

2024年1月30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

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

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、かねてよりお知らせしています「大規模なポートフォリオ リバランス」の実施について本日、下記の物件に係る信託受益権の譲渡及び取得（以下、総称して「本取引」といい、本取引の対象資産のうち譲渡対象とするものを「譲渡予定資産」、取得対象とするものを「取得予定資産」、総称して「取引予定資産」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

本取引先である株式会社サンケイビル及び取得予定資産の賃借人のうち株式会社グランビスタ ホテル&リゾートは、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であるため、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。

なお、本投資法人は、「大規模なポートフォリオ リバランス」の一環として本取引のほか、複数資産の取得について協議を進めています。これらの詳細につきましても、取得条件等が整い次第開示する予定とさせていただきます。

記

1. 本取引の概要

本投資法人は、以下に記載する譲渡予定資産2物件及び取得予定資産3物件について本取引を実施する予定です。本取引は、スポンサーである株式会社サンケイビル（以下「スポンサー」といいます。）のスポンサーサポートに基づき付与又は取得した優先交渉権（注）を行使するものです。

本取引を通じて本投資法人は、市況循環に適応し、アップサイド・ポテンシャルとダウンサイド・プロテクションを具備した持続的な成長が可能なポートフォリオの構築を推進する所存です。

なお、本取引の完了後、本投資法人のポートフォリオにおける投資割合は、オフィスビル 59.3%、中核的アセット群（ホテル・物流施設・住居系施設をいいます。） 40.7%となる見込みです。

（注）優先交渉権の詳細については2023年10月16日付「「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」をご参照ください。以下同じです。

① 譲渡の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡予定価格と帳簿 価額の差額 (百万円) (注3)	媒介の 有無
オフィスビル	A-2	ブリーゼタワー	大阪市北区	17,995	12,556	5,438	無
オフィスビル	A-8	品川シーサイドTSタワー	東京都品川区	16,100	21,191	△5,091	無
合計(2物件)			-	34,095	33,747	347	-

(注1) 「譲渡予定価格」は、各譲渡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譲渡に要する諸費用を含みません。

(注2) 「帳簿価額」は2023年8月末時点の帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連費用の差額として算出した参考値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

- (1) 売買契約締結日 2024年1月31日
- (2) 譲渡予定日 2024年1月31日(注)
- (3) 譲渡先 株式会社サンケイビル
- (4) 代金受領日 2024年1月31日(注)
- (5) 決済方法 引渡時に全額受領

(注) 譲渡予定日及び代金受領日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。

② 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)	媒介の 有無
ホテル	B-4	ホテルインターゲート 京都 四条新町	京都市中京区	不動産信託 受益権	5,800	無
ホテル	B-5	ホテルインターゲート 金沢	石川県金沢市	不動産信託 受益権	3,250	無
ホテル	B-6	グリッズプレミアムホテル 大阪なんば	大阪市浪速区	不動産信託 受益権	7,800	無
合計(3物件)			-	-	16,850	-

(注) 「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。

- (1) 売買契約締結日 2024年2月1日
- (2) 取得予定日 2024年2月1日(注)
- (3) 取得先 株式会社サンケイビル
- (4) 代金支払日 2024年2月1日(注)
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注) 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。

2. 譲渡及び取得の理由

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、オフィス需要の構造変化が予見されます。

かかる環境下、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」は、リーシング活動に傾注するも十分な収益力の回復には至らず、また上記オフィス需要の構造変化に鑑み、オフィスビル中心型のポートフォリオの見直しを模索していました。今般、スポンサーとの継続的な協議を通じて、「大規模なポートフォリオリバランス」の実施により、本投資法人の内部環境における顕在リスクの軽減・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し、持続的成長が可能なREITへの復活の道筋が見えてきたことから、「品川シーサイドTSタワー」の譲渡に係る優先交渉権の付与及びこれ

によって生ずる譲渡損を減殺するほか分配金原資を確保できる物件の選定を進め、十分な含み益を有する一方で、今後維持費用の増加が見込まれる「ブリーゼタワー」についても優先交渉権の付与を決定し、条件の詳細に係る協議を経て優先交渉権の行使に至ったものです。また、取得予定資産であるホテル3物件については「大規模なポートフォリオ リバランス」を通じて外部環境への即応性を高めるべく、市況の回復著しいホテルの中でも特に主力かつ築浅の物件について優先交渉権を取得し、同様に条件の詳細に係る協議を経て行使するに至ったものです。

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. 取引予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、各取引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、譲渡予定資産については2023年8月末日現在、取得予定資産については2024年1月1日現在の状況を記載しています。

- ・「特定資産の種類」は、各取引予定資産の種類を記載しています。
- ・「所在地」は、各取引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。
- ・「譲渡予定価格」及び「取得予定価格」は、各取引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、各譲渡予定資産の譲渡時又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、取引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、各取引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）が保有している権利又は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、各取引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）が保有している権利又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、各取引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、各取引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、各取引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、各取引予定資産のマスターリース種別（取得予定資産については取得後のものをいい、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、各取引予定資産の2024年1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、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。
- ・各取得予定資産に係る「PML値」は、東京海上ディエール株式会社を作成した2023年12月付「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、譲渡予定資産については2023年8月末日現在、取得予定資産については2024年1月1日現在における各取引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、譲渡予定資産については2023年8月末日現在において有効な各譲渡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8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、譲渡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。また、取得予定資産については直近運営実績に各取得予定資産に係る賃貸借契約の条件を適用した場合の年間賃料想定額を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、譲渡予定資産については2023年8月末日現在、取得予定資産については締結予定の各取引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、譲渡予定資産については2023年8月末日現在、取得予定資産については2024年1月1日時点における各取引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、譲渡予定資産については2023年8月末日現在、取得予定資産については2024年1月1日時点における各取引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、譲渡予定資産については2023年8月末日現在、取得予定資産については2024年1月1日時点における各取引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、譲渡予定資産については2023年8月末日現在、取得予定資産については2024年1月1日時点において各取引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。

① 譲渡予定資産

A-2 グリーゼタワー

物 件 名 称	グリーゼタワー	
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	
譲 渡 予 定 価 格	17,995 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	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	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	17,944 百万円 (2024 年 1 月 1 日時点)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
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
	敷 金 ・ 保 証 金	903 百万円
	賃 貸 面 積	11,035.84 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	11,689.09 m ²
	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託者が共有する土地、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、信託受託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信託受託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、信託受託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的面積は含まれません。)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。

A-8 品川シーサイドT Sタワー

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	
譲 渡 予 定 価 格	16,100 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 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	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	16,050 百万円 (2024 年 1 月 1 日時点)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
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。

② 取得予定資産

B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町

物 件 名 称	ホテルインターゲート京都 四条新町	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	京都府京都市中京区新町通錦小路上る百足屋町 387 番	
取 得 予 定 価 格	5,800 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	2024 年 2 月 1 日
	信 託 満 了 日	2034 年 1 月 31 日
土 地	敷 地 面 積	1,633.60 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	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板・瓦葺／地上 5 階
	建 築 時 期	2017 年 11 月 30 日
	延 床 面 積	5,882.48 m ²
	用 途	ホテル
	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	なし	
M L 種 別	なし	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,870 百万円 (2024 年 1 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	10.5%	
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	1
	総 賃 料 収 入	年間賃料：262 百万円 (注 1) 固定賃料：13 百万円 変動賃料：各月の GOP (注 2) から固定賃料を控除した額に一定料率 (注 2) を乗じた金額
	敷 金 ・ 保 証 金	148 百万円
	賃 貸 面 積	6,029.40 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	6,029.40 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注 1) 直近運営実績に賃貸借契約の条件を適用した場合の想定額を記載しています。

(注 2) GOP 及び一定料率については、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。

B-5 ホテルインターゲート金沢

物 件 名 称	ホテルインターゲート金沢	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	石川県金沢市高岡町2番5号	
取 得 予 定 価 格	3,250 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 2 月 1 日
	信 託 満 了 日	2034 年 1 月 31 日
土 地	敷 地 面 積	965.60 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
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 / 地上 12 階
	建 築 時 期	2019 年 1 月 15 日
	延 床 面 積	5,147.71 m ²
	用 途	ホテル
	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	なし	
M L 種 別	なし	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	3,280 百万円 (2024 年 1 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	3.5%	
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	1
	総 賃 料 収 入	年間賃料：143 百万円 (注 1) 固定賃料：8 百万円 変動賃料：各月の GOP (注 2) から固定賃料を控除した額に一定料率 (注 2) を乗じた金額
	敷 金 ・ 保 証 金	93 百万円
	賃 貸 面 積	5,177.73 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	5,177.73 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注 1) 直近運営実績に賃貸借契約の条件を適用した場合の想定額を記載しています。

(注 2) GOP 及び一定料率については、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。

B-6 グリッツプレミアムホテル大阪なんば

物 件 名 称	グリッツプレミアムホテル大阪なんば	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	大阪府大阪市浪速区難波中一丁目7番7号	
取 得 予 定 価 格	7,800 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	2024 年 2 月 1 日
	信 託 満 了 日	2034 年 1 月 31 日
土 地	敷 地 面 積	704.21 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
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 / 地上 11 階
	建 築 時 期	2021 年 1 月 12 日
	延 床 面 積	4,308.56 m ²
	用 途	ホテル
	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	なし	
M L 種 別	なし	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	7,860 百万円 (2024 年 1 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	7.2%	
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	1
	総 賃 料 収 入	年間賃料：293 百万円 (注 1) 固定賃料：非開示 (注 2) 変動賃料：各月の GOP (注 2) から固定賃料を控除した額に一定料率 (注 2) を乗じた金額
	敷 金 ・ 保 証 金	45 百万円
	賃 貸 面 積	4,353.79 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	4,353.79 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注 1) 直近運営実績に賃貸借契約の条件を適用した場合の想定額を記載しています。

(注 2) GOP、固定賃料及び一定料率については、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。

4. 本取引先の概要

(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」、「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（10 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。

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
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 新町通錦小 路上る百足 屋町 387)	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：2015年9月30日 建物：2017年11月30日 (新築)	特別な利害関係にある者以 外 —	— —
ホテルイン ターゲート 金沢 (石川県金 沢市高岡町 2番5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 1年を超えて所有していた ため、記載を省略します。 土地：2017年3月29日 建物：2019年1月15日 (新築)	特別な利害関係にある者以 外 —	— —
グリッズブ レミアムホ テル大阪な んば (大阪府大 阪市浪速区 難波中1丁 目7番7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 1年を超えて所有していた ため、記載を省略します。 土地：2018年9月11日 建物：2021年1月12日 (新築)	特別な利害関係にある者以 外 —	— —

6. 今後の見通し

本取引は、2023年10月16日付で公表した「2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」においてすでに織り込んでいるため、2024年2月期の運用状況の予想に変更はありません。

なお、本投資法人は、本取引でお知らせした以外に、複数の資産取得について協議を進めているところです。当該資産の取得が実現した場合には、運用状況の予想に影響を及ぼすことが想定されるため、2024年8月期に係る運用状況の予想の変更についてはその影響を精査した後に公表する予定です。

7. 鑑定評価書の概要
① 譲渡予定資産
A-2 ブリーゼタワー

鑑定評価書の概要	
物件名	ブリーゼタワー
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	17,944百万円
価格時点	2024年1月1日

項目	内容	概要等
収益価格	17,944百万円	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	18,118百万円	
①運営収益	1,037百万円	
可能総収益	1,106百万円	
空室等損失等	68百万円	
②運営費用	367百万円	
維持管理費	108百万円	
水道光熱費	105百万円	
修繕費	26百万円	
PMフィー	18百万円	
テナント募集費用等	6百万円	
公租公課	78百万円	
損害保険料	1百万円	
その他費用	21百万円	
③運営純収益 (NOI:①-②)	670百万円	
④一時金の運用益	7百万円	運用利回りは1.0%として査定
⑤資本的支出	62百万円	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)	615百万円	
還元利回り	3.4%	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	17,727百万円	
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	3.6%	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	15,989百万円	
土地比率	76.3%	
建物比率	23.7%	
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	

A-8 品川シーサイドTSタワー

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	16,050百万円
価格時点	2024年1月1日

項目	内容	概要等
収益価格	16,050百万円	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	17,250百万円	
①運営収益	997百万円	
可能総収益	1,049百万円	
空室等損失等	51百万円	
②運営費用	355百万円	
維持管理費	53百万円	
水道光熱費	133百万円	
修繕費	28百万円	
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	92百万円	
損害保険料	0百万円	
その他費用	39百万円	
③運営純収益 (NOI : ① - ②)	642百万円	
④一時金の運用益	8百万円	運用利回りは1.0%として査定
⑤資本的支出	65百万円	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)	586百万円	
還元利回り	3.4%	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	15,500百万円	
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	3.6%	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	21,950百万円	
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	

② 取得予定資産

B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町

鑑定評価書の概要	
物件名	ホテルインターゲート京都 四条新町
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	5,870百万円
価格時点	2024年1月1日

項目	内容	概要等
収益価格	5,870百万円	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	5,930百万円	
①運営収益	268百万円	
可能総収益	268百万円	
空室等損失等	-	
②運営費用	31百万円	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	2百万円	
PMフィー	2百万円	
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	0百万円	
③運営純収益 (NOI:①-②)	236百万円	
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	6百万円	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)	231百万円	
還元利回り	3.9%	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	5,810百万円	
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	4.0%	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	5,550百万円	
土地比率	69.3%	
建物比率	30.7%	
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	

B-5 ホテルインターゲート金沢

鑑定評価書の概要	
物件名	ホテルインターゲート金沢
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	3,280百万円
価格時点	2024年1月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,280百万円	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	3,320百万円	
①運営収益	178百万円	
可能総収益	178百万円	
空室等損失等	-	
②運営費用	21百万円	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	2百万円	
PMフィー	2百万円	
テナント募集費用等	-	
公租公課	15百万円	
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)	157百万円	
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	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)	152百万円	
還元利回り	4.6%	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	3,240百万円	
割引率	4.4%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.7%	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	2,550百万円	
土地比率	37.2%	
建物比率	62.8%	
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	

B-6 グリッツプレミアムホテル大阪なんば

鑑定評価書の概要	
物件名	グリッツプレミアムホテル大阪なんば
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	7,860百万円
価格時点	2024年1月1日

項目	内容	概要等
収益価格	7,860百万円	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	7,930百万円	
①運営収益	347百万円	
可能総収益	347百万円	
空室等損失等	-	
②運営費用	24百万円	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	1百万円	
PMフィー	2百万円	
テナント募集費用等	-	
公租公課	19百万円	
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)	323百万円	
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	4百万円	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
⑥FF&Eリザーブ	9百万円	
純収益 (NCF:③+④-⑤)	309百万円	
還元利回り	3.9%	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	7,780百万円	
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	4.0%	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	5,310百万円	
土地比率	64.2%	
建物比率	35.8%	
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	

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 本取引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	2.9	2,570
	A-3	S-GATE日本橋本町 （注3）	東京都中央区	6,698	7.8	7,750
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.4	2,690
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	6.8	6,630
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	5.8	5,470
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	4.4	3,900
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	6.3	5,270
	A-10	S-GATE赤坂	東京都港区	7,000	8.1	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	3.3	2,710
	A-12	日立九州ビル	福岡県福岡市 早良区	10,000	11.6	10,300
小計（平均）			-	51,034	59.3	54,690
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	10.4	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	4.6	4,180
	B-3	SANKEILOGI摂津	大阪府摂津市	5,242	6.1	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	6.7	5,870
	B-5	ホテルインターゲート 金沢	石川県金沢市	3,250	3.8	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	9.1	7,860
小計（平均）			-	35,043	40.7	35,930
合計（平均）			-	86,077	100.0	90,620

（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日現在を、取得予定資産については2024年1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「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%及び51%）（※）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、「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%及び51%）」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 B-4) ホテルインターゲート京都 四条新町

(1) 本物件の特徴

- ・本物件は「京都に暮らすように泊まるホテル」をデザインコンセプトとし、格子が印象的な京町家を彷彿とさせる外観と、東洋と西洋の感性がミックスされた和モダンな内装が特徴の宿泊特化のホテルです。
- ・京都市のビジネス中心部である「四条烏丸」交差点から徒歩圏内であり、また観光客の半数近くが利用する京都駅からのアクセスも良好な立地に位置しています。四条烏丸周辺は京都市を代表するオフィス街であり、烏丸通を中心にオフィスビル、金融機関の本支店が所在している一方で、四条通は繁華性の高い商業エリアでもあることから、レジャー、ビジネス等の目的を問わず宿泊者にとって高い利便性を有しています。
- ・1階のラウンジでは、時間帯に応じて、ドリンクやワインの提供を行っているほか、ギャザリングスペースとして、京都の伝統文化を体験するワークショップや伝統芸能に触れるイベントを開催しています。また、リラックスできるヒーリングルームやアメニティが充実したパウダールームを擁する大浴場も配置されており、客室内は Wi-Fi/有線 LAN (無料)、空気清浄機が完備されているほか、世界各国のラグジュアリーホテルに導入されているシモンズベッド社と共同開発した「INTERGATE HOTELS」オリジナルマットレスを採用するなど、宿泊客の快適性に資するアイテムが揃えられていること等から、周辺のホテルと比較して高い競争力を有しています。

(2) 周辺地図



(3) 取得予定資産の写真



(物件番号 B-5) ホテルインターゲート金沢

(1) 本物件の特徴

- ・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間に位置し、兼六園や近江町市場、金沢 21 世紀美術館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。
- ・1階にレストラン、フロント、2階にホテル客室、大浴場、3～12階がホテル客室となっています。基準階の階高は3.1m、天井高は2.5mであり、客室は166室で、客室タイプはツインルーム及びダブルルームを中心にシングルルーム、スイートルームも揃えることで、観光客を中心にビジネス客の宿泊需要にも対応可能な客室構成となっています。
- ・加賀友禅や丸谷焼に用いられる「加賀五彩」で構成されたフロントの壁面タイル等、金沢の歴史や文化に触れることができる内装が随所に施されつつ現代的なデザインと調和を図っています。1階のラウンジの中心に配置した金沢の茶の湯文化を表現した茶筌（ちゃせん）に見立てたコーヒーカウンターでは、時間帯に応じてコーヒーやオリジナルカクテルの提供を行っている他、ギャザリングスペースとして金沢の伝統文化を体験し、あるいは伝統芸能に触れる様々なワークショップやイベントなどを開催する等、施設独自のサービスを企画・提供する運営力を有しています。
- ・アメニティが充実したパウダールームを備えリラックスできる大浴場も配置されています。また、客室内はWi-Fi/有線LAN(無料)、空気清浄機が完備されているほか、世界各国のラグジュアリーホテルに導入されているシモンズベッド社と共同開発した「INTERGATE HOTELS」オリジナルマットレスを採用するなど、宿泊客の快適性に資するアイテムが揃えられていること等から、周辺のホテルと比較して高い競争力を有していると考えています。

(2) 周辺地図



(3) 取得予定資産の写真



(物件番号 B-6) グリッズプレミアムホテル大阪なんば

(1) 本物件の特徴

- ・本物件は、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『ミナミ』地区に位置し、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にある、地上11階建ての宿泊特化型ホテルです。
- ・1階にロビー、フロント、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カフェレストラン、2階には貸し切りも可能なラウンジスペース、コインランドリー、客室があり、3～11階は客室で構成されています。また、客室内にはWi-Fiや無線LANが敷設されています。
- ・客室は全142室で、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室など、全室がダブルまたはツインルームの構成となっており、友人や家族が同室で宿泊できる仕様となっています。館内は1階から2階の一部が吹き抜けとなっているほか、デザイン性のある意匠を随所に施しながらも落ち着いた雰囲気を感じられる内装となっています。
- ・大阪市には、レジャー需要を牽引するユニバーサル・スタジオ・ジャパンや文化観光施設として多くの観光客が訪れる大阪城のほか、高校野球やプロ野球に代表されるスポーツ需要など、年間を通じて根強い宿泊需要源があり、今後も来街者の増加が見込まれます。

(2) 周辺地図



(3) 取得予定資産の写真

