

2023年2月24日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町一丁目5番1号

NTT都市開発リート投資法人

代表者名 執行役員 大寺 健之

(コード番号 8956)

資産運用会社名

NTT都市開発投資顧問株式会社

代表者名 代表取締役社長 鳥越 穰

問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武

(TEL: 03-6262-9400)

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

本投資法人は、公表済の2023年4月期(第41期:2022年11月1日~2023年4月30日)及び2023年10月期(第42期:2023年5月1日~2023年10月31日)における運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正

(1) 2023年4月期(第41期)の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	10,733	4,196	3,758	3,756	2,680	—
今回修正予想(B)	12,273	5,347	4,908	4,906	3,150	—
増減額(B-A)	+1,540	+1,150	+1,149	+1,149	+470	—
増減率	+14.3%	+27.4%	+30.6%	+30.6%	+17.5%	—
(参考)前期実績 (2022年10月期)	10,618	4,339	3,909	3,907	2,787	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,500円

(注) 1口当たり分配金は、予想当期純利益に対して、不動産等売却益をもとに新たに積み立てる予定の圧縮積立金(見込み額490百万円)を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

(2) 2023年10月期(第42期)の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	10,451	3,967	3,499	3,497	2,680	—
今回修正予想(B)	12,160	5,268	4,799	4,797	3,080	—
増減額(B-A)	+1,708	+1,300	+1,300	+1,300	+400	—
増減率	+16.3%	+32.8%	+37.2%	+37.2%	+14.9%	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,422円

(注) 1口当たり分配金は、予想当期純利益に対して、不動産等売却益をもとに新たに積み立てる予定の圧縮積立金(見込み額479百万円)を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

なお、前回発表予想の1口当たり分配金は、圧縮積立金(259百万円)を取り崩して分配する前提としていました。

2. 運用状況の予想の修正の理由

本日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」において公表した資産の取得及び譲渡に伴い、2022年12月15日付「2022年10月期 決算短信（REIT）」にて公表した2023年4月期（第41期）及び2023年10月期（第42期）の予想の前提に変更が生じたことから、運用状況の予想の修正を行うものです。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス <http://nud-reit.co.jp/>

【別紙1】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主な前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【2023年4月期】 2022年11月1日～2023年4月30日（181日）</p> <p>【2023年10月期】 2023年5月1日～2023年10月31日（184日）</p>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日現在保有している59物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）に加え、2023年10月期（第42期）末までに以下の通り1物件を取得し、1物件を譲渡する予定です。 ・「アーバンネット中野ビル」（以下、「取得予定資産」といいます）を2023年3月14日に取得することを前提としています。 ・「六番町ビル」（以下、「譲渡予定資産」といいます）の準共有持分を2023年4月7日及び2023年5月26日にそれぞれ50.0%ずつ譲渡することを前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を2023年3月14日に取得し、譲渡予定資産を2023年4月7日及び2023年5月26日に譲渡したものとみなし、2023年10月期（第42期）末まで取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数（1,401,635口）から異動がないことを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年4月期において、同年3月に取得予定資産の取得資金6,400百万円の一部として、5,000百万円を借り入れ、同年4月に譲渡予定資産の売却代金の一部を返済金に充当します。 ・その他、2023年4月期及び2023年10月期において、上記以外で長期借入金12,500百万円の返済期限及び投資法人債2,000百万円の償還期限が到来しますが、当該有利子負債の返済金については、同年5月に譲渡予定資産の売却代金の一部及び借入金等で調達することを前提としています。 ・上記により期末有利子負債残高は、2023年4月期:124,850百万円、2023年10月期:122,150百万円となる見込みです。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益については、前記の運用資産に係る前提のもと、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る影響を織り込んだ予想としています。2023年4月期は譲渡予定資産に係る売却益の影響等により前回予想比で1,540百万円の増加を予想しています。また、2023年10月期においては、取得予定資産に係る不動産賃貸事業収益及び譲渡予定資産に係る売却益の影響等により前回予想比で1,708百万円の増加を予想しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用については、前記の運用資産に係る前提のもと、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る影響を織り込んだ予想としています。2023年4月期は前回予想比で389百万円の増加、2023年10月期は前回予想比で407百万円の増加を予想しています。 ・固定資産税等については2023年4月期に673百万円、2023年10月期に713百万円を想定しています。なお、取得予定資産に係る2023年4月期から2024年4月期までの固定資産税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行うことから、当該精算金相当分は取得原価に算入しています。したがって、取得予定資産については、取得年の翌年度の固定資産税等が2024年10月期から費用計上されることを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の有利子負債に係る前提のもと、取得予定資産の取得資金の一部としての借入による支払利息の増加及び譲渡予定資産の売却代金の一部による借入金の返済による減少を織り込んだ予想としています。
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・2023年4月期の1口当たり分配金は、予想当期純利益に対して、不動産等売却益をもとに新たに積み立てる予定の圧縮積立金（見込み額490百万円）を控除した残額を分配することを前提としています。 ・2023年10月期の1口当たり分配金は、予想当期純利益に対して、不動産等売却益をもとに新たに積み立てる予定の圧縮積立金（見込み額479百万円）を控除した残額を分配することを前提としています。 ・また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

項目	前提条件
1 口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。