平成 29 年 11 月 28 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

国内不動産信託受益権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	信託受益権（受託者：新生信託銀行株式会社）
②物件名称	ベッセルイン博多中洲
③取得予定価格	2,760,000,000 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	2,780,000,000 円（価格時点：平成 29 年 10 月 1 日）
⑤取得予定日	平成 30 年 3 月 29 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	自己資金等

（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、本資産運用会社独自のネットワークを活用し、上記ホテル（以下「本物件」といいます。）を取得することにより、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。なお、本投資法人による福岡エリアでの物件取得は今回が初めてとなります。また、本物件の取得によりポートフォリオに占めるホテルの割合は9.5%（注）となり、地域分散及び用途分散を図ることができます。今後も関西圏への投資比率は50%以上（取得価格ベース）、商業用途区画（ホテル用途部分を含みます。）への投資比率は50%以上（取得価格ベース）の投資方針の下、地域分散や用途分散を考慮し、ポートフォリオの質の向上と安定性の強化を図ってまいります。

（注）本投資法人におけるホテル用途部分への投資割合の上限は20%です。

なお、過去２年間及び本物件取得後のポートフォリオの状況は以下のとおりです。本物件取得後においてもポートフォリオ全体の平均NOI利回り及び平均償却後利回りは現状水準を維持できる見込みです。また、本物件は後述する恵まれた立地に所在し、将来にわたり高い競争力を保有していることから、今後安定的な収入が見込まれるなど、ポートフォリオの質の向上に資するものと判断しました。

【ポートフォリオの状況】

	第21期末 平成27年11月末	既譲渡資産 （注３）	既取得資産 （注４）	第24期末 平成29年５月末	本物件	本物件取得後 （注５）
物件数	23物件	２物件	２物件	23物件	１物件	24物件
譲渡価格・取得（予定）価格		5,430 百万円	8,731 百万円		2,760 百万円	
資産規模	139,307 百万円			141,628 百万円		144,388 百万円
平均NOI利回り （注１）	4.8%	3.8%	4.5%	4.8%	4.3%	4.8%
平均償却後利回り （注１）	3.4%	0.6%	4.4%	3.6%	2.7%	3.6%
含み損益（注２）	8,479 百万円	△587 百万円	△68 百万円	17,607 百万円	△50 百万円	17,557 百万円

（注１）平均NOI利回りについては、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、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おいては、第21期末及び既譲渡資産については第20期及び第21期の実績値に、第24期末については第24期の実績値（※）に、既取得資産及び本物件については鑑定評価書に記載の数値に、本物件取得後については第24期の実績値（※）に本物件の鑑定評価書に記載の数値を加えた数値に基づき、それぞれ算出しています。

（※）「ＫＯＨＹＯ小野原店」及び「オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）」においては、減価償却費以外の数値については鑑定評価書に記載された数値を、減価償却費については本投資法人の会計方針に則り計算し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います。既譲渡資産については第21期末時点の数値を、既取得資産については第24期末時点の数値を、本物件については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）を基に算出した数値を、本物件取得後については第24期末時点の含み損益から本物件の含み損益を加減算した数値をそれぞれ記載しています。

（注３）「既譲渡資産」とは、平成28年４月８日に譲渡した「難波阪神ビル」及び「リッチモンドホテル浜松」をいいます。既譲渡資産の詳細につきましては、平成28年３月10日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（難波阪神ビル・リッチモンドホテル浜松）」をご参照ください。

（注４）「既取得資産」とは、平成28年７月１日に取得した「ＫＯＨＹＯ小野原店」及び平成28年11月25日に取得した「オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）」をいいます。既取得資産の詳細につきましては、平成28年６月24日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」及び平成28年10月25日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

（注５）本物件取得後の各数値は、第24期末から本物件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）立地条件

本物件は福岡市営地下鉄「中洲川端」駅から徒歩約１分と恵まれた立地に所在しています。「中洲川端」駅は地下鉄直通で福岡空港まで約９分、ＪＲ「博多」駅まで約３分、福岡市営地下鉄「天神」駅までは約１分と利便性が非常に高い駅です。また、本物件が所在している中洲エリアは繁華

性も高く、加えて本物件から徒歩圏内には複合商業施設「キャナルシティ博多」等の集客施設も充実しています。更に、中洲エリアに隣接する天神エリアでは、福岡市主導による既存ビルの建替えや雇用創出を目指す「天神ビックバン」計画が進行中であり、レジャー・ビジネスともに今後ますますの需要拡大が期待される地域です。

また、福岡県内のインバウンド入国者数は平成23年から４年間で３倍強に上昇しており、国内都市別国際コンベンション開催件数についても福岡市は平成21年から７年連続で東京23区に次ぐ２位であるなど、ホテル需要はますます旺盛となっています。

（２）物件の特性

本物件は平成22年２月に「ベストウエスタン福岡中洲イン」として開業後、平成26年10月に「ベッセルイン博多中洲」としてリブランドした宿泊特化型ホテルです。本物件のテナントである株式会社ベッセルホテル開発は全国で３つのホテルブランド、計18のホテルを運営しています。本物件はシングルルームを中心とした全166室を有し、全室シモンズ製ベッドの導入、女性向けアメニティの充実等、魅力的なサービスをリーズナブルな価格で提供しており、競争力の高い宿泊施設であると考えています。

３．取得資産の内容

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">ベッセルイン博多中洲</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="4">新生信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託設定期間</td><td colspan="4">平成 19 年９月 28 日～平成 40 年３月 28 日（注）</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="4">2,760,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">2,780,000,000 円（価格時点：平成 29 年 10 月１日）
（評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">福岡市博多区中洲五丁目１番 12 号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>80％</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>平成 21 年７月</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>700％</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート造
陸屋根 14 階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>405.98 ㎡</td><td>延床面積</td><td>2,776.49 ㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">設計会社</td><td colspan="4">大成建設株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">施工会社</td><td colspan="4">大成建設株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築確認機関</td><td colspan="4">日本ＥＲＩ株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">ＰＭ委託先</td><td colspan="4">株式会社ベッセルホテル開発</td></tr>
<tr><td colspan="2">地震ＰＭＬ（評価機関）</td><td colspan="4">0.2％（株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社）</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td colspan="4">なし</td></tr>
</table>

その他特筆すべき事項	・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（売買契約に基づく表明及び補償に関して重要な点において誤り又は不正確であったことが判明した場合を含みます。）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10%に相当する金額を上限に違約金として支払う旨の合意がなされています。

（注）本投資法人の取得時点における信託設定期間（予定）を示しています。

４．賃貸借の概要

テナントの総数	１
主要テナント	株式会社ベッセルホテル開発
契約形態	固定賃料
年間賃料	非開示（注１）
賃貸可能面積	2,776.49 ㎡（注２）
賃貸面積	2,776.49 ㎡（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	野村證券株式会社
所在地	東京都中央区日本橋一丁目９番１号
代表者の役職・氏名	代表執行役社長　森田　敏夫
事業内容	証券業
資本金	10,000 百万円（平成 29 年３月 31 日現在）
設立年月日	大正 14 年 12 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29年11月28日　　本資産運用会社の取締役会において取得を決議

平成29年11月29日　　契約締結（予定）

平成30年３月29日　　代金支払及び取得（予定）

11．今後の見通し

本物件の取得予定日は平成30年３月29日であり、平成29年７月14日付「平成29年５月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した平成29年11月期（第25期：平成29年６月１日～平成29年11月30日）の運用状況の予想への影響はなく、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）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　本物件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

参考資料１

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	ベッセルイン博多中洲

鑑定評価額	2,780,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 29 年 10 月 1 日

項　目	数値	根拠等
収益価格	2,780,000,000 円	直接還元法と DCF 法による価格を調整
直接還元法による収益価格	2,820,000,000 円	－
(1) 運営収益（①＋②－③）	非開示（注）	－
①貸室賃料等収入		
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)）	117,660,000 円	－
(4) 一時金の運用益	630,000 円	運用利回りを 1.0%として査定
(5) 資本的支出	0 円	賃借人負担のため計上しない
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	118,290,000 円	－
(7) 還元利回り	4.2%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
ＤＣＦ法による価格	2,730,000,000 円	－
割引率	4.2%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.3%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定
積算価格	1,740,000,000 円	－
土地割合	55.4%	－
建物割合	44.6%	－

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	対象不動産は九州随一の歓楽街である中洲に位置し、最寄り駅からは徒歩約１分で、空港・ＪＲまでの交通接近条件にも恵まれており、福岡市の中心部である天神地区や博多駅周辺地区にも近いことから、顧客誘引力を有する立地条件を兼ね備えていると考えられます。 評価に当たっては、対象不動産の立地特性、建物用途等の不動産の諸属性、主たる需要者等を考慮のうえ、直接還元法と DCF 法を併用して査定した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定しました。

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。

（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。

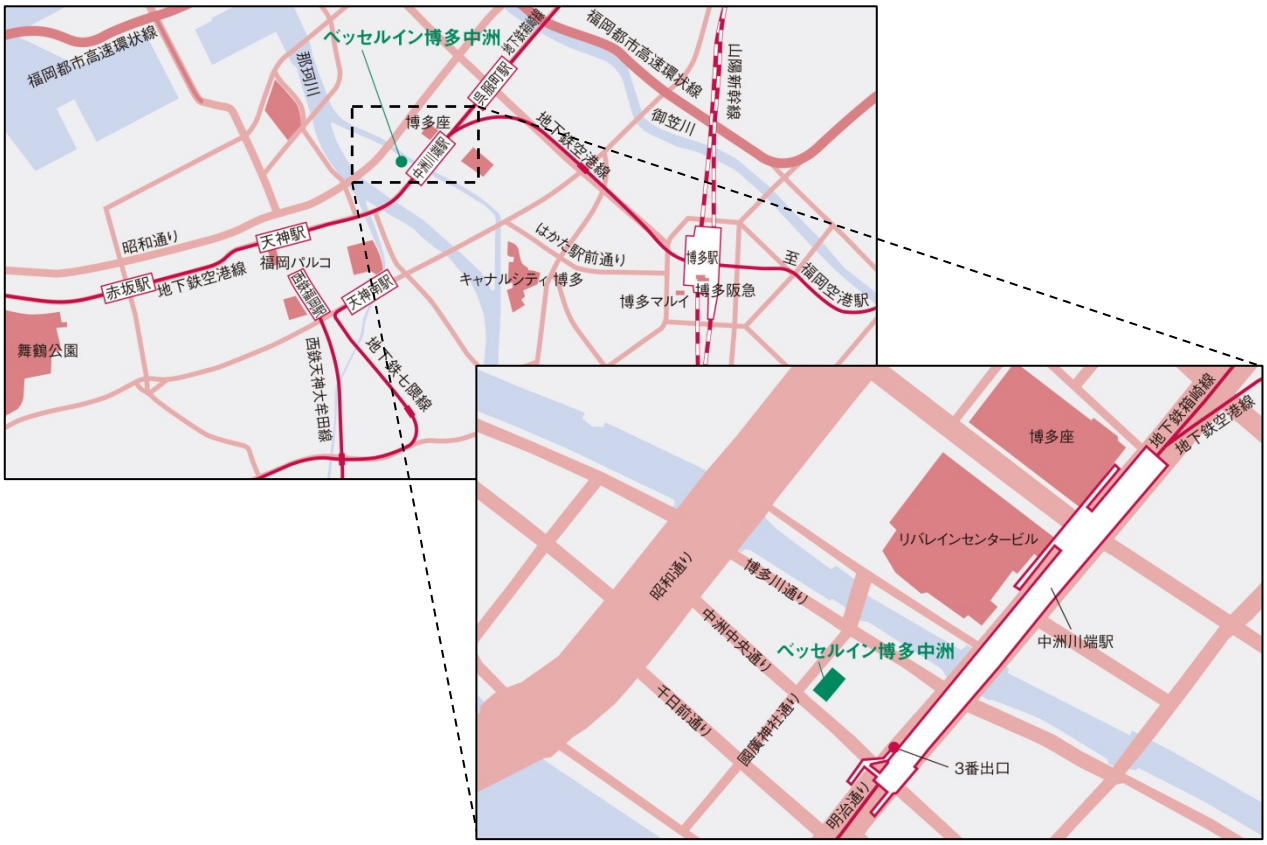
参考資料２

＜本物件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（利用形態）	地域	取得日	取得価格（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	4.5%
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	5.4%
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	4.8%
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	6.0%
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	2.9%
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	5.1%
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	12.7%
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	5.6%
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	1.3%
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	1.9%
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	1.0%
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	2.9%
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	4.9%
R20	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	1.9%
	小　　計				95,975	66.5%
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	13.2%
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	7.1%
	小　　計				29,225	20.2%
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	2.1%
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	6.5%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年１月22日	5,122	3.5%
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	1.2%
	小　　計				19,187	13.3%
	合　　計				144,388	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。

参考資料３

＜物件写真＞

＜案内図＞