2020年6月1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、運用資産である高槻城西ショッピングセンターの敷地部分の追加取得（以下「本追加取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．本追加取得の概要

(1) 特定資産の種類：　所有権

(2) 物件名称：　高槻城西ショッピングセンターの敷地の一部（注1）

(3) 取得予定価格：　55,000,000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：　54,400,000円（価格時点：2020年3月31日）

(5) 取得予定日：　2020年6月4日

(6) 売主：　個人（後記「４．取得先の概要」参照）（注2）

(7) 取得資金：　自己資金

（注1）本投資法人は「高槻城西ショッピングセンター」（土地所有権、借地権及び建物所有権）を保有しており、本追加取得はかかる借地権付建物の敷地（敷地面積：31,007.58㎡）のうち借地部分（8,409.40㎡）の一部（522.30㎡）の土地所有権を取得するものです。

（注2）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．本追加取得の理由

本投資法人は、2005年11月15日に高槻城西ショッピングセンター（以下「本物件」といいます。）の建物及び土地の一部を取得しており、本物件の敷地（敷地面積：31,007.58㎡）のうちの一部（8,409.40㎡）について、複数の所有者から借地しています。今般、当該借地部分の一部（敷地面積：522.30㎡）の所有者より、当該土地に係る賃貸借契約に基づく譲渡意向通知を受けたため、本追加取得を決定したもの

です。本追加取得により、借地権付建物であった本物件の敷地の一部の所有権を取得することで、本物件の資産価値及び売買市場における流動性の向上が見込まれることから、本追加取得は投資主価値向上に資すると判断しました。

今後も本投資法人は投資主価値向上の観点から、ポートフォリオの収益性と質の向上を図り、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を目指していきます。

3．取得予定資産の内容

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">高槻城西ショッピングセンターの敷地の一部</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">55,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">54,400,000 円（価格時点：2020 年 3 月 31 日）
（評価機関：株式会社立地評価研究所）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">大阪府高槻市城西町 6 番 28 号</td></tr>
<tr><td>地番</td><td colspan="4">大阪府高槻市城西町 616 番 5</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>522.30 ㎡</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>

4．取得先の概要

取得先である個人より氏名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個人との間には、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。

5．物件取得者等の状況

本追加取得は、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。

6．利害関係人等との取引

該当ありません。

7．媒介の概要

該当ありません。

8．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。

9．取得の日程

2020 年 6 月 1 日　本資産運用会社の取締役会において取得を決議
2020 年 6 月 2 日　契約締結（予定）
2020 年 6 月 4 日　代金支払及び取得（予定）

10. 今後の見通し

本追加取得による、2020年3月18日付「2020年5月期及び2020年11月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した、2020年5月期（第30期：2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（第31期：2020年6月1日～2020年11月30日）の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　本追加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	高槻城西ショッピングセンター（敷地）

鑑定評価額	54,400,000 円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2020 年 3 月 31 日

項　目				数値	根拠等
収益価格				54,400,000 円	
	DCF 法による収益価格（※下記は初年度の収支項目）			54,400,000 円	
		(1) 運営収益（①＋②－③）		非開示（注）	
			①　地代収入		
			②　その他収入		
			③　空室損失等		
		(2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦）		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　公租公課		
			⑥　損害保険料		
			⑦　その他費用		
		(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）		非開示（注）	
		(4) 一時金の運用益		非開示（注）	
		(5) 資本的支出		―	
		(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）		1,793,300 円	
		(7) 割引率（保有期間及び復帰価格）		4.7%	類似の取引事例等に係る割引率を参考に、当該不動産の個別性等を考慮して査定

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	DCF 法による収益価格をもって鑑定評価額を決定しております。

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恐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
＜本追加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	3.8%
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 2020年6月4日	8,600 55	5.1%
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%
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	416	0.2%
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	10.8%
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	1.3%
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	1.1%
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%
小　　計				103,963	61.2%
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	11.2%
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	2.0%
小　　計				32,700	19.2%
上六Ｆビルディング	複合施設	関西圏	2005年11月1日	2,980	1.8%
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	5.5%
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	5.4%
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				33,285	19.6%
合　　計				169,950	100.0%

（注）「ホテルグレイスリー田町」について、2020 年 8 月 28 日に準共有持分 10%相当を譲渡する予定です。当該資産の詳細等については、2020 年 3 月 18 日付「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

参考資料３
＜物件写真＞

＜周辺案内図＞