

2025年9月17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

阪急阪神上野御徒町ビル

- ①特定資産の種類： 信託受益権
 - ②物件名称： 阪急阪神上野御徒町ビル
 - ③取得予定価格^(注1)： 3,213,000,000円
 - ④鑑定評価額： 3,680,000,000円(価格時点：2025年8月1日)
 - ⑤取得予定日： 2025年9月30日
 - ⑥売主： 国内事業法人（後記「4. 取得先の概要」参照）^(注2)
 - ⑦媒介の有無： なし
 - ⑧取得資金： 「汐留イーストサイドビル」の譲渡資金及び自己資金
- (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、スポンサーグループである阪急阪神不動産株式会社が開発した東京都心部の事務所用施設「阪急阪神上野御徒町ビル」（以下「本物件」といいます。）を取得することにより、本投資法人の着実な成長を図るものです。物件取得資金については、汐留イーストサイドビルの譲渡により生じた手元資金を活用することで、より一層の分配金の向上を図ります。

本物件は、スポンサーグループの首都圏における開発案件で、「上野・御徒町」エリアに位置するコンパクトオフィスビルです。高い交通利便性を有する希少なロケーションに立地している点に加え、多様な用途や様々な使われ方にも対応でき、落ち着いた内装と充実した設備スペックを有することから、投資主価

値の向上に寄与すると判断しました。

本物件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、東京メトロ（日比谷線）「仲御徒町」駅から徒歩1分、JR「御徒町」駅より徒歩4分で、複数のJR並びに地下鉄の計8駅12路線が利用可能な距離に立地している事務所用施設です。

本物件が所在する「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機能として拠点を構えています。元来オフィスビルの供給頻度の低いエリアであり、築年数の経過した中小型ビルが多い中、本物件は築浅で優れた視認性と明るく開放的な空間を有するほか、過半のフロアにおいて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るなど、ワークプレイスの多様化への備えにより高い競争力を有する希少な物件と評価しました。

【参考】

物件名称	取得価格	鑑定評価額	NOI 利回り (注)	償却後利回り (注)
阪急阪神上野御徒町ビル	3,213 百万円	3,680 百万円	3.9%	3.3%

(注) NOI利回りについては、各物件の年間の不動産賃貸事業収入と不動産賃貸事業費用の差額に減価償却費を加えたものの合計を、取得予定価格の合計で除した数値を記載しています。

償却後利回りについては、各物件の年間の不動産賃貸事業収入と不動産賃貸事業費用の差の合計を、取得予定価格の合計で除した数値を記載しています。

なお、取得予定資産の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）の運営収益及び運営費用の数値に基づき計算しています。

3. 取得予定資産の内容

(1) 阪急阪神上野御徒町ビル

物件名称	阪急阪神上野御徒町ビル				
特定資産の種類	信託受益権				
取得予定価格 (注1)	3,213,000,000 円				
鑑定評価額	3,680,000,000 円 (価格時点：2025年8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	東京都台東区台東四丁目9番2号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	2022年1月
	容積率	800%		構造/階数	鉄骨造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	235.41 m ²		延床面積	2,167.02 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社	株式会社長谷建築設計事務所				
施工会社	株式会社イチケン				
建築確認機関	一般財団法人 日本建築センター				
PM委託先	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)	3.9% (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	4				
賃料	13 百万円/月 (注2)				
賃貸可能面積	1,856.25 m ² (注3)				
賃貸面積	1,856.25 m ² (注3)				
稼働率	100% (注4)				
敷金・保証金	98 百万円 (注2)				

(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) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
 (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おります。
 (注4) 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

取得先は国内事業法人ですが、名称等の開示につき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

阪急阪神上野御徒町ビル

	前所有者	前々所有者
会社名	特別な利害関係にある者以外	阪急阪神不動産株式会社
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 (持株比率 100%)
取得経緯・理由等	—	開発目的
取得時期	—	2020年5月12日(土地)
取得価格	—	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。

6. 利害関係人等との取引

該当ありません。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 決済方法等

取得予定日に、代金一括決済

9. 取得の日程

2025年9月17日 本資産運用会社の取締役会において取得を決議
 2025年9月25日 売買契約締結(予定)
 2025年9月30日 代金支払及び取得(予定)

10. 今後の見通し

本物件の取得による2025年11月期(第41期:2025年6月1日~2025年11月30日)及び2026年5月期(第42期:2025年12月1日~2026年5月31日)における運用状況の見通しに対する影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

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 本物件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	阪急阪神上野御徒町ビル
鑑定評価額	3,680,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	数値	根拠等
収益価格	3,680,000,000 円	
直接還元法による収益価格	3,760,000,000 円	
(1) 運営収益 (①+②-③)	163,714,205 円	
① 貸室賃料等収入	163,257,900 円	標準化した想定貸室賃料等を計上
② その他収入	9,071,500 円	水道光熱費収入等を計上
③ 空室損失等	8,615,195 円	中長期的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)	36,222,753 円	
① 維持管理費等	7,350,000 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	8,760,180 円	実績額及び類似不動産の水準を参考に査定
③ 修繕費	986,520 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	4,368,868 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	1,296,059 円	類似不動産の水準に基づき査定
⑥ 公租公課	12,156,300 円	実額を参考に査定
⑦ 損害保険料	386,655 円	予定契約額を妥当と判断し計上
⑧ その他費用	918,171 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))	127,491,452 円	
(4) 一時金の運用益	912,598 円	運用利回りを運用的側面と調達の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	4,424,213 円	ER を参考に、類似不動産の水準による検証を行い、FF&E リザーブフィーも考慮のうえ計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	123,979,837 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 法による価格	3,640,000,000 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	3,490,000,000 円	
土地割合	76.9%	
建物割合	23.0%	
FF&E 割合	0.1%	

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 3,680,000,000 円と査定し、積算価格を参考の上、鑑定評価額を 3,680,000,000 円と決定致しました。
-----------------------------	---

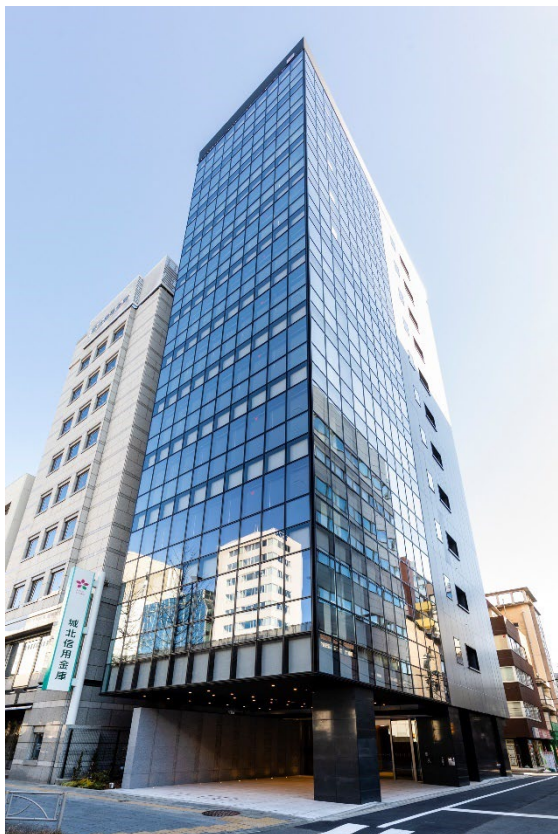
不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

参考資料 2

<本物件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	3.6%
北野阪急ビル	商業用施設	関西圏	2005年2月1日	7,740	4.3%
デュー阪急山田	商業用施設	関西圏	2005年2月1日	6,930	3.9%
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	4.9%
			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	10.3%
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	4.5%
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	1.6%
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	2.3%
KOHO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	4.0%
メッツ大曽根	商業用施設	その他	2018年2月15日	5,400	3.0%
万代仁川店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2018年3月27日	2,280	1.3%
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	1.6%
バロー高槻店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2019年3月29日	2,258	1.3%
なんば戎橋 (敷地)	商業用施設	関西圏	2020年3月31日	4,230	2.4%
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	3.7%
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	3.6%
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	1.4%
イオンモール猪名川	商業用施設	関西圏	2025年4月24日	11,500	6.5%
小 計				135,515	76.1%
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	5.7%
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	2.0%
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	1.8%
小 計				16,888	9.5%
上六Fビルディング	複合施設	関西圏	2005年11月1日	2,980	1.7%
ラグザ大阪	複合施設	関西圏	2009年1月22日	5,122	2.9%
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	5.2%
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	3.7%
小 計				23,880	13.4%
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%
小 計				1,864	1.0%
合 計				178,148	100.0%

<物件写真>



<周辺案内図>

