

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 財務・IR部長 渡邊 昭男
TEL：03-5542-1316

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

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、取得予定資産の取得先には、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 予定日 (注2)	媒介の有無
オフィスビル	A-3	S-GATE 日本橋本町 (追加取得)	東京都中央区	不動産信託 受益権	7,450 (注3)	2024年 4月1日	無
ホテル	B-7	ベッセルホテル カンパナすすきの	札幌市中央区	不動産信託 受益権	2,920 (注3)	2024年 3月1日	無
合計（2物件）			-	-	10,370	-	-

(注1) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る信託受益権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。

(注2) 「取得予定日」は、本投資法人及び取得先の間で合意の上、変更されることがあります。

(注3) 「S-GATE 日本橋本町」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共有持分（49%）（※）に相当する数値を記載しています。また「ベッセルホテルカンパナすすきの」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共有持分（40%）に相当する数値を記載しています。

(※) 「S-GATE 日本橋本町」について、本投資法人は、51%の共有持分を取得済みであり、49%の共有持分を信託受益権化した後、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、「S-GATE 日本橋本町」に係る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 2024年2月29日
 - (2) 売買契約締結日
S-GATE 日本橋本町 2024年2月29日
ベッセルホテル
カンパーナすすきの 2024年3月1日
 - (3) 取得先 (注)
 - (4) 代金支払日
S-GATE 日本橋本町 2024年4月1日
ベッセルホテル
カンパーナすすきの 2024年3月1日
 - (5) 取得資金 自己資金
 - (6) 決済方法 引渡時に全額支払
- (注) 「取得先」については後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

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を取り巻く環境は、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のみならず、入居検討テナント側の特に立地面におけるオフィスビルの選好度に変化が見られ、オフィス需要の構造変化が予見されます。

かかる環境下、本投資法人は2023年3月及び8月に幾分オーバーウェイトにあった「オフィスビル」投資比率を緩和し、ポートフォリオ・クォリティの維持向上とともに、ポートフォリオ収益の安定性を図るべく、「ポートフォリオ リバランス」第1弾(注1)を実施しました。

また、主要テナントの解約が発生した「品川シーサイドTSタワー」の減収インパクトは、ポートフォリオの顕在リスクとなり、その軽減・解消が喫緊の課題でありましたが、本投資法人はこれに対処すべく、2023年10月に「リバイバル プラン」を策定・公表し、予見されるオフィス需要の構造変化への対応と持続的成長が可能なポートフォリオ構築を目的に運用ガイドラインを一部変更するとともに、「大規模なポートフォリオ リバランスの実施」に向けてスポンサーとの間で優先交渉権に基づく協議を開始しました。この結果、2024年1月に「品川シーサイドTSタワー」を含むオフィスビル2物件の譲渡、2024年2月に「中核的アセット群」として築浅ホテル3物件を取得する「ポートフォリオ リバランス」第2弾(注2)を実施しました。これにより、顕在リスクの軽減・解消を図るとともに、ポートフォリオ稼働率の向上(87.6%→96.3%)、平均築年数の若返り(19.5年→16.9年)及びポートフォリオ分散(オフィスビル82.3%→59.3%、中核的アセット群17.7%→40.7%)を進めました。(注3)

今回実施する取得予定資産の取得及び貸借は、本投資法人が2023年3月から推進してきた「ポートフォリオ リバランス」の第3弾に相当します。取得予定資産のうち、「S-GATE 日本橋本町」は予見されるオフィス需要の構造変化を踏まえたものであり、本追加取得をもって本投資法人は100%の持分を保有することとなります。また、「ベッセルホテルカンパーナすすきの」は「中核的アセット群」のうち、ポートフォリオ収益の安定性に資することを期待したものであります。

これにより、ポートフォリオ稼働率の更なる向上(96.3%→96.6%)とポートフォリオ平均築年数の更なる若返り(16.9年→15.8年)を見込んでいます。一連のリバランスを通じて、「リバイバル プラン」はスポンサーによる本投資法人投資口の追加取得を除き一旦完了し、本投資法人が企図する「総合型REIT」へ新たな端緒についたと考えています。今後とも持続的成長が可能なREITであることを目指し、ポートフォリオの更なる強靱化を図るべく、継続的なリバランスを通じて、ポートフォリオをメンテナンスし、ポートフォリオ・クォリティの向上に努めてまいります。

なお、今回の取得予定資産におけるテナントはいずれも本投資法人のテナント要件に合致しています。また、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) 2023年3月31日付で取得した「S-GATE 赤坂」の追加取得、「SANKEILOGI 摂津」の取得及び2023年8月31日に譲渡した「ブリーゼタワー」一部譲渡をいいます。詳細については2023年3月20日付「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2023年8月29日付「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ(ブリーゼタワー

(準共有持分 1.55%)」をご参照ください。

(注2) 2024年1月31日付で譲渡した「ブリーゼタワー」、「品川シーサイドT Sタワー」及び2024年2月1日付で取得した「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」及び「グリズプレミアムホテル大阪なんば」をいいます。詳細については2024年1月30日付「大規模なポートフォリオ リバランス (国内不動産信託受益権の譲渡及び取得) に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 「稼働率」は、運用資産の賃貸可能面積(注4)の合計に対する賃貸面積(注5)の合計割合を示して、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運用資産における本投資法人の取得持分に相当する数値を用いています。また、「平均築年数」は、各運用資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日からの経過年数を取得価格に基づき加重平均した値につき小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、各数値の算定に係る基準日は2024年1月30日、2024年2月1日及び2024年4月1日(稼働率については2024年2月1日の数値を基準とした想定値)としています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、各運用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(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。))の合計をいいます。

(注5) 「賃貸面積」は、各運用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(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。

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、2024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、2024年2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、東京海上ディエール株式会社を作成した 2024年2月付の各取得予定資産に係る「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。
- ・「テナント数」は、2024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、オフィスビルについては、2024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2024年2月末日現在で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、2024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、2024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、2024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、2024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、2024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-3 S-GATE 日本橋本町 (追加取得)

物件名称	S-GATE 日本橋本町	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番1号	
取得予定価格	7,450 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	2024年4月1日
	信託満了日	2034年3月31日
土地	敷地面積	954.21 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 (共有持分 49%) (注1)
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 / 地上 11 階
	建築時期	2018年10月31日
	延床面積	8,174.43 m ²
	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権 (共有持分 49%) (注1)
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)	7,480 百万円 (2024年2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	2.0%	
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	2
	総賃料収入	297 百万円 (注2)
	敷金・保証金	297 百万円 (注2)
	賃貸面積	3,047.45 m ² (注2)
	賃貸可能面積	3,047.45 m ² (注2)
	稼働率	100.0% (注2)
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 本投資法人は、51%の共有持分を取得済みであり、49%の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、「S-GATE 日本橋本町」に係る信託受益権の全部を保有することとなる予定です。

(注2) 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、共有持分 (49%) に相当する数値を記載しています。

B-7 ベッセルホテルカンパーナすすきの

物 件 名 称	ベッセルホテルカンパーナすすきの	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	北海道札幌市中央区南五条西六丁目 16 番地 1	
取 得 予 定 価 格	2,920 百万円	
信 託 受 益 権 の 概 要	信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信 託 設 定 日	2024 年 3 月 1 日
	信 託 満 了 日	2034 年 2 月 28 日
土 地	敷 地 面 積	1,579.31 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	600%
	建 ぺ い 率	80%
	所 有 形 態	所有権（共有持分 40%）
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 / 地上 13 階
	建 築 時 期	2019 年 3 月 29 日
	延 床 面 積	9,950.91 m ²
	用 途	ホテル
	所 有 形 態	所有権（共有持分 40%）
P M 会 社	JA 三井リース建物株式会社	
M L 会 社	なし	
M L 種 別	なし	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	2,930 百万円（2024 年 2 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	0.9%	
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	非開示（注 1）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注 1）
	賃 貸 面 積	4,427.11 m ² （注 2）
	賃 貸 可 能 面 積	4,427.11 m ² （注 2）
	稼 働 率	100.0%
	特 記 事 項	<p>本物件は、第三者との間での共有となる予定であり、それぞれの信託受託者を含め、当該第三者（共有持分 60%）との間で共有者間協定が締結される予定です。共有者間協定には主に以下の事項が規定される予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意思決定 原則として、共有者間での合意により決定するものとしませんが、(i)各共有者の費用負担を伴わない事項及び(ii)各共有者の本共有持分割合に応じた費用負担額が一定の少額にとどまる事項については、当該第三者が単独にて決定できるものとし、一定の協議を経ても期限の一定日前までに共有者間での合意が成立しない場合には、当該第三者が単独にて決定できるものとし、但し、①本建物についての大規模修繕、増改築その形状若しくは効用の著しい変更を伴う変更を行う場合（但し、上記(i)又は(ii)に該当する場合は除きます。）、及び②本建物の解体（建替えを行う場合を含みます。）を行う場合（但し、上記(i)又は(ii)に該当する場合は除きます。）には、共有者間での合意により決定するものとし、 ・優先交渉権 共有者のいずれか一方が、自己が保有する共有持分（又は信託受益権）を

	<p>第三者へ譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の共有者を優先交渉先とするものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デフォルト <p>共有者のいずれか一方が、一定のデフォルト状態に陥った場合、他方は、デフォルト状態の共有者が保有する共有持分（又は信託受益権）を、自らが指定する不動産鑑定業者による鑑定評価額の 80%相当額にて、自ら取得する又は第三者をして取得させる権利を有します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不分割特約 <p>各共有者は、本物件について、5年間（自動更新あり）分割請求しないこととします。</p>
--	---

(注1) 総賃料収入、敷金・保証金については、テナントから開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。なお、賃料形態については固定賃料のみとしています。

(注2) 賃貸借の概要のうち、総賃料収入、賃貸面積及び賃貸可能面積については、共有持分（40%）に相当する数値を記載しています。

4. 取得先の概要

(A-3 S-GATE 日本橋本町)

取得先は国内の事業会社ですが、開示について同意が得られないため非開示としています。なお、当該取得先は本投資法人及び本資産運用会社との間に特別な利害関係はありません。

(B-7 ベッセルホテルカンパーナすすきの)

(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	38,120 百万円（2023 年 9 月末日現在）
(6)	設 立 年 月 日	1951 年 6 月 11 日
(7)	純 資 産	142,075 百万円（2023 年 9 月末日現在）
(8)	総 資 産	459,235 百万円（2023 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」、「大森パークビル」、「宮崎台ガーデンオフィス」、「日立九州ビル」及び「SANKEILOGI 摂津」（30%）以外の取得済資産の全て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。

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 日本橋本町 (東京都中 央区日本橋 本町一丁目 9番1号)	特別な利害関係にある者以外 —	—	—
ベッセル ホテル カンパーナ すすきの (北海道札 幌市中央区 南五条西六 丁目16番地 1)	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年を超えて所有していた ため、記載を省略します。 土地：2016年12月 建物：2019年3月29日 (新築)	特別な利害関係にある者以外 —	—

6. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産のうち「S-GATE 日本橋本町」に係る信託受益権売買契約（以下「本件契約」といいます。）は、フォワード・コミットメント等（注）に該当します。

ただし、本件契約においては保有する物件の売却等により、本信託受益権の購入代金に充てる金額として売買代金の総額以上の資金を現実に調達したことが売買の条件とされ、かかる条件が成就しない場合には、本件契約は確定的に効力を失い、本件契約の締結又は執行に関連して生じた損害、損失及び費用（弁護士費用を含みます。）の賠償又は補償を求めることはできないものとされています。

したがって、売買の条件が成就しない場合にあっても賠償又は補償を求められることはないため、本投資法人の財務及び分配金等に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

（注）フォワード・コミットメント等とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得予定日はそれぞれ 2024 年 4 月 1 日、2024 年 3 月 1 日であり、2024 年 2 月期の運用状況の予想（2023 年 9 月 1 日～2024 年 2 月 29 日）への影響はありません。一方、2024 年 8 月期（2024 年 3 月 1 日～2024 年 8 月 31 日）及び 2025 年 2 月期（2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 日）の運用状況の予想については、2024 年 1 月 31 日に譲渡したオフィスビル 2 物件、2024 年 2 月 1 日に取得したホテル 3 物件とも合わせ、本投資法人のポートフォリオは大きく変化することとなりますが、かかる変化に伴う営業収益等の水準等については現在精査中であるため、2024 年 4 月 15 日に予定する 2024 年 2 月期の決算発表（2024 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日本橋本町
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	7,480百万円
価格時点	2024年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	7,480百万円	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	7,540百万円	
①運営収益	303百万円	
可能総収益	316百万円	
空室等損失等	12百万円	
②運営費用	60百万円	
維持管理費	12百万円	
水道光熱費	15百万円	
修繕費	2百万円	
PMフィー	4百万円	
テナント募集費用等	2百万円	
公租公課	22百万円	
損害保険料	0百万円	
その他費用	0百万円	
③運営純収益 (NOI:①-②)	243百万円	
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	5百万円	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)	241百万円	
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	7,420百万円	
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	3.3%	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	6,750百万円	
土地比率	81.9%	
建物比率	18.1%	
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) 上記の金額についてはいずれも共有持分 (49%) に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名	ベッセルホテルカンパーナすすきの
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	2,930百万円
価格時点	2024年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,930百万円	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	2,930百万円	
①運営収益	138百万円	
可能総収益	138百万円	
空室等損失等	-	
②運営費用	15百万円	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
PMフィー	0百万円	
テナント募集費用等	-	
公租公課	14百万円	
損害保険料	0百万円	
その他費用	-	
③運営純収益 (NOI : ①-②)	122百万円	
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	-	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)	123百万円	
還元利回り	4.2%	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	2,920百万円	
割引率	3.9%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.3%	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	2,810百万円	
土地比率	51.0%	
建物比率	49.0%	
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）
				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 3）	東京都千代田区	2,509	2.6	2,570
	A-3	S-GATE日本橋本町	東京都中央区	14,148	14.7	15,230
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.1	2,690
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	6.0	6,630
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	5.1	5,470
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	3.9	3,900
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	5.6	5,270
	A-10	S-GATE赤坂	東京都港区	7,000	7.3	7,400
	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	2,710
	A-12	日立九州ビル	福岡県福岡市 早良区	10,000	10.4	10,300
小計（平均）			-	58,484	60.6	62,170
中核的 アセット群	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	9,190
	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	4,180
	B-3	SANKEILOGI摂津	大阪府摂津市	5,242	5.4	5,550
	B-4	ホテルインターゲート 京都 四条新町	京都府京都市 中京区	5,800	6.0	5,870
	B-5	ホテルインターゲート 金沢	石川県金沢市	3,250	3.4	3,280
	B-6	グリッズプレミアムホ テル大阪なんば	大阪府大阪市 浪速区	7,800	8.1	7,860
	B-7	ベッセルホテル カンパナすすきの （注 3）	北海道札幌市 中央区	2,920	3.0	2,930
小計（平均）			-	37,963	39.4	38,860
合計（平均）			-	96,447	100.0	101,030

（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 8 月 31 日現在（物件番号 B-4～B-6 については 2024 年 1 月 1 日現在）を、取得予定資産については 2024 年 2 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）「東京サンケイビル」及び「ベッセルホテルカンパナすすきの」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 40%）（※）に相当する数値を記載しています。

（※）「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、「ベッセルホテルカンパナすすきの」については、敷地所有権の 40% の共有持分及び建物所有権の 40% の共有持分を取得する予定です。「各物件の共有持分（それぞれ 2% 及び 40%）」との記載はかかる意味で用いています。

参考資料2 取得予定資産の特徴

(物件番号 A-3) S-GATE 日本橋本町

(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4号物件です。
- 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、最寄りの東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅のほか、「日本橋」駅、「人形町」駅、「新日本橋」駅も徒歩圏と、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。
- 基準階の賃室床面積は約616.76㎡、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ています。
- 本物件はDBJ Green Building 認証「2022 4つ星」のほか、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）で「2023 ★★★」の評価を取得しています。

（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
2022

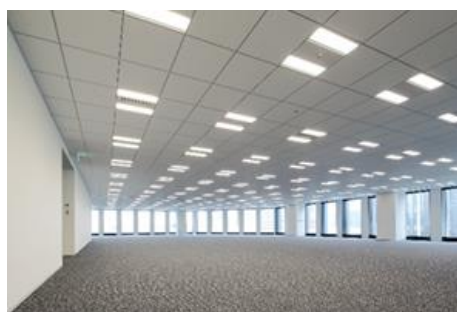


この建物のエネルギー消費量 **20%**削減
2023年12月21日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

(2) 周辺地図



(3) 取得予定資産の写真



(物件番号 B-7) ベッセルホテルカンパーナすすきの

(1) 本物件の特徴

- ・本物件の位置する札幌市「すすきの」エリアは、道内最大の歓楽街として知られる一方、札幌市の中心的商業地域であり、飲食店、大型商業施設、外資系ホテル等が集積する観光拠点ともなっています。本物件は、札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅から徒歩4分に位置し、毎年2月に開催される『さっぽろ雪まつり』、9月に開催される『さっぽろオータムフェスト』の会場としても有名な「大通公園」へも徒歩圏内という良好な立地環境を誇ります。
- ・本物件は、「和のくつろぎと文化」をコンセプトに2019年3月に竣工した鉄骨造13階建の宿泊特化型のホテルです。内装には木をふんだんに使い、全体的に落ち着いた雰囲気醸し出すとともに、1階のロビー空間には土・苔・墨の3種のアート作品を設置し、インパクトのある空間を作り出しています。2階にはサウナを完備した宿泊客専用のゆったりとした大浴場を配し、3階から13階が客室フロアとなっています。
- ・客室は全296室で、シングル・ダブル・ツインタイプを中心に3～4名の宿泊が可能なデラックスタイプのほか、52.6㎡のプレミアデラックスタイプ2室も備えるなど、豊富な客室タイプを有しています。すべての客室内は靴を脱いでくつろいで過ごせる仕様となっており、畳室を有するタイプの客室や布団敷も可能な客室も用意されています。また、客室内にはLAN・Wi-Fi、無料のVODシアター、シモンズ社製ベッド、空気清浄機を完備しています。
- ・1階にある広々としたレストスペースでは、蟹、イクラ、ホタテなど北海道の海の幸を贅沢に使う宿泊客が自分好みの具材で作れる海鮮丼や、バラエティー豊かな郷土食材による朝食バイキングが早朝6時から楽しめるなど競合ホテルとの差別化が図られており、国内観光需要のほかインバウンドを含むレジャー目的客など、多様な宿泊需要にも対応可能な施設となっています。

(2) 周辺地図



(3) 取得予定資産の写真

