



NTT都市開発リート投資法人 (証券コード: 8956)



第44期 決算説明資料

(2024年10月期)



NTT都市開発投資顧問

第44期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ 財務状況	P.20
■ 今回の施策(物件売買及び自己投資口取得)の狙い	P.03	■ 返済スケジュール	P.21
■ 今回の取組みについて	P.04	■ 有利子負債/格付の状況	P.22
■ 資産入替の状況	P.05	■ 含み損益の推移	P.23
■ 第45期取得物件	P.06	■ 期末算定価額の分析	P.24
■ 自己投資口取得とLTVコントロール	P.07	■ 分配金増減分析:第44期(2024年10月期)	P.25
■ 今後のDPU成長戦略	P.08	■ 分配金増減分析:第45期(2025年4月期)・第46期(2025年10月期)	P.26
■ 資産規模の推移	P.09	■ 第45期・第46期 業績予想の前提(稼働率)	P.27
■ ポートフォリオの状況	P.10	■ 業績推移	P.28
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.11	■ ESGへの取組み(環境)	P.29
■ オフィス賃料改定動向	P.12	■ ESGへの取組み(社会)	P.30
■ オフィス賃料分析	P.13	■ ESGへの取組み(ガバナンス)	P.31
■ オフィス契約更新スケジュール	P.14	■ ESGへの取組み(マテリアリティ)	P.32
■ オフィステナントの状況	P.15	■ <参考>NTTグループの不動産事業(街づくり)運営体制	P.33
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.16	■ <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.34
■ レジデンス賃料改定動向	P.17	■ <参考>NTT都市開発におけるリート運営体制の強化	P.35
■ レジデンス賃料分析	P.18	■ <参考>NTT都市開発の事業動向	P.36
■ 工事の状況	P.19	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(都心5区)	P.37
		■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(全国)	P.38

- 当期の分配金は前期に取得したグランパーク等の通期稼働により、前期比+91円の2,939円で着地
- 投資主還元と資本効率化を意識し、物件の入替と自己投資口取得を実施

外部成長

- スポンサー・サポートを活用し、ランディック第2新橋ビルと築浅、安定稼働のレジデンスとの入替取引を実施(第45期～第47期)
- 共同所有者のスポンサーと連携してNTTクレド岡山ビルの外部売却を実施(第45期)
- 売却資金を活用して35億円(*1)の自己投資口取得を実施(第45期)

P.3 ~ P.10

内部成長

- オフィスは通常期より入替が多かったものの稼働率は維持
- レジデンスは稼働率・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	96.7%	96.5%	- 0.2 pt
レジデンス	96.3%	96.0%	- 0.3 pt
全体	96.6%	96.3%	- 0.3 pt

● 月額賃料ネット増減率

	入替時	更新時
オフィス	- 5.2%	- 0.1%
レジデンス	+ 7.5%	+ 0.6%

P.11 ~ P.19

財務戦略

- 当面はPOが難しい環境であることを前提に高めのレバレッジを維持
 - 有利子負債平均残存年数: 4.3年(前期比 - 0.2年) / 有利子負債平均金利: 0.75%(前期比 + 0.03pt)
 - LTV(総資産ベース): 47.8%(前期比 - 0.0 pt)

P.20 ~ P.24

分配金

- 当期は前期に取得したグランパーク等の通期稼働によりEPUが増加。第45期は売却物件の収益剥落と大規模修繕の集中実施によりEPUは低下するものの、ランディック第2新橋ビルの売却益を計上予定
 - DPU(第44期実績): 2,939円(前期比 + 91円)
 - DPU(第45期予想): 3,010円(前期比 + 71円)
 - DPU(第46期予想): 3,110円(前期比 + 100円)
 - EPU(第44期実績): 2,939円(前期比 + 91円)
 - EPU(第45期予想): 2,582円(前期比 - 357円)
 - EPU(第46期予想): 2,629円(前期比 + 47円)

P.25 ~ P.28

*1 2024年12月16日付「自己投資口の取得に係る事項の決定に関するお知らせ」において開示した自己投資口取得の上限額です。

*2 「EPU」とは、1口当たり当期純利益(売却益を除く)を指します。

外部環境

- Jリート投資口価格が低迷し、NAVとの乖離が大きい状態が長期化
- オフィス賃貸マーケット全体は回復傾向だが、物件選定基準は厳しくなり、二極化傾向が顕著
- 金利は上昇観測の中で不透明な状況

内部環境

- 投資口価格がNAV倍率0.8倍前後の水準まで低下
- オフィスリーシングは全般には好調なものの、一部物件でリーシングリスクや修繕費増加などのビジネスリスクが増大
- 第45期から第47期に複数物件で大規模修繕実施予定
- 長期保有物件を中心に含み益拡大(第44期末含み益率26.9%)

投資主価値の最大化をめざすために

①物件売却	
ランディック第2新橋ビル	100億円
NTTクレド岡山ビル	33億円

①課題物件の売却
(リスクオフ)

④優良レジ物件取得

④物件取得	
ウエリスアイビー旗の台	22億円
ウエリスアイビー門戸厄神	18億円



②自己投資口取得	
取得金額(上限)	35億円

②自己投資口取得

③含み益の顕在化
(DPU増加)

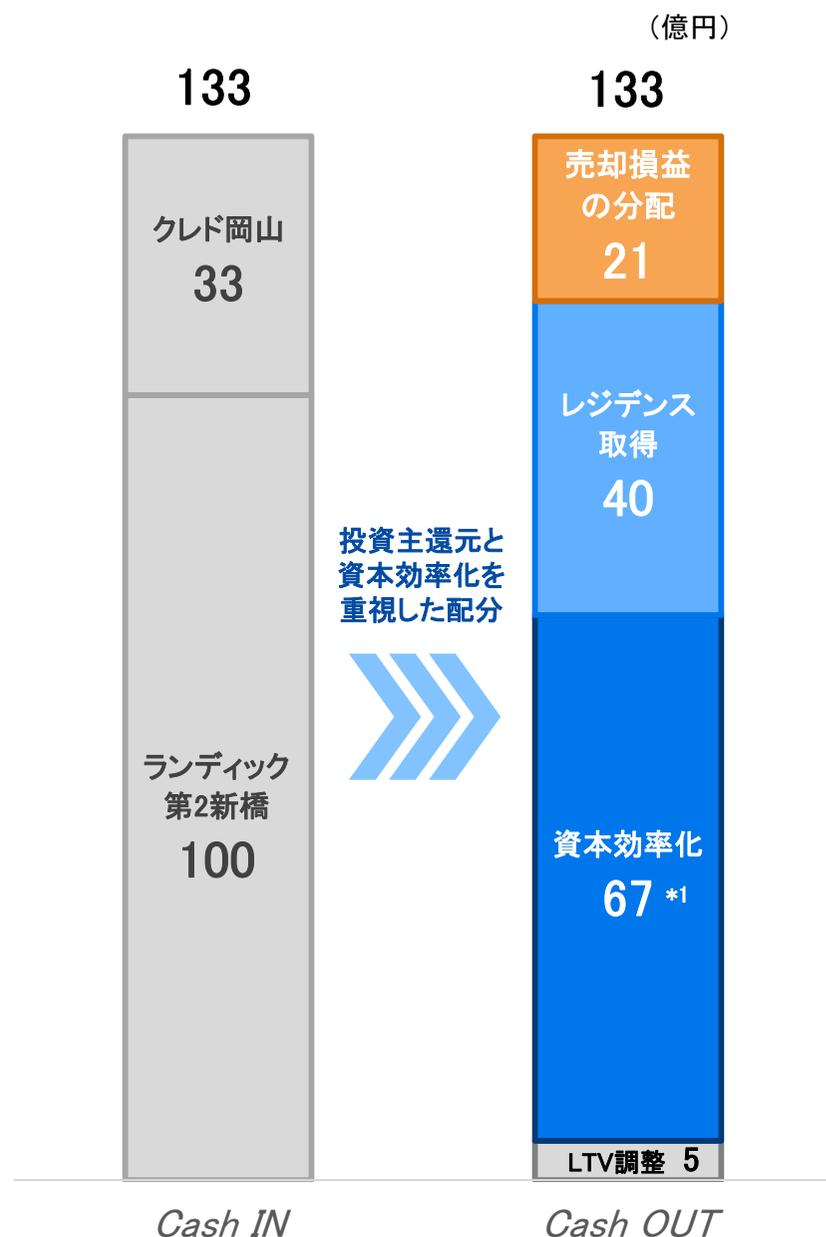
③売却損益	
ランディック第2新橋ビル	36億円
NTTクレド岡山ビル	-5億円

含み益

ポートフォリオ
クオリティの
向上

投資主還元
資本効率化

《キャッシュの源泉と使途》



《本取組みの効果》

① ポートフォリオクオリティの向上

- ビジネスリスクの高まった物件をオフロードし、高稼働の築浅レジデンスを厳選取得

ランディック第2新橋ビル (第45-47期)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 視認性、ビルスペック、築年数(46年)等の課題からリーシング力低下 ・ 複数テナントの退去により足元の稼働率は40.4%(2024年11月末時点)
NTTクレド岡山ビル (第45期)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 岡山市内における商圈の変化から商業施設のリーシング力低下 ・ 今後、修繕費も増大見込み

レジデンス比率の向上	オフィス稼働率の改善
(第44期末) 26.3 %	(本取組み後) 28.2 %
+1.9 %	

② 投資主還元

- 2物件の売却損益31億円のうち10億円を内部留保し、21億円を3期にわたり分配

売却損益の1口当たり分配予定額		
(第45期) 428円	(第46期) 481円	(第47期) 約480円

③ 資本効率化

自己投資口取得・消却によるDPU押上げ効果 ^{*2}	
(自己投資口取得金額) 35 億円	(第45期DPU押上げ効果) +60 円

*1 2024年12月16日付「自己投資口の取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ」において開示した自己投資口の取得・消却を35億円実施する場合、総資産LTVを維持するために32億円の借入を返済する予定です。

*2 「第45期DPU押上げ効果」は投資口を29,000口取得・消却する想定で算出しています。

- スポンサー・サポートを活用し、稼働が低下したランディック第2新橋ビルと築浅、安定稼働のレジデンスとの入替を実施
- リーシングとコスト両面が課題のNTTクレド岡山ビルは、共同保有者のスポンサーと連携して入札を実施、外部売却を決定
- 今後もポートフォリオクオリティ向上のための物件入替を売却中心に検討

《第45期以降の物件入替》

課題物件の売却 133億円

ランディック第2新橋ビル



NTTクレド岡山ビル



売却先	NTT都市開発	国内法人
売却価格	100.0億円	33.6億円
売却損益	36.6億円	-5.6億円
NOI利回り*1	3.6%	5.2%
築年数 *2	46.0年	25.8年



優良物件の厳選取得 40億円

ウエリスアイビー旗の台



ウエリスアイビー門戸厄神

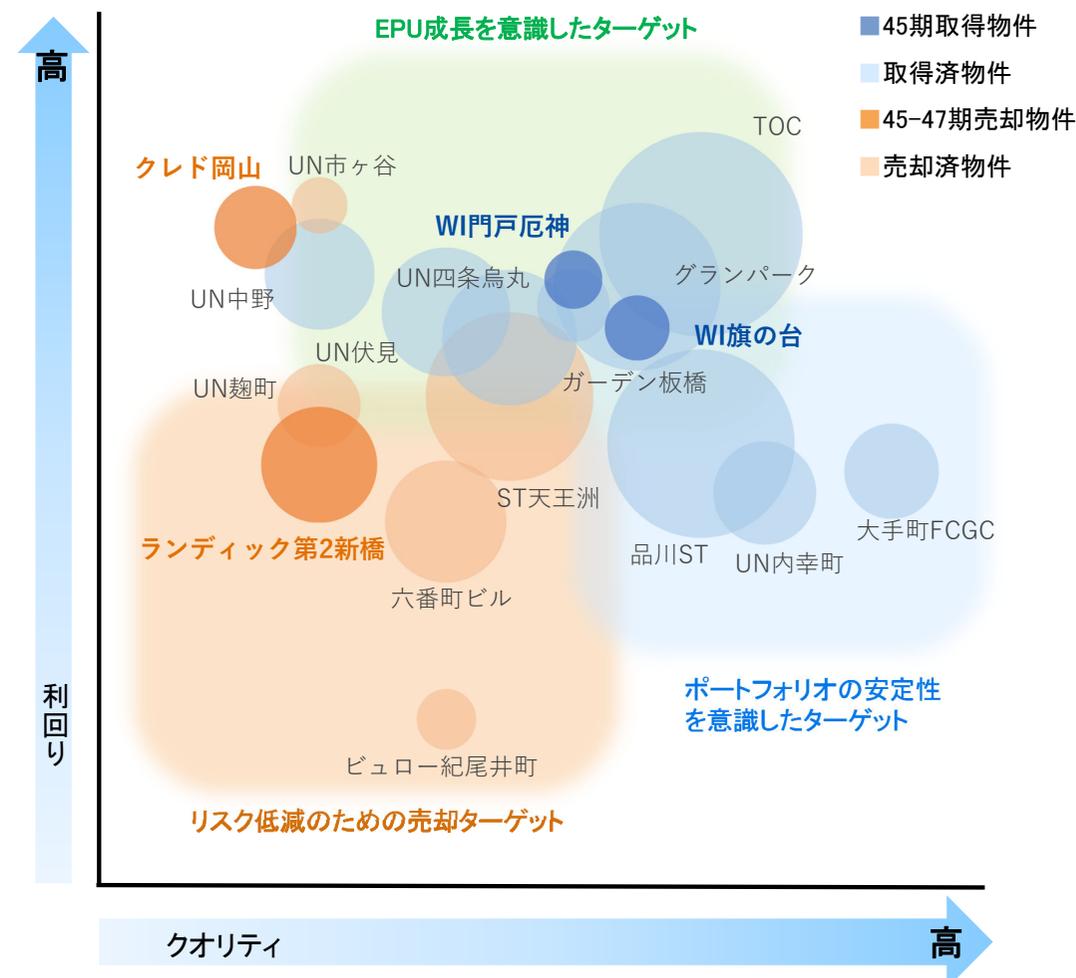


取得先	NTT都市開発・NTT東日本	NTT都市開発
取得価格	22.3億円	18.0億円
鑑定評価額	25.9億円	19.3億円
鑑定NOI利回り	4.3%	4.9%
築年数 *2	2.9年	3.9年

《2020年以降の物件入替状況》 *3

取得価格合計：975 億円

売却価格合計：520 億円



*1 「NOI利回り」は直近2期のNOI÷売却価格で算出しています。

*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 「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。

■ 築浅レジデンス物件をターゲットとして入替物件を探索し、将来にわたり学生寮として競争力に期待できる物件を厳選取得

《ウエリスアイビー旗の台》



所在地	東京都大田区
アクセス	東急池上線、東急大井町線「旗の台」駅 徒歩9分
敷地/延床面積	1,380.00㎡ / 3,664.63㎡
主要通学校	昭和大学、東京科学大学(旧東京工業大学)
学生寮オペレーター	株式会社学生情報センター

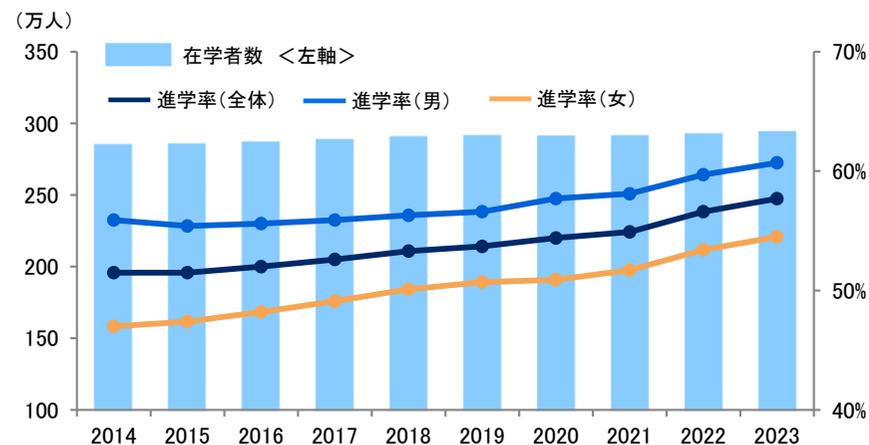


竣工年月	2022年1月
戸数	99戸(学生寮)、店舗2区画
稼働率	100.0%(2024年10月31日時点)

取得ハイライト

- 少子化の影響で18歳人口は減少しているものの、全国の大学進学率は長期的に上昇傾向で学生数自体の変動はほとんど見られないため、学生向け賃貸住宅は安定した需要を見込むことができる。

《大学等の在学者数・進学率の推移》*1



《ウエリスアイビー門戸厄神》



所在地	兵庫県西宮市
アクセス	阪急今津線「門戸厄神」駅 徒歩4分
敷地/延床面積	2,022.08㎡ / 4,270.71㎡
主要通学校	関西学院大学、神戸女学院大学
学生寮オペレーター	株式会社学生情報センター



竣工年月	2021年1月
戸数	159戸(学生寮)
稼働率	98.1%(2024年10月31日時点)

- 「ウエリスアイビー旗の台」はエリア内随一の規模を誇る食事サービス付学生寮であり、築年数、建物グレード、共用設備の充実度など高い競争力を保持している。

- 「ウエリスアイビー門戸厄神」は駅近でスーパー隣接など生活利便性が高く、メインターゲットとなる関西学院大学は近年受験者数も増加しており、マーケットは安定的。

- 学生寮のオペレーターである株式会社学生情報センターは、学生用住居の管理戸数約55,700戸(*2)、全国693校(*2)の大学・専門学校と提携して、様々な学生用住居やサービスを提供しており、リート保有物件の運営実績も豊富。

*1 在学者数及び進学率は、「学校基本調査」(文部科学省)をもとに本資産運用会社にて作成。各年5月1日時点の集計値を掲載しています。

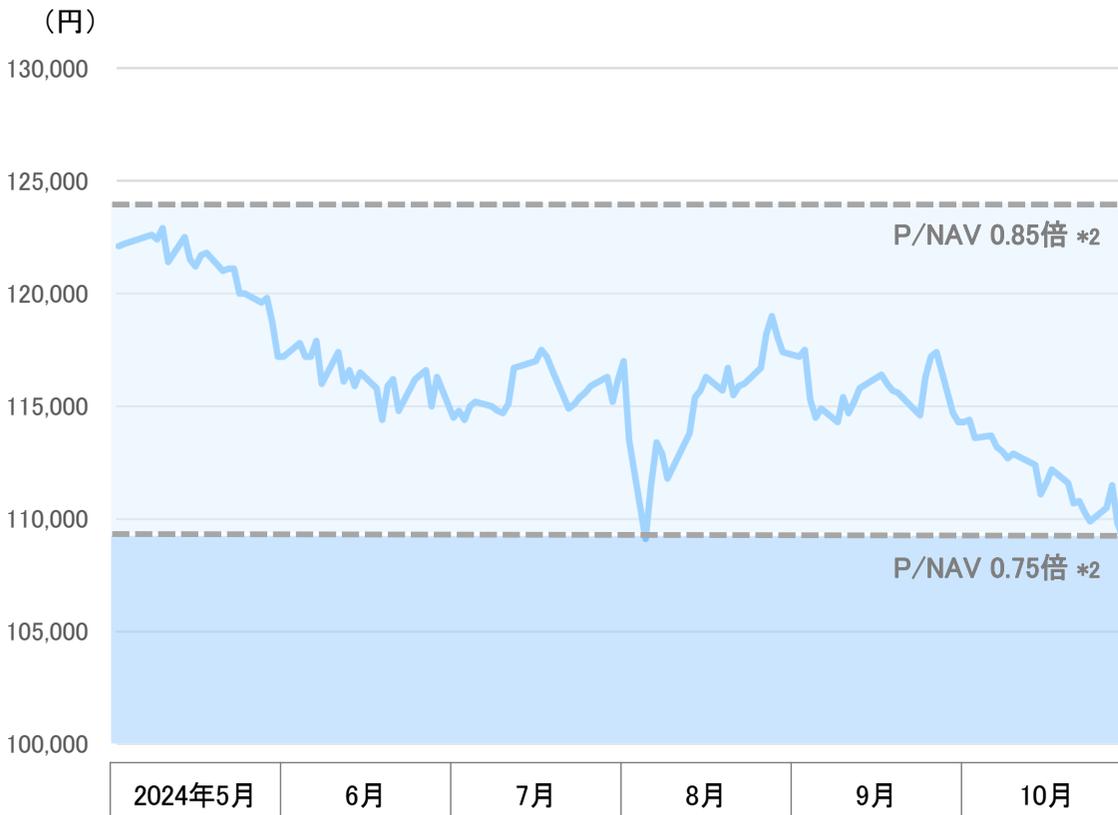
*2 2024年4月現在の数値を掲載しています。

- 足元の投資口価格の状況を踏まえ、第45期に物件売却資金を活用した自己投資口取得・消却を実施予定
- 当面はPOが難しい環境であることを前提に高めのレバレッジを維持し、物件売却に伴う自己投資口取得も引き続き検討

《自己投資口の取得概要》

取得金額 (上限)	35 億円 (時価総額の2.2%)*1	取得口数 (上限)	43,000 口	取得期間 (予定)	2024/12/17~2025/4/10
--------------	------------------------	--------------	----------	--------------	----------------------

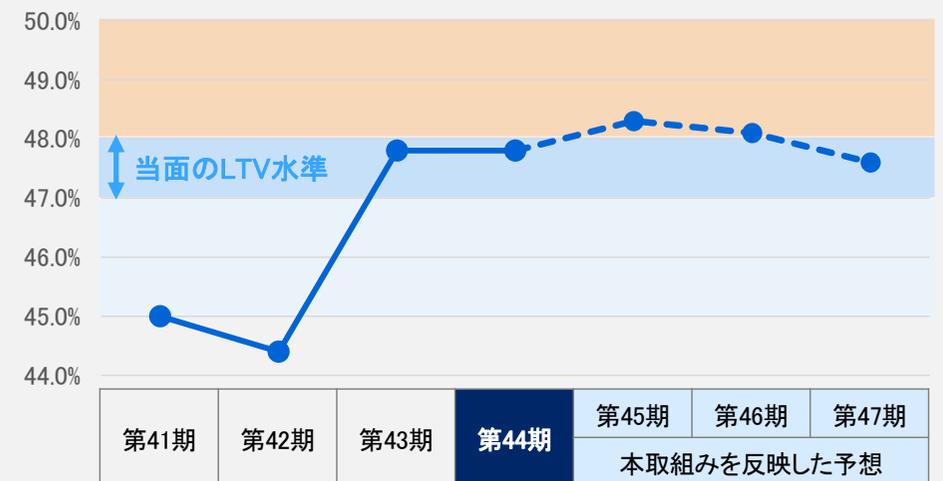
《投資口価格の推移》



*1 第44期末時点の時価総額で算出しています。
*2 第44期末の1口当たりNAVから算出しています。

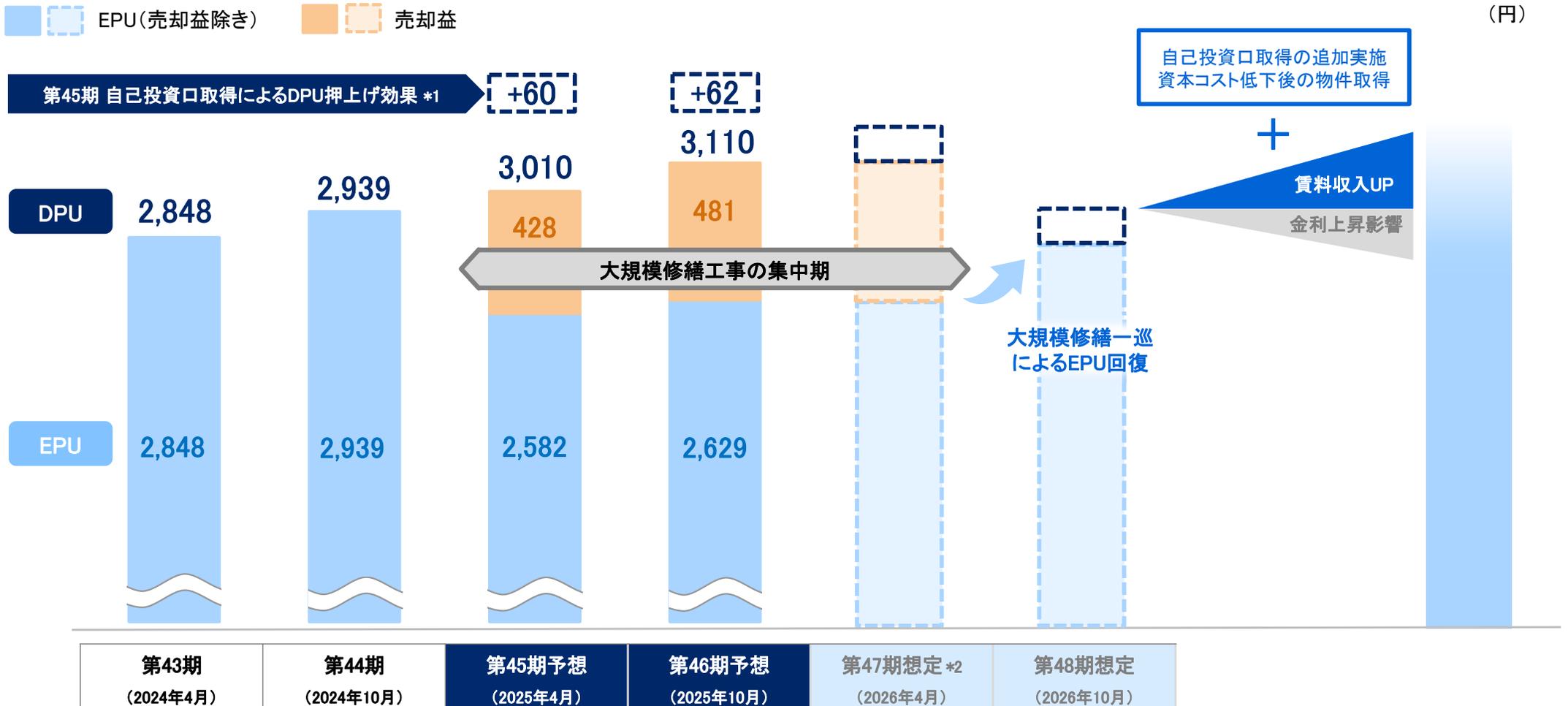
LTVコントロールの考え方と当面のLTV水準

- 総資産LTVは従来より45-50%のレンジでコントロールする方針で、基本的に本方針に変更はなし
- 当面はPOが難しい環境で大型の物件取得計画もないため、高めのレバレッジレンジを維持
- 第45期に自己投資口取得を実施するため、LTVは一時的に48%を超えるが、物件売却を進めることで第47期には47%台半ばとなる見込み



- 第45期から第47期の大規模修繕工事の集中と含み益の大きいランディック第2新橋ビルの売却を重ねることでDPUを平準化
- 第45期から第47期までは修繕費の増加、売却物件の収益剥落等によりEPUは一時的に低下
- 第48期以降は大規模修繕一巡に伴う修繕コストの低減に加え、内部成長の取組みと資本効率化によりEPU成長をめざす

《DPU/EPUの推移》



グランパーク等
4物件取得

新橋2(1回目)、岡山売却
レジデンス2物件取得

新橋2(2回目)売却

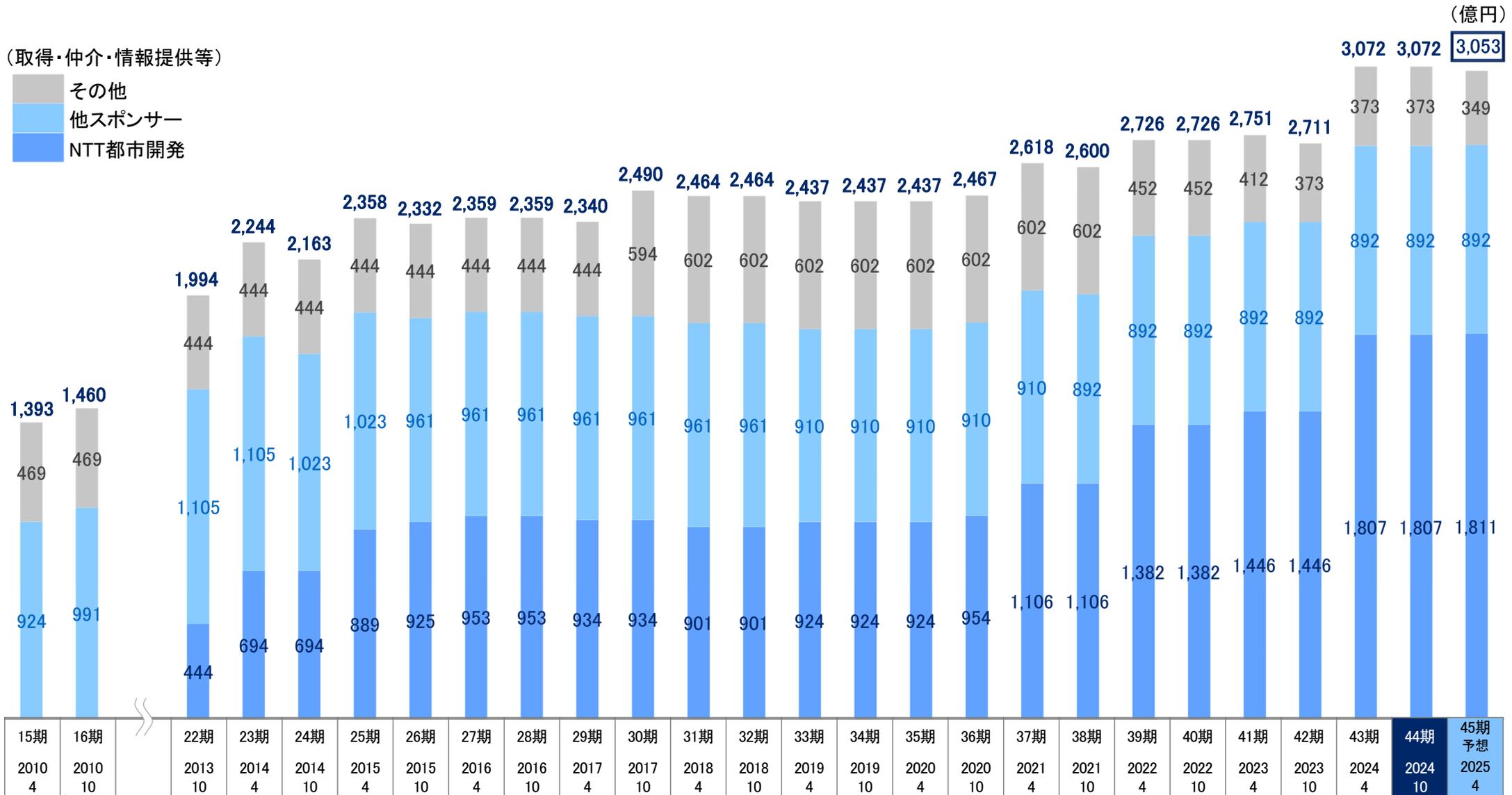
新橋2(3回目)売却

*1 2024年12月16日付「自己投資口の取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ」において開示した自己投資口取得・消却を35億円実施し、投資口を29,000口取得・消却する想定で算出しています。

*2 2024年12月16日付「国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」で公表した物件売買の実行を前提としたイメージです。

資産規模の推移

- 3,000億円を達成した資産規模を活かして、ポートフォリオのクオリティ向上を推進
- 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

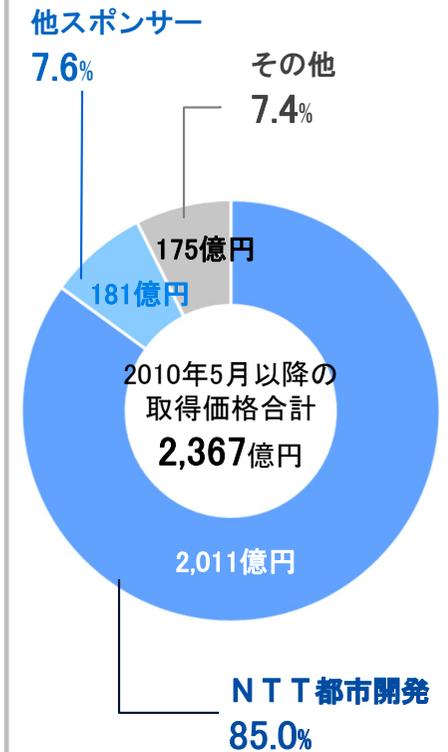


2010年5月
NTT都市開発スポンサー参画

2020年10月
NTT都市開発 単独スポンサー化

	第43期末 (2024年4月)	第44期末 (2024年10月)	第45期末予想 (2025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	62	62	63
資産規模	3,072億円	3,072億円	3,053億円
平均築年数	24.6年	25.1年	25.1年
NOI利回り	4.9%	5.2%	4.9% *1

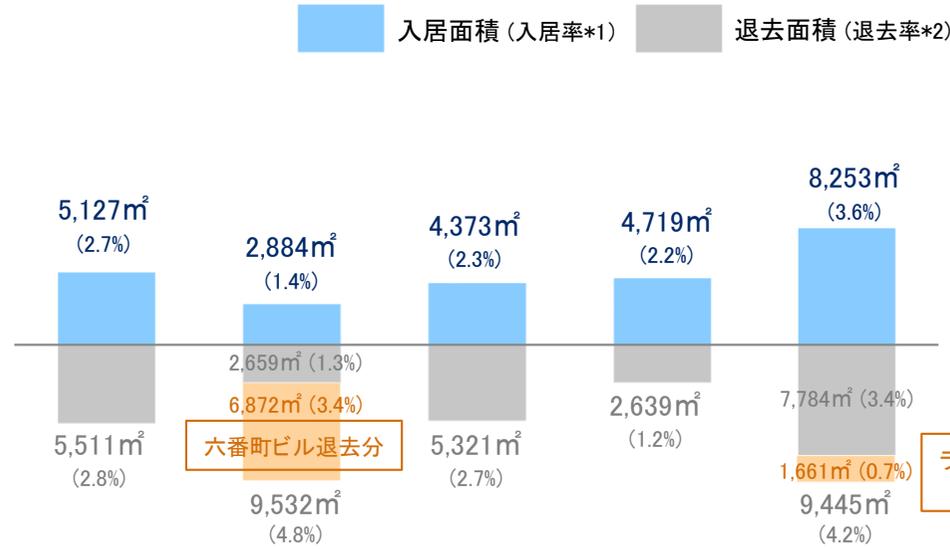
NTT都市開発スポンサー参画後の 物件取得状況 (第44期末)



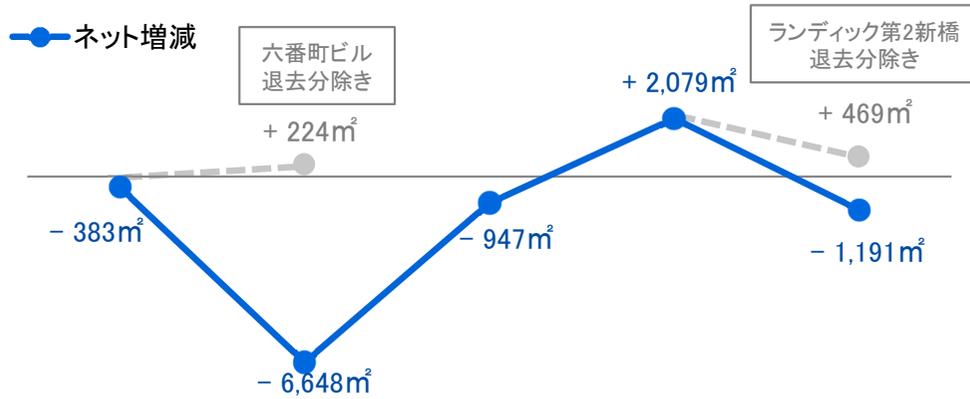
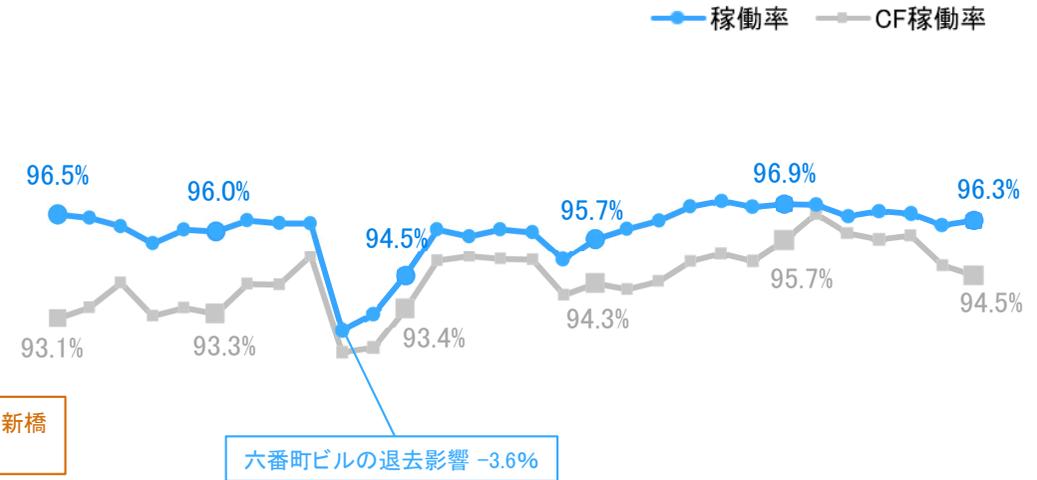
*1 第45期計画における年換算NOI÷(第44期末時点の帳簿価額+第45期取得物件の取得価格)で算出しています。

■ 当期は前期までと比べて入替が多かったが、売却予定のランディック第2新橋ビルを除けばリーシングは順調に進捗

《オフィス入・退去面積》



《稼働率及びCF稼働率》



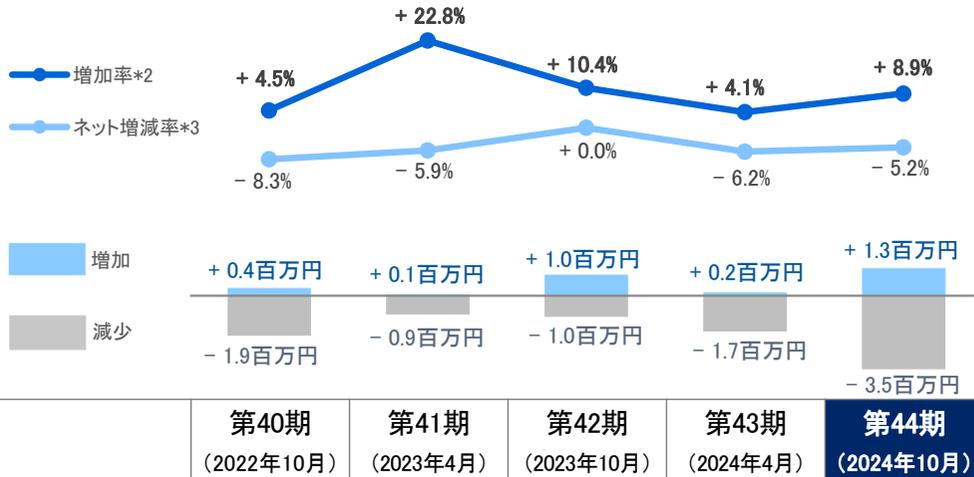
期	平均稼働率
第40期 (2022年10月)	96.1%
第41期 (2023年4月)	94.9%
第42期 (2023年10月)	95.8%
第43期 (2024年4月)	96.7%
第44期 (2024年10月)	96.5%

*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

■ 当期は入替面積の増加に伴い月額賃料の増減額が増加したものの、オフィス賃料全体への影響は僅少

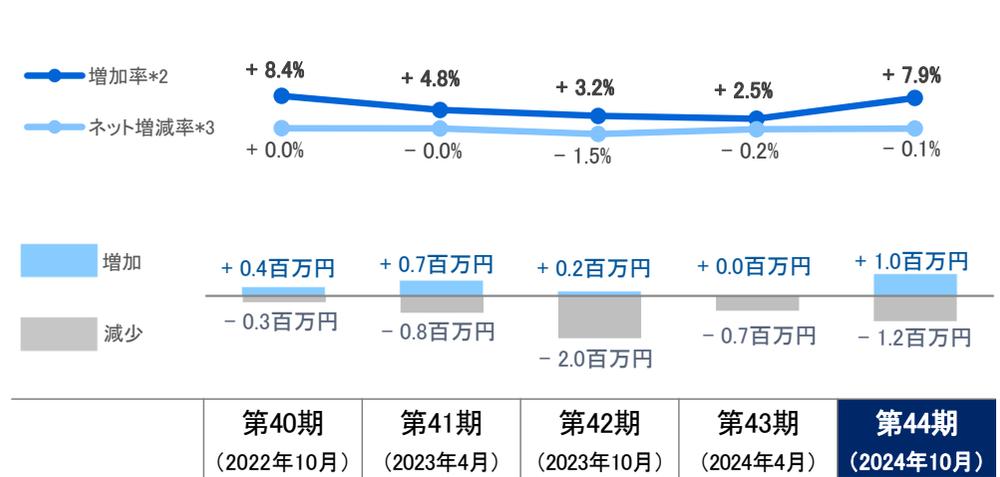
《テナント入替時の賃料動向》*1

1. 月額賃料増減

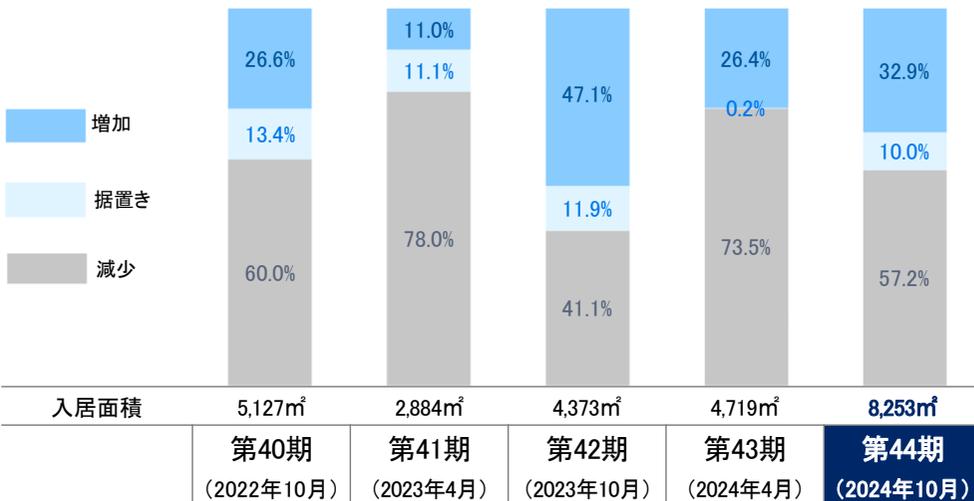


《契約更新時の賃料動向》

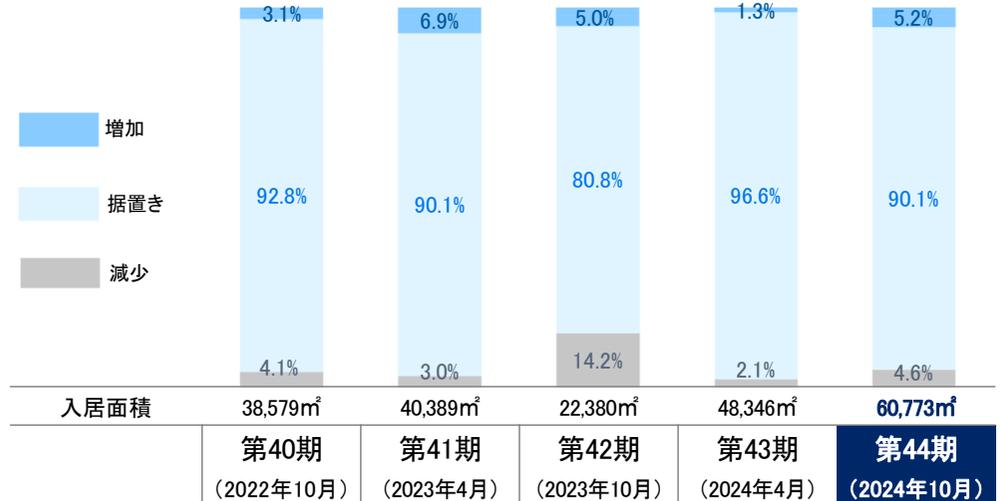
1. 月額賃料増減



2. 入替時の増減割合(面積ベース)



2. 更新時の増減割合(面積ベース)



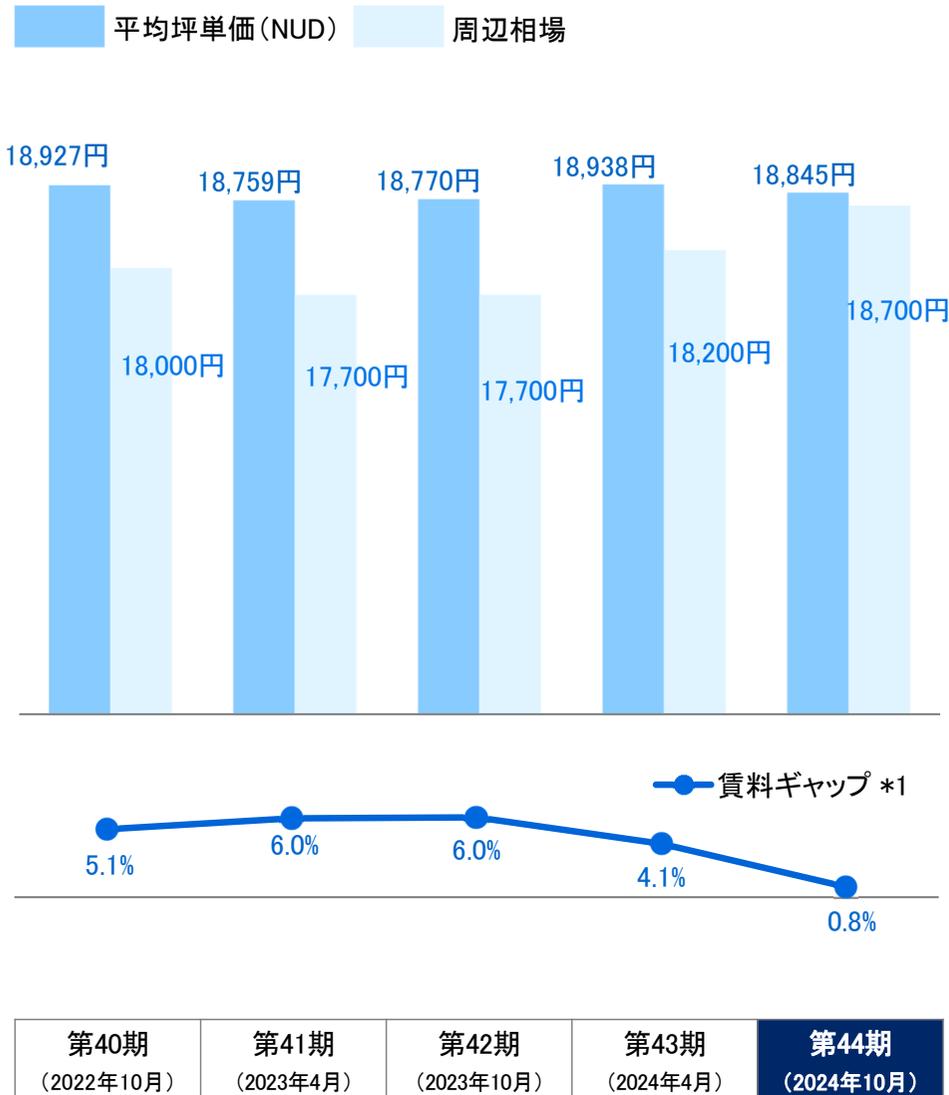
*1 入替時の第40期は、アーバンネット五反田NNビルにおける特定のテナントの影響を除いた金額を記載しています。

*2 「増加率」=入替又は契約対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前又は前期の同区画に係る賃料総額

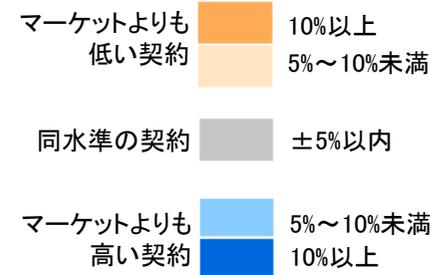
*3 「ネット増減率」=入替又は契約対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 入替又は契約対象区画(入替又は更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前又は前期賃料総額

■ マーケットの回復を反映して周辺賃料相場の賃料が大幅に上昇し、賃料ギャップはほぼ解消

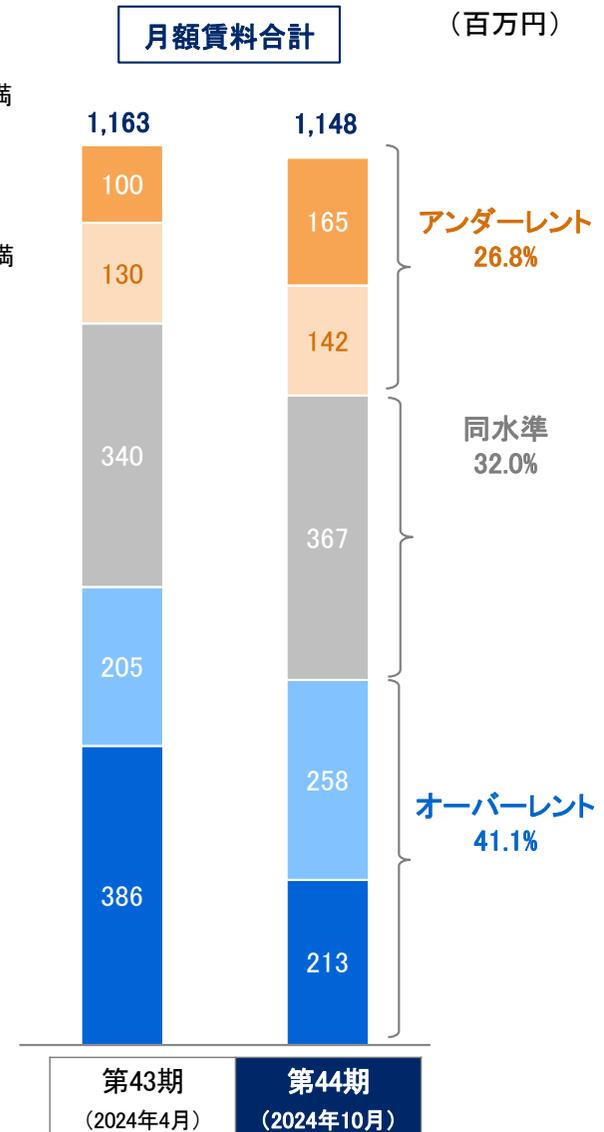
《周辺相場との比較》



《賃料ギャップの内訳》

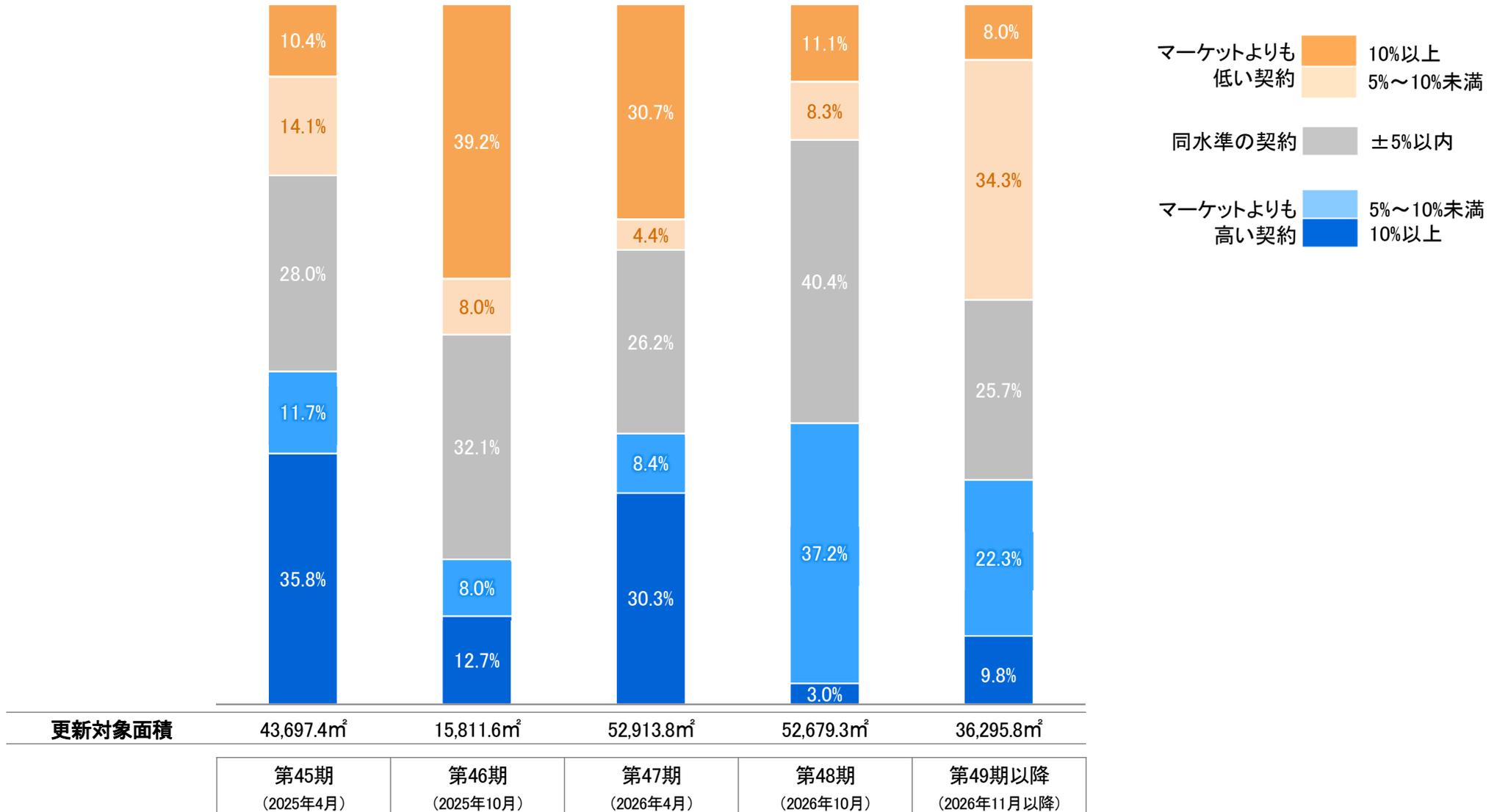


月額賃料合計 (百万円)



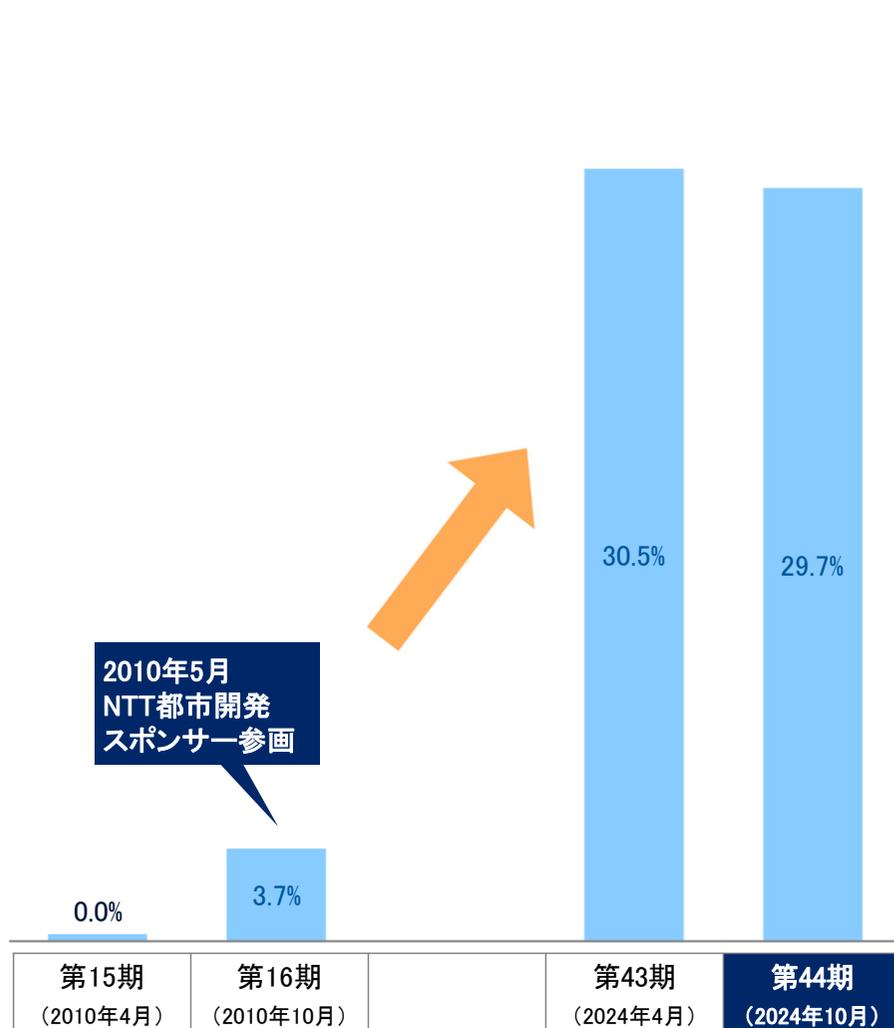
*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで加重平均したものです。

- オーバーレントのテナントに対し、丁寧な対応を通じたりレーションの維持を重視
- 一方、アンダーレントのテナントに対しては増額改定交渉を実施



■ NTTグループの事業再編に伴う契約名義の変更等によりNTTファシリティーズの賃貸面積が減少したものの、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

《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

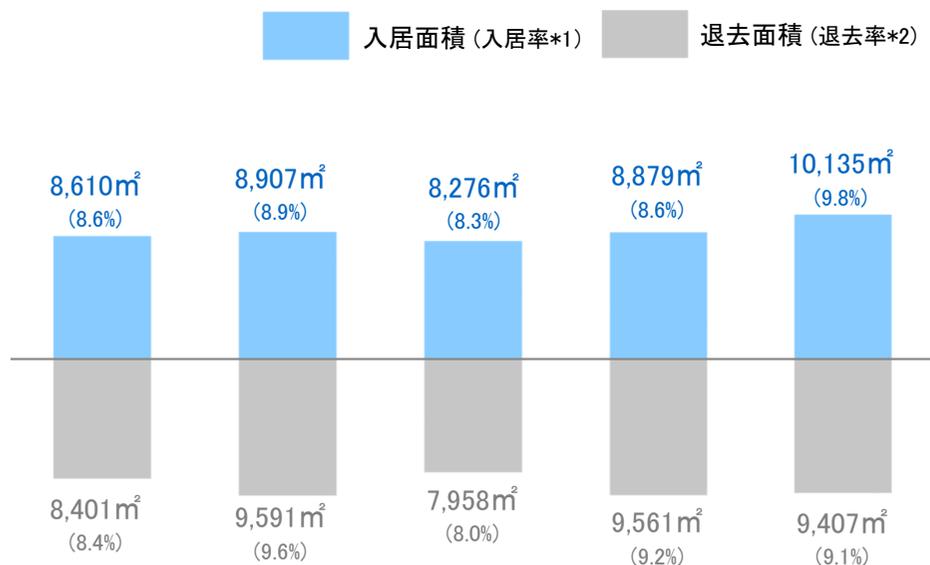
(2024年10月31日現在)

順位	テナント名	賃貸面積 (前期増減)	比率*1	物件名
1	(株)ドコモCS	10,565㎡ (-㎡)	4.8%	アーバンネット池袋ビルほか
2	(株)NTTファシリティーズ	9,798㎡ (-3,569㎡)	4.5%	アーバンエース肥後橋ビルほか
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡ (-㎡)	3.4%	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㎡ (-㎡)	3.3%	アーバンネット中野ビル
5	NTTファイナンス(株)	6,679㎡ (-㎡)	3.1%	アーバンネット池袋ビルほか
6	NTTコミュニケーションズ(株)	6,423㎡ (-㎡)	2.9%	グランパーク
7	(株)ミライト・ワン	5,325㎡ (-㎡)	2.4%	アーバンネット五反田NNビルほか
8	東日本電信電話(株)	5,159㎡ (-㎡)	2.4%	東京オペラシティビル
9	(株)NTT ExC/パートナー	4,801㎡ (-㎡)	2.2%	アーバンネット麻布ビル
10	(株)NTTデータ	4,581㎡ (-㎡)	2.1%	アーバンネット三田ビルほか

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

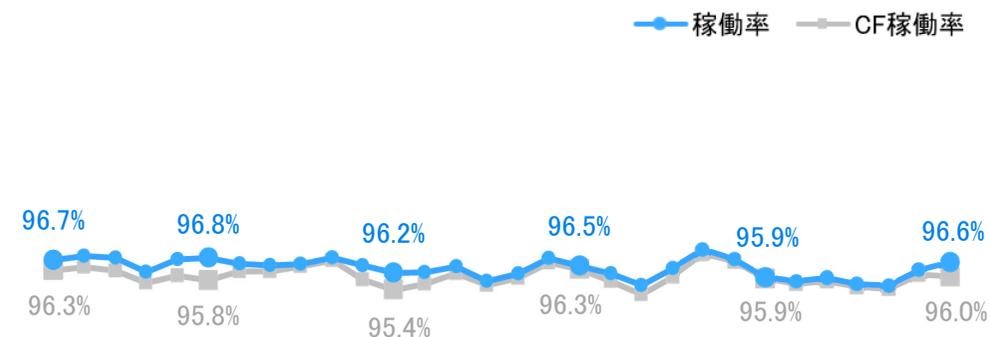
■ 安定したマーケットを背景にリーシングは堅調に進み、高稼働を維持

《レジデンス入・退去面積》



第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------------------------

《稼働率及びCF稼働率》



平均稼働率 96.7%	平均稼働率 96.5%	平均稼働率 96.3%	平均稼働率 96.3%	平均稼働率 96.0%
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

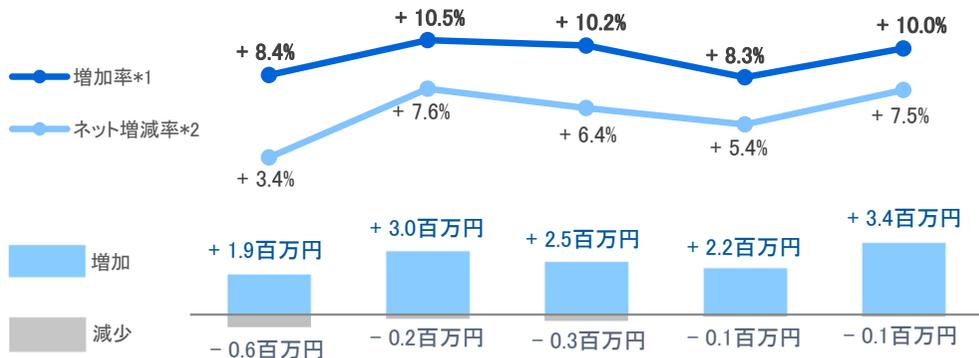
第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------------------------

*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

■ 安定したレジデンスマーケットを背景に、入替時、更新時のタイミングを捉えて賃料増額の取組みを実施

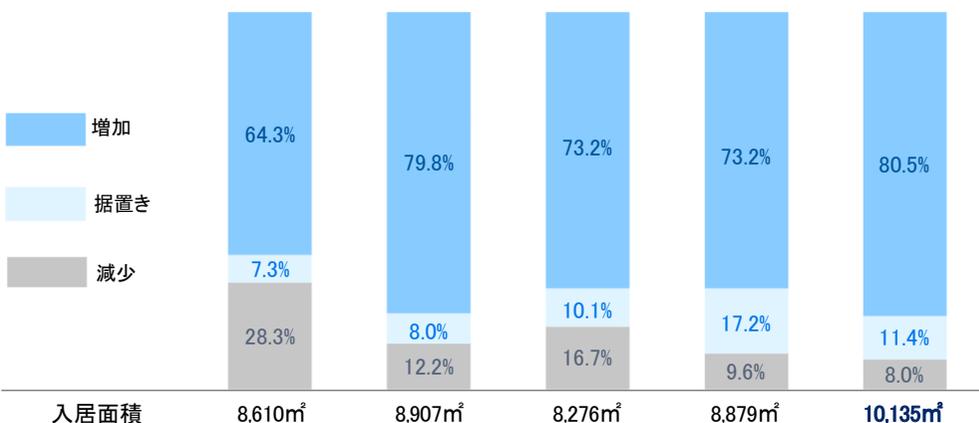
《テナント入替時の賃料動向》

1. 月額賃料増減



期	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)
---	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

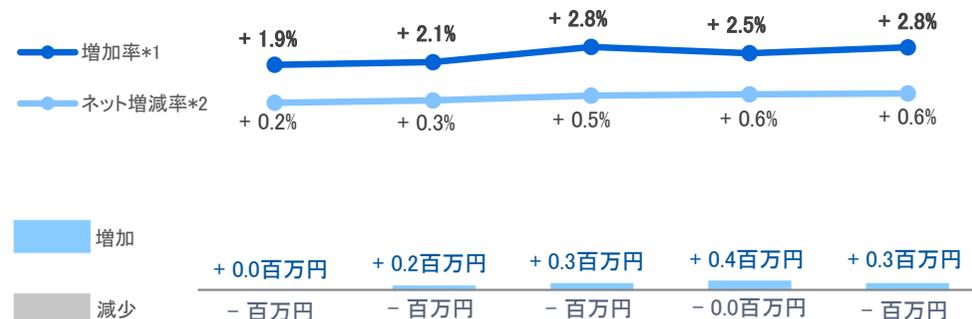
2. 入替時の増減割合(面積ベース)



期	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)
---	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

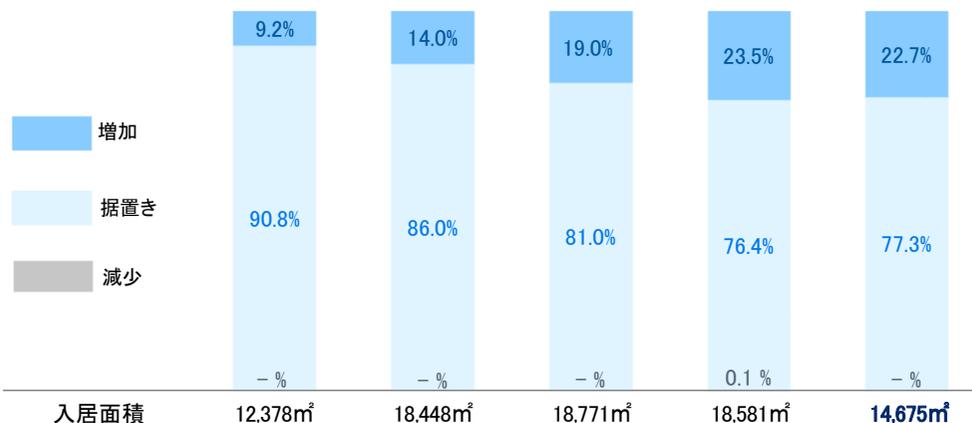
《契約更新時の賃料動向》

1. 月額賃料増減



期	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)
---	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

2. 更新時の増減割合(面積ベース)



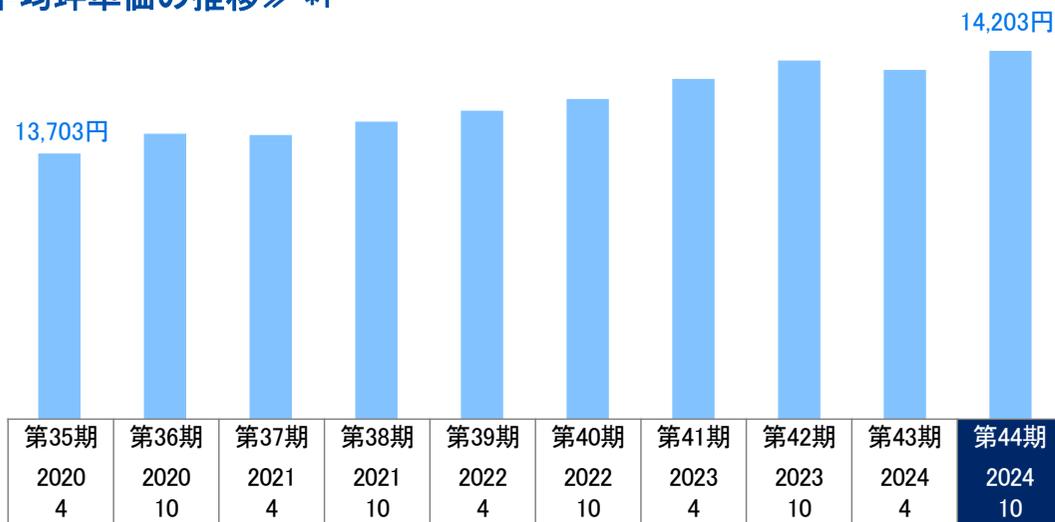
期	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)
---	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

*1 「増加率」=入替又は契約対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前又は前期の同区画に係る賃料総額

*2 「ネット増減率」=入替又は契約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 ÷ 入替又は契約対象区画(入替又は更新前後で賃料の変動がない区画も含む)の入替前又は前期賃料総額

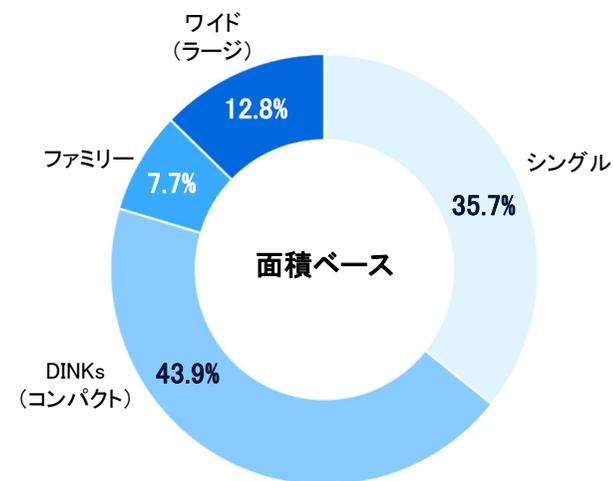
■ 賃料の上昇傾向は継続(第43期での変動は「ガーデン板橋氷川町」取得によるもの)

《平均坪単価の推移》*1

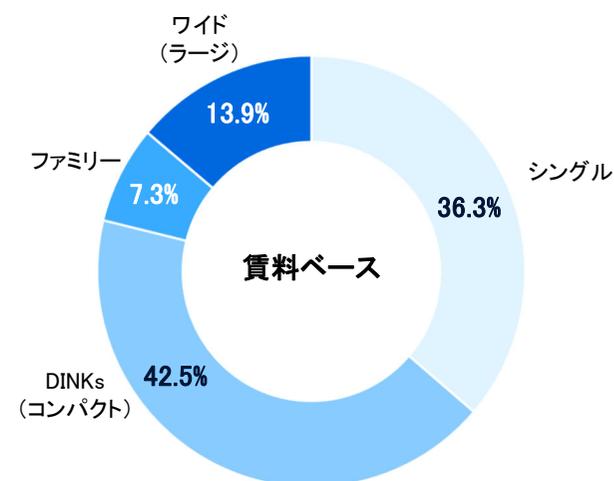
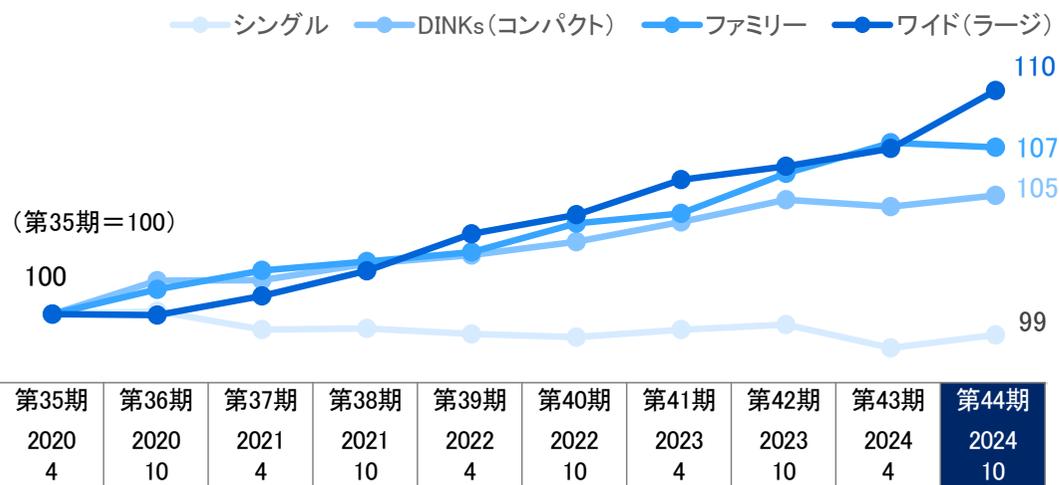


《住戸タイプ別比率》*1

(2024年10月31日現在)



《住戸タイプ別平均賃料増減》*1*2

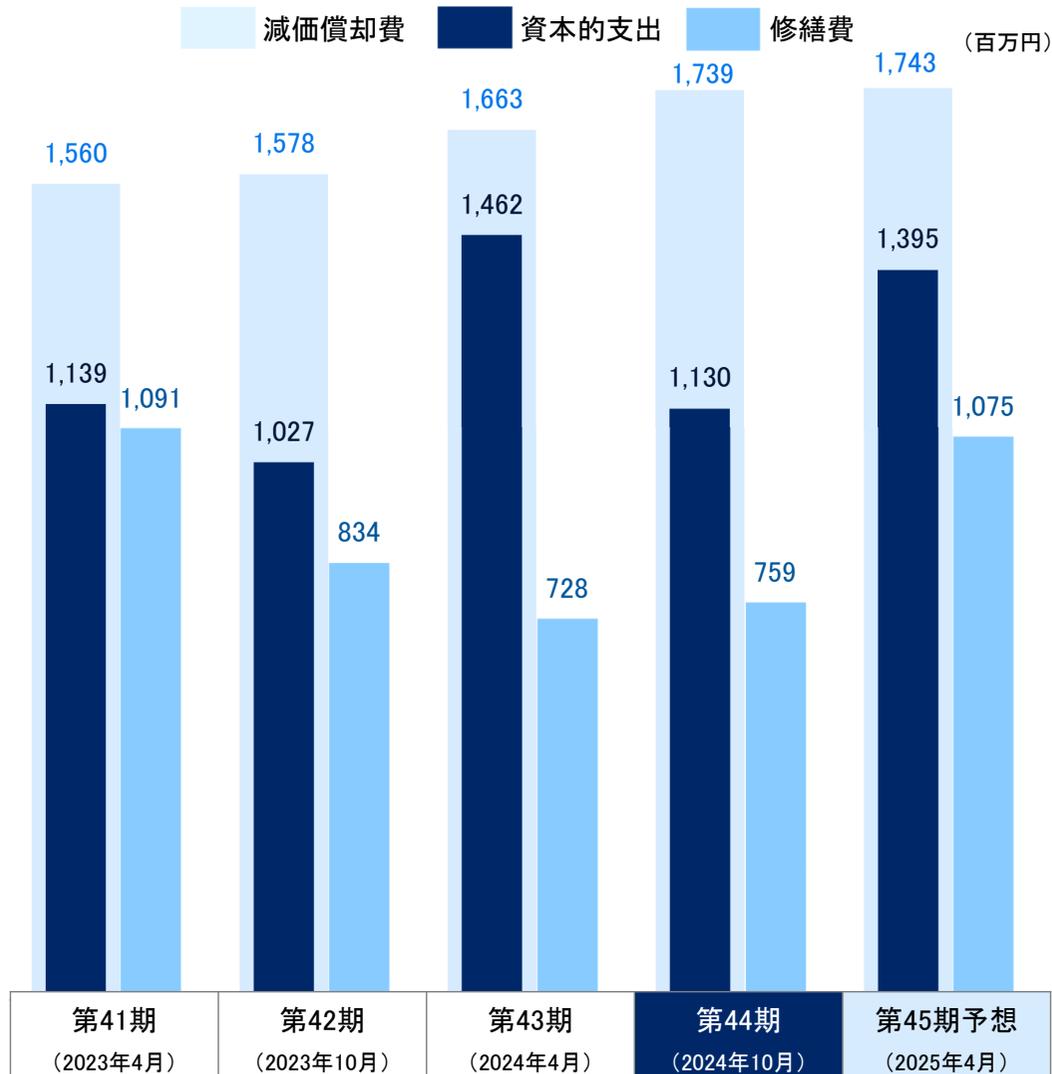


*1 保有物件の住居区画における各決算期末時点での契約に基づき作成しています。

*2 第35期の賃料坪単価=100として指数化しています。

- 当期の修繕費は前期並み、資本的支出は季節変動と前期の前倒し効果で減少
- 当面は外壁修繕とLED化を中心とした大規模修繕の集中実施を予定しており、第45期の修繕費は増加見込

《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44期実績 [759百万円]	上野トーセイビル	122	外壁修繕工事
	アーバンコート市ヶ谷	55	外壁屋上防水工事
	芝浦アイランド エアタワー	44	外壁修繕工事
第45期計画 [1,075百万円]	東京オペラシティビル	151	LED化工事
	芝浦アイランド エアタワー	143	外壁修繕工事
	かながわサイエンスパーク R&D棟	124	外壁修繕工事

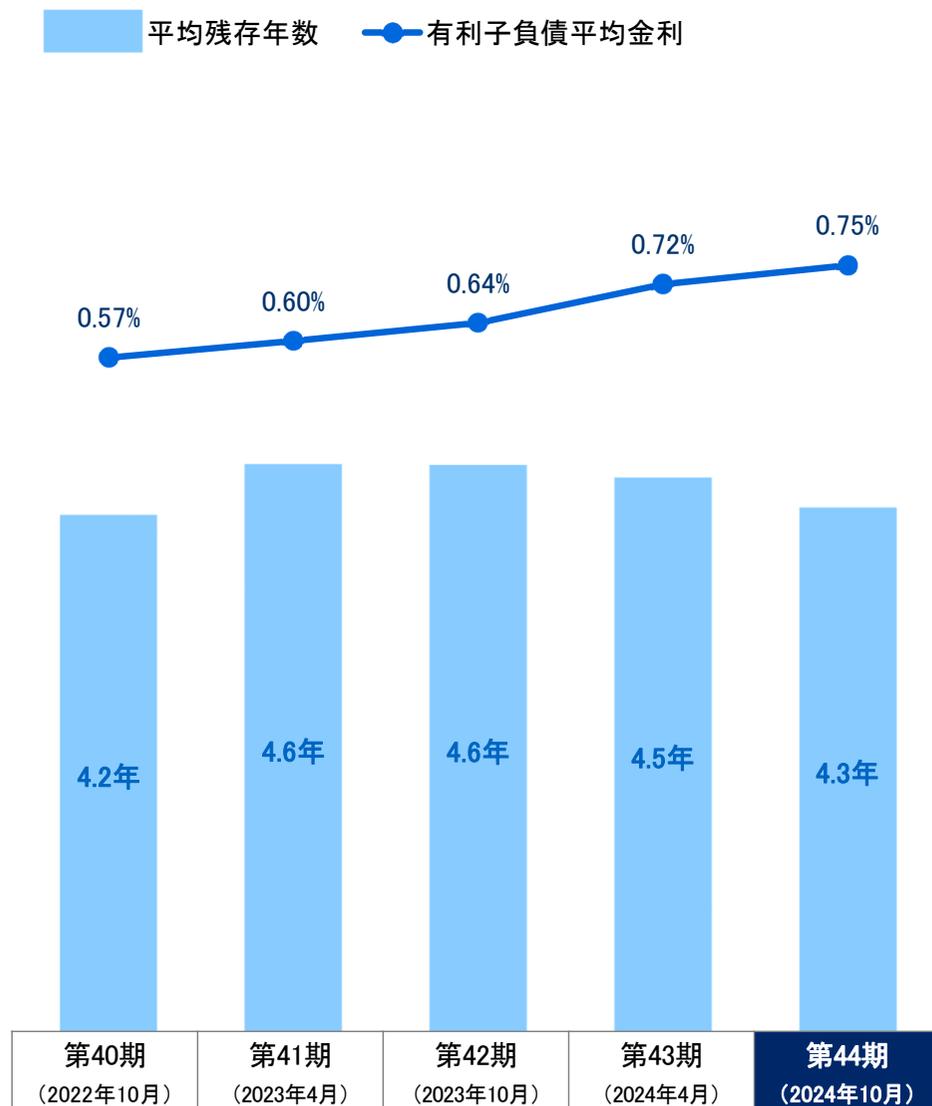
《資本的支出》

(百万円)

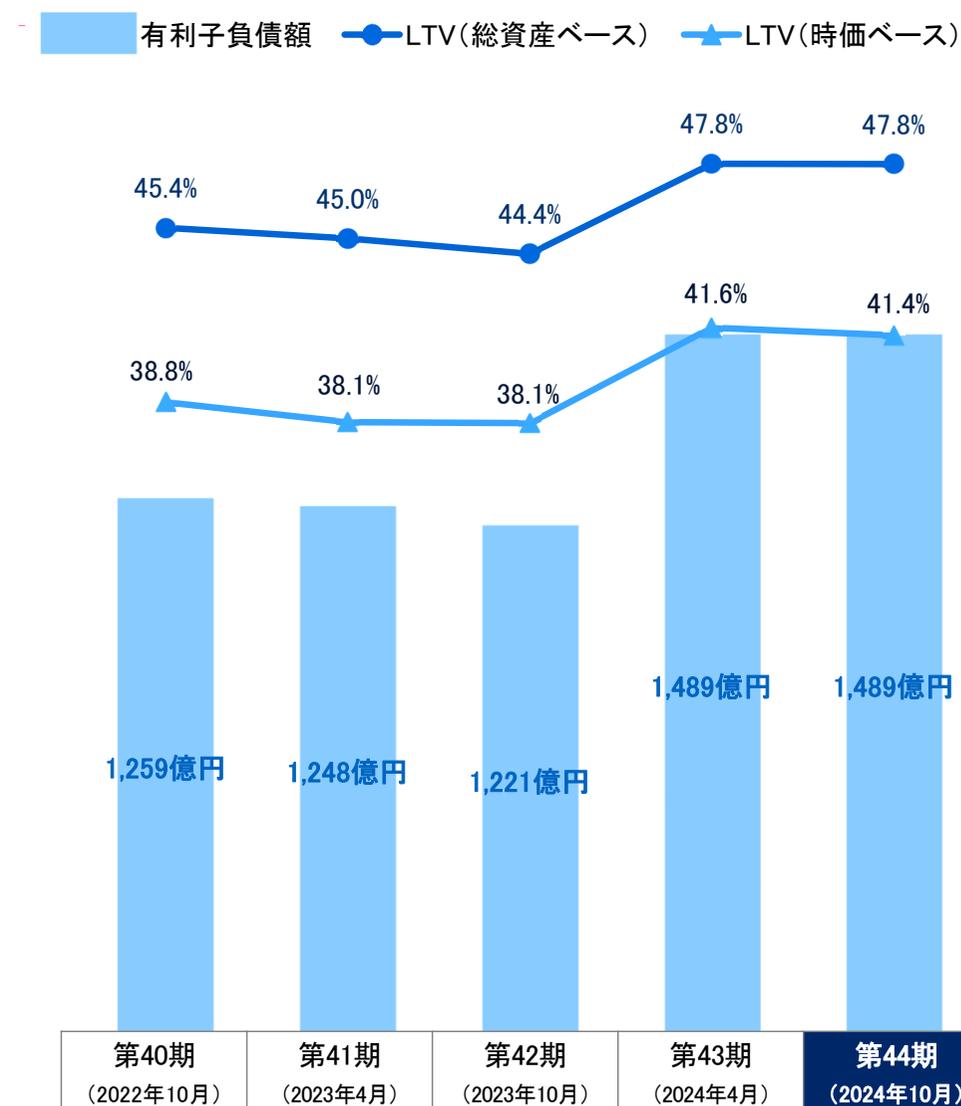
	物件名	支出額	主な工事内容
第44期実績 [1,130百万円]	東京オペラシティビル	270	ゴンドラ改修工事
	アーバンネット五反田NNビル	119	エレベーター改修工事
	アーバンエース肥後橋ビル	92	空調設備改修工事
第45期計画 [1,395百万円]	かながわサイエンスパーク R&D棟	270	衛生設備改修工事
	東京オペラシティビル	185	エレベーター改修工事
	アーバンコート市ヶ谷	113	外壁屋上防水工事

■ 金利上昇局面の中、レンダーとの条件交渉や借入期間の調整により金利負担の急激な上昇を抑制

《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。

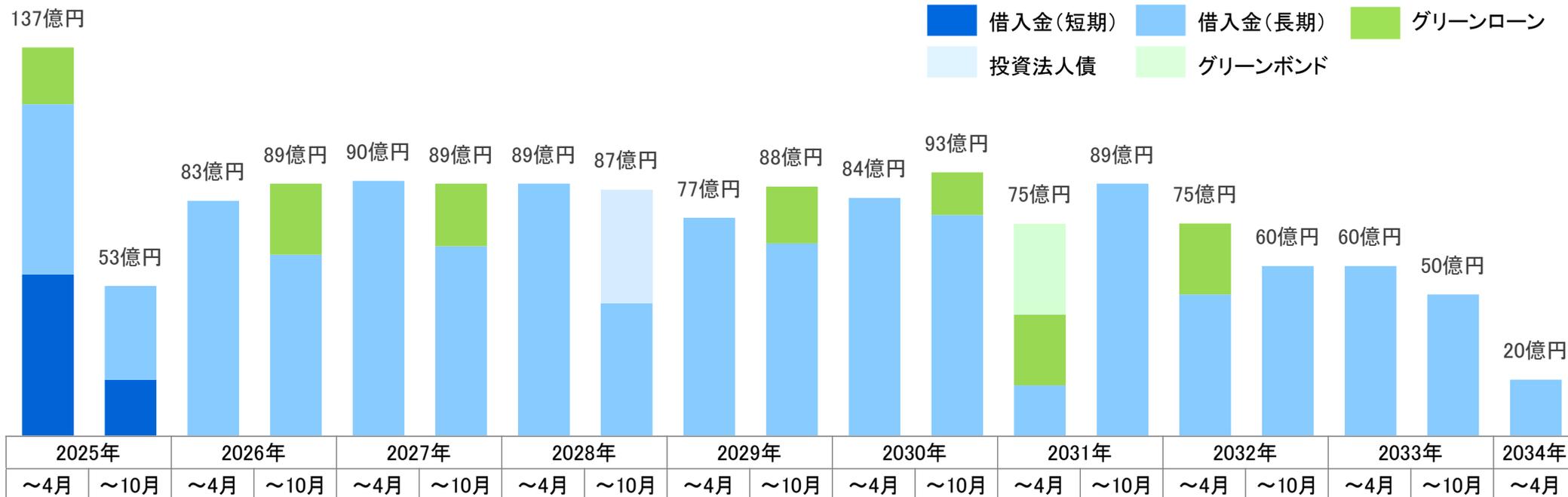
- 返済期限の平準化を意識しつつ、借入年限の調整により金利負担の急激な上昇を抑制
- リスク管理のため、機動的な資金調達手段の確保を目的としたコミットメントラインを設定

《当期中の返済・調達内容》

		金額	平均借入期間	平均金利
		82億円	5.8年	0.48%
返済	長期借入金	62億円	長期借入金 7.4年	長期借入金 0.53%
	短期借入金	20億円	短期借入金 1.0年	短期借入金 0.32%
	投資法人債	-円	投資法人債 -年	投資法人債 -%
		82億円	5.4年	0.99%
調達	長期借入金	62億円	長期借入金 6.9年	長期借入金 1.20%
	短期借入金	20億円	短期借入金 1.0年	短期借入金 0.34%
	投資法人債	-円	投資法人債 -年	投資法人債 -%

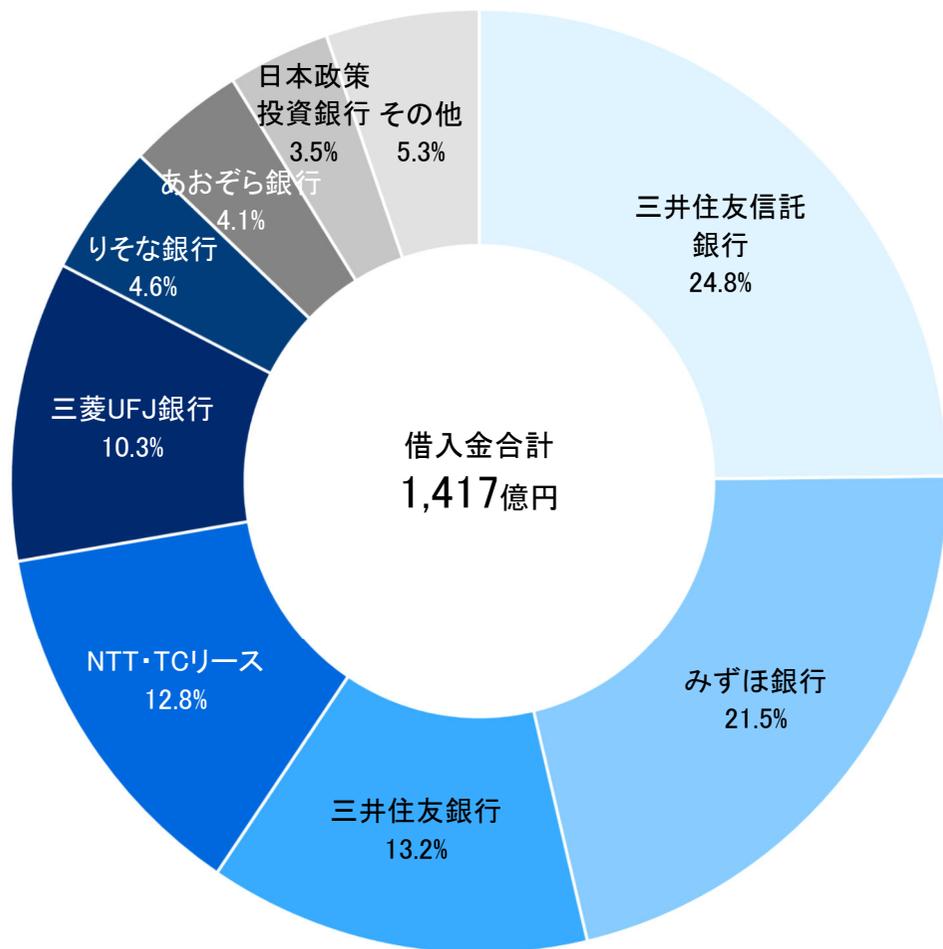
《コミットメントラインの設定》

契約先	金額	契約期間
NTT・TCリース	50億円	2024年11月26日～2025年9月30日

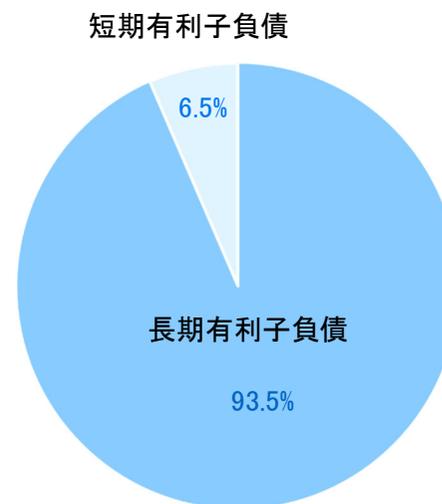


(2024年10月31日現在)

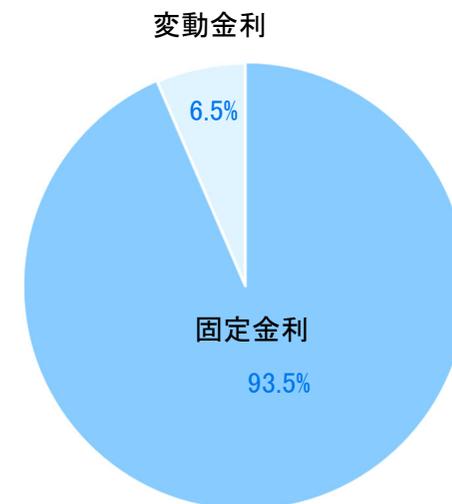
《借入先の状況》



《長期有利子負債比率》



《固定金利比率》



格付機関

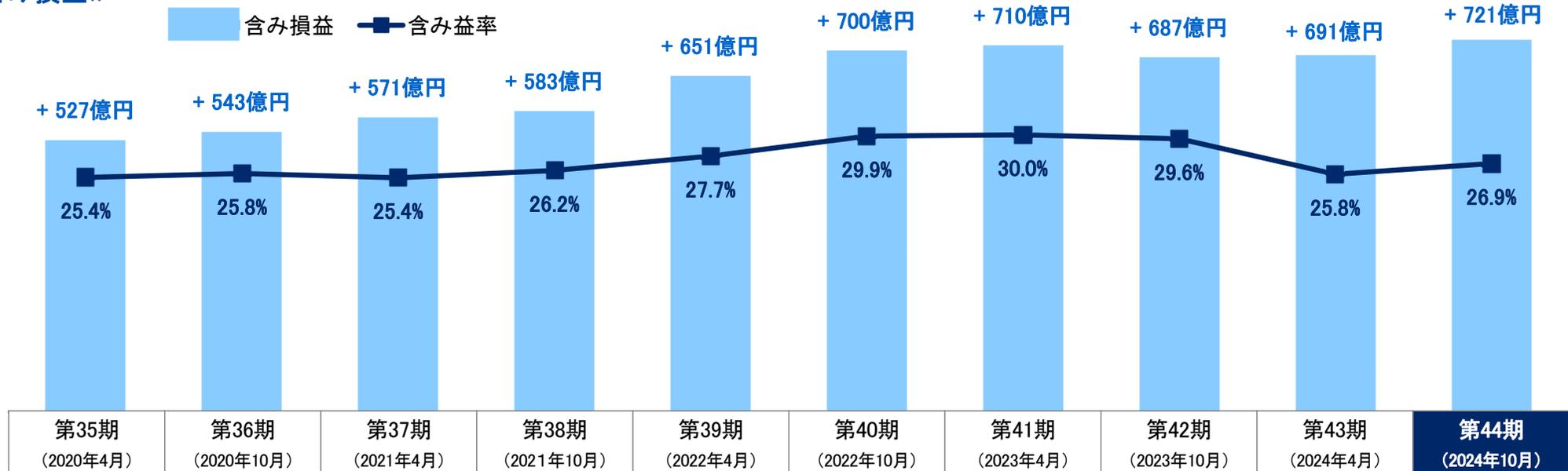
日本格付研究所
(JCR)

格付内容

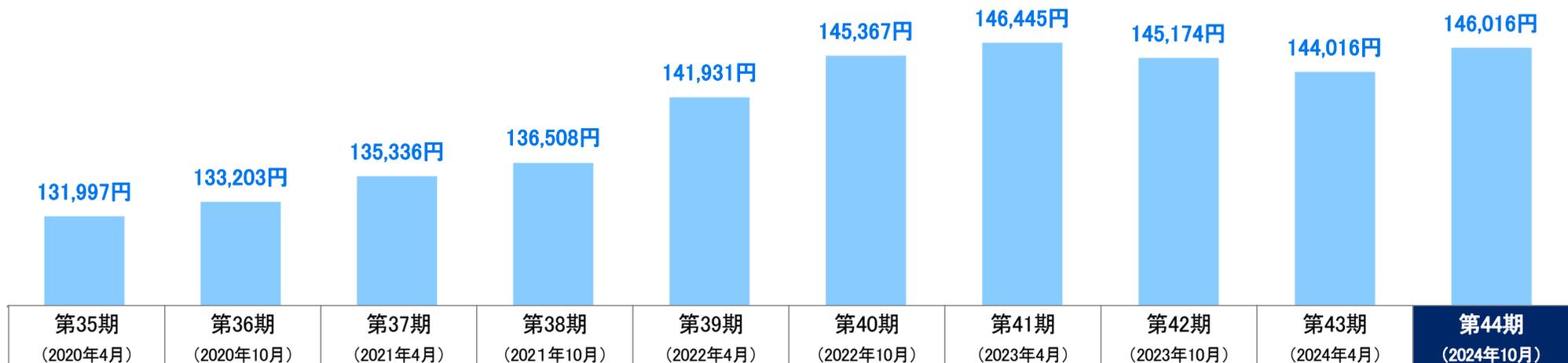
発行体格付 : AA
格付の見通し : 安定的

■ 好調な不動産マーケットを背景に、含み益及び一口当たりNAVが上昇

《含み損益》



《一口当たりNAV》



《含み損益の分析》*1

	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)	増減
対象資産数	61件	61件	- 件
期末算定価額	3,376億円	3,400億円	+ 24億円
帳簿価額	2,684億円	2,679億円	- 5億円
含み損益	691億円	721億円	+ 29億円
含み損益率	25.8%	26.9%	+ 1.1%

《キャップレートと査定賃料の分析》

(件)

	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)	増減
キャップレート *2	上昇	1	-
	変動なし	54	59
	低下	3	1
査定賃料 *3	上昇	23	28
	変動なし	31	27
	下落	2	3

*1 分析対象から時価評価を行っていない優先出資証券を除いています。

*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、売買等により前期比較できない物件、優先出資証券を除いています。

*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、売買等により前期比較できない物件、優先出資証券、直接還元法を用いずDCF法で評価している物件等を除いています。

分配金増減分析：第44期（2024年10月期）

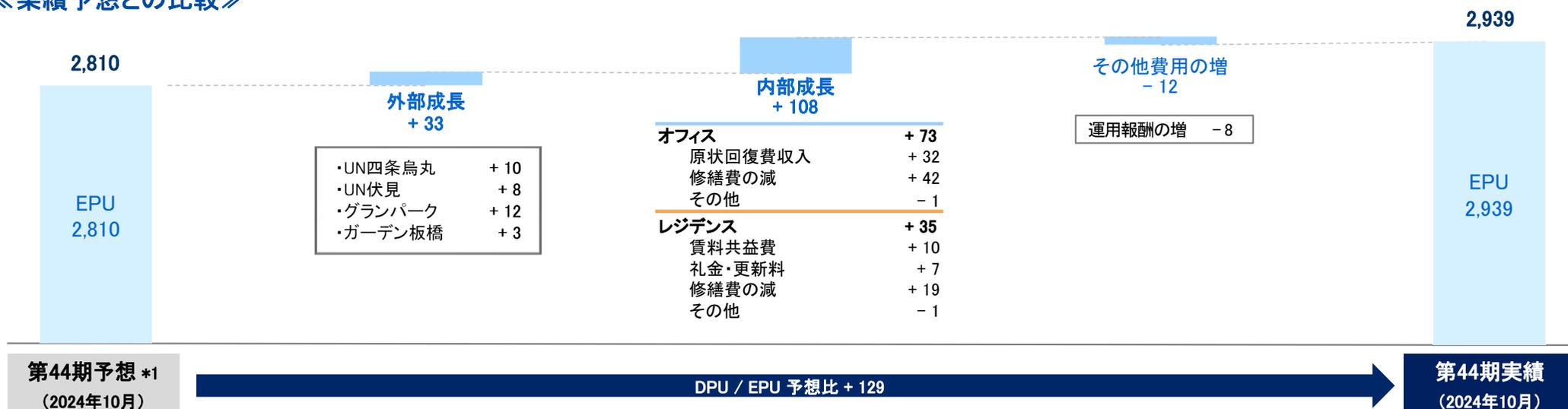
■ 当期のDUP/EPUは前期に取得したグランパーク等の通期稼働が貢献し、前期比+91円、計画比+129円の2,939円で着地

《前期との比較》

(円)



《業績予想との比較》



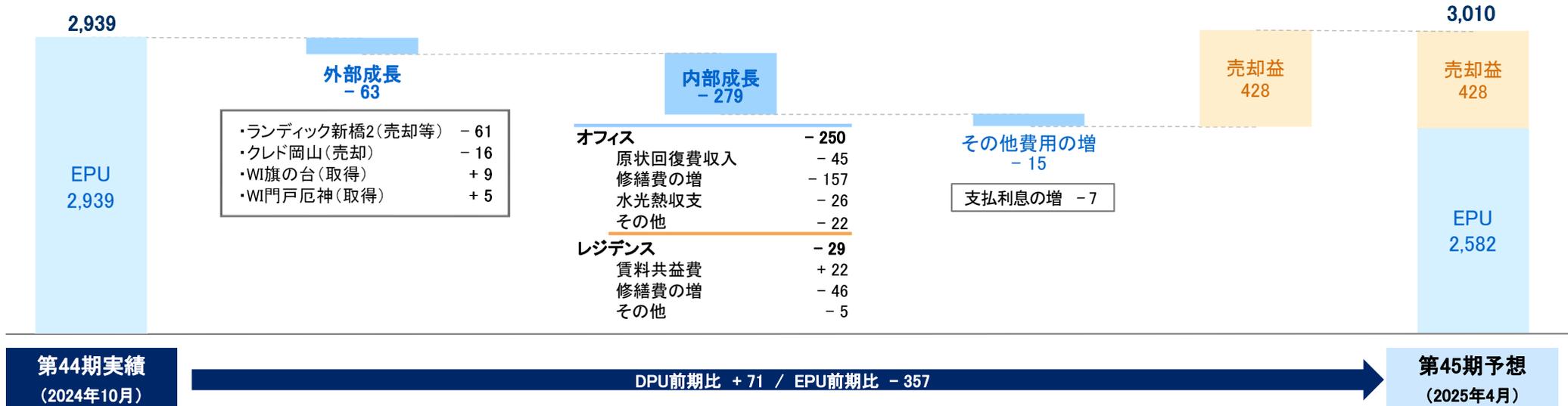
*1 2024年6月14日付で公表した予想金額を記載しています。

分配金増減分析：第45期（2025年4月期）・第46期（2025年10月期）

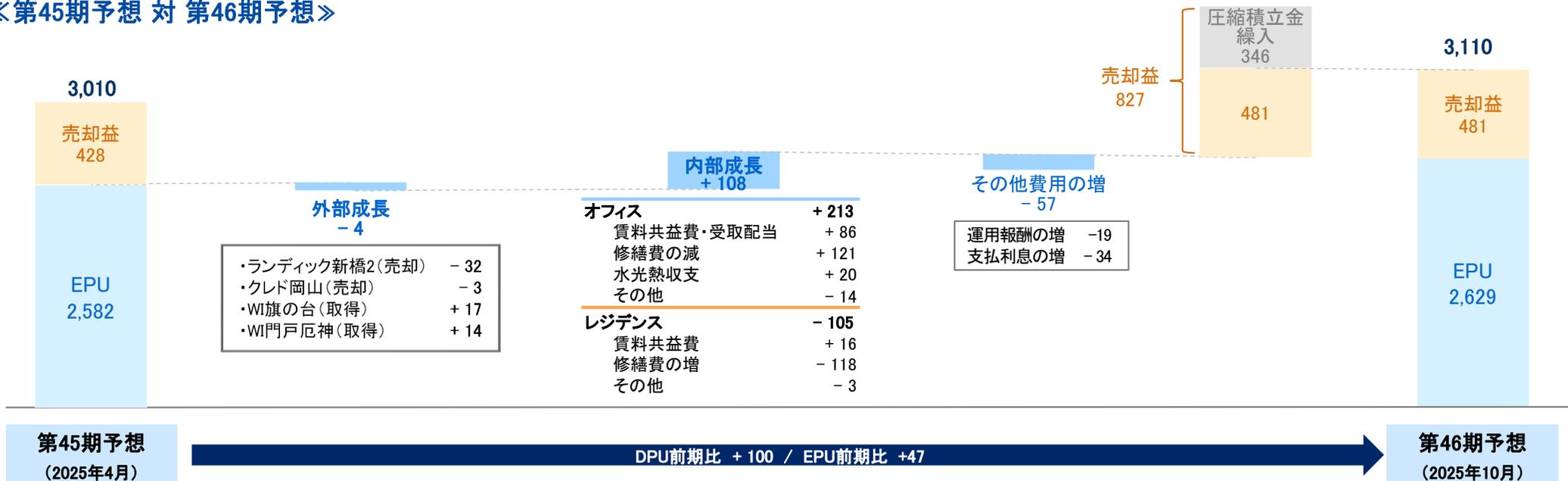
- 第45期予想：物件売却による収益の剥落と大規模修繕の集中実施によりEPUは減少するものの、売却益計上によりDPUは+71円
- 第46期予想：大規模修繕は継続実施、オフィスはFR解消、賃料増額等による賃料収入の増加を見込む

《第44期実績 対 第45期予想》

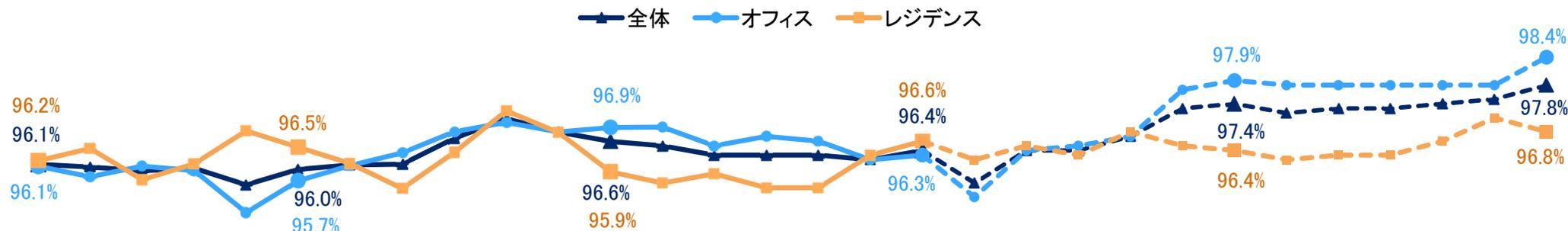
(円)



《第45期予想 対 第46期予想》



- オフィス：第45期はリーシングの進捗に加え、稼働が低迷している物件の売却により稼働率は上昇見込み
- レジデンス：堅調なレジデンスマーケットを背景に、稼働率は96%程度で安定的に推移する見込み



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	96.6%
オフィス	96.7%
レジデンス	96.3%

平均稼働率	
全体	96.3%
オフィス	96.5%
レジデンス	96.0%

平均稼働率	
全体	96.7%
オフィス	96.8%
レジデンス	96.4%

平均稼働率	
全体	97.4%
オフィス	97.9%
レジデンス	96.5%

5月 6月 7月 8月 9月 10月 第42期実績	2024 11月 12月 1月 2月 3月 4月 第43期実績	5月 6月 7月 8月 9月 10月 第44期実績	2025 11月 12月 1月 2月 3月 4月 第45期予想	5月 6月 7月 8月 9月 10月 第46期予想
------------------------------	---------------------------------------	------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

(百万円)

	第43期実績 (2024年4月)	第44期予想*1 (2024年10月)	第44期実績 (2024年10月)	第45期予想 (2025年4月)	第46期予想 (2025年10月)
営業収益	11,477	12,145	12,299	13,219	13,362
うち不動産賃貸事業収益 (売却益除)*2	11,477	12,145	12,229	12,019	12,135
うち売却益	-	-	-	1,200	1,226
営業費用	6,707	7,351	7,308	8,116	7,545
うち売却損	-	-	-	564	-
営業利益	4,769	4,794	4,991	5,103	5,816
不動産賃貸事業損益 (売却損益除)*2	5,466	5,531	5,740	5,232	5,386
経常利益	4,223	4,165	4,359	4,461	5,123
当期純利益	4,221	4,165	4,356	4,460	5,121
圧縮積立金(+:取崩、-:繰入)	-	-	-	-	-512
分配金総額	4,220	4,164	4,355	4,460	4,609
1口当たり分配金/DPU(円)	2,848	2,810	2,939	3,010	3,110
圧縮積立金残高	2,111	2,111	2,111	2,111	2,111

*1 2024年6月14日付で公表した予想金額を記載しています。

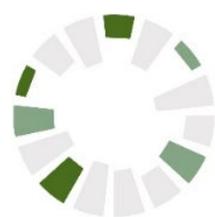
*2 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業損益には秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券の受取配当金を含みます。

《2024年GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価》

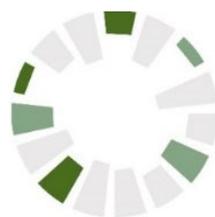
- GRESBレーティングで「**4スター**」を獲得し、「**グリーンスター**」を8年連続で獲得
- 複合型(オフィス・住居)用途における「**アジア・上場・セクターリーダー**」に選出
- GRESB開示評価において最上位のレベル「**A**」の評価を5年連続で取得



GRESB
★★★★☆ 2024



GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2024



GRESB
Public Disclosure 2024

《温室効果ガス排出量目標の設定》

2050年度までに
温室効果ガス排出ネットゼロ
(スコープ1,2,3/総量)

2030年度までに
温室効果ガス排出量42%削減
(スコープ1,2/原単位)(2020年度基準)

《環境認証の取得状況》

(2024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 評価認証	23	37.1%	276,565.41㎡	53.2%
DBJ Green Building 認証	23	37.1%	90,013.58㎡	17.3%
BELS	3	4.8%	30,520.83㎡	5.9%
低炭素モデルビル	7	11.3%	59,922.24㎡	11.5%
環境認証 取得物件 計 *2	47	75.8%	376,024.53㎡	72.3%



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

《イベントの開催・支援》

事例 1: 秋葉原UDX

- 秋葉原駅周辺地域を対象としたエリアマネジメント活動「AKIHABARAまち未来PROJECT *1」の一環として「AKIBAフェス～楽しい・学びのアキバ夏～」を開催



事例 2: アーバンネット四条烏丸ビル

- 祇園祭の山鉾保存会の一員として毎年祇園祭に参加し、京都における伝統行事の保存に貢献
- 商業施設の「ラクエ四条烏丸」でもイベントを開催



《災害支援型自動販売機の設置》

- 本投資法人保有の一部物件において、大規模災害などの発生時に、支援物資として無償で飲料製品を被災者に提供することのできる災害支援型自動販売機を設置することで、入居者及び地域の安心・安全の向上に寄与



《健康企業宣言「銀の認定」の取得》

- 資産運用会社において、人間ドックの受診支援及び管理栄養士監修の惣菜サービス導入などにより、社員の健康維持管理サポートに取組み、健康企業宣言「銀の認定」を2024年に新規取得

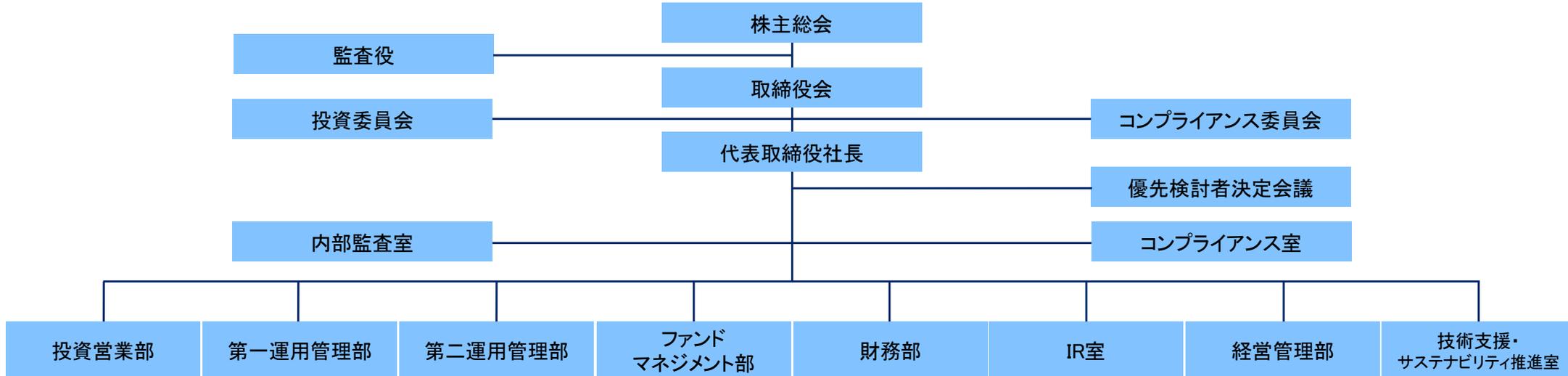
※健康企業宣言は、企業全体で健康づくりに取り組むことを宣言することで、銀の認定は「100%検診受診」のほか、①健診結果活用、②健康づくり環境の整備、③食、④運動、⑤禁煙、⑥心の健康の6項目に取り組むことを宣言



*1 街の潜在資産である「個性豊かな多様性」をいかし、街の未来を担う次世代育成をテーマとしたエリアマネジメント活動を通じて、地域の価値向上と継続的な発展に寄与する取組みです。

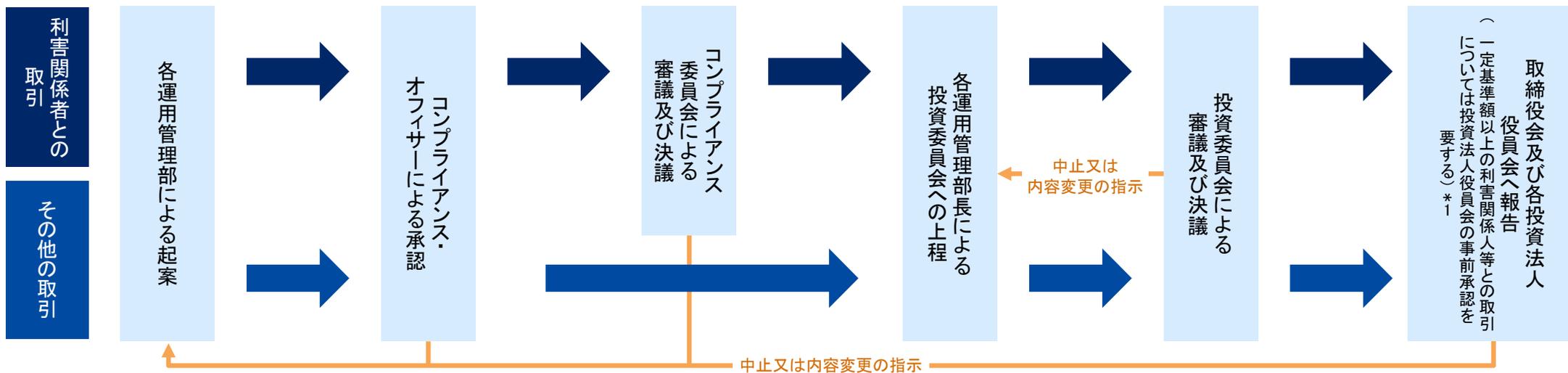
《運用会社の組織体制》

- 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)、ファンドマネジメント部(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
気候変動への対応		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費量及び温室効果ガス(CO₂)排出量の管理・削減 2050年度までに 温室効果ガス(CO₂)排出ネットゼロをめざす 2030年度までに温室効果ガス(CO₂)排出量(原単位)42%削減(2020年度基準)をめざす 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 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(CO₂)排出量(原単位) 	
水資源の保全		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 水消費量の管理・削減・再利用 ポートフォリオにおいて、毎年、原単位を前年度以下に低減 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの床面積当たり水消費量(原単位) 	
省資源とリサイクルの推進		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 廃棄物量の管理・削減・再利用 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオにおける廃棄物のリサイクル率 	
ポートフォリオのグリーン化		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得物件の増加 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) GRESB評価の維持・向上 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオにおける環境認証取得物件数 GRESB評価 	
テナント・エンゲージメント		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	   

マテリアリティ		SDGsとの関係
テナント・エンゲージメント		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> テナントの健康・安全・快適性の向上 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査による運営方針への結果フィードバック 	
従業員エンゲージメント(資産運用会社)		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 人権尊重の徹底と健康・安全・快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備 資格奨励プログラムの提供による人材育成の推進 ダイバーシティの推進 NTTグループとして2025年度までに管理者に占める女性比率15%以上 	   
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 従業員満足度調査・ストレスチェックによる経営方針への結果フィードバック 主な専門資格の取得者数 女性管理者比率/女性従業員比率/60歳以上従業員比率 	
コンプライアンスの徹底		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス研修実施回数/年 	
運営リスク管理の強化		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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 	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 安全訓練実施回数/年 	
ステークホルダー・エンゲージメント		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> ステークホルダーの権利を尊重した正確・迅速な情報開示と対話の推進 GRESB開示評価レベルの維持・向上 	 
KPI	<ul style="list-style-type: none"> GRESB開示評価 	

- 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

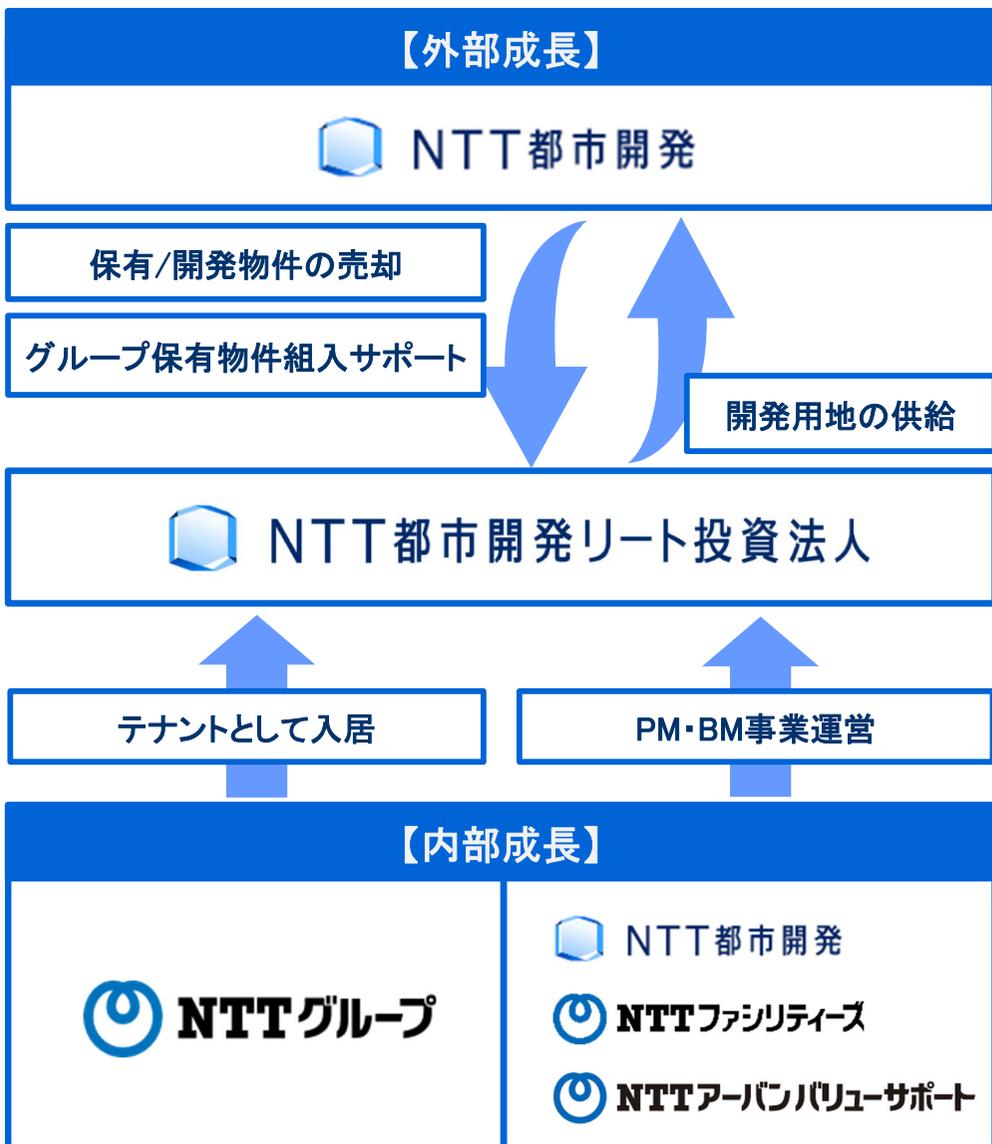
NTTアーバンソリューションズ総合研究所

- 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



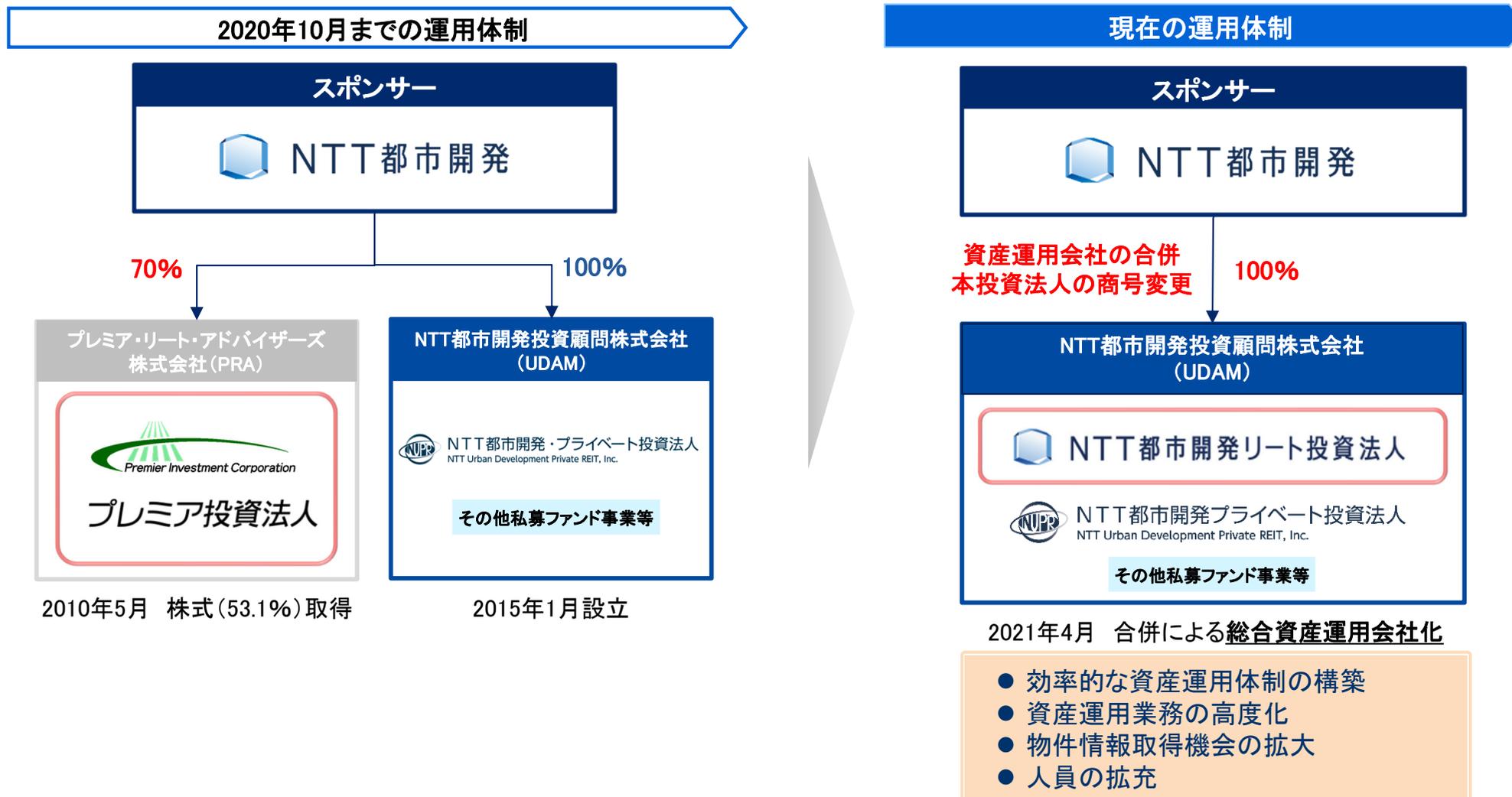
<NTT都市開発との物件入替事例>



<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>>



■ 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

NTT日比谷ビル、帝国ホテル、旧第一勧銀本店ビル等の跡地に、事業者10社によりオフィス、商業施設、ホテル、住宅、ホール等を整備する都心最大級(総延床面積約110万㎡)の開発プロジェクト



(完成イメージ)

竣工済

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



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



2024 ひろしまスタジアムパーク / 広島 PRE

街なかスタジアムに隣接する賑わいと憩いの場を創出する中央公園広場エリア等整備・運営事業



2024 大阪・法円坂ホテル計画 / 大阪 G-CRE

NTT西日本本社ビル跡地において大阪城公園や難波宮跡公園に隣接する立地を活かし、回遊性を向上カペラホテルグループブランド「パティーナ大阪」開業予定



2025 (仮称)元新道小学校跡地活用計画 / 京都 PRE

ホテル、歌舞練場、地域施設を整備し、地域の更なる活性化と魅力ある街づくりに貢献
「カペラ京都」開業予定



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
「ハイアット セントリック 札幌」開業予定



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



2030 東京科学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
隣接するグランパーク等周辺との一体的な街づくり



<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㎡



大手町プレイス
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



*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44期決算 データ集

■ 第44期 比較貸借対照表	P.40	■ オフィス市場動向(東京)	P.59
■ 第44期 比較損益計算書	P.41	■ レジデンス市場動向(東京)	P.60
■ 業績予想の前提条件	P.42	■ 第44期 有利子負債一覧	P.61
■ 外部成長実績	P.43	■ 財務指標	P.62
■ ポートフォリオ分析(オフィス)	P.44	■ 投資主の状況	P.63
■ ポートフォリオ分析(レジデンス)	P.45	■ 投資口価格/分配金	P.64
■ 物件別収支状況	P.46	■ NTT都市開発リート投資法人の特徴	P.65
■ 期末算定価額	P.53	■ 本資料で使用する用語	P.67
■ 月次稼働率	P.56	■ 注意事項	P.68

第44期 比較貸借対照表

科目	(百万円)		
	第43期実績 (2024/4) [1]	第44期実績 (2024/10) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動資産	21,521	22,026	+ 504
現金及び預金	4,979	5,963	+ 984
信託現金及び信託預金	14,812	14,621	- 190
その他流動資産	1,729	1,440	- 289
営業未収入金	947	1,139	+ 192
前払費用	276	197	- 79
未収還付法人税等	93	95	+ 1
未収消費税等	394	-	- 394
その他	17	8	- 9
固定資産	290,017	289,597	- 420
有形固定資産	253,572	253,153	- 418
建物	7,530	7,650	119
構築物	52	52	- 0
機械及び装置	5	13	+ 8
工具、器具及び備品	3	3	- 0
土地	18,180	18,180	+ 0
建設仮勘定	13	36	+ 22
信託建物	63,578	62,923	- 654
信託構築物	1,022	997	- 24
信託工具、器具及び備品	255	249	- 5
信託土地	162,804	162,840	+ 36
信託建設仮勘定	125	203	+ 78
無形固定資産	15,005	15,010	+ 4
信託借地権	14,998	14,998	-
信託その他の無形固定資産	0	5	+ 5
その他	6	5	- 1
投資その他の資産	21,439	21,433	- 6
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	562	522	- 39
信託差入敷金及び保証金	819	854	+ 35
繰延税金資産	5	2	- 2
繰延資産	40	31	- 9
投資口交付費	18	11	- 7
投資法人債発行費	22	20	- 2
資産の部合計	311,579	311,655	+ 75

科目	(百万円)		
	第43期実績 (2024/4) [1]	第44期実績 (2024/10) [2]	対前期増減 [2]- [1]
流動負債	26,246	23,486	- 2,759
営業未払金	2,890	2,712	- 177
短期借入金	9,700	9,700	-
1年内返済予定の長期借入金	12,250	9,300	- 2,950
未払費用	165	182	+ 17
前受金	1,111	1,002	- 109
その他の流動負債	128	588	+ 460
未払分配金	14	12	- 1
未払法人税等	2	0	- 1
未払消費税等	-	438	+ 438
未払事業所税	17	9	- 7
預り金	95	127	+ 31
固定負債	136,846	139,545	+ 2,699
長期借入金	119,800	122,750	+ 2,950
投資法人債	7,200	7,200	-
預り敷金保証金	1,501	1,487	- 13
信託預り敷金保証金	8,345	8,100	- 245
長期未払金	-	8	+ 8
負債の部合計	163,092	163,032	- 60
投資主資本	148,487	148,622	+ 135
出資総額	142,154	142,154	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	2,111	2,111	-
任意積立金合計	2,111	2,111	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	4,221	4,357	+ 135
純資産の部合計	148,487	148,622	+ 135
負債・純資産の部合計	311,579	311,655	+ 75

第44期 比較損益計算書

科 目		第43期実績	第44期実績	対前期増減	(百万円)	
		(2024/4)	(2024/10)		第45期予想	対予想増減
		[1]	[2]	[2]-[1]	[3]	[3]-[2]
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	11,004	11,834	+ 829	11,530	- 303
	賃貸事業収入	9,845	10,353	+ 508	10,281	- 72
	賃料	8,497	8,953	+ 456	8,901	- 52
	共益費	1,347	1,400	+ 52	1,380	- 19
	その他賃貸事業収入	1,159	1,480	+ 321	1,249	- 231
	駐車場使用料	267	282	+ 14	278	- 4
	施設使用料	142	145	+ 3	146	+ 0
	付帯収益	620	828	+ 208	681	- 146
	その他雑収入	129	224	+ 95	143	- 80
	受取配当金 [2]	472	464	- 7	488	+ 23
	不動産等売却益 [3]	-	-	-	1,200	+ 1,200
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	11,477	12,299	+ 822	13,219	+ 920
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	6,010	6,558	+ 547	6,786	+ 228
	外注委託費	1,425	1,489	+ 64	1,501	+ 12
	水道光熱費	795	1,019	+ 224	906	- 112
	公租公課(印紙税含む)	700	824	+ 124	818	- 5
	損害保険料	19	20	+ 0	22	+ 1
	修繕費	728	759	+ 30	1,075	+ 316
	信託報酬	28	26	- 2	29	+ 3
	減価償却費	1,663	1,739	+ 76	1,743	+ 3
その他	649	679	+ 30	688	+ 9	
不動産等売却損	-	-	-	564	+ 564	
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	5,466	5,740	+ 274	5,232	- 508	
NOI(含 受取配当金)	7,129	7,480	+ 350	6,975	- 504	
その他営業費用 [5]	697	749	+ 52	763	+ 14	
資産運用報酬	453	475	+ 21	477	+ 2	
役員報酬	4	4	-	4	-	
資産保管委託手数料	13	14	+ 0	14	- 0	
一般事務委託手数料	90	105	+ 15	101	- 4	
会計監査人報酬	10	11	+ 0	11	+ 0	
その他	124	138	+ 13	155	+ 16	
[B] 営業費用 [4]+[5]	6,707	7,308	+ 600	8,116	+ 807	
[A]-[B] 営業利益	4,769	4,991	+ 222	5,103	+ 112	
営業外収益	1	4	+ 3	1	- 2	
支払利息	525	624	+ 99	632	+ 8	
その他	21	11	- 10	11	- 0	
営業外費用	547	635	+ 88	643	+ 8	
経常利益	4,223	4,359	+ 136	4,461	+ 102	
法人税等	1	3	+ 1	1	- 2	
当期純利益	4,221	4,356	+ 134	4,460	+ 104	

	第45期(2025/4)	第46期(2025/10)																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第44期末現在の運用資産数(62物件)をベースとして、2025年2月28日に予定しているレジデンス2物件の取得及び2025年3月6日に予定しているオフィスビル1物件の売却を前提とする。 なお、3回に分けての譲渡を予定しているオフィスビル1物件について、2025年2月28日に第1回目の譲渡(信託受益権の準共有持分33.34%)を予定。 (期末運用資産数:63物件) 	<ul style="list-style-type: none"> 第45期末から運用資産数(63物件)の異動がないことを前提とする。 なお、3回に分けて譲渡を予定しているオフィスビル1物件について、2025年10月30日に第2回目の譲渡(信託受益権の準共有持分33.33%)を予定。 (期末運用資産数:63物件) 																
発行済投資口数	第44期末現在の発行済投資口数(1,482,035口)から異動がないことを前提とする。 なお、自己投資口取得及び消却は考慮していない。	第45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	第44期末現在の有利子負債残高148,950百万円から、以下の変動を前提とする。 (リファイナンス) 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。 <table border="0" style="width:100%; margin-top:10px;"> <tr> <td>• 2024年11月29日に返済期限が到来する長期借入金</td> <td style="text-align:right;">3,000百万円</td> </tr> <tr> <td>• 2025年2月28日に返済期限が到来する短期借入金</td> <td style="text-align:right;">2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>• 2025年3月27日に返済期限が到来する長期借入金</td> <td style="text-align:right;">1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>• 2025年3月31日に返済期限が到来する短期借入金</td> <td style="text-align:right;">3,700百万円</td> </tr> <tr> <td>• 2025年3月31日に返済期限が到来する長期借入金</td> <td style="text-align:right;">1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>• 2025年4月30日に返済期限が到来する短期借入金</td> <td style="text-align:right;">2,000百万円</td> </tr> </table> (期末予定残高:148,950百万円)	• 2024年11月29日に返済期限が到来する長期借入金	3,000百万円	• 2025年2月28日に返済期限が到来する短期借入金	2,000百万円	• 2025年3月27日に返済期限が到来する長期借入金	1,500百万円	• 2025年3月31日に返済期限が到来する短期借入金	3,700百万円	• 2025年3月31日に返済期限が到来する長期借入金	1,500百万円	• 2025年4月30日に返済期限が到来する短期借入金	2,000百万円	第45期末現在の有利子負債残高148,950百万円から、以下の変動を前提とする。 (リファイナンス) 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。 <table border="0" style="width:100%; margin-top:10px;"> <tr> <td>• 2025年5月30日に返済期限が到来する長期借入金</td> <td style="text-align:right;">3,300百万円</td> </tr> <tr> <td>• 2025年6月28日に返済期限が到来する短期借入金</td> <td style="text-align:right;">2,000百万円</td> </tr> </table> (期末予定残高:148,950百万円)	• 2025年5月30日に返済期限が到来する長期借入金	3,300百万円	• 2025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
• 2024年11月29日に返済期限が到来する長期借入金	3,000百万円																	
• 2025年2月28日に返済期限が到来する短期借入金	2,000百万円																	
• 2025年3月27日に返済期限が到来する長期借入金	1,500百万円																	
• 2025年3月31日に返済期限が到来する短期借入金	3,700百万円																	
• 2025年3月31日に返済期限が到来する長期借入金	1,500百万円																	
• 2025年4月30日に返済期限が到来する短期借入金	2,000百万円																	
• 2025年5月30日に返済期限が到来する長期借入金	3,300百万円																	
• 2025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																	
期中平均稼働率	オフィス: 96.8% レジデンス: 96.4% 全体: 96.7%	オフィス: 97.9% レジデンス: 96.5% 全体: 97.4%																
その他	(営業収益) • 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。 (主な営業費用) 外注委託費: 1,501百万円 固定資産税等: 818百万円 修繕費: 1,075百万円 減価償却費: 1,743百万円 (主な営業外費用) 支払利息: 632百万円 (分配金) 圧縮積立金の取崩しや新たな積立は想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。	(営業収益) • 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。 (主な営業費用) 外注委託費: 1,405百万円 固定資産税等: 847百万円 修繕費: 1,046百万円 減価償却費: 1,720百万円 (主な営業外費用) 支払利息: 683百万円 (分配金) 同期に発生した不動産等売却益(見込額1,226百万円)を原資として新たに圧縮積立金(想定額512百万円)を積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益から当該積立金を減算した残額を分配することを前提。																

外部成長実績

(億円)

取得																	
	資産規模	1,393	1,460	1,658	1,658	1,965	1,965	1,965	1,994	2,244	2,163	2,358	2,332	2,359	2,359	2,340	2,490
	オフィス	646	713	856	856	1,142	1,142	1,142	1,171	1,408	1,326	1,522	1,558	1,585	1,585	1,566	1,716
レジデンス	746	746	801	801	822	822	822	822	836	836	836	773	773	773	773	773	
売却	<p>第15期 2010/4</p> <p>第16期 2010/10</p> <p>第17期 2011/4</p> <p>第18期 2011/10</p> <p>第19期 2012/4</p> <p>第20期 2012/10</p> <p>第21期 2013/4</p> <p>第22期 2013/10</p> <p>第23期 2014/4</p> <p>第24期 2014/10</p> <p>第25期 2015/4</p> <p>第26期 2015/10</p> <p>第27期 2016/4</p> <p>第28期 2016/10</p> <p>第29期 2017/4</p> <p>第30期 2017/10</p>																
	売却	<p>プレミアムステージ 日本橋茅場町</p> <p>IPB御茶ノ水ビル 岩本町ビル</p> <p>神田中央通ビル</p> <p>サンリス南麻布 ホーマットウッドビル</p> <p>トレードピア 淀屋橋(座地)</p>															

2010年5月
NTT都市開発 スポンサー参画

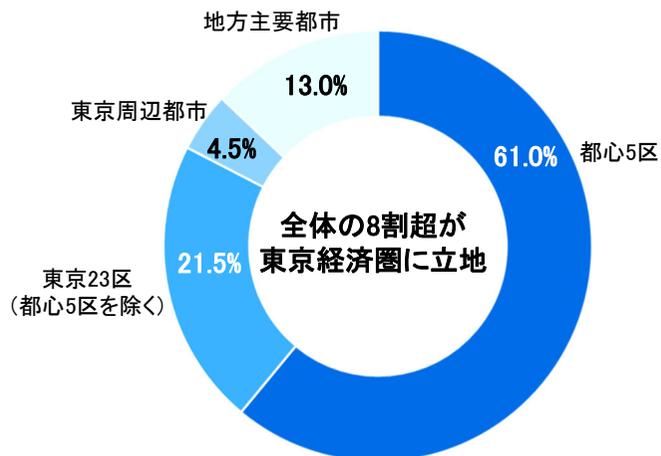
- オフィス
 - レジデンス
 - POIによる取得
 - 青フロント
- NTT都市開発からの取得またはスポンサーサポートを活用した取得
NTT都市開発への売却またはスポンサーサポートを活用した売却

取得																
	資産規模	2,464	2,464	2,437	2,437	2,437	2,467	2,618	2,600	2,726	2,726	2,751	2,711	3,072	3,072	3,053
	オフィス	1,665	1,665	1,638	1,638	1,638	1,668	1,819	1,819	1,945	1,945	1,970	1,931	2,264	2,264	2,204
レジデンス	798	798	798	798	798	798	798	780	780	780	780	780	808	808	849	
売却	<p>NU関内ビル 横岳ビル</p> <p>アーバンネット入船ビル プレミアステージ</p> <p>アーバンネット市ヶ谷ビル</p> <p>アーバンネット麹町ビル</p> <p>ビュロー紀尾井町</p> <p>スフィアタワー 天王洲</p> <p>六番町ビル(50%)</p> <p>六番町ビル(50%)</p> <p>ランディック第2新橋ビル(33.4%) NTTクレド岡山ビル</p>															
	売却	第31期 2018/4	第32期 2018/10	第33期 2019/4	第34期 2019/10	第35期 2020/4	第36期 2020/10	第37期 2021/4	第38期 2021/10	第39期 2022/4	第40期 2022/10	第41期 2023/4	第42期 2023/10	第43期 2024/4	第44期 2024/10	第45期予想 2025/4

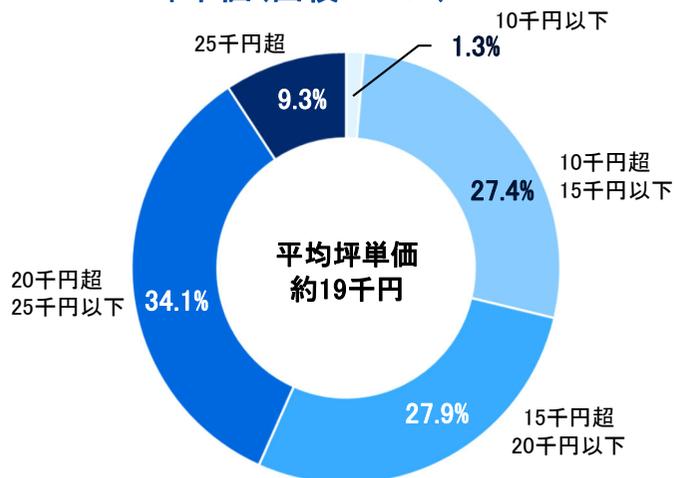
2020年10月
NTT都市開発 単独スポンサー化

(2024年10月31日現在)

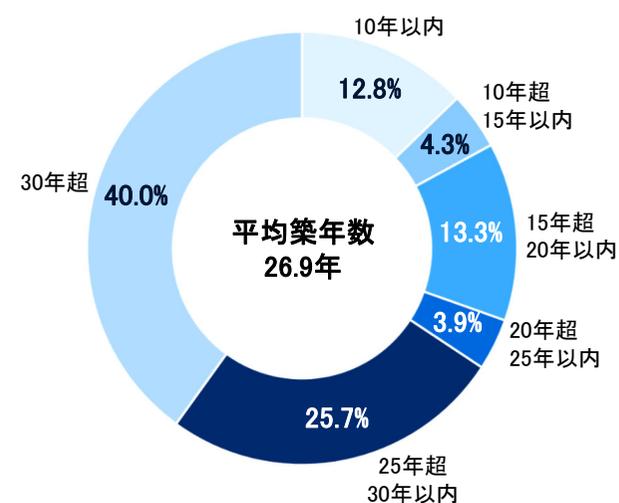
《投資エリア(取得価格ベース)》



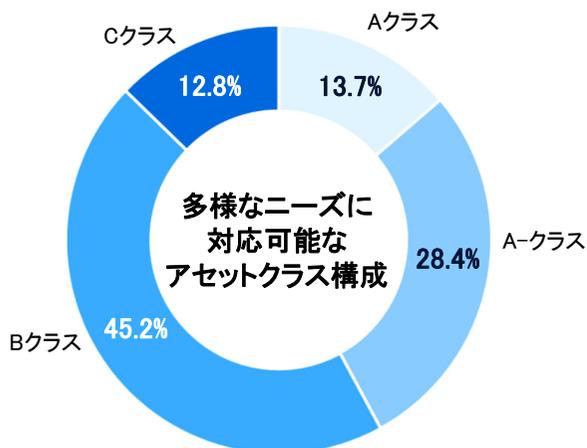
《坪単価(面積ベース)》



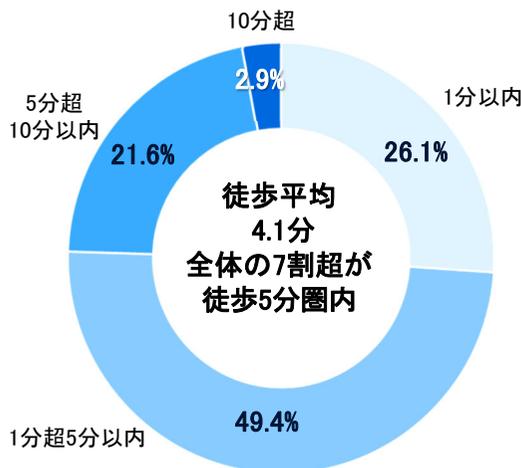
《築年数(取得価格ベース)》



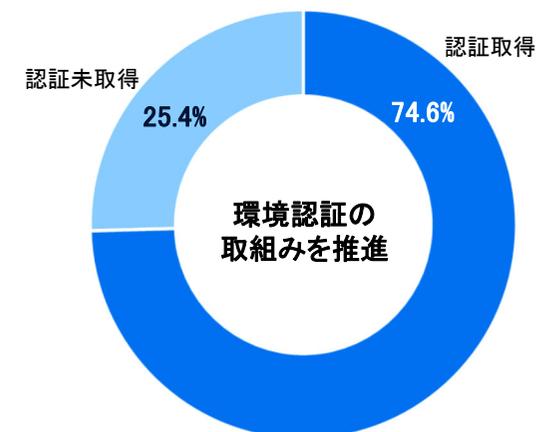
《アセットクラス(取得価格ベース)》*1



《最寄駅アクセス(取得価格ベース)》



《グリーンビル適格資産(取得価格ベース)》*2



*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。

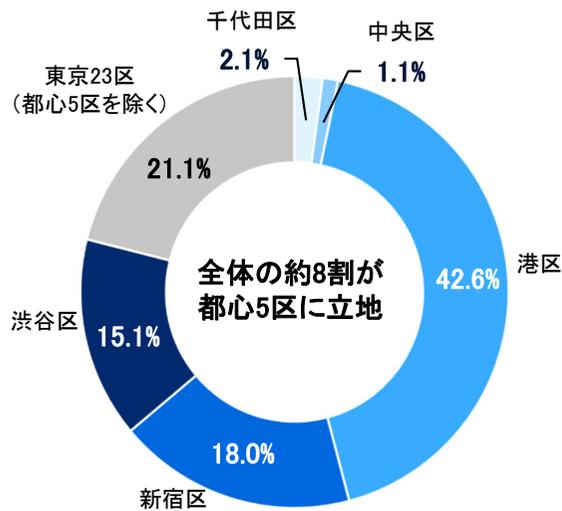
	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
A-クラス	10,000坪以上	300坪以上	制限なし	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

*2 「グリーン適格資産」は以下1又は2のいずれかの基準に該当するものから選定されます。

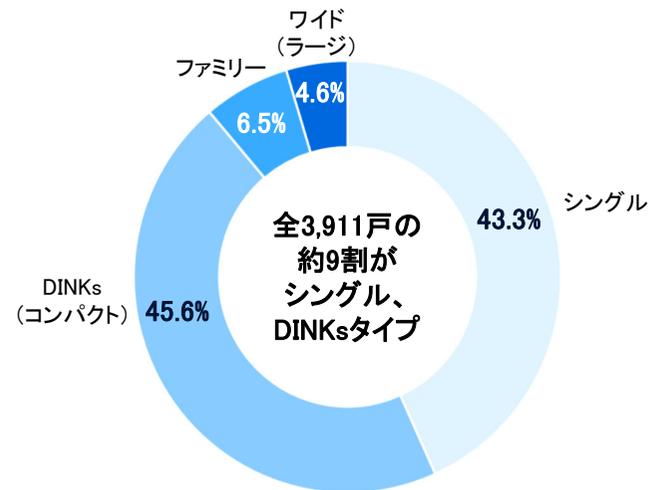
- グリーンビルディング: 下記①~④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件
 - DBJ Green Building認証における3つ星~5つ星
 - CASBEE建築(新築・既存・改修)またはCASBEE不動産評価認証におけるB+ランク~Sランク
 - BELS評価における以下のランク
 - 平成28年度基準: 3つ星~5つ星(既存不適格は除く)
 - 令和6年度基準: 非住宅: レベル4~6 / 再生可能エネルギー設備住宅: レベル3~6 / 非再生可能エネルギー設備住宅: レベル3~4
 - LEED認証におけるSilverランク~Platinumランク※左記認証の取得を前提としてBOMA360/パフォーマンスプログラム(BOMA360)取得物件を含む
- 省エネルギー性能: ERR値で30%以上である物件

(2024年10月31日現在)

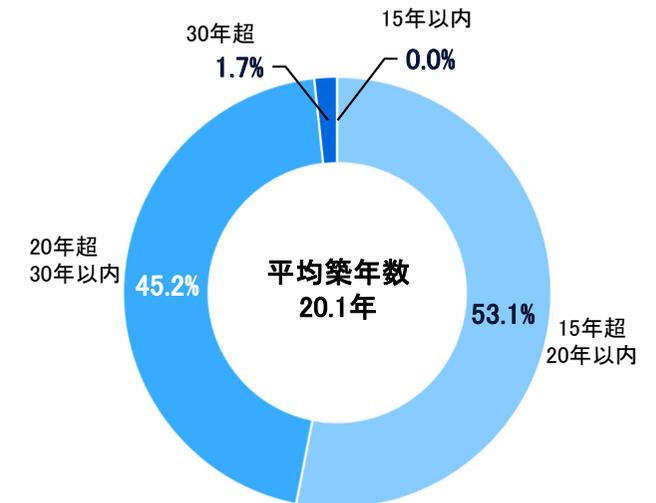
《投資エリア(取得価格ベース)》



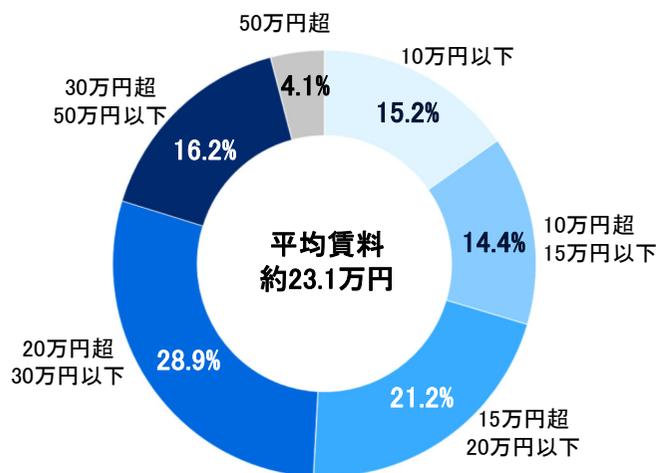
《住戸タイプ(戸数ベース)》



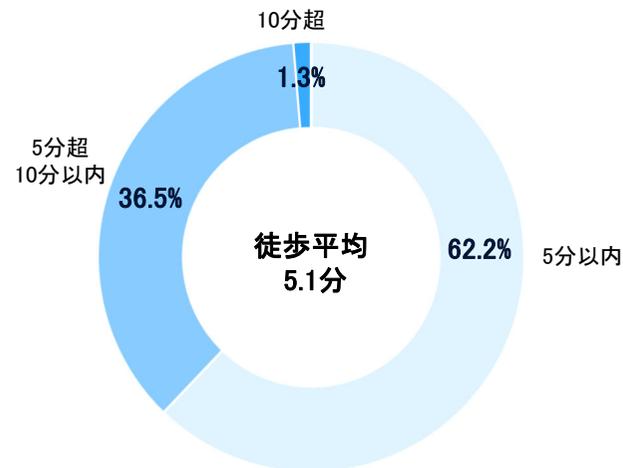
《築年数(取得価格ベース)》



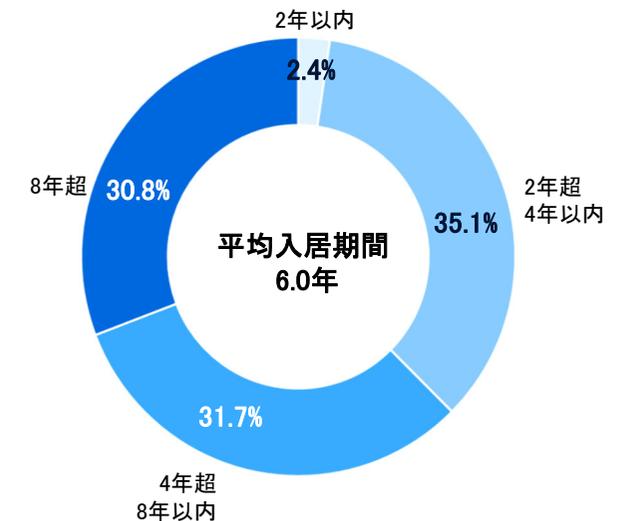
《月額賃料(戸数ベース)》



《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	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 (29.6%)*1	大手町フィナンシャル シティ グランキューブ (1.2%)*1									
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	港区三田	港区南麻布	港区芝浦	千代田区大手町									
取得価格	6,341	7,045	1,727	5,348	5,118	10,300	5,000	26,340	4,680									
延床面積	6,914m ²	8,332m ²	2,721m ²	7,737m ²	9,906m ²	13,987m ²	6,486m ²	160,042m ²	206,107m ²									
建築時期	1982/6	1978/12	1991/6	1993/2	1992/5	1987/9	1992/4	1996/8	2016/4									
決算期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
賃貸事業収益	210	201	228	231	89	90	280	261	247	275	320	336	N/A *2	N/A *2	599	1,101	N/A *2	N/A *2
賃料・共益費	190	182	209	165	78	78	219	216	212	193	299	312			533	931		
その他収益	19	19	19	65	10	11	60	45	34	81	20	24			65	169		
賃貸事業費用	82	95	83	80	29	30	103	108	117	133	159	169			311	478		
外注委託費	17	17	17	15	5	6	24	23	26	26	36	42			72	125		
水道光熱費	9	10	12	10	4	5	27	31	15	16	18	21			72	163		
公租公課	27	29	18	19	6	6	17	17	21	22	39	41			40	42		
修繕費	1	11	1	1	1	1	1	5	10	23	12	10			48	34		
減価償却費	25	25	32	32	10	11	30	30	42	44	51	51			66	97		
その他支出	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1			10	15		
賃貸事業損益	127	106	145	151	59	59	176	152	129	141	160	167	70	61	288	622	64	66
NOI	153	131	177	183	70	70	206	182	172	185	212	218	100	92	355	720	74	76
NOI利回り	5.3%	4.6%	5.6%	5.8%	9.9%	9.9%	8.5%	7.5%	8.3%	8.9%	4.1%	4.2%	4.0%	3.7%	4.5%	5.5%	3.2%	3.3%

*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 本物件は、主要テナントまたは共有者等の同意を得られていないため、詳細な損益情報を記載していません。

物件別収支状況(2)

(百万円)

物件名	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	アーバンネット 大森ビル									
物件外観																		
所在地	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	大田区大森北									
取得価格	18,687	22,000	5,640	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600	4,800									
延床面積	202,666m ²	232,996m ²	35,232m ²	5,054m ²	4,799m ²	7,545m ²	6,868m ²	25,050m ²	11,937m ²									
建築時期	2015/1	1996/7	2019/6	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5	1988/9	1992/7									
決算期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
賃貸事業収益							97	100	124	133	91	98	209	202	752	770	249	252
賃料・共益費							85	85	109	116	79	85	186	179	653	653	238	238
その他収益							12	15	14	17	11	12	23	22	98	116	11	14
賃貸事業費用							49	81	65	64	43	43	75	196	400	386	121	127
外注委託費	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9	10	12	13	10	9	13	21	75	76	31	32
水道光熱費	*2	*2	*2	*2	*2	*2	10	11	8	10	5	7	11	12	68	76	15	19
公租公課							8	8	9	9	9	9	13	13	35	36	19	19
修繕費							4	34	0	0	2	1	10	122	43	17	3	4
減価償却費							15	15	16	14	14	14	25	24	173	175	49	49
その他支出							1	1	17	16	1	0	0	0	3	4	1	2
賃貸事業損益	229	251	384	485	73	72	48	18	59	68	47	55	134	6	351	384	127	125
NOI	310	331	509	623	86	84	64	34	75	83	61	69	159	31	525	560	177	174
NOI利回り	3.4%	3.6%	4.5%	5.4%	3.1%	3.0%	3.8%	2.0%	3.5%	3.8%	3.1%	3.5%	6.4%	1.3%	7.4%	7.9%	8.1%	8.1%

*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 本物件は、主要テナントまたは共有者等の同意を得られていないため、詳細な損益情報を記載していません。

物件別収支状況(3)

(百万円)

物件名	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	アーバンネット 四条烏丸ビル											
物件外観																				
所在地	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	京都市下京区											
取得価格	5,250	6,400	3,558	6,556	3,600	1,628	1,119	4,600	9,700											
延床面積	9,445m ²	9,268m ²	7,562m ²	83,500m ²	35,299m ²	13,817m ²	8,997m ²	11,561m ²	16,088m ²											
建築時期	1989/8	1988/10	1986/4	1989/7	1999/2	1996/3	1991/11	1997/5	2010/10											
決算期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期		
賃貸事業収益	178	192	N/A *2	N/A *2	155	160	387	412	274	270	104	106	72	73	249	251	422	473		
賃料・共益費	164	173			134	135	315	326	215	211	91	91	65	65	65	65	217	217	367	391
その他収益	14	18			21	24	72	85	58	59	13	14	7	7	7	7	31	34	54	82
賃貸事業費用	90	106			69	82	426	338	259	242	51	55	41	44	41	44	129	146	187	287
外注委託費	20	25			13	13	61	64	71	73	16	16	13	14	13	14	35	36	79	84
水道光熱費	13	16			10	12	79	93	35	40	6	8	5	6	5	6	25	28	36	51
公租公課	20	21			11	12	33	34	29	29	5	5	5	5	5	5	21	22	0	64
修繕費	8	15			1	8	136	26	31	11	2	4	7	8	3	9	20	31	20	31
減価償却費	25	26			31	33	113	118	64	66	19	19	9	10	9	10	42	46	22	22
その他支出	1	1			1	1	2	2	26	20	0	0	0	0	0	0	1	1	28	32
賃貸事業損益	87	85	143	150	86	78	-39	73	14	27	53	50	31	28	119	105	234	185		
NOI	112	112	159	166	117	111	73	191	78	94	72	70	40	38	162	152	257	208		
NOI利回り	4.3%	4.2%	4.9%	5.2%	7.6%	7.1%	2.5%	6.6%	4.0%	4.9%	9.3%	9.1%	7.6%	7.2%	6.4%	6.0%	5.5%	4.3%		

*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 本物件は、主要テナントまたは共有者等の同意を得られていないため、詳細な損益情報を記載していません。

物件別収支状況(4)

(百万円)

物件名	アーバンネット 伏見ビル	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									
物件外観																		
所在地	名古屋市中区	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									
取得価格	8,750	19,940	5,208	2,604	1,330	1,070	4,678	2,181	927									
延床面積	14,091m ²	155,629m ²	8,158m ²	1,913m ²	1,793m ²	1,399m ²	8,332m ²	2,548m ²	1,714m ²									
建築時期	2003/6	2006/1	2001/11	2002/3	2002/11	2003/2	2002/10	2003/2	2003/2									
決算期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
賃貸事業収益	261	304	N/A	N/A	166	164	57	58	41	42	35	37	154	149	58	58	37	36
賃料・共益費	231	267			153	154	53	53	38	39	32	35	153	145	54	55	35	34
その他収益	30	37			12	10	3	4	2	3	2	2	1	4	4	3	2	1
賃貸事業費用	82	126			74	69	18	20	13	20	19	15	54	66	20	22	13	16
外注委託費	35	37			22	20	5	5	4	5	6	4	13	15	4	6	4	4
水道光熱費	22	30			1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
公租公課	0	27			8	8	3	3	1	1	2	2	8	8	3	3	1	1
修繕費	4	9			15	10	1	2	0	6	2	1	5	14	2	2	1	3
減価償却費	19	19			24	25	6	6	5	5	7	7	24	24	8	9	4	5
その他支出	1	1			3	3	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	1	0
賃貸事業損益	178	177	472*2	464*2	92	95	38	37	28	22	15	22	99	83	37	35	23	19
NOI	198	197	472*2	464*2	117	120	44	44	33	27	22	29	124	107	46	44	28	24
NOI利回り	4.7%	4.5%	4.7%*2	4.6%*2	5.8%	6.0%	3.7%	3.7%	6.1%	5.0%	5.5%	7.1%	6.6%	5.7%	5.5%	5.3%	7.7%	6.7%

*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	プレミアステージ 三田慶大前	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 エタワー (23.0%)*1									
物件外観																		
所在地	港区芝	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									
取得価格	1,580	1,662	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590									
延床面積	1,748m ²	2,487m ²	3,086m ²	2,458m ²	1,779m ²	2,357m ²	2,129m ²	1,826m ²	81,760m ²									
建築時期	2004/11	2004/11	2005/6	2005/8	2005/7	2004/11	2006/9	2005/8	2007/3									
決算期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
賃貸事業収益	53	53	59	59	73	73	61	61	48	48	56	53	43	44	37	39	373	375
賃料・共益費	51	51	53	53	69	70	57	57	47	46	52	45	41	42	33	35	335	335
その他収益	1	1	6	5	4	3	4	4	0	1	4	7	2	1	4	4	38	39
賃貸事業費用	17	23	25	31	32	29	21	21	13	18	24	31	20	20	18	20	243	268
外注委託費	4	4	6	6	6	7	5	5	3	4	4	7	5	5	3	4	58	57
水道光熱費	0	0	1	1	1	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	10	12
公租公課	2	2	3	3	3	3	2	2	1	1	3	3	2	2	2	2	16	16
修繕費	3	8	4	9	5	2	2	2	0	3	2	5	3	2	1	4	26	44
減価償却費	6	6	9	9	15	15	8	8	7	7	12	12	8	8	9	9	79	78
その他支出	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	52	58
賃貸事業損益	35	30	34	27	40	44	40	39	34	29	32	22	23	23	19	18	130	107
NOI	41	36	44	37	55	59	48	48	41	37	44	34	31	32	28	28	209	186
NOI利回り	6.1%	5.4%	6.3%	5.4%	6.0%	6.4%	7.0%	7.0%	7.0%	6.3%	5.6%	4.4%	4.5%	4.7%	4.7%	4.7%	8.5%	7.7%

*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	ストーリー赤坂	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									
物件外観																		
所在地	港区赤坂	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									
取得価格	3,930	6,500	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072	975									
延床面積	6,329m ²	11,203m ²	104,186m ²	5,408m ²	3,662m ²	1,354m ²	1,452m ²	1,462m ²	1,583m ²									
建築時期	2002/12	2002/12	2008/9	2004/1	1993/1	2005/1	2005/1	2002/12	2002/3									
決算期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
賃貸事業収益	98	101	193	192	298	302	151	161	66	62	39	40	32	32	37	36	36	35
賃料・共益費	91	90	172	171	275	280	140	147	62	59	34	35	29	30	34	34	34	34
その他収益	6	10	21	21	22	21	11	14	3	3	4	4	2	1	2	2	1	0
賃貸事業費用	43	45	118	121	184	191	66	54	27	79	18	16	13	15	14	15	14	15
外注委託費	9	12	34	34	43	43	19	15	8	9	4	4	3	3	4	4	3	2
水道光熱費	2	2	4	5	5	6	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	7	7	11	11	13	13	7	7	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2
修繕費	7	5	16	20	27	32	12	3	3	55	5	4	2	4	1	2	3	5
減価償却費	16	17	49	48	56	57	23	23	9	9	5	5	5	5	5	5	3	3
その他支出	1	0	1	1	37	38	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
賃貸事業損益	54	55	75	70	113	110	85	106	38	-16	20	23	18	16	23	21	21	20
NOI	71	72	124	119	170	167	108	130	48	-7	26	28	23	21	28	27	25	23
NOI利回り	3.8%	3.9%	4.3%	4.1%	8.6%	8.5%	5.1%	6.1%	7.3%	-1.1%	3.7%	4.0%	4.5%	4.2%	7.1%	6.8%	5.4%	5.0%

*1 ()内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

物件別収支状況(7)

(百万円)

物件名	プレミアグランデ 馬込	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	ガーデン 板橋氷川町 (48.1%)*1								
物件外観																
所在地	大田区中馬込	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	板橋区氷川町								
取得価格	1,560	1,525	1,803	1,830	1,310	2,640	1,496	2,820								
延床面積	2,446m ²	1,904m ²	2,527m ²	2,400m ²	1,894m ²	3,852m ²	2,475m ²	10,934m ²								
建築時期	2005/2	2006/3	2006/3	2007/1	2006/8	2007/11	2008/3	2008/3								
決算期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
賃貸事業収益	44	41	45	43	53	54	57	56	44	44	85	86	49	49	17	82
賃料・共益費	40	37	41	40	51	51	52	51	41	42	79	80	46	46	16	76
その他収益	3	3	3	3	2	2	4	4	2	1	5	6	3	3	1	5
賃貸事業費用	22	26	20	23	24	28	22	26	20	17	35	40	19	23	7	25
外注委託費	4	6	4	5	6	6	5	6	4	4	8	8	5	5	1	8
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0
公租公課	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	4	4	2	2	0	-
修繕費	5	7	3	6	2	4	1	3	5	2	5	10	0	4	1	2
減価償却費	8	8	9	8	11	11	11	11	6	6	14	14	9	9	4	13
その他支出	0	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
賃貸事業損益	21	14	24	19	28	25	34	29	24	27	50	46	30	26	9	56
NOI	29	22	33	28	40	37	45	40	30	34	65	60	40	35	14	69
NOI利回り	4.9%	3.7%	5.2%	4.5%	5.8%	5.5%	6.7%	6.0%	5.7%	6.4%	6.1%	5.7%	7.2%	6.4%	4.3%	4.7%

*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。

期末算定価額(1)

エリア	物件名	第43期末				第44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			
都心5区	ランディック新橋ビル	8,100	3.2%	3.0%	3.3%	8,100	3.2%	3.0%	3.3%	-	5,763	+ 2,336
	ランディック第2新橋ビル *2	8,800	3.4%	3.2%	3.5%	9,540	-	-	-	+ 740	6,346	+ 3,193
	プレミア道玄坂ビル	3,300	3.3%	3.1%	3.4%	3,290	3.3%	3.1%	3.4%	- 10	1,431	+ 1,858
	KN渋谷3	11,200	3.1%	2.9%	3.2%	11,300	3.1%	2.9%	3.2%	+ 100	4,851	+ 6,448
	高田馬場センタービル	7,940	3.6%	3.4%	3.7%	7,740	3.6%	3.4%	3.7%	- 200	4,161	+ 3,578
	アーバンネット三田ビル	10,400	3.3%	3.0%	3.5%	10,500	3.3%	3.0%	3.5%	+ 100	10,324	+ 175
	アーバンネット麻布ビル	5,150	3.7%	3.5%	3.8%	5,160	3.7%	3.5%	3.8%	+ 10	4,967	+ 192
	グランパーク	28,800	3.3%	3.0%	3.5%	28,600	3.3%	3.0%	3.5%	- 200	26,114	+ 2,485
	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%	-	4,633	+ 1,034
	品川シーズンテラス	17,800	3.2%	2.9%	3.4%	17,800	3.2%	2.9%	3.4%	-	18,243	- 443
	東京オペラシティビル	22,800	3.5%	3.1%	3.8%	22,800	3.5%	3.1%	3.8%	-	22,955	- 155
	アーバンネット内幸町ビル	6,108	2.6%	2.3%	2.7%	6,108	2.6%	2.3%	2.7%	-	5,617	+ 490
オフィス 東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,040	4.3%	4.0%	4.5%	3,040	4.3%	4.0%	4.5%	-	3,399	- 359
	上野THビル	3,460	4.0%	3.7%	4.2%	3,480	4.0%	3.7%	4.2%	+ 20	4,326	- 846
	五反田NTビル	3,400	3.9%	3.6%	4.1%	3,420	3.9%	3.6%	4.1%	+ 20	3,992	- 572
	上野トーセイビル	8,060	3.9%	3.6%	4.1%	8,070	3.9%	3.6%	4.1%	+ 10	4,927	+ 3,142
	アーバンネット池袋ビル	22,800	3.8%	3.6%	3.9%	22,800	3.8%	3.6%	3.9%	-	14,094	+ 8,705
	アーバンネット大森ビル	6,250	4.1%	3.9%	4.2%	6,800	4.1%	3.9%	4.2%	+ 550	4,321	+ 2,478
	アーバンネット五反田NNビル	6,310	3.8%	3.5%	4.0%	6,390	3.8%	3.5%	4.0%	+ 80	5,371	+ 1,018
	アーバンネット中野ビル	6,460	4.1%	4.0%	4.3%	6,520	4.0%	3.9%	4.2%	+ 60	6,422	+ 97
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%	-	3,145	+ 1,874
	かながわサイエンスパークR&D棟	6,060	5.3%	5.0%	5.4%	5,940	5.3%	5.0%	5.4%	- 120	5,817	+ 122
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,210	5.9%	5.7%	6.1%	3,324	5.9%	5.7%	6.1%	+ 114	3,860	- 536
	アーバンネット静岡追手町ビル	1,744	6.2%	6.2%	6.6%	1,748	6.2%	6.2%	6.6%	+ 4	1,538	+ 209
	アーバンネット静岡ビル	1,204	6.2%	6.2%	6.6%	1,204	6.2%	6.2%	6.6%	-	1,072	+ 131
	アーバンエース肥後橋ビル	5,920	3.9%	3.8%	4.2%	6,060	3.9%	3.8%	4.2%	+ 140	5,089	+ 970
	アーバンネット四条烏丸ビル	10,100	3.2%	3.0%	3.3%	10,300	3.2%	3.0%	3.3%	+ 200	9,745	+ 554
	アーバンネット伏見ビル	9,570	3.4%	3.2%	3.5%	9,640	3.4%	3.2%	3.5%	+ 70	8,770	+ 869
小計		238,674				240,362				+ 1,688	201,308	+ 39,053

*1 本表は当期末保有物件について記載しています。

*2 ランディック第2新橋ビルは建物及びその敷地としての最有効の観点から、更地化することを前提として評価されています。

期末算定価額(2)

エリア	物件名	第43期末				第44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	7,070	3.3%	3.1%	3.4%	7,170	3.3%	3.1%	3.4%	+ 100	4,031	+ 3,138
	パークアクシス明治神宮前	2,640	3.1%	2.9%	3.2%	2,640	3.1%	2.9%	3.2%	-	2,392	+ 247
	キャビンアリーナ赤坂	1,600	3.2%	3.0%	3.3%	1,630	3.2%	3.0%	3.3%	+ 30	1,103	+ 526
	キャビンアリーナ南青山	1,290	3.3%	3.1%	3.4%	1,300	3.3%	3.1%	3.4%	+ 10	819	+ 480
	六本木グリーンテラス	6,430	3.1%	2.9%	3.2%	6,450	3.1%	2.9%	3.2%	+ 20	3,771	+ 2,678
	プレミアステージ芝公園II	2,050	3.4%	3.2%	3.5%	2,090	3.4%	3.2%	3.5%	+ 40	1,703	+ 386
	ラング・タワー京橋	1,380	3.3%	3.1%	3.4%	1,410	3.3%	3.1%	3.4%	+ 30	742	+ 667
	プレミアステージ三田慶大前	2,300	3.3%	3.0%	3.5%	2,290	3.3%	3.0%	3.5%	- 10	1,351	+ 938
	プレミアロッソ	2,070	3.4%	3.2%	3.5%	2,160	3.4%	3.2%	3.5%	+ 90	1,399	+ 760
	プレミアブラン代々木公園	3,320	3.3%	3.0%	3.5%	3,340	3.3%	3.0%	3.5%	+ 20	1,850	+ 1,489
	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%	-	1,392	+ 1,227
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2,200	3.4%	3.1%	3.6%	2,200	3.4%	3.1%	3.6%	-	1,189	+ 1,010
	Walk赤坂	1,970	3.2%	3.0%	3.3%	1,990	3.2%	3.0%	3.3%	+ 20	1,575	+ 414
	プレミアステージ芝公園	1,880	3.3%	3.0%	3.5%	1,880	3.3%	3.0%	3.5%	-	1,403	+ 476
	MEW	1,570	3.5%	3.2%	3.7%	1,570	3.5%	3.2%	3.7%	-	1,219	+ 350
	芝浦アイランド エアタワー *2	8,230	-	3.1%	5.3%	8,230	-	3.1%	5.3%	-	4,863	+ 3,366
	ストーリー赤坂	4,270	3.0%	2.8%	3.1%	4,360	3.0%	2.8%	3.1%	+ 90	3,726	+ 633
	ルネ新宿御苑タワー	5,650	3.4%	3.2%	3.5%	5,790	3.4%	3.2%	3.5%	+ 140	5,775	+ 14
	芝浦アイランド ブルームタワー *2	7,230	-	3.1%	5.3%	7,230	-	3.1%	5.3%	-	3,941	+ 3,288
	クエストコート原宿	6,630	3.4%	3.2%	3.5%	6,670	3.4%	3.2%	3.5%	+ 40	4,256	+ 2,413
アーバンコート市ヶ谷	2,640	3.6%	3.3%	3.8%	2,640	3.6%	3.3%	3.8%	-	1,343	+ 1,296	
プレミアステージ麻布十番	1,760	3.2%	3.0%	3.3%	1,780	3.2%	3.0%	3.3%	+ 20	1,425	+ 354	
プレミアステージ笹塚	1,340	3.4%	3.2%	3.5%	1,340	3.4%	3.2%	3.5%	-	1,057	+ 282	

*1 本表は当期末保有物件について記載しています。

*2 芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワーについては、定期借地権付建物であるため直接還元法は適用されていません。

期末算定価額(3)

エリア	物件名	第43期末				第44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	1,230	3.6%	3.4%	3.7%	1,240	3.6%	3.4%	3.7%	+ 10	806	+ 433
	プレミアガーデン本郷	1,470	3.1%	2.9%	3.2%	1,500	3.1%	2.9%	3.2%	+ 30	938	+ 561
	プレミアグランデ馬込	1,400	3.7%	3.5%	3.8%	1,390	3.7%	3.5%	3.8%	- 10	1,231	+ 158
	プレミアノツツェ祐天寺	1,940	3.5%	3.2%	3.7%	1,970	3.5%	3.2%	3.7%	+ 30	1,284	+ 685
	プレミアステージ湯島	2,200	3.4%	3.1%	3.6%	2,160	3.4%	3.1%	3.6%	- 40	1,376	+ 783
	プレミアステージ駒込	2,320	3.4%	3.1%	3.6%	2,370	3.4%	3.1%	3.6%	+ 50	1,359	+ 1,010
	プレミアステージ大塚	1,710	3.7%	3.5%	3.8%	1,700	3.7%	3.5%	3.8%	- 10	1,071	+ 628
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,560	3.4%	3.2%	3.5%	3,600	3.4%	3.2%	3.5%	+ 40	2,128	+ 1,471
	プレミアステージ両国	2,010	3.5%	3.3%	3.6%	2,020	3.5%	3.3%	3.6%	+ 10	1,131	+ 888
	ガーデン板橋氷川町	2,950	3.6%	3.3%	3.8%	2,960	3.6%	3.3%	3.8%	+ 10	2,946	+ 13
	小計	98,930				99,690				+ 760	66,610	+ 33,079
	合計	337,604				340,052				+ 2,448	267,918	+ 72,133

*1 本表は当期末保有物件について記載しています。

月次稼働率(1)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*1	総賃貸 面積 (m ²)*1	第43期(2024/4)							第44期(2024/10)								
				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		
				都心5区	ランディック新橋ビル	5,567	5,160	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.7	92.7
ランディック第2新橋ビル	6,948	4,459	88.1		88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	64.2	64.2	64.2	64.2	64.2	68.2	
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	100.0	
KN渋谷3	5,743	5,336	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.9	92.9	98.8	
高田馬場センタービル	6,313	5,604	100.0		100.0	100.0	100.0	91.1	91.1	91.1	97.0	91.1	100.0	100.0	100.0	79.9	88.8	93.3	
アーバンネット三田ビル	10,122	10,122	94.1		94.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
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	100.0	100.0
グランパーク	24,233	23,636	98.6		98.4	98.2	98.5	98.5	98.5	98.5	98.5	97.2	97.3	97.4	97.5	97.5	97.5	97.5	97.4
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,480	98.4		98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	99.2	98.6	99.2	99.3	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	99.0
品川シーズンテラス	9,579	9,548	98.6		98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	99.7	98.8	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
東京オペラシティビル	26,501	26,184	95.5		97.8	98.1	98.4	98.4	98.4	98.5	97.8	98.5	98.5	99.7	99.1	99.1	98.8	98.8	98.9
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	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	100.0	100.0
	上野THビル	4,376	4,376	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	100.0	100.0
	五反田NTビル	2,949	2,809	88.9	88.9	88.9	88.9	88.9	88.9	88.9	88.7	88.7	95.3	95.3	95.3	95.3	95.3	93.1	
	上野トーセイビル	5,432	4,859	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4	89.4	89.4	89.4	93.0	
	アーバンネット池袋ビル	17,036	17,036	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	100.0	100.0
	アーバンネット五反田NNビル	6,847	6,847	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6
アーバンネット中野ビル	7,139	7,139	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	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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	かながわサイエンスパーク R&D棟	14,953	13,744	86.3	86.3	87.7	89.1	89.1	89.5	88.0	89.8	91.0	91.0	91.0	91.9	91.9	91.9	91.1	
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	10,611	9,992	90.9	90.9	90.9	90.9	90.9	91.1	90.9	91.1	91.1	90.6	90.6	93.0	94.2	94.2	91.8	
	アーバンネット静岡追手町ビル	3,928	3,846	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	97.9	97.9	97.9	96.3	
	アーバンネット静岡ビル	2,923	2,742	90.5	90.5	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	92.7	93.8	93.8	93.8	88.4	88.4	93.8	92.0	
	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	100.0	
	アーバンネット四条烏丸ビル	9,696	9,529	97.3	97.3	97.3	98.4	97.2	97.2	97.4	97.2	97.2	97.2	97.2	98.3	98.3	98.3	97.7	
	アーバンネット伏見ビル	10,368	10,042	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	97.8	97.8	97.8	97.8	96.9	96.9	97.5	
小計		227,088	218,797	96.1	96.3	96.8	97.0	96.8	96.9	96.7	96.9	96.5	96.7	96.6	96.2	96.3	96.3	96.5	

*1 第44期末(2024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(2)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²) *1	総賃貸 面積 (m ²) *1	第43期(2024/4)							第44期(2024/10)						
				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	6,417	96.1	97.9	95.9	96.4	97.1	94.6	96.3	97.2	97.4	95.0	95.7	96.5	95.3	96.2
	パークアクシス明治神宮前	1,706	1,642	96.7	93.6	93.6	96.9	94.7	97.9	95.6	97.9	97.9	96.7	91.4	93.9	96.2	95.7
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,335	91.4	91.4	94.5	94.5	94.5	94.5	93.5	94.5	100.0	92.1	92.1	97.4	96.9	95.5
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,187	92.6	90.0	91.2	91.2	86.4	97.4	91.5	100.0	95.7	97.9	100.0	100.0	100.0	98.9
	六本木グリーンテラス	5,748	5,609	96.1	96.1	100.0	100.0	100.0	97.6	98.3	93.4	93.4	89.0	91.1	95.5	97.6	93.3
	プレミアステージ芝公園II	2,312	2,312	94.9	91.5	90.4	100.0	96.3	97.5	95.1	98.8	100.0	95.6	96.6	99.0	100.0	98.3
	ラング・タワー京橋	1,190	1,190	98.2	98.2	100.0	100.0	96.5	94.7	97.9	98.2	96.6	98.3	96.6	96.7	100.0	97.7
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,572	95.3	96.8	98.4	100.0	100.0	96.6	97.8	100.0	96.6	100.0	96.8	100.0	98.4	98.6
	プレミアロッソ	1,878	1,780	91.0	97.0	100.0	100.0	100.0	95.2	97.2	95.2	100.0	93.0	93.0	97.0	94.8	95.5
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,295	96.7	95.1	96.8	96.6	96.6	95.1	96.1	98.3	98.3	98.3	96.9	98.2	98.2	98.0
	プレミアステージ内神田	2,036	1,960	96.7	98.3	98.3	98.4	98.4	93.5	97.3	98.1	98.1	100.0	100.0	98.4	96.2	98.5
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,551	100.0	98.4	98.4	100.0	100.0	100.0	99.5	96.9	96.9	100.0	93.6	91.9	93.7	95.5
	Walk赤坂	1,736	1,515	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.5	77.3	88.8	88.8	90.1	87.2	86.8
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,600	93.1	90.9	88.8	91.1	88.8	90.9	90.6	93.3	93.3	90.9	90.9	88.8	90.9	91.3
	MEW	1,551	1,551	92.8	92.8	92.8	92.8	92.8	96.5	93.4	96.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4
	芝浦アイランド エアタワー	13,061	12,644	96.3	95.9	95.9	97.4	96.5	95.8	96.3	96.7	96.3	96.2	96.2	96.7	96.8	96.5
	ストーリー赤坂	3,988	3,729	96.2	96.2	97.0	97.0	94.9	93.1	95.7	93.1	96.8	96.1	95.5	92.9	93.5	94.7
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,120	96.1	97.3	98.6	98.3	96.3	95.4	97.0	96.7	96.2	96.2	94.8	95.3	93.4	95.4
	芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,994	97.1	96.6	95.8	96.3	96.8	97.0	96.6	96.9	97.1	97.4	97.1	97.3	97.9	97.3
	クエストコート原宿	4,612	4,449	92.3	89.2	94.6	94.6	96.9	100.0	94.6	98.0	98.0	98.3	93.0	94.8	96.5	96.4
アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,516	97.6	94.7	94.7	97.3	97.3	92.1	95.6	92.1	89.5	89.5	92.3	94.8	97.4	92.6	
プレミアステージ麻布十番	1,177	1,111	94.4	94.4	94.4	94.4	88.9	97.2	94.0	100.0	97.2	91.7	97.2	94.4	94.4	95.8	
プレミアステージ笹塚	1,167	1,147	96.5	96.5	96.5	92.7	92.8	92.8	94.6	92.7	92.8	98.3	100.0	100.0	98.3	97.0	

*1 第44期末(2024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)

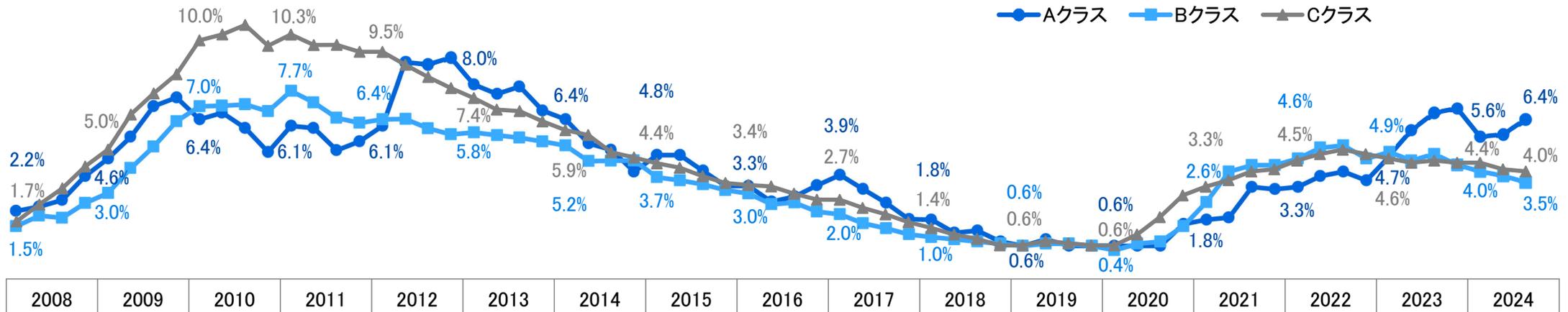
(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*1	総賃貸 面積 (m ²)*1	第43期(2024/4)							第44期(2024/10)						
				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
レジデンス 東京23区 (都心5区を除く)	プレミアステージ大崎	1,318	1,318	98.4	95.3	100.0	98.4	100.0	100.0	98.7	100.0	95.3	95.3	100.0	100.0	100.0	98.4
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,453	100.0	93.8	93.8	100.0	100.0	100.0	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	92.3	92.3	97.4
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,378	93.6	90.6	97.0	100.0	90.9	85.0	92.8	81.7	81.6	81.6	84.7	100.0	100.0	88.3
	プレミアノッツェ祐天寺	1,734	1,674	93.0	93.8	97.4	100.0	100.0	89.7	95.6	89.7	93.1	93.5	93.5	90.1	96.6	92.8
	プレミアステージ湯島	2,065	1,994	100.0	98.2	96.4	98.2	98.2	97.3	98.0	95.1	96.8	100.0	98.2	94.8	96.6	96.9
	プレミアステージ駒込	2,249	2,160	100.0	100.0	98.7	96.0	98.4	95.4	98.1	95.2	95.2	94.2	98.7	97.6	96.0	96.2
	プレミアステージ大塚	1,644	1,619	95.2	95.3	93.8	93.9	97.0	97.0	95.4	95.3	96.8	100.0	96.8	96.8	98.5	97.4
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,360	95.7	95.8	98.2	100.0	96.4	97.0	97.2	92.7	94.5	97.5	98.8	97.5	97.0	96.3
	プレミアステージ両国	2,215	2,215	98.0	95.7	95.7	94.6	97.7	97.7	96.6	93.1	98.9	96.5	96.5	96.5	100.0	96.9
	ガーデン板橋氷川町 *2	3,824	3,813					100.0	98.8	99.4	99.4	99.7	98.8	100.0	99.7	99.7	99.5
小計	103,704	100,223	96.1	95.6	96.4	97.3	96.8	95.9	96.3	95.7	95.9	95.6	95.6	96.3	96.6	96.0	
合計	330,793	319,021	96.1	96.1	96.7	97.1	96.8	96.6	96.6	96.5	96.3	96.3	96.3	96.2	96.4	96.3	

*1 第44期末(2024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 ガーデン板橋氷川町は、2024年3月22日付で取得しました。

《市場空室率》*1



《市場賃料/月・坪》*1



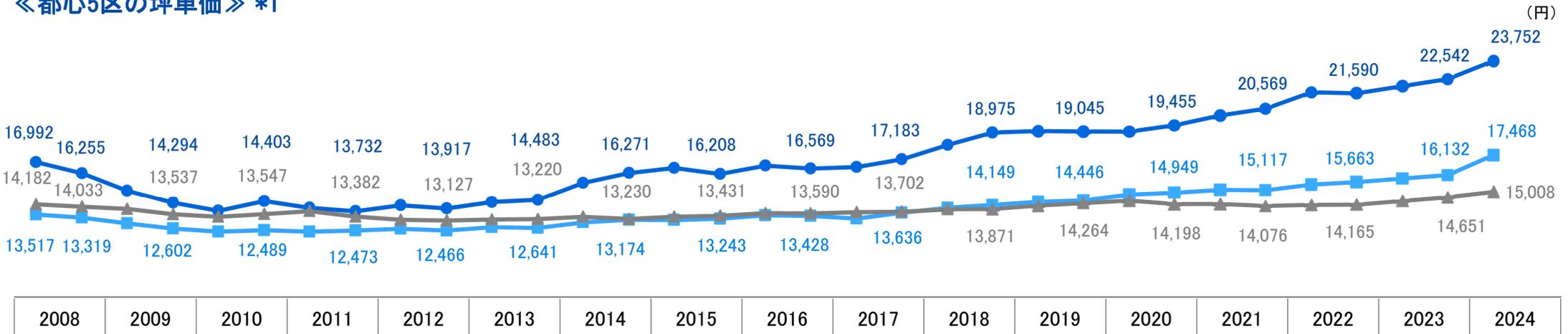
*1 三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」を基に本資産運用会社にて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

	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

レジデンス市場動向(東京)

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

第44期 有利子負債一覧

借入先	借入残高(百万円)	金利*1*2	年限(年)	返済期限	
短期借入金	9,700				
みずほ銀行	2,000	0.47%	1.0	2025年 2月	第45期
みずほ銀行ほか	2,800	0.47%	1.0	2025年 3月	
三菱UFJ銀行	300	0.49%	1.0	2025年 3月	
三井住友銀行ほか	600	0.51%	1.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行ほか	2,000	0.47%	1.0	2025年 4月	
みずほ銀行	2,000	0.49%	1.0	2025年 6月	
長期借入金	132,050				
三井住友信託銀行	3,000	0.30%	4.0	2024年11月	第45期
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行	1,500	0.28%	4.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	第46期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	第47期
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	
三井住友信託銀行	2,500	0.57%	2.5	2026年 8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	
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	第50期
三井住友信託銀行	2,200	0.67%	3.5	2027年 8月	
三井住友信託銀行	2,500	0.70%	3.5	2027年 9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	2,500	0.71%	4.0	2028年 2月	
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	第52期
三井住友銀行	3,200	0.42%	7.0	2028年 5月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	
NTT・TCリースほか	3,300	0.97%	5.0	2028年11月	第53期
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	8.0	2028年11月	
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	第54期
NTT・TCリース	2,500	0.61%	8.5	2029年 8月	
農林中央金庫	2,500	0.73%	7.0	2029年 8月	
三菱UFJ銀行	2,000	0.89%	5.5	2029年 8月	第55期
三井住友信託銀行	550	0.91%	5.0	2029年 8月	
みずほ銀行	1,300	0.56%	8.5	2029年 9月	
みずほ銀行	3,000	0.50%	9.0	2029年11月	第56期
NTT・TCリース	2,000	0.52%	9.0	2029年11月	
あおぞら銀行	750	0.96%	6.0	2030年 2月	
NTT・TCリース	700	0.61%	9.0	2030年 3月	第56期
三井住友信託銀行	1,950	0.79%	8.0	2030年 4月	
みずほ銀行	1,800	0.52%	9.0	2030年 5月	

借入先	借入残高(百万円)	金利*1*2	年限(年)	返済期限	
三菱UFJ銀行	1,800	0.78%	7.8	2030年 5月	第56期
三井住友信託銀行	3,500	0.76%	8.0	2030年 7月	
三菱UFJ銀行	1,500	1.01%	6.5	2030年 8月	
あおぞら銀行	700	1.02%	6.0	2030年 8月	第57期
あおぞら銀行ほか	1,350	1.23%	7.0	2030年11月	
みずほ銀行	2,500	1.08%	7.0	2031年 2月	第58期
みずほ銀行	450	1.05%	7.0	2031年 2月	
NTT・TCリース	4,000	1.28%	7.0	2031年 5月	
みずほ銀行	2,500	0.86%	9.0	2031年 8月	第59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60期
三井住友信託銀行	500	1.02%	9.0	2031年11月	
三井住友銀行	2,500	1.20%	8.0	2032年 2月	
三井住友銀行	2,000	1.40%	8.5	2032年 5月	第61期
三菱UFJ銀行	3,000	0.93%	10.0	2032年 8月	
三井住友銀行	1,000	1.15%	8.0	2032年 8月	
あおぞら銀行ほか	5,500	1.11%	10.0	2032年11月	第62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63期
みずほ銀行	2,000	1.55%	10.0	2033年11月	

借入金 合計	141,750				
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10回無担保投資法人債	3,200	0.50%	10.0	2031年 4月	第57期
投資法人債 合計	7,200				
有利子負債 合計	148,950				

借入先別一覧

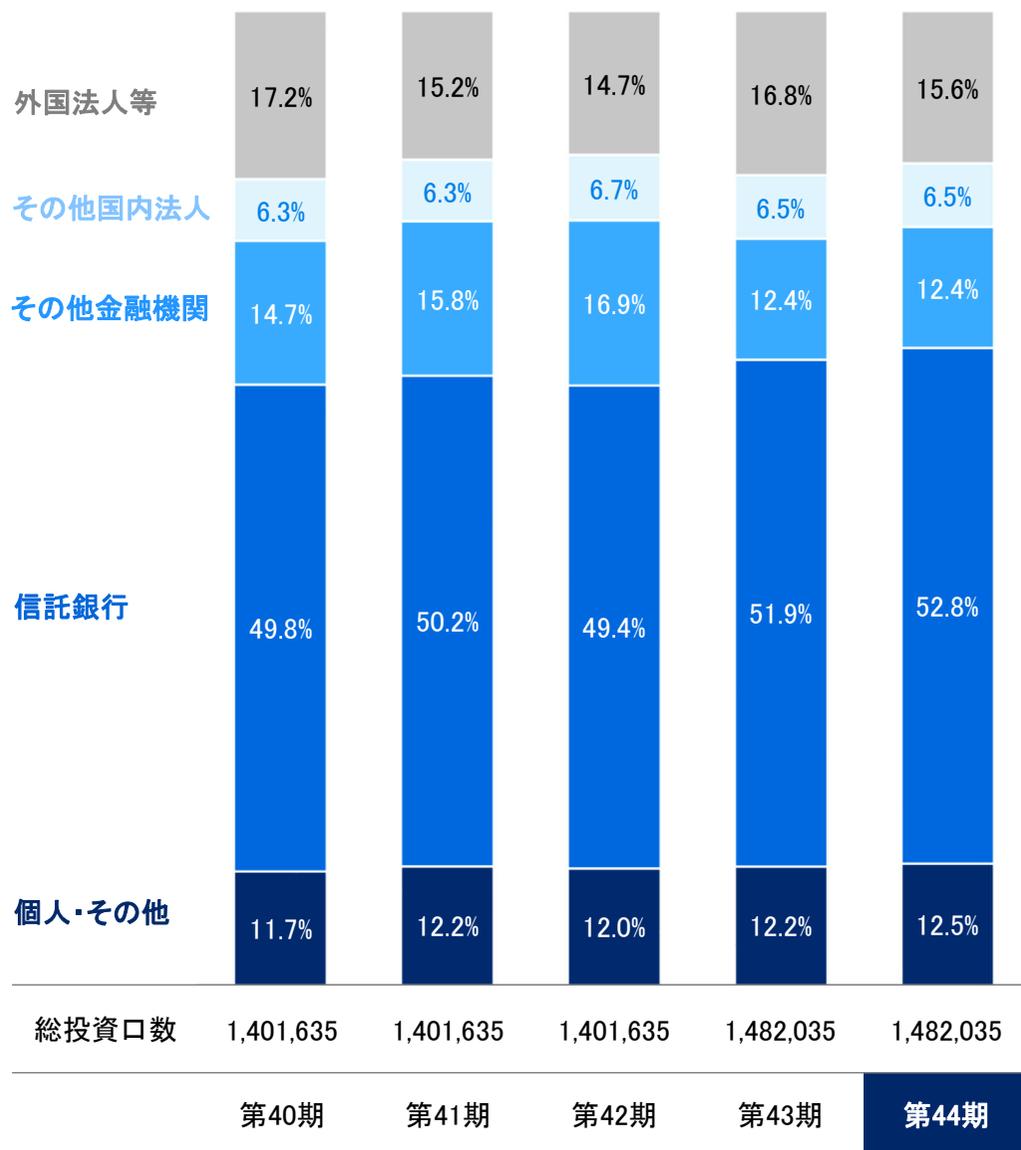
順位	借入先	借入残高(百万円)			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	33,090	2,100	35,190	24.8%
2	みずほ銀行	23,740	6,700	30,440	21.5%
3	三井住友銀行	18,350	300	18,650	13.2%
4	NTT・TCリース	17,900	300	18,200	12.8%
5	三菱UFJ銀行	14,270	300	14,570	10.3%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	4.6%
7	あおぞら銀行	5,750	-	5,750	4.1%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	3.5%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	1.8%
10	福岡銀行	2,000	-	2,000	1.4%
11	七十七銀行	1,000	-	1,000	0.7%
12	京都銀行	1,000	-	1,000	0.7%
13	八十二銀行	1,000	-	1,000	0.7%
	計	132,050	9,700	141,750	100.0%

*1 変動金利建の借入については、第44期末(2024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 *1	第40期 (2022/10)	第41期 (2023/4)	第42期 (2023/10)	第43期 (2024/4)	第44期 (2024/10)
総資産経常利益率(年換算)	2.8%	3.6%	3.6%	2.9%	2.8%
自己資本利益率(年換算)	5.6%	7.3%	7.2%	5.9%	5.8%
自己資本比率	49.6%	50.1%	50.7%	47.7%	47.7%
LTV(総資産ベース)	45.4%	45.0%	44.4%	47.8%	47.8%
LTV(時価ベース)	38.8%	38.1%	38.1%	41.6%	41.4%
DSCR(倍)	14.1	12.9	12.8	12.2	10.8
NOI(百万円)	6,621	6,302	6,343	7,129	7,480
FFO(百万円)	5,499	5,096	5,142	5,885	6,095
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	5.2% (5.1%/5.5%)	4.9% (4.8%/5.3%)	5.0% (5.0%/5.1%)	4.9% (4.7%/5.7%)	5.2% (5.1%/5.5%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	4.0% (4.0%/4.0%)	3.7% (3.7%/3.8%)	3.8% (3.8%/3.6%)	3.8% (3.7%/4.2%)	4.0% (4.0%/3.9%)
インプライド・キャップレート	4.1%	4.2%	4.4%	4.6%	5.0%
1口当たりNAV(円)	145,367	146,445	145,174	144,016	146,016
期末投資口価格(円)	145,600	131,100	124,700	121,000	109,200
NAV倍率	1.00	0.90	0.86	0.84	0.75
1口当たり純資産額 [BPS](円)	98,211	98,996	99,376	100,191	100,282
1口当たりFFO(円)	3,924	3,636	3,669	3,972	4,113
期末時価総額(百万円)	204,078	183,754	174,783	179,326	161,838

*1 各「項目」の用語の説明については、末尾「本資料で使用する用語」に記載しています。

《投資主属性別の投資口分布状況》*1



《上位投資主一覧》

(2024年10月31日現在)

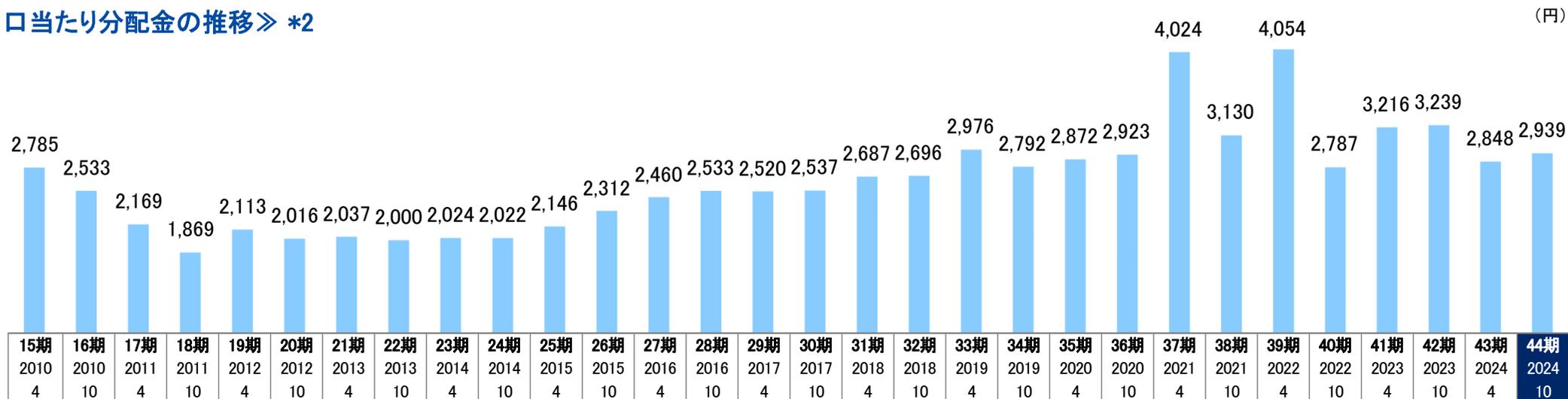
順位	投資主名	保有口数 (口)	比率*1	前期比 増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	441,753	29.8%	+ 6,908
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	259,477	17.5%	+ 5,054
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	69,735	4.7%	- 649
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	59,300	4.0%	-
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. - CLIENT ACCOUNT	27,200	1.8%	- 1,200
6	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	25,900	1.7%	+ 1,500
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	23,980	1.6%	- 787
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	14,391	0.9%	+ 1,097
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,588	0.8%	- 7,589
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	12,097	0.8%	+ 399
合計		946,421	63.8%	

*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

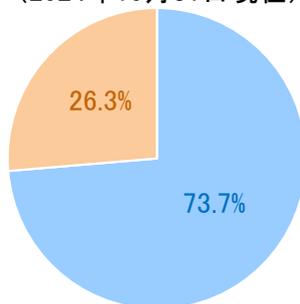
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

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

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

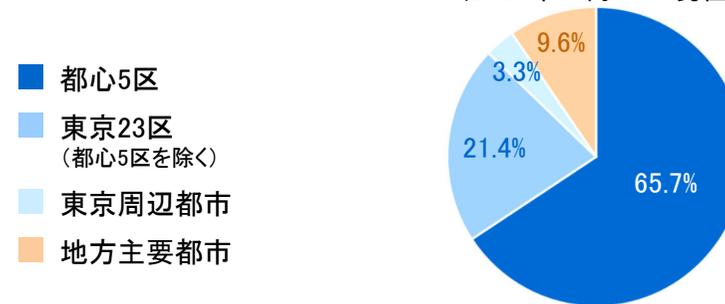
(2024年10月31日現在)



- 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

(2024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	62	
資産規模	3,072億円	
平均築年数	25.1年	
NOI利回り	5.2%	
償却後利回り	4.0%	
期末稼働率	96.4%	
主要物件		
	グランパーク （東京都港区）	東京オペラシティビル （東京都新宿区）
		
	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）

《財務状況》

発行体格付	JCR(日本格付研究所)	AA(安定的)
LTV(総資産ベース)	47.8%	
LTV(時価ベース)	41.4%	
有利子負債総額	1,489億円	
圧縮積立金残高	2,111百万円/一口当り1,424円	

《資産運用会社の概要》

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

用語等	定義
● 投資エリア	<p>都心5区： 東京23区（都心5区を除く）： 東京周辺都市： 地方主要都市：</p> <p>千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区 都心5区を除いた東京特別区 東京23区を除いた東京都、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）及び千葉県（千葉市等） 札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市、福岡市等</p>
● 秋葉原UDX	<p>ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の裏付資産である東京都千代田区所在のオフィスビル * NUDは発行済み優先出資証券（全282,000口）のうち、53,580口（持分19.0%）を保有しており、本資料において特に記載のない限り本優先出資証券を「秋葉原UDX」と記載し、地域及び用途は「都心5区」及び「オフィス」に分類</p>
● 取得価格・譲渡価格	当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を勘案しない税抜売買価格
● CF稼働率	<p>各月におけるキャッシュ・フロー発生面積* ÷ 総賃貸可能面積 * 賃貸面積のうち、フリーレント等により賃貸借契約書等に記載された賃料・共益費が収受できていない部分を除いた面積（=当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積）</p>
● NOI	<p>不動産賃貸事業利益* + 減価償却費（賃貸事業費用部分） * ポートフォリオに係るNOIには優先出資証券の受取配当金を加算</p>
● NOI利回り（個別物件）	<p>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</p>
● NOI利回り（ポートフォリオ）	<p>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</p>
● 償却後利回り（ポートフォリオ）	<p>年換算不動産賃貸事業損益* ÷ 投資価額** * 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</p>
● 鑑定NOI利回り（個別物件）	<p>鑑定NOI* ÷ 取得価格又は譲渡価格 * 物件取得時又は譲渡時の不動産鑑定評価書による直接還元法の運営純収益</p>
● LTV（総資産ベース）	各期末の有利子負債総額 ÷ 総資産
● LTV（時価ベース）	各期末の有利子負債総額 ÷ （保有不動産及び信託受益権に係る期末算定価額 + 優先出資証券に係る期末帳簿価額）
● FFO	当期純利益 + 減価償却費（賃貸事業費用部分） - 不動産売却損益
● 1口当たりFFO	FFO ÷ 期中平均投資口数
● DSCR（デッド・サービス・カバレッジ・レシオ）	（当期純利益 - 不動産等売却損益 + 減価償却費 + 支払利息） ÷ 支払利息
● インプライド・キャップレート	<p>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</p>
● 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

（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