NTTグループの街づくり戦略に合わせ中長期にわたる安定運用をめざす

投資法人名と資産運用会社名がスポンサー名称である〝NTT都市開発〟のブランドに統一され、新たなスタートを切った「NTT都市開発リート投資法人」。NTTグループの街づくり戦略に足並みをそろえ、資産の着実な成長と中長期にわたる安定した運用をめざす。

NTT都市開発リート投資法人は、2021年4月1日付で「プレミア投資法人」（02年9月上場）から、名称変更したJ-REIT（証券コード8956）だ。また、資産運用委託先だった「プレミア・リート・アドバイザーズ」は「NTT都市開発投資顧問」と合併した上で、新たにNTT都市開発投資顧問として同日付で資産運用委託契約を引き継いだ。

その結果、投資法人名と資産運用会社名がスポンサー名称のブランドに統一され、名実共にNTT都市開発グループのJ-REITとなった。

運用体制とスポンサーシップを一段と強化

スポンサーであるNTT都市開発は、NTTグループの街づくり事業を担うNTTアーバンソリューションズグループの一員だ。NTTグループが保有する資産の活用やアセット・ソリューションの多様化などを重点施策に掲げ、NTTグループの総合力を活用した新たな街づくりを推進している。併せて、不動産開発や保有不動産の賃貸・運営にも注力。既存資産の組み替えと竣工後の売却を前提としたプロジェクトへの投資拡大、および販売スキームの構築によって資金回収の早期化と利益創出の実現をめざしている。

辻上広志
NTT都市開発
代表取締役社長

こうした取り組みを加速するためには、J-REITの活性化をはじめとするファンド機能のプラットフォーム整備が必須と考え、前述のように運用体制とスポンサーシップを一段と強化したのである。

辻上広志代表取締役社長は「早期の段階から投資法人での取得を想定した開発に取り組むことができるため、従来以上に投資法人の成長や投資主に対する価値の向上に貢献できるでしょう。当社としても、早期の投資回収と新たなプロジェクトへの再投資が可能になります。ひいては、当社と投資法人との相乗効果によって共に持続的に成長できるものと考えています」と話す。

一方、資産を運用するNTT都市開発投資顧問では、小杉知義代表取締役社長が「NTTグループの不動産事業と戦略的な絆を持つリートであることを市場に明確にアナウンスでき、海外を含めた投資家への認知度が向上すること」をメリットに挙げる。そして、「プレミア・リート・アドバイザーズもNTT都市開発投資顧問もNTT都市開発のグループ企業でしたが、合併によって当社がスポンサーグループの唯一の資産運用会社になり、分散していた経営資源を集約できるようになりました。それによって、効率的な資産運用体制の構築や資産運用業務の高度化、物件情報取得機会の拡大、人材の拡充が期待できます」と語る。

21年4月期は営業収益と純利益が大幅に増加

NTT都市開発リート投資法人は、東京経済圏および地方主要都市を対象とするオフィスビルとレジデンスの複合型J-REIT（決算期4月・10月）だ。第37期（21年4月期）において

小杉知義
NTT都市開発
投資顧問
代表取締役社長

は、NTT都市開発のパイプライン・サポート（スポンサーから他社に先駆けて優先的に物件を取得検討できる契約）を活用し、Sクラス（大型）ビル「品川シーズンテラス」の持分を187億2000万円で取得した。一方で「アーバンネット麹町ビル」を売却し、19億2100万円の売却益を出している。

この結果、同期末の保有資産はオフィスビル26物件、レジデンス33物件の合計59物件で、資産規模は前期比151億円増の2618億円に。また、用途別の資産比率はオフィスが69・5%、レジデンスが30・5%。ポートフォリオ全体の期末稼働率は94・3%だった。

同期の営業収益は前期比21・1%増の114億6800万円、当期純利益は前期比37・6%増の52億9900万円。投資口1口当たりの分配金は前期比1101円増の4024円となった。

今後、コロナ禍によりテナント需要の減退やテレワーク推進に伴うオフィスの在り方の変化などが予想される中、小杉社長は「NTTグループ企業をはじめとするオフィステナントとの緊密なコミュニケーションを通じ、各社が期待する新しいオフィスの付加価値を賃料負担力に見合う形でいかに提供していくかに注力し、リーシング力のさらなる向上を図る」と語る。

続く第38期も売却益によって高分配が見込まれているが、第39期は36期までの巡航分配金に戻る見通しだ。ポートフォリオ全体の稼働率もNTTグループのテナントが多く、安定しており、引き続き高い水準で運用していく予定。さらに中長期的には、NTTグループの街づくり戦略に足並みをそろえ、同投資法人資産の着実な成長と安定した運用を実現し、投資家の期待に応えていく方針だ。

大手町
フィナンシャルシティ
グランキューブ

秋葉原UDX

芝浦アイランド ブルームタワー

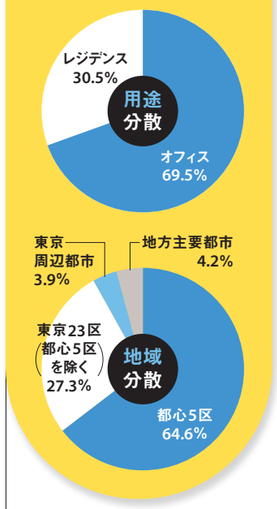
グランパーク

保有物件

NTT都市開発リート投資法人（8956）の第37期実績

（2021年4月末現在）

物件数	59物件
期末稼働率	94.3%
テナント数	3823



●NTT都市開発投資顧問株式会社（以下「当社」といいます。）が取り扱う商品あるいは当社が提供する業務は広汎かつ多種多様であり、これらに関する手数料、報酬、諸費用等（以下総称して「手数料等」といいます。）の金額、上限あるいは計算方法等について予め表示することはできません。個別の商品又は業務に関する手数料等については、別途当社にお問い合わせください。
当社が取り扱う有価証券（不動産等を信託財産とする信託受益権、匿名組合出資に係る権利等）の価値及びそれからの収益は、投資対象である不動産等の価格の変動、投資対象である不動産等からの賃料等の収益の変動、並びに、賃貸相場、金融市況等の変動により毀損・減少することがあり、投資した有価証券の価値が投資元本を割り込むリスクがあります。
投資した有価証券の価値が投資元本を割り込むリスクは、お客様ご自身が負うことになり、元本保証あるいは利回り保証のいずれもございません。

●本記事は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。NTT都市開発リート投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
本記事は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

●本記事の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、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実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。

●本記事で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
本記事に基づいてとられた投資行動等の結果については、NTT都市開発リート投資法人及び当社は一切責任を負いません。
事前の承諾なしに本記事に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

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
投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業
加入協会：一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人投資信託協会、一般社団法人不動産証券化協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

問い合わせ先
NTT都市開発投資顧問株式会社
〒100-0004　東京都千代田区大手町1-5-1
大手町ファーストスクエア イーストタワー9階
TEL：03-6262-9400　http://www.nttud-am.co.jp/