

2020年9月7日

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、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いきます。

## 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)	取得先	媒介の有無
オフィスビル	A-10	S-GATE 赤坂	東京都港区	不動産信託受益権	4,200	株式会社 サンケイビル	無

(注)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された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) 取得決定日 2020年9月7日
- (2) 売買契約締結日 2020年9月7日
- (3) 取得予定日 2020年10月1日
- (4) 代金支払日 2020年10月1日
- (5) 取得資金借入金(注)
- (6) 決済方法 引渡時に全額支払

(注)借入金については、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、「ポートフォリオのクオリティ向上を継続」すること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す。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715億円(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)に拡大する見込みであり、オフィスビル比率(取得(予定)価格ベース)は81.9%、東京圏比率(取得(予定)価格ベース)は76.1%へと上昇、平均築年数は16.1年(注1)に低下し、クオリティの向上が図られた上で、平均鑑定NOI利

回り（注2）は4.2%、平均稼働率（注3）が100%といずれも既存のポートフォリオと同等の水準を維持することが見込まれています。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、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）「平均築年数」は、各取得（予定）資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2020年10月1日までの経過年数を各取得（予定）価格に基づき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）「平均鑑定NOI利回り」は、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の、各取得（予定）価格に対する比率を求めたうえで、当該比率の各取得（予定）価格に基づく加重平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「平均稼働率」は、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。）の各物件の賃貸可能面積（※1）の合計に対する賃貸面積（※2）の合計の割合（いずれも2020年6月末日現在）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。なお、賃貸可能面積及び賃貸面積はいずれも各物件における本投資法人の取得済持分又は取得予定持分に相当する数値を用いています。

（※1）「賃貸可能面積」は、各取得（予定）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（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。））の合計をいいます。

（※2）「賃貸面積」は、各取得（予定）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（倉庫、看板、駐車場等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. 取得予定資産の概要

以下の表は、取得予定資産の概要を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、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、2020年6月末日現在の状況を記載しています。

- ・「特定資産の種類」は、取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「所在地」は、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、取得予定資産に係る売買契約に記載された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、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、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、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）が保有し、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、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、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）が保有し、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、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、取得予定資産についてマスターリース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。なお、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、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、2020年8月1日を価格時点とする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、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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した2020年8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、2020年6月末日現在における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、2020年6月末日現在において有効な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2020年6月末日時点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、2020年6月末日現在における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、2020年6月末日現在における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、2020年6月末日現在における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、2020年6月末日現在における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、2020年6月末日現在において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

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	4,200 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 <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 60%)
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 60%)
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 )	4,266 百万円 (2020 年 8 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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
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3)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注3)
	賃 貸 面 積	1,984.86 m <sup>2</sup> (注4)
	賃 貸 可 能 面 積	1,984.86 m <sup>2</sup> (注4)
	稼 働 率	100.0% (注4)
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 40%) と本投資法人 (準共有者持分 60%) の間では、以下の事項が規定される準共有者間協定を締結する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

(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) 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4) 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（60%）に相当する数値を記載しています。

#### 4. 取得先の概要

(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（2020年3月末日現在）
(6) 設 立 年 月 日	1951年6月11日
(7) 純 資 産	108,962 百万円（2020年3月末日現在）
(8) 総 資 産	350,464 百万円（2020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、2020年8月31日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の4.19%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、14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」及び「大森パークビル」以外の取得済資産の全て（8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
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）	—	—

## 6. 今後の見通し

2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31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2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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	4,266百万円
価格時点	2020年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,266百万円	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	4,362百万円	
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）	139百万円	
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	1百万円	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）	139百万円	
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	4,170百万円	
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	3,924百万円	
土地比率	85.1%	
建物比率	14.9%	
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（60%）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。

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	3.5	2,690	2019年 3月12日
	A-2	グリーンゼタワー （注4）	大阪府大阪市 北区	①8,600 ②4,500 合計13,100	18.3	14,715	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	9.4	7,440	2019年 3月12日
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.9	2,220	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	8.1	6,530	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	6.9	5,570	2019年 3月12日
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	5.3	3,940	2019年 3月12日
	A-8	品川シーサイド TSタワー（注4）	東京都品川区	10,040	14.0	10,600	2019年 9月3日
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	7.5	5,620	2019年 9月3日
	A-10	S-GATE赤坂（注4）	東京都港区	4,200	5.9	4,266	2020年 10月1日
小計（平均）			-	58,574	81.9	63,591	-
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	12.5	9,140	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	5.6	4,140	2019年 9月3日
小計（平均）			-	12,951	18.1	13,280	-
合計（平均）			-	71,525	100.0	76,871	-

（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2020年2月29日を、取得予定資産については2020年8月1日を、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）取得（予定）価格及び鑑定評価額については、本投資法人が保有している共有持分（「東京サンケイビル」2%、「S-GATE日本橋本町」51%）及び準共有持分（「グリーンゼタワー」45%、「品川シーサイドTSタワー」25%）並びに本投資法人が取得予定の準共有持分（「S-GATE赤坂」60%）に相当する数値を記載しています。各取得済資産の共有持分及び準共有持分の詳細については、第2期有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/（2）投資資産/④ 個別不動産の概要」の記載を、取得予定資産の準共有持分の詳細については、前記「3. 取得予定資産の概要」の個別物件表の記載をご参照ください。

（注5）用途の区分については第2期有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/（1）投資方針/③ 本投資法人の特徴及び投資方針/＜投資方針＞」をご参照ください。

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、更には「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）の外観に加え、基準階の賃室床面積は約 525 m<sup>2</sup>、天井高 2,800 mm、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 ペアガラス、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「2017 4 つ星」（認証先：株式会社サンケイビル）を取得しています。

（注）「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。



(2) 周辺地図



(3) 取得予定資産の写真

