2018年11月８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
ＩＲ・広報部長　吉田　洋
TEL. 06-6376-6823

国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得、貸借の開始並びに国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

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、貸借の開始及び譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本取得予定資産３物件（下記「２．取得及び譲渡の理由」に定義します。）のうち、「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）」及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）」については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条の２に基づき、本資産運用会社は、本日付で、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人からの同意を取得しています。詳細については、下記「７．利害関係人等との取引」をご参照ください。

記

１．取得及び譲渡の概要

（１）取得の概要

（A）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）

①特定資産の種類：信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社）

②物件名称：　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）

③取得予定価格：　9,212,000,000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：　10,100,000,000円（価格時点：2018年９月30日）

⑤取得予定日：　2018年12月５日（予定）

⑥売主：　阪急電鉄株式会社

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

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

行の手取金、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の新規借入金、自己資金及び「ららぽーと甲子園（敷地）」の譲渡資金（予定）

（B）グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）

①特定資産の種類：信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社）

②物件名称：　グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）

③取得予定価格：　6,566,000,000 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：　7,150,000,000 円（価格時点：2018 年 9 月 30 日）

⑤取得予定日：　2018 年 12 月 5 日（予定）

⑥売主：　阪急電鉄株式会社

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、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の新規借入金、自己資金及び「ららぽーと甲子園（敷地）」の譲渡資金（予定）

（C）（仮称）バロー高槻店（敷地）

①特定資産の種類：所有権

②物件名称：　（仮称）バロー高槻店（敷地）

③取得予定価格：　2,258,500,000 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：　2,270,000,000 円（価格時点：2018 年 9 月 30 日）

⑤取得予定日：　2019 年 3 月 29 日（予定）

⑥売主：　阪急阪神不動産株式会社（注）

⑦取得資金：　本日付 「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の新規借入金及び自己資金（予定）

（注）本投資法人は阪急阪神不動産株式会社との間で売買契約を締結しますが、本物件の所有権は、本日時点の本物件の登記簿上の所有者である阪神電気鉄道株式会社から本投資法人に直接移転することとされています。なお、取得予定価格には本投資法人と阪急阪神不動産株式会社との間の売買契約に記載された売買価格を記載しています。

（2）譲渡の概要

ららぽーと甲子園（敷地）

①特定資産の種類：信託受益権

②物件名称：　ららぽーと甲子園（敷地）

③譲渡予定価格：　7,960,000,000 円

④鑑定評価額：　7,960,000,000 円（価格時点：2018 年 9 月 30 日）

⑤譲渡予定日：　2018 年 12 月 3 日（予定）

⑥譲渡予定先：　阪神電気鉄道株式会社

2．取得及び譲渡の理由

本投資法人のポートフォリオの質の向上と資産規模の拡大に向けて、阪急阪神ホールディングスグループ

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

（以下「スポンサーグループ」ということがあります。）と協議を続けてきた結果、今般、スポンサーグループ保有の大阪中心部の都心型大規模複合施設（「グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当）」（注１））とスポンサーグループ開発の地域密着型商業施設（「(仮称）バロー高槻店（敷地)」）の３物件（以下「本取得予定資産３物件」と総称します。）を取得し、併せて本投資法人保有の地域密着型商業施設「ららぽーと甲子園（敷地)」(以下「本譲渡予定資産」といいます。）を譲渡するという、戦略的な資産の入替え（以下「本入替え」といいます。）を行うことといたしました。

「グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当)」は、１日の平均乗降者数約 230 万人を誇る西日本最大のターミナル（乗降人員ベース）を含むエリアである「梅田」駅周辺のプライム立地（注２）に所在し、最新鋭の超高層・高スペックビルであることから、本物件の取得が投資主価値の向上に寄与すると、本投資法人は考えています。

なお、本物件の新規テナントの具体的な選定に際しては、反社会的勢力との取引防止に留意すると共に、調査会社等による信用調査等を活用しながら、誘致対象運用資産の運用計画、運営方針との整合性、長期的・安定的な契約継続の可否等を判断し、決定しました。同時に個別の新規テナントとの賃貸借契約条件については、当該テナントの業種、実績、信用力、施設活性化への寄与度等を総合的に判断し、決定しました。また、既存テナントとの円滑なリレーションシップ及び効率的な運営管理を維持することを目的とし、従前の賃貸人等を転貸人（マスターレッシー）とする転貸借方式（マスターリース方式）を導入する場合もあります。詳細については、2018 年８月 24 日付関東財務局長宛提出の有価証券報告書（第 26 期 自 2017 年 12 月１日　至 2018 年５月 31 日）の「第一部ファンド情報 第１ファンドの状況 ２投資方針 （１）投資方針」をご参照ください。

「(仮称）バロー高槻店（敷地)」は、2016 年７月に取得した「ＫＯＨＹＯ小野原店」に続き、スポンサーグループの開発案件の取得となります。本物件は、スポンサーグループのドミナントエリア（注３）に立地し、安定したキャッシュ・フローが見込まれる地域密着型商業施設であることから、本物件の取得は、ポートフォリオ全体の安定性の向上に寄与すると、本投資法人は考えています。

「ららぽーと甲子園（敷地)」は、「グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当)」をスポンサーグループから取得するにあたり、スポンサーグループより、譲渡について提案を受けました。「グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当)」の取得を含む本提案は、都心物件の比率を高めていく本投資法人の戦略にも合致し、かつ、含み益の増加や平均築年数の短期化（第 27 期末（見込）比）といったポートフォリオの質の向上及び資産規模の拡大にもつながると判断したことから、本物件を譲渡することといたしました。

（注１）「グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当）」は、取得予定資産である「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）」及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）」を総称したものです。なお、合計物件数の算出にあたっては、「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）」及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）」をそれぞれ１物件として算出しています。以下同じです。

（注２）「プライム立地」とは、大規模ターミナル駅等、交通要所からのアクセス面で有利な立地であることを指します。

（注３）「ドミナントエリア」とは、阪急阪神沿線の中でも、スポンサーグループが良質な住宅や商業施設、娯楽施設等を開発・運営したり、教育機関等の招致を行うことにより、沿線価値の向上に努め、地域の方々と一緒に発展してきたとみなしているエリアを意味します。以下同じです。

本取得予定資産３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。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

（A）グランフロント大阪（共有持分4.9%相当）

本物件は、ＪＲ「大阪」駅直結かつ阪急「梅田」駅、阪神「梅田」駅、及び大阪メトロ御堂筋線「梅田」駅至近でアクセスが非常に良好な、高スペックオフィス、商業施設及びホテルからなる都心型大規模複合施設です。

本物件のオフィス部分は、立地・規模において、優位性が高く希少性を発揮できる物件であり、設備水準や形状は近時の最高水準となっていることから、中長期的に見た場合でも、テナントに対する訴求力は高いと考えられます。

商業テナントの入居する建物は、うめきた広場・南館及び北館で構成されていますが、大規模オフィス、ホテルを併設し、特に、北館において大小のオフィス、サロン、ラボ、ショールーム、シアターなど、人が交流するためのあらゆる施設が揃う「ナレッジキャピタル」（注）が展開されている点は、他の施設にはない差別化要素であると、本投資法人は考えています。

ホテル部分を運営するインターコンチネンタルホテルズグループは、世界最大級のホテルグループの一つで、多くの関連会社を通じて世界 100 以上の国や地域でホテル事業を展開しており、ブランド力、運営力は世界的に高い評価を得ています。

また、本物件西側では「うめきた２期」が大型開発プロジェクトとして注目を集めており、スポンサーグループに属する阪急電鉄株式会社の参画が決定しています。更に、「うめきた２期」の再開発エリア内では2023 年春に新駅（仮称：「北梅田」駅）の開業等も予定されていること等から、本物件を含む梅田エリアのポテンシャルはますます高まっていくと、本投資法人は考えています。

（注）「ナレッジキャピタル」とは、「グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）」の低層部に設置されている、知的創造・交流を実現するための拠点となる事務所施設等及び当該事務所施設等の運営主体をいいます。以下同じです。

（B）（仮称）バロー高槻店（敷地）

本物件は、最寄り駅が阪急電鉄京都線「高槻市」駅であり、スポンサーグループのドミナントエリアに立地している地域密着型商業施設です。本物件が所在する高槻市は、大阪市と京都市のほぼ中間に位置し、阪急電鉄京都線の他にＪＲ京都線も並走しており、利便性が良く、ベッドタウンとして人気があります。また、世帯数も増加傾向にあることから、地域密着型商業施設の成立に十分な商圏を形成しています。

本物件のテナントである株式会社バローホールディングスは、スーパーマーケットを中核に、ホームセンター、ドラッグストア、スポーツクラブ等を展開しています。同社は、仕入れた商品の販売のみを行う小売業ではなく、製造から流通・販売までを一貫して担う「製造小売業」としてのビジネスモデル構築を目指しています。また、同社は特に生鮮食品（精肉・青果・惣菜等）強化型の特徴のあるスーパーマーケットの店舗展開に注力しています。

なお、本入替え（予定）実施後のポートフォリオ全体の平均償却後利回りは、第26期末（2018年５月期末）時点の3.8%と同水準を維持する予定です。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

【ポートフォリオの状況】

	第26期末 2018年5月期末	本譲渡予定資産	本取得予定資産３物件			本入替え（予定）実施後 （注３）
		ららぽーと甲子園（敷地）	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）	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	（仮称）バロー高槻店（敷地）	
物件数	27物件	１物件	１物件	１物件	１物件	29物件
取得/譲渡（予定）日		2018年12月３日	2018年12月５日	2018年12月５日	2019年３月29日	
取得/譲渡（予定）価格		7,960百万円	9,212百万円	6,566百万円	2,258百万円	
資産規模	153,918百万円					164,605百万円
（平均）ＮＯＩ利回り（注１）	5.0%	4.0%	4.3%	4.6%	4.3%	4.9%
（平均）償却後利回り（注１）	3.8%	4.0%	3.7%	3.8%	4.3%	3.8%
含み損益（注２）	22,704百万円	207百万円	787百万円	496百万円	△25百万円	23,640百万円

（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26期末：　第26期の実績値（※１）

・本譲渡予定資産：　第26期の実績値

・本取得予定資産３物件：　「グランフロント大阪（共有持分4.9%相当）」については、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、「（仮称）バロー高槻店（敷地）」については、鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法における２年目（※２）の運営収益及び運営費用をそれぞれ使用しています。

・本入替え（予定）実施後：第26期の実績値（※１）に、上記に記載の本譲渡予定資産及び本取得予定資産３物件の数値を加減算した数値

（※１）「メッツ大曽根」、「ラ・ムー東大阪店（敷地）」及び「ベッセルイン博多中洲」については、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、「万代仁川店（敷地）」については、鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法における２年目の運営収益及び運営費用を使用しています。

（※２）現在建物は建築中であり、着工日である2018年９月６日から2019年３月６日までの賃料は、それ以降に受領する予定の賃料の２分の１相当額となるため、２年目の数値を使用しています。

（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。

・本譲渡予定資産：　第26期の実績値

・本取得予定資産３物件：　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26期末時点の含み損益から、本譲渡予定資産及び本取得予定資産３物件の含み損益、第27期及び第28期中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

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

（注３）本入替え（予定）実施後の各数値は、第26期末時点から本譲渡予定資産の譲渡及び本取得予定資産３物件の取得のみを考慮した数値（含み損益は、第27期及び第28期中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．取得及び譲渡予定資産の内容

（１）取得予定資産の内容

（A）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）

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">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）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="5">三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託設定期間</td><td colspan="5">2018 年 12 月 5 日～2024 年 11 月 29 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="5">9,212,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="5">10,100,000,000 円（価格時点：2018 年９月 30 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="5">大阪市北区大深町４番１号（うめきた広場）、４番 20 号（南館）</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>2013 年２月（うめきた広場）、2013 年３月（南館）</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>800%</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下２階付２階建（うめきた広場）、鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付 38 階建（南館）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>用途</td><td>店舗・駐輪場（うめきた広場）、事務所・店舗・駐車場（南館）</td></tr>
<tr><td>敷地面積
（注１）</td><td>20,488.08 ㎡
（共有持分 100%相当）</td><td>延床面積</td><td>10,226.10 ㎡（うめきた広場）、181,371.39 ㎡（南館）（共有持分 100%相当）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">設計会社</td><td colspan="5">株式会社日建設計、株式会社三菱地所設計、株式会社ＮＴＴファシリティーズ（実施設計は上記に加え、株式会社竹中工務店、株式会社大林組）</td></tr>
<tr><td colspan="2">施工会社</td><td colspan="5">株式会社大林組、株式会社竹中工務店</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築確認機関</td><td colspan="5">一般財団法人日本建築センター</td></tr>
<tr><td colspan="2">ＰＭ委託先</td><td colspan="5">非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地震ＰＭＬ（評価機関）</td><td colspan="5">2.1%（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="5">なし</td></tr>
</table>

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

その他特筆すべき事項	・信託受託者が保有する共有持分及び本投資法人が保有する信託受益権の譲渡については本物件の共有者等（信託受益者を含みます。）の承諾が必要となります。 ・本投資法人、本資産運用会社、信託受託者、阪急阪神不動産株式会社及び阪急電鉄株式会社の間で締結されている共有者間協定において、信託受託者及び阪急電鉄株式会社が保有する持分に関する一定の事項の意思決定については、信託受託者及び阪急電鉄株式会社にて誠実に協議の上、両者の合意により決定するものとされています。

（注１）敷地面積に借地部分の面積 9,917 ㎡を含みます。

（注２）共有者等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３）本物件及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）」の取得に伴い、本投資法人は、「グランフロント大阪」を中心とした地域の活性化、環境の改善及びコミュニティの形成等に関する事業を営む一般社団法人グランフロント大阪ＴＭＯに係る基金 490,000 円の返還請求権を、取得予定価格 490,000 円で阪急電鉄株式会社から取得する予定です（なお、取得予定価格は、売買契約書に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。）。また、上記返還請求権については、本物件及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）」と独立して譲渡することはできないものとされています。

（Ｂ）グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）

物件名称		グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）			
特定資産の種類		信託受益権			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定期間		2018 年 12 月 5 日～2024 年 11 月 29 日			
取得予定価格		6,566,000,000 円			
鑑定評価額		7,150,000,000 円（価格時点：2018 年 9 月 30 日） （評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）			
所在地	住居表示	大阪市北区大深町３番１号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	2013 年２月
	容積率	600%		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付 38 階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場
	敷地面積	22,680.03 ㎡ （共有持分 100%相当）		延床面積	290,030.59 ㎡ （共有持分 100%相当）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社		株式会社日建設計、株式会社三菱地所設計、株式会社ＮＴＴファシリティーズ（実施設計は上記に加え、株式会社竹中工務店、株式会社大林組）			
施工会社		株式会社大林組、株式会社竹中工務店			
建築確認機関		一般財団法人日本建築センター			
ＰＭ委託先		非開示（注１）			
地震ＰＭＬ（評価機関）		2.8%（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		なし			

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

その他特筆すべき事項	・信託受託者が保有する共有持分及び本投資法人が保有する信託受益権の譲渡については本物件の共有者等（信託受益者を含みます。）の承諾が必要となります。 ・本投資法人、本資産運用会社、信託受託者、阪急阪神不動産株式会社及び阪急電鉄株式会社の間で締結されている共有者間協定において、信託受託者及び阪急電鉄株式会社が保有する持分に関する一定の事項の意思決定については、信託受託者及び阪急電鉄株式会社にて誠実に協議の上、両者の合意により決定するものとされています。

（注１）共有者等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）本物件の取得に伴い、本投資法人は、共にナレッジキャピタルの企画運営法人である株式会社ＫＭＯ（注３）の普通株式 1,666 株、及び、一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金 4,900,000 円の返還請求権を、取得予定価格それぞれ 83,300,000 円（１株あたり 50,000 円）及び 4,900,000 円で、阪急電鉄株式会社から取得する予定です（なお、取得予定価格は、売買契約書に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。また、本取得は租税特別措置法第 67 条の 15 第１項第２号への要件を満たしております。）。なお、上記株式及び上記返還請求権については、本物件と独立して譲渡することはできないものとされています。

（注３）株式会社ＫＭＯの会社概要については、以下のとおりです。

名称	株式会社ＫＭＯ	
所在地	大阪市北区大深町３番１号	
代表者の役職・氏名	代表取締役　小田島　秀俊	
主な事業内容	ナレッジキャピタルに入居するテナント等の運営管理、及びナレッジキャピタルの事業開発	
資本金	非開示（※）	
設立年月日	2009年４月１日	
直前事業年度の純資産及び総資産	非開示（※）	
株主	・ＮＴＴ都市開発株式会社 ・株式会社大林組 ・オリックス不動産株式会社 ・関電不動産開発株式会社 ・新日鉄興和不動産株式会社 ・積水ハウス株式会社 ・株式会社竹中工務店 ・東京建物株式会社 ・日本土地建物株式会社 ・阪急電鉄株式会社 ・三菱地所株式会社	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本的関係	本投資法人が、普通株式1,666株を取得する予定です。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき人的関係はありません。（本日現在）

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき取引関係はありません。（本日現在）

（※）株式会社ＫＭＯの他の株主の同意を得られていないことから非開示といたします。

（Ｃ）（仮称）バロー高槻店（敷地）

物件名称		（仮称）バロー高槻店（敷地）			
特定資産の種類		所有権			
取得予定価格		2,258,500,000 円			
鑑定評価額		2,270,000,000 円（価格時点：2018 年９月 30 日） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）			
所在地	地番	大阪府高槻市若松町 300 番１			
土地	建ぺい率	60%	建物	竣工年月	—
	容積率	200%		構造／階数	—
	用途地域	準工業地域		用途	—
	敷地面積	7,366.41 ㎡		延床面積	—
	所有形態	所有権		所有形態	—
ＰＭ委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社（予定）			
担保設定の有無		なし			
その他特筆すべき事項		・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。			

（２）譲渡予定資産の内容

ららぽーと甲子園（敷地）

物件名称		ららぽーと甲子園（敷地）			
特定資産の種類		信託受益権			
譲渡予定価格		7,960,000,000 円			
鑑定評価額		7,960,000,000 円（価格時点：2018 年９月 30 日） （評価機関：株式会社立地評価研究所）			
帳簿価格		7,752,000,000 円（注１）			
譲渡損益		192,000,000 円（見込額）			
所在地（住居表示）		兵庫県西宮市甲子園八番町１番 100 号			
取得年月日		2009 年１月 22 日			
土地	建ぺい率	60%	建物	竣工年月	1981 年４月

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

	容積率	200%		構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 ２階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	事務所
	敷地面積	126,052.16 ㎡		延床面積	394.88 ㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
テナントの内容					
	テナントの総数	１			
	総賃料収入	514 百万円（注２）			
	敷金・保証金	335 百万円（注３）			
	賃貸可能面積	126,052.16 ㎡			
	賃貸面積	126,052.16 ㎡			
	稼働率	100.0%			
その他特筆すべき事項		・本投資法人は、土地及び西側駐車場の敷地部分に建築されている管理棟を保有しています。なお、商業施設等の敷地部分に建築されている建物は三井不動産株式会社が保有しており、本信託受益権の一部ではありません。			

（注１）2018 年 12 月３日時点での数値（見込額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）第 25 期（2017 年 11 月期）及び第 26 期（2018 年５月期）の実績値の合計を記載しています。
（注３）本日現在の賃貸借契約に表示されている金額の合計を記載しています。

４．賃貸借の概要
（１）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）

テナントの総数	２（226）（注１）
主要テナント	非開示（注２）
年間賃料	非開示（注２）
賃貸可能面積	5,893.37 ㎡（5,197.47 ㎡）（注３）（注４）
賃貸面積	5,893.37 ㎡（5,029.27 ㎡）（注３）（注４）
稼働率	100.0%（96.8%）（注５）
敷金・保証金	非開示（注２）

（注１）パススルー型マスターリース方式により一括賃貸しているため、一括賃貸の相手方である賃借人の数に基づき、テナントの総数を２として記載しております。括弧内は 2018 年８月 31 日時点におけるエンドテナントの総数です。
（注２）共有者等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３）賃貸可能面積、賃貸面積ともにマスターリース契約に定める契約面積を記載しています。括弧内の面積について、賃貸可能面積は 2018 年８月 31 日時点においてエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を、賃貸面積は同時点におけるエンドテナントとの契約面積の合計を記載しています。なお、倉庫、駐車場、機械室等は含めておりません。
（注４）賃貸可能面積、賃貸面積ともに共有持分 4.9%相当の面積となります。
（注５）括弧内の数値は、2018 年８月 31 日時点において、エンドテナントに対し賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合になります。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

（２）グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）

テナントの総数	５（102）（注１）
主要テナント	非開示（注２）
年間賃料	非開示（注２）
賃貸可能面積	8,729.32 ㎡（8,438.63 ㎡）（注３）（注４）
賃貸面積	8,729.32 ㎡（8,405.26 ㎡）（注３）（注４）
稼働率	100.0%（99.6%）（注５）
敷金・保証金	非開示（注２）

（注１）本物件の一部はパススルー型マスターリース方式及び固定型マスターリース方式により一括賃貸しているため、当該部分の一括賃貸の相手方である賃借人の数とダイレクトリース部分のエンドテナントの数を合計して、テナントの総数を５として記載しております。括弧内は 2018 年８月 31 日時点におけるエンドテナントの総数です。

（注２）共有者等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３）賃貸可能面積、賃貸面積ともに、マスターリース部分についてはマスターリース契約に定める契約面積を記載しています。括弧内の面積について、賃貸可能面積は 2018 年８月 31 日時点においてエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を、賃貸面積は同時点におけるエンドテナントとの契約面積の合計を記載しています。なお、倉庫、駐車場、機械室等は含めていません。

（注４）賃貸可能面積、賃貸面積ともに共有持分 4.9%相当の面積となります。

（注５）括弧内の数値は、2018 年８月 31 日時点において、エンドテナントに対し賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合になります。

（３）（仮称）バロー高槻店（敷地）

テナントの総数	１
主要テナント	株式会社バローホールディングス
年間賃料	非開示（注１）
賃貸可能面積	7,366.41 ㎡
賃貸面積	7,366.41 ㎡（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．取得先及び譲渡先の概要

（１）取得先の概要

（A）グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当）

名称	阪急電鉄株式会社
所在地	大阪府池田市栄町１番１号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　杉山　健博
主な事業内容	都市交通事業、不動産事業及びエンタテインメント・コミュニケーション事業
資本金	100百万円（2018年３月31日現在）

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

設立年月日	1907年10月19日	
直前事業年度の純資産及び総資産	純資産　　211,784百万円 総資産　　1,089,016百万円 （2018年３月31日現在）	
大株主及び持株比率	阪急阪神ホールディングス株式会社　100.0%	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本的関係	本資産運用会社の親会社の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当いたします。
	人的関係	役職員１名が本資産運用会社に出向し、本資産運用会社の代表取締役社長及び本投資法人の執行役員を兼務しています。 役職員２名が本資産運用会社と兼務しています。 （本日現在）
	取引関係	本投資法人との取引関係 賃貸収入1,216,129千円 支払賃借料13,939千円 （第26期（2017年12月１日～2018年５月31日）） 本資産運用会社との取引関係 本資産運用会社との間で情報共有等に係る協定書を締結しています。

（B）（仮称）バロー高槻店（敷地）

名称	阪急阪神不動産株式会社	
所在地	大阪市北区芝田一丁目１番４号　阪急ターミナルビル内	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　若林　常夫	
主な事業内容	土地・住宅・マンションの分譲、土地活用、不動産の仲介・斡旋、増改築・リフォーム、土地・建物の賃貸管理	
資本金	12,426百万円（2018年４月１日現在）	
設立年月日	1947年２月17日	
直前事業年度の純資産及び総資産	純資産　　130,028百万円 総資産　　301,548百万円 （2018年３月31日現在）	
大株主及び持株比率	阪急阪神ホールディングス株式会社　100.0%	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本的関係	本投資法人の投資主（所有投資口の割合：3.51%）です。 本資産運用会社の親会社（持株比率100%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当いたします。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき人的関係はありません。（本日現在）
	取引関係	本投資法人との取引関係 委託管理料1,005千円、支払賃借料556千円 （第26期（2017年12月１日～2018年５月31日））

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

		本資産運用会社との取引関係 支払賃借料45,693千円 （前事業年度（2017年４月１日～2018年３月31日）） 上記のほか、本資産運用会社との間で情報共有等に係る協定書を締結しています。

（２）譲渡先の概要

ららぽーと甲子園（敷地）

名称	阪神電気鉄道株式会社	
所在地	大阪市福島区海老江１丁目１番 24 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　秦　雅夫	
資本金	29,384 百万円（2016 年３月 31 日現在）	
主な事業の内容	鉄道事業、不動産事業、スポーツ・レジャー事業	
設立年月日	1899 年６月 12 日	
直前事業年度の純資産及び総資産	純資産　　137,360百万円 総資産　　384,177百万円 （2018 年３月 31 日現在）	
大株主及び持株比率	阪急阪神ホールディングス株式会社　100.0%	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本的関係	本資産運用会社の親会社の子会社であり、投信法上の利害関係人等に該当いたします。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき人的関係はありません。（本日現在）
	取引関係	本投資法人との取引関係 賃貸収入 254,412 千円 支払賃借料 17,250 千円 （第26期（2017年12月１日～2018年５月31日）） 本資産運用会社との取引関係 本資産運用会社との間で情報共有等に係る協定書を締結しています。

６．物件取得者等の状況

（１）グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当）

	前所有者	前々所有者
会社名	阪急電鉄株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「５．取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	開発目的	－

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

取得時期	2007年6月27日（土地） 2013 年２月 28 日竣工（建物・うめきた広場・北館） 2013 年３月 29 日竣工（建物・南館）	－
取得価格	１年を超えて所有しているため、記載を省略しております。	－

（２）（仮称）バロー高槻店（敷地）

	前所有者	前々所有者
会社名	阪神電気鉄道株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「５．取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	土地開発目的	－
取得時期	2017年7月14日	－
取得価格	前々所有者の同意を得られていないことから非開示とします。なお、阪神電気鉄道株式会社と阪急阪神不動産株式会社との間の売買契約に定める売買価格は 1,984 百万円です。	－

７．利害関係人等との取引

本取得予定資産３物件の取得先及び本譲渡予定資産の譲渡先は、いずれも投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の運用ガイドラインに定める利益相反取引ルール、投資運用委員会規程及びコンプライアンス委員会規程等に基づき、本取得予定資産３物件の取得及び本譲渡予定資産の譲渡について本資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議・承認を得ています。また、本取得予定資産３物件のうち、「グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当）」の取得先は、本資産運用会社の親会社である阪急阪神ホールディングス株式会社の子会社であり、投信法第 201 条の２に基づき、本資産運用会社は、本日付で、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人からの同意を取得しています。なお、「(仮称）バロー高槻店（敷地)」については、同条に基づく同意は不要となります。

８．媒介の概要

該当ありません。

９．決済方法等

全物件のいずれについても引渡時一括

10．取得及び譲渡の日程

2018年11月８日	本資産運用会社の取締役会において本取得予定資産３物件の取得及び本譲渡予定資産の譲渡を決議、契約締結
2018年12月３日	「ららぽーと甲子園（敷地)」譲渡（予定）
2018年12月５日	「グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当)」代金支払及び取得（予定）
2019年３月29日	「(仮称）バロー高槻店（敷地)」代金支払及び取得（予定）

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

11. 今後の見通し

2019年５月期（第28期：2018年12月１日～2019年５月31日）及び2019年11月期（第29期：2019年６月１日～2019年11月30日）の運用状況への影響については、本日付「2019年５月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年11月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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　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　物件写真又は完成予想図及び周辺案内図

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）

鑑定評価額	10,100,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018 年９月 30 日

項　目	数　値	根拠等
収益価格※	206,000,000,000 円	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による収益価格	209,000,000,000 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（①～⑧合計）	非開示（注）	－
①維持管理費等		
②水道光熱費		
③修繕費		
④プロパティマネジメントフィー		
⑤テナント募集費用等		
⑥公租公課		
⑦損害保険料		
⑧その他費用		
（３）運営純収益（ＮＯＩ＝（１）－（２））	7,502,419,000 円	－
（４）一時金の運用損益等	非開示（注）	－
（５）資本的支出	182,800,000 円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
（６）純収益（ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	7,319,273,000 円	－
（７）還元利回り	3.5%	基準利回りに立地条件等に起因するスプレッドを加減し、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
ＤＣＦ法による価格	203,000,000,000 円	－
割引率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、一棟の建物及びその敷地の個別性等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、不動産価格及び賃料の動向等を勘案のうえ査定
積算価格※	215,000,000,000 円	－
土地割合	78.2%	－
建物割合	21.8%	－

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	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、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、一棟の建物及びその敷地の価格を査定し、当該価格に一棟の建物及びその敷地の共有持分割合を乗じ、これに共有であること等による市場性の要因も勘案して、鑑定評価額を決定しました。 ※上記収益価格及び積算価格は一棟の建物及びその敷地に相応する価格です。

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共有者等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、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	グランフロント大阪（北館）

鑑定評価額	7,150,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018 年９月 30 日

項　目	数　値	根拠等
収益価格※	146,000,000,000 円	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による収益価格	147,000,000,000 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（①～⑧合計）	非開示（注）	－
①維持管理費等		
②水道光熱費		
③修繕費		
④プロパティマネジメントフィー		
⑤テナント募集費用等		
⑥公租公課		
⑦損害保険料		
⑧その他費用		
（３）運営純収益（ＮＯＩ＝（１）－（２））	5,542,432,000 円	－
（４）一時金の運用損益等	非開示（注）	－
（５）資本的支出	238,680,000 円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
（６）純収益（ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	5,303,752,000 円	－
（７）還元利回り	3.6%	基準利回りに立地条件等に起因するスプレッドを加減し、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
ＤＣＦ法による価格	145,000,000,000 円	－
割引率	3.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、一棟の建物及びその敷地の個別性等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、不動産価格及び賃料の動向等を勘案のうえ査定
積算価格※	171,000,000,000 円	
土地割合	72.0%	
建物割合	28.0%	

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	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、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、一棟の建物及びその敷地の価格を査定し、当該価格に一棟の建物及びその敷地の共有持分割合を乗じ、これに共有であること等による市場性の要因も勘案して、鑑定評価額を決定しました。 ※上記収益価格及び積算価格は一棟の建物及びその敷地に相応する価格です。

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共有者等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、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	(仮称)バロー高槻店(敷地)

鑑定評価額	2,270,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018 年９月 30 日

項　目			数　値	根拠等
収益価格			2,270,000,000 円	
	ＤＣＦ法による価格		2,270,000,000 円	
		期間収益割引率（１～10.0 年度）	4.2%	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。
		期間収益割引率（11.0～29.7 年度）	4.4%	
		期間収益割引率（更地復帰時）	4.4%	現行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 2,270,000,000 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。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	ららぽーと甲子園（敷地）

鑑定評価額	7,960,000,000 円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2018 年 9 月 30 日

項　目			数値	根拠等
収益価格			7,960,000,000 円	－
	ＤＣＦ法による価格		7,960,000,000 円	－
		割引率（１～10 年目）　物件１、２	4.1%	－
		最終還元利回り　　物件１	3.9%	－
		最終還元利回り　　物件２	4.0%	－

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、西宮市南東部、阪神甲子園球場に隣接する郊外型路線商業地に位置し、商圏人口が豊富で、主要幹線道路に面し、かつ主要道路へのアクセス性に優れております。また、対象不動産は 20 年間の事業用定期借地権設定契約書が締結された大規模商業施設の底地及び当該施設に供する駐車場で構成されており、契約期間満了が近づいているものの、再契約の可能性は十分期待され、純収益の安定性も確保されていると判断されます。 ＤＣＦ法の割引率、とりわけ最終還元利回りは現行の安定的な地代水準を考慮の上、査定しております。本件評価にあたっては、「底地」としての類型を踏まえ、市場参加者の収益性を重視した価格形成過程等を考慮し、ＤＣＦ法による収益価格をもって、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）物件１：商業施設の敷地部分
　　物件２：駐車場及び駐車場管理等

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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

＜本入替え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	2005年２月１日	6,468	3.9%
R2(K)	北野阪急ビル	商業用施設	関西圏	2005年２月１日	7,740	4.7%
R3(K)	デュー阪急山田	商業用施設	関西圏	2005年２月１日	6,930	4.2%
R4(K)	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	5.2%
R5(K)	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%
R6	コーナン広島中野東店(敷地)	商業用施設	その他	2006年10月２日	2,170	1.3%
				2007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	2008年12月25日	4,160	2.5%
R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	商業用施設	関西圏	譲渡	—	—
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	2013年４月16日	18,300	11.1%
R12(K)	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	4.9%
R13(K)	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%
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	2014年６月４日	3,100	1.9%
R15(K)	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	1.7%
R16(K)	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	0.9%
R17(K)	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%
R18(K)	ＫＯＨＹＯ小野原店	商業用施設	関西圏	2016年７月１日	1,631	1.0%
R19(K)	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	4.3%
R20	メッツ大曽根	商業用施設	その他	2018年２月15日	5,400	3.3%
R21(K)	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%
R22(K)	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%
R23	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	1.7%
R24(K)	（仮称）バロー高槻店（敷地）	商業用施設	関西圏	2019年３月29日	2,258	1.4%
	小　　計				100,413	61.0%
O1	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	11.6%
O2(K)	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	6.2%
	小　　計				29,225	17.8%
M1(K)	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%
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	2007年10月２日	9,405	5.7%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	2009年１月22日	5,122	3.1%
M5	北青山３丁目ビル	複合施設	その他	2013年11月12日	1,680	1.0%
M6(K)	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	5.6%
M7(K)	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	4.0%
	小　　計				34,965	21.2%
	合　　計				164,605	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います。
数字は、施設毎に取得日順に番号を付しており、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います。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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

＜「グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当）」　物件写真＞

＜「グランフロント大阪（共有持分 4.9%相当）」　周辺案内図＞

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

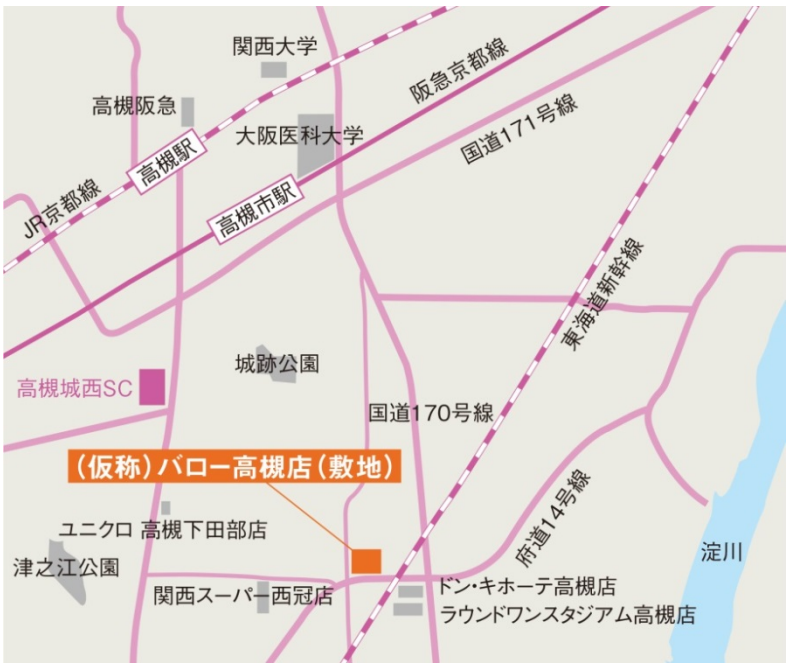
（注１）スポンサーグループとの共同保有物件を含みます。
（注２）他社との共同開発・共同保有物件を含みます。なお、本投資法人による取得が予定されているものではありません。
（注３）西日本旅客鉄道株式会社により公表されている、本書の日付現在の予定に基づく記載であり、今後、変更又は中止される可能性があります。
（注４）株式会社ヨドバシホールディングス及び株式会社阪急阪神ホテルズにより公表されている、本書の日付現在の予定に基づく記載であり、今後、変更又は中止される可能性があります。
（注５）上記の本投資法人の取得（予定）資産以外の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。

＜「(仮称) バロー高槻店（敷地)」　完成予想図＞

（注）本投資法人は土地のみを取得する予定です。また、現在建物は建築中であり、上記の図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であるため、竣工後の状況とは異なる場合があります。

＜「(仮称) バロー高槻店（敷地)」　周辺案内図＞



ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得、貸借の開始及び資産の譲渡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（作成された場合）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。