

2025年12月17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 木村 一浩

(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 泰祐

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	La Douceur 都島高倉町
取得予定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）
取得予定価格	1,140百万円（注2）
取得先	国内法人（注3）
媒介の有無	あり（注4）
取得決定日	2025年12月17日
契約締結日	2025年12月17日
引渡予定日	2026年2月25日
決済方法	引渡時一括
取得資金の調達	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。

（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）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4）本取得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. 本取得の理由

取得予定資産である「La Douceur 都島高倉町」は、大阪市都島区に所在する総戸数70戸の築浅賃貸レジデンスで、大阪中心部への交通アクセスに優れています。

本投資法人では、築年数の若返りなどポートフォリオ・クオリティの向上を目的とした資産入替に取組んでおり、物件の売却資金を用いて、UDAMの独自ネットワークを活用したソーシングにより取得するものです。

本取得は、本投資法人の中長期的な収益性の向上に寄与するとともに、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

物件名称	La Douceur 都島高倉町				
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	みずほ信託銀行株式会社 (2026年2月25日付けで不動産管理処分信託変更契約を締結予定)				
契約期間	2020年11月26日から2036年2月29日まで(予定)				
所在地 (注1)	土地	大阪府大阪市都島区高倉町三丁目 193 番 他 4 筆			
	建物	大阪府大阪市都島区高倉町三丁目 193 番地 他 <住居表示>大阪府大阪市都島区高倉町三丁目 14 番 24 号			
物件の特色	交通	JR 西日本おおさか東線「城北公園通」駅から徒歩 4 分 Osaka Metro 谷町線「都島」駅から徒歩 19 分			
	特性等	本物件は、最寄りの「城北公園通」駅(おおさか東線は2019年開通、2023年延伸)から徒歩4分の場所に位置し、「城北公園通」駅からターミナル駅の「新大阪」駅まで約8分、多くのオフィスが集積する「大阪」駅まで約15分でアクセス可能であり、大阪駅まで向かうバス便の本数も多く所要時間約20分と交通利便性を有しています。また、周辺には大型ショッピングセンターやスーパー・マーケット、飲食店等があり、生活利便施設も整ったエリアに所在しています。 本物件は2019年1月に竣工した全70戸コンパクトタイプの築浅物件であり、オートロック、屋根付き駐輪場、24時間ゴミ置き場等、単身者のニーズに応えた設備・仕様を備えています。			
面積(注1)	土地	569.68m <sup>2</sup>			
	建物	1,908.19m <sup>2</sup>			
権利の形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建物の用途	共同住宅				
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)	2019年1月				
取得予定価格	1,140 百万円				
鑑定評価					
鑑定評価機関	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社				
鑑定評価額	1,220 百万円				
価格時点	2025年11月30日				
PM会社	株式会社 Good リアルエステート				
担保の状況	なし				
テナントの内容(注2)					
テナントの総数	67				
月額賃料	4,692 千円				
敷金・保証金	836 千円				
総賃貸可能面積	1,662.78 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,591.85 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2021年 10月	2022年 10月	2023年 10月	2024年 10月	2025年 10月
	95.7%	97.1%	97.1%	98.6%	95.7%
PML値(注3)	7.3% <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て、株式会社 Good リアルエステートを賃借人とする賃貸借契約書(パス・スルー型のマスターリース契約)が締結されています。				

(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おり、「面積(建物)」は建物全体の延床面積を記載しています。

(注2)「テナントの内容」は、前所有者提供の情報をもとに、2025年10月31日現在における数値を記載しています。

(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値を記載しています。

#### 4. 取得先の概要

本物件の取得先は国内の法人ですが、当該取得先より取得先の概要について開示することにつき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、当該取得先と本投資法人及びUDAMとの間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又はUDAMの関連当事者ではありません。

#### 5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人及びUDAMと特別な利害関係にある者から取得するものではありません。

#### 6. 利害関係人等との取引

該当ありません。

#### 7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得については、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。本取得に係る売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な義務の違反があった場合は、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

なお、本日現在、本投資法人は売買代金以上の金銭を預金として確保していることから、フォワード・コミットメント等を履行できない可能性は低いと考えています。

（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。

#### 8. 今後の見通し

本取得による影響を反映した2026年4月期（第47期：2025年11月1日～2026年4月30日）及び2026年10月期（第48期：2026年5月1日～2026年10月31日）の運用状況の見通しについては、本日公表の「2025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。

## 9. 鑑定評価書の概要

物件の名称	La Douceur 都島高倉町
鑑定評価額	1,220 百万円
鑑定評価機関の名称	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
価格時点	2025 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	1,220	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 $[[5] \div [6]]$	1,240	
(a)貸室賃料収入	56	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	6	
(c)共益費込貸室賃料収入 $[(a)+(b)]$	63	
(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	0	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	1	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収入を査定
[1]潜在総収益 $[(c)+(d)+(e)+(f)]$	65	
(g)空室等損失	2	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	-	敷金及び保証会社により担保されるため、計上しない
[2]運営収益 $[[1]-(g)-(h)]$	62	
(i)維持管理費	2	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	0	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	2	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	1	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	2	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	4	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 $[(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]$	14	
[4]運営純収益 $[[2]-[3]]$	48	
(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	2	採用資料に基づき査定
[5]純収益 $[[4]+(q)-(r)]$	45	
[6]還元利回り	3.7%	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	1,200	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	1,220	
土地比率	63.0%	
建物比率	37.0%	

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

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

La Douceur 都島高倉町



【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	2,348	0.8%
		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	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	3.5%
		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	8.9%
		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T Hビル	2008.03.27	4,380	1.5%
		B04	五反田N T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N N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	2.2%
		C01	プレミア横浜西口ビル	2002.09.11	3,558	1.2%
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	2016.02.19	1,628	0.5%
	地方主要都市	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	3.3%
		G07	アーバンネット伏見ビル	2023.11.08	8,750	2.9%
		小計	26 物件		191,624	64.4%
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	プレミアロッソ	2005.01.14	1,662	0.6%
		D14	プレミアプラン代々木公園	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	W a l k 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	M E W	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	2.6%
		D21	ストーリア赤坂	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（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	プレミアノッソエ祐天寺	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	0.8%	
	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%	
		H02	La Douceur都島高倉町	2026.02.25	1,140	0.4%	
小計				36 物件	86,049	28.9%	
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				63 物件	297,614	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。