

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-8	品川シーサイドTSタワー (追加取得) (注2)	東京都品川区	不動産信託受益権	10,900	合同会社 エス・ケー・ビー2号	有
	A-10	S-GATE 赤坂 (追加取得) (注3)	東京都港区	不動産信託受益権	1,400	株式会社 サンケイビル	無
	A-11	宮崎台ガーデンオフィス (注4)	神奈川県川崎市宮前区	不動産信託受益権	2,800	合同会社 エス・ケー・ビー宮崎台	有
	A-12	日立九州ビル	福岡県福岡市早良区	不動産信託受益権	10,000	合同会社 エス・ケー・ビーももち	有
合計(4物件)			-	-	25,100	-	-

(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。

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（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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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) 「品川シーサイドT S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済みであり、同信託受益権の25%の準共有持分を追加取得する予定です。「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。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「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3) 「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」については、信託受益権の60%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80%の準共有持分を保有することとなる予定です。

(注4) 宮崎台ガーデンオフィスの一部(賃貸面積1,157.72㎡)に関し、沖電気工業株式会社は、2021年9月末日を解約日として退去予定です。

- | | | |
|-----|---------|--|
| (1) | 取得決定日 | 2021年8月16日 |
| (2) | 売買契約締結日 | 2021年8月16日 |
| (3) | 取得予定日 | 2021年9月2日(注1) |
| (4) | 代金支払日 | 2021年9月2日(注1) |
| (5) | 取得資金 | 2021年8月16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2) |
| (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、一般募集の払込期日の変動に応じて変更されることがあるほか、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) 当該新投資口の発行による手取金及び借入金の詳細については、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「資金の借入れ及び既存借入金の一部借換えに関するお知らせ」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新規上場から2年半程で、新規上場時のポートフォリオの約2.2倍である966億円(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。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4.3%、平均稼働率(注2)が99.9%といずれも既存のポートフォリオと同等の水準を維持し、1物件当たりの取得(予定)価格は69億円と募集前よりも上昇し、ポートフォリオPML値(注3)は1.5%に低下します。東京圏比率(取得(予定)価格ベース)は72.0%となり、ポートフォリオのエリア分散を実現します。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が懸念される環境下においても、テナントから選好されやすいオフィスビル・ポートフォリオを維持していると本投資法人は考えています。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。

(注1) 「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産については2021年2月28日現在を、取得予定資産については2021年7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直接還元法における運営純収益に基づき、取得(予定)価格に対する比率を取得(予定)価格ベースで加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「平均稼働率」は、2021年5月末日現在における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。))に係る総賃貸可能面積(※1)の合計に対して総賃貸面積(※2)の合計が占める割合を示しており、小数

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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

第2位を四捨五入して記載しています。

(※1)「総賃貸可能面積」は、2021年5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(倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)の合計です。

(※2)「総賃貸面積」は、2021年5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(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。)の合計です。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です。

(注3)「ポートフォリオ PML 値」は、東京海上ディール株式会社 が試算した 2021 年 7 月付「地震リスク評価報告書—ポートフォリオ評価版—14 物件」に基づき記載しています。

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、2021年5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

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(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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

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、2021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、株式会社谷澤総合鑑定所及び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2021年7月付「地震リスク評価報告書—ポートフォリオ評価版—」に基づき記載しています。
- ・「テナント数」は、2021年5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、2021年5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(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2021年5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、2021年5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、倉庫、看板、駐車場等に係る敷金・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、2021年5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(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、2021年5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(倉庫、看板、駐車場等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、2021年5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、2021年5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。

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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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（追加取得）

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	10,900 百万円	
信 託 受 益 権 の 概 要	信 託 受 託 者	株式会社S M B 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／地上 1 階 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／地上 25 階地下 2 階 ③鉄骨鉄筋コンクリート造／地上 1 階（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)	11,000 百万円（2021 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	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	

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（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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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>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 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%の準共有持分を 2019 年 9 月 3 日に取得済みであり、また同信託受益権の 25%の準共有持分の追加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（①とある箇所）に 100 番 1 の 6 を、中段（②とある箇所）に 100 番 1 の 9 を、下段（③とある箇所）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。

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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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-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	2030 年 9 月 30 日
土 地	敷 地 面 積	775.63 m ² (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 ²
	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)	1,422 百万円 (2021 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	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 ² (注 5)
	賃 貸 可 能 面 積	661.62 m ² (注 5)
	稼 働 率	100.0% (注 5)
特 記 事 項	<p>本物件に係る信託受益権の準共有者である株式会社サンケイビル (準共有持分 20%) と本投資法人 (準共有者持分 80%) 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 	

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 (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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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>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。</p> <p>・承諾事項</p> <p>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>
--	--

(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 ㎡）が含まれます。

(注3) 本投資法人は、60%の準共有持分を2020年10月1日に取得済みであり、20%の準共有持分の追加取得を予定しています。

(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。

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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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-11 宮崎台ガーデンオフィス

物 件 名 称	宮崎台ガーデンオフィス	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目6番10号	
取 得 予 定 価 格	2,800 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	1991 年 3 月 25 日
	信 託 満 了 日	2030 年 9 月 30 日
土 地	敷 地 面 積	1,867.00 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域
	容 積 率	300%、200%
	建 ぺ い 率	80%、60%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地上 4 階地下 1 階
	建 築 時 期	1993 年 2 月 4 日
	延 床 面 積	4,404.55 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	合同会社エス・ケー・ビー宮崎台 (注)	
M L 種 別	なし	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	2,830 百万円 (2021 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	9.5%	
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	8
	総 賃 料 収 入	173 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	161 百万円
	賃 貸 面 積	3,685.53 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	3,685.53 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項ありません。	

(注) 本日現在、合同会社エス・ケー・ビー宮崎台がML会社となっていますが、本投資法人が本物件を取得するまでに同社との間のマスターリース契約は解約される予定です。

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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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-12 日立九州ビル

物 件 名 称	日立九州ビル	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	福岡県福岡市早良区百道浜二丁目1番1号	
取 得 予 定 価 格	10,000 百万円	
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	2018 年 3 月 30 日
	信 託 満 了 日	2030 年 9 月 30 日
土 地	敷 地 面 積	9,960 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	400%
	建 ぺ い 率	80%
	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陸屋根/地上 14 階地下 1 階
	建 築 時 期	1996 年 2 月 29 日
	延 床 面 積	26,518.63 m ²
	用 途	事務所
	所 有 形 態	所有権
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	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	10,200 百万円 (2021 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	2.5%	
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	非開示 (注)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注)
	賃 貸 面 積	26,513.33 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	26,513.33 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	本物件は、隣地建物とともに建築基準法上の一団地認定を受けており、隣地斜線制限の緩和を受けています。	

(注) 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。

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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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-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2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2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3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2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4.89%を保有していません。
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す。

(A-10 S-GATE 赤坂)

(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（2021年3月末日現在）
(6) 設 立 年 月 日	1951年6月11日
(7) 純 資 産	109,097百万円（2021年3月末日現在）
(8) 総 資 産	411,912百万円（2021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4.89%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。

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（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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

取引関係	<p>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」及び「大森パークビル」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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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-11 宮崎台ガーデンオフィス)

(1) 名称	合同会社エス・ケー・ビー宮崎台
(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 一般財団法人エス・ケー・ビー宮崎台 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10月2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・ビー宮崎台 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4.89%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-12 日立九州ビル)

(1) 名称	合同会社エス・ケー・ビーももち
(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・ビーももち 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

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（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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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) 資本金	10万円
(6) 設立年月日	2019年10月28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・ビーもち 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4.89%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。

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
品川シーサイドTS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2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）	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。	—	—
	2019年7月31日	—	—
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）	—	—

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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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
宮崎台ガーデンオフィス (神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目6番10号)	①合同会社エス・ケー・ビー 宮崎台 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)	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。	—	—
	2019年11月7日	—	—
日立九州ビル (福岡県福岡市早良区百道浜二丁目1番1号)	①合同会社エス・ケー・ビー ももち 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)	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。	—	—
	2020年6月30日	—	—

(注) 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。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

「品川シーサイドTSタワー」、「宮崎台ガーデンオフィス」及び「日立九州ビル」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237百万円(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」、「宮崎台ガーデンオフィス」及び「日立九州ビル」以外の取得予定資産については、該当事項はありません。

7. 今後の見通し

2021年8月期(2021年3月1日～2021年8月31日)及び2022年2月期(2021年9月1日～2022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「2021年8月期及び2022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(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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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	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	11,000百万円
価格時点	2021年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	11,000百万円	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	11,425百万円	
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）	428百万円	
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	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）	411百万円	
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	10,825百万円	
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	10,425百万円	
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）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。

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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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	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	1,422百万円
価格時点	2021年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,422百万円	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	1,454百万円	
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)	46百万円	
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)	46百万円	
還元利回り	3.2%	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	1,388百万円	
割引率	3.0%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	3.4%	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	1,318百万円	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	
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。

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（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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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	宮崎台ガーデンオフィス
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	2,830百万円
価格時点	2021年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,830百万円	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	2,870百万円	
①運営収益	184百万円	
可能総収益	194百万円	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	9百万円	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	44百万円	
維持管理費	11百万円	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	12百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	1百万円	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	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	12百万円	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	—	
③運営純収益 (NOI : ①－②)	140百万円	
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	3百万円	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)	137百万円	
還元利回り	4.8%	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	2,780百万円	
割引率	4.6%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	5.0%	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	2,340百万円	
土地比率	82.6%	
建物比率	17.4%	
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届出目論見書並びにその訂正事項（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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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	日立九州ビル
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	10,200百万円
価格時点	2021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	10,400百万円	
①運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
②運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	非開示 (注)	
修繕費	非開示 (注)	
PMフィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	非開示 (注)	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	非開示 (注)	
③運営純収益 (NOI : ①-②)	480百万円	
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	36百万円	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)	446百万円	
還元利回り	4.3%	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	4.1%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.5%	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	10,900百万円	
土地比率	82.9%	
建物比率	17.1%	
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	

(注) 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が、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。

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

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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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	2.6	2,690	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	①8,600 ②4,500 合計13,100	13.6	17,235	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	6.9	7,470	2019年 3月12日
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.1	2,530	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	6.0	6,340	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	5.1	5,500	2019年 3月12日
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	3.9	3,610	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	①10,040 ②10,900 合計20,940	21.7	①11,000 ②11,000 合計22,000	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	5.6	5,490	2019年 9月3日
	A-10	S-GATE赤坂（注6）	東京都港区	①4,200 ②1,400 合計5,600	5.8	①4,266 ②1,422 合計5,688	①2020年 10月1日 ②2021年 9月2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	2.9	2,830	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	10.3	10,200	2021年 9月2日
小計（平均）			-	83,674	86.6	91,583	-
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	9.3	8,970	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	4.1	4,080	2019年 9月3日
小計（平均）			-	12,951	13.4	13,050	-
合計（平均）			-	96,625	100.0	104,633	-

（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2021年2月28日現在を、取得予定資産については2021年7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。

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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

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、一般募集の払込期日の変動に応じて変更されることがあるほか、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)価格、鑑定評価額及び取得(予定)年月日は、本投資法人が2019年3月12日に取得した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(①とある箇所)に、本投資法人が2019年9月3日に追加取得した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(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、鑑定評価額及び取得(予定)年月日は、本投資法人が2019年9月3日に取得した建物区分所有権等の準共有持分(25%) (※)に相当する数値を上段(①とある箇所)に、本投資法人が追加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25%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の25%の準共有持分を追加取得する予定です。「建物区分所有権等の準共有持分(25%)」との記載は、それぞれ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TSタワー」の個別物件表の記載をご参照ください。

(注6) 「S-GATE 赤坂」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2020年10月1日に取得した準共有持分(60%)に相当する数値を上段(①とある箇所)に、本投資法人が追加取得を予定している準共有持分(20%)に相当する数値を下段(②とある箇所)に記載しています。

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(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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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-8) 品川シーサイドTSタワー

(1) 本物件の特徴

- ・本物件は、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り、IT・メーカー等の企業の本社やバックオフィスが集積している「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す。
- ・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、「渋谷」駅へ約15分、「新宿」駅へ約20分と都心ターミナル駅までの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）です。また、京急本線にて羽田空港や「品川」駅へのアクセスも良好です。
- ・基準階面積約446坪、天井高2,700mm、0Aフロア（100mm）等の高いビルスペックを有します。

(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（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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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-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



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（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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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-11) 宮崎台ガーデンオフィス

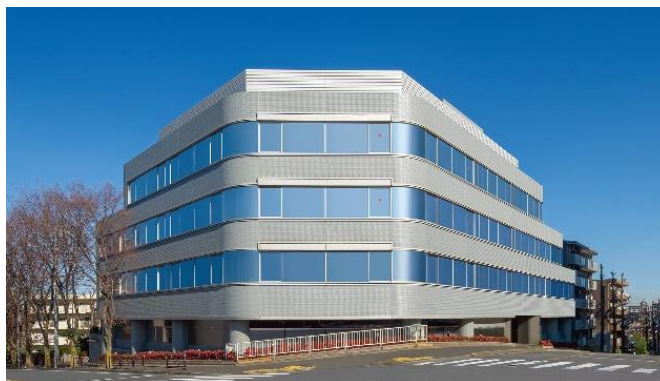
(1) 本物件の特徴

- ・本物件は、東急田園都市線「宮崎台」駅徒歩3分の視認性の高い角地に所在する、駅周辺における希少性の高いオフィスビルです。
- ・大手教育関連や保育・福祉関連等の、地域ニーズに合致した安定的なテナント構成となっています。
- ・基準階面積約 350 坪、天井高 2,600mm、個別空調対応等のテナントニーズを満たすフロアスペースとスペックを備えているビルです。

(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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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-12) 日立九州ビル

(1) 本物件の特徴

- ・本物件は、情報通信産業の集積地である百道浜エリアに立地する視認性の高い大規模オフィスビルであり、街並みづくりと快適性を満たしたインテリジェントビルの一つとして地域のシンボリック的存在となっています。博多湾を臨む百道浜エリアは、「シーサイドももち」として開発され、住宅・商業を含む総合的な都市環境を形成した副都心として発展しています。
- ・本物件は、非常用ディーゼル発電設備による非常時における事業継続のための設備やフラッパーゲート等による情報セキュリティのための設備を有しており、情報通信産業のリーディングカンパニーの1社である「日立製作所」により自社開発がなされ、同社の九州地区における拠点として一棟貸しがなされています。
- ・基準階の階高は4.1m、天井高2,750mm、基準階300坪超、床荷重600kg/㎡、かつ無柱空間でレイアウトの柔軟性は高く、また、全ての執務フロアを高さ200mmのOAフロアとし、床下空調を採用することで6㎡に1か所の割合で風量調整可能な吹き出しユニットを設け、快適な空調環境を実現しています。さらに、フロアパネル及び吹き出し口を移動・増設することにより、容易に位置を変更し新しい用途レイアウトに対応可能です。
- ・エントランス部分の上層は3階吹抜けのアトリウムとなっており、また、エントランスには12面マルチビジョン設置スペースがあり、周辺との調和の取れた緑化やアートの設置等、日本を代表するリーディングカンパニーの九州支社として相応しいオフィス環境を備えています。

(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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。