

本日付け公表のプレスリリースに関する補足説明資料

『資産の取得に関するお知らせ』



2024年2月29日

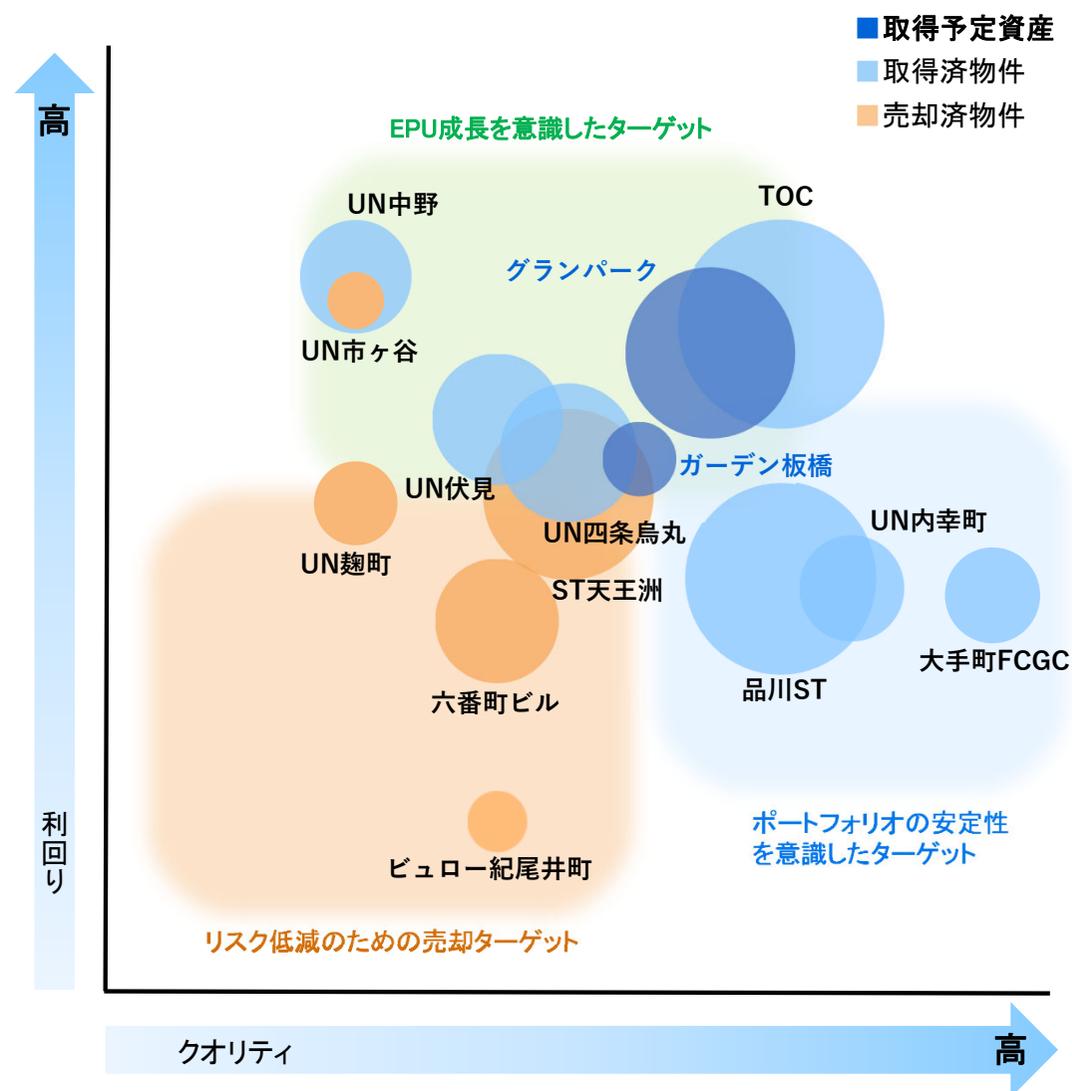
取得予定資産の概要

- レバレッジを活用して、スポンサーのNTT都市開発より、安定稼働中の大型複合ビルの持分を好条件で追加取得。
- NTTグループが持つ優良再開発レジデンスの持分を取得し、グループ内協業による新たなスキームを構築。

《2024年3月 取得予定資産》

	グランパーク (持分:約16.6%) *1	ガーデン板橋氷川町 (持分:約48.1%) *1
取得物件		
所在地	東京都港区	東京都板橋区
取得先	NTT都市開発	NTTファシリティーズ
用途	オフィス、住宅、店舗	住宅
取得予定日	2024年3月14日	2024年3月22日
取得予定価格	14,850百万円	2,820百万円
鑑定評価額	16,200百万円	2,930百万円
鑑定NOI/年	672百万円	116百万円
鑑定NOI利回り *2	4.5%	4.1%

《直近の物件入替状況》 *3



*1 実質的な共有持分割合を記載しています。なお、グランパークの既に保有している持分と併せた共有持分割合は約29.6%となります。

*2 「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI/年÷取得予定価格で算出しています。

*3 「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。

《グランパーク》



敷地面積	16,449.37㎡	竣工年月	1996年8月
延床面積	160,042.88㎡	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下4階付34階建
基準階面積	約620坪	稼働率	98.4% (2023年12月末時点)

物件特性

- 敷地の約60%を緑地とし、潤いある環境を実現したオフィス、住宅及び商業施設が融合した複合施設。
- 中心建物であるグランパークタワー(オフィス棟)は、地上34階、基準階面積約620坪の規模を有し、高レベルのビジネスニーズに対応できるオフィス空間を提供。ハイツ棟は地上28階、総戸数172戸の賃貸レジデンス、プラザ棟は大小合わせて5つのカンファレンス、飲食及び物販店舗で構成。
- 隣地ではスポンサーが参画する再開発プロジェクトが進行し、将来のエリア価値向上が見込まれる。

《ガーデン板橋氷川町》



敷地面積	2,905.96㎡	竣工年月	2008年3月
延床面積	10,934.46㎡	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建
総戸数	279戸	稼働率	96.9% (2023年12月末時点)

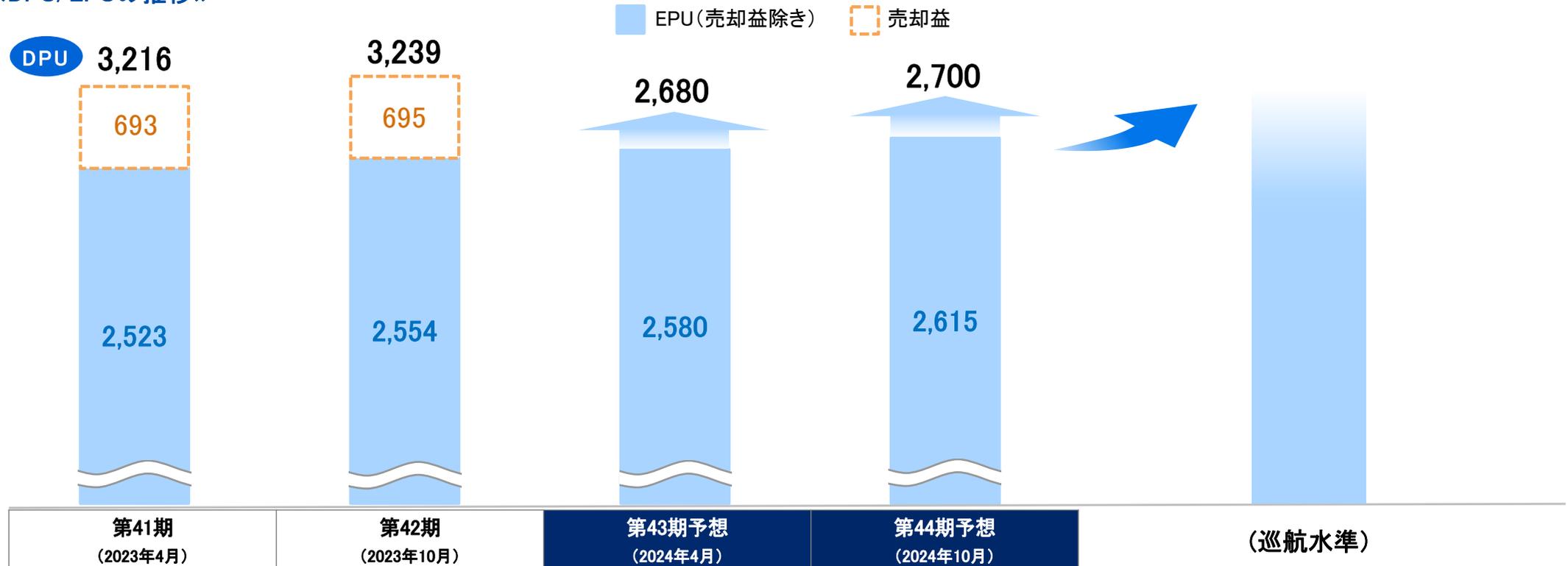
物件特性

- 多くのオフィスが集積する「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分という利便性を有し、周辺には商店街の多いエリアに所在。
- 眺望の望める高層棟シングルと南北開放の低層棟ファミリーへ棟毎の分離を図りつつ、規模のメリットを活かし、Wi-Fi完備の広いラウンジスペースや、カーシェアリングサービス、24時間ゴミ置き場等、充実した付帯設備と高いセキュリティ体制を整備。

物件取得の効果と今後の取組み

- 第43期初に取得したUN四条烏丸ビル、UN伏見ビルに加えて、今回2物件取得することでEPUは大きく成長。
- 第44期以降は保有リスクの高まった物件の売却を積極的に進め、LTVをコントロールしつつ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ることで巡航EPU2,700円を安定的に維持できる体制をめざす。

《DPU/EPUの推移》



《総資産LTVの推移》



EPU成長に向けた今後の取組み方針

- 足元の金融マーケット環境を踏まえ、物件入替によるキャッシュマネジメント及びリスクコントロールを実施
- リーシングリスクが増加した物件、修繕費等のコスト増による利回り低下が見込まれる物件を中心に売却
- リーシング強化と修繕費等のコストコントロールによる内部成長

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2024年2月29日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ」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2023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