



NTT都市開発リート投資法人 (証券コード: 8956)



第45期 決算説明資料

(2025年4月期)



NTT都市開発投資顧問

第45期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ レジデンス賃料改定動向	P.19
■ 投資主価値の最大化に向けて	P.03	■ レジデンス賃料分析	P.20
■ 資産入替の考え方	P.04	■ 修繕工事とバリューアップ投資等の状況	P.21
■ 資産入替の取組内容	P.05	■ 財務の取組み(金利・LTV)	P.22
■ 第45期取得物件	P.06	■ 返済スケジュール	P.23
■ 収益性向上の取組み	P.07	■ 有利子負債状況と高格付の維持	P.24
■ DPU/EPUの安定的な成長に向けて	P.08	■ 含み損益の推移	P.25
■ 投資口価格の推移	P.09	■ 期末算定価額の分析	P.26
■ 第45期決算実績と業績予想	P.10	■ ESGへの取組み(環境①)	P.27
■ 分配金増減要因: 第45期(2025年4月期)	P.11	■ ESGへの取組み(環境②)	P.28
■ 分配金増減要因: 第46期(2025年10月期)・第47期(2026年4月期)	P.12	■ ESGへの取組み(社会)	P.29
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.13	■ ESGへの取組み(ガバナンス)	P.30
■ オフィス賃料改定動向	P.14	■ ESGへの取組み(マテリアリティ)	P.31
■ オフィス賃料分析	P.15	■ <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.32
■ オフィス契約更新スケジュール	P.16	■ <参考>NTT都市開発の事業動向	P.33
■ オフィステナントの状況	P.17	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(都心5区)	P.34
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.18	■ <参考>NTT都市開発の豊富な保有物件(全国)	P.35

外部成長 資本政策

- ビジネスリスクの高まったオフィス3物件を売却し、スポンサーより築浅のレジデンス物件を厳選取得
- 投資主還元と資本効率化を意識して、売却資金を活用した自己投資口取得を実施

内部成長

- オフィスはリーシングの進捗と物件売却効果により稼働率が大幅に上昇、賃料も増減率がプラスに転向
- 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	96.5%	97.1%	+ 0.6 pt
レジデンス	96.0%	97.0%	+ 1.0 pt
全体	96.3%	97.1%	+ 0.8 pt

● 月額賃料ネット増減率

	入替時	更新時
オフィス	+ 2.1%	+ 0.6%
レジデンス	+ 8.0%	+ 1.1%
全体	+ 5.1%	+ 0.7%

財務戦略

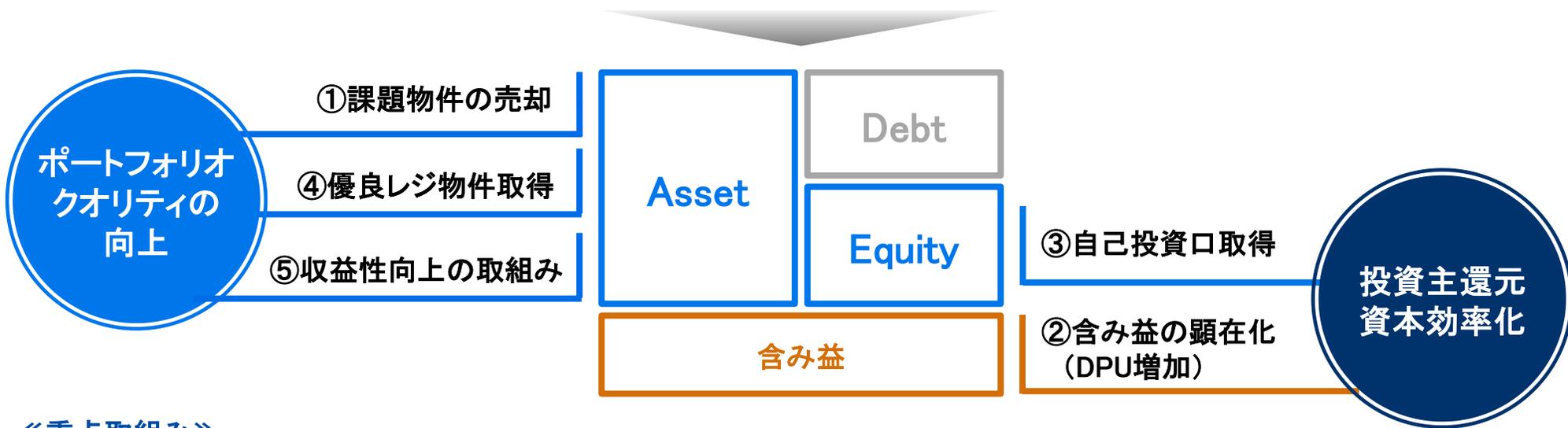
- 当面は積極的な物件取得が難しい環境であることを前提に高めのレバレッジを維持
 - 有利子負債平均残存年数: 4.1年(前期比 - 0.2年) / 有利子負債平均金利: 0.81%(前期比 + 0.06pt)
 - LTV(総資産ベース): 48.0%(前期比 + 0.2 pt)

分配金

- 第45期から第47期にかけて大規模修繕の集中実施によりEPUは減少するものの、ランディック第2新橋ビルの売却益計上によりDPUは拡大
 - DPU(第45期実績): 3,104円(前期比 + 165円)
 - DPU(第46期予想): 3,140円(前期比 + 36円)
 - DPU(第47期予想): 3,140円(前期比 - 円)
 - EPU(第45期実績): 2,671円(前期比 - 268円)
 - EPU(第46期予想): 2,557円(前期比 - 114円)
 - EPU(第47期予想): 2,548円(前期比 - 9円)

第44期末時点 の環境認識

- 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。本投資法人のNAV倍率も0.8倍前後の水準に低下。
- オフィス賃貸マーケットは回復局面に転じ、本投資法人のオフィス賃料ギャップもほぼ解消。レジデンスは賃料上昇傾向が継続。
- 2024年末に向けて政策金利の引上げ予測が高まり、基準金利が上昇。



《重点取組み》

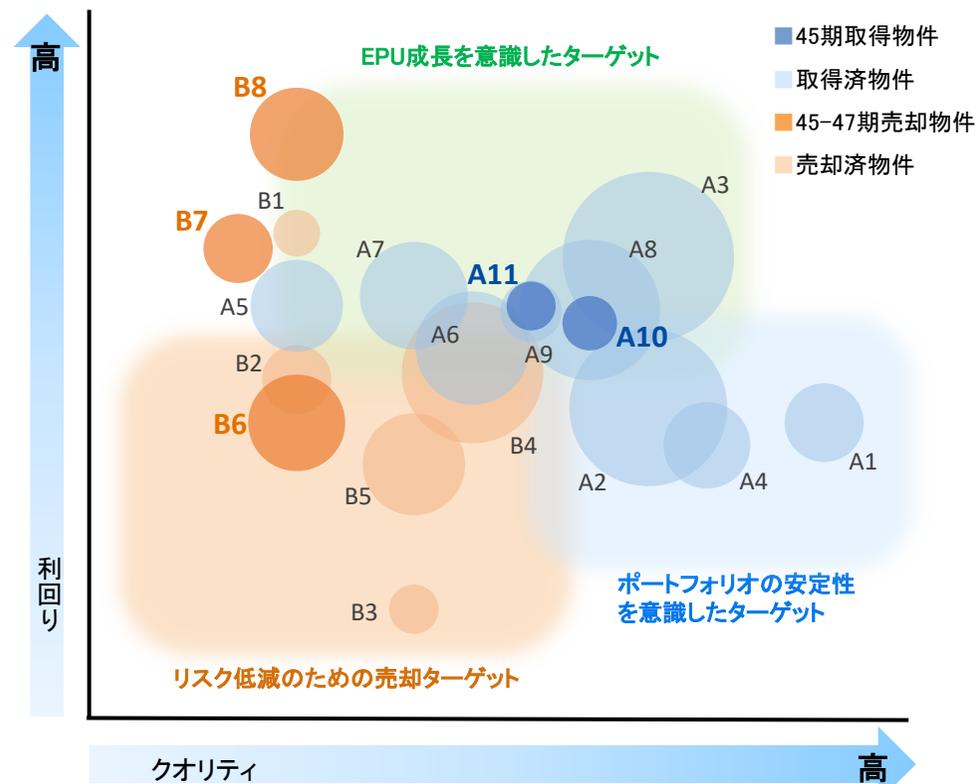
①課題物件の売却	ランディック第2新橋ビル・NTTクレド岡山ビル、かながわサイエンスパークR&D棟の売却(計185億円)
②含み益の顕在化	売却損益(売却3物件合計) 19.8億円
③自己投資口取得	第45期に13,800口取得・消却(16.5億円)／未消化分の資金は第46期以降で投資口価格動向に応じて活用を検討
④優良レジ物件取得	ウエリスアイビー旗の台・ウエリスアイビー門戸厄神の取得(計40億円)
⑤収益性向上の取組み	入替物件を除く月額賃料合計 第44期末 1,607百万円 → 第45期末 1,638百万円 (+1.9%)

- 収益性やCFの悪化が見込まれる課題物件の売却に注力、オフィスとレジデンスを入替えてポートフォリオクオリティを向上
- 投資主還元、資本効率向上に資する最適な資金使途を状況に応じて検討

《2020年以降の資産入替状況》*1

取得価格合計：975 億円

売却価格合計：572 億円



A1: 大手町FCGC A2: 品川ST A3: 東京オペラシティ A4: UN内幸町 A5: UN中野 A6: UN四条烏丸
 A7: UN伏見 A8: グランパーク A9: ガーデン板橋 A10: W旗の台 A11: W門戸厄神
 B1: UN市ヶ谷 B2: UN麴町 B3: ビュロー紀尾井町 B4: ST天王洲 B5: 六番町ビル
 B6: ランディック第2新橋 B7: NTTクレド岡山 B8: かながわサイエンスパーク

《第45期以降の資産入替施策と効果》

1. 投資主価値向上、成長投資の原資となる資金の創出

物件売却による資金創出*2

85 億円

手元資金の活用方法

- ① 新規物件の取得
- ② 自己投資口取得
- ③ 保有物件のバリューアップ投資
- ④ 借入返済

2. レジデンス比率の向上

第44期(2024年10月期)末

26.3%

本入替後

28.9%

3. 築年数の若返り*3

譲渡資産

(平均築年数)

37.9 年

取得資産

(平均築年数)

3.3 年

*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。

*2 第45期以降の物件売却代金から、第45期物件取得資金、第45期～第47期の売却損益及び圧縮積立金取崩額からの分配予定額、第45期の自己投資口取得資金、第46期の借入返済額を控除した金額です。

*3 「平均築年数」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。

- 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新橋ビルと安定稼働の築浅レジデンスとの入替を実施
- リーシングとコスト・投資の両面が課題のNTTクレド岡山ビルは、共同保有のスポンサーと入札により外部売却を実施
- 修繕コスト・投資の増加が見込まれるかながわサイエンスパークは、共有者と共に粘り強い交渉を経て売却を実現(第46期)

《売却物件》

	ランディック 第2新橋ビル	NTTクレド岡山ビル	かながわサイエンス パーク R&D棟 *1
売却物件			
所在地	東京都港区	岡山県岡山市	神奈川県川崎市
用途	オフィス	オフィス・商業	オフィス・研究施設
築年数 *2	46.0年	25.8年	35.9年
売却先	NTT都市開発	国内法人	国内法人
売却日	①2025年2月28日 ②2025年10月30日 ③2026年4月28日	2025年3月6日	2025年6月30日
売却価格	10,000百万円	3,360百万円	5,214百万円
売却時 鑑定評価額	9,540百万円	3,318百万円	5,070百万円
売却損益 *3	3,689百万円	-565百万円	-1,143百万円
NOI利回り *4	3.1%	5.2%	6.3%
償却後利回り *4	2.5%	1.3%	1.7%

《取得物件》

	ウエリスアイビー旗の台	ウエリスアイビー門戸厄神
取得物件		
所在地	東京都大田区	兵庫県西宮市
用途	学生寮・店舗	学生寮
築年数 *2	2.9年	3.9年
取得先	NTT都市開発 NTT東日本	NTT都市開発
取得日	2025年2月28日	2025年2月28日
取得価格	2,235百万円	1,800百万円
取得時 鑑定評価額	2,590百万円	1,930百万円
鑑定NOI/年	95百万円	88百万円
鑑定NOI利回り *5	4.3%	4.9%

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

*2 「築年数」は売買契約締結日を基準日として記載しています。

*3 「売却損益」は売却が完了している物件は実績額、未完了の物件は見込額で記載しています。

*4 「NOI利回り」、「償却後利回り」は売却後利回りは売買契約締結日の属する期の直前2期分の実績を基に、売却価格に対する利回りを算出しています。但し、ランディック第2新橋ビルは第44期に計上された一時収入(原状回復費収入)を控除しています。

*5 「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI(年額) ÷ 取得価格で算出しています。

■ 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%(2025年4月30日時点)

《ウエリスアイビー門戸厄神》



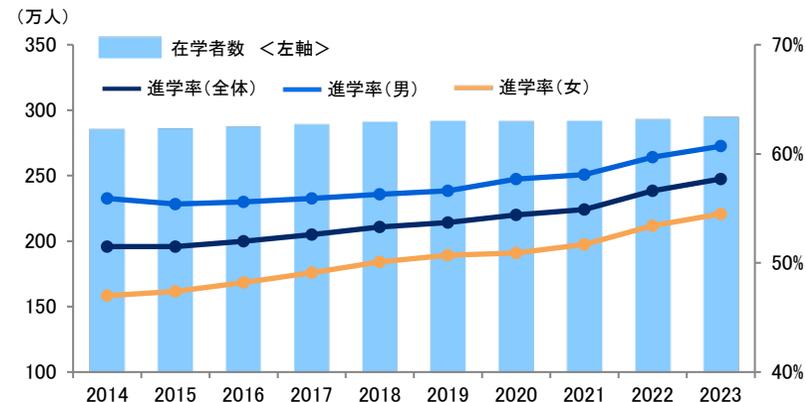
所在地	兵庫県西宮市
アクセス	阪急今津線「門戸厄神」駅 徒歩4分
敷地/延床面積	2,022.08㎡ / 4,270.71㎡
主要通学校	関西学院大学、神戸女学院大学
学生寮オペレーター	株式会社学生情報センター

竣工年月	2021年1月
戸数	159戸(学生寮)
稼働率	99.4%(2025年4月30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



- WI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、WI門戸厄神は駅近でスーパー隣接など生活利便性が高く、両物件ともに築年数、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。
- WI旗の台の学生寮部分は賃料保証型マスターリース、WI門戸厄神はパス・スルー型マスターリースとなっており、WI門戸厄神では本年の入居者入替にあたり募集賃料を引上げ。
- 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55,500戸(*2)、全国718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。

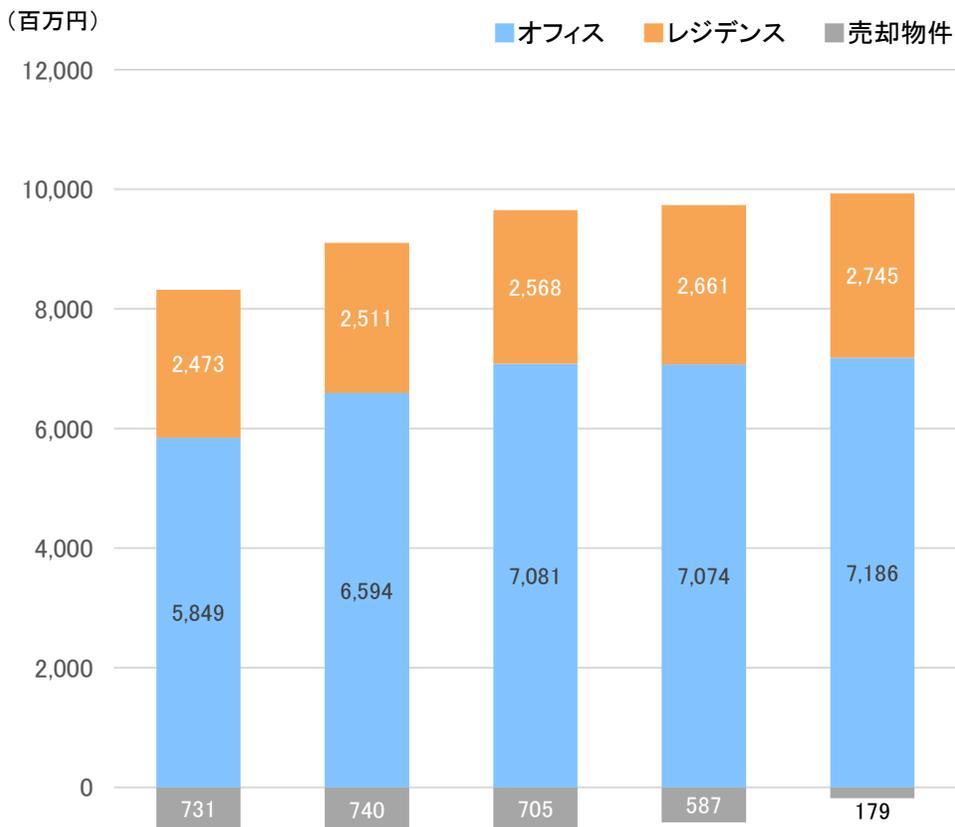
*1 在学者数及び進学率は、「学校基本調査」(文部科学省)をもとに本資産運用会社にて作成。各年5月1日時点の集計値を掲載しています。

*2 2025年4月現在の数値を掲載しています。

収益性向上の取組み

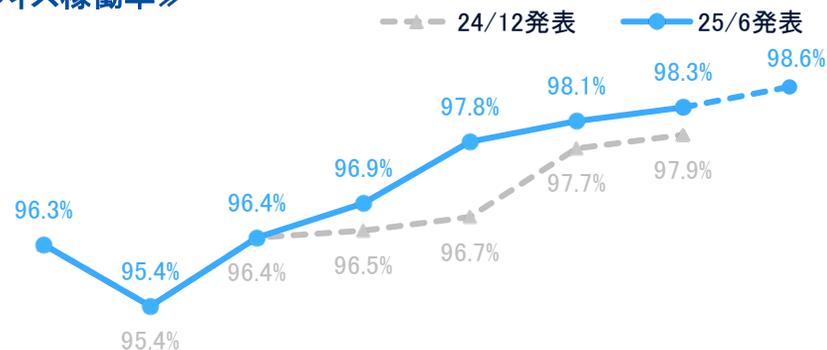
- NTT都市開発及びNTTグループ会社からアップサイドが見込める物件を中心に取得して収益が拡大
- オフィスマーケットの回復が本格化し、第45期はオフィス稼働率が大幅に上昇、レジデンスは安定的に高稼働を維持

《賃料・共益費収入》



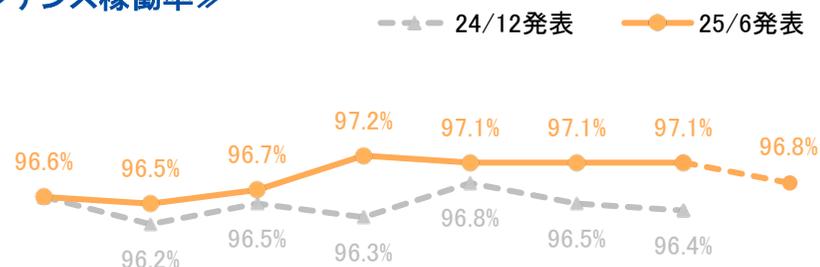
第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)	第45期 (2025年4月)	第46期予想 (2025年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------------------

《オフィス稼働率》



2024 10月 第44期末	11月	12月	2025 1月 第45期	2月	3月	4月	10月予想 第46期末
----------------------	-----	-----	--------------------	----	----	----	----------------

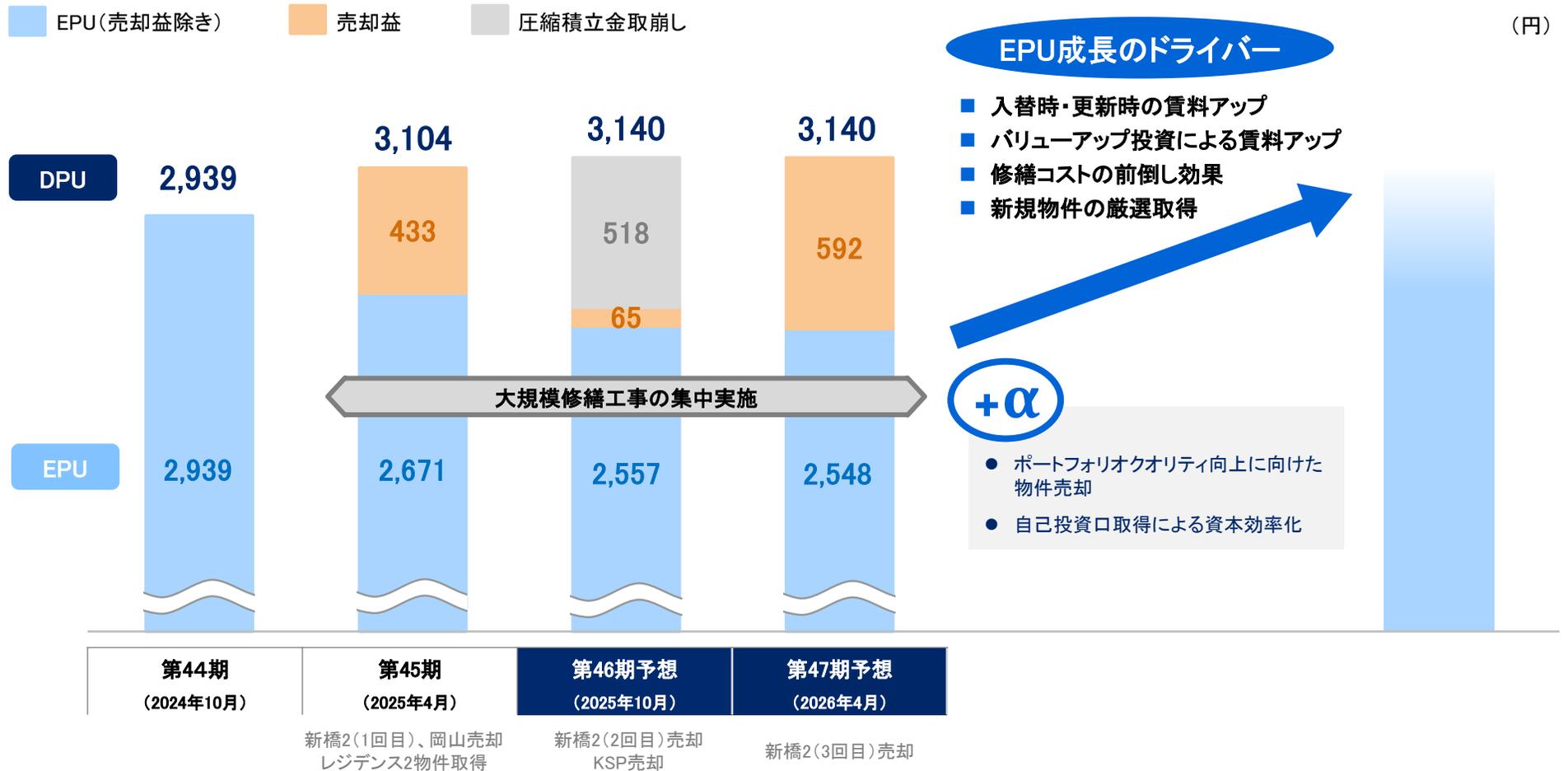
《レジデンス稼働率》



2024 10月 第44期末	11月	12月	2025 1月 第45期	2月	3月	4月	10月予想 第46期末
----------------------	-----	-----	--------------------	----	----	----	----------------

- 第45期から第47期においては、大規模修繕工事の集中実施によるEPUの一時的な下押しを売却益を活用して調整
- 第46期は将来的なビジネスリスクのあるかながわサイエンスパークR&D棟を売却、圧縮積立金を活用してDPUを平準化
- 第48期以降は大規模修繕の前倒し効果に加え、資産入替を含む外部成長と内部成長を組み合わせたEPU成長をめざす

《DPU/EPUの推移》



- 第45期は初の自己投資口取得、スポンサーの追加取得もあり、公開買付け終了後も一定のレンジで投資口価格は推移
- 今後もNAVを大きく下回る状況が継続する場合は、手元資金を活用した自己投資口取得を躊躇なく実施する方針

《投資口価格の推移》



《自己投資口取得実施結果》

	実施結果	(参考)計画
取得期間	2024/12/17 ~ 2025/4/10	同左
取得金額	16.5億円	35億円(上限)
第45期DPU押上げ効果	+ 29円	+ 60円

《スポンサーによる追加取得》

	実施結果
取得期間	2025/2/21 ~ 2025/4/24
取得口数	34,000口
取得後の保有割合	6.4%

第45期決算実績と業績予想

(百万円)

	第44期実績 (2024年10月)	第45期予想*1 (2025年4月)	第45期実績 (2025年4月)	第46期予想 (2025年10月)	第47期予想 (2026年4月)
営業収益	12,299	13,219	13,313	13,103	12,825
うち不動産賃貸事業収益 (売却益除)*2	12,229	12,019	12,112	11,864	11,576
うち売却益	-	1,200	1,201	1,239	1,249
営業費用	7,308	8,116	8,109	8,567	7,148
うち売却損	-	564	565	1,143	-
営業利益	4,991	5,103	5,203	4,536	5,676
不動産賃貸事業損益 (売却損益除)*2	5,740	5,232	5,350	5,201	5,219
経常利益	4,359	4,461	4,556	3,851	4,990
当期純利益	4,356	4,460	4,555	3,849	4,989
圧縮積立金(+:取崩、-:繰入)	-	-	-	+ 760	- 378
分配金総額	4,355	4,460	4,557	4,610	4,610
DPU(円)	2,939	3,010	3,104	3,140	3,140
EPU(円)	2,939	2,582	2,671	2,557	2,548
圧縮積立金残高	2,111	2,111	2,111	2,111	1,350

*1 2024年12月16日付で公表した予想金額を記載しています。

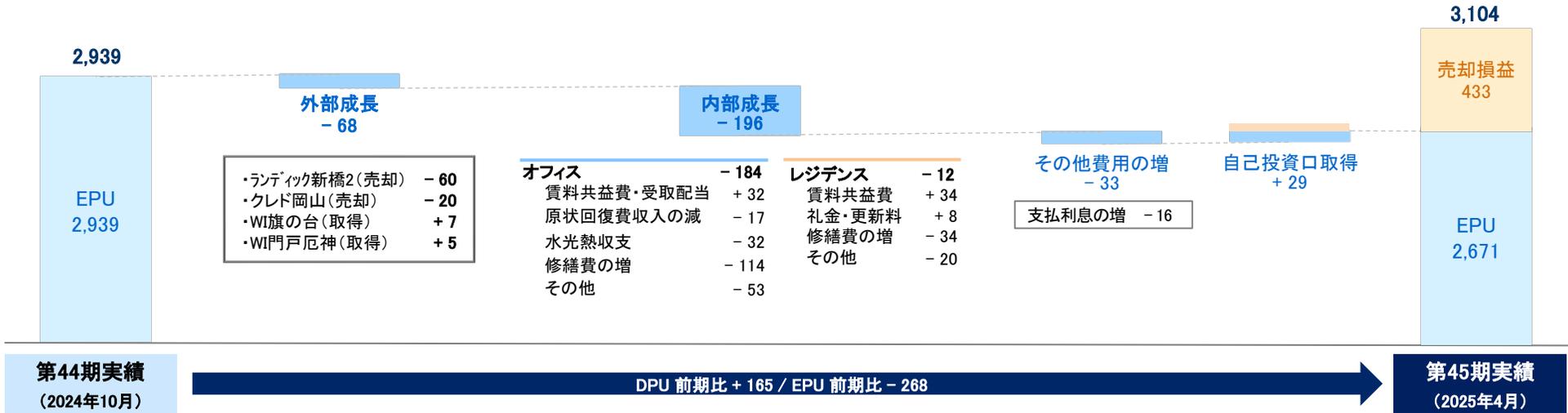
*2 「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業損益」には秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券の受取配当金を含みます。

分配金増減要因：第45期（2025年4月期）

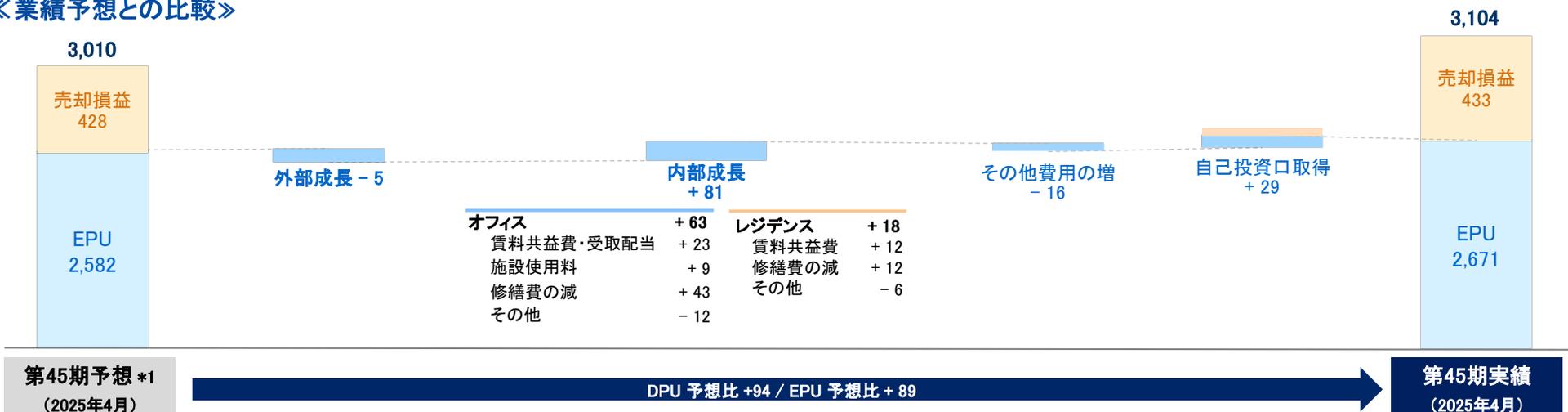
■ 当期は売却物件の収益剥落と大規模修繕の実施によりEPUは減少したものの、売却益計上によりDPUは前期比 +165円

《前期との比較》

(円)



《業績予想との比較》



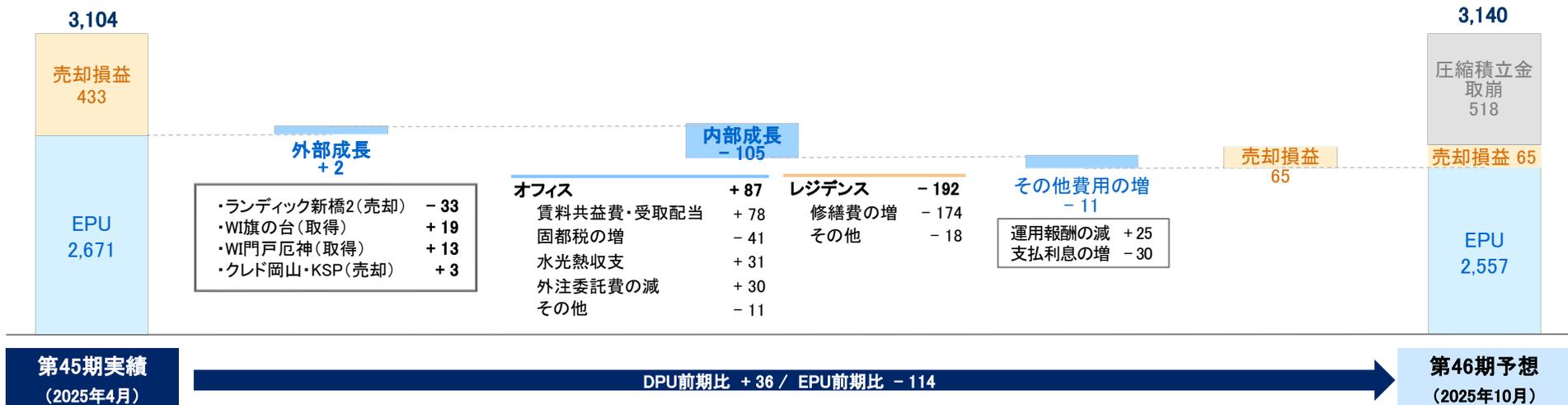
*1 2024年12月16日付で公表した予想金額を記載しています。

分配金増減要因：第46期（2025年10月期）・第47期（2026年4月期）

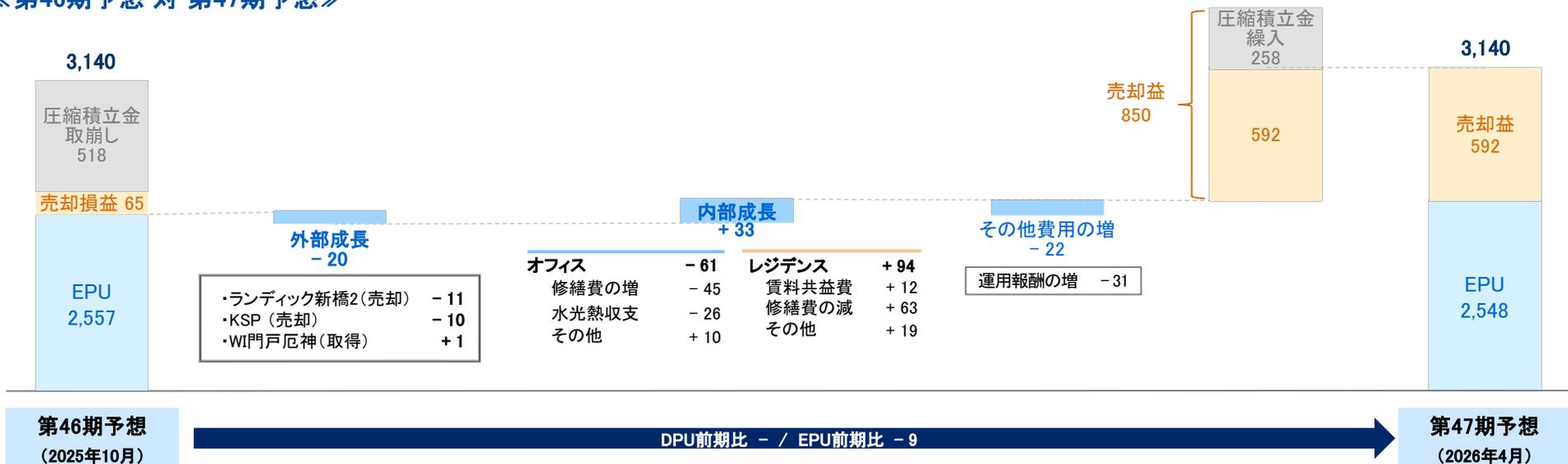
- 第46期予想：オフィスはFR解消と賃料増額により収益性を向上。圧縮積立金の取崩しにより、DPUは前期比 +36円引上げ
- 第47期予想：引き続き、売却益を活用した大規模修繕を実施予定。売却益の活用でDPUは第46期と同水準を見込み、一部は内部留保

＜第45期実績 対 第46期予想＞

(円)

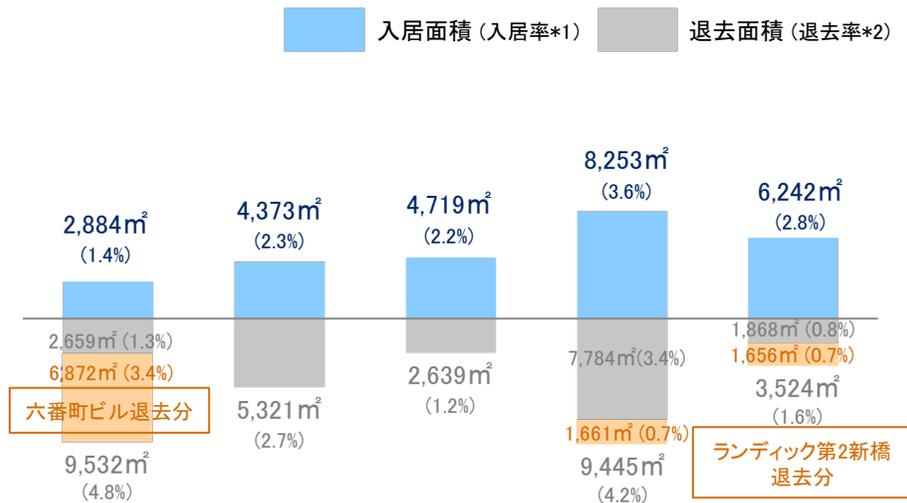


＜第46期予想 対 第47期予想＞

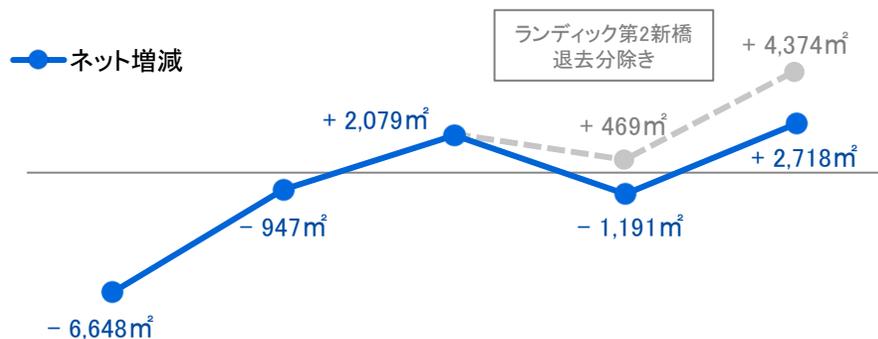
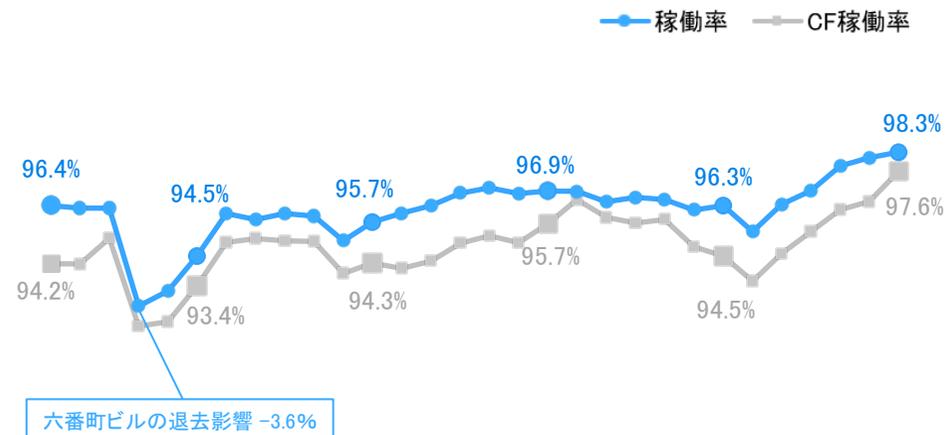


■ 空室の埋め戻しに加えて低稼働物件の売却効果により、オフィス稼働率は98.3%まで上昇

《オフィス入・退去面積》



《稼働率及びCF稼働率》



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)	第45期 (2025年4月)
----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

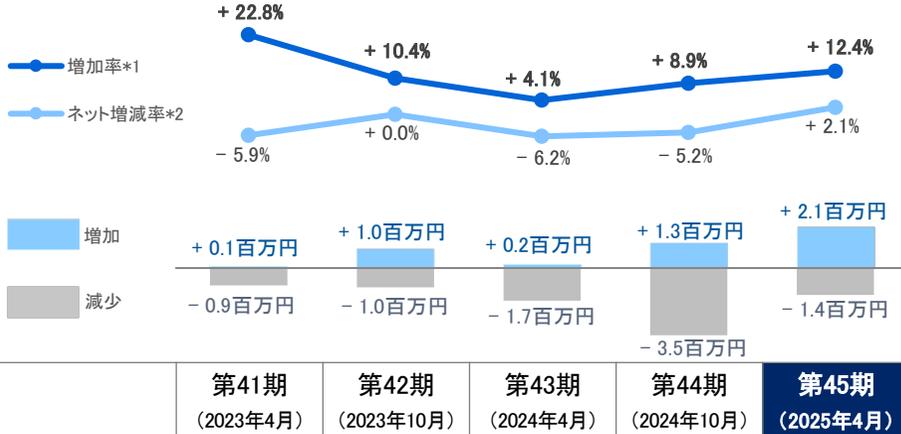
平均稼働率 94.9%	平均稼働率 95.8%	平均稼働率 96.7%	平均稼働率 96.5%	平均稼働率 97.1%
第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)	第45期 (2025年4月)

*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

■ オフィスマーケットの回復を背景にテナント入替時、契約更新時ともに賃料増加割合が上昇

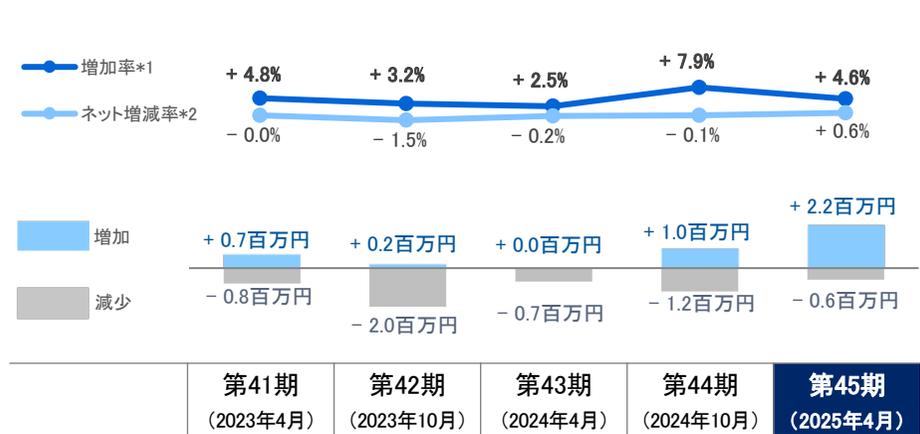
《テナント入替時の賃料動向》

1. 月額賃料増減

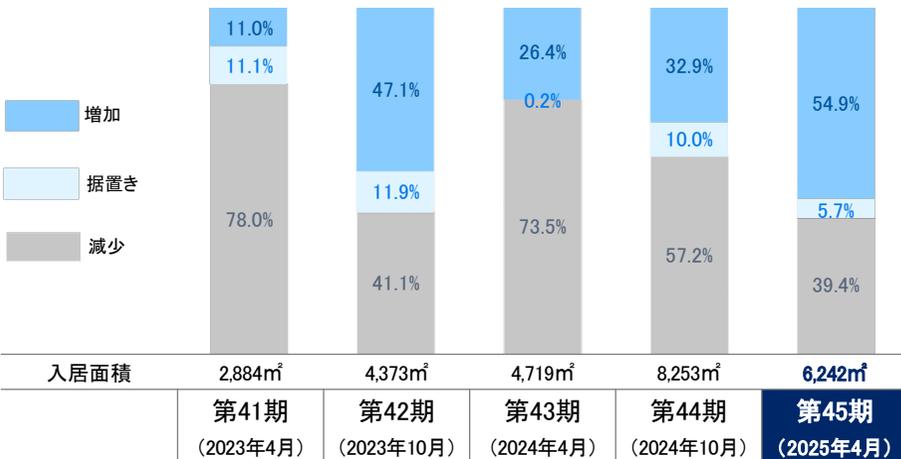


《契約更新時の賃料動向》

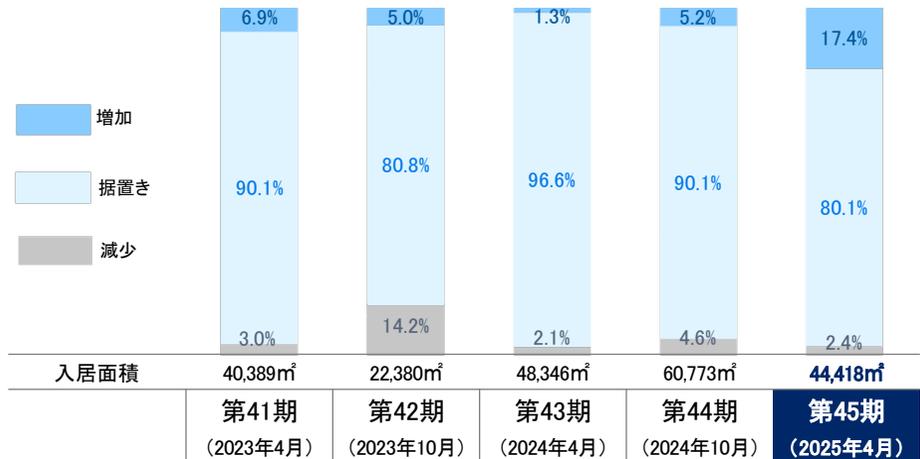
1. 月額賃料増減



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)

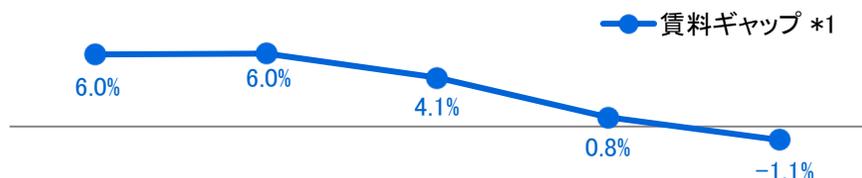
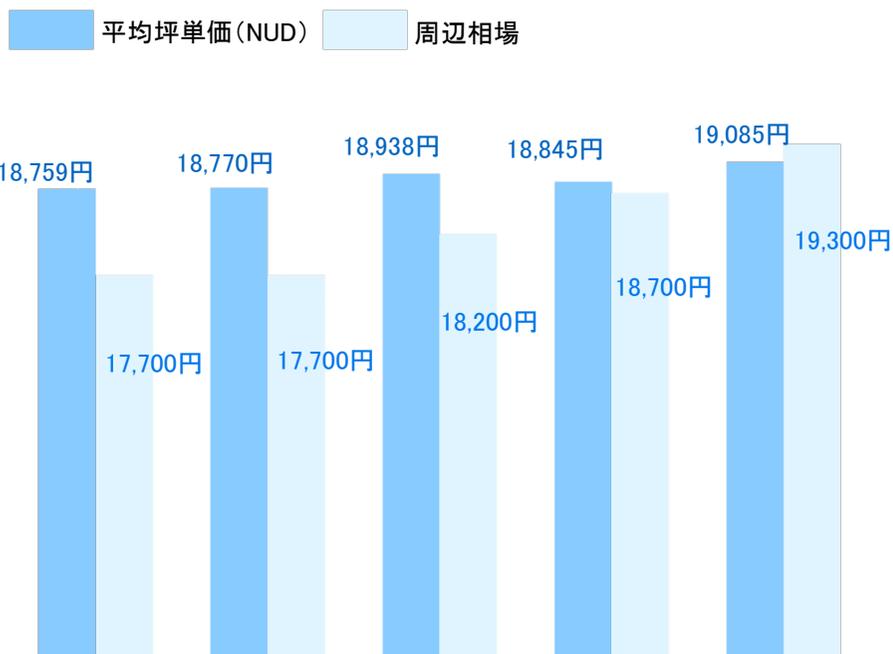


*1 「増加率」＝入替又は契約対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 入替前又は前期の同区画に係る賃料総額

*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

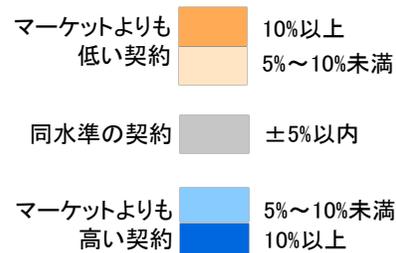
■ オフィスマーケットの回復を反映して周辺賃料相場が大幅に上昇し、賃料ギャップはアンダーレントに転換

《周辺相場との比較》

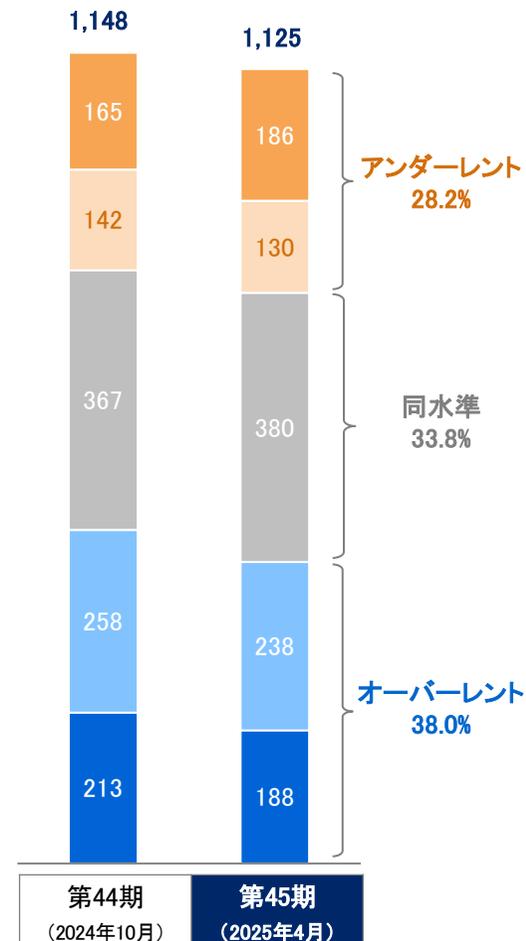


第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)	第45期 (2025年4月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

《賃料ギャップの内訳》



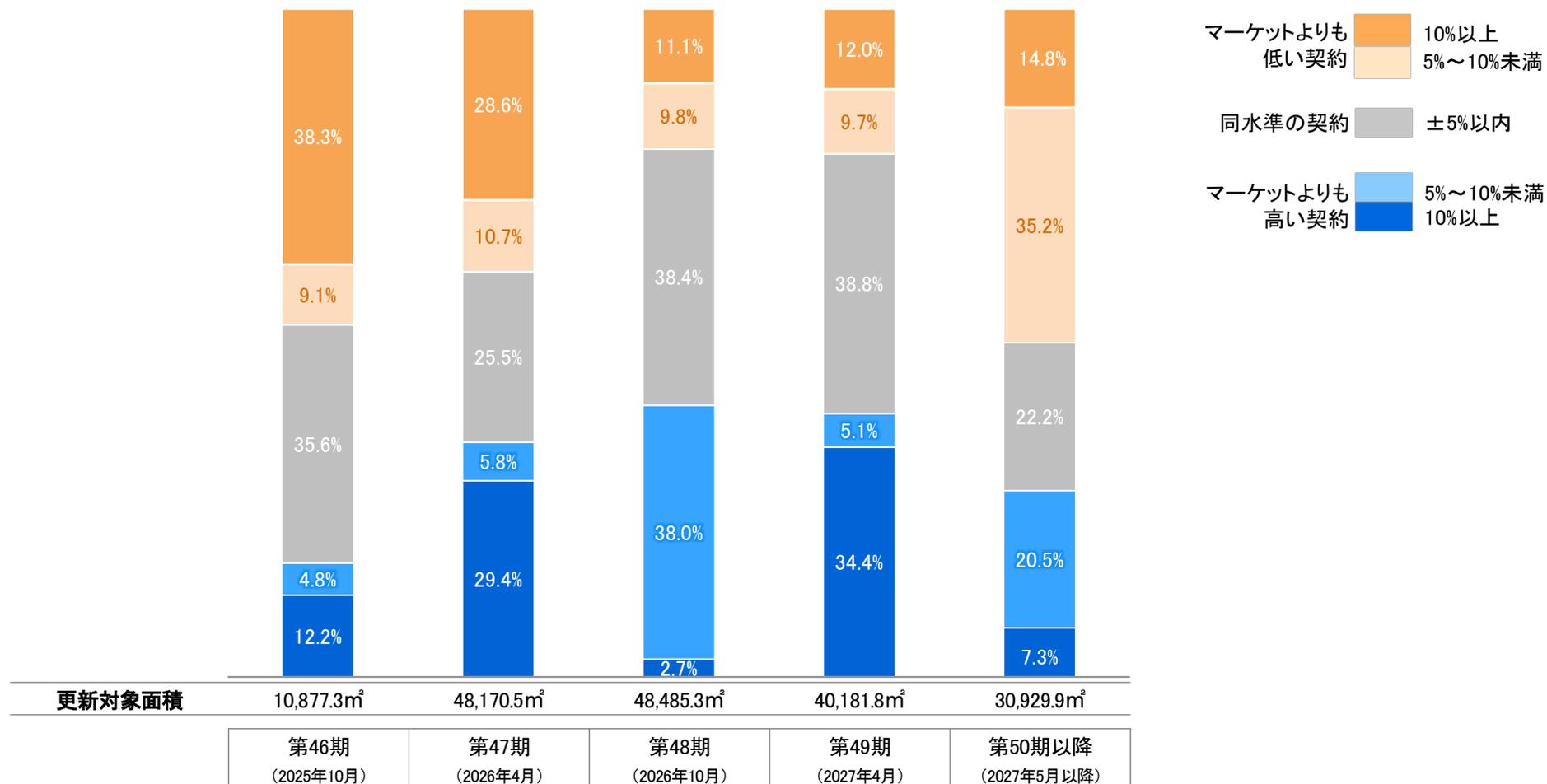
月額賃料合計 (百万円)



*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ては、丁寧な対応を通じて物件価値の訴求と良好なリレーションを維持
- 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

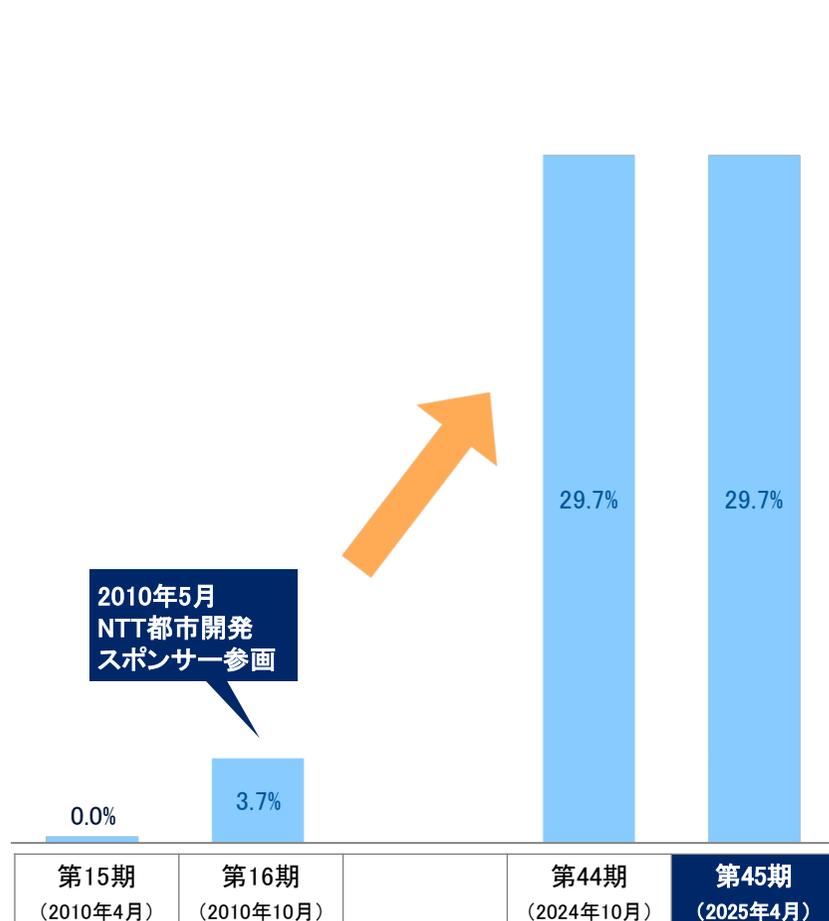
《オフィステナント契約更新スケジュール(売却予定物件除き)》*1



*1 第46期及び第47期で売却を予定しているランディック第2新橋ビル、かながわサイエンスパークR&D棟を分析対象から除いています。

■ 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

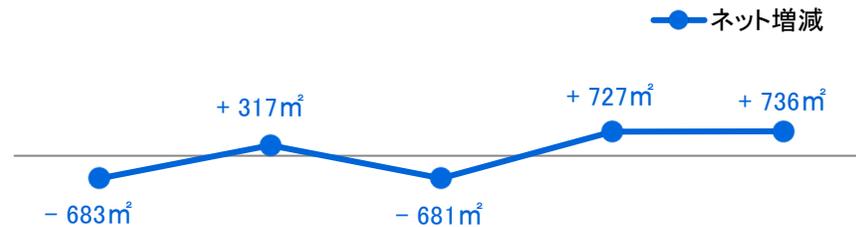
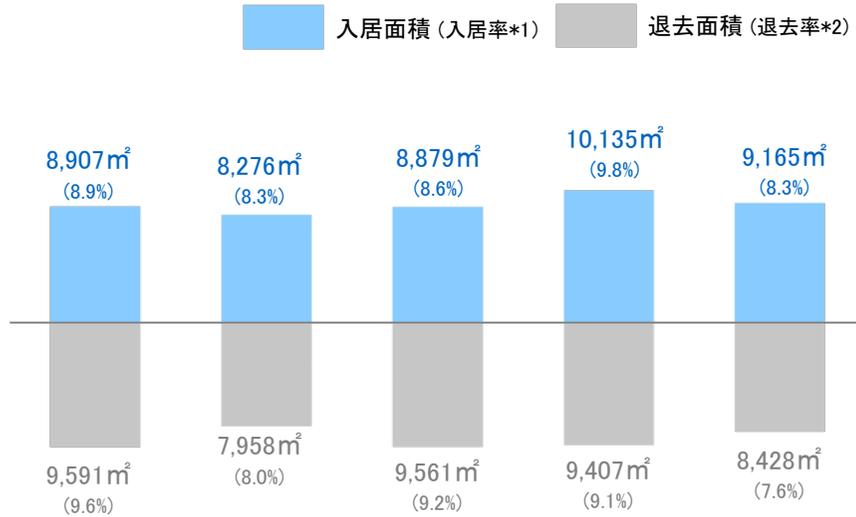
(2025年4月30日現在)

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	11,227㎡ (+ 662 ㎡)	5.3%	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㎡ (- ㎡)	4.7%	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㎡ (- ㎡)	3.6%	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㎡ (- ㎡)	3.4%	アーバンネット中野ビル
5	NTTファイナンス(株)	6,679㎡ (- ㎡)	3.2%	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㎡ (- ㎡)	3.1%	グランパーク
7	(株)ミライト・ワン	5,325㎡ (- ㎡)	2.5%	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㎡ (- ㎡)	2.5%	東京オペラシティビル
9	(株)NTT ExCパートナー	4,801㎡ (- ㎡)	2.3%	アーバンネット麻布ビル
10	(株)NTTデータ	4,581㎡ (- ㎡)	2.2%	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、オフィス物件の総賃貸面積に占める割合を示しています。

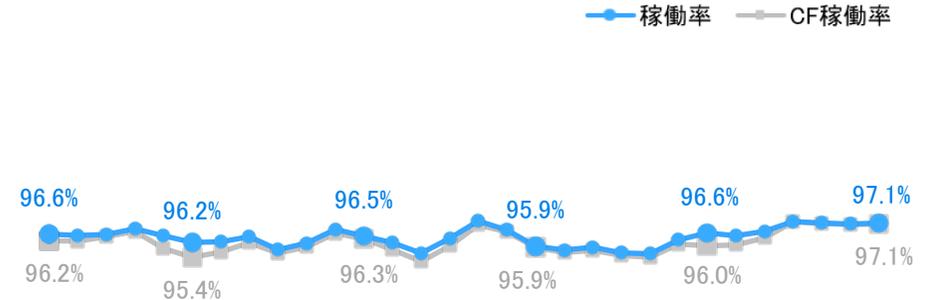
■ 安定・堅調なレジデンスマーケットを背景にリーシングは好調で、高稼働を維持

《レジデンス入・退去面積》



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)	第45期 (2025年4月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

《稼働率及びCF稼働率》



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%	平均稼働率 97.0%
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

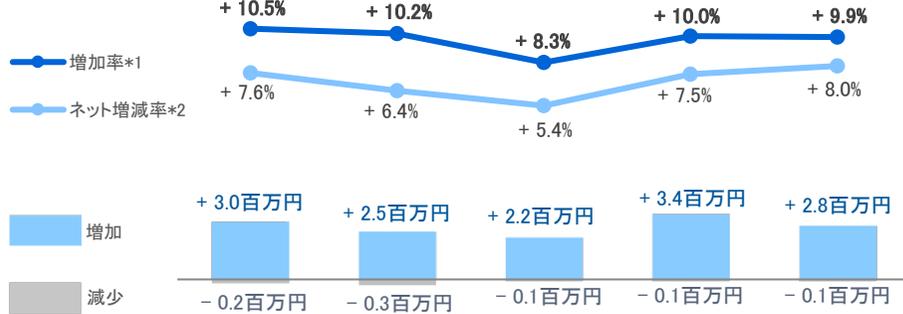
第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)	第45期 (2025年4月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

*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

■ マーケット水準は引き続き上昇傾向で、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推進

《テナント入替時の賃料動向》

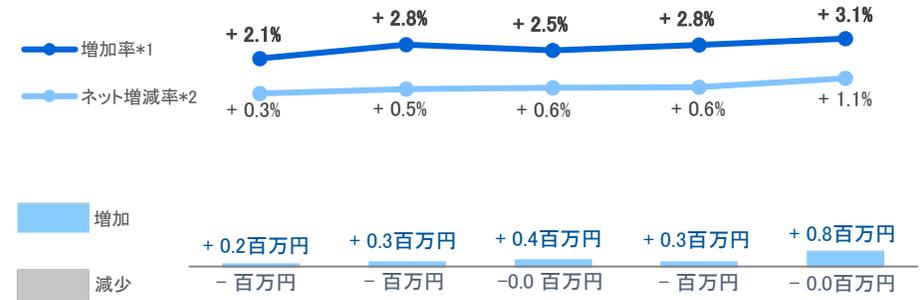
1. 月額賃料増減



期	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)	第45期 (2025年4月)
---	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

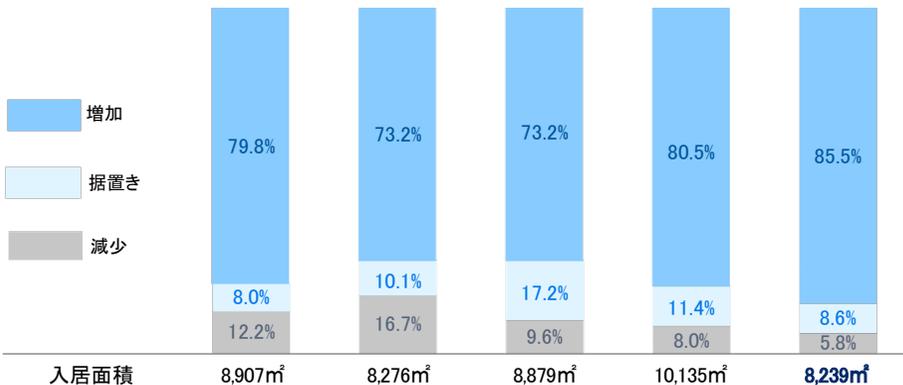
《契約更新時の賃料動向》

1. 月額賃料増減



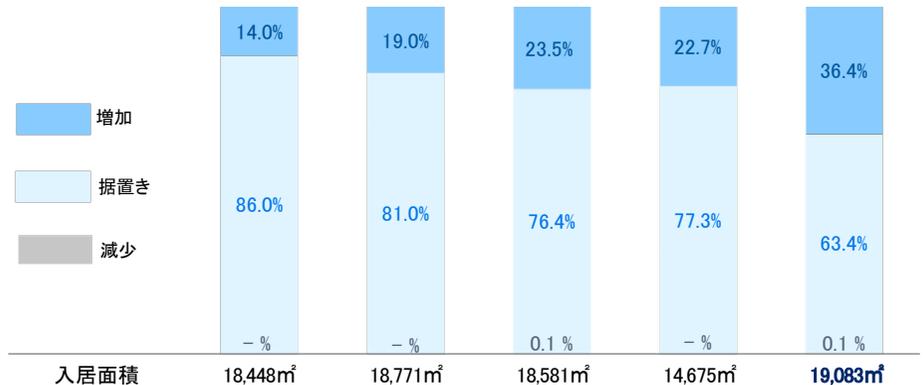
期	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)	第45期 (2025年4月)
---	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

2. 入替時の増減割合(面積ベース)



期	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)	第45期 (2025年4月)
---	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

2. 更新時の増減割合(面積ベース)



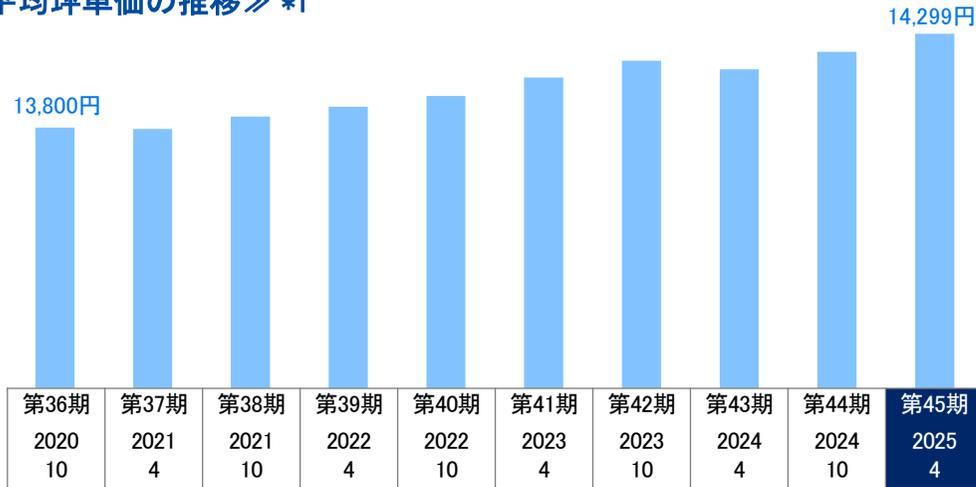
期	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	第44期 (2024年10月)	第45期 (2025年4月)
---	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

*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

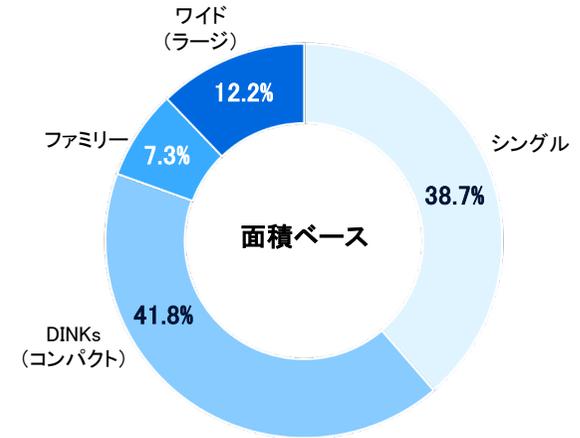
■ 賃料は引き続き右肩上がりで推移(シングルタイプは43期取得のガーデン板橋、45期取得のWI門戸厄神の影響あり)

《平均坪単価の推移》*1

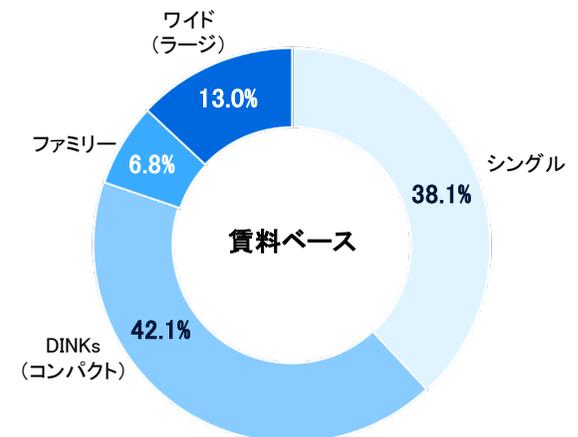
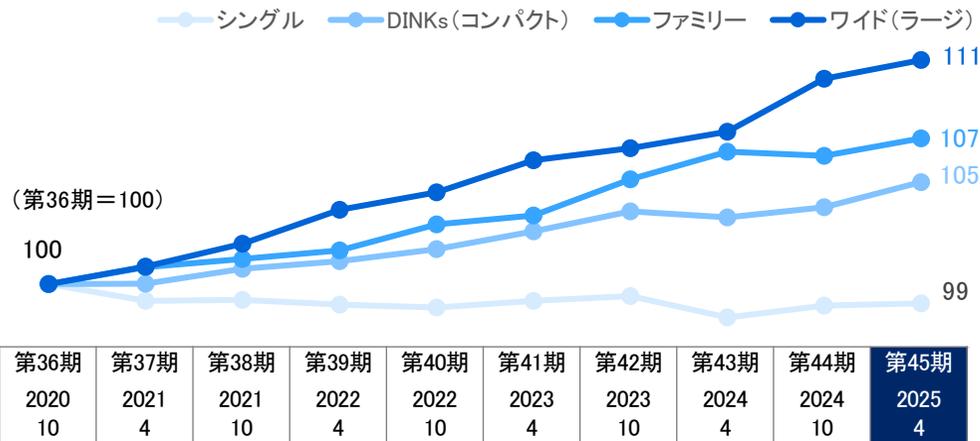


《住戸タイプ別比率》*1

(2025年4月30日現在)



《住戸タイプ別平均賃料増減》*1*2

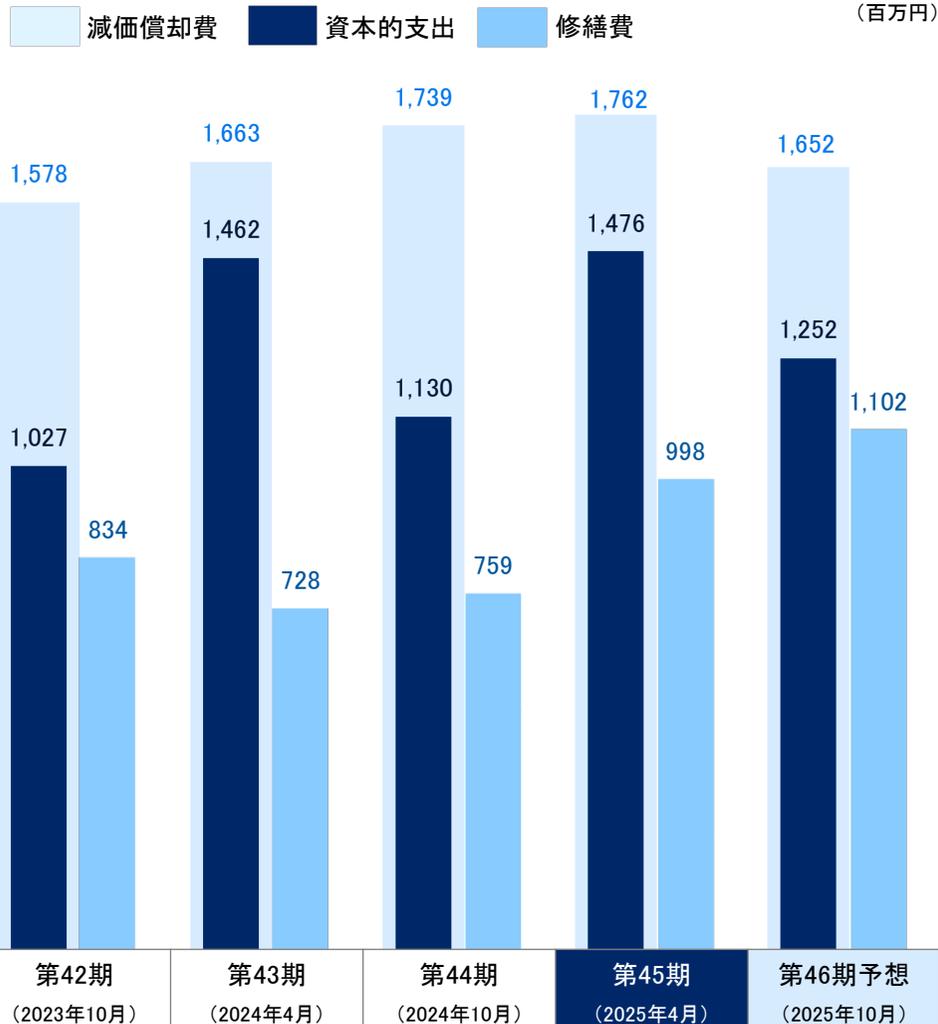


*1 保有物件の住居区画における各決算期末時点での契約に基づき作成しています。

*2 第36期の賃料坪単価=100として指数化しています。

- 第45期から第47期は外壁修繕と照明のLED化を中心とした大規模修繕の集中実施を予定
- 内部成長が期待できるレジデンス専有部バリューアップ工事への投資を加速

《工事費及び減価償却費の推移》



《レジデンス専有部バリューアップ工事》

	物件名	戸数	支出額*1 (百万円)
第45期実績	六本木グリーンテラス	3	27
	六本木グリーンテラス	3	73
	ストーリー赤坂	2	34
第46期計画	パークアクシス四谷ステージ	2	22
	クエストコート原宿	1	20
	合計	8	150

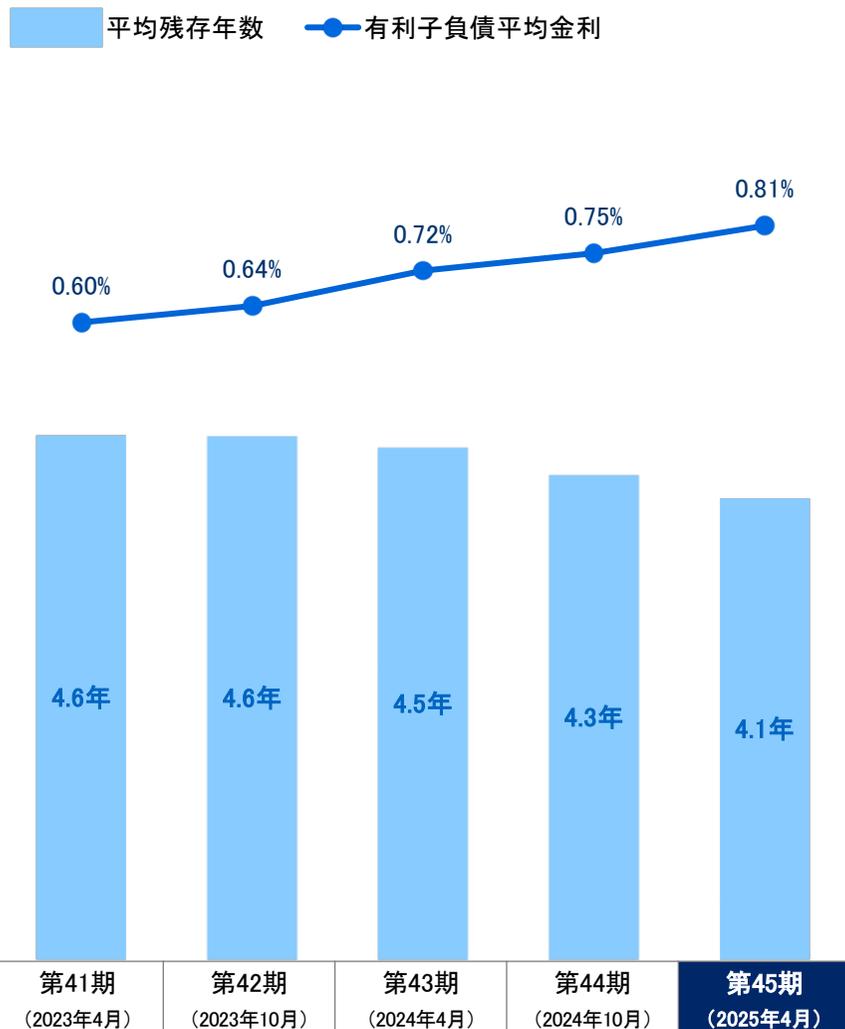
■ バリューアップ工事後の専有部(六本木グリーンテラス)



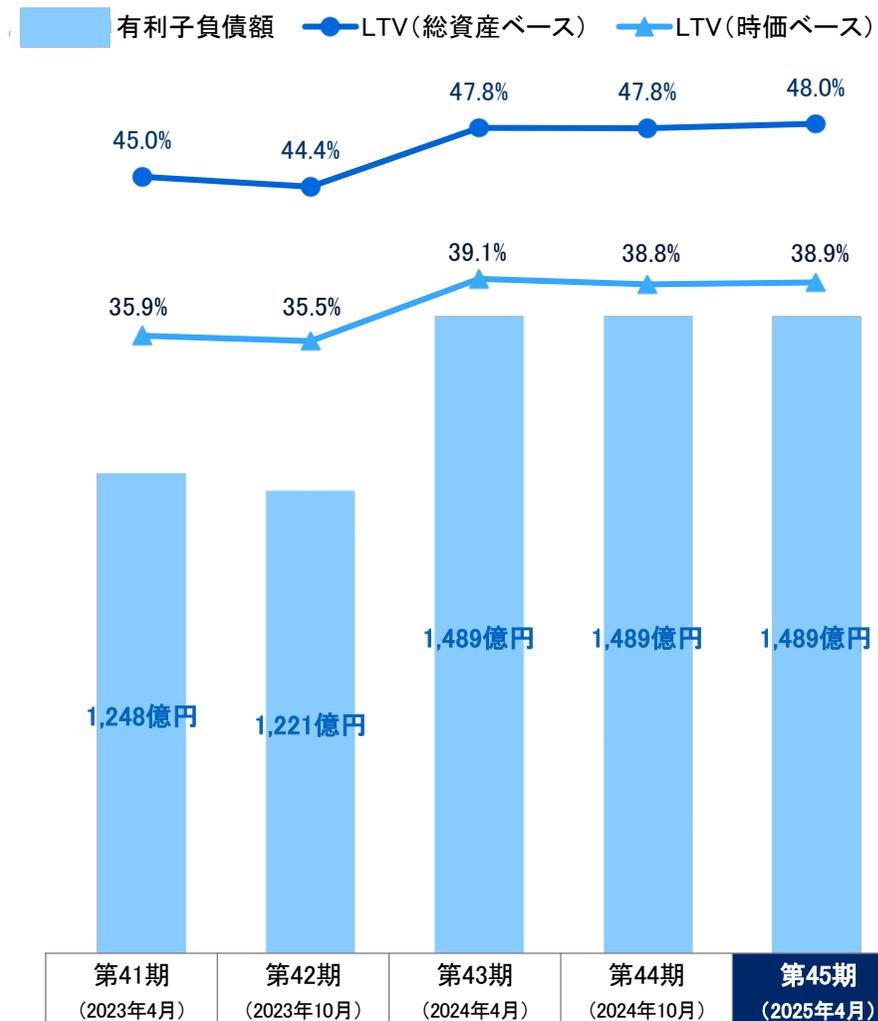
*1「支出額」は資本的支出、修繕費の合計額を記載しています。

■ 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。

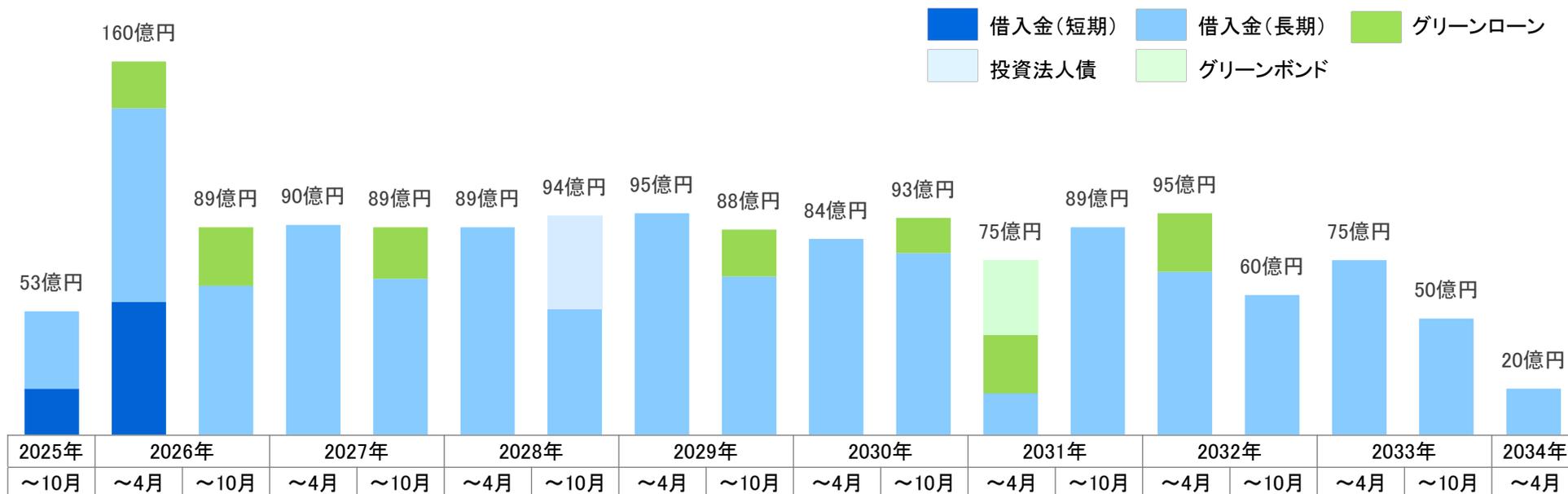
- 返済額等の平準化・バランスを意識しつつ、借入年限の調整により金利負担の急激な上昇を抑制
- LTVの柔軟な運用と機動的な資金調達手段の確保を目的にコミットメントラインを設定

《当期中の返済・調達内容》

		金額	平均借入期間	平均金利
		157億円	2.4年	0.59%
返済	長期借入金	60億円	長期借入金 4.8年	長期借入金 0.36%
	短期借入金	97億円	短期借入金 1.0年	短期借入金 0.73%
	投資法人債	-円	投資法人債 -年	投資法人債 -%
		157億円	2.9年	0.95%
調達	長期借入金	60億円	長期借入金 6.0年	長期借入金 1.34%
	短期借入金	97億円	短期借入金 1.0年	短期借入金 0.72%
	投資法人債	-円	投資法人債 -年	投資法人債 -%

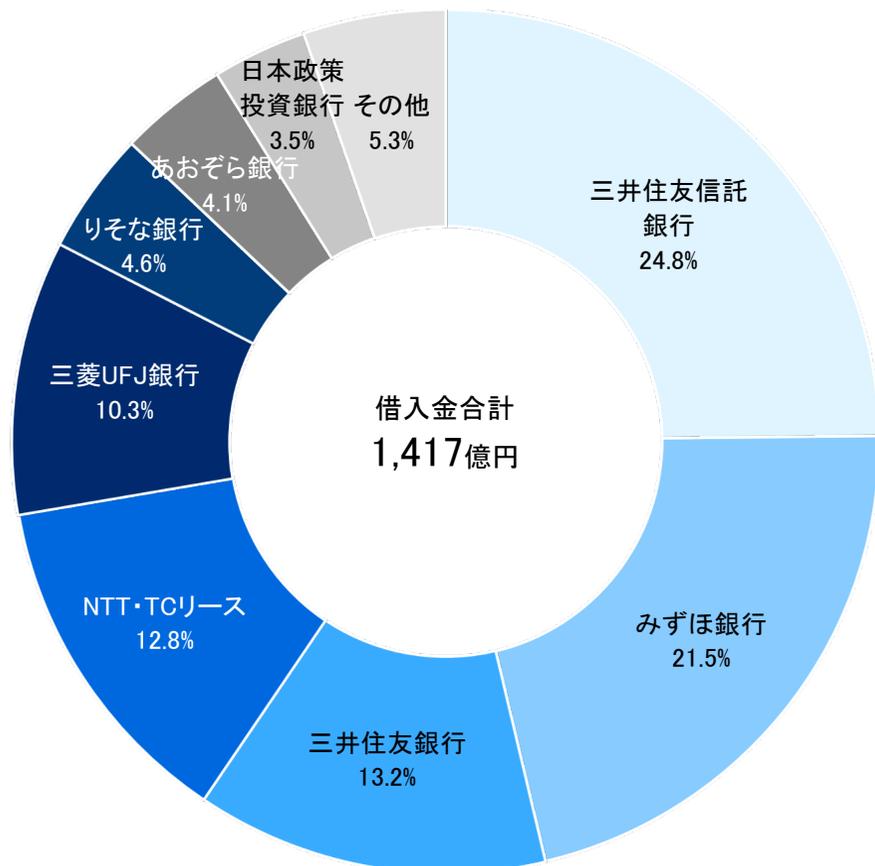
《コミットメントラインの設定》

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



(2025年4月30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

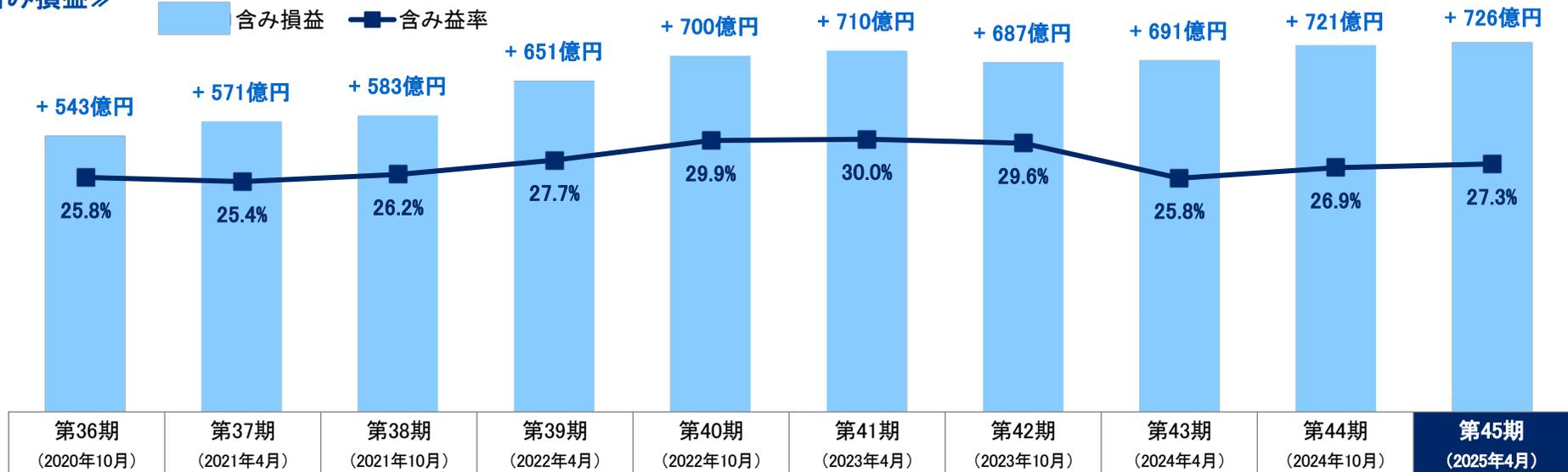
日本格付研究所
(JCR)

格付内容

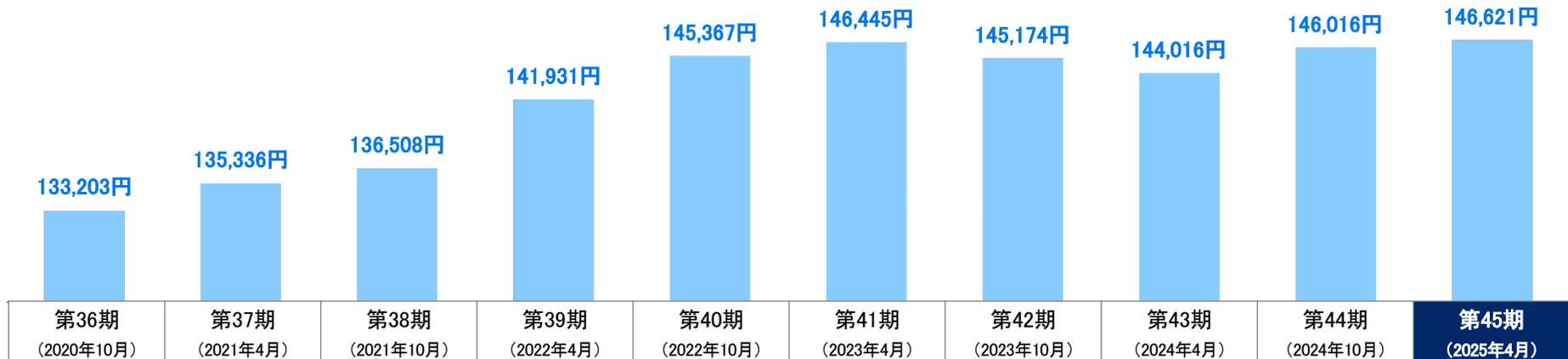
発行体格付 : AA
格付の見通し : 安定的

■ 安定した不動産マーケットを背景に、含み益及び一口当たりNAV共に堅調に推移

《含み損益》



《一口当たりNAV》



《含み損益の分析》*1

	第44期 (2024年10月)	第45期 (2025年4月)	増減
対象資産数	61件	62件	+ 1件
期末算定価額	3,400億円	3,386億円	- 14億円
帳簿価額	2,679億円	2,659億円	- 19億円
含み損益	721億円	726億円	+ 5億円
含み損益率	26.9%	27.3%	+ 0.4%

《キャップレートと査定賃料の分析》

(件)

	第44期 (2024年10月)	第45期 (2025年4月)	増減	
キャップレート *2	上昇	-	2	+ 2
	変動なし	59	56	- 3
	低下	1	1	-
査定賃料 *3	上昇	28	28	-
	変動なし	27	28	+ 1
	下落	3	1	- 2

*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。

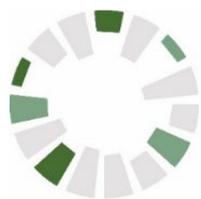
(2) 各期末の保有物件から、売買等により前期比較できない物件、優先出資証券を除いています。

*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。

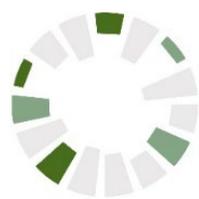
(2) 各期末の保有物件から、売買等により前期比較できない物件、優先出資証券、直接還元法を用いずDCF法で評価している物件等を除いています。

《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》

(2025年4月30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	22	34.9%	249,831.16㎡	49.8%
DBJ Green Building 認証	23	36.5%	90,013.58㎡	18.0%
BELS	3	4.8%	30,520.83㎡	6.1%
低炭素モデルビル	7	11.1%	59,922.24㎡	12.0%
環境認証 取得物件 計 *2	46	73.0%	349,290.27㎡	69.7%



*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。

《気候変動への取組み》

■ TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析を実施し、本投資法人のホームページへ掲載(2025年1月改正)

1. リスク要因

(1) 移行リスク(世界が気候変動を抑制する方向へ移行する際の財務リスク)

分類	想定される事象 (特定したリスク要因)	主な財務的影響内容 (事業インパクト)	4.0°C シナリオ		1.5°C シナリオ		リスク軽減のための対応策・取り組み
			財務的影響度		財務的影響度		
			中期	長期	中期	長期	
政策 法規制	GHG排出コストの上昇	GHG排出税の創設などによる運用コストの増加	小	小	大	大	・再生可能エネルギー導入及び省エネルギー化の推進 ・グリーン調達によるサプライチェーン全体でのGHG排出低減の推進 ・GHG排出量削減目標の設定及びモニタリング
	省エネルギー基準の引き上げ	省エネルギー対応推進に伴う運用コスト(改修費用)の増加	小	小	中	大	
技術	省エネルギー技術の進化・普及による保有物件の陳腐化	省エネルギー技術導入による運用コスト(改修費用)の増加	小	小	中	大	・最新の省エネルギー設備の導入を睨んだ工事予算の策定 ・最新の環境技術が導入された物件の選択取得
市場	より高い省エネルギー性能・自然災害安全性能を求めるテナントの増加	競争力の喪失に伴う運用収益の低下	小	小	中	大	・ポートフォリオの環境性能向上を伴うグリーンビル認証取得の推進 ・再生可能エネルギー由来電力及びGHGフリー電力への切り替え推進
評判	気候変動対策の遅れによる投資家・金融機関の懸念増大	ファイナンス条件の悪化による金融コストの増加	小	小	中	大	・ポートフォリオの環境性能向上を伴うグリーンビル認証取得の推進

(2) 物理的リスク(気候変動がもたらす物理的損害に係る財務リスク)

分類	想定される事象 (特定したリスク要因)	主な財務的影響内容 (事業インパクト)	4.0°C シナリオ		1.5°C シナリオ		リスク軽減のための対応策・取り組み
			財務的影響度		財務的影響度		
			中期	長期	中期	長期	
急性	台風、集中豪雨など自然災害の激甚化	運用コスト(修繕費・保険料)の増加	中	大	小	中	・防潮対策、防災用品やBCP設備の完備等によるレジリエンスの向上
慢性	海面上昇による浸水被害の発生	大規模改修(嵩上げ工事等)による運用コストの増加(資本的支出による金融コストの増加を含む)	中	大	小	中	・浸水被害を受けにくいエリアを中心とした物件取得や投資エリアの分散
	猛暑日や極寒日など熱ストレスの増加	空調機器に係る運用コストの増加(資本的支出による金融コストの増加を含む)	中	大	小	中	・テナントとの協働による消費電力ピーク分散の推進

2. 機会要因

分類	想定される事象 (特定した機会要因)	主な財務的影響内容 (事業インパクト)	4.0°C シナリオ		1.5°C シナリオ		機会実現のための対応策・取り組み
			財務的影響度		財務的影響度		
			中期	長期	中期	長期	
政策 法規制	省エネルギー基準の引き上げに対応した保有物件の環境性能向上	運用コスト(水道光熱費)の低下	小	小	中	中	・最新の省エネルギー設備の導入推進
技術	省エネルギー性能、防災性能に優れた賃貸物件の供給推進	自然災害に対するレジリエンス向上及びテナント誘致の促進による収益力向上	小	小	中	大	・最新の省エネルギー・省資源設備の導入推進 ・防潮、防災、BCP設備等の完備によるレジリエンスの向上
市場	気候変動対策の推進による投資家・金融機関の評価向上	ファイナンス条件の改善による金融コストの低下	小	小	中	大	・ポートフォリオの環境性能向上を伴うグリーンビル認証取得の推進

《テナント満足度の向上》

事例1: 品川シーズンテラスほか

- 利便性向上や廃棄傘削減のため、物件の空きスペースを活用し、「アイカサ」を導入



事例2: アーバンネット五反田NNビルほか

- 利便性向上や地域の回遊性向上のため、「ドコモバイクシェア」を導入



《イベントの開催・支援》

- 品川シーズンテラスにおいて、テナントや周辺住民、来街者がともに味わい、楽しめるイベントを開催



《文化・芸術活動の支援》

- 東京オペラシティで開催された文化・芸術活動に協賛



《お客様本位の業務運営に関する方針》

- 資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問(株)は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択
- 投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取組み状況を逐次開示
- 2025年4月付けで取組み状況(2024年度)をアップデート。上場/私募リート、ファンド等の運用を受託する資産運用会社であり、NTT都市開発グループの一員として掲げている「誠実に、革新的に」という企業理念の定着に向けて、常にお客様目線に立って、お客様の利益を最優先に考えた業務運営を日々誠実・公正に実施
 - <本方針及び取組み状況の詳細について>
<https://www.nttud-am.co.jp/fiduciary-duty/>
 - <「顧客本位の業務運営に関する原則」に基づく取組方針等を公表した金融事業者リスト(令和7年1月10日時点)(金融庁HP)>
<https://www.fsa.go.jp/news/r6/kokyakuhoni/20250310.html>

《コンプライアンス・プログラムの実施》

- 本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守態勢の整備を推進
- コンプライアンス・プログラムは、外部専門家を構成員に含むコンプライアンス委員会で決議され、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムの進捗・達成状況について、定期的に、コンプライアンス委員会に報告
- 2024年度の主な実施内容は右記の通り。計画通り進捗したことをコンプライアンス委員会に報告

<2024年度の主な取組状況>

主な専門資格の取得状況		NUDにおけるニュースリリース等の件数	
宅地建物取引士	40人	決算等に関する情報	14件
不動産証券化マスター	21人	物件の運用等に関する情報	15件
不動産鑑定士	1人	資金調達に関する情報	25件
一級建築士	1人	その他	31件
ビル経営管理士	16人		

<2024年度コンプライアンスプログラムの主な実施内容>

	実施部署	主な内容
1.内部監査体制の充実	内部監査室	・実効性のある内部監査計画の策定と実施等
2.規程、マニュアルを遵守した業務遂行	各部室	・法令の変更等に応じた関係規程等の適時改正 ・規程、マニュアルに沿った業務運営の遂行等
3.役職員のコンプライアンス意識の徹底	コンプライアンス室、全社員	・全社員向けコンプライアンス研修の実施(年6回) ・コンプライアンス情報の発信 ・社外研修への積極的参加推奨等

■ 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 	

<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

【外部成長】

NTT都市開発

保有/開発物件の売却

グループ保有物件組入サポート

開発用地の供給

NTT都市開発リート投資法人

テナントとして入居

PM・BM事業運営

【内部成長】

NTTグループ

NTT都市開発

NTTファシリティーズ

NTTアーバンバリューサポート

《NTT都市開発との物件入替事例》



■ 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

2031 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

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



2026 アーバンネット札幌リンクタワー ／札幌
札幌の新たなビジネス・旅・賑わいの発信拠点の創造
施設内に「ハイアット セントリック 札幌」開業予定



2025 パティーナ大阪 ／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」を開業



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



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



2029 築地二丁目地区第一種市街地再開発事業
／東京 G-CRE
ビジネス拠点・観光地として高いポテンシャルを有する
築地エリアに、駅直結の新たな賑わい空間を創出



2025 (仮称)八尾物流施設計画 ／大阪 G-CRE

NTT西日本社宅跡地にNTT都市開発初となる物流施設を建設



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



*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45期決算 データ集

■ 第45期 比較貸借対照表	P.37	■ 月次稼働率	P.56
■ 第45期 比較損益計算書	P.38	■ オフィス市場動向(東京)	P.59
■ 業績予想の前提条件	P.39	■ レジデンス市場動向(東京)	P.60
■ 業績予想の前提(稼働率)	P.40	■ 第45期 有利子負債一覧	P.61
■ 外部成長実績	P.41	■ 財務指標	P.62
■ 資産規模の推移	P.42	■ 投資主の状況	P.63
■ ポートフォリオの状況	P.43	■ 投資口価格/分配金	P.64
■ ポートフォリオ分析(オフィス)	P.44	■ NTT都市開発リート投資法人の特徴	P.65
■ ポートフォリオ分析(レジデンス)	P.45	■ 本資料で使用する用語	P.67
■ 物件別収支状況	P.46	■ 注意事項	P.68
■ 期末算定価額	P.53		

第45期 比較貸借対照表

科目	(百万円)		
	第44期実績 (2024/10) [1]	第45期実績 (2025/4) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動資産	22,026	22,359	+ 333
現金及び預金	5,963	7,144	+ 1,180
信託現金及び信託預金	14,621	13,896	- 725
その他流動資産	1,440	1,319	- 121
営業未収入金	1,139	914	- 224
前払費用	197	301	+ 104
未収還付法人税等	95	102	+ 6
未収消費税等	-	-	-
その他	8	0	- 8
固定資産	289,597	287,641	- 1,955
有形固定資産	253,153	251,235	- 1,917
建物	7,650	7,776	+ 126
構築物	52	51	- 0
機械及び装置	13	12	- 0
工具、器具及び備品	3	3	- 0
土地	18,180	18,187	+ 6
建設仮勘定	36	67	+ 30
信託建物	62,923	62,009	- 914
信託構築物	997	1,048	+ 50
信託工具、器具及び備品	249	230	- 19
信託土地	162,840	161,614	- 1,226
信託建設仮勘定	203	233	+ 29
無形固定資産	15,010	15,009	- 0
信託借地権	14,998	14,998	-
信託その他の無形固定資産	5	6	+ 0
その他	5	4	- 1
投資その他の資産	21,433	21,395	- 37
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	522	482	- 39
信託差入敷金及び保証金	854	854	- 0
長期繰延税金資産	2	5	+ 2
繰延資産	31	26	- 4
投資口交付費	11	8	- 2
投資法人債発行費	20	18	- 2
資産の部合計	311,655	310,028	- 1,627

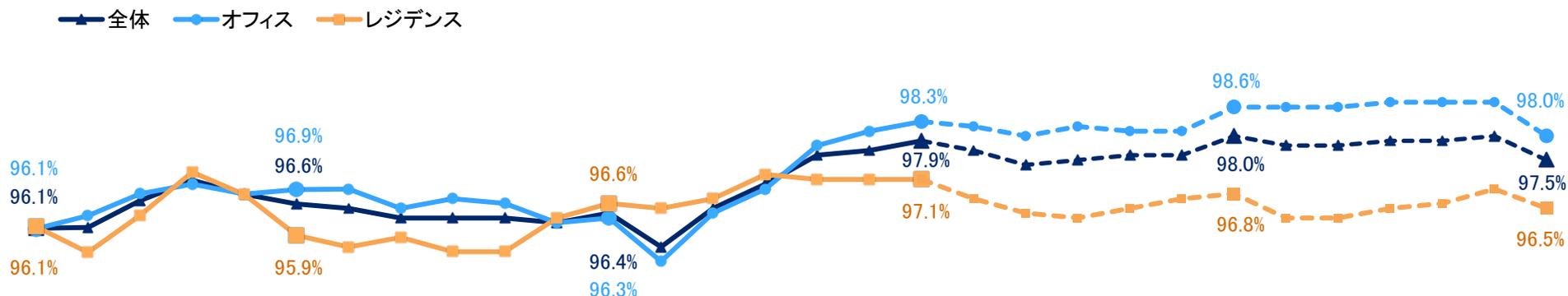
科目	(百万円)		
	第44期実績 (2024/10) [1]	第45期実績 (2025/4) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動負債	23,486	25,863	+ 2,376
営業未払金	2,712	3,062	+ 349
短期借入金	9,700	9,700	-
1年内返済予定の長期借入金	9,300	11,600	+ 2,300
未払費用	182	184	+ 2
前受金	1,002	989	- 13
その他の流動負債	588	327	- 261
未払分配金	12	13	+ 0
未払法人税等	0	1	+ 0
未払消費税等	438	239	- 199
未払事業所税	9	17	+ 8
預り金	127	55	- 71
固定負債	139,545	136,998	- 2,547
長期借入金	122,750	120,450	- 2,300
投資法人債	7,200	7,200	-
預り敷金保証金	1,487	1,499	+ 12
信託預り敷金保証金	8,100	7,840	- 259
長期未払金	8	8	- 0
負債の部合計	163,032	162,861	- 171
投資主資本	148,622	147,166	- 1,455
出資総額	142,154	142,154	-
出資総額控除額	-	- 1,656	- 1,656
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	4,357	4,557	+ 200
純資産の部合計	148,622	147,166	- 1,455
負債・純資産の部合計	311,655	310,028	- 1,627

第45期 比較損益計算書

科 目		第44期実績 (2024/10) [1]	第45期実績 (2025/4) [2]	対前期増減 [2]-[1]	(百万円)	
					第46期予想 (2025/10) [3]	対予想増減 [3]-[2]
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	11,834	11,610	- 223	11,360	- 250
	賃貸事業収入	10,353	10,321	- 31	10,109	- 212
	賃料	8,953	8,937	- 15	8,853	- 84
	共益費	1,400	1,383	- 16	1,255	- 128
	その他賃貸事業収入	1,480	1,288	- 192	1,250	- 37
	駐車場使用料	282	273	- 9	260	- 12
	施設使用料	145	160	+ 15	142	- 18
	付帯収益	828	679	- 148	744	+ 64
	その他雑収入	224	175	- 49	103	- 71
	受取配当金 [2]	464	501	+ 36	504	+ 3
	不動産等売却益 [3]	-	1,201	+ 1,201	1,239	+ 37
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	12,299	13,313	+ 1,013	13,103	- 209
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	6,558	6,761	+ 202	6,662	- 98
	外注委託費	1,489	1,508	+ 18	1,382	- 125
	水道光熱費	1,019	914	- 104	910	- 4
	公租公課(印紙税含む)	824	820	- 4	855	+ 35
	損害保険料	20	20	+ 0	19	- 1
	修繕費	759	998	+ 239	1,102	+ 103
	信託報酬	26	30	+ 3	28	- 1
	減価償却費	1,739	1,762	+ 23	1,652	- 110
その他	679	705	+ 26	711	+ 5	
不動産等売却損	-	565	+ 565	1,143	+ 577	
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	5,740	5,350	- 390	5,201	- 148	
NOI(含 受取配当金)	7,480	7,113	- 367	6,853	- 259	
その他営業費用 [5]	749	783	+ 33	760	- 22	
資産運用報酬	475	485	+ 10	448	- 37	
役員報酬	4	4	-	4	-	
資産保管委託手数料	14	14	- 0	13	- 0	
一般事務委託手数料	105	97	- 8	96	- 1	
会計監査人報酬	11	11	+ 0	11	+ 0	
その他	138	169	+ 30	186	+ 17	
[B] 営業費用 [4]+[5]	7,308	8,109	+ 801	8,567	+ 457	
[A]-[B] 営業利益	4,991	5,203	+ 212	4,536	- 667	
営業外収益	4	10	+ 6	15	+ 4	
支払利息	624	647	+ 23	692	+ 44	
その他	11	9	- 1	7	- 2	
営業外費用	635	657	+ 21	699	+ 41	
経常利益	4,359	4,556	+ 196	3,851	- 704	
法人税等	3	0	- 3	2	+ 2	
当期純利益	4,356	4,555	+ 199	3,849	- 706	

	第46期(2025/10)	第47期(2026/4)																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第45期末の運用資産数(63物件)をベースとして2025年6月30日に予定しているオフィスビル1物件の譲渡を前提とする。 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: 62物件)	<ul style="list-style-type: none"> 第46期末をベースに、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、2026年4月28日に第3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: 61物件)																				
発行済投資口数	本日現在の発行済投資口数(1,468,235口)から異動がないことを前提とする。	第46期末の発行済投資口数(1,468,235口)から異動がないことを前提とする。																				
有利子負債	本日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。 <ul style="list-style-type: none"> 短期借入金2,000百万円の返済期限が到来するが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。 短期借入金9,700百万円について、1,700百万円の返済を行うこと。 (期末予定残高: 147,250百万円)	第46期末現在の有利子負債残高147,250百万円から、以下の変動を前提とする。 <ul style="list-style-type: none"> 短期借入金6,000百万円及び長期借入金8,300百万円の返済期限が到来するが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。 (期末予定残高: 147,250百万円)																				
期中平均稼働率	オフィス: 98.2% レジデンス: 96.6% 全体: 97.6%	オフィス: 98.6% レジデンス: 96.5% 全体: 97.8%																				
その他	(営業収益) <ul style="list-style-type: none"> 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。 ランディック第2新橋ビルの譲渡による不動産等売却益として、1,239百万円(信託受益権の準共有持分33.33%)を見込む。 (主な営業費用) <table border="0"> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>1,382百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等:</td> <td>855百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>1,102百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,652百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> かながわサイエンスパークR&D棟の譲渡による不動産等売却損として1,143百万円を見込む。 (主な営業外費用) <table border="0"> <tr> <td>支払利息:</td> <td>692百万円</td> </tr> </table> (分配金) 圧縮積立金の予定残額(2,111百万円)のうち760百万円を取り崩して当期未処分利益に加算した金額を分配する前提。	外注委託費:	1,382百万円	固定資産税等:	855百万円	修繕費:	1,102百万円	減価償却費:	1,652百万円	支払利息:	692百万円	(営業収益) <ul style="list-style-type: none"> 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。 ランディック第2新橋ビルの譲渡による不動産等売却益として、1,249百万円(信託受益権の準共有持分33.33%)を見込む。 (主な営業費用) <table border="0"> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>1,398百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等:</td> <td>817百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>1,069百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,593百万円</td> </tr> </table> (主な営業外費用) <table border="0"> <tr> <td>支払利息:</td> <td>694百万円</td> </tr> </table> (分配金) 同期に発生した不動産等売却益(見込額1,249百万円)を原資として新たに圧縮積立金(想定額378百万円)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。	外注委託費:	1,398百万円	固定資産税等:	817百万円	修繕費:	1,069百万円	減価償却費:	1,593百万円	支払利息:	694百万円
外注委託費:	1,382百万円																					
固定資産税等:	855百万円																					
修繕費:	1,102百万円																					
減価償却費:	1,652百万円																					
支払利息:	692百万円																					
外注委託費:	1,398百万円																					
固定資産税等:	817百万円																					
修繕費:	1,069百万円																					
減価償却費:	1,593百万円																					
支払利息:	694百万円																					

■ オフィス・レジデンス共に堅調なマーケット環境を背景に、稼働率は高水準で安定的に推移する見込み



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	97.1%
オフィス	97.1%
レジデンス	97.0%

平均稼働率	
全体	97.6%
オフィス	98.2%
レジデンス	96.6%

平均稼働率	
全体	97.8%
オフィス	98.6%
レジデンス	96.5%

2024				2025							2026											
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43期実績				第44期実績							第45期実績				第46期予想				第47期予想			

外部成長実績

(億円)

取得	秋葉原UDX		アーバンネット 三田ビル		アーバンネット 市ヶ谷ビル		クエストコート 原宿		NU園内ビル		グランパーク		アーバンコート 市ヶ谷		アーバンネット 池袋ビル		アーバンネット 大森ビル		アーバンネット 静岡通手町ビル	
	岩本町ビル	芝浦アイランドブルームタワー	アーバンネット 麻布ビル	神田中央通ビル	上野トーセイビル	アーバンネット 入船ビル	秋葉原UDX (追加取得)	トレードピア 浅草橋	アーバンネット 麹町ビル	NTTクレド 岡山ビル	アーバンネット 静岡ビル	アーバンエース 肥後橋ビル	スフィアタワー 天王洲							
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	プレミアステージ 日本橋茅場町		PB御茶ノ水ビル 岩本町ビル		神田中央通ビル		サンパレス南麻布 ホームポットビル		トレードピア 浅草橋(仮地)											
	第15期 2010/4	第16期 2010/10	第17期 2011/4	第18期 2011/10	第19期 2012/4	第20期 2012/10	第21期 2013/4	第22期 2013/10	第23期 2014/4	第24期 2014/10	第25期 2015/4	第26期 2015/10	第27期 2016/4	第28期 2016/10	第29期 2017/4	第30期 2017/10				

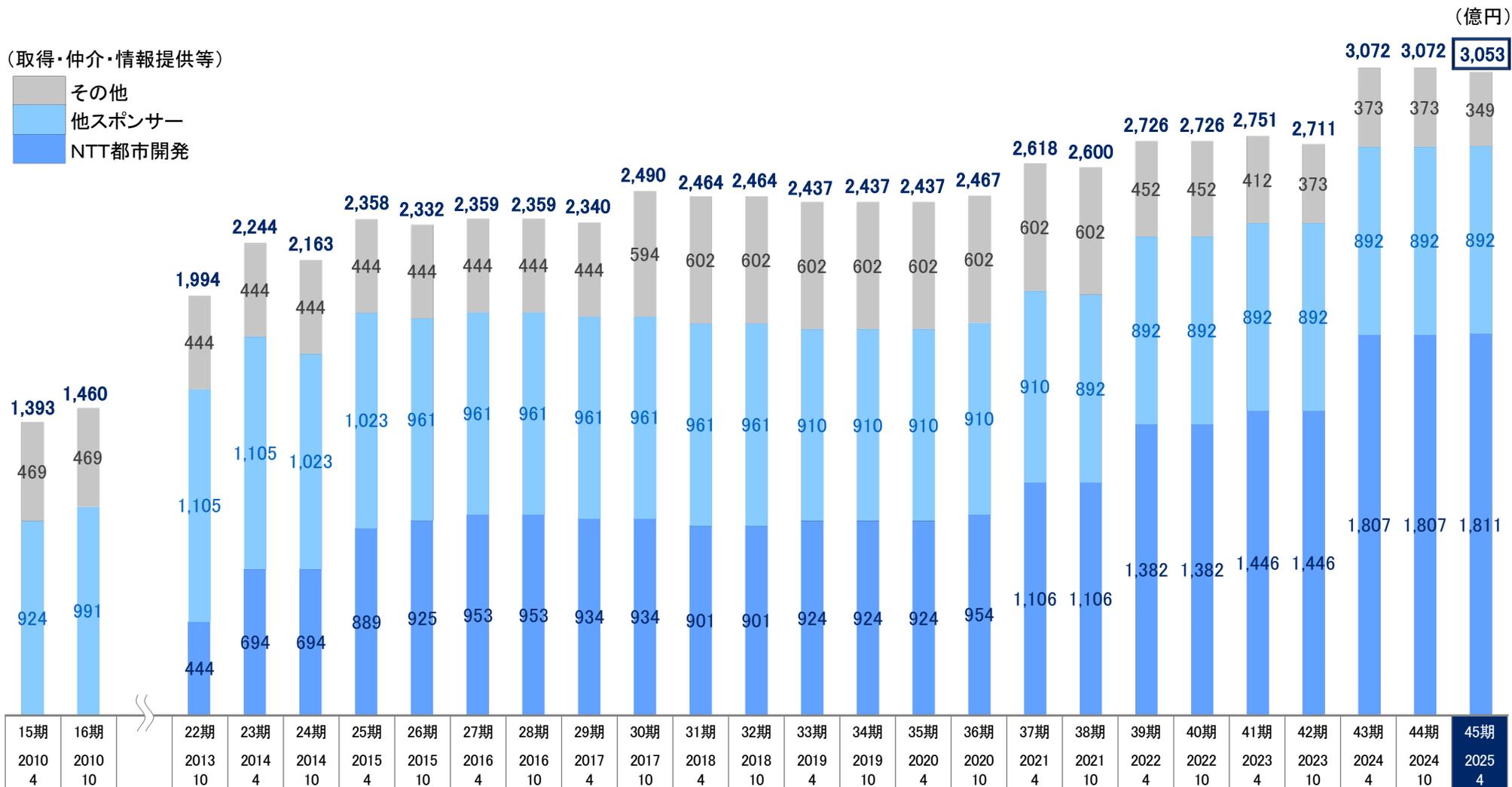
2010年5月
NTT都市開発 スポンサー参画

- 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	プレミアステージ 麻布十番		プレミアステージ 笹塚		アーバンネット 五反田NNビル		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 四葉丸ビル		グランパーク (追加取得)		ウエリスアイビー 旗の台	
	プレミアステージ 笹塚	アーバンネット 伏見ビル	ガーデン 板橋氷川町	ウエリスアイビー 門戸厄神																		
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	2,964						
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	2,115						
レジデンス	798	798	798	798	798	798	798	780	780	780	780	780	808	808	849	849						
売却	NU園内ビル 横岳ビル	アーバンネット 入船ビル	アーバンネット 市ヶ谷ビル	アーバンネット 麹町ビル	ピュロ-紀尾井町	スフィアタワー 天王洲	六番町ビル(1回目)	六番町ビル(2回目)	ランディング第2 新橋ビル(1回目)	ランディング第2 新橋ビル(2回目)	かながわサイエンスパークR&D棟	NTTクレド岡山ビル										
	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 2025/4	第46期 2025/10						

2020年10月
NTT都市開発 単独スポンサー化

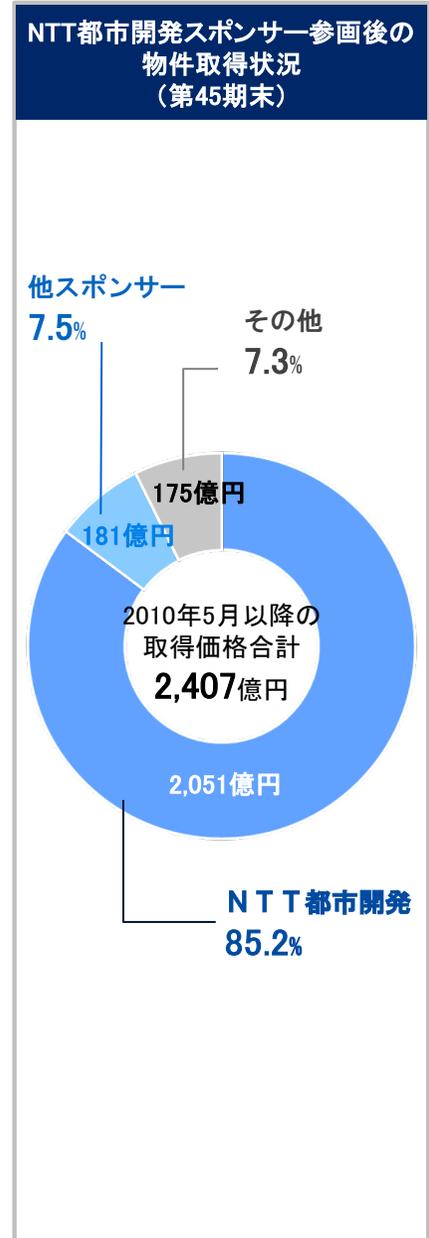
資産規模の推移



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

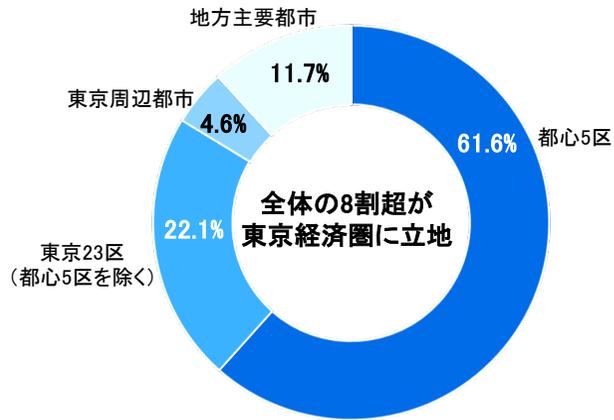
	第44期末 (2024年10月)	第45期末 (2025年4月)	第46期末予想 (2025年10月)
用途別	<p>■ オフィス ■ レジデンス</p>		
エリア別	<p>■ 都心5区 ■ 東京23区 (都心5区を除く) ■ 東京周辺都市 ■ 地方主要都市</p>		
運用資産数	62	63	62
資産規模	3,072億円	3,053億円	2,964億円
平均築年数	25.1年	25.1年	25.2年
NOI利回り	5.2%	5.0%	4.9% *1



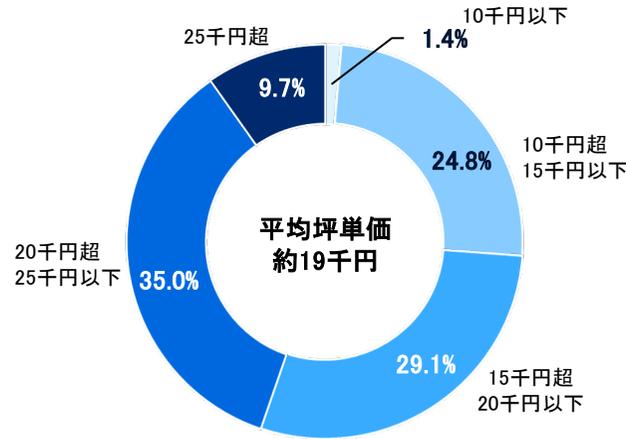
*1 第46期計画における年換算NOI÷(第45期末時点の帳簿価額-第46期譲渡予定物件の帳簿価額)で算出しています。

(2025年4月30日現在)

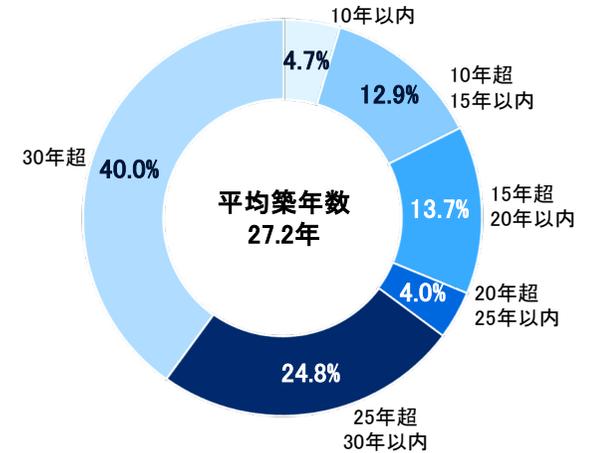
《投資エリア(取得価格ベース)》



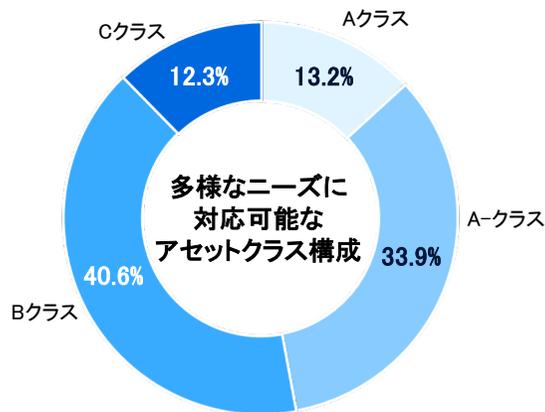
《坪単価(面積ベース)》



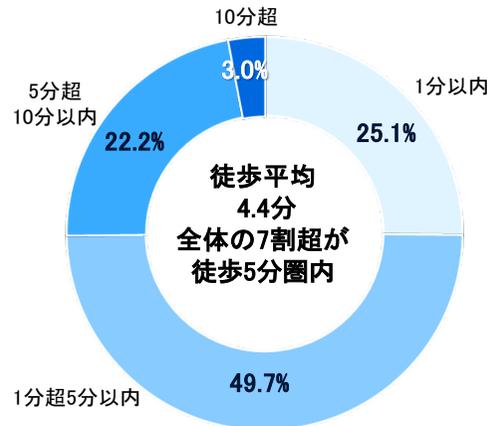
《築年数(取得価格ベース)》



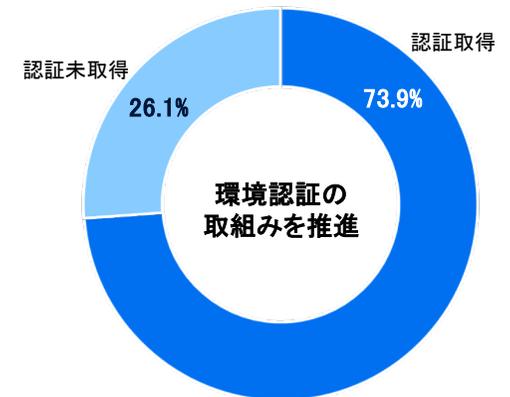
《アセットクラス(取得価格ベース)》*1



《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。

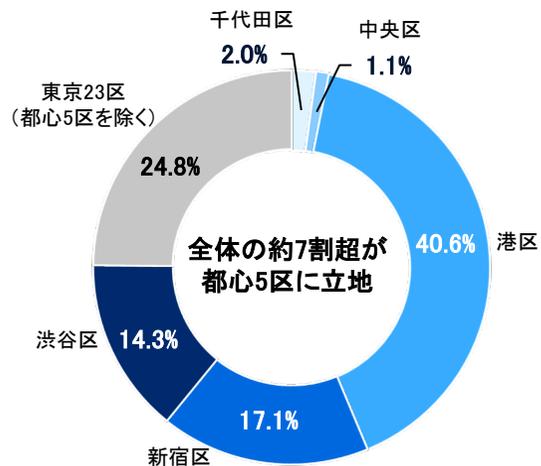
	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
A-クラス	10,000坪以上	300坪以上	制限なし	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

*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。

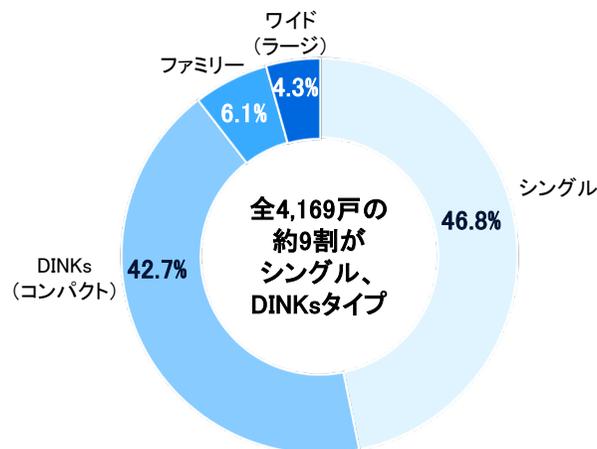
- グリーンビルディング: 下記①~④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件
 - DBJ Green Building認証における3つ星~5つ星
 - CASBEE建築(新築・既存・改修)またはCASBEE不動産評価認証におけるB+ランク~Sランク
 - BELS評価における以下のランク
 - 平成28年度基準: 3つ星~5つ星(既存不適格は除く)
 - 令和6年度基準: 非住宅: レベル4~6 / 再生可能エネルギー設備住宅: レベル3~6 / 非再生可能エネルギー設備住宅: レベル3~4
 - LEED認証におけるSilverランク~Platinumランク※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

(2025年4月30日現在)

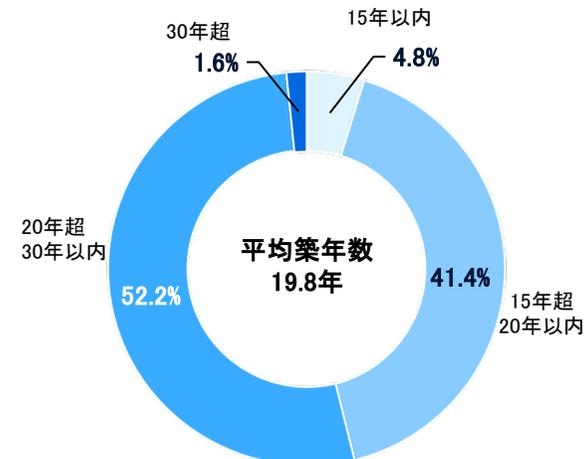
《投資エリア(取得価格ベース)》



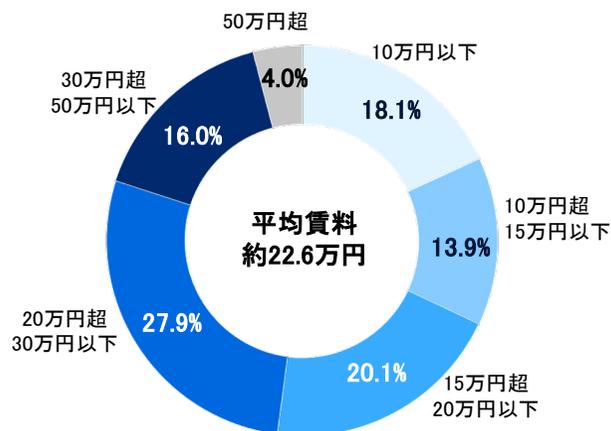
《住戸タイプ(戸数ベース)》



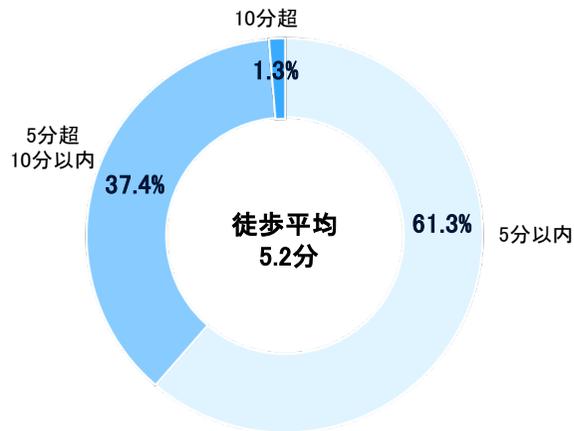
《築年数(取得価格ベース)》



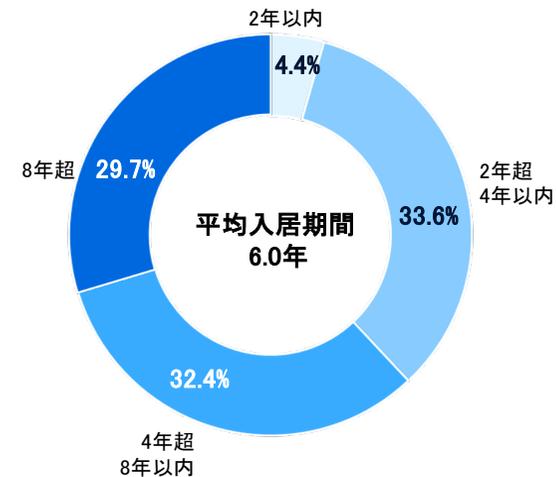
《月額賃料(戸数ベース)》



《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 (66.7%)*1*2	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	4,696	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44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期
賃貸事業収益	201	197	231	134	90	90	261	262	275	229	336	328	N/A *3	N/A *3	1,101	1,053	N/A *3	N/A *3
賃料・共益費	182	178	165	83	78	79	216	210	193	190	312	305			931	933		
その他収益	19	18	65	50	11	10	45	51	81	38	24	22			169	120		
賃貸事業費用	95	92	80	72	30	35	108	126	133	115	169	157			478	485		
外注委託費	17	18	15	13	6	7	23	22	26	27	42	34			125	130		
水道光熱費	10	9	10	9	5	4	31	33	16	15	21	20			163	149		
公租公課	29	29	19	19	6	6	17	17	22	22	41	41			42	42		
修繕費	11	6	1	1	1	5	5	18	23	2	10	6			34	54		
減価償却費	25	25	32	28	11	11	30	30	44	45	51	51			97	99		
その他支出	1	1	1	1	0	0	1	3	1	2	1	2	15	10				
賃貸事業損益	106	105	151	62	59	54	152	135	141	114	167	171	61	70	622	567	66	67
NOI	131	130	183	90	70	66	182	166	185	159	218	223	92	103	720	667	76	76
NOI利回り	4.6%	4.6%	5.8%	3.1%	9.9%	9.2%	7.5%	6.8%	8.9%	7.7%	4.2%	4.3%	3.7%	4.1%	5.5%	5.1%	3.3%	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 ランディック第2新橋ビルは、2025年2月28日付で準共有持分33.3%を分割譲渡しました。

*3 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44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期
賃貸事業収益							100	99	133	132	98	101	202	202	770	759	252	251
賃料・共益費							85	85	116	116	85	89	179	179	653	646	238	238
その他収益							15	13	17	16	12	11	22	23	116	112	14	12
賃貸事業費用							81	84	64	71	43	51	196	102	386	371	127	128
外注委託費	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	10	10	13	13	9	10	21	13	76	78	32	32
水道光熱費							11	10	10	9	7	6	12	12	76	72	19	16
公租公課							8	8	9	9	9	9	13	13	36	36	19	19
修繕費							34	37	0	8	1	8	122	37	17	2	4	6
減価償却費							15	15	14	12	14	14	24	23	175	175	49	50
その他支出							1	1	16	17	0	1	0	1	4	5	2	2
賃貸事業損益	251	228	485	359	72	72	18	14	68	61	55	50	6	100	384	388	125	122
NOI	331	310	623	502	84	85	34	29	83	73	69	64	31	123	560	564	174	172
NOI利回り	3.6%	3.4%	5.4%	4.4%	3.0%	3.0%	2.0%	1.8%	3.8%	3.4%	3.5%	3.2%	1.3%	5.0%	7.9%	8.1%	8.1%	8.0%

*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。

*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*2	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44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期
賃貸事業収益	192	194			160	158	412	417	270	203	106	107	73	74	251	248	473	452
賃料・共益費	173	178			135	136	326	346	211	156	91	93	65	67	217	217	391	392
その他収益	18	16			24	22	85	71	59	46	14	13	7	6	34	31	82	60
賃貸事業費用	106	101			82	80	338	404	242	204	55	55	44	44	146	196	287	286
外注委託費	25	21	N/A *3	N/A *3	13	14	64	61	73	51	16	16	14	13	36	38	84	84
水道光熱費	16	16			12	11	93	86	40	33	8	7	6	5	28	24	51	36
公租公課	21	21			12	12	34	34	29	25	5	5	5	5	22	22	64	64
修繕費	15	9			8	6	26	95	11	29	4	5	8	9	9	62	31	39
減価償却費	26	30			33	35	118	124	66	44	19	19	10	10	46	48	22	23
その他支出	1	2			1	1	2	2	20	20	0	0	0	0	1	1	32	37
賃貸事業損益	85	93	150	109	78	77	73	13	27	-1	50	51	28	30	105	51	185	165
NOI	112	123	166	126	111	113	191	137	94	43	70	70	38	40	152	100	208	189
NOI利回り	4.2%	4.6%	5.2%	3.9%	7.1%	7.3%	6.6%	4.6%	4.9%	3.3%	9.1%	9.3%	7.2%	7.6%	6.0%	3.9%	4.3%	3.9%

*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 NTTクレド岡山ビルは、2025年3月6日付けで譲渡しました。

*3 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44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期
賃貸事業収益	304	306	N/A	N/A	164	167	58	58	42	43	37	36	149	145	58	60	36	36
賃料・共益費	267	273			154	157	53	55	39	40	35	35	145	143	55	56	34	35
その他収益	37	33			10	10	4	3	3	3	2	1	4	2	3	4	1	1
賃貸事業費用	126	114			69	67	20	26	20	13	15	16	66	65	22	24	16	15
外注委託費	37	36			20	21	5	5	5	4	4	3	15	13	6	6	4	3
水道光熱費	30	27			1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
公租公課	27	27			8	8	3	3	1	1	2	2	8	8	3	3	1	1
修繕費	9	0			10	7	2	8	6	1	1	2	14	13	2	3	3	2
減価償却費	19	19			25	25	6	6	5	5	7	7	24	24	9	9	5	5
その他支出	1	1			3	3	0	1	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0
賃貸事業損益	177	192	464*2	501*2	95	99	37	31	22	30	22	19	83	80	35	36	19	21
NOI	197	212	464*2	501*2	120	125	44	37	27	35	29	26	107	104	44	46	24	27
NOI利回り	4.5%	4.9%	4.6%*2	5.0%*2	6.0%	6.2%	3.7%	3.2%	5.0%	6.5%	7.1%	6.6%	5.7%	5.6%	5.3%	5.5%	6.7%	7.5%

*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 エアタワー (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44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期
賃貸事業収益	53	53	59	61	73	75	61	62	48	48	53	57	44	45	39	40	375	383
賃料・共益費	51	52	53	54	70	71	57	57	46	46	45	51	42	43	35	35	335	345
その他収益	1	1	5	7	3	3	4	4	1	2	7	5	1	2	4	4	39	37
賃貸事業費用	23	17	31	26	29	33	21	25	18	18	31	28	20	22	20	17	268	354
外注委託費	4	4	6	6	7	6	5	5	4	5	7	6	5	6	4	3	57	59
水道光熱費	0	0	1	1	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	12	11
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	8	3	9	5	2	6	2	4	3	2	5	3	2	3	4	0	44	128
減価償却費	6	6	9	9	15	15	8	8	7	7	12	12	8	8	9	9	78	79
その他支出	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	2	0	2	0	0	58	58
賃貸事業損益	30	36	27	34	44	41	39	36	29	30	22	28	23	22	18	23	107	29
NOI	36	42	37	44	59	56	48	45	37	38	34	41	32	31	28	32	186	109
NOI利回り	5.4%	6.3%	5.4%	6.4%	6.4%	6.2%	7.0%	6.6%	6.3%	6.5%	4.4%	5.2%	4.7%	4.5%	4.7%	5.4%	7.7%	4.6%

*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。

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44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期
賃貸事業収益	101	104	192	195	302	309	161	156	62	66	40	40	32	34	36	38	35	37
賃料・共益費	90	93	171	171	280	287	147	146	59	64	35	36	30	30	34	35	34	32
その他収益	10	11	21	24	21	22	14	10	3	2	4	4	1	3	2	3	0	4
賃貸事業費用	45	46	121	134	191	191	54	61	79	49	16	17	15	14	15	15	15	20
外注委託費	12	10	34	36	43	43	15	17	9	8	4	4	3	3	4	4	2	4
水道光熱費	2	2	5	5	6	5	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	5	2	20	29	32	33	3	8	55	24	4	4	4	2	2	2	5	7
減価償却費	17	17	48	48	57	57	23	23	9	11	5	5	5	5	5	5	3	3
その他支出	0	5	1	2	38	37	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
賃貸事業損益	55	58	70	61	110	117	106	94	-16	17	23	22	16	19	21	23	20	16
NOI	72	76	119	110	167	175	130	118	-7	28	28	28	21	25	27	29	23	20
NOI利回り	3.9%	4.1%	4.1%	3.8%	8.5%	9.0%	6.1%	5.6%	-1.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.2%	4.8%	6.8%	7.2%	5.0%	4.4%

*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	ウエリスアイビー 旗の台*2	ウエリスアイビー 門戸厄神*2										
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	大田区北馬込	西宮市野間町										
取得価格	1,560	1,525	1,803	1,830	1,310	2,640	1,496	2,820	2,235	1,800										
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	3,664m ²	4,270m ²										
建築時期	2005/2	2006/3	2006/3	2007/1	2006/8	2007/11	2008/3	2008/3	2022/1	2021/1										
決算期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期	第44期	第45期
賃貸事業収益	41	46	43	46	54	53	56	57	44	44	86	87	49	51	82	83	N/A *2	20	N/A *2	32
賃料・共益費	37	43	40	42	51	51	51	52	42	43	80	81	46	47	76	76		19		22
その他収益	3	3	3	3	2	2	4	5	1	1	6	5	3	3	5	6		0		9
賃貸事業費用	26	22	23	22	28	30	26	27	17	17	40	35	23	20	25	28		9		25
外注委託費	6	4	5	4	6	7	6	6	4	4	8	8	5	4	8	9		0		10
水道光熱費	0	0	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		0		0
修繕費	7	4	6	6	4	6	3	4	2	2	10	6	4	1	2	5		-		1
減価償却費	8	8	8	8	11	11	11	11	6	7	14	14	9	10	13	13		8		9
その他支出	1	2	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0		0		0
賃貸事業損益	14	23	19	23	25	22	29	30	27	27	46	51	26	30	56	54	10	7		
NOI	22	32	28	32	37	34	40	41	34	34	60	66	35	40	69	67	18	16		
NOI利回り	3.7%	5.3%	4.5%	5.0%	5.5%	5.0%	6.0%	6.1%	6.4%	6.4%	5.7%	6.3%	6.4%	7.3%	4.7%	4.6%	4.7%	5.2%		

*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 ウェリスアイビー旗の台及びウェリスアイビー門戸厄神は、2025年2月28日付で取得しました。

期末算定価額(1)

エリア	物件名	第44期末				第45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%	-	5,737	+ 2,362		
	ランディック第2新橋ビル *2	9,540	-	-	-	6,359	-	-	-	- 3,180	4,209	+ 2,149		
	プレミア道玄坂ビル	3,290	3.3%	3.1%	3.4%	3,340	3.3%	3.1%	3.4%	+ 50	1,439	+ 1,900		
	KN渋谷3	11,300	3.1%	2.9%	3.2%	11,400	3.1%	2.9%	3.2%	+ 100	4,854	+ 6,545		
	高田馬場センタービル	7,740	3.6%	3.4%	3.7%	7,710	3.6%	3.4%	3.7%	- 30	4,129	+ 3,580		
	アーバンネット三田ビル	10,500	3.3%	3.0%	3.5%	10,500	3.3%	3.0%	3.5%	-	10,280	+ 219		
	アーバンネット麻布ビル	5,160	3.7%	3.5%	3.8%	5,240	3.7%	3.5%	3.8%	+ 80	5,011	+ 228		
	グランパーク	28,600	3.3%	3.0%	3.5%	28,600	3.3%	3.0%	3.5%	-	26,092	+ 2,507		
	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%	-	4,624	+ 1,043		
	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%	-	18,182	- 382		
	東京オペラシティビル	22,800	3.5%	3.1%	3.8%	22,700	3.5%	3.1%	3.8%	- 100	23,078	- 378		
	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%	-	5,604	+ 503		
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%	-	3,383	- 343		
	上野THビル	3,480	4.0%	3.7%	4.2%	3,480	4.0%	3.7%	4.2%	-	4,350	- 870		
	五反田NTビル	3,420	3.9%	3.6%	4.1%	3,430	3.9%	3.6%	4.1%	+ 10	3,978	- 548		
	上野トーセイビル	8,070	3.9%	3.6%	4.1%	8,070	3.9%	3.6%	4.1%	-	4,904	+ 3,165		
	アーバンネット池袋ビル	22,800	3.8%	3.6%	3.9%	23,200	3.8%	3.6%	3.9%	+ 400	13,920	+ 9,279		
	アーバンネット大森ビル	6,800	4.1%	3.9%	4.2%	6,800	4.1%	3.9%	4.2%	-	4,303	+ 2,496		
	アーバンネット五反田NNビル	6,390	3.8%	3.5%	4.0%	6,400	3.8%	3.5%	4.0%	10	5,398	+ 1,001		
	アーバンネット中野ビル	6,520	4.0%	3.9%	4.2%	6,520	4.0%	3.9%	4.2%	-	6,440	+ 79		
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%	-	3,127	+ 1,892		
	かながわサイエンスパークR&D棟	5,940	5.3%	5.0%	5.4%	5,070	6.2%	5.0%	5.4%	- 870	6,014	- 944		
	アーバンネット静岡追手町ビル	1,748	6.2%	6.2%	6.6%	1,752	6.2%	6.2%	6.6%	+ 4	1,522	+ 229		
	アーバンネット静岡ビル	1,204	6.2%	6.2%	6.6%	1,208	6.2%	6.2%	6.6%	+ 4	1,065	+ 142		
	アーバンエース肥後橋ビル	6,060	3.9%	3.8%	4.2%	6,210	3.8%	3.7%	4.1%	+ 150	5,087	+ 1,122		
	アーバンネット四条烏丸ビル	10,300	3.2%	3.0%	3.3%	10,500	3.2%	3.0%	3.3%	+ 200	9,744	+ 755		
	アーバンネット伏見ビル	9,640	3.4%	3.2%	3.5%	9,730	3.4%	3.2%	3.5%	+ 90	8,751	+ 978		
小計		237,038				233,955				- 3,082	195,237	+ 38,717		

*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、2025年2月28日付で準共有持分33.3%を分割譲渡しました。また、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44期末				第45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			
インテリジェンス 都心5区	パークアクセス四谷ステージ	7,170	3.3%	3.1%	3.4%	7,240	3.3%	3.1%	3.4%	+ 70	4,011	+ 3,228
	パークアクセス明治神宮前	2,640	3.1%	2.9%	3.2%	2,650	3.1%	2.9%	3.2%	+ 10	2,393	+ 256
	キャビンアリーナ赤坂	1,630	3.2%	3.0%	3.3%	1,650	3.2%	3.0%	3.3%	+ 20	1,099	+ 550
	キャビンアリーナ南青山	1,300	3.3%	3.1%	3.4%	1,320	3.3%	3.1%	3.4%	+ 20	813	+ 506
	六本木グリーンテラス	6,450	3.1%	2.9%	3.2%	6,570	3.1%	2.9%	3.2%	+ 120	3,770	+ 2,799
	プレミアステージ芝公園II	2,090	3.4%	3.2%	3.5%	2,140	3.4%	3.2%	3.5%	+ 50	1,693	+ 446
	ラング・タワー京橋	1,410	3.3%	3.1%	3.4%	1,430	3.3%	3.1%	3.4%	+ 20	736	+ 693
	プレミアステージ三田慶大前	2,290	3.3%	3.0%	3.5%	2,290	3.3%	3.0%	3.5%	-	1,346	+ 943
	プレミアロッソ	2,160	3.4%	3.2%	3.5%	2,240	3.4%	3.2%	3.5%	+ 80	1,392	+ 847
	プレミアブラン代々木公園	3,340	3.3%	3.0%	3.5%	3,300	3.3%	3.0%	3.5%	- 40	1,839	+ 1,460
	プレミアステージ内神田	2,620	3.3%	3.1%	3.4%	2,450	3.3%	3.1%	3.4%	- 170	1,385	+ 1,064
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2,200	3.4%	3.1%	3.6%	2,170	3.4%	3.1%	3.6%	-30	1,182	+ 987
	Walk赤坂	1,990	3.2%	3.0%	3.3%	2,020	3.2%	3.0%	3.3%	+ 30	1,579	+ 440
	プレミアステージ芝公園	1,880	3.3%	3.0%	3.5%	1,900	3.3%	3.0%	3.5%	+ 20	1,398	+ 501
	MEW	1,570	3.5%	3.2%	3.7%	1,570	3.5%	3.2%	3.7%	-	1,211	+ 358
	芝浦アイランド エアタワー *2	8,230	-	3.1%	5.3%	8,190	-	3.1%	5.4%	- 40	4,807	+ 3,382
	ストーリー赤坂	4,360	3.0%	2.8%	3.1%	4,450	3.0%	2.8%	3.1%	+ 90	3,718	+ 731
	ルネ新宿御苑タワー	5,790	3.4%	3.2%	3.5%	5,860	3.4%	3.2%	3.5%	+ 70	5,746	+ 113
	芝浦アイランドブルームタワー *2	7,230	-	3.1%	5.3%	7,170	-	3.1%	5.4%	-60	3,898	+ 3,271
	クエストコート原宿	6,670	3.4%	3.2%	3.5%	6,670	3.4%	3.2%	3.5%	-	4,243	+ 2,426
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%	-	1,456	+ 1,183	
プレミアステージ麻布十番	1,780	3.2%	3.0%	3.3%	1,800	3.2%	3.0%	3.3%	+ 20	1,426	+ 373	
プレミアステージ笹塚	1,340	3.4%	3.2%	3.5%	1,310	3.5%	3.3%	3.6%	- 30	1,053	+ 256	

*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44期末				第45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 東京23区 (都心5区を除く)	プレミアステージ大崎	1,240	3.6%	3.4%	3.7%	1,240	3.6%	3.4%	3.7%	-	801	+ 438
	プレミアガーデン本郷	1,500	3.1%	2.9%	3.2%	1,510	3.1%	2.9%	3.2%	+ 10	938	+ 571
	プレミアグランデ馬込	1,390	3.7%	3.5%	3.8%	1,410	3.7%	3.5%	3.8%	+ 20	1,223	+ 186
	プレミアノッツェ祐天寺	1,970	3.5%	3.2%	3.7%	2,000	3.5%	3.2%	3.7%	+ 30	1,280	+ 719
	プレミアステージ湯島	2,160	3.4%	3.1%	3.6%	2,170	3.4%	3.1%	3.6%	+ 10	1,367	+ 802
	プレミアステージ駒込	2,370	3.4%	3.1%	3.6%	2,380	3.4%	3.1%	3.6%	+ 10	1,351	+ 1,028
	プレミアステージ大塚	1,700	3.7%	3.5%	3.8%	1,700	3.7%	3.5%	3.8%	-	1,067	+ 632
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,600	3.4%	3.2%	3.5%	3,660	3.4%	3.2%	3.5%	+ 60	2,118	+ 1,541
	プレミアステージ両国	2,020	3.5%	3.3%	3.6%	2,040	3.5%	3.3%	3.6%	+ 20	1,123	+ 916
	ガーデン板橋氷川町	2,960	3.6%	3.3%	3.8%	2,990	3.6%	3.3%	3.8%	+ 30	2,955	+ 34
	ウエリスアイビー旗の台 *2	N/A	N/A	N/A	N/A	2,590	3.5%	3.3%	3.6%	N/A	2,343	+ 246
地方主要都市	ウエリスアイビー門戸厄神 *2	N/A	N/A	N/A	N/A	1,930	4.2%	4.0%	4.3%	N/A	1,924	+ 5
	小計	99,690				104,650				+ 4,960	70,702	+ 33,947
	合計	336,728				338,605				+ 1,877	265,940	+ 72,664

*1 本表は当期末保有物件について記載しています。

*2 ウエリスアイビー旗の台及びウエリスアイビー門戸厄神は、2025年2月28日付で取得しました。

		(%)																	
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44期(2024/10)							第45期(2025/4)								
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均		
都心5区	ランディック新橋ビル	5,567	5,567	100.0	100.0	92.7	92.7	92.7	92.7	95.1	92.7	92.7	92.7	100.0	100.0	100.0	96.3		
	ランディック第2新橋ビル *2	4,632	1,868	88.1	64.2	64.2	64.2	64.2	64.2	68.2	40.3	40.3	40.3	40.3	40.3	40.3	40.3		
	プレミアム道玄坂ビル	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	92.9	98.8	92.9	92.9	92.9	92.9	100.0	100.0	95.3		
	高田馬場センタービル	6,313	6,313	91.1	100.0	100.0	100.0	79.9	88.8	93.3	88.8	91.1	100.0	100.0	97.7	100.0	96.3		
	アーバンネット三田ビル	10,122	10,122	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	24,233	23,908	97.2	97.3	97.4	97.5	97.5	97.5	97.4	97.6	98.7	98.5	98.7	98.7	98.7	98.5		
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,481	99.2	99.3	98.9	98.9	98.9	98.9	99.0	98.9	98.9	99.0	99.0	99.0	99.0	98.9		
	品川シーズンテラス	9,579	9,579	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9		
	東京オペラシティビル	26,494	26,330	98.5	98.5	99.7	99.1	99.1	98.8	98.9	98.8	98.1	99.1	99.1	99.4	99.4	99.0		
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)	プレミアム東陽町ビル	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	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		
	五反田NTビル	2,949	2,949	88.7	88.7	95.3	95.3	95.3	95.3	93.1	95.3	95.3	95.3	95.3	95.3	100.0	96.1		
	上野トーセイビル	5,432	5,432	100.0	100.0	89.4	89.4	89.4	89.4	93.0	89.4	100.0	100.0	100.0	100.0	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	96.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4		
	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	6,847	86.8	86.8	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	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		
東京周辺都市	プレミアム横浜西口ビル	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		
	かながわサイエンスパーク R&D棟	14,925	14,584	89.8	91.0	91.0	91.0	91.9	91.9	91.1	92.2	96.8	96.8	97.4	97.4	97.7	96.4		
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル *3	-	-	91.1	91.1	90.6	90.6	93.0	94.2	91.8	94.2	94.9	94.9	94.9			94.7		
	アーバンネット静岡追手町ビル	3,928	3,928	95.4	95.4	95.4	95.4	97.9	97.9	96.3	97.9	97.9	97.9	97.9	97.9	100.0	98.3		
	アーバンネット静岡ビル	2,924	2,850	93.8	93.8	93.8	88.4	88.4	93.8	92.0	97.5	97.5	96.3	97.5	97.5	97.5	97.3		
	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		
	アーバンネット四条烏丸ビル	9,696	9,696	97.2	97.2	97.2	98.3	98.3	98.3	97.7	98.3	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4		
アーバンネット伏見ビル	10,368	10,368	97.8	97.8	97.8	97.8	96.9	96.9	97.5	96.9	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0			
小計		214,126	210,422	96.9	96.5	96.7	96.6	96.2	96.3	96.5	95.4	96.4	96.9	97.8	98.1	98.3	97.1		

*1 第45期末(2025年4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 ランディック第2新橋ビルは2025年2月28日付けで準共有持分33.3%を譲渡しました。

*3 NTTクレド岡山ビルは2025年3月6日付けで譲渡しました。

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44期(2024/10)							第45期(2025/4)						
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均
レジデンス 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,663	97.2	97.4	95.0	95.7	96.5	95.3	96.2	95.3	96.8	98.0	98.5	98.1	99.0	97.6
	パークアクシス明治神宮前	1,706	1,706	97.9	97.9	96.7	91.4	93.9	96.2	95.7	96.2	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	99.1
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,291	94.5	100.0	92.1	92.1	97.4	96.9	95.5	96.9	100.0	100.0	96.8	93.7	93.7	96.9
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,125	100.0	95.7	97.9	100.0	100.0	100.0	98.9	100.0	100.0	97.9	92.7	96.9	94.8	97.0
	六本木グリーンテラス	5,748	4,959	93.4	93.4	89.0	91.1	95.5	97.6	93.3	97.6	89.3	89.3	87.2	87.2	86.3	89.5
	プレミアステージ芝公園II	2,312	2,285	98.8	100.0	95.6	96.6	99.0	100.0	98.3	97.6	96.4	97.6	99.0	98.8	98.8	98.0
	ラング・タワー京橋	1,190	1,150	98.2	96.6	98.3	96.6	96.7	100.0	97.7	96.5	96.5	96.5	98.2	100.0	96.7	97.4
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,521	100.0	96.6	100.0	96.8	100.0	98.4	98.6	98.1	98.1	98.1	100.0	98.4	95.3	98.0
	プレミアロッソ	1,878	1,833	95.2	100.0	93.0	93.0	97.0	94.8	95.5	95.7	95.7	97.0	97.0	97.0	97.6	96.7
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,231	98.3	98.3	98.3	96.9	98.2	98.2	98.0	98.2	100.0	98.0	98.4	96.8	95.5	97.8
	プレミアステージ内神田	2,036	2,004	98.1	98.1	100.0	100.0	98.4	96.2	98.5	97.8	96.4	100.0	100.0	98.4	98.4	98.5
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,607	96.9	96.9	100.0	93.6	91.9	93.7	95.5	93.7	90.4	96.7	96.7	98.4	97.1	95.5
	Walk赤坂	1,736	1,687	88.5	77.3	88.8	88.8	90.1	87.2	86.8	89.2	95.4	95.4	100.0	100.0	97.2	96.2
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,681	93.3	93.3	90.9	90.9	88.8	90.9	91.3	93.3	90.9	93.3	95.6	95.6	95.6	94.0
	MEW	1,551	1,551	96.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	芝浦アイランド エアタワー	13,061	12,805	96.7	96.3	96.2	96.2	96.7	96.8	96.5	96.9	97.3	97.9	97.9	98.0	98.0	97.7
	ストーリー赤坂	3,988	3,883	93.1	96.8	96.1	95.5	92.9	93.5	94.7	93.5	95.8	97.4	98.1	98.1	97.4	96.7
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,254	96.7	96.2	96.2	94.8	95.3	93.4	95.4	95.0	95.6	96.8	96.6	96.5	95.4	96.0
	芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,966	96.9	97.1	97.4	97.1	97.3	97.9	97.3	98.3	98.6	98.4	98.0	97.8	97.7	98.1
	クエストコート原宿	4,612	4,530	98.0	98.0	98.3	93.0	94.8	96.5	96.4	96.5	96.5	98.0	98.4	96.7	98.2	97.4
	アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,516	92.1	89.5	89.5	92.3	94.8	97.4	92.6	94.8	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	98.7
プレミアステージ麻布十番	1,177	1,144	100.0	97.2	91.7	97.2	94.4	94.4	95.8	94.4	97.2	97.2	100.0	94.4	97.2	96.8	
プレミアステージ笹塚	1,167	1,167	92.7	92.8	98.3	100.0	100.0	98.3	97.0	98.3	96.5	98.2	96.4	98.2	100.0	97.9	

*1 第45期末(2025年4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)

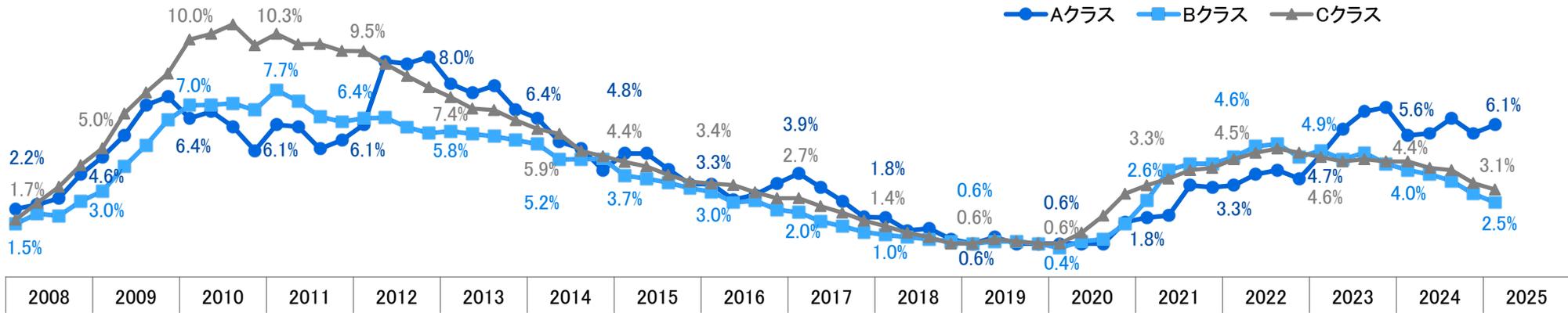
(%)

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44期(2024/10)						第45期(2025/4)								
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	
イン 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	1,297	100.0	95.3	95.3	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4	100.0	98.4	100.0	98.4	98.4	98.4	99.0
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,573	100.0	100.0	100.0	100.0	92.3	92.3	92.3	97.4	85.5	93.1	93.1	93.1	93.1	100.0	93.0
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,229	81.7	81.6	81.6	84.7	100.0	100.0	100.0	88.3	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	93.7	97.9
	プレミアノツツェ祐天寺	1,734	1,674	89.7	93.1	93.5	93.5	90.1	96.6	96.6	92.8	96.6	90.8	94.2	100.0	96.6	96.6	95.8
	プレミアステージ湯島	2,065	2,009	95.1	96.8	100.0	98.2	94.8	96.6	96.6	96.9	96.4	95.3	95.5	95.3	97.8	97.3	96.3
	プレミアステージ駒込	2,249	2,219	95.2	95.2	94.2	98.7	97.6	96.0	96.0	96.2	96.0	100.0	97.4	94.7	100.0	98.7	97.8
	プレミアステージ大塚	1,644	1,644	95.3	96.8	100.0	96.8	96.8	98.5	98.5	97.4	98.5	97.0	95.4	97.0	100.0	100.0	98.0
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,381	92.7	94.5	97.5	98.8	97.5	97.0	97.0	96.3	97.0	98.2	96.4	97.0	98.1	97.6	97.4
	プレミアステージ両国	2,215	2,215	93.1	98.9	96.5	96.5	96.5	100.0	100.0	96.9	96.5	97.7	98.9	97.7	100.0	100.0	98.5
	ガーデン板橋氷川町	3,824	3,747	99.4	99.7	98.8	100.0	99.7	99.7	99.7	99.5	98.1	98.4	97.1	99.1	95.9	98.0	97.8
	ウエリスアイビー旗の台 *2	3,669	3,669												100.0	100.0	100.0	100.0
地方主要都市	ウエリスアイビー門戸厄神 *2	2,937	2,919												86.8	92.5	99.4	92.9
	小計	110,312	107,156	95.7	95.9	95.6	95.6	96.3	96.6	96.0	96.5	96.7	97.2	97.1	97.1	97.1	97.1	97.0
	合計	324,439	317,579	96.5	96.3	96.3	96.3	96.2	96.4	96.3	95.7	96.5	97.0	97.6	97.7	97.9	97.1	97.1

*1 第45期末(2025年4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 ウエリスアイビー旗の台、ウエリスアイビー門戸厄神は、2025年2月28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

● 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

(円)



《東京23区の坪単価》*1

(円)



*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45期 有利子負債一覧

借入先	残高(百万円)	利率*1*2	年限(年)	返済期限	
短期借入金	9,700				
みずほ銀行	2,000	0.79%	1.0	2025年 6月	第46期
みずほ銀行	2,000	0.77%	1.0	2026年 2月	
みずほ銀行ほか	2,800	0.78%	1.0	2026年 3月	第47期
三菱UFJ銀行	300	0.79%	1.0	2026年 3月	
三井住友銀行ほか	600	0.81%	1.0	2026年 3月	
三井住友信託銀行ほか	2,000	0.75%	1.0	2026年 4月	
長期借入金	132,050				
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	第48期
三井住友信託銀行	2,500	0.57%	2.5	2026年 8月	
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	
三井住友信託銀行	2,200	0.67%	3.5	2027年 8月	第50期
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51期
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52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	第53期
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54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	750	1.44%	3.5	2028年 9月	第55期
NTT・TCリースほか	3,300	0.97%	5.0	2028年11月	
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	8.0	2028年11月	第56期
三井住友信託銀行	1,000	0.79%	4.0	2028年11月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	第57期
三井住友信託銀行	750	1.48%	4.0	2029年 3月	
三井住友銀行	1,950	0.72%	7.0	2029年 4月	第58期
三菱UFJ銀行	2,000	0.89%	5.5	2029年 8月	
三井住友信託銀行	550	0.91%	5.0	2029年 8月	第59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	第60期
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61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	第62期
NTT・TCリース	700	0.61%	9.0	2030年 3月	
三井住友信託銀行	1,950	0.79%	8.0	2030年 4月	第63期
みずほ銀行	1,800	0.52%	9.0	2030年 5月	

借入先	残高(百万円)	利率*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	第59期
みずほ銀行	2,500	0.86%	9.0	2031年 8月	
みずほ銀行	2,400	0.57%	10.0	2031年 9月	第60期
あおぞら銀行ほか	4,500	1.04%	9.0	2031年11月	
三井住友信託銀行	500	1.02%	9.0	2031年11月	第61期
三井住友信託銀行	2,000	1.30%	7.0	2031年11月	
三井住友銀行	2,500	1.20%	8.0	2032年 2月	第62期
三井住友銀行	2,000	1.40%	8.5	2032年 5月	
三菱UFJ銀行	3,000	0.93%	10.0	2032年 8月	第63期
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64期
みずほ銀行	500	1.10%	10.0	2032年11月	
三井住友銀行	1,500	1.82%	8.0	2033年 3月	第65期
福岡銀行ほか	5,000	1.23%	10.0	2033年 8月	
みずほ銀行	2,000	1.55%	10.0	2033年11月	第66期
投資法人債	7,200				
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
有利子負債 合計	148,950				

借入先別一覧

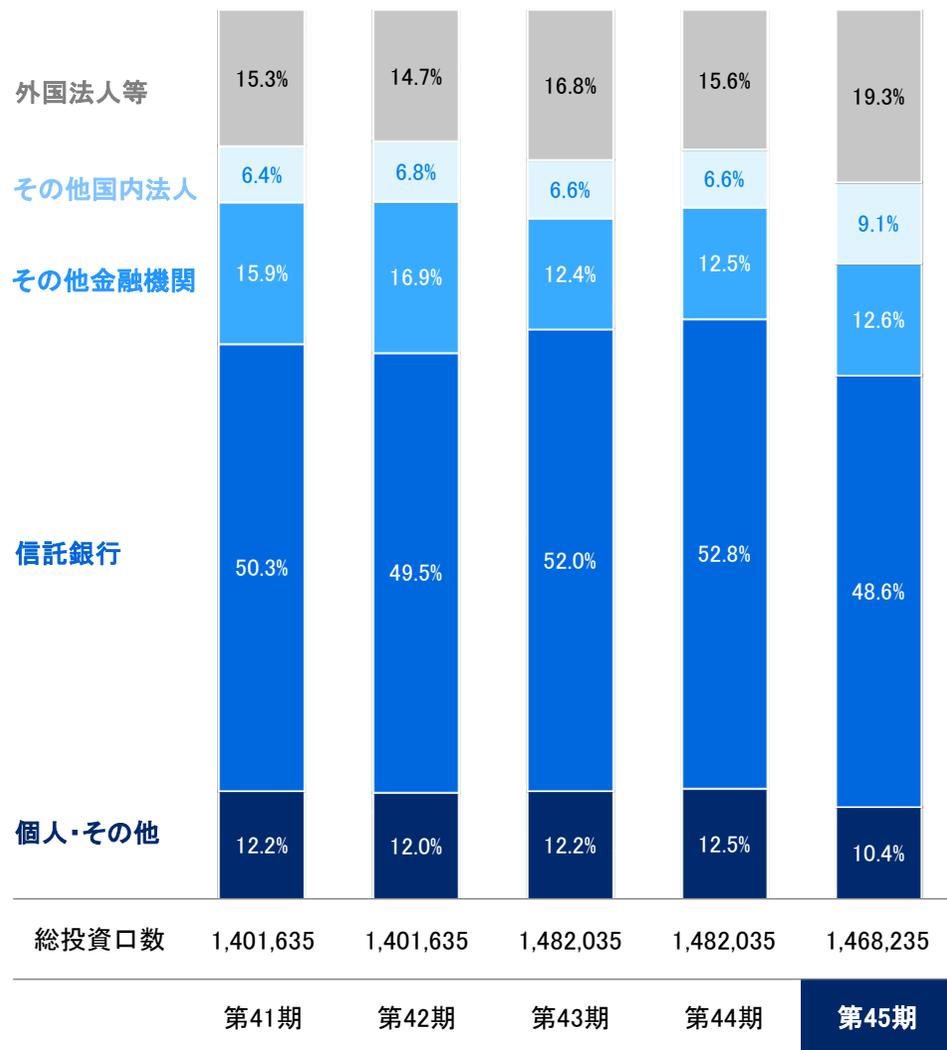
順位	借入先	借入残高(百万円)			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	33,090	2,100	35,190	24.8%
2	みずほ銀行	23,740	6,700	30,440	21.5%
3	三井住友銀行	18,350	300	18,650	13.2%
4	NTT・TCリース	17,900	300	18,200	12.8%
5	三菱UFJ銀行	14,270	300	14,570	10.3%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	4.6%
7	あおぞら銀行	5,750	-	5,750	4.1%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	3.5%
9	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45期末(2025年4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41期 (2023/4)	第42期 (2023/10)	第43期 (2024/4)	第44期 (2024/10)	第45期 (2025/4)
総資産経常利益率(年換算)	3.6%	3.6%	2.9%	2.8%	3.0%
自己資本利益率(年換算)	7.3%	7.2%	5.9%	5.8%	6.2%
自己資本比率	50.1%	50.7%	47.7%	47.7%	47.5%
LTV(総資産ベース)	45.0%	44.4%	47.8%	47.8%	48.0%
LTV(時価ベース)	35.9%	35.5%	39.1%	38.8%	38.9%
DSCR(倍)	12.9	12.8	12.2	10.8	9.8
NOI(百万円)	6,302	6,343	7,129	7,480	7,113
FFO(百万円)	5,096	5,142	5,885	6,095	5,682
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	4.9% (4.8%/5.3%)	5.0% (5.0%/5.1%)	4.9% (4.7%/5.7%)	5.2% (5.1%/5.5%)	5.0% (4.9%/5.2%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	3.7% (3.7%/3.8%)	3.8% (3.8%/3.6%)	3.8% (3.7%/4.2%)	4.0% (4.0%/3.9%)	3.7% (3.7%/3.7%)
インプライド・キャップレート	4.2%	4.4%	4.6%	5.0%	4.3%
1口当たりNAV(円)	146,445	145,174	144,016	146,016	146,621
期末投資口価格(円)	131,100	124,700	121,000	109,200	134,200
NAV倍率	0.90	0.86	0.84	0.75	0.92
1口当たり純資産額 [BPS](円)	98,996	99,376	100,191	100,282	100,233
1口当たりFFO(円)	3,636	3,669	3,972	4,113	3,855
期末時価総額(百万円)	183,754	174,783	179,326	161,838	197,037

*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》



《上位投資主一覧》

(2025年4月30日現在)

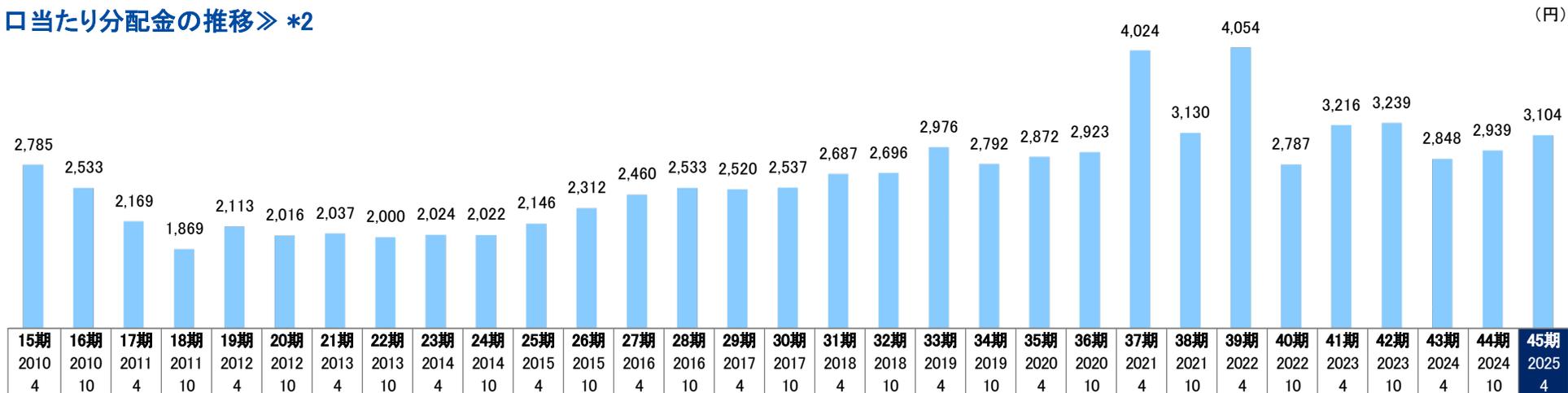
順位	投資主名	保有口数 (口)	比率 *1	前期比増減 (口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	388,977	26.49%	- 52,776
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	242,974	16.54%	- 16,503
3	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	93,300	6.35%	+ 34,000
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	66,778	4.54%	- 2,957
5	BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	34,825	2.37%	+ 34,816
6	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	29,132	1.98%	+ 3,232
7	JPモルガン証券株式会社	25,633	1.74%	+ 22,842
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	23,146	1.57%	- 834
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	20,481	1.39%	+ 16,307
10	日本証券金融株式会社	15,828	1.07%	+ 7,083
合計		941,074	64.09%	

*1 「比率」については、小数点第二位未満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



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

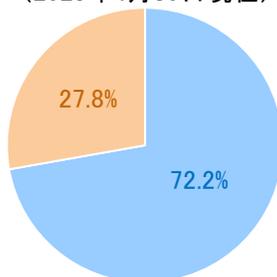
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

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

(2025年4月30日現在)

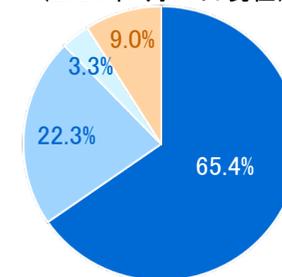


- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

(2025年4月30日現在)

- 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



- 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	63	
資産規模	3,053億円	
平均築年数	25.1年	
NOI利回り	5.0%	
償却後利回り	3.7%	
期末稼働率	97.9%	
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）	48.0%	
LTV（時価ベース）	38.9%	
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1,438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： 千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区 東京23区(都心5区を除く)： 都心5区を除いた東京特別区 東京周辺都市： 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) 地方主要都市： 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
● 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÷(総資産±保有不動産及び不動産信託受益権に係る含み損益)
● 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	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
● 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点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、投資主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市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