

2023年2月24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 大寺 健之
 (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 鳥越 穰
 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	アーバンネット中野ビル
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）
取得価格	6,400百万円（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	2023年2月24日
契約締結日	2023年2月24日
引渡予定日	2023年3月14日
決済方法	引渡時一括
取得資金の調達	借入金（注3）及び手元資金をもって充当予定

（注1）信託財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。

（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）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	六番町ビル
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）
譲渡価格	10,500百万円（注2）（注3） 第1回：5,250百万円（50%相当） 第2回：5,250百万円（50%相当）
帳簿価額	7,533百万円（2022年10月31日現在）
譲渡益（見込額）	2,946百万円（注4）
譲渡先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
媒介の有無	無し
譲渡決定日	2023年2月24日
契約締結日	2023年2月24日
引渡予定日	第1回：2023年4月7日 第2回：2023年5月26日
決済方法	引渡時一括
譲渡代金の使途	第1回、第2回ともに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）二分割での譲渡を予定しており、第1回は2023年4月7日付けで準共有持分50.0%を、第2回は2023年5月26日

付けて準共有持分 50.0%をそれぞれ譲渡します。

(注 4) 「譲渡益(見込額)」は、譲渡価格の 10,500 百万円から、7,553 百万円(本物件の 2022 年 10 月 31 日現在における帳簿価額から引渡予定日までの資本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。以下同じです。

2. 本取引の理由

取得予定物件であるアーバンネット中野ビルの立地する中野駅北口周辺は「中野警察大学校」跡地で開発された「中野セントラルパーク」の竣工以降、新たなオフィスエリアとして注目されるようになったエリアであり、今後においても中野駅周辺において複数の大規模ビル開発も予定されていることから、更なるエリア発展や業務集積が期待できます。本物件は、2024 年に竣工予定の中野区役所新庁舎の北側隣地に位置し、竣工後 34 年を経過しておりますが、スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社による適切な維持管理、設備更新の実施により、エリア内では相応の競争力を有しております。今後の周辺エリアの発展性及び安定的な収益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六番町ビルは 1987 年竣工のオフィスビルであり、シングルテナントより退去通知を受けたことを契機に、中長期的な観点から、本物件をリテナントした場合の収益予想、現状の不動産市況、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、本物件を譲渡して含み益を顕在化させると共に取得予定資産との入替を行うことで投資主価値の向上に資するものと考え、本譲渡を決定しました。

なお、譲渡予定物件は 2 期に分けて譲渡を行う予定であり、本譲渡益については、その一部を圧縮積立金として内部留保し、将来の分配金水準の安定化に活用する予定です。

3. 取得資産の内容

物件名称	アーバンネット中野ビル	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	
受託者名	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2023 年 3 月 14 日から 2033 年 3 月 31 日まで	
所在地 (注 1)	土地	東京都中野区中野四丁目 643 番 8
	建物	東京都中野区中野四丁目 643 番地 8 <住居表示>東京都中野区中野四丁目 11 番 10 号
物件の特色	立地特性等	本物件周辺は複合開発が進められており、東京都心部に近接する立地でありながら、約 21,000 m ² の都市計画公園も配置された、先端的な施設と緑豊かな自然が融合したエリアとなっています。また 2024 年には本物件の隣地に中野区役所新庁舎が整備されるなど、利便性の向上により今後更なる発展が期待できる立地です。
	交通	JR 中央線「中野」駅から徒歩約 7 分 東京メトロ東西線「中野」駅から徒歩約 7 分
面積(注 1)	土地	2,812.61m ²
	建物	9,268.73m ²
権利の形態	土地	所有権
	建物	所有権
建物の用途(注 1)	事務所	
建物の構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
建築時期(注 1)	1988 年 10 月	
取得価格	6,400 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	6,520 百万円	
価格時点	2023 年 1 月 31 日	
PM 会社	N T T アーバンバリューサポート株式会社	
担保の状況	なし	
テナントの内容(注 2)		
テナントの総数	1	
月額賃料	非開示	
敷金・保証金	非開示	
総賃貸可能面積	7,139.84m ²	
総賃貸面積	7,139.84m ²	

稼働率の推移	2018年 12月	2019年 12月	2020年 12月	2021年 12月	2022年 12月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値(注3)	10.1% <委託調査業者>株式会社竹中工務店				

(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。

(注2) 「テナントの内容」 は、 2022年12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」 については当該テナントの同意を得られていないため、 非開示としています。

(注3) 「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	六番町ビル				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権				
受託者名	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	2004年3月26日から2024年3月31日				
所在地 (注1)	土地	東京都千代田区六番町6番28 他1筆			
	建物	東京都千代田区六番町6番地28 <住居表示>東京都千代田区六番町6番28号			
面積 (注1)	土地	2,036.66m ²			
	建物	9,339.42m ²			
権利の形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建物の用途(注1)	事務所				
建物の構造(注1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建				
建築時期(注1)	1987年4月				
譲渡価格	10,500百万円				
帳簿価額	7,533百万円(2022年10月31日現在)				
譲渡益(見込額)	2,946百万円				
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	10,500百万円				
価格時点	2023年2月1日				
テナントの内容(注2)					
テナントの総数	1				
月額賃料	非開示				
敷金・保証金	非開示				
総賃貸可能面積	6,872.77m ²				
総賃貸面積	6,872.77m ²				
稼働率の推移(注3)	2018年 12月	2019年 12月	2020年 12月	2021年 12月	2022年 12月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(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。

(注2) 「テナントの内容」 は、 2022年12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」 については当該テナントの同意を得られていないため、 非開示としています。

(注3) 本物件のテナントは、 2023年1月31日をもって退去しており、 2023年2月24日現在の稼働率は0%です。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(2023年2月24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(2022年3月31日現在)
純資産	207,327百万円(2022年3月31日現在)
総資産	1,054,676百万円(2022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	(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4.0%(56,100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。

6. 物件取得者等の状況

取得予定物件であるアーバンネット中野ビルの前取得者は、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. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。	—
取引経緯・理由等	吸収合併により取得	—
取得価格 (その他費用を含む)	—(注)	—
取得時期	1995年3月15日	—

(注) 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。

7. 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ます。

- (1) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社からのアーバンネット中野ビルの取得
- (2) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社への六番町ビルの譲渡
- (3) NTTアーバンバリューサポート株式会社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

8. 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第 1 回の譲渡に係る契約及び第 2 回の譲渡に係る契約において、本投資法人又は譲渡先による各契約上の重大な義務の違反があった場合に、その相手方は各売買契約を解除し、違約金としてそれぞれ 150 百万円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 月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。

9. 今後の見通し

本取引が業績に与える影響を反映するために、2022 年 12 月 15 日付「2022 年 10 月期 決算短信（R E I T）」において公表した 2023 年 4 月期（第 41 期）の運用状況の予想及び 2023 年 10 月期（第 42 期）の運用状況の予想について修正を行いました。

詳細は、本日付けで公表の「2023 年 4 月期（第 41 期）及び 2023 年 10 月期（第 42 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定物件

物件の名称	アーバンネット中野ビル
鑑定評価額	6,520 百万円
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	2023 年 1 月 31 日

項目	内容 (百万円)	概要等
収益還元法による収益価格	6,520	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]	6,520	
運営収益	(a)貸室賃料収入	非開示 (注)
	(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)
	(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]]	298	
(q)一時金の運用損益	2	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	34	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)]	267	
[6]還元利回り	4.1%	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	6,510	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	6,160	
土地比率	89.6%	
建物比率	10.4%	

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) 本物件は一棟貸しのオフィスビルであり、運営収益等の開示につき入居者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、これらの数値を開示した場合、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。

(2) 譲渡予定物件

物件の名称	六番町ビル
鑑定評価額	10,500 百万円
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	2023 年 2 月 1 日

項目	内容 (百万円)	概要等
更地としての価格	11,000	高層共同住宅を建築して分譲することを想定
開発法による価格(土地)	11,100	
取引事例比較法による比準価格(土地)	10,900	

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	対象不動産は住宅地域としての熟成度が高まりつつある地域に立地していること、対象建物には機能的陳腐化が認められること等から、対象不動産の建物及びその敷地としての最有効使用は高層共同住宅の開発を行うことであると判定した。対象不動産の価格は、対象建物を取り壊し、更地化することを考慮した価格相当額とすることが妥当であることから、更地としての価格に、解体撤去費相当額を考慮した修正率である 95%を乗じて鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

以上

【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
アーバンネット中野ビル



【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	2002.09.11	6,341	2.3%	
		A02	ランディック第2新橋ビル	2002.09.11	7,045	2.6%	
		A03	プレミア道玄坂ビル	2002.09.10	1,727	0.6%	
		A04	KN渋谷3	2002.09.11	5,348	2.0%	
		A05	高田馬場センタービル	2002.09.11	5,118	1.9%	
		A10	アーバンネット三田ビル	2011.11.18	10,300	3.8%	
		A11	アーバンネット麻布ビル	2011.11.18	5,000	1.8%	
		A15	グランパーク	2013.11.08	11,490	4.2%	
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2020.06.12	4,680	1.7%	
		A18	品川シーズンテラス	2020.12.21 2021.03.30	18,687	6.9%	
		A19	東京オペラシティビル	2021.11.02	22,000	8.1%	
	A20	アーバンネット内幸町ビル	2022.03.28	5,640	2.1%		
	東京23区 (都心5区を 除く)	B02	プレミア東陽町ビル	2007.05.18	4,310	1.6%	
		B03	上野THビル	2008.03.27	4,380	1.6%	
		B04	五反田NTビル	2008.03.27	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	2015.01.22	13,600	5.0%	
		B07	アーバンネット大森ビル	2015.01.22	4,800	1.8%	
		B09	アーバンネット五反田NNビル	2019.04.05	5,250	1.9%	
		B10	アーバンネット中野ビル	2023.03.14 (予定)	6,400	2.4%	
		東京 周辺都市	C01	プレミア横浜西口ビル	2002.09.11	3,558	1.3%
			C02	かながわサイエンスパーク R&D棟	2002.09.11	6,556	2.4%
	地方 主要都市	G02	NTTクレド岡山ビル	2015.05.15	3,600	1.3%	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	2016.02.19	1,628	0.6%	
		G04	アーバンネット静岡ビル	2016.02.19	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		26 物件			173,177	63.9%	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクセス四谷ステージ	2002.09.11	5,208	1.9%	
		D02	パークアクセス明治神宮前	2002.09.11	2,604	1.0%	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	2003.04.04	1,330	0.5%	
		D05	キャビンアリーナ南青山	2003.09.01	1,070	0.4%	
		D08	六本木グリーンテラス	2003.11.18	4,678	1.7%	
		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	2005.01.14	1,662	0.6%	
		D14	プレミアブラン代々木公園	2005.07.15	2,330	0.9%	
		D15	プレミアステージ内神田	2005.09.20	1,723	0.6%	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2005.07.21	1,460	0.5%	
		D17	Walk赤坂	2005.06.01	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	2006.07.31	1,556	0.6%	
		D20	芝浦アイランド エアタワー	2007.12.03	7,590	2.8%	
		D21	ストーリー赤坂	2008.05.22	3,930	1.4%	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	2008.05.22	6,500	2.4%	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	2010.12.09	5,500	2.0%	
		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	2013.11.08	1,385	0.5%			
D26	プレミアステージ麻布十番	2018.03.01	1,420	0.5%			
D27	プレミアステージ笹塚	2018.03.01	1,080	0.4%			

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	2004.04.01	975	0.4%
		E03	プレミアグランデ馬込	2005.06.01	1,560	0.6%
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	2006.03.28	1,525	0.6%
		E05	プレミアステージ湯島	2006.09.01	1,803	0.7%
		E06	プレミアステージ駒込	2007.02.09	1,830	0.7%
		E07	プレミアステージ大塚	2007.06.18	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	2008.06.30	1,496	0.6%
小計		32 物件		78,054	28.8%	
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)	2010.12.08	19,940	7.4%
				2013.11.08		
小計		1 物件		19,940	7.4%	
合計		59 物件		271,172	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。