

2025年10月期 決算短信（REIT）

2025年12月17日

不動産投資信託証券発行者名 N T T都市開発リート投資法人 上場取引所 東  
 コー ド 番 号 8956 U R L https://nud-reit.co.jp  
 代 表 者 （役職名）執行役員 （氏名）木村 一浩  
 資 産 運 用 会 社 名 N T T都市開発投資顧問株式会社  
 代 表 者 （役職名）代表取締役社長 （氏名）堀之内 泰壮  
 問 合 せ 先 責 任 者 （役職名）取締役 財務部長 （氏名）岩田 武  
 T E L (03) 6262-9400

有価証券報告書提出予定日 2026年 1 月29日 分配金支払開始予定日 2026年 1 月23日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年10月期の運用、資産の状況（2025年 5 月 1 日～2025年10月31日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年10月期	13,217	△0.7	4,562	△12.3	3,886	△14.7	3,883	△14.8
2025年 4 月期	13,313	8.2	5,203	4.3	4,556	4.5	4,555	4.6

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年10月期	2,645	2.6	1.3	29.4
2025年 4 月期	3,090	3.1	1.5	34.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年10月期	3,140	4,610	—	—	118.7	3.1
2025年 4 月期	3,104	4,557	—	—	100.0	3.1

(注 1) 2025年10月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額(726百万円)を加算した金額を分配することによるものです。

(注 2) 配当性向については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。なお、2025年 4 月期の配当性向については、当該期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから次の算式により計算しています。  
 配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年10月期	307,478	146,492	47.6	99,774
2025年 4 月期	310,028	147,166	47.5	100,233

(参考) 自己資本 2025年10月期146,492百万円 2025年 4 月期147,166百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年10月期	13,562	△1,443	△6,256	26,902
2025年 4 月期	12,372	△5,906	△6,010	21,040

2. 2026年4月期の運用状況の予想（2025年11月1日～2026年4月30日）及び2026年10月期の運用状況の予想（2026年5月1日～2026年10月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
2026年4月期	12,884	△2.5	5,757	26.2	5,100	31.2	5,097	31.3	3,140	—
2026年10月期	11,852	△8.0	5,041	△12.4	4,317	△15.3	4,316	△15.3	3,100	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年4月期）3,471円 （2026年10月期）2,940円

（注）2026年4月期の「1口当たり分配金」は、同期の予想当期純利益に対して、同期に発生した不動産等売却益をもとに新たに積立てる予定の圧縮積立金（見込額487百万円）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。また、2026年10月期の「1口当たり分配金」は、圧縮積立金の予定残額（1,872百万円）のうち234百万円を取り崩して当期末処分利益に加算した金額を分配する前提としています。

その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数 2025年10月期 1,468,235口 2025年4月期 1,468,235口  
(自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数 2025年10月期 0口 2025年4月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により記載しています。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、7ページ記載の「2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）及び2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以 上