



サンケイリアルエステート投資法人

2024年1月30日

本日公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料

『大規模なポートフォリオ リバランス（国内不動産信託受益権の譲渡及び取得）に関するお知らせ』

『借入金の期限前弁済に関するお知らせ』



ディスクレーム

本資料は、サンケイリアルエステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が、2024年1月30日付で公表した『大規模なポートフォリオ リバランス（国内不動産信託受益権の譲渡及び取得）に関するお知らせ』及び『借入金の期限前弁済に関するお知らせ』に記載の情報並びにこれらに付随する情報をとりまとめたものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、特定の商品に関する投資の勧誘や売買の推奨を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

本資料には、本投資法人の財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人の資産運用会社である株式会社サンケイビル・アセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）の計画及び目標に関する記述や、本投資法人の将来の計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社が本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の想定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の想定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、本投資法人に関する将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新し又は公表する義務を負いません。

本資料のいかなる部分も一切の権利は本資産運用会社に帰属し、電子的又は機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断での使用・引用・複製・変造・分解又は転送等を禁止致します。

本資料に関するお問い合わせは、下記へお願い致します。

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
財務・IR部
電話：03-5542-1316

『大規模なポートフォリオ リバランス（国内不動産信託受益権の譲渡及び取得）に関するお知らせ』

『借入金の期限前弁済に関するお知らせ』

INTERGATE
HOTELS

INTERGATE HOTELS

#GRIDS

本取引の概要

➤ 予定通り、オフィスビル2物件を譲渡、中核的アセット群（ホテル）3物件を取得

1. 譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産（譲渡予定価格）

A-2 ブリーゼタワー（17,995百万円）

A-8 品川シーサイドTSタワー（16,100百万円）

(2) 売買契約締結日：2024年1月31日

(3) 譲渡予定日：2024年1月31日

(4) 譲渡先：株式会社サンケイビル

2. 取得の概要

(1) 取得予定資産（取得予定価格）

B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町（5,800百万円）

B-5 ホテルインターゲート金沢（3,250百万円）

B-6 グリッドプレミアムホテル大阪なんば（7,800百万円）

(2) 売買契約締結日：2024年2月1日

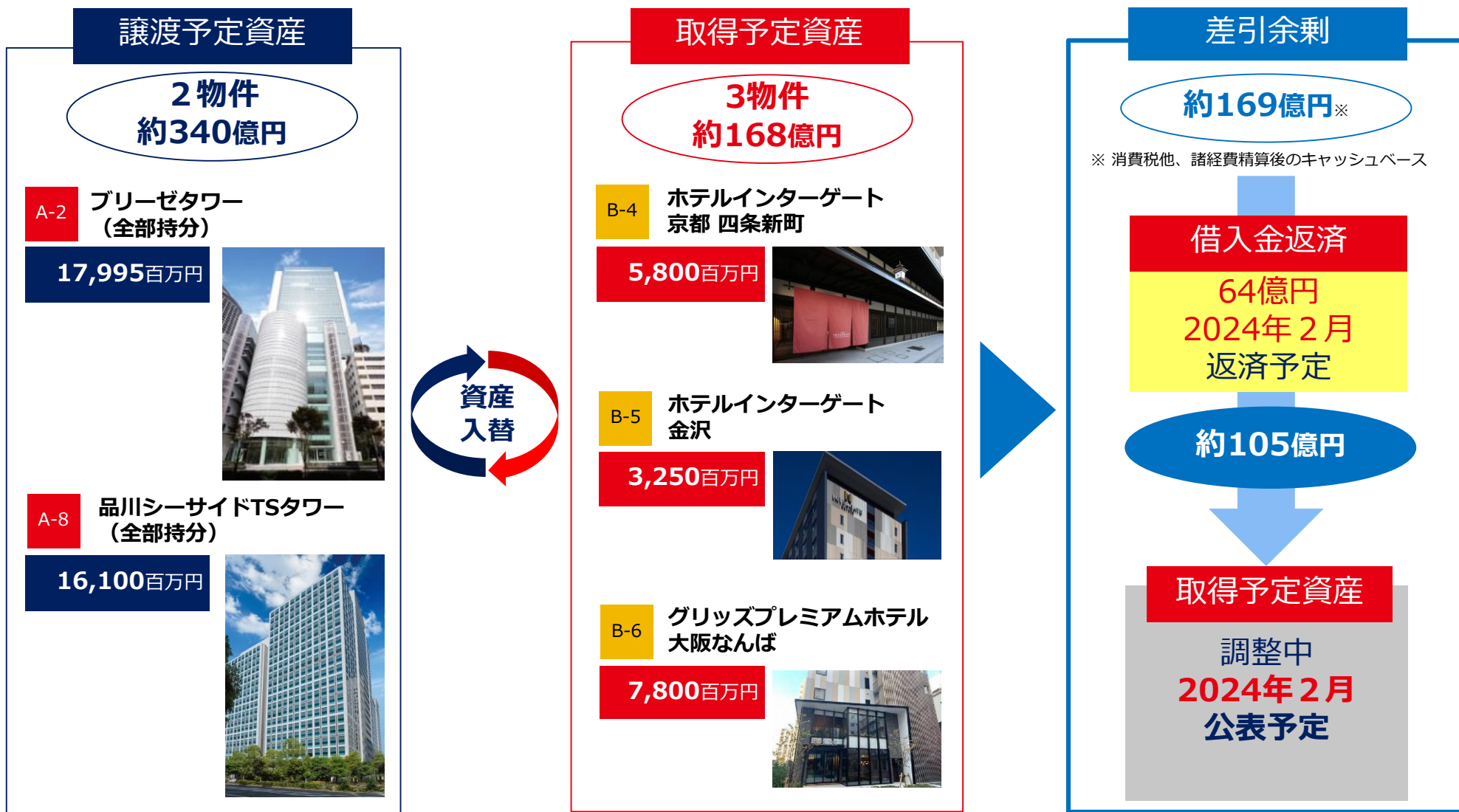
(3) 取得予定日：2024年2月1日

(4) 取得先：株式会社サンケイビル



※ 本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載数値は単位未満を切り捨てています。そのため、合計等の数値が一致しない場合があります。以下同じです。

本取引の概要



※ 2024年2月に新たに公表予定の調整中の取得予定資産は本書の日付現在の予定です。取得及び譲渡は決定されたものではなく、また取得するとの保証はありません。以下同じです。

※ 借入金返済の詳細については、本日付で公表した「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

取得予定資産の概要 ①

B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町

- スポンサーブランド「インターゲートホテルズ」シリーズ第1号物件
- 市営地下鉄「四条」駅・阪急京都線「烏丸」駅より徒歩5分の利便性

【公式HP】 <https://www.intergatehotels.jp/kyoto-shijo/>

京都で暮らすように泊まるホテル

西陣織のアートで京の文化を感じる、寝具にもこだわった和モダンな内装。
歴史ある町並みとの一体感を残しつつ、自宅で寛いでいるような居心地の
良さを感じていただける空間をご提供します。

スポンサーサポート
中核的アセット群



京町家を彷彿とさせる外観と、東洋と西洋の感性がミックスされた和モダンな内装が特徴の宿泊特化のホテル。四条烏丸周辺は京都市を代表するオフィス街であり、レジャー、ビジネス等の目的を問わず宿泊者にとって高い利便性があります。

取得予定価格	5,800百万円
鑑定評価額	5,870百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
契約形態	定借（固定+変動）
オペレーター	グランビスタ ホテル&リゾート

所在地	京都市中京区
延床面積	5,882.48㎡
建築時期	2017年11月
構造・規模	S造 地上5階
客室数	153室

INTERGATE
HOTELS

スポンサーブランド
価値体験型ホテル
「インターゲートホテルズ」

「インターゲートホテルズ」は、サンケイビルが開発し、グループ会社であるグランビスタ ホテル&リゾートが運営管理するホテルブランドです。

ジュニアスイートルーム



インターゲートルーム

京都の風情や和を感じられるようアートやフットスローには西陣織を採用した48㎡のジュニアスイートルームを始めとした全153室のゲストルームをご提供します。



フロント



お客様をお迎えするフロントカウンターは、町並みと一体感のある和モダンなデザイン

インターゲートラウンジ



チェックイン後、出発まで何度でも利用できるカフェスタイルのラウンジ

取得予定資産の概要 ②

B-5 ホテルインターゲート金沢

スポンサーサポート
中核的アセット群

- スポンサーブランド「インターゲートホテルズ」シリーズ第4号物件
- 兼六園や近江町市場をはじめとした有名観光地に徒歩でアクセスできる好立地

【公式HP】 <https://www.intergatehotels.jp/kanazawa/>

加賀文化の華やかさと静謐さを現代的にアレンジしたデザイン
金沢の「素」と「くずし」の技法を用いたデザインや、伝統的な色彩である
「加賀五彩」で歴史や文化を表現した客室は、明るくゆとりのある空間。
快適な時間をお過ごしください。



金沢の歴史や文化に触れることができる内装が随所に施され、現代的なデザインと調和を図っています。金沢市中心街の百万石通りにほど近く、兼六園、近江町市場、金沢21世紀美術館等の有名観光地に徒歩でのアクセスが可能です。

取得予定価格	3,250百万円
鑑定評価額	3,280百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
契約形態	定借（固定+変動）
オペレーター	グランビスタ ホテル&リゾート

所在地	金沢市高岡町
延床面積	5,147.71㎡
建築時期	2019年1月
構造・規模	S造 地上12階
客室数	166室



スポンサーブランド
価値体験型ホテル
「インターゲートホテルズ」

「インターゲートホテルズ」は、サンケイビルが開発し、グループ会社であるグランビスタ ホテル&リゾートが運営管理するホテルブランドです。

スーパーリア ツインルーム



スタンダードダブルルーム

ツインルーム及びダブルルームを中心にシングルルーム、スイートルームも揃え、観光客を中心にビジネス客の宿泊需要にも対応可能な客室構成となっています。



1階のラウンジの中心に配置した金沢の茶の湯文化を表現した茶筌(ちゃせん)に見立てたコーヒーカウンターでは、時間帯に応じてコーヒーやオリジナルカクテルの提供を行っている他、ワークショップやイベントなどを開催する等、施設独自のサービスを企画・提供する運営力を有しています。

取得予定資産の概要 ③

B-6 グリッドズプレミアムホテル大阪なんば

 スポンサーサポート
 中核的アセット群

- スポンサーブランド「GRIDS」新シリーズ プレミアムライン第1号
- 人気エリア『ミナミ』地区、Osaka Metro「なんば」駅徒歩1分の好立地

【公式HP】 <https://gridshotel.com/osaka-namba/>

GRIDSブランドのプレミアムライン“GRIDS PREMIUM”業態の第1号店として、自分らしく、暮らすように旅を楽しみたいミレニアル世代・Z世代をメインターゲットとした全室個室の宿泊施設となります。また、新たな人やモノとのつながりを発見し、地域の情報発信基地となる宿泊施設を目指しています。



取得予定価格	7,800百万円
鑑定評価額	7,860百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
契約形態	定借（固定+変動）
オペレーター	ABアコモ

所在地	大阪市浪速区
延床面積	4,308.56㎡
建築時期	2021年1月
構造・規模	S造 地上11階
客室数	142室

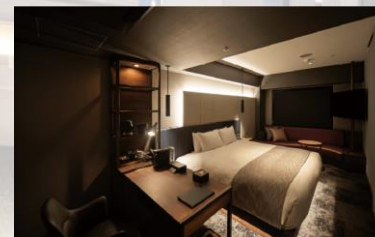


スポンサーブランド ライフスタイル型ホテル 「GRIDS」

GRIDSは、“THE TRAVELLERS HUB 旅をつなぐ。人をつなぐ。心をつなぐ。”をコンセプトに訪れるお客様が日本の伝統や文化に触れながら、新たな楽しみや繋がりを見つけられるホテルです。

『THE TRAVELLERS HUB 旅をつなぐ。人をつなぐ。心をつなぐ。』

GRIDSのコンセプトを踏襲しながらも、ドミトリータイプの客室は設けず、自分らしく、暮らすように旅を楽しみたいミレニアル世代・Z世代をメインターゲットとした全室個室の宿泊施設



プレミアムダブル



ファミリーツイン



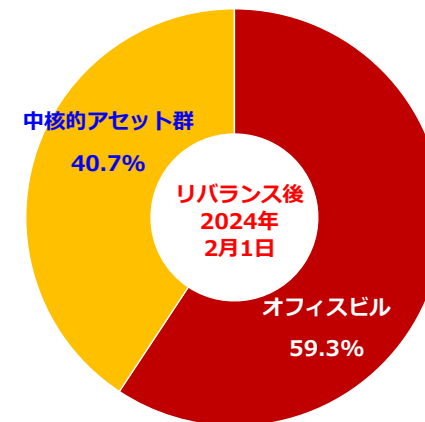
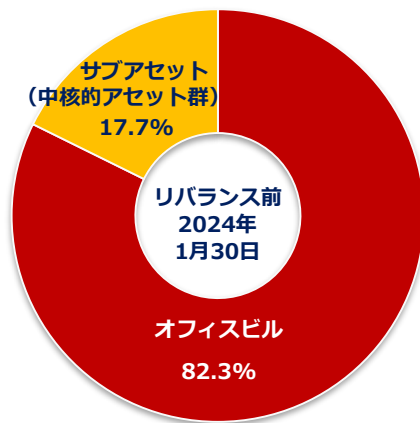
ラウンジ



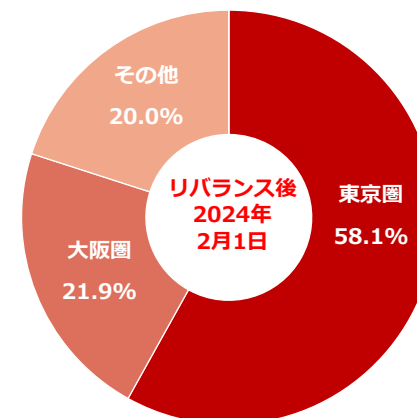
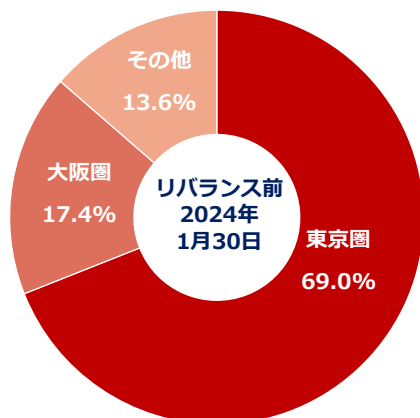
テラス

本取引後のポートフォリオの状況

➤ 用途分散（取得価格ベース）



➤ 地域分散（取得価格ベース）



※ 本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載比率は小数第2位を四捨五入しています。そのため合計等の数値が一致しない場合があります。以下同じです。

本取引後のポートフォリオの状況

➤ リバランスに伴うポートフォリオの変化

	リバランス前 (2024年1月30日)	リバランス (純増減)	リバランス後 (2024年2月1日)
資産規模 (取得価格ベース)	1,028億円	▲167億円	860億円
物件数	15物件	+1物件	16物件
1物件当たり 取得価格	68億円	▲14億円	53億円
平均鑑定 NOI利回り※1 (取得価格ベース)	4.0%	譲渡 取得 3.9% → 4.3%	4.1%
稼働率 (2023年12月末時点)	86.9%	100.0%	97.3%※2
スポンサー サポート比率 (取得価格ベース)	100.0%	100.0%	100.0%
平均築年数	19.5年	4.5年	16.9年

※1 取得予定資産及び譲渡予定資産は2024年1月1日時点、それ以外の資産は2023年8月末日時点の数値を採用しています。

※2 2023年12月末時点の稼働率で算出しています。

➤ リバランスに伴う財務状況の変化

	リバランス前 (2024年1月30日)	リバランス 及び期限前弁済後 (2024年2月29日)
有利子負債残高	566億円	502億円
LTV※3	50.6%	47.7%
長期負債比率	75.3%	84.9%
固定金利比率	78.3%	88.2%
平均残存期間	2.0年	2.1年
平均調達金利	0.5%	0.5%

※3 リバランス前のLTVの数値は2023年9月29日時点の数値を採用しています。

Blank Page

 サンケイリアルエステート投資法人