2021 年 12 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

コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）

①特定資産の種類：所有権

②物件名称：　コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）

③取得予定価格：　1,864,000,000 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：　2,070,000,000 円（価格時点：2021 年 12 月 1 日）

⑤取得予定日：　2021 年 12 月 27 日

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：　「スフィアタワー天王洲」の譲渡資金及び自己資金

（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、コープこうべ協同購入センター西宮の敷地（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。

本物件の取得は、2021 年 10 月 18 日に公表した資産入替（以下「本入替え」といいます。）の一環として、スフィアタワー天王洲の譲渡により生じた手元資金を活用し、機動的な物件取得を実現するものであり、本投資法人の重点投資エリアである関西圏におけるポートフォリオを充実させるとともに、ポートフォリオ全体の安定性を向上させるものです。また、本物件はスポンサーグループのネットワークとソリューションを活用し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、本投資法人は2021年12月24日付「資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ」にて公表しておりますとおり、物流施設等への投資を可能とするための運用ガイドラインの一部変更を行っております。

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、阪神高速3号神戸線「西宮」ICから約1.2km、阪神高速5号湾岸線「西宮浜」出入口から約2kmの幹線市道(臨港線)沿いに立地する食品・日用品等の消費者向け配送センターの敷地です。本物件の周辺エリアには、戸建住宅や共同住宅が多く成熟度の高い住宅地域が広がっており、交通量の多い幹線道路沿いには、商業施設が集積しています。本物件は、新型コロナウイルス感染症拡大により高まっているEコマースの伸展に伴う消費者等への配送需要を背景に、今後も底堅い賃貸需要が見込めると判断しました。

【ポートフォリオの状況】

| | 第32期末<br>2021年5月期末 | 譲渡資産 | 取得（予定）資産 | | 本入替え<br>（予定）実施後<br>（注3） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | スフィアタワー天王洲 | H-CUBE MINAMIAOYAMA | コープこうべ協同購入センター西宮（敷地） | |
| 物件数 | 31物件 | 1物件 | 1物件 | 1物件 | 32物件 |
| 取得（予定）/譲渡日 | | 2021年<br>12月10日 | 2021年<br>12月14日 | 2021年<br>12月27日 | |
| 取得（予定）/譲渡価格 | | 8,600<br>百万円 | 6,650<br>百万円 | 1,864<br>百万円 | |
| 資産規模 | 169,534<br>百万円 | | | | 168,643<br>百万円 |
| （平均）<br>ＮＯＩ利回り（注1） | 4.7% | 3.6% | 4.0% | 3.6% | 4.7% |
| （平均）<br>償却後利回り（注1） | 3.5% | 2.1% | 3.9% | 3.6% | 3.6% |
| 含み損益（注2） | 28,570<br>百万円 | △132<br>百万円 | 607<br>百万円 | 161<br>百万円 | 29,837<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32期末：　第32期の実績値
・譲渡資産：　第32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。
・本入替え（予定）実施後：第32期の実績値に、上記に記載の取得（予定）資産及び譲渡資産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。

・譲渡資産：　第32期の実績値
・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
・本入替え（予定）実施後：第32期末時点の含み損益から、取得（予定）資産及び譲渡資産の含み損益、第33期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32期末時点から取得（予定）資産の取得及び譲渡資産の譲渡のみを考慮した数値（含み損益は、第33期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．取得予定資産の内容

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">コープこうべ協同購入センター西宮（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">1,864,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">2,070,000,000 円（価格時点：2021 年 12 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>住居表示</td><td colspan="4">兵庫県西宮市東町一丁目 9 番 12 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>準工業地域</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>7,005.80 ㎡</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</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>

４．賃貸借の概要

| | |
|---|---|
| テナントの総数 | 1 |
| 主要テナント | 非開示（注 1） |
| 年間賃料 | 非開示（注 1） |
| 賃貸可能面積 | 7,005.80 ㎡（注 2） |
| 賃貸面積 | 7,005.80 ㎡（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）　本日現在のテナントとの賃貸借契約に定める面積を記載しております。

（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

取得先である国内事業法人より名称等の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。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

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

2021 年 12 月 24 日　本資産運用会社の取締役会において取得を決議

2021 年 12 月 27 日　契約締結、代金支払及び取得（予定）

11. 今後の見通し

本物件取得に伴う 2021 年 11 月期（第 33 期：2021 年 6 月 1 日～2021 年 11 月 30 日）の運用状況の予想への影響はありません。また、2022 年 5 月期（第 34 期：2021 年 12 月 1 日～2022 年 5 月 31 日）の運用状況の予想への影響は軽微であり、変更はありません。

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　本入替え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 | コープこうべ協同購入センター西宮（敷地） |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 鑑定評価額 | 2,070,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2021 年 12 月 1 日 |

| 項　目 | 数値 | 根拠等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 2,070,000,000 円 | |
| ＤＣＦ法による価格 | 2,070,000,000 円 | |
| 期間収益割引率 | 4.0% | 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、予定賃貸借契約内容、 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） | 4.2% | 予定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 2,070,000,000 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

＜本入替え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 | 3.8% |
| 北野阪急ビル | 商業用施設 | 関西圏 | 2005年2月1日 | 7,740 | 4.6% |
| 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% |
| 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% |
| | | | 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 | 0.8% |
| 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% |
| 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% |
| 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% |
| 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% |
| 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% |
| 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% |
| 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 | 2.5% |
| ＫＯＨＹＯ小野原店 | 商業用施設 | 関西圏 | 2016年7月1日 | 1,631 | 1.0% |
| 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% |
| メッツ大曽根 | 商業用施設 | その他 | 2018年2月15日 | 5,400 | 3.2% |
| 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% |
| 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% |
| 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% |
| 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% |
| ＦＵＮＤＥＳ神保町 | 商業用施設 | その他 | 2019年3月29日 | 2,830 | 1.7% |
| nanohana戎橋店（敷地） | 商業用施設 | 関西圏 | 2020年3月31日 | 4,230 | 2.5% |
| 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 | 3.9% |
| 小　　計 | | | | 110,197 | 65.3% |
| 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 | 11.3% |
| 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% |
| 芝浦ルネサイトタワー | 事務所用施設 | その他 | 2020年5月28日 | 3,475 | 2.1% |
| 小　　計 | | | | 32,700 | 19.4% |
| 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% |
| ラグザ大阪 | 複合施設 | 関西圏 | 2009年1月22日 | 5,122 | 3.0% |
| 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% |
| 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 | | | | 23,880 | 14.2% |
| 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 | 1.1% |
| 小　　計 | | | | 1,864 | 1.1% |
| 合　　計 | | | | 168,643 | 100.0% |

参考資料 3

＜「コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）」　物件写真＞

＜「コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）」周辺案内図＞