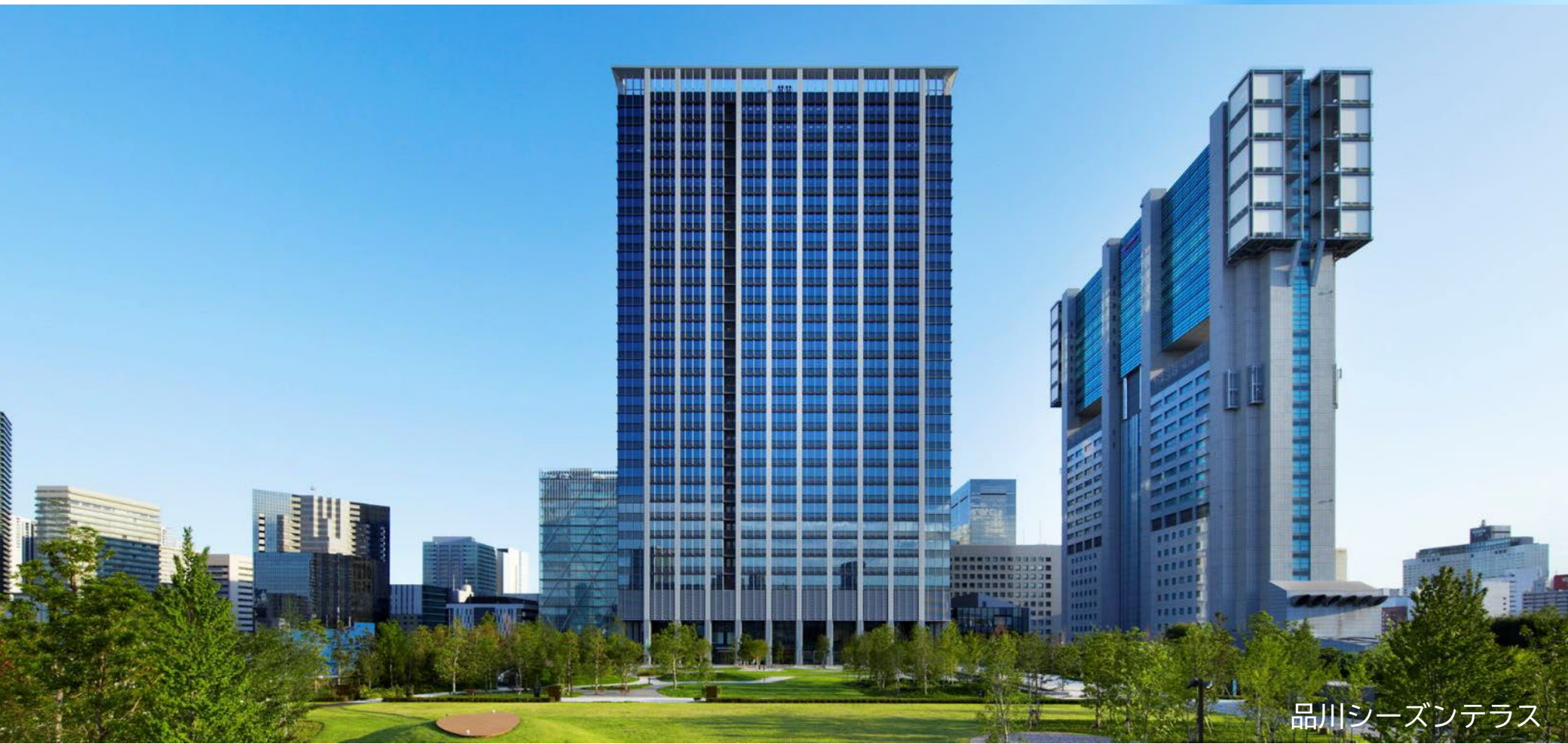
NTT都市開発リート投資法人（証券コード：8956）

個人投資家向けオンラインIR説明会
説明資料

2026年9月30日



品川シーズンテラス

本日の内容

1．運用状況

2．スポンサーおよび物件の取得状況について

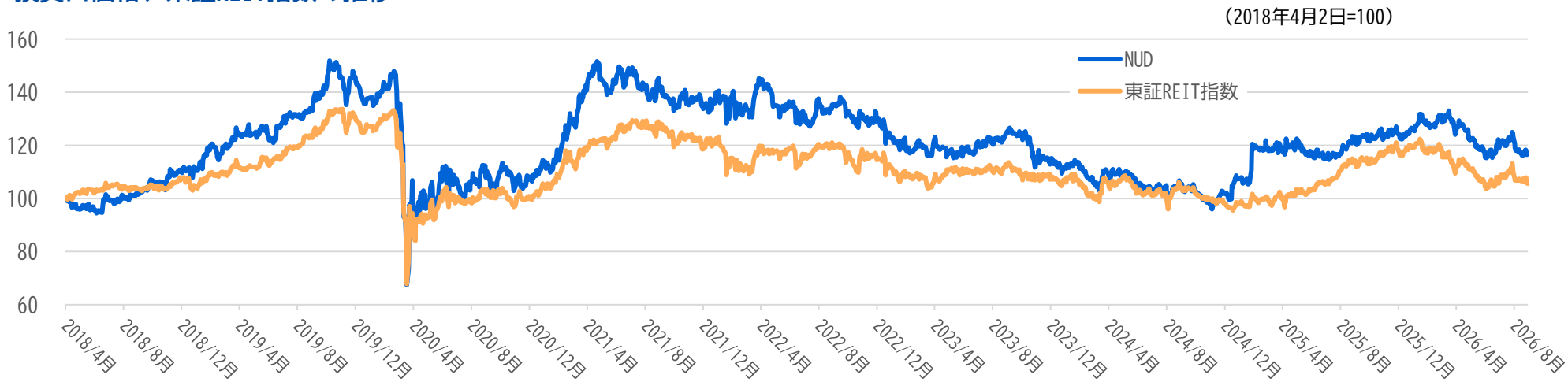
3．分配金について

NUDの投資口価格と配当利回りの推移

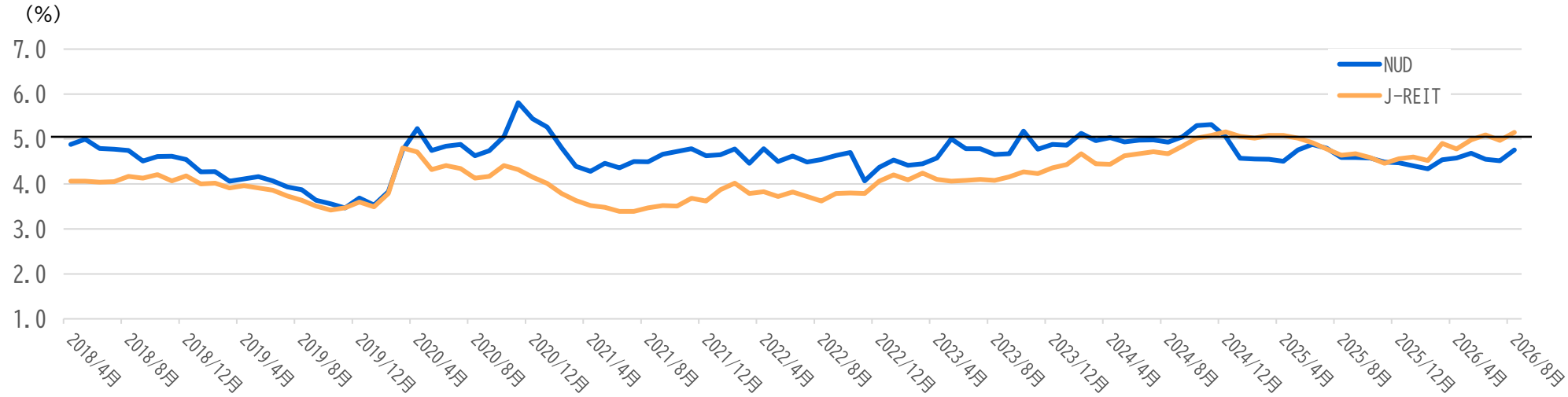
NTT都市開発リート投資法人

■ 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

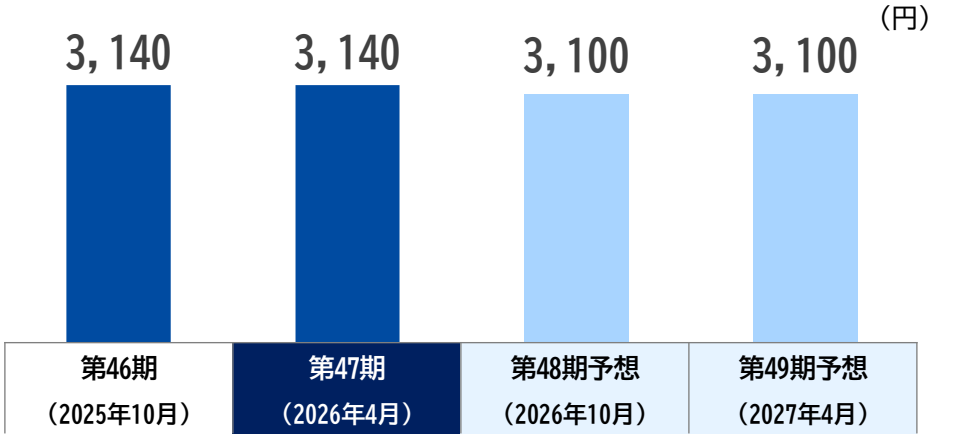


*1　出所：一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」に基づき本資産運用会社が作成。
J-REITは全銘柄の予想分配金利回りの時価総額加重平均値を、NUDは実績分配金利回りを記載しています。

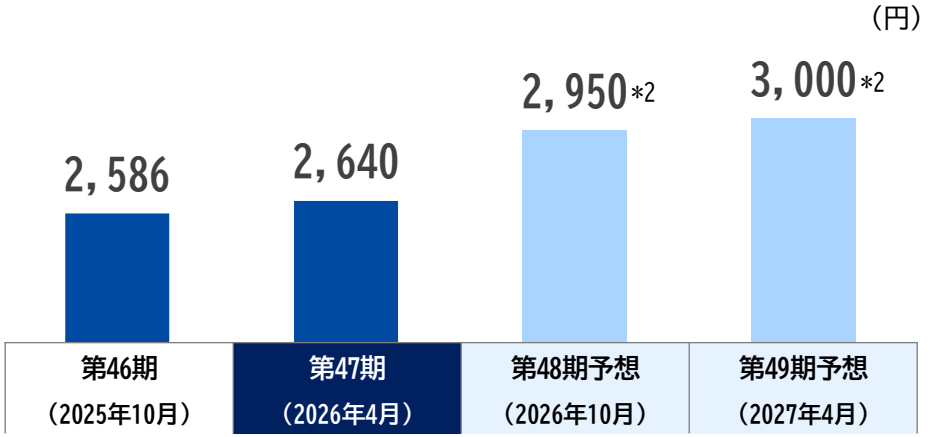
第47期（2026年4月）決算サマリー

NTT都市開発リート投資法人

DPU



EPU



資産状況	資産規模 **2,952億円** （前期比 － 12億円）	1口当たりNAV **150,663円** （前期比 ＋ 2,457円）	NOI利回り **5.0%** （償却後利回り 3.8%）	期中平均稼働率 **98.2%** （前期比 ＋ 0.4pt）
財務状況	格付（JCR） **AA** （安定的）	総資産LTV **47.9%** （時価ベース 38.1%）	期末平均金利 **0.92%** （前期比 ＋ 0.08pt）	固定金利比率 **90.3%** （前期比 － 3.6pt）

*1 本資料において、「EPU」とは1口当たり当期純利益（売却益を除く）を指します。
*2 優先出資証券の裏付け資産である秋葉原UDXにおいて、商業区画（AKIBA_ICHI）リニューアル工事の支出が第48期から第49期に時期ずれしたため、その影響額を考慮した数値を記載しています。

中期目標達成に向けた取組み状況

NTT都市開発リート投資法人

■ 内部成長を中心に外部成長、財務・資本政策を柔軟に組み合わせ、持続的なEPU成長により投資主価値の最大化をめざす
■ 中期目標（EPU成長）　：　第52期（2028年10月期）までに 3,100円に引き上げ

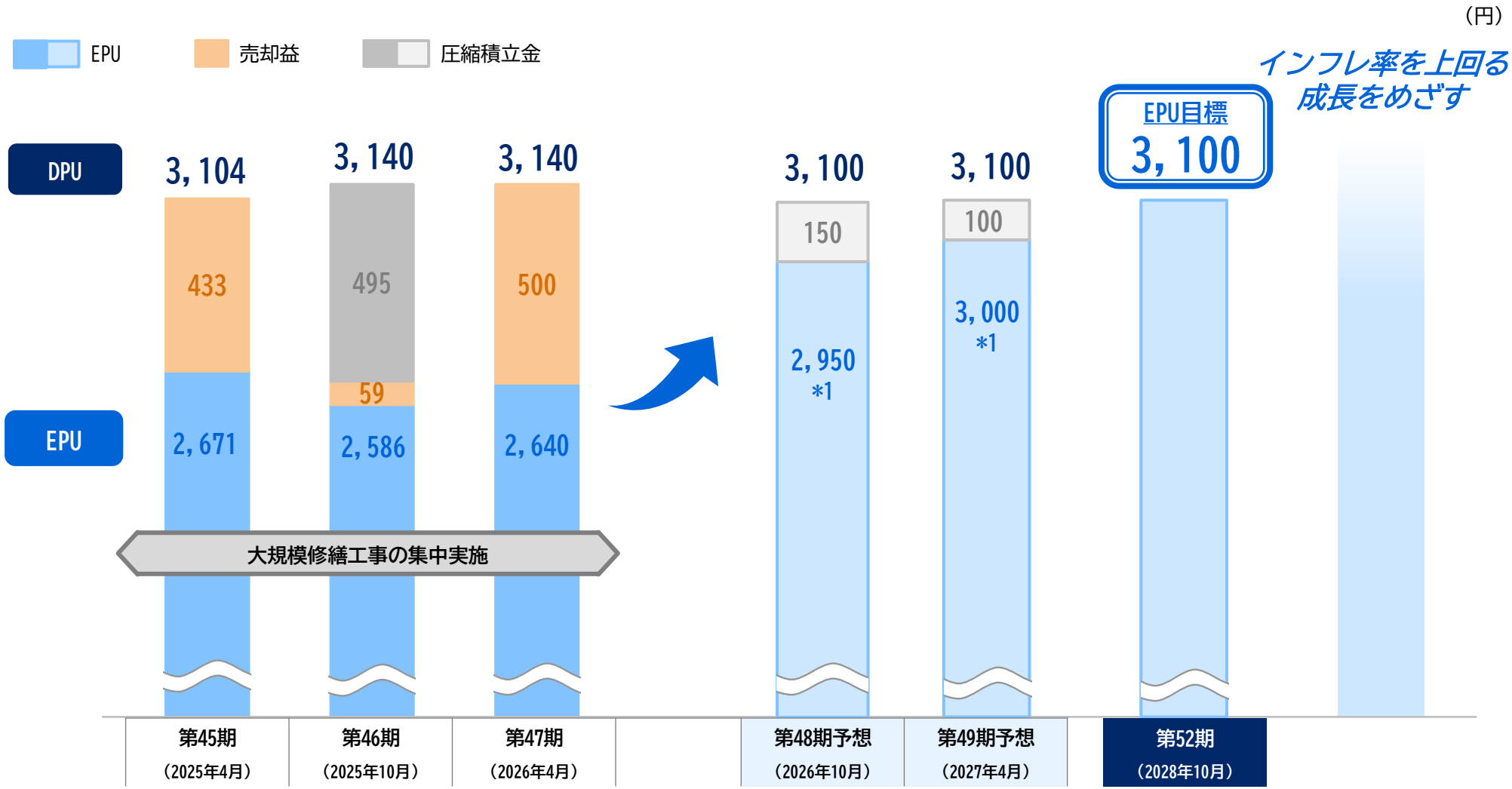
	運営方針	足元の取組み状況
内部成長	・稼働率よりも賃料を優先する方針に切り替え ・積極的なバリューアップ投資による収益力強化 ・修繕費を中心としたコストコントロール	第47期　入替時賃料の大幅UP オフィス +10.7 %　レジデンス +15.2 % 第48期～　大規模修繕の一巡による修繕費削減 当面の巡航修繕費見通し　6～7 億円/期（*1）
外部成長	・資産入替によるポートフォリオ・クオリティ向上 ・売却資金を活用した新規物件の厳選取得	第47-48期　築浅レジデンスの取得 2 物件 21.9 億円　平均築年数 4.4 年
財務・資本政策	・スポンサーグループの信用力を背景とした金融コスト抑制の取組み ・機動的な自己投資口取得	第48期　自己投資口取得 上限金額　20 億円 （8月3日付で取得完了、10月末消却予定）

*1 2026年6月時点の中長期修繕計画に基づく見通しを記載しています。

EPU成長目標に向けた進捗と見通し

■ 入替時・更新時の賃料増額は加速しており、第52期のEPU目標 3,100円に向けて順調に進捗

≪EPU/DPUの推移と目標≫



*1 優先出資証券の裏付け資産である秋葉原UDXにおいて、商業区画（AKIBA_ICHI）リニューアル工事の支出が第48期から第49期に時期ずれしたため、その影響額を考慮した数値を記載しています。

内部成長の取組み（賃料改定動向）

NTT都市開発リート投資法人

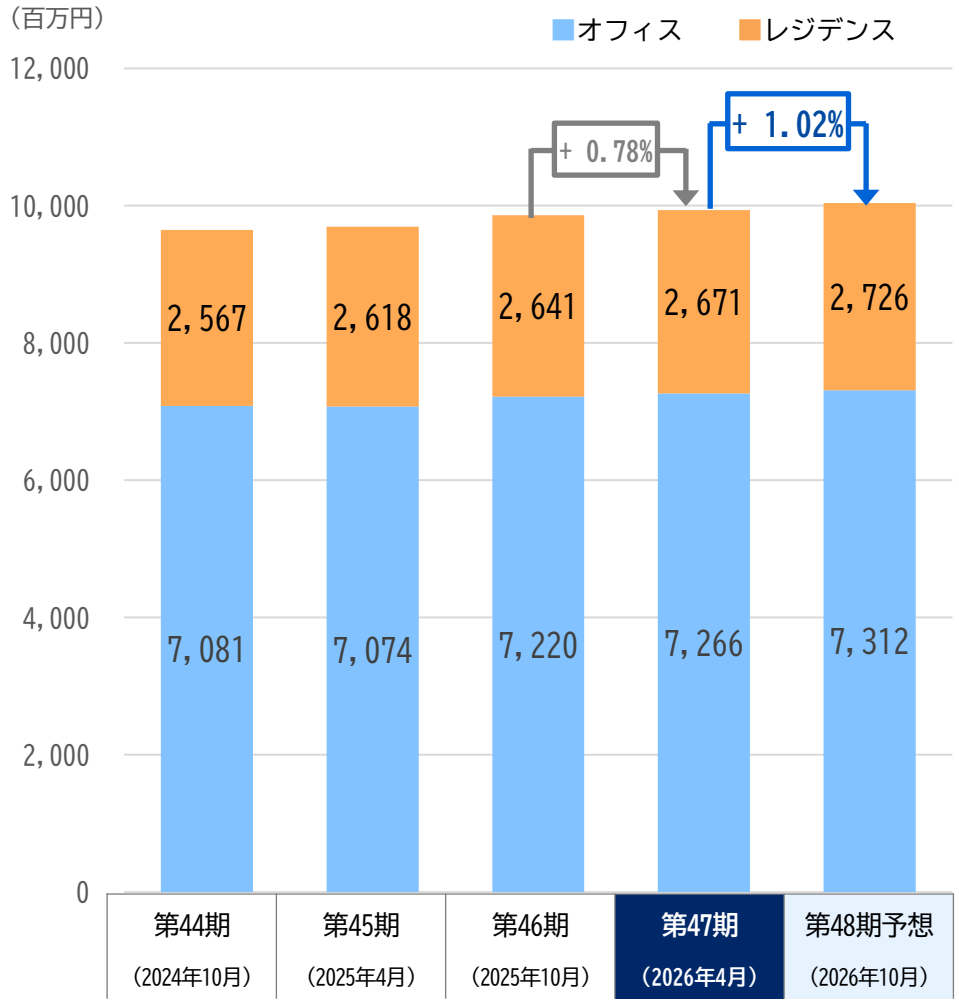
■ 第47期はオフィス・レジデンス共に入替時賃料増減率が大幅に上昇し、翌期の賃料収入は1%以上増加する見込み

≪第47期賃料改定実績≫

		賃料増減率（ネット増減）*1	セクター毎の賃料増減率		ポート全体の賃料増減率
オフィス	入替	+10.7%	+0.2%	+0.8%	+1.0%
	更新	+2.5%	+0.6%		
レジデンス	入替	+15.2%	+1.1%	+1.5%	
	更新	+2.0%	+0.4%		

年率 2.0% UP

≪既存物件の賃料・共益費収入≫ *2



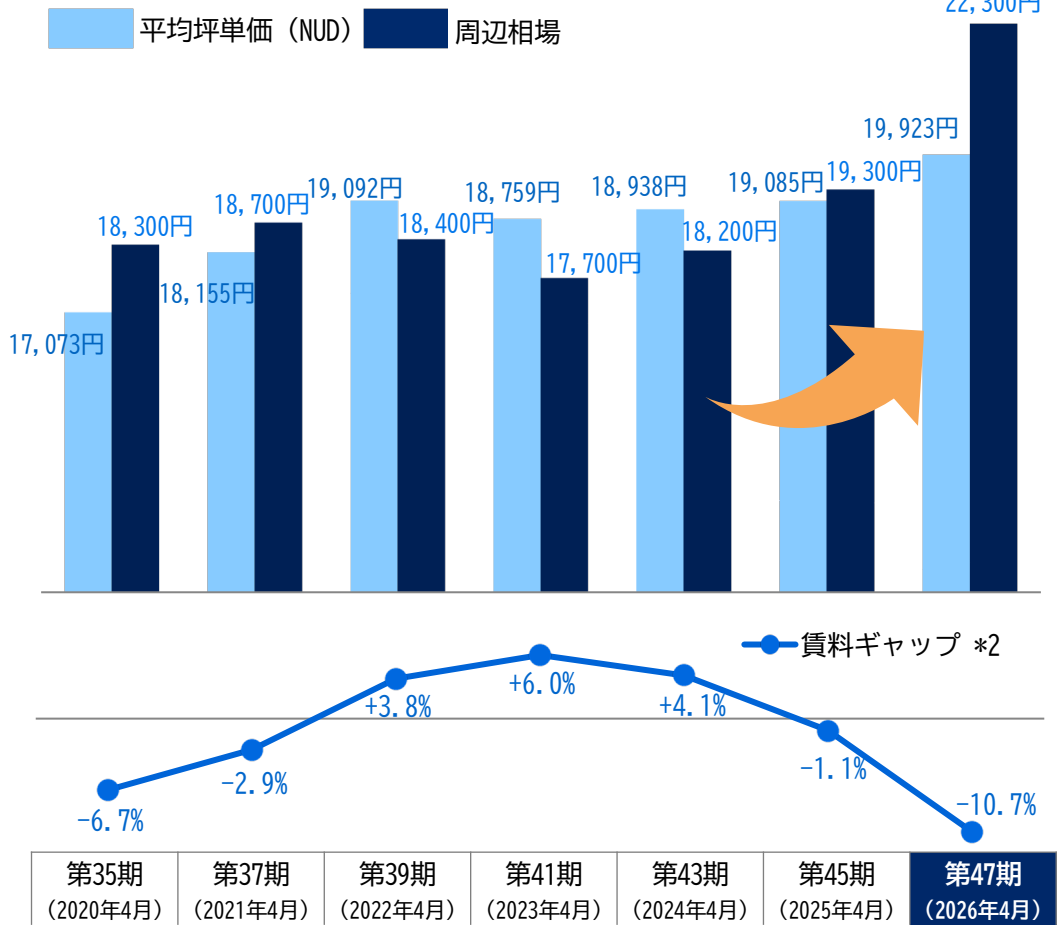
*1 「賃料増減率」＝入替又は更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 入替又は更新対象区画（入替又は更新前後で賃料の変動がない区画も含む）の入替前又は前期賃料総額
*2 第45期以降の取得物件及び売却物件の数値は除いて集計しています。

オフィス賃料分析

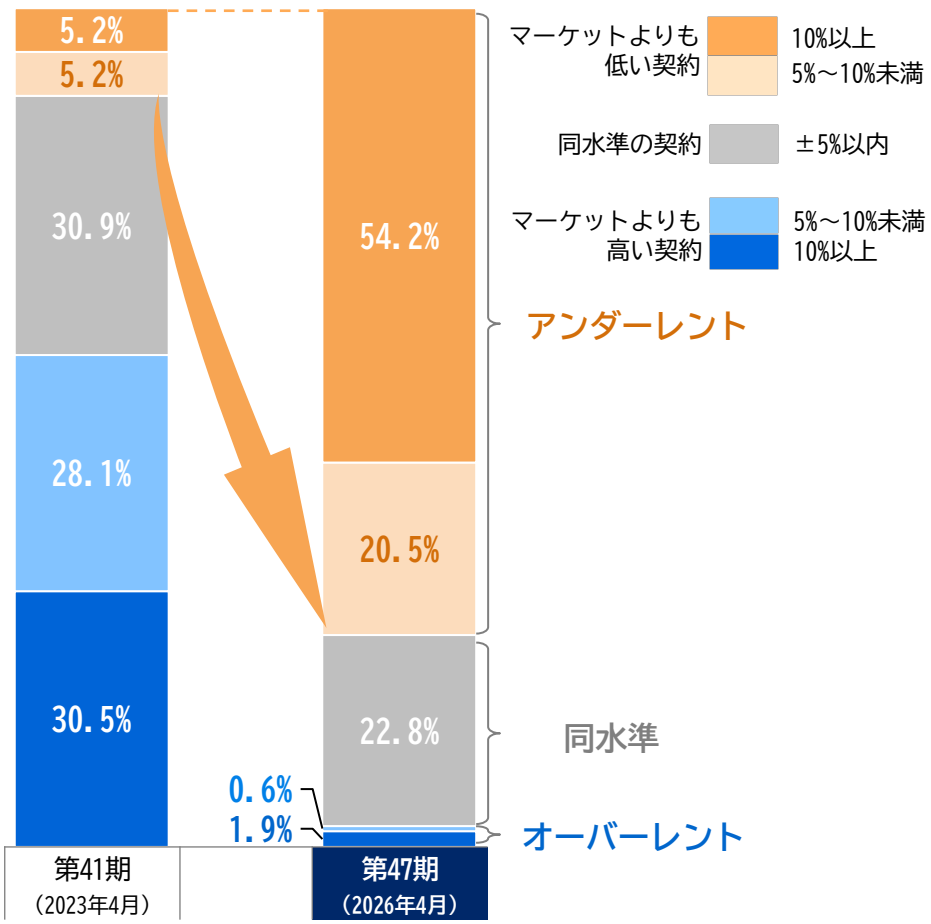
NTT都市開発リート投資法人

- 市況が軟調であったコロナ禍においても安易な賃料引下げは行わず賃料水準の維持に注力、高水準のオーバーレントを形成
- 直近では賃料増額改定が進展し平均賃料は増加しているものの、周辺相場の上昇がそれを上回るペースで推移
  賃料ギャップは拡大しており、今後も継続的な賃料成長が期待できる状況

≪周辺相場との比較≫ *1



≪賃料ギャップの内訳（月額賃料ベース）≫ *1



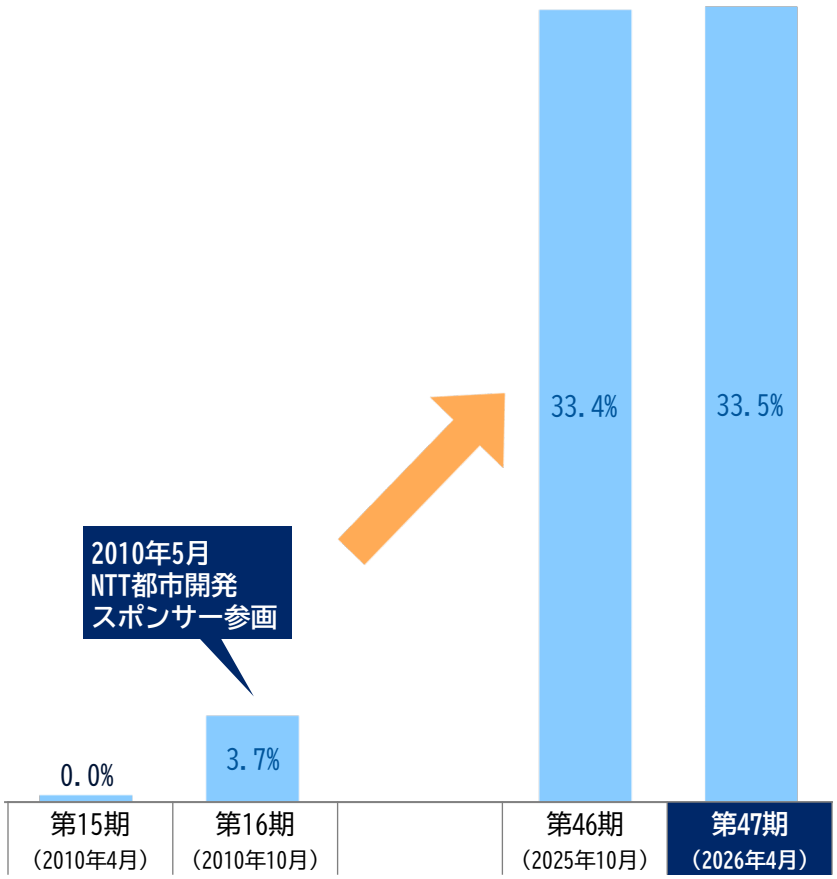
*1 第45期から第47期にかけて分割売却を実施したランディック第2新橋ビルは、第47期の分析対象から除外して算定しています。
*2 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料（新規賃料）と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで加重平均したものです。

オフィステナントの状況

NTT都市開発リート投資法人

■ 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　　（2026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	㈱ドコモＣＳ	11,227㎡（－㎡）	5.8%	UN池袋ビルほか
2	㈱ＮＴＴファシリティーズ	9,798㎡（－㎡）	5.0%	UA肥後橋ビルほか
3	㈱ＮＴＴビジネスアソシエ東日本	7,488㎡（－㎡）	3.9%	UN大森ビル
4	㈱東京リーガルマインド	7,139㎡（－㎡）	3.7%	UN中野ビル
5	ＮＴＴファイナンス㈱	6,679㎡（－㎡）	3.4%	UN池袋ビルほか
6	ＮＴＴドコモビジネス㈱	6,423㎡（－㎡）	3.3%	グランパーク
7	㈱ミライト・ワン	5,325㎡（－㎡）	2.7%	UN五反田NNビルほか
8	ＮＴＴ東日本㈱	5,159㎡（－㎡）	2.7%	東京オペラシティビル
9	㈱ＮＴＴ ExCパートナー	4,801㎡（－㎡）	2.5%	UN麻布ビル
10	㈱ＮＴＴデータ	4,745㎡（－㎡）	2.4%	UN三田ビルほか

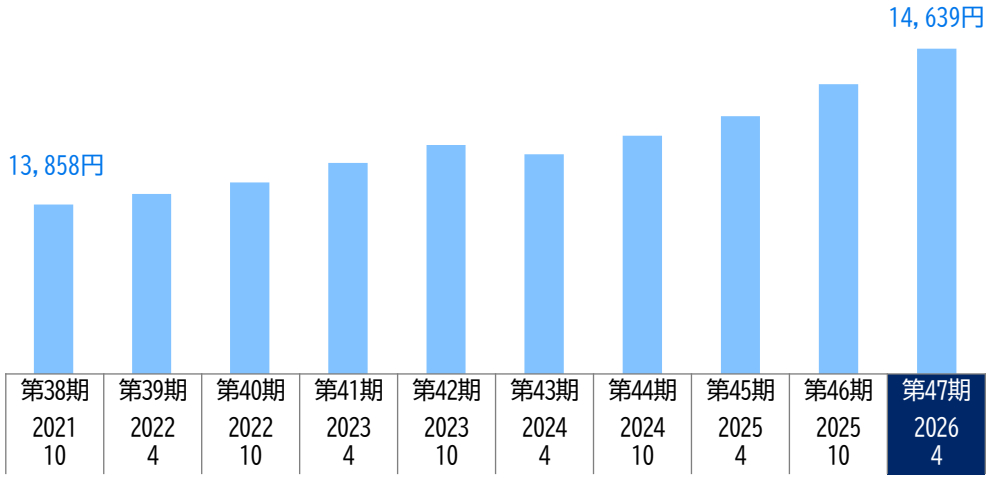
*1 本投資法人の全保有物件のうち、オフィス物件の総賃貸面積に占める割合を示しています。

レジデンス賃料分析

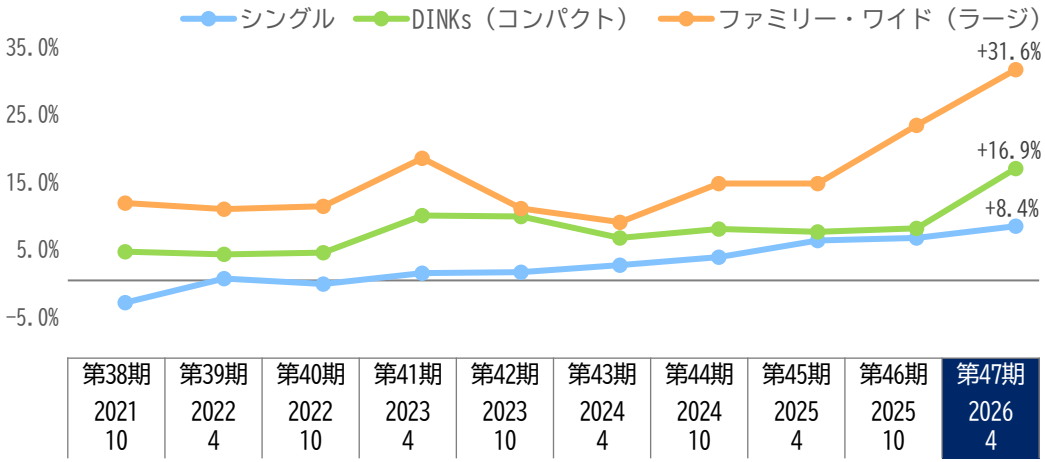
NTT都市開発リート投資法人

■ 平均賃料は上昇傾向が続き、バリューアップ施策対象住戸が多いファミリー・ワイドタイプが賃料上昇を牽引

≪平均坪単価の推移≫ *1

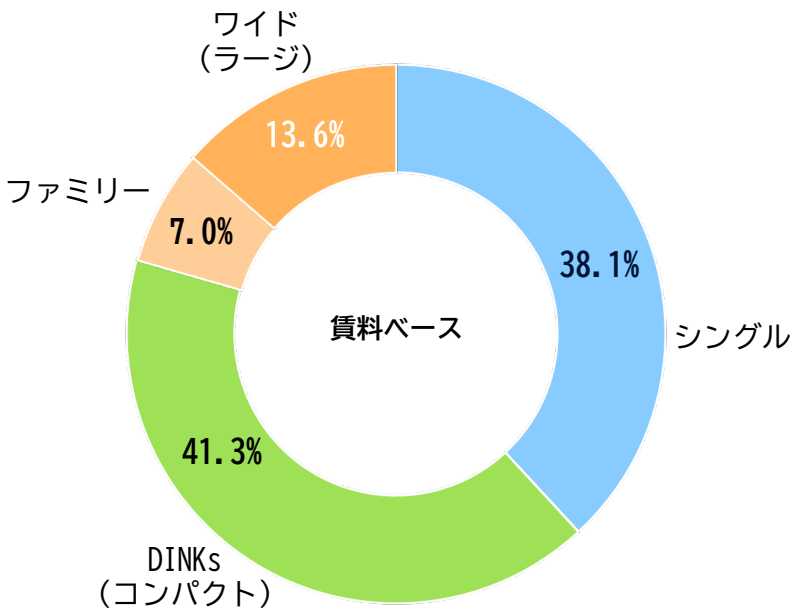


≪住戸タイプ別月額賃料増減率（入替時）≫ *1



≪住戸タイプ別比率≫ *1

（2026年4月30日現在）



*1 レジデンス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。

内部成長の取組み（レジデンスのバリューアップ施策①）

NTT都市開発リート投資法人

■ バリューアップ対象を拡大し、潜在価値を引き出す専有部リノベーションのコンスタントな実施で更なる賃料増をめざす

バリューアップ実施方針

- 対象住戸は原則 **40㎡以上** ←前回の「60㎡以上」から拡大
- 毎期 **15～20戸** 程度実施 ←前回の「10～15戸程度」から拡大
- リノベーション工事実施判断の目安は **ROI 10%**

≪バリューアップ取組み実績≫ （2026年4月30日現在）

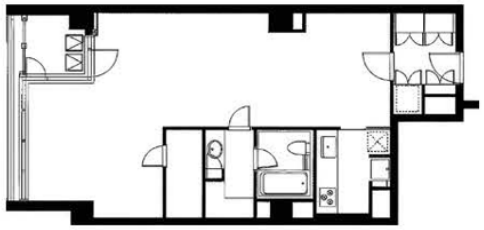
	第44-47期累計
成約戸数	19 戸
月額賃料変動額	+ 4,310 千円
月額賃料変動率 *1	+ 45.1 %
ROI *2	21.5 %

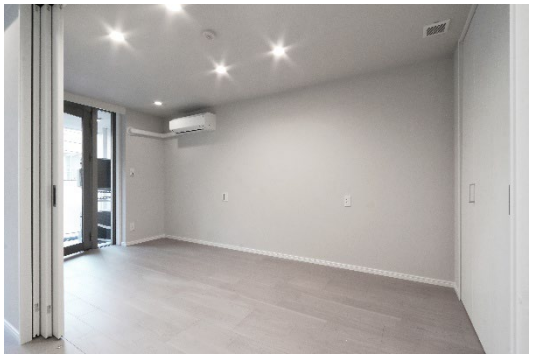
レジデンスのリノベーション事例

ストーリア赤坂

4F住戸（77㎡）

ワンルームから2LDKに間取りを変更するフルリノベーションを実施、バス・トイレも分離（工事金額：14百万円）





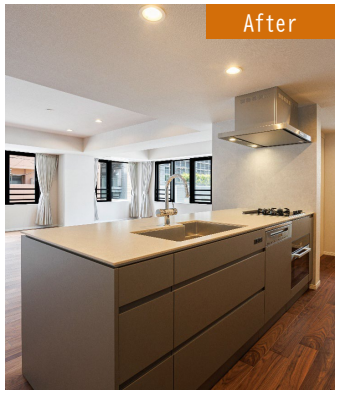
*1 「月額賃料変動率」は、成約戸数を対象に、月額賃料の変動額を工事実施前の月額賃料で除して算出しています。
*2 「ROI」は、成約戸数を対象に、工事実施後の賃料増加額（年額）を工事金額で除して算出しています。なお工事金額は、資本的支出と修繕費の合計額です。

内部成長の取組み（レジデンスのバリューアップ施策②）

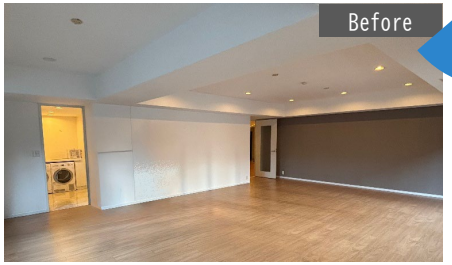
NTT都市開発リート投資法人

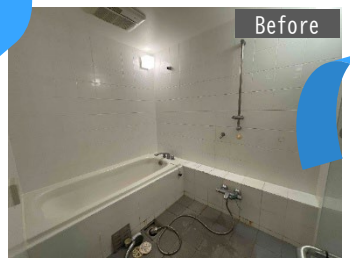
事例　六本木グリーンテラス

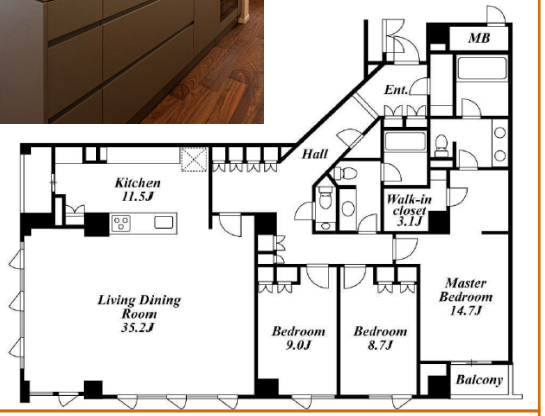
2F住戸（191㎡）



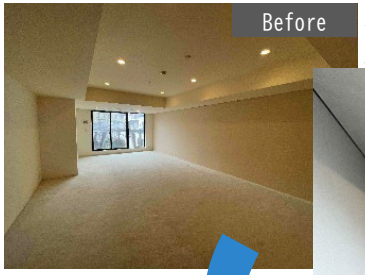
キッチン・浴室の設備を入れ替え、抜本的なリノベーション工事を実施



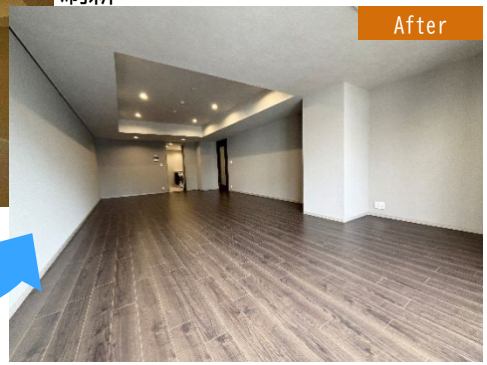




3F住戸（141㎡）



表層仕上げ材を中心に貼り替えを行い、内見時に印象に残る部屋に刷新

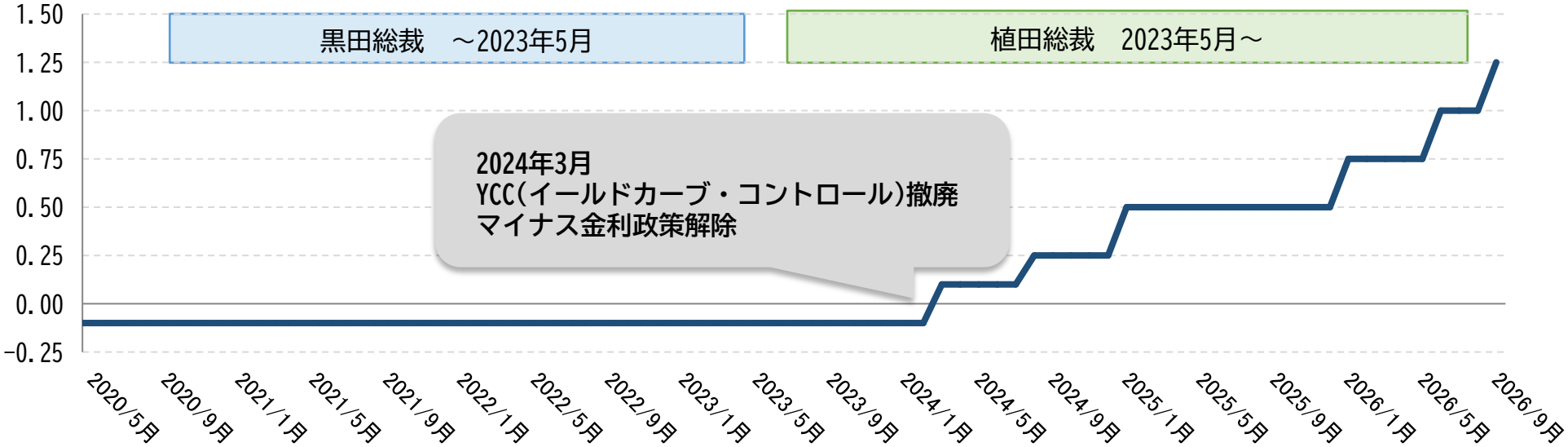


財務の状況

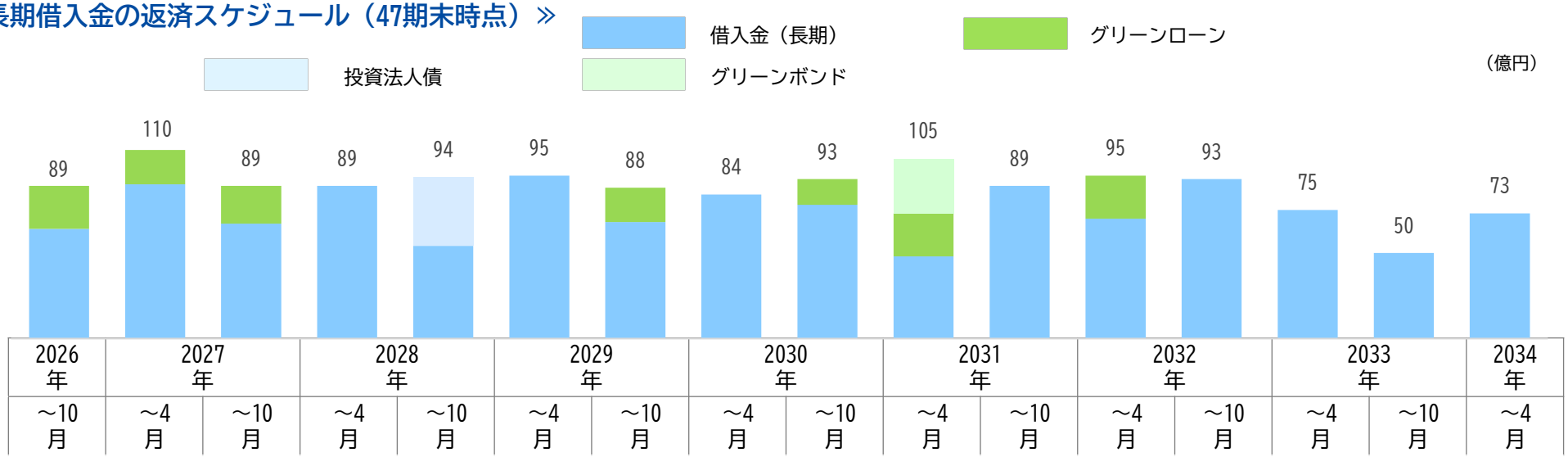
NTT都市開発リート投資法人

■ 返済額等の平準化・バランスを意識しつつ、借入期間の調整や変動金利との組合せにより金利負担の急激な上昇を抑制

≪日本の政策金利の推移（%））≫



≪長期借入金の返済スケジュール（47期末時点）≫



本日の内容

1．運用状況

2．スポンサーおよび物件取得状況について

3．分配金について

ＮＴＴグループの概要・スポンサーサポート

≪NTTグループ会社の構成≫

持株会社 NTT

- docomo
- NTT DATA
- NTT東日本
- NTT西日本

不動産

NTT都市開発

≪NTTグループの総合不動産会社≫

不動産開発・マネジメント

NTT都市開発

包括的なサポート

- ✓ パイプラインサポート
- ✓ セイムボート出資
- ✓ 財務サポート
- ✓ リニューアル等の助言
- ✓ 役職員派遣　等々

不動産ファンド事業
NTT都市開発投資顧問

NTT都市開発リート投資法人

PM・BM等委託

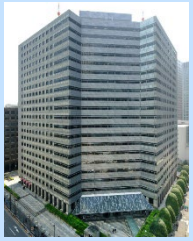
NTTアーバンバリューサポート　NTTファシリティーズ

ＮＴＴ都市開発の豊富な保有物件（都心5区）

NTT都市開発リート投資法人

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

【オフィス】



アーバンネット
大手町ビル
延床面積：120,558.97㎡

大手町
ファーストスクエア
延床面積：143,206.98㎡

ＪＡビル
延床面積：約88,400㎡

経団連会館
延床面積：約71,200㎡

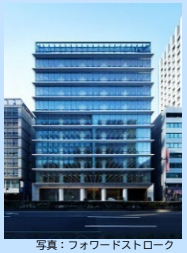
大手町フィナンシャル
シティ ノースタワー
延床面積：約110,000㎡

大手町プレイス
延床面積：約354,000㎡

秋葉原UDX
延床面積：161,482.72㎡

写真：フォワードストローク

アーバンネット
神田ビル
延床面積：14,724.77㎡



写真：フォワードストローク

アーバンネット
日本橋二丁目ビル
延床面積：14,674.49㎡

写真：エスエス東京

アーバンネット
銀座一丁目ビル
延床面積：11,877.63㎡

写真：フォワードストローク

アーバンネット
日本橋ビル
延床面積：3,473.99㎡

品川シーズンテラス
延床面積：206,025.07㎡

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

アーバンネット
内幸町ビル
延床面積：36,145.48㎡

赤坂トラストタワー
延床面積：209,436.75㎡

写真：フォワードストローク

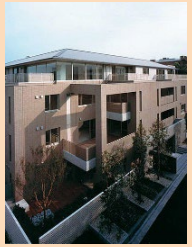
UD神谷町ビル
延床面積：14,305.47㎡

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㎡

【レジデンス】

グランパークハイツ
延床面積：19,594.41㎡



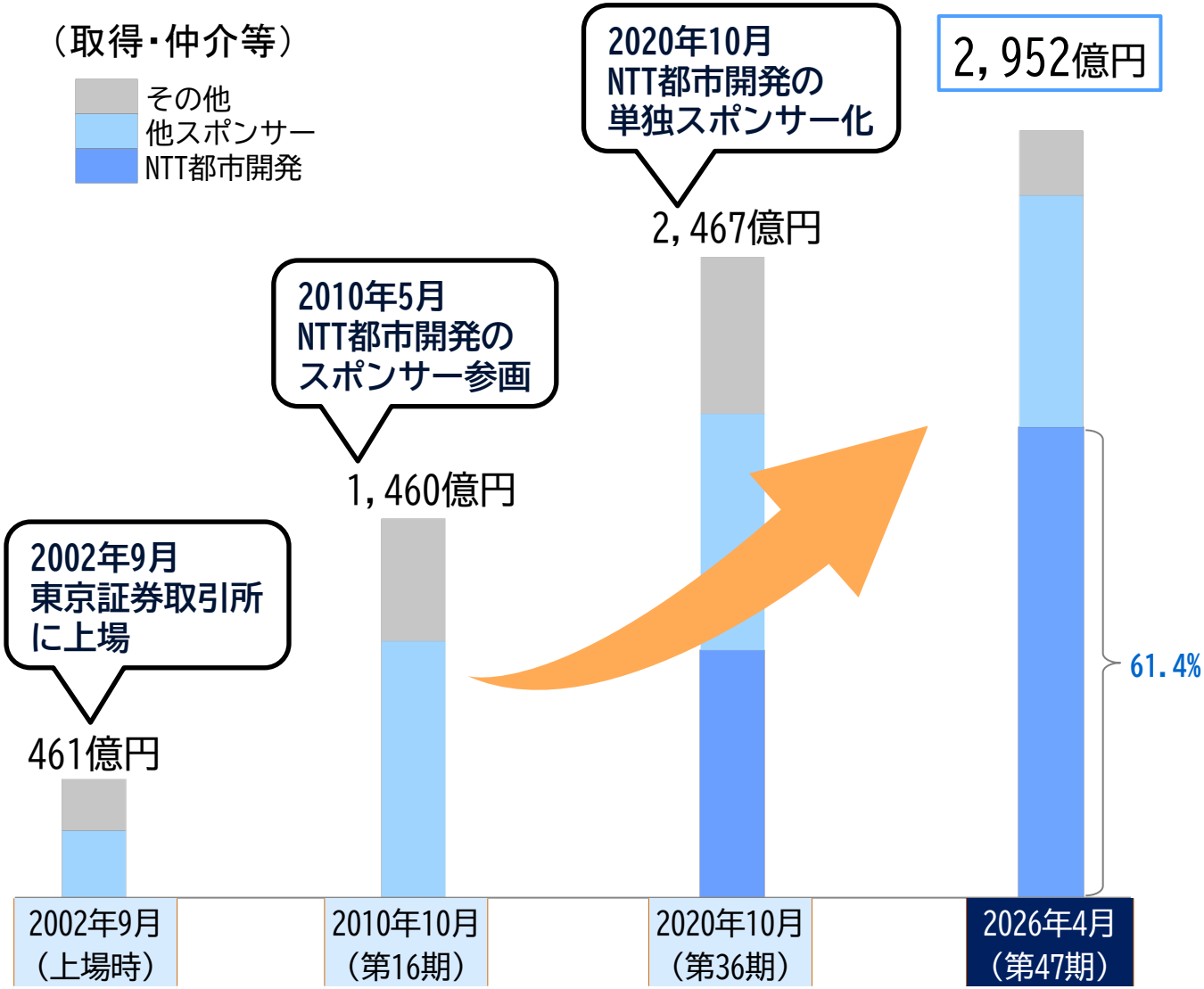
ガーデンコート元麻布
延床面積：5,047.85㎡

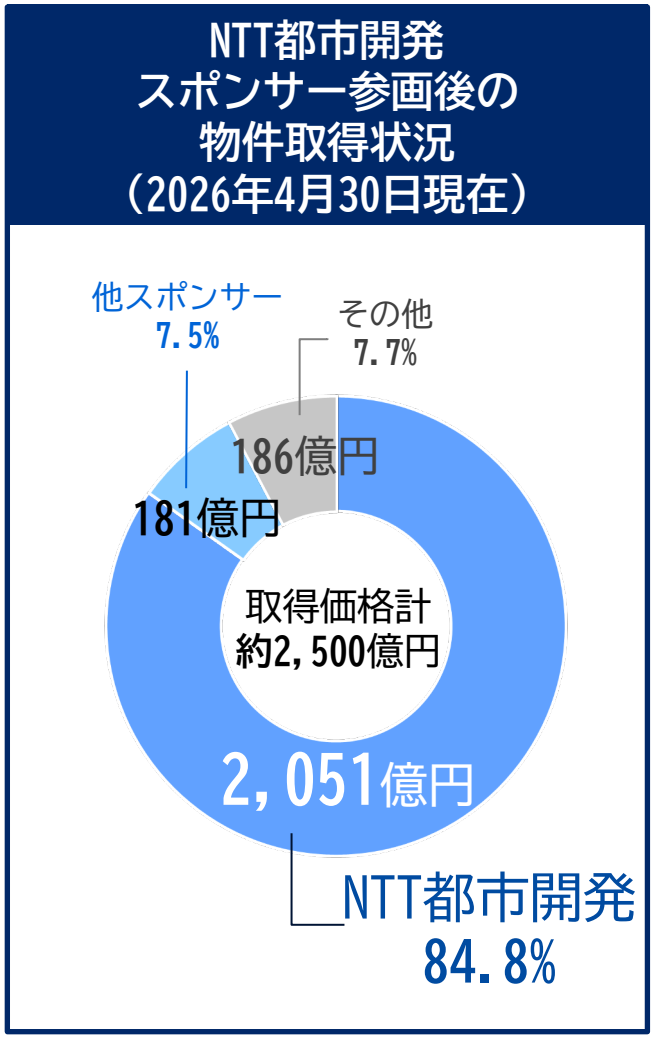
WITH HARAJUKU
延床面積：25,836.28㎡

*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。

資産規模の拡大

■ 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、約3,000億円まで拡大





外部成長の取組み

NTT都市開発リート投資法人

■ 課題物件の売却で獲得した資金を活用し、第47期以降はEPU成長に資する優良なアセットを厳選取得する方針

≪第47-48期の物件入替概要≫

	第45-47期 売却	第47期 取得	第48期 取得
物件名	ランディック第2新橋ビル	La Douceur都島高倉町	ミラージュパレス難波クルヴァ
所在地	東京都港区	大阪府大阪市	大阪府大阪市
用途	オフィス	住宅	住宅
築年数 *1	46.0年	6.9年	1.7年
売却先/取得先	ＮＴＴ都市開発	国内法人	国内法人
売却価格/取得価格	10,000百万円	1,140百万円	1,050百万円
鑑定評価額	9,540百万円	1,220百万円	1,100百万円
売却益	3,669百万円	–	–
NOI利回り *2 / 鑑定NOI利回り*3	3.1%	4.2%	4.2%
償却後利回り *2	2.5%	–	–

≪第45期以降の物件入替効果≫

売却資産	取得資産
■ 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ﾊﾟｰｸ　R&D棟	■ ウエリスアイビー旗の台 ■ ウエリスアイビー門戸厄神 ■ La Douceur都島高倉町 ■ ミラージュパレス難波クルヴァ

1. 築年数の若返り

平均築年数 *1　**37.9** 年　▶　平均築年数 *1　**3.7** 年

2. 修繕コストの削減

第47-49期削減効果 *4

修繕費	3.6 億円	（247 円/口）
資本的支出	12.7 億円	（866 円/口）

3. 売却益の計上

第45-47期売却損益合計　**19.6** 億円　（1,337 円/口）

*1 「築年数」は売買契約締結日を基準日とし、「平均築年数」は売却資産、取得資産それぞれの加重平均値で記載しています。
*2 ランディック第2新橋ビルの「NOI利回り」、「償却後利回り」は売買契約締結日の属する期の直前2期分の実績から一時収入（原状回復費収入）を控除した金額を算定し、売却価格で除した利回りを算出しています。
*3 取得物件の「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI（年額）　÷　取得価格で算出しています。
*4 ランディック第2新橋ビル及びNTTクレド岡山ビルは2024年3月、かながわサイエンスパークR&D棟は2025年3月に策定した中長期修繕計画に基づき算出しています。

本日の内容

1．運用状況

2．スポンサーおよび物件の取得状況について

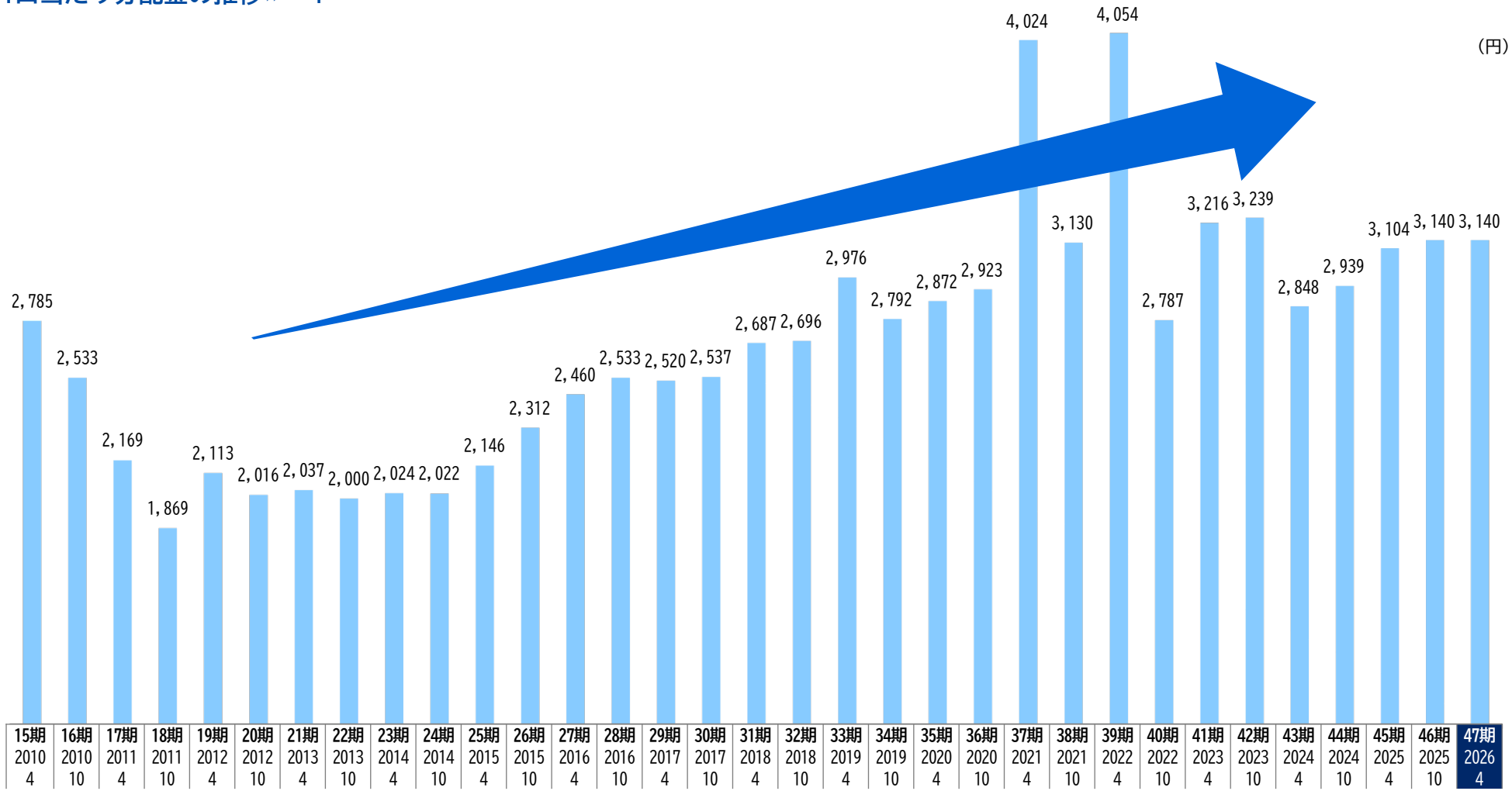
3．分配金について

分配金の推移

NTT都市開発リート投資法人

■分配金は長期的に安定成長を継続し着実に拡大

≪1口当たり分配金の推移≫ *1



*1　2015年11月1日付で実施した投資口分割（5分割）を踏まえ、分割を考慮した数値を記載しています。

分配金情報

NTT都市開発リート投資法人

■毎年、7月及び1月に分配金のお支払い

≪予想分配金≫

2026年10月期（第48期）	3,100円
＋	
2027年4月期（第49期）	3,100円

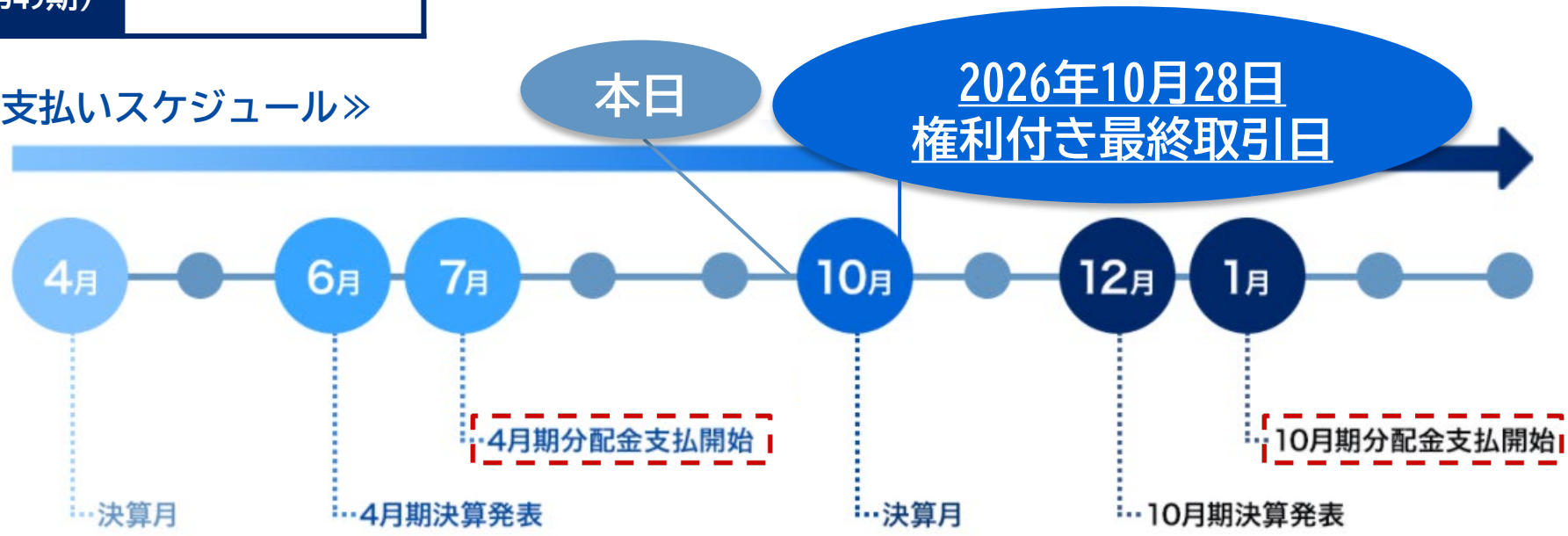
÷

投資口価格	円

＝

予想配当利回り	%

≪お支払いスケジュール≫



参考資料

第47期決算実績

NTT都市開発リート投資法人

（百万円）

	第46期実績（2025年10月）①	第47期実績（2026年4月）②	前期（第46期）比 増減 ②-①	前期（第46期）比 主な増減要因	第47期予想（2026年4月）③	予想比 増減 ②-③	予想比 主な増減要因
営業収益	13,217	12,975	- 242	■賃貸事業収益 - 252	12,884	+ 91	■賃貸事業収益 + 89
賃貸事業収益 *1	11,988	11,736	- 252	・取得・売却物件 - 165	11,647	+ 89	・取得・売却物件 + 0
不動産等売却益	1,228	1,239	+ 10	・既存物件 - 86	1,237	+ 2	・既存物件 + 88
営業費用	8,654	7,213	- 1,441	（賃料・共益費収入） + 72	7,127	+ 85	（賃料・共益費収入） + 6
賃貸事業費用	6,744	6,416	- 328	（受取配当（UDX）） + 20	6,326	+ 89	（受取配当（UDX）） + 38
不動産等売却損	1,141	-	- 1,141	（水光熱費収入） - 192	-	-	（水光熱費収入） - 29
共通費	767	797	+ 29	（その他） + 12	800	- 3	（その他） + 73
NOI *1	6,911	6,973	+ 61	■賃貸事業費用 - 328	6,957	+ 15	■賃貸事業費用 + 89
賃貸事業損益 *1	5,243	5,320	+ 76	・取得・売却物件 - 155	5,320	- 0	・取得・売却物件 + 0
営業利益	4,562	5,762	+ 1,199	・既存物件 - 173	5,757	+ 5	・既存物件 + 89
営業外損益	- 676	- 645	+ 30	（外注委託費） - 8	- 657	+ 11	（外注委託費） - 5
当期純利益	3,883	5,115	+ 1,232	（水道光熱費） - 152	5,097	+ 18	（水道光熱費） - 39
				（修繕費） - 94			（修繕費） + 39
				（減価償却費） + 35			（減価償却費） + 16
				（その他） + 44			（その他） + 79
圧縮積立金（+：取崩、-：繰入）	+ 726	- 505	- 1,231	■営業外損益 + 30	- 487	- 17	■営業外損益 + 11
EPU（円）	2,586	2,640	+ 54	・営業外収益 + 33	2,630	+ 10	・営業外収益 + 8
DPU（円）	3,140	3,140	-	・営業外費用 + 3	3,140	-	・営業外費用 - 3
期末発行済投資口数（口）	1,468,235	1,468,235	-		1,468,235	-	
圧縮積立金残高 *2	1,384	1,889	+ 505		1,872	+ 17	
一口当たり圧縮積立金残高（円） *2	943	1,287	+ 344		1,275	+ 12	

*1 「賃貸事業収益」、「NOI」及び「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。
*2 「圧縮積立金残高」及び「一口当たり圧縮積立金残高」は翌期末の見込額を掲載しています。

第48期・第49期業績予想

NTT都市開発リート投資法人

（百万円）

	第47期実績（2026年4月）①	第48期予想（2026年10月）②	前期（第47期）比 増減 ②-①	前期（第47期）比 主な増減要因	第49期予想（2027年4月）③	前期（第48期）比 増減 ③-②	前期（第48期）比 主な増減要因
営業収益	12,975	12,080	- 895	■賃貸事業収益 + 343	11,938	- 142	■賃貸事業収益 - 142
賃貸事業収益 *1	11,736	12,080	+ 343	・取得・売却物件 + 1	11,938	- 142	・取得・売却物件 + 13
不動産等売却益	1,239	-	- 1,239	・既存物件 + 342	-	-	・既存物件 - 155
営業費用	7,213	6,908	- 304	（賃料・共益費収入） + 99	6,781	- 126	（賃料・共益費収入） + 116
賃貸事業費用	6,416	6,143	- 272	（受取配当（UDX）） + 63	6,051	- 92	（受取配当（UDX）） - 170
共通費	797	764	- 32	（水光熱費収入） + 197	730	- 33	（水光熱費収入） - 180
NOI *1	6,973	7,613	+ 639	（その他） - 18	7,557	- 55	（その他） + 80
賃貸事業損益 *1	5,320	5,936	+ 616	■賃貸事業費用 - 272	5,886	- 49	■賃貸事業費用 - 92
営業利益	5,762	5,171	- 590	・取得・売却物件 - 10	5,156	- 15	・取得・売却物件 - 6
営業外損益	- 645	- 720	- 75	・既存物件 - 261	- 868	- 147	・既存物件 - 86
当期純利益	5,115	4,448	- 667	（外注委託費） + 8	4,286	- 161	（外注委託費） + 20
				（水道光熱費） + 183			（水道光熱費） - 141
				（修繕費） - 449			（修繕費） + 63
				（減価償却費） + 24			（減価償却費） - 8
				（その他） - 27			（その他） - 29
圧縮積立金（+：取崩、-：繰入）	- 505	+ 102	+ 607	■営業外損益 - 75	+ 264	+ 161	■営業外損益 - 147
EPU（円）	2,640	3,030	+ 390	・営業外収益 + 10	2,920	- 110	・営業外収益 - 9
DPU（円）	3,140	3,100	- 40	・営業外費用 + 85	3,100	-	・営業外費用 + 138
期末発行済投資口数（口）	1,468,235	1,468,235	-		1,468,235	-	
圧縮積立金残高 *2	1,889	1,786	- 102		1,522	- 264	
一口当たり圧縮積立金残高（円） *2	1,287	1,217	- 70		1,036	- 181	

*1 「賃貸事業収益」、「NOI」及び「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。
*2 「圧縮積立金残高」及び「一口当たり圧縮積立金残高」は翌期末の見込額を掲載しています。

外部成長実績

NTT都市開発リート投資法人

（億円）

	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	第31期 2018/4
取得		岩本町ビル	秋葉原UDX 芝浦アイランド ブルームタワー	アーバンネット 三田ビル アーバンネット 麻布ビル	アーバンネット 市ヶ谷ビル 神田中央通ビル	クエストコート 原宿 上野トーセイビル	NU関内ビル	アーバンネット 入船ビル	グランパーク 秋葉原UDX（追加取得）	アーバンコート 市ヶ谷 トレードピア 淀屋橋（底地）	アーバンネット 池袋ビル アーバンネット 麹町ビル	アーバンネット 大森ビル NTTクレド 岡山ビル	アーバンネット 静岡追手町ビル 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	プレミアステージ 麻布十番 プレミアステージ 笹塚
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	2,464
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	1,665
レジデンス	746	746	801	801	822	822	822	822	836	836	836	773	773	773	773	773	798
売却					プレミアステージ 日本橋茅場町					IPO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 ホーマッド ウッドビル			トレードピア 淀屋橋（底地）		NU関内ビル 櫻岳ビル

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

POによる取得

青フォント　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

	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	第47期 2026/4	第48期予想 2026/10
取得		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 四条烏丸ビル アーバンネット 伏見ビル	グランパーク（追加取得） ガーデン 板橋氷川町		ウエリスアイビー 旗の台 ウエリスアイビー 門戸厄神		La Douceur 都島高倉町	ミラージュパレス 難波クルヴァ
資産規模	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	2,952	2,963
オフィス	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	2,092	2,092
レジデンス	798	798	798	798	798	798	780	780	780	780	780	808	808	849	849	860	870
売却		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（1回目）	六番町ビル（2回目）			ランディック第2 新橋ビル（1回目） NTTクレド岡山ビル	ランディック第2 新橋ビル（2回目） かながわサイエンスパーク R&D棟	ランディック第2 新橋ビル（3回目）	

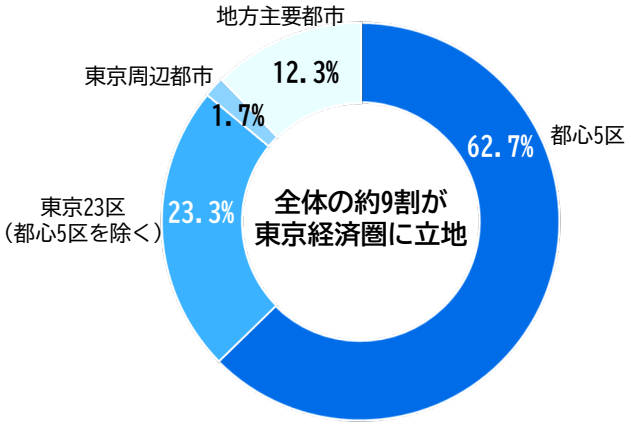
2020年10月
ＮＴＴ都市開発 単独スポンサー化

ポートフォリオ分析（オフィス）

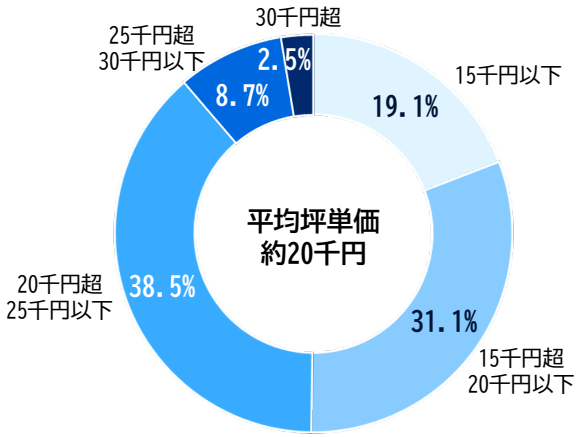
NTT都市開発リート投資法人

（2026年4月30日現在）

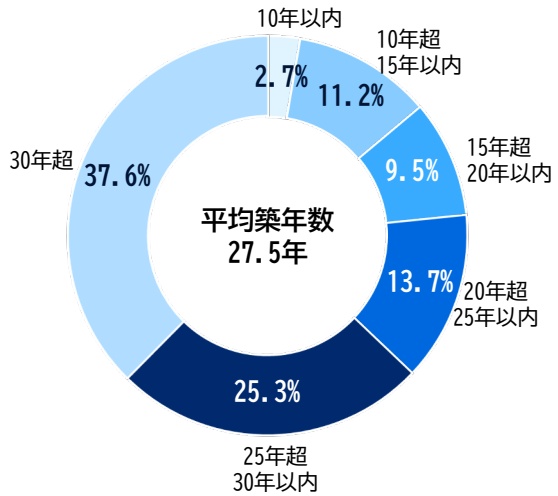
≪投資エリア（取得価格ベース）≫



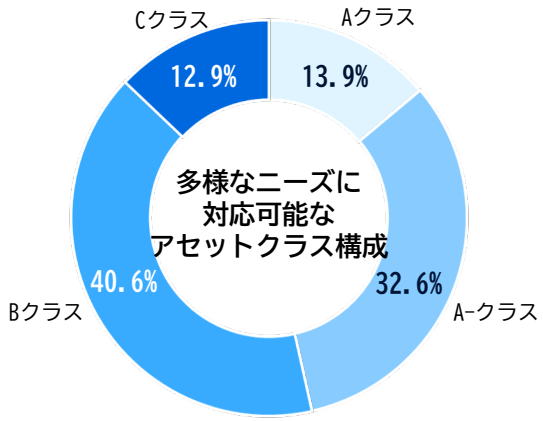
≪坪単価（面積ベース）≫



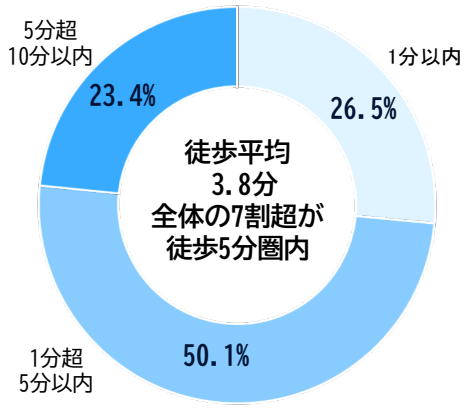
≪築年数（取得価格ベース）≫



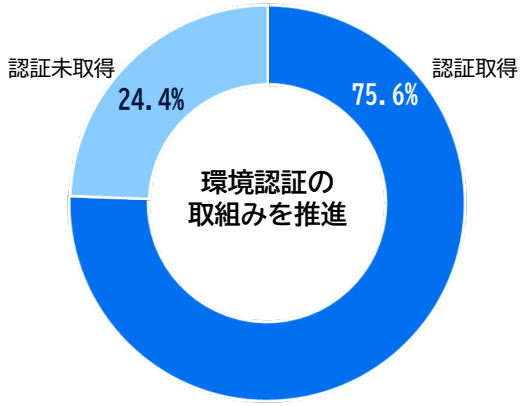
≪アセットクラス（取得価格ベース）≫ *1



≪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。

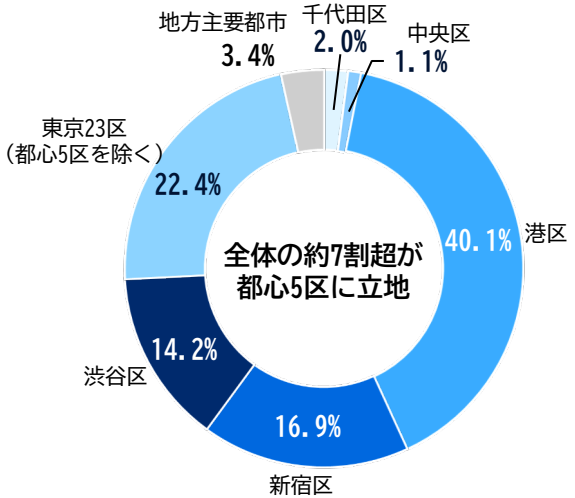
1. グリーンビルディング：下記①～④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済もしくは今後取得予定の物件
   ①DBJ Green Building認証における3つ星～5つ星
   ②CASBEE建築（新築・既存・改修）またはCASBEE不動産評価認証におけるB+ランク～Sランク
   ③BELS評価における以下のランク
      i）平成28年度基準：3つ星～5つ星（既存不適格は除く）
      ii）令和6年度基準：非住宅：レベル4～6／再生可能エネルギー設備住宅：レベル3～6／非再生可能エネルギー設備住宅：レベル3～4
   ④LEED認証におけるSilverランク～Platinum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
2. 省エネルギー性能：ERR値で30%以上である物件

ポートフォリオ分析（レジデンス）

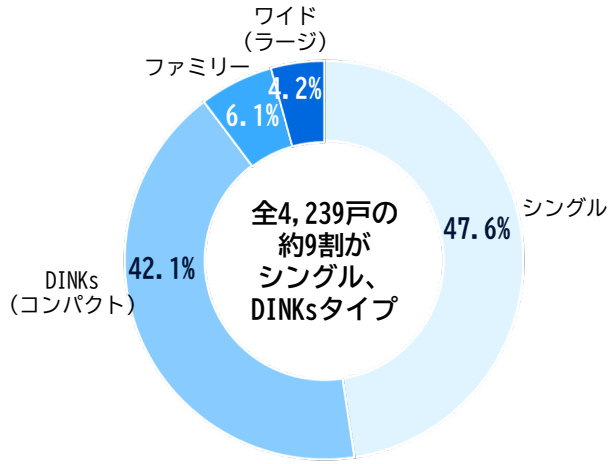
NTT都市開発リート投資法人

（2026年4月30日現在）

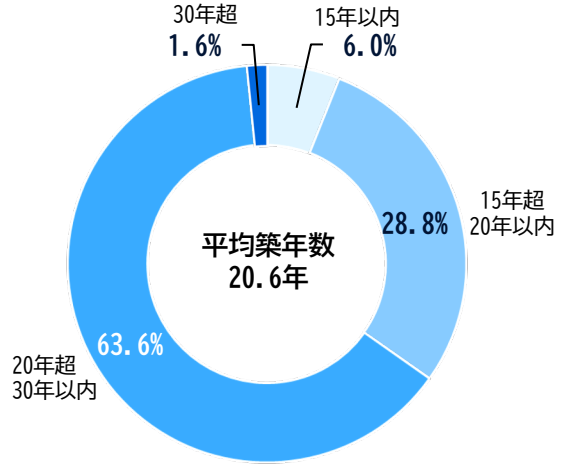
≪投資エリア（取得価格ベース）≫



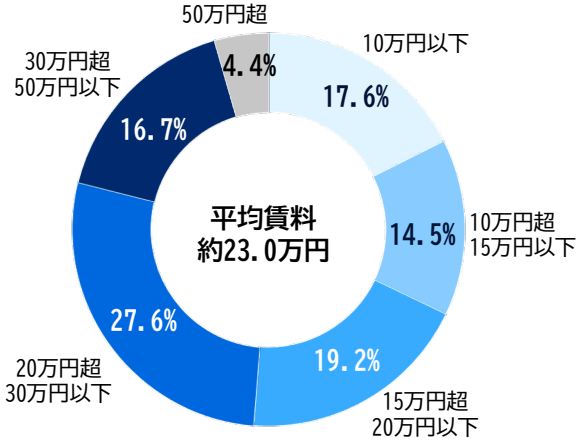
≪住戸タイプ（戸数ベース）≫



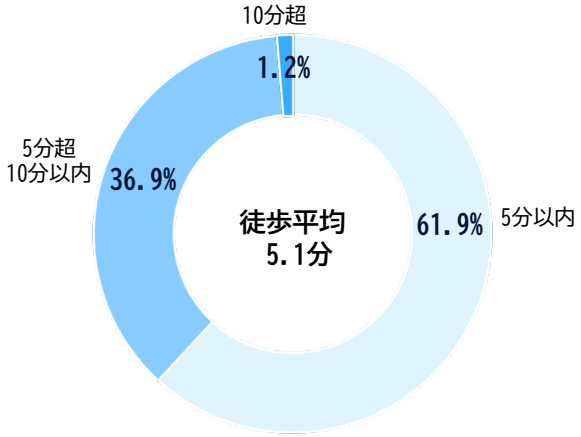
≪築年数（取得価格ベース）≫



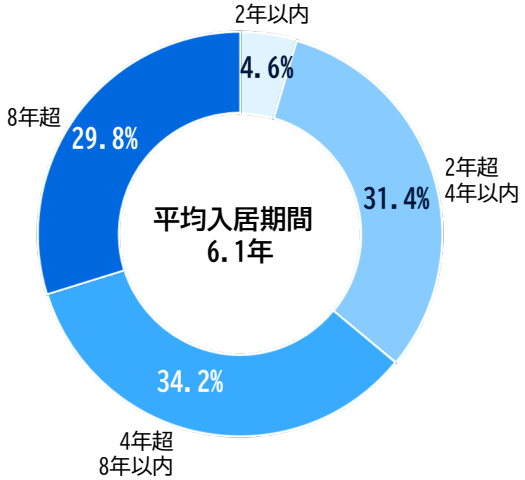
≪月額賃料（戸数ベース）≫



≪最寄駅アクセス（取得価格ベース）≫



≪入居期間（戸数ベース）≫



月次稼働率（1）

NTT都市開発リート投資法人

（%）

エリア		物件名	総賃貸可能面積（m²）*1	総賃貸面積（m²）*1	第46期（2025/10）							第47期（2026/4）						
					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
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	5,567	5,567	93.7	93.7	100.0	100.0	100.0	100.0	**97.9**	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 *2	－	－	40.3	40.3	40.3	38.4	38.4	38.4	**39.5**	38.4	38.4	38.4	38.4	38.4		**38.4**
		プレミア道玄坂ビル	1,926	1,926	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		KN渋谷3	5,743	5,743	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		高田馬場センタービル	6,313	6,313	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		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	23,931	98.6	98.5	98.0	98.3	98.3	98.2	**98.3**	98.9	99.1	99.1	99.0	98.9	98.8	**99.0**
		大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	1,497	1,497	99.0	98.9	99.6	100.0	100.0	100.0	**99.6**	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	**99.9**
		品川シーズンテラス	9,579	9,579	100.0	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	**99.9**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		東京オペラシティビル	26,494	26,473	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9	99.9	**100.0**
		アーバンネット内幸町ビル	1,850	1,850	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	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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		上野トーセイビル	5,432	5,432	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	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	6,847	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	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**
	地方主要都市	アーバンネット静岡追手町ビル	3,929	3,830	100.0	89.4	98.2	98.2	98.2	98.2	**97.0**	98.2	98.2	100.0	97.5	97.5	97.5	**98.1**
		アーバンネット静岡ビル	2,924	2,924	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	**97.5**	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	100.0	**97.9**
		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	9,668	100.0	100.0	99.7	99.7	99.7	99.7	**99.8**	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	**99.7**
		アーバンネット伏見ビル	10,368	10,368	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
小計			**194,570**	**194,120**	**98.2**	**98.0**	**98.3**	**98.3**	**98.3**	**99.0**	**98.3**	**99.1**	**99.1**	**99.1**	**99.0**	**99.0**	**99.8**	**99.2**

*1 第47期末（2026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、2026年4月28日付で準共有持分33.3%を売却し、第45期から第47期にかけて実施した分割売却が完了しています。

月次稼働率（2）

NTT都市開発リート投資法人

（%）

エリア		物件名	総賃貸可能面積（m²）*1	総賃貸面積（m²）*1	第46期（2025/10）							第47期（2026/4）						
					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	6,680	96.9	96.3	97.4	96.8	93.8	94.3	**95.9**	95.2	97.6	97.2	97.2	97.2	99.2	**97.3**
		パークアクシス明治神宮前	1,706	1,670	96.7	96.7	100.0	100.0	97.9	100.0	**98.6**	96.7	96.7	96.7	100.0	92.1	97.9	**96.7**
		キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,206	94.2	94.8	97.4	100.0	92.2	94.8	**95.6**	92.2	86.9	89.5	89.5	92.1	87.5	**89.6**
		キャビンアリーナ南青山	1,187	1,187	91.7	94.8	94.8	94.8	94.3	94.3	**94.1**	92.2	94.8	92.7	97.9	100.0	100.0	**96.3**
		六本木グリーンテラス	5,748	5,560	89.3	92.6	92.6	95.0	95.0	97.1	**93.6**	100.0	100.0	97.6	97.6	94.3	96.7	**97.7**
		プレミアステージ芝公園II	2,312	2,178	97.6	97.8	100.0	98.8	100.0	100.0	**99.0**	100.0	97.6	98.8	100.0	99.0	94.2	**98.3**
		ラング・タワー京橋	1,190	1,169	96.7	100.0	98.2	93.0	98.2	94.8	**96.8**	96.5	98.3	98.4	98.3	98.2	98.3	**98.0**
		プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,547	98.1	94.7	96.6	95.0	98.4	100.0	**97.1**	96.8	96.8	98.4	98.4	96.8	96.8	**97.4**
		プレミアロッソ	1,878	1,878	94.6	94.6	96.5	96.5	96.5	98.7	**96.2**	98.7	97.6	97.6	97.6	100.0	100.0	**98.6**
		プレミアブラン代々木公園	2,336	2,223	95.5	95.8	95.7	98.2	98.7	95.4	**96.5**	96.7	98.4	96.7	98.3	95.5	95.1	**96.8**
		プレミアステージ内神田	2,036	2,036	96.4	96.4	98.2	98.3	96.4	98.1	**97.3**	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	**100.0**
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,626	97.1	91.5	92.8	98.4	93.3	94.9	**94.7**	94.9	91.5	93.1	93.5	95.5	98.2	**94.5**
		Walk赤坂	1,736	1,633	97.2	100.0	100.0	94.0	86.0	86.0	**93.9**	86.0	86.0	86.0	89.4	89.4	94.0	**88.5**
		プレミアステージ芝公園	1,759	1,677	97.7	100.0	100.0	100.0	100.0	97.9	**99.3**	93.4	91.3	93.4	95.6	93.3	95.3	**93.7**
		MEW	1,551	1,494	100.0	100.0	100.0	100.0	96.5	96.5	**98.8**	94.0	94.0	94.0	89.2	89.2	96.3	**92.8**
		芝浦アイランド エアタワー	13,061	12,571	97.8	98.0	97.3	96.4	95.6	96.2	**96.9**	96.7	97.3	98.0	97.8	96.7	96.3	**97.1**
		ストーリア赤坂	3,988	3,799	97.4	95.6	95.6	93.6	93.6	93.6	**94.9**	93.6	93.3	93.3	95.3	95.3	95.3	**94.3**
		ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,269	93.5	93.8	95.3	95.2	97.9	96.9	**95.4**	96.1	97.0	96.4	96.4	96.5	95.7	**96.3**
		芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,980	97.4	97.0	96.3	96.7	97.2	97.5	**97.0**	97.3	97.2	97.3	97.2	97.9	97.8	**97.4**
		クエストコート原宿	4,612	4,392	100.0	100.0	97.2	97.2	95.5	95.1	**97.5**	95.1	95.1	95.1	95.1	95.2	95.2	**95.2**
		アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,423	97.4	100.0	97.4	94.8	94.8	100.0	**97.4**	100.0	97.6	97.6	100.0	97.4	94.8	**97.9**
		プレミアステージ麻布十番	1,177	1,111	100.0	100.0	100.0	97.2	97.2	100.0	**99.1**	97.2	100.0	100.0	100.0	94.4	94.4	**97.7**
		プレミアステージ笹塚	1,167	1,106	100.0	98.2	100.0	100.0	94.6	94.6	**97.9**	94.6	100.0	98.2	98.2	100.0	94.8	**97.6**

*1 第47期末（2026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）

NTT都市開発リート投資法人

（%）

エリア		物件名	総賃貸可能面積（m²）*1	総賃貸面積（m²）*1	第46期（2025/10）							第47期（2026/4）						
					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	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	96.9	100.0	100.0	98.4	98.4	**99.0**	98.4	95.3	95.3	96.9	98.4	98.4	**97.1**
		プレミアガーデン本郷	1,573	1,465	100.0	100.0	100.0	92.6	92.6	92.6	**96.3**	85.7	85.7	85.7	85.7	85.7	93.1	**87.0**
		プレミアグランデ馬込	2,378	2,307	90.6	90.7	90.7	90.7	96.9	97.0	**92.8**	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	**97.0**
		プレミアノッツェ祐天寺	1,734	1,615	96.6	100.0	100.0	100.0	93.1	93.1	**97.1**	93.1	87.5	87.5	84.1	80.7	93.1	**87.7**
		プレミアステージ湯島	2,065	1,923	98.4	98.2	97.1	98.2	97.1	100.0	**98.2**	100.0	100.0	97.1	96.4	96.4	93.1	**97.2**
		プレミアステージ駒込	2,249	2,136	98.7	98.9	95.8	98.4	97.1	100.0	**98.1**	100.0	98.3	100.0	100.0	97.4	95.0	**98.4**
		プレミアステージ大塚	1,644	1,621	95.1	95.3	95.2	95.2	96.7	96.9	**95.7**	96.9	96.8	96.8	97.1	97.1	98.6	**97.2**
		プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,379	98.2	97.6	92.2	96.4	98.1	98.1	**96.8**	98.2	97.5	97.5	94.5	98.2	97.5	**97.2**
		プレミアステージ両国	2,215	2,215	100.0	100.0	99.0	96.6	96.6	100.0	**98.7**	98.9	96.6	98.9	100.0	96.7	100.0	**98.5**
		ガーデン板橋氷川町	3,824	3,813	97.6	99.4	99.7	98.5	98.2	100.0	**98.9**	99.7	98.5	98.8	99.1	100.0	99.7	**99.3**
		ウエリスアイビー旗の台	3,669	3,669	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**
	地方主要都市	ウエリスアイビー門戸厄神	2,937	2,604	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	98.7	**99.3**	98.1	96.2	93.1	86.1	79.9	88.6	**90.3**
		La Douceur 都島高倉町 *2	1,662	1,662											98.6	97.1	100.0	**98.6**
	小計		**111,975**	**108,139**	**96.9**	**97.1**	**96.9**	**96.8**	**96.3**	**96.9**	**96.8**	**96.8**	**96.6**	**96.5**	**96.6**	**95.9**	**96.6**	**96.5**
合計			**306,545**	**302,259**	**97.8**	**97.7**	**97.8**	**97.7**	**97.6**	**98.2**	**97.8**	**98.2**	**98.2**	**98.2**	**98.1**	**97.9**	**98.6**	**98.2**

*1　第47期末（2026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　La Douceur 都島高倉町は、2026年2月25日付で取得しました。

期末算定価額の分析

NTT都市開発リート投資法人

≪含み損益の分析≫ *1

	第46期 （2025年10月）	第47期 （2026年4月）	増減
対象資産数	61件	61件	－ 件
期末算定価額	3,333億円	3,353億円	＋ 19億円
帳簿価額	2,576億円	2,564億円	－ 11億円
含み損益	757億円	788億円	＋ 31億円
含み損益率	29.4%	30.7%	＋ 1.3%

≪キャップレートと査定賃料の分析≫

（件）

		第46期 （2025年10月）	第47期 （2026年4月）	増減
キャップレート *2	上昇	2	－	－ 2
	変動なし	58	60	＋ 2
	低下	－	－	－
査定賃料 *3	上昇	36	46	＋ 10
	変動なし	22	12	－ 10
	下落	－	－	－

*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にDCF法で評価している物件等を除いています。

第47期 有利子負債一覧

NTT都市開発リート投資法人

借入先	残高（百万円）	利率*1*2	年限（年）	返済期限	
短期借入金	**8,000**				
みずほ銀行	2,000	1.13%	1.0	2026年 6月	第48期
みずほ銀行	2,000	1.11%	1.0	2027年 2月	第49期
みずほ銀行ほか	4,000	1.12%	1.0	2027年 3月	
長期借入金	**132,050**				
三井住友信託銀行	2,500	0.57%	2.5	2026年 8月	第48期
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年 9月	
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年 10月	
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年 10月	
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年 11月	第49期
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第50期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
三井住友信託銀行	2,200	0.67%	3.5	2027年 8月	
三井住友信託銀行	2,500	0.70%	3.5	2027年 9月	
三井住友銀行	1,200	0.54%	5.5	2028年 1月	第51期
NTT・TCリース	2,500	0.71%	4.0	2028年 2月	
NTT・TCリース	1,200	0.45%	8.5	2028年 3月	
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年 3月	
三井住友銀行	3,200	0.42%	7.0	2028年 5月	第52期
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	
三井住友信託銀行	750	1.44%	3.5	2028年 9月	
NTT・TCリースほか	3,300	0.97%	5.0	2028年 11月	第53期
三井住友信託銀行	1,000	0.47%	8.0	2028年 11月	
三井住友信託銀行	1,000	1.13%	4.0	2028年 11月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	
三井住友信託銀行	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	
NTT・TCリース	2,500	0.61%	8.5	2029年 8月	第54期
農林中央金庫	2,500	0.73%	7.0	2029年 8月	
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	
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55期
NTT・TCリース	2,000	0.52%	9.0	2029年 11月	
あおぞら銀行	750	0.96%	6.0	2030年 2月	
NTT・TCリース	700	0.61%	9.0	2030年 3月	
三井住友信託銀行	1,950	0.79%	8.0	2030年 4月	
みずほ銀行	1,800	0.52%	9.0	2030年 5月	第56期
三菱UFJ銀行	1,800	0.78%	7.8	2030年 5月	
三井住友信託銀行	3,500	0.76%	8.0	2030年 7月	
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	
あおぞら銀行ほか	1,350	1.23%	7.0	2030年 11月	第57期
みずほ銀行	2,500	1.08%	7.0	2031年 2月	
みずほ銀行	450	1.05%	7.0	2031年 2月	第57期
三菱UFJ銀行	1,500	2.38%	5.0	2031年 3月	
日本政策投資銀行	1,500	2.48%	5.0	2031年 4月	
NTT・TCリース	4,000	1.28%	7.0	2031年 5月	第58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	
あおぞら銀行ほか	4,500	1.04%	9.0	2031年 11月	第59期
三井住友信託銀行	500	1.02%	9.0	2031年 11月	
三井住友信託銀行	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	
三井住友銀行	2,000	1.40%	8.5	2032年 5月	第60期
三井住友信託銀行	3,300	1.63%	7.0	2032年 5月	
三菱UFJ銀行	3,000	0.93%	10.0	2032年 8月	
三井住友銀行	1,000	1.15%	8.0	2032年 8月	
あおぞら銀行ほか	5,500	1.11%	10.0	2032年 11月	第61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	
福岡銀行ほか	5,000	1.23%	10.0	2033年 8月	第62期
みずほ銀行	2,000	1.55%	10.0	2033年 11月	第63期
三井住友信託銀行ほか	3,800	1.28%	8.0	2034年 3月	
三菱UFJ銀行	1,500	1.22%	8.0	2034年 4月	
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	**147,250**				

借入先別一覧

順位	借入先	借入残高（百万円） 長期借入金	短期借入金	計	比率
1	三井住友信託銀行	33,090	1,700	34,790	24.8%
2	みずほ銀行	23,740	6,300	30,040	21.4%
3	三井住友銀行	18,350	-	18,350	13.1%
4	NTT・TCリース	17,900	-	17,900	12.8%
5	三菱UFJ銀行	15,770	-	15,770	11.3%
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	3,500	-	3,500	2.5%
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	八十二長野銀行 *3	1,000	-	1,000	0.7%
	計	132,050	8,000	140,050	100.0%

*1 変動金利建の借入については、第47期末（2026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。
*3 株式会社八十二銀行は、2026年１月１日付けで株式会社長野銀行と合併したことに伴い、株式会社八十二長野銀行に商号変更をしています。

財務指標

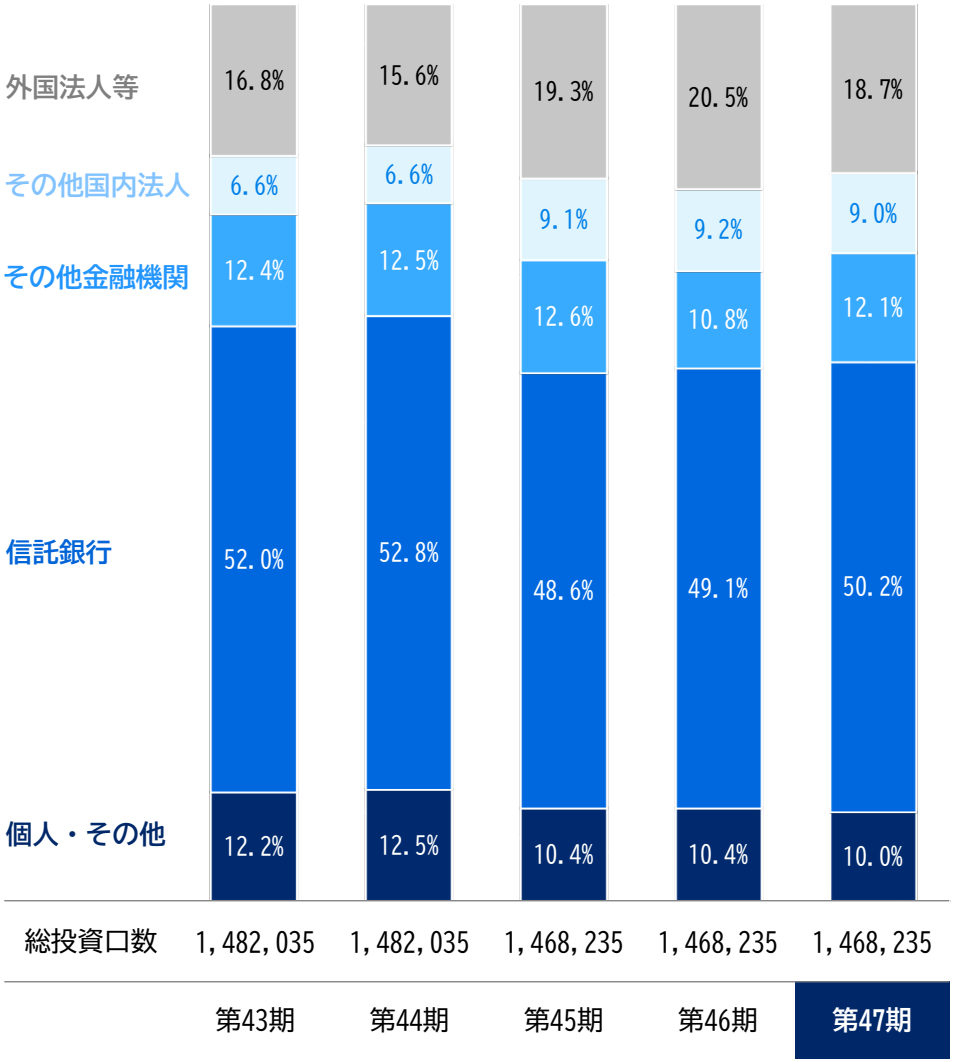
項　　目 *1	第43期 (2024/4)	第44期 (2024/10)	第45期 (2025/4)	第46期 (2025/10)	第47期 (2026/4)
総資産経常利益率（年換算）	2.9%	2.8%	3.0%	2.5%	**3.4%**
自己資本利益率（年換算）	5.9%	5.8%	6.2%	5.2%	**7.0%**
自己資本比率	47.7%	47.7%	47.5%	47.6%	**47.8%**
LTV（総資産ベース）	47.8%	47.8%	48.0%	47.9%	**47.9%**
LTV（時価ベース）	39.1%	38.8%	38.9%	38.4%	**38.1%**
DSCR（倍）	12.2	10.8	9.8	8.9	**9.0**
NOI（百万円）	7,129	7,480	7,113	6,911	**6,973**
FFO（百万円）	5,885	6,095	5,682	5,464	**5,529**
NOI利回り （オフィス/レジデンス）	4.9% (4.7%/5.7%)	5.2% (5.1%/5.5%)	5.0% (4.9%/5.2%)	5.0% (5.1%/4.8%)	**5.0%** **(5.1%/4.9%)**
償却後利回り （オフィス/レジデンス）	3.8% (3.7%/4.2%)	4.0% (4.0%/3.9%)	3.7% (3.7%/3.7%)	3.8% (4.0%/3.2%)	**3.8%** **(4.0%/3.4%)**
インプライド・キャップレート	4.6%	5.0%	4.3%	4.2%	**4.2%**
1口当たりNAV（円）	144,016	146,016	146,621	148,206	**150,663**
期末投資口価格（円）	121,000	109,200	134,200	136,400	**137,200**
NAV倍率	0.84	0.75	0.92	0.92	**0.91**
1口当たり純資産額　[BPS]（円）	100,191	100,282	100,233	99,774	**100,119**
1口当たりFFO（円）	3,972	4,113	3,855	3,722	**3,766**
期末時価総額（百万円）	179,326	161,838	197,037	200,267	**201,441**

*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。

投資主の状況

NTT都市開発リート投資法人

≪投資主属性別の投資口分布状況≫



≪上位投資主一覧≫

（2026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）	398,872	27.16%	+ 11,611
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	250,433	17.05%	+ 5,208
3	NTT都市開発株式会社	93,300	6.35%	-
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	69,543	4.73%	- 1,167
5	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	21,481	1.46%	+ 1,853
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	19,450	1.32%	- 355
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	19,363	1.31%	- 56
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	14,099	0.96%	- 1,215
9	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	12,210	0.83%	+ 123
10	JP MORGAN CHASE BANK 385642	11,057	0.75%	+ 11,047
合計		909,808	61.96%	

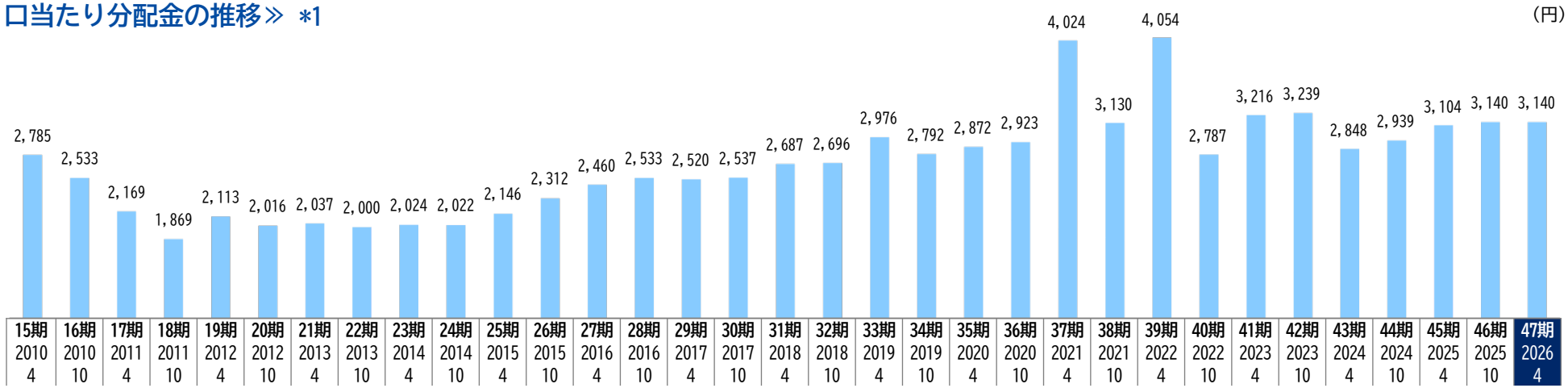
*1 「比率」については、小数点第二位未満を切捨てて表示しています。

投資口価格／分配金

NTT都市開発リート投資法人

≪投資口価格の推移≫ *1

≪1口当たり分配金の推移≫ *1



*1　2015年11月1日付で実施した投資口分割（5分割）を踏まえ、「投資口価格」、「出来高」及び「1口当たり分配金」は分割を考慮した数値を記載しています。

本資料で使用する用語

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・売却価格	当該不動産等の取得又は売却に要した諸費用を含まない税抜売買価格
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考慮した面積
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*÷取得価格又は売却価格 ＊　物件取得時又は売却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。

注意事項

- 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　資産運用業協会会員