2026年11月19日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
大阪市北区茶屋町19番19号
阪急阪神リート投資法人
代表者名
執行役員　岡崎　豊茂
（コード番号：8977）
資産運用会社名
阪急阪神リート投信株式会社
代表者名
代表取締役社長　岡崎　豊茂
問合せ先
財務・IR部長　板倉　弘志
TEL. 06-6376-6823

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ

阪急阪神リート投資法人（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阪急阪神リート投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得及び譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．取得及び譲渡の概要

（１）取得の概要

スイテ新御徒町

①特定資産の種類(注1)：不動産信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社）
②物件名称：　スイテ新御徒町
③取得予定価格(注2)：　6,495,000,000円
④鑑定評価額：　6,720,000,000円（価格時点：2026年10月31日）
⑤取得決定日：　2026年11月19日
⑥契約締結予定日：　2026年12月4日
⑦取得予定日：　2026年12月16日
⑧代金支払予定日：　2026年12月16日
⑨売主：　阪急阪神不動産株式会社
⑩媒介の有無：　なし
⑪取得資金：　「ラグザ大阪」及び「芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）」の譲渡資金

（注1）　本日時点では不動産ですが、取得先にて取得予定日までに新規に受益権化の上、本投資法人は信託受益権を取得する予定です。
（注2）　取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

（２）譲渡の概要

（Ａ）ラグザ大阪

①特定資産の種類：　不動産信託受益権（受託者：三菱 UFJ 信託銀行株式会社）

②物件名称：　ラグザ大阪

③譲渡予定価格 (注 1)：　5,330,000,000 円

④鑑定評価額：　4,890,000,000 円（価格時点：2026 年 10 月 31 日）

⑤帳簿価格 (注 2)：　4,941,000,000 円

⑥譲渡損益 (注 3)：　240,000,000 円

⑦譲渡決定日：　2026 年 11 月 19 日

⑧契約締結予定日：　2026 年 11 月 27 日

⑨譲渡予定日：　2026 年 12 月 3 日

⑩代金受取予定日：　2026 年 12 月 3 日

⑪譲渡予定先：　合同会社 Ekiato 大阪福島

⑫媒介の有無：　なし

（注1） 譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

（注2） 2026 年 12 月 3 日時点での数値（見込額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3） 譲渡損益は本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の譲渡損益とは異なる可能性があります。

（Ｂ）芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10％相当）

①特定資産の種類 (注 1)：不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）

②物件名称：　芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10％相当）

③譲渡予定価格 (注 2)：　3,530,000,000 円

④鑑定評価額：　3,490,000,000 円（価格時点：2026 年 5 月 31 日）

⑤帳簿価格 (注 3)：　3,417,000,000 円

⑥譲渡損益 (注 4)：　83,000,000 円

⑦譲渡決定日：　2026 年 11 月 19 日

⑧契約締結予定日：　2026 年 11 月 27 日

⑨譲渡予定日：　2026 年 12 月 2 日

⑩代金受取予定日：　2026 年 12 月 2 日

⑪譲渡予定先 (注 5)：　国内法人（後記「５．取得先及び譲渡先の概要」参照）

⑫媒介の有無：　なし

（注1） 本日時点では不動産ですが、譲渡予定日と同日付で新規に受益権化の上、本投資法人は信託受益権を譲渡する予定です。

（注2） 譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

（注3） 2026 年 12 月 2 日時点での数値（見込額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4） 譲渡損益は本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の譲渡損益とは異なる可能性があります。

（注5） 譲渡先より開示について同意を得られていないため、非開示としています。

２．取得及び譲渡の理由

本投資法人は、分配金目標 3,500 円（2028 年頃）の達成に向けたアクションプランとして、ポートフォリオの収益性向上に資する資産入替の推進とスポンサー連携の深化による優良物件の継続取得の検討を続けてきましたが、今般、2026 年 6 月 8 日及び 7 月 16 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表した「PMO 梅田（準共有持分 30％相当）」、「西宮北口プライマリーワン」を含む 4 物件の取得に続き、スポンサー連携によりオフィスビルである「スイテ新御徒町」（以下「本取得予定資産」とい

います。）を取得するとともに、本投資法人が保有する「ラグザ大阪」及び「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）」（以下「本譲渡予定資産」と総称します。）を譲渡するという、戦略的な資産の入替え（以下「本入替」といいます。）を行うこととしました。

「スイテ新御徒町」は、スポンサーグループが展開する中規模オフィスシリーズ「SUITE（スイテ）」の第 1 号開発案件です。「上野・御徒町」エリアにおいて希少な築浅オフィスであり、今後の成長と収益性の向上が見込まれること、本投資法人の考える適正価格水準の範囲内であったこと等を総合的に検討した結果、取得を決定しました。

本取得予定資産の取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

本物件は、都営大江戸線及びつくばエクスプレス「新御徒町」駅より徒歩 1 分かつ、計 4 駅 6 路線が利用可能な、高い交通利便性を有するオフィスビルです。貸室形状は整形で貸室内に柱がなくスペース効率に優れるとともに、角地に立地することから優れた視認性や開放感を有しており、一部フロアーは家具や会議室が備わったフルセットアップ仕様となっています。「上野・御徒町」エリアは、多くの企業が城東及び城北地区を統括する拠点を構えていますが、元来オフィスビルの供給頻度が低く、築年数の経過した中小型ビルが多い中、築浅で高性能な本オフィスの希少性は高く、高い競争力を有する物件と評価しました。

「ラグザ大阪」は、大阪市福島区の阪神本線・JR 大阪環状線「福島」駅前に所在し、ホテル（ホテル阪神大阪）・飲食店舗等で構成される複合施設です。大部分を占めるホテル部分は宴会場やレストラン、スパ等を有するシティホテルとして相応の競争力を有しており、本投資法人の収益に貢献してきました。一方で、含み損を抱えており、築年数が 27 年を超え、資本的支出の増加等を要因とした償却後利回りの低下が課題となっています。

「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）」は、JR 山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩 4 分の事務所用途施設で、高い交通利便性や優良な機能性から周辺のオフィス需要を取り込み、本投資法人の収益に貢献してきました。一方で築年数の経過により、今後修繕費及び資本的支出の増加が見込まれ、収益性の低下が懸念されます。

上記の理由より、ポートフォリオの収益性向上に向けた施策を総合的に検討した結果、運営方針に従い本譲渡予定資産を譲渡することが投資主利益に資すると判断しました。また、いずれの物件も鑑定評価額及び帳簿価格を上回る価格での譲渡を予定しています。

【参考】

＜本取得予定資産の状況＞

物件名称	取得予定価格	鑑定評価額	NOI 利回り（注）	償却後利回り（注）
スイテ新御徒町	6,495 百万円	6,720 百万円	3.5%	3.0%

（注）NOI利回りは、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を取得予定価格で除した数値を記載しています。償却後利回りは、上記運営純収益から本資産運用会社が算定した想定減価償却費を控除した金額を取得予定価格で除した数値を記載しています。

＜本譲渡予定資産の状況＞

物件名称	譲渡予定価格	鑑定評価額	帳簿価格（注 1）	償却後利回り（注 2）
ラグザ大阪	5,330 百万円	4,890 百万円	4,941 百万円	0.8%
芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）	3,530 百万円	3,490 百万円	3,417 百万円	2.4%

（注1）譲渡予定日時点での数値（見込額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）償却後利回りは、各物件の2026年5月期における不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用を控除した金額を、取得価格で除した数値を記載しています。

３．譲渡代金の使途

「ラグザ大阪」及び「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当)」の譲渡代金の使途については、本取得予定資産の取得資金への充当、借入金の返済資金への充当及び自己資金への充当を予定しています。

４．取得及び譲渡予定資産の内容

（１）取得予定資産の内容

スイテ新御徒町

物件名称		スイテ新御徒町			
特定資産の種類		不動産信託受益権			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定期間		2026 年 12 月 16 日～2036 年 12 月 31 日（予定）			
取得予定価格 (注 1)		6,495,000,000 円			
鑑定評価額		6,720,000,000 円(価格時点：2026 年 10 月 31 日) （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）			
所在地	住居表示	東京都台東区台東四丁目 24 番 8 号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	2025 年 5 月
	容積率	600%		構造／階数	鉄骨造陸屋根／8 階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	592.16 ㎡		延床面積	3,824.32 ㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社		株式会社 INA 新建築研究所　一級建築士事務所			
施工会社		株式会社久保工			
建築確認機関		日本 ERI 株式会社			
PM 会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社（予定）			
地震 PML（評価機関）		6.0%（株式会社イー・アール・エス）			
担保設定の有無		なし			
その他特筆すべき事項		なし			
賃貸借の概要 (注 2)					
テナントの総数		6			
賃料		24 百万円/月 (注 3)			
賃貸可能面積		3,452.42 ㎡			
賃貸面積		3,452.42 ㎡			
稼働率の推移		2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
		－	－	－	100%	100%
敷金・保証金		247 百万円 (注 3)			

（注1）　取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。
（注2）　2026 年 9 月 30 日時点の数値を記載しています。
（注3）　百万円未満を切り捨てて記載しています。

（２）譲渡予定資産の内容

（A）ラグザ大阪

物件名称		ラグザ大阪			
特定資産の種類		不動産信託受益権			
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信託設定期間		2007 年 3 月 28 日～2029 年 1 月 31 日			
譲渡予定価格 (注 1)		5,330,000,000 円			
鑑定評価額		4,890,000,000 円(価格時点：2026 年 10 月 31 日) （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）			
取得年月日		2009 年 1 月 22 日			
所在地	住居表示	大阪市福島区福島五丁目 6 番 16 号			
土地	建ぺい率	80％	建物	竣工年月	1999 年 2 月
	容積率	600％／400％		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根／地下 2 階付 24 階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗・事務所・ ホテル・駐車場
	敷地面積	5,679.32 ㎡ （他の区分所有者の所有持分 1,204.93 ㎡と借地部分 320.94 ㎡を含みます。）		延床面積	40,674.12 ㎡ (注 2)
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	区分所有権 （専有部分の面積：30,339.91 ㎡） (注 3)
その他特筆すべき事項		・他の区分所有者との間で締結されている阪神杉村ビルディング区分所有規約により、対象不動産を担保に供する場合は事前に他の区分所有者に通知すること、対象不動産を売却する際には、他の第三者に優先して他の区分所有者に通知し、売買条件について協議すること、及び他の区分所有者に提示した売買条件より有利な条件で対象不動産を売却した場合は、他の区分所有者は当該売買を取り消すことができることが定められています。 ・阪神電気鉄道株式会社との間で締結されている売却手続に関する覚書により、本信託受益権を売却する際には、他の第三者に優先して他の区分所有者に通知し、売買条件について協議することが定められており、更に、他の区分所有者が本信託受益権又は対象不動産を買い受けない場合の優先買取権が阪神電気鉄道株式会社に付与されています。 ・対象土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を対象物件の敷地とみなして適用されます。			

賃貸借の概要 (注 4)					
テナントの総数	1 (注 5)				
主要テナント	阪神電気鉄道株式会社				
賃料	41 百万円/月 (注 6) (注 7)				
賃貸可能面積	30,339.91 ㎡				
賃貸面積	30,339.91 ㎡				
稼働率の推移	2024 年 5 月期	2024 年 11 月期	2025 年 5 月期	2025 年 11 月期	2026 年 5 月期
	100％	100％	100％	100％	100％
敷金・保証金	254 百万円 (注 7)				

（注1） 譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

（注2） 本物件の建物全体（登記簿記載の一棟の建物）に係る面積です。

（注3） 専有部分の面積は、本投資法人所有部分の面積であり、他の区分所有者の所有部分及び共用部分の面積を含みません。
（注4） 2026年5月31日時点の数値を記載しています。
（注5） マスターリース方式により一括して賃貸しているため、テナントの総数を1として記載しております。
（注6） 2026年5月期の賃貸収入実績を月数（6ヵ月）で除して算出しています。
（注7） 百万円未満を切り捨てて記載しています。

（B）芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）

物件名称		芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）			
特定資産の種類		不動産信託受益権			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託設定期間		2026年12月2日～2036年12月31日（予定）			
譲渡予定価格 (注1)		3,530,000,000円			
鑑定評価額		3,490,000,000円（価格時点：2026年5月31日） （評価機関：株式会社立地評価研究所）			
取得年月日		2020年5月28日			
所在地	住居表示	東京都港区芝浦三丁目9番1号			
土地	建ぺい率	60%	建物	竣工年月	2009年3月
	容積率	400%		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根／地下2階付19階建
	用途地域	準工業地域		用途	事務所・駐車場
	敷地面積	3,216.78㎡ （共有持分100%相当）		延床面積	26,808.72㎡ （共有持分100%相当）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
その他特筆すべき事項		・対象土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を対象物件の敷地とみなして適用されます。当該一団地認定に関して隣地所有者との間で締結されている合意書により、（ⅰ）対象不動産を売却する場合の優先交渉権が隣地所有者に付与され、また（ⅱ）対象建物の建替え、行政からの許認可の変更等を行う場合には事前に隣地所有者の書面承諾を得ること等が合意されています。 ・本物件の共有持分の譲渡及び本物件の管理等に関する意思決定については、共有者と締結している共有者間協定の定めに従うこととされています。			

賃貸借の概要 (注2)					
テナントの総数	19				
賃料	非開示 (注3)				
賃貸可能面積	1,833.96㎡ (注4)				
賃貸面積	1,833.96㎡ (注4)				
稼働率の推移	2024年5月期	2024年11月期	2025年5月期	2025年11月期	2026年5月期
	100%	100%	77.5%	88.9%	100%
敷金・保証金	非開示 (注3)				

（注1） 譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。
（注2） 2026年5月31日時点の数値を記載しています。
（注3） テナント又は共有者等より開示について同意を得られていないため非開示としています。
（注4） 賃貸可能面積、賃貸面積ともに共有持分10%相当の面積となります。

５．取得先及び譲渡先の概要

（１）取得先の概要

スイテ新御徒町

名称	阪急阪神不動産株式会社	
所在地	大阪市北区芝田一丁目1番4号　阪急ターミナルビル内	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　福井 康樹	
主な事業内容	不動産業 等	
資本金	12,426百万円（2026年3月31日現在）	
設立年月日	1947年2月17日	
直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産 170,353百万円　総資産 1,170,170百万円 （2026年3月31日現在）	
大株主及び持株比率	阪急阪神ホールディングス株式会社　100％	
本投資法人又は 本資産運用会社との 関係	資本関係	本投資法人の投資主（所有投資口の割合：14.90％）です。 本資産運用会社の親会社（持株比率100％）であり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当いたします。
	人的関係	役職員3名が本資産運用会社に出向しています。 役職員1名が本資産運用会社と兼務しています。 （2026年5月31日現在）
	取引関係	本投資法人の業務受託者に該当します。また本資産運用会社の入居する不動産の賃貸人等に該当します。 上記のほか、本資産運用会社との間で情報共有等に係る協定書を締結しています。
	関連当事者への該当状況	本資産運用会社の親会社（持株比率100％）であり、関連当事者に該当します。

（２）譲渡先の概要

（A）ラグザ大阪

名称	合同会社 Ekiato 大阪福島	
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人コアインベストメントホールディングス 職務執行者　三品　貴仙	
主な事業内容	1．不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 2．不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 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	
資本金	100,000円	
設立年月日	2026年10月7日	
直前事業年度の 純資産及び総資産	非開示（注）	
匿名組合出資者	阪急阪神不動産株式会社及び阪神電気鉄道株式会社等が匿名組合出資を行っています。	
本投資法人又は 本資産運用会社との 関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、直接の資本関係はありませんが、本資産運用会社の親会社で投信法に定める利害関係人等に該当する阪急阪神不動産株式会社、及び、本資産運用会社の親会社である阪急阪神ホールディングス株式会社の子会社で、投信法に定める利害関係人等に該当する阪神電気鉄道株式会社が、それぞれ当該会社に匿名組合出資をしています。
	人的関係	本投資法人・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。（本日現在）
	取引関係	本投資法人・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。（本日現在）
	関連当事者への該当状況	関連当事者には該当しません。

（注）譲渡先より開示について同意を得られていないため非開示としています。

（B）芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）

譲渡先である国内法人より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該法人との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

６．物件取得者等の状況

スイテ新御徒町

	前所有者等	前々所有者等
会社名	阪急阪神不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「５．取得先及び譲渡先の概要（１）取得先の概要」をご参照ください。	―
取得経緯・理由等	開発目的	―
取得時期	2022 年 10 月 27 日（土地） 2025 年 5 月 15 日（建物）	―
取得価格	土地については、前所有者等が１年を超えて所有しているため、記載を省略しております。また、建物については、前所有者等の開発物件であるため、記載を省略しております。	―

７．利害関係人等との取引

本取得予定資産の取得先である阪急阪神不動産株式会社及び PM 会社である阪急阪神ビルマネジメント株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の規程等に基づき、それぞれ必要な審議・承認を得ています。

本譲渡予定資産のうち「ラグザ大阪」の譲渡先は、投信法に定める利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の親会社で、投信法に定める利害関係人等に該当する阪急阪神不動産株式会社、及び、本資産運用会社の親会社である阪急阪神ホールディングス株式会社の子会社で投信法に定める利害関係人等に該当する阪神電気鉄道株式会社が、それぞれ当該会社に匿名組合出資をしていることに鑑み、当該譲渡先への本物件の譲渡については、本資産運用会社のコンプライアンス委員会規程等に基づき、コンプライアンス委員会において審議を行い、少数意見を含むコンプライアンス委員会における全意見について本資産運用会社の代表取締役社長及び取締役会に具申した上で、本資産運用会社において本物件の譲渡が決定されています。

８．媒介の概要

該当ありません。

９．決済方法等

取得及び譲渡予定日毎に、代金一括決済

10．取得及び譲渡の日程

2026 年 11 月 19 日	本資産運用会社の取締役会において本取得予定資産の取得及び本譲渡予定資産の譲渡を決議
2026 年 11 月 27 日	本譲渡予定資産について売買契約締結（予定）
2026 年 12 月 2 日	「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）」について代金受領及び譲渡（予定）
2026 年 12 月 3 日	「ラグザ大阪」について代金受領及び譲渡（予定）
2026 年 12 月 4 日	本取得予定資産について売買契約締結（予定）
2026 年 12 月 16 日	本取得予定資産について代金支払及び取得（予定）

11．今後の見通し

本入替に伴う 2026 年 11 月期（第 43 期：2026 年 6 月 1 日～2026 年 11 月 30 日）運用状況への影響はございません。また、2027 年 5 月期（第 44 期：2026 年 12 月 1 日～2027 年 5 月 31 日）について、運用状況及び分配金の予想の修正を行いましたので、詳細については、本日付「2027 年 5 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。

以　上

＊　本投資法人のウェブサイト　https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/

＜添付資料＞

・参考資料１　鑑定評価書の概要
・参考資料２　本入替後の不動産ポートフォリオ
・参考資料３　物件写真及び周辺案内図

参考資料１

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	スイテ新御徒町

鑑定評価額	6,720,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 10 月 31 日

項　目			数値	根拠等
収益価格			6,720,000,000 円	
	直接還元法による収益価格		6,780,000,000 円	
		(1) 運営収益（①＋②＋③＋④－⑤）	290,268,024 円	
		①　貸室賃料等収入	286,212,552 円	標準化した想定貸室賃料等を計上
		②　水光熱費収入	15,038,000 円	過年度実績額及び類似不動産を参考に査定し計上
		③　駐車場収入	3,984,000 円	標準化した駐車場収入を査定
		④　その他収入	480,000 円	ポート設置料及び自販機収入を実績額に基づき計上
		⑤　空室損失等	15,446,528 円	中長期に安定的な空室率を査定し計上
		(2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦＋⑧）	63,652,619 円	
		①　維持管理費等	13,003,680 円	予定契約額を類似不動産の水準による検証を行い計上
		②　水道光熱費	15,664,650 円	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定
		③　修繕費	1,816,080 円	ER を参考に、類似不動産の水準に基づき計上
		④　プロパティマネジメントフィー	3,581,525 円	予定契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い計上
		⑤　テナント募集費用	2,294,650 円	類似不動産の水準に基づき査定
		⑥　公租公課	22,794,600 円	実額を参考に査定
		⑦　損害保険料	723,950 円	予定契約額を妥当と判断し計上
		⑧　その他費用	3,773,484 円	その他物件運営に係る予備費等を計上
		(3) 運営純収益（ＮＯＩ＝(1)－(2)）	226,615,405 円	
		(4) 一時金の運用益	2,352,547 円	運用利回りを運用的側面と調達的側面双方の観点から 査定し、想定預かり敷金等に乗じて査定
		(5) 資本的支出	5,093,128 円	ER を参考に、類似不動産の水準による検証を行い、CM フィー及び FF&E リザーブフィーも考慮のうえ計上
		(6) 純収益（ＮＣＦ＝(3)＋(4)－(5)）	223,874,824 円	
		(7) 還元利回り	3.3%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等を総合的に勘案のうえ査定
	ＤＣＦ法による収益価格		6,700,000,000 円	
		割引率	3.1%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
		最終還元利回り	3.4%	還元利回りを基礎として、将来における不確実要素を総合的に勘案して査定
積算価格			6,880,000,000 円	
	土地割合		78.3%	
	建物割合		21.7%	FF&E の割合が僅少のため、建物割合に FF&E を含む

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し、留意した事項	本件においては、主たる需要者の特性等を考慮のうえ、収益価格の説得力が相対的に高いと判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、対象不動産の鑑定評価額を決定しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

物件名	ラグザ大阪

鑑定評価額	4,890,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 10 月 31 日

項　目				数値	根拠等
収益価格				4,890,000,000 円	
	直接還元法による収益価格			4,920,000,000 円	
		(1) 運営収益（①＋②＋③＋④＋⑤－⑥）		520,041,216 円	
			①　貸室賃料等収入	520,041,216 円	対象不動産の賃貸借契約内容及び過年度における賃料負担率に基づく検証並びにホテルに係る賃貸事例等を勘案の上、査定し計上
			②　共益費収入	0 円	現行賃貸借契約内容等を勘案し、計上しない
			③　水道光熱費収入	0 円	現行賃貸借契約内容等を勘案し、計上しない
			④　駐車場収入	0 円	現行賃貸借契約内容等を勘案し、計上しない
			⑤　その他収入	0 円	現行賃貸借契約内容等を勘案し、計上しない
			⑥　空室損失等	0 円	空室リスクについては、還元利回り等の査定において考慮する
		(2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦＋⑧）		216,511,944 円	
			①　維持管理費等	0 円	賃貸形式を勘案し、計上しない
			②　水道光熱費	0 円	賃貸形式を勘案し、計上しない
			③　修繕費	51,065,000 円	エンジニアリング・レポート記載の長期修繕費に基づく年間査定値について、多数の類似事例による検証を加え、査定し計上
			④　プロパティマネジメントフィー	3,600,000 円	依頼者提示資料等を勘案の上、査定し計上
			⑤　テナント募集費用	0 円	本件においては計上しない
			⑥　公租公課	121,408,700 円	公租公課関係資料を勘案の上、査定し計上
			⑦　損害保険料	4,938,244 円	依頼者提示資料等を勘案の上、査定し計上
			⑧　その他費用	35,500,000 円	土地賃貸借契約書に基づき、計上
		(3) 運営純収益（ＮＯＩ＝(1)－(2)）		303,529,272 円	
		(4) 一時金の運用益		2,600,206 円	国債等の金融商品の利回りや借入金利の動向、将来予測等を踏まえ、査定し計上
		(5) 資本的支出		109,425,000 円	エンジニアリング・レポート記載の長期修繕費に基づく年間査定値について、多数の類似事例による検証を加え、査定し計上
		(6) 純収益（ＮＣＦ＝(3)＋(4)－(5)）		196,704,478 円	
		(7) 還元利回り		4.0%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回り等との比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
	ＤＣＦ法による収益価格			4,880,000,000 円	
		割引率		4.2%	対象不動産の個別リスクを勘案し、査定
		最終還元利回り		4.2%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味し、査定
積算価格				5,330,000,000 円	
	土地割合			72.2%	
	建物割合			27.8%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し、留意した事項	本件評価においては、市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「区分所有建物（貸家）及びその敷地（一部借地権等）」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、鑑定評価額を決定しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

物件名	芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）

鑑定評価額	3,490,000,000 円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項　目			数値	根拠等
収益価格			3,490,000,000 円	ＤＣＦ法による収益価格を中心に、直接還元法による収益価格の検証を行い、持分 10/100 を考慮のうえ査定
	直接還元法による収益価格		35,200,000,000 円	持分考慮前
		(1) 運営収益（①＋②＋③＋④＋⑤－⑥）	非開示（注）	
		①　貸室賃料等収入		
		②　共益費収入		
		③　水道光熱費収入		
		④　駐車場収入		
		⑤　その他収入		
		⑥　空室損失等		
		(2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦＋⑧）	非開示（注）	
		①　維持管理費等		
		②　水道光熱費		
		③　修繕費		
		④　プロパティマネジメントフィー		
		⑤　テナント募集費用		
		⑥　公租公課		
		⑦　損害保険料		
		⑧　その他費用		
		(3) 運営純収益（ＮＯＩ＝(1)－(2)）	1,175,041,625 円	
		(4) 一時金の運用益	14,715,645 円	標準的な預託金の月数に、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮して査定
		(5) 資本的支出	64,800,000 円	エンジニアリング・レポートを標準に査定し計上
		(6) 純収益（ＮＣＦ＝(3)＋(4)－(5)）	1,124,957,270 円	
		(7) 還元利回り	3.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
	ＤＣＦ法による収益価格		34,800,000,000 円	持分考慮前
		割引率	3.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
		最終還元利回り	3.3%	将来における建物劣化、経済動向、賃料動向等を勘案のうえ査定
積算価格			4,500,000,000 円	持分 10/100 を考慮
	土地割合		89.3%	
	建物割合		10.7%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し、留意した事項	DCF 法及び直接還元法を用いて査定した収益価格を中心に、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

（注）賃料等の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

参考資料２

＜本入替後の不動産ポートフォリオ＞

物件名称	施設区分（利用形態）	地域	取得（予定）日	取得（予定）価格（百万円）	投資比率
HEPファイブ（準共有持分14%相当）	商業用施設	関西圏	2005年2月1日	6,468	3.5%
北野阪急ビル	商業用施設	関西圏	2005年2月1日	7,740	4.1%
デュー阪急山田	商業用施設	関西圏	2005年2月1日	6,930	3.7%
高槻城西ショッピングセンター	商業用施設	関西圏	2005年11月15日	8,600	4.6%
			2020年6月4日	55	
ニトリ茨木北店（敷地）	商業用施設	関西圏	2006年3月29日	1,318	0.7%
阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	商業用施設	関西圏	2013年4月16日	18,300	9.8%
イオンモール堺北花田（敷地）	商業用施設	関西圏	2013年6月27日	8,100	4.3%
万代豊中豊南店（敷地）	商業用施設	関西圏	2013年6月27日	1,870	1.0%
北青山３丁目ビル	商業用施設	その他	2013年11月12日	1,680	0.9%
コトクロス阪急河原町	商業用施設	関西圏	2014年6月4日	2,770	1.5%
デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	商業用施設	関西圏	2014年6月4日	3,100	1.7%
ライフ下山手店（敷地）	商業用施設	関西圏	2014年6月4日	1,421	0.8%
万代五条西小路店（敷地）	商業用施設	関西圏	2014年6月24日	4,182	2.2%
KOHYO小野原店	商業用施設	関西圏	2016年7月1日	1,631	0.9%
オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	商業用施設	関西圏	2016年11月25日	7,100	3.8%
メッツ大曽根	商業用施設	その他	2018年2月15日	5,400	2.9%
万代仁川店（敷地）	商業用施設	関西圏	2018年3月27日	2,280	1.2%
ラ・ムー東大阪店（敷地）	商業用施設	関西圏	2018年3月27日	1,850	1.0%
ベッセルイン博多中洲	商業用施設	その他	2018年3月29日	2,760	1.5%
FUNDES神保町	商業用施設	その他	2019年3月29日	2,830	1.5%
バロー高槻店（敷地）	商業用施設	関西圏	2019年3月29日	2,258	1.2%
なんば戎橋（敷地）	商業用施設	関西圏	2020年3月31日	4,230	2.3%
万代下新庄店	商業用施設	関西圏	2020年3月31日	674	0.4%
H-CUBE MINAMIAOYAMA	商業用施設	その他	2021年12月14日	6,650	3.6%
H-CUBE MINAMIAOYAMA Ⅱ	商業用施設	その他	2022年12月1日	3,468	1.9%
H-CUBE KITAAOYAMA	商業用施設	その他	2022年12月1日	1,410	0.8%
ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）	商業用施設	関西圏	2024年3月27日	6,500	3.5%
フレンドマート茨木平田店（敷地）	商業用施設	関西圏	2025年4月3日	2,440	1.3%
イオンモール猪名川	商業用施設	関西圏	2025年4月23日	11,500	6.1%
スギ薬局大東御領店（敷地）	商業用施設	関西圏	2026年3月27日	1,100	0.6%
ライフ高殿店（敷地）	商業用施設	関西圏	2026年12月1日	3,690	2.0%
コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分22%相当）	商業用施設	関西圏	2026年7月29日	1,262	0.7%
小　　計				141,568	75.6%
阪急電鉄本社ビル	事務所用施設	関西圏	2013年4月10日	10,200	5.4%
芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	事務所用施設	その他	譲渡	—	—
阪急阪神上野御徒町ビル	事務所用施設	その他	2025年9月30日	3,213	1.7%
PMO梅田（準共有持分30%相当）	事務所用施設	関西圏	2026年9月9日	3,300	1.8%
小　　計				16,713	8.9%
上六Fビルディング	複合施設	関西圏	2005年11月1日	2,980	1.6%
ラグザ大阪	複合施設	関西圏	譲渡	—	—
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）	複合施設	関西圏	2018年12月5日	9,212	4.9%
グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	複合施設	関西圏	2018年12月5日	6,566	3.5%
スイテ新御徒町	複合施設	その他	2026年12月16日	6,495	3.5%
小　　計				25,253	13.5%
コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	その他施設	関西圏	2021年12月27日	1,864	1.0%
西宮北口プライマリーワン	その他施設	関西圏	2026年7月29日	1,833	1.0%
小　　計				3,697	2.0%
合　　計				187,231	100.0%

(注)本入替に加え、2026年6月8日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表した「ライフ高殿店(敷地)」の取得を考慮しています。

参考資料 3

＜「スイテ新御徒町」物件写真＞



＜「スイテ新御徒町」周辺案内図＞

