



サンケイリアルエステート投資法人

2024年2月29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

- I. 『ポートフォリオ リバランス 第3弾（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』
- II. 『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（続報）』



ディスクレーマー

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2月29日付で公表した『ポートフォリオ リバランス 第3弾（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』及び『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（続報）』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



I. 『ポートフォリオ リバランス 第3弾

(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』



本取引の概要

➤ オフィスビル1物件及び中核的アセット群（ホテル）1物件を取得

1. オフィスビル取得の概要

(1) 取得予定資産

A-3 S-GATE日本橋本町（共有持分 49%）

(2) 取得予定価格 **7,450百万円**

(3) 売買契約締結日：2024年2月29日

(4) 取得予定日：2024年4月1日

(5) 取得先：（非開示※）

2. 中核的アセット群（ホテル）取得の概要

(1) 取得予定資産

B-7 ベッセルホテルカンパーナすすきの（共有持分 40%）

(2) 取得予定価格 **2,920百万円**

(3) 売買契約締結日：2024年3月1日

(4) 取得予定日：2024年3月1日

(5) 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。

※ 「非開示」については、取得先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。

取得予定資産の概要 ①

A-3 S-GATE日本橋本町 (共有持分 49%)

本資産運用会社独自ルート
オフィスビル

- 4駅6路線利用可能、伝統的な業務集積地である日本橋エリアに立地
- 「S-GATE」シリーズの第4号物件、今次追加取得により持分100%に

【公式HP】 <https://www.s-gate-office.com/nihonbashi-honcho/>

スポンサー「サンケイビル」がデザイン、スペック、サービス水準を統一化して開発・運営管理を行い、快適性、安心・安全・環境性、BCP（事業継続計画）対策及びソフト面のテナントサービス等を充実させたハイグレードミッドサイズオフィスビル「S-GATE」シリーズの第4号物件です。



重厚なグリッドデザイン（建物の外観に施された格子状の意匠）の外観で、昭和通りに面する角地に位置し、高い視認性を誇ります。

老舗の商店、百貨店、製薬会社が店舗や事務所を構え、伝統的な業務集積地となっている日本橋エリアに立地します。

取得予定価格	7,450百万円
鑑定評価額	7,480百万円
鑑定NOI利回り	3.3%
契約形態	定借

所在地	東京都中央区
延床面積	8,174.43㎡
建築時期	2018年10月
構造・規模	S造 地上11階



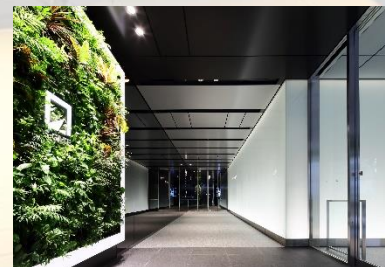
スポンサーブランド
ハイグレードミッドサイズ
オフィスビル「S-GATE」

「S-GATE」は、これからの働き方や環境といった、ビジネスがオフィスに求めている様々な要素を追求、昇華させ、次代のビジネスを担う働く「ひと」視点で開発されたハイグレードミッドサイズオフィスです。

多面採光で光あふれるオフィス空間



エントランスには、心地よいアロマの演出と、壁面緑化、デジタルサイネージを設置



屋上には、風が心地よいテラス



取得予定資産の概要 ②

B-7 ベッセルホテルカンパーナすすきの (共有持分 40%)

 スポンサーサポート
 中核的アセット群

- スポンサー開発物件の取得（共同開発による共有持分の取得）
- 道内最大の歓楽街「すすきの」エリア、市営地下鉄「すすきの」駅から徒歩4分

【公式HP】 <https://www.vessel-hotel.jp/campana/susukino/>

和とくつろぎの極上空間

館内に息づくアートと和文化

館内にはモダンな囲炉裏の他に、国内外で活躍するアーティストによる北海道の自然をイメージした作品が多数ございます。日本のホテルならではの文化「美と繊細さ」を追求し、落ち着いた印象となる木材を使い、ポイントごとにブロンズメッキをいれるなど、和の要素をシンプルに表現した、くつろぎある空間をお楽しみいただけます。



ベッセルホテルカンパーナ VESSEL HOTEL CAMPANA

自分と家族にご褒美を。

忙しく頑張る毎日におつかれさま。
 地元の食材をふんだんに使用した朝食。
 家族で入れる大浴場。
 親子3世代、少しだけリッチなリゾート
 気分を楽しんで欲しいから。
 自分と家族にご褒美旅を。

プレミアデラックス

スタンダードツイン



大浴場



朝食
「感じる朝ごはん_北海道」



取得予定価格 2,920百万円

鑑定評価額 2,930百万円

鑑定NOI利回り 4.2%

契約形態 定借（固定）

オペレーター ベッセルホテル開発

所在地 札幌市中央区

延床面積 9,950.91㎡

建築時期 2019年3月

構造・規模 S造 地上13階

客室数 296室

ポートフォリオ リバランスの推移

2023年3月～

2024年1月～

2024年3月～

2024年4月

リバランス 第1弾

2023年3月	取得
オフィスビル	
S-GATE赤坂 (準共有持分20%)	
取得価格 14億円	
準共有持分 80% → 100%保有	
中核的アセット群 (物流施設)	
SANKEILOGI摂津	
取得価格 約52億円	



リバランス 第2弾 大規模なポートフォリオ リバランス

2024年2月	取得
中核的アセット群 (ホテル)	
ホテルインターゲート 京都 四条新町	
取得価格 58億円	
中核的アセット群 (ホテル)	
ホテルインターゲート金沢	
取得価格 32.5億円	
中核的アセット群 (ホテル)	
グリッツプレミアムホテル大阪なんば	
取得価格 78億円	



リバランス 第3弾 本取引

2024年3月	取得
中核的アセット群 (ホテル)	
ベッセルホテルカンパーナすすきの (共有持分40%)	
取得価格 29.2億円	
2024年4月	取得
オフィスビル	
S-GATE日本橋本町 (共有持分49%)	
取得価格 74.5億円	
共有持分 51% → 100%保有	



リバランス 第3弾後

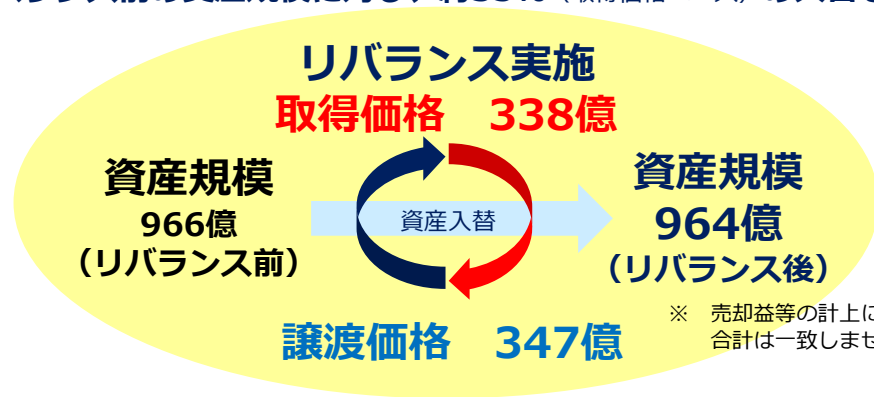
オフィスビル 10物件


- 東京サンケイビル
- S-GATE日本橋本町
- S-GATE秋葉原
- 日比谷サンケイビル
- 八丁堀サンケイビル
- 東陽パークビル
- 大森パークビル
- S-GATE赤坂
- 宮崎台ガーデンオフィス
- 日立九州ビル

中核的アセット群 7物件

- ◆ ホテルインターゲート東京 京橋
- ◆ ホテルインターゲート広島
- ◆ SANKEILOGI摂津
- ◆ ホテルインターゲート京都 四条新町
- ◆ ホテルインターゲート金沢
- ◆ グリッツプレミアムホテル大阪なんば
- ◆ ベッセルホテルカンパーナすすきの

リバランス前の資産規模に対し、約35% (取得価格ベース) の入替を実施

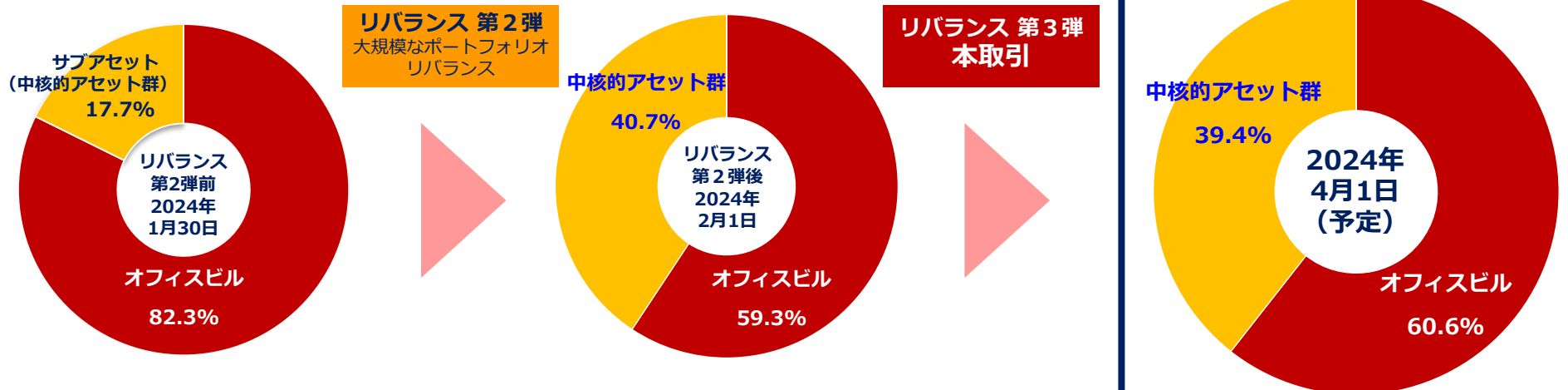


2023年8月	譲渡
オフィスビル	
ブリーゼタワー (準共有持分1.55%)	
譲渡価格 約6.2億円	

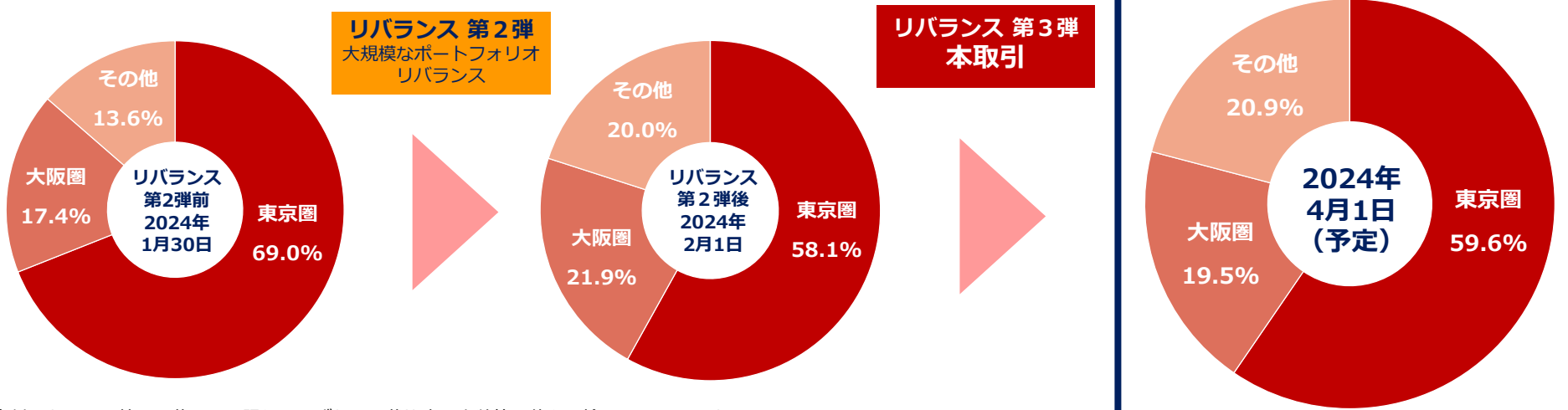
2024年1月	譲渡
オフィスビル	
ブリーゼタワー (準共有持分43.45%)	
譲渡価格 約179億円	
▶ 全部持分を譲渡	
オフィスビル	
品川シーサイドTSタワー (準共有持分50%)	
譲渡価格 161億円	
▶ 全部持分を譲渡	

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 第2弾前	リバランス 第2弾後	リバランス 第3弾 本取引	リバランス 第3弾後
資産規模 (取得価格ベース)	1,028億円	860億円	103億円	964億円
物件数	15物件	16物件	2物件 (内1物件は追加取得)	17物件
1物件当たり 取得価格	68億円	53億円	51億円	56億円
平均鑑定 NOI利回り※2 (取得価格ベース)	4.0%	4.1%	3.5%	4.0%
稼働率	87.6%	96.3%	100.0%	96.6% ※3
スポンサー サポート比率 (取得価格ベース)	100.0%	100.0%	28.2%	92.3%
平均築年数	19.5年	16.9年	5.3年	15.8年

※1 時点について、「リバランス 第2弾前」は2024年1月30日、「リバランス 第2弾後」は2024年2月1日、「リバランス 第2弾及び期限前弁済後」は2024年2月29日、「リバランス 第3弾後」は2024年4月1日です。

※2 リバランス 第2弾の取得及び譲渡資産は2024年1月1日時点、リバランス 第3弾の取得予定資産は2024年2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。

➤ リバランスに伴う財務状況の変化

	リバランス 第2弾前	リバランス 第2弾 及び期限前弁済後 ※4	リバランス 第3弾後
有利子負債残高	566億円	502億円	502億円
LTV※5	50.6%	48.1%	47.9%
長期負債比率	75.3%	84.9%	81.9%
固定金利比率	78.3%	88.2%	88.2%
平均残存期間	2.0年	2.1年	2.3年
平均調達金利 ※6	0.5%	0.5%	0.6%

※3 2024年2月1日時点の数値を採用した想定値です。

※4 「期限前弁済」とは、2024年2月29日に実行した借入金6,400百万円の期限前弁済です。

※5 LTVについて、「リバランス 第2弾前」は2023年9月29日時点、「リバランス 第3弾後」は本書の日付現在における2024年8月末時点（第11期末）の想定数値です。

※6 平均調達金利について、本書の日付現在での想定数値です。

Ⅱ. 『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（続報）』



Ⅱ. スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得について

- 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。スポンサーの本投資法人に対するサポート姿勢を改めて明確化

1. スポンサーより通知を受けた追加取得の実施内容

(1) 投資口の取得総数

- ・ 46,652口（発行済投資口数の約10.0%）を上限とする
※ 取得期間中に投資口価格が当初設定した上限価格を超えた場合、取得口数が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合がある
- ・ 現保有口数（17,479口）と合わせ、最大 64,131口（発行済投資口数の約13.7%）

(2) 取得期間

- ・ 2024年3月6日から最長220営業日
※ 取得口数が上限とする投資口数に至った場合等においては、期間中に終了する場合がある

(3) 取得方法

- ・ 証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得

2. 追加取得の意義

- ・ 本追加取得意向は、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改めて明確化するもの
- ・ 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る

 サンケイリアルエステート投資法人