

2024年2月29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1物件及びレジデンス1物件の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

#### 記

#### 1. 本取得の概要

物件名称	グランパーク	ガーデン板橋氷川町
取得予定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権(注1)	不動産(注1)
取得予定価格	14,850百万円(注2)	2,820百万円(注2)
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	株式会社NTTファシリティーズ
媒介の有無	なし	なし
取得決定日	2024年2月29日	
契約締結日	2024年2月29日	
引渡予定日	2024年3月14日	2024年3月22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) 詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。なお本取得は、グランパークについては、土地の12,320.89㎡につき完全な所有権及び4,128.48㎡につき10,000分の4,617の割合の共有持分、並びに建物の1,000,000分の864,915の割合の共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分（準共有持分割合1,000分の192）を追加取得する予定です。本投資法人は、既に保有している準共有持分15.0%と併せて34.2%を保有することになる予定です。また、ガーデン板橋氷川町については当該物件の敷地である土地の2,905.96㎡のうち、現在株式会社NTTファシリティーズが保有している950.92㎡の土地の完全な所有権及び建物の10,000分の4,812の割合の共有持分を取得する予定です。

(注2) 「取得予定価格」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. 本取得の理由

取得予定資産であるグランパークは、JR「田町」駅より徒歩5分のオフィス・住宅・商業施設で構成される複合施設です。本投資法人は2013年11月に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。）から本物件の持分を取得して安定的に運用しており、今回は持分を追加取得するものです。

また、取得予定資産であるガーデン板橋氷川町は総戸数279戸の大規模賃貸レジデンスで、NTT都市開発からの情報提供を受け、株式会社NTTファシリティーズから持分を取得するものであり、本取得後もNTTグループ会社と共同保有する新たな協業スキームを構築します。

本取得は、ポートフォリオのクオリティ及び収益性の向上に寄与するものであり、NTTグループとの連携強化による今後の外部成長機会の拡大を図ることを目的に決定しました。

### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) グランパーク

物件名称	グランパーク				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権の準共有持分				
受託者名	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	2013年11月8日から2034年3月31日まで				
所在地 (注1)	土地	東京都港区芝浦三丁目19番3他1筆			
	建物	東京都港区芝浦三丁目19番地3他 <住居表示>東京都港区芝浦三丁目4番1号、4番2号			
物件の特色	交通	JR山手線「田町」駅から徒歩5分 都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅から徒歩7分			
	特性等	<p>本物件は、敷地の約60%を緑地とし、潤いある環境を実現したオフィス、住宅及び商業施設が融合した複合施設です。</p> <p>中心建物であるグランパークタワー（オフィス棟）は、地上34階、基準階面積約620坪の規模を有し、高レベルのビジネスニーズに対応できるオフィス空間を提供しています。ハイツ棟は地上28階、総戸数172戸の賃貸レジデンス、プラザ棟は大小合わせて5つのカンファレンス、飲食及び物販店舗で構成されています。</p> <p>地域冷暖房システムを導入し、省エネルギーにも配慮した物件で、2020年6月にCASBEE（建築環境総合性能評価システム）のSランクを取得しています。</p> <p>隣地ではスポンサーが参画する再開発プロジェクトが進行し、将来のエリア価値向上が見込まれます。</p>			
面積（注1）	土地	16,449.37 m <sup>2</sup>			
	建物	160,042.88 m <sup>2</sup>			
権利の形態	土地	12,320.89 m <sup>2</sup> につき所有権 4,128.48 m <sup>2</sup> につき10,000分の4,617の割合の共有持分			
	建物	1,000,000分の864,915の割合の共有持分 上記土地の所有権及び共有持分並びに建物の共有持分を信託財産とする信託受益権の1,000分の192の割合の準共有持分を取得対象とします。 ※本取得に際して本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分について、グランパークの土地及び建物全体に対する実質的な持分割合は16.606368%であり、既に保有している実質的な持分割合12.973725%と併せた実質的な持分割合は29.580093%となります。			
建物の用途	事務所・共同住宅・店舗				
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34階建				
建築時期（注1）	1996年8月				
取得予定価格	14,850百万円				
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	16,200百万円				
価格時点	2024年1月31日				
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社				
担保の状況	なし				
テナントの内容（注2）					
テナントの総数	176				
月額賃料（注3）	88百万円				
敷金・保証金（注3）	785百万円				
総賃貸可能面積（注3）	13,604.59 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積（注3）	13,387.28 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2019年 12月	2020年 12月	2021年 12月	2022年 12月	2023年 12月
	99.0%	98.5%	99.2%	96.4%	98.4%
PML値（注4）	12.0% <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	・信託受託者を賃貸人とし、NTT都市開発を賃借人とするパス・スルー				

	<p>型のマスターリース契約を締結しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権及び共有持分の譲渡に関しては、他の共有者が優先交渉権を有します。また、他の共有者が取得を希望しない場合には、他の共有者の書面による承諾を得たうえで第三者に譲渡できます。信託契約に関連する指図等を行うときは、受益権の準共有者間で予め合意の上で行うものとされていますが、準共有者間での協議が調わない場合には、準共有持分割合に基づく議決権の過半数をもって決するものとされています。信託受益権の準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合は、他の準共有者が優先交渉権を有します。また、信託受益権の準共有持分の移転、担保設定、処分等をするには、他の準共有者の同意を得るものとされています。</li> <li>・本物件の土地に係る権利形態は、一般的な共有形態に見られる敷地権の共有ではなく、2筆に分筆された土地を共有者が分有する形態となっています。このうち、本投資法人は、12,320.89㎡につき所有権、4,128.48㎡につき10,000分の4,617の割合の共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分（準共有持分割合1,000分の192）を取得します。なお、信託受託者は、他の共有者の共有地について敷地利用権の設定を受けていますが、かかる敷地利用権の登記はなされていません。</li> </ul>
--	--

(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（土地）」は敷地全体、「面積（建物）」は建物全体の延床面積を記載しています。以下同じです。

(注2)「テナントの内容」は、2023年12月31日現在における数値を記載しています。以下同じです。

(注3)本投資法人が取得する信託受益権に係る準共有持分の本物件全体に対する実質的な持分割合（16.606368%）を乗じた数値を記載しています。

(注4)「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。以下同じです。

## (2)ガーデン板橋氷川町

物件名称	ガーデン板橋氷川町	
特定資産の種類	不動産	
所在地	土地	東京都板橋区氷川町14番20他1筆
	建物	東京都板橋区氷川町14番地20他 <住居表示>東京都板橋区氷川町14番1号
物件の特色	交通	都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅から徒歩4分 東武東上線「大山」駅から徒歩13分
	特性等	本物件は、多くのオフィスが集積する「大手町」駅まで直通でアクセス可能な「板橋区役所前」駅まで徒歩4分という利便性を有しており、周辺は商店街の多いエリアに所在しています。 本物件は眺望の望める高層棟シングルと南北開放の低層棟ファミリー棟毎の分離を図りつつ、規模のメリットを活かし、Wi-Fi完備の広いラウンジスペースや、カーシェアリングサービス、24時間ゴミ置き場等、充実した付帯設備と高いセキュリティ体制を備えています。
面積	土地	2,905.96㎡
	建物	10,934.46㎡
権利の形態	土地	所有権（1筆 950.92㎡）
	建物	10,000分の4,812の割合の共有持分
建物の用途	共同住宅	
建物の構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
建築時期	2008年3月	
取得予定価格	2,820百万円	
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	2,930百万円	
価格時点	2024年1月1日	

PM 会社（注 1）	株式会社 S-F I T パートナーズ				
担保の状況	なし				
テナントの内容					
テナントの総数	174				
月額賃料（注 2）	12 百万円				
敷金・保証金（注 2）	14 百万円				
総賃貸可能面積（注 2）	3,824.15 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積（注 2）	3,704.38 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2019 年 12 月	2020 年 12 月	2021 年 12 月	2022 年 12 月	2023 年 12 月
	97.8%	96.1%	97.3%	98.6%	96.9%
PML 値	7.5% <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"> <li>・本取得後、共有者と共に、株式会社 S-F I T パートナーズを賃借人とするパス・スルー型のマスターリース契約及び株式会社 S-F I T パートナーズをプロパティ・マネジャーとするプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。</li> <li>・共有者との間の共同事業協定書に基づき、本物件を第三者に譲渡又は担保提供する場合には、共有者の承認を得る必要があります。</li> <li>・消防用設備等点検結果報告書に推奨事項として記載されている火災報知設備の交換について、売主の責任及び費用負担において是正することを、売主との間で合意しています。</li> </ul>				

（注 1）売主から共有者に対してプロパティ・マネジメント業務が委託されており、共有者から株式会社 S-F I T パートナーズに対して当該業務が再委託されています。

（注 2）本投資法人が取得する建物の共有持分（48.12%）に相当する各数値を記載しています。

#### 4. 取得先の概要

##### (1) グランパーク

(2024年2月29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(2023年3月31日現在)
純資産	204,199百万円(2023年3月31日現在)
総資産	1,107,415百万円(2023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、仲介及び鑑定 (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 (8) 警備業法に基づく警備業
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%(59,300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。

##### (2) ガーデン板橋氷川町

(2024年2月29日現在)

商号	株式会社NTTファシリティーズ
本店所在地	東京都港区芝浦三丁目4番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松原 和彦
資本金	12,400百万円(2023年3月31日現在)
純資産	27,720百万円(2023年3月31日現在)
総資産	118,756百万円(2023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	1992年12月1日
主な事業内容	(1) 脱炭素/グリーン電力提供サービス、販売事業、地域新電力事業、太陽光発電構築・保守 (2) スマートビルディング/ZEB ネット・ゼロ・エネルギー・ビル、ウェルネスオフィス (3) ファシリティマネジメント/ファシリティマネジメント、FM-BPO® サービス、災害対策/事業継続 (4) データセンター/高効率空調ソリューション、高信頼電源ソリューション、高機能運用・保守ソリューション (5) 上記事業に関わる建築物及び設備等の設計、施工、工事監理、保守等
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本投資法人及びUDAMと直接の資本関係にありません。
人的関係	当該会社は、本投資法人及びUDAMとの人的関係はありません。

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「設備管理委託契約」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NTTアーバンソリューションズ株式会社の完全子会社及びNTT都市開発の兄弟会社であり、UDAMの関連当事者に該当します。

#### 5. 物件取得者等の状況

本取得物件の前取得者は、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。

##### (1) グランパーク

信託受益者・前所有者	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との関係	前記「4. 取得先の概要」をご参照ください。	
	取引経緯・理由等	新築 (持分 1,000,000 分の 749,052)	主に投資運用のため、追加取得 (持分 1,000,000 分の 115,863)
	取得価格	－ (注)	－ (注)
	取得時期	1996年8月1日	2005年4月14日
信託受益者・前々所有者	会社名	なし	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		－
	取引経緯・理由等		－
	取得価格		－
	取得時期		－

(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。

##### (2) ガーデン板橋氷川町

前所有者	会社名	株式会社NTTファシリティーズ	
	特別な利害関係にある者との関係	前記「4. 取得先の概要」をご参照ください。	
	取引経緯・理由等	新築 (持分 10,000 分の 4,812)	
	取得価格	－ (注)	
	取得時期	2008年3月14日	
前々所有者	会社名	なし	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		－
	取引経緯・理由等		－
	取得価格		－
	取得時期		－

(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。

#### 6. 利害関係人等との取引

本取得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都市開発からのグランパークの取得
- (2) 株式会社NTTファシリティーズからのガーデン板橋氷川町の取得

#### 7. 今後の見通し

本取得が業績に与える影響は軽微であり、公表済の2024年4月期(第43期)及び2024年10月期(第44期)の運用状況の予想に変更はありません。

## 8. 鑑定評価書の概要

### (1) グランパーク

物件の名称	グランパーク
鑑定評価額	16,200 百万円 (注)
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	2024 年 1 月 31 日

項目	内容 (百万円) (注)	概要等	
収益還元法による収益価格	16,200	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]	16,400		
運営収益	(a)貸室賃料収入	870	採用資料に基づき、類似建物の賃貸水準を参考に、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
	(b)共益費収入	183	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	1,054	
	(d)水道光熱費収入	99	採用資料に基づき、類似建物の水道光熱費収入を参考として査定
	(e)駐車場・駐輪場収入	22	採用資料に基づき、類似施設の使用料を参考として査定
	(f)その他収入	29	採用資料に基づき、類似建物の一時金条件を参考とし、中長期的にみて安定的な受取一時金その他収入を査定
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	1,206	
	(g)空室等損失	51	採用資料のほか、類似建物の空室率を参考として、中長期的にみて安定的な空室等損失を査定
	(h)貸倒損失	-	転借人からマスターレシーに預託されている敷金・保証金により担保されることや転借人の信用力等を勘案し計上しない
[2]運営収益 [[1]-(g)-(h)]	1,155		
運営費用	(i)維持管理費	112	採用資料及び類似建物の維持管理費を参考として査定
	(j)水道光熱費	154	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
	(k)修繕費	56	採用資料のほか、類似建物の修繕費を参考に査定し、中長期的にみて安定的な修繕費を査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	31	採用資料に基づき、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
	(m)テナント募集費用等	12	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
	(n)公租公課	106	採用資料に基づき査定
	(o)損害保険料	2	採用資料に基づき、類似建物の損害保険料を参考として査定
	(p)その他費用	7	採用資料に基づき査定
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	483		
[4]運営純収益 [[2]-[3]]	672		
(q)一時金の運用益	-	敷金・保証金についての預託はないため計上しない	
(r)資本的支出	131	採用資料及び類似建物の資本的支出を参考として査定	
[5]純収益 [[4]+(q)-(r)]	540		
[6]還元利回り	3.3%	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て査定	
DCF 法による収益価格	16,000		
割引率	3.0%		
最終還元利回り	3.5%		
積算価格	19,900		
土地比率	85.7%		
建物比率	14.3%		

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) 表中の金額については、本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る準共有持分の本物件全体に対する実質的な持分割合 (16.606368%) に相当する金額を記載しています。

## (2)ガーデン板橋氷川町

物件の名称	ガーデン板橋氷川町
鑑定評価額	2,930 百万円 (注)
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	2024 年 1 月 1 日

項目	内容 (百万円) (注)	概要等	
収益還元法による収益価格	2,930	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 $[(5) \div (6)]$	2,970		
運営収益	(a)貸室賃料収入	143	採用資料に基づき、類似建物の賃貸水準を参考に、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
	(b)共益費収入	10	
	(c)共益費込貸室賃料収入 $[(a)+(b)]$	153	
	(d)水道光熱費収入	-	採用資料に基づき、計上しない
	(e)駐車場・駐輪場収入	8	採用資料に基づき、類似施設の使用料を参考として査定
	(f)その他収入	4	採用資料に基づき、類似建物の一時金条件を参考とし、中長期的にみて安定的な受取一時金その他収入を査定
	[1]潜在総収益 $[(c)+(d)+(e)+(f)]$	166	
	(g)空室等損失	6	採用資料のほか、類似建物の空室率を参考として、中長期的にみて安定的な空室等損失を査定
	(h)貸倒損失	-	敷金により担保されるため計上しない
	[2]運営収益 $[(1)-(g)-(h)]$	159	
運営費用	(i)維持管理費	11	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
	(j)水道光熱費	2	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
	(k)修繕費	9	採用資料のほか、類似建物の修繕費を参考に査定し、中長期的にみて安定的な修繕費を査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	5	採用資料に基づき、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
	(m)テナント募集費用等	3	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
	(n)公租公課	9	採用資料に基づき査定
	(o)損害保険料	0	採用資料に基づき査定
	(p)その他費用	0	採用資料に基づき査定
[3]運営費用 $[(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]$	42		
[4]運営純収益 $[(2)-[3]]$	116		
(q)一時金の運用益	0	預託敷金に資金運用上の性格を考慮した利回りを乗じて査定	
(r)資本的支出	9	採用資料に基づき査定	
[5]純収益 $[(4)+(q)-(r)]$	107		
[6]還元利回り	3.6%	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て査定	
DCF 法による収益価格	2,890		
割引率	3.3%		
最終還元利回り	3.8%		
積算価格	2,810		
土地比率	66.5%		
建物比率	33.5%		

## 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

本投資法人は本物件の建物の 10,000 分の 4,812 の割合の共有持分を取得予定であり、また土地については本物件の敷地のうち、1 筆 (950.92 m<sup>2</sup>) の土地を取得予定であること。また、土地については、本物件の敷地を分筆する際に、本投資法人の取得する部分の価格が、敷地全体の価格の 10,000 分の 4,812 となるように分筆されていること。

(注) 本投資法人が取得を予定している共有持分 (48.12%) (なお、上記の「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」に記載のとおり、本物件の敷地の分筆の際に、本投資法人の取得する部分の価格が、敷地全体の価格の 10,000 分の 4,812 となるように分筆されているため、土地については、本物件の敷地全体に対する本投資法人が取得する部分の割合である、48.12%) に相当する金額を記載しています。

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 本取得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 <https://nud-reit.co.jp/>

【参考資料 1】取得予定物件写真及び位置図

(1) グランパーク



(2)ガーデン板橋氷川町



【参考資料2】本取得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(予定)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	2.1%	
		A02	ランディック第2新橋ビル	2002.09.11	7,045	2.3%	
		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	1.7%	
		A05	高田馬場センタービル	2002.09.11	5,118	1.7%	
		A10	アーバンネット三田ビル	2011.11.18	10,300	3.4%	
		A11	アーバンネット麻布ビル	2011.11.18	5,000	1.6%	
		A15	グランパーク	2013.11.08 2024.03.14(予定)	26,340	8.6%	
		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	1.5%	
		A18	品川シーズンテラス	2020.12.21 2021.03.30	18,687	6.1%	
		A19	東京オペラシティビル	2021.11.02	22,000	7.2%	
		A20	アーバンネット内幸町ビル	2022.03.28	5,640	1.8%	
	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	1.4%	
		B03	上野THビル	2008.03.27	4,380	1.4%	
		B04	五反田NTビル	2008.03.27	4,100	1.3%	
		B05	上野トーセイビル	2011.11.18	5,900	1.9%	
		B06	アーバンネット池袋ビル	2015.01.22	13,600	4.4%	
		B07	アーバンネット大森ビル	2015.01.22	4,800	1.6%	
		B09	アーバンネット五反田NNビル	2019.04.05	5,250	1.7%	
		B10	アーバンネット中野ビル	2023.03.14	6,400	2.1%	
		東京 周辺都市	C01	プレミア横浜西口ビル	2002.09.11	3,558	1.2%
			C02	かながわサイエンスパークR&D棟	2002.09.11	6,556	2.1%
	地方 主要都市	G02	NTTクレド岡山ビル	2015.05.15	3,600	1.2%	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	2016.02.19	1,628	0.5%	
		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	1.5%	
		G06	アーバンネット四条烏丸ビル	2023.11.08	9,700	3.2%	
	G07	アーバンネット伏見ビル	2023.11.08	8,750	2.8%		
小計		28 物件			206,477	67.2%	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクシス四谷ステージ	2002.09.11	5,208	1.7%	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2002.09.11	2,604	0.8%	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	2003.04.04	1,330	0.4%	
		D05	キャビンアリーナ南青山	2003.09.01	1,070	0.3%	
		D08	六本木グリーンテラス	2003.11.18	4,678	1.5%	
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2003.11.18	2,181	0.7%	
		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	0.5%	
		D13	プレミアロッソ	2005.01.14	1,662	0.5%	
		D14	プレミアブラン代々木公園	2005.07.15	2,330	0.8%	
		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	0.7%	
		D18	プレミアステージ芝公園	2006.10.13	1,585	0.5%	
		D19	MEW	2006.07.31	1,556	0.5%	
		D20	芝浦アイランド エアタワー	2007.12.03	7,590	2.5%	
		D21	ストーリー赤坂	2008.05.22	3,930	1.3%	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	2008.05.22	6,500	2.1%	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	2010.12.09	5,500	1.8%	
		D24	クレストコート原宿	2011.11.18	4,500	1.5%	
		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(予定)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	0.3%
		E02	プレミアガーデン本郷	2004.04.01	975	0.3%
		E03	プレミアグランデ馬込	2005.06.01	1,560	0.5%
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	2006.03.28	1,525	0.5%
		E05	プレミアステージ湯島	2006.09.01	1,803	0.6%
		E06	プレミアステージ駒込	2007.02.09	1,830	0.6%
		E07	プレミアステージ大塚	2007.06.18	1,310	0.4%
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	2007.11.30	2,640	0.9%
		E09	プレミアステージ両国	2008.06.30	1,496	0.5%
		E10	ガーデン板橋氷川町	2024.03.22 (予定)	2,820	0.9%
小計		33 物件			80,874	26.3%
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	6.5%
				2013.11.08		
小計		1 物件			19,940	6.5%
合計		62 物件			307,292	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。