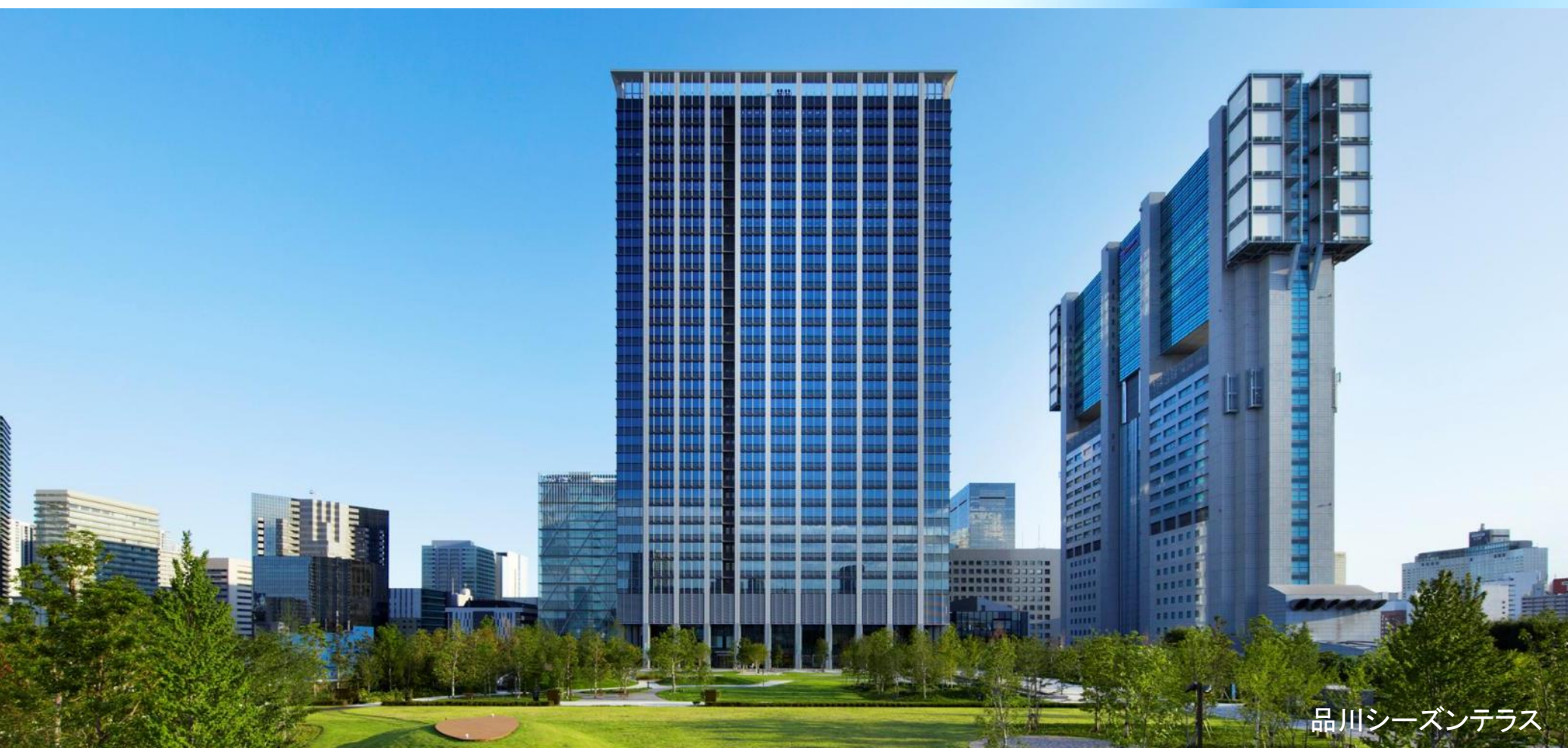




ダイワJ-REITキャラバン・札幌 説明資料

2026年8月4日



品川シーズンテラス

1. NTT都市開発リート投資法人とは

2. 保有物件の状況

3. 分配金について

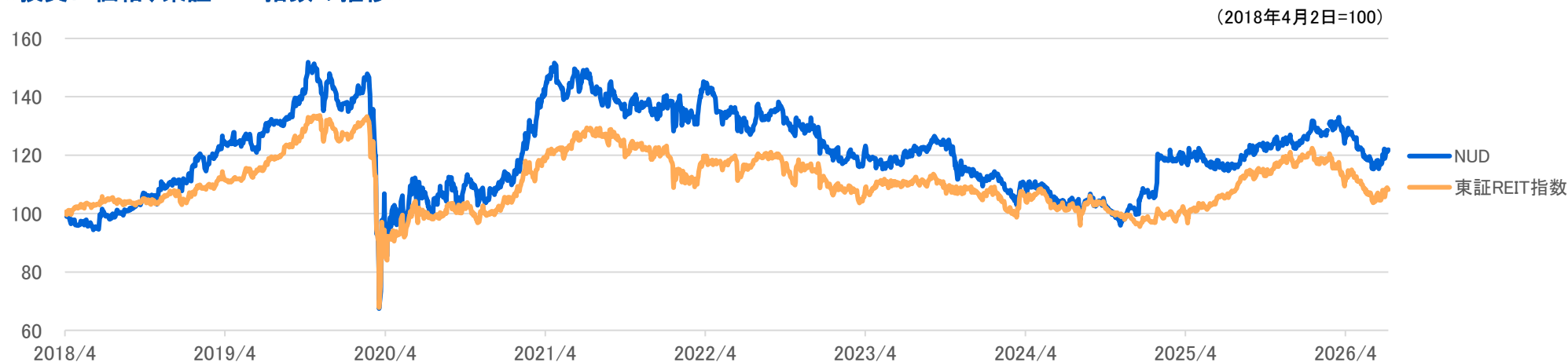


略称	証券コード	決算期	配当月
NUD	8956	4月/10月	7月/1月

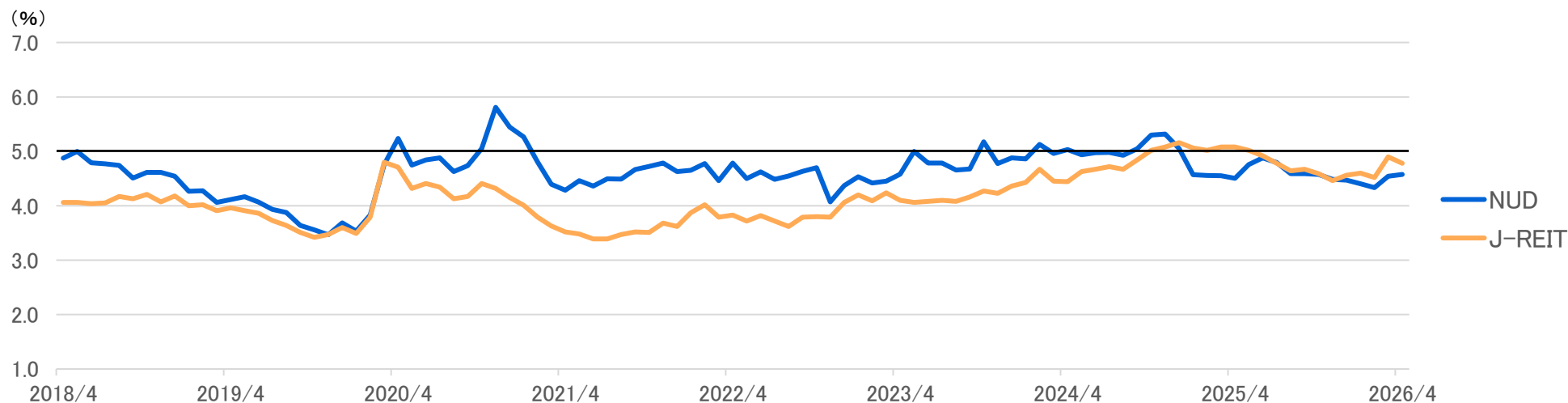
スポンサー	NTT都市開発株式会社
資産運用会社	NTT都市開発投資顧問株式会社
上場年月日	2002年9月10日
投資対象(用途)	オフィス及びレジデンス
(地域)	主に東京経済圏
長期発行体格付	AA(安定的) / 日本格付研究所(JCR)
投資口価格	136,200円(2026年6月末時点)
1口当たり分配金	来年1月配当: 3,100円(2026年10月期予想)

■ 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。

《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

その他(不動産、エネルギー等)

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



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

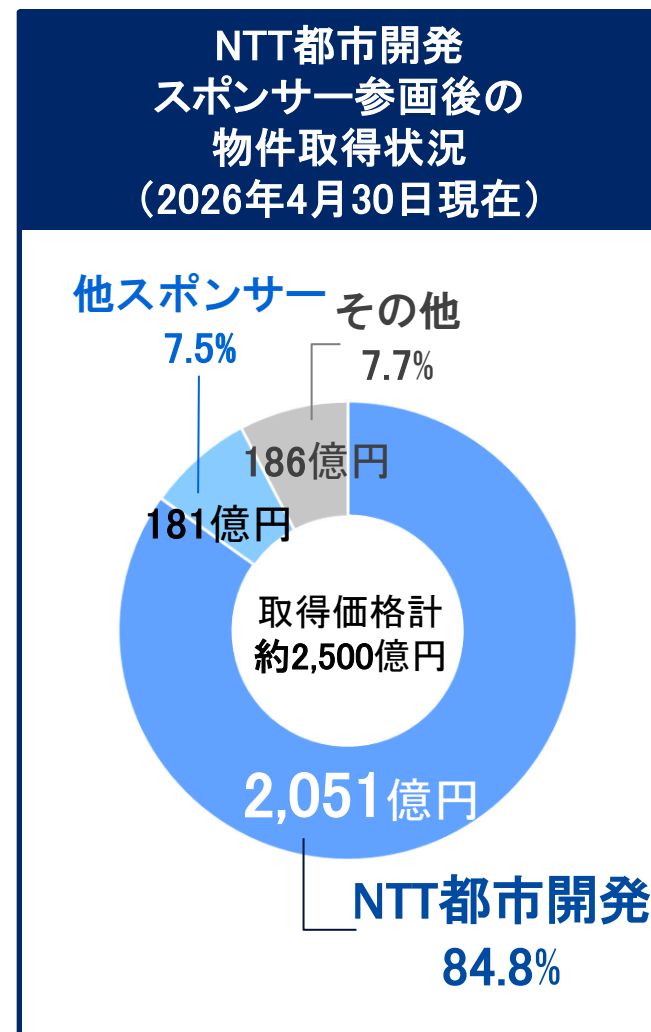
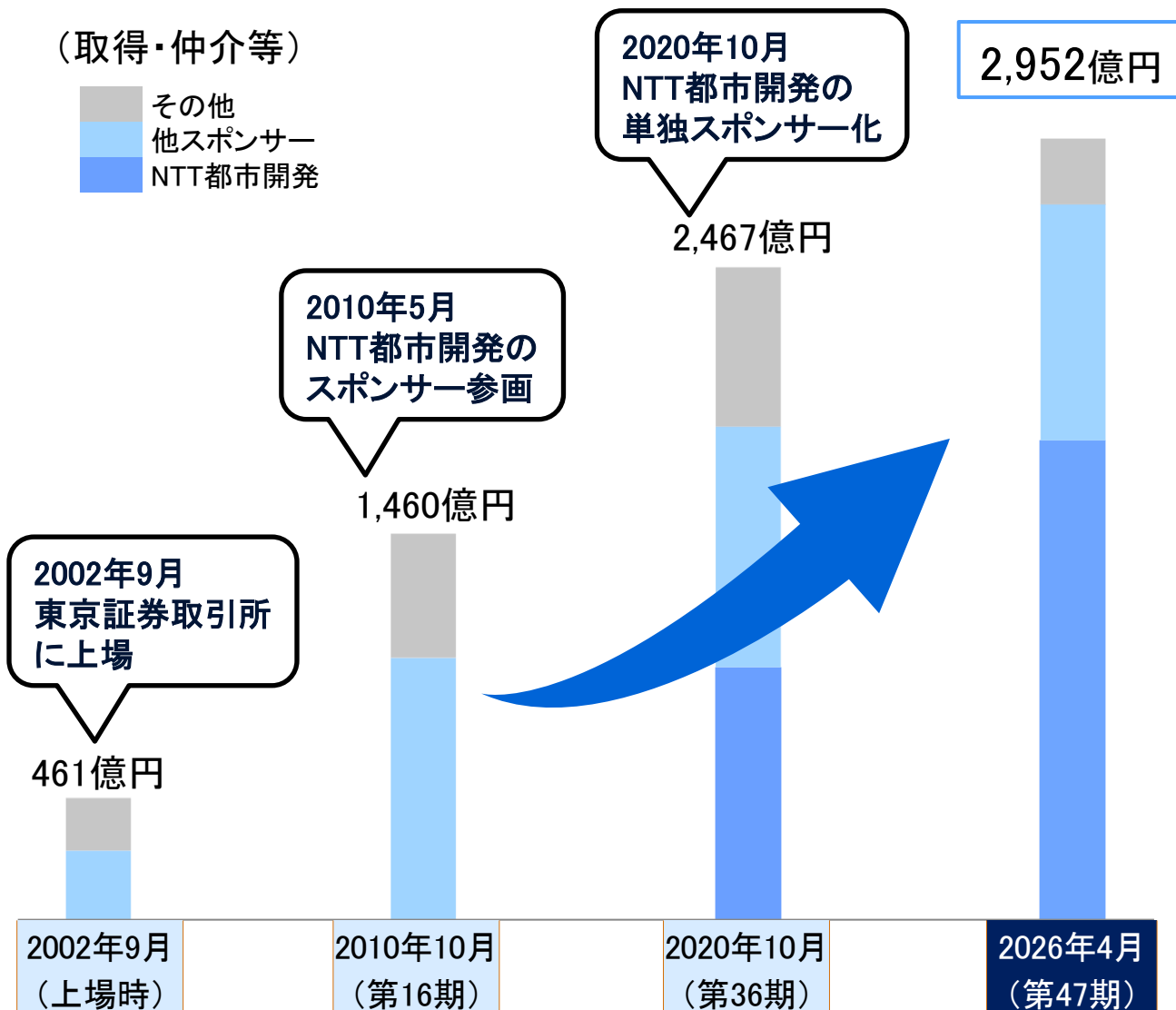
PM・BM等委託

NTT アーバンバリューサポート

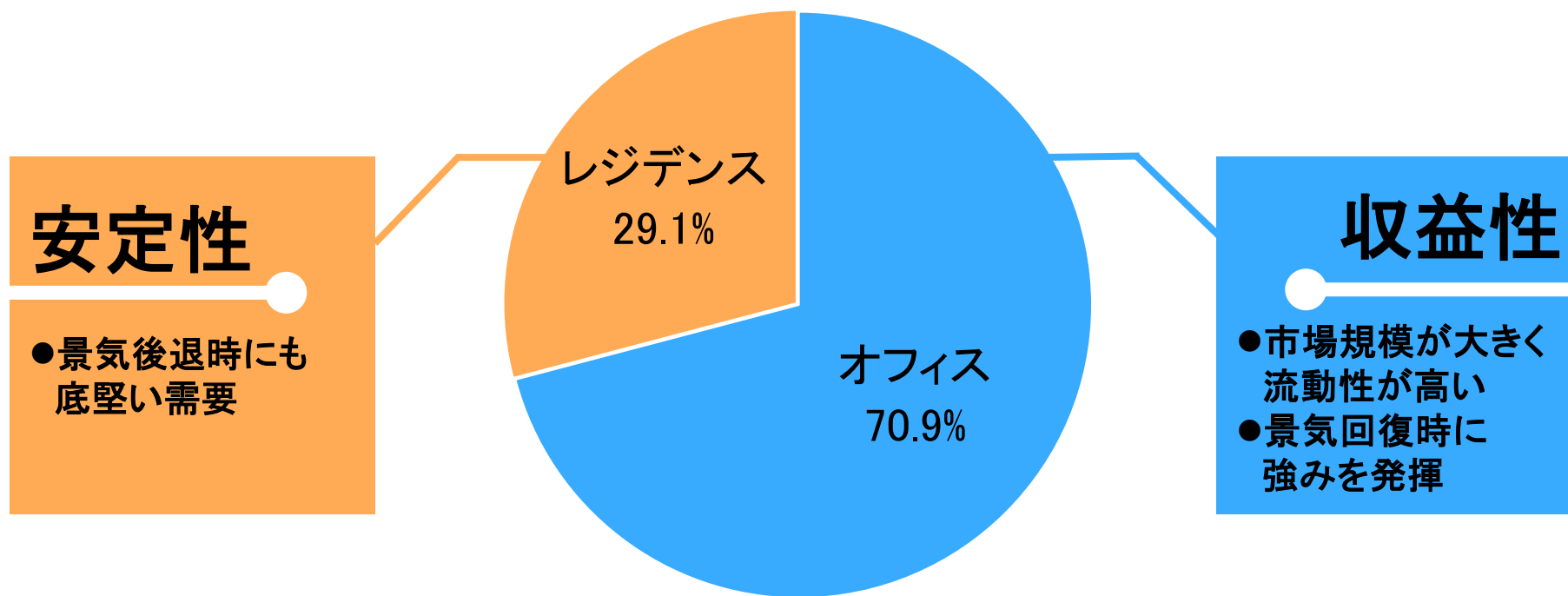
NTT ファシリティーズ

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

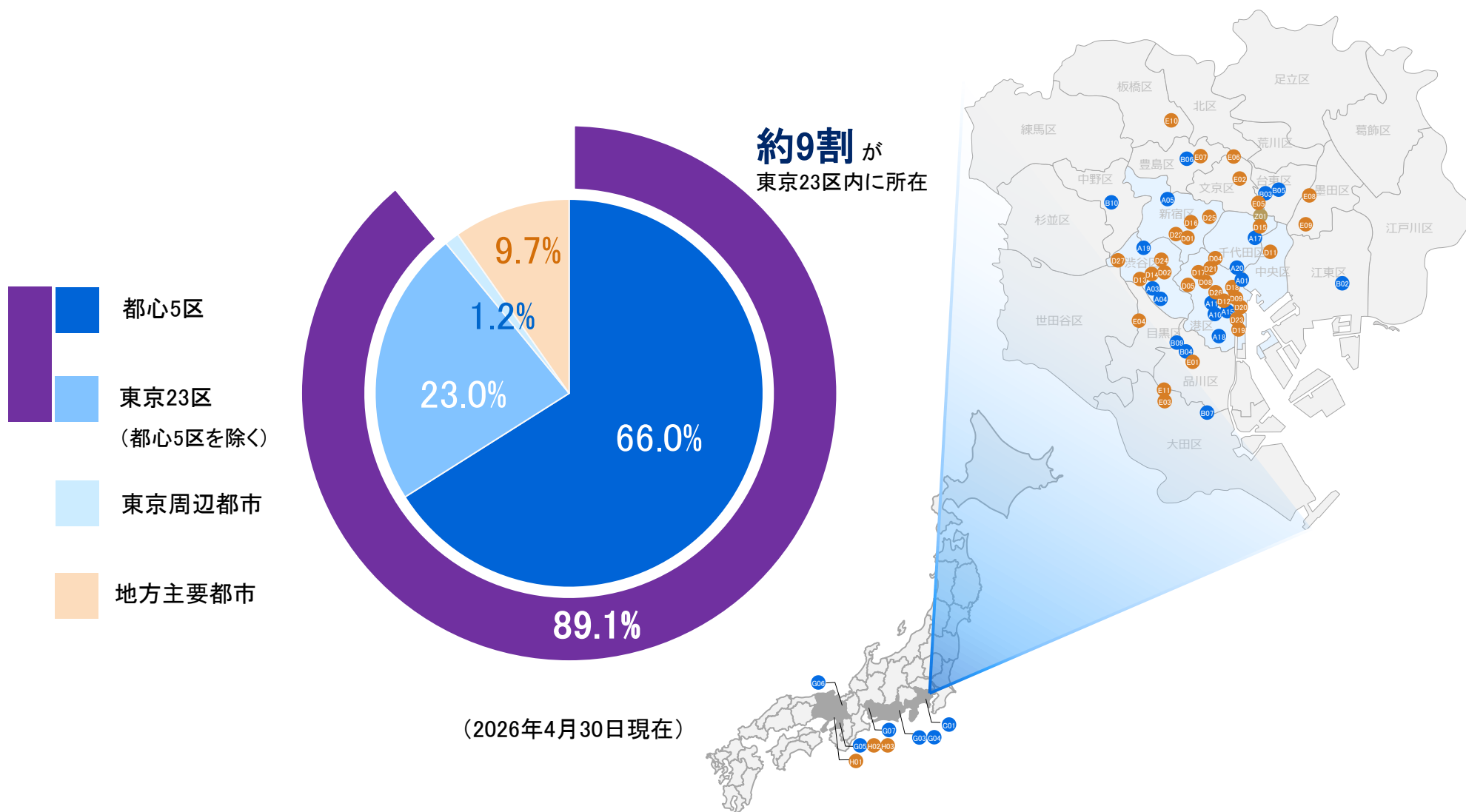


- インフレ局面における賃料上昇のポテンシャルが大きいポートフォリオ構成
- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化



(2026年4月30日現在)

- 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リスクを分散



秋葉原UDX(優先出資証券)



物件の特徴

- JR秋葉原駅徒歩2分に位置
- 秋葉原エリアを代表する大規模複合ビル
- JR線、東京メトロ日比谷線、つくばエクスプレスなど複数路線が利用可能な優れた交通利便性を有し、都内主要エリアへのアクセスも良好
- オフィスに加え、商業施設、カンファレンスルーム、大規模イベントスペースを備えることで高い集客力を創出し、ビジネス・交流・情報発信の拠点として機能
- スポンサーであるNTT都市開発の本社機能を有する

アーバンネット 内幸町ビル



グランパーク



品川シーズンテラス



東京オペラシティビル



物件の特徴

- 京王新線「初台」駅に地下直結、地上54階・高さ約234mを誇り、ランドマーク性が高く、西新宿エリアを代表する大規模複合ビル
- オフィスに加え、コンサートホール、美術館、商業施設などを備え、「ビジネス」と「文化・芸術」が融合した希少性の高い複合施設として高いブランド力を有する
- オフィスワーカー向けのレストランやショップ、貸会議室などの充実したサポート機能を備えるほか、大規模かつ高規格なオフィス空間を提供
- 新宿エリアにおける高い認知度とステータス性に加え、国内外の企業から評価されてきた実績を有し、安定的なテナント需要が期待できる

文化・芸術活動の支援

- 本投資法人は、東京オペラシティで開催される文化・芸術活動に協賛
- 音響的に最もよいとされているシューボックスタイプで、高い天井には大胆な変形ピラミッド型を採用、内装には振動体・共鳴体として優れている「天然木」を使用
- 東京フィルハーモニー交響楽団や財団主催の多彩なリサイタルなど、年間を通じて数多くのクラシック公演が開催



東京オペラシティ文化財団

六本木グリーンテラス



所在地	港区六本木
取得価格	4,678百万円
建築時期	2002年10月

物件の特徴

- 総戸数33戸、間取りは110㎡超 2LDKから290㎡超 4LDKまでワイドスパンのレイアウトが多数
- 「六本木」の地名からは想像出来ないほどの閑静な住宅街に立地した緑豊かな高級マンション
- 英語対応可能なコンシェルジュが常駐

ストーリー赤坂



所在地	港区赤坂
取得価格	3,930百万円
建築時期	2002年12月

物件の特徴

- 三方角地に建つ6階建ての高級賃貸マンション
- 大きな方形のタイルをあしらった外壁、中央にエントランスと大きな窓がある豪華なファサード
- 全50戸に32タイプと個性ある開放的な空間バリエーションを創造

クエストコート原宿



所在地

渋谷区千駄ヶ谷

芝浦アイランド



所在地

港区芝浦

ルネ新宿御苑タワー



所在地

新宿区新宿

パークアクシス四谷ステージ



所在地

新宿区四谷

■ 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】



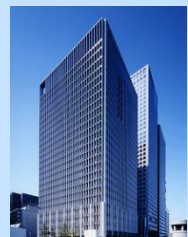
アーバンネット
大手町ビル
延床面積: 120,558.97㎡



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iss
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㎡

【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 HARA JUKU
延床面積: 25,836.28㎡



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㎡



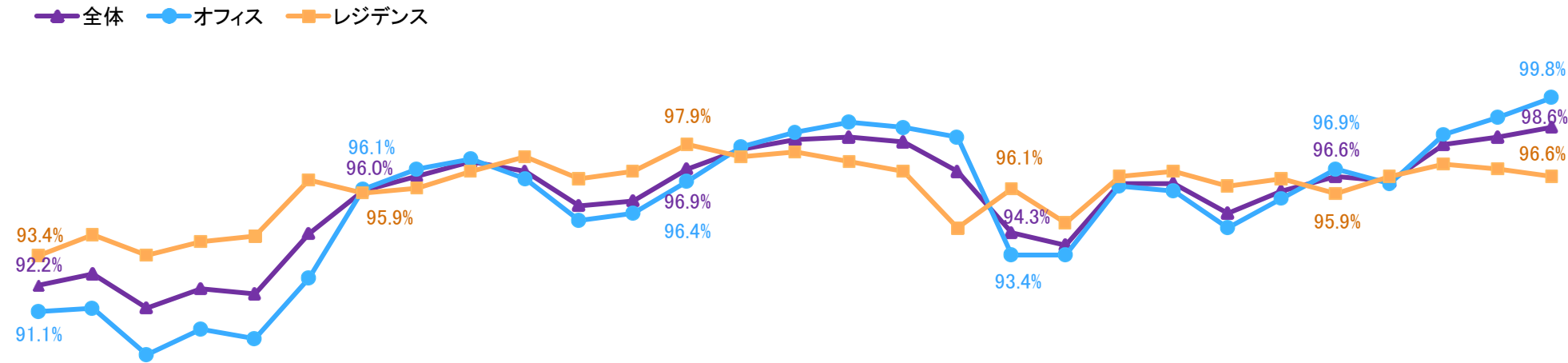
写真: フォワードストローク
アーバンネット
入船ビル
延床面積: 6,342.71㎡

1. NTT都市開発リート投資法人とは

2. 保有物件の状況

3. 分配金について

- オフィスは景気動向など外部環境の影響を受けるものの、需給改善を背景に高稼働を維持、足元では99.8%に到達
- レジデンスは底堅い居住需要に支えられ、市況変動の影響を受けにくく、95%前後の高い稼働率で安定的に推移



レジデンス

安定性

- 景気後退時にも底堅い需要

オフィス

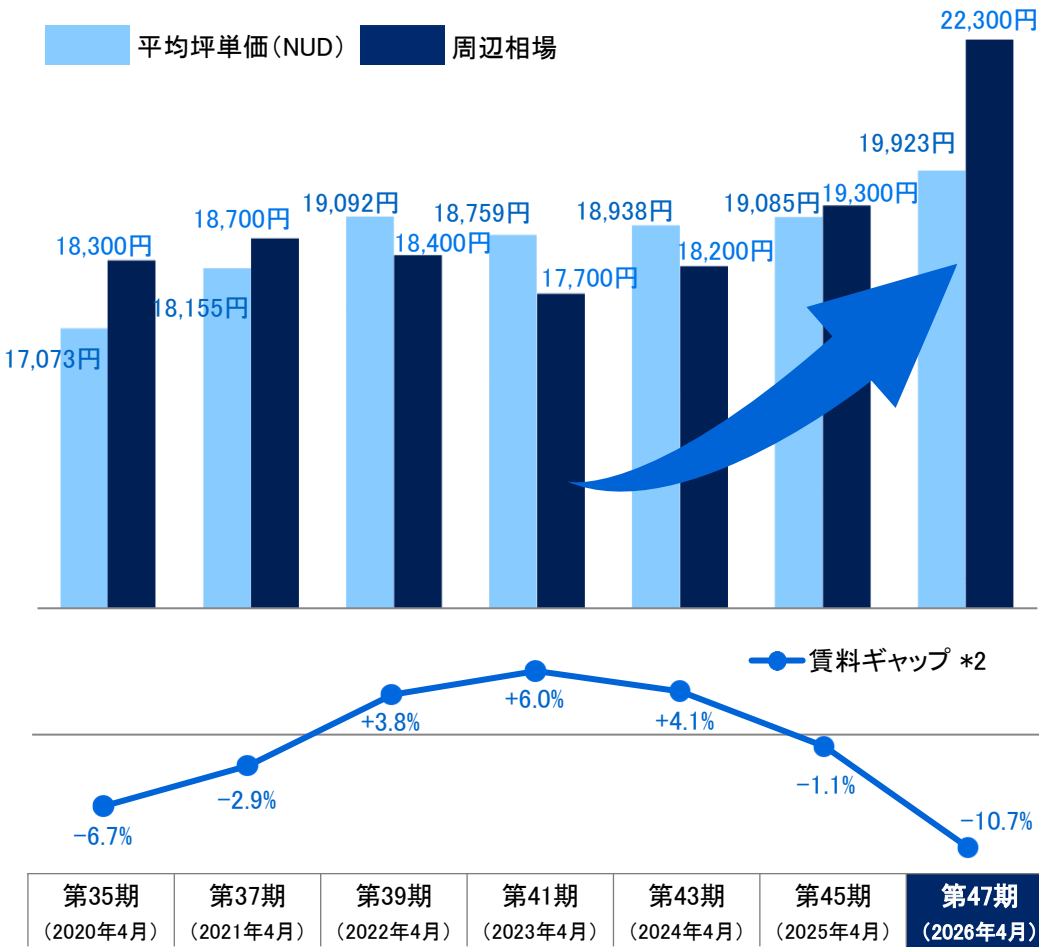
収益性

- 市場規模が大きく流動性が高い
- 景気回復時に強みを発揮

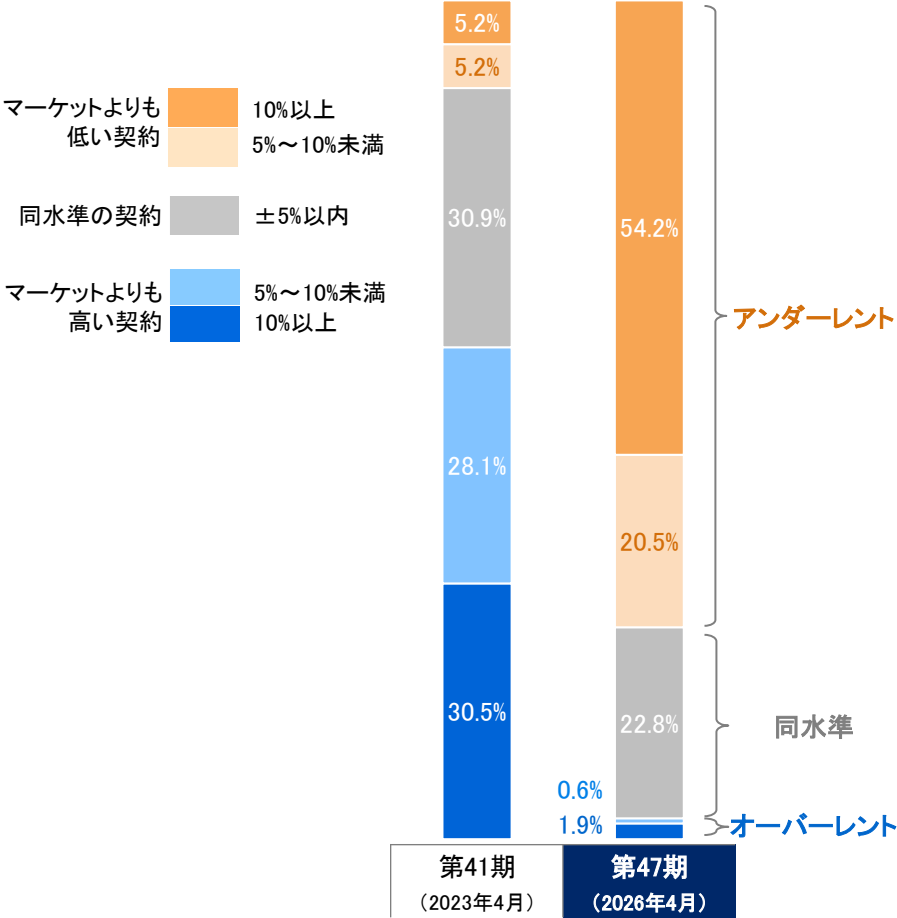
2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026
4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月	10月	4月

- 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



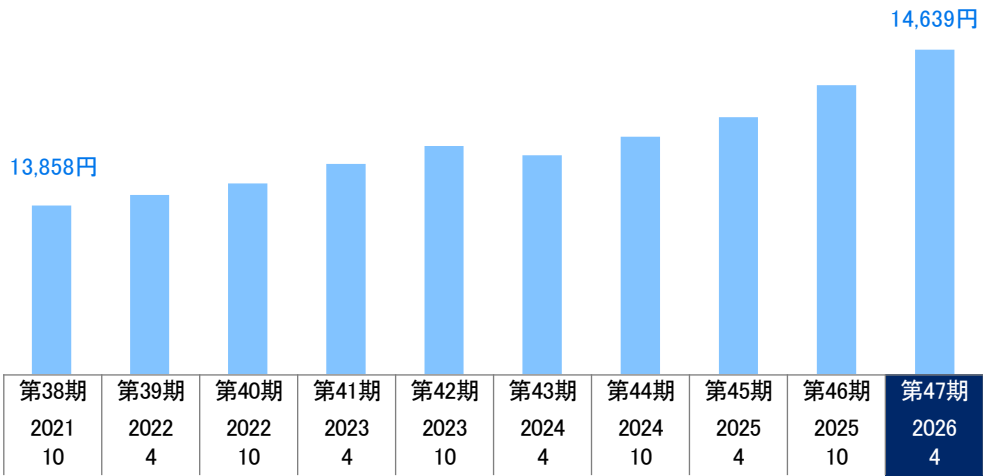
《賃料ギャップの内訳(月額賃料ベース)》*1



*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賃面積ベースで加重平均したものです。

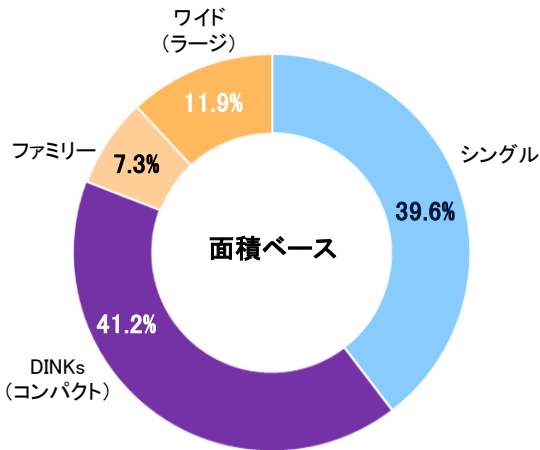
■ 平均賃料は上昇傾向が続き、バリューアップ施策対象住戸が多いファミリー・ワイドタイプが賃料上昇を牽引

《平均坪単価の推移》*1

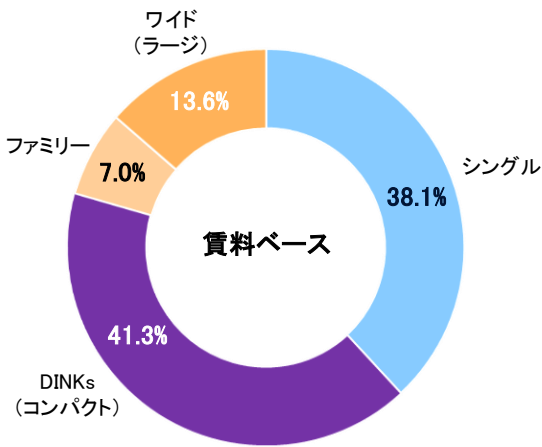
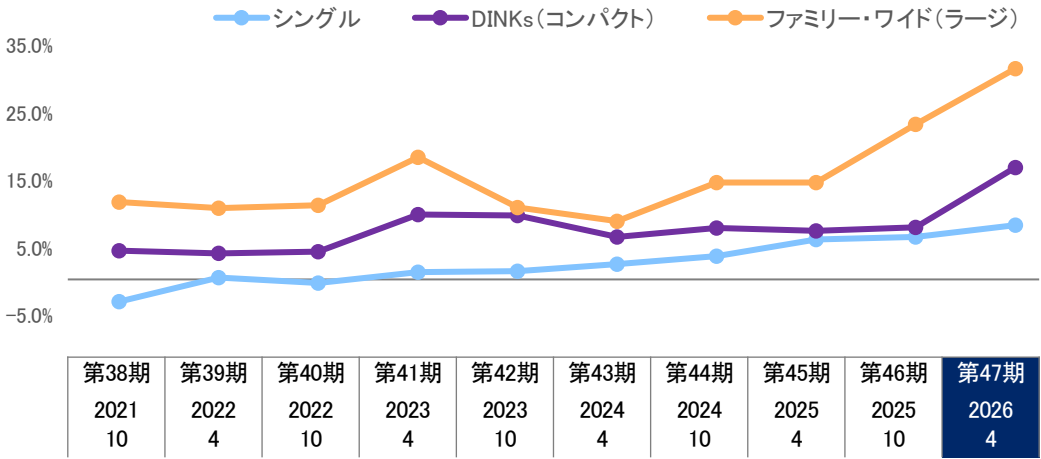


《住戸タイプ別比率》*1

(2026年4月30日現在)



《住戸タイプ別月額賃料増減率(入替時)》*1



*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。

■ 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
- 每期 **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47期 *1	第44-47期累計
成約戸数	13 戸	19 戸
月額賃料変動額	+ 2,430 千円	+ 4,310 千円
月額賃料変動率 *1	+ 45.5 %	+ 45.1 %
ROI *2	17.9 %	21.5 %

プレミアガーデン本郷

居室や浴室のサイズアップ等、エリアのファミリー需要に応えるリノベーションを実施
(工事金額: 14百万円) 賃料増額率 **+ 41.3%** ROI **16.1%**



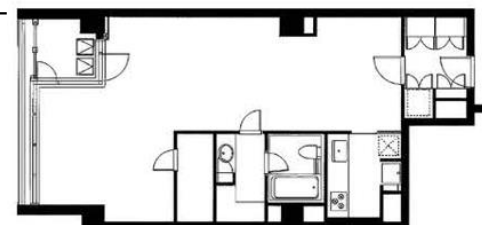
レジデンスのリノベーション事例

ストーリー赤坂

ワンルームから1SLDK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)

賃料増額率
+ 68.8%

ROI
17.7%



*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)

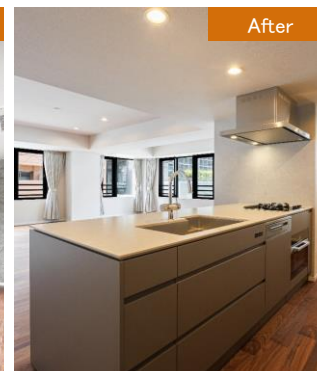
事例 六本木グリーンテラス



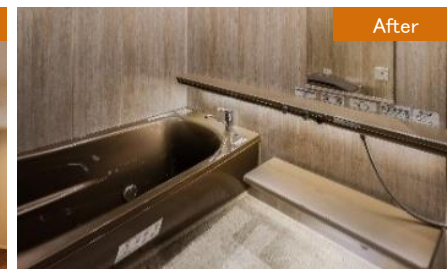
所在地	東京都港区六本木三丁目
アクセス	東京メトロ「六本木一丁目」駅徒歩5分
延床面積	8,332.22㎡
規模	地上7階 地下1階
間取り	2LDK～4LDK
総戸数	33戸
竣工年月	2002年10月



After



After



After

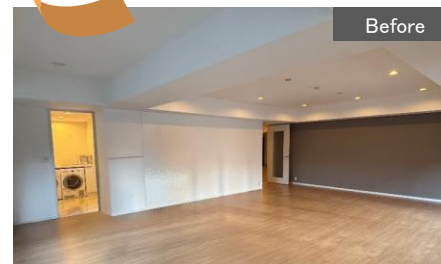
キッチン・浴室の設備を入れ替え、抜本的なリノベーション工事を実施

《第44-47期 バリューアップ実施状況》

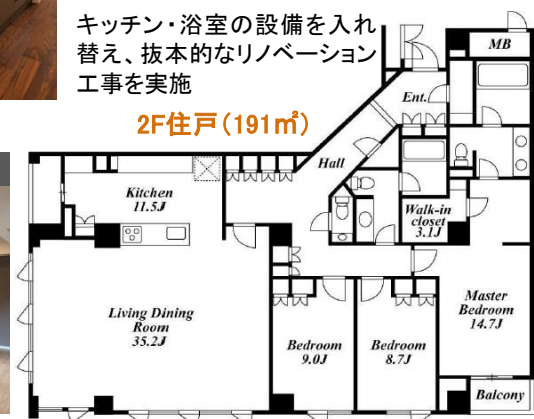
工事金額 (8戸) 111 百万円

賃料変動率 *1 +42.0%

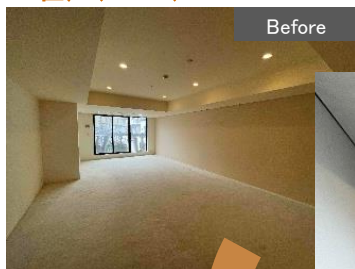
ROI *2 26.3%



Before

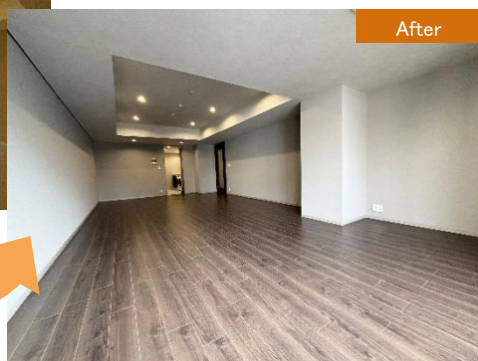


3F住戸 (141㎡)

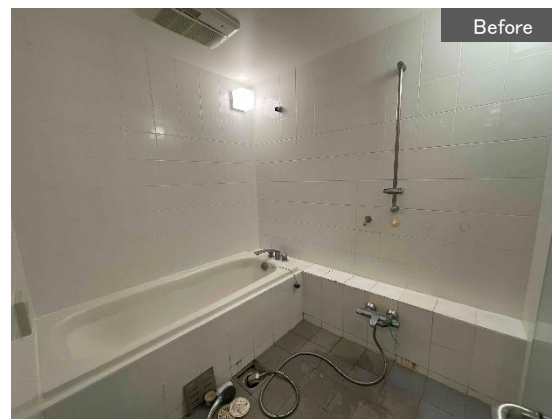


Before

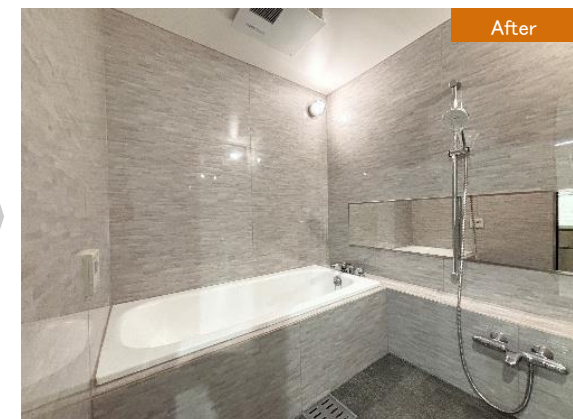
表層仕上り材を中心に貼り替えを行い、内見時に印象に残る部屋に刷新



After



Before



After

*1「賃料変動率」は、成約戸数を対象に、月額賃料の増加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。

1. NTT都市開発リート投資法人とは

2. 保有物件の状況

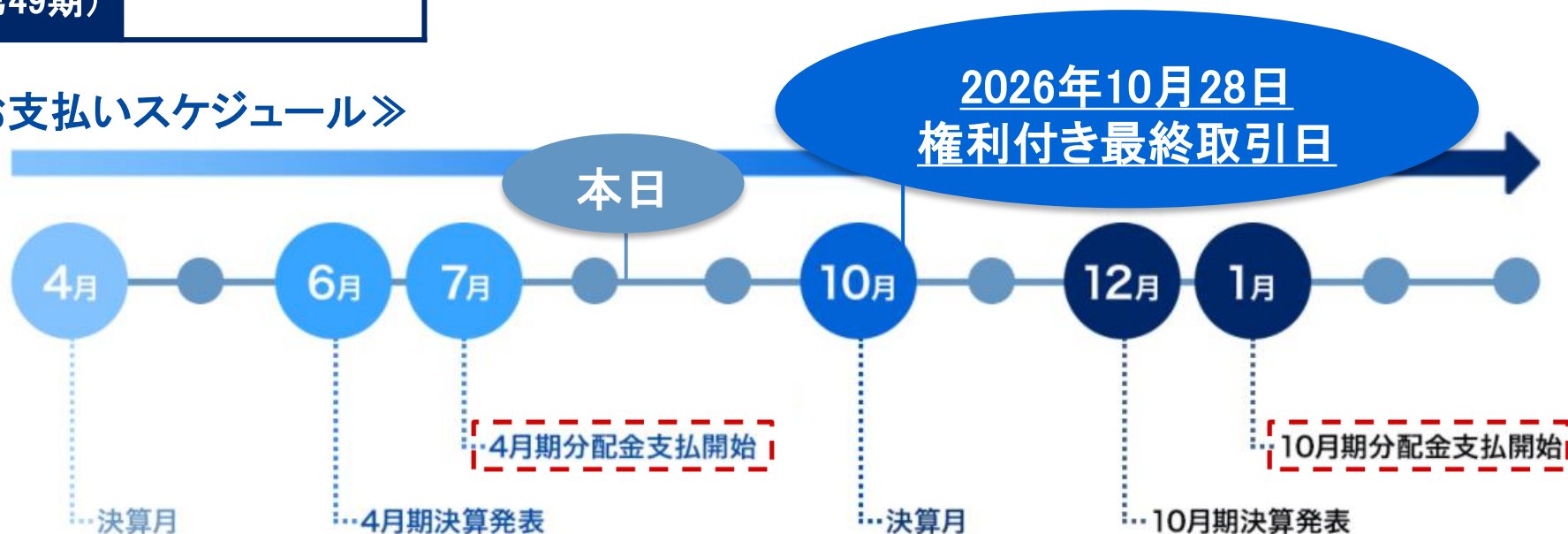
3. 分配金情報

■ 毎年、7月及び1月に分配金のお支払い

《予想分配金》

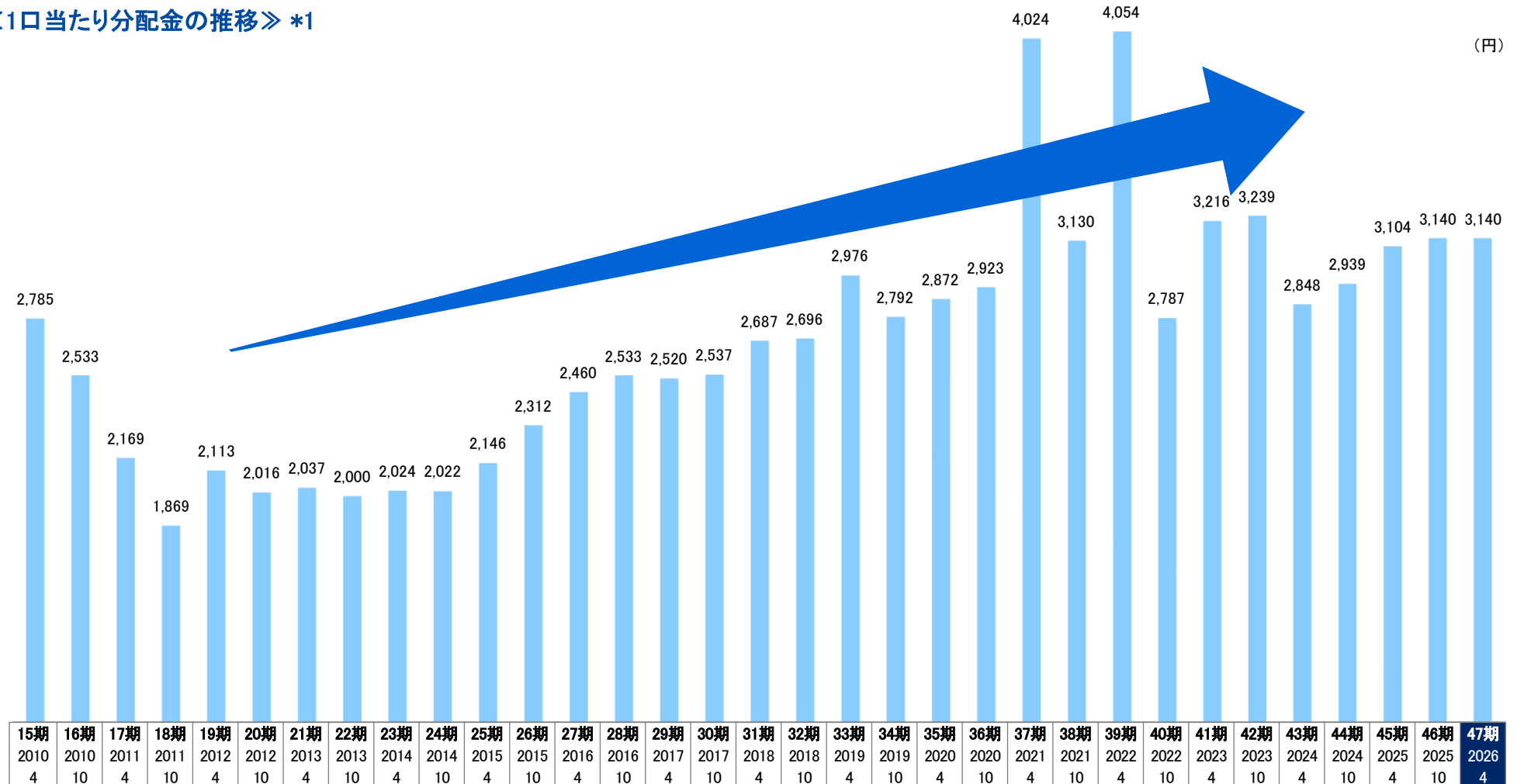
2026年 10月期 (第48期)	3,100円	+	÷	投資口 価格	円	=	予想配当 利回り	%
2027年 4月期 (第49期)	3,100円							

《お支払いスケジュール》



■ 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。

- 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市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

【MEMO】

