

2025 年 6 月 26 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 財務・IR 部長 渡邊 昭男
 TEL：03-5542-1316

国内不動産の譲渡に関するお知らせ
(東京サンケイビル (共有持分 2 %))

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（以下「本物件」といいます。）の譲渡（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. 本譲渡の概要

①	物 件 名 称	東京サンケイビル
②	売 買 契 約 締 結 日	2025 年 7 月 10 日（注 1）
③	譲 渡 日	2025 年 8 月 1 日（注 1）
④	譲 渡 価 格	2,685 百万円（注 2、3）
⑤	帳 簿 価 額	2,617 百万円（注 3、4）
⑥	譲 渡 価 格 と 帳 簿 価 額 の 差 額	68 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うえ、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共有持分（2 %）に相当する数値を記載しています。

（注 4）帳簿価額は 2025 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、本投資法人が現在推進する成長戦略の一つである「ポートフォリオの強靱化」に資するものであります。

本投資法人は、総合型 REIT へと転換して以来、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の構築に努めていますが、本物件の投資利回りはポートフォリオ平均に比し相対的に低位であること、かつ資本的支出が増加基調にあり、それに伴い収益性が徐々に低下する可能性があること等に鑑み、昨年より売却機会を伺っていました。

今般、帳簿価額及び本譲渡検討時に取得した鑑定評価額を上回る価格で譲渡先と合意し、本譲渡を決定するに至りました。

本譲渡に伴う売却代金の資金使途は現時点で未定ですが、新規物件の取得（リバランス）、借入金の返済、自己投資口の取得等を幅広く検討します。

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、本譲渡は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、2025 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。
- ・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、2025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、2025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、2025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、2025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、2025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2025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、2025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-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
譲 渡 価 格		2,685 百万円
土 地	敷 地 面 積	6,261.96 m ² （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 ²
	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		2,680 百万円（2025年5月31日時点）（注3）
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	49
	総 賃 料 収 入	101 百万円（注4）
	敷 金 ・ 保 証 金	87 百万円（注4）
	賃 貸 面 積	881.68 m ² （注4）
	賃 貸 可 能 面 積	881.68 m ² （注4）
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項		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ます。 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％の割合で本土土地の一部である借地に係る借地権を準共有して、本投資法人及び株式会社サンケイビルの間では、共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には以下の事項が規定されています。 ・意思決定 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。 ・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。 ・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。 ・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。

（注1）借地部分である223.31 m²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%）を保有しています。

（注3）本物件の共有持分2%に相当する価額を記載しています。

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

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（2025 年 3 月末日現在）
(6)	設 立 年 月 日	1951 年 6 月 11 日
(7)	純 資 産	152,324 百万円（2025 年 3 月末日現在）
(8)	総 資 産	511,807 百万円（2025 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 4.96%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、10 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」、「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（13 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

本譲渡による、2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）の運用状況の予想への影響は軽微です。一方、2026 年 2 月期（2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）の運用状況の予想については、本譲渡に伴う営業収益等の水準等について現在精査中であるため、2025 年 10 月 16 日に予定する 2025 年 8 月期の決算発表（2025 年 8 月期 決算短信（R E I T））において公表する予定です。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
物件名	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	2,680百万円
価格時点	2025年5月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,680百万円	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	2,720百万円	
①運営収益	127百万円	
可能総収益	132百万円	
空室等損失等	4百万円	
②運営費用	61百万円	
維持管理費	20百万円	
水道光熱費	9百万円	
修繕費	1百万円	
PMフィー	2百万円	
テナント募集費用等	0百万円	
公租公課	25百万円	
損害保険料	0百万円	
その他費用	1百万円	
③運営純収益 (NOI:①－②)	65百万円	
④一時金の運用益	0百万円	
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)	62百万円	
還元利回り	2.3%	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	2,640百万円	
割引率	2.0%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	2.4%	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	2,780百万円	
土地比率	94.8%	
建物比率	5.2%	
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共有持分（2％）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/>

<添付資料>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

<添付資料>

参考資料 本譲渡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-3	S-GATE日本橋本町	東京都中央区	14,148	15.1	15,800
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.2	2,720
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	6.2	6,790
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	5.3	5,140
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	4.0	3,490
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	5.7	4,950
	A-10	S-GATE赤坂	東京都港区	7,000	7.5	7,550
	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	川崎市宮前区	2,800	3.0	2,710
	A-12	日立九州ビル	福岡市早良区	10,000	10.6	10,300
小計 (平均)			-	55,975	59.6	59,450
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	9.5	9,620
	B-2	ホテルインターゲート 広島	広島市中区	3,990	4.2	4,330
	B-3	SANKEILOGI摂津	大阪府摂津市	5,242	5.6	5,510
	B-4	ホテルインターゲート 京都 四条新町	京都市中京区	5,800	6.2	6,250
	B-5	ホテルインターゲート 金沢	石川県金沢市	3,250	3.5	3,300
	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	7,800	8.3	8,170
	B-7	ベッセルホテル カンパナすすきの (注 3)	札幌市中央区	2,920	3.1	2,930
小計 (平均)			-	37,963	40.4	40,110
合計 (平均)			-	93,938	100.0	99,560

(注 1) 「取得価格」は、運用資産に係る各売買契約に記載された各不動産及び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運用資産の取得価格の割合を示していて、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、2025 年 2 月 28 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、各運用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) 「ベッセルホテルカンパナすすきの」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得している共有持分 (40%) に相当する数値を記載しています。