

2023年8月29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

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%))

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「本物件」といいます。）の一部譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

## 記

## 1. 譲渡の概要

①	物 件 名 称	ブリーゼタワー
②	売 買 契 約 締 結 日	2023年8月31日（注1）
③	譲 渡 日	2023年8月31日（注1）
④	譲 渡 価 格	620百万円（注2、3）
⑤	帳 簿 価 額	447百万円（注3、4）
⑥	譲渡価格と帳簿価額の差額	172百万円（注4、5）
⑦	譲 渡 先	株式会社サンケイビル（注6）
⑧	媒 介 の 有 無	無
⑨	決 済 方 法	引渡時に全額受領

（注1）売買契約締結日及び譲渡日は、本投資法人及び譲渡先の間で合意の上、変更されることがあります。

（注2）譲渡価格は、本物件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譲渡に要する諸費用を含みません。

（注3）本物件の譲渡価格及び帳簿価額は、本投資法人が譲渡を予定している準共有持分（1.55%）に相当する数値を記載しています。なお、本投資法人は、本譲渡後も引き続き本物件の準共有持分43.45%を保有します。

（注4）帳簿価額は2023年2月末日時点の帳簿価額を記載しています。

（注5）譲渡価格と帳簿価額の差額は、譲渡予定価格と帳簿価格及び譲渡関連諸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。

（注6）譲渡先の詳細については、後記「譲渡先の概要」をご参照ください。

## 2. 本譲渡の理由

本譲渡は、ポートフォリオの一部運用資産において生じた主要テナントの退去に伴う減収インパクトを軽減すべく、前期決算発表時に公表した分配金安定化施策に相当するものです。

譲渡対象資産の選定では、分配金を安定化させるための必要原資を確保するとともに、譲渡後の資産規模や営業収益への影響を最小限に抑えつつ、ポートフォリオ リバランス（オフィスビル投資比率の緩和）をも図る観点から含み益を顕在化できるオフィスビルを前提として慎重に検討を進めてきた結果、本譲渡を決定するに至りました。

なお、譲渡先は本投資法人の利害関係人等に該当しますが、①本譲渡は準共有持分の譲渡であり、本物件取得時の契約において譲渡先に優先交渉権を付与していること、②譲渡先は本物件の準共有者であることから、本譲渡後も引き続き本物件の資産価値及び収益水準の向上について本投資法人と利害が一致するものと考えられたため、譲渡先として選定しました。

## 3. 本物件の概要

以下の表は、本物件の概要をまとめたもの（以下「物件表」といいます。）であり、物件表に用いられている用語は、物件表において別途定める場合を除き以下のとおりです。

なお、時点の注記がないものは、原則として、2023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、本物件の種類を記載しています。
- ・「所在地」は、本物件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。
- ・「信託受益権の概要」は、本物件の譲渡時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。
- ・土地の「所有形態」は、本物件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、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、本物件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）が譲渡する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、本物件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を記載しています。
- ・「ML会社」は、本物件についてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- ・「ML種別」は、本物件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。
- ・「特記事項」には、2023年2月末日現在において本物件の権利関係・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。

- ・「賃貸可能面積」は、2023年2月末日現在における本物件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、2023年2月末日現在における本物件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。
- ・「テナント数」は、2023年2月末日現在における本物件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、2023年2月末日現在において有効な本物件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。
- ・「敷金・保証金」は、2023年2月末日現在における本物件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。

**A-2 ブリーゼタワー（一部譲渡）**

物 件 名 称	ブリーゼタワー	
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 価 格	620 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 <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 1.55%)(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 <sup>2</sup> (注5)
	用 途	事務所・店舗・劇場
	所 有 形 態	オフィス部分の建物区分所有権(準共有持分 1.55%)(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	620 百万円 (2023 年 7 月 1 日時点) (注6)	
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	36
	総 賃 料 収 入	33 百万円 (注7)
	敷 金 ・ 保 証 金	29 百万円 (注7)
	賃 貸 面 積	377.99 m <sup>2</sup> (注7)
	賃 貸 可 能 面 積	418.36 m <sup>2</sup> (注7)
	稼 働 率	90.4%
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"> <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>	

(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 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 45%の準共有持分を保有していましたが、このうち 1.55%の準共有持分を譲渡する予定です。
- (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 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の面積は含まれません。）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) 本物件のオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分 1.55%に相当する価額を記載しています。
- (注7) 賃貸借の概要のうち、総賃料収入、敷金・保証金、賃貸面積及び賃貸可能面積については、信託受益権を構成するオフィス部分の面積・金額等の 1.55%に相当する数値を記載しています。

#### 4. 譲渡先の概要

(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	38,120 百万円（2023 年 3 月末日現在）
(6) 設 立 年 月 日	1951 年 6 月 11 日
(7) 純 資 産	140,821 百万円（2023 年 3 月末日現在）
(8) 総 資 産	427,164 百万円（2023 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 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、12 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 T S 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. 今後の見通し

本譲渡は、2023 年 4 月 14 日付で公表した 2023 年 8 月期（2023 年 3 月 1 日～2023 年 8 月 31 日）の予想の前提条件においてすでに織り込んでいるため、運用状況の予想に変更はありません。なお、2024 年 2 月期（2023 年 9 月 1 日～2024 年 2 月 29 日）の運用状況の予想については、現在精査中であり、2023 年 8 月期の決算発表時に公表する予定です。



**6. 鑑定評価書の概要**

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	620百万円
価格時点	2023年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	620百万円	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	624百万円	
①運営収益	36百万円	
可能総収益	39百万円	
空室等損失等	2百万円	
②運営費用	13百万円	
維持管理費	3百万円	
水道光熱費	3百万円	
修繕費	0百万円	
PMフィー	0百万円	
テナント募集費用等	0百万円	
公租公課	2百万円	
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)	23百万円	
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	2百万円	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)	21百万円	
還元利回り	3.5%	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	613百万円	
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	3.7%	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	559百万円	
土地比率	75.8%	
建物比率	24.2%	
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	

(注) 上記の金額についてはいずれも譲渡予定である準共有持分 (1.55%) に相当する数値を記載しています。

以 上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.s-reit.co.jp/>