

2026年7月16日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
大 阪 市 北 区 茶 屋 町 1 9 番 1 9 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 ・ I R 部 長 板 倉 弘 志
TEL. 06-6376-6823

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

（1）PMO 梅田（準共有持分 30%相当）

- 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： PMO 梅田（準共有持分 30%相当）
- ③取得予定価格^{（注1）}： 3,300,000,000 円
- ④鑑定評価額： 3,450,000,000 円（価格時点：2026年5月31日）
- ⑤取得予定日： 2026年9月9日
- ⑥売主： 合同会社 HNO（後記「4. 取得先の概要」参照）
- ⑦媒介の有無： なし
- ⑧取得資金： 借入金及び自己資金（予定）

（2）西宮北口プライマリーワン

- 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： 西宮北口プライマリーワン
- ③取得予定価格^{（注1）}： 1,833,000,000 円
- ④鑑定評価額： 1,890,000,000 円（価格時点：2026年5月31日）
- ⑤取得予定日： 2026年7月29日
- ⑥売主^{（注2）}： 国内法人（後記「4. 取得先の概要」参照）
- ⑦媒介の有無： なし
- ⑧取得資金： 自己資金（予定）

(3) コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）

- 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： コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）
- ③取得予定価格（注1）： 1,262,800,000 円
- ④鑑定評価額： 1,300,000,000 円（価格時点：2026 年 7 月 1 日）
- ⑤取得予定日： 2026 年 7 月 29 日
- ⑥売主（注2）： 国内法人（後記「4. 取得先の概要」参照）
- ⑦媒介の有無： なし
- ⑧取得資金： 自己資金（予定）

（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） 取得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. 取得の理由

規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、「PM0 梅田（準共有持分 30%相当）」、「西宮北口プライマリーワン」及び「コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）」の3物件（以下「本取得予定資産」といいます。）を取得することにより、バランスの取れたポートフォリオの構築と分配金の持続的な成長を図るものです。

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。

(1) PM0 梅田（準共有持分 30%相当）

本物件は、阪急阪神ホールディングスグループのドミナントエリアかつ関西圏最大のターミナルである「大阪梅田」駅から徒歩約3分に位置する、非常に高い交通利便性を有する築浅の事務所用施設です。梅田エリアでは、グレードアップ移転や自社ビルからの移転ニーズの高まりを背景に近年需給がひっ迫しており、空室率の低下傾向とそれに伴う賃料水準の上昇が今後も期待されます。PM0（プレミアム・ミッドサイズ・オフィス）シリーズは、野村不動産株式会社が展開するオフィスの中核ブランドであり、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを備えています。一部のフロアは家具や会議室付のセットアップオフィスとして整備されており、高い競争力を有する物件であると評価しました。なお、本物件の開発については、スポンサーグループも関与しています。

(2) 西宮北口プライマリーワン

本物件は、阪急神戸線「西宮北口」駅から徒歩約1分に位置し、1～3階が商業施設（学習塾が入居）、4～9階がシングル又はコンパクトタイプの賃貸住宅（36戸）で構成されています。「西宮北口」駅は、大阪梅田と神戸三宮のほぼ中間に位置し、両エリアへのアクセス性に優れています。駅周辺には本投資法人の保有物件である「阪急西宮ガーデンズ」をはじめとする商業施設や食品スーパーが集積しており、生活利便性も良好です。同駅周辺は「関西圏の住みたい街ランキング」で毎年上位にランクインする、非常に人気の高いエリアとなっています。このような恵まれた立地環境から、本物件は駅至近で利便性が非常に高く、将来にわたる高い競争力と今後の賃料上昇余地を有する物件と評価しました。

なお、本投資法人は2021年12月24日付「資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ」にて公表しておりますとおり、「その他施設」を新設し、物流及び住居を対象として10%（取得価格ベース）を上限として投資を可能とする旨の変更を行っております。

(3) コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）

本物件は、大阪府南部の関西国際空港対岸に位置し、南海空港線及びJR 関西空港線「りんくうタウン」駅からも至近です。最寄り駅である南海本線「羽倉崎」駅周辺は集合住宅や戸建住宅地が形成されています。テナントのコーナン商事株式会社によりホームセンター業態の「コーナン」と、職人・事業

者向けの専門性が高い商品を揃えた「コーナン PRO」が併設され、近隣のみならず広域圏からの集客が期待されます。また、食品売り場の展開や 100 円均一ショップも入居しており、周辺居住者の日常利用需要も取り込むことで、安定的なキャッシュ・フローに加え将来の成長性も見込まれる地域密着型商業施設と評価しました。

【参考】

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)
PMO 梅田(準共有持分 30%相当)	3,300 百万円	3,450 百万円	3.1%	2.6%
西宮北口プライマリーワン	1,833 百万円	1,890 百万円	3.7%	3.1%
コーナンりんくう羽倉崎店(敷地) (準共有持分 22%相当)	1,262 百万円	1,300 百万円	3.9%	3.9%

(注)「PMO梅田(準共有持分30%相当)」及び「西宮北口プライマリーワン」の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。

「コーナンりんくう羽倉崎店(敷地)(準共有持分22%相当)」のNOI利回り及び償却後利回りについては、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)の運営純収益を取得予定価格で除した数値を記載しています。

3. 取得予定資産の内容

(1)PMO 梅田(準共有持分 30%相当)

物件名称		PMO 梅田（準共有持分 30％相当）			
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		2022 年 9 月 30 日～2036 年 9 月 30 日（予定）			
取得予定価格 （注 1）		3, 300, 000, 000 円			
鑑定評価額		3, 450, 000, 000 円（価格時点：2026 年 5 月 31 日） （評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）			
所在地	住居表示	大阪府大阪市北区芝田二丁目 6 番 27 号			
土地	建ぺい率	80％	建物	竣工年月	2025 年 6 月
	容積率	600％		構造／階数	鉄骨造陸屋根／13 階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	838. 95 m ² （共有持分 100％相当）		延床面積	5, 974. 47 m ² （共有持分 100％相当）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社		株式会社銭高組一級建築士事務所			
施工会社		株式会社銭高組			
建築確認機関		株式会社国際確認検査センター			
PM 委託先		野村不動産株式会社（予定）			
地震 PML（評価機関）		7. 7％（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	・ 本件取得に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。また、本投資法人に売買契約の条項につき重大な違反（表明保証した事項に誤りがあり、又は不正確であったことを含みますが、これらに限られません。）があったとき、売買契約の相手方当事者は、本投資法人に対し、金銭債務については5日間、その他の義務については30日間の期間を定めて債務の履行を催告し、本投資法人が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には（ただし、上記期間内に当該違反を是正することが不可能であることが明らかな場合、本投資法人がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に示した場合等には催告を要しないものとされています。）、売買契約を解除することができ、これにより売買契約が解除された場合には、解除した当事者は、本投資法人に対して、違約金として売買代金の20%相当額を請求できる旨の合意がなされています。 ・ 本投資法人は、本物件の取得資金について借入金及び自己資金で充当することを予定していますが、本投資法人の財務状況等に鑑みると、本物件を取得するにあたって資金調達が完了できない可能性は低いと考えており、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。 ・ 本物件の準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他の準共有者と締結を予定している準共有者間協定の定めに従うこととされる予定です。
------------	---

賃貸借の概要

テナントの総数	1 (13) (注2)
主要テナント	野村不動産株式会社
賃料	12 百万円/月 (注3)
賃貸可能面積	1,792.34 m ² (1,302.42 m ²) (注4) (注5)
賃貸面積	1,792.34 m ² (1,302.42 m ²) (注4) (注5)
稼働率	100% (100%) (注6)
敷金・保証金	51 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) パススルー型マスターリース方式により一括賃貸しているため、一括賃貸の相手方である賃借人の数に基づき、テナントの総数を1として記載しております。括弧内は2026年3月31日時点におけるエンドテナントの総数です。

(注3) 賃料、敷金・保証金ともに準共有持分30%相当の金額となります。百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 賃貸可能面積、賃貸面積ともに、マスターリース契約に定める契約面積を記載しています。括弧内は賃貸可能面積については、2026年3月31日時点のエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積、賃貸面積は同時点のエンドテナントとの賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。なお、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれておりません。

(注5) 賃貸可能面積、賃貸面積ともに準共有持分30%相当の面積となります。

(注6) 賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。括弧内は2026年3月31日時点におけるエンドテナントに対する賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合です。

(2) 西宮北口プライマリーワン

物件名称	西宮北口プライマリーワン
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10月1日～2036年7月31日（予定）
取得予定価格 (注1)	1,833,000,000 円
鑑定評価額	1,890,000,000 円 (価格時点：2026年5月31日) (評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

所在地	住居表示	兵庫県西宮市南昭和町 3 番 29 号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	2007 年 6 月
	容積率	300%		構造／階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根／9 階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	588.35 m ²		延床面積	1,946.20 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社		三和建設株式会社一級建築士事務所			
施工会社		三和建設株式会社			
建築確認機関		日本 TESTING 株式会社			
PM 委託先		株式会社 TAKUTO（予定）			
地震 PML（評価機関）		6.5%（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					
テナントの総数		1（店舗 1、共同住宅 35） （注 2）			
主要テナント		株式会社 TAKUTO			
賃料		6 百万円/月 （注 3）			
賃貸可能面積		1,946.20 m ² （1,655.35 m ² ） （注 4）			
賃貸面積		1,946.20 m ² （1,624.33 m ² ） （注 4）			
稼働率		100%（98.1%） （注 5）			
敷金・保証金		37 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） パススルー型マスターリース方式により一括賃貸しているため、一括賃貸の相手方である賃借人の数に基づき、テナントの総数を 1 として記載しております。括弧内は 2026 年 4 月 30 日時点におけるエンドテナントの総数です。

（注 3） 百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注 4） 賃貸可能面積、賃貸面積ともに、マスターリース契約に定める契約面積を記載しています。括弧内は賃貸可能面積については、2026 年 4 月 30 日時点のエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積、賃貸面積は同時点のエンドテナントとの賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。なお、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれておりません。

（注 5） 賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。括弧内は 2026 年 4 月 30 日時点におけるエンドテナントに対する賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合です。

（3）コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）

物件名称		コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）			
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		2003 年 3 月 27 日～2051 年 11 月 9 日			
取得予定価格（注1）		1,262,800,000 円			
鑑定評価額		1,300,000,000 円(価格時点：2026 年 7 月 1 日) (評価機関：大和不動産鑑定株式会社)			
所在地	住居表示	大阪府泉南郡田尻町嘉祥寺 605 番 1 号			
土地	建ぺい率	60%	建物	竣工年月	—
	容積率	200%		構造／階数	—
	用途地域	準工業地域		用途	—
	敷地面積	28,155.52 m ² (共有持分 100%相当)		延床面積	—
	所有形態	所有権		所有形態	—
PM委託先		東京美装興業株式会社（予定）			
担保設定の有無		なし			

その他特筆すべき事項	・本投資法人は土地のみを保有する予定です。 ・本物件の準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他の準共有者と締結を予定している準共有者間協定の定めに従うこととされる予定です。
賃貸借の概要	
テナントの総数	1
主要テナント	コーナン商事株式会社
賃料	非開示 (注2)
賃貸可能面積	6,119.30 m ² (注3) (注4)
賃貸面積	6,119.30 m ² (注3) (注4)
稼働率	100% (注5)
敷金・保証金	非開示 (注2)

- (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) テナントの同意が得られていないことから非開示とします。
(注3) 本日現在のテナントとの賃貸借契約に定める面積を記載しています。
(注4) 賃貸可能面積、賃貸面積ともに準共有持分 22%相当の面積となります。
(注5) 賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

4. 取得先の概要

(1) PMO 梅田 (準共有持分 30%相当)

名称	合同会社 HN0	
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号東京共同会計事務所内	
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 HN0 職務執行者 高山 知也	
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 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事業	
資本金	100,000円 (注1)	
設立年月日	2022年8月16日	
直前事業年度の純資産及び総資産	非開示 (注2)	
匿名組合出資者	阪急阪神不動産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	本資産運用会社の親会社で、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する阪急阪神不動産株式会社が、当該会社に一部匿名組合出資をしておりますが、当該会社は投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の運用ガイドラインに定める利益相反取引ルールに定める利害関係者には該当しません。 ただし、当該会社からの本物件の取得については、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取得が決定されています。
	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) なお、投信法上の利害関係人等である阪急阪神不動産投資顧問株式会社が当該会社よりアセット・マネジメント業務を受託しています。

	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1) 本日現在の資本金です。

(注2) 取得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) 西宮北ロプライマリーワン及び(3) コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）

取得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。

5. 物件取得者等の状況

(1) PMO 梅田（準共有持分 30%相当）

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
会社名	合同会社 HNO	株式会社阪急百貨店 (現エイチ・ツー・オー・リテイリング株式会社)	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	本資産運用会社の親会社である阪急阪神不動産株式会社が出資をする特別目的会社	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持分法適用会社 (議決権所有割合 20.1%) (2026 年 6 月 17 日現在)	-
取得経緯・理由等	開発目的	開発目的	-
取得時期	2022 年 9 月 30 日（土地） 2025 年 6 月 30 日（建物）	1959 年 3 月 2 日（土地）	-
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。	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。	-

(2) 西宮北ロプライマリーワン及び(3) コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）

「西宮北ロプライマリーワン」及び「コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）」の取得先は同一の国内法人ですが、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当しないため、記載を省略しています。

6. 利害関係人等との取引

「PMO 梅田（準共有持分 30%相当）」の取得先は、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の運用ガイドラインに定める利益相反取引ルールに定める利害関係者には該当しませんが、当該取得先からの本物件の取得については、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取得が決定されています。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 決済方法等

取得予定日毎に、代金一括決済

9. 取得の日程

2026年7月16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を決議
2026年7月21日	「西宮北口プライマリーワン」及び「コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分22%相当）」について売買契約締結（予定）
2026年7月29日	「西宮北口プライマリーワン」及び「コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分22%相当）」について代金支払及び取得（予定）
2026年7月31日	「PMO 梅田（準共有持分30%相当）」について売買契約締結（予定）
2026年9月9日	「PMO 梅田（準共有持分30%相当）」について代金支払及び取得（予定）

10. 今後の見通し

本物件取得に伴う2026年11月期（第43期：2026年6月1日～2026年11月30日）及び2027年5月期（第44期：2026年12月1日～2027年5月31日）の運用状況の予想については、本日付で公表の2026年5月期決算短信をご参照ください。

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 本取得予定資産取得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	PMO 梅田（準共有持分 30%相当）
鑑定評価額	3,450,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項 目	数 値	根拠等
収益価格※	11,500,000,000 円	
直接還元法による収益価格	11,600,000,000 円	
(1) 運営収益（①+②+③+④-⑤）	472,750,000 円	
① 貸室賃料等収入	484,254,000 円	中長期安定的に収受可能な貸室賃料等を査定し計上
② 水光熱費収入	9,500,000 円	過年度実績額に基づき計上
③ 駐車場収入	5,796,000 円	中長期安定的に収受可能な駐車場収入等を査定し計上
④ その他収入	120,000 円	広告収入をその他収入として計上
⑤ 空室損失等	26,920,000 円	中長期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）	133,123,000 円	
① 維持管理費等	20,000,000 円	過年度実績額及び類似不動産を参考に個別性を考慮して計上
② 水道光熱費	19,500,000 円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
③ 修繕費	1,023,000 円	類似不動産における水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
④ プロパティマネジメントフィー	11,819,000 円	契約条件を参考に、類似不動産や個別性等を考慮して計上
⑤ テナント募集費用	3,895,000 円	想定回転期間をもとに査定し計上
⑥ 公租公課	75,850,000 円	公租公課関係資料等を考慮して計上
⑦ 損害保険料	1,036,000 円	予定契約額及び類似事例を考慮して計上
⑧ その他費用	0 円	
(3) 運営純収益（NOI = (1) - (2)）	339,627,000 円	
(4) 一時金の運用益	1,625,000 円	運用利回りは運用及び調達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	3,856,000 円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を参考に、類似不動産の水準による検証を行い、FF&E リザーブも考慮のうえ計上
(6) 純収益（NCF = (3) + (4) - (5)）	337,396,000 円	
(7) 還元利回り	2.9%	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
D C F 法による収益価格	11,400,000,000 円	
割引率	2.7%	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	3.0%	還元利回りを基礎として、将来における不確定要素を総合的に勘案して査定
積算価格※	11,500,000,000 円	
土地割合	78.9%	
建物割合	20.9%	
FF&E 割合	0.2%	

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	評価に当たっては、対象不動産の立地特性、建物用途等の不動産の諸属性、主たる需要者等を考慮のうえ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、一棟の建物及びその敷地の価格を査定し、当該価格に一棟の建物及びその敷地の共有持分割合を乗じ、これに共有であること等による市場性の要因も勘案して、鑑定評価額を決定しました。 ※上記収益価格及び積算価格は一棟の建物及びその敷地に相応する価格です。
-----------------------------	--

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ととどまります。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	西宮北ロプライマリーワン	
鑑定評価額	1,890,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2026 年 5 月 31 日	

項 目	数 値	根拠等
収益価格	1,890,000,000 円	
直接還元法による収益価格	1,910,000,000 円	
(1) 運営収益 (①+②+③+④+⑤-⑥)	81,858,000 円	
① 貸室賃料等収入	78,280,000 円	中長期安定的に収受可能な貸室賃料等を査定し計上
② 共益費収入	4,320,000 円	
③ 水道光熱費収入	1,100,000 円	中長期安定的な見込額をもとに計上
④ 駐車場収入	170,000 円	中長期安定的な見込額をもとに計上
⑤ その他収入	950,000 円	礼金・更新料収入、アンテナ設置料等の収入を計上
⑥ 空室損失等	2,962,000 円	中長期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)	14,275,000 円	
① 維持管理費等	1,994,000 円	過年度実績額及び類似不動産を参考に個性性を考慮して計上
② 水道光熱費	1,700,000 円	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個性性等を考慮して計上
③ 修繕費	2,607,000 円	通常発生する水準等を勘案し原状回復費を計上したほか、類似不動産における水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して修繕費を計上
④ プロパティマネジメントフィー	1,437,000 円	契約条件を参考に、類似不動産や個性性を考慮して計上
⑤ テナント募集費用	2,045,000 円	契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上
⑥ 公租公課	3,988,000 円	公租公課関係資料等を考慮して計上
⑦ 損害保険料	262,000 円	予定契約額及び類似事例を考慮して計上
⑧ その他費用	242,000 円	その他物件運営に係る費用を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	67,583,000 円	
(4) 一時金の運用益	354,000 円	運用利回りは運用及び調達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	3,163,000 円	類似不動産における水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	64,774,000 円	
(7) 還元利回り	3.4%	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
D C F 法による収益価格	1,860,000,000 円	
割引率	3.2%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.5%	還元利回りを基礎として、将来における不確定要素を総合的に勘案して査定
積算価格	1,660,000,000 円	
土地割合	83.1%	
建物割合	16.9%	

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	評価に当たっては、対象不動産の立地特性、建物用途等の不動産の諸属性、主たる需要者等を考慮のうえ、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、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ととどまります。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	コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）	
鑑定評価額	1,300,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2026 年 7 月 1 日	

項 目	数 値	根拠等
収益価格	1,300,000,000 円	
直接還元法（有期還元法）による収益価格	1,300,000,000 円	
（１）運営純収益（NOI）	非開示	
（２）一時金の運用益		
（３）純収益（NCF＝（１）＋（２））	49,560,217 円	
（４）割引率	4.0%	類似の取引事例等に係る割引率を参考に、投資利回り、投資対象としての危険性等を勘案して査定
DCF 法による価格	1,300,000,000 円	
割引率（分析期間及び復帰価格）	4.0%	類似の取引事例等に係る割引率を参考に、投資利回り、投資対象としての危険性等を勘案して査定

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	本件では、直接還元法と DCF 法を併用して収益価格を 1,300,000,000 円と査定し、当該収益価格をもって鑑定評価額を決定致しました。 ※上記収益価格及び各種数値は不動産信託受益権の準共有持分割合 22%に相応する数値となります。
-----------------------------	--

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ととどまります。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。

参考資料 2

＜本取得予定資産取得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	3.4%
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	9.7%
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	1.6%
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	3.7%
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%
パロー高槻店（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	2.2%
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	3.5%
H-CUBE MINAMIAOYAMA II	商業用施設	その他	2022年12月1日	3,468	1.8%
H-CUBE KITAAOYAMA	商業用施設	その他	2022年12月1日	1,410	0.7%
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	3.4%
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	1.9%
コーナリんくう羽倉崎店（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	74.8%
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	2020年5月28日	3,475	1.8%
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	1.7%
小 計				20,188	10.7%
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	2009年1月22日	5,122	2.7%
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%
小 計				23,880	12.6%
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				189,334	100.0%

（注）本取得予定資産に加え、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

＜「PMO 梅田（準共有持分 30%相当）」物件写真＞



＜「PMO 梅田（準共有持分 30%相当）」周辺案内図＞



<「西宮北ロプライマリーワン」物件写真>



<「西宮北ロプライマリーワン」周辺案内図>



＜「コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）」物件写真＞



＜「コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分 22%相当）」周辺案内図＞

