

## 本日付け公表のプレスリリースに関する補足説明資料



『資産の取得及び譲渡に関するお知らせ』及び  
『2023年4月期(第41期)及び2023年10月期(第42期)の運用状況  
の予想の修正に関するお知らせ』

2023年2月24日

■ NTT都市開発のスポンサー・サポートを活用し、シングルテナントの退去により収益性の大幅な悪化が見込まれる六番町ビルと安定稼働中のアーバンネット中野ビルの入替を実施。本取引により安定的な収益確保とともに取得余力が拡大。

## 《オフィス物件入替の概要》

	取得予定物件	売却予定物件
物件名	アーバンネット中野ビル 	六番町ビル 
所在地	東京都中野区	東京都千代田区
取得先/売却先	NTT都市開発	NTT都市開発
取得/売却予定日	2023年3月14日	第1回：2023年4月7日 第2回：2023年5月26日
取得/売却予定価格	6,400百万円	10,500百万円 第1回：5,250百万円 第2回：5,250百万円
鑑定評価額	6,520百万円	10,500百万円
売却益(見込額)	—	2,946百万円
NOI/年 *1	298百万円	445百万円
NOI利回り *2	4.7%	簿価利回り：5.9% 時価利回り：4.2%

## 《アーバンネット中野ビルの概要》



敷地面積	2,812.61㎡	竣工年月	1988年10月
延床面積	9,268.73㎡	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
基準階面積	約440坪	稼働率	100.0% (2022年12月末時点)

### 立地特性

- 本物件の所在する中野駅北口エリアは、東京都心部に近接する立地でありながら、約21,000㎡の都市計画公園(四季の森公園)も配置され、先端的な施設と緑豊かな自然が融合したエリア。今後も周辺で大規模再開発が計画されており、更なる業務集積が期待できる。
- 本物件は早稲田通りに面して視認性もよく、2024年には隣地に中野区役所の移転計画があり、利便性の向上が期待できる立地。

\*1 取得予定物件は鑑定NOIを、売却予定物件は40期の実績NOIを年換算した金額を表示しています。

\*2 取得予定物件のNOI利回りは鑑定NOI(年額)÷取得予定価格で算出しています。売却予定物件の簿価利回りは40期実績NOI(年額)÷40期末時点の帳簿価額、時価利回りは40期実績NOI(年額)÷鑑定評価額で算出しています。

# 物件入替の効果及び業績予想の修正

## 《物件入替の効果》

### オフィス稼働率の向上

41期末 +2.4%  
42期末 +3.6%

### 収益性の向上

42期NOI +223百万円 \*1

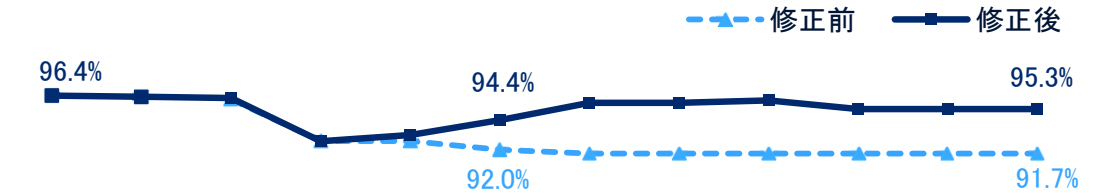
### 含み益の顕在化

売却益 2,946百万円

### DPUの安定性向上

圧縮積立金残高  
42期利益処分後 2,081百万円  
(一口当たり 1,485円)

## 《オフィス稼働率の推移》



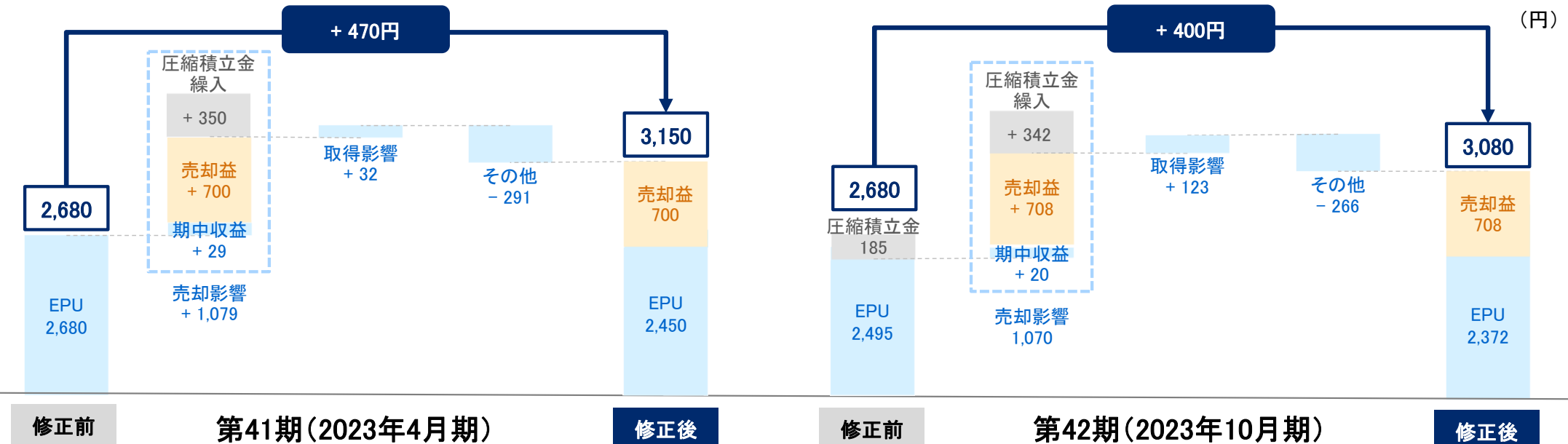
平均稼働率	
修正前	94.3%
修正後	94.8%

平均稼働率	
修正前	91.7%
修正後	95.6%

2022		2023				2023					
11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
実績		第41期予想				第42期予想					

## 《1口当たり分配金予想》

■ 41期、42期共に物件入替効果でDPUが大幅に伸長。売却益を活用し、中長期的な観点で42期までは修繕工事を集中的に実施する予定。



\*1 修正前の第42期業績予想における売却予定物件のNOIと修正後の第42期業績予想における取得予定物件のNOIの差額を表示しています。

本資料は、本投資法人が東京証券取引所有価証券上場規程に従い2023年2月24日付で公表した「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」及び「2023年4月期(第41期)及び2023年10月期(第42期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の情報及びこれに付随する情報を追加し整理した資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資等を行う際には、本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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨を目的とするものではありません。

本資料には、財務状況等に関する一定の将来予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社において2022年12月15日現在又は本資料の日付現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

〈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