

2019年3月12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

### 資産の取得完了に関するお知らせ

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。)は、本日、2019年2月7日に提出した有価証券届出書に記載の下記8物件に係る不動産及び信託受益権(以下「取得資産」といいます。)の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

## 記

## 1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)
オフィスビル	A-1	東京サンケイビル(注2)	東京都千代田区	2,509
	A-2	ブリーゼタワー(注2)	大阪府大阪市北区	8,600
	A-3	S-GATE 日本橋本町(注2)	東京都中央区	6,698
	A-4	S-GATE 秋葉原	東京都千代田区	2,055
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782
		小計(7物件)	-	34,434
サブアセット (注3)	B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	東京都中央区	8,961
		小計(1物件)	-	8,961
合計(8物件)			-	43,395

(注1) 「取得価格」は、取得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。

(注2) 「東京サンケイビル」及び「S-GATE 日本橋本町」に係る取得価格は、本投資法人が取得した各物件の共有持分(それぞれ2%及び51%)(※1)に相当する数値を記載しています。また、「ブリーゼタワー」に係る取得価格は、本投資法人が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%)(※2)に相当する数値を記載しています。

(※1) 「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ました。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ました。「各物件の共有持分(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。詳細については、後記「2. 取得資産の個別不動産の概要」の「東京サンケイビル」及び「S-GATE 日本橋本町」の個別物件表の記載をご参照ください。

(※2) 「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30%の準共有持分を取得しました。「建物区分所有権等の準共有持分(30%)」との記載はかかる意味で用いています。詳細については、後記「2. 取得資産の個別不動産の概要」の「ブリーゼタワー」の個別物件表の記載をご参照ください。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(注3) 「サブアセット」とは、循環的な不動産市場(注4)に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として取得する、「オフィスビル」と異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の安定性に資する用途の不動産を総称します。

(注4) 「循環的な不動産市場」とは、不動産市場において、不動産価格が上昇する、又は稼働率・賃料が上昇する好況期と、不動産価格が低下する、又は稼働率・賃料が低下する不況期が循環的に繰り返される現象をいいます。

- (1) 売買契約締結日 2019年1月23日
- (2) 取得日 2019年3月12日
- (3) 取得先 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 2019年2月7日及び2019年3月5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)
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注) 当該借入金については、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. 取得資産の個別不動産の概要

以下の表は、各取得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、2018年10月31日現在の状況を記載しています。

- ・「特定資産の種類」は、各取得資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「所在地」は、各不動産の住居表示を記載しています。
- ・「取得年月日」は、取得資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
- ・「取得価格」は、取得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(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、各取得資産の取得時(取得に伴い変更される場合には、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。
- ・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、取得資産によっては、本書に記載の「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ている場合があります。
- ・土地の「所有形態」は、各取得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)が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、各取得資産についてプロパティマネジメント契約を締結したプロパティマネジメント会社を記載しています。
- ・「ML会社」は、各取得資産についてマスターリース契約を締結したマスターリース会社を記載しています。なお、一部の取得資産の共有者がML会社となる場合があります。
- ・「ML種別」は、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、2018年10月31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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

記載しています。なお、各取得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。

- ・「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 2018 年 12 月付「エンジニアリング・レポート」に基づき記載しています。
- ・「テナント数」は、2018 年 10 月 31 日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得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。
- ・「総賃料収入」は、2018 年 10 月 31 日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）において有効な各取得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四捨五入して記載しています。なお、取得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、2018 年 10 月 31 日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得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。）につき、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2018 年 10 月 31 日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。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ている面積の合計を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、2018 年 10 月 31 日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得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ものを記載しています。
- ・「稼働率」は、2018 年 10 月 31 日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得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、2018 年 10 月 31 日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）において各取得資産の権利関係・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、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**A-1 東京サンケイビル**

物 件 名 称	東京サンケイビル	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号	
取 得 年 月 日	2019年3月12日	
取 得 価 格	2,509百万円	
信 託 受 益 権 の 概 要	信 託 受 託 者	—
	信 託 設 定 日	—
	信 託 満 了 日	—
土 地	敷 地 面 積	6,261.96 m <sup>2</sup> (注1)
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	1,300%
	建 ぺ い 率	80%
	所 有 形 態	所有権 (共有持分2%)、借地権 (準共有持分2%) (注2)
建 物	構 造 / 階 数	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31階 地下4階
	建 築 時 期	2000年9月28日
	延 床 面 積	82,494.98 m <sup>2</sup>
	用 途	事務所・集会場・店舗・駐車場
	所 有 形 態	所有権 (共有持分2%) (注2)
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	2,540百万円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	2.3%	
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	(注4)	
	テ ナ ント 数	45
	総 賃 料 収 入	88百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	84百万円
	賃 貸 面 積	827.94 m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	844.46 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	98.0%
特 記 事 項	<p>本物件の土地 (敷地) の一部は借地であり、当該借地権 (準共有持分2%) を投資法人が保有し、残りの当該借地権 (準共有持分98%) を株式会社サンケイビルが保有しています。建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際しては、当該借地の土地所有者 (株式会社フジ・メディア・ホールディングス) の承諾が必要とされています。</p> <p>本物件は、本投資法人2%、株式会社サンケイビル98%の割合で本土地及び本建物を共有し、また、本投資法人2%、株式会社サンケイビル98%の割合で本土地の一部である借地に係る借地権を準共有しており、本投資法人及び株式会社サンケイビルの間では、共有者間協定を締結しています。当該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"> <li>・意思決定</li> </ul> <p>本物件 (借地権を含みます。以下本特記事項において同じです。) の運営管理に関する一切の事項の意思決定については、原則として全共有</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<p>者の合意に基づくものとしますが、各共有者は、かかる合意が円滑に成立するよう、協議会を開催のうえ互いに誠実に協議するものとします。複数の協議会を開催のうえ、全共有者の合意が成立しない場合には、多数共有者の合理的な裁量による決定に従うものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不分割特約 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。</li> <li>・優先交渉権 各共有者は、本物件の共有持分又は借地権準共有持分を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。</li> <li>・承諾事項 各共有者は、本物件の共有持分又は借地権準共有持分について、他の全ての共有者の書面による承諾なくして第三者に対する譲渡、質入、担保設定その他一切の処分を行ってはならないものとします。</li> </ul>
--	---

(注1) 借地部分である 223.31 m<sup>2</sup>を含みます。

(注2) 本投資法人は土地の所有権の共有持分（2%）及び借地権の準共有持分（2%）並びに建物所有権の共有持分（2%）を取得しました。

(注3) 建物の3階の一部（Ⅱ期工事跳出部分）につき、KYB株式会社グループ製造の制振用オイルダンパーが本建物Ⅰ期工事竣工後に設置されていますが、本建物の構造安全性は、かかる制振用オイルダンパー性能に頼らない設計となっているため、その不具合が仮に将来発生したとしても、建物への影響はない旨、株式会社竹中工務店（本建物の設計・構造設計・施工者）より確認を得ています。

(注4) 賃貸借の概要のうち、総賃料収入、敷金・保証金、賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率については、共有持分（2%）に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**A-2 プリーゼタワー**

物 件 名 称	プリーゼタワー	
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	
取 得 年 月 日	2019年3月12日	
取 得 価 格	8,600百万円	
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 満 了 日	2029年3月31日
土 地	敷 地 面 積	4,676.08 m <sup>2</sup> (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 30%) (注2) (注3) (注4)
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨・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 <sup>2</sup> (注5)
	用 途	事務所・店舗・劇場
	所 有 形 態	オフィス部分の区分所有権 (準共有持分 30%) (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	9,300百万円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	2.8%	
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	(注6)	
	テ ナ ン ト 数	36
	総 賃 料 収 入	597百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	472百万円
	賃 貸 面 積	8,097.34 m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	8,097.34 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
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ています。</p> <p>本物件の区分所有建物の一部の専有部分は、信託受託者及び第三者との間での共有となっており、当該専有部分に係る信託受託者及び第三者並びに株式会社サンケイビル間の賃貸借契約において、当該専有部分の信託受託者及び当該第三者の共有関係について以下の事項が規定されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・意思決定</li> </ul> <p>当該専有部分の運営管理に係る事項は、信託受託者及び当該第三者の合意により決定し、信託受託者及び当該第三者は、かかる合意が円滑に成立するよう、互いに誠実に協議するものとします。</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</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<p>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）から構成されています。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（準共有持分 70%）と本投資法人（準共有持分 30%）の間では、準共有者間協定を締結しており、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"> <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。</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> <p>2018年1月末日時点で本物件と北側隣接地との境界確認及びそれに係る覚書等の締結が一部未了です。</p>
--	--

- (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 m<sup>2</sup>及び②信託受託者が区分所有建物の一部の専有部分を共有する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 m<sup>2</sup>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、信託受託者が取得する敷地利用権の準共有持分割合は 54.30%です。
- (注3) 本投資法人が取得した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 30%の準共有持分を取得しました。
- (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 m<sup>2</sup>（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 m<sup>2</sup>（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は含まれません。）の面積の合計は 17,410.39 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>であり、株式会社サンケイビルが保有しています。
- (注6) 賃貸借の概要のうち、総賃料収入、敷金・保証金、賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率については、信託受益権を構成するオフィス部分の面積・金額等の 30%に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**A-3 S-GATE 日本橋本町**

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 年 月 日	2019年3月12日	
取 得 価 格	6,698百万円	
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 満 了 日	2029年3月31日
土 地	敷 地 面 積	954.21 m <sup>2</sup>
	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51%）（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 <sup>2</sup>
	用 途	事務所・駐車場
	所 有 形 態	所有権（共有持分51%）（注1）
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	6,780百万円	
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	（注2）	
	テ ナ ント 数	3
	総 賃 料 収 入	307百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	307百万円
	賃 貸 面 積	3,171.83 m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	3,171.83 m <sup>2</sup>
	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っており、当該第三者（共有持分49%）と受託者のみずほ信託銀行株式会社の間で共有者間協定が締結されています。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"> <li>・意思決定 共有者間で合意が成立しない場合には、共有者が挙げた選択肢ごとに共有者の本物件共有持分割合を合計し、その数字が最も大きい選択肢を共有者全体の意思とするものとします。</li> <li>・承諾事項 共有持分の譲渡（本投資法人への譲渡等を除きます。）については本物件の共有者である第三者の承諾を必要とします。</li> <li>・優先交渉権 共有者のいずれか一方が、自己が保有する本物件共有持分を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。</li> <li>・不分割特約 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</li> </ul>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<p>いこととします。</p> <p>上記に加え、当該第三者と本投資法人の間において、本投資法人による信託受益権の譲渡については当該第三者の承諾を必要とする旨が合意されております。</p>
--	--

(注1) 本投資法人は土地の共有持分(51%)及び建物の共有持分(51%)を信託財産とする信託受益権を取得しました。

(注2) 2018年11月1日現在の賃貸借の概要を記載しています。また、賃貸借の概要のうち、総賃料収入、敷金・保証金、賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率については、共有持分(51%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

## A-4 S-GATE 秋葉原

物 件 名 称	S-GATE 秋葉原	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	東京都千代田区東神田二丁目4番6号	
取 得 年 月 日	2019年3月12日	
取 得 価 格	2,055百万円	
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 満 了 日	2029年3月31日
土 地	敷 地 面 積	366.30 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	500%
	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8階
	建 築 時 期	2017年9月29日
	延 床 面 積	2,012.44 m <sup>2</sup>
	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	
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	2,080百万円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	2.2%	
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	5
	総 賃 料 収 入	111百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	111百万円
	賃 貸 面 積	1,681.55 m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	1,681.55 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当ありません。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**A-5 日比谷サンケイビル**

物 件 名 称	日比谷サンケイビル	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目9番1号	
取 得 年 月 日	2019年3月12日	
取 得 価 格	5,829百万円	
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	2019年3月12日
	信 託 満 了 日	2029年3月31日
土 地	敷 地 面 積	562.07 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	1,300%
	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階地下2階
	建 築 時 期	1992年6月25日
	延 床 面 積	5,673.04 m <sup>2</sup>
	用 途	事務所・店舗
	所 有 形 態	所有権
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	5,900百万円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	3.1%	
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	11
	総 賃 料 収 入	375百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	324百万円
	賃 貸 面 積	3,441.37 m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	3,441.37 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当ありません。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**A-6 八丁堀サンケイビル**

物 件 名 称	八丁堀サンケイビル	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	東京都中央区八丁堀二丁目7番1号	
取 得 年 月 日	2019年3月12日	
取 得 価 格	4,959百万円	
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	2000年9月26日
	信 託 満 了 日	2029年3月31日
土 地	敷 地 面 積	974.32 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	600% (注)
	建 ぺ い 率	80%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根/地上9階地下2階
	建 築 時 期	1965年9月1日
	延 床 面 積	8,810.21 m <sup>2</sup>
	用 途	事務所・店舗・車庫
	所 有 形 態	所有権
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	5,020百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
P M L 値	0.3%	
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	10
	総 賃 料 収 入	306百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	252百万円
	賃 貸 面 積	5,587.84 m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	5,587.84 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当ありません。	

(注) 本物件の建物は、当時の建築関連規制に従い、容積率894%で適法に建築されましたが、その後の建築関連規制の改正により、現行の指定容積率は600%となり、既存不適格の状態にあります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**A-7 東陽パークビル**

物 件 名 称	東陽パークビル	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	東京都江東区東陽五丁目 29 番 17 号	
取 得 年 月 日	2019 年 3 月 12 日	
取 得 価 格	3,782 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	2017 年 3 月 1 日
	信 託 満 了 日	2029 年 3 月 31 日
土 地	敷 地 面 積	1,723.02 m <sup>2</sup>
	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
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地上 6 階
	建 築 時 期	1991 年 6 月 18 日
	延 床 面 積	5,124.10 m <sup>2</sup>
	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	3,790 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	9.0%	
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	4
	総 賃 料 収 入	199 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	163 百万円
	賃 貸 面 積	4,098.60 m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	4,224.52 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	97.0%
特 記 事 項	該当ありません。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**B-1 ホテルインターゲート東京 京橋**

物 件 名 称	ホテルインターゲート東京 京橋	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	東京都中央区京橋三丁目7番8号	
取 得 年 月 日	2019年3月12日	
取 得 価 格	8,961百万円	
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 満 了 日	2029年3月31日
土 地	敷 地 面 積	489.65 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	800%
	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17階
	建 築 時 期	2018年1月18日
	延 床 面 積	5,583.73 m <sup>2</sup>
	用 途	ホテル・店舗・駐車場
	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	本投資法人	
M L 種 別	パス・スルー型	
鑑 定 評 価 額	9,070百万円	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
P M L 値	1.8%	
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	1	
総 賃 料 収 入	413百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	206百万円	
賃 貸 面 積	6,006.53 m <sup>2</sup>	
賃 貸 可 能 面 積	6,006.53 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
賃 貸 借 契 約 の 概 要	<p>契約の種類：定期建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：20年（2018年2月1日から2038年1月31日まで）</p> <p>賃料改定：賃料は改定しないこととし、借地借家法第32条の適用はないものとしています。但し、経済事情の著しい変動（ハイパーインフレ、世界恐慌等）その他相当な事由がある場合、賃貸人及び賃借人が協議の上、賃料の改定をすることができます。また、自然災害、テロ、戦争等の不可抗力事由により営業が停止となる事態が発生した場合、営業停止期間中の賃料について、賃貸人及び賃借人が協議の上、賃料の改定をすることができます。</p> <p>契約更新：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。</p> <p>中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間満了により賃貸借契約が終了するまでの間、賃貸借契約を解約することはできません。但し、賃貸人及び賃借人は、解約日から賃貸借期間満了までの賃料相当額又は賃料の2年分相当額のいずれか多い方を支払うことで解約することができます。</p>	
特 記 事 項	該当ありません。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**3. 取得先の概要**

(A-1 東京サンケイビル、A-2 ブリーゼタワー、A-3 S-GATE 日本橋本町、A-4 S-GATE 秋葉原、A-5 日比谷サンケイビル、A-6 八丁堀サンケイビル、B-1 ホテルインターゲート東京 京橋)

(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、賃借、分譲及び管理 他
(5) 資 本 金	28,120 百万円（2018年3月末日現在）
(6) 設 立 年 月 日	1951年6月11日
(7) 純 資 産	97,363 百万円（2018年3月末日現在）
(8) 総 資 産	309,196 百万円（2018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4.98%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、9名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	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業務委託契約及びマスターリース契約を締結しています。 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。

(A-7 東陽パークビル)

(1) 名 称	合同会社エス・ケー・ビー1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1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	2018年5月24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おりません。
(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おりません。
(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1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4.98%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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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。

#### 4. 利害関係人等との取引

各取得資産の取得先である「株式会社サンケイビル」及び「合同会社エス・ケー・ビー1号」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、本件売買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。

#### 5. 取得先の状況

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
東京サンケイビル (東京都千代田区大手町一丁目7番2号)	①株式会社サンケイビル ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	①株式会社産業経済新聞社 ②資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルの当時の親会社 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。	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
	土地：1955年2月、1958年10月 建物：2000年9月（竣工）	土地：1955年1月 建物：1955年3月（竣工）	—
ブリーゼタワー (大阪府大阪市北区梅田二丁目4番9号)	①株式会社サンケイビル ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	①(A)大阪新聞社、(B)株式会社産業経済新聞社、(C)個人 ②(A)資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルの当時の親会社（現在は産業経済新聞社に統合）、(B)資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルの当時の親会社、(C)特別な利害関係にある者以外 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。	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
	土地：1952年7月、1954年1月 建物：2008年10月（竣工）	土地：1949年7月、1951年6月 建物：1952年7月（竣工）	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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
	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)	①株式会社サンケイビル ②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：2015年10月 建物：2018年10月（竣工）	—	—
S-GATE 秋葉原 (東京都千代田区東神田二丁目4番6号)	①株式会社サンケイビル ②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：2015年12月 建物：2017年9月（竣工）	—	—
日比谷サンケイビル (東京都千代田区有楽町一丁目9番1号)	①株式会社サンケイビル ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	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。	—	—
	2005年11月	—	—
八丁堀サンケイビル (東京都中央区八丁堀二丁目7番1号)	①株式会社サンケイビル ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	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。	—	—
	2016年3月	—	—
東陽パークビル (東京都江東区東陽五丁目29番17号)	①合同会社エス・ケー・ビー1号 ②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投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	3,650百万円	—	—
	2018年9月	—	—
ホテルインターゲート東京京橋 (東京都中央区京橋三丁目7番8号)	①株式会社サンケイビル ②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：2015年6月 建物：2018年1月（竣工）	—	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

## 6. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

「東陽パークビル」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「3. 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76百万円（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、「東陽パークビル」以外の取得資産については、該当事項はありません。

## 7. 取得の日程

取 得 決 定 日	2019年1月22日
取 得 契 約 締 結 日	2019年1月23日
代 金 支 払 日	2019年3月12日
物 件 引 渡 日	2019年3月12日

## 8. 今後の見通し

2019年8月期（2018年11月19日～2019年8月31日）、2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）、2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表した「2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

## 9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
物件名	東京サンケイビル
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	2,540百万円
価格時点	2018年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,540百万円	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	2,580百万円	
①運営収益	119百万円	
可能総収益	124百万円	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	4百万円	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	49百万円	
維持管理費	12百万円	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	6百万円	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	2百万円	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	0百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	24百万円	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	1百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ① - ②)	69百万円	
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	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)	67百万円	
還元利回り	2.6%	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	2,500百万円	
割引率	2.3%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	2.7%	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	2,690百万円	
土地比率	94.4%	
建物比率	5.6%	
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(2%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要	
物件名	グリーンゼタワー
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	9,300百万円
価格時点	2018年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	9,300百万円	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	9,360百万円	
①運営収益	630百万円	
可能総収益	673百万円	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	43百万円	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	225百万円	
維持管理費	103百万円	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	33百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	18百万円	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	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
テナント募集費用等	3百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	46百万円	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	1百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
その他費用	9百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ① - ②)	404百万円	
④一時金の運用益	4百万円	運用利回りは1.0%として査定
⑤資本的支出	43百万円	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)	365百万円	
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	9,240百万円	
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	4.1%	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	8,640百万円	
土地比率	71.7%	
建物比率	28.3%	
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%) に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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	6,780百万円
価格時点	2018年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,780百万円	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	6,840百万円	
①運営収益	311百万円	
可能総収益	324百万円	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	12百万円	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	58百万円	
維持管理費	13百万円	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	11百万円	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	4百万円	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	2百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	23百万円	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	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ① - ②)	253百万円	
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	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
純収益 (NCF : ③ + ④ - ⑤)	252百万円	
還元利回り	3.7%	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	6,720百万円	
割引率	3.2%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	3.7%	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	6,500百万円	
土地比率	78.4%	
建物比率	21.6%	
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 (51%) に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要	
物件名	S-GATE秋葉原
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	2,080百万円
価格時点	2018年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,080百万円	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	2,110百万円	
①運営収益	110百万円	
可能総収益	116百万円	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	5百万円	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	30百万円	
維持管理費	9百万円	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	6百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	0百万円	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	2百万円	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	0百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	10百万円	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	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ① - ②)	80百万円	
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)	80百万円	
還元利回り	3.8%	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	2,040百万円	
割引率	3.6%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	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	1,990百万円	
土地比率	71.2%	
建物比率	28.8%	
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	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要	
物件名	日比谷サンケイビル
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	5,900百万円
価格時点	2018年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,900百万円	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	6,020百万円	
①運営収益	390百万円	
可能総収益	414百万円	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	23百万円	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	174百万円	
維持管理費	27百万円	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	22百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	8百万円	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	5百万円	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	2百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	107百万円	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	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ① - ②)	216百万円	
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	20百万円	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)	198百万円	
還元利回り	3.3%	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	5,780百万円	
割引率	3.1%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	3.5%	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	6,750百万円	
土地比率	97.0%	
建物比率	3.0%	
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	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要	
物件名	八丁堀サンケイビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,020百万円
価格時点	2018年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,020百万円	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	5,080百万円	
①運営収益	329百万円	
可能総収益	353百万円	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	23百万円	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	94百万円	
維持管理費	28百万円	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	25百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	11百万円	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	4百万円	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	2百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	19百万円	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	1百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
その他費用	1百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ① - ②)	234百万円	
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	23百万円	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)	213百万円	
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	4,990百万円	
割引率	4.3%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.4%	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	5,130百万円	
土地比率	91.4%	
建物比率	8.6%	
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、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要	
物件名	東陽パークビル
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	3,790百万円
価格時点	2018年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,790百万円	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	3,860百万円	
①運営収益	223百万円	
可能総収益	233百万円	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	55百万円	
維持管理費	14百万円	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	16百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	3百万円	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	4百万円	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	14百万円	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	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ① - ②)	168百万円	
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	7百万円	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)	162百万円	
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	3,710百万円	
割引率	4.0%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.4%	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	2,670百万円	
土地比率	86.8%	
建物比率	13.2%	
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、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要	
物件名	ホテルインターゲート東京 京橋
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	9,070百万円
価格時点	2018年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	9,070百万円	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	9,220百万円	
①運営収益	413百万円	
可能総収益	413百万円	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	0百万円	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	60百万円	
維持管理費	0百万円	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	0百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	2百万円	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	2百万円	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	0百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	53百万円	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	1百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
その他費用	1百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
③運営純収益 (NOI : ①－②)	353百万円	
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)	350百万円	
還元利回り	3.8%	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	9,000百万円	
割引率	3.6%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	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	9,220百万円	
土地比率	78.1%	
建物比率	21.9%	
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	

以上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 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 ポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得資産の特徴

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

## &lt;添付資料&gt;

## 参考資料 1 ポートフォリオ一覧

地域	分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（注1）		鑑定評価額 （百万円） （注2）	取得 年月日 （注3）
					価格 （百万円）	投資比率 （%）		
東京圏・ 大阪市・ 名古屋 市	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	5.8	2,540	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	8,600	19.8	9,300	2019年 3月12日
		A-3	S-GATE日本橋本町 （注4）	東京都中央区	6,698	15.4	6,780	2019年 3月12日
		A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	4.7	2,080	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	13.4	5,900	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	11.4	5,020	2019年 3月12日
		A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	8.7	3,790	2019年 3月12日
	小計（平均）		-	34,434	79.4	35,410	-	
	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	20.6	9,070	2019年 3月12日
	小計（平均）		-	8,961	20.6	9,070	-	
合計（平均）		-	43,395	100.0	44,480	-		

（注1）「取得価格」は、取得資産に係る各本件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、取得価格の合計額に対する各取得資産の取得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、2018年10月31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）「取得年月日」は、取得資産に係る各本件売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

（注4）「東京サンケイビル」及び「S-GATE 日本橋本町」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の共有持分（それぞれ2%及び51%）（※1）に相当する数値を記載しています。また、「ブリーゼタワー」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が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%）（※2）に相当する数値を記載しています。

（※1）「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ました。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ました。「各物件の共有持分（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。詳細については、前記「2. 取得資産の個別不動産の概要」の「東京サンケイビル」及び「S-GATE 日本橋本町」の個別物件表の記載をご参照ください。

（※2）「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30%の準共有持分を取得しました。「建物区分所有権等の準共有持分（30%）」との記載はかかる意味で用いています。詳細については、前記「2. 取得資産の個別不動産の概要」の「ブリーゼタワー」の個別物件表の記載をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料 2 取得資産の特徴

(物件番号 A-1) 東京サンケイビル

(1) 本物件の特徴

- ・地下鉄5路線が乗り入れる「大手町」駅は、金融機関をはじめとする日本の代表的企業の本社や業務施設が集積する日本中枢のビジネス拠点であり、その中でも東京サンケイビルは駅直結のプライムロケーションとして非常に良好な交通・接近条件を誇る。
- ・24時間監視体制のセキュリティ、非常用発電設備、新耐震基準の1.5倍の耐震性能を有し、高い安全性が確保された超高層のBCP（事業継続計画）対応ビル。
- ・低層階には最大600名収容の貸ホール・貸会議室「大手町サンケイプラザ」、地下には飲食・医療・物販施設の他にイベントスペースも整備された「メトロスクエア」があり、多くの人が行き交う大手町エリアの情報発信地となっている。

(2) 周辺地図



(3) 取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号 A-2) ブリーゼタワー

(1) 本物件の特徴

- ・関西を代表するビジネス街である梅田エリアに立地し、最寄りの大阪市高速電気軌道 (Osaka Metro) 四つ橋線「西梅田」駅やJR各線「大阪」駅等5駅11路線が利用可能。また大阪の玄関口である「新大阪」駅や「伊丹空港」にも近く、ビジネスに適したロケーションである。
  - ・「環境との共生」を理念に開発した環境配慮型ビルとして、屋上緑化やグリーンウォール (注)、太陽光発電等、省エネに配慮した設備を施している。
  - ・1952年に開館した大阪の劇場「サンケイホール」のDNAを受け継ぐ「サンケイホールブリーゼ」を備えた情報発信地である。
- (注) 「グリーンウォール」とは、緑化した壁面をいいます。

(2) 周辺地図



(3) 取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号 A-3) S-GATE 日本橋本町

(1) 本物件の特徴

- ・老舗の商店、百貨店、製菓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」駅その他、「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。
- ・重厚なグリッドデザイン(注)の外観で、昭和通りに面する角地に位置し、高い視認性を誇る。
- ・「S-GATE」シリーズは、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ミッドサイズオフィスビルである。
- ・賃室は天井高 2,800 mm、完全個別空調を実装、パウダースペースを備えたトイレや屋上テラスが設置され、快適なオフィス環境を実現している。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る等、中規模であるがAクラスビルに比べても同水準の仕様・設備水準を誇る。

(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。以下同じです。

(2) 周辺地図



(3) 取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号 A-4) S-GATE 秋葉原

(1) 本物件の特徴

- ・最寄りの都営地下鉄新宿線「岩本町」駅及びその連絡乗換駅である「秋葉原」駅は、その周辺地域が世界有数の電気街として発展し、JR山手線・京浜東北線・総武線、東京メトロ日比谷線、つくばエクスプレスが乗り入れる鉄道路線の集積地（ターミナル駅）である。他にも「馬喰町」駅や「浅草橋」駅も徒歩圏と4駅8路線が利用可能で、都心主要エリアだけでなくベッドタウンからも高度な利便性を持つ立地である。
- ・交通の要所として伝統的な業務集積地となっている秋葉原エリアは、ビジネス街（事務所地）として熟成した地域であり、メーカーを中心とした多くの企業が本社を構えている。
- ・「S-GATE」シリーズは、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などを充実させたミッドサイズオフィスビルである。
- ・重厚なグリッドデザインの外観が特徴的で、貸室は天井高2,800mm、完全個別空調を実装し、快適なオフィス環境を実現している。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、各階に防災備蓄倉庫を備える等、同規模ビルの中でも高いスペックであり、また、同規模ビルには採用されることが比較的少ない3重セキュリティも実装されている等から、代替競争等の関係にある不動産との比較において相応の競争力を有している。

(2) 周辺地図



(3) 取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号 A-5) 日比谷サンケイビル

(1) 本物件の特徴

- ・地下直結の「日比谷」駅をはじめ3駅7路線が利用可能、東京・有楽町・銀座エリアも徒歩圏である。
- ・皇居・日比谷公園を臨むオフィスビルであり、石張りの外観でアート感覚溢れる重厚感のある意匠となっており、日比谷通りと晴海通りの交差する日比谷交差点に立地していることから視認性も高い。
- ・今後も再開発の活発化に伴い、ビジネスセンターとしてのステータスの高まりが期待される好立地。

(2) 周辺地図



(3) 取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号 A-6) 八丁堀サンケイビル

(1) 本物件の特徴

- ・「東京」駅八重洲エリアに隣接し、伝統的に企業が集積し成熟したビジネス街である八丁堀エリアに立地。
- ・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から西方へ徒歩約3分に位置し、当該最寄り駅のほか、都営浅草線「宝町」駅、東京メトロ銀座線「京橋」駅等4駅5路線が利用可能であることに加え、首都高速出入口にも近接しており、交通利便性は良好である。
- ・建物は、築後約53年が経過しているが、免震化工事・大規模リニューアルを実施済みであり、四方路の整形な敷地にガラス張りの外観で共用部には大理石が施されており、一定のグレード感を有する。
- ・貸室部分はOAフロア化されており、同一需給圏内において中位の競争力を持つ物件である。

(2) 周辺地図



(3) 取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号 A-7) 東陽パークビル

(1) 本物件の特徴

- ・東京メトロ「東陽町」駅を最寄りとし、「大手町」駅及び都心へのアクセスに優れる。
- ・近傍に大規模オフィスビルが所在し、多くの企業が本社も構える東陽町エリアに立地。
- ・賃室は、天井高 2,520mm、個別空調、OAフロア 100mm（1階の一部以外）と、近時のテナントニーズに概ね対応した水準を備えており、相応の競争力を有する物件である。

(2) 周辺地図



(3) 取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号 B-1) ホテルインターゲート東京 京橋

(1) 本物件の特徴

- ・ JR各線「東京」駅の八重洲口側に位置し、JR各線以外にも、「京橋」駅から東京メトロ銀座線、「銀座一丁目」駅から東京メトロ有楽町線、「宝町」駅から都営地下鉄浅草線と3駅3路線が利用可能である。また、「羽田空港」や「成田空港」からのアクセスも良好であり、交通利便性が高い。
- ・ 200の客室を有する「価値体験型ホテル」であり、開発は株式会社サンケイビル、運営管理はサンケイビルグループ会社のグランビスタ ホテル&リゾートである。
- ・ 銀座や浅草等都内観光スポットへのアクセスも良く、ビジネス目的及び観光目的の両面に適している。
- ・ 客室タイプはシングル(約13㎡)、ダブル(約15㎡~19㎡)、ツイン(約24㎡~28㎡)が設けられており、観光・ビジネスの両面での需要が見込める地域において、顧客のニーズを十分に満たす仕様となっている。

(2) 周辺地図



(3) 取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。