平成 30 年 1 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取得資産	所有権及び賃借権（注１）
②物件名称	メッツ大曽根
③取得予定価格	5,400,000,000 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	5,600,000,000 円（価格時点：平成 29 年 12 月 20 日）（注２）
⑤取得予定日	平成 30 年２月 15 日
⑥売主	国内事業法人（後記「５．取得先の概要」参照）（注３）
⑦取得資金	本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口発行の手取金及び自己資金（予定）

（注１）本投資法人は、平面駐車場の敷地について、国内事業法人より賃借する予定です。
（注２）平面駐車場部分（土地賃借部分）は鑑定評価の対象に含まれていません。
（注３）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、本資産運用会社独自のネットワーク及びスポンサーグループのソリューションを活用し、地域密着型商業施設（以下「本物件」といいます。）を取得するこ

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

とにより、バランスのと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。また、本投資法人による名古屋エリアでの物件取得は初めてであり、本投資法人は、本物件の取得によりポートフォリオのエリア分散及び用途分散の進展による収益安定性の向上を図ります。本投資法人は、これまで重点投資エリアである関西圏に加え、東海道・山陽新幹線の主要駅が所在するエリア（首都圏、名古屋・広島・福岡の各エリア等）における優良物件の情報収集・探索に努めてきましたところ、諸条件が充足された本物件を取得することを決定いたしました。

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。

本物件は愛知県名古屋市東区に所在する地域密着型商業施設です。本物件は名古屋市中心部を巡る広域幹線道路である「名古屋環状線」に面しており、「国道19号」や「名古屋高速都心環状線」といった幹線道路からも近いことから自動車でのアクセスは良好です。更に、本物件は558台の立体駐車場に加え、店舗西側には124台の平面駐車場を備えています（注１）。

加えて、本物件の最寄駅である「大曽根」駅には、ＪＲ中央本線、名古屋市営地下鉄名城線及び名鉄瀬戸線の３路線が乗り入れ、更に、バス専用高架を走行する名古屋ガイドウェイバス株式会社が運営する「ゆとりーとライン」の起終点にもなっています。本物件は、かかる交通結節点である「大曽根」駅から徒歩約５分圏内に所在し、高い交通利便性を有しています。

また、本物件は、名古屋市内でも人口集中エリア（注２）かつ人口が増加しているエリアを商圏としており、平成27年国勢調査に基づく商圏人口（注３）は、１km圏で約2.9万人、３km圏で約28.1万人、５km圏で約69.1万人と、都市部の住宅エリアとして高い人口密度を有しております。

本物件は主要なテナントとして家具・インテリア「ニトリ」、家電量販店「エディオン」、食品スーパー「ヤマナカ」、カジュアル衣料「ユニクロ」等、足元商圏の消費需要を取り込むことが期待できる日常生活対応型のテナントを中心に構成されています。

（注１）本投資法人は、平面駐車場の敷地について、国内事業法人より賃借する予定です。

（注２）「人口集中エリア」とは、原則として人口密度が１平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、かつそれらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域をいいます。

（注３）「商圏人口」とは、本物件から１km、３km 又は５km の範囲内の人口をいい、当該範囲に含まれる各市町村の人口の合計により計算しています。当該範囲に一部のみ含まれる市町村については、面積ベースで人口を按分した数値を合算しています。

また、本物件の取得に関しては、本資産運用会社がスポンサーグループに属する阪急設計コンサルタント株式会社と協働して、売主に対し企業保有不動産（ＣＲＥ：Corporate Real Estate）におけるエネルギーコスト抑制に関する提案を実施する等、スポンサーグループのオペレーショナル・マネジメントにより培ったソリューションを活用することにより、相対取引による物件取得が可能となりました。本投資法人は、今後もスポンサーグループと連携しながら、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、本物件及び平成 29 年 11 月 28 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載のベッセルイン博多中洲（以下、併せて「取得予定資産」と総称します。）取得後のポートフォリオの状況は以下のとおりです。本物件の償却後利回りは 4.2%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

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

するものと考えております。

【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３）
		本物件	ベッセルイン 博多中洲	合計	
物件数	23物件	１物件	１物件	２物件	25物件
取得（予定）価格		5,400 百万円	2,760 百万円	8,160 百万円	
資産規模	141,628 百万円				149,788 百万円
平均ＮＯＩ利回り （注１）	4.9%	5.4%	4.3%	5.0%	4.9%
平均償却後利回り （注１）	3.7%	4.2%	2.7%	3.7%	3.7%
含み損益（注２）	20,461 百万円	△149 百万円	△49 百万円	△198 百万円	20,649 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第26期中の資本的支出及び減価償却費の見込み額並びに取得予定資産の含み損益を加減算した数値

（注３）取得予定資産取得後の各数値は、含み損益を除き第25期末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．取得資産の内容

物件名称		メッツ大曽根			
特定資産の種類		所有権及び賃借権（注１）			
取得予定価格		5,400,000,000円			
鑑定評価額		5,600,000,000円（価格時点：平成29年12月20日）（注２） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）			
所在地	住居表示	名古屋市東区矢田二丁目１番95号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成14年４月
	容積率	所有部分300%／400%（注３）、賃借部分（注１）500%		構造／階数	鉄骨造陸屋根／５階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	店舗・駐車場

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

	敷地面積	17,422.32 ㎡（賃借部分（注１）3,660.77 ㎡を含みます。）		延床面積	34,384.04 ㎡
	所有形態	所有権、賃借権（注１）		所有形態	所有権
設計会社		株式会社東急設計コンサルタント			
施工会社		株式会社竹中工務店			
建築確認機関		名古屋市			
ＰＭ委託先		株式会社東急コミュニティー（予定）（注４）			
地震ＰＭＬ（評価機関）		5.6%（株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社）			
担保設定の有無		無			
その他特筆すべき事項		・建物状況調査報告書によると、消防法又は建築基準法等に関する複数の指摘事項がありますが、当該指摘事項については、本投資法人による対象不動産の取得後速やかに是正することを予定しています。 ・本物件の売主は、賃借人である株式会社ニトリ（現在の商号は株式会社ニトリホールディングス）及び株式会社ヤマナカ（以下、本「３．取得資産の内容」において「賃借人」といいます。）が有する建物建設協力金の返還債務を被担保債務として本物件建物に抵当権を設定すること等について合意し、賃借人との間で覚書を締結していますが、本物件の売主と本投資法人との間の売買契約において、かかる賃借人との間の覚書の解約が本投資法人による売買代金支払の条件とされています。			

（注１）本投資法人は、平面駐車場の敷地について、国内事業法人より賃借する予定です。

（注２）平面駐車場部分（土地賃借部分）は鑑定評価の対象に含まれていません。

（注３）本物件に係る土地の容積率は、南側道路から 30m以内は 400%、30m超は 300%となっています。

（注４）本投資法人は、取得予定日付で、本物件に係るプロパティ・マネジメント業務を株式会社東急コミュニティーに委託する予定です。

４．賃貸借の概要

テナントの総数	13（注１）
主要テナント（注２）	株式会社ニトリホールディングス、株式会社エディオン
年間賃料	非開示（注３）
賃貸可能面積	15,681.37 ㎡
賃貸面積	15,681.37 ㎡（注４）
稼働率	100%（注５）
敷金・保証金	291 百万円

（注１）本日現在のテナントの総数です。

（注２）取得予定日時点で有効な賃貸借契約に基づく賃貸面積上位２社（ただし、駐車場部分の賃借人を除きます。）を記載しております。

（注３）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４）本日現在の各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５）本日現在の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

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

名称		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
所在地		東京都港区西新橋一丁目３番１号
代表者の役職・氏名		代表取締役社長兼最高執行役員　古川　英俊
事業内容		銀行業、信託業
資本金		87,550 百万円（平成 29 年３月 31 日現在）
設立年月日		昭和 61 年２月 25 日
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
	資　本　関　係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
	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。
	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。
	関連当事者等への該　当　状　況	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料		非開示（注）

（注）媒介手数料の開示につき媒介者からの同意を得られていないため、非開示としています。

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

平成30年１月25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

平成30年２月15日　　代金支払及び取得（予定）

11．今後の見通し

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）の運用状況への影響については、本日付「平成30年５月期の運用状況の予想の修正及び平成30年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

以　上

＊　本資料の配布先：兜倶楽部、大阪証券記者クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

＊　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　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、案内図

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

参考資料１

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	メッツ大曽根

鑑定評価額	5,600,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 29 年 12 月 20 日

項　目	数値	根拠等
収益価格	5,600,000,000 円	
直接還元法による収益価格	5,610,000,000 円	
(1) 総収益（①＋②－③）	628,390,497 円	
①貸室賃料等収入	非開示（注）	
②その他収入		
③空室損失等		
(2) 総費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦＋⑧）	340,443,660 円	
①維持管理費等	119,652,624 円	類似不動産の維持管理費、現行契約額を参考に査定
②水道光熱費	94,012,776 円	類似不動産の水道光熱費、実績額を参考に査定
③修繕費	8,626,583 円	ER 記載の年平均修繕費を参考に査定
④ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ	10,800,000 円	類似不動産の PM 費用水準を参考に査定
⑤テナント募集費用等	4,217,987 円	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
⑥公租公課	54,107,500 円	平成 29 年度実額を参考に査定。
⑦損害保険料	2,031,990 円	見積額を参考に査定
⑧その他費用	46,994,200 円	その他運営費用、予定地代を査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	287,946,837 円	
(4) 一時金の運用損益	2,795,960 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査定し、想定預かり保証金等に乗じて査定
(5) 資本的支出	38,368,167 円	ER 記載の年平均更新費を参考に査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	252,374,630 円	
(7) 還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等を総合的に勘案のうえ査定
ＤＣＦ法による価格	5,600,000,000 円	
割引率	4.3%	類似の不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	5,610,000,000 円	
土地割合	72.5%	
建物割合	27.5%	

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 5,600,000,000 円と査定し、積算価格を参考の上、鑑定評価額を 5,600,000,000 円と決定致しました。

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。

（注）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、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。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

参考資料２

＜取得予定資産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	4.3%
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	5.2%
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	4.6%
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	5.7%
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	1.5%
				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	2.8%
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	4.9%
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	12.2%
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	5.4%
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	2.1%
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	2.8%
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	4.7%
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	3.6%
R21	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				101,375	67.7%
01	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	12.7%
02(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	6.8%
	小　　計				29,225	19.5%
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	2.0%
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	6.3%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年１月22日	5,122	3.4%
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	12.8%
	合　　計				149,788	100.0%

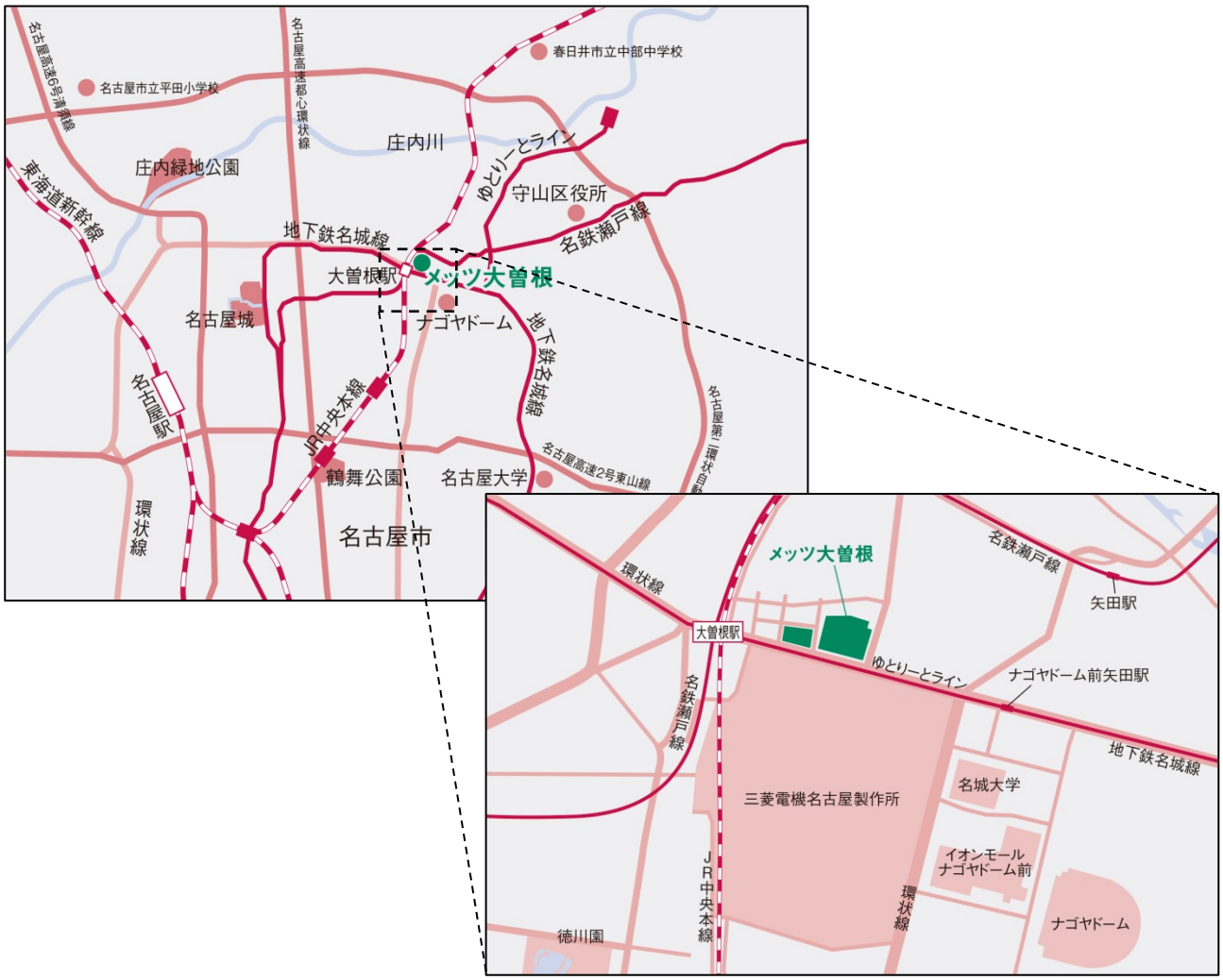
（注）物件番号は、本投資法人が保有する物件について施設及び地域毎に分類し、符号及び番号を付したものです。
左のアルファベットは施設を表し、Ｒは商業用施設を、Ｏは事務所用施設を、Ｍは複合施設を表しております。
数字は施設毎に取得日順に番号を付しております。また、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表しております。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

参考資料３

＜物件写真＞

＜案内図＞



ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。