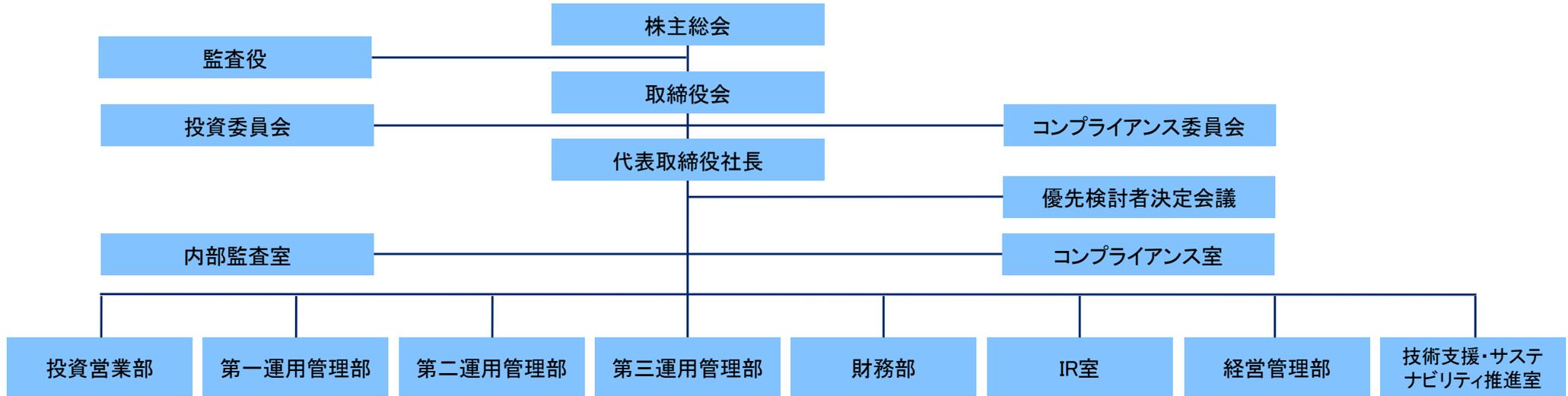
### 事例2:品川シーズンテラス

- 遊びを通じて子どもの好奇心や想像力を刺激し成長を促進するイベント「品川キッズ・ファミリーテラス」を開催



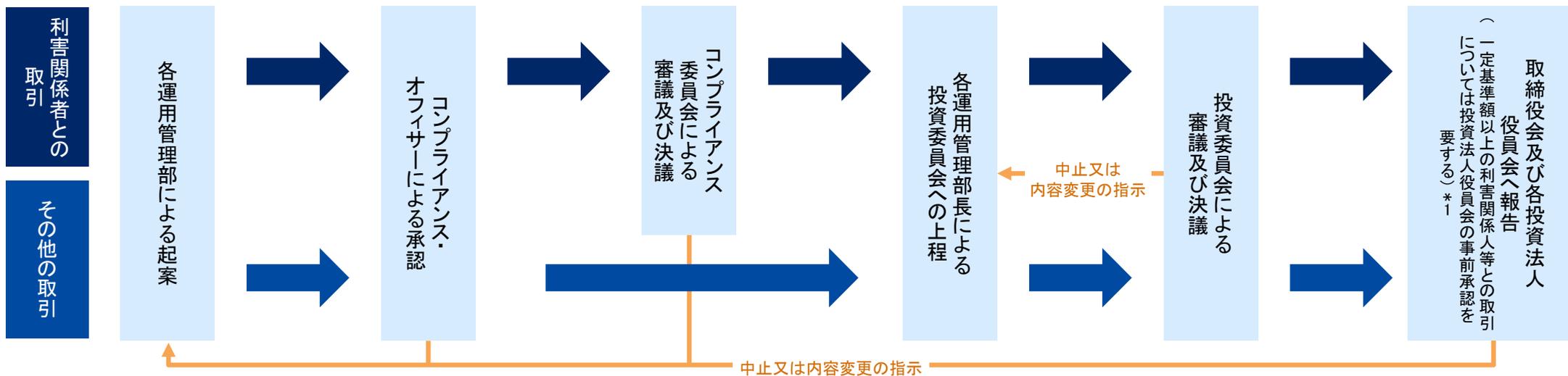
## 《運用会社の組織体制》

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



## 《運用資産取得の意思決定》

- 資産運用会社の各運用管理部により案が起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令遵守上の問題の有無について審査・承認した後、投資委員会において内容を審議・決議



\*1 私募ファンド等については取締役会への報告のみを行います。

## ■ 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。

マテリアリティ		SDGsとの関係	マテリアリティ		SDGsとの関係
<b>環境 E</b>					
<b>気候変動への対応</b>					
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー消費量及び温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)排出量の管理・削減</li> <li>2050年度までに 温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)排出ネットゼロをめざす</li> <li>2030年度までに温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)排出量(原単位)42%削減(2020年度基準)をめざす</li> </ul>	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの健康・安全・快適性の向上</li> </ul>	 	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>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<sub>2</sub>)排出量(原単位)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		
<b>水質減の保全</b>					
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>水消費量の管理・削減・再利用</li> <li>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</li> </ul>	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>資格奨励プログラムの提供による人材育成の推進</li> <li>ダイバーシティの推進</li> <li>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</li> </ul>	 	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの床面積当たり水消費量(原単位)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>主な専門資格の取得者数</li> <li>女性管理者比率/女性従業員比率/60歳以上従業員比率</li> </ul>	 	
<b>省資源とリサイクルの推進</b>					
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>廃棄物量の管理・削減・再利用</li> </ul>	 	<b>コンプライアンスの徹底</b>		
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオにおける廃棄物のリサイクル率</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>		
<b>ポートフォリオのグリーン化</b>					
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境認証取得物件の増加</li> <li>ポートフォリオ全体において、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)</li> <li>GRESB評価の維持・向上</li> </ul>	 	<b>運営リスク管理の強化</b>		
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオにおける環境認証取得物件数</li> <li>GRESB評価</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		
<b>テナント・エンゲージメント</b>					
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	   	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>GRESB開示評価レベルの維持・向上</li> </ul>	 	
KPI			<ul style="list-style-type: none"> <li>GRESB開示評価</li> </ul>		
<b>社会 S</b>					
<b>テナント・エンゲージメント</b>					
方針・目標			<b>従業員エンゲージメント(資産運用会社)</b>		
KPI					
<b>ガバナンス G</b>					
<b>コンプライアンスの徹底</b>					
方針・目標					
KPI					
<b>運営リスク管理の強化</b>					
方針・目標					
KPI					
<b>ステークホルダー・エンゲージメント</b>					
方針・目標					
KPI					

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

## 街づくりのオーナー(地域の皆様)

自治体・企業・交通機関・商店街・店舗・教育機関・医療機関・文化施設 等

地域とのコラボレーション

### NTTアーバンソリューションズ

NTTグループの総合力を活用したグループならではの新たな「街づくり」を推進

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

### NTT都市開発

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

上場リート・私募リート・私募ファンド等のアセットマネジメント業務

NTT都市開発投資顧問      NTT都市開発リート投資法人  
...

### NTTファシリティーズ

- BM・設計・エンジニアリング・ファシリティソリューション等

### NTTアーバンバリューサポート

- PM・ICTマネジメント・エネルギーマネジメント等

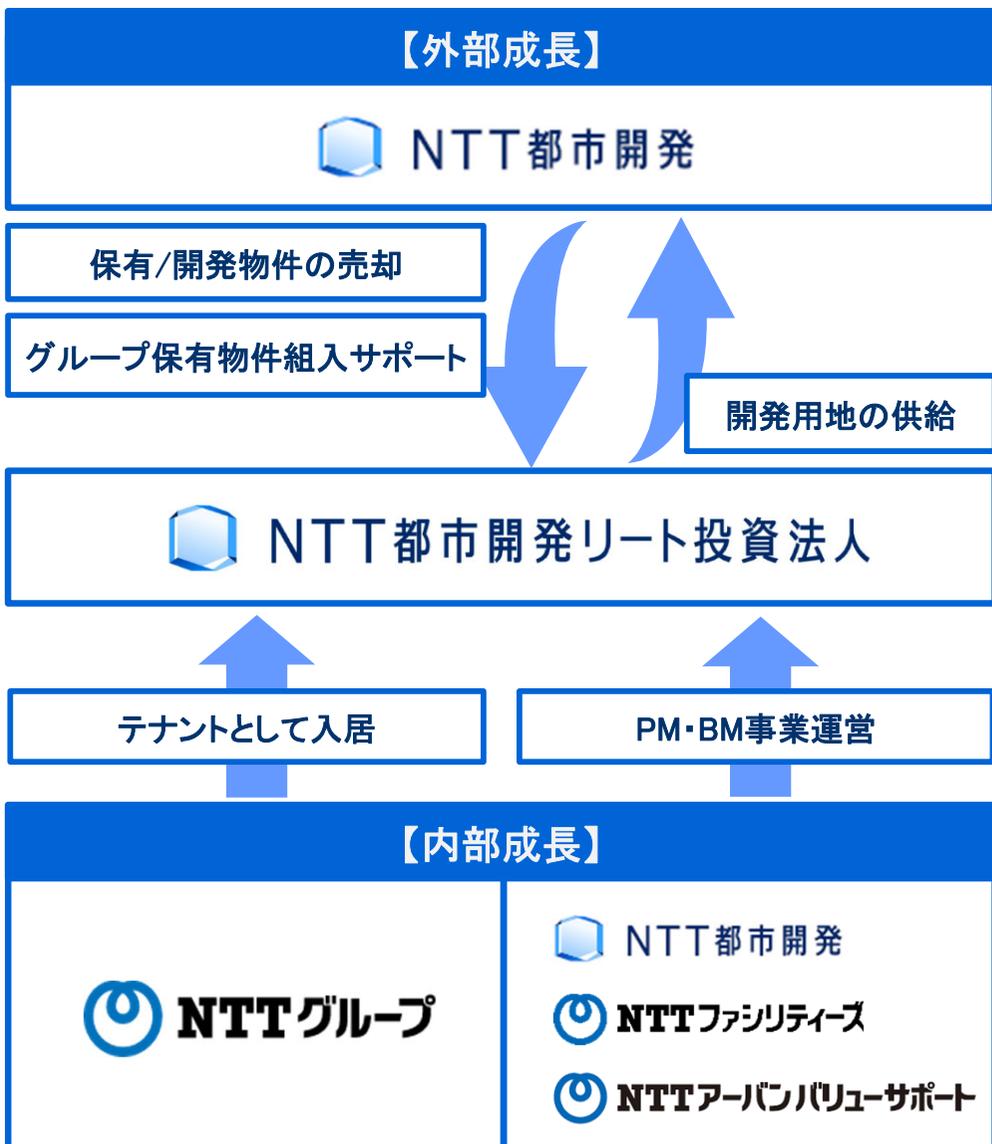
### NTTアーバンソリューションズ総合研究所

- 街づくりに関するコンサルティング・調査・研究・分析等

NTTグループ各社と連携

# <参考>NTT都市開発との連携強化による外部成長機会の増大

- NTTグループでは、成長のためのキャッシュ創出力の強化に向けて不動産を含む成長分野への投資を拡大。
- NTT都市開発は、継続的な開発投資・事業拡大に向けて、リート・ファンドを活用した資産入替及び投資回収を行うことで循環型投資を促進。
- 本投資法人では、NTT都市開発との物件入替に加え、同社のサポートを受けたNTTグループ保有不動産の取得による外部成長機会が増加。



## <<NTT都市開発との物件入替事例>>

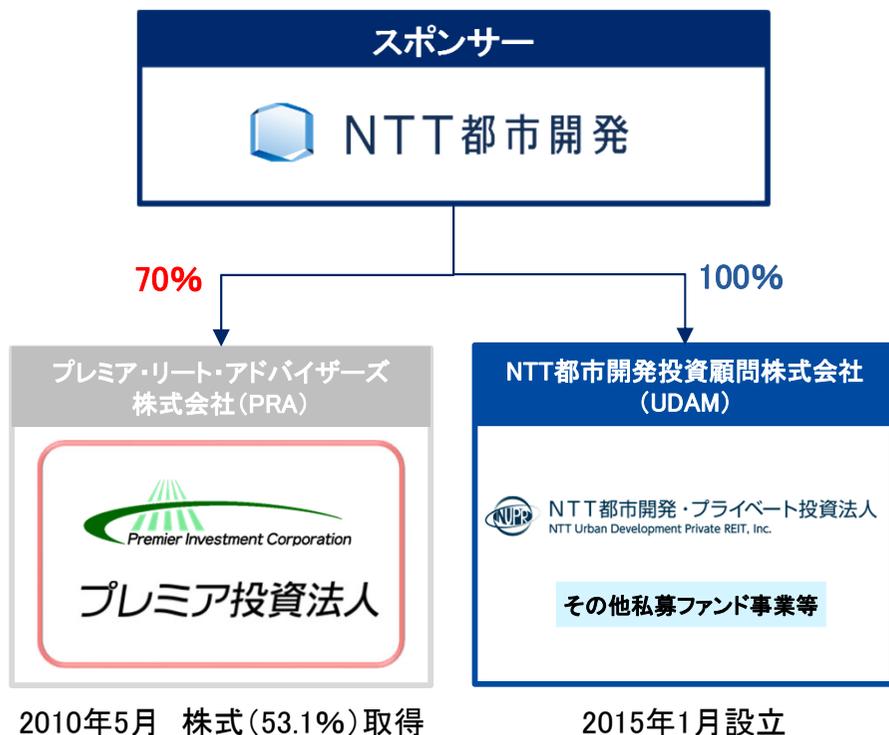


# <参考>NTT都市開発におけるリート運営体制の強化

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

## <<運用体制の強化>>

### 2020年10月までの運用体制



### 現在の運用体制



- 効率的な資産運用体制の構築
- 資産運用業務の高度化
- 物件情報取得機会の拡大
- 人員の拡充

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

## 2029 日比谷プロジェクト **G-CRE**

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



(完成イメージ)

## 2023 アーバンネット仙台中央ビル / 仙台 **G-CRE**

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



## 2025 (仮称)元新道小学校跡地活用計画 / 京都 **PRE**

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



## 2023 アーバンネット御堂筋ビル / 大阪

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



## 2026 (仮称)札幌北1西5(HBC本社跡地)計画 / 札幌

札幌の新たなビジネス・旅・賑わいの発信拠点の創造



## 2024 中央公園広場エリア等整備・運営事業 / 広島 **PRE**

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



## 2028 NTT横浜ビル建て替え計画 / 横浜 **G-CRE**

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



## 2024 大阪・法円坂ホテル計画 / 大阪 **G-CRE**

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



## 2030 東工大田町キャンパス土地活用事業 / 東京 **PRE**

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



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

\*1 各プロジェクトの竣工・開業年度を表示しています。

# <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(都心5区)

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



## 【オフィス】



アーバンネット  
大手町ビル  
延床面積: 120,558.97㎡



大手町  
ファーストスクエア  
延床面積: 143,206.98㎡



JAビル  
延床面積: 約88,400㎡



経団連会館  
延床面積: 約71,200㎡



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



大手町Preis  
延床面積: 約354,000㎡



秋葉原UDX  
延床面積: 161,482.72㎡



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



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



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



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



品川シーズンテラス  
延床面積: 206,025.07㎡

## 【レジデンス】



グランパークハイツ  
延床面積: 19,594.41㎡



ウエリスアーバン  
品川タワー  
延床面積: 16,657.11㎡



ガーデンコート元麻布  
延床面積: 5,047.85㎡



WITH HARAJUKU  
延床面積: 25,836.28㎡



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



シーバンスN館  
延床面積: 167,807.32㎡



グランパークタワー  
延床面積: 162,122.89㎡



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



写真: フォワードストローク  
アーバンネット  
入船ビル  
延床面積: 6,342.71㎡

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

# <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(全国)

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

The map shows the following regional portfolios:

- 九州エリア**
  - 博多イーステラス (写真:川澄・小林研二写真事務所)
  - アーバンネット天神ビル (写真:フォワードストローク)
  - アーバンネット博多ビル (写真:フォワードストローク)
- 中国・四国エリア**
  - NTTクレド基町ビル (写真:川澄建築写真事務所)
  - NTTクレド白島ビル
- 関西エリア**
  - グランフロント大阪
  - アーバンエース北浜ビル
  - ウエリスアイビー門戸厄神
- 北海道エリア**
  - エムズ大通ビル
  - アーバンネット札幌ビル (写真:フォワードストローク)
- 首都圏エリア(都心5区を除く)**
  - ウエリスアーバン中野坂上 (写真:ヒロ・フォトビルディング)
  - シタディーンハーバーフロント横浜 (写真:フォワードストローク)
  - ウエリスアイビー世田谷仙川
- 東海エリア**
  - アーバンネット名古屋ビル (写真:車田写真事務所)
  - アーバンネット名古屋ネクスタビル (写真:フォワードストローク)

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

# 第42期決算 データ集

■ 第42期 比較貸借対照表	P.45	■ レジデンス市場動向(東京)	P.68
■ 第42期 比較損益計算書	P.46	■ レジデンス マクロ環境(東京)	P.69
■ 業績予想の前提条件	P.47	■ 第42期 有利子負債一覧	P.70
■ 外部成長実績	P.48	■ 財務指標	P.71
■ ポートフォリオ分析(オフィス)	P.51	■ 投資主の状況	P.72
■ ポートフォリオ分析(レジデンス)	P.52	■ 投資口価格/分配金	P.73
■ 物件別収支状況	P.53	■ NTT都市開発リート投資法人の特徴	P.74
■ 期末算定価額	P.60	■ 本資料で使用する用語	P.76
■ 月次稼働率	P.63	■ 注意事項	P.77
■ オフィス市場動向(東京)	P.66		
■ オフィスビル需要動向	P.67		

# 第42期 比較貸借対照表

科目	(百万円)		
	第41期実績 (2023/4) [1]	第42期実績 (2023/10) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動資産	19,356	21,361	+ 2,005
現金及び預金	4,459	6,607	+ 2,147
信託現金及び信託預金	13,609	13,436	- 173
その他流動資産	1,286	1,317	+ 30
営業未収入金	945	1,047	+ 101
前払費用	184	170	- 14
未収還付法人税等	98	99	+ 1
未収消費税等	3	-	- 3
その他	54	0	- 53
固定資産	257,817	253,562	- 4,254
有形固定資産	221,456	217,187	- 4,268
建物	6,344	6,265	- 78
構築物	18	19	+ 0
機械及び装置	5	5	- 0
工具、器具及び備品	3	3	- 0
土地	16,273	16,273	-
建設仮勘定	6	21	+ 14
信託建物	59,988	58,983	- 1,004
信託構築物	896	930	+ 34
信託工具、器具及び備品	304	286	- 18
信託土地	137,614	134,370	- 3,244
信託建設仮勘定	-	28	+ 28
無形固定資産	15,005	15,004	- 0
信託借地権	14,998	14,998	-
信託その他の無形固定資産	0	0	- 0
その他	6	5	- 0
投資その他の資産	21,355	21,370	+ 14
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	17	17	-
長期前払費用	479	496	+ 16
信託差入敷金及び保証金	819	819	-
繰延税金資産	4	2	- 2
繰延資産	43	34	- 8
投資口交付費	13	8	- 4
投資法人債発行費	29	25	- 4
<b>資産の部合計</b>	<b>277,216</b>	<b>274,959</b>	<b>- 2,257</b>

科目	(百万円)		
	第41期実績 (2023/4) [1]	第42期実績 (2023/10) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動負債	22,772	21,361	- 1,410
営業未払金	2,919	2,697	- 221
短期借入金	3,700	5,700	+ 2,000
1年内返済予定の長期借入金	10,950	9,500	- 1,450
1年内償還予定の投資法人債	4,000	2,000	- 2,000
未払費用	123	128	+ 4
前受金	997	1,040	+ 43
その他の流動負債	81	294	+ 213
未払分配金	15	15	+ 0
未払法人税等	1	0	- 0
未払消費税等	-	211	+ 211
未払事業所税	14	7	- 6
預り金	50	59	+ 8
固定負債	115,687	114,308	- 1,379
長期借入金	99,000	97,750	- 1,250
投資法人債	7,200	7,200	-
預り敷金保証金	1,537	1,547	+ 9
信託預り敷金保証金	7,949	7,810	- 139
<b>負債の部合計</b>	<b>138,460</b>	<b>135,669</b>	<b>- 2,790</b>
投資主資本	138,756	139,289	+ 532
出資総額	132,637	132,637	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	1,110	1,611	+ 500
任意積立金合計	1,110	1,611	+ 500
当期未処分利益又は当期未処理損失	5,008	5,039	+ 31
<b>純資産の部合計</b>	<b>138,756</b>	<b>139,289</b>	<b>+ 532</b>
<b>負債・純資産の部合計</b>	<b>277,216</b>	<b>274,959</b>	<b>- 2,257</b>

# 第42期 比較損益計算書

科目		第41期実績 (2023/4) [1]	第42期実績 (2023/10) [2]	対前期増減 [2]- [1]	(百万円)	
					第43期予想 (2024/4) [3]	対前期増減 [3]- [2]
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	10,387	10,218	- 169	10,798	+ 579
	賃貸事業収入	9,007	9,052	+ 45	9,669	+ 616
	賃料	7,799	7,853	+ 53	8,352	+ 498
	共益費	1,207	1,199	- 8	1,317	+ 117
	その他賃貸事業収入	1,380	1,165	- 214	1,128	- 37
	駐車場使用料	240	239	- 0	260	+ 21
	施設使用料	131	123	- 8	132	+ 9
	付帯収益	621	653	+ 31	639	- 13
	その他雑収入	386	149	- 236	95	- 53
	受取配当金 [2]	487	488	+ 0	452	- 35
	不動産等売却益 [3]	1,471	1,475	+ 4	-	- 1,475
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	12,346	12,181	- 164	11,251	- 930
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	6,133	5,940	- 192	6,216	+ 275
	外注委託費	1,285	1,269	- 15	1,397	+ 127
	水道光熱費	883	833	- 50	880	+ 46
	公租公課(印紙税含む)	676	734	+ 58	695	- 39
	損害保険料	17	17	+ 0	18	+ 0
	修繕費	1,091	834	- 257	925	+ 91
	信託報酬	26	28	+ 1	27	- 0
	減価償却費	1,560	1,578	+ 17	1,625	+ 47
その他	592	645	+ 52	645	+ 0	
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	4,741	4,765	+ 24	5,034	+ 268	
NOI(含 受取配当金)	6,302	6,343	+ 41	6,660	+ 316	
その他営業費用 [5]	765	750	- 14	684	- 66	
資産運用報酬	485	482	- 3	430	- 52	
役員報酬	4	4	-	4	-	
資産保管委託手数料	12	12	- 0	13	+ 0	
一般事務委託手数料	96	85	- 10	88	+ 2	
会計監査人報酬	9	10	+ 0	10	+ 0	
その他	157	155	- 1	137	- 18	
[B] 営業費用 [4]+[5]	6,899	6,691	- 207	6,901	+ 209	
[A]- [B] 営業利益	5,447	5,490	+ 43	4,349	- 1,140	
営業外収益	1	1	- 0	1	+ 0	
支払利息	428	437	+ 8	504	+ 67	
その他	11	11	- 0	22	+ 11	
営業外費用	440	448	+ 7	527	+ 79	
経常利益	5,007	5,042	+ 34	3,823	- 1,218	
法人税等	0	2	+ 2	0	- 2	
当期純利益	5,007	5,039	+ 32	3,823	- 1,216	

	第43期 (2024/4)	第44期 (2024/10)
運用資産	第42期末の運用資産数(59物件)をベースとして、2023年11月8日に実施したオフィスビル2件の取得を前提とする。 (期末運用資産数:61物件)	第43期末から運用資産数(61物件)の異動がないことを前提とする。
発行済投資口数	第42期末の発行済投資口数(1,401,635口)に加えて、2023年11月に追加発行された80,400口を加算した1,482,035口を前提とする。	第43期末から発行済投資口数(1,482,035口)の異動がないことを前提とする。
有利子負債	<p>第42期末現在の有利子負債残高122,150百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>(追加借入)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2023年11月8日に取得したオフィスビル2件の取得資金の一部として、長期借入金8,650百万円を新規借入したこと。</li> </ul> <p>(リファイナンス)</p> <p>以下の借入金について、返済の原資を借入金等で調達すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2024年2月29日に返済期限が到来する長期借入金 750百万円</li> <li>2024年3月29日に返済期限が到来する短期借入金 3,700百万円</li> <li>2024年3月29日に返済期限が到来する長期借入金 2,500百万円</li> <li>2024年4月26日に償還期限が到来する第9回無担保投資法人債(グリーンボンド) 2,000百万円</li> </ul> <p>(期末予定残高:130,800百万円)</p>	<p>第43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する。</p> <p>(リファイナンス)</p> <p>以下の借入金について、返済の原資を借入金等で調達すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2024年5月31日に返済期限が到来する長期借入金 4,000百万円</li> <li>2024年6月28日に返済期限が到来する短期借入金 2,000百万円</li> <li>2024年8月30日に返済期限が到来する長期借入金 2,250百万円</li> </ul> <p>(期末予定残高:130,800百万円)</p>
期中平均稼働率	<p>オフィス: 96.6%</p> <p>レジデンス: 95.7%</p> <p>全体: 96.3%</p>	<p>オフィス: 96.4%</p> <p>レジデンス: 95.8%</p> <p>全体: 96.2%</p>
その他	<p>(営業収益)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各保有物件の競争力や今後の入・退去動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出し、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提とする。</li> </ul> <p>(主な営業費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費: 1,397百万円</li> <li>固定資産税等: 695百万円</li> <li>修繕費: 925百万円</li> <li>減価償却費: 1,625百万円</li> </ul> <p>(主な営業外費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息: 504百万円</li> </ul> <p>(分配金)</p> <p>圧縮積立金の予定残額(2,111百万円)のうち148百万円を取り崩し、当期末処分利益に加算した金額を分配することを前提とする。</p>	<p>(営業収益)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各保有物件の競争力や今後の入・退去動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出し、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提とする。</li> </ul> <p>(主な営業費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費: 1,369百万円</li> <li>固定資産税等: 803百万円</li> <li>修繕費: 847百万円</li> <li>減価償却費: 1,635百万円</li> </ul> <p>(主な営業外費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息: 543百万円</li> </ul> <p>(分配金)</p> <p>圧縮積立金の予定残額(1,962百万円)のうち127百万円を取り崩し、当期末処分利益に加算した金額を分配することを前提とする。</p>

## 取得

- オフィス
- レジデンス
- POによる取得

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

2010年5月  
 NTT都市開発 スポンサー参画



(億円)

資産規模	1,393	1,460	1,658	1,658	1,965	1,965	1,965	1,994	2,244	2,163
うちオフィス	646	713	856	856	1,142	1,142	1,142	1,171	1,408	1,326
レジデンス	746	746	801	801	822	822	822	822	836	836

第15期 (2010年4月)	第16期 (2010年10月)	第17期 (2011年4月)	第18期 (2011年10月)	第19期 (2012年4月)	第20期 (2012年10月)	第21期 (2013年4月)	第22期 (2013年10月)	第23期 (2014年4月)	第24期 (2014年10月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

プレミアステージ  
 日本橋茅場町

IPB御茶ノ水ビル

岩本町ビル

## 売却

## 取得



(億円)

資産規模	2,358	2,332	2,359	2,359	2,340	2,490	2,464	2,464	2,437	2,437
うちオフィス	1,522	1,558	1,585	1,585	1,566	1,716	1,665	1,665	1,638	1,638
レジデンス	836	773	773	773	773	773	798	798	798	798

第25期 (2015年4月)	第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)
神田中央通ビル	サンパレス 南麻布 ホームマッド ウッドビル			トレードピア 淀屋橋(底地)		NU関内ビル 櫻岳ビル		アーバンネット 入船ビル プレミア海岸ビル	

## 売却

## 取得

2020年10月  
NTT都市開発 単独スポンサー化



大手町  
フィナンシャルシティ  
グランキューブ



品川シーズンテラス



東京オペラシティビル



アーバンネット  
内幸町ビル



アーバンネット  
中野ビル



アーバンネット  
四条烏丸ビル



アーバンネット  
伏見ビル

(億円)

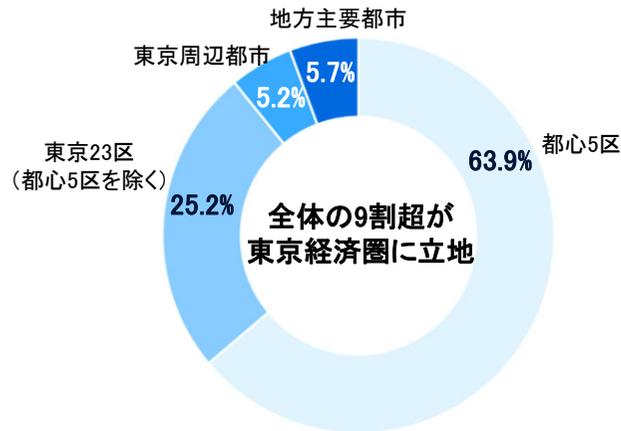
資産規模	2,437	2,467	2,618	2,600	2,726	2,726	2,751	2,711	2,896
うちオフィス	1,638	1,668	1,819	1,819	1,945	1,945	1,970	1,931	2,115
レジデンス	798	798	798	780	780	780	780	780	780

第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月) アーバンネット 市ヶ谷ビル	第37期 (2021年4月) アーバンネット 麴町ビル	第38期 (2021年10月) ビュロー 紀尾井町	第39期 (2022年4月) スフィアタワー 天王洲	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月) 六番町ビル(50%)	第42期 (2023年10月) 六番町ビル(50%)	第43期予想 (2024年4月)
-------------------	--	--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--------------------	---------------------------------	----------------------------------	---------------------

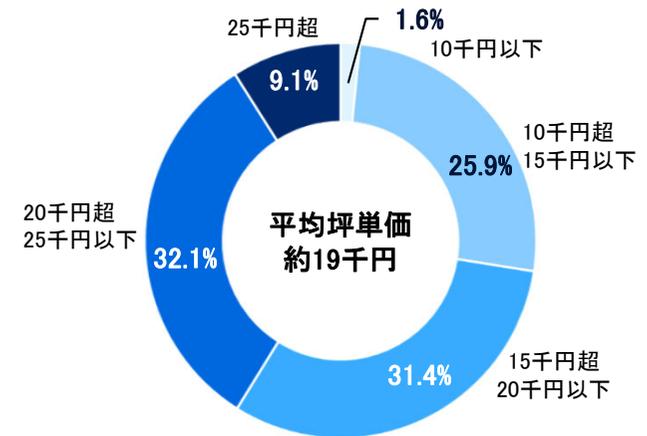
## 売却

(2023年10月31日現在)

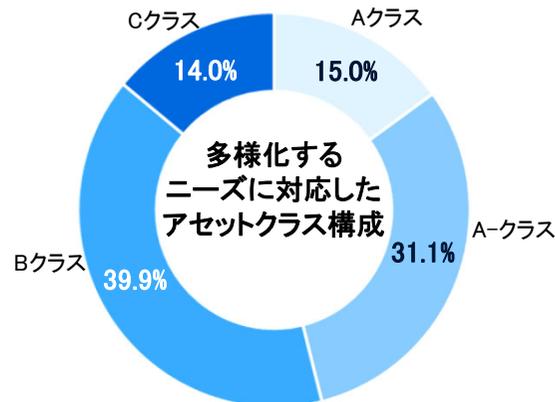
## 《投資エリア(取得価格ベース)》



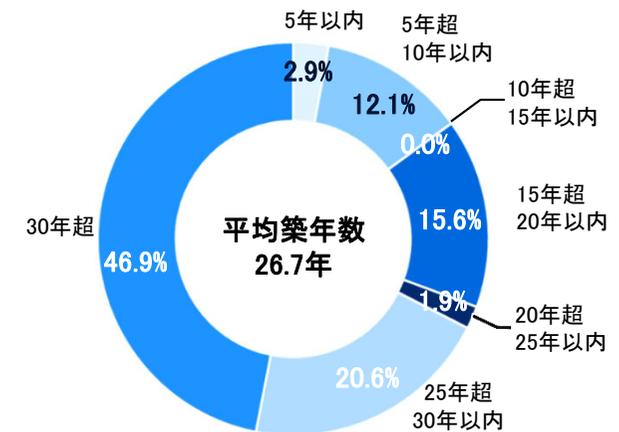
## 《坪単価(面積ベース)》



## 《アセットクラス》\*1



## 《築年数(取得価格ベース)》

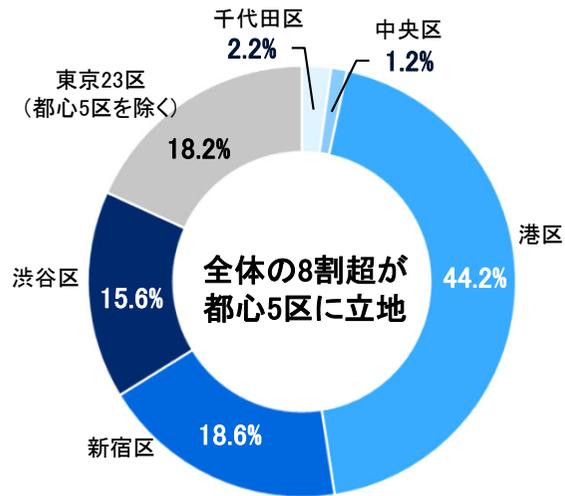


\*1 「アセットクラス」は、本資産運用会社による以下の基準で分類しています。

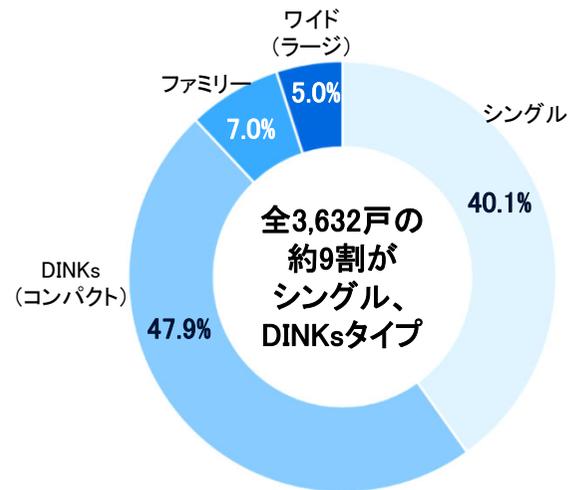
	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
A-クラス	10,000坪以上	300坪以上	制限なし	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

(2023年10月31日現在)

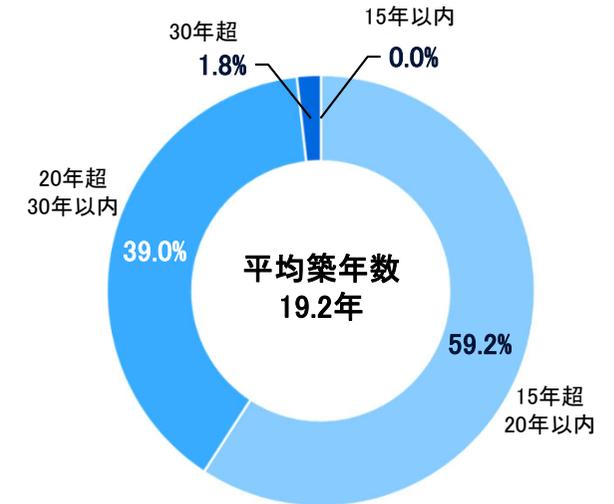
## 《投資エリア(取得価格ベース)》



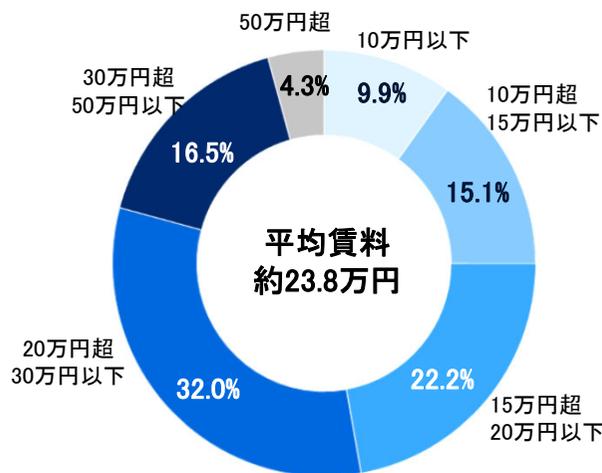
## 《住戸タイプ(戸数ベース)》



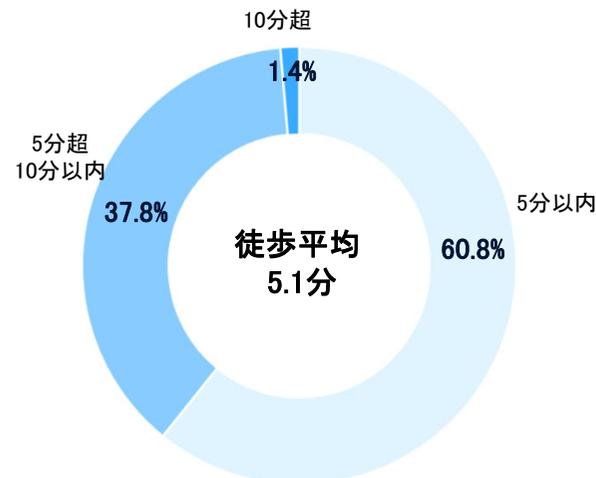
## 《築年数(取得価格ベース)》



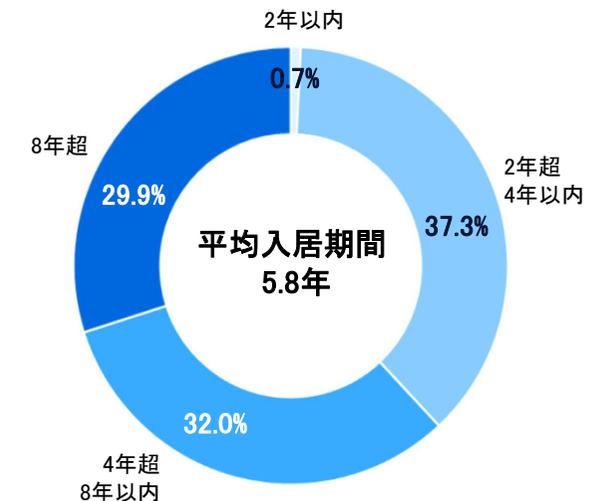
## 《月額賃料(戸数ベース)》



## 《最寄駅アクセス(取得価格ベース)》



## 《入居期間(戸数ベース)》



# 物件別収支状況(1)

(百万円)

物件名	ランディック 新橋ビル	ランディック 第2新橋ビル	プレミア 道玄坂ビル	KN渋谷3	高田馬場 センタービル	六番町ビル (50.0%)*1*2	アーバンネット 三田ビル	アーバンネット 麻布ビル	グランパーク (13.0%)*2									
物件外観																		
所在地	港区西新橋	港区西新橋	渋谷区道玄坂	渋谷区桜丘町	新宿区高田馬場	千代田区六番町	港区三田	港区南麻布	港区芝浦									
取得価格	6,341	7,045	1,727	5,348	5,118	3,930	10,300	5,000	11,490									
延床面積	6,914m <sup>2</sup>	8,332m <sup>2</sup>	2,721m <sup>2</sup>	7,737m <sup>2</sup>	9,906m <sup>2</sup>	9,339m <sup>2</sup>	13,987m <sup>2</sup>	6,486m <sup>2</sup>	160,042m <sup>2</sup>									
建築時期	1982/6	1978/12	1991/6	1993/2	1992/5	1987/4	1987/9	1992/4	1996/8									
決算期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期
賃貸事業収益	208	207	223	223	90	87	275	273	268	258	N/A *3	N/A *3	314	319	N/A *3	N/A *3	460	468
賃料・共益費	190	190	209	209	79	76	224	232	226	223			290	296			406	395
その他収益	17	17	13	13	11	11	51	41	41	34			24	22			53	73
賃貸事業費用	82	88	94	88	36	32	127	107	185	134			208	158			252	241
外注委託費	16	16	17	17	7	5	20	24	27	27			36	34			54	53
水道光熱費	12	9	16	12	6	5	41	30	21	16			24	21			70	73
公租公課	25	27	16	18	6	6	16	17	20	21			36	39			39	40
修繕費	2	7	9	7	5	3	17	4	73	26			62	13			31	17
減価償却費	24	25	31	31	10	10	29	29	39	40			47	49			51	51
その他支出	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1			1	1			5	5
賃貸事業損益	125	118	128	134	53	55	148	166	83	123	387	- 35	105	161	36	- 33	207	226
NOI	150	143	160	166	64	66	177	195	122	164	401	- 35	153	210	63	- 5	258	278
NOI利回り	5.2%	5.0%	5.0%	5.2%	9.0%	9.3%	7.2%	8.0%	6.0%	8.0%	11.0%	- 13.8%	3.0%	4.0%	2.6%	- 0.2%	4.6%	5.0%

\*1 六番町ビルは、2023年5月26日付けで準共有持分50.0%を譲渡し、売却が完了しました。

\*2 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

\*3 本物件については、主要なテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

# 物件別収支状況(2)

(百万円)

物件名	大手町フィナンシャルシティグランキューブ (1.2%)*1	品川 シーズンテラス (7.1%)*1	東京 オペラシティビル (23.8%)*1	アーバンネット 内幸町ビル (12.0%)*1	プレミア 東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル (45.0%)*1	上野トーセイビル	アーバンネット 池袋ビル									
物件外観																		
所在地	千代田区大手町	港区港南	新宿区西新宿	港区新橋	江東区東陽	文京区湯島	品川区西五反田	台東区東上野	豊島区東池袋									
取得価格	4,680	18,687	22,000	5,640	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600									
延床面積	206,107m <sup>2</sup>	202,666m <sup>2</sup>	232,996m <sup>2</sup>	35,232m <sup>2</sup>	5,054m <sup>2</sup>	4,799m <sup>2</sup>	7,545m <sup>2</sup>	6,868m <sup>2</sup>	25,050m <sup>2</sup>									
建築時期	2016/4	2015/1	1996/7	2019/6	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5	1988/9									
決算期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期
賃貸事業収益									100	99	118	117	103	102	215	206	756	764
賃料・共益費									85	85	101	101	89	89	188	183	654	653
その他収益									15	14	17	15	14	13	26	22	102	110
賃貸事業費用									56	45	80	71	45	44	102	70	485	427
外注委託費	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9	9	12	14	9	9	14	16	77	78
水道光熱費	*2	*2	*2	*2	*2	*2	*2	*2	13	11	11	9	8	7	15	12	84	76
公租公課									8	8	8	9	8	9	13	13	34	35
修繕費									7	-	12	2	1	2	34	1	120	63
減価償却費									16	15	17	17	14	13	24	24	165	168
その他支出									1	1	17	19	1	1	0	1	3	3
賃貸事業損益	56	65	198	228	397	509	84	74	44	53	38	45	58	58	113	136	271	336
NOI	65	74	278	308	514	629	97	86	60	69	55	62	73	72	138	161	436	505
NOI利回り	2.8%	3.2%	3.0%	3.4%	4.5%	5.6%	3.4%	3.1%	3.5%	4.1%	2.6%	2.9%	3.7%	3.6%	5.5%	6.5%	6.1%	7.1%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

\*2 本物件については、詳細な損益情報について共有者等の同意を得られていないことから記載していません。

# 物件別収支状況(3)

(百万円)

物件名	アーバンネット 大森ビル	アーバンネット 五反田NNビル	アーバンネット 中野ビル	プレミア 横浜西口ビル	かながわサイエンス パーク R&D棟 (27.0%)*1	NTTクレド 岡山ビル (60.0%)*1	アーバンネット 静岡追手町ビル (40.0%)*1	アーバンネット 静岡ビル (40.0%)*1	アーバンエース 肥後橋ビル									
物件外観																		
所在地	大田区大森北	品川区西五反田	中野区中野	横浜市西区	川崎市高津区	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区	大阪市西区									
取得価格	4,800	5,250	6,400	3,558	6,556	3,600	1,628	1,119	4,600									
延床面積	11,937m <sup>2</sup>	9,445m <sup>2</sup>	9,268m <sup>2</sup>	7,562m <sup>2</sup>	83,500m <sup>2</sup>	35,299m <sup>2</sup>	13,817m <sup>2</sup>	8,997m <sup>2</sup>	11,561m <sup>2</sup>									
建築時期	1992/7	1989/8	1988/10	1986/4	1989/7	1999/2	1996/3	1991/11	1997/5									
決算期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期
賃貸事業収益	252	249	200	197	N/A *2	N/A *2	160	167	391	393	279	277	107	105	77	72	253	253
賃料・共益費	238	238	185	181			135	130	317	306	214	214	92	91	68	65	217	217
その他収益	14	10	15	16			25	37	73	86	64	62	15	14	8	7	36	35
賃貸事業費用	158	123	123	159			72	84	449	336	252	245	57	53	39	38	128	154
外注委託費	33	32	22	25			13	14	60	64	71	70	16	16	13	13	35	37
水道光熱費	20	17	19	15			14	13	93	90	46	40	9	8	7	6	29	29
公租公課	18	19	20	20			11	11	33	33	29	29	5	5	5	5	20	21
修繕費	35	3	35	71			3	13	156	38	18	22	6	3	5	4	2	23
減価償却費	48	49	23	24	28	29	102	106	58	62	18	18	8	9	39	41		
その他支出	1	1	1	1	1	2	2	2	27	20	0	0	0	0	1	1		
賃貸事業損益	94	125	77	37	46	178	88	83	- 58	56	26	31	50	52	37	34	125	99
NOI	142	174	101	62	52	194	116	112	44	163	85	93	69	71	45	43	165	140
NOI利回り	6.4%	8.0%	3.9%	2.4%	6.2%	6.0%	7.7%	7.3%	1.5%	5.7%	4.4%	4.8%	8.7%	9.1%	8.6%	8.1%	6.6%	5.6%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

\*2 本物件については、主要なテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

# 物件別収支状況(4)

(百万円)

物件名	秋葉原UDX (19.0%)*1	パークアクセス 四谷ステージ	パークアクセス 明治神宮前	キャビンアリーナ 赤坂	キャビンアリーナ 南青山	六本木 グリーンテラス	プレミアステージ 芝公園II	ラング・タワー 京橋	プレミアステージ 三田慶大前									
物件外観																		
所在地	千代田区外神田	新宿区四谷	渋谷区神宮前	港区赤坂	港区南青山	港区六本木	港区芝	中央区京橋	港区芝									
取得価格	19,940	5,208	2,604	1,330	1,070	4,678	2,181	927	1,580									
延床面積	155,629m <sup>2</sup>	8,158m <sup>2</sup>	1,913m <sup>2</sup>	1,793m <sup>2</sup>	1,399m <sup>2</sup>	8,332m <sup>2</sup>	2,548m <sup>2</sup>	1,714m <sup>2</sup>	1,748m <sup>2</sup>									
建築時期	2006/1	2001/11	2002/3	2002/11	2003/2	2002/10	2003/2	2003/2	2004/11									
決算期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期
賃貸事業収益	N/A	N/A	163	166	56	57	42	40	34	35	147	155	58	56	35	36	52	52
賃料・共益費			152	155	51	53	39	38	32	32	145	154	54	54	34	34	50	50
その他収益			10	11	4	4	3	2	1	3	1	0	4	2	1	1	1	1
賃貸事業費用			64	66	22	20	14	16	17	20	62	53	24	32	14	16	16	16
外注委託費			18	19	4	5	4	4	4	5	13	12	6	6	3	4	5	4
水道光熱費			1	0	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0
公租公課			8	8	2	3	1	1	1	1	8	8	3	3	1	1	2	2
修繕費			7	9	5	2	0	2	2	3	9	1	2	10	2	3	2	2
減価償却費			24	24	6	6	6	5	7	7	26	26	10	10	4	5	6	6
その他支出	4	3	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0		
賃貸事業損益	487*2	488*2	98	100	33	37	28	24	16	15	84	102	33	24	21	20	35	35
NOI	487*2	488*2	122	124	40	44	34	30	24	22	111	129	43	34	26	25	41	42
NOI利回り	4.9%*2	4.9%*2	6.0%	6.1%	3.3%	3.7%	6.2%	5.4%	5.9%	5.5%	5.8%	6.8%	5.1%	4.1%	7.1%	6.9%	6.1%	6.2%

\*1 秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券(発行済総口数282,000口)のうち53,850口(19.0%)を保有しています。

\*2 優先出資証券の受取配当金に基づく数値を記載しています。

# 物件別収支状況(5)

(百万円)

物件名	プレミアロッソ	プレミアプラン 代々木公園	プレミアステージ 内神田	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ 芝公園	MEW	芝浦アイランド エアタワー (23.0%)*1	ストーリー赤坂									
物件外観																		
所在地	渋谷区富ヶ谷	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	港区赤坂									
取得価格	1,662	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590	3,930									
延床面積	2,487m <sup>2</sup>	3,086m <sup>2</sup>	2,458m <sup>2</sup>	1,779m <sup>2</sup>	2,357m <sup>2</sup>	2,129m <sup>2</sup>	1,826m <sup>2</sup>	81,760m <sup>2</sup>	6,329m <sup>2</sup>									
建築時期	2004/11	2005/6	2005/8	2005/7	2004/11	2006/9	2005/8	2007/3	2002/12									
決算期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期
賃貸事業収益	57	57	72	73	60	60	47	48	55	56	45	44	39	36	370	369	100	99
賃料・共益費	51	52	67	67	55	56	46	46	50	51	44	42	34	31	331	330	90	90
その他収益	6	4	4	5	4	3	1	2	5	5	1	2	5	5	39	39	10	8
賃貸事業費用	27	25	38	35	24	21	17	20	28	25	18	19	17	24	254	265	38	52
外注委託費	6	6	6	8	5	4	4	5	6	5	5	5	3	5	57	59	9	11
水道光熱費	1	1	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	17	15	3	2
公租公課	3	3	3	3	2	2	1	1	3	3	2	2	2	2	16	16	6	7
修繕費	6	4	11	6	4	1	2	3	4	1	1	2	1	5	33	41	2	13
減価償却費	9	9	15	15	8	8	7	7	12	12	7	8	10	9	77	78	15	15
その他支出	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	52	54	1	1
賃貸事業損益	30	31	33	38	35	39	29	28	27	31	27	25	21	12	115	103	62	46
NOI	39	41	48	53	44	48	37	36	40	43	35	33	31	21	193	182	77	62
NOI利回り	5.6%	5.9%	5.2%	5.7%	6.3%	6.9%	6.2%	6.1%	5.0%	5.5%	5.0%	4.8%	5.1%	3.6%	7.7%	7.3%	4.1%	3.4%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

# 物件別収支状況(6)

(百万円)

物件名	ルネ新宿御苑 タワー	芝浦アイランド ブルームタワー (16.0%)*1	クエストコート 原宿	アーバンコート 市ヶ谷	プレミアステージ 麻布十番	プレミアステージ 笹塚	プレミアステージ 大崎	プレミアガーデン 本郷	プレミアグランデ 馬込									
物件外観																		
所在地	新宿区新宿	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町	港区三田	渋谷区笹塚	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込									
取得価格	6,500	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072	975	1,560									
延床面積	11,203m <sup>2</sup>	104,186m <sup>2</sup>	5,408m <sup>2</sup>	3,662m <sup>2</sup>	1,354m <sup>2</sup>	1,452m <sup>2</sup>	1,462m <sup>2</sup>	1,583m <sup>2</sup>	2,446m <sup>2</sup>									
建築時期	2002/12	2008/9	2004/1	1993/1	2005/1	2005/1	2002/12	2002/3	2005/2									
決算期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期
賃貸事業収益	192	190	297	296	157	151	65	63	39	40	32	31	37	37	35	35	44	46
賃料・共益費	171	169	274	273	146	139	60	61	35	36	29	29	34	34	32	33	40	41
その他収益	20	20	23	23	11	12	5	2	3	4	2	1	2	2	3	1	4	4
賃貸事業費用	132	221	187	197	106	111	29	25	16	14	15	15	16	14	14	15	21	20
外注委託費	34	39	43	44	17	16	7	7	3	4	4	3	4	4	5	3	4	4
水道光熱費	8	5	5	5	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	11	11	13	13	7	7	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
修繕費	27	113	27	36	54	60	7	2	3	2	3	3	2	1	3	4	5	3
減価償却費	49	49	61	61	21	22	9	9	5	5	4	5	5	5	3	3	7	8
その他支出	1	2	35	36	1	0	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0	0	1
賃貸事業損益	59	-31	109	99	51	40	35	38	22	25	16	16	21	22	20	19	23	25
NOI	108	17	171	160	72	63	45	48	28	30	21	21	26	28	24	23	31	33
NOI利回り	3.7%	0.6%	8.4%	8.0%	3.4%	3.0%	6.7%	7.2%	4.0%	4.3%	4.1%	4.0%	6.6%	7.0%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%

\*1 ( )内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

# 物件別収支状況(7)

(百万円)

物件名	プレミアノッツェ 祐天寺	プレミアステージ 湯島	プレミアステージ 駒込	プレミアステージ 大塚	プレミアステージ 本所吾妻橋	プレミアステージ 両国						
物件外観												
所在地	世田谷区下馬	文京区湯島	豊島区駒込	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋	墨田区緑						
取得価格	1,525	1,803	1,830	1,310	2,640	1,496						
延床面積	1,904m <sup>2</sup>	2,527m <sup>2</sup>	2,400m <sup>2</sup>	1,894m <sup>2</sup>	3,852m <sup>2</sup>	2,475m <sup>2</sup>						
建築時期	2006/3	2006/3	2007/1	2006/8	2007/11	2008/3						
決算期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期	第41期	第42期
賃貸事業収益	42	43	52	52	54	55	44	43	82	84	49	48
賃料・共益費	39	39	50	49	51	51	42	42	79	79	45	46
その他収益	3	4	1	2	3	4	1	0	3	4	4	2
賃貸事業費用	20	24	29	28	28	25	16	14	35	37	67	18
外注委託費	4	5	7	7	6	5	3	3	7	8	7	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	2	2	1	1	4	4	2	2
修繕費	3	7	5	3	3	3	2	1	7	7	42	1
減価償却費	8	8	11	11	13	11	6	6	13	14	14	9
その他支出	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1
賃貸事業損益	22	19	22	23	25	30	27	29	46	46	- 18	30
NOI	30	28	33	35	39	41	33	35	60	61	- 3	39
NOI利回り	4.7%	4.4%	4.8%	5.1%	5.8%	6.1%	6.3%	6.6%	5.6%	5.7%	- 0.7%	7.0%

# 期末算定価額(1)

エリア	物件名	第41期末				第42期末 *1				期末算定 価額 前期比 [2] - [1] (百万円)	帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)	
		期末算定 価額 [1] (百万円)	直接還 元法	DCF法		期末算定 価額 [2] (百万円)	直接 還元法	DCF法					
			CR	DR	TCR		CR	DR	TCR				
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	8,270	3.2%	3.0%	3.3%	8,100	3.2%	3.0%	3.3%	- 170	5,801	+ 2,298
	ランディック第2新橋ビル	9,990	3.4%	3.2%	3.5%	9,990	3.4%	3.2%	3.5%	-	6,409	+ 3,580	
	プレミア道玄坂ビル	3,320	3.3%	3.1%	3.4%	3,300	3.3%	3.1%	3.4%	- 20	1,429	+ 1,870	
	KN渋谷3	10,700	3.1%	2.9%	3.2%	10,800	3.1%	2.9%	3.2%	+ 100	4,899	+ 5,900	
	高田馬場センタービル	7,790	3.7%	3.5%	3.8%	7,880	3.7%	3.5%	3.8%	+ 90	4,121	+ 3,758	
	アーバンネット三田ビル	11,300	3.3%	3.0%	3.5%	10,600	3.3%	3.0%	3.5%	- 700	10,405	+ 194	
	アーバンネット麻布ビル	5,190	3.7%	3.5%	3.8%	5,150	3.7%	3.5%	3.8%	- 40	4,932	+ 217	
	グランパーク	14,200	3.4%	3.1%	3.6%	13,500	3.3%	3.0%	3.5%	- 700	11,128	+ 2,371	
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	5,668	2.4%	2.1%	2.5%	5,668	2.4%	2.1%	2.5%	-	4,652	+ 1,015	
	品川シーズンテラス	18,100	3.2%	2.9%	3.4%	18,100	3.2%	2.9%	3.4%	-	18,402	- 302	
	東京オペラシティビル	22,900	3.6%	3.2%	3.9%	22,800	3.6%	3.2%	3.9%	- 100	22,566	+ 233	
	アーバンネット内幸町ビル	6,252	2.6%	2.3%	2.7%	6,108	2.6%	2.3%	2.7%	- 144	5,642	+ 465	
	東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,070	4.3%	4.0%	4.5%	3,070	4.3%	4.0%	4.5%	-	3,428	- 358
	上野THビル	3,340	4.0%	3.7%	4.2%	3,420	4.0%	3.7%	4.2%	+ 80	4,354	- 934	
	五反田NTビル	3,260	3.9%	3.6%	4.1%	3,350	3.9%	3.6%	4.1%	+ 90	4,000	- 650	
	上野トーセイビル	7,810	3.9%	3.6%	4.1%	8,050	3.9%	3.6%	4.1%	+ 240	4,959	+ 3,090	
	アーバンネット池袋ビル	23,000	3.8%	3.6%	3.9%	22,800	3.8%	3.6%	3.9%	- 200	14,333	+ 8,466	
	アーバンネット大森ビル	6,340	4.1%	3.9%	4.2%	6,250	4.1%	3.9%	4.2%	- 90	4,392	+ 1,857	
	アーバンネット五反田NNビル	6,430	3.8%	3.5%	4.0%	6,430	3.8%	3.5%	4.0%	-	5,272	+ 1,157	
	アーバンネット中野ビル	6,520	4.1%	4.0%	4.3%	6,460	4.1%	4.0%	4.3%	- 60	6,443	+ 16	
東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	5,020	3.8%	3.6%	3.9%	5,020	3.8%	3.6%	3.9%	-	3,069	+ 1,950	
かながわサイエンスパークR&D棟	6,240	5.2%	5.0%	5.4%	6,200	5.2%	5.0%	5.4%	- 40	5,705	+ 494		
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,240	6.1%	5.9%	6.3%	3,240	6.0%	5.8%	6.2%	-	3,880	- 640	
アーバンネット静岡追手町ビル	1,724	6.3%	6.3%	6.7%	1,748	6.2%	6.2%	6.6%	+ 24	1,571	+ 176		
アーバンネット静岡ビル	1,188	6.3%	6.3%	6.7%	1,204	6.2%	6.2%	6.6%	+ 16	1,068	+ 135		
アーバンエース肥後橋ビル	5,680	4.0%	3.9%	4.3%	5,800	3.9%	3.8%	4.2%	+ 120	4,994	+ 805		
小計		206,542				205,038				- 1,504	167,867	+ 37,170	

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

# 期末算定価額(2)

エリア	物件名	第41期末				第42期末 *1				期末算定 価額 前期比 [2] - [1] (百万円)	帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		期末算定 価額 [1] (百万円)	直接還 元法	DCF法		期末算定 価額 [2] (百万円)	直接 還元法	DCF法				
			CR	DR	TCR		CR	DR	TCR			
レジデンス 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	7,030	3.3%	3.1%	3.4%	7,070	3.3%	3.1%	3.4%	+ 40	<b>4,053</b>	+ 3,016
	パークアクシス明治神宮前	2,630	3.1%	2.9%	3.2%	2,640	3.1%	2.9%	3.2%	+ 10	<b>2,402</b>	+ 237
	キャビンアリーナ赤坂	1,600	3.2%	3.0%	3.3%	1,590	3.2%	3.0%	3.3%	- 10	<b>1,111</b>	+ 478
	キャビンアリーナ南青山	1,290	3.3%	3.1%	3.4%	1,290	3.3%	3.1%	3.4%	-	<b>829</b>	+ 460
	六本木グリーンテラス	6,210	3.1%	2.9%	3.2%	6,320	3.1%	2.9%	3.2%	+ 110	<b>3,801</b>	+ 2,518
	プレミアステージ芝公園II	2,050	3.4%	3.2%	3.5%	2,050	3.4%	3.2%	3.5%	-	<b>1,695</b>	+ 354
	ラング・タワー京橋	1,310	3.3%	3.1%	3.4%	1,380	3.3%	3.1%	3.4%	+ 70	<b>739</b>	+ 640
	プレミアステージ三田慶大前	2,240	3.4%	3.1%	3.6%	2,300	3.3%	3.0%	3.5%	+ 60	<b>1,361</b>	+ 938
	プレミアロッソ	2,030	3.4%	3.2%	3.5%	2,080	3.4%	3.2%	3.5%	+ 50	<b>1,410</b>	+ 669
	プレミアブラン代々木公園	3,150	3.4%	3.1%	3.6%	3,310	3.3%	3.0%	3.5%	+ 160	<b>1,874</b>	+ 1,435
	プレミアステージ内神田	2,620	3.3%	3.1%	3.4%	2,620	3.3%	3.1%	3.4%	-	<b>1,406</b>	+ 1,213
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2,130	3.5%	3.2%	3.7%	2,180	3.4%	3.1%	3.6%	+ 50	<b>1,200</b>	+ 979
	Walk赤坂	1,970	3.2%	3.0%	3.3%	1,970	3.2%	3.0%	3.3%	-	<b>1,598</b>	+ 371
	プレミアステージ芝公園	1,980	3.4%	3.1%	3.6%	2,050	3.3%	3.0%	3.5%	+ 70	<b>1,410</b>	+ 639
	MEW	1,500	3.6%	3.3%	3.8%	1,590	3.5%	3.2%	3.7%	+ 90	<b>1,236</b>	+ 353
	芝浦アイランド エアタワー *2	8,210	-	3.1%	5.3%	8,210	-	3.1%	5.3%	-	<b>5,005</b>	+ 3,204
	ストーリー赤坂	4,550	3.0%	2.8%	3.1%	4,250	3.0%	2.8%	3.1%	- 300	<b>3,732</b>	+ 517
	ルネ新宿御苑タワー	6,250	3.4%	3.2%	3.5%	5,570	3.4%	3.2%	3.5%	- 680	<b>5,863</b>	- 293
	芝浦アイランド ブルームタワー *2	7,300	-	3.1%	5.3%	7,250	-	3.1%	5.3%	- 50	<b>4,039</b>	+ 3,210
	クエストコート原宿	6,630	3.4%	3.2%	3.5%	6,630	3.4%	3.2%	3.5%	-	<b>4,257</b>	+ 2,372
アーバンコート市ヶ谷	2,490	3.7%	3.4%	3.9%	2,610	3.6%	3.3%	3.8%	+ 120	<b>1,342</b>	+ 1,267	
プレミアステージ麻布十番	1,750	3.2%	3.0%	3.3%	1,750	3.2%	3.0%	3.3%	-	<b>1,426</b>	+ 323	
プレミアステージ笹塚	1,350	3.4%	3.2%	3.5%	1,340	3.4%	3.2%	3.5%	- 10	<b>1,065</b>	+ 274	

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

\*2 芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワーについては、定期借地権付建物であるため直接還元法は適用せず、DCF方を適用して評価されています。

# 期末算定価額(3)

エリア	物件名	第41期末				第42期末 *1				期末算定 価額 前期比 [2] - [1] (百万円)	帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		期末算定 価額 [1] (百万円)	直接還 元法	DCF法		期末算定 価額 [2] (百万円)	直接 還元法	DCF法				
			CR	DR	TCR		CR	DR	TCR			
レジデンス	プレミアステージ大崎	1,220	3.6%	3.4%	3.7%	1,220	3.6%	3.4%	3.7%	-	807	+ 412
	プレミアガーデン本郷	1,450	3.1%	2.9%	3.2%	1,460	3.1%	2.9%	3.2%	+ 10	940	+ 519
	プレミアグランデ馬込	1,360	3.7%	3.5%	3.8%	1,370	3.7%	3.5%	3.8%	+ 10	1,239	+ 130
	プレミアノツツェ祐天寺	1,810	3.6%	3.3%	3.8%	1,920	3.5%	3.2%	3.7%	+ 110	1,298	+ 621
	プレミアステージ湯島	2,140	3.5%	3.2%	3.7%	2,210	3.4%	3.1%	3.6%	+ 70	1,393	+ 816
	プレミアステージ駒込	2,260	3.5%	3.2%	3.7%	2,330	3.4%	3.1%	3.6%	+ 70	1,377	+ 952
	プレミアステージ大塚	1,710	3.7%	3.5%	3.8%	1,710	3.7%	3.5%	3.8%	-	1,065	+ 644
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,480	3.4%	3.2%	3.5%	3,560	3.4%	3.2%	3.5%	+ 80	2,150	+ 1,409
	プレミアステージ両国	1,970	3.5%	3.3%	3.6%	2,000	3.5%	3.3%	3.6%	+ 30	1,132	+ 867
	小計	95,670				95,830				+ 160	64,269	+ 31,560
合計	302,212				300,868				- 1,344	232,136	+ 68,731	

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

# 月次稼働率(1)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )*1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> )*1	第41期(2023/4)							第42期(2023/10)								
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均		
				オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	5,567	5,567	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ランディック第2新橋ビル	6,948	6,120	88.1			88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	
プレミア道玄坂ビル	1,926	1,926	100.0			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
KN渋谷3	5,743	5,743	100.0			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
高田馬場センタービル	6,313	6,313	100.0			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
六番町ビル*2	-	-	100.0			100.0	100.0	-	-	-	-	54.5	-	-	-	-	-	-	-
アーバンネット三田ビル	10,121	9,519	94.1			94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	
アーバンネット麻布ビル	4,801	4,801	100.0			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
グランパーク	10,628	10,517	96.4			96.4	98.7	99.3	99.0	96.3	97.7	93.9	93.9	96.5	96.4	96.3	99.0	96.0	
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,473	97.9			97.9	97.9	98.2	98.5	98.5	98.1	98.5	98.5	98.5	98.5	98.4	98.4	98.5	
品川シーズンテラス	9,579	9,448	97.7			97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	99.3	98.6	98.6	98.6	98.4	
東京オペラシティビル	26,511	25,137	92.7			92.7	93.3	93.4	95.3	95.3	93.8	95.3	95.3	95.3	95.5	94.8	94.8	95.2	
アーバンネット内幸町ビル	1,850	1,829	98.9		98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9		
東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,857	3,857		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	上野THビル	4,376	3,810		87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	
	五反田NTビル	2,985	2,985		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	上野トーセイビル	5,432	5,432		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4	100.0	98.2	
	アーバンネット池袋ビル	17,036	17,036		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	アーバンネット大森ビル	8,524	8,524		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	アーバンネット五反田NNビル	6,847	5,946		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	80.0	86.8	94.5	
	アーバンネット中野ビル*3	7,139	7,139	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	94.9	94.9	100.0	100.0	97.5		
	かながわサイエンスパーク R&D棟	14,953	12,712	89.4	89.4	86.5	86.4	87.2	85.5	87.4	85.4	84.1	84.1	84.1	85.0	85.0	84.6		
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	10,611	9,641	92.0	92.0	92.0	92.0	93.4	91.9	92.2	92.2	92.2	92.2	90.9	90.9	90.9	91.6		
	アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,748	100.0	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	96.2	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4		
	アーバンネット静岡ビル	2,922	2,643	100.0	100.0	100.0	96.7	90.5	90.5	96.3	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5		
	アーバンエース肥後橋ビル	8,367	8,367	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
小計		193,460	185,235	96.4	96.3	96.3	92.7	93.2	94.5	94.9	96.1	95.8	96.1	96.0	95.1	95.7	95.8		

\*1 第42期末(2023年10月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

\*2 六番町ビルは2023年5月26日付けで準共有持分50.0%を譲渡し、売却が完了しました。

\*3 アーバンネット中野ビルは2023年3月14日付けで取得しました。

# 月次稼働率(2)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )*1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> )*1	第41期(2023/4)							第42期(2023/10)						
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
ビジネス 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,573	97.0	96.5	97.0	96.7	96.7	96.0	<b>96.7</b>	96.0	99.0	98.2	98.7	97.3	97.6	<b>97.8</b>
	パークアクシス明治神宮前	1,706	1,651	90.6	93.5	96.7	94.2	94.2	94.2	<b>93.9</b>	97.5	93.8	97.5	97.5	97.5	96.7	<b>96.8</b>
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,342	94.8	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0	<b>98.3</b>	100.0	94.8	94.8	94.8	94.8	97.4	<b>96.1</b>
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,150	85.3	90.0	90.0	92.7	94.3	94.3	<b>91.1</b>	95.3	95.7	93.1	90.5	88.6	96.9	<b>93.4</b>
	六本木グリーンテラス	5,748	5,525	100.0	95.9	95.9	94.3	94.3	100.0	<b>96.7</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	<b>99.4</b>
	プレミアステージ芝公園II	2,312	2,220	99.0	98.8	96.5	94.1	95.2	96.4	<b>96.7</b>	98.8	96.7	94.3	97.7	99.0	96.0	<b>97.1</b>
	ラング・タワー京橋	1,190	1,151	96.5	96.5	96.7	98.4	96.9	93.2	<b>96.4</b>	98.2	100.0	96.7	95.0	100.0	96.7	<b>97.8</b>
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,517	98.1	95.0	95.3	92.1	98.4	98.4	<b>96.2</b>	98.4	96.6	98.4	96.8	96.8	95.0	<b>97.0</b>
	プレミアロッソ	1,878	1,808	96.9	91.5	88.5	94.6	95.8	94.5	<b>93.6</b>	94.5	96.9	94.0	94.0	98.7	96.3	<b>95.7</b>
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,259	96.7	98.3	96.5	96.5	95.4	91.1	<b>95.7</b>	95.7	95.3	94.9	94.9	96.7	96.7	<b>95.7</b>
	プレミアステージ内神田	2,036	2,036	93.8	92.7	94.7	97.4	98.4	98.3	<b>95.9</b>	96.7	96.7	95.6	97.3	98.4	100.0	<b>97.4</b>
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,655	94.9	98.4	98.4	98.4	100.0	94.4	<b>97.4</b>	90.6	95.9	96.2	93.4	100.0	100.0	<b>96.0</b>
	Walk赤坂	1,736	1,736	100.0	100.0	90.7	94.1	100.0	100.0	<b>97.5</b>	100.0	100.0	95.4	95.4	100.0	100.0	<b>98.5</b>
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,638	95.3	95.5	97.9	97.9	95.6	90.7	<b>95.5</b>	93.0	93.0	95.4	93.3	91.1	93.1	<b>93.2</b>
	MEW	1,551	1,494	100.0	100.0	100.0	100.0	89.2	84.3	<b>95.6</b>	89.2	85.5	85.5	90.3	96.3	96.3	<b>90.5</b>
	芝浦アイランド エアタワー	13,060	12,575	97.6	97.6	97.5	97.4	96.6	96.0	<b>97.1</b>	95.7	97.2	96.4	96.1	96.4	96.3	<b>96.3</b>
	ストーリー赤坂	3,988	3,895	98.4	96.5	96.5	96.8	92.9	92.9	<b>95.7</b>	94.8	96.5	96.5	96.5	95.7	97.7	<b>96.3</b>
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,275	96.1	97.2	96.8	98.4	95.9	96.0	<b>96.7</b>	94.7	95.6	96.3	95.9	95.8	95.7	<b>95.7</b>
	芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,889	97.4	97.2	98.0	98.1	97.0	96.1	<b>97.3</b>	95.7	96.6	97.0	96.5	97.0	97.0	<b>96.6</b>
	クレストコート原宿	4,612	4,199	98.4	100.0	100.0	100.0	97.2	96.7	<b>98.7</b>	93.9	91.9	91.9	94.7	94.7	91.1	<b>93.0</b>
アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,512	92.3	94.8	94.8	92.3	97.4	97.4	<b>94.8</b>	97.6	95.1	92.5	92.5	95.1	97.6	<b>95.1</b>	
プレミアステージ麻布十番	1,177	1,111	100.0	94.4	94.4	97.2	97.2	100.0	<b>97.2</b>	97.2	97.2	100.0	97.2	97.2	94.4	<b>97.2</b>	
プレミアステージ笹塚	1,167	1,147	98.3	93.0	89.4	87.6	98.2	96.4	<b>93.8</b>	94.6	89.1	89.1	94.7	98.3	98.3	<b>94.0</b>	

\*1 第42期末(2023年10月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

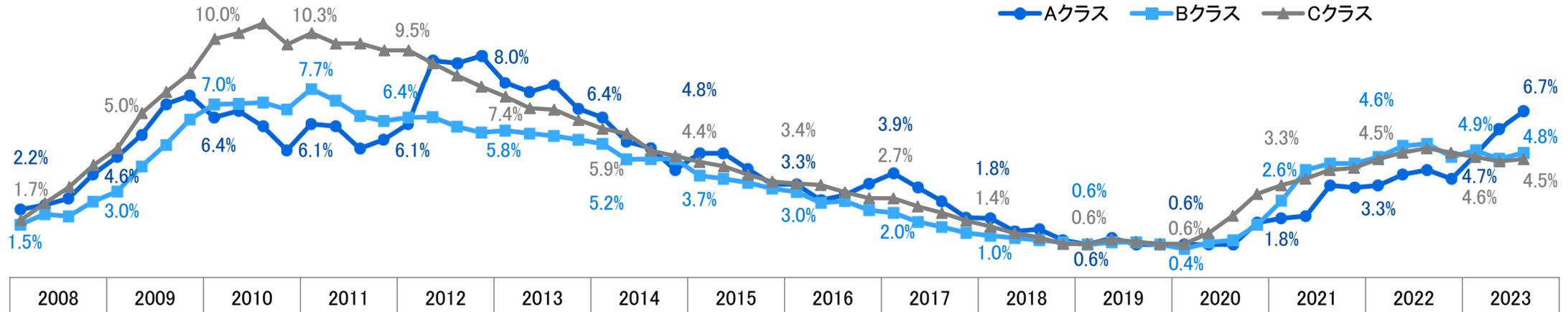
# 月次稼働率(3)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )*1	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> )*1	第41期(2023/4)							第42期(2023/10)						
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
フロンティア 東京23区 (都心5区を除く)	プレミアステージ大崎	1,318	1,277	98.4	98.4	96.9	96.9	98.4	100.0	98.2	100.0	100.0	98.4	96.9	100.0	96.9	98.7
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,573	93.8	93.8	86.4	92.6	100.0	100.0	94.4	93.1	93.1	93.1	93.1	100.0	100.0	95.4
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,225	90.6	96.8	100.0	100.0	100.0	97.0	97.4	97.0	100.0	97.4	97.4	100.0	93.6	97.6
	プレミアノツツェ祐天寺	1,734	1,674	97.8	93.1	93.1	96.6	93.1	93.3	94.5	93.5	90.1	86.6	93.1	96.6	96.6	92.7
	プレミアステージ湯島	2,065	1,994	90.8	96.4	97.1	98.2	98.2	97.1	96.3	98.9	98.4	93.7	90.8	88.4	96.6	94.4
	プレミアステージ駒込	2,249	2,219	93.4	95.2	98.9	100.0	98.7	97.4	97.3	97.6	98.7	94.7	97.1	100.0	98.7	97.8
	プレミアステージ大塚	1,644	1,564	98.5	95.4	95.4	95.3	98.3	98.3	96.9	98.3	98.3	98.3	96.8	95.2	95.2	97.0
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,297	98.2	96.4	98.1	98.1	96.4	95.7	97.1	97.0	96.4	95.1	98.8	96.4	95.2	96.5
	プレミアステージ両国	2,215	2,146	92.1	93.4	96.7	96.5	93.1	97.7	94.9	97.7	97.7	96.6	98.9	97.9	96.9	97.6
	小計		99,879	96,352	96.6	96.5	96.6	96.8	96.5	96.2	96.5	96.2	96.4	95.8	96.1	96.8	96.5
合計		293,340	281,587	96.4	96.3	96.4	94.1	94.3	95.1	95.4	96.1	96.0	96.0	96.0	95.7	96.0	96.0

\*1 第42期末(2023年10月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

## 《市場空室率》\*1



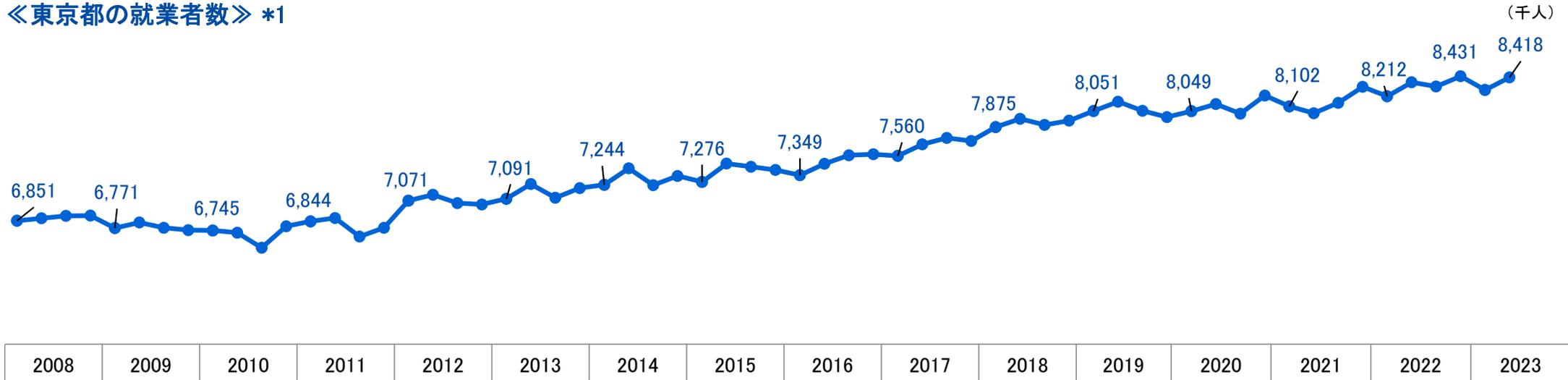
## 《市場賃料/月・坪》\*1



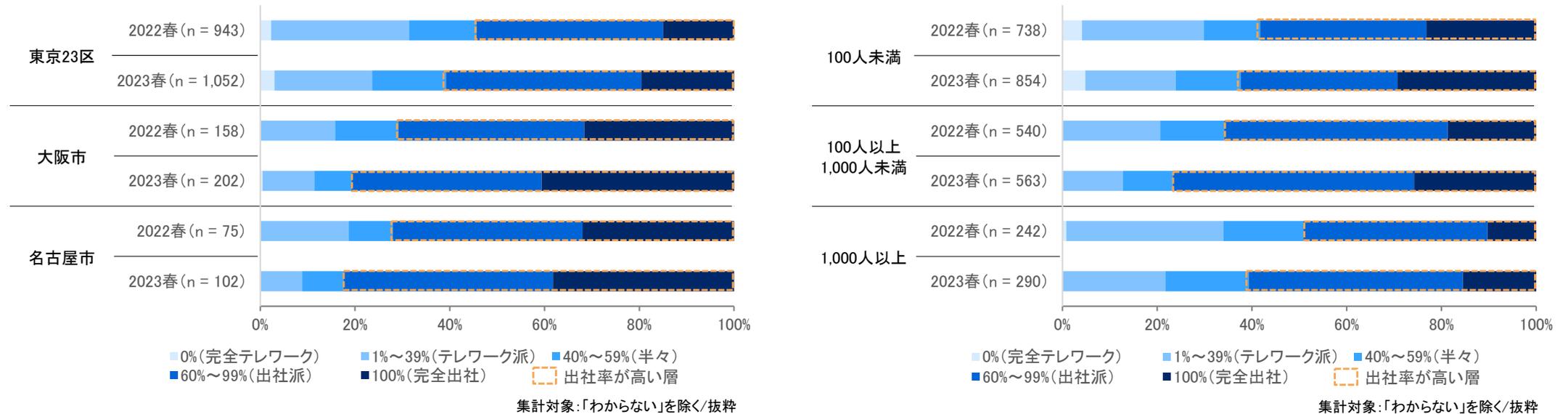
\*1 三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」を基に本資産運用会社にて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。  
なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

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

《東京都の就業者数》\*1



《出社率:オフィス所在地別(左)と規模別(右)》\*2



\*1 東京都総務局統計部「東京の労働力」をもとに本資産運用会社にて作成。

\*2 ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2023春」＜詳細版＞「2.1.出社率」をもとに本資産運用会社にて作成。

● 大型タイプ(80m<sup>2</sup>以上)    ■ 標準タイプ(40m<sup>2</sup>~80m<sup>2</sup>未満)    ▲ 小型タイプ(40m<sup>2</sup>未満)

## 《都心5区の坪単価》\*1

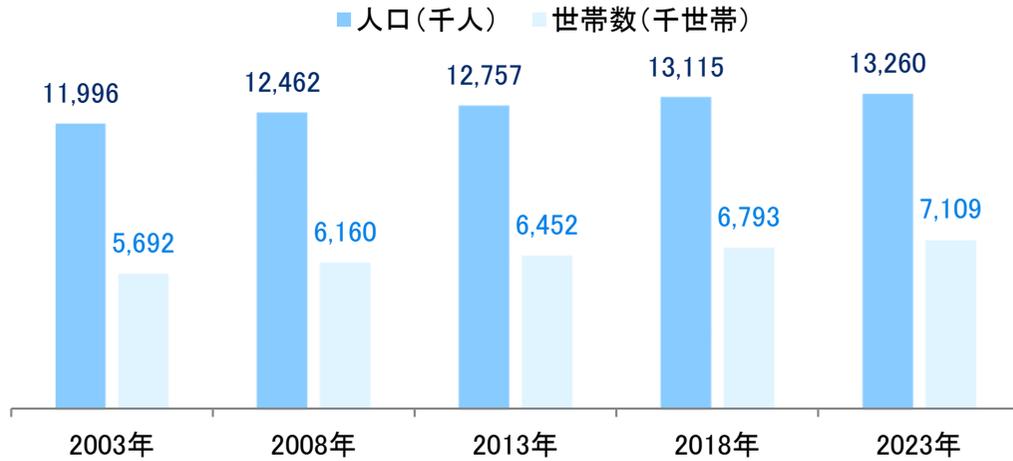


## 《東京23区の坪単価》\*1

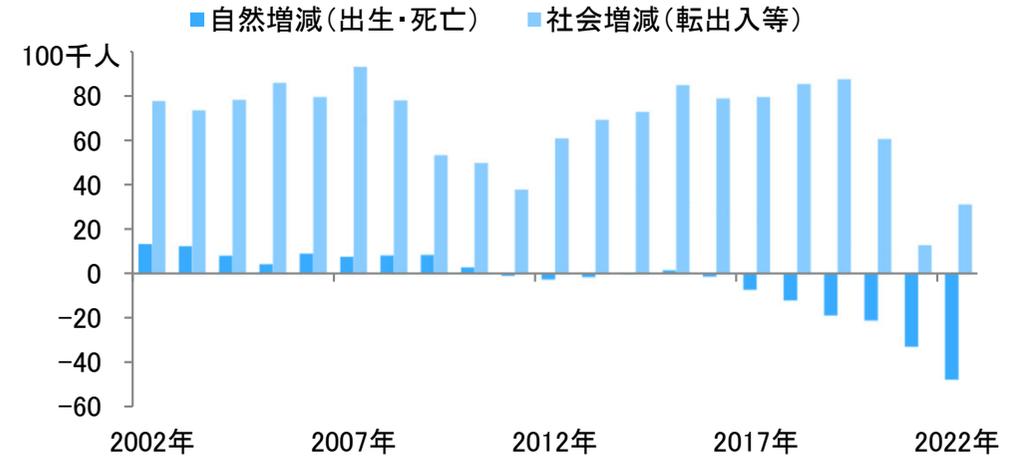


\*1 一般財団法人日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとに本資産運用会社にて作成。

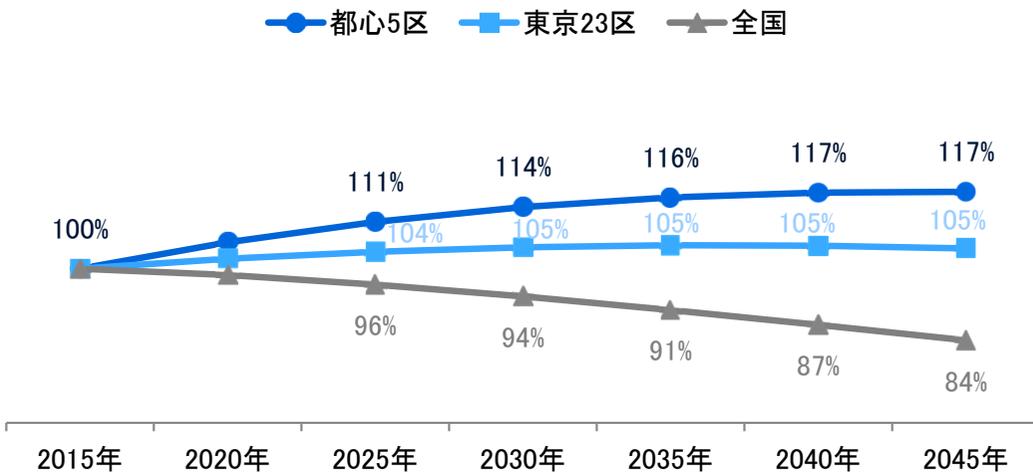
## 《人口及び世帯数の推移(東京都)》\*1



## 《人口増減(東京都)》\*2



## 《人口の予測》\*3



## 《賃貸マンション着工戸数(東京都)》\*4



\*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとに本資産運用会社にて作成しています。

\*2 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」及び東京都総務局「東京都の人口(推計)」をもとに本資産運用会社にて作成。参照資料の見直しにより、2021年のデータを見直しています。

\*3 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」をもとに本資産運用会社にて作成。2015年の人口を100%として表しています。

\*4 国土交通省「住宅着工統計」(鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造)をもとに本資産運用会社にて作成。千戸未満を四捨五入で表しています。

# 第42期 有利子負債一覧

借入先	借入残高 (百万円)	金利 *1*2	年限 (年)	返済期限	
<b>短期借入金</b>	<b>5,700</b>				
みずほ銀行ほか	3,100	0.21%	1.0	2024年 3月	第43期
三井住友銀行ほか	600	0.23%	1.0	2024年 3月	
みずほ銀行	2,000	0.21%	1.0	2024年 6月	第44期
<b>長期借入金</b>	<b>107,250</b>				
あおぞら銀行	750	0.50%	5.5	2024年 2月	第43期
三井住友信託銀行	1,500	0.23%	5.0	2024年 3月	
三井住友信託銀行	1,000	0.20%	4.7	2024年 3月	
NTT・TCリース	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第44期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8.0	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8.0	2024年 8月	第45期
三井住友信託銀行	3,000	0.30%	4.0	2024年11月	
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行	1,500	0.28%	4.0	2025年 3月	第46期
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	第47期
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	第48期
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年 9月	
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年10月	
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年10月	第49期
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第50期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
三井住友銀行	1,200	0.54%	5.5	2028年 1月	第51期
NTT・TCリース	1,200	0.45%	8.5	2028年 3月	
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年 3月	
三井住友銀行	3,200	0.42%	7.0	2028年 5月	第52期
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	8.0	2028年11月	第53期
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	
三井住友銀行	1,950	0.72%	7.0	2029年 4月	
NTT・TCリース	2,500	0.61%	8.5	2029年 8月	第54期
農林中央金庫	2,500	0.73%	7.0	2029年 8月	
みずほ銀行	1,300	0.56%	8.5	2029年 9月	第55期
みずほ銀行	3,000	0.50%	9.0	2029年11月	
NTT・TCリース	2,000	0.52%	9.0	2029年11月	
NTT・TCリース	700	0.61%	9.0	2030年 3月	

借入先	借入残高 (百万円)	金利 *1*2	年限 (年)	返済期限	
三井住友信託銀行	1,950	0.79%	8.0	2030年 4月	第55期
みずほ銀行	1,800	0.52%	9.0	2030年 5月	第56期
三菱UFJ銀行	1,800	0.78%	7.8	2030年 5月	
三井住友信託銀行	3,500	0.76%	8.0	2030年 7月	
みずほ銀行	2,500	0.86%	9.0	2031年 8月	第58期
みずほ銀行	2,400	0.57%	10.0	2031年 9月	
あおぞら銀行ほか	4,500	1.04%	9.0	2031年11月	第59期
三井住友信託銀行	500	1.02%	9.0	2031年11月	
三菱UFJ銀行	3,000	0.93%	10.0	2032年 8月	第60期
あおぞら銀行ほか	5,500	1.11%	10.0	2032年11月	第61期
みずほ銀行	500	1.10%	10.0	2032年11月	
福岡銀行ほか	5,000	1.23%	10.0	2033年 8月	第62期
<b>借入金 合計</b>	<b>112,950</b>				

投資法人債	発行額 (百万円)	金利	年限 (年)	償還期限	
第8回無担保投資法人債	4,000	0.58%	10.0	2028年 7月	第52期
第9回無担保投資法人債	2,000	0.06%	3.0	2024年 4月	第43期
第10回無担保投資法人債	3,200	0.50%	10.0	2031年 4月	第57期
<b>投資法人債 合計</b>	<b>9,200</b>				
<b>有利子負債 合計</b>	<b>122,150</b>				

## 借入先別一覧

順位	借入先	借入残高(百万円)			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	27,040	1,100	28,140	24.9%
2	みずほ銀行	18,790	3,700	22,490	19.9%
3	三井住友銀行	13,850	300	14,150	12.5%
4	NTT・TCリース	13,400	300	13,700	12.1%
5	三菱UFJ銀行	10,770	300	11,070	9.8%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	5.7%
7	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	4.4%
8	あおぞら銀行	4,450	-	4,450	3.9%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.2%
10	福岡銀行	2,000	-	2,000	1.8%
11	七十七銀行	1,000	-	1,000	0.9%
12	京都銀行	1,000	-	1,000	0.9%
13	八十二銀行	1,000	-	1,000	0.9%
	<b>計</b>	<b>107,250</b>	<b>5,700</b>	<b>112,950</b>	<b>100.0%</b>

\*1 変動金利建の借入については、第42期末(2023年10月末)現在の適用利率を記載しています。  
 \*2 金利スワップ付きの変動金利建借入金については、当該スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

項目		第38期 (2021/10)	第39期 (2022/4)	第40期 (2022/10)	第41期 (2023/4)	第42期 (2023/10)
総資産経常利益率(年換算)		3.3%	4.2%	2.8%	3.6%	3.6%
自己資本利益率(年換算)		7.0%	8.6%	5.6%	7.3%	7.2%
自己資本比率		47.1%	49.6%	49.6%	50.1%	50.7%
LTV(総資産ベース)	*1	47.4%	45.5%	45.4%	45.0%	44.4%
LTV(時価ベース)	*2	42.0%	39.9%	38.8%	38.1%	38.1%
DSCR(倍)	*3	12.2	12.9	14.1	12.9	12.8
NOI(百万円)	*4	5,964	6,286	6,621	6,302	6,343
FFO(百万円)	*5	4,835	5,055	5,499	5,096	5,142
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	*6	4.9% (5.0%/4.8%)	4.9% (4.9%/5.1%)	5.2% (5.1%/5.5%)	4.9% (4.8%/5.3%)	5.0% (5.0%/5.1%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	*7	3.7% (3.8%/3.2%)	3.7% (3.7%/3.5%)	4.0% (4.0%/4.0%)	3.7% (3.7%/3.8%)	3.8% (3.8%/3.6%)
インプライド・キャップレート	*8	3.8%	3.9%	4.1%	4.2%	4.4%
1口当たりNAV(円)	*9	136,508	141,931	145,367	146,445	145,174
期末投資口価格(円)		151,400	150,100	145,600	131,100	124,700
NAV倍率		1.11	1.06	1.00	0.90	0.86
1口当たり純資産額 [BPS](円)		95,356	99,477	98,211	98,996	99,376
1口当たりFFO(円)	*10	3,672	3,608	3,924	3,636	3,669
期末時価総額(百万円)		199,393	210,385	204,078	183,754	174,783

\*1 LTV(総資産ベース)=各期末の有利子負債総額÷総資産

\*2 LTV(時価ベース)=各期末の有利子負債総額÷(保有信託受益権に係る期末算定価額+優先出資証券に係る期末帳簿価額)

\*3 DSCR(デッド・サービス・カバレッジ・レシオ)=(当期純利益-物件売却益+減価償却費+支払利息)÷支払利息

\*4 NOI=不動産賃貸事業利益+減価償却費(賃貸事業費用部分)+優先出資証券受取配当金

\*5 FFO=当期純利益+減価償却費(賃貸事業費用部分)-物件売却益

\*6 NOI利回り=年換算NOI\*÷投資価額\*\*

\* 各期のNOI×2 \*\* 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

\*7 償却後利回り=年換算不動産賃貸事業損益\*÷投資価額\*\*

\* 各期の(不動産賃貸事業利益+優先出資証券受取配当金)×2

\*\* 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

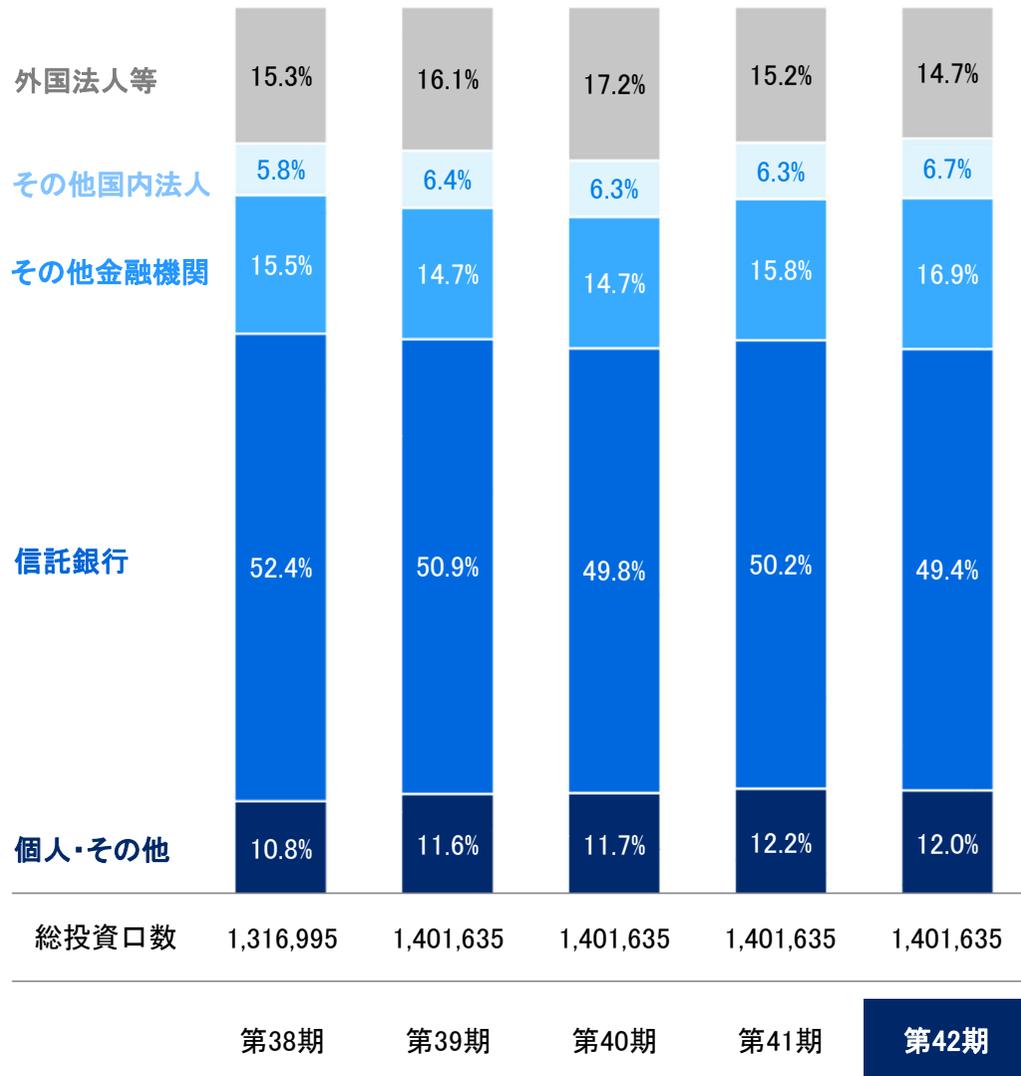
\*8 インプライド・キャップレート=年換算NOI\*÷(投資口時価総額+有利子負債残高+預り敷金保証金残高-現預金残高)\*\*

\* 各期のNOI×2 \*\* いずれも各期末残高

\*9 1口当たりNAV=(期末純資産額-分配金総額+保有不動産信託受益権に係る含み損益)÷発行済投資口数

\*10 1口当たりFFO=FFO÷期中平均投資口数

## 《投資主属性別の投資口分布状況》\*1



## 《上位投資主一覧》

(2023年10月31日現在)

順位	投資主名	保有口数 (口)	比率 *1	前期比 増減 (口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	396,496	28.2%	- 7,316
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	231,388	16.5%	+ 2,861
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	57,973	4.1%	- 5,280
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	56,100	4.0%	-
5	SMBC日興証券株式会社	53,101	3.7%	+ 5,477
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	29,450	2.1%	- 550
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,329	1.7%	+ 119
8	JP MORGAN CHASE BANK 385771	18,874	1.3%	+ 18,874
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	11,680	0.8%	- 4,111
10	全国信用協同組合連合会	11,543	0.8%	-
合計		890,934	63.5%	

\*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。

## 《投資口価格の推移》\*1



## 《1口当たり分配金の推移》\*2



\*1 2015年11月1日を効力発生日とする投資口分割(5分割)を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である2015年10月27日以前の数値を修正しています。

\*2 第26期以前に係る「1口当たり分配金」については、投資口分割換算後の数値を記載しています。

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

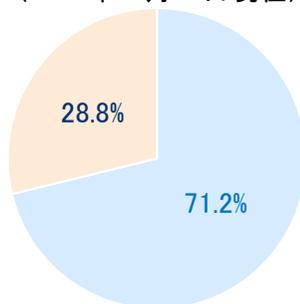
### NTT都市開発

2010年5月にスポンサー参画  
2020年10月に単独スポンサー化

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

## 2. オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

(2023年10月31日現在)



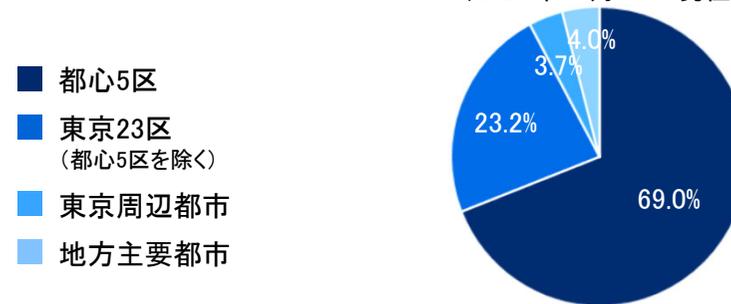
**オフィス:** 収益性  
景気回復時に強みを発揮

**レジデンス:** 安定性  
景気後退時にも底堅い需要

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

## 3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

(2023年10月31日現在)



- 人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に集中して投資
- 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》

運用資産数	59		
資産規模	2,711億円		
平均築年数	24.5年		
NOI利回り	5.0%		
償却後利回り	3.8%		
期末稼働率	96.0%		
主要物件			
	秋葉原UDX （東京都千代田区）	品川シーズンテラス （東京都港区）	東京オペラシティビル （東京都新宿区）

## 《財務状況》

発行体格付	JCR(日本格付研究所)	AA- (ポジティブ)
LTV(総資産ベース)	44.4%	
LTV(時価ベース)	38.1%	
有利子負債総額	1,221億円	
圧縮積立金残高	1,611百万円/一口当り1,149円	

## 《資産運用会社の概要》

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

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

（注）本資料中において上表記載の用語につき異なる定義を別途定めている場合はその定めによります。

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

〈投資法人〉  
NTT都市開発リート投資法人

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