2019年３月25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
ＩＲ・広報部長　吉田　洋
TEL. 06-6376-6823

# 国内不動産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

ＦＵＮＤＥＳ神保町

①特定資産の種類：所有権
②物件名称：　ＦＵＮＤＥＳ（ファンデス）神保町
③取得予定価格：　2,830,000,000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：　2,830,000,000円（価格時点：2019年３月１日）
⑤取得予定日：　2019年３月29日（予定）
⑥売主：　国内事業法人（後記「５．取得先の概要」参照）（注）
⑦取得資金：　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

（注）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、首都圏での都心物件を取得し、バランスの取れたポートフォリオの構築と本投資法人の着実な成長を図るものです。同時に、公募増資等により高まった借入余力を活用し、機動的な物件取得をすることで、より一層の分配金水準の向上を図ります。

ＦＵＮＤＥＳ神保町（以下、「本物件」といいます。）は本資産運用会社の独自ネットワークを活用し確保した物件であり、今後もスポンサーグループの不動産の総合力を活用した取得を進めるとともに、本資産運用会社独自のネットワークの拡大を図り、優良物件の取得を通してポートフォリオの質の向上に努めてまいります。

本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価いたしました。

本物件は、東京メトロ半蔵門線・都営新宿線・都営三田線「神保町」駅から徒歩１分に立地する、飲食店を中心とした築浅の商業施設（2016年11月開業）で、靖国通りに面しており視認性にも優れています。神保町周辺は、オフィスビルに加え、明治大学や日本大学等の大学及び予備校等も集積しており、通勤・通学者の姿が多く見られます。当該駅の１日の乗降客数は約376千人（2017年度）とボリュームが大きく、周辺には古書店街、スポーツ用品店街、楽器店街等の商業エリアもあり、幅の広い来街者により高い繁華性を有しています。以上のことから、本物件は十分な集客が見込めるとともに、将来的なポテンシャルも高いと本投資法人は考えています。今後、スポンサーグループの商業施設におけるオペレーショナル・マネジメントの豊富な実績やノウハウを活用し、利回りの向上に努めてまいります。

なお、本物件取得後のポートフォリオ全体の平均償却後利回りは3.7％になる予定です。

【ポートフォリオの状況】

| | 第27期末<br>2018年11月期末 | 譲渡物件 | 取得物件 | 取得予定物件 | | 取得予定物件取得後<br>（注２） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ららぽーと甲子園（敷地） | グランフロント大阪（共有持分4.9%相当）<br>（注１） | （仮称）バロー高槻店（敷地） | 本物件 | |
| 物件数 | 27物件 | １物件 | ２物件 | １物件 | １物件 | 30物件 |
| 譲渡及び取得（予定）日 | | 2018年<br>12月３日 | 2018年<br>12月５日 | 2019年<br>３月29日 | 2019年<br>３月29日 | |
| 譲渡及び取得（予定）価格 | | 7,960<br>百万円 | 15,778<br>百万円 | 2,258<br>百万円 | 2,830<br>百万円 | |
| 資産規模 | 153,918<br>百万円 | | | | | 167,435<br>百万円 |
| （平均）ＮＯＩ利回り（注３） | 4.9% | 4.0% | 4.4% | 4.3% | 3.4% | 4.9% |
| （平均）償却後利回り（注３） | 3.8% | 4.0% | 3.8% | 4.3% | 2.9% | 3.7% |

（注１）「グランフロント大阪（共有持分4.9%相当）」とは、「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）」及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）」の２物件をいいます。

（注２）取得予定物件取得後の各数値は、第27期末時点から上記に記載の譲渡及び取得（予定）のみを考慮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。

（注３）（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27期末及び「ららぽーと甲子園（敷地）」：第27期の実績値（※）

（※）「メッツ大曽根」「万代仁川店（敷地）」「ラ・ムー東大阪店（敷地）」「ベッセルイン博多中洲」については、鑑定評価書に記載された数値を使用して計算しています。

・「グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当）」及び本物件：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。

・「（仮称）バロー高槻店（敷地）」：鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法において、100%収受の賃料を前提とした２年目の運営収益及び運営費用を使用。

・取得予定物件取得後：第27期の実績値から、譲渡物件の実績値及び取得（予定）物件の鑑定評価書に記載の数値を加減算した数値。

３．取得予定資産の内容

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">ＦＵＮＤＥＳ神保町</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="5">2,830,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="5">2,830,000,000 円（価格時点：2019 年３月１日）<br>（評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>地番</td><td colspan="5">東京都千代田区神田神保町一丁目 8 番地 9、8 番地 8、8 番地 10</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>2016 年 10 月</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>700%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造陸屋根 11 階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>用途</td><td>店舗</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>171.78 ㎡</td><td>延床面積</td><td>1,339.42 ㎡</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="5">りんかい日産建設株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">施工会社</td><td colspan="5">りんかい日産建設株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築確認機関</td><td colspan="5">ビューローベリタスジャパン株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">ＰＭ委託先</td><td colspan="5">非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地震ＰＭＬ（評価機関）</td><td colspan="5">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）</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td colspan="5">なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他特筆すべき事項</td><td colspan="5">なし</td></tr>
</table>

（注）取得先からの同意を得られていないことから非開示といたします。

４．賃貸借の概要

| | |
|---|---|
| テナントの総数 | ７（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 | 1,168.43 ㎡ |
| 賃貸面積 | 1,168.43 ㎡ |
| 稼働率 | 100.0% |
| 敷金・保証金 | 非開示（注２） |

（注１）本日現在のテナントの総数です。

（注２）取得先から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．取得先の概要

取得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。

６．物件取得者等の状況

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。

７．利害関係人等との取引

該当ありません。

８．媒介の概要

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。

９．決済方法等

本投資法人は、取得代金等を取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。

10．取得の日程

2019年３月25日　　本資産運用会社の取締役会において取得を決議

2019年３月29日　　契約締結、代金支払及び取得（予定）

11．今後の見通し

本物件の取得による、2019年１月24日付「2018年11月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した、2019年５月期（第28期：2018年12月１日～2019年５月31日）及び2019年11月期（第29期：2019年６月１日～2019年11月30日）の運用状況の予想への影響は軽微であるため、運用状況の予想の修正はありません。

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 | ＦＵＮＤＥＳ神保町 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 鑑定評価額 | 2,830,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2019 年３月１日 |

| 項　目 | | | | 数値 | 根拠等 |
|---|---|---|---|---|---|
| 収益価格 | | | | 2,830,000,000 円 | DCF 法を標準とし、直接還元法による検証を行い試算 |
| | 直接還元法による収益価格 | | | 2,920,000,000 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（①～⑧の合計） | | 非開示（注） | － |
| | | | ①維持管理費等 | | |
| | | | ②水道光熱費 | | |
| | | | ③修繕費 | | |
| | | | ④ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ | | |
| | | | ⑤ﾃﾅﾝﾄ募集費用等 | | |
| | | | ⑥公租公課 | | |
| | | | ⑦損害保険料 | | |
| | | | ⑧その他費用 | | |
| | | (3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | | 96,328,621 円 | － |
| | | (4) 一時金の運用益 | | 917,749 円 | 運用利回りを 1.0％として査定 |
| | | (5) 資本的支出 | | 900,000 円 | エンジニアリングレポート、類似事例等に基づき査定 |
| | | (6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)） | | 96,346,370 円 | － |
| | | (7) 還元利回り | | 3.3% | 類似不動産の取引利回り等を参考に査定 |
| | ＤＣＦ法による価格 | | | 2,790,000,000 円 | － |
| | | 割引率(1～2 年目) | | 3.3% | 対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定 |
| | | 割引率(3 年目以降) | | 3.4% | |
| | | 最終還元利回り | | 3.5% | 還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定 |
| 積算価格 | | | | 2,650,000,000 円 | － |
| | 土地割合 | | | 81.9% | － |
| | 建物割合 | | | 18.1% | － |

| | |
|---|---|
| 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 | 対象不動産は、東京メトロ半蔵門線，都営地下鉄三田線，都営地下鉄新宿線「神保町」駅至近に所在し、視認性も良好な立地にあります。周辺には、オフィスビルが集積しており、大学も複数所在することから、飲食店舗を中心とした商業施設に対する需要は安定しています。また、建物についても、築浅かつ複数の業態が同一ビル内にあるため、建物内での顧客回遊性について、一定程度有しており、個別の店舗では競合環境が厳しいものの、一棟の建物として見た場合には、他の競合店舗と比較して差別化が図られているものと考えられます。<br>本件評価においては、「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、直接還元法とＤＣＦ法を併用して査定した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて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。

参考資料２

＜本物件取得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 | 3.9% |
| 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 | 2006年10月２日 | 2,170 | 1.3% |
| | | | | 2007年４月９日 | 5 | |
| R8 | ホテルグレイスリー田町 | 商業用施設 | その他 | 2008年12月25日 | 4,160 | 2.5% |
| 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 | 10.9% |
| 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% |
| 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 | 1.9% |
| 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 | 1.7% |
| 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 | 1.4% |
| 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) | （仮称）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% |
| | 小　　計 | | | | 103,243 | 61.7% |
| 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 | 11.4% |
| 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 | 6.1% |
| | 小　　計 | | | | 29,225 | 17.5% |
| 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 | 5.6% |
| M3(K) | ラグザ大阪 | 複合施設 | 関西圏 | 2009年１月22日 | 5,122 | 3.1% |
| M5 | 北青山３丁目ビル | 複合施設 | その他 | 2013年11月12日 | 1,680 | 1.0% |
| 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 | 5.5% |
| 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 | | | | 34,965 | 20.9% |
| | 合　　計 | | | | 167,435 | 100.0% |

（注）「物件番号」は、本投資法人が保有する物件について施設及び地域毎に分類し、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、また、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

＜物件写真＞

＜周辺案内図＞