

2023年10月16日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区内神田二丁目3番4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

「リバイバル プラン」並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に係る優先交渉権付与に関するお知らせ

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、かねてよりお知らせしていましたが「リバイバル プラン」を、以下の要領にて実行することとし、株式会社サンケイビル（以下「スポンサー」ということがあります。）との間で、譲渡候補2物件、取得候補3物件（以下、総称して「取引候補資産」といいます。）につき、国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）の付与につき合意しましたので、お知らせいたします。

記

I. リバイバル プランについて

1. リバイバル プランの目的

本投資法人は上場以来オフィスビルを中心としたポートフォリオを基盤として、着実に資産規模を拡大し、投資主の皆様へ安定した分配を実施するとともに、その投資口価格推移は総じて東証REIT指数をアウトパフォームしてきました。しかしながら、本投資法人の内部環境は、ポートフォリオ内における主要テナントの解約により顕在化した減収リスク（以下「顕在リスク」といいます。）を端緒に、収益構造の再構築は喫緊の課題となりました。

一方、本投資法人の外部環境は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機にテレワーク等を始めとした新たな就業形態が定着しつつあるなど、オフィス需要の構造変化が予見されています。

本投資法人は、内部環境における顕在リスクの解消を図るとともに、現行のオフィスビル中心型のポートフォリオを外部環境の変化に即したポートフォリオへ転換すべく、「リバイバル プラン」の実行をもって、持続的成長が可能なREITへの復活を目指します。

2. リバイバル プランの概要

上記目的に鑑み実行する「リバイバル プラン」は、①大規模なポートフォリオ リバランスの実施、②運用ガイドラインの一部変更（総合型REITへの転換）及び③スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得をもって構成しています。

(1) 大規模なポートフォリオ リバランスの実施

本投資法人は、上記顕在リスクの発生以降、ポートフォリオ収益の回復に努める一方で、オフィス需要の構造変化を見越し、2023年3月には本投資法人初の物流施設である「SANKEILOGI 摂津」の取得を通じてオフィスビル以外の用途（物流施設）への投資割合を高め、同8月には「ブリーゼタワー」の準共有持分の一部譲渡を通じて、DPU（1口当たり分配金）の安定化を図るとともに、オフィスビルへの投資割合を緩和するポートフォリオ リバランスを実行してきました。

さらに、本投資法人はスポンサーとの間で国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に係る優先交渉権の付与につき合意し、後掲するとおり、大規模なポートフォリオ リバランスの実施を予定しています。かかる譲渡及び取得に係る優先交渉権行使の取引価格等の取引条件等の詳細は未定ですが、2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）中に実行すべく、本日、譲渡候補資産については優先交渉権を付与し、取得候補資産については優先交渉権を取得することで合意しました。かかるリバランスは、スポンサーとの協働によるものであり、本投資法人の内部環境における顕在リスクを解消し、軽減されたリスクに基づく安定的なDPU（1口当たり分配金）の提供を図ることを目指しています。

なお、今後の譲渡、取得交渉の過程において、取引候補資産が増減する場合がありますが、これらも含めた取引条件等の詳細が確定次第、あらためて公表いたします。

(2) 運用ガイドラインの一部変更（総合型REITへの転換）

本投資法人は規約上、「主たる用途をオフィスビルとするものの、用途分散の観点から、物流施設、ホテル、商業施設、ヘルスケア施設又は住宅等、オフィスビルと異なる用途にも投資することがある」としているとおおり、上場以来、オフィスビルへの投資を中心とした投資法人としてポートフォリオの構築を図りつつ、用途分散の観点からオフィスビルと異なる用途への投資も行い、投資主価値の向上を図ってきました。

しかしながら、ここ数年の新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、社会経済の構造を大きく変化させるほどの影響をもたらしました。これを契機に働き方改革が加速したことに伴い、テレワーク等の導入を始めとした就業形態の変化によってオフィス需要の構造変化が予見されることから、規約の範囲内で資産運用会社における「運用ガイドライン」を見直し、現行のオフィスビル中心型のポートフォリオを外部環境の変化に即したポートフォリオ（即ち、総合型REIT）へ転換することをもって、持続的成長が可能なREITへの復活を目指します。

詳細については、本日付で別途公表している「資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更（総合型REITへの転換）に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得

本資産運用会社は本日、本投資法人のスポンサーより、本投資法人の投資口を追加取得する（以下「本追加取得」といいます。）旨の通知を受領しました。

本追加取得は、本投資法人が実行する「リバイバル プラン」に対し、スポンサーとして強固なコミットメントを表明したものであり、スポンサーの本投資法人に対するサポート姿勢をあらためて明確化するものです。

スポンサーによる一層のセიმボート出資を通じて、本投資法人の投資主の皆様とスポンサーの利益が一致することで、「リバイバル プラン」の着実な実行のみならず、本投資法人の持続的成長に繋がるスポンサーサポートが期待されます。

詳細については、本日付で別途公表している「株式会社サンケイビルによる本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」をご参照ください。

II. 国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に係る優先交渉権の付与について

1. 本優先交渉権の概要

①	取引候補資産	(1) 譲渡候補資産 A. ブリーゼタワー（全部持分） B. 品川シーサイドT Sタワー（全部持分） (2) 取得候補資産 A. ホテルインターゲート京都 四条新町 B. ホテルインターゲート金沢 C. グリッツプレミアムホテル大阪なんば
②	優先交渉権取得先 及び付与先	株式会社サンケイビル
③	権利の内容	取引候補資産の譲渡及び取得について優先的に交渉する権利
④	本優先交渉権の有効期限	売買契約締結日又は2024年2月29日のいずれか早い日
⑤	本優先交渉権の行使条件	(1) 上記期限までの間、優先交渉権を第三者に付与しないこと (2) 利害関係者が相手方である場合は、「利害関係者取引規程」の定めに従うこと

2. 本優先交渉権の取得又は付与の理由及び経緯

前記「I. リバイバルプランについて 1. リバイバル プランの目的」に記載したとおり、上場以来オフィスビル中心のポートフォリオを構築してきた本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機としたテレワーク等の新たな就業形態の定着など、オフィスビルにおける執務環境の変化はオフィス需要の構造変化へ進展してきました。

かかる環境下、ポートフォリオ内における主要テナントの解約が発生し、本投資法人はそのリーシングに傾注してきましたが、依然として続く軟調なオフィス市況により、現状を維持した収益力の回復という取組みを見直す必要性も生じてきています。加えて、今次環境の変化は、オフィスビル中心型のポートフォリオを見直す好機といえます。

以上を踏まえて本投資法人は、内部環境における顕在リスクの解消と外部環境の変化に即したポートフォリオへと転換することで、持続的成長が可能なREITへの復活を目指すべく、スポンサーとの間で大規模なポートフォリオ リバランスを実施することとし、これを確実なものとするため、本優先交渉権の付与につき合意したものです。

3. 取引候補資産の概要

① 譲渡候補資産

以下の表は、各譲渡候補資産の概要をまとめたもの（以下「物件表」といいます。）であり、物件表に用いられている用語は、物件表において別途定める場合を除き以下のとおりです。

なお、時点の注記がないものは、原則として、2023年8月末日現在の状況を記載しています。

- ・「特定資産の種類」は、各譲渡候補資産の種類を記載しています。
- ・「所在地」は、各譲渡候補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。
- ・「信託受益権の概要」は、各譲渡候補資産の譲渡時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。
- ・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。
- ・土地の「所有形態」は、各譲渡候補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、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、各譲渡候補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）が譲渡する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、各譲渡候補資産についてプロパティマネジメント契約を締結している会社を記載しています。
- ・「ML会社」は、各譲渡候補資産についてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- ・「ML種別」は、各譲渡候補資産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。
- ・「特記事項」には、2023年8月末日現在において各譲渡候補資産の権利関係・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。
- ・「賃貸可能面積」は、2023年8月末日現在における各譲渡候補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面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。）につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。
- ・「稼働率」は、2023年8月末日現在における各譲渡候補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。
- ・「テナント数」は、2023年8月末日現在における各譲渡候補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、2023年8月末日現在において有効な各譲渡候補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（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費等を含みます。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、将来において賃料の変更の合意がある場合には2023年8月末日現在の賃料額を基準としています。また、テナントとの合意において変動賃料が含まれているものについては、変動賃料を考慮に入れず算定しています。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。
- ・「敷金・保証金」は、2023年8月末日現在における各譲渡候補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。また、主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る敷金・保証金は含みません。）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。

(1) (譲渡候補資産) A-2 ブリーゼタワー (全部持分譲渡予定)

物 件 名 称	ブリーゼタワー	
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	
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 期 間 満 了 日	2029年3月31日
土 地	敷 地 面 積	4,676.08 m ² (注1)
	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43.45%) (注2、3、4)
建 物	構 造 / 階 数	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5)
	用 途	事務所・店舗・劇場
	所 有 形 態	オフィス部分の建物区分所有権 (準共有持分43.45%) (注3)
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	
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	41
	総 賃 料 収 入	992 百万円 (注6)
	敷 金 ・ 保 証 金	903 百万円 (注6)
	賃 貸 面 積	11,689.09 m ² (注6)
	賃 貸 可 能 面 積	11,305.84 m ² (注6)
	稼 働 率	96.7%
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益権者が共有する土地、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、信託受益権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と本投資法人の間では、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。 	

(注1) 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信託受益権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2) 本物件の土地は、区分所有建物の敷地であり、信託受益権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3) 本投資法人が保有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 43.45%の準共有持分を保有しています。

(注4) 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5) 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6) 賃貸借の概要のうち、総賃料収入、敷金・保証金、賃貸面積及び賃貸可能面積については、信託受益権を構成するオフィス部分の面積・金額等の 43.45%に相当する数値を記載しています。

(2) (譲渡候補資産) A-8 品川シーサイドTSタワー (全部持分譲渡予定)

物 件 名 称	品川シーサイドTS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	
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 期 間 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 50%）(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 50%）(注2)
P M 会 社	シービーアールイー株式会社	
M L 会 社	なし	
M L 種 別	なし	
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	非開示 (注5)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注5)
	賃 貸 面 積	1,476.01 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	15,348.20 m ²
	稼 働 率	9.6%
特 記 事 項	<p>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いて、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</p>	

	<p>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50%）と本投資法人（準共有持分50%）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㎡が存在します。
- (注2) 本投資法人が保有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50%の準共有持分を保有しています。
- (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) 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、又は私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。

② 取得候補資産（以下、それぞれの資産につき「本物件」といいます。）

(1) ホテルインターゲート京都 四条新町

本物件は、「ホテルインターゲート」シリーズの第1号として開業しました。京都市営地下鉄 四条駅・阪急京都線烏丸駅より徒歩5分と交通の便も良く、京都で人気の観光地である世界文化遺産「二条城」「清水寺」「金閣寺」「銀閣寺」へはホテルより約30分、「京の台所」錦市場はホテルより徒歩で約10分の好立地に、京町家をイメージした外観で、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提供します。

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インターゲートラウンジや京都の伝統文化を体験できる「ワークショップ」などを定期的で開催し、暮らすように泊まりながら、「旅行者」と「地域」をつなげ、「旅行」を通して新たな発見を提供する京都観光の拠点として利用可能です。

物 件 名 称	ホテルインターゲート京都 四条新町
所 在 地	京都府京都市中京区新町通錦小路上の百足屋町 387
用 途	ホテル
敷 地 面 積	1,633.67 m ²
延 床 面 積	6,029.40 m ²
建 築 時 期	2017年11月30日
構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板・瓦葺地上5階

〈取得候補資産の写真〉



〈周辺地図〉



(2) ホテルインターゲート金沢

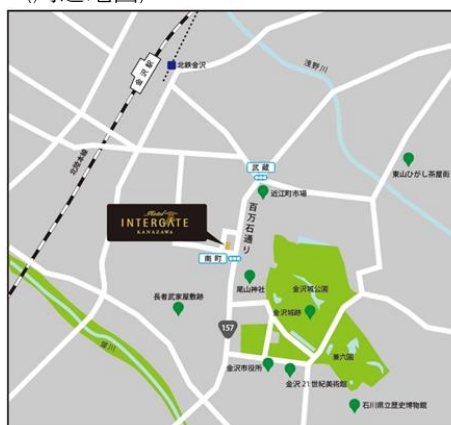
本物件は、北陸新幹線開通以降ニーズが増大する金沢市中心街の百万石通りにほど近く、武蔵が辻と香林坊の中間に位置し、兼六園や近江町市場をはじめとした有名観光地に徒歩でアクセスできる好立地です。「南町・尾山神社」バス停下車徒歩1分、地上12階建て、客室数166室。ホテルインターゲート金沢では、金沢の日常生活に浸透している茶の湯文化を表現する茶筥（ちゃせん）に見立てたコーヒーカウンターをロビーの賑わいの中心に設置するなど、館内の随所で金沢の歴史や文化に触れられるよう現代的なデザイン設計を施しています。

物 件 名 称	ホテルインターゲート金沢
所 在 地	石川県金沢市高岡町2番5号
用 途	ホテル
敷 地 面 積	965.61 m ²
延 床 面 積	5,177.73 m ²
建 築 時 期	2019年1月15日
構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根地上12階

〈取得候補資産の写真〉



〈周辺地図〉



(3) グリッズプレミアムホテル大阪なんば

本物件は、Osaka Metro 御堂筋線・千日前線・四ツ橋線「なんば」駅徒歩1分、南海本線「なんば」駅徒歩2分、JR「難波」駅へも徒歩5分でアクセス出来る好立地で、大阪の中でも有数の繁華街であり、多くの観光客で賑わう人気のエリアである『難波』地区に位置します。ゆったりとしたバスルームを設けた29㎡超のプレミアムタイプ1室、最大4名が宿泊可能なファミリータイプ36室を含む計142室のゲストルームを提供しています。館内にはビュッフェスタイルの朝食やランチ・ディナーを提供するオールデイレストラン、貸し切りも可能なラウンジスペースも併設しています。

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とし、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コンセプトとしています。

物件名称	グリッズプレミアムホテル大阪なんば
所在地	大阪市浪速区難波中1丁目7番7号
用途	ホテル
敷地面積	430.18㎡
延床面積	4,353.79㎡
建築時期	2021年1月12日
構造 / 階数	鉄骨造 地上11階

〈取得候補資産の写真〉



〈周辺地図〉



Ⅲ. 今後の見通し

「リバイバルプラン」の実行によって2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）の予想は不動産等売却損益の発生が見込まれます。また、2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）の予想についてもポートフォリオ構成の大幅な変更から賃貸事業収入の構造変化を見込んでいます。詳細については、本日付で別途公表している「2023年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。また、物件数の増減を含む取引条件等の詳細確定に伴い、さらに見直しを変更する場合にはあらためて公表いたします。

以上

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