2020年3月18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　白木　義章
（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　白木　義章
問合せ先
財務・ＩＲ部長　岡野　清隆
TEL. 06-6376-6823

# 国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の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

（Ａ）nanohana 戎橋店（敷地）

①特定資産の種類：所有権
②物件名称：　nanohana 戎橋店（敷地）
③取得予定価格：　4,230,000,000円
（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く）
④鑑定評価額：　4,310,000,000円（価格時点：2020年2月29日）
⑤取得予定日：　2020年3月31日
⑥売主：　阪急阪神不動産株式会社
⑦取得資金：　「コーナン広島中野東店（敷地）」の譲渡資金、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の新規借入金及び自己資金（予定）

（Ｂ）万代下新庄店

①特定資産の種類：所有権
②物件名称：　万代下新庄店
③取得予定価格：　674,000,000円
（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く）
④鑑定評価額：　704,000,000円（価格時点：2019年12月31日）
⑤取得予定日：　2020年3月31日
⑥売主：　阪急電鉄株式会社

⑦取得資金：　「コーナン広島中野東店（敷地）」の譲渡資金、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の新規借入金及び自己資金（予定）

（C）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：所有権

②物件名称：　芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）

③取得予定価格：　3,475,000,000 円

（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く）

④鑑定評価額：　3,510,000,000 円（価格時点：2020 年 3 月 1 日）

⑤取得予定日：　2020 年 5 月 28 日

⑥売主：　日鉄興和不動産株式会社、日本土地建物株式会社

⑦取得資金：　「ホテルグレイスリー田町」の譲渡資金（予定）

（２）譲渡の概要

（A）コーナン広島中野東店（敷地）

①特定資産の種類：所有権

②物件名称：　コーナン広島中野東店（敷地）

③譲渡予定価格：　1,926,800,000 円

④鑑定評価額：　1,880,000,000 円（価格時点：2019 年 11 月 30 日）

⑤譲渡予定日：　2020 年 3 月 19 日

⑥譲渡予定先：　国内事業法人（後記「６．取得先及び譲渡先の概要」参照）（注）

（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）ホテルグレイスリー田町

①特定資産の種類：信託受益権

②物件名称：　ホテルグレイスリー田町

③譲渡予定価格：　①　3,879,000,000 円（準共有持分 90%相当）

②　431,000,000 円（準共有持分 10%相当）

合計 4,310,000,000 円

④鑑定評価額：　4,310,000,000 円（価格時点：2019 年 11 月 30 日）

⑤譲渡予定日：　①2020 年 5 月 28 日

②2020 年 8 月 28 日

⑥譲渡予定先：　日鉄興和不動産株式会社、日本土地建物株式会社

２．取得及び譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上と分配金の持続的伸長に向けて、資産の入替えの検討を続けてまいりました。その結果、今般、阪急阪神ホールディングスグループ（以下「スポンサーグループ」といいます。）保有の大阪中心部の都市型商業施設（「nanohana 戎橋店（敷地）」）及び地域密着型商業施設（「万代下新庄店」）、並びに東京都心のオフィスビル（「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）」）の 3 物件（以下「本取得予定資産 3 物件」と総称します。）を取得し、併せて本投資法人保有の地域密着型商業施設「コーナン広島中野東店（敷地）」及び「ホテルグレイスリー田町」の 2 物件（以下「本譲渡予定資産 2 物件」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「本入替え」といいます。）を行うことといたしました。

「nanohana 戎橋店（敷地）」は、2019 年 3 月に取得した「バロー高槻店（敷地）」に続く、スポンサーグループの開発案件で、本投資法人初の「大阪ミナミ」エリアの都市型商業施設です。本物件は、「なんば」駅（注 1）周辺のプライム立地（注 2）に所在し、多くの来店を期待できることから、本物件の取得が投資主価値の向上に寄与すると、判断しました。

「万代下新庄店」は、スポンサーグループの開発案件で、スポンサーグループの鉄道沿線に立地しています。本物件については、運用ガイドラインに定める商業用施設への投資基準の一部（原則として、投資額 10 億円以上、延床面積 3,300 ㎡以上）において、数値基準を下回る点がありますが、本投資法人のポートフォリオ平均償却後利回り（3.7%）（注 3）より高い利回りを確保できること、中長期的に安定したキャッシュ・フローが見込まれる地域密着型商業施設であること、またポートフォリオ全体の安定性の向上に寄与すること等を総合的に検討した結果、本物件の取得が投資主価値の向上に寄与すると、判断しました。

「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）」の取得は、「ホテルグレイスリー田町」を譲渡するにあたり、本投資法人に対し優先交渉権をもつ譲渡先との間で、相互売買を行うものです。本物件は、高い交通利便性を有しており、今後も安定したキャッシュ・フローが見込まれる高スペックのオフィスビルであることから、本物件の取得は投資主価値の向上に寄与すると、判断しました。

「コーナン広島中野東店（敷地）」は、広島市東部の国道 2 号沿道に位置し、商業地として比較的良好な立地に所在しております。一方で、含み損を抱えており、保有を継続した場合の本投資法人における将来リスクを考慮し、本物件の譲渡がポートフォリオの体質強化に寄与すると、判断しました。

「ホテルグレイスリー田町」は、含み益がある物件です。「コーナン広島中野東店（敷地）」と同時期に本物件を譲渡することで、同物件の譲渡損を、本物件の譲渡益で補完することが可能となることから、本物件の優先交渉権者である譲渡先と協議を進めた結果、本投資法人において「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）」との相互売買がポートフォリオの質の向上につながると、判断しました（注 4）。

なお、「ホテルグレイスリー田町」の譲渡について、2020 年 5 月 28 日に準共有持分 90%相当を、2020 年 8 月 28 日に準共有持分 10%相当をそれぞれ譲渡する予定です。これにより、2020 年 5 月期（第 30 期）に不動産等売却益 659 百万円及び圧縮積立金 221 百万円、2020 年 11 月期（第 31 期）に不動産等売却益 74 百万円及び圧縮積立金 57 百万円をそれぞれ計上する見込みです（注 5）。分割譲渡及び譲渡益の内部留保（圧縮積立金の計上）により、将来の分配金安定化を図ることが投資主利益に資すると、本投資法人は考えています。

（注 1）「なんば」駅は鉄道各社によって名称が異なります（大阪メトロ及び南海電気鉄道「なんば」駅、ＪＲ「難波」駅、阪神電気鉄道及び近畿日本鉄道「大阪難波」駅）。

（注 2）「プライム立地」とは、大規模ターミナル駅等、交通要所からのアクセス面で有利な立地であることを指します。

（注 3）第 29 期末時点の数値を記載しています。

（注 4）譲渡損及び譲渡益の具体的な数値については、後記「４．取得及び譲渡予定資産の内容　（２）譲渡予定資産の内容」をご参照ください。

（注 5）「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第 65 条の 7）の制度を利用して、圧縮積立金を積み立てることを前提としています。

本取得予定資産 3 物件の取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

（A）nanohana 戎橋店（敷地）

本物件は、阪神電気鉄道、大阪メトロ（御堂筋線・四つ橋線・千日前線）、近畿日本鉄道、南海電気鉄道、及びＪＲがそれぞれ地下通路で接続する巨大なターミナル駅である「なんば」駅から徒歩 5 分の距離に立地している都市型商業施設です。

本物件はヘルスケア＆コスメティクス専門店であり、インバウンドのみならず、国内の女性客をターゲットとしています。

本物件が立地する心斎橋・難波周辺の「大阪ミナミ」エリアは、大阪市を代表する日本有数の繁華街で、近年インバウンド需要の高まりに伴った開発が進められています。その中でも、本物件は「大阪ミナミ」における随一のスポットである道頓堀川にも面しており、視認性が高く、幅広く認知される場所に立地しています。

本物件のエンドテナントは株式会社なの花西日本であり、同社を含むメディカルシステムネットワークグループは、複数の医薬品関連事業や医療福祉関連事業を行っています。同グループは、医薬品の卸しと調剤薬局を結ぶネットワーク及び医薬品の取扱高で業界トップであり、自社開発によるネットワークシステムの提供で独自の強みを発揮しています。また、同グループは従来、医療品等ネットワーク事業と「なの花薬局」を主とした地域密着型の調剤薬局事業の 2 事業を中核事業として展開してきましたが、本物件は新業態となります。

（B）万代下新庄店

本物件は、阪急千里線「下新庄」駅から徒歩 10 分の距離に立地している地域密着型商業施設です。

本物件の周辺エリアは、大阪市の中心地から近いことから 20～30 歳代の人口比率が高いマーケットであり、今後も大型マンション開発が期待される地域です。マンション開発が進めば居住者特性にも大きな変化が生じる可能性があり、ポテンシャルの高い地域と考えられます。

本物件のテナントである株式会社万代は、2010 年 2 月期以降、前期比 2～6%のペースで売上高を伸長し続けている関西の有力なスーパーマーケットであり、関西一円に 155 店舗（2019 年 6 月時点）を展開しています。本投資法人の保有物件としては「万代豊中豊南店（敷地）」、「万代五条西小路店（敷地）」、「万代仁川店（敷地）」に続く 4 件目となります。本投資法人の保有物件においても、同社は順調な運営を行っている実績があります。

本物件は、2018 年 6 月に店舗リニューアルを実施しています。

（C）芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）

本物件は、ＪＲ山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩 4 分、都営地下鉄浅草線「三田」駅から徒歩 7 分、都営地下鉄三田線「三田」駅から徒歩 9 分の距離に立地しているオフィスビルです。

ビジネス上の利便性が高いＪＲ山手線の駅が 5 分圏内にあることに加え、都営地下鉄各線を利用して主要駅や羽田空港及び成田空港に乗り換えなしでアクセスできることから、交通利便性が非常に高いと考えられます。

本物件の周辺では新たな開発が進んでおり、開発街区内では豊かな緑に加えてビジネスをサポートするラグジュアリーホテルやカンファレンスルーム、ブックストア、スーパーマーケット、保育園、ジムなど、街区内外で働く人々の暮らしをサポートする多彩な施設が所在しています。今後もさらなる開発が予定されており、当該開発によって業務集積度が大幅に高まると考えられ、「田町」駅及び「三田」駅周辺のオフィス立地としての評価が今後大幅に高まることも考えられます。

本物件の規模は、延床面積が 26,808.72 ㎡、基準階貸室面積が約 1,000 ㎡です（注 1）。基準階の貸室形状は整形無柱の長方形であり、本物件のレイアウト効率は高く、築年数も 11 年と比較的築浅であるため、本物件のスペックは入居を検討するテナントにとっては十分なものであると、本投資法人は考えています。また、本物件は、CASBEE2017「S ランク」及び「港区みどりのまちづくり賞」（2010 年度）（注 2）を受賞しています。

（注 1）延床面積、基準階貸室面積ともに共有持分 100%相当の面積を記載しています。

（注 2）芝浦工業大学・ホテルグレイスリー田町を含めた街区全体としての受賞です。

なお、本入替え（予定）実施後のポートフォリオ全体の平均償却後利回りは、第 29 期末（2019 年 11 月期末）時点の 3.7%と同水準を維持する予定です。

【ポートフォリオの状況】

| | 第 29 期末<br>2019 年 11 月期末 | 本譲渡予定資産2物件 | | 本取得予定資産3物件 | | | 本入替え（予定）実施後（注3） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | コーナン<br>広島中野東店<br>（敷地） | ホテル<br>グレイスリー<br>田町 | nanohana<br>戎橋店<br>（敷地） | 万代<br>下新庄店 | 芝浦ルネサイトタワー<br>（共有持分<br>10%相当） | |
| 物件数 | 30物件 | 1物件 | 1物件 | 1物件 | 1物件 | 1物件 | 31物件 |
| 取得/譲渡（予定）日 | | 2020 年<br>3月19日 | 2020 年 5 月 28 日<br>（準共有持分<br>90%相当）<br>2020 年 8 月 28 日<br>（準共有持分<br>10%相当） | 2020 年<br>3月31日 | 2020 年<br>3 月 31 日 | 2020 年<br>5月28日 | |
| 取得/譲渡（予定）価格 | | 1,926.8<br>百万円 | 4,310<br>百万円 | 4,230<br>百万円 | 674<br>百万円 | 3,475<br>百万円 | |
| 資産規模 | 167,435<br>百万円 | | | | | | 169,479<br>百万円 |
| （平均）<br>ＮＯＩ利回り（注 1） | 4.9% | 5.7% | 4.4% | 3.5% | 4.9% | 3.6% | 4.9% |
| （平均）<br>償却後利回り（注 1） | 3.7% | 5.7% | 2.8% | 3.5% | 4.4% | 3.1% | 3.7% |
| 含み損益（注2） | 31,333<br>百万円 | △400<br>百万円 | 778<br>百万円 | 42<br>百万円 | 12<br>百万円 | △15<br>百万円 | 31,650<br>百万円 |

（注1）（平均）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。（平均）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、（平均）ＮＯＩ利回り及び（平均）償却後利回りについては、以下の数値に基づき計算しています。

- 第29期末：　第29期の実績値
- 本譲渡予定資産2物件：　第29期の実績値
- 本取得予定資産3物件：　いずれの物件についても、鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法における初年度の運営収益及び運営費用を使用しています。
- 本入替え（予定）実施後：第29期の実績値に、上記に記載の本取得予定資産3物件及び本譲渡予定資産2物件の数値を加減算した数値

（注2）鑑定評価額と帳簿価額の差額を記載しており、以下の数値に基づき計算しています。

- 本譲渡予定資産2物件：　第29期の実績値
- 本取得予定資産3物件：　取得予定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帳簿価額（見込額）を基に計算した数値
- 本入替え（予定）実施後：第29期末時点の含み損益から、本取得予定資産3物件及び本譲渡予定資産2物件の含み損益、第30期及び第31期中の資本的支出及び減価償却費の見込み額を加減算した数値

（注3）本入替え（予定）実施後の各数値は、第29期末時点から本取得予定資産3物件の取得及び本譲渡予定資産2物件の譲渡のみを考慮した数値（含み損益は、第30期及び第31期中の資本的支出及び減価償却費の見込み額も加減算した数値）を記載しており、実際の数値とは異なる場合があります。

３．譲渡代金の使途

2020 年 3 月 19 日譲渡予定の「コーナン広島中野東店（敷地）」の譲渡代金の使途については、「nanohana 戎橋店（敷地）」及び「万代下新庄店」の取得資金への充当を予定しています。また、2020 年 5 月 28 日譲渡予定の「ホテルグレイスリー田町」（準共有持分 90％相当）の譲渡代金の使途については、「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10％相当）」の取得資金、2020 年 8 月 28 日譲渡予定の同物件（準共有持分 10％相当）の譲渡代金の使途については、自己資金の補填又は将来の特定資産の取得資金等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

（A）nanohana 戎橋店（敷地）

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">nanohana 戎橋店（敷地）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="4">4,230,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">4,310,000,000 円（価格時点：2020 年 2 月 29 日）<br>（評価機関：大和不動産鑑定株式会社）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">大阪市中央区心斎橋筋二丁目 4 番 5 号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>80％</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>―</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>500％</td><td>構造／階数</td><td>―</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>用途</td><td>―</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>302.40 ㎡</td><td>延床面積</td><td>―</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">ＰＭ委託先</td><td colspan="4">阪急阪神ビルマネジメント株式会社（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他特筆すべき事項</td><td colspan="4">・本投資法人は土地のみを保有する予定です。</td></tr>
</table>

（B）万代下新庄店

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">万代下新庄店</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="4">674,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">704,000,000 円（価格時点：2019 年 12 月 31 日）<br>（評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">大阪市東淀川区下新庄三丁目 10 番 22 号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>1998 年 12 月</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造陸屋根／2 階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>用途</td><td>店舗</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>2,211.56 ㎡</td><td>延床面積</td><td>1,550.65 ㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">設計会社</td><td colspan="4">阪急エンジニアリング株式会社(新築時)<br>阪急設計コンサルタント株式会社(増築時)</td></tr>
<tr><td colspan="2">施工会社</td><td colspan="4">株式会社森組</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築確認機関</td><td colspan="4">大阪市</td></tr>
<tr><td colspan="2">ＰＭ委託先</td><td colspan="4">阪急阪神ビルマネジメント株式会社（予定）</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| 地震ＰＭＬ（評価機関） | 5.3%（株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社） |
| 担保設定の有無 | なし |
| その他特筆すべき事項 | なし |

（C）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 | | 所有権 | | | |
| 取得予定価格 | | 3,475,000,000 円 | | | |
| 鑑定評価額 | | 3,510,000,000 円（価格時点：2020 年 3 月 1 日）<br>（評価機関：株式会社立地評価研究所） | | | |
| 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 |
| 設計会社 | | 戸田建設株式会社、株式会社日建設計 | | | |
| 施工会社 | | 戸田建設株式会社 | | | |
| 建築確認機関 | | 財団法人日本建築センター | | | |
| ＰＭ委託先 | | 日鉄興和不動産株式会社（予定） | | | |
| 地震ＰＭＬ（評価機関） | | 2.0%（株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社） | | | |
| 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 か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、本投資法人が売買契約の各条項に重大な違反をした場合（売買契約に基づく表明及び補償に関して重要な点において誤り又は不正確であったことが判明した場合を含みます。）には、売主は本契約を解除することができ、これにより契約が解除された場合には、本投資法人は売主に対して売買代金の 20%に相当する金額を違約金として支払う旨の合意がなされています。ただし、2020 年 5 月 28 日付で譲渡予定のホテルグレイスリー田町の準共有持分（持分割合 90%相当）の譲渡の実行が客観的に確実であることが本投資法人による売買代金支払義務の前提条件となっており、かつ、2020 年 5 月 28 日付で譲渡予定のホテルグレイスリー田町の準共有持分（持分割合 90%相当）の譲渡予定価格は本物件の取得予定価格を上回っています。<br>・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などが合意されています。 | | | |

（２）譲渡予定資産の内容

（A）コーナン広島中野東店（敷地）

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">コーナン広島中野東店（敷地）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">譲渡予定価格</td><td colspan="4">1,926,800,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">1,880,000,000 円（価格時点：2019 年 11 月 30 日）<br>（評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）</td></tr>
<tr><td colspan="2">帳簿価格</td><td colspan="4">2,280,000,000 円（注 1）</td></tr>
<tr><td colspan="2">譲渡損益</td><td colspan="4">△401,000,000 円（見込額）</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">広島市安芸区中野東七丁目 28 番 1 号</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="4">2006 年 10 月 2 日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>―</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>―</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>用途</td><td>―</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>25,529.73 ㎡</td><td>延床面積</td><td>―</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="6">テナントの内容</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナントの総数</td><td colspan="4">1</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃料収入</td><td colspan="4">137 百万円（注 2）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金</td><td colspan="4">127 百万円（注 3）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="4">25,529.73 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="4">25,529.73 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td colspan="4">100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他特筆すべき事項</td><td colspan="4">・本投資法人は土地のみを所有しています。<br>・対象土地のうち、地番 4363 番 3（面積 25.65 ㎡）には、中国電力株式会社により送電線路に係る地役権が設定されています。</td></tr>
</table>

（注 1）2020 年 3 月 19 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）第 28 期（2019 年 5 月期）及び第 29 期（2019 年 11 月期）の実績値の合計を記載しています。

（注 3）本日現在の賃貸借契約に表示されている金額の合計を記載しています。

（B）ホテルグレイスリー田町

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">ホテルグレイスリー田町</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">譲渡予定価格</td><td colspan="4">①　3,879,000,000 円<br>②　431,000,000 円<br>合計　4,310,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">4,310,000,000 円（価格時点：2019 年 11 月 30 日）<br>（評価機関：株式会社立地評価研究所）</td></tr>
<tr><td colspan="2">帳簿価格</td><td colspan="4">①　3,149,000,000 円（準共有持分 90%相当）（注 1）<br>②　348,000,000 円（準共有持分 10%相当）（注 2）<br>合計　3,497,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">譲渡損益</td><td colspan="4">①　659,000,000 円（見込額）<br>②　74,000,000 円（見込額）<br>合計　733,000,000 円（見込額）</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都港区芝浦三丁目 8 番 1 号</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="4">2008 年 12 月 25 日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>2008 年 9 月</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400%</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート・鉄筋鉄骨コンクリート・鉄骨造陸屋根／11 階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>用途</td><td>ホテル・駐車場</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>1,724.01 ㎡</td><td>延床面積</td><td>4,979.95 ㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="6">テナントの内容</td></tr>
</table>

| | | |
|---|---|---|
| | テナントの総数 | 1（注 3） |
| | 総賃料収入 | 225 百万円（注 4） |
| | 敷金・保証金 | 非開示（注 5） |
| | 賃貸可能面積 | 4,943.66 ㎡ |
| | 賃貸面積 | 4,943.66 ㎡ |
| | 稼働率 | 100.0% |
| その他特筆すべき事項 | | ・本件譲渡に係る売買契約は、「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 か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、本投資法人が売買契約の各条項に重大な違反をした場合（売買契約に基づく表明及び補償に関して重要な点において誤り又は不正確であったことが判明した場合を含みます。）には、買主は本契約を解除することができ、これにより契約が解除された場合には、本投資法人は買主に対して売買代金の 20%に相当する金額を違約金として支払う旨の合意がなされています。<br>・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）本信託受益権又は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などが合意されています。 |

（注 1）2020 年 5 月 28 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）2020 年 8 月 28 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）駐車場は含みません。
（注 4）第 28 期（2019 年 5 月期）及び第 29 期（2019 年 11 月期）の実績値の合計を記載しています。
（注 5）テナントの同意を得られていないことから非開示といたします。

## ５．賃貸借の概要

### （１）nanohana 戎橋店（敷地）

| | |
|---|---|
| テナントの総数 | 1 |
| 主要テナント | 阪急阪神不動産株式会社 |
| 年間賃料 | 153 百万円 |
| 賃貸可能面積 | 302.40 ㎡ |
| 賃貸面積 | 302.40 ㎡ |
| 稼働率 | 100.0% |
| 敷金・保証金 | 76 百万円 |

### （２）万代下新庄店

| | |
|---|---|
| テナントの総数 | 1 |
| 主要テナント | 株式会社万代 |
| 年間賃料 | 非開示（注） |
| 賃貸可能面積 | 1,608.65 ㎡ |
| 賃貸面積 | 1,608.65 ㎡ |
| 稼働率 | 100.0% |
| 敷金・保証金 | 非開示（注） |

（注）テナントの同意を得られていないことから非開示といたします。

（３）芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）

| | |
|---|---|
| テナントの総数 | 10（注 1） |
| 主要テナント | 非開示（注 2） |
| 年間賃料 | 非開示（注 2） |
| 賃貸可能面積 | 1,833.96 ㎡（注 3） |
| 賃貸面積 | 1,833.96 ㎡（注 3） |
| 稼働率 | 100.0% |
| 敷金・保証金 | 非開示（注 2） |

（注 1）駐車場は含みません。

（注 2）テナントの同意を得られていないことから非開示といたします。

（注 3）賃貸可能面積、賃貸面積ともに共有持分 10%相当の面積を記載しています。

６．取得先及び譲渡先の概要

（１）取得先の概要

（A）nanohana 戎橋店（敷地）

| | | |
|---|---|---|
| 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　若林　常夫 | |
| 主な事業内容 | 土地・住宅・マンションの分譲、土地活用、不動産の仲介・斡旋、増改築・リフォーム、土地・建物の賃貸管理 | |
| 資本金 | 12,426百万円（2019年4月1日現在） | |
| 設立年月日 | 1947年2月17日 | |
| 直前事業年度の<br>純資産及び総資産 | 純資産　　144,355百万円<br>総資産　　431,971百万円<br>（2019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　100.0% | |
| 本投資法人又は<br>本資産運用会社との<br>関係 | 資本的関係 | 本投資法人の投資主（所有投資口の割合：3.22%）です。<br>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（昭和26年法律第198号）（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 | 本投資法人・本資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき人的関係はありません。（本日現在） |
| | 取引関係 | 本投資法人との取引関係<br>委託管理料1,031千円、支払賃借料557千円<br>（第29期（2019年6月1日～2019年11月30日））<br>本資産運用会社との取引関係<br>支払賃借料53,992千円<br>（前事業年度（2018年4月1日～2019年3月31日））<br>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。 |

| | | |
|---|---|---|
| | 関連当事者等への該当状況 | 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。 |

（B）万代下新庄店

| | | |
|---|---|---|
| 名称 | 阪急電鉄株式会社 | |
| 所在地 | 大阪府池田市栄町1番1号 | |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長　杉山　健博 | |
| 主な事業内容 | 都市交通事業、不動産事業及びエンタテインメント事業 | |
| 資本金 | 100百万円（2019年3月31日現在） | |
| 設立年月日 | 1907年10月19日 | |
| 直前事業年度の純資産及び総資産 | 純資産　　224,386百万円<br>総資産　　1,009,805百万円<br>（2019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　100.0% | |
| 本投資法人又は本資産運用会社との関係 | 資本的関係 | 本資産運用会社の親会社の子会社であり、投信法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1名が本資産運用会社に出向し、本資産運用会社の代表取締役社長及び本投資法人の執行役員を兼務しています。<br>役職員2名が本資産運用会社と兼務しています。<br>（本日現在） |
| | 取引関係 | 本投資法人との取引関係<br>賃貸収入1,224,753千円<br>支払賃借料13,939千円<br>（第29期（2019年6月1日～2019年11月30日））<br>本資産運用会社との取引関係<br>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。 |
| | 関連当事者等への該当状況 | 本資産運用会社の親会社の子会社であり、関連当事者に該当します。 |

（C）芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）

| | |
|---|---|
| 名称 | 日鉄興和不動産株式会社 |
| 所在地 | 東京都港区赤坂一丁目8番1号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長　今泉　泰彦 |
| 主な事業内容 | オフィスビルの開発・賃貸・管理、マンション・戸建住宅の開発・分譲・賃貸、物流施設・商業施設等の開発・賃貸・管理、外国人向け高級マンションの賃貸・管理、不動産の売買・仲介・鑑定・コンサルティング、不動産証券化商品の企画・出資 |
| 資本金 | 19,824百万円（2019年3月31日現在） |
| 設立年月日 | 1997年3月24日 |

| | | |
|---|---|---|
| 直前事業年度の<br>純資産及び総資産 | 純資産　　165,263百万円<br>総資産　　785,758百万円<br>（2019年3月31日現在） | |
| 大株主及び持株比率 | 新日鐵住金株式会社　45.0%　（2019年3月31日現在）（注） | |
| 本投資法人又は<br>本資産運用会社との<br>関係 | 資本的関係 | 本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本的関係はありません。 |
| | 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。 |
| | 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。 |
| | 関連当事者等への<br>該当状況 | 関連当事者には該当しません。 |

（注）同社は、2019年4月1日付で「日本製鉄株式会社」に商号変更しています。

| | | |
|---|---|---|
| 名称 | 日本土地建物株式会社 | |
| 所在地 | 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号 | |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長　平松　哲郎 | |
| 主な事業内容 | オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・賃貸・管理、マンション・戸建住宅等の開発・販売・賃貸、CRE（企業不動産）戦略に係わるコンサルティング、不動産の有効活用・投資に係わるコンサルティング、不動産鑑定評価、不動産の調査・分析、デューデリジェンス | |
| 資本金 | 17,000百万円（2019年3月31日現在） | |
| 設立年月日 | 1954年5月12日 | |
| 直前事業年度の<br>純資産及び総資産 | 純資産　　193,600百万円<br>総資産　　658,166百万円<br>（2019年3月31日現在） | |
| 大株主及び持株比率 | 日新建物株式会社　8.2%　（2019年3月31日現在） | |
| 本投資法人又は<br>本資産運用会社との<br>関係 | 資本的関係 | 本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本的関係はありません。 |
| | 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。 |
| | 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。 |
| | 関連当事者等への<br>該当状況 | 関連当事者には該当しません。 |

（２）譲渡先の概要

（A）コーナン広島中野東店（敷地）

譲渡先である国内事業法人より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、特筆すべき資本的関係・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。

（B）ホテルグレイスリー田町

前述「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）」の取得先と同じです（相互売買）。

7．物件取得者等の状況

（1）nanohana 戎橋店（敷地）

| | 前所有者 | 前々所有者 |
|---|---|---|
| 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「6．取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。 | － |
| 取得経緯・理由等 | 開発目的 | － |
| 取得時期 | 2018 年 9 月 21 日 | － |
| 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。 | － |

（2）万代下新庄店

| | 前所有者 | 前々所有者 |
|---|---|---|
| 会社名 | 阪急電鉄株式会社 | 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「6．取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。 | － |
| 取得経緯・理由等 | 収益目的 | － |
| 取得時期 | 1976 年 8 月 23 日 | － |
| 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。 | － |

（3）芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）

本物件の取得は、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。

8．利害関係人等との取引

本取得予定資産 3 物件のうち、「nanohana 戎橋店（敷地）」及び「万代下新庄店」の取得先は、いずれも投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の運用ガイドラインに定める利益相反取引ルール、投資運用委員会規程及びコンプライアンス委員会規程等に基づき、同 2 物件の取得について本資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議・承認を得ています。

9．媒介の概要

（1）コーナン広島中野東店（敷地）

媒介者である国内事業法人より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、特筆すべき資本的関係・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。

（2）ホテルグレイスリー田町

媒介者である国内事業法人より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、特筆すべき資本的関係・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。

その他の物件については該当ありません。

10. 決済方法等

譲渡日毎に、代金一括決済

11. 取得及び譲渡の日程

| | |
|---|---|
| 2020 年 3 月 18 日 | 本資産運用会社の取締役会において本取得予定資産 3 物件の取得及び本譲渡予定資産 2 物件の譲渡を決議 |
| 2020 年 3 月 19 日 | 全物件契約締結（予定）<br>「コーナン広島中野東店（敷地）」について代金受領及び譲渡（予定） |
| 2020 年 3 月 31 日 | 「nanohana 戎橋店（敷地）」及び「万代下新庄店」について代金支払及び取得（予定） |
| 2020 年 5 月 28 日 | 「ホテルグレイスリー田町」（準共有持分 90%相当）について代金受領及び譲渡（予定）<br>「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）」について代金支払及び取得（予定） |
| 2020 年 8 月 28 日 | 「ホテルグレイスリー田町」（準共有持分 10%相当）について代金受領及び譲渡（予定） |

12. 今後の見通し

2020 年 5 月期（第 30 期：2019 年 12 月 1 日～2020 年 5 月 31 日）及び 2020 年 11 月期（第 31 期：2020 年 6 月 1 日～2020 年 11 月 30 日）の運用状況への影響については、本日付「2020 年 5 月期及び 2020 年 11 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」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　本入替え後の不動産ポートフォリオ
・参考資料 3　物件写真又は完成予想図及び周辺案内図

参考資料１

＜鑑定評価書の概要＞

| 物件名 | nanohana 戎橋店（敷地） |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 鑑定評価額 | 4,310,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2020 年 2 月 29 日 |

| 項　目 | 数値 | 根拠等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 4,310,000,000 円 | |
| 直接還元法（有期還元法）による収益価格 | 4,310,000,000 円 | |
| (1) 運営収益（①＋②－③） | 156,797,800 円 | |
| ①地代収入 | 153,415,900 円 | 契約地代を妥当と判断し計上 |
| ②その他収入 | 3,381,900 円 | 公租公課上昇に伴う調整額を計上 |
| ③空室損失等 | 0 円 | |
| (2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦） | 8,747,800 円 | |
| ①維持管理費等 | 0 円 | |
| ②水道光熱費 | 0 円 | |
| ③修繕費 | 0 円 | |
| ④プロパティマネジメントフィー | 1,200,000 円 | 類似不動産のＰＭ契約内容等を参考に査定 |
| ⑤公租公課 | 7,547,800 円 | 実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定 |
| ⑥損害保険料 | 0 円 | |
| ⑦その他費用 | 0 円 | |
| (3) 運営純収益（ＮＯＩ＝(1)－(2)） | 148,050,000 円 | |
| (4) 一時金の運用益 | 767,080 円 | 運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定 |
| (5) 資本的支出 | 0 円 | |
| (6) 純収益（ＮＣＦ＝(3)＋(4)－(5)） | 148,817,080 円 | |
| (7) 割引率 | 3.3% | 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 | 4,310,000,000 円 | |
| 割引率(保有期間及び復帰価格) | 3.3% | 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（有期還元法）とＤＣＦ法を併用して収益価格を 4,310,000,000 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。 |

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。

＜鑑定評価書の概要＞

| 物件名 | 万代下新庄店 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 鑑定評価額 | 704,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2019 年 12 月 31 日 |

| 項　目 | 数値 | 根拠等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 704,000,000 円 | 直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて査定 |
| 直接還元法による収益価格 | 710,000,000 円 | |
| (1) 運営収益（①＋②－③） | 非開示（注） | |
| ①貸室賃料等収入 | | |
| ②その他収入 | | |
| ③空室損失等 | | |
| (2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦） | 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公租公課 | | |
| ⑥損害保険料 | | |
| ⑦その他費用 | | |
| (3) 運営純収益（ＮＯＩ＝(1)－(2)） | 33,134,000 円 | |
| (4) 一時金の運用益 | 1,315,000 円 | 運用利回りを 1.0%として査定 |
| (5) 資本的支出 | 2,488,000 円 | 類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益（ＮＣＦ＝(3)＋(4)－(5)） | 31,961,000 円 | |
| (7) 還元利回り | 4.5% | 類似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等を総合的に勘案のうえ査定 |
| ＤＣＦ法による価格 | 697,000,000 円 | |
| 割引率 | 4.2% | 類似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等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 最終還元利回り | 4.7% | 建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定 |
| 積算価格 | 690,000,000 円 | |
| 土地割合 | 88.1% | |
| 建物割合 | 11.9% | |

| | |
|---|---|
| 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 | 評価にあたっては、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、直接還元法とＤＣＦ法を併用して査定した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、積算価格を参考に留め、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取得先からの同意を得られていないこと、また、本評価においては実績値に基づく数値を参考としており、これらを開示した場合、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いたします。

＜鑑定評価書の概要＞

| 物件名 | 芝浦ルネサイトタワー |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 鑑定評価額 | 3,510,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 株式会社立地評価研究所 |
| 価格時点 | 2020 年 3 月 1 日 |

| 項　目 | 数値 | 根拠等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 3,510,000,000 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 1/10 を考慮のうえ査定 |
| 直接還元法による収益価格 | 35,500,000,000 円 | 持分考慮前 |
| (1) 運営収益（①＋②－③） | 非開示（注） | |
| ①貸室賃料等収入 | | |
| ②その他収入 | | |
| ③空室損失等 | | |
| (2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦） | 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公租公課 | | |
| ⑥損害保険料 | | |
| ⑦その他費用 | | |
| (3) 運営純収益（ＮＯＩ＝(1)－(2)） | 1,245,058,261 円 | |
| (4) 一時金の運用益 | 13,106,135 円 | 運用利回り 1.0%を標準的と査定 |
| (5) 資本的支出 | 51,357,000 円 | 類似不動産における資本的支出の水準、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用の年平均額等を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益（ＮＣＦ＝(3)＋(4)－(5)） | 1,206,807,396 円 | |
| (7) 還元利回り | 3.4% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、当該不動産の個別性等を考慮して査定 |
| ＤＣＦ法による価格 | 34,900,000,000 円 | 持分考慮前 |
| 割引率(1～10 年目) | 3.2% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、当該不動産の個別性等を考慮して査定 |
| 割引率(11 年目) | － | |
| 最終還元利回り | 3.5% | 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 | 3,530,000,000 円 | 持分 1/10 を考慮 |
| 土地割合 | 83.9% | |
| 建物割合 | 16.1% | |

| | |
|---|---|
| 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 | |

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取得先からの同意を得られていないこと、また、本評価においては実績値に基づく数値を参考としており、これらを開示した場合、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いたします。

＜鑑定評価書の概要＞

| 物件名 | コーナン広島中野東店（敷地） |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 鑑定評価額 | 1,880,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2019 年 11 月 30 日 |

| 項　目 | 数　値 | 根拠等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 1,880,000,000 円 | |
| ＤＣＦ法による価格 | 1,880,000,000 円 | |
| 期間収益割引率（1～6.7 年度） | 5.4% | 積上法及び底地の取引事例に係る取引利回り等との比較による方法に基づき、現行賃貸借契約内容、地代水準、賃貸借期間及び事業リスク等を総合的に勘案の上査定。 |
| 期間収益割引率（更地復帰時） | 5.4% | 現行契約期間中の割引率を基礎に、更地としての売却可能性等を加味して査定。 |
| | | |

| | |
|---|---|
| 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 | 本件鑑定評価においては、「底地（事業用借地権の付着した土地）」という対象不動産の類型を踏まえ、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等を考慮し、ＤＣＦ法による収益価格をもって対象不動産の鑑定評価額を 1,880,000,000 円と決定しました。 |

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。

＜鑑定評価書の概要＞

| 物件名 | ホテルグレイスリー田町 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 鑑定評価額 | 4,310,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 株式会社立地評価研究所 |
| 価格時点 | 2019 年 11 月 30 日 |

| 項　目 | 数値 | 根拠等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 4,310,000,000 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って査定 |
| 直接還元法による収益価格 | 4,390,000,000 円 | |
| (1) 運営収益（①＋②－③） | 226,309,992 円 | |
| ①　貸室賃料等収入 | 216,000,000 円 | 現行水準、市場水準を考慮して査定 |
| ②　その他収入 | 10,309,992 円 | 駐車場の現行水準を考慮して査定 |
| ③　空室損失等 | 0 円 | 現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では非計上 |
| (2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦） | 36,511,542 円 | |
| ①　維持管理費等 | 0 円 | テナント負担と判断し計上しない |
| ②　水道光熱費 | 0 円 | テナント負担と判断し計上しない |
| ③　修繕費 | 0 円 | テナント負担と判断し計上しない |
| ④　プロパティマネジメントフィー | 2,940,000 円 | 現行水準を考慮して査定 |
| ⑤　公租公課 | 32,885,600 円 | 2019 年度実額を参考に査定 |
| ⑥　損害保険料 | 679,942 円 | 現行水準を考慮して査定 |
| ⑦　その他費用 | 6,000 円 | 現行水準を考慮して査定 |
| (3) 運営純収益（ＮＯＩ＝(1)－(2)） | 189,798,450 円 | |
| (4) 一時金の運用益 | 2,168,592 円 | 運用利回り 1.0%を標準的と査定 |
| (5) 資本的支出 | 11,920,000 円 | 類似不動産における資本的支出の水準、建物の用途、築年数、規模等を勘案の上、査定 |
| (6) 純収益（ＮＣＦ＝(3)＋(4)－(5)） | 180,047,042 円 | |
| (7) 還元利回り | 4.1% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、当該不動産の個別性等を考慮して査定 |
| ＤＣＦ法による価格 | 4,280,000,000 円 | |
| 割引率(1～10 年目) | 4.0% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、当該不動産の個別性等を考慮して査定 |
| 割引率(11 年目) | － | |
| 最終還元利回り | 4.2% | 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 | 3,840,000,000 円 | |
| 土地割合 | 78.3% | |
| 建物割合 | 21.7% | |

| | |
|---|---|
| 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 | |

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。

参考資料２

＜本入替え後の不動産ポートフォリオ＞

| 物件番号(注) | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R1(K) | 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 | 3.8% |
| R2(K) | 北野阪急ビル | 商業用施設 | 関西圏 | 2005年2月1日 | 7,740 | 4.6% |
| R3(K) | デュー阪急山田 | 商業用施設 | 関西圏 | 2005年2月1日 | 6,930 | 4.1% |
| R4(K) | 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 | 5.1% |
| R5(K) | 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 | 0.8% |
| R6 | コーナン広島中野東店（敷地） | 商業用施設 | その他 | 譲渡 | — | — |
| R8 | ホテルグレイスリー田町 | 商業用施設 | その他 | 譲渡 | — | — |
| R11(K) | 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 | 10.8% |
| R12(K) | 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 | 4.8% |
| R13(K) | 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 | 1.1% |
| M5 | 北青山３丁目ビル | 商業用施設 | その他 | 2013年11月12日 | 1,680 | 1.0% |
| R14(K) | 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 | 1.8% |
| R15(K) | 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% |
| R16(K) | 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% |
| R17(K) | 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 | 2.5% |
| R18(K) | ＫＯＨＹＯ小野原店 | 商業用施設 | 関西圏 | 2016年7月1日 | 1,631 | 1.0% |
| R19(K) | 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 | 4.2% |
| R20 | メッツ大曽根 | 商業用施設 | その他 | 2018年2月15日 | 5,400 | 3.2% |
| R21(K) | 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% |
| R22(K) | 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 | 1.1% |
| R23 | 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 | 1.6% |
| R24(K) | 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% |
| R25 | ＦＵＮＤＥＳ神保町 | 商業用施設 | その他 | 2019年3月29日 | 2,830 | 1.7% |
| R26(K) | nanohana戎橋店（敷地） | 商業用施設 | 関西圏 | 2020年3月31日 | 4,230 | 2.5% |
| R27(K) | 万代下新庄店 | 商業用施設 | 関西圏 | 2020年3月31日 | 674 | 0.4% |
| | 小　　計 | | | | 103,492 | 61.1% |
| O1 | 汐留イーストサイドビル | 事務所用施設 | その他 | 2008年2月29日 | 19,025 | 11.2% |
| O2(K) | 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 | 6.0% |
| O3 | 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 | 2.1% |
| | 小　　計 | | | | 32,700 | 19.3% |
| M1(K) | 上六Ｆビルディング | 複合施設 | 関西圏 | 2005年11月1日 | 2,980 | 1.8% |
| M2 | スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当） | 複合施設 | その他 | 2007年10月2日 | 9,405 | 5.5% |
| M3(K) | ラグザ大阪 | 複合施設 | 関西圏 | 2009年1月22日 | 5,122 | 3.0% |
| M6(K) | 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 | 5.4% |
| M7(K) | 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 | 3.9% |
| | 小　　計 | | | | 33,285 | 19.6% |
| | 合　　計 | | | | 169,479 | 100.0% |

（注）「物件番号」は、本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し、取得した当時の施設区分に従って符号及び番号を付したものです。左のアルファベットは施設を表し、R は商業用施設を、O は事務所用施設を、M は複合施設を表しています。数字は、施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表しています。

参考資料 3

＜「nanohana 戎橋店（敷地）」　物件写真＞

＜「nanohana 戎橋店（敷地）」　周辺案内図＞

＜「万代下新庄店」　物件写真＞

＜「万代下新庄店」　周辺案内図＞

＜「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）」　物件写真＞

撮影：三輪晃久写真研究所

＜「芝浦ルネサイトタワー（共有持分 10%相当）」　周辺案内図＞