

2025年10月22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 岡崎 豊茂
(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 岡崎 豊茂

問合せ先
財務・IR部長 板倉 弘志
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

（仮称）スギ薬局大東御領店（敷地）

- ①特定資産の種類： 所有権
- ②物件名称： （仮称）スギ薬局大東御領店（敷地）
- ③取得予定価格^(注1)： 1,100,000,000円
- ④鑑定評価額： 1,150,000,000円(価格時点：2025年9月30日)
- ⑤取得予定日： 2026年3月31日
- ⑥売主： 国内事業法人（後記「4. 取得先の概要」参照）^(注2)
- ⑦媒介の有無： なし
- ⑧取得資金： 自己資金

（注1）取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

（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. 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、本投資法人が重点投資対象とする関西圏の商業用施設である「（仮称）スギ薬局大東御領店（敷地）」（以下「本物件」といいます。）を取得することにより、分配金の持続的な成長を図るものです。また、物件取得に際しては、自己資金を活用する予定であり、より一層の分配金の向上を図ります。

本物件は、本投資法人が重点投資対象エリアとする関西圏の地域密着型商業施設の敷地を、本資産運用会社独自のネットワークで取得機会を得たものです。本物件については、中長期的に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やポートフォリオ全体の安定性の向上に寄与すること、

本投資法人の考える適正価格水準の範囲内であったこと等を総合的に検討した結果、取得を決定しました。

本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

本物件のテナントであるスギホールディングス株式会社は、ドラッグストアチェーン「スギ薬局」等の親会社であり、調剤併設型ドラッグストアを中心に全国で2,276店舗（うち関西エリアは821店舗）を展開、年間約8,780億円の売上を誇ります^(注)。主力事業である「スギ薬局」は、高い調剤併設率を有しており、その強みを活かして、「健康の維持」「未病」「予防」の領域を深耕することで、地域の人々の健やかな暮らしに貢献しています。また、都心型及びロードサイド型を組み合わせた複合型の出店戦略を展開することにより、同業他社との差別化も図られています。

(注) 店舗数は2025年8月末時点、売上は2025年2月期の数値を記載しています。

【参考】

| 物件名称 | 取得予定価格 | 鑑定評価額 | NOI 利回り (注) | 償却後利回り (注) |
|---------------------|-----------|-----------|----------------|---------------|
| (仮称) スギ薬局大東御領店 (敷地) | 1,100 百万円 | 1,150 百万円 | 3.4% | 3.4% |

(注) NOI利回りについては、取得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額を、取得予定価格で除した数値を記載しています。

償却後利回りについては、取得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を、取得予定価格で除した数値を記載しています。

なお、取得予定資産のNOI利回り及び償却後利回りについては、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度（初年度に特殊要因がある場合等には2年目）の運営収益及び運営費用の数値に基づき計算しています。

3. 取得予定資産の内容

(仮称) スギ薬局大東御領店 (敷地)

| | | | | | |
|------------------------|--|-------------------------|----|-------|---|
| 物件名称 | (仮称) スギ薬局大東御領店 (敷地) | | | | |
| 特定資産の種類 | 所有権 | | | | |
| 取得予定価格 ^(注1) | 1,100,000,000 円 | | | | |
| 鑑定評価額 | 1,150,000,000 円 (価格時点：2025年9月30日) (評価機関：大和不動産鑑定株式会社) | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 大阪府大東市御領一丁目10番4号 | | | |
| 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 | 2,735.30 m ² | | 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | | | | |

| 賃貸借の概要 | |
|---------|------------------------------|
| テナントの総数 | 1 |
| 主要テナント | スギホールディングス株式会社 |
| 年間賃料 | 非開示 (注2) |
| 賃貸可能面積 | 2,735.30 m ² (注3) |
| 賃貸面積 | 2,735.30 m ² (注3) |
| 稼働率 | 100% (注4) |
| 敷金・保証金 | 非開示 (注2) |

(注1) 譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

(注2) テナントの同意が得られていないことから非開示とします。

(注3) 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います。

(注4) 賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

4. 取得先の概要

取得先は国内事業法人ですが、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。

5. 物件取得者等の状況

本取得予定資産の取得先は、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

取得予定日に、代金一括決済

9. 取得の日程

2025年10月22日 本資産運用会社の取締役会において取得を決議

2025年10月29日 売買契約締結（予定）

2026年3月31日 代金支払及び取得（予定）

10. 今後の見通し

本物件の取得による2025年11月期（第41期：2025年6月1日～2025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、2026年5月期（第42期：2025年12月1日～2026年5月31日）における運用状況の見通しに対する影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

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 本物件取得後の不動産ポートフォリオ
- ・参考資料 3 周辺案内図

参考資料 1

<鑑定評価書の概要>

| | |
|-----|---------------------|
| 物件名 | (仮称) スギ薬局大東御領店 (敷地) |
|-----|---------------------|

| | |
|-------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 1,150,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2025 年 9 月 30 日 |

| 項 目 | 数 値 | 根拠等 |
|-----------------------|-----------------|--|
| 収益価格 | 1,150,000,000 円 | |
| 直接還元法 (有期還元法) による収益価格 | 1,160,000,000 円 | |
| (1) 運営純収益 (NOI) | 非開示 | |
| (2) 一時金の運用益 | | |
| (3) 純収益 (NCF=(1)+(2)) | 37,578,000 円 | |
| (4) 割引率 | 3.3% | 類似の取引事例等に係る割引率を参考に、投資利回り、投資対象としての危険性等を勘案して査定 |
| DCF 法による価格 | 1,140,000,000 円 | |
| 割引率 (分析期間及び復帰価格) | 3.3% | 類似の取引事例等に係る割引率を参考に、投資利回り、投資対象としての危険性等を勘案して査定 |

| | |
|-----------------------------|--|
| 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 | 本件では、直接還元法と DCF 法を併用して収益価格を 1,150,000,000 円と査定し、当該収益価格をもって鑑定評価額を決定致しました。 |
|-----------------------------|--|

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ととなります。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

<本物件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 | 3.6% |
| 北野阪急ビル | 商業用施設 | 関西圏 | 2005年2月1日 | 7,740 | 4.3% |
| デュール阪急山田 | 商業用施設 | 関西圏 | 2005年2月1日 | 6,930 | 3.9% |
| 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 | 4.8% |
| | | | 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 | 0.7% |
| 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 | 10.2% |
| 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 | 4.5% |
| 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 | 1.0% |
| 北青山3丁目ビル | 商業用施設 | その他 | 2013年11月12日 | 1,680 | 0.9% |
| 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 | 1.5% |
| 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 | 1.7% |
| ライブ下山手店(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 | 2.3% |
| KOHYO小野原店 | 商業用施設 | 関西圏 | 2016年7月1日 | 1,631 | 0.9% |
| 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 | 4.0% |
| メッツ大曾根 | 商業用施設 | その他 | 2018年2月15日 | 5,400 | 3.0% |
| 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 | 1.0% |
| 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 | 1.5% |
| FUNDES神保町 | 商業用施設 | その他 | 2019年3月29日 | 2,830 | 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% |
| なんば戎橋(敷地) | 商業用施設 | 関西圏 | 2020年3月31日 | 4,230 | 2.4% |
| 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 | 3.7% |
| H-CUBE MINAMIAOYAMA II | 商業用施設 | その他 | 2022年12月1日 | 3,468 | 1.9% |
| H-CUBE KITAAOYAMA | 商業用施設 | その他 | 2022年12月1日 | 1,410 | 0.8% |
| ホームセンターコーナン堺高須店(敷地) | 商業用施設 | 関西圏 | 2024年3月27日 | 6,500 | 3.6% |
| フレンドマート茨木平田店(敷地) | 商業用施設 | 関西圏 | 2025年4月3日 | 2,440 | 1.4% |
| イオンモール猪名川 | 商業用施設 | 関西圏 | 2025年4月23日 | 11,500 | 6.4% |
| (仮称) スギ薬局大東御領店(敷地) | 商業用施設 | 関西圏 | 2026年3月31日 | 1,100 | 0.6% |
| 小 計 | | | | 136,615 | 76.2% |
| 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 | 5.7% |
| 芝浦ルネサイトタワー(共有持分10%相当) | 事務所用施設 | その他 | 2020年5月28日 | 3,475 | 1.9% |
| 阪急阪神上野御徒町ビル | 事務所用施設 | その他 | 2025年9月30日 | 3,213 | 1.8% |
| 小 計 | | | | 16,888 | 9.4% |
| 上六Fビルディング | 複合施設 | 関西圏 | 2005年11月1日 | 2,980 | 1.7% |
| ラグザ大阪 | 複合施設 | 関西圏 | 2009年1月22日 | 5,122 | 2.9% |
| 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 | 5.1% |
| 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 | 3.7% |
| 小 計 | | | | 23,880 | 13.3% |
| 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 | 1.0% |
| 小 計 | | | | 1,864 | 1.0% |
| 合 計 | | | | 179,248 | 100.0% |

<周辺案内図>

