

2019年8月6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7番2号
 サンケイリアルエステート投資法人
 代表者名 執行役員 太田 裕一
 (コード番号: 2972)

資産運用会社名

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
 代表者名 代表取締役社長 太田 裕一
 問合せ先 取締役財務・IR部長 向井 篤
 TEL: 03-5542-1316

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する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。）は、本日、下記の物件に係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及びこれに伴う貸借の開始を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、各取得予定資産の取得先及び貸借の相手方の一部は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ており、また、投信法第201条の2の規定に基づき利害関係人等との取引に係る投資法人の事前の同意を得ています。

記

1. 取得の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定資産	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先	媒介の有無
オフィスビル	A-2	ブリーゼタワー (追加取得) (注2)	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	4,500	株式会社 サンケイビル	無
	A-8	品川シーサイド TSタワー (注3)	東京都品川区	不動産信託受益権	10,040	合同会社 エス・ケー・ビー3号	有
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	不動産信託受益権	5,400	合同会社 エス・ケー・ビー1号	有
	小計 (3物件)		-	-	19,940	-	-
サブアセット (注4)	B-2	ホテル インターゲート広島	広島県広島市中区	不動産信託受益権	3,990	株式会社 サンケイビル	無
	小計 (1物件)		-	-	3,990	-	-
合計 (4物件)		-	-	-	23,930	-	-

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注2) 「ブリーゼタワー」に係る取得予定価格は、本投資法人が追加取得を予定しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分(15%) (※)に相当する数値を記載しています。

(※) 「ブリーゼタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権並びにその敷地利用権(敷地所有権、借地権及び相互利用権)を信託財産とする信託受益権の30%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の15%の準共有持分を追加取得する予定です。「オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分(15%)」との記載はかかる意味で用いています。当該追加取得の完了後、本投資法人は、オフィス部分の建物区分所有権並びにその敷地利用権(敷地所有権、借地権及び相互利用権)を信託財産とする信託受益権の45%の準共有持分を保有することとなる予定です。詳細については、後記「3. 取得予定資産の個別不動産の概要」の「ブリーゼタワー」の個別物件表の記載をご参照ください。

(注3) 「品川シーサイドTSタワー」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得を予定している建物区分所有権等の準共有持分(25%) (※)に相当する数値を記載しています。

(※) 「品川シーサイドTSタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権及び駐車場部分の建物区分所有権の共有持分、並びにそれらの敷地利用権(敷地所有権及び相互利用権)を信託財産とする信託受益権の25%の準共有持分を取得する予定です。「建物区分所有権等の準共有持分(25%)」との記載はかかる意味で用いています。詳細については、後記「3. 取得予定資産の個別不動産の概要」の「品川シーサイドTSタワー」の個別物件表の記載をご参照ください。

(注4) 「サブアセット」とは、循環的な不動産市場(注5)に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として取得する、「オフィスビル」とは異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の安定性に資する用途の不動産をいいます。

(注5) 「循環的な不動産市場」とは、不動産市場において、不動産価格が上昇する、又は稼働率・賃料が上昇する好況期と、不動産価格が低下する、又は稼働率・賃料が低下する不況期が循環的に繰り返される現象をいいます。

- | | | |
|-----|---------------|--|
| (1) | 取 得 決 定 日 | 2019年8月6日 |
| (2) | 売 買 契 約 締 結 日 | 2019年8月6日 |
| (3) | 取 得 予 定 日 | 2019年9月3日 |
| (4) | 代 金 支 払 日 | 2019年9月3日 |
| (5) | 取 得 資 金 | 2019年8月6日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金(注) |
| (6) | 決 済 方 法 | 引渡時に全額支払 |

(注) 当該新投資口の発行及び借入金については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産の取得及び貸借については、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、「クオリティを維持したポートフォリオの拡大」に資する資産であるとの判断から決定致しました。

取得予定資産の取得及び貸借により、本投資法人のポートフォリオは既存のポートフォリオの約1.6倍である673億円(取得価格及び取得予定価格(以下併せて「取得(予定)価格」といいます。)ベース)まで拡大する見込みですが、本投資法人のポートフォリオは、取得予定資産の取得後において、平均鑑定NOI利回り(注1)が4.2%、オフィスビル比率(取得(予定)価格ベース)が80.8%、平均稼働率(注2)が100.0%と、いずれも既存のポートフォリオと同等の水準を維持することが見込まれています。また、東京23区比率(取得(予定)価格ベース)についても74.6%と高い水準を維持することが見込まれます。さらに、平均築年数(注3)は既存のポートフォリオの平均築年数である15.9年から15.4年に低下することから、「クオリティを維持したポートフォリオの拡大」をもって、本投資法人の成長性と安定性の更なる向上が期待されます。

なお、各取得予定資産について、取得決定に際し特に評価した点については、「参考資料2 取得予定資産の特徴」をご参照ください。また、取得予定資産のテナントは、2019年3月12日付で公表している「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナントの選定基準に適合しています。

(注1) 「平均鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の、各取得(予定)価格に対する比率を求めたうえで、当該比率の各取得(予定)価格に基づく加重平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注2) 「平均稼働率」は、取得済資産及び取得予定資産（以下併せて「取得（予定）資産」といいます。）の各物件の賃貸可能面積（※1）の合計に対する賃貸面積（※2）の合計割合（いずれも2019年5月末日現在）を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、賃貸可能面積及び賃貸面積はいずれも各物件における本投資法人の取得済持分又は取得予定持分に相当する数値を用いています。

(※1) 「賃貸可能面積」は、各取得（予定）資産における賃貸可能な面積（建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。））の合計をいいます。

(※2) 「賃貸面積」は、各取得（予定）資産における賃貸面積（建物の各賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に記載された賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。））の合計をいいます。なお、パス・スルー型マスターリース（賃料保証のないマスターリースをいいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計をいいます。

(注3) 「平均築年数」は、各取得（予定）資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2019年5月31日までの経過年数を各取得（予定）価格に基づき加重平均した値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は、各個別物件表において別途定める場合を除き以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2019年5月31日現在の状況を記載しています。

- ・「特定資産の種類」は、各取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「所在地」は、各取得予定資産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、各取得予定資産の取得時（取得に伴い変更が予定される場合には、変更後）における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。なお、本書の日付後に締結される予定の信託契約については、各取得予定資産の取得予定時における信託受託者となる予定の者、予定の信託設定日及び予定の信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」及び「建ぺい率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた緩和措置又は制限措置による加減前の数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、個別物件表に記載の「容積率」及び「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・土地の「所有形態」は、各取得予定資産に関して本投資法人（不動産信託受益権の場合は不動産信託の信託受託者）が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、区分所有又は準共有等にかかわらず一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- ・建物の「用途」は、登記簿上の建物種類のうち主要なものを記載しています。
- ・建物の「所有形態」は、各取得予定資産に関して本投資法人（不動産信託受益権の場合は不動産信託の信託受託者）が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、各取得予定資産についてプロパティマネジメント契約を締結する予定の会社を記載しています。
- ・「ML会社」は、各取得予定資産についてマスターリース契約を締結している会社又は締結する予

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

定の会社を記載しています。なお、一部の取得予定資産の共有者がML会社となる場合があります。

- ・「ML種別」は、各取得予定資産の取得後のマスターリース種別（パス・スルー型又は固定型の別をいいます。）を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、賃料保証のないマスターリースをいい、「固定型」とは、賃料保証のあるマスターリースをいいます。
- ・「鑑定評価額」は、2019年7月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各取得予定資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。
- ・「PML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した2019年7月付「エンジニアリング・レポート」に基づき記載しています。
- ・「テナント数」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産のテナント数を記載しています。但し、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、同一のテナントが同一の資産において用途の異なる賃貸借契約を締結している場合、当該テナントについてはその用途毎にテナント数として数えるものとします。
- ・「総賃料収入」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）において有効な各取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきマスターリース契約上の月額賃料を、それぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。）につき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得予定資産に係るテナントを賃借人とする賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- ・「稼働率」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「特記事項」には、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）において各取得予定資産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-2 プリーゼタワー（追加取得）

物 件 名 称	プリーゼタワー	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	大阪府大阪市北区梅田二丁目4番9号	
取 得 予 定 価 格	4,500百万円（注1）	
信 託 受 益 権 の 概 要	信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社
	信 託 設 定 日	2019年3月12日
	信 託 満 了 日	2029年3月31日
土 地	敷 地 面 積	4,676.08 m ² （注2）
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	800%
	建 ぺ い 率	80%
	所 有 形 態	所有権、借地権、相互利用権（いずれも敷地利用権）（準共有持分15%）（注3）（注4）（注5）
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根/地上37階地下3階
	建 築 時 期	2008年7月1日
	延 床 面 積	82,718.17 m ² （注6）
	用 途	事務所・店舗・劇場
	所 有 形 態	オフィス部分の区分所有権（準共有持分15%）（注4）
P M 会 社	株式会社サンケイビル	
M L 会 社	株式会社サンケイビル	
M L 種 別	パス・スルー型	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	4,605百万円（2019年7月1日）（注1）	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	2.8%	
P M L 値 調 査 業 者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
担 保 の 状 況	担保は設定されていません。	
賃 貸 借 の 概 要	（注7）	
テ ナ ント 数	36	
総 賃 料 収 入	289百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	236百万円	
賃 貸 面 積	4,048.67 m ²	
賃 貸 可 能 面 積	4,048.67 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	<p>本物件の土地（敷地）の一部は借地であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し当該借地の土地所有者（株式会社産業経済新聞社）の承諾が必要とされます。</p> <p>本物件の土地（敷地）は、①株式会社サンケイビルと信託受託者が共有する土地、②株式会社産業経済新聞社から賃借する借地及び③当該共有者である第三者が所有又は賃借する土地（相互利用権部分）から構成されます。そのため、本建物の区分所有者である株式会社サンケイビル、信託受託者及び当該共有者である第三者との間で本物件の敷地について相互利用権を設定しています。</p> <p>建物区分所有権等に係る信託受益権の準共有者であるサンケイビル</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>(準共有持分 55%) と本投資法人 (準共有持分 45%) の間では、準共有者間協定を締結していますが、準共有者間協定には以下の事項が規定されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意思決定 受益者としての行為につき、原則として全準共有者の合意によって決定されますが、全準共有者の合意が成立しない場合には、一定の事項を除き多数準共有者の決定に従うこととします。 ・不分割特約 準共有者は、信託受益権について、5年間 (自動更新あり) 分割請求しないこととします。 ・優先交渉権 各準共有者は、準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に優先して他の準共有者との間で売買条件の協議を行うものとします。 ・承諾事項 各準共有者が、準共有持分につき担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾を必要とします。 <p>2019年5月31日時点で本物件と北側隣接地との境界確認及びそれに係る覚書等の締結が一部未了です。</p>
--	--

- (注1) 取得予定資産である本物件のオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分 15%に相当する価格を記載しています。
- (注2) ①株式会社産業経済新聞社から賃借する借地部分である 74.30 m²及び②信託受託者が一部の専有部分を共有する区分所有建物の他の共有者である第三者が所有又は賃借する土地部分(相互利用権部分)である 339.89 m²を含みます。
- (注3) 本物件の土地は、区分所有建物の敷地であり、信託受託者が取得している敷地利用権の準共有持分割合は 54.30%です。
- (注4) 本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託を構成する信託財産は、①敷地のうち、株式会社サンケイビルと共有する土地の共有持分 58.33%、②敷地のうち、借地部分の賃借権の準共有持分 58.33%、③敷地のうち、相互利用権部分の相互利用権の準共有持分 58.33%、及び④オフィス部分の建物区分所有権 (但し、27番の6の建物の専有部分については、第三者との共有のため、建物区分所有権の共有持分 38.56%) です。本投資法人は、かかる信託受益権の 30%の準共有持分を取得済みであり、また同信託受益権の 15%の準共有持分を追加取得する予定です。
- (注5) 信託受託者は、本件敷地に隣接する大阪市の所有地の地下について、大阪市から取得した占有許可に基づき、地下接続通路として使用しています。
- (注6) 信託受託者が保有するオフィス部分の建物区分所有権に係る専有部分の面積は 35,464.91 m² (なお、信託受託者及び第三者で共有する 27番の6の建物の専有部分のフロアについては、共有持分を考慮して算出しています。)、第三者が保有する建物オフィス部分の建物区分所有権に係る専有部分の面積は 4,504.20 m² (なお、信託受託者及び第三者で共有する 27番の6の建物の専有部分のフロアについては、共有持分を考慮して算出しています。)、建物区分所有者間の共有部分 (共用部分及び付属施設。信託受託者及び第三者で共有する 27番の6の建物の専有部分のフロアは含まれません。) の面積の合計は 17,410.39 m²です。なお、オフィス以外の部分の建物区分所有権に係る専有部分の面積は 25,338.67 m²であり、株式会社サンケイビルが保有しています。
- (注7) 賃貸借の概要のうち、総賃料収入、敷金・保証金、賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率については、信託受益権を構成するオフィス部分の面積・金額等の 15%に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-8 品川シーサイドT Sタワー

物 件 名 称	品川シーサイドT Sタワー	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	東京都品川区東品川四丁目 12 番 3 号	
取 得 予 定 価 格	10,040 百万円	
信 託 受 益 権 の 概 要	信 託 受 託 者	株式会社SMB C信託銀行
	信 託 設 定 日	2017 年 4 月 28 日
	信 託 満 了 日	2029 年 9 月 28 日
土 地	敷 地 面 積	17,386.11 m ² (注 1)
	用 途 地 域	準工業地域
	容 積 率	300%
	建 ぺ い 率	60%
	所 有 形 態	所有権 (共有持分約 45%)、相互利用権 (いずれも敷地利用権) (準共有持分 25%) (注 2)
建 物	構 造 / 階 数	①鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 ②鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 25 階建 ③鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 (注 3)
	建 築 時 期	2003 年 7 月 25 日 (注 4)
	延 床 面 積	①7,698.76 m ² ②43,337.23 m ² ③1,941.74 m ² (注 3)
	用 途	①駐車場 ②店舗・事務所 ③駐車場 (注 3)
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 25%) (注 2)
P M 会 社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	
M L 会 社	なし	
M L 種 別	なし	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	10,200 百万円 (2019 年 7 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
P M L 値	3.2%	
P M L 値 調 査 業 者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
担 保 の 状 況	担保は設定されていません。	
賃 貸 借 の 概 要	テ ナ ント 数	非開示 (注 5)
	総 賃 料 収 入	非開示 (注 5)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注 5)
	賃 貸 面 積	非開示 (注 5)
	賃 貸 可 能 面 積	非開示 (注 5)
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	本物件は、建築基準法上の一団地認定を受けて開発された品川シーサイドフォレストに属しており、信託受託者は、本物件の敷地部分を第三者と共有しています。また、品川シーサイドフォレストの全体敷地は信託受託者を含む各地権者により分有されていますが、品川シーサイドフォレストに属する各建物の区分所有者のために区分所有規約	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>に基づき相互利用権が設定されています。</p> <p>本物件の区分所有建物の一部の専有部分（駐車場部分）は、信託受託者及び第三者との間の共有となります。</p> <p>建物区分所有権等に係る信託受益権の準共有者である合同会社エス・ケー・ビー 2 号（準共有持分 75%）と本投資法人（準共有持分 25%）の間では、準共有者間協定を締結していますが、準共有者間協定には以下の事項が規定されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意思決定 受益者としての行為につき、原則として全準共有者の合意によって決定されます。 ・不分割特約 準共有者は、信託受益権について、5 年間（自動更新あり）分割請求しないこととします。 ・優先交渉権 各準共有者は、準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に優先して他の準共有者との間で売買条件の協議を行うものとします。 ・承諾事項 各準共有者が、準共有持分につき担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾を必要とします。
--	--

- (注 1) 所有権（共有持分）を有する敷地面積を記載しています。かかる敷地面積のほか、本物件の敷地である第三者が所有する土地部分（相互利用権の対象部分）21,990.11 m²が存在します。
- (注 2) 本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託を構成する信託財産は、①敷地のうち、三井住友信託銀行株式会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社と共有する土地の共有持分 100 万分の 451,984、②敷地のうち、相互利用権部分の相互利用権の準共有持分、③オフィス部分の建物区分所有権並びに④駐車場部分の建物区分所有権の共有持分（100 番 1 の 6 の建物の専有部分については、共有持分 100 万分の 204,513、100 番 1 の 15 の建物の専有部分については、共有持分 100 万分の 459,017）です。本投資法人は、かかる信託受益権の 25%の準共有持分の取得を予定しています。
- (注 3) 区分所有建物に係る延床面積を記載しています。本物件の建物は家屋番号がそれぞれ 100 番 1 の 6、100 番 1 の 9、100 番 1 の 15 の 3 つの建物により構成されています。構造／階数、延床面積及び用途については、上段に 100 番 1 の 6 を、中段に 100 番 1 の 9 を、下段に 100 番 1 の 15 を、それぞれ記載しています。
- (注 4) 最も延床面積の大きい 100 番 1 の 9 の建築時期を記載しています。なお、100 番 1 の 6、100 番 1 の 15 の建築時期は、それぞれ 2002 年 9 月 30 日、2003 年 7 月 25 日です。
- (注 5) 情報開示に係るテナントとの交渉を 2019 年 8 月 1 日以降に開始しましたが、本書の日付現在においてテナントからの承諾は得られていません。本項目にはテナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-9 大森パークビル

物 件 名 称	大森パークビル	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	東京都大田区大森本町一丁目 6 番 1 号	
取 得 予 定 価 格	5,400 百万円	
信 託 受 益 権 の 概 要	信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社
	信 託 設 定 日	2016 年 12 月 14 日
	信 託 満 了 日	2029 年 9 月 28 日
土 地	敷 地 面 積	1,940.13 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	500%
	建 ぺ い 率	80%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 / 地上 8 階
	建 築 時 期	1993 年 5 月 31 日
	延 床 面 積	9,714.47 m ²
	用 途	事務所
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株式会社サンケイビルマネジメント	
M L 会 社	なし	
M L 種 別	なし	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,600 百万円 (2019 年 7 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	5.6%	
P M L 値 調 査 業 者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
担 保 の 状 況	担保は設定されていません。	
賃 貸 借 の 概 要	テ ナ ン ト 数	8
	総 賃 料 収 入	296 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	268 百万円
	賃 貸 面 積	7,469.74 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	7,469.74 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	なし	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

B-2 ホテルインターゲート広島

物 件 名 称	ホテルインターゲート広島	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	広島県広島市中区鉄砲町5番16号	
取 得 予 定 価 格	3,990 百万円	
信 託 受 益 権 の 概 要	信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社
	信 託 設 定 日	2019 年 9 月 3 日
	信 託 満 了 日	2029 年 9 月 28 日
土 地	敷 地 面 積	1,018.24 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	800%
	建 ぺ い 率	80%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根／地上 14 階地下 1 階
	建 築 時 期	2018 年 10 月 31 日
	延 床 面 積	8,496.06 m ²
	用 途	ホテル・店舗
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株式会社サンケイビルマネジメント	
M L 会 社	なし	
M L 種 別	なし	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	4,080 百万円 (2019 年 7 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	2.1%	
P M L 値 調 査 業 者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
担 保 の 状 況	担保は設定されていません。	
賃 貸 借 の 概 要	テ ナ ント 数	1
	総 賃 料 収 入	237 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	118 百万円
	賃 貸 面 積	9,160.15 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	9,160.15 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	なし	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要

(A-2 ブリーゼタワー、B-2 ホテルインターゲート広島)

(1) 名 称	株式会社サンケイビル
(2) 所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 飯島 一暢
(4) 事 業 内 容	不動産（オフィス、住宅、ホテル等）の開発、取得、売却、賃貸、分譲及び管理 他
(5) 資 本 金	28,120 百万円（2019年3月末日現在）
(6) 設 立 年 月 日	1951年6月11日
(7) 純 資 産	105,169 百万円（2019年3月末日現在）
(8) 総 資 産	330,984 百万円（2019年3月末日現在）
(9) 大株主及び持株比率	株式会社フジ・メディア・ホールディングス 100%
(10) 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、本日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の4.74%を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しています。
人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、11名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、上場日（2019年3月12日）に、「東陽パークビル」以外の取得済資産の全て（7物件）につき当該会社から取得しています。 当該会社は、本投資法人との間で、商標使用許諾契約、プロパティマネジメント契約及びマスターリース契約（マスターリース兼プロパティマネジメント契約を含みます。）を締結しています。 また、当該会社は、本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約及び定期建物賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(A-8 品川シーサイドTSタワー)

(1) 名 称	合同会社エス・ケー・ビー3号
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人エス・ケー・ビー3号 職務執行者 三品 貴仙
(4) 事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5) 資 本 金	10 万円
(6) 設 立 年 月 日	2019年6月4日
(7) 純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(8) 総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9) 主 な 社 員 及 び 社 員 持 分 比 率	一般社団法人エス・ケー・ビー3号 100%
(10) 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、本資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルが出資する特別目的会社であり、株式会社サンケイビルは、本日現

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		在において本投資法人の発行済投資口総数の 4.74%を保有しています。
人 的 関 係		本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係		本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況		当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(A-9 大森パークビル)

(1) 名 称	合同会社エス・ケー・ビー1号
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人エス・ケー・ビー1号 職務執行者 三品 貴仙
(4) 事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5) 資 本 金	10万円
(6) 設 立 年 月 日	2018年5月24日
(7) 純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(8) 総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9) 主 な 社 員 及 び 社 員 持 分 比 率	一般社団法人エス・ケー・ビー1号 100%
(10) 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、本資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルが出資する特別目的会社であり、株式会社サンケイビルは、本日現在において本投資法人の発行済投資口総数の 4.74%を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人は、上場日(2019年3月12日)に、「東陽パークビル」につき当該会社から取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

5. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
ブリーゼタワー (大阪府大阪市北区梅田二丁目4番9号)	①株式会社サンケイビル ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	①(A)大阪新聞社、(B)株式会社産業経済新聞社、(C)個人 ②(A)本資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルの当時の親会社(現在は産業経済新聞社に統合)、(B)本資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルの当時の親会社、(C)特別な利害関係にある者以外 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
	土地：1952年7月、1954年1月 建物：2008年10月（竣工）	土地：1949年7月、1951年6月 建物：1952年7月（竣工）	—
品川シーサイドTSTタワー (東京都品川区東品川四丁目12番3号)	①合同会社エス・ケー・ビー3号 ②本資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルが出資をする特別目的会社 ③ウェアハウジング機能の提供のために取得（注1）	特別な利害関係にある者以外	—
	9,750百万円	—	—
	2019年7月	—	—
大森パークビル (東京都大田区大森本町一丁目6番1号)	①合同会社エス・ケー・ビー1号 ②本資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルが出資をする特別目的会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	4,600百万円（注2）	—	—
	2018年9月	—	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
ホテルインターゲート 広島 (広島県広島市中区鉄砲町5番16号)	①株式会社サンケイビル ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	①(A)株式会社広島サンケイビル、(B)個人 ②(A)株式会社サンケイビルを存続会社、株式会社広島サンケイビルを消滅会社とする吸収合併により、1981年11月付で原所有者たる地位を包括的に承継、(B)特別な利害関係にある者以外 ③開発目的で取得	①(A)株式会社産業経済新聞社、(B)個人 ②(A)(B)特別な利害関係にある者以外 ③開発目的で取得
	土地は1年を超えて所有していたため、記載を省略します。また、建物は前所有者の開発物件であるため、記載を省略します。	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。
	土地：1981年11月、1993年12月 建物：2018年10月（竣工）	(A)株式会社広島サンケイビルにつき、 土地：1973年6月、1977年12月	(A)株式会社産業経済新聞社につき、 土地：1973年6月

(注1) 本資産運用会社と株式会社サンケイビルとの間で締結しているスポンサーサポート契約において、本資産運用会社は、スポンサーである株式会社サンケイビルに対して、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、物件について本投資法人への譲渡を前提とする一時的な取得及び保有（ウェアハウジング機能）を依頼することができるものとされています。当該物件は、スポンサーサポート契約に基づくウェアハウジング機能の提供の依頼を受けた株式会社サンケイビルが、自らが出資する特別目的会社により当該物件を取得したうえで、本投資法人に譲渡を行うものです。

(注2) 前所有者の取得価格と本投資法人の取得予定価格に乖離が生じていますが、本投資法人の取得予定価格は鑑定評価額の約96.4%となっており、取得予定価格は妥当であると判断しました。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

「品川シーサイドTSタワー」及び「大森パークビル」の取得に係る媒介者は、株式会社サンケイビルです。株式会社サンケイビルの概要については、前記「4. 取得先の概要」の「株式会社サンケイビル」の欄をご参照ください。なお、株式会社サンケイビルは、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、媒介契約の締結に当たり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

上記媒介者に対する媒介手数料は104百万円（消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。）です。

なお、「品川シーサイドTSタワー」及び「大森パークビル」以外の取得予定資産については、該当事項はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

7. 今後の見通し

2019年8月期（2018年11月19日～2019年8月31日）、2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）、2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）における本投資法人の運用状況及び分配金の見通しについては、本日付で公表した「2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
物件名	ブリーゼタワー
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	4,605百万円
価格時点	2019年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,605百万円	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	4,635百万円	
①運営収益	310百万円	
可能総収益	332百万円	長期的に安定的と認められる賃料収入、共益費収入等を考慮して査定
空室等損失等	21百万円	長期的に安定的と認められる空室率を考慮して査定
②運営費用	110百万円	
維持管理費	37百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
水道光熱費	26百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	9百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の費用水準を考慮して査定
PMフィー	5百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
テナント募集費用等	1百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	25百万円	過年度実績、類似不動産の水準を考慮して査定
損害保険料	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
その他費用	4百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ① - ②)	200百万円	
④一時金の運用益	2百万円	運用利回りは1.0%として査定
⑤資本的支出	21百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準を考慮して査定
純収益 (NCF : ③ + ④ - ⑤)	180百万円	
還元利回り	3.9%	対象不動産の市場性、類似不動産の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による価格	4,575百万円	
割引率	3.5%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.1%	経年リスク、市況リスク等を考慮して査定
原価法による積算価格	4,605百万円	
土地比率	74.1%	
建物比率	25.9%	
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) 上記の金額についてはいずれもオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分 (15%) に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要	
物件名	品川シーサイドTSタワー
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,200百万円
価格時点	2019年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	10,200百万円	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	10,625百万円	
①運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
空室等損失等	非開示(注2)	
②運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	非開示(注2)	
水道光熱費	非開示(注2)	
修繕費	非開示(注2)	
PMフィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	非開示(注2)	
公租公課	非開示(注2)	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	非開示(注2)	
③運営純収益 (NOI : ①-②)	399百万円	
④一時金の運用益	3百万円	運用利回りは1.0%として査定
⑤資本的支出	20百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準を考慮して査定
純収益 (NCF : ③+④-⑤)	382百万円	
還元利回り	3.6%	対象不動産の市場性、類似不動産の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による価格	10,000百万円	
割引率	3.7%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	3.8%	経年リスク、市況リスク等を考慮して査定
原価法による積算価格	10,200百万円	
土地比率	83.2%	
建物比率	16.8%	
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	

(注1) 上記の金額についてはいずれも建物区分所有権等の準共有持分(25%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 情報開示に係るテナントとの交渉を2019年8月1日以降に開始しましたが、本書の日付現在においてテナントからの承諾は得られていません。本項目にはテナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要	
物件名	大森パークビル
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	5,600百万円
価格時点	2019年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	5,600百万円	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	5,720百万円	
①運営収益	340百万円	
可能総収益	357百万円	長期的に安定的と認められる賃料収入、共益費収入等を考慮して査定
空室等損失等	17百万円	長期的に安定的と認められる空室率を考慮して査定
②運営費用	107百万円	
維持管理費	24百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
水道光熱費	36百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	5百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の費用水準を考慮して査定
PMフィー	4百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
テナント募集費用等	2百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	32百万円	過年度実績、類似不動産の水準を考慮して査定
損害保険料	1百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
その他費用	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ①-②)	232百万円	
④一時金の運用益	2百万円	運用利回りは1.0%として査定
⑤資本的支出	12百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準を考慮して査定
純収益 (NCF : ③+④-⑤)	222百万円	
還元利回り	3.9%	対象不動産の市場性、類似不動産の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による価格	5,480百万円	
割引率	3.7%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.1%	経年リスク、市況リスク等を考慮して査定
原価法による積算価格	5,520百万円	
土地比率	87.2%	
建物比率	12.8%	
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	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要	
物件名	ホテルインターゲート広島
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	4,080百万円
価格時点	2019年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,080百万円	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	4,120百万円	
①運営収益	237百万円	
可能総収益	237百万円	長期的に安定的と認められる賃料収入、共益費収入等を考慮して査定
空室等損失等	0百万円	長期的に安定的と認められる空室率を考慮して査定
②運営費用	40百万円	
維持管理費	0百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
水道光熱費	0百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	3百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の費用水準を考慮して査定
PMフィー	3百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
テナント募集費用等	0百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	32百万円	過年度実績、類似不動産の水準を考慮して査定
損害保険料	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
その他費用	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ①-②)	196百万円	
④一時金の運用益	1百万円	運用利回りは1.0%として査定
⑤資本的支出	8百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準を考慮して査定
純収益 (NCF : ③+④-⑤)	189百万円	
還元利回り	4.6%	対象不動産の市場性、類似不動産の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による価格	4,030百万円	
割引率	4.4%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.8%	経年リスク、市況リスク等を考慮して査定
原価法による積算価格	4,320百万円	
土地比率	45.9%	
建物比率	54.1%	
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

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.s-reit.co.jp/>

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の特徴

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （注 1）		鑑定評価額 （百万円） （注 2）	取得 （予定） 年月日 （注 3）
				価格 （百万円）	投資比率 （%）		
オフィスビル	A-1	東京サンケイビル （注 4）	東京都千代田区	2,509	3.7	2,540	2019年 3月12日
	A-2	グリーンゼタワー （注 5）	大阪府大阪市 北区	①8,600 ②4,500 合計13,100	19.5	①9,300 ②4,605 合計13,905	①2019年 3月12日 ②2019年 9月3日
	A-3	S-GATE日本橋本町 （注 4）	東京都中央区	6,698	9.9	6,780	2019年 3月12日
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	3.1	2,080	2019年 3月12日
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	8.7	5,900	2019年 3月12日
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	7.4	5,020	2019年 3月12日
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	5.6	3,790	2019年 3月12日
	A-8	品川シーサイド T S タワー（注 4）	東京都品川区	10,040	14.9	10,200	2019年 9月3日
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	8.0	5,600	2019年 9月3日
小計（平均）			-	54,374	80.8	55,815	-
サブ アセット	B-1	ホテルインターゲート 東京 京橋	東京都中央区	8,961	13.3	9,070	2019年 3月12日
	B-2	ホテルインターゲート 広島	広島県広島市 中区	3,990	5.9	4,080	2019年 9月3日
小計（平均）			-	12,951	19.2	13,150	-
合計（平均）			-	67,325	100.0	68,965	-

（注 1）「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る各売買契約に記載された不動産及び各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。また、「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各取得（予定）資産の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

（注 2）「鑑定評価額」は、取得済資産については 2018 年 10 月 31 日を、取得予定資産については 2019 年 7 月 1 日を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各取得（予定）資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。

（注 3）「取得（予定）年月日」は、取得（予定）資産に係る各売買契約に記載された取得年月日又は取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産の取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。

（注 4）「東京サンケイビル」及び「S-GATE 日本橋本町」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得している各物件の共有持分（それぞれ 2%及び 51%）（※ 1）に相当する数値を記載しています。「品川シーサイド T S タワー」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している建物区分所有権等の準共有持分（25%）（※ 2）に相当する数値を記載しています。

（※ 1）「東京サンケイビル」については、敷地所有権の 2%の共有持分及び借地権の 2%の準共有持分並びに建物所有権の 2%の共有持分を取得しています。また、「S-GATE 日本橋本町」については、敷地所有権及び建物所有権の 51%の各共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しています。「各物件の共有持分（それぞれ 2%及び 51%）」との記載はかかる意味で用いています。

（※ 2）「品川シーサイド T S タワー」については、オフィス部分の建物区分所有権及び駐車場部分の建物区分所有権

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

の共有持分、並びにそれらの敷地利用権（敷地所有権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の25%の準共有持分を取得する予定です。「建物区分所有権等の準共有持分（25%）」との記載はかかる意味で用いています。詳細については、前記「3. 取得予定資産の個別不動産の概要」の「品川シーサイドT Sタワー」の個別物件表の記載をご参照ください。

(注5) 「ブリーゼタワー」に係る取得（予定）価格、鑑定評価額及び取得（予定）年月日は、本投資法人が既に取得しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（30%）（※）に相当する数値を上段に、本投資法人が追加取得を予定しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（15%）（※）に相当する数値を下段に記載しています。

(※) 「ブリーゼタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権並びにその敷地利用権（敷地所有権、借地権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の30%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の15%の準共有持分を追加取得する予定です。「オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（30%）」及び「オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（15%）」との記載はかかる意味で用いています。詳細については、前記「3. 取得予定資産の個別不動産の概要」の「ブリーゼタワー」の個別物件表の記載をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 取得予定資産の特徴

(物件番号 A-2) ブリーゼタワー

(1) 本物件の特徴

- ・関西を代表するビジネス街である梅田エリアに立地し、JR「大阪」駅・「北新地」駅、Osaka Metro「西梅田」駅等周辺の主要ターミナル7駅と地下通路でダイレクトに接続している。また大阪の玄関口である「新大阪」駅や「大阪国際空港（伊丹空港）」にも近く、ビジネスに適したロケーションである。
 - ・「環境との共生」を理念に開発した環境配慮型ビルとして、屋上緑化やグリーンウォール（注）、太陽光発電等、省エネに配慮した設備を施しており、大阪市の建築物総合環境評価制度「CASBEE 大阪」では最高ランクのS評価を受け、「CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2008」を受賞している。
 - ・1952年に開館した大阪の劇場「サンケイホール」のDNAを受け継ぐ「サンケイホールブリーゼ」を備えた情報発信地である。
 - ・大阪市の空室率は梅田地区を筆頭に低下傾向にあり、賃料水準は同地区を筆頭に上昇傾向であることや、2019年度以降のオフィスビルの新規供給見通しは限定的であることから、オフィス賃貸市場は堅調に推移していくと本投資法人は考えている。
 - ・本投資法人は、本物件のオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（30%）を保有しており、追加取得により、本物件のオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分の保有割合は45%に増大する。
- (注) 「グリーンウォール」とは、緑化した壁面をいいます。

(2) 周辺地図



(3) 取得予定資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 A-8) 品川シーサイドTSタワー

(1) 本物件の特徴

- ・大型再開発により誕生した、高層オフィスビル群や大型商業施設からなる「品川シーサイドフォレスト」に所在する高層オフィスビルである。
- ・東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩1分に位置し、「品川シーサイド」駅からは一大ターミナルである「渋谷」駅まで約15分程度でダイレクトアクセスが可能（「大崎」駅でJR線と相互直通運転を実施）である。さらに、京急本線「青物横丁」駅を利用することで、「羽田空港」や「品川」駅へのアクセスも良好である。
- ・本物件の属する東品川エリアでは近年大型再開発が盛んに行われ、「品川シーサイド」や「天王洲アイル」に代表される大規模複合建物群が誕生しており、企業集積度の高い業務エリアへと変貌を遂げている。
- ・品川区のオフィスビルの空室率は規模に関わらず低下傾向にあり、賃料水準は上昇傾向にあることや、2019年以降のオフィスビルの新規供給見通しは限定的であることから、オフィス賃貸市場は堅調に推移していくと本投資法人は考えている。

(2) 周辺地図



(3) 取得予定資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 A-9) 大森パークビル

(1) 本物件の特徴

- ・京急本線「大森海岸」駅から徒歩3分に位置し、第一京浜に面しているため、「品川」駅や「羽田空港」へのアクセスに鉄道、自動車の両面から恵まれた立地である。
- ・貸室は、周辺 オフィスビルの中では比較的広い1,131㎡(342坪)の基準階床面積を確保している。また、天井高2,700mm、三面窓の開放的な無柱空間で、OAフロアが敷設されている。重厚な外観と広々としたエントランス、国道15号(第一京浜)からダイレクトにアクセス可能な駐車場を備え、セントラル空調と個別空調の併用により、近時のテナントニーズに概ね対応した仕様・設備水準を備えており、一定の競争力を有するオフィスビルとなっている。

(2) 周辺地図



(3) 取得予定資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 B-2) ホテルインターゲート広島

(1) 本物件の特徴

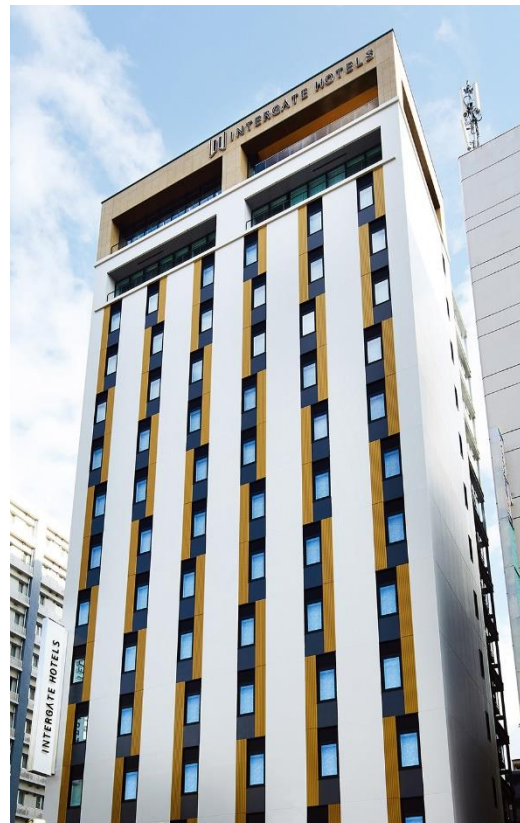
- ・広島電鉄白鳥線「八丁堀」電停から徒歩3分、JR山陽本線「広島」駅から約1.3kmの位置に在りし、国際平和都市広島の経済及び商業の中心である八丁堀・紙屋町エリアに近接していることから、平日はビジネス需要を、週末及び観光シーズンには「原爆ドーム」や「厳島神社」の2つの世界遺産を中心とするレジャー需要を期待できる。
- ・233の客室を有する「価値体験型ホテル」(注)であり、開発は株式会社サンケイビル、賃借人はホテルの運営管理を行うサンケイビルグループ会社の株式会社グランビスタ ホテル&リゾートである。
- ・客室はスタンダードシングル/モデレートシングル(各約18㎡)、スーパーリアダブル(約22㎡)、インターゲートダブル(約23㎡)、ユニバーサルハリウッドツイン/スーパーリアハリウッドツイン/スーパーリアツイン/インターゲートハリウッドツイン/インターゲートツイン(各約24㎡)、ジュニアスイート/タイプ/ジュニアスイート(各約44㎡)等が設けられており、14階にはレストラン及びロビー、1階には大浴場を備え、最新の顧客ニーズに対応可能な機能を備えたミドルクラスのホテルとして一定の競争力を有している。
- ・テナントとの賃貸借契約は定期建物賃貸借契約(賃貸借期間20年、固定賃料)となっており、安定的な賃貸収入を獲得可能であると本投資法人は考えている。

(注)「価値体験型ホテル」とは、顧客の皆様が、ホテルにおいて価値ある時間が過ごせたとの印象を受けるに適したサービスを行うホテルという意味で用いています。具体的には、快適な客室、こだわりの食事、地域情報の提供等のサービスを備えることが「価値体験型ホテル」の主要な要素となっており、「インターゲートホテルズ」シリーズは、「価値体験型ホテル」を具現化するものとして構築されたホテルシリーズであると、本投資法人は考えています。

(2) 周辺地図



(3) 取得予定資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。