

2024年12月16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)

国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産信託受益権の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、下記のとおりレジデンス2物件の取得(以下「本取得」といいます。)及びオフィスビル2物件の譲渡(以下「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」を総称して「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	ウエリスアイビー旗の台	ウエリスアイビー門戸厄神
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(注2) (注3)	① 1,750 百万円 ② 485 百万円	1,800 百万円
取得先(注3)	① エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ② 東日本電信電話株式会社	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	2024年12月16日	
契約締結日	2024年12月16日	
引渡予定日	2025年2月28日	
決済方法	引渡時一括	
取得資金の調達	本譲渡により受領する譲渡代金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、各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) 本投資法人は、ウエリスアイビー旗の台について、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。)及び東日本電信電話株式会社(以下「NTT東日本」といいます。)から、それぞれの保有する信託受益権の準共有持分を同時に取得し、取得後の持分割合は100%となります。「取得価格」及び「取得先」については、各売主に対応する情報を記載しています。

(2) 本譲渡の概要

物件名称	ランディック第2新橋ビル	NTTクレド岡山ビル
譲渡資産の種類 (注1)	不動産を信託財産とする信託の受益権	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100分の60)
譲渡価格(注2)	10,000 百万円(注3) 第1回: 3,334 百万円(33.34%相当) 第2回: 3,333 百万円(33.33%相当) 第3回: 3,333 百万円(33.33%相当)	3,360 百万円
帳簿価額	6,346 百万円(2024年10月31日現在)	3,860 百万円(2024年10月31日現在)
譲渡益(見込額) (注4)	3,663 百万円	▲564 百万円
譲渡先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	国内法人(注5)
媒介の有無	無し	有り(注6)

譲渡決定日	2024年12月16日	2024年12月16日
契約締結日	2024年12月16日	2024年12月16日
引渡予定日	第1回：2025年2月28日 第2回：2025年10月30日 第3回：2026年4月28日	2025年3月6日
決済方法	各引渡時一括	2024年12月16日までに手付金として 売買代金の5%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	本取得に係る購入代金の一部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、各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) ランディック第2新橋ビルは3回に分けての譲渡を予定しており、第1回は2025年2月28日付けで準共有持分33.34%を、第2回は2025年10月30日付けで準共有持分33.33%を、第3回は2026年4月28日付けで準共有持分33.33%をそれぞれ譲渡します。

(注4) 「譲渡益（見込額）」は、譲渡価格から、各物件の2024年10月31日現在における帳簿価額をもとに引渡予定日までの資本的支出及び減価償却費（見込額）を勘案して算出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。

(注5) 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6) 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

本投資法人は、保有物件の立地、建物特性、テナント動向、周辺マーケット環境等から現在及び将来にわたる収益性を分析し、リーシングリスクが増加した物件や修繕費等のコスト増加により収益性の低下が見込まれる物件を売却し、ポートフォリオのクオリティ向上に資する物件を厳選取得する資産組換えの取組みを推進しており、その取組みの一環として本取引を実施するものです。

譲渡予定資産のうち「ランディック第2新橋ビル」は、竣工から46年が経過した中規模オフィスビルで、2024年10月時点の稼働率は64.2%、その後のテナント退去も予定されていたことから、テナントの埋戻しによる継続保有と売却の両面から検討を進めてきました。本物件は、スポンサーのNTT都市開発及びスポンサー以外の第三者から引き合いがあり、譲渡価格及び入替候補物件の条件等を勘案し、スポンサー・サポートを活用した物件入替を実施することが中長期的な投資主価値向上に資するものと判断しました。

取得予定資産の「ウエリスアイビー旗の台」、「ウエリスアイビー門戸厄神」は共にNTT都市開発が開発した学生寮であり、「ランディック第2新橋ビル」との入替で取得する物件です。両物件とも築浅で共用キッチンやラウンジなど充実した共用部施設を有し、学生マンション・学生寮の運営で豊富な実績を誇るオペレーターが運営していることから、将来にわたりエリア内での競争力を保持し、本投資法人のポートフォリオの安定性と今後の成長に寄与するものと判断しました。

譲渡予定資産のうち「NTTクレド岡山ビル」は、NTT都市開発と共同保有しているオフィスと商業施設の複合ビルです。岡山市内の中心部に所在し、オフィスフロアは高稼働を維持しているものの、近年の商圈の変化に伴い商業フロアの稼働率が改善しないこと、今後修繕費等の増加が見込まれることから、入札を実施して、本譲渡を決定しました。譲渡価格は帳簿価額を下回るものの、鑑定評価額を上回っており、本物件の今後の収支見通しも踏まえ、共有者とともに一体で売却することが中長期的に投資主利益に資すると判断しました。

なお、「ランディック第2新橋ビル」は3回に分けて譲渡を行う予定であり、当該譲渡による譲渡益については、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

(1) ウエリスアイビー旗の台

物件名称	ウエリスアイビー旗の台	
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	2025年2月28日から2035年2月28日まで	
所在地 (注1)	土地	東京都大田区北馬込一丁目47番1、35
	建物	東京都大田区北馬込一丁目47番地1、35 <住居表示>東京都大田区北馬込一丁目16番11号

物件の特色	交通	東急池上線・東急大井町線「旗の台」駅から徒歩 9 分 東急池上線「長原」駅から徒歩 9 分			
	特性等	「Wellith IVY (ウエリス アイビー)」は、NTT 都市開発が展開する住宅「ウエリス」ブランドの学生寮シリーズです。 本物件は、2022 年 1 月竣工の築浅物件で、全 99 戸と当該エリアでは学生寮としては大型の物件となります。共用キッチンや屋上テラスなど充実した共用部を有しており、コンビニエンスストア、ドラッグストア、ミニスーパーにも近接して生活利便性も確保されています。 1 階には、学生寮とは別に店舗区画が 2 つあります。			
面積 (注 1)	<土地>	1,380.00m ² (注 2)	<建物 (延床面積)>	3,664.63m ²	
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
建物の用途	学生寮、店舗				
建物の構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建				
建築時期 (注 1)	2022 年 1 月				
取得価格	2,235 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	2,590 百万円				
価格時点	2024 年 10 月 1 日				
PM 会社	NTT アーバンバリューサポート株式会社				
担保の状況	無し				
テナントの内容 (注 3)					
テナントの総数	101				
月額賃料	9 百万円				
敷金・保証金	41 百万円				
総賃貸可能面積	3,669.89m ²				
総賃貸面積	3,669.89m ²				
稼働率の推移	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	10 月	10 月	10 月	10 月	10 月
	- %	- %	100.0%	100.0%	100.0%
PML 値 (注 4)	12.6% <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"> ・本物件の一棟全体について、信託受託者を賃貸人とし、NTT アーバンバリューサポート株式会社を賃借人とするパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、さらに①学生寮区画については、賃借人はシグマジャパン株式会社との間で賃料保証型のマスターリース契約を締結し、さらにシグマジャパン株式会社からエンドテナントに対してサブリースが行われ、②店舗区画については、賃借人からエンドテナントに対してサブリースが行われる予定です。 ・本物件の建物の譲渡に関しては、建物の転借人となるシグマジャパン株式会社が優先交渉権を有します。 				

(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います。以下同じです。

(注2) 土地のうち 848.70 m² (47 番 35) を NTT 都市開発から、531.30 m² (47 番 1) を NTT 東日本から取得します。

(注3) 「テナントの内容」は、2024 年 10 月 31 日現在における数値を記載しており、「テナントの総数」は、エンドテナント(最終の転借人)の数をテナント数に算入して記載しています。

(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) ウエリスアイビー門戸厄神

物件名称	ウエリスアイビー門戸厄神
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	2025 年 2 月 28 日から 2035 年 2 月 28 日まで

所在地	土地	兵庫県西宮市野間町 33 番 15			
	建物	兵庫県西宮市野間町 33 番地 15 <住居表示>兵庫県西宮市野間町 2 番 32 号			
物件の特色	交通	阪急今津線「門戸厄神」駅から徒歩 4 分			
	特性等	<p>本物件は、最寄り駅から徒歩 4 分、関西学院大学西宮上ヶ原キャンパスなど複数の大学へ徒歩もしくは自転車でアクセス可能で、学生寮として優れた立地にあります。</p> <p>2021 年 1 月竣工と築浅、総戸数 159 戸の大型物件で、共用キッチン、ラウンジ、スタジオ等規模の優位性を活かし、充実した共用部施設を備えています。</p>			
面積	<土地>	2,202.08m ²	<建物（延床面積）>	4,270.71m ²	
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
建物の用途	学生寮				
建物の構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建				
建築時期	2021 年 1 月				
取得価格	1,800 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	1,930 百万円			
	価格時点	2024 年 10 月 1 日			
PM 会社	株式会社学生情報センター				
担保の状況	無し				
テナントの内容（注 1）					
	テナントの総数	156			
	月額賃料	11 百万円			
	敷金・保証金	-			
	総賃貸可能面積	2,937.93m ²			
	総賃貸面積	2,882.61m ²			
稼働率の推移	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	10 月	10 月	10 月	10 月	10 月
	- %	(注 2)	65.4%	99.4%	98.1%
PML 値	5.4% <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	・本物件の一棟全体について、信託受託者を賃借人とし、シグマジパン株式会社を賃借人とするパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、さらに賃借人からのサブリースが行われる予定です。				

(注1) 「テナントの内容」は、2024 年 10 月 31 日現在における数値を記載しており、「テナントの総数」は、エンドテナント（転借人）の数をテナント数に算入して記載しています。

(注2) 2021 年 10 月の稼働率は売主から情報を得られなかったため、やむを得ない事情により記載していません。

4. 譲渡資産の内容

(1) ランディック第 2 新橋ビル

物件名称	ランディック第 2 新橋ビル				
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	1999 年 4 月 27 日から 2032 年 4 月 30 日				
所在地 (注 1)	土地	東京都港区西新橋三丁目 14 番 1 他 4 筆			
	建物	東京都港区西新橋三丁目 14 番地 1 他 <住居表示>東京都港区西新橋三丁目 7 番 1 号			
面積（注 1）	<土地>	1,400.74m ²	<建物（延床面積）>	8,332.65m ²	
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
建物の用途	事務所				
建物の構造（注 1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建（注 2）				
建築時期（注 1）	1978 年 12 月				
譲渡価格	10,000 百万円				
帳簿価額	6,346 百万円（2024 年 10 月 31 現在）				

譲渡益（見込額）	3,663 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	9,540 百万円				
価格時点	2024 年 11 月 30 日				
テナントの内容（注 3）					
テナントの総数	4				
月額賃料	26 百万円				
敷金・保証金	214 百万円				
総賃貸可能面積	6,948.72m ²				
総賃貸面積	4,459.54m ²				
稼働率の推移	2020 年 10 月	2021 年 10 月	2022 年 10 月	2023 年 10 月	2024 年 10 月
	100.0%	100.0%	88.1%	88.1%	64.2%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・2024 年 12 月 16 日付けで本物件の一棟全体について、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・スルー型のマスターリース契約を締結し、さらに賃借人からのサブリースが行われます。 ・本物件の建物は、1981 年改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工されたものであるため、建物躯体の一部について現行基準を満たすための耐震補強工事を実施しています。 				

（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います。以下同じです。

（注2） 登記事項証明書上は 11 階建となっておりますが、現状 11 階は塔屋となっております。貸室は 1 階から 10 階までです。

（注3） 「テナントの内容」は、2024 年 10 月 31 日現在における数値を記載しており、「テナントの総数」は、エンドテナント（転借人）の数をテナント数に算入して記載しています。

(2) NTTクレド岡山ビル

物件名称	NTTクレド岡山ビル				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権に係る準共有持分（持分割合 100 分の 60）				
受託者名	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	2015 年 5 月 15 日から 2025 年 5 月 31 日				
所在地	土地	岡山県岡山市北区中山下一丁目 8 番 113、124			
	建物	岡山県岡山市北区中山下一丁目 8 番地 113 <住居表示>岡山県岡山市北区中山下一丁目 8 番 45 号			
面積	<土地> 4,160.86m ²		<建物（延床面積）> 35,299.51m ²		
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
建物の用途	事務所・店舗				
建物の構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 21 階建				
建築時期	1999 年 2 月				
譲渡価格	3,360 百万円				
帳簿価額	3,860 百万円（2024 年 10 月 31 日現在）				
譲渡益（見込額）	▲564 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 1）	3,318 百万円				
価格時点	2024 年 11 月 30 日				
テナントの内容（注 2）					
テナントの総数	51				
月額賃料	34 百万円				
敷金・保証金	358 百万円				
総賃貸可能面積	10,611.30m ²				
総賃貸面積	9,992.47m ²				
稼働率の推移	2020 年 10 月	2021 年 10 月	2022 年 10 月	2023 年 10 月	2024 年 10 月

	88.6%	90.8%	87.9%	90.9%	94.2%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の一棟全体について、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・スルー型のマスターリース契約を締結し、さらに賃借人からのサブリースが行われています。 ・信託契約に関連する指図等を行うときは、予め他の準共有者に通知の上で行うものとされており、本受益権の管理に関する事項については準共有持分割合に基づく議決権の過半数をもって決し、信託財産の運用に関する事項については受益者全員の合意により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。 ・本物件は駐輪場としての使用目的から敷地外の隣地 50.82 m²を有償にて賃借しています。 				

(注1) 本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分(60%)に相当する価格を記載しています。

(注2) 「テナントの内容」は、2024年10月31日現在における数値を記載しており、「テナントの総数」は、エンドテナント(転借人)の数をテナント数に算入して記載しています。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要①

(2024年12月16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 池田 康
資本金	48,760百万円(2024年3月31日現在)
純資産	214,459百万円(2024年3月31日現在)
総資産	1,251,983百万円(2024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) 住宅の建設及び販売 (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) 取得先の概要②

(2024年12月16日現在)

商号	東日本電信電話株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿三丁目19番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 澁谷 直樹
資本金	335,000百万円(2024年3月31日現在)
純資産	2,204,334百万円(2024年3月31日現在)
総資産	3,416,706百万円(2024年3月31日現在)
大株主及び持株比率	日本電信電話株式会社(持株比率:100.0%)
設立年月日	1999年7月1日
主な事業内容	東日本地域(注1)における地域電気通信業務(注2)及びこれに附帯する業務、目的達成業務、活用業務
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。
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UDAMの親会社の兄弟会社であり、UDAMの関連当事者に該当しません。

(注1) 北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県及び長野県

(注2) 県内通話に係る電話、専用、総合デジタル通信などの電気通信サービス

(3) 譲渡先の概要

譲渡予定資産であるランディック第2新橋ビルの譲渡先は、取得予定資産の2物件と同じNTT都市開発となります。

また、NTTクレド岡山ビル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、名称等は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。

6. 物件取得者等の状況

取得予定資産であるウエリスアイビー旗の台及びウエリスアイビー門戸厄神の前取得者は、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) ウエリスアイビー旗の台

信託受託者・受益者	会社名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	東日本電信電話株式会社
	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	新築	設立に伴う出資
	取得価格	—(注)	—(注)
	取得時期	2022年1月26日	1999年7月1日
前々所有者・信託受託者	会社名	なし	日本電信電話株式会社
	特別な利害関係にある者との関係		UDAMの親会社
	取引経緯・理由等		設立に伴う出資
	取得価格		—(注)
	取得時期		1985年4月1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。

(2) ウエリスアイビー門戸厄神

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「5. 取得先の概要」をご参照ください。
	取引経緯・理由等	新築
	取得価格	—(注)
	取得時期	2021年1月26日

前々所有者	会社名	なし
	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。

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きます。

- (1) NTT都市開発からのウエリスアイビー旗の台（土地の一部及び建物）及びウエリスアイビー門戸厄神の取得
- (2) NTT東日本からのウエリスアイビー旗の台（土地の一部）の取得
- (3) NTT都市開発へのランディック第2新橋ビルの譲渡
- (4) NTTアーバンバリューサポート株式会社をウエリスアイビー旗の台の賃借人とするマスターリース契約の締結及び当該物件に係るプロパティ・マネジメント業務の委託
- (5) NTT都市開発をランディック第2新橋ビルの賃借人とするマスターリース契約の締結

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取引における全ての取得及び譲渡は、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。

本取得及び本譲渡にあたり締結される契約において、契約当事者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、違約金を請求することができるもの等の違約金の定めがあり、違約金の金額は、各物件の売買代金の10%に相当する金額です。

(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

本取引による影響を反映した2025年4月期（第45期：2024年11月1日～2025年4月30日）及び2025年10月期（第46期：2025年5月1日～2025年10月31日）の運用状況の見通しについては、本日公表の「2024年10月期 決算短信（REIT）」に記載の「運用状況の見通し」をご覧ください。

10. 鑑定評価書の概要

(1) ウェリスアイビー旗の台 (取得予定資産)

物件の名称	ウェリスアイビー旗の台
鑑定評価額	2,590 百万円 (注)
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	2024 年 10 月 1 日

項目	内容 (百万円)	概要等	
収益還元法による収益価格	2,590	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]	2,610		
運営収益	(a)貸室賃料収入	116	寄宿舍部分は、建物賃貸借契約に基づき貸室賃料収入及び共益費収入を計上
	(b)共益費収入	0	店舗部分は、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定のうえ計上。なお、共益費収入はない
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	117	
	(d)水道光熱費収入	-	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない
	(e)駐車場収入	1	中長期安定的に収受可能な使用料を査定のうえ計上
	(f)その他収入	-	その他の収入として計上すべき特段の収入はない
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	118	
	(g)空室等損失	0	寄宿舍・店舗・駐車場の各用途に関して、類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働水準を査定のうえ計上
	(h)貸倒損失	-	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	117	
運営費用	(i)維持管理費	1	過年度実績額及び類似不動産を参考に、対象不動産の個性を考慮し計上
	(j)水道光熱費	0	寄宿舍部分及び店舗部分の原状回復費は、賃借人が負担するため計上しない
	(k)修繕費	2	修繕費は、過年度実績額、類似不動産における修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	2	予約契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産と比較のうえ対象不動産の個性を考慮し計上
	(m)テナント募集費用等	0	寄宿舍部分は、テナント募集費用等はないため計上しない 店舗部分及び駐車場部分は、募集や更新に係る事務手数料を類似不動産を参考に、賃貸手数料については、募集等に必要となる賃貸手数料及び広告宣伝費等を考慮して計上。なお、更新手数料は計上しない
	(n)公租公課	12	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、査定自己所有地についても同様 (建物における新築住宅の減免措置は考慮しない)
	(o)損害保険料	0	保険見積りに基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	(p)その他費用	2	支払地代、インターネット関連費用等を計上
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	21		
[4]運営純収益 [(2)-(3)]	95		
(q)一時金の運用損益	0	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 なお、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定	
	(r)資本的支出	5	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、築年数及び修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定 なお、寄宿舍部分の家具・什器・備品等の更新費は、賃借人が負担するため計上しない
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	91		
[6]還元利回り	3.5%	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	2,570		
割引率	3.3%		
最終還元利回り	3.6%		
積算価格	2,670		
土地比率	54.6%		
建物比率	44.7%		
家具・什器・備品等比率	0.7%		

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) 本投資法人が信託受益権の準共有持分を同時に取得し、取得後の持分割合が100%となることを前提に、建物及びその敷地の完全な所有権を前提として査定した価格です。

(2) ウェリスアイビー門戸厄神（取得予定資産）

物件の名称	ウェリスアイビー門戸厄神
鑑定評価額	1,930 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	2024 年 10 月 1 日

項目	内容 (百万円)	概要等	
収益還元法による収益価格	1,930	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]÷[6]	1,940		
運営収益	(a)貸室賃料収入	116	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
	(b)共益費収入	26	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	142	
	(d)水道光熱費収入	4	稼働率を考慮した中長期な見込額を基に計上
	(e)駐車場収入	2	中長期安定的に収受可能な使用料を査定のうえ計上
	(f)その他収入	7	礼金額と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定のうえ、これに基づく礼金収入を計上 更新料収入及びその他の収入はない
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	157	
	(g)空室等損失	9	住宅・駐車場の各用途に関して、類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働水準を査定のうえ計上
	(h)貸倒損失	-	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	148	
運営費用	(i)維持管理費	17	過年度実績額及び類似不動産を参考に、対象不動産の個性性を考慮し計上
	(j)水道光熱費	6	
	(k)修繕費	4	入居者の入替に伴い通常発生する原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等を基に原状回復費を計上したほか、修繕費は、過年度実績額、類似不動産の水準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考慮して計上
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	3	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率を比較のうえ、対象不動産の個性性を考慮して計上
	(m)テナント募集費用等	4	募集や更新に係る事務手数料を、類似不動産を参考に、賃貸手数料については、募集等に必要となる賃貸手数料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
	(n)公租公課	10	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、計上
	(o)損害保険料	0	見積に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	(p)その他費用	14	家具レンタル料金及びインターネット利用料等を計上
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	59		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	88		
(q)一時金の運用損益	-	テナントから収受する敷金等の一時金はない	
(r)資本的支出	7	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、築年数及び修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定 また共用部の家具・備品等の機能維持に必要な更新費を、類似不動産及び対象不動産の個性性を考慮して計上	
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	81		
[6]還元利回り	4.2%	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	1,910		
割引率	4.0%		
最終還元利回り	4.3%		
積算価格	1,920		
土地比率	43.4%		
建物比率	55.8%		
家具・什器・備品等比率	0.8%		

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
----------------------------	------

(3) ランディック第2新橋ビル（譲渡予定資産）

物件の名称	ランディック第2新橋ビル
鑑定評価額	9,540 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	2024 年 11 月 30 日

項目	内容 (百万円)	概要等
収益還元法による収益価格	10,100	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
更地としての価格	10,600	住宅等を設置した高層事務所を建築することを想定
取引事例比較法による比準価格	11,100	

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	対象不動産の建物及びその敷地としての最有効使用は対象建物を取り壊し、更地化した後に住宅等を設置した高層事務所を建築することであると判定し、更地としての価格に、解体撤去費用相当額を考慮した修正率である 90%を乗じて鑑定額を決定した。
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(4) NTTクレド岡山ビル（譲渡予定資産）

物件の名称	NTTクレド岡山ビル
鑑定評価額	3,318 百万円（注）
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	2024 年 11 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	3,318	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)]	3,348		
運営収益	(a)貸室賃料収入	423	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上 なお、店舗部分については、過去実績等を考慮して査定した歩合収入も含めて計上
	(b)共益費収入	64	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	487	
	(d)水道光熱費収入	58	過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上
	(e)駐車場収入	49	中長期安定的に収受可能な使用料を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上
	(f)その他収入	18	時間貸駐車場収入等については、中長期的な見込額を基に計上
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	614	設備賃料収入、ベンディング収入等をその他収入として計上
	(g)空室等損失	37	事務所・店舗・駐車場の各用途に関して、類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に計上 なお、その他収入については計上しない
	(h)貸倒損失	-	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要と判断
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	576	
運営費用	(i)維持管理費	135	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
	(j)水道光熱費	76	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
	(k)修繕費	14	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準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考慮して計上
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	15	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率を比較の上、対象不動産の個別性等を考慮し計上
	(m)テナント募集費用等	4	仲介業務費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
	(n)公租公課	59	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、計上
	(o)損害保険料	1	保険料及び対象建物と類似建物の保険料率等を考慮し計上
	(p)その他費用	39	土地の賃借料及びビルの装飾費用、広告宣伝費等を計上
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	347		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	229		
(q)一時金の運用損益	3	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 なお、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定	
	(r)資本的支出	35	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、築年数及び修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	197		
[6]還元利回り	5.9%	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上査定	
DCF法による収益価格	3,288		
割引率	5.7%		
最終還元利回り	6.1%		
積算価格	3,234		
土地比率	48.4%		
建物比率	51.6%		

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（持分割合 60%）に相当する価格を記載しています。

以上

【添付資料】

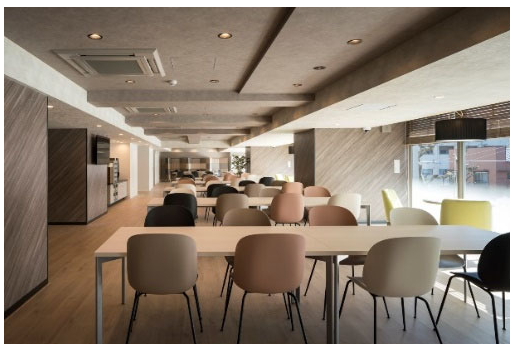
参考資料 1 取得予定物件写真及び位置図

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 <https://nud-reit.co.jp/>

【参考資料 1】 取得予定物件写真及び位置図

(1) ウェリスアイビー旗の台



(2) ウェリスアイビー門戸厄神



【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（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%	
		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	1.8%	
		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	1.7%	
		A15	グランパーク	2013.11.08 2024.03.14	26,340	8.8%	
		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	1.6%	
		A18	品川シーズンテラス	2020.12.21 2021.03.30	18,687	6.2%	
		A19	東京オペラシティビル	2021.11.02	22,000	7.3%	
		A20	アーバンネット内幸町ビル	2022.03.28	5,640	1.9%	
	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	1.5%	
		B04	五反田NTビル	2008.03.27	4,100	1.4%	
		B05	上野トーセイビル	2011.11.18	5,900	2.0%	
		B06	アーバンネット池袋ビル	2015.01.22	13,600	4.5%	
		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	2.2%
	地方 主要都市	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	2.9%	
	小計		26 物件			195,832	65.1%
	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	0.9%
			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	0.4%	
D08			六本木グリーンテラス	2003.11.18	4,678	1.6%	
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	0.8%	
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	2.2%	
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	0.4%
		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	プレミアステージ兩國	2008.06.30	1,496	0.5%
		E10	ガーデン板橋氷川町	2024.03.22	2,820	0.9%
	E11	ウエリスアイビー旗の台	2025.02.28 (予定)	2,235	0.7%	
地方 主要都市	H01	ウエリスアイビー門戸厄神	2025.02.28 (予定)	1,800	0.6%	
小計		35 物件		84,909	28.2%	
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)	2010.12.08	19,940	6.6%	
			2013.11.08			
	小計	1 物件	19,940	6.6%		
合計	62 物件		300,682	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。