

2025年5月30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 堀之内 泰壮
 問合せ先 IR 室長 松田 菜津子
 (TEL: 03-6262-9400)

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、下記のとおりオフィスビル1物件の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本譲渡の概要

物件名称	かながわサイエンスパークR&D棟
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	5,214百万円(注2)
帳簿価額	6,014百万円(2025年4月30日現在)
譲渡損益(見込額)	▲1,143百万円(注3)
譲渡先	国内法人(注4)
媒介の有無	あり(注5)
譲渡決定日	2025年5月30日
契約締結日	2025年5月30日
引渡予定日	2025年6月30日
決済方法	引渡時一括
譲渡代金の使途	借入金の一部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「3. 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) 「譲渡損益(見込額)」は、譲渡価格の5,214百万円から、6,357百万円(上記物件の2025年4月30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。

(注4) 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. 本譲渡の理由

譲渡予定物件である「かながわサイエンスパークR&D棟」は、1989年に竣工したわが国最初の研究開発型マルチテナントビルとして産・学・公の連携による研究開発活動や新産業の創出に向けた知と情報の発信拠点となっていますが、その用途から、築年数の経過に伴う今後の修繕費用等の増加傾向が続くと見込まれ、将来における収支予想に加え、中長期的な観点に基づく不動産市況等を総合的に勘案し、売却を検討してきました。

広く譲渡先を探索するため入札を実施し、優先交渉先と売買条件等を交渉した結果、UDAMの査定額及び鑑定評価額を上回る価格提示を受け、譲渡時期等も妥当であると判断して、本譲渡を決定しました。

3. 譲渡資産の内容

物件名称	かながわサイエンスパークR&D棟				
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	2001年9月27日から2031年9月30日				
所在地（注1）	土地	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目100番1			
	建物	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目100番地1 <住居表示>神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号			
面積（注1）	土地	55,362.76m ²			
	建物	<一棟の建物> 144,460.40 m ² <専有部分面積> 83,500.67 m ²			
権利の形態	土地	所有権（敷地権）（敷地権割合：1,000,000分の683,672）の共有 （持分割合1,000,000分の270,000）			
	建物	区分所有権の共有（持分割合1,000,000分の270,000）			
建物の用途	事務所・研究所				
建物の構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建				
建築時期（注1）	1989年7月				
譲渡価格	5,214百万円				
帳簿価額	6,014百万円（2025年4月30日現在）				
譲渡損益（見込額）	▲1,143百万円				
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	5,070百万円				
価格時点	2025年5月1日				
テナントの内容（注2）					
テナントの総数	59				
月額賃料（注3）	52百万円				
敷金・保証金（注3）	552百万円				
総賃貸可能面積（注3）	14,925.67 m ²				
総賃貸面積（注3）	14,584.86 m ²				
稼働率の推移	2021年 4月	2022年 4月	2023年 4月	2024年 4月	2025年 4月
	88.7%	90.9%	85.5%	89.5%	97.7%
その他特筆すべき事項	<p>[本譲渡に係る売買契約]</p> <ul style="list-style-type: none"> 本譲渡は、かながわサイエンスパークR&D棟の他の共有者による譲渡先に対する譲渡（以下「本関連売買」といいます。）と一体の取引であり、本関連売買に係る売買契約のいずれかが解除された場合には、本物件に係る売買契約も当然に解除されます。また、譲渡先が本譲渡のための資金を調達できない等の理由により本譲渡が実行されない可能性があります。 <p>[不動産に関する行政法規]</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件を有償で譲渡するときは、公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」といいます。）第4条の規定により、あらかじめ川崎市長に対して、譲渡予定価格等について届出を行い、届出後3週間を経過するか又は市長から買取りを希望しない旨の通知があるまでは売買契約を締結することはできません。また、上記期間内に地方公共団体等から買取りの協議を行う旨の通知があった場合には、通知の日から3週間を協議期間として、売買契約を締結することはできないこととされています。なお、信託設定及び信託受益権譲渡においては、公拡法に基づく届出は不要です。 				

（注1）登記事項証明書に表示の情報に基づき記載しています。

（注2）2025年4月30日現在の数値です。

（注3）本投資法人が実質的に保有する持分に基づき記載しています。

4. 譲渡先の概要

名称等の開示について譲渡先である国内法人より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、当該国内法人は本投資法人又はUDAMの関連当事者でもありません。

5. 利害関係人等との取引

該当ありません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当ありません。

7. 今後の見通し

2025年10月期（第46期）は2024年12月16日付けで公表したとおり、ランディック第2新橋ビルの第2回譲渡（33.33%相当分）による1,226百万円の売却益の計上を予定しており、本譲渡による売却損と通算して売却損益は83百万円となる見通しです。2025年10月期（第46期）の運用状況の予想及び分配金の予想については、圧縮積立金の一部取崩し等も含めて現在精査中であるため、2025年6月16日に予定している2025年4月期（第45期）の決算発表時に改めて公表する予定です。

なお、本譲渡が2025年4月期（第45期）の運用状況の予想に与える影響はありません。

8. 鑑定評価書の概要

物件の名称	かながわサイエンスパークR&D棟
鑑定評価額	5,070百万円（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	2025年5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	5,070	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]	5,120	
(a)貸室賃料収入	452	事務所部分については、現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居中賃借人の属性等をもとに、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計上
(b)共益費収入	301	倉庫については、過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮のうえ、中長期的な見込み額をもとに計上
(c)水道光熱費収入	118	貸室内の電気料、空調費等について、過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮のうえ、空室を考慮した中長期的な見込み額をもとに計上
(d)駐車場収入	10	過年度実績額に基づき、稼働率等を考慮のうえ、中長期的な見込み額をもとに計上
(e)その他収入	12	過年度実績額に基づき、シャトルバス協賛金収入等をその他収入として計上
[1]潜在総収益 [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	895	
(f)空室等損失	47	事務所部分に関して、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率水準を査定し、計上 なお、倉庫部分は収入金額を査定しているため計上しない
(g)貸倒れ損失	-	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要であると判断
[2]運営収益 [(1)-(f)-(g)]	848	
(h)維持管理費	105	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
(i)水道光熱費	175	過年度実績額等を考慮のうえ計上
(j)修繕費	46	過年度実績額を参考に、今後の運営計画、類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(k)プロパティ・マネジメントフィー	26	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うえ、対象不動産の個性性等を考慮して計上
(l)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
(m)公租公課	68	公租公課関係資料に基づき計上
(n)損害保険料	2	保険契約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
(o)その他費用	-	その他費用として計上すべき特段の費用はない
[3]運営費用 [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	426	
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	421	
(p)一時金の運用損益	5	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
(q)資本的支出	109	今後見込まれる支出を每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E R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)+(p)-(q)]	317	
[6]還元利回り	6.2%	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	5,020	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	4,890	
土地比率	72.3%	
建物比率	27.7%	

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) 本投資法人が譲渡を予定する土地所有権（敷地権）及び建物区分所有権の共有持分（いずれも27.0%）に係る信託受益権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 本譲渡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】本譲渡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	2.1%
		A02	ランディック第2新橋ビル	2002.09.11	4,696	1.6%
		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	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	6.3%
		A19	東京オペラシティビル	2021.11.02	22,000	7.4%
		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	4.6%
		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	1.8%
		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%
	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			193,972	64.9%
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	クエストコート原宿	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	プレミアステージ両国	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	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	1,800	0.6%
小計		35 物件		84,909	28.4%	
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	6.7%
				2013.11.08		
小計		1 物件		19,940	6.7%	
合計		62 物件		298,822	100.0%	

(注) 「取得価格」は、各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。