2024年1月24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

ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）

①特定資産の種類：所有権、借地権
②物件名称：　ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）
③取得予定価格：　6,500,000,000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：　6,660,000,000円（価格時点：2023年12月1日）
⑤取得予定日：　2024年3月27日
⑥売主：　住友商事株式会社
⑦媒介の有無：　なし
⑧取得資金：　借入金及び自己資金（予定）

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、本投資法人が重点投資対象とする関西圏の商業用施設であるホームセンターコーナン堺高須店の敷地（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。また、物件取得に際しては、安定的な財務基盤により維持している借入余力及び自己資金を活用する予定であり、より一層の分配金の向上を図ります。

本物件は、コロナ禍においてキャッシュフローの安定性が再認識され、注目を集めている地域密着型商業施設の敷地を、本資産運用会社独自のネットワークで取得機会を得たものであり、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、今後も本資産運用会社及びスポンサーグループのネットワークを活用しながら成長を図ってまいります。

本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

本物件は、阪堺電気軌道阪堺線「高須神社駅」、南海高野線「浅香山駅」及び南海本線「七道駅」の3路線から徒歩圏内かつ、至近に幹線道路もあることから自動車でのアクセスも良好な地域密着型商業施設の敷地です。本物件の立地する堺市堺区は、堺市の北西に位置し大和川を隔てて大阪市に隣接しており、難波や梅田といった大阪の主要都市への交通アクセスの良さからベッドタウンとして人気のエリアであり、世帯数は増加傾向です。本物件の商圏人口は1km圏内において約3.1万人と十分なマーケットポテンシャルを有しています。本物件はコーナン商事株式会社への一括賃貸のもと、ホームセンターの「コーナン」を核として、スーパーマーケットの「万代」やベビー・子どものくらし用品専門店の「西松屋」、衣料品専門店の「あかのれん」等の生活必需品を扱うテナントで構成されており、周辺マーケットにおいて一定の競争力を有しているものと判断しました。

【ポートフォリオの状況】

	第37期末 2023年11月期末	取得予定資産 ホームセンター コーナン堺高須店 (敷地)	本取得予定資産 取得後 (注3)
物件数	34物件	1物件	35物件
取得予定日		2024年3月27日	
取得予定価格		6,500百万円	
資産規模	173,521百万円		180,021百万円
（平均）ＮＯＩ利回り（注1）	4.6%	3.2%	4.5%
（平均）償却後利回り（注1）	3.5%	3.2%	3.4%
含み損益（注2）	35,315百万円	75百万円	35,391百万円

（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37期末：　第37期の実績値

・取得予定資産：　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。

・本取得予定資産取得後：　第37期の実績値に、上記に記載の取得予定資産の数値を加算した数値

（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。

・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

・本取得予定資産取得後：　第37期末時点の含み損益に取得予定資産の含み損益を加算した数値

（注3）　本取得予定資産取得後の各数値は、第37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。

３．取得予定資産の内容

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">所有権、借地権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="4">6,500,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">6,660,000,000 円（価格時点：2023 年 12 月 1 日）
（評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">大阪府堺市堺区高須町一丁 1 番 38 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>－</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>工業地域</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>21,235.72 ㎡
（借地 1,936.68 ㎡を含みます。）</td><td>延床面積</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</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。
・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には、売主が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されないときには、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。</td></tr>
</table>

４．賃貸借の概要

テナントの総数	1
主要テナント	コーナン商事株式会社
年間賃料	非開示（注 1）
賃貸可能面積	21,235.72 ㎡（注 2）
賃貸面積	21,235.72 ㎡（注 2）
稼働率	100.0%（注 3）
敷金・保証金	非開示（注 1）

（注1）　テナントの同意が得られていないことから非開示といたします。
（注2）　敷地全体を一括して賃貸（借地部分については転貸）することから、土地の敷地面積（登記簿に基づく面積）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

名称	住友商事株式会社	
所在地	東京都千代田区大手町二丁目3番2号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 CEO　兵頭 誠之	
主な事業内容	卸売業 等	
資本金	220,046百万円（2023年3月31日現在）	
設立年月日	1919年12月24日	
直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産 1,419,359百万円 総資産 4,801,000百万円 （2023年3月31日現在）	
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）16.45%　他 （2023年3月31日現在）	
本投資法人又は 本資産運用会社との 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。（本日現在）
	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。（本日現在）
	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。（本日現在）
	関連当事者等への 該当状況	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

該当ありません。

９．決済方法等

取得予定日に、代金一括決済

10. 取得の日程

2024 年 1 月 24 日　本資産運用会社の取締役会において取得を決議
2024 年 1 月 26 日　売買契約締結（予定）
2024 年 3 月 27 日　代金支払及び取得（予定）

11. 今後の見通し

本物件取得に伴う 2024 年 5 月期（第 38 期：2023 年 12 月 1 日～2024 年 5 月 31 日）及び 2024 年 11 月期（第 39 期：2024 年 6 月 1 日～2024 年 11 月 30 日）の運用状況の予想については、本日付で公表の 2023 年 11 月期決算短信をご参照ください。

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　本取得予定資産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	ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）

鑑定評価額	6,660,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023 年 12 月 1 日

項　目	数値	根拠等
収益価格	6,660,000,000 円	
ＤＣＦ法による価格	6,660,000,000 円	
期間収益割引率	3.9%	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。
復帰価格割引率（更地復帰時）	4.1%	上記割引率を基礎に、更地及び借地権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（事業用定期借地権の付着した土地（一部借地権））」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 6,660,000,000 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

＜本取得予定資産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	3.8%
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	4.8%
			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	10.2%
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	1.5%
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%
ＫＯＨＹＯ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	3.9%
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%
nanohana戎橋店（敷地）	商業用施設	関西圏	2020年3月31日	4,230	2.3%
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%
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%
小　　計				120,165	66.8%
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	10.6%
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	1.9%
小　　計				32,700	18.2%
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	2.8%
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	5.1%
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	3.6%
H-CUBE KITAAOYAMA	複合施設	その他	2022年12月1日	1,410	0.8%
小　　計				25,290	14.0%
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				180,021	100.0%

参考資料 3

＜「ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）」　物件写真＞

＜「ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）」　周辺案内図＞