資産入替の実施について
（プレスリリース補足説明資料）

2021年10月18日

阪急阪神リート投資法人

資産入替の概要

資産入替のねらい

- 中期方針、ポストコロナ期に向けた成長戦略に沿った資産入替
- 過去4回の資産入替同様、次の3つの方針に従い実施
  ①収益性の向上、②将来リスクへの対応、
  ③スポンサーグループとの連携による戦略的入替
- ポートフォリオの中で相対的に利回りが低く、含み損を抱えた物件を譲渡し、スポンサーサポートにより優良立地の都市型商業施設を取得
- 譲渡にあたっては、準共有者と共同売却を実施することによる投資主利益の最大化を実現

効果

- ポートフォリオの収益性向上と若返りを実現
- 本資産入替により生じる手元資金（約17億円）は、将来の物件取得等に充当予定

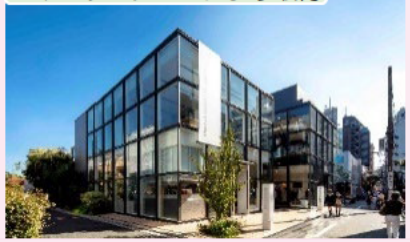
ポートフォリオの収益性

	第32期末 (2021年5月期)	本取組み後
資産規模	1,695億円	1,667億円
含み損益(注1)	285億円	296億円
平均NOI利回り(注1)	4.7%	4.7%
平均償却後利回り(注1)	3.5%	3.6%
築年数(注2)	18.3年	16.7年

(注1) 「含み損益」「(平均)NOI利回り」、「(平均)償却後利回り」の算出方法の詳細は、同日付の「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」に記載の通りです。
(注2) ポートフォリオの収益性における「築年数」は、2021年11月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（見込み）を記載しております。
(注3) スフィアタワー天王洲の「譲渡予定価格」、「鑑定評価額」は、本投資法人の準共有持分33%相当を記載しております。
(注4) スフィアタワー天王洲の「帳簿価格」は、譲渡予定日である2021年12月10日時点での数値（見込額）を記載しております。

取得予定資産
H-CUBE MINAMIAOYAMA

スポンサーグループより取得



取得予定価格	6,650百万円
鑑定評価額	7,300百万円
NOI利回り(注1)	4.0%
償却後利回り(注1)	3.9%
築年数 (2021年11月末時点)	1.8年

- ポストコロナ期を見据えた都市型商業施設の取得
- スポンサーグループの開発物件
- 鑑定評価額を下回る額での取得により
  ポートフォリオの収益性向上を実現

譲渡予定資産
スフィアタワー天王洲(準共有持分33%相当)

譲渡予定価格(注3)	8,600百万円
鑑定評価額(注3)	8,250百万円
帳簿価格(注4)	8,380百万円
NOI利回り(注1)	3.6%
償却後利回り(注1)	2.1%
築年数 (2021年11月末時点)	28.7年

- 「天王洲エリア」の駅直結のオフィス
- ポートフォリオの中で相対的に利回りが低く、含み損を抱えていた。
- 今後築年数の経過による修繕費等の増加が見込まれていた。

取得物件の概要

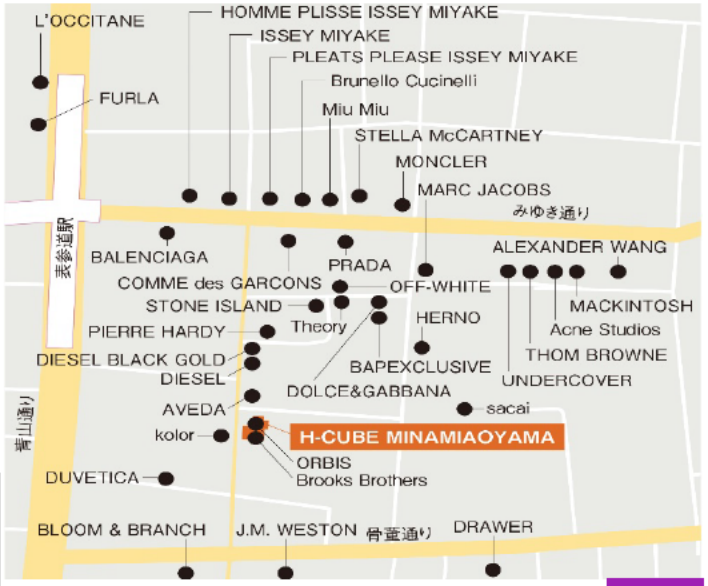
H-CUBE MINAMIAOYAMA

- 東京メトロ（銀座線・千代田線・半蔵門線）が接続する「表参道」駅から徒歩2分の距離に立地している都市型商業施設
- 本物件が立地する「南青山」エリアは、ファッション感度・ライフスタイル感度の最も高いエリアであり、デザイナーズブランドや高感度ファッション路面店の出店ニーズも高い日本を代表するエリア
- 建物は、地下1階・地上2階建て、南・北で2分割された構成となっており、両区画とも通りからの視認性は良好
- 南青山エリアの路面店集積エリア、通行量の豊富な回遊動線上に立地するため路面店としてのポテンシャルは高く、本物件は当該エリアで出店を希望するブランド規模とマッチする施設特性となっており、賃貸需要が見込める

■所在地図

■外観写真

■周辺店舗の状況



所在地	東京都港区南青山五丁目7番1号		
交通	東京メトロ「表参道」駅徒歩2分	敷地面積	497.12㎡
竣工年月	2020年2月	賃貸可能面積	774.21㎡

Hankyu Hanshin REIT

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。