



# サンケイリアルエステート投資法人

2023年10月16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. 『「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』
- II. 『資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更（総合型REITへの転換）に関するお知らせ』
- III. 『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』



## ディスクレーム

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、2023年10月16日付で公表した『「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』、『資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更（総合型REITへの転換）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』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。

本資料が提供する情報は、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、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及び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、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

## 「リバイバルプラン」について

- スポンサーとの協働により、**主要3本柱**の計画実行をもって、**持続的成長が可能なREIT**への復活を目指す

### 1. 目的

#### ＜内部環境＞

- ・ポートフォリオ内における**顕在リスクの軽減・解消**（収益構造の再構築）
- ・**投資主価値の更なる向上**を図る
- ・リスクを軽減・解消し、**安定的なDPU**（一口当たり分配金）の**実現**を図る

#### ＜外部環境＞

- ・オフィス需要の**構造変化に即したポートフォリオ**へ転換
- ・**持続的成長が可能なREIT**への復活

### 2. 計画骨子

- I. **大規模なポートフォリオ リバランス**の実施
- II. 「運用ガイドライン」の一部変更（**総合型REIT**への転換）
- III. **スポンサー**による**本投資法人投資口の追加取得**

## I. 大規模なポートフォリオ リバランスの実施

### ➤ スポンサーとの協働を軸に、大規模なポートフォリオ リバランスを実施

#### 1. 目的

- ① 現行ポートフォリオの**顕在リスクを軽減・解消**
- ② リバランス完了後のNew ポートフォリオにおける**巡航DPUを再設定**
- ③ NAV倍率の上昇及び期待利回りの低下により、**外部成長サイクルへ再シフト**
- ④ **DPUの安定化**及び**持続的成長が可能なREIT**への復活

#### 2. 計画骨子

- ① 現行ポートフォリオを見直し、**大規模なポートフォリオ リバランス**を実施
- ② リバランス過程でDPUが著しく低下する場合、**既保有物件の含み益**を活用して**DPUを安定化**
- ③ 売却代金の一部で借入金を返済（LTVを低下）し、将来の取得余力を機動的に確保

#### 3. 譲渡候補（優先交渉権の付与）：**スポンサー**

#### 4. 取得候補（優先交渉権の取得）：**スポンサー**

#### 5. 想定実施時期：**2024年2月期**（2023年9月1日～2024年2月29日）**中**

#### 6. 想定取引価格：**未定**（本書の日付現在）

# I. 大規模なポートフォリオ リバランスの実施

## <リバランス 第1弾> (実施済)

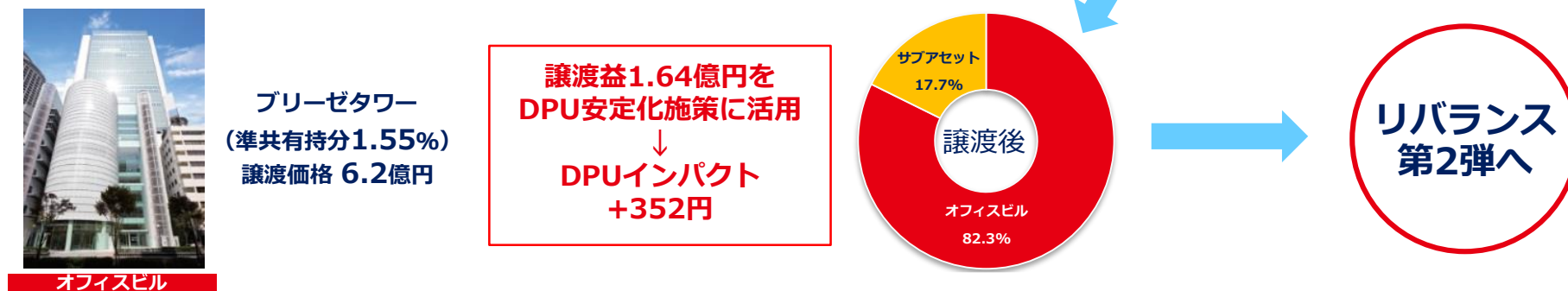
2023年3月：スポンサーサポートにより、築浅2物件を取得

- ポートフォリオ・クオリティを下げずに、オフィスビル投資割合の緩和



2023年8月：オフィスビル準共有持分の一部をスポンサーへ譲渡

- DPU安定化施策の実施 & オフィスビル投資割合の緩和



## I. 大規模なポートフォリオ リバランスの実施

＜リバランス 第2弾＞ 大規模なポートフォリオ リバランス（優先交渉権の付与／取得）

2物件の譲渡候補 ⇔ スポンサーのブランディング戦略に基づく3物件+a（調整中）の取得候補

## 譲渡候補

A-2



フリーゼタワー（全部持分）

A-8



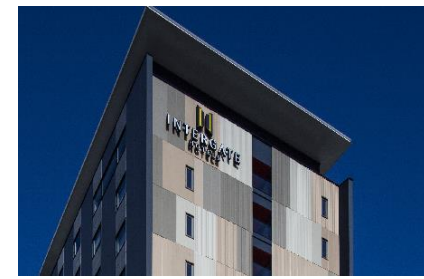
品川シーサイドTSタワー（全部持分）



## 取得候補


 INTERGATE HOTELS


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


 GRIDS  
 PREMIUM HOTEL


グリッズプレミアムホテル大阪なんば

調整中

※ 取得候補又は譲渡候補は本書の日付現在の予定です。取得及び譲渡は決定されたものではなく、また取得するとの保証はありません。以下同じです。

# I. 大規模なポートフォリオ リバランスの実施

SRE

REVIVAL PLAN

## <リバランス 第2弾> 取得候補の概要



### 価値体験型ホテル「インターゲートホテルズ」

「インターゲートホテルズ」は、サンケイビルが開発し、グループ会社であるグランビスタ ホテル&リゾートが運営管理するホテルブランドです。

#### ホテル ホテルインターゲート京都 四条新町

➢ シリーズ第1号、烏丸駅より徒歩5分の閑静な好立地



所在地	京都市中京区
竣工年月	2017年11月
延床面積	6,029.40㎡
構造・規模	S造 地上5階
客室総数	153室
オペレーター	グランビスタホテル&リゾート



#### ホテル ホテルインターゲート金沢

➢ シリーズ第4号、兼六園や近江町市場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



所在地	金沢市高岡町
竣工年月	2019年1月
延床面積	5,177.73㎡
構造・規模	S造 地上12階
客室総数	166室
オペレーター	グランビスタホテル&リゾート



### ライフスタイル型ホテル「GRIDS」

GRIDSは、“THE TRAVELLERS HUB 旅をつなぐ。人をつなぐ。心をつなぐ。” をコンセプトに訪れるお客様が日本の伝統や文化に触れながら、新たな楽しみや繋がりを見つけられるホテルです。

#### ホテル グリッズプレミアムホテル 大阪なんば

➢ 「GRIDS」新シリーズ ライフスタイル型ホテル第1号



所在地	大阪市浪速区
竣工年月	2021年1月
延床面積	4,353.79㎡
構造・規模	S造 地上11階
客室総数	142室
オペレーター	ABアコモ



## Ⅱ. 「運用ガイドライン」の一部変更について

### ➤ オフィスビル中心型REITから、**総合型REIT**へ転換

#### 1. 変更の理由

- ① 予見される**オフィス需要の構造変化**への対応
- ② **持続的成長が可能なポートフォリオ構築**の必要性

#### 2. 主な変更の内容

##### (1) **総合型REIT**へ転換

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**を具備したポートフォリオを実現すべく、**総合型REIT**へ転換

##### (2) 投資方針の見直し

###### ① **用途分散**：用途区分及び投資割合の見直し

**新たな収益機会を的確に捉える**ことを目的として、従来メインアセットであった「オフィスビル」への投資割合の下限を50%まで引き下げ、副次的位置付けにあった「サブアセット」を**中核的アセット群**（※）として、**最大50%**まで投資可能とするよう、投資方針を変更（※中核的アセット群：**ホテル・物流施設・住居系施設**）

###### ② **地域分散**：投資対象地域の見直し

用途分散の変更に即した地域分散を図る観点から、**投資対象地域の範囲を拡大**

##### (3) ESG投資の明確化

###### ① 環境認証取得済又は取得可能な物件への投資を明確化

###### ② 資産運用会社のサステナビリティ推進会議の決定事項を投資判断プロセスに適宜反映



## Ⅱ. 「運用ガイドライン」の一部変更について

### ➤ 投資方針の変更

	変更前		変更後	
	投資割合		投資割合	
用途分散	オフィスビル	80%程度	オフィスビル	50~70%程度
	サブアセット	20%程度	ホテル	
			物流施設	30~50%程度
			住居系施設 (※1)	
	投資割合		その他 (※2)	~10%程度
地域分散	東京圏・大阪市・名古屋市	70%以上	東京圏・大阪圏 (※3)・名古屋圏 (※4)	70%以上
	政令指定都市・中核市・地方主要都市	30%以下	政令指定都市・中核市・地方主要都市	30%以下
	投資割合		投資割合	

※1：住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途

※2：オフィスビル、ホテル、物流施設、住居系施設以外の用途

※3：大阪府・兵庫県・京都府をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る

※4：愛知県・岐阜県・三重県をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る

## Ⅱ. 「運用ガイドライン」の一部変更について

➤ 改定日：2023年10月16日

➤ 期待する効果

### ◆ アセットアロケーションの進展（アセット固有リスクの分散化）

オフィスビル以外の用途への投資が拡がることにより、用途分散が進み、並行して地域分散の進展も期待できる。また、アセットアロケーションの進展は将来格付けを取得する上で、レーティングにも寄与することを期待する。

### ◆ 外部成長の柔軟性を確保（取得機会の増加期待）

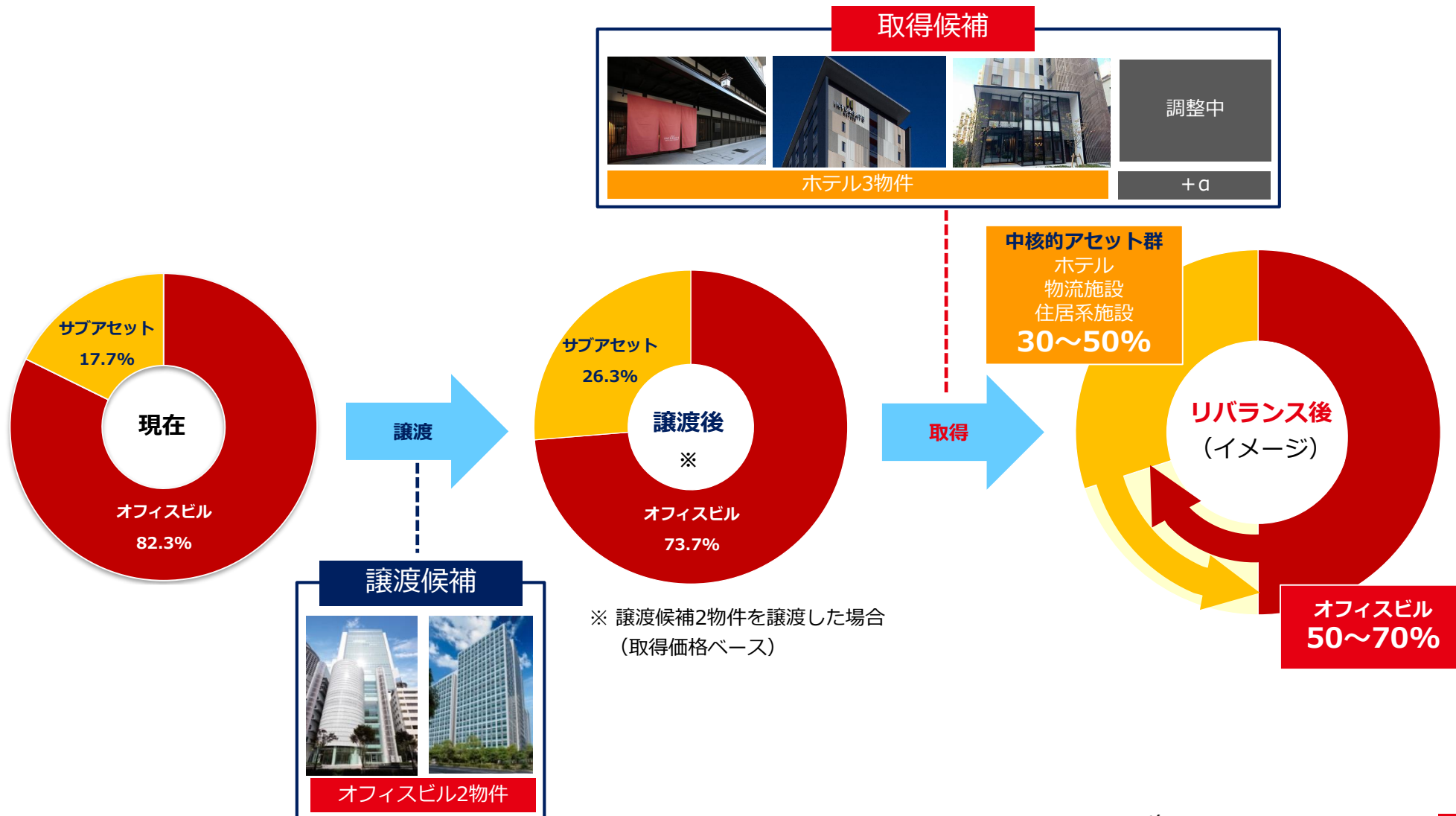
多様な用途で開発・保有されるスポンサー物件の取得機会への適応力が高まり、本投資法人の外部成長方針である「資産循環型ビジネスモデルの構築」は、柔軟性をもって進展・深化する。そして、本投資法人のポートフォリオは将来、スポンサーポートフォリオの相似形に近づくことが期待され、本投資法人への投資が、非上場であるスポンサーへのミラー型投資となることを目指す。

### ◆ 環境変化に即した資産入替による収益力強化とポートフォリオ収益の安定性向上

景気感応度が高く、テレワーク等の定着からオフィス需要の構造変化が予見されるオフィスビルへの投資割合を抑え、それとは異なる特性を有するアセットタイプへの投資割合を高めることにより、ポートフォリオに安定感を創出できる。

## Ⅱ. 「運用ガイドライン」の一部変更について

### ➤ 大規模なポートフォリオ リバランス後の用途分散状況（イメージ）



## Ⅱ. 「運用ガイドライン」の一部変更について

### ➤ スポンサーのブランディング戦略に基づく都市開発事業



“ハイスペック×ミッドサイズ”を実現したハイグレードミッドサイズオフィスビル



【S-GATE 公式HP】

<https://www.s-gate-office.com/>

オフィスビル

INTERGATE HOTELS

「最高の朝をお届けするホテル」をコンセプトに、地域や人々とのつながりや価値観を「五感」で体験いただける価値体験型ホテル



【インターゲートホテルズ 公式HP】

<https://www.intergatehotels.jp/>

ホテル

GRIDS  
PREMIUM HOTEL



落ち着いた上質感に包まれて、プレミアムな時間を味わうライフスタイル型ホテルシリーズ

【GRIDS 公式HP】

<https://gridshotel.com/group/>

 SANKEILOGI

物流施設「SANKEILOGI」は、荷物の保管効率の向上や分割利用へフレキシブルに対応可能なプランとすることに加え、エントランスや共用部にも目を配り、そこで働く人々が快適に過ごすことができる施設づくりを目指します。



現在9棟開発中

※ リニューアル物件を含む「SANKEILOGI」以外の物流施設を含む



物流施設

LEFOND PROGRÈS

サンケイビルの賃貸レジデンス  
生き方を、自由にする住まい。



【ルフォンプログレ 公式HP】

<https://www.lefond.jp/progres/>

住居系施設

シニア施設  
サンケイビル・ウェルケア



【サンケイビルウェルケア 公式HP】

<https://www.sankeiwellcare.com/>

## Ⅱ. 「運用ガイドライン」の変更について

### ➤ スポンサーの主な開発実績及び計画

#### 住居系施設

#### 「ルフォン」新業態「ルフォンエチュード」（学生レジデンス）

### LEFOND ETUDE

- ・「安心・安全」な住まいの提供。
- ・「社会」を学ぶ場に。
- ・「環境」を育む場に。



#### 開発中

物件名称	所在地	竣工予定	延床面積	建物構造・階数	室数
ルフォンエチュード金町	東京都葛飾区金町	2024年1月	約2,719㎡	RC造 地上14階	113室
ルフォンエチュード亀有	東京都葛飾区亀有	2024年3月	約2,297㎡	RC造 地上11階	95室
ルフォンエチュード国分寺	東京都国分寺市本町	2024年3月	約2,065㎡	RC造 地上13階	95室

#### S-LINKS 渋谷 (エスリンクス)



「渋谷」「代官山」「中目黒」等の東京における情報や文化の最先端のエリアを「つなぐ」目黒区青葉台に、「住」「職」「医」「商」が「つながる」複合型施設が誕生

#### 「S-LINKS 渋谷」公式HP

<https://www.sankeibldg.co.jp/s-linksshibuya/>

#### 概要

所在地	東京都目黒区
竣工	2022年11月
延床面積	9,889.78㎡
構造・規模	RC造 地下1階 地上18階

#### 物流施設



#### 開発中 ※共同事業

物件名称	所在地	竣工予定	延床面積	建物構造・階数
(仮称) 南吹田物流計画※	大阪府吹田市南吹田	2023年12月	約86,422㎡	S造 地上5階
(仮称) 小牧北物流計画※	愛知県丹羽郡扶桑町	2024年3月	約43,706㎡	S造 地上2階
(仮称) 長岡京物流計画※	京都府長岡京市神足典葉	2024年4月	約15,355㎡	RCS造、地上4階
SANKEILOGI府中	東京都府中市武蔵台	2024年9月	約39,617㎡	RC+S造 地上4階
(仮称) 坂東物流計画	茨城県坂東市幸神平	2024年12月 リニューアル	約15,736㎡	倉庫：S造 地上2階 事務所：S造 地上3階
(仮称) 戸田物流計画	埼玉県戸田市喜沢南	2025年3月	約10,519㎡	S造 地上4階
(仮称) 仙台泉物流計画	宮城県富谷市上桜木	2025年10月	約14,831㎡	S造 地上4階
(仮称) 千葉市新港物流計画※	千葉市美浜区新港	2025年冬	約53,934㎡	S造 地上4階
(仮称) 春日部物流計画	埼玉県春日部市下柳	2026年3月	約12,222㎡	S造 地上4階

※ 本ページの掲載物件は本資料の日付現在、本投資法人の運用資産でなく、また、取得が決定されたものではなく、その保証はありません。

## Ⅲ. 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検討内容

#### (1) 投資口の取得総数（予定）

- ・ 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（予定）

- ・ 2023年10月16日以降2024年2月末日までの間においてスポンサーが決定する日から最長220営業日の予定
  - ※ 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
  - ※ 当該日及び期間（買付最終日）は後日、スポンサー所定の決裁により決定

#### (3) 取得方法（予定）

- ・ 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イムポート出資を通じて、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

*Blank Page*

 サンケイリアルエステート投資法人