

 NTT都市開発リート投資法人（証券コード：8956）

ダイワJ-REITキャラバン・東京 説明資料

2024年7月8日

[資産運用会社]

 NTT都市開発投資顧問



NTT都市開発リート投資法人

略称	証券コード	決算期	配当月
NUD	8956	4月/10月	7月/1月

スポンサー	NTT都市開発株式会社
資産運用会社	NTT都市開発投資顧問株式会社
上場年月日	2002年9月10日
投資対象(用途)	オフィス及びレジデンス
(地域)	主に東京経済圏
長期発行体格付	AA(安定的) / 日本格付研究所(JCR)
投資口価格	117,200円(2024年5月末時点)
1口当たり分配金	2,848円(2024年4月期) / 2,810円(2024年10月期予想)

■毎年、7月及び1月に分配金のお支払い。

《予想分配金》

2024年 10月期 (第44期)	2,810円	2025年 4月期 (第45期)	2,710円	予想配当 利回り ^(*)	4.7%
-------------------------	--------	------------------------	--------	----------------------------	------

《お支払いスケジュール》



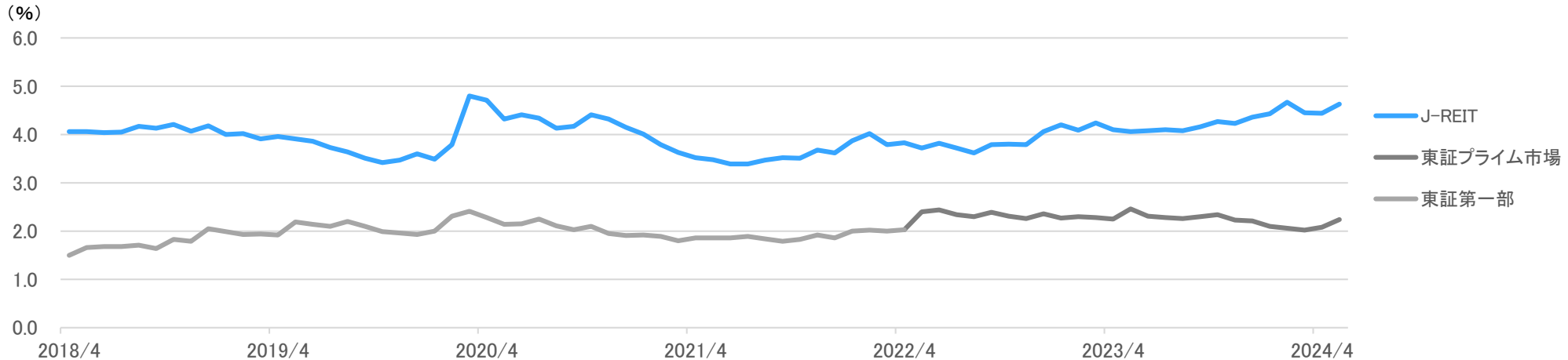
*1 2024年5月末時点の本投資法人投資口価格終値をベースに試算しています。

- 日銀の政策変更に伴う金利の不透明感を受けて、足元では株価の上昇に対してREITが劣後している状況。
- REITは利益の90%以上を配当するため株に比べて配当利回りが高い。

《東証REIT指数、TOPIXの推移》



《配当利回りの推移》*1



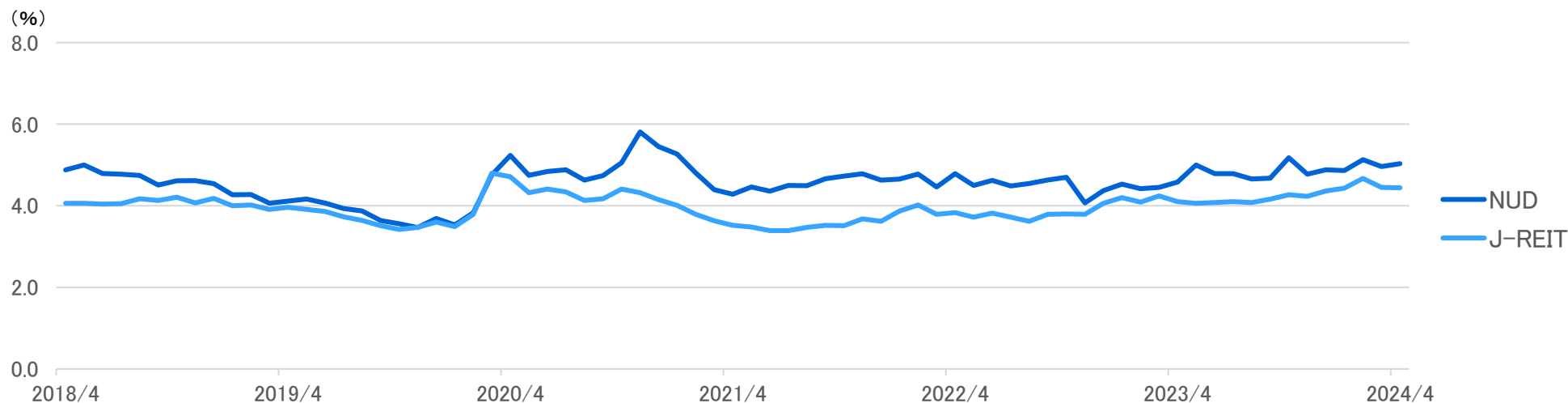
*1 出所：一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」及び株式会社東京証券取引所「株式平均利回り」に基づき本資産運用会社が作成。
J-REITは全銘柄の予想分配金利回りの時価総額加重平均値を、東証プライム市場及び東証第一部は有配会社平均利回りを記載しています。

■ NUDの投資口価格は東証REIT指数をやや上回る水準で推移し、足元のNUDの配当利回りは5%程度(実績ベース)。

《投資口価格、東証REIT指数の推移》



《配当利回りの推移》 *1



*1 出所：一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」に基づき本資産運用会社が作成。
J-REITは全銘柄の予想分配金利回りの時価総額加重平均値を、NUDは実績分配金利回りを記載しています。

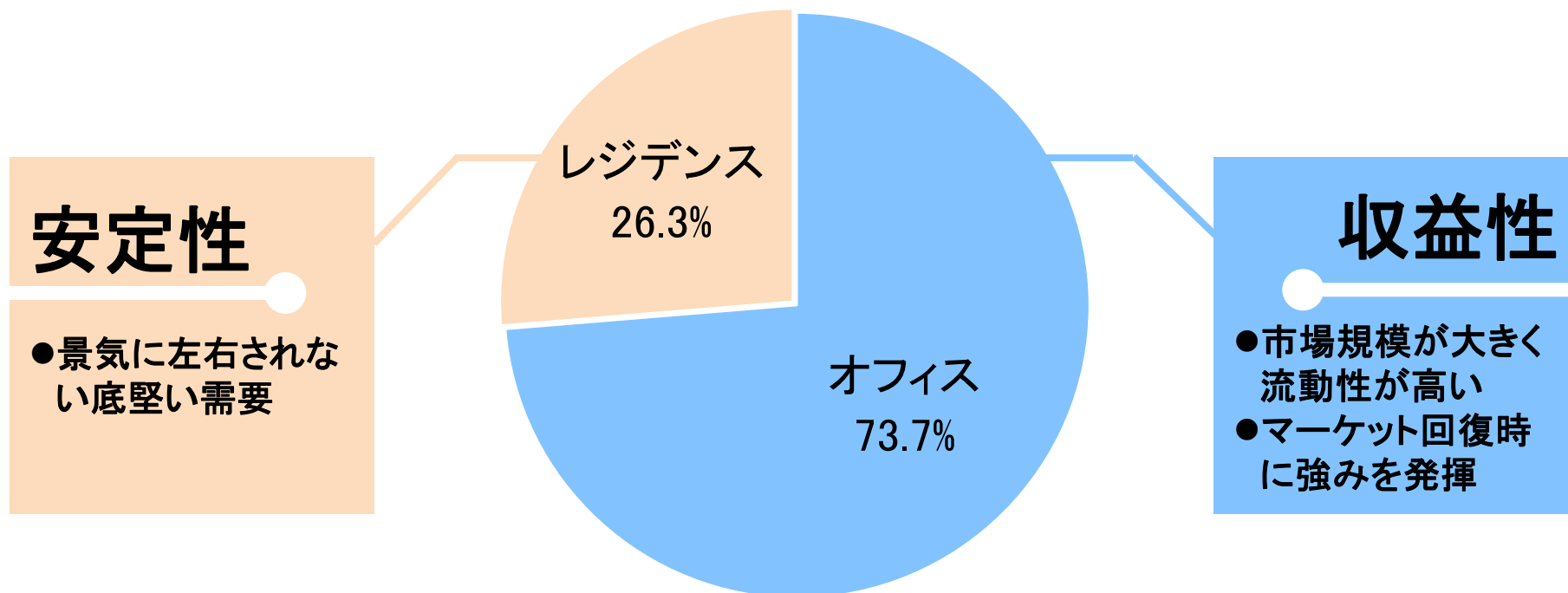


1. オフィスとレジデンスの複合型運用

2. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ

3. NTTグループとの連携

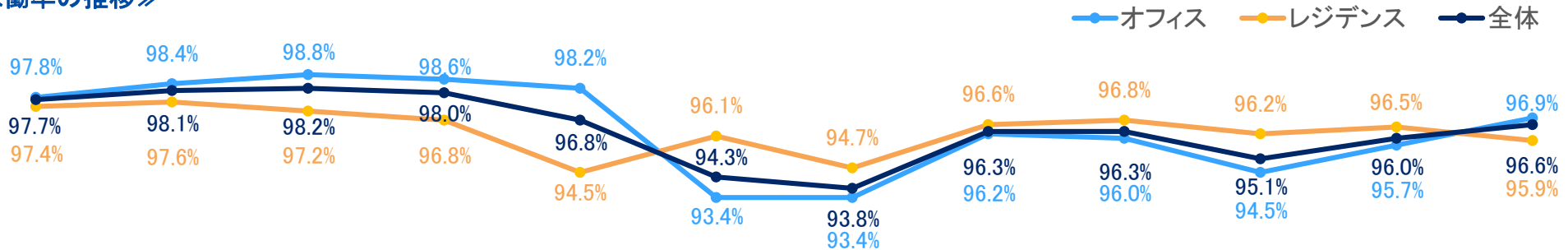
- 市場規模が大きくトラックレコードが豊富な伝統的アセットであるオフィスとレジデンスの複合型で安定運用。
- 賃料相場における変動の相関性が低い組合せにより景気変動による影響を軽減。
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化。



(2024年4月30日現在)

■コロナ禍後はレジデンスの安定的な稼働率推移及び堅調な賃料増額がポートフォリオ全体の収益性を補完。

《稼働率の推移》



期	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
---	-----------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

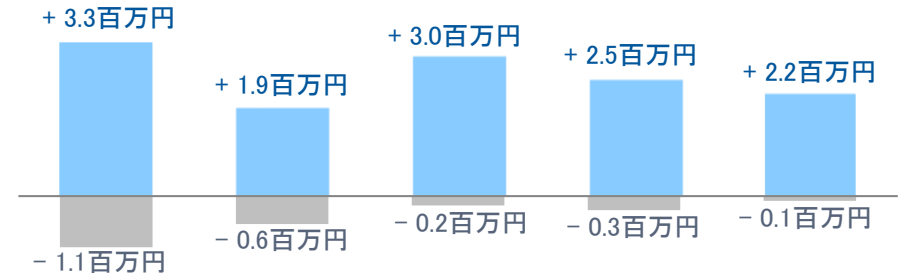
《テナント入替時賃料増減(月額)》*1

【オフィス】



期	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
---	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

【レジデンス】

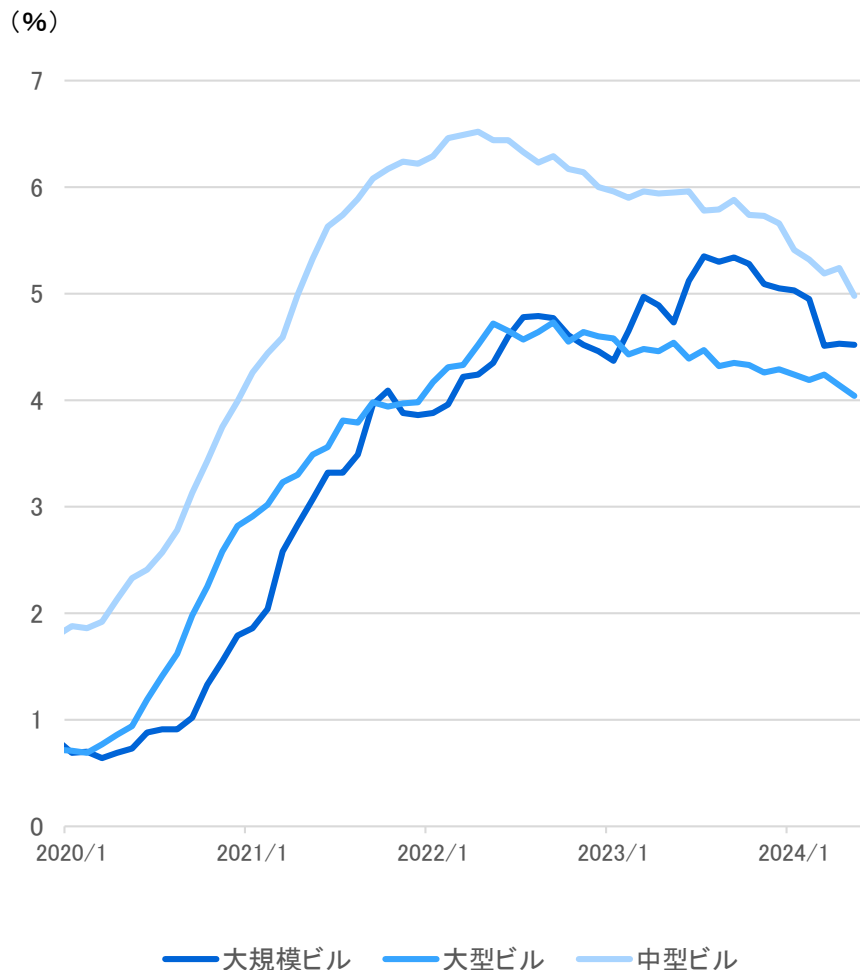


期	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期 (2023年4月)	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)
---	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

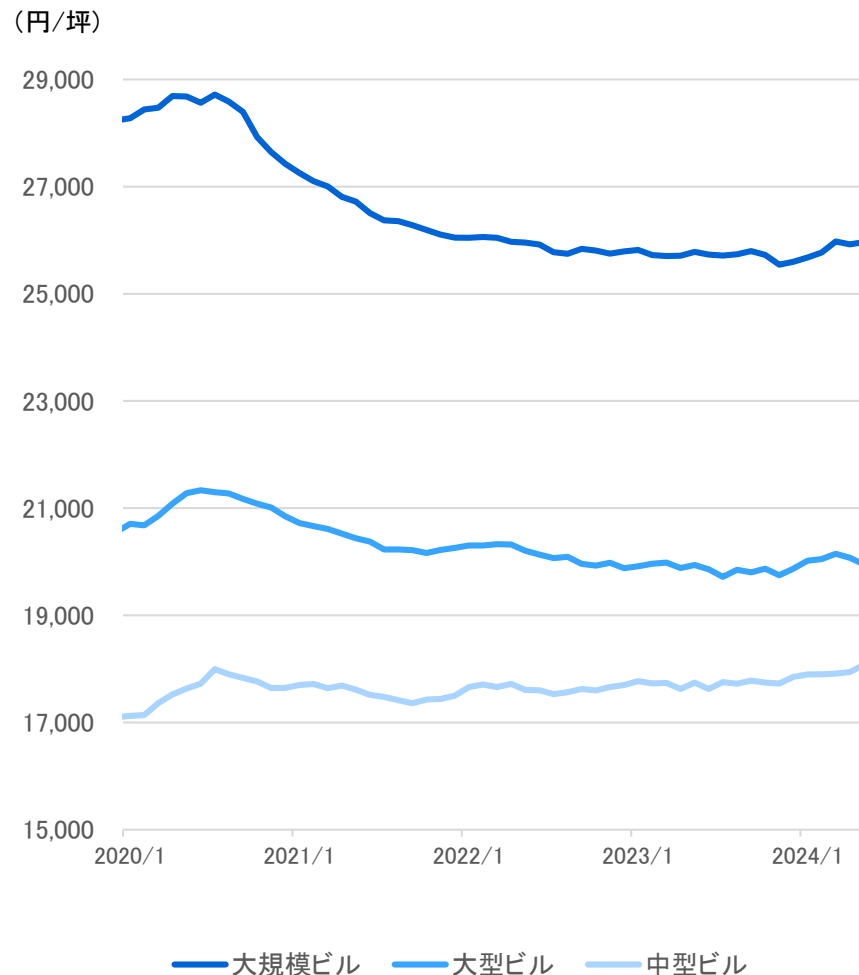
*1 第39期、第40期においてアーバンネット五反田NNビルにおける特定のテナントの影響を除いた金額を記載しています。

■コロナ影響によりオフィスは空室率、賃料共に悪化したが、足元では空室率は低下し、賃料も改善の兆し。ただし、オフィスの利便性や快適性を重視する傾向にあり二極化が進んでいる。

《東京23区のオフィス空室率》*1



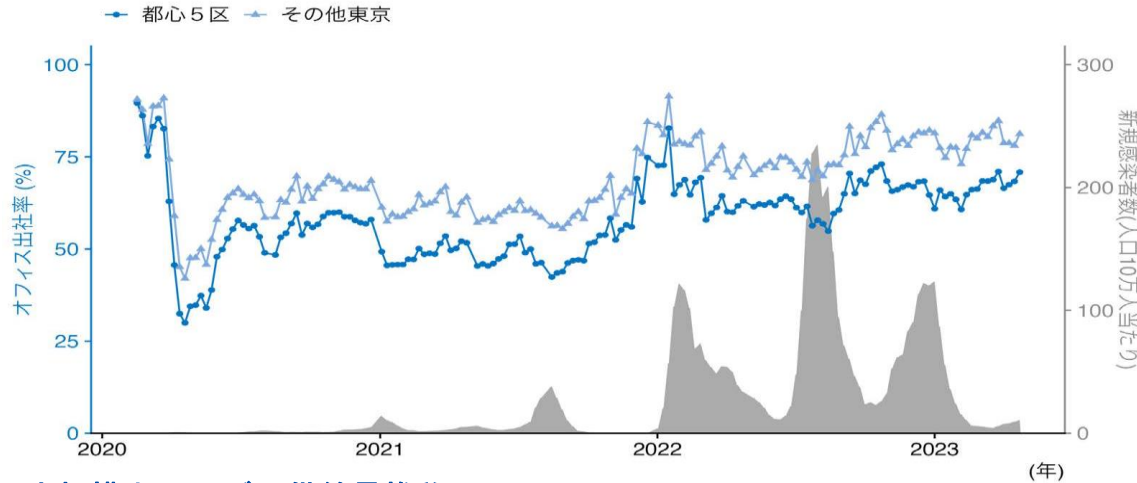
《東京23区のオフィス賃料》*1



*1 出所:三幸エステート株式会社「エリア別時系列データ」に基づき本資産運用会社が作成。
基準階面積に従い次の通り分類されています。大規模ビル:200坪以上、大型ビル:100坪以上200坪未満、中型ビル:50坪以上100坪未満

- コロナ禍以降、リモートワークは定着したものの、対面でのコミュニケーションの重要性も再認識され、出社率は増加傾向。
- 建築費の高騰、人手不足により2024年、2025年の大規模オフィスビルの供給量は減少見込で2025年問題のリスクは低減。

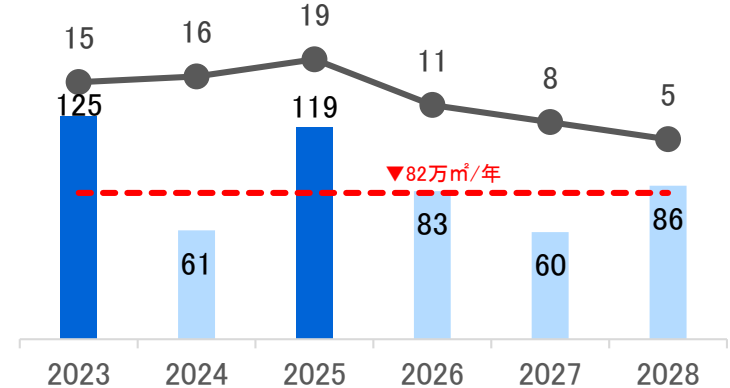
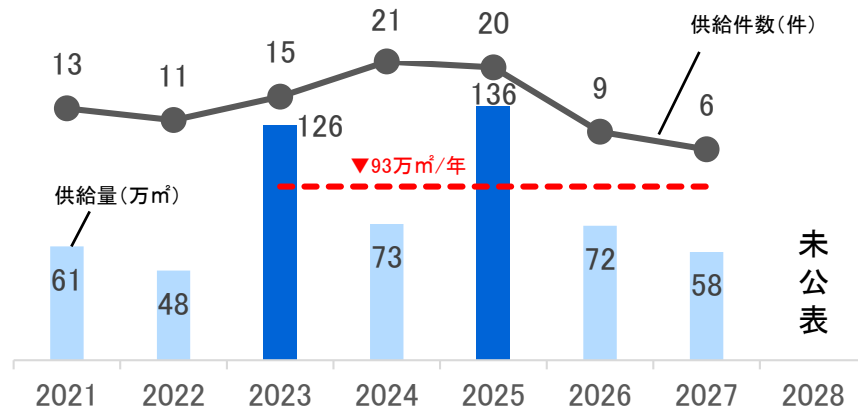
《東京のオフィス出社率の推移》*1



《大規模オフィスビル供給量推移》*2

2023年5月 市場動向調査

2024年5月 市場動向調査

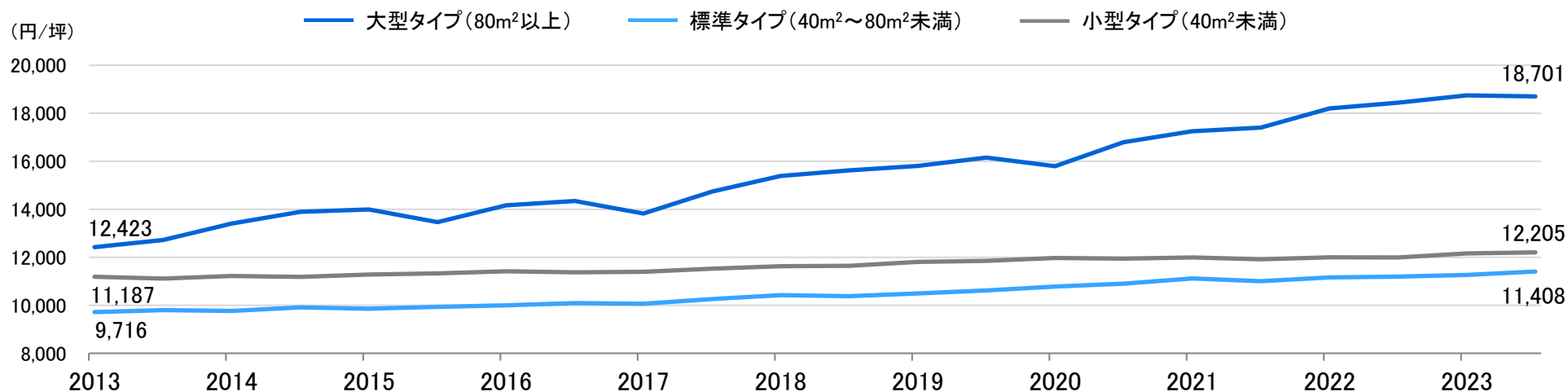


*1 出所:株式会社ニッセイ基礎研究所「コロナ禍におけるオフィス出社動向ー携帯位置情報データによるオフィス出社率の分析」より引用。

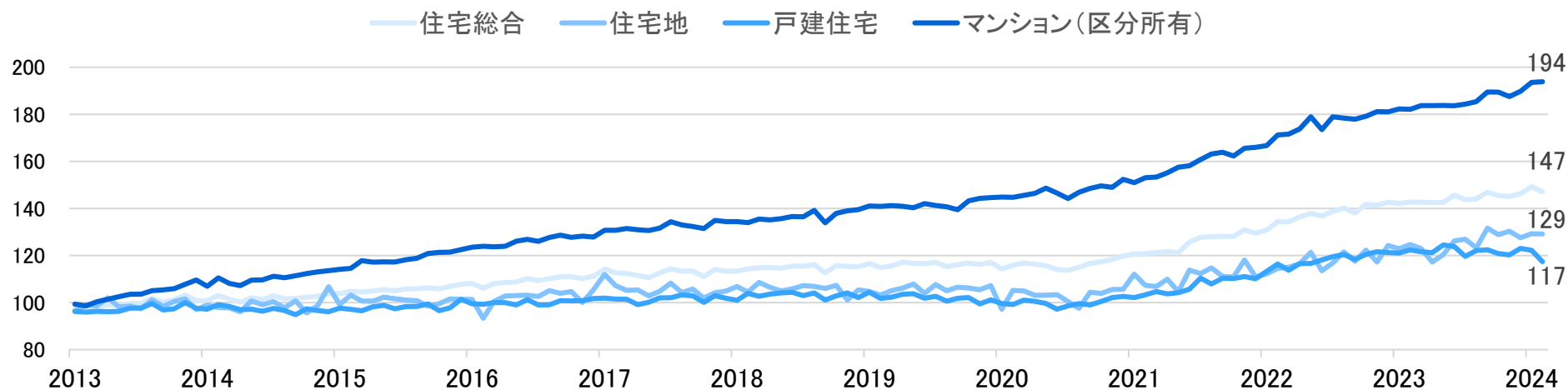
*2 出所:森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2024」に基づき本資産運用会社が作成。「大規模オフィスビル」とは事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを指します。

■ 賃貸レジデンスは分譲マンションの価格高騰等を背景に、大型タイプを中心に賃料上昇が継続。

《東京23区の賃料坪単価》*1



《不動産価格指数(住宅・南関東圏)》*2



*1 出所: 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・アットホーム株式会社「住宅マーケットインデックス」に基づき本資産運用会社が作成。

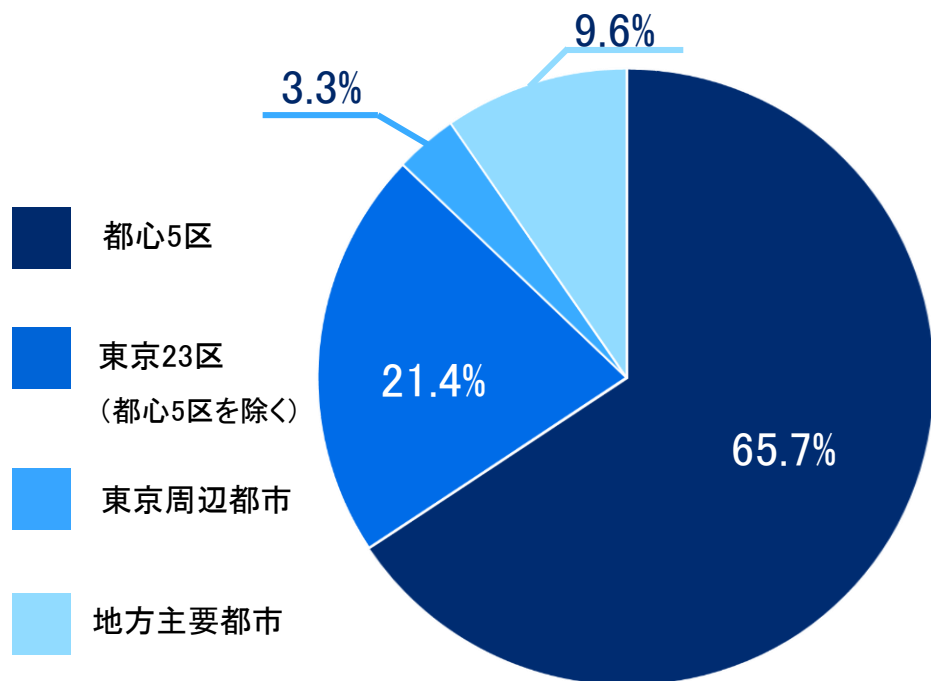
*2 出所: 国土交通省「不動産価格指数(住宅)」に基づき本資産運用会社が作成。

1. オフィスとレジデンスの複合型運用

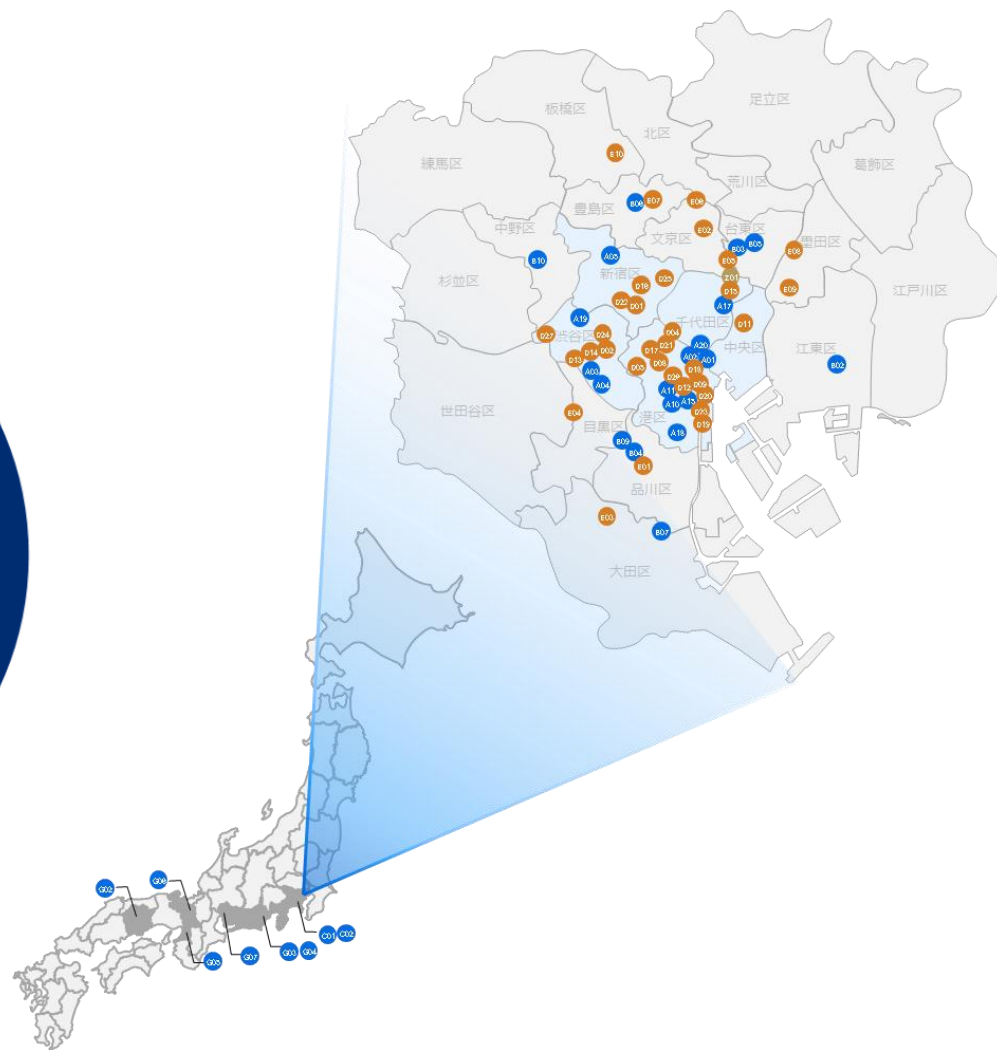
2. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ

3. NTTグループとの連携

- 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。

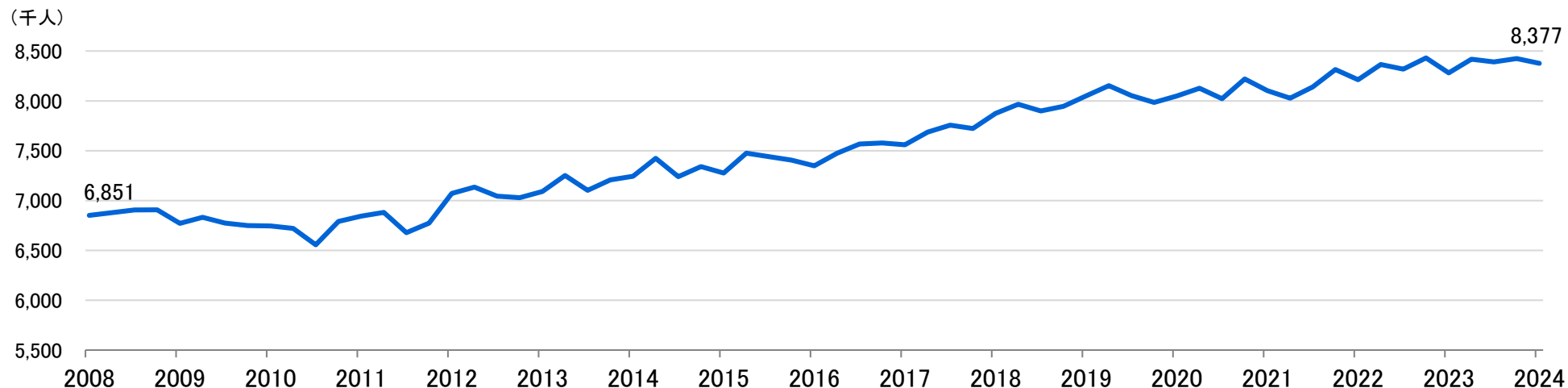


(2024年4月30日現在)

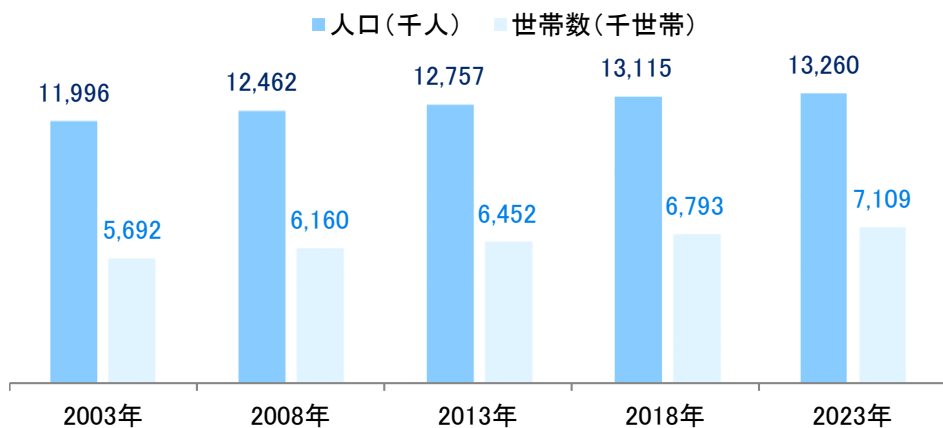


■ 東京都の就業者数、人口増加は継続しており、今後もオフィス・レジデンスの安定した需要が見込める。

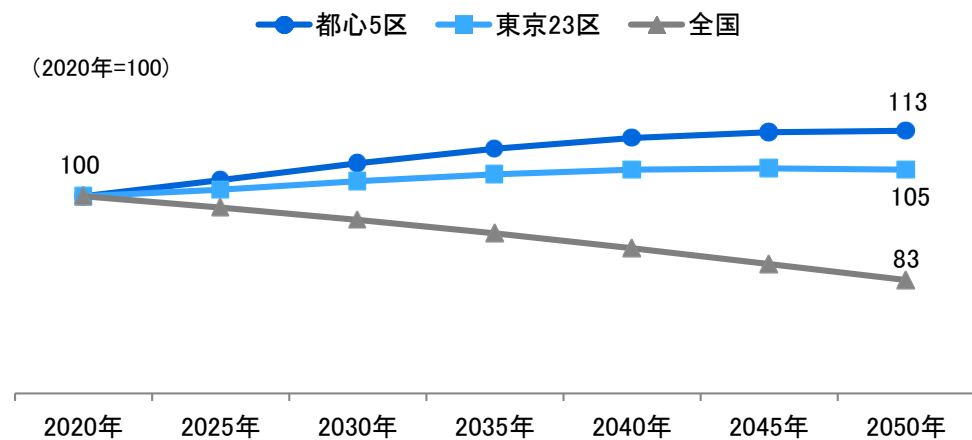
《東京都の就業者数》*1



《人口及び世帯数の推移(東京都)》*2



《人口の予測》*3



*1 出所: 東京都総務局統計部「東京の労働力」に基づき本資産運用会社が作成。

*2 出所: 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」に基づき本資産運用会社が作成。

*3 出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」に基づき本資産運用会社が作成。

1. オフィスとレジデンスの複合型運用

2. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ

3. NTTグループとの連携

《NTTグループ会社の構成》

持株会社

日本電信電話

総合ICT事業

NTTドコモ

NTTコミュニケーションズ

NTTコムウェア

地域通信事業

NTT東日本

NTT西日本

グローバル・ソリューション事業

NTTデータグループ

その他(不動産、エネルギー等)

[NTTアーバンソリューションズ](#)

NTTアノードエナジー

《NTTアーバンソリューションズグループ会社の構成》

街づくり事業

 **NTTアーバンソリューションズ**

不動産開発・マネジメント

 **NTT都市開発**

不動産ファンド事業

NTT都市開発投資顧問

Jリート

 **NTT都市開発リート投資法人**

NTTファシリティーズ

NTTアーバンバリューサポート

NTTアーバンソリューションズ総合研究所

■ 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

日比谷公園に隣接する、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

ワーカーのWell-beingと企業の健康経営をサポートするとともに、充実した共用スペースとICT活用により生産性向上を支援



2024 広島スタジアムパーク / 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「パティナー大阪」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



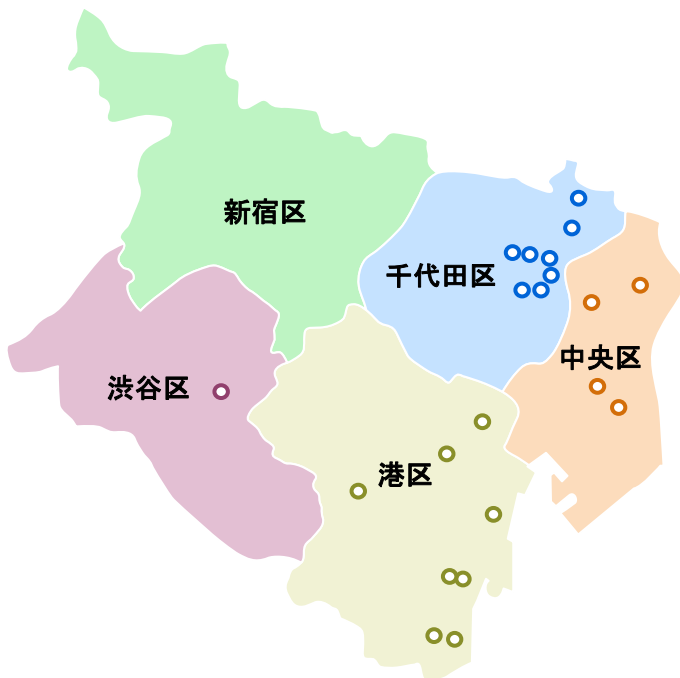
2030 東工大田町キャンパス土地活用事業 / 東京 PRE

国内外の企業・大学が集積する産業・研究拠点の整備
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)

■ 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㎡



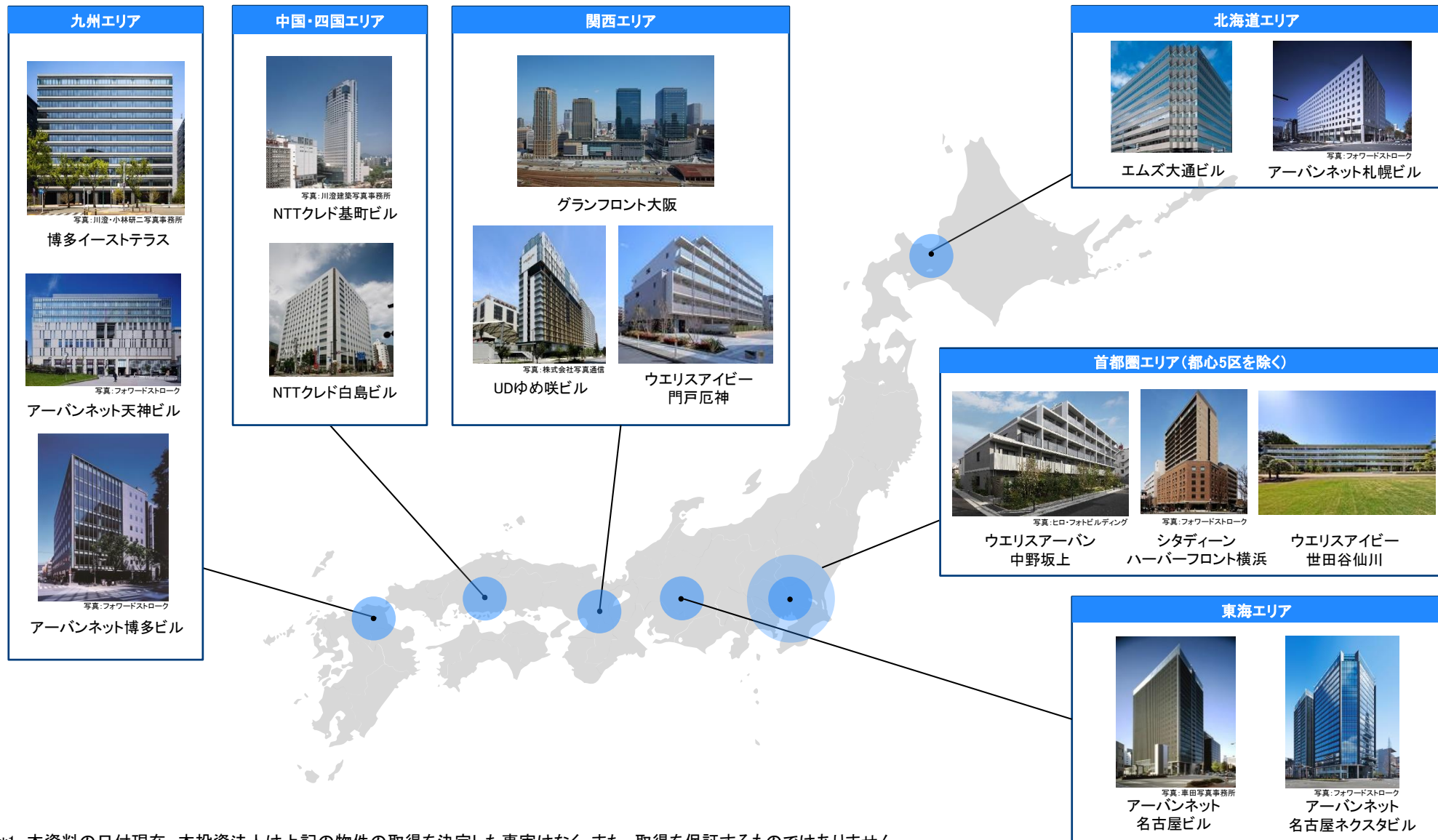
写真: フォワードストローク
UD神谷町ビル
延床面積: 14,305.47㎡



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㎡

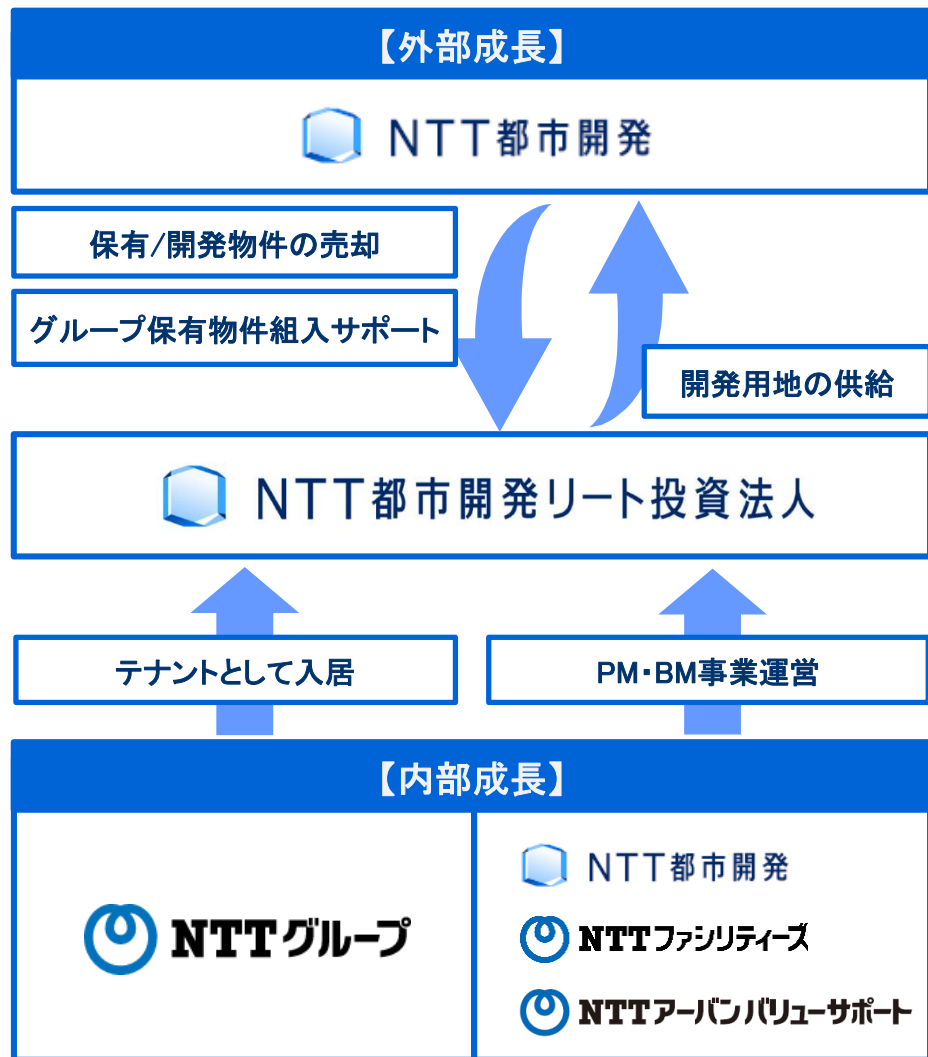
*1 本資料の日付現在、既に取得済の物件を除き本投資法人は上記の物件の取得を決定した事実はなく、また、取得を保証するものではありません。

■ 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。





- NTTグループの成長戦略の下、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。
- NUD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》



- 第43期はスポンサー・サポートを活用して、NTT都市開発及びNTTファシリティーズより4物件(総額361億円)を取得。
- ガーデン板橋は、NTT社宅跡地に開発された大規模賃貸レジデンスをNTTグループ会社と共同保有するスキームを確立。

	アーバンネット 四条烏丸ビル	アーバンネット 伏見ビル	グランパーク	ガーデン 板橋氷川町
取得物件	 <small>写真: フォワードストローク</small> 京都随一の希少立地の複合ビル	 交通利便性と実用性に優れたオフィス	 環境配慮型の大規模複合施設	 都心へのアクセスが便利な大型レジ
所在地	京都府京都市	愛知県名古屋市	東京都港区	東京都板橋区
取得先	NTT都市開発	NTT都市開発	NTT都市開発	NTTファシリティーズ
取得日	2023年11月8日	2023年11月8日	2024年3月14日	2024年3月22日
取得価格	97億円	87.5億円	148.5億円	28.2億円
鑑定NOI利回り	3.7%	4.2%	4.5%	4.1%

取得(取得価格合計:935億円)

大手町フィナン
シャルシティ
グランキューブ



46.8億円

品川シーズン
テラス



186.8億円

東京オペラ
シティビル



220.0億円

アーバンネット
内幸町ビル



56.4億円

アーバンネット
中野ビル



64.0億円

写真:フォワードストローク

アーバンネット
四条烏丸ビル



97.0億円

アーバンネット
伏見ビル



87.5億円

グランパーク



148.5億円

ガーデン
板橋氷川町



28.2億円

売却(売却価格合計:386億円)

アーバンネット
市ヶ谷ビル



17.7億円

アーバンネット
麴町ビル



55.5億円

ビュロー紀尾井町



28.5億円

スフィアタワー天王洲



180.0億円

六番町ビル



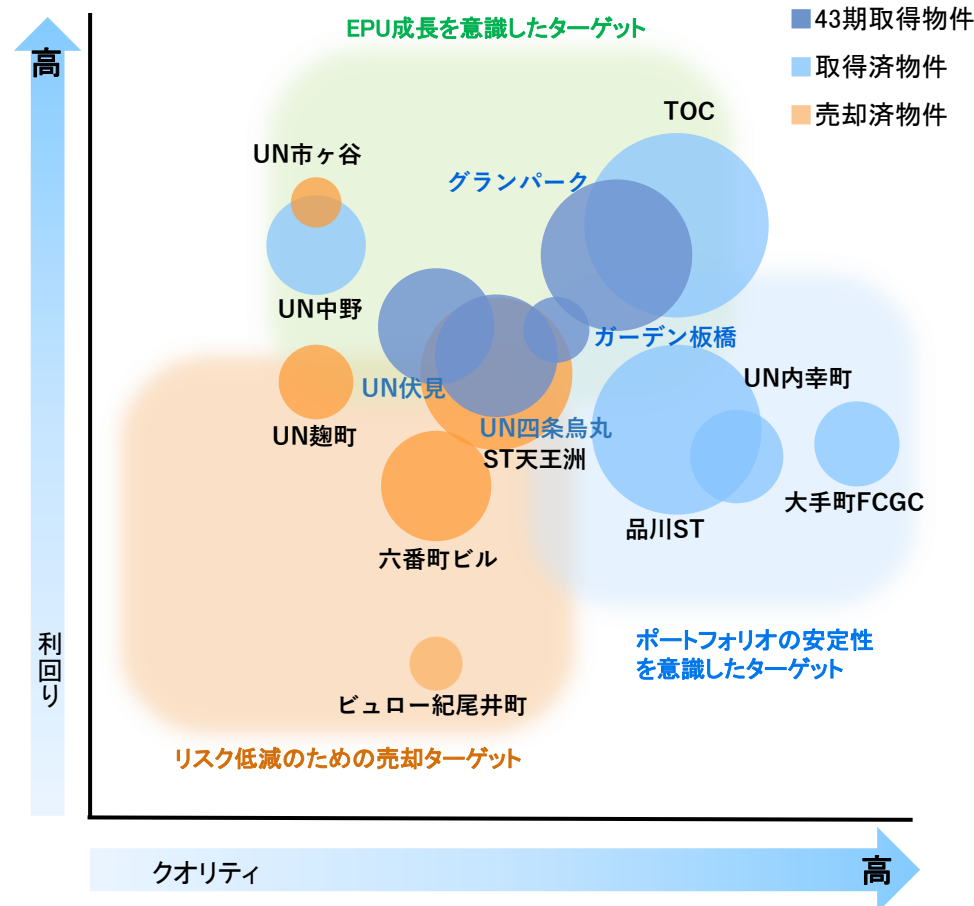
105.0億円

■ NTT都市開発が単独スポンサーとなって以降、立地・築年数・ビルスペック等ポートフォリオの質的向上に加えて、NTTグループとのシナジー効果や利回りとのバランスを考慮した物件入替を継続実施し、売却益も84億円計上。

《2020年以降の物件入替状況》 *1

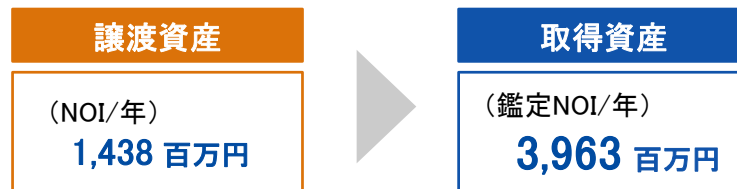
取得価格合計： **935** 億円

売却価格合計： **386** 億円



《物件入替の効果》

1. NOIの増加



2. 平均築年数の若返り *2



3. 売却益の計上



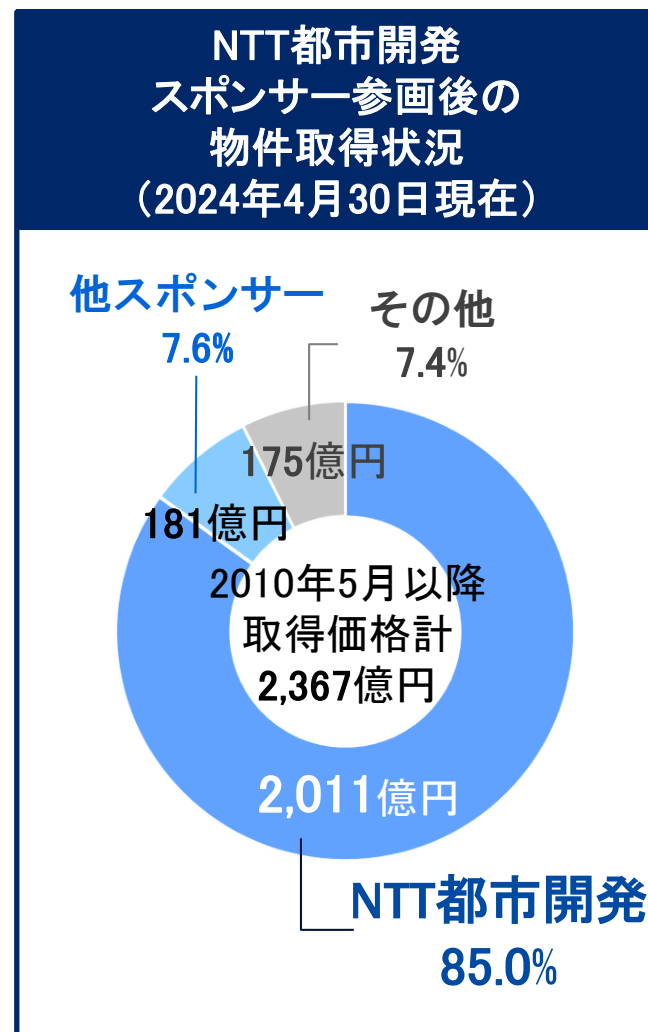
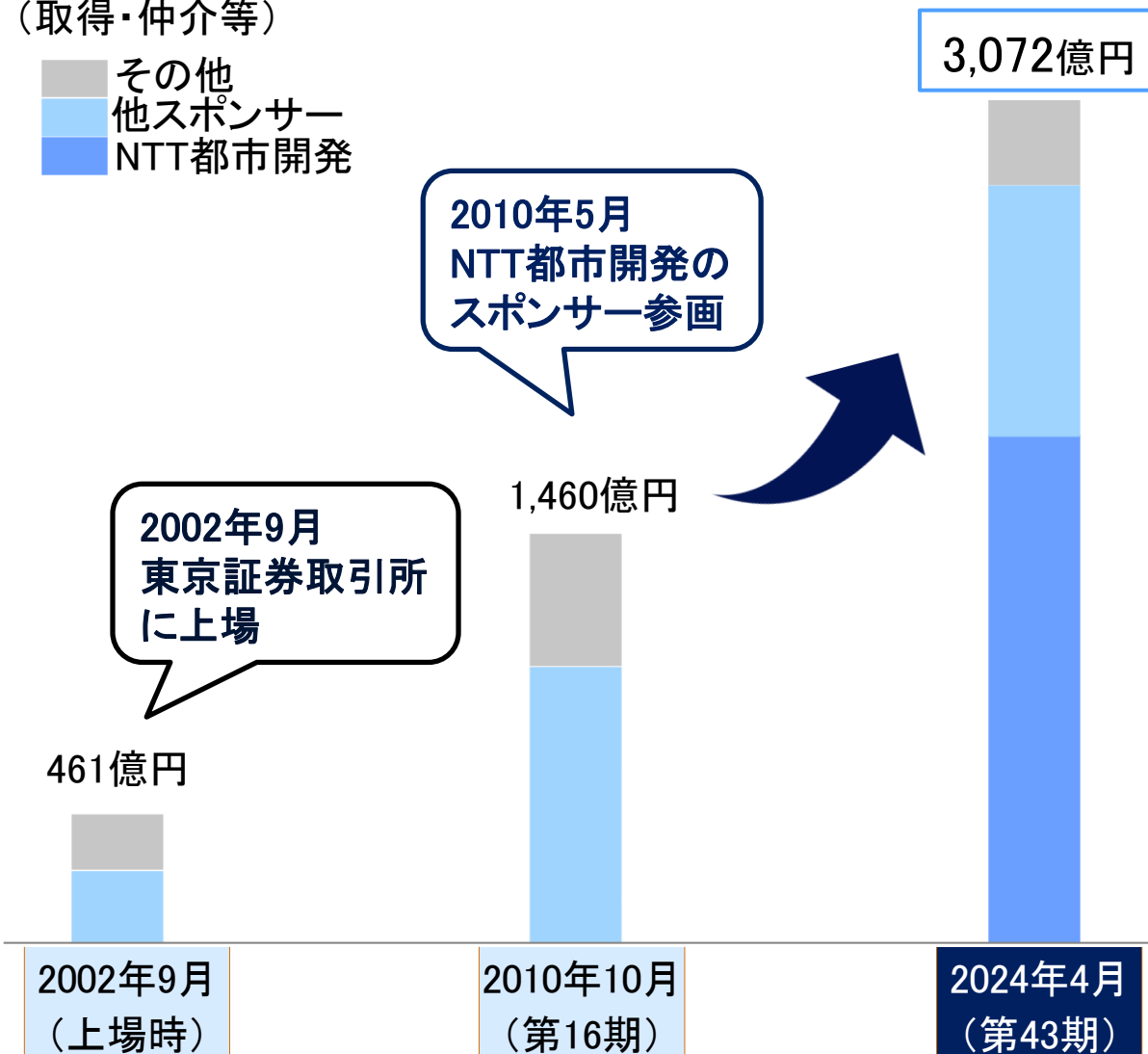
4. 内部留保の実施



*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 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。

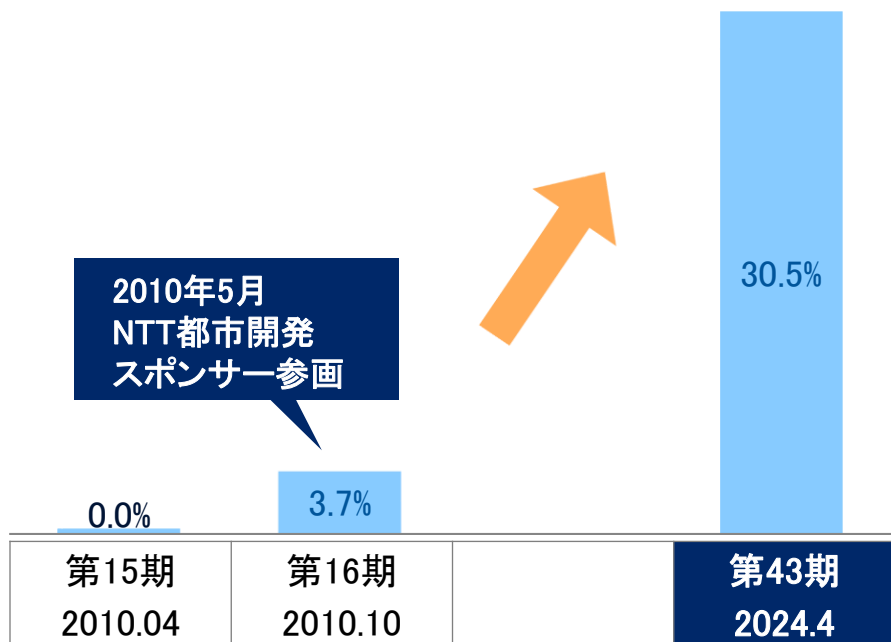
■ 資産規模は2002年9月上場時の461億円から、NTT都市開発の参画・単独スポンサー化を経て、3,072億円まで拡大。

(取得・仲介等)



■ NTTグループ企業がオフィステナント比率で30.5%、入居テナント上位10社のうち8社を占めるなど、安定した収益基盤を確保。

《NTTグループ企業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4月30日現在)

順位	テナント名	賃貸面積	比率*1
1	(株)NTTファシリティーズ	13,367㎡	6.1%
2	(株)ドコモCS	10,565㎡	4.8%
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡	3.4%
4	(株)東京リーガルマインド	7,139㎡	3.2%
5	NTTファイナンス(株)	6,679㎡	3.0%
6	NTTコミュニケーションズ(株)	6,423㎡	2.9%
7	(株)ミライト・ワン	5,325㎡	2.4%
8	東日本電信電話(株)	5,159㎡	2.3%
9	(株)NTT ExCパートナー	4,801㎡	2.2%
10	(株)NTTデータ	4,581㎡	2.1%



東京オペラシティビル

- ・ スポンサー・サポートを活用してNTTデータ等のNTTグループ会社を約1,600坪誘致
- ・ オフィスフロアは2024年4月時点で満室稼働

*1 NUD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。



安定した財務基盤

《格付の状況》

格付機関	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	発行体格付 : AA 格付の見通し : 安定的

■ 以下の点を評価され、2024年1月11日付で発行体格付が「AA-」から「AA」に格上げ
(JCRによる格付を取得しているJ-REITの中で4番目の評価)

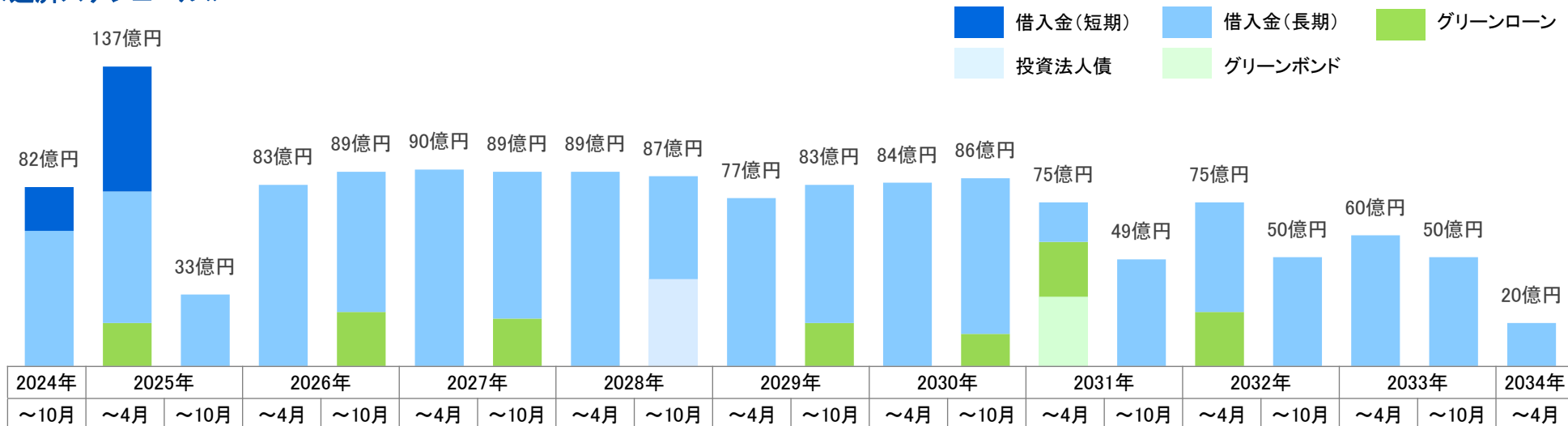
- 好立地に所在するスポンサー開発の優良物件やNTTグループの旗艦物件の取得継続によるポートフォリオクオリティ及びキャッシュフローの安定性向上
- オフィスにおけるNTTグループの高い入居率の維持
- 健全な財務運営の継続

《有利子負債の状況》

(2024年4月30日現在)

有利子負債総額	1,489億円
平均残存年数	4.5年
平均金利 ※1	0.72%
長期有利子負債比率	93.5%
固定金利比率	93.5%
総資産LTV	47.8%

《返済スケジュール》



*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。

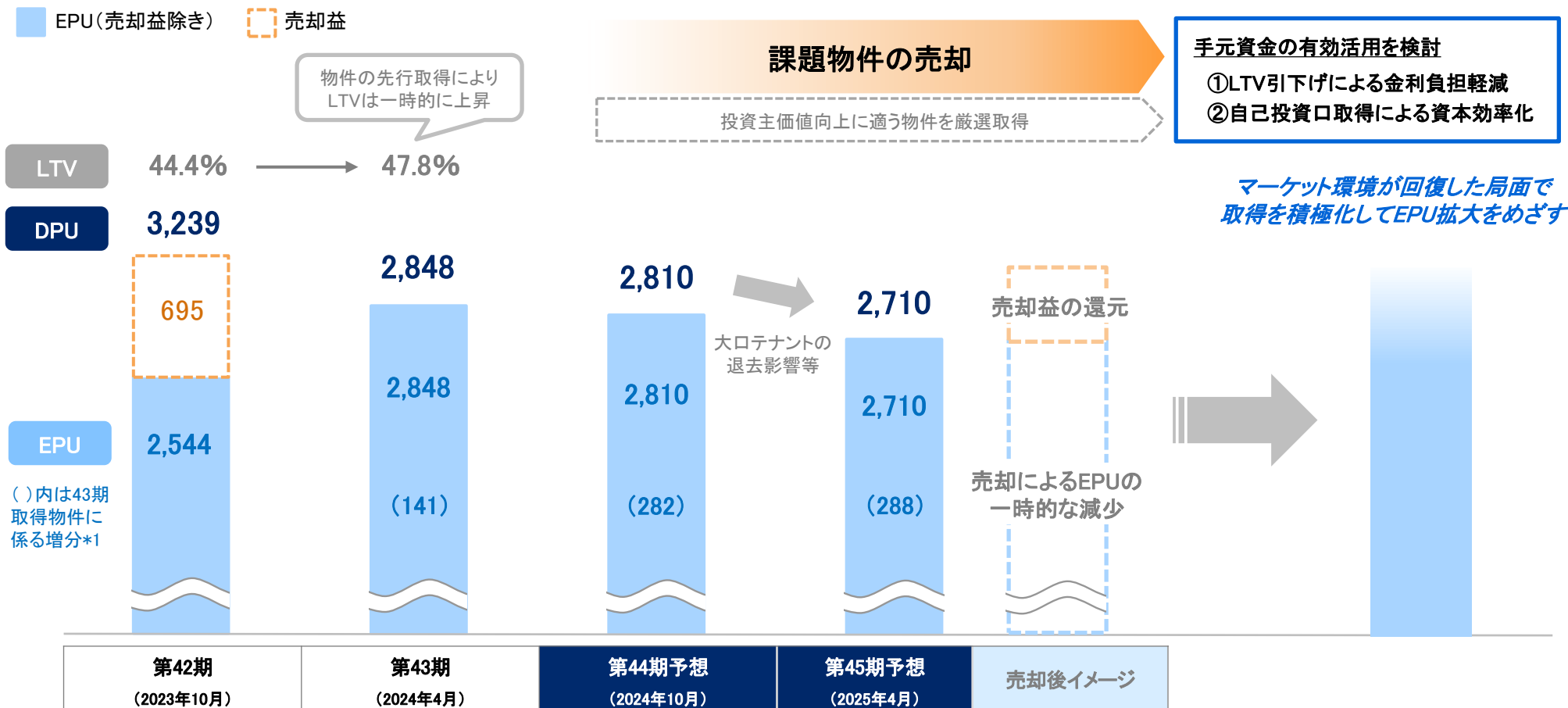


今後の見通し

- 第43期にグランパークなど4物件を取得したことでEPUは大きく成長。
- 当面は物件売却にウエイトを置き、ポートフォリオのクオリティ向上を図ると共に、内部成長も組み合わせて収益基盤の強化を図り、売却により含み益が顕在化した場合は投資主へ還元していく。

《DPU/EPUの推移》

(円)



*1「43期取得物件に係る増分」は第43期に取得した4物件の賃貸事業利益から各物件に係る支払利息と公募増資による希薄化影響を差し引いて算出しています。

參考資料

(百万円)

	第42期実績 (2023年10月)	第43期予想*1 (2024年4月)	第43期実績 (2024年4月)	第44期予想 (2024年10月)	第45期予想 (2025年4月)
営業収益	12,181	11,251	11,477	12,145	11,923
うち不動産賃貸事業収益 (売却益除)*2	10,706	11,251	11,477	12,145	11,923
うち売却益	1,475	-	-	-	-
営業費用	6,691	6,901	6,707	7,351	7,265
営業利益	5,490	4,349	4,769	4,794	4,658
不動産賃貸事業損益 (売却益除)*2	4,765	5,034	5,466	5,531	5,363
経常利益	5,042	3,823	4,223	4,165	4,018
当期純利益	5,039	3,823	4,221	4,165	4,016
圧縮積立金(+:取崩、-:繰入)	- 500	+ 148	-	-	-
分配金総額	4,539	3,971	4,220	4,164	4,016
1口当たり分配金/DPU(円)	3,239	2,680	2,848	2,810	2,710
圧縮積立金残高	1,611	2,111	2,111	2,111	2,111

*1 2023年12月15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。

外部成長実績

(億円)

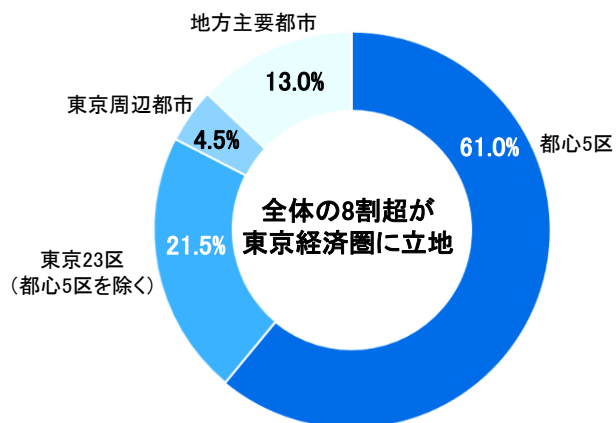
取得	岩本町ビル		芝浦アイランドブルームタワー		秋葉原UDX		アーバンネット三田ビル		アーバンネット市ヶ谷ビル		クレストコート原宿		NU園内ビル		グランパーク		アーバンコート市ヶ谷		アーバンネット池袋ビル		アーバンネット大森ビル		アーバンネット静岡道手町ビル									
	資産規模	1,393	1,460	1,658	1,658	1,965	1,965	1,965	1,965	1,994	2,244	2,163	2,358	2,332	2,359	2,359	2,340	オフィス	646	713	856	856	1,142	1,142	1,142	1,171	1,408	1,326	1,522	1,558	1,585	1,585
レジデンス	746	746	801	801	822	822	822	822	822	836	836	836	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773	773
売却	プレミアステージ 日本橋茅場町 2010年5月 NTT都市開発 スポンサー参画															F&B御茶ノ水ビル 岩本町ビル 2014/4 2014/10		神田中央通ビル 2015/4 2015/10		サンハルス南麻布 ホーマッドウツビル 2016/4 2016/10		トレードピア 汐風橋(移地) 2017/4										
第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期																		
2010/4	2010/10	2011/4	2011/10	2012/4	2012/10	2013/4	2013/10	2014/4	2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4																		

取得	スフィアタワー天王洲		プレミアステージ 旗塚		プレミアステージ 麻布十番		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 四条島丸ビル		グランパーク(追加取得)		アーバンネット 伏見ビル		ガーデン 板橋氷川町					
	資産規模	2,490	2,464	2,464	2,437	2,437	2,437	2,437	2,467	2,618	2,600	2,726	2,726	2,751	2,711	3,072	オフィス	1,716	1,665	1,665	1,638	1,638	1,638	1,668	1,819	1,819	1,945	1,945	1,970	1,931
レジデンス	773	798	798	798	798	798	798	798	798	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780	808	
売却	NU園内ビル 標岳ビル		アーバンネット入船ビル プレミア海岸ビル		アーバンネット 市ヶ谷ビル		アーバンネット 麹町ビル		ビュロー紀尾井町		スフィアタワー 天王洲		六番町ビル(80%)		六番町ビル(80%)															
第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期																	
2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4																	

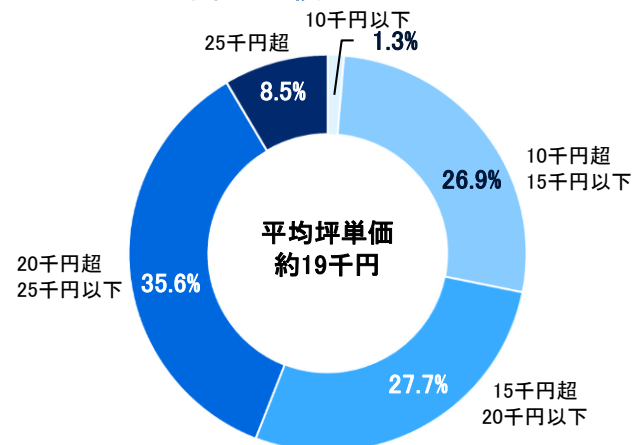
2020年10月
NTT都市開発 単独スポンサー化

(2024年4月30日現在)

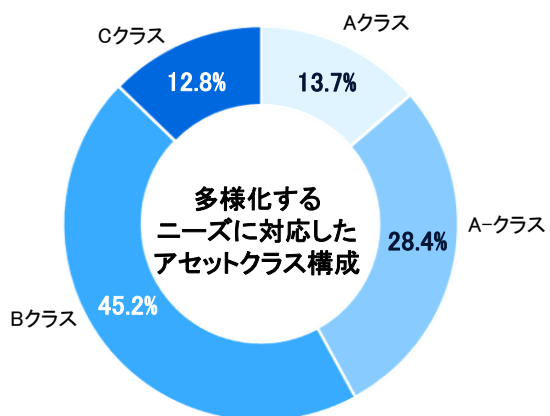
《投資エリア(取得価格ベース)》



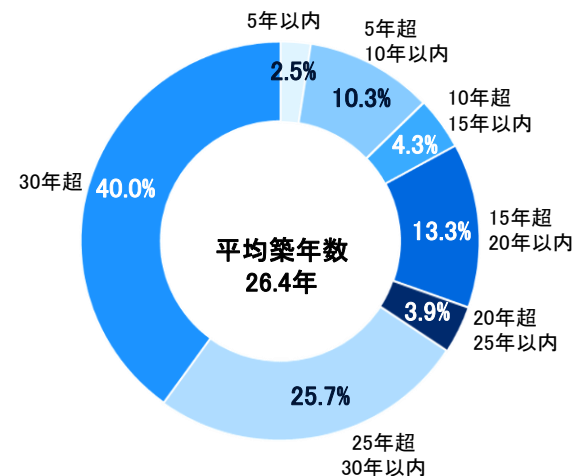
《坪単価(面積ベース)》



《アセットクラス(取得価格ベース)》*1



《築年数(取得価格ベース)》

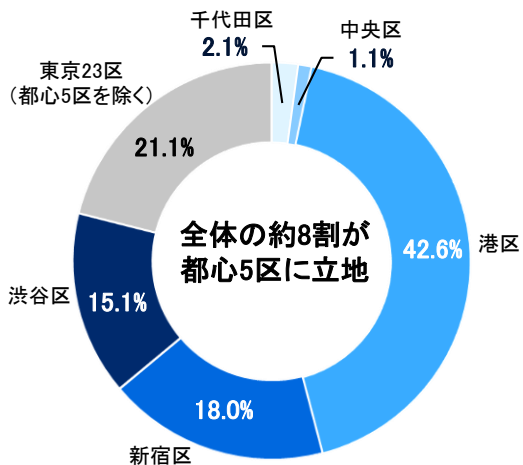


*1 「アセットクラス」は、本資産運用会社による以下の基準で分類しています。

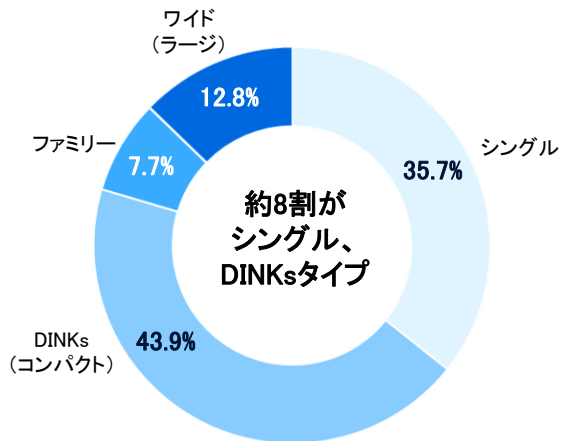
	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
A-クラス	10,000坪以上	300坪以上	制限なし	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

(2024年4月30日現在)

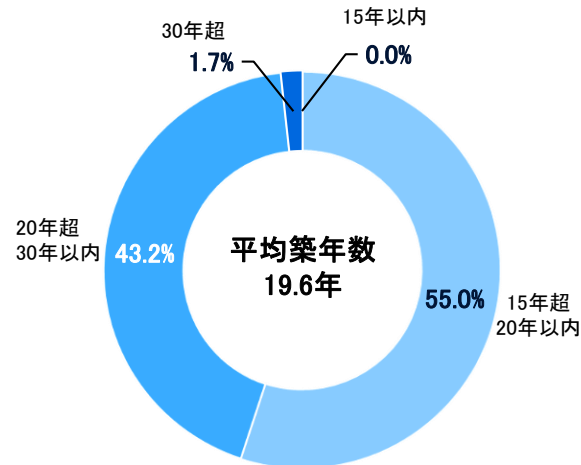
《投資エリア(取得価格ベース)》



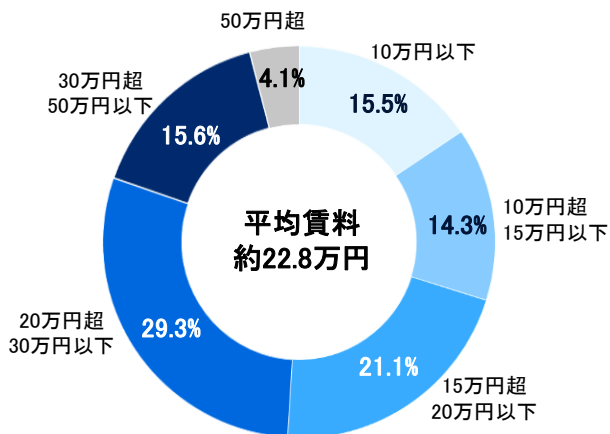
《住戸タイプ(面積ベース)》



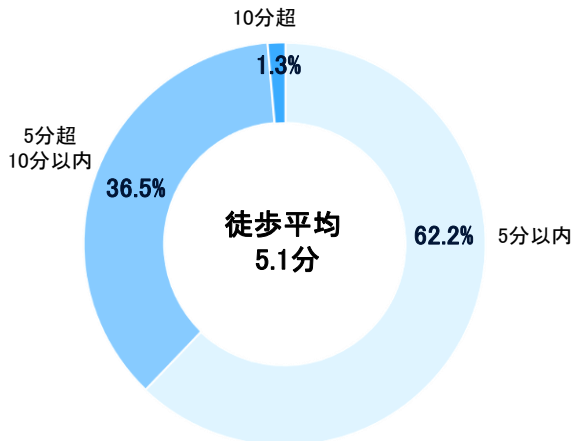
《築年数(取得価格ベース)》



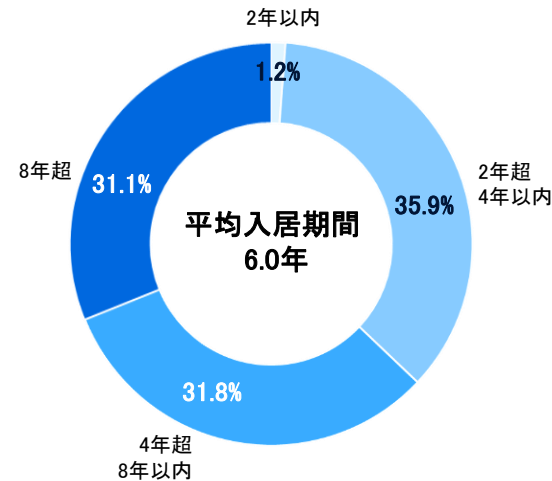
《月額賃料(戸数ベース)》



《最寄駅アクセス(取得価格ベース)》



《入居期間(戸数ベース)》



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42期(2023/10)						第43期(2024/4)								
				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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	ランディック第2新橋ビル	6,948	6,120	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	
	プレミア道玄坂ビル	1,926	1,926	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	KN渋谷3	5,743	5,743	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	高田馬場センタービル	6,313	5,752	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.1	91.1	97.0	
	アーバンネット三田ビル	10,121	10,121	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	100.0	100.0	100.0	98.0
	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*2	24,233	23,870	93.9	93.9	96.5	96.4	96.3	99.0	96.0	98.6	98.4	98.2	98.5	98.5	98.5	98.5	
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,485	98.5	98.5	98.5	98.5	98.4	98.4	98.5	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	99.2	98.6	
	品川シーズンテラス	9,579	9,548	97.7	97.7	99.3	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	99.7	98.8	
	東京オペラシティビル	26,506	26,097	95.3	95.3	95.3	95.5	94.8	94.8	95.2	95.5	97.8	98.1	98.4	98.4	98.5	97.8	
アーバンネット内幸町ビル	1,850	1,829	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9		
東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,857	3,857	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	上野THビル	4,376	4,376	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	五反田NTビル	2,985	2,653	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.9	88.9	88.9	88.9	88.9	88.9	
	上野トーセイビル	5,432	5,432	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4	100.0	98.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	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	
	アーバンネット大森ビル	8,524	8,524	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	アーバンネット五反田NNビル	6,847	5,946	100.0	100.0	100.0	100.0	80.0	86.8	94.5	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	
	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	プレミア横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	94.9	94.9	94.9	100.0	100.0	97.5	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	13,382	85.4	84.1	84.1	84.1	85.0	85.0	84.6	86.3	86.3	87.7	89.1	89.1	89.5	88.0	
地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	10,611	9,671	92.2	92.2	92.2	90.9	90.9	90.9	91.6	90.9	90.9	90.9	90.9	90.9	91.1	90.9	
	アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,748	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	
	アーバンネット静岡ビル	2,922	2,740	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	90.5	93.8	93.8	93.8	93.8	92.7	
	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*3	9,696	9,424									97.3	97.3	97.3	98.4	97.2	97.2	
	アーバンネット伏見ビル*3	10,332	9,869									95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	
小計		227,088	220,025	96.1	95.8	96.1	96.0	95.1	95.7	95.8	96.1	96.3	96.8	97.0	96.8	96.9	96.7	

*1 第43期末(2024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 グランパークは、2024年3月14日付で持分を追加取得しました。

*3 アーバンネット四条烏丸ビル及びアーバンネット伏見ビルは、2023年11月8日付で取得しました。

月次稼働率(2)

(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*1	総賃貸 面積 (m ²)*1	第42期(2023/10)							第43期(2024/4)						
				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	パークアクセス四谷ステージ	6,732	6,365	96.0	99.0	98.2	98.7	97.3	97.6	97.8	96.1	97.9	95.9	96.4	97.1	94.6	96.3
	パークアクセス明治神宮前	1,706	1,670	97.5	93.8	97.5	97.5	97.5	96.7	96.8	96.7	93.6	93.6	96.9	94.7	97.9	95.6
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,302	100.0	94.8	94.8	94.8	94.8	97.4	96.1	91.4	91.4	94.5	94.5	94.5	94.5	93.5
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,156	95.3	95.7	93.1	90.5	88.6	96.9	93.4	92.6	90.0	91.2	91.2	86.4	97.4	91.5
	六本木グリーンテラス	5,748	5,608	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	99.4	96.1	96.1	100.0	100.0	100.0	97.6	98.3
	プレミアステージ芝公園II	2,312	2,255	98.8	96.7	94.3	97.7	99.0	96.0	97.1	94.9	91.5	90.4	100.0	96.3	97.5	95.1
	ラング・タワー京橋	1,190	1,127	98.2	100.0	96.7	95.0	100.0	96.7	97.8	98.2	98.2	100.0	100.0	96.5	94.7	97.9
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,542	98.4	96.6	98.4	96.8	96.8	95.0	97.0	95.3	96.8	98.4	100.0	100.0	96.6	97.8
	プレミアロッソ	1,878	1,789	94.5	96.9	94.0	94.0	98.7	96.3	95.7	91.0	97.0	100.0	100.0	100.0	95.2	97.2
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,223	95.7	95.3	94.9	94.9	96.7	96.7	95.7	96.7	95.1	96.8	96.6	96.6	95.1	96.1
	プレミアステージ内神田	2,036	1,905	96.7	96.7	95.6	97.3	98.4	100.0	97.4	96.7	98.3	98.3	98.4	98.4	93.5	97.3
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,655	90.6	95.9	96.2	93.4	100.0	100.0	96.0	100.0	98.4	98.4	100.0	100.0	100.0	99.5
	Walk赤坂	1,736	1,736	100.0	100.0	95.4	95.4	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,599	93.0	93.0	95.4	93.3	91.1	93.1	93.2	93.1	90.9	88.8	91.1	88.8	90.9	90.6
	MEW	1,551	1,497	89.2	85.5	85.5	90.3	96.3	96.3	90.5	92.8	92.8	92.8	92.8	92.8	96.5	93.4
	芝浦アイランド エアタワー	13,061	12,511	95.7	97.2	96.4	96.1	96.4	96.3	96.3	96.3	95.9	95.9	97.4	96.5	95.8	96.3
	ストーリー赤坂	3,988	3,715	94.8	96.5	96.5	96.5	95.7	97.7	96.3	96.2	96.2	97.0	97.0	94.9	93.1	95.7
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,254	94.7	95.6	96.3	95.9	95.8	95.7	95.7	96.1	97.3	98.6	98.3	96.3	95.4	97.0
	芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,888	95.7	96.6	97.0	96.5	97.0	97.0	96.6	97.1	96.6	95.8	96.3	96.8	97.0	96.6
	クエストコート原宿	4,612	4,612	93.9	91.9	91.9	94.7	94.7	91.1	93.0	92.3	89.2	94.6	94.6	96.9	100.0	94.6
	アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,325	97.6	95.1	92.5	92.5	95.1	97.6	95.1	97.6	94.7	94.7	97.3	97.3	92.1	95.6
プレミアステージ麻布十番	1,177	1,144	97.2	97.2	100.0	97.2	97.2	94.4	97.2	94.4	94.4	94.4	94.4	88.9	97.2	94.0	
プレミアステージ笹塚	1,167	1,082	94.6	89.1	89.1	94.7	98.3	98.3	94.0	96.5	96.5	96.5	92.7	92.8	92.8	94.6	

*1 第43期末(2024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42期(2023/10)						第43期(2024/4)							
				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
ランド ビル	プレミアステージ大崎	1,318	1,318	100.0	100.0	98.4	96.9	100.0	96.9	98.7	98.4	95.3	100.0	98.4	100.0	100.0	98.7
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,573	93.1	93.1	93.1	93.1	100.0	100.0	95.4	100.0	93.8	93.8	100.0	100.0	100.0	97.9
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,022	97.0	100.0	97.4	97.4	100.0	93.6	97.6	93.6	90.6	97.0	100.0	90.9	85.0	92.8
	プレミアノツツェ祐天寺	1,734	1,555	93.5	90.1	86.6	93.1	96.6	96.6	92.7	93.0	93.8	97.4	100.0	100.0	89.7	95.6
	プレミアステージ湯島	2,065	2,009	98.9	98.4	93.7	90.8	88.4	96.6	94.4	100.0	98.2	96.4	98.2	98.2	97.3	98.0
	プレミアステージ駒込	2,249	2,145	97.6	98.7	94.7	97.1	100.0	98.7	97.8	100.0	100.0	98.7	96.0	98.4	95.4	98.1
	プレミアステージ大塚	1,644	1,595	98.3	98.3	98.3	96.8	95.2	95.2	97.0	95.2	95.3	93.8	93.9	97.0	97.0	95.4
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,360	97.0	96.4	95.1	98.8	96.4	95.2	96.5	95.7	95.8	98.2	100.0	96.4	97.0	97.2
	プレミアステージ両国	2,215	2,164	97.7	97.7	96.6	98.9	97.9	96.9	97.6	98.0	95.7	95.7	94.6	97.7	97.7	96.6
	ガーデン板橋氷川町 *2	3,824	3,778												100.0	98.8	99.4
小計	103,704	99,495	96.2	96.4	95.8	96.1	96.8	96.5	96.3	96.1	95.6	96.4	97.3	96.8	95.9	96.3	
合計	330,793	319,521	96.1	96.0	96.0	96.0	95.7	96.0	96.0	96.1	96.1	96.7	97.1	96.8	96.6	96.6	

*1 第43期末(2024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 ガーデン板橋氷川町は、2024年3月22日付で取得しました。

《含み損益の分析》*1

	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	増減
対象資産数	58件	61件	+ 3件
期末算定価額	3,008億円	3,376億円	+ 367億円
帳簿価額	2,321億円	2,684億円	+ 362億円
含み損益	687億円	691億円	+ 4億円
含み損益率	29.6%	25.8%	- 3.8%

《キャップレートと査定賃料の分析》*1

(件)

	第42期 (2023年10月)	第43期 (2024年4月)	増減
キャップレート *2	上昇	-	1
	変動なし	44	54
	低下	14	3
査定賃料 *3	上昇	22	23
	変動なし	30	31
	下落	4	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を除いています。

第43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	0.33%	1.0	2024年 6月	第44期
みずほ銀行	2,000	0.31%	1.0	2025年 2月	
みずほ銀行ほか	2,800	0.31%	1.0	2025年 3月	第45期
三菱UFJ銀行	300	0.33%	1.0	2025年 3月	
三井住友銀行ほか	600	0.35%	1.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行ほか	2,000	0.31%	1.0	2025年 4月	
長期借入金	132,050				
NTT・TCリース	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第44期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8.0	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8.0	2024年 8月	
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	第46期
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	第47期
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	第48期
三井住友信託銀行	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	第49期
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50期
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第51期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
三井住友信託銀行	2,200	0.67%	3.5	2027年 8月	第52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53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54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55期
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56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	第57期
三井住友銀行	1,950	0.72%	7.0	2029年 4月	
NTT・TCリース	2,500	0.61%	8.5	2029年 8月	第58期
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59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60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61期
NTT・TCリース	700	0.61%	9.0	2030年 3月	

借入先	借入残高(百万円)	金利*1*2	年限(年)	返済期限	
三井住友信託銀行	1,950	0.79%	8.0	2030年 4月	第55期
みずほ銀行	1,800	0.52%	9.0	2030年 5月	
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	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	
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	第61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62期
あおぞら銀行ほか	5,500	1.11%	10.0	2032年11月	
みずほ銀行	500	1.10%	10.0	2032年11月	第63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	
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

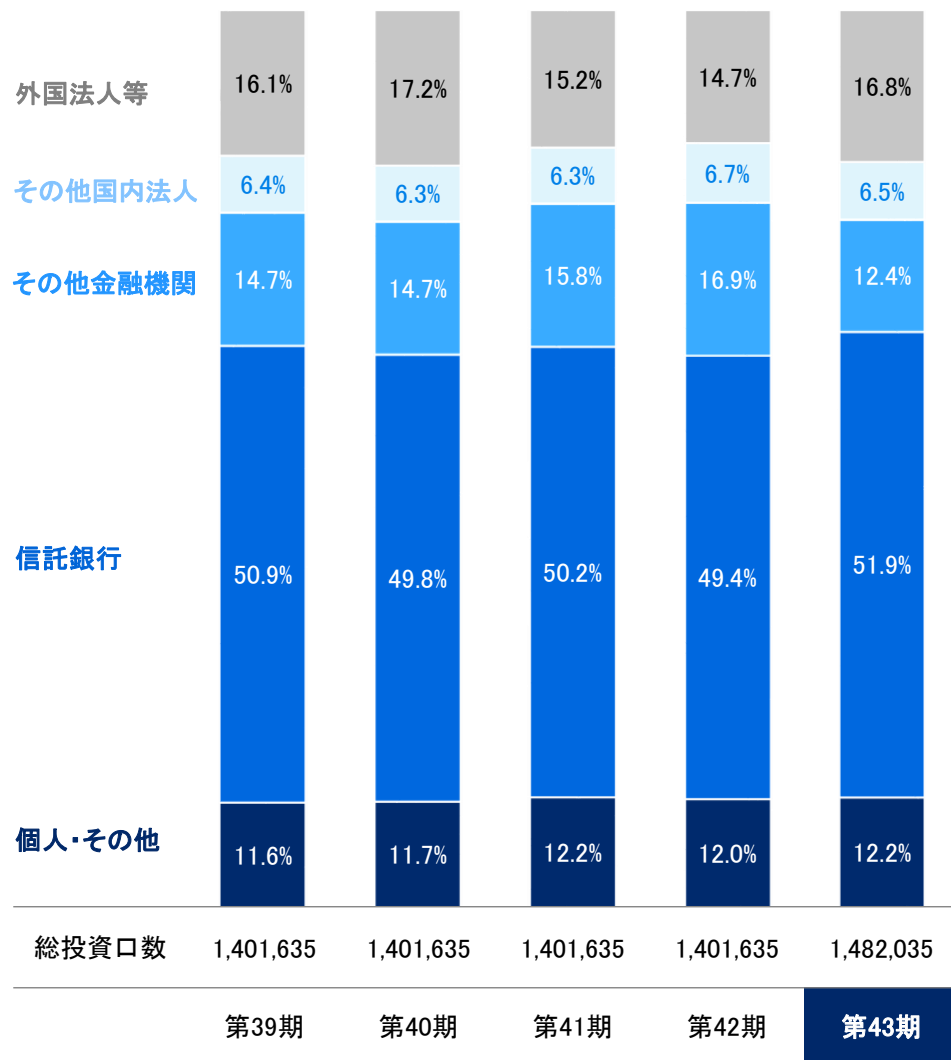
順位	借入先	借入残高(百万円)			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	33,090	2,100	35,190	24.8%
2	みずほ銀行	23,740	6,700	30,440	21.5%
3	三井住友銀行	18,350	300	18,650	13.2%
4	NTT・TCリース	17,900	300	18,200	12.8%
5	三菱UFJ銀行	14,270	300	14,570	10.3%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	4.6%
7	あおぞら銀行	5,750	-	5,750	4.1%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	3.5%
9	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43期末(2024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39期 (2022/4)	第40期 (2022/10)	第41期 (2023/4)	第42期 (2023/10)	第43期 (2024/4)
総資産経常利益率(年換算)	4.2%	2.8%	3.6%	3.6%	2.9%
自己資本利益率(年換算)	8.6%	5.6%	7.3%	7.2%	5.9%
自己資本比率	49.6%	49.6%	50.1%	50.7%	47.7%
LTV(総資産ベース)	45.5%	45.4%	45.0%	44.4%	47.8%
LTV(時価ベース)	39.9%	38.8%	38.1%	38.1%	41.6%
DSCR(倍)	12.9	14.1	12.9	12.8	12.2
NOI(百万円)	6,286	6,621	6,302	6,343	7,129
FFO(百万円)	5,055	5,499	5,096	5,142	5,885
NOI利回り (オフィス/レジデンス)	4.9% (4.9%/5.1%)	5.2% (5.1%/5.5%)	4.9% (4.8%/5.3%)	5.0% (5.0%/5.1%)	4.9% (4.7%/5.7%)
償却後利回り (オフィス/レジデンス)	3.7% (3.7%/3.5%)	4.0% (4.0%/4.0%)	3.7% (3.7%/3.8%)	3.8% (3.8%/3.6%)	3.8% (3.7%/4.2%)
インプライド・キャップレート	3.9%	4.1%	4.2%	4.4%	4.6%
1口当たりNAV(円)	141,931	145,367	146,445	145,174	144,016
期末投資口価格(円)	150,100	145,600	131,100	124,700	121,000
NAV倍率	1.06	1.00	0.90	0.86	0.84
1口当たり純資産額 [BPS](円)	99,477	98,211	98,996	99,376	100,191
1口当たりFFO(円)	3,608	3,924	3,636	3,669	3,972
期末時価総額(百万円)	210,385	204,078	183,754	174,783	179,326

*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)

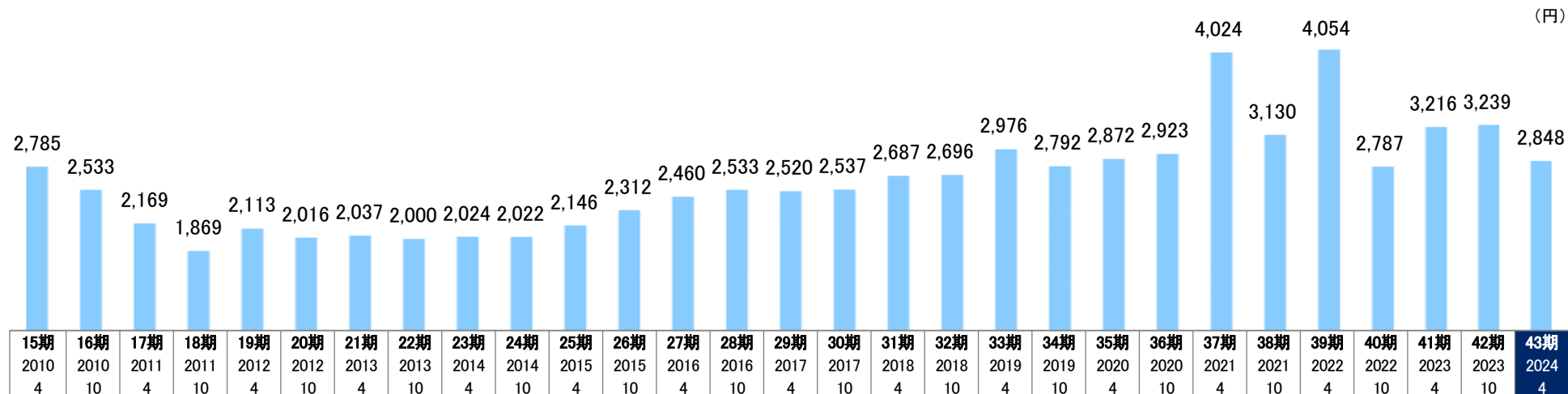
順位	投資主名	保有口数 (口)	比率*1	前期比 増減(口)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	434,845	29.3%	+ 38,349
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	254,423	17.1%	+ 23,035
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	70,384	4.7%	+ 12,411
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	59,300	4.0%	+ 3,200
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. - CLIENT ACCOUNT	28,400	1.9%	- 1,050
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,767	1.6%	+ 438
7	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	24,400	1.6%	+ 24,400
8	JP MORGAN CHASE BANK 385771	20,177	1.3%	+ 1,303
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	15,371	1.0%	+ 14,767
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	13,294	0.8%	+ 1,614
合計		945,361	63.7%	

*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。

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本優先出資証券を「秋葉原UDX」と記載し、地域及び用途は「都心5区」及び「オフィス」に分類
● 取得価格・譲渡価格	当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を勘案しない税抜売買価格
● CF稼働率	各月におけるキャッシュ・フロー発生面積*÷総賃貸可能面積 * 賃貸面積のうち、フリーレント等により賃貸借契約書等に記載された賃料・共益費が収受できていない部分を除いた面積(=当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積)
● NOI	不動産賃貸事業利益*+減価償却費(賃貸事業費用部分) * ポートフォリオに係るNOIには優先出資証券の受取配当金を加算
● NOI利回り(個別物件)	年換算NOI*÷投資価額** * 各期の保有資産に係るNOI×2(但し、期中売買物件については当期実績×365÷期中保有日数) ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額
● NOI利回り(ポートフォリオ)	年換算NOI*÷投資価額** * 各期のNOI×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
● 償却後利回り(ポートフォリオ)	年換算不動産賃貸事業損益*÷投資価額** * 各期の(不動産賃貸事業利益+優先出資証券受取配当金)×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
● 鑑定NOI利回り(個別物件)	鑑定NOI*÷取得価格又は譲渡価格 * 物件取得時又は譲渡時の不動産鑑定評価書による直接還元法の運営純収益
● LTV(総資産ベース)	各期末の有利子負債総額÷総資産
● LTV(時価ベース)	各期末の有利子負債総額÷(保有不動産及び信託受益権に係る期末算定価額+優先出資証券に係る期末帳簿価額)
● 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