

2026 年 9 月 25 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

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
(福岡グリーンビルディング)

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	福岡グリーンビルディング
②	売 買 契 約 締 結 日	2026 年 9 月 25 日
③	譲 渡 日	2026 年 10 月 13 日（注 1）
④	譲 渡 価 格	5,500 百万円（注 2）
⑤	帳 簿 価 額	5,102 百万円（注 3）
⑥	譲 渡 価 格 と 帳 簿 価 額 の 差 額	288 百万円（注 4）
⑦	譲 渡 先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
⑧	媒 介 の 有 無	あり（注 5）
⑨	決 済 方 法	引渡時に全額受領

（注 1）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）帳簿価額は 2026 年 2 月末日時点の帳簿価額を記載しています。

（注 4）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 5）媒介者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。）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。）上の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しません。

2. 本譲渡の理由

本物件は、福岡市早良区百道浜エリアに立地する、竣工から 30 年超が経過した大規模オフィスビルとなります。2025 年 9 月 30 日付で一棟借りしていたテナントとの間で本物件の賃貸借契約の合意解約書を締結して以降、マルチテナント化によるリーシング活動を鋭意継続しておりましたが、稼働率は低迷を続けております。

建築コストの増加や人手と資材両面の不足等の影響からマルチテナント化工事の発注に遅れが生じたことに加えて、当該エリアにおけるオフィス需要の回復に期待していたほどの進展が見られず、当初想定よりもリーシング活動の長期化が懸念される状況を鑑み、本物件の収益回復には相応の時間を要し、ポートフォリオ収益全体への影響も高まることから、テナント誘致と並行して売却活動を続けてまいりました。

今般、帳簿価額及び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。

なお、本譲渡に伴う譲渡代金については、借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

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、2026 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、2026 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、2026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、2026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、2026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、2026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2026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、2026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-12 福岡グリーンビルディング

物 件 名 称	福岡グリーンビルディング	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	福岡県福岡市早良区百道浜二丁目1番1号	
譲 渡 価 格	5,500 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	2018 年 3 月 30 日
	信 託 満 了 日	2030 年 9 月 30 日
土 地	敷 地 面 積	9,960 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	容 積 率	400%
	建 ぺ い 率	80%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根／地上 14 階地下 1 階
	建 築 時 期	1996 年 2 月 29 日
	延 床 面 積	26,518.63 m ²
	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 (価 格 時 点)	4,910 百万円 (2026 年 8 月 31 日時点)	
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	0
	総 賃 料 収 入	0 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	0 百万円
	賃 貸 面 積	0.00 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	14,587.00 m ²
	稼 働 率	0.0%
特 記 事 項	本物件は、隣地建物とともに建築基準法上の一団地認定を受けていて、隣地斜線制限の緩和を受けています。	

4. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の株式会社ですが、当該譲渡先より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、当該譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

5. 運用状況の見通し

本譲渡による 2026 年 8 月期 (2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日) 及び 2027 年 2 月期 (2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日) の運用状況の予想への影響については、本日付で公表した「2026 年 8 月期及び 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。なお、2027 年 8 月期 (2027 年 3 月 1 日～2027 年 8 月 31 日) の運用状況の予想については、2026 年 10 月 16 日に予定する 2026 年 8 月期の決算発表 (2026 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	福岡グリーンビルディング
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	4,910百万円
価格時点	2026年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,910百万円	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	4,950百万円	
① 運営収益	非開示	
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
② 運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③ 運営純収益 (NOI: ①－②)	251百万円	
④ 一時金の運用益	非開示	
⑤ 資本的支出	非開示	
純収益 (NCF: ③＋④－⑤)	217百万円	
還元利回り	4.4%	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	4,870百万円	
割引率	3.7%	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	5,610百万円	
土地比率	89.2%	
建物比率	10.8%	
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	

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	16.9	15,800
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.4	2,940
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	6.9	7,190
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	5.9	5,160
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	4.5	3,470
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	6.4	4,890
	A-10	S-GATE赤坂	東京都港区	7,000	8.3	7,550
	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	川崎市宮前区	2,800	3.3	2,750
小計 (平均)			-	45,975	54.8	49,750
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	10.7	9,640
	B-2	ホテルインターゲート 広島	広島市中区	3,990	4.8	4,340
	B-3	SANKEILOGI摂津	大阪府摂津市	5,242	6.2	5,520
	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	6.9	6,610
	B-5	ホテルインターゲート 金沢	石川県金沢市	3,250	3.9	3,300
	B-6	グリッツプレミアムホ テル大阪なんば	大阪市浪速区	7,800	9.3	9,230
	B-7	ベッセルホテル カンパーナすすきの (注 3)	札幌市中央区	2,920	3.5	3,010
小計 (平均)			-	37,963	45.2	41,650
合計 (平均)			-	83,938	100.0	91,400

(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、2026 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ーナすすきの」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。