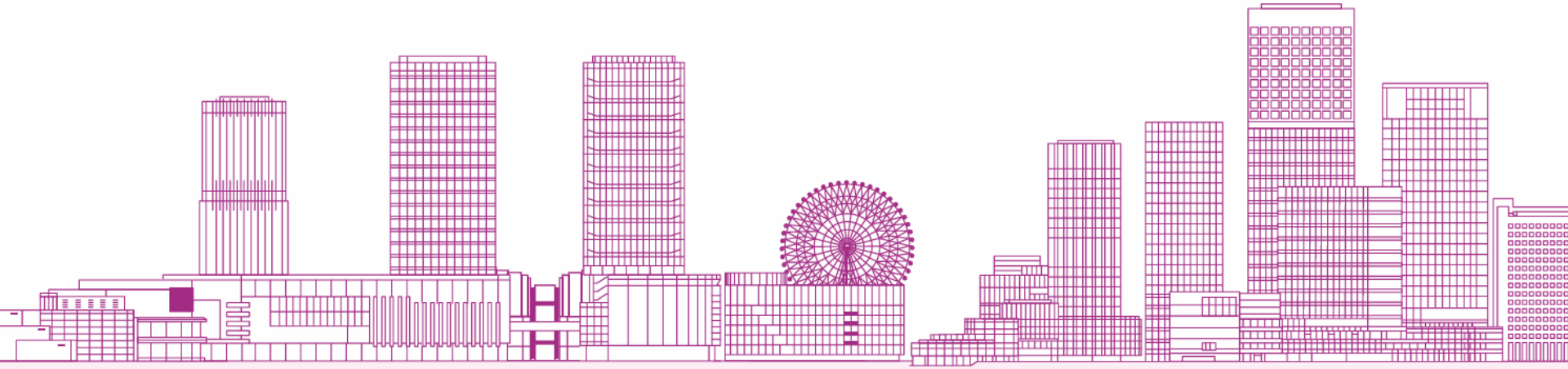
証券コード：8977

資産入替及びプレスリリースに関する補足説明資料

2026年11月19日

Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人



資産入替の意義

■ **分配金目標の達成に向け、アクションプランに基づく資産入替を継続的に実行**

資産入替の効果

■ **ポートフォリオ収益性の向上**
■ **将来リスク(修繕コスト増など)の低減**
■ **譲渡益の投資主への還元**

投資主価値の向上

■ **譲渡益の還元等により、予想分配金を引き上げ**

➢ 巡航ベースでの分配金目標(3,500円)達成に向け、外部成長・内部成長を引き続き推進

資産入替の意義

分配金目標達成に向けて資産入替を推進

アクションプランに沿った資産入替

【譲渡】 資産入替基本方針

- 相対的に**利回りが低く**、**含み損**を抱えた物件の譲渡
- 将来リスク(修繕コスト増など)への対応

×

【取得】 HHRの特徴の深化

- 「**関西重点・商業重点**」
- **スポンサーグループとの連携**による優良物件の取得

ポートフォリオの収益性向上
+5bp
(平均償却後利回り(注1))

将来リスク(修繕コスト増など)の低減
21.2年 → 20.0年
(ポートフォリオ平均築年数(注2))

投資主還元の強化
3,370円 → 3,450円
(修正後一口当たり分配金)

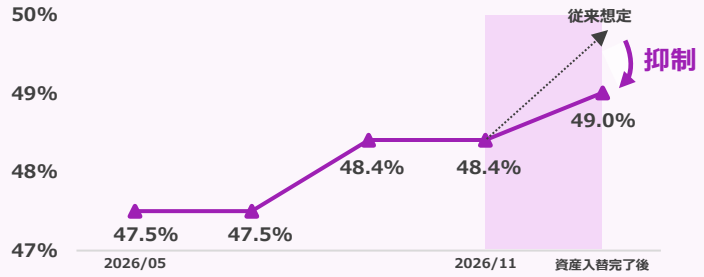
今後の方針

償却後利回りが低い物件の入替を継続

	物件名	アセットタイプ	取得価格	築年数 (2026年11月末時点)
今回公表	ラグザ大阪	複合施設	5,122百万円	27.8年
	北野阪急ビル	商業施設	7,740百万円	41.5年
今回公表	芝浦ルネサイトタワー	オフィス	3,475百万円	17.7年
	FUNDES神保町	商業施設	2,830百万円	10.2年

×

物件譲渡により総資産LTVの上昇を抑制



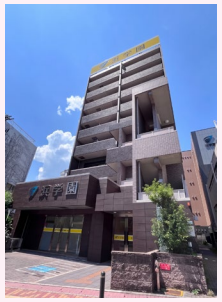
巡航ベースでの分配金目標(3,500円)達成に向け、外部成長・内部成長を引き続き推進

(注1):「平均償却後利回り」の算出方法の詳細についてはP.7に記載しています。
(注2):「ポートフォリオ平均築年数」は、2026年5月期末時点のポートフォリオ全体(敷地物件を除く)の取得価格による加重平均築年数の数値と2026年11月期末時点の想定値に2026年11月末に取得資産の取得及び譲渡資産の譲渡を行ったものとして計算した数値を記載しています。

資産入替の概要

2026年度取得資産

西宮北口プライマリーワン　レジデンス　阪急阪神沿線



取得日	2026年7月29日
取得価格	1,833百万円
鑑定評価額	1,890百万円
NOI利回り(注1)	3.7%
償却後利回り(注1)	3.1%
レントギャップ(注1)	▲8%
築年数 (2026年11月末時点)	19.5年

PMO梅田（準共有持分30%相当）　オフィスビル　スポンサー関与　阪急阪神沿線



取得日	2026年9月9日
取得価格	3,300百万円
鑑定評価額	3,450百万円
NOI利回り(注1)	3.1%
償却後利回り(注1)	2.6%
レントギャップ(注1)	▲4%
築年数 (2026年11月末時点)	1.9年

スイテ 新御徒町　オフィスビル　スポンサー関与



取得日(予定)	2026年12月16日
取得予定価格	6,495百万円
鑑定評価額	6,720百万円
NOI利回り(注1)	3.5%
償却後利回り(注1)	3.0%
レントギャップ(注1)	▲15%
築年数 (2026年11月末時点)	1.6年

コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分22%相当）



取得日	2026年7月29日
取得価格	1,262百万円
鑑定評価額	1,300百万円
NOI利回り(注1)	3.9%
償却後利回り(注1)	3.9%

ライフ高殿店（敷地）



取得日(予定)	2026年12月1日
取得予定価格	3,690百万円
鑑定評価額	3,860百万円
NOI利回り(注1)	3.5%
償却後利回り(注1)	3.5%

2026年度譲渡資産

芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）　オフィスビル



譲渡日(予定)	2026年12月2日
譲渡予定価格	3,530百万円
帳簿価格(注3)	3,417百万円
鑑定評価額	3,490百万円
償却後利回り(注1)	2.4%
築年数 (2026年11月末時点)	17.7年

ラグザ大阪　複合施設



譲渡日(予定)	2026年12月3日
譲渡予定価格	5,330百万円
帳簿価格(注3)	4,941百万円
鑑定評価額	4,890百万円
償却後利回り(注1)	0.8%
築年数 (2026年11月末時点)	27.8年

資産入替の効果

	譲渡資産		取得資産
資産規模	▲85億円	▶	+165億円
含み損益 (注1)	+22百万円	▶	+510百万円
償却後利回り (注1)	1.5%	▶	3.1%
築年数 (注2)	23.8年	▶	4.5年
減価償却費 (注4)	156百万円	▶	31百万円

(注1)：「NOI利回り」、「償却後利回り」、「含み損益」、「レントギャップ」の算出方法の詳細についてはP.7に記載しています。
(注2)：「築年数」は、2026年11月期末時点の取得資産と譲渡資産の取得価格による加重平均築年数の数値
(注3)：「帳簿価格」は、譲渡時点の見込額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注4)：「減価償却費」は、譲渡資産は2026年11月期の見込額の合計を、取得資産は2027年11月期の見込額の合計を記載しています。

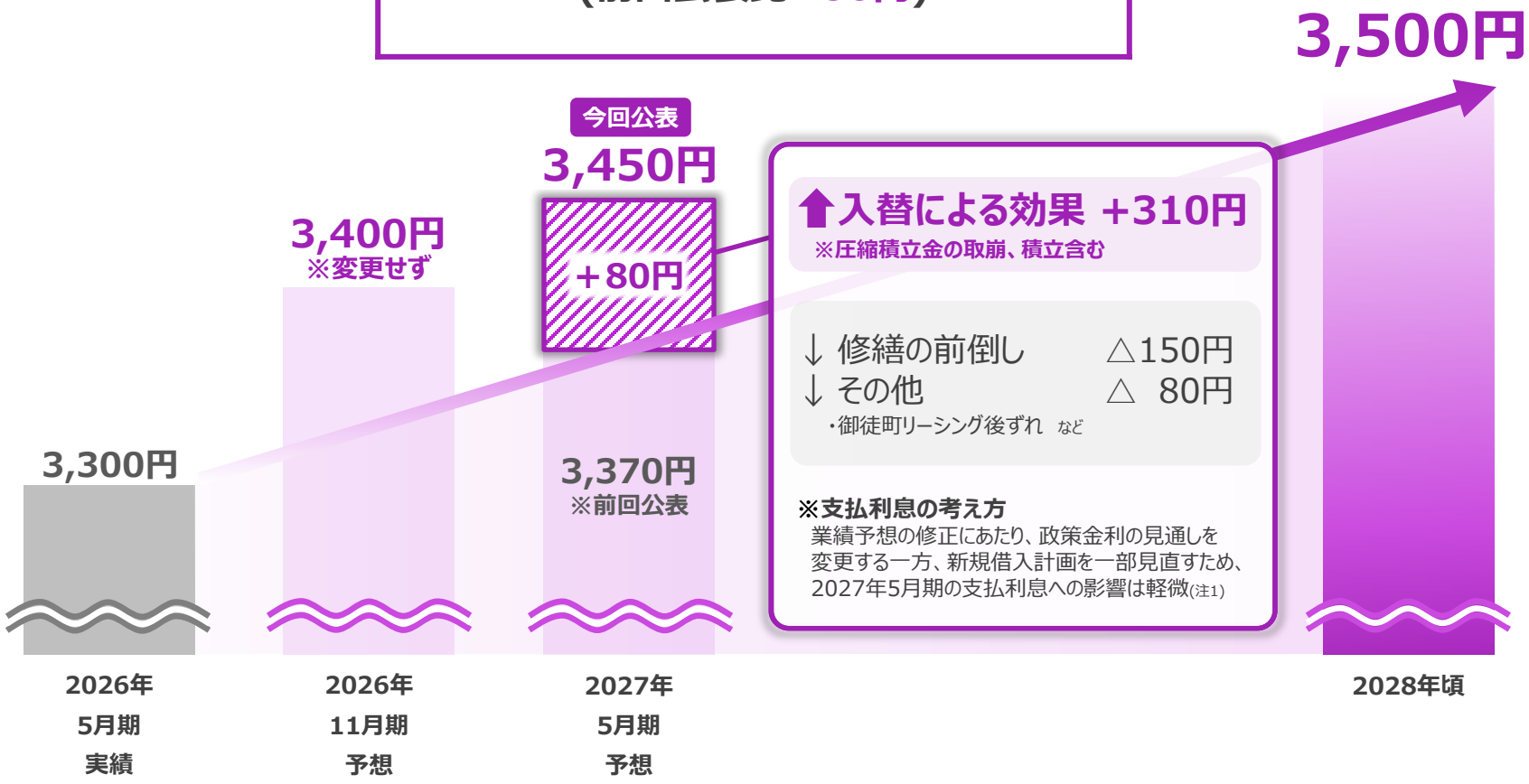
業績予想および分配金への影響

譲渡益の還元等により、2027年5月期の予想分配金を引き上げ

一口当たり分配金(2027年5月期予想)

3,370円→3,450円

(前回公表比+80円)



(注1)：政策金利見通し(12月時点：1.25%→1.50%)
新規借入予定額(2026年12月に予定している3,690百万円のうち、1,730百万円を同月中に返済予定)

取得資産の概要

スイテ新御徒町

オフィスビル　スポンサー開発物件

スポンサーがシリーズ展開する中規模オフィス「SUITE（スイテ）」第一号案件

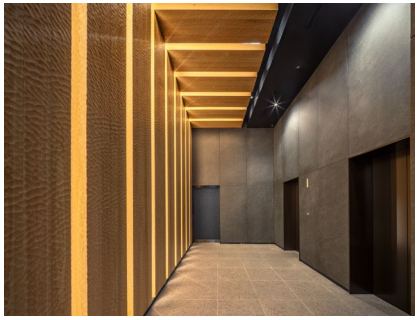
優れたアクセス
4駅6路線利用可能
新御徒町駅から徒歩1分

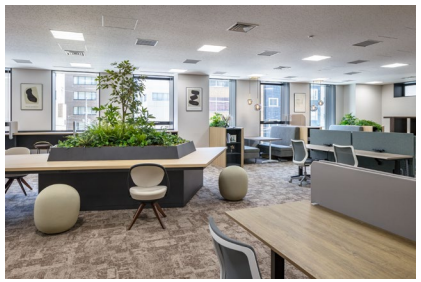
築浅オフィス
築1.6年のハイグレードオフィス
上野・御徒町エリアにおいて希少性を有する

アップサイドポテンシャル
レントギャップ▲15%程度(注1)
全テナントが定期借家契約



▲大通りの角地に立ち、視認性の良い1階にはコンビニが入居




▲競争力の高いフルセットアップオフィス（2階）



取得予定価格	6,495百万円	NOI利回り(注1)	3.5%
鑑定評価額	6,720百万円	償却後利回り(注1)	3.0%
築年数（2026年11月末時点）	1.6年	稼働率（2026年11月末時点）	100%

(注1)：「NOI利回り」、「償却後利回り」、「レントギャップ」の算出方法の詳細についてはP.7に記載しています。

数値の算定方法等の詳細について

用語	定義
平均NOI利回り	各時点の保有不動産に係る｛（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用）の合計＋減価償却費の合計｝ ÷ 取得価格の合計
平均償却後利回り	各時点の保有不動産に係る（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用）の合計÷ 取得価格の合計
	本資料に記載のNOI利回り、償却後利回りは、以下の数値に基づき計算している 取得資産 ：「PMO梅田（準共有持分30%相当）」、「西宮北口プライマリーワン」及び「スイテ新御徒町」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、本資産運用会社が算定した想定減価償却費 「コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分22%相当）」及び「ライフ高殿店（敷地）」については、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益 P.3記載の「ポートフォリオの収益性向上」は、2026年5月期の実績値と2026年5月期の実績値からの取得資産及び譲渡資産の数値を加減算した数値
総資産LTV	総資産有利子負債比率 ＝有利子負債残高 ÷ 総資産額
鑑定ベースLTV	（有利子負債残高 ＋ 敷金及び保証金 － 見合い現預金）÷（総資産額－見合い現預金） ・見合い現預金は、本投資法人が保有する信託受益権の対象たる財産が受け入れた敷金及び保証金等に関してそれを担保する目的で信託勘定内に留保された現金又は預金を指す ・総資産額は、各時点における直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とするただし、有形固定資産については、鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減算して求めた金額とする
含み損益	各時点の保有不動産に係る鑑定評価額の合計－帳簿価額の合計
	本資料に記載の含み損益は、以下の数値に基づき計算している 譲渡資産 ：鑑定評価額、譲渡時点の帳簿価格の見込額 取得資産 ：鑑定評価額、帳簿価格の見込額 （取得価格に本投資法人の会計方針に則り資産計上すべき取得費用を加算した数値）
レントギャップ	各取得公表時点において調査会社が査定した想定新規賃料に基づき本資産運用会社が算定

Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人

https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/

この資料には、現時点の将来に関する前提・見通しに基づく予測が含まれております。

実際の業績は、様々な要因により記載の予測数値と異なる可能性があります。

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果損失を被る可能性があります。

本投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、契約締結前交付書面等をご覧いただいたうえで、ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

なお、本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社（第一種金融商品取引業者）にお問い合わせくださるようお願いいたします。

物件名称を略称で表示している箇所があります。