

2021年10月18日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区大手町一丁目5番1号
 NTT都市開発リート投資法人
 代表者名 執行役員 加藤 祐一
 (コード番号 8956)

資産運用会社名
 NTT都市開発投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 小杉 知義
 問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武
 (TEL: 03-6262-9400)

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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「UDAM」といいます。）は、本日、下記のとおりオフィスビル1物件の取得及びオフィスビル1物件の譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」を合わせて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

物件名称	東京オペラシティビル
取得資産の種類	不動産（注1）
取得価格	22,000百万円（注2）
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
媒介の有無	無し
取得決定日	2021年10月18日
契約締結日	2021年10月18日
引渡予定日	2021年11月2日
決済方法	引渡時一括
取得資金の調達	本日開催の本投資法人の役員会にて決議された新投資口発行による手取金（注3）、借入金（注4）及び手元資金をもって充当予定

（注1）不動産の詳細については、後記「3. 取得資産の内容」をご参照ください。なお、本取得は、建物4階から6階の展示場部分の区分所有権、地下3階から1階の事務所、機械室、駐車場部分の区分所有権の共有持分（1,000,000分の182,484）、地下3階から6階、53階及び54階の音楽堂、美術館、店舗、飲食店部分の区分所有権の共有持分（100,000分の23,823）及び7階から52階の事務所、食堂部分の区分所有権の共有持分（100,000分の20,707）、及びこれらに付随する設備及び権利（管理規約に基づく敷地利用権、規約設定共用部分に係る権利等を含みます。）、並びに土地1筆（東京都新宿区西新宿三丁目20番13）（土地面積：3,831.06㎡）の所有権を取得するものです。

※本取得により、東京オペラシティビルの建物全体の共有持分割合23.823%を保有することとなります。

（注2）「取得価格」は、本物件の取得に要した諸費用を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注3）新投資口発行における一般募集における手取金をいいます。詳細は、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

（注4）借入金については決定した時点で改めてお知らせします。

(2) 本譲渡の概要

物件名称	スフィアタワー天王洲
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権に係る準共有持分（持分割合67%）（注1）
譲渡価格	18,000百万円（注2）
帳簿価額	15,491百万円（2021年4月30日現在）
譲渡益（見込額）	2,228百万円（注3）
譲渡先	国内法人（注4）

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

媒介の有無	有り（注5）
譲渡決定日	2021年10月18日
契約締結日	2021年10月18日
引渡予定日	2021年12月10日
決済方法	2021年10月26日までに手付金として売買代金の10%相当額を受領、引渡予定日に残額を受領と引渡しを行う
譲渡代金の使途	借入金の返済及び手元資金に充当予定

（注1）信託財産の詳細については、後記「4. 譲渡資産の内容」をご参照ください。

（注2）「譲渡価格」は、本物件の譲渡に要した諸費用を減算しない税抜売買価格を記載しています。

（注3）「譲渡益（見込額）」は、譲渡価格の18,000百万円から、15,771百万円（上記物件の2021年4月30日現在における帳簿価額から引渡予定日までの資金的支出及び減価償却費（見込額）を勘案した引渡予定日における想定帳簿価額に、本譲渡に係る諸費用（見込額）を合算した金額）を差し引いて算出しています。なお、当該譲渡益（見込額）については税法上、圧縮積立金の計上が容認されないため、全額を2022年4月期（第39期：2021年11月1日～2022年4月30日）の分配金に充当予定です。

（注4）本譲渡先である当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

（注5）本譲渡の媒介者は投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等及びUDAMの社内規程に定める利害関係者に該当しません。

2. 本取引の理由

取得予定物件である東京オペラシティビルは、多彩な公演が開催される著名な「東京オペラシティコンサートホール」等の施設を有し、隣接する新国立劇場と共に希少な日本における文化発信拠点としての機能を担う複合文化施設であり、日本電信電話公社（現日本電信電話株式会社（NTT））時代の淀橋電話局の跡地を含む土地に建設され、東日本電信電話株式会社（以下「NTT東日本」といいます。）本社ビルに隣接するなど、NTTグループと関係性の強い不動産です。都心5区オフィスエリアの西側玄関口である京王（新）線「初台」駅に直結し、国内有数のターミナル駅であるJR「新宿」駅をはじめとする都心部主要駅へのアクセスも良好で、安定的な収益の確保が期待できることから本取得を決定しました。

一方、譲渡予定物件であるスフィアタワー天王洲は、東京都品川区の臨海オフィス地区「天王洲アイル」に立地する大規模オフィスビルであり、築年数の経過による今後の修繕費用等の増加傾向が続くと見込まれること、スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（以下「NTT都市開発」といいます。）による将来の再開発の可能性、及び中長期的な観点から不動産市況、将来における収益予想等を総合的に考慮した結果、譲渡先、譲渡時期及び譲渡価額等が妥当であると判断し、本譲渡を決定しました。

本取引により、資産規模の拡大による収益性の向上及び都心5区に所在する大型ハイグレードビルの取得によるポートフォリオの質的向上を図るとともに、スポンサーであるNTT都市開発との連携強化を推進するものです。

3. 取得資産の内容

物件名称	東京オペラシティビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注1)	土地	東京都新宿区西新宿三丁目20番13 他21筆
	建物	東京都新宿区西新宿三丁目20番地2 他 <住居表示>東京都新宿区西新宿三丁目20番2号
物件の特色	立地特性等	本物件は、新宿中央公園及び東京都庁を中心に超高層ビルが立ち並び国内有数のオフィスエリアである西新宿エリアに所在し、西新宿エリアは国内有数のターミナル駅であるJR「新宿」駅を中心に、東京メトロ「西新宿」駅及び本物件の最寄りである京王（新）線「初台」駅を結ぶ三角地帯を擁しています。 西新宿エリアの大規模オフィスでは、「新宿」駅又は「西新宿」駅までのアクセスに徒歩時間を要する物件が多い中、希少な最寄り駅直結立地型のオフィスです。
	交通	京王（新）線「初台」駅直結
	建物特性等	本物件は、地上54階、地下4階、塔屋2階建の事務所ビルであるT棟、地上6階、地下3階建で、大小2つのコンサート施設がある商業施設のC棟、地上4階、地下3階、塔屋1階建の商業施設であるA棟で構成されています。 延床面積、基準階面積ともに西新宿エリアの中でも上位の規模を誇り、非常用のディーゼル発電機（4,000kVA）による電力供給が可能である等、

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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席出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

		<p>BCP面で優れているほか、様々な飲食店や店舗が施設内に揃っており、利便性の高いオフィスビルです。</p> <p>T棟の4階から6階はNTT東日本が運営する芸術と科学技術に関する文化施設である「NTTインターコミュニケーション・センター」、7階から52階のオフィス階は大手保険会社、製薬企業、ヘルスケア企業、人材派遣企業等が入居、53階及び54階は展望レストランとなっており、多彩な業種のテナントにて構成されています。</p>				
面積（注1）	土地	18,262.35m ²				
	建物	232,996.81m ²				
権利の形態	土地	所有権（1筆 3,831.06 m ² ）及び管理規約に基づく敷地利用権（注1）				
	建物	区分所有権の共有持分等 取得対象となる建物 建物4階から6階の展示場部分の区分所有権、地下3階から1階の事務所、機械室、駐車場部分の区分所有権の共有持分（1,000,000分の182,484）、地下3階から6階、53階及び54階の音楽堂、美術館、店舗、飲食店部分の区分所有権の共有持分（100,000分の23,823）及び7階から52階の事務所、食堂部分の区分所有権の共有持分（100,000分の20,707）、並びにこれらに付随する設備及び権利（規約設定共用部分に係る権利等を含みます。） ※本取得により、東京オペラシティビルの建物全体の共有持分割合 23.823%を保有することとなります。				
建物の用途	事務所、店舗、音楽堂、美術館、展示場					
建物の構造（注1）	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54階建					
建築時期（注1）	1996年7月					
取得価格	22,000百万円					
鑑定評価						
	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
	鑑定評価額（注2）	23,100百万円				
	価格時点	2021年8月1日				
PM会社	東京オペラシティビル株式会社					
担保の状況	なし					
テナントの内容（注3）						
	テナントの総数	98				
	月額賃料	非開示				
	敷金・保証金	非開示				
	総賃貸可能面積（注4）	26,521.27m ²				
	総賃貸面積（注4）	25,381.78m ²				
稼働率の推移（注5）	2017年7月	2018年7月	2019年7月	2020年7月	2021年7月	
	99.8%	99.9%	100.0%	99.4%	95.7%	
PML値（注6）	9.0% <委託調査業者>株式会社竹中工務店					
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本建物は隣接する新国立劇場と一体で特定街区として開発されており、新国立劇場の未使用容積の使用許諾を受けています。使用許諾期間（2052年満了）を更新する場合には、延長条件その他必要な事項を地主と協議して決定することとなります。 ・街区の所有者間での基本協定書、管理協定書等において、街区全体の整備・運営に係る決定機関としての連絡調整会議の設置、土地の所有権移転・担保設定についての連絡調整会議の事前承認に関する事項、他の所有者等の優先交渉権に関する事項等が定められています。 ・本建物は区分所有されており、区分所有者間での協定書・管理規約において、建物所有持分及び敷地の譲渡に係る連絡調整会議及び協議会の事前承認に関する事項、他の所有者等の優先交渉権に関する事項等 					

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

	<p>が定められています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が単独で区分所有権を取得する建物4階から6階の展示場部分のテナントとの間の賃貸借契約において、区分所有権の全部又は一部を譲渡するには、テナントの事前承認を得るものとされています。 ・本物件の土地について区分所有建物の敷地利用権は設定されておらず、土地に係る権利形態は、22筆の土地につき、各専有部分の区分所有者等が分有する形態となっています。このうち、本投資法人は土地を1筆取得します。
--	--

(注1) 「所在地」(住居表示は除きます。)、 「面積」、 「建物の構造」 及び 「建築時期」 については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しており、「面積(建物)」は建物全体の延床面積を記載しています。

「面積(土地)」は本物件の管理規約の対象となる土地の面積の合計を記載しています。全22筆(本物件の管理規約の対象となる土地の筆数の合計を記載しています。)のうち、本投資法人が取得する東京都新宿区西新宿三丁目20番13以外の21筆は建物の他の区分所有者等が所有しています。

(注2) 本投資法人が取得を予定している土地及び建物の区分所有権の共有持分等に相当する価格を記載しています。

(注3) 「テナントの内容」は、2021年7月31日現在における数値を記載しています。なお、「月額賃料」及び「敷金・保証金」については共有者等の同意を得られていないため、非開示としています。また、本投資法人は、本投資法人が単独で区分所有権を取得する建物4階から6階の展示場部分についてNTT都市開発との間でパス・スルー型のマスターリース契約を締結する予定であり、「テナントの総数」は、当該展示場部分については、エンドテナント(転借人)の数をテナント数に参入して記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、本物件全体の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、本投資法人が取得する不動産(建物)の区分所有権毎の持分比率を乗じて得た面積を合計した面積を記載しています。

(注5) 「稼働率の推移」については、取得先提供の情報をもとに、本物件全体の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、本投資法人が取得する不動産(建物)の区分所有権毎の持分比率を乗じて得た面積を合計した総賃貸可能面積及び総賃貸面積を算出し、総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を記載しています。

(注6) 「PML(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震(PME=Probable Maximum Earthquake:再現期間475年=50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震)が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費(=再調達価格)に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。また、建物全体のPML値を記載していません。

4. 譲渡資産の内容

物件名称	スフィアタワー天王洲	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権に係る準共有持分(持分割合67%)	
受託者名	三菱UFJ信託銀行株式会社	
契約期間	2003年3月31日から2027年6月30日	
所在地 (注1)	土地	東京都品川区東品川二丁目2番1 他11筆
	建物	①東京都品川区東品川二丁目2番地1 他 ②東京都品川区東品川二丁目2番地19 他 <住居表示>東京都品川区東品川二丁目2番8号
面積 (注1)	土地	6,106.11m ²
	建物	①43,477.68m ² ②3,674.04m ²
権利の形態	土地※	所有権
	建物※	①所有権 ②所有権の共有持分(持分割合10,000分の3,444)
	※	上記の土地・建物に係る所有権及び共有持分を信託財産とする信託受益権の100分の67の割合の準共有持分を保有しています。
建物の用途(注1)	①事務所・店舗・駐車場 ②機械室(地域冷暖房施設)	
建物の構造(注1)	①鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建	
建築時期(注1)	①1993年4月 ②1991年6月	
譲渡価格	18,000百万円	
帳簿価額	15,491百万円(2021年4月30日現在)	
譲渡益(見込額)	2,228百万円	

ご注意: この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

鑑定評価					
鑑定評価機関	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社				
鑑定評価額（注2）	17,600百万円				
価格時点	2021年9月30日				
テナントの内容（注3）					
テナントの総数	23				
月額賃料（注4）	82百万円				
敷金・保証金（注4）	613百万円				
総賃貸可能面積（注4）	17,909.32m ²				
総賃貸面積（注4）	17,733.45m ²				
稼働率の推移	2017年 7月	2018年 7月	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月
	88.1%	94.9%	100.0%	99.6%	99.0%

（注1）「所在地」（住居表示は除きます。）、「面積」、「建物の用途」、「建物の構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。土地の面積は敷地全体、建物の面積は建物全体の延床面積を記載しています。

（注2）本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分（67%）に相当する価格を記載しています。

（注3）「テナントの内容」は、2021年7月31日現在における数値を記載しています。

（注4）「月額賃料」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、本物件全体の数値に、本投資法人が保有する信託受益権に係る準共有持分割合（67%）を乗じた数値を記載しています。

5. 取得先の概要

（2021年10月18日現在）

商号	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
本店所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻上 広志
資本金	48,760百万円（2021年3月31日現在）
純資産	205,338百万円（2021年3月31日現在）
総資産	996,603百万円（2021年3月31日現在）
大株主及び持株比率	NTTアーバンソリューションズ株式会社（持株比率：100.0%）
設立年月日	1986年1月21日
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> (1) 不動産の取得、開発、販売及び管理 (2) 不動産の貸借、仲介 (3) 建築物の設計、施工、工事監理及びその受託 (4) ビル及び住宅の事務機器、通信機器他什器備品及び建物内装品の販売並びに貸付 (5) 住宅の建築及び販売 (6) 土木建築エンジニアリング及び不動産に関する情報の収集、管理、調査並びにコンサルティング業務 (7) 有料老人ホーム事業並びに介護保険法に基づく居宅介護サービス事業及び介護予防サービス事業
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の発行済投資口数の3.3%（43,500口）の投資口を保有しています。また、当該会社はUDAMの発行済株式の100.0%（4,000株）を保有する親会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	UDAMの役職員の出向元企業の1社に該当します。
取引関係	本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、UDAMは当該会社と「情報提供に関する合意書」を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は上記のとおりUDAMの親会社であり、UDAMの関連当事者に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

6. 物件取得者等の状況

取得予定物件である東京オペラシティビルの土地及び建物の区分所有権の共有持分等の前取得者は、本投資法人の投信法に定める利害関係人等に該当するため、取得者等の状況を記載しています。

	前所有者等	前々所有者等
会社名	エヌ・ティ・ティ 都市開発株式会社	特別な利害関係に ある者以外
特別な利害関係に ある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照 ください。	—
取引経緯・理由等	開発目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	— (注1)	—
取得時期	(土地) 1993年7月14日(注2) (建物) 1996年7月31日竣工	—

(注1) 前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略しています。

(注2) 1999年9月30日に東京オペラシティ土地区画整理事業に係る換地処分が行われています。

7. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先である国内法人より名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

なお、本日現在、当該国内法人と本投資法人及びUDAMとの間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は本投資法人又はUDAMの関連当事者でもありません。

8. 利害関係人等との取引

本取引に係る以下の利害関係人等との取引について、UDAMの社内規程である「利害関係者取引規程」に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による決議を経ていきます。

- (1) NTT都市開発からの東京オペラシティビルの取得
 - (2) NTT都市開発を取得予定物件の賃借人とするマスターリース契約
 - (3) 東京オペラシティビル株式会社(注)への取得予定物件に係るプロパティ・マネジメント業務の委託
- (注) NTT都市開発の関連会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

9. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。

譲渡予定資産の譲渡にあたり締結される契約において、本投資法人又は譲渡先による契約上の重大な義務の違反があった場合に、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるもの等の違約金の定めがあります。

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付けでの売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

10. 今後の見通し

本取引による2021年6月17日付「2021年4月期 決算短信(REIT)」において公表した2021年10月期(第38期)における運用状況等の予想の変更はありません。本取引による2022年4月期(第39期)における運用状況等の予想の修正及び2022年10月期(第40期)の運用状況等の予想については、本日付けで公表の「2022年4月期(第39期)の運用状況等の予想の修正及び2022年10月期(第40期)の運用状況等の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

11. 鑑定評価書の概要

(1) 東京オペラシティビル（取得予定物件）

物件の名称	東京オペラシティビル
鑑定評価額	23,100百万円（注1）
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年8月1日

項目	内容 (百万円) (注1)	概要等
収益還元法による収益価格	23,100	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格 [5]÷[6]	23,100	
運営収益	(a)貸室賃料収入	非開示 (注2)
	(b)共益費収入	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	
	(d)水道光熱費収入	
	(e)駐車場・駐輪場収入	
	(f)その他収入	
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	
	(g)空室等損失	
	(h)貸倒損失	
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	
運営費用	(i)維持管理費	非開示 (注2)
	(j)水道光熱費	
	(k)修繕費	
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	
	(m)テナント募集費用等	
	(n)公租公課	
	(o)損害保険料	
	(p)その他費用	
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	1,186	
(q)一時金の運用損益	15	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定
(r)資本的支出	322	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数、中長期修繕計画及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	879	
[6]還元利回り	3.8%	日本不動産研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による収益価格	23,100	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	26,400	
土地比率	72.9%	
建物比率	27.1%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

(注1) 本投資法人が取得を予定している不動産の土地及び建物の区分所有権の共有持分等に相当する価格を記載しています。

(注2) 運営収益等の開示につき共有者等からの同意を得られていないこと、また、本鑑定評価においては実績値に基づく数値を参考としており、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるとUDAMが判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

(2) スフィアタワー天王洲（譲渡予定物件）

物件の名称	スフィアタワー天王洲
鑑定評価額	17,600 百万円
鑑定評価機関の名称	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
価格時点	2021年9月30日

項目	内容 (百万円) (注)	概要等	
収益還元法による収益価格	17,600	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による収益価格 [(5)÷(6)]	17,800		
運営収益	(a)貸室賃料収入	1,324	採用資料に基づき、類似建物の賃料水準を参考に、中長期的にみて安定的な貸室賃料収入・共益費収入を査定の上計上
	(b)共益費収入	151	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	1,476	
	(d)水道光熱費収入	280	類似建物の水道光熱費収入を参考として査定の上計上
	(e)駐車場・駐輪場収入	52	採用資料に基づき、類似施設の使用料を参考として査定の上計上
	(f)その他収入	44	倉庫賃料、看板収入等をその他収入として計上
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	1,852	
	(g)空室等損失	105	採用資料のほか、類似建物の空室率を参考として、中長期的にみた安定的な空室等損失および類似施設の稼働状況を参考に査定の上計上
	(h)貸倒損失	-	テナント信用力を勘案し、また、敷金により担保されるため計上しない
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	1,746	
運営費用	(i)維持管理費	172	採用資料に基づき、類似建物の維持管理費を参考として査定の上計上
	(j)水道光熱費	330	採用資料に基づき、類似建物の水道光熱費を参考として査定の上計上
	(k)修繕費	37	採用資料に基づき査定の上計上
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	17	類似建物のプロパティ・マネジメントフィーを参考として査定の上計上
	(m)テナント募集費用等	13	採用資料に基づき、類似建物の賃貸借に係る仲介・広告手数料等を参考とし、中長期的にみて安定的なテナント募集費用等を査定の上計上
	(n)公租公課	182	採用資料に基づき査定の上計上
	(o)損害保険料	3	採用資料に基づき、類似建物の損害保険料を参考に査定の上計上
	(p)その他費用	8	採用資料に基づき査定の上計上
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	765		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	981		
(q)一時金の運用益	10	預託一時金に資金運用上の性格を考慮した利回りを乗じて査定の上計上	
(r)資本的支出	87	採用資料に基づき査定の上計上	
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	905		
[6]還元利回り	3.4%	投資リスクの低い利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを考慮し、特に本物件が完全所有権でなく共有持分が対象であることを考慮の上査定し計上	
DCF法による収益価格	17,300		
割引率	3.1%		
最終還元利回り	3.6%		
積算価格	16,400		
土地比率	80.2%		
建物比率	19.8%		

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

(注) 本投資法人が譲渡を予定している信託受益権に係る準共有持分に相当する価格を記載しています。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

【添付資料】

- 参考資料 1 取得予定物件写真及び位置図
- 参考資料 2 本取引後のポートフォリオ一覧

※本投資法人のホームページアドレス <http://www.nud-reit.co.jp>

【参考資料 1】取得予定物件写真及び位置図
東京オペラシティビル



ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

【参考資料2】本取引後のポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件番号	資産名	取得日	取得価格 (百万円) (注)	投資比率
オフィス	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	2002.9.11	6,341	2.4%
		A02	ランディック第2新橋ビル	2002.9.11	7,045	2.6%
		A03	プレミア道玄坂ビル	2002.9.10	1,727	0.6%
		A04	KN渋谷3	2002.9.11	5,348	2.0%
		A05	高田馬場センタービル	2002.9.11	5,118	1.9%
		A06	六番町ビル	2004.3.26	7,860	2.9%
		A10	アーバンネット三田ビル	2011.11.18	10,300	3.9%
		A11	アーバンネット麻布ビル	2011.11.18	5,000	1.9%
		A15	グランパーク	2013.11.8	11,490	4.3%
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2020.6.12	4,680	1.8%
		A18	品川シーズンテラス	2020.12.21 2021.3.30	18,720	7.0%
	A19	東京オペラシティビル	2021.11.2 (予定)	22,000	8.2%	
	東京23区 (都心5区を 除く)	B02	プレミア東陽町ビル	2007.5.18	4,310	1.6%
		B03	上野THビル	2008.3.27	4,380	1.6%
		B04	五反田NTビル	2008.3.27	4,100	1.5%
		B05	上野トーセイビル	2011.11.18	5,900	2.2%
		B06	アーバンネット池袋ビル	2015.1.22	13,600	5.1%
		B07	アーバンネット大森ビル	2015.1.22	4,800	1.8%
		B09	アーバンネット五反田NNビル	2019.4.5	5,250	2.0%
	東京 周辺都市	C01	プレミア横浜西口ビル	2002.9.11	3,558	1.3%
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟	2002.9.11	6,556	2.5%
	地方 主要都市	G02	NTTクレド岡山ビル	2015.5.15	3,600	1.3%
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	2016.2.19	1,628	0.6%
		G04	アーバンネット静岡ビル	2016.2.19	1,119	0.4%
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	2016.12.20	4,600	1.7%
小計		25 物件		169,030	63.3%	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクセス四谷ステージ	2002.9.11	5,208	2.0%
		D02	パークアクセス明治神宮前	2002.9.11	2,604	1.0%
		D04	キャビンアリーナ赤坂	2003.4.4	1,330	0.5%
		D05	キャビンアリーナ南青山	2003.9.1	1,070	0.4%
		D08	六本木グリーンテラス	2003.11.18	4,678	1.8%
		D09	プレミアステージ芝公園II	2003.11.18	2,181	0.8%
		D11	ラング・タワー京橋	2003.12.22	927	0.3%
		D12	プレミアステージ三田慶大前	2004.11.30	1,580	0.6%
		D13	プレミアアロッソ	2005.1.14	1,662	0.6%
		D14	プレミアブラン代々木公園	2005.7.15	2,330	0.9%
		D15	プレミアステージ内神田	2005.9.20	1,723	0.6%
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2005.7.21	1,460	0.5%
		D17	Walk赤坂	2005.6.1	2,043	0.8%
		D18	プレミアステージ芝公園	2006.10.13	1,585	0.6%
		D19	MEW	2006.7.31	1,556	0.6%
		D20	芝浦アイランド エアタワー	2007.12.3	7,590	2.8%
		D21	ストーリー赤坂	2008.5.22	3,930	1.5%
		D22	ルネ新宿御苑タワー	2008.5.22	6,500	2.4%
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	2010.12.9	5,500	2.1%
		D24	クエストコート原宿	2011.11.18	4,500	1.7%
		D25	アーバンコート市ヶ谷	2013.11.8	1,385	0.5%
		D26	プレミアステージ麻布十番	2018.3.1	1,420	0.5%
D27	プレミアステージ笹塚	2018.3.1	1,080	0.4%		

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

用途	地域区分	物件番号	資産名	取得日	取得価格 (百万円) (注)	投資比率
レジデンス	東京23区 (都心5区を 除く)	E01	プレミアステージ大崎	2003.11.18	1,072	0.4%
		E02	プレミアガーデン本郷	2004.4.1	975	0.4%
		E03	プレミアグランデ馬込	2005.6.1	1,560	0.6%
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	2006.3.28	1,525	0.6%
		E05	プレミアステージ湯島	2006.9.1	1,803	0.7%
		E06	プレミアステージ駒込	2007.2.9	1,830	0.7%
		E07	プレミアステージ大塚	2007.6.18	1,310	0.5%
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	2007.11.30	2,640	1.0%
		E09	プレミアステージ両国	2008.6.30	1,496	0.6%
	小計		32 物件		78,054	29.2%
その他		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)	2010.12.8	19,940	7.5%
				2013.11.8		
小計		1 物件		19,940	7.5%	
合計		58 物件		267,024	100.0%	

(注) 「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用を含まない税抜売買価格を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。