平成 30 年３月 27 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し、本投資法人による取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．取得の概要

（１）（仮称）万代仁川店（敷地）

①取得資産	所有権
②物件名称	（仮称）万代仁川店（敷地）
③取得価格	2,280,000,000 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	2,300,000,000 円（価格時点：平成 30 年２月 28 日）
⑤取得日	平成 30 年３月 27 日
⑥売主	国内事業法人（後記「５．取得先の概要」参照）（注１）
⑦取得資金	自己資金等（注２）

（２）ラ・ムー東大阪店（敷地）

①取得資産	所有権
②物件名称	ラ・ムー東大阪店（敷地）
③取得価格	1,850,000,000 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	1,870,000,000 円（価格時点：平成 30 年２月 28 日）
⑤取得日	平成 30 年３月 27 日
⑥売主	国内事業法人（後記「５．取得先の概要」参照）（注１）
⑦取得資金	自己資金等（注２）

（注１）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。

（注２）本日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の調達資金（20 億円）は、実質的に（仮称）万代仁川店（敷地）及びラ・ムー東大阪店（敷地）の取得資金の一部に充当します。詳細については、上記プレスリリースをご参照ください。

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、地域密着型商業施設の敷地（以下「本２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。

本２物件の取得は、平成 30 年１月 25 日に公表した公募増資の実施により拡大した借入余力を活用し、機動的な物件取得を実現したものであり、本投資法人の重点投資エリアである関西圏を強化するとともに、ポートフォリオの安定性を向上させるものです。また、本２物件とも本資産運用会社独自のネットワークを活用した相対取引であり、本投資法人の考える適正価格水準の範囲内であったため、取得を決定しました。 本投資法人は、今後も関西圏を中心にスポンサーグループとも連携しながら、ポートフォリオの質の向上と収益安定性の強化に資する成長を図ってまいります。

なお、本２物件の償却後利回りは下記のとおりいずれも4.2%（注１及び注３）であり、第25期末におけるポートフォリオの平均償却後利回り3.7%を上回っていることから、資産規模の拡大のみならず、収益安定性の向上にも貢献するものと考えています。

【ポートフォリオの状況】

	第 25 期末 平成29年11月末	取得（予定）資産					取得（予定）資産取得後 （注４）
		メッツ 大曽根	（仮称） 万代仁川店 （敷地）（注３）	ラ・ムー 東大阪店 （敷地）	ベッセル イン 博多中洲	合　計	
物件数	23物件	１物件	１物件	１物件	１物件	４物件	27物件
取得（予定）日		平成 30 年 ２月 15 日	平成30年 ３月27日	平成30年 ３月27日	平成30年 ３月 29 日		
取得（予定）価格		5,400 百万円	2,280 百万円	1,850 百万円	2,760 百万円	12,290 百万円	
資産規模	141,628 百万円						153,918 百万円
平均ＮＯＩ利回り（注１）	4.9%	5.4%	4.2%	4.2%	4.3%	4.8%	4.9%
平均償却後利回り（注１）	3.7%	4.2%	4.2%	4.2%	2.7%	3.9%	3.7%
含み損益 （注２）	20,461 百万円	△149 百万円	△22 百万円	△17 百万円	△49 百万円	△238 百万円	20,222 百万円

（注１）平均ＮＯＩ利回りについては、各物件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25期末：第25期の実績値（※）

・取得（予定）資産：鑑定評価書に記載の数値

・取得（予定）資産取得後：第25期の実績値（※）に取得（予定）資産の鑑定評価書に記載の数値を加えた数値

（※）「オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）」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。

（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。

・取得（予定）資産：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

・取得（予定）資産取得後：第25期末時点の含み損益から取得（予定）資産の含み損益を加減算した数値

（注３）「(仮称）万代仁川店（敷地)」は、本日現在、本物件の賃借人が建物を建築中であり、建物竣工日又は平成30年９月２日のいずれか早い日の前日までの賃料は、それ以降に受領する予定の賃料の51.1%相当額となります。本物件の不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用は、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基に計算しています。

（注４）取得（予定）資産取得後の各数値は、第 25 期末時点から取得（予定）資産の取得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。

本２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。

（１）（仮称）万代仁川店（敷地）

本物件が所在する阪急電鉄今津線「仁川」駅近郊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であり、大阪や神戸へはいずれも 30 分程度でアクセスが可能であることから、大阪・神戸のベッドタウンとして人気の高いエリアです。また、最寄駅の「仁川」駅周辺は関西有数の私立大学である関西学院大学等が所在する文教地区でもあり、現在進められている住宅開発により人口増加が見込まれます。

本日現在、本物件の賃借人である株式会社万代が建物を建築中であり、平成 30 年秋の開業を予定しています。株式会社万代は、関西一円に 147 店舗（平成 30 年２月末現在）のスーパーマーケットを展開している企業で、地域密着のきめ細やかな店舗展開を特徴としており、商圏内の利用者囲い込みと物流や商品調達の効率化を図るべく、一定の地域で集中的に出店するドミナント戦略を積極的に行っています。また、生鮮三品の展開力・価格訴求力をもち、高い顧客支持が得られていると評価できます。

（２）ラ・ムー東大阪店（敷地）

本物件の周辺はファミリー層が多く居住するエリアで、住宅価格も比較的安価かつ大阪中心部へのアクセスが優れていることから、周辺の工場勤務者だけでなく、大阪市内勤務者等の居住エリアとして人口は増加傾向にあります。本物件の店舗は大量販売も行っている 24 時間営業の食品主体のディスカウントストアであり、近隣客のデイリーニーズも取り込みながら、週末にはまとめ買いを目的としたファミリーが自動車で広域から来店するなど、賑わいが見られます。また、本物件は主要道路である府道 21 号線に面しており、視認性も優れています。なお、本物件が所在する東大阪市は、日本でも有数の中小モノづくり企業の集積地です。非常に高い技術力を有する中小企業によって造られる様々な製品は国内外からも定評があり、市内の工場数は全国第５位、工場密度では全国１位となっています。

テナントである大黒天物産株式会社は、青果食品・精肉・総菜などの加工のほか、プライベートブランドのパンや麺、日配食品の製造まで手掛ける小売・総合食品卸売業者（東京証券取引所一部上場）です。本物件の店舗では、惣菜の量り売り等、安さだけではなく楽しさを打ち出すための店づくりの取り組みにも力を入れています。

３．取得資産の内容

（１）（仮称）万代仁川店（敷地）

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">（仮称）万代仁川店（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">取得価格</td><td colspan="4">2,280,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">2,300,000,000 円（価格時点：平成 30 年２月 28 日）
（評価機関：大和不動産鑑定株式会社）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>地番</td><td colspan="4">兵庫県宝塚市仁川北一丁目 46 番１、兵庫県西宮市田近野町１番 15 他</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>第１種住居地域</td><td>用途</td><td>―</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>9,194.01 ㎡</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>
</table>

ＰＭ委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社
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しています。 ・本日現在、本物件の賃借人が土地上で建物を建築中であり、建物竣工日又は平成 30 年９月２日のいずれか早い日の前日までの賃料は、それ以降に受領する予定の賃料の 51.1%相当額となります（上記日付の翌日以降は賃料全額が支払われます。）。 ・本敷地の一部（地番：西宮市田近野町１番 211（527.32 ㎡））において、地下における上水道管渠及び下水道管渠の存続を目的とする、西宮市による地上権（期間：平成 56 年５月 25 日まで）が設定されています（対価は無償とされています。）。また、当該地上権の設定に伴い、本敷地の利用に際して、地表面にかかる載荷重を一定の数値以下としなければならないとされています。

（２）ラ・ムー東大阪店（敷地）

物件名称		ラ・ムー東大阪店（敷地）			
特定資産の種類		所有権			
取得価格		1,850,000,000 円			
鑑定評価額		1,870,000,000 円（価格時点：平成 30 年２月 28 日） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）			
所在地	地番	大阪府東大阪市古箕輪一丁目 437 番１他			
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、第１種住居地域		用途	―
	敷地面積	8,942.54 ㎡		延床面積	―
	所有形態	所有権		所有形態	―
ＰＭ委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
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しています。			

４．賃貸借の概要

（１）（仮称）万代仁川店（敷地）

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１）
賃貸可能面積	9,194.01 ㎡
賃貸面積	9,194.01 ㎡（注２）
稼働率	100%（注３）
敷金・保証金	非開示（注１）

（注１）年間賃料等の開示につきテナント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。

（注２）本日現在の賃貸借契約に定める面積を記載しています。

（注３）賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

（２）ラ・ムー東大阪店（敷地）

テナントの総数	1
主要テナント	大黒天物産株式会社
年間賃料	非開示（注１）
賃貸可能面積	8,942.54 ㎡
賃貸面積	8,942.54 ㎡（注２）
稼働率	100％（注３）
敷金・保証金	非開示（注１）

（注１）年間賃料等の開示につきテナント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。
（注２）本日現在の賃貸借契約に定める面積を記載しています。
（注３）賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

５．取得先の概要

本２物件とも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２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

本２物件のプロパティ・マネジメント業務を委託している阪急阪神ビルマネジメント株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律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、運営管理業務委託契約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。

８．媒介の概要

該当ありません。

９．決済方法等

本２物件のいずれについても引渡時一括

10．取得の日程

平成 30 年３月 27 日　　本資産運用会社の取締役会において取得を決議、契約締結、代金支払及び取得

11．今後の見通し

本２物件の取得による平成30年１月25日付「平成29年11月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した平成30年５月期（第26期：平成29年12月１日～平成30年５月31日）及び平成30年11月期（第27期：平成30年６月１日～平成30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　http://www.hankyu-reit.jp/

＜添付資料＞

・参考資料１　鑑定評価書の概要

・参考資料２　本２物件及びベッセルイン博多中洲取得後の不動産ポートフォリオ

・参考資料３　周辺写真、物件写真、案内図

参考資料１

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	（仮称）万代仁川店（敷地）

鑑定評価額	2,300,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 30 年 2 月 28 日

項　目			数値	根拠等
収益価格			2,300,000,000 円	
	直接還元法（有期還元法）による収益価格		2,320,000,000 円	
		（１）運営純収益（ＮＯＩ）	95,876,500 円	
		（２）一時金の運用益	534,000 円	運用利回りを運用的側面と調達的側面双方の観点から勘案して査定
		（３）資本的支出	0 円	
		（４）純収益（ＮＣＦ＝(１)＋(２)－(３)）	96,410,500 円	
		（５）割引率	4.2%	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		2,290,000,000 円	
		割引率（分析期間及び復帰価格）	4.1%	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
		割引率（分析期間末）	4.3%	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、直接還元法と DCF 法を併用して収益価格を 2,300,000,000 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。

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	ラ・ムー東大阪店（敷地）

鑑定評価額	1,870,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 30 年 2 月 28 日

項　目			数　値	根拠等
収益価格			1,870,000,000 円	
	ＤＣＦ法による価格		1,870,000,000 円	
		期間収益割引率（1～8.0 年度）	4.4%	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（9.0～28.1 年度）	4.5%	
		期間収益割引率（更地復帰時）	4.5%	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	本件では、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 1,870,000,000 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。

参考資料２

＜本２物件及びベッセルイン博多中洲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	平成17年２月１日	6,468	4.2%
R2(K)	北野阪急ビル	商業用施設	関西圏	平成17年２月１日	7,740	5.0%
R3(K)	デュー阪急山田	商業用施設	関西圏	平成17年２月１日	6,930	4.5%
R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	商業用施設	関西圏	平成17年11月15日	8,600	5.6%
R5(K)	ニトリ茨木北店(敷地)	商業用施設	関西圏	平成18年３月29日	1,318	0.9%
R6	コーナン広島中野東店(敷地)	商業用施設	その他	平成18年10月２日	2,170	1.4%
				平成19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	平成20年12月25日	4,160	2.7%
R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	商業用施設	関西圏	平成21年１月22日	7,350	4.8%
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	平成25年４月16日	18,300	11.9%
R12(K)	イオンモール堺北花田（敷地）	商業用施設	関西圏	平成25年６月27日	8,100	5.3%
R13(K)	万代豊中豊南店（敷地）	商業用施設	関西圏	平成25年６月27日	1,870	1.2%
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	平成26年６月４日	3,100	2.0%
R15(K)	コトクロス阪急河原町	商業用施設	関西圏	平成26年６月４日	2,770	1.8%
R16(K)	ライフ下山手店（敷地）	商業用施設	関西圏	平成26年６月４日	1,421	0.9%
R17(K)	万代五条西小路店（敷地）	商業用施設	関西圏	平成26年６月24日	4,182	2.7%
R18(K)	ＫＯＨＹＯ小野原店	商業用施設	関西圏	平成28年７月１日	1,631	1.1%
R19(K)	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	商業用施設	関西圏	平成28年11月25日	7,100	4.6%
R20	メッツ大曽根	商業用施設	その他	平成30年２月15日	5,400	3.5%
R21(K)	（仮称）万代仁川店（敷地）	商業用施設	関西圏	平成30年３月27日	2,280	1.5%
R22(K)	ラ・ムー東大阪店（敷地）	商業用施設	関西圏	平成30年３月27日	1,850	1.2%
R23	ベッセルイン博多中洲	商業用施設	その他	平成30年３月29日	2,760	1.8%
	小　　計				105,505	68.5%
O1	汐留イーストサイドビル	事務所用施設	その他	平成20年２月29日	19,025	12.4%
O2(K)	阪急電鉄本社ビル	事務所用施設	関西圏	平成25年４月10日	10,200	6.6%
	小　　計				29,225	19.0%
M1(K)	上六Ｆビルディング	複合施設	関西圏	平成17年11月１日	2,980	1.9%
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	平成19年10月２日	9,405	6.1%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年１月22日	5,122	3.3%
M5	北青山３丁目ビル	複合施設	その他	平成25年11月12日	1,680	1.1%
	小　　計				19,187	12.5%
	合　　計				153,918	100.0%

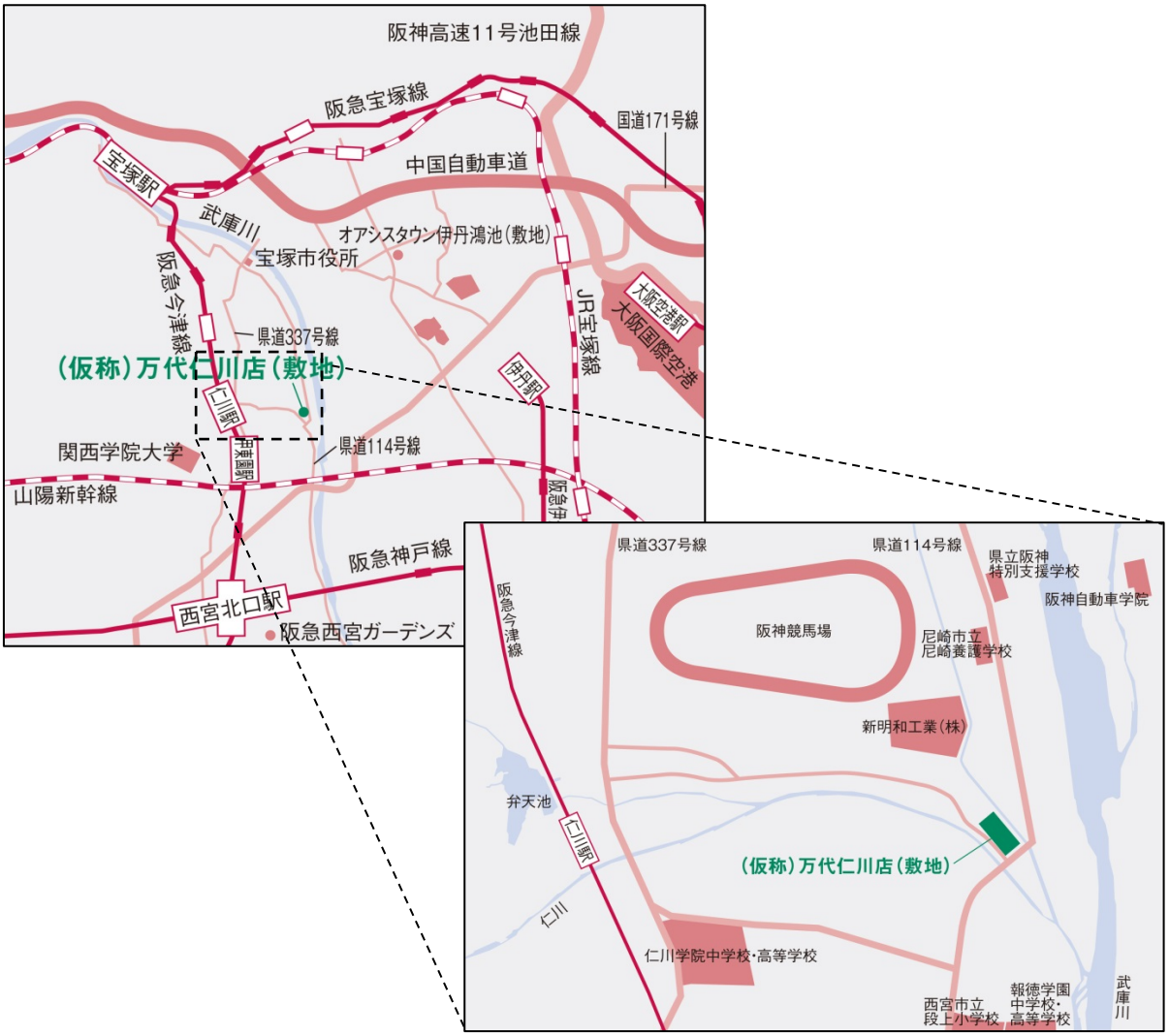
（注）本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し番号を付したものです。
左のアルファベットは施設を表し、Ｒは商業用施設を、Ｏは事務所用施設を、Ｍは複合施設を表しています。
数字は施設毎に取得日順に番号を付しています。また、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表しています。

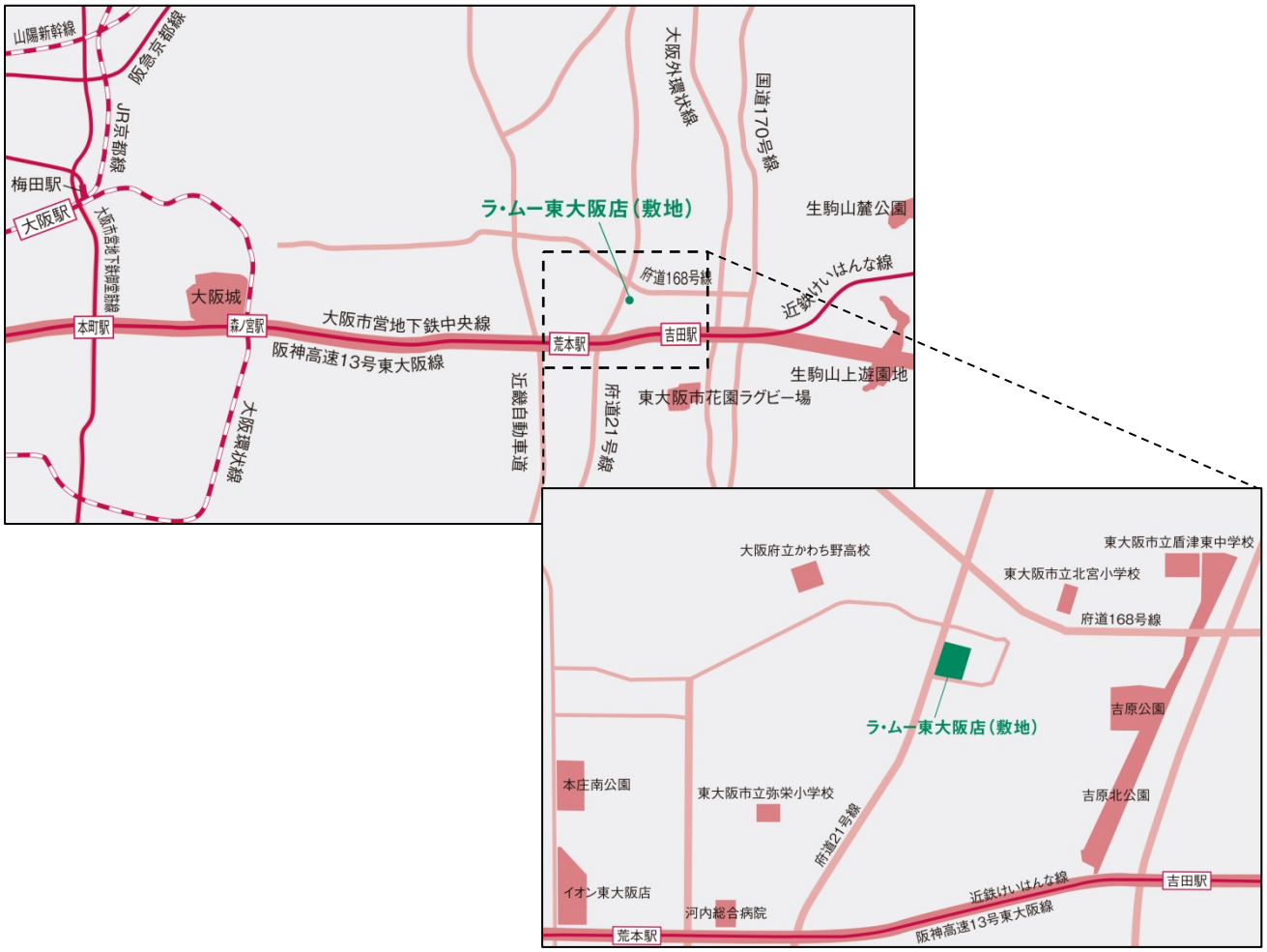
参考資料３

＜（仮称）万代仁川店（敷地）　周辺写真＞

（注）現在、本物件の賃借人である株式会社万代が建物を建築中であり、平成 30 年秋に開業予定です。

＜（仮称）万代仁川店（敷地）　案内図＞



＜ラ・ムー東大阪店（敷地）　物件写真＞

＜ラ・ムー東大阪店（敷地）　案内図＞