

2023年3月20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

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、取得予定資産取得先には、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が含まれるため、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います。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本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-10	S-GATE 赤坂 (追加取得)	東京都港区	不動産信託受益権	1,400 (注2)	株式会社 サンケイビル	無
サブアセット	B-3	SANKEILOGI 摂津	大阪府摂津市	不動産信託受益権	①3,669.4 ②1,572.6 合計5,242	①株式会社 サンケイビル (70%) ②JA三井リース 建物株式会社 (30%)	無
合計(2物件)			-	-	6,642	-	-

(注1) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る信託受益権譲渡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。

(注2) 「S-GATE 赤坂」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準共有持分(20%) (※)に相当する数値を記載しています。

(※) 「S-GATE 赤坂」について、本投資法人は、信託受益権の80%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の20%の準共有持分を追加取得する予定です。当該追加取得の完了後、本投資法人は、信託受益権の全部を保有することとなる予定です。

- (1) 取得決定日 2023年3月20日
- (2) 売買契約締結日  
S-GATE 赤坂 2023年3月31日  
SANKEILOGI 摂津 2023年3月20日
- (3) 取得予定日 2023年3月31日(注1)
- (4) 代金支払日 2023年3月31日(注1)
- (5) 取得資金 借入金(注2)及び自己資金
- (6) 決済方法 引渡時に全額支払

(注1) 取得予定日及び代金支払日は、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2) 借入金の詳細については、本日付で公表した「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、「ポートフォリオ・クオリティの向上」と「ポートフォリオ収益の安定性」に資する資産であるとの判断から決定致しました。

取得予定資産のうち、「S-GATE 赤坂」はスポンサーである株式会社サンケイビルが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1号物件として開発した、都心立地、築浅で、高稼働のオフィスビルであり、「SANKEILOGI 摂津」はスポンサーである株式会社サンケイビルが近年展開している物流施設「SANKEILOGI」シリーズの関西初物件であり、機能性、環境意識、働きやすさに配慮した物流施設です。

本投資法人は、大都市圏に所在するオフィスビルを中心としつつ、オフィスビルと異なる特性を有する用途の不動産である「サブアセット」への投資も可能とすることで、不動産マーケットの状況に応じて、安定性と成長性を確保することとしています。現下のマーケット環境においてはサブアセットの拡充や、オフィスビルの場合には、収益の安定性を期待できるものにフォーカスすることが運用方針に合うものと考えています。

また、取得予定資産の取得及び貸借を通じて、ESG要請（働きやすさや環境への配慮）への対応にも寄与するなど、ポートフォリオ・クオリティを維持向上したうえで貸借期間を延長させ、ポートフォリオ収益の安定性に寄与するものと考えています。さらに、幾分オーバーウェイトにある「オフィスビル」の投資比率をリバランス（第8期末86.6%→取得後82.4%）することで、ポートフォリオ分散の効用も図っています。

以上のことから、この度の取得予定資産の取得は、本投資法人の成長性と安定性の両面から適切であると考えています。

なお、各取得予定資産の取得決定に際し、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。

### 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、2023年2月末日現在の状況を記載しています。

- ・「特定資産の種類」は、各取得予定資産の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、本日以降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している会社又は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又は締結する予定の会社を記載しています。なお、各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、2023年3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に委託しています。
- ・「PML値」は、東京海上ディーアール株式会社が作成した2023年3月付「地震リスク評価報告書—

ポートフォリオ評価版一」に基づき記載しています。

- ・「テナント数」は、2023年2月末日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、2023年2月末日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（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2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。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、2023年2月末日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。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。
- ・「賃貸面積」は、2023年2月末日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（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。）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、2023年2月末日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2月末日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、2023年2月末日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。

**A-10 S-GATE 赤坂（追加取得）**

物 件 名 称	S-GATE 赤坂	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	東京都港区赤坂六丁目 2 番 4 号	
取 得 予 定 価 格	1,400 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	2020 年 10 月 1 日
	信 託 満 了 日	2033 年 3 月 31 日
土 地	敷 地 面 積	775.63 m <sup>2</sup> （注 1）（注 2）
	用 途 地 域	商業地域、第二種住居地域
	容 積 率	500%、400%
	建 ぺ い 率	80%、60%
	所 有 形 態	所有権（準共有持分 20%）（注 3）
建 物	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 / 地上 8 階
	建 築 時 期	2015 年 7 月 31 日
	延 床 面 積	3,918.05 m <sup>2</sup>
	用 途	事務所・店舗
	所 有 形 態	所有権（準共有持分 20%）（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	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	1,498 百万円（2023 年 3 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	4.6%	
P M L 値 調 査 業 者	東京海上ディール株式会社	
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	2
	総 賃 料 収 入	非開示（注 4）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注 4）
	賃 貸 面 積	661.62 m <sup>2</sup> （注 5）
	賃 貸 可 能 面 積	661.62 m <sup>2</sup> （注 5）
	稼 働 率	100.0%（注 5）
特 記 事 項	該当事項はありません。	

（注 1）所有権（準共有持分）を有する敷地面積を記載しています。

（注 2）本土地の敷地面積には、私道負担部分（27.55 m<sup>2</sup>）が含まれます。

（注 3）本投資法人は、信託受益権の 80%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の 20%の準共有持分を追加取得する予定です。当該追加取得の完了後、本投資法人は、信託受益権の全部を保有することとなる予定です。

（注 4）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が含まれています。本投資法人は、当該テナント若しくは関係者等との信頼関係に支障をきたさぬ良好な関係を維持していくことがひいては投資主の利益に資すると判断したため、将来にわたる安定した運用と収益の拡大を図る観点から開示していません。

（注 5）賃貸借の概要のうち、賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率については、準共有持分（20%）に相当する数値を記載しています。



## B-3 SANKEILOGI 摂津

物 件 名 称	SANKEILOGI 摂津	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	大阪府摂津市鶴野四丁目1番5号	
取 得 予 定 価 格	5,242 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	2023 年 3 月 31 日
	信 託 満 了 日	2033 年 3 月 31 日
土 地	敷 地 面 積	7,326.91 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	準工業地域
	容 積 率	200%
	建 ぺ い 率	60%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき/地上4階
	建 築 時 期	2022 年 10 月 1 日
	延 床 面 積	14,740.55 m <sup>2</sup>
	用 途	倉庫
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	
M L 会 社	なし	
M L 種 別	なし	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	5,440 百万円 (2023 年 3 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	6.9%	
P M L 値 調 査 業 者	東京海上ディーアール株式会社	
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	14,748.33 m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	14,748.33 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	本物件の土地の一部について、摂津市が水路の敷地として利用するために、土地使用貸借契約書を締結しており、当該契約に基づく使用期間中に本物件の土地を第三者に譲渡する場合、当該契約における地位を当該第三者に承継させる必要があります。	

**4. 取得先の概要**

(A-10 S-GATE 赤坂、B-3 SANKEILOGI 摂津 持分 70%)

(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 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（2022 年 9 月末日現在）
(6) 設 立 年 月 日	1951 年 6 月 11 日
(7) 純 資 産	116,008 百万円（2022 年 9 月末日現在）
(8) 総 資 産	395,245 百万円（2022 年 9 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 3.74%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、16 名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本日現在において、「東陽パークビル」、「品川シーサイドTSタワー」、「大森パークビル」、「宮崎台ガーデンオフィス」及び「日立九州ビル」以外の取得済資産の全て（9 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。

(B-3 SANKEILOGI 摂津 持分 30%)

(1) 名 称	JA 三井リース建物株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区銀座八丁目13番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 工藤 真樹
(4) 事 業 内 容	不動産（商業、物流、医療、住宅施設等）の取得、売却、賃貸、代行保有 他
(5) 資 本 金	110 百万円（2022 年 3 月末日現在）
(6) 設 立 年 月 日	1995 年 3 月 22 日
(7) 純 資 産	17,084 百万円（2022 年 3 月末日現在）
(8) 総 資 産	198,471 百万円（2022 年 3 月末日現在）
(9) 大 株 主 及 び 持 株 比 率	JA 三井リース株式会社 100%
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 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、記載すべき資本関係はありません。
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
S-GATE 赤坂 (東京都港区赤坂六丁目2番4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	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。	—	—
	土地：2013年2月 建物：2015年7月（竣工）	—	—
SANKEILOGI 摂津 (大阪府摂津市鶴野四丁目1番5号)	①株式会社サンケイビル（70%）、特別な利害関係にある者以外（30%） ②株式会社サンケイビルにつき本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	土地については1年を超えて所有していたため、建物については前所有者による開発物件であるため、記載を省略します。	—	—
	土地：2020年9月30日 建物：2022年10月1日（竣工）	—	—

## 6. 今後の見通し

取得予定資産の取得予定日は2023年3月31日であり、2023年2月期の運用状況の予想（2022年9月1日～2023年2月28日）への影響はありません。また、2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況の予想についても変更ありませんが、その内容等の詳細につきましては、現在精査中であるため、2023年4月14日に予定する2023年2月期の決算発表（2023年2月期 決算短信（REIT））において公表する予定です。



**7. 鑑定評価書の概要**

鑑定評価書の概要	
物件名	S-GATE赤坂
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	1,498百万円
価格時点	2023年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,498百万円	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	1,516百万円	
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）	47百万円	
④一時金の運用益	0百万円	運用利回りは1.0%として査定
⑤資本的支出	0百万円	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）	47百万円	
還元利回り	3.1%	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	1,478百万円	
割引率	2.9%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	3.2%	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	1,332百万円	
土地比率	85.8%	
建物比率	14.2%	
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準共有持分（20%）に相当する数値を記載しています。

（注2）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が含まれています。専門家たる鑑定評価機関の作成した鑑定評価書については、開示を旨としています。本投資法人は、当該テナント若しくは関係者等との信頼関係に支障をきたさぬ良好な関係を維持していくことがひいては投資主の利益に資すると判断したため、将来にわたる安定した運用と収益の拡大を図る観点から開示していません。

鑑定評価書の概要	
物件名	SANKEILOGI撰津
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	5,440百万円
価格時点	2023年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	5,440百万円	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	5,460百万円	
①運営収益	237百万円	
可能総収益	237百万円	
空室等損失等	－	
②運営費用	29百万円	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	0百万円	
PMフィー	1百万円	
テナント募集費用等	－	
公租公課	25百万円	
損害保険料	0百万円	
その他費用	－	
③運営純収益 (NOI : ①－②)	208百万円	
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	2百万円	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)	207百万円	
還元利回り	3.8%	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	5,410百万円	
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	3.9%	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	5,240百万円	
土地比率	62.0%	
建物比率	38.0%	
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

\* 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

<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	2.4	2,620	2019年 3月12日
	A-2	ブリーゼタワー （注4）	大阪府大阪市 北区	13,100	12.7	18,000	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	6.5	7,750	2019年 3月12日
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.0	2,710	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	5.6	6,620	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	4.8	5,490	2019年 3月12日
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	3.7	3,920	2019年 3月12日
	A-8	品川シーサイド TSタワー（注5）	東京都品川区	20,940	20.3	19,450	①2019年 9月3日 ②2021年 9月2日
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	5.2	5,490	2019年 9月3日
	A-10	S-GATE赤坂（注6）	東京都港区	7,000	6.8	7,490	①2020年 10月1日 ②2021年 9月2日 ③2023年 3月31日
	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	神奈川県川崎市 宮前区	2,800	2.7	2,740	2021年 9月2日
	A-12	日立九州ビル	福岡県福岡市 早良区	10,000	9.7	10,300	2021年 9月2日
小計（平均）			-	85,074	82.4	92,580	-
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	8.7	9,050	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	3.9	4,120	2019年 9月3日
	B-3	SANKEILOGI摂津	大阪府摂津市	5,242	6.1	5,440	2023年 3月31日
小計（平均）			-	18,193	17.6	18,610	-
合計（平均）			-	103,267	100.0	111,190	-

（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2023年2月28日現在を、取得予定資産については2023年3月1日現在を、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」、「ブリーゼタワー」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(準)共有持分(それぞれ2%、45%及び51%) (※)に相当する数値を記載しています。なお、「ブリーゼタワー」に係る取得(予定)年月日は、本投資法人がオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分(30%)を当初取得した年月日を上段(①とある箇所)に、準共有持分(15%)を追加取得した年月日を下段(②とある箇所)に記載しています。

(※) 「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、「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45%の準共有持分を取得しています。「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(準)共有持分(それぞれ2%、45%及び51%)」との記載はかかる意味で用いています。

(注5) 「品川シーサイドTSタワー」に係る取得(予定)価格、鑑定評価額は、本投資法人が取得している準共有持分(50%) (※)に相当する数値を記載しています。なお、取得(予定)年月日は、本投資法人が建物区分所有権等の準共有持分(25%)を当初取得した年月日を上段(①とある箇所)に、準共有持分(25%)を追加取得した年月日を下段(②とある箇所)に記載しています。

(※) 「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50%の準共有持分を取得しています。「準共有持分(50%)」との記載はかかる意味で用いています。

(注6) 「S-GATE 赤坂」の取得(予定)年月日は、本投資法人が準共有持分(60%)を当初取得した年月日を上段(①とある箇所)に、準共有持分(20%)を追加取得した年月日中段(②とある箇所)に、今回の追加取得の取得予定年月日を下段(③とある箇所)に記載しています。

参考資料2 取得予定資産の特徴

(物件番号 A-10) S-GATE 赤坂

(1) 本物件の特徴

- 株式会社サンケイビルがデザイン、スペック（性能）、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1号物件です。
- オフィスエリアとして人気の高い赤坂地区に立地しており、最寄りの東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩1分の利便性に加え、「溜池山王」駅、「赤坂見附」駅、さらには「永田町」駅も徒歩圏にあり、4駅6路線が利用可能です。
- 重厚なグリッドデザイン（注1）の外観に加え、基準階の賃室床面積は約525㎡、天井高2,800mm、アウトフレーム構造の採用による完全無柱空間を実現。環境に配慮したLow-e（Low emissivity）ペアガラス（注2）、LED照明、完全個別空調を実装しています。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、パウダースペースを備えたホテルライクなトイレやリフレッシュコーナー、開放感のある屋上テラスの設置により、快適なオフィス環境を実現しています。BCP（事業継続計画）対策の面でも、非常用発電機の装備、異系統2回線受電の採用、1階を除く各階には防災備蓄倉庫を備え、建築基準法で定められた耐震基準の1.25倍相当の強度の耐震構造を採用する等、中規模ではありますがAクラスビルと同水準の仕様・設備水準を誇り、築浅の大規模ビルと比べ遜色ない競争力を有していると考えます。
- 本物件はDBJ Green Building 認証「2020 3つ星」を取得しています。
  - （注1）「グリッドデザイン」とは、建物の外観に施された格子状の意匠をいいます。
  - （注2）「Low-e（Low emissivity）ペアガラス」とは、低放射（Low emissivity）膜を施した複層ガラスを意味します。



DBJ Green Building  
2020 

(2) 周辺地図

(3) 取得予定資産の写真





(物件番号 B-3) SANKEILOGI 摂津

(1) 本物件の特徴

- 本物件の位置する摂津市は、都市圏をつなぐ複数の路線が走る拠点立地性に優れたエリアであり、摂津市に隣接する茨木市や高槻市等を含めた北摂エリアには、名神高速道路・近畿自動車道の各インターチェンジ周辺を中心に、内陸有数の倉庫集積エリアが形成されており、主要幹線背後には路線・倉庫事業者の地域拠点をはじめ、多くの事業所が立地しています。
- 本物件は、近畿自動車道「摂津北 IC」から約 1.2km (自動車で約 3 分)、同「摂津南 IC」から約 2.4km (自動車で約 6 分)、名神高速道路・中国自動車道・近畿自動車道「吹田 JCT」からも約 5.2km (自動車で約 13 分) に立地していることから、大阪都心部及び京都・神戸エリアへの交通アクセスも良好であり、都市間輸送の中継地として高速道路アクセスに優れた立地特性を有しています。
- 本物件は大阪モノレール「摂津」駅から徒歩 6 分と通勤利便性が高く、雇用確保の観点では、背後に住宅地域が広がり、大阪内陸の中核都市としてベッドタウンが形成されていることから、豊富な労働力を確保できる環境にあると考えられます。
- 建物 1 階部分には、大型車対応のトラックバース (15 台) に加え、トラック待機所を 7 台分確保し、建物内には荷物用エレベーター (積載荷重 3.5t×1 基) や垂直搬送機 (積載荷重 1.5t×3 基) などを効率よく配置することにより、荷役作業の効率化や分割運営に問題はなく、各階の床荷重 (1.5t/m<sup>2</sup>) や梁下有効高さ (5.5m)、各階設置のフォークリフト充電スペースなどの建物スペックは汎用性が高く、競争力を有しています。
- 建物屋上には太陽光発電システムを実装し、施設内の自家消費を可能にし、停電時の太陽光発電による自立運転機能を搭載しています。また、建物内の照明器具は LED を採用するとともに、断熱性に優れたサンドイッチパネルを採用しています。
- 働きやすさの観点では、良好な通勤利便性に加え、施設利用者を迎え入れるのに相応しい木調を配した温かみのあるエントランスホール、建物各階に男女トイレを設置、ドライバー用のトイレや休憩室を設置しています。

(2) 周辺地図

(3) 取得予定資産の写真

