

2022年3月22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)

資産の取得に関するお知らせ
<アーバンネット内幸町ビル>

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（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	アーバンネット内幸町ビル
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権の準共有持分（注1）
取得価格	5,640百万円（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	2022年3月22日
契約締結日	2022年3月22日
引渡予定日	2022年3月28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）本書の日付現在、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。）が上記信託受益権を保有し（なお、建物は2022年3月28日に追加信託予定）、本投資法人は、当該信託受益権の12.0%の準共有持分をスポンサーから取得します。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. 本取得の理由

取得予定物件であるアーバンネット内幸町ビルは、JR「新橋」駅より徒歩5分、複数の地下鉄路線も利用可能な交通利便性の高いオフィス・ホテルの複合物件であり、本取得対象はオフィス部分となります。

本物件の立地する新橋エリアは、オフィスエリアとしての認知度が高いものの築年数の経過した中小ビルが多いため、築年数が浅く、延床面積1万坪以上かつ基準階面積約330坪の本物件はエリア内で優位性を発揮できること、BCP面においても制震構造や異系統2回線受電方式など高い水準を備えていることから、安定的な収益の確保が期待できる点を評価し、本取得を決定しました。

本取得により、本投資法人は資産規模の拡大による収益性向上及び東京都心部保有物件の若返りをはじめ、NTTグループの街づくりにおける重点エリアである日比谷エリアに近接する大型物件の持分を取得し、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	アーバンネット内幸町ビル
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3月27日から2032年3月31日まで（建物は2022年3月28日に追加信託予定）

所在地 (注1)	土地	東京都港区新橋一丁目 101 番 2		
	建物	東京都港区新橋一丁目 101 番地 2 <住居表示>東京都港区新橋一丁目 1 番 13 号		
物件の特色	立地特性等	本物件は、JR4 路線、地下鉄 3 路線、新交通ゆりかもめ等、複数の路線が利用可能で、主要都心部及び新幹線・空港へのアクセスが良好です。今後、再開発が予定されている「内幸町一丁目街区」に近接しており、将来のエリア発展性も期待できる立地です。		
	交通	JR 山手線「新橋」駅から徒歩約 5 分 東京メトロ銀座線「新橋」駅から徒歩約 4 分 都営地下鉄三田線「内幸町」駅から徒歩約 2 分		
面積 (注 1)	土地	3,071,04m ²		
	建物	<一棟の建物>35,232.39m ² <専有部分面積>19,264.40 m ²		
権利の形態	土地	共有持分 (持分割合 69.2%) (信託受益権の準共有 (持分割合 12.0%) を通じた保有で、本投資法人の実質的な持分割合は、両者をかけあわせた約 8.3%)。なお、土地の他の共有持分 (持分割合 30.8%) は、第三者が保有しています。		
	建物※	区分所有権 取得対象となる建物 (信託受益権の準共有 (持分割合 12.0%) を通じた保有)		
	※	建物 2 階から 17 階の事務所部分の区分所有権、地下 2 階から地下 1 階の機械室、駐車場・管理室及び倉庫部分の区分所有権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。)		
建物の用途		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 2 階付き 27 階建		
建築時期 (注 1)		2019 年 6 月		
取得価格		5,640 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)		6,156 百万円		
価格時点		2022 年 1 月 31 日		
PM 会社 (注 3)		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 NTT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 4)				
テナントの総数		2		
月額賃料		非開示		
敷金・保証金		非開示		
総賃貸可能面積 (注 5)		1,850.38m ²		
総賃貸面積 (注 5)		1,829.45m ²		
稼働率の推移 (注 6)		2020 年 1 月	2021 年 1 月	2022 年 1 月
		100.0%	100.0%	98.9%
PML 値 (注 7)		8.5% <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"> ・信託受益権の準共有者間の合意 本投資法人は、本物件の取得に際し、信託受益権の準共有者 (NTT 都市開発) との間で信託受益権の準共有に係る合意書を締結し、当該合意書において、信託契約に関連する指図等は、準共有者間で予め合意の上で行うこと、協議が調わないときは議決権の過半数 (準共有持分割合による。) をもって決すること、準共有持分の第三者への譲渡に際しては、他の準共有者が優先交渉権を有すること、その他、準共有持分の移転、担保設定及び処分等には、他の準共有者の同意を要することとされます。 ・土地の共有者及び区分所有者との合意 本物件の土地は、本投資法人及びNTT都市開発が信託受益権を準共有する信託の受託者と第三者との共有であり (第三者の土地の共有持分割 		

	合30.8%)、本投資法人及びN T T 都市開発が信託受益権を準共有する信託の受託者は、取得対象となる建物区分所有権のために自ら土地を使用する権利を留保した上で、他の区分所有者による本物件の土地の無償使用を許諾します。
--	--

- (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。
- (注2) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分(持分割合 12.0%)に相当する価格を記載しています。
- (注3) 本建物の区分所有部分の管理をN T T 都市開発へ委託し、全体共用部分の管理をN T T アーバンバリューサポート株式会社へ委託します。
- (注4) 「テナントの内容」は、前所有者提供の情報をもとに、2022年1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」については準共有者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、本建物の区分所有部分についてN T T 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、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5) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、本専有部分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信託受益権の準共有持分比率を乗じて得た面積を記載しています。
- (注6) 「稼働率の推移」については、取得先提供の情報をもとに、本専有部分全体の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7) 「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. 取得先の概要

(2022年3月22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	N T T 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。

5. 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内幸町ビルの前取得者は、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「4. 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)	—
取得時期	(土地) 2013年10月1日 (建物) 2019年6月30日竣工	— —

(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ます。

- (1) NTT都市開発からのアーバンネット内幸町ビルの取得
- (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) NTT都市開発及び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 (注)

(注) 区分所有部分の管理をNTT都市開発へ委託し、全体共用部分の管理をNTTアーバンバリューサポート株式会社へ委託します。

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2022年4月期(第39期)及び2022年10月期(第40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

物件の名称	アーバンネット内幸町ビル
鑑定評価額	6,156 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	2022 年 1 月 31 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	6,156	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)]	6,216		
運営収益	(a)貸室賃料収入	221	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
	(b)共益費収入	-	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	221	
	(d)水道光熱費収入	5	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・駐輪場収入	3	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上
	(f)その他収入	0	場所使用料、外構サイン使用料等をその他収入として計上
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	231	
	(g)空室等損失	7	中長期的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失は計上
	(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)]	224	
運営費用	(i)維持管理費	16	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上
	(j)水道光熱費	7	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	1	過年度実績を参考に、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	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、対象不動産の個性性等を考慮して計上
	(m)テナント募集費用等	1	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	23	関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上
	(o)損害保険料	1	保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	(p)その他費用	-	計上すべき特段の費用はない
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	55		
[4]運営純収益 [(2)-(3)]	168		
(q)一時金の運用損益	1	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	3	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上査定
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	167		
[6]還元利回り	2.7%	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	6,084		
割引率	2.4%		
最終還元利回り	2.8%		
積算価格	5,832		
土地比率	81.8%		
建物比率	18.2%		

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信託受益権の準共有持分(持分割合 12.0%)に相当する金額を記載しています。

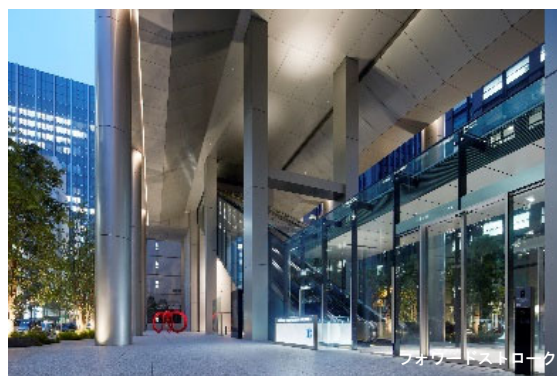
以上

【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 <http://www.nud-reit.co.jp>

【参考資料 1】取得予定物件写真及び位置図
アーバンネット内幸町ビル



【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	K N 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%
		A06	六番町ビル	2004.03.26	7,860	2.9%
		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	18,720	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 (予定)	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%
	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			174,670	64.1%
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	0.7%
		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	0.5%
	小計		32 物件			78,054
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	7.3%
				2013.11.08		
小計		1 物件			19,940	7.3%
合計		59 物件			272,664	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。