

本日付け公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料

『新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ』、『資産の取得に関するお知らせ』及び
『2024年4月期(第43期)の運用状況の予想の修正及び2024年10月期(第44期)の運用状況の予想に関するお知らせ』



2023年10月23日

本資料は、NTT都市開発リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が東京証券取引所有価証券上場規程に従い2023年10月23日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得に関するお知らせ」及び「2024年4月期(第43期)の運用状況の予想の修正及び2024年10月期(第44期)の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた資料です。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、これらに付随する政令、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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに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(以下「本資産運用会社」又は「UDAM」といいます。)の計画及び目標に関する記述や、本投資法人の将来の計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において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。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更す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。

不動産投資信託証券発行者 NTT都市開発リート投資法人(証券コード: 8956)

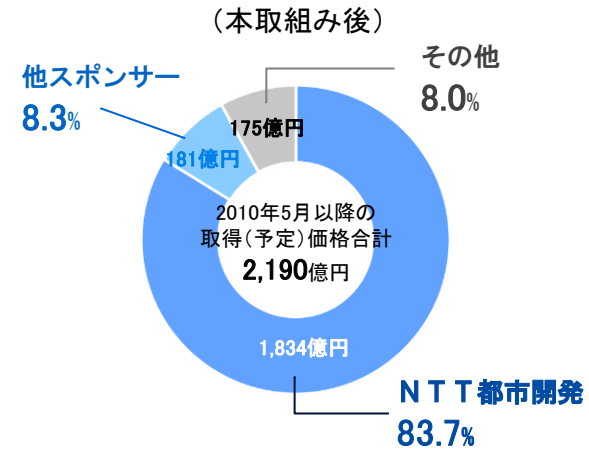
資産運用会社 NTT都市開発投資顧問株式会社(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2870号、加入協会 一般社団法人投資信託協会)

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

NTT都市開発

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

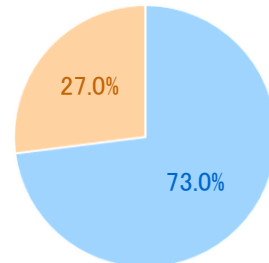


2. オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

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

(本取組み後)

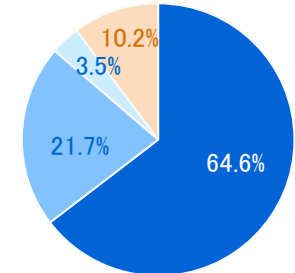


- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

(本取組み後)

- 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りリスクを分散

1

スポンサーサポートを活用した京都・名古屋エリアの優良物件取得とNTTグループ各社との不動産協業への布石

- 足元の不動産投資マーケットを前提に地方主要都市の物件、中でもエリアの安定性と将来にわたるエリア内競争力の保持、賃料上昇ポテンシャルが見込まれる物件を取得し、利回りの確保とリスク分散を企図
- NTTグループが持つ優良再開発レジデンスの優先交渉権を獲得し、グループ内協業による新たなスキームを構築

2

NTTグループの強みを発揮した継続的な外部成長とポートフォリオ運営

- NTTグループ各社との連携により安定的なオフィス基盤が築けており、足元オフィスの稼働率は96.1%まで回復
- 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
- 今後もスポンサーサポートを活用した戦略的物件入替を継続し、ポートフォリオクオリティ向上とEPU成長の両立を企図

3

安定的かつ健全な財務運営の推進

- 本取組みを通じてLTV(総資産ベース)は44.3%と安定して推移し、LTV(総資産ベース)50.0%を前提とした取得余力は約330億円まで上昇見込みであり、機動的な物件取得に活用
- 今後の金利上昇に備え、借入金の長期・固定化を推進

1

スポンサーサポートを活用した京都・名古屋エリアの優良物件取得と
NTTグループ各社との不動産協業への布石

- NTT都市開発からオフィス2物件を取得し、NTTグループ会社からレジデンスの優先交渉権を獲得。
- 取得予定資産の想定償却後利回りは既存ポートフォリオの平均を上回り、今後のEPU成長に寄与。

取得予定資産



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



アーバンネット伏見ビル



優先交渉権獲得物件



ガーデン板橋氷川町

	本取組み前	取得予定資産	本取組み後 *1
物件数(件)	59	2	61
取得(予定)価格合計(百万円)	271,172	18,450	289,622
鑑定評価額合計(百万円)	322,247	19,520	341,767
想定NOI利回り/想定償却後利回り	4.7% / 3.4%	4.3% / 3.8%	4.6% / 3.5%
平均築年数(年)	24.3	16.3	23.8
LTV(総資産ベース)/LTV(時価ベース)	44.3% / 37.9%		44.3% / 38.3%

*1 優先交渉権獲得物件の数値は含まれません。

- ポートフォリオクオリティ向上とEPU成長の両立に取り組む中で、近年の取得実績を踏まえ今回は収益性を重視。
- 足元の不動産投資マーケットを前提に地方主要都市の物件、その中でもエリアの安定性と将来にわたるエリア内競争力の保持、賃料上昇ポテンシャルが見込まれる物件を取得し、利回りの確保とリスク分散を企図。
- NTTグループが持つ優良再開発レジデンスの優先交渉権を獲得し、グループ内協業による新たなスキームを構築。

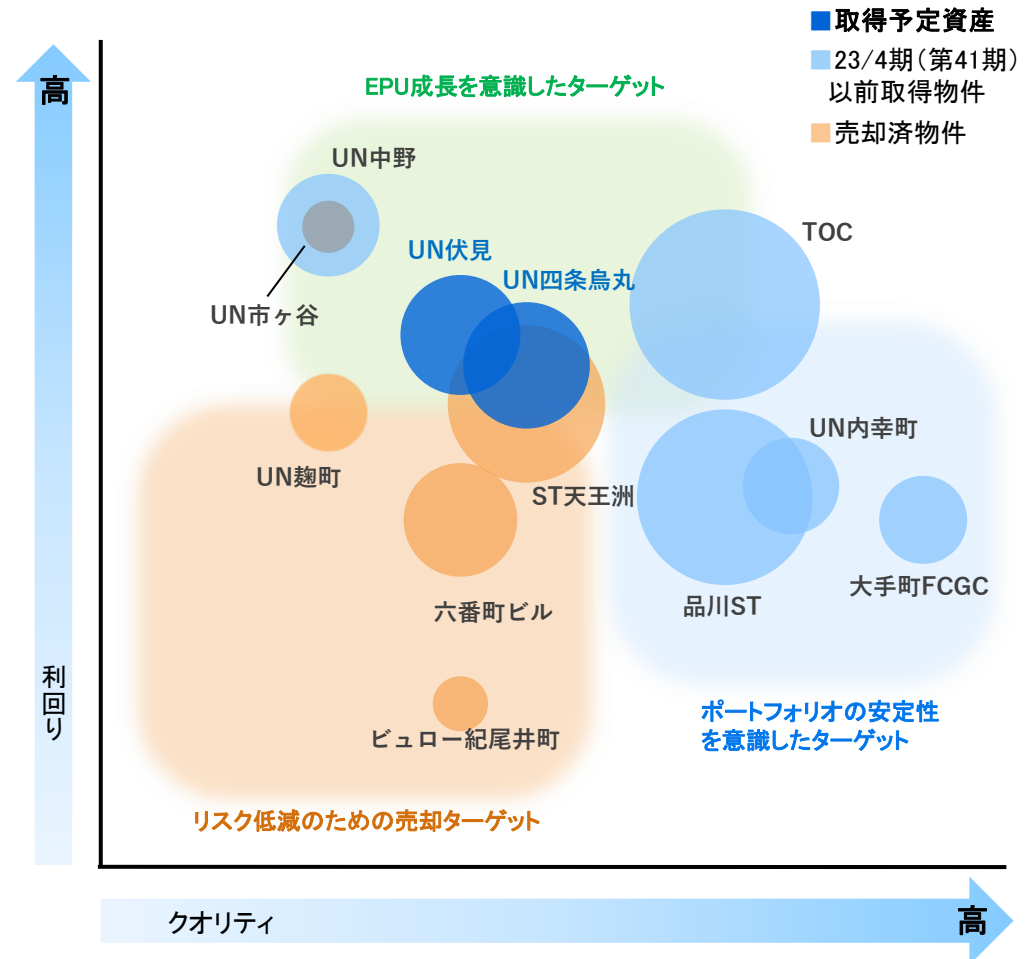
《物件の選定ポイント》

アフターコロナを迎えた足元の状況

- 出社とリモートワークを組み合わせたハイブリットな働き方が定着した一方でオフィスの必要性が再認識された
- 企業が優秀な人材を確保するために交通利便性や快適性を求めてオフィス物件を選定することで優勝劣敗が明確に
- オフィス回帰の動きと共に東京都心部への人口流入が再開
- 営業所主体の地方都市ではコロナ(リモートワーク)の影響をあまり受けておらず、底堅い需要が再確認された

- 1 安定成長が見込めるエリアに所在
- 2 物件のクオリティによるエリア内での優位性
- 3 インプライド・キャップレートを意識してNTTグループから相対で取得
- 4 安定成長に加え運営工夫によるアップサイド余地

《取得予定資産を含む2020年以降の物件入替状況》



取得予定資産:アーバンネット四条烏丸ビル

京都随一の希少立地に加え、規模、設備の面でも高い競争力を有するオフィス・商業複合ビル



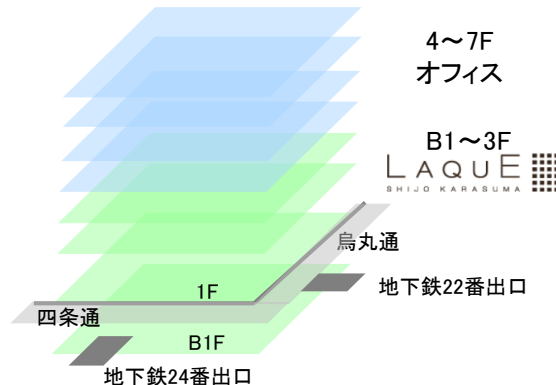
写真: フォワードストローク

取得ハイライト

- 京都のオフィスマーケットの中心である四条烏丸エリアに所在し、地下鉄最寄駅から直結、四条烏丸交差点の角地という京都随一の希少立地にあり、高い視認性を有する
- オフィス基準階約480坪、延床面積約5,000坪の規模を有し、京都市内における延床面積3,000坪以上の物件の中で最も築年数が浅い

特徴① 駅直結ロケーションのオフィス・商業複合ビル

- 地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急電鉄京都線「烏丸」駅の22番・24番出口から直結しており、雨天時も濡れずに出社が可能
- 四条烏丸エリア内で2010年以降に竣工したビルは限定的であり、天井高2,700mm、OAフロア100mmと、レイアウト効率にも優れたオフィス空間を提供
- B1Fから3Fには30代女性をメインターゲットとした商業施設「LAQUE四条烏丸」があり、通勤途中の利用にも至便

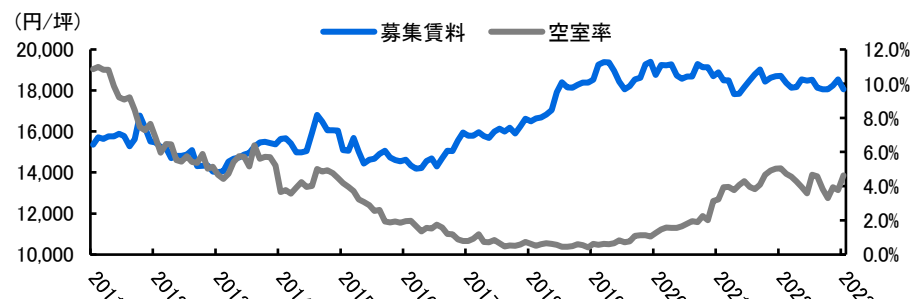


取得予定日	2023年11月8日
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急電鉄京都線「烏丸」駅直結
建築時期	2010年10月
延床面積	16,088.35㎡
取得予定価格	9,700百万円
鑑定評価額	9,960百万円
鑑定NOI利回り	3.7%
想定NOI利回り / 想定償却後利回り	4.2% / 3.7%
稼働率	97.3% (2023年7月末)



特徴② 京都市内のオフィスの賃料上昇実績と空室率の推移

- 京都市内の賃料はコロナ期まで上昇し足元でも高水準で推移
- 空室率は2022年に頭打ちし、直近は低下傾向



出所: 三幸エステート株式会社「相場データ: 大阪市 エリア別時系列データ」に基づき本資産運用会社が作成

交通利便性の高い立地と優れたユーティリティによる安定性と今後の成長性を兼ね備えたオフィスビル

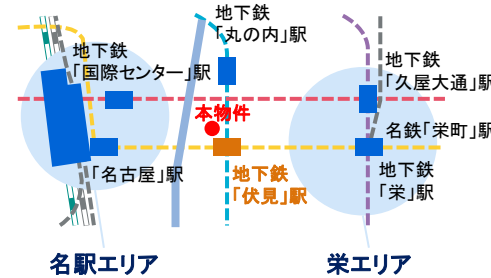


取得ハイライト

- 名駅エリアと栄エリアの中間地となる伏見エリアに所在しており、地下鉄「伏見」駅徒歩1分、伏見通にも面した利便性の高い立地で営業拠点・人材確保ニーズに対応
- 基準階面積311坪、小規模分割にも対応可能で、営業車用駐車場も64台確保しており優れたユーティリティを有する
- 過去の稼働率は高水準で推移し、足元は一定の空室があるもののリーシングの進捗により、契約ベースでの稼働率は95.5%へ上昇

特徴① 交通利便性

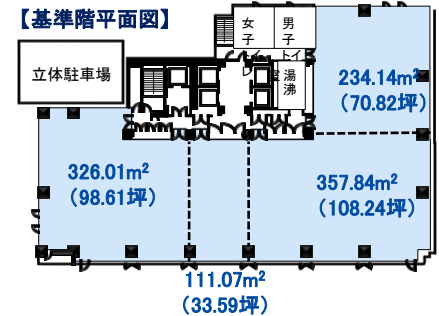
- 名古屋市の繁華街「名駅」と「栄」の間に位置しており、利便性の高い立地
- 名古屋市内を南北に通る伏見通に面し、視認性が高い



特徴② 実用性の高いフロア構造

- フロア形状は整形、貸室中央に柱は無く、最小スパン33坪から分割可能
- 天井高は2,700mm、個別空調を有し、使い勝手が良いため、エリア内での相応の競争力が期待できる

【基準階平面図】



特徴③ 取得後のアップサイド余地

- 実績稼働率84.7%から契約ベースでの稼働率は95.5%まで上昇、更なる稼働率回復をめざす
- 現行賃料はマーケット賃料以下の水準

【稼働率】

2018年10月～
2023年1月
100.0%

2023年7月
84.7%

2023年11月
(予定)
95.5%

【賃料ギャップ】

2023年7月
▲13.2%

取得予定日	2023年11月8日
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩1分
建築時期	2003年6月
延床面積	14,091.85㎡
取得予定価格	8,750百万円
鑑定評価額	9,560百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
想定NOI利回り/想定償却後利回り	4.4% / 4.0%
稼働率	84.7%(2023年7月末)



スポンサーサポートによりNTTグループ会社(NTTファシリティーズ)から安定稼働中のレジデンス(持分)の優先交渉権を獲得



現所有者	株式会社NTTファシリティーズ (48.12%) 株式会社NTT ExCパートナー (51.88%)
所有形態	土地: 分有 / 建物: 共有
所在地	東京都板橋区
アクセス	都営三田線「板橋区役所前」駅 徒歩4分
建築時期	2008年3月
総戸数	279戸
タイプ	1K~2LDK



ハイライト

- スポンサー以外のNTTグループ会社から初めての取得、取得後もグループ内協業スキームでの運営を検討中
- 「大手町」駅まで直通でアクセス可能な「板橋区役所前」駅まで徒歩4分の利便性、周辺には商店街の多いエリア
- 眺望の望める高層棟シングル&南北開放の低層棟ファミリーと棟毎の分離を図りつつ、規模のメリットを活かし、充実した共用部・セキュリティ体制による差別化

特徴① NTTグループ内協業スキームの構築

- 本物件の持分を取得した場合、高級賃貸住宅ガーデンシリーズを多数所有・運営するNTT ExCパートナーとの共同保有を想定
- 流動性制約により、完全所有権に比べ低価格・高利回りでの取得が可能

特徴② 充実した付帯設備



Wi-Fi完備の広いラウンジスペース



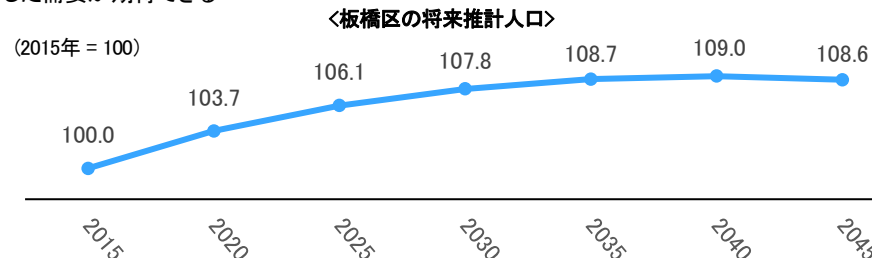
カーシェアリングサービス



24時間ゴミ置き場

特徴③ 安定したレジデンスマーケット

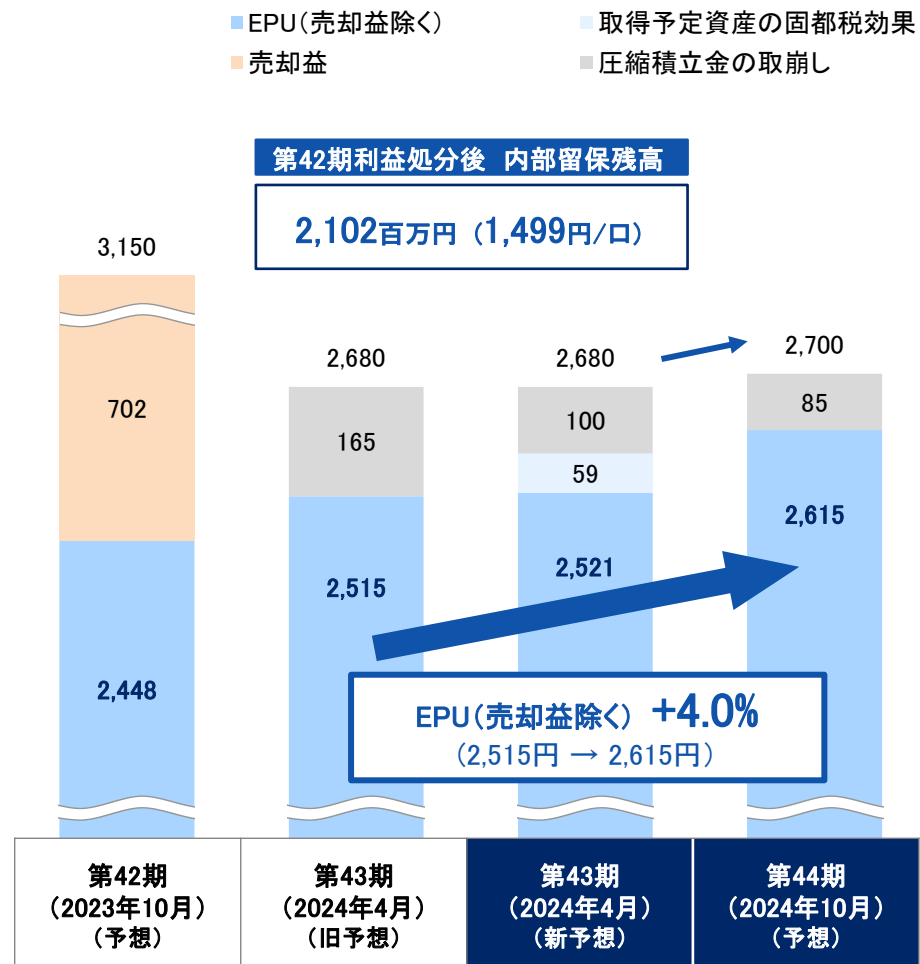
- 本物件は高い稼働率を継続しており、所在する板橋区の人口は今後も増加する見込みで、安定した需要が期待できる



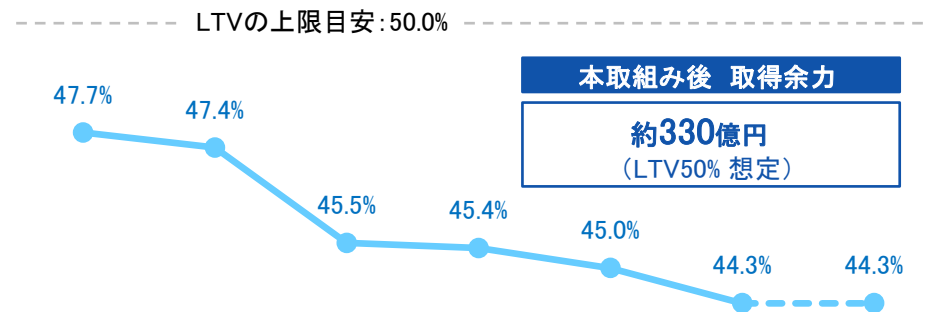
出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」に基づき本資産運用会社が作成

- 本取組みによりEPU(売却益除く)は+4.0%の成長。
- 本取組み後も外部成長及び内部成長の取組みを強化し、今後更なる投資主価値の向上をめざす。

《分配金及びEPU(売却益除く)の推移・変化》



《総資産LTVの推移》



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)	本取組み前	本取組み後

今後の成長ドライバー

【1】豊富な取得余力を活用した更なる外部成長

- ・ 優先交渉権を獲得したガーデン板橋氷川町の確実な取得に努める
- ・ スポンサーサポートを活用した物件取得

【2】リーシング強化とコストコントロールによる内部成長

- ・ オフィスCF稼働率の向上とレジデンスの賃料増額
- ・ 修繕費等のコストコントロールの促進

- 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都市開発のパイプライン・サポートを活用した物件入替を継続的に実施した結果、NOIの増加、平均築年数の若返り等、ポートフォリオクオリティの向上を実現。
- 物件入替により含み益を顕在化させるとともに、売却益の一部を内部留保することで、DPUの安定性が向上。

《2020年以降の物件入替実績》

取得（取得（予定）価格合計：758.5億円）



取得（予定）価格	46.8億円	186.8億円	220.0億円	56.4億円	64.0億円	97.0億円	87.5億円
鑑定評価額	51.1億円	188.3億円	231.0億円	61.5億円	65.2億円	99.6億円	95.6億円
鑑定NOI利回り	3.0%	3.5%	5.4%	3.0%	4.7%	3.7%	4.2%
築年数	4.2年	6.2年	25.2年	2.7年	34.3年	13.1年	20.4年

売却（売却価格合計：386.7億円）



売却価格	17.7億円	55.5億円	28.5億円	180.0億円	105.0億円
売却益	1.9億円	19.2億円	11.6億円	22.3億円	29.4億円
NOI利回り	6.0%	5.7%	1.1%	4.3%	5.9%
築年数	26.5年	33.6年	18.4年	28.6年	35.9年

《物件入替の効果》

1. NOIの増加



2. 平均築年数の若返り



3. 売却益の計上



4. 内部留保の実施



■ 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、都心5区に優良物件を保有。



【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㎡



アーバンネット
神田ビル
延床面積：14,724.77㎡



アーバンネット
日本橋二丁目ビル
延床面積：14,674.49㎡



アーバンネット
銀座一丁目ビル
延床面積：11,877.63㎡



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㎡



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㎡



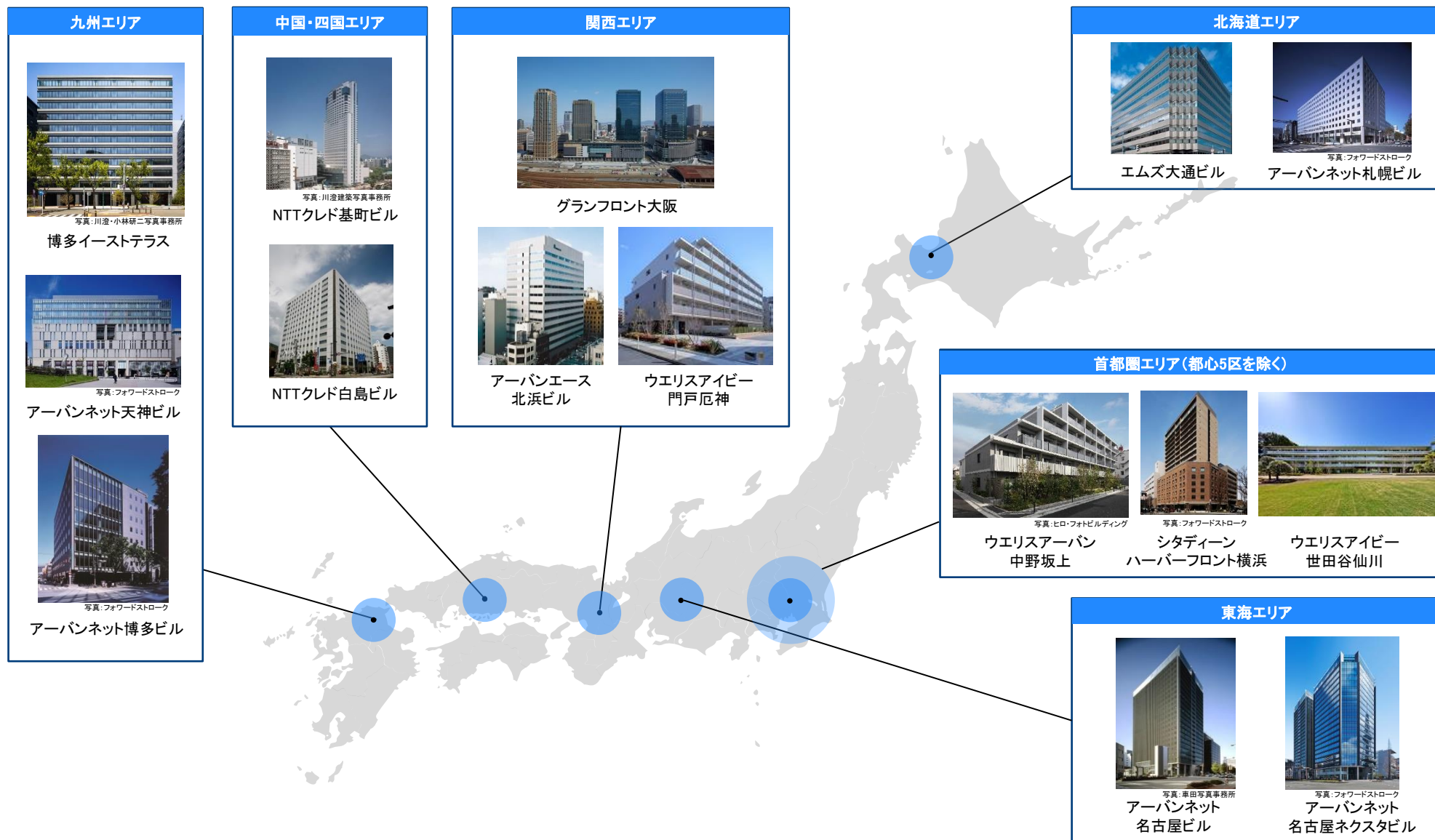
UD神谷町ビル
延床面積：14,305.47㎡



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。

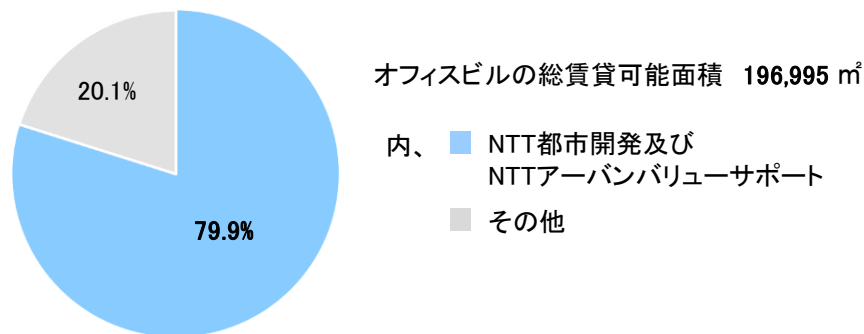


*1 本資料の日付現在、既に取得済の物件を除き本投資法人は上記の物件の取得を決定した事実はなく、また、取得を保証するものではありません。

- NTT都市開発をはじめ、NTTグループ各社との多面的な連携により着実な成長及び健全な財務運営を実現。
- 2021年11月に引き上げたNTT都市開発のセიმポート出資比率は本取組後も維持。

《NTTグループへのオフィスPM業務委託比率》

(2023年4月30日現在)



《NTTグループのオフィステナント比率推移》



《オフィス入居テナント上位10社》

■ NTTグループ (2023年4月30日現在)

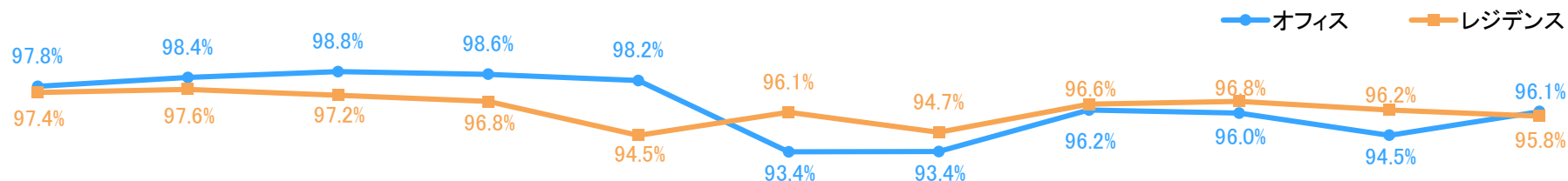
順位	テナント名	賃貸面積	比率	物件名
1	(株)NTTファシリティーズ	10,994m ²	5.9%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525m ²	5.7%	アーバンネット池袋ビル
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488m ²	4.0%	アーバンネット大森ビル
4	(株)東京リーガルマインド	7,139m ²	3.8%	アーバンネット中野ビル
5	NTTファイナンス(株)	6,248m ²	3.4%	アーバンネット池袋ビルほか
6	(株)ミライト・ワン	5,325m ²	2.9%	アーバンネット五反田NNビルほか
7	東日本電信電話(株)	5,159m ²	2.8%	東京オペラシティビル
8	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801m ²	2.6%	アーバンネット麻布ビル
9	(株)NTTデータ	3,552m ²	1.9%	アーバンネット三田ビル
10	NTTコミュニケーションズ(株)	2,817m ²	1.5%	グランパーク

《NTTグループによるファイナンス支援》



■ 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。

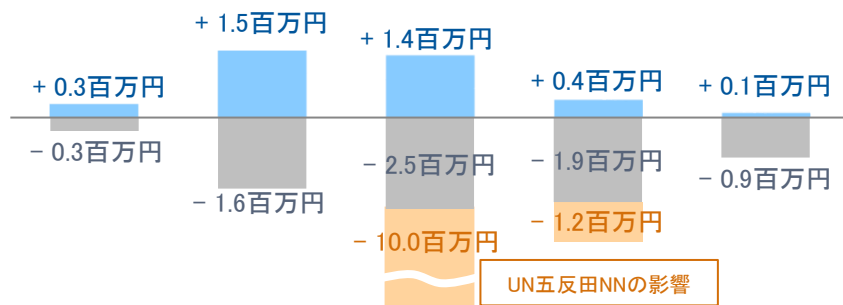
《稼働率の推移》



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)	2023年7月末
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------

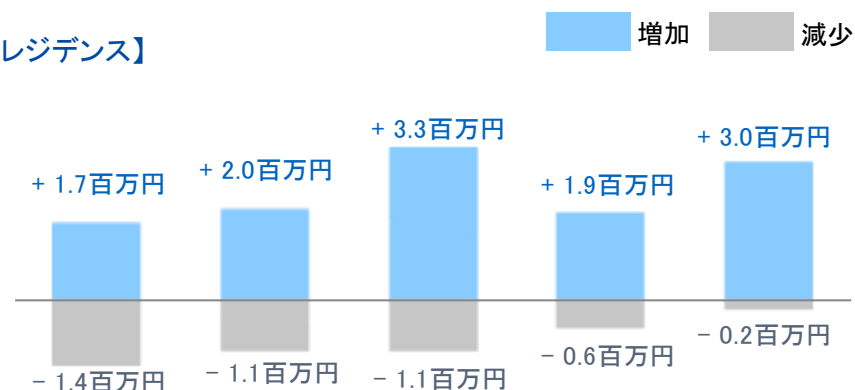
《テナント入替時賃料増減(月額)》

【オフィス】



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)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

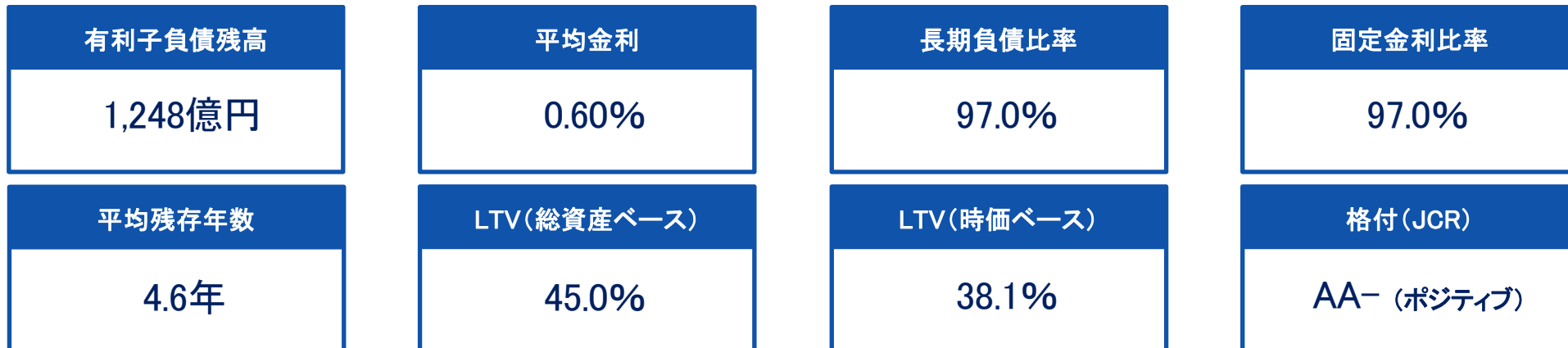
【レジデンス】



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)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

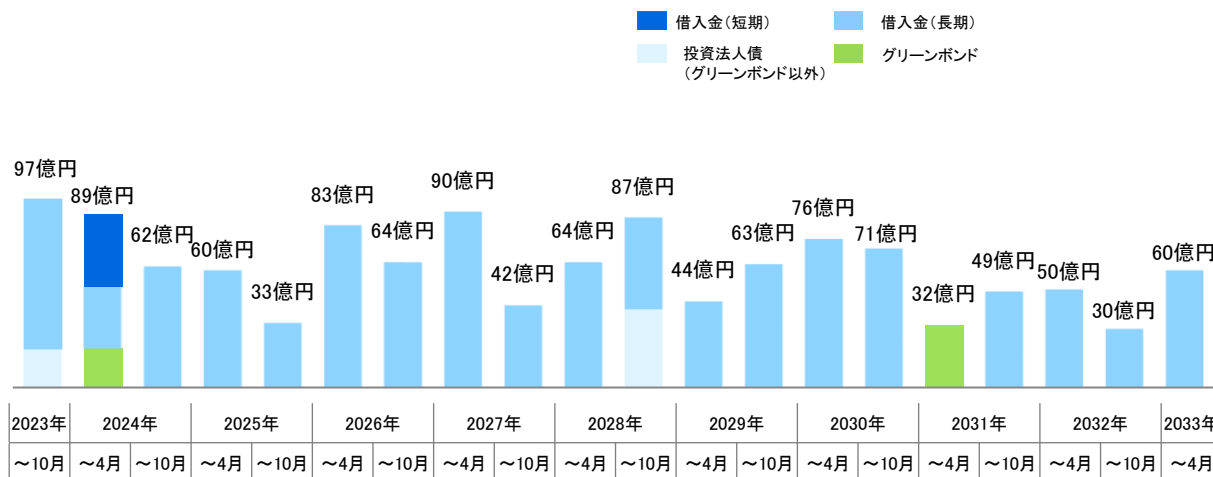
《有利子負債の状況》

(2023年4月30日現在)



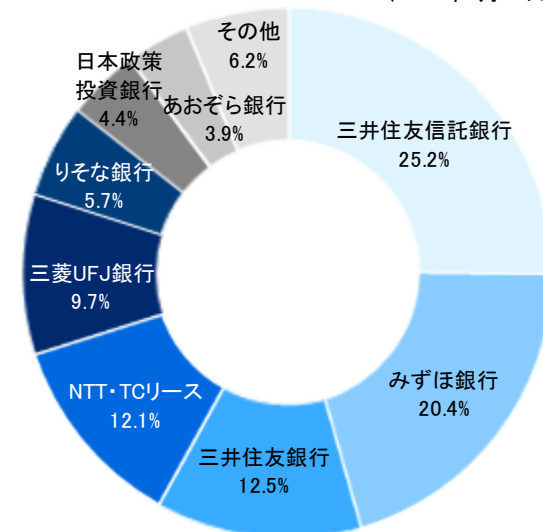
《返済・償還スケジュール》

(2023年4月30日現在)



《借入先の状況》

(2023年4月30日現在)

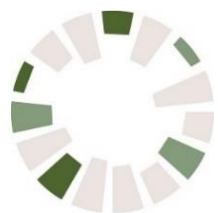




Appendix

《2023年GRESBリアルエステイト評価・GRESB開示評価》

- GRESBレーティングで最上位の「5Star」を2年連続で獲得
- 「グリーンスター」を7年連続で獲得
- GRESB開示評価において最上位のレベル「A」の評価を4年連続で取得



GRESB
★★★★★ 2023



GRESB
Public Disclosure 2023

《気候変動に関する取組み》

- 本資産運用会社は、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明し、「気候変動適応・レジリエンスポリシー」を新たに制定。
※TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures):G20の要請を受け、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブ



《本資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制の強化》

- 本資産運用会社において、設備の保守、工事の品質向上を通じた保有物件の品質の確保や修繕費の削減、持続可能な社会システム構築への取組み強化を目的に、2022年11月に「技術支援・サステナビリティ推進室」を新設

《資産運用報酬体系の変更》

- 投資主利益と本資産運用会社の利益の連動性を一層高めることを目的として、資産運用報酬体系の変更を実施(2022年11月より)

	変更前	変更後	変更のポイント	
業績連動	運用報酬 1 [収益連動]	営業収益 ^{*1} × 3%	営業収益 ^{*1} × <u>2.5%(上限)</u>	収益連動報酬の料率引き下げ及びDPU連動報酬の導入による投資主利益との連動性強化
	運用報酬 2 [利益連動]	税引前当期純利益 ^{*2} × 3%	<u>DPU^{*3} × 1,000,000 × 10%(上限)</u> ※当面の適用料率は6%	
イベント連動	運用報酬 3 [取得額連動]	不動産等の取得額 × 0.5%(上限) ※取得額の規模に応じた段階料率 ※利害関係人等取引は基本料率 × 1/2	不動産等の取得額 × <u>0.5%(上限)</u>	取得・譲渡取引の複雑化への対応、ポートフォリオの成長及び質の改善に向けたインセンティブ強化
	運用報酬 4 [譲渡額連動]	不動産等の譲渡額 × 0.25%(上限) ※譲渡額の規模に応じた段階料率	不動産等の譲渡額 × <u>0.25%(上限)</u>	
	運用報酬 5 [合併評価額連動]	合併先が保有する不動産等評価額 × 0.5%(上限)	合併先が保有する不動産等評価額 × 0.5%(上限)	

*1 水道光熱費収入及び不動産等売却益を除く *2 運用報酬2控除前 *3 1口当たり分配可能金額(運用報酬2控除前)

- 2018年10月 NTT都市開発の完全子会社化(上場廃止)と街づくり推進フォーメーションを発表。11月に公表されたNTTグループ中期経営戦略「Your Value Partner 2025」において、NTTグループの保有する不動産資産の有効利活用を中期経営戦略の柱の一つに位置づけ。
- 2019年 7月 NTT都市開発、NTTファシリティーズを主要子会社とするNTTアーバンソリューションズが事業開始し、NTTグループの新たな不動産事業(街づくり)運営体制が発足。
- 2021年 4月 NTT都市開発傘下の資産運用会社2社を合併し、アセットマネジメント機能及びNTT都市開発のスポンサーシップを大幅に強化。

街づくりのオーナー(地域の皆様)

自治体・企業・交通機関・商店街・店舗・教育機関・医療機関・文化施設 等

地域とのコラボレーション

NTTアーバンソリューションズ

NTTグループの総合力を活用したグループならではの新たな「街づくり」を推進

- 街づくりに関するNTTグループの「窓口」
- 街づくり関連情報の一元管理
- NTTグループ商材・パートナー企業商材のコーディネート

NTT都市開発

- 地域の持つ歴史や文化を継承する都市開発
- 長期的に地域の価値を向上させるマネジメント

上場リート・私募リート・私募ファンド等のアセットマネジメント業務

NTT都市開発投資顧問 NTT都市開発リート投資法人 ...

NTTファシリティーズ

- BM・設計・エンジニアリング・ファシリティソリューション等

NTTアーバンバリューサポート

- PM・ICTマネジメント・エネルギーマネジメント等

NTTアーバンソリューションズ総合研究所

- 街づくりに関するコンサルティング・調査・研究・分析等

NTTグループ各社と連携

■ NTTグループCREを中心とした不動産の活用と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

- ・ 都心最大級の次世代スマートシティプロジェクト
- ・ 事業者10社の共創により、新たな価値創造や社会課題解決を推進



(完成イメージ)

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



2025 (仮称)元新道小学校跡地活用計画 / 京都 PRE
 地域の更なる活性化と魅力ある街づくりに貢献する
 ラグジュアリーホテルを計画



2023 アーバンネット御堂筋ビル / 大阪
 ABWやWell-BeingのサポートとICTにより、
 新たな働き方を実現する次世代ワークプレイス



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



2024 中央公園広場エリア等整備・運営事業 / 広島 PRE
 街なかスタジアムに隣接する賑わいと憩いの場
 「ACTIVE COMMUNITY PARK」



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



2024 大阪・法円坂ホテル計画 / 大阪 G-CRE
 大阪城公園や難波宮跡公園に隣接する立地を活かし、
 周辺施設への回遊性を向上



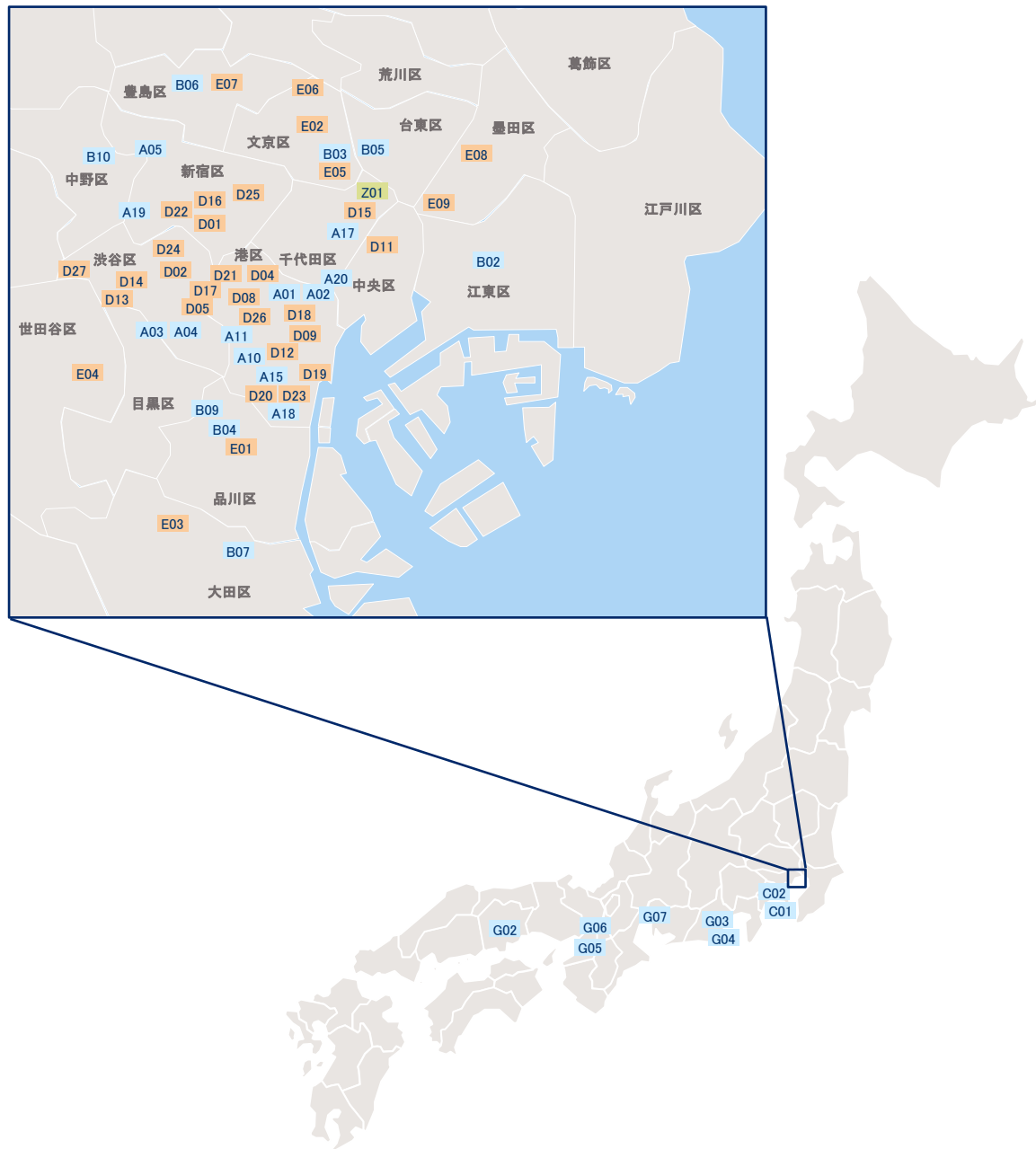
2030 東工大田町キャンパス土地活用事業 / 東京 PRE
 国内外の企業・大学が集積する産業・研究拠点の整備、
 「イノベーション・ウォーターフロント」の実現



〈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。

ポートフォリオマップ(本取組み後)



オフィス(東京都)		レジデンス	
物件No	物件名	物件No	物件名
A01	ランディック新橋ビル	D01	パークアクセス四谷ステージ
A02	ランディック第2新橋ビル	D02	パークアクセス明治神宮前
A03	プレミア道玄坂ビル	D04	キャビンアリーナ赤坂
A04	KN渋谷3	D05	キャビンアリーナ南青山
A05	高田馬場センタービル	D08	六本木グリーンテラス
A10	アーバンネット三田ビル	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ
A11	アーバンネット麻布ビル	D11	ラング・タワー京橋
A15	グランパーク	D12	プレミアステージ三田慶大前
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	D13	プレミアロッソ
A18	品川シーズンテラス	D14	プレミアブラン代々木公園
A19	東京オペラシティビル	D15	プレミアステージ内神田
A20	アーバンネット内幸町ビル	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町
B02	プレミア東陽町ビル	D17	Walk赤坂
B03	上野THビル	D18	プレミアステージ芝公園
B04	五反田NTビル	D19	MEW
B05	上野トーセイビル	D20	芝浦アイランド エアタワー
B06	アーバンネット池袋ビル	D21	ストーリー赤坂
B07	アーバンネット大森ビル	D22	ルネ新宿御苑タワー
B09	アーバンネット五反田NNビル	D23	芝浦アイランド ブルームタワー
B10	アーバンネット中野ビル	D24	クエストコート原宿
		D25	アーバンコート市ヶ谷
		D26	プレミアステージ麻布十番
		D27	プレミアステージ笹塚
		E01	プレミアステージ大崎
		E02	プレミアガーデン本郷
		E03	プレミアグランデ馬込
		E04	プレミアノッツェ祐天寺
		E05	プレミアステージ湯島
		E06	プレミアステージ駒込
		E07	プレミアステージ大塚
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋
		E09	プレミアステージ両国
オフィス(その他地域)			
物件No	物件名		
C01	プレミア横浜西口ビル		
C02	かながわサイエンスパークR&D棟		
G02	NTTクレド岡山ビル		
G03	アーバンネット静岡追手町ビル		
G04	アーバンネット静岡ビル		
G05	アーバンエース肥後橋ビル		
G06	アーバンネット四条烏丸ビル		
G07	アーバンネット伏見ビル		
優先出資証券			
物件No	物件名		
Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(秋葉原UDX)		

ポートフォリオ一覧(本取組み後)(1)

NO.	物件名称	エリア	所在地	建築時期	総賃貸可能面積 (m ²)	稼働率(%)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%)
A01	ランディック新橋ビル	都心5区	港区西新橋	1982年6月	5,567.79	100.0	6,341	2.2
A02	ランディック第2新橋ビル	都心5区	港区西新橋	1978年12月	6,948.72	88.1	7,045	2.4
A03	プレミア道玄坂ビル	都心5区	渋谷区道玄坂	1991年6月	1,926.01	100.0	1,727	0.6
A04	KN渋谷3	都心5区	渋谷区桜丘町	1993年2月	5,743.61	100.0	5,348	1.8
A05	高田馬場センタービル	都心5区	新宿区高田馬場	1992年5月	6,313.02	100.0	5,118	1.8
A10	アーバンネット三田ビル	都心5区	港区三田	1987年9月	10,121.32	94.1	10,300	3.6
A11	アーバンネット麻布ビル	都心5区	港区南麻布	1992年4月	4,801.06	100.0	5,000	1.7
A15	グランパーク	都心5区	港区芝浦	1996年8月	10,628.72	96.5	11,490	4.0
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	都心5区	千代田区大手町	2016年4月	1,497.31	98.5	4,680	1.6
A18	品川シーズンテラス	都心5区	港区港南	2015年1月	9,579.66	99.3	18,687	6.5
A19	東京オペラシティビル	都心5区	新宿区西新宿	1996年7月	26,511.20	95.3	22,000	7.6
A20	アーバンネット内幸町ビル	都心5区	港区新橋	2019年6月	1,850.38	98.9	5,640	1.9
B02	プレミア東陽町ビル	東京23区	江東区東陽	2006年10月	3,857.04	100.0	4,310	1.5
B03	上野THビル	東京23区	文京区湯島	1985年12月	4,376.49	87.1	4,380	1.5
B04	五反田NTビル	東京23区	品川区西五反田	1987年11月	2,985.26	100.0	4,100	1.4
B05	上野トーセイビル	東京23区	台東区東上野	2007年5月	5,432.43	100.0	5,900	2.0
B06	アーバンネット池袋ビル	東京23区	豊島区東池袋	1988年9月	17,036.34	100.0	13,600	4.7
B07	アーバンネット大森ビル	東京23区	大田区大森北	1992年7月	8,524.54	100.0	4,800	1.7
B09	アーバンネット五反田NNビル	東京23区	品川区西五反田	1989年8月	6,849.81	100.0	5,250	1.8
B10	アーバンネット中野ビル	東京23区	中野区中野	1988年10月	7,139.84	100.0	6,400	2.2
C01	プレミア横浜西口ビル	東京周辺都市	横浜市西区	1986年4月	4,990.87	94.9	3,558	1.2
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	東京周辺都市	川崎市高津区	1989年7月	14,953.05	84.1	6,556	2.3
G02	NTTクレド岡山ビル	地方主要都市	岡山市北区	1999年2月	10,707.73	92.2	3,600	1.2
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	地方主要都市	静岡市葵区	1996年3月	3,927.40	95.4	1,628	0.6
G04	アーバンネット静岡ビル	地方主要都市	静岡市葵区	1991年11月	2,922.29	90.5	1,119	0.4
G05	アーバンエース肥後橋ビル	地方主要都市	大阪市西区	1997年5月	8,367.36	100.0	4,600	1.6
G06	アーバンネット四条烏丸ビル	地方主要都市	京都市下京区	2010年10月	9,696.79	97.3	9,700	3.3
G07	アーバンネット伏見ビル	地方主要都市	名古屋市中区	2003年6月	10,332.08	84.7	8,750	3.0
オフィスビル		-	-	-	213,588.12	95.6	191,627	66.2

ポートフォリオ一覧(本取組み後)(2)

NO.	物件名称	エリア	所在地	建築時期	総賃貸可能面積 (m ²)	稼働率(%)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%)
D01	パークアクシス四谷ステージ	都心5区	新宿区四谷	2001年11月	6,732.18	98.2	5,208	1.8
D02	パークアクシス明治神宮前	都心5区	渋谷区神宮前	2002年3月	1,706.94	97.5	2,604	0.9
D04	キャビンアリーナ赤坂	都心5区	港区赤坂	2002年11月	1,378.02	94.8	1,330	0.5
D05	キャビンアリーナ南青山	都心5区	港区南青山	2003年2月	1,187.12	93.1	1,070	0.4
D08	六本木グリーンテラス	都心5区	港区六本木	2002年10月	5,748.89	100.0	4,678	1.6
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	都心5区	港区芝	2003年2月	2,312.75	94.3	2,181	0.8
D11	ラング・タワー京橋	都心5区	中央区京橋	2003年2月	1,190.40	96.7	927	0.3
D12	プレミアステージ三田慶大前	都心5区	港区芝	2004年11月	1,597.73	98.4	1,580	0.5
D13	プレミアロッソ	都心5区	渋谷区富ヶ谷	2004年11月	1,878.60	94.0	1,662	0.6
D14	プレミアブラン代々木公園	都心5区	渋谷区富ヶ谷	2005年6月	2,336.95	94.9	2,330	0.8
D15	プレミアステージ内神田	都心5区	千代田区内神田	2005年8月	2,036.96	95.6	1,723	0.6
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	都心5区	新宿区住吉町	2005年7月	1,655.66	96.2	1,460	0.5
D17	Walk赤坂	都心5区	港区赤坂	2004年11月	1,736.70	95.4	2,043	0.7
D18	プレミアステージ芝公園	都心5区	港区芝公園	2006年9月	1,759.89	95.4	1,585	0.5
D19	MEW	都心5区	港区海岸	2005年8月	1,551.65	85.5	1,556	0.5
D20	芝浦アイランド エアタワー	都心5区	港区芝浦	2007年3月	13,060.46	96.4	7,590	2.6
D21	ストーリー赤坂	都心5区	港区赤坂	2002年12月	3,988.86	96.5	3,930	1.4
D22	ルネ新宿御苑タワー	都心5区	新宿区新宿	2002年12月	6,555.04	96.3	6,500	2.2
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	都心5区	港区芝浦	2008年9月	12,254.17	97.0	5,500	1.9
D24	クエストコート原宿	都心5区	渋谷区千駄ヶ谷	2004年1月	4,612.19	91.9	4,500	1.6
D25	アーバンコート市ヶ谷	都心5区	新宿区弘方町	1993年1月	3,609.91	92.5	1,385	0.5
D26	プレミアステージ麻布十番	都心5区	港区三田	2005年1月	1,177.20	100.0	1,420	0.5
D27	プレミアステージ笹塚	都心5区	渋谷区笹塚	2005年1月	1,167.13	89.1	1,080	0.4
E01	プレミアステージ大崎	東京23区	品川区大崎	2002年12月	1,318.40	98.4	1,072	0.4
E02	プレミアガーデン本郷	東京23区	文京区向丘	2002年3月	1,573.87	93.1	975	0.3
E03	プレミアグランデ馬込	東京23区	大田区中馬込	2005年2月	2,378.13	97.4	1,560	0.5
E04	プレミアノツヱ祐天寺	東京23区	世田谷区下馬	2006年3月	1,734.04	86.6	1,525	0.5
E05	プレミアステージ湯島	東京23区	文京区湯島	2006年3月	2,065.58	93.7	1,803	0.6
E06	プレミアステージ駒込	東京23区	豊島区駒込	2007年1月	2,249.25	94.7	1,830	0.6
E07	プレミアステージ大塚	東京23区	豊島区南大塚	2006年8月	1,644.64	98.3	1,310	0.5
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	東京23区	墨田区吾妻橋	2007年11月	3,465.00	95.1	2,640	0.9
E09	プレミアステージ兩國	東京23区	墨田区緑	2008年3月	2,215.68	96.6	1,496	0.5
レジデンス		-	-	-	99,879.99	95.8	78,054	27.0
Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(秋葉原UDX)	都心5区	千代田区外神田	-	-	-	19,940	6.9
優先出資証券		-	-	-	-	-	19,940	6.9
合計		-	-	-	313,468.11	95.6	289,622	100.0

- 本資料では、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、その他については単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- 本資料において、「取得価格」又は「取得予定価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない売買契約書等に記載された税抜売買価格を、「売却価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない譲渡に係る売買契約書等に記載された税抜売買価格を、それぞれ記載しています。

P.3

- (注1) 「NTTグループ」とは、日本電信電話株式会社（総合ICT事業、地域通信事業及びグローバル・ソリューション事業を主な事業内容とする東京証券取引所プライム市場上場会社）を親会社とする企業集団を意味します。なお、日本電信電話株式会社及び同社の完全子会社であるNTTアーバンソリューションズ株式会社は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているNTT都市開発投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の親会社であるNTT都市開発の親会社に該当します。NTTグループに所属する会社を以下「NTTグループ会社」ということがあります。以下同じです。
- (注2) 「NTT都市開発」とは、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社をいいます。NTT都市開発は、NTTグループにおける総合不動産会社であり、1986年に誕生して以来、オフィスビルの開発・賃貸事業を軸に、商業事業、住宅事業、グローバル事業、ホテル・リゾート事業と着実に事業領域を拡大しています。以下同じです。
- (注3) 「他スポンサー」とは、NTT都市開発が本投資法人の単独スポンサーになる以前のNTT都市開発以外のスポンサーをいいます。
- (注4) 「パイプライン」とは、本投資法人が物件を取得する手段のうち、スポンサーが直接若しくは間接に保有し若しくは運用委託を受けた物件を本投資法人に売却し若しくは売却させること、及び、スポンサーがスポンサー以外の者が直接若しくは間接に保有し若しくは運用委託を受けた物件の情報を提供又は紹介することをいいます。
- (注5) 「本取組み」とは、本募集に際して、NTT都市開発からオフィス2物件（取得予定資産）を取得し、当該取得に伴う本借入れを行い、NTTグループ会社からレジデンス1物件の優先交渉権を獲得することをいいます。
- (注6) 「本募集」とは、2023年10月23日開催の本投資法人の役員会において決議された本投資口の募集及び第三者割当をいいます。
- (注7) 「本借入れ」とは、取得予定資産の取得に伴い2023年11月8日に実行予定の8,650百万円の長期借入れをいいます。但し、金額等は本資料の日付現在における予定であり、本募集による手取金額等を勘案した上で、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。以下同じです。
- (注8) 「2010年5月以降の取得（予定）価格合計」とは、本投資法人が2010年5月1日以降を受渡日として取得又は取得を予定している運用資産に係る売買契約に規定される取得（予定）価格の合計額をさし、取得に要した諸費用並びに消費税及び地方消費税を含まない金額の合計を意味します。なお、秋葉原UDXを裏付資産とするユーディーエックス特定目的会社の優先出資証券（以下「ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券」といいます。）に係る取得価格を含みます。また、本資料の日付現在譲渡済みの資産の取得価格を含みます。
- (注9) 「取得価格合計」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない売買契約書等に記載された税抜売買価格の合計をいいます。
- (注10) 「東京経済圏」とは、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）をいいます。
- (注11) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。
- (注12) 「東京23区（都心5区を除く）」とは、東京23区のうち、都心5区を除いたものをいいます。以下同じです。
- (注13) 「東京周辺都市」とは、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）をいいます。以下同じです。
- (注14) 「地方主要都市」とは、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、岡山市及び福岡市等をいいます。以下同じです。

P.4

- (注1) 「賃料上昇ポテンシャル」とは、将来において、当該運用資産に係る賃貸借契約での賃料単価の上昇余地があると見込まれることを意味します。なお、必ずしも将来において賃料単価が上昇することを保証するものではありません。
- (注2) 「EPU (Earnings Per Unit)」とは、1口当たり当期純利益（売却益を除きます。）を意味します。以下同じです。
- (注3) 「LTV(総資産ベース)」とは、総資産に対する有利子負債額の割合を表します。「LTV(総資産ベース)」の詳細については、P.6の注記をご参照ください。
- (注4) 「取得余力」とは、本投資法人が資産を取得するにあたり、総資産LTVが特定の水準(50%)に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額をいいます。但し、借入金等の調達及び調達する借入金等による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。以下同じです。

P. 6

- (注1) 「取得(予定)価格」とは、当該不動産等の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない売買契約書等に記載された税抜売買価格をいいます。なお、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券に係る取得価格を含みます。以下同じです。
- (注2) 「鑑定評価額合計」については、本取組み前の「鑑定評価額合計」には本資料の日付現在の本投資法人の保有資産に係る2023年4月期(第41期)末現在を価格時点とする鑑定評価額を合計した金額を、取得予定資産の「鑑定評価額合計」には取得予定資産に係る2023年9月1日現在を価格時点とする鑑定評価額を合計した金額を、本取組み後の「鑑定評価額合計」には本取組み前の鑑定評価額合計及び取得予定資産に係る鑑定評価額を合計した金額を、それぞれ記載しています。なお、「鑑定評価額合計」には、本取組み前及び本取組み後のいずれにも、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の取得価額(取得に要した諸費用を含みます。)が含まれています。
- (注3) 「想定NOI利回り」は、以下の算式により算出しています。「NOI」とは、収入から実際に発生した経費を差し引いて求められる減価償却費控除前の純収益(Net Operating Income)をいいます。なお、「NOI利回り」は、 $[\text{年換算NOI} \div \text{投資価額}] \times 100$ で計算されます。
- 本取組み前の想定NOI利回り:
 (本資料の日付現在の本投資法人の保有資産に係る2023年4月期(第41期)の年換算実績NOI(*)の合計(以下「本取組み前実績NOI合計」といいます。) \div 本資料の日付現在の本投資法人の保有資産に係る2023年4月期(第41期)末現在の帳簿価額(**)の合計(以下「本取組み前帳簿価額合計」といいます。)) $\times 100$
- * 「年換算実績NOI」にはユーディーエックス特定目的会社優先出資証券に係る配当額を含みます。
- ** 「帳簿価額」にはユーディーエックス特定目的会社優先出資証券に係る取得価額(取得に要した諸費用を含みます。)を含みます。
- 取得予定資産の想定NOI利回り:
 (取得予定資産に係る2024年10月期(第44期)計画における年換算NOIの合計(***) \div 取得予定資産の取得予定価格の合計) $\times 100$
- 本取組み後の想定NOI利回り:
 (本取組み前実績NOI合計+取得予定資産に係る2024年10月期(第44期)計画における年換算NOIの合計(***)) \div (本取組み前帳簿価額合計+取得予定資産の取得予定価格合計) $\times 100$
- *** 「取得予定資産に係る2024年10月期(第44期)計画における年換算NOIの合計」とは、取得予定資産につき2023年9月30日現在有効なテナントとの賃貸借契約、取得時に締結予定のPM契約及び取得予定資産の実績を踏まえた、2024年10月期(第44期)における収益及び費用をもとに年換算したNOIの合計を意味します。以下同じです。
- (注4) 「想定償却後利回り」は、以下の算式により算出しています。
- 本取組み前の想定償却後利回り:
 (本資料の日付現在の本投資法人の保有資産に係る2023年4月期(第41期)の年換算実績賃貸事業損益(*)の合計(以下「本取組み前実績賃貸事業損益合計」といいます。) \div 本資料の日付現在の本投資法人の保有資産に係る2023年4月期(第41期)末現在の帳簿価額(**)の合計(以下「本取組み前帳簿価額合計」といいます。)) $\times 100$
- * 「年換算実績賃貸事業損益」にはユーディーエックス特定目的会社優先出資証券に係る配当額を含みます。
- ** 「帳簿価額」にはユーディーエックス特定目的会社優先出資証券に係る取得価額(取得に要した諸費用を含みます。)を含みます。
- 取得予定資産の想定償却後利回り:
 (取得予定資産に係る2024年10月期(第44期)計画における年換算賃貸事業損益の合計(***) \div 取得予定資産の取得予定価格の合計) $\times 100$
- 本取組み後の想定償却後利回り:
 (本取組み前実績賃貸事業損益合計+取得予定資産に係る2024年10月期(第44期)計画における年換算賃貸事業損益の合計(***)) \div (本取組み前帳簿価額合計+取得予定資産の取得予定価格合計) $\times 100$
- *** 「取得予定資産に係る2024年10月期(第44期)計画における年換算賃貸事業損益の合計」とは、取得予定資産につき2023年9月30日現在有効なテナントとの賃貸借契約、取得時に締結予定のPM契約及び取得予定資産の実績を踏まえた、2024年10月期(第44期)における賃貸事業損益を年換算した合計額を意味します。
- (注5) 「平均築年数」は、2023年7月31日現在における、登記事項証明書に表示された建築年月日(登記事項証明書に複数の建築年月日が表示された場合にはその最も古い年月日)に基づく築年数に基づく数値を記載しています。
- 「LTV(総資産ベース)」は、総資産LTVを記載しています。本取組み前及び本取組み後の総資産LTVは、以下の算式により算出しています。以下同じです。
- 本取組み前の総資産LTV:
 本資料の日付現在の有利子負債総額 \div (2023年4月期(第41期)末現在の貸借対照表上の総資産額+六番町ビルの第42期売却益-2023年5月31日返済の有利子負債額) $\times 100$
- 本取組み後の総資産LTV:
 (本資料の日付現在の有利子負債総額+本借入れ) \div (2023年4月期(第41期)末現在の貸借対照表上の総資産額+六番町ビルの第42期売却益-2023年5月31日返済の有利子負債額+本借入れ+一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額) $\times 100$

- (注6) 上記の「一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」は、2023年10月5日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本資料の日付現在の見込額です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本借入れの借入額は、この「一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」を基準として算出した本資料の日付現在の見込額のため、一般募集及び本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額が減少して本借入れの借入額が見込額より増額した場合や本借入れの借入金の弁済が行えなくなった場合等には、本取組み後における総資産LTVは実際の数値と一致するとは限りません。
- (注7) 「LTV(時価ベース)」は、以下の算式により算出しています。
 本取組み前のLTV(時価ベース):

$$\text{本資料の日付現在の有利子負債総額} \div (\text{本資料の日付現在の保有物件に係る2023年4月期(第41期)末現在を価格時点とする鑑定評価額の総額} + 2023年4月期(第41期)末現在のユニーディーエックス特定目的会社優先出資証券の貸借対照表計上額) \times 100$$

 本取組み後のLTV(時価ベース):

$$(\text{本資料の日付現在の有利子負債総額} + \text{本借入れ}) \div (\text{本資料の日付現在の保有物件に係る2023年4月期(第41期)末現在を価格時点とする鑑定評価額の総額} + 2023年4月期(第41期)末現在のユニーディーエックス特定目的会社優先出資証券の貸借対照表計上額 + \text{取得予定資産に係る2023年9月1日現在を価格時点とする鑑定評価額の総額}) \times 100$$

 なお、本取組み後のLTV(時価ベース)は上記のとおり一定の仮定の下で算出したものであり、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。
 ****「譲渡予定資産」とは、本投資法人が2021年12月10日に売却を予定している「スフィアタワー天王洲」をいいます。以下同じです。
- (注8) 本資料の日付現在、本投資法人は優先交渉権獲得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。

P. 7

- (注1) 「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをさします。
- (注2) ≪取得予定資産を含む2020年以降の物件入替状況≫のグラフは、取得予定資産を含む2020年以降の物件入替状況を示したイメージ図であり、それぞれの円は本投資法人の取得予定資産を含む保有物件及び売却済み物件の取得(予定)価格の大きさに比例して表示したものです。各物件の築年数、立地(当該物件の属する地域、駅徒歩分数)及び規模(延床面積、基準階面積)を元にグラフ下段の「クオリティ」欄で高低を表示し、「利回り」欄は各物件のNOI利回り(取得(予定)価格ベース)の多寡によって、それぞれの位置をイメージで示しています。このうち、「利回り」欄では必ずしも高位ではないが「クオリティ」欄において高位にある物件は「ポートフォリオの安定性を意識したターゲット」の物件であり、2つの欄でともに低位にある物件を「リスク低減のための売却ターゲット」と位置付けています。また、「クオリティ」欄では必ずしも高位ではないが「利回り」欄において高位にある物件は「EPU成長を意識したターゲット」の物件と位置付けています。これらはいずれもイメージであり、必ずしも今後の投資判断を示唆、又は将来の更なる物件入替えの計画を示すものではありません。
 なお、「クオリティ」の判断にあたっては、各物件の築年数、各物件の属する地域、各物件の駅徒歩分数及び各物件の規模を以下のとおり点数化し、合計点数が低ければ低いほどクオリティが高いと判断しています。

考慮要素	築年数	立地		規模
		地域	駅徒歩分数	
点数	1: 5年以内	1: 都心5区	-1: 駅直結	1: 延床面積3万㎡以上かつ基準階面積500坪以上
	2: 6~10年	2: 東京23区(都心5区を除く)	0: 5分以内	2: 延床面積1万㎡以上かつ基準階面積300坪以上
	3: 11~20年	3: 東京周辺都市	1: 5分超	3: 基準階面積300坪以上
	4: 21~30年	4: 地方主要都市		4: 基準階面積200坪以上300坪未満
	5: 31年以上			5: 基準階面積200坪未満

- (注3) 取得予定資産及び2023年4月期(第41期)以前取得物件のNOI利回り(取得(予定)価格ベース)は、以下の算式により算出しています。

$$2023年4月期(第41期)の年換算NOI(*) \div \text{取得(予定)価格} \times 100$$
- * 「UN内幸町」のNOIについては、2023年4月期(第41期)の年換算NOIから固都税相当額を引いて算出しています。また、「UN中野」のNOIについては、2023年10月期(第42期)計画額から固都税相当額を引いて算出しています。また、取得予定資産のNOIについては、2024年10月期(第44期)計画におけるNOI(**)を使用しています。
- ** 「2024年10月期(第44期)計画におけるNOI」とは、取得予定資産につき2023年9月30日現在有効なテナントとの賃貸借契約、取得時に締結予定のPM契約及び取得予定資産の実績を踏まえた、2024年10月期(第44期)における収益及び費用をもとに計算したNOIを意味します。
 売却済物件の利回りは、以下の算式により算出しています。

$$\text{当該物件の売却日の属する期の直前の決算期における年換算NOI(*)} \div \text{売却時に取得した鑑定評価書における鑑定評価額} \times 100$$
- * 「六番町ビル」のNOIについては、売却時に取得したマーケットレポートに記載された賃料相場に、本資産運用会社が想定する稼働率を乗じ、賃料以外の収益又は賃貸事業費用についてマルチテナント化することを想定して算出しています。

P. 8～9

- (注1) 「延床面積」は、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。
- (注2) 「稼働率」は2023年7月31日時点における当該物件の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。
- (注3) 「鑑定NOI利回り」は、当該物件の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得予定価格で除して100を乗じることにより算出しています。
- (注4) 「想定NOI利回り」は、2024年10月期(第44期)計画における年換算NOIを取得予定価格で除して100を乗じることにより算出しています。
- (注5) 「想定償却後利回り」は、2024年10月期(第44期)計画における年換算賃貸事業損益を取得予定価格で除して100を乗じることにより算出しています。

P. 8

- (注1) 「京都市内のオフィスの賃料上昇実績と空室率の推移」のグラフは、三幸エース株式会社賃貸オフィスビルを対象として調査した京都市の大規模ビルの募集賃料及び空室率の推移を示したものです。
- (注2) 「大規模ビル」とは、基準階1フロア面積が200坪以上の賃貸オフィスビルをいいます。
- (注3) 「1フロア面積」とは、基準階(3階以上)オフィスフロアの最大貸室面積をいいます。
- (注4) 「募集賃料」とは、三幸エース株式会社が入手した募集賃料の平均値であり、共益費を含みます。
- (注5) 「空室率」とは、貸付総面積に対する現空面積の割合をいいます。「貸付総面積」とは、第三者(関連子会社を含みます。)への賃貸対象となるオフィス床面積(自社使用、店舗及び住宅スペースを除きます。)をいい、「現空面積」とは、現在テナントが入居しておらず、契約後に、即入居可能な面積の合計をいいます。

P. 9

- (注1) 「賃料ギャップ」とは、「アーバンネット伏見ビル」に係る現行賃料単価(*)と、マーケットレポート賃料単価(**)の差額を、現行賃料単価で除して算出した数値をいいます。なお、本投資法人がマーケットレポート賃料単価に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップは必ずしも解消される保証はありません。
- * 「現行賃料単価」とは、「アーバンネット伏見ビル」に係る2023年7月31日現在入居中のテナントとの賃貸借契約に記載された賃料を合計して、1坪当たりの月額賃料単価(なお、共益費を含み、同日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。)は考慮に入れていません。)を算出したものです。
- ** 「マーケットレポート賃料単価」とは、「アーバンネット伏見ビル」に係るシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートに記載される当該物件の新規想定成約賃料水準の上限額をいいます。なお、マーケットレポート賃料単価は、同社が当該物件の周辺の賃貸オフィスマーケット動向及び周辺の賃貸事例との競争力の比較に基づき算定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに「アーバンネット伏見ビル」の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。実際の成約賃料は、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動します。このため、本投資法人が、「アーバンネット伏見ビル」について、マーケットレポート賃料単価に基づく賃料を収受できる保証はありません。加えて、マーケットレポート賃料単価はマーケットレポートの作成時点における分析に基づくものであり、その後の変動は考慮されていません。

P. 10

- (注1) 「安定したレジデンスマーケット」のグラフは、国勢調査による2015年10月1日現在の板橋区の人口を出発点として、生残率、移動率、子ども女性比に関する仮定値をもとに推計した板橋区の将来人口の推計であり、2015年の人口を100とした指数で示しています。上記数値は、国立社会保障・人口問題研究所が一定の前提及び方法に基づき算定した数値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

P. 11

- (注1) <<分配金及びEPU(売却益除く)の推移・変化>>のグラフにおける各数値の端数処理は、以下のとおりです。
 「EPU(売却益除く)」については、小数第一位を四捨五入して記載しています。
 「売却益」については、小数点以下を切り捨てて記載しています。
 「取得予定資産の固都税効果」については、小数第一位を四捨五入して記載しています。
 「圧縮積立金の取崩し」については、小数点以下を切り捨てて記載しています。
 「分配金」については、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「EPU(売却益除く)」は、予想当期純利益から売却益を減算し、(予想)発行済投資口数で除して算出しています。第43期(2024年4月期)(新予想)及び第44期(2024年10月期)(予想)の予想発行済投資口数は、本第三者割当の上限口数3,800口の全てについて申込みがあり、割当てが行われたことを前提としています。以下同じです。
- (注3) 「売却益」とは、2023年5月26日付けで行った「六番町ビル」(準共有持分50.0%)の第42期(2023年10月期)における譲渡による売却益をいい、譲渡価格から引渡日における想定帳簿価額に当該譲渡に係る諸費用(見込額)を合算した金額を差し引くことにより算出しています。グラフ上の数値は、上記により算出した金額を発行済投資口数で除して算出しています。
- (注4) 「取得予定資産の固都税効果」とは、取得予定資産に関して第43期(2024年4月期)において費用計上されない固定資産税、都市計画税及び償却資産税(以下総称して「固都税」といいます。)による第43期(2024年4月期)(新予想)における予想分配金への寄与分をいい、その費用計上されない固都税相当額を予想発行済投資口数で除した金額をいいます。
- (注5) 「圧縮積立金の取崩し」とは、分配金に充当する圧縮積立金を発行済投資口数で除した金額をいいます。
- (注6) 2021年4月期(第37期)から2023年4月期(第41期)の総資産LTVは、以下の算式により算出しています。また、本取組み前及び本取組み後の総資産LTVについては、前掲P.6の注記の「総資産LTV」のうち、「本取組み前の総資産LTV」及び「本取組み後の総資産LTV」の算式をそれぞれご参照ください。

$$\text{各期末現在の貸借対照表上の有利負債総額} \div \text{各期末現在の貸借対照表上の総資産額} \times 100$$
- (注7) 「第42期利益処分後 内部留保残高」は、2023年10月期(第42期)利益処分後の圧縮積立金残高(見込額)を記載しており実際の圧縮積立金残高とは異なる可能性があります。
- (注8) <<分配金及びEPU(売却益除く)の推移・変化>>のグラフにおける予想の数値の主な前提条件は、「第42期(2023年10月)(予想)」及び「第43期(2024年4月)(旧予想)」については2023年6月15日付「2023年4月期 決算短信(REIT)」、「第43期(2024年4月)(新予想)」及び「第44期(2024年10月)(予想)」については2023年10月23日付「2024年4月期(第43期)の運用状況の予想の修正及び2024年10月期(第44期)の運用状況の予想に関するお知らせ」にそれぞれ記載の前提条件のとおりです。

P. 14

- (注1) 「鑑定評価額」は、取得時に取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- (注2) 「鑑定NOI利回り」及び「NOI利回り」は、以下の算式により算出しています。
 取得(予定)資産の鑑定NOI利回り:

$$\text{各取得(予定)資産に係る年換算鑑定NOI} \div \text{各取得(予定)資産の取得(予定)価格} \times 100$$

 * 「各取得(予定)資産に係る年換算鑑定NOI」とは、各取得(予定)資産に係る鑑定評価額を算定するために作成された不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいいます。
 譲渡資産のNOI利回り:

$$\text{各譲渡資産に係る年換算実績NOI(なお、アーバンネット市ヶ谷ビルについては2020年4月期(第35期)末現在、アーバンネット麹町ビルについては2020年10月期(第36期)末現在、ピュロ-紀尾井町については2021年4月期(第37期)末現在、スフィアタワー天王洲については2021年10月期(第38期)末現在、六番町ビルについては2022年10月期(第40期)末現在の年換算実績NOIを用いています。)} \div \text{各譲渡資産の帳簿価額(なお、アーバンネット市ヶ谷ビルについては2020年4月期(第35期)末現在、アーバンネット麹町ビルについては2020年10月期(第36期)末現在、ピュロ-紀尾井町については2021年4月期(第37期)末現在、スフィアタワー天王洲については2021年10月期(第38期)末現在、六番町ビルについては2022年10月期(第40期)末現在の帳簿価額を用いています。)} \times 100$$
- (注3) 「築年数」には、取得又は売却に係る売買契約書の締結日現在における、登記事項証明書に表示されている建築年月日に基づく築年数を記載しています。
- (注4) 「売却価格」とは、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない譲渡に係る売買契約書等に記載された税抜売買価格を意味します。
- (注5) 「売却益」とは、売却に係る資産について損益計算書に計上された不動産等売却益を意味します。
- (注6) 「譲渡資産」は、2020年に売却したアーバンネット市ヶ谷ビル及びアーバンネット麹町ビル、2021年に売却したピュロ-紀尾井町及びスフィアタワー天王洲並びに2023年に売却した六番町ビルを指しています。「取得(予定)資産」は、2020年に取得した大手町フィナンシャルシティ グランキューブ及び品川シーズンテラス、2021年に取得した品川シーズンテラス(追加取得)及び東京オペラシティビル、2022年に取得したアーバンネット内幸町ビル並びに2023年に取得したアーバンネット中野ビル、取得を予定している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を指しています。
- (注7) 「平均築年数」は、各物件の取得又は売却に係る売買契約書の締結日現在における、登記事項証明書に表示された建築年月日に基づく築年数を、各物件の取得(予定)価格で加重平均した数値を記載しています。
- (注8) 「売却益の計上」は、2020年10月期(第36期)から2023年10月期(第42期)に売却した譲渡資産の売却価格から、各資産の売却時の(想定)帳簿価額及び売却に係る諸費用(見込額)を控除して得られた金額を参考値として記載しており、実際の売却益とは異なる可能性があります。
- (注9) 「内部留保の実施」欄の金額については、2023年10月期(第42期)利益処分後の圧縮積立金残高(見込額)を記載しており実際の圧縮積立金残高とは異なる可能性があります。

P. 15

- (注1) 本投資法人は、本資料の日付現在、秋葉原UDXについてはユーディーエックス特定目的会社優先出資証券を、グランパークタワー、品川シーズンテラス及びアーバンネット内幸町ビルについてはその持分を、それぞれ保有しています。また、アーバンネット入船ビルについては、本投資法人が2013年5月10日にNTT都市開発より取得し、2019年1月16日にNTT都市開発に売却した物件です。
- (注2) 「延床面積」については、NTT都市開発による公表情報に基づき記載しています。

P. 17

- (注1) 「NTTグループへのオフィスPM業務委託比率」とは、2023年4月30日現在における、本投資法人の保有するオフィス物件の賃貸可能面積の合計のうち、NTTグループ会社に対してプロパティマネジメント業務を委託している物件の賃貸可能面積の合計が占める比率をいいます。
- (注2) 本取組み後の出資比率については、本第三者割当について募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申し込まれ払込みがなされること及びNTT都市開発を指定販売先とする販売先指定についてNTT都市開発が上限口数の全部について購入することを前提として算出した見込み数値です。
- (注3) 「NTTグループ企業のオフィステナント比率」は、以下の算式により算出しています。なお、各賃貸面積は各決算期末における賃貸借情報をもとに算出しており、マスターリース契約が締結されている物件については、転借人との転賃借契約に記載の面積を用いています。

$$\text{NTTグループ会社へのオフィスの総賃貸面積} \div \text{本投資法人が保有するオフィスの総賃貸面積} \times 100$$
- (注4) ≪オフィス入居テナント上位10社≫の表における「賃貸面積」は、2023年4月30日現在において有効な賃貸借情報をベースに記載しています。
- (注5) ≪オフィス入居テナント上位10社≫における「比率」は、2023年4月30日現在における本投資法人の運用資産の総賃貸面積に占める各テナントの賃貸面積の比率を記載しています。
- (注6) 「NTTラーニングシステムズ(株)」は、2023年7月1日付の経営統合により、名称が株式会社NTT ExCパートナーとなっています。

P. 18

- (注1) オフィスの稼働率に秋葉原UDXの稼働率は含みません。
- (注2) ≪稼働率の推移≫のグラフにおける第37期(2021年4月)のレジデンスの稼働率の算出にあたっては、2021年3月31日付で譲渡契約を締結した「ビュロー紀尾井町」を除外しています。
- (注3) 「テナント入替時賃料増減(月額)」は、テナントの入替が発生した場合における、新規テナントの月額賃料(共益費含みます。)から、入替前のテナントの月額賃料(共益費含みます。)を控除し、期ごとに集計することにより算出しています。なお、フリーレント及びレントホリデーは考慮していません。
- (注4) 「UN五反田NNの影響」とは、テナント入替に際して、入替前のテナントが退去時期を遅らせたために、当初の退去予定日から実際の退去日までの間において、短期間の賃貸借を従前の賃料より高い賃料で行っていた結果、当該短期間の賃料と入替後の賃料を比較すると、賃料が減少となったという事象を意味しており、通常の賃料の増減と比較するため、グラフにおいては色を変えて表現しています。

P. 20

- (注1) 「平均金利」は、2023年4月30日現在の借入金の借入利率及び投資法人債の利率を2023年4月30日現在の有利子負債の額で加重平均した数値を記載しています。
- (注2) 「長期負債比率」は、2023年4月30日現在の有利子負債総額のうち借入日又は発行日から返済期日又は償還期日までが1年超の有利子負債の合計額を、2023年4月30日現在の有利子負債総額で除した数値を記載しています。
- (注3) 「固定金利比率」は、2023年4月30日現在の有利子負債総額のうち固定金利のもの又は金利スワップにより金利を実質的に固定化した有利子負債の合計額を、2023年4月30日現在の有利子負債総額で除した数値を記載しています。
- (注4) 「平均残存年数」は、2023年4月30日時点における、各有利子負債に係る返済期日までの年数を借入金額で加重平均した数値を記載しています。
- (注5) 「格付(JCR)」は、株式会社日本格付研究所(JCR)から取得した格付を記載しています。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。