平成 26 年５月 12 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
経営企画部長　中野　彰久
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

本投資法人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）デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

①取得資産	不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
②物件名称	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）
③取得予定価格	3,100,000,000 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	3,230,000,000 円（価格時点：平成 26 年４月１日）
⑤取得予定日	平成 26 年６月４日
⑥売主	阪急電鉄株式会社
⑦取得資金	本日付公表の「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）

（２）コトクロス阪急河原町

①取得資産	不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
②物件名称	コトクロス阪急河原町
③取得予定価格	2,770,000,000 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	2,960,000,000 円（価格時点：平成 26 年４月１日）
⑤取得予定日	平成 26 年６月４日

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。

⑥売主　　阪急電鉄株式会社
⑦取得資金　　本日付公表の「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）

（３）ライフ下山手店（敷地）
①取得資産　　不動産信託受益権（受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）
②物件名称　　ライフ下山手店（敷地）
③取得予定価格　　1,421,000,000 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　　1,430,000,000 円（価格時点：平成 26 年４月１日）
⑤取得予定日　　平成 26 年６月４日
⑥売主　　阪急電鉄株式会社
⑦取得資金　　本日付公表の「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）

（４）（仮称）万代五条西小路店（敷地）
①取得資産　　不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
②物件名称　　（仮称）万代五条西小路店（敷地）
③取得予定価格　　4,182,000,000 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　　4,220,000,000 円（価格時点：平成 26 年４月１日）
⑤取得予定日　　平成 26 年６月 24 日
⑥売主　　阪急電鉄株式会社
⑦取得資金　　本日付公表の「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、本日付公表の「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）

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、スポンサー保有物件及びスポンサーウェアハウジング物件を組み入れ、成長の継続を図るとともに、都市型商業施設及び地域密着型商業施設をバランス良く組み入れ、ポートフォリオの安定性を強化する目的で上記の取得予定資産（以下「本４物件」といいます。）を取得するものです。

本４物件の平均 NOI 利回りは 5.4%、平均償却後利回りは 5.0%であり、いずれも第 17 期末における本投資法人のポートフォリオ NOI 利回り 4.8%及び償却後利回り 3.3%を上回る取得になることから、資産規模の拡大のみならず、収益性の向上にも貢献するものと、本投資法人は考えています。

また、本４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）デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

本物件は、JR「京都」駅から北方約３ｋｍの市街化の進んだエリア内に所在し、堀川通と丸太町通の交差点角地に位置します。敷地東側を走る堀川通は京都市域を縦断し、市内の軸線道路として機能しており、道路アクセスにも恵まれた希少性の高い立地といえます。

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。

平成22年国勢調査に基づく商圏距離別人口は、0.5ｋｍ圏で約１.０万人、１ｋｍ圏で約4.2万人、２ｋｍ圏で約16.7万人と恵まれたボリュームとなっています。また各距離圏人口とも平成17年と平成22年の比較ではプラスで推移しており、マーケットパワーの劣化に懸念はないといえます。

本物件上に建つデイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店は、平成25年12月14日に開店し、イズミヤ直営部分の他、モスバーガー、クリーニング取次店、ＡＴＭが転貸テナントとして入居しています。売場は１階に食品、２階に衣料品・日用品・インテリアの他、医薬品・化粧品売場を付帯して、ミニＧＭＳ的な構成となっています。

ＧＭＳを主力業態とするテナントのイズミヤは関西圏を中心に93店舗（平成26年２月末日現在）を展開し、生鮮食品の他、ベーカリー、惣菜が充実しています。平成26年６月１日にエイチ・ツー・オーリテイリングとの経営統合を予定しており、関西地区において広域に展開する企業グループとなります。

（２）コトクロス阪急河原町

本物件は平成19年10月18日に開業し、四条・河原町エリアの中でも最も通行量が多くポテンシャルが高い四条通と河原町通が交差する四条河原町交差点に面しており、視認性が非常に良好で、ランドマーク性を有した建物です。

本物件が立地する四条通は、平成19年において年間2,500億円程度の売上高があり、京都市の販売額の10%以上を占める等、京都最大の繁華街を形成しており、路面店や大型商業施設が集積しています。

本物件の最寄駅である阪急京都線「河原町」駅と近隣の京阪本線「祇園四条」駅とを合わせた乗降客数（平成23 年）は約11.2 万人、阪急京都線「烏丸」駅は近隣の京都市営地下鉄「四条」駅と合わせて約 17.2 万人となります。また、京都市営バスを中心とした多くの運行系統の経由点となっており、電車だけでなくバス利用者も多い立地です。

（３）ライフ下山手店（敷地）

本物件は、神戸市の中心部である中央区に所在し、南側約0.4ｋｍに最寄駅となる阪急神戸高速線「花隈」駅、東側約0.8ｋｍに阪神本線「元町」駅、約1.7ｋｍに阪急神戸線「神戸三宮」駅があります。周辺は既成市街地で、戸建住宅も見られるものの、中高層マンションが多く立地しており、現在でもマンション開発が進行しています。

平成22年国勢調査に基づく商圏距離別人口は、0.5ｋｍ圏で約1.3万人、１ｋｍ圏で約3.8万人、２ｋｍ圏で約10.4万人と、都市部としては豊潤な足元商圏の人口密度を有しており、食品スーパー等の最寄型業態にとってはプラスファクターであるといえます。また、平成17年と平成22年を比較すると、全ての距離圏で毎年１～２％程度の人口増加傾向にあり、新規マンション開発動向等から、近年も増加傾向にあると想定されます。

テナントのライフコーポレーションは、首都圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、奈良県）の二大商圏に240店舗（平成26年３月末日現在）を展開する食品を中心としたスーパーマーケットチェーンです。当該店舗は、１階に食品、２階に酒類・製菓及び日用品等を展開し、ほぼ直営売場で構成されています。屋上には駐車場も備えており、豊かな足元商圏からの徒歩・自転車利用客も多くの来店を見込むことができます。

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。

（４）（仮称）万代五条西小路店（敷地）

本物件は、京都市右京区の南端に所在し、JR「京都」駅からは北西方向へ約３ｋｍ程度離れた中心市街地の外郭部に位置します。最寄駅である阪急京都線「西京極」駅へは約 0.8ｋｍとなり、周辺は町工場も点在する一方、古くからの住宅地が広がる職住混在の既成市街地です。

平成 22 年国勢調査に基づく商圏人口は 0.5ｋｍ圏で約 0.9 万人、１ｋｍ圏で約 3.9 万人、２ｋｍ圏で約 14.6 万人と足元商圏は密度感の高い恵まれたマーケットで、0.5ｋｍ圏で食品スーパー１店舗が成立する人口ボリュームを有しています。

本書の日付現在建物建設中であり、平成 26 年冬に開業を予定しています。テナントの万代は、大阪エリアを中心に 149 店舗（平成 25 年 2 月末日現在）のスーパーマーケットを展開している企業であり、本物件上において平成 26 年冬に開業を予定しています。

また、生鮮三品の展開力・価格訴求力をもち、坪効率の高い好業績店が多く、高い顧客支持が得られていると評価できます。

３．取得資産の内容

（１）デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）</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">みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託設定期間</td><td colspan="4">平成 25 年２月 22 日～平成 36 年６月 30 日（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="4">3,100,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">3,230,000,000 円（価格時点：平成 26 年４月１日）
（評価機関：大和不動産鑑定株式会社）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>地番</td><td colspan="4">京都市上京区堀川通丸太町下る堀川町 146 番他</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>80％／60％</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600％／400％／200％</td><td>構造／階数</td><td>－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域/第一種住居地域</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>3,776.15 ㎡</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>
<tr><td colspan="2">PM 委託先</td><td colspan="4">阪急阪神ビルマネジメント株式会社（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td colspan="4">テナントに対する敷金及び保証金の返還債務等を担保するため、信託受益権に質権を、対象不動産に停止条件付根抵当権をそれぞれ設定する予定です（注）。
担保権者：イズミヤ株式会社（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他特筆すべき事項</td><td colspan="4">本投資法人は土地のみを保有する予定です。</td></tr>
</table>

（注）テナントから敷金・保証金の金額を開示することにつき同意が得られていないため、被担保債権額は開示していません。

（２）コトクロス阪急河原町

物件名称	コトクロス阪急河原町

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。

特定資産の種類		信託受益権			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託設定期間		平成 25 年８月 23 日～平成 36 年６月 30 日（予定）			
取得予定価格		2,770,000,000 円			
鑑定評価額		2,960,000,000 円（価格時点：平成 26 年４月１日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）			
所在地	地番	京都市下京区四条通小橋西入真町 67 番１他			
土地	建ぺい率	80％	建物	竣工年月	平成 19 年 10 月
	容積率	700％		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き ９階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗
	敷地面積	638.62 ㎡（借地 205.08 ㎡を含みます。）		延床面積	4,400.13 ㎡
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
設計会社		浅井謙建築研究所株式会社			
施工会社		戸田建設株式会社			
建築確認機関		株式会社京都確認検査機構			
PM 委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社（予定）（注）			
地震 PML（評価機関）		2.6％（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		なし			
その他特筆すべき事項		対象不動産の所在地は、平成 19 年９月１日付で 31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが 40.593m（建築確認申請書記載の建築物の最高の高さ）であるため、現在は既存不適格となっています。			

（注）ＰＭ業務については、阪急阪神ビルマネジメント株式会社（予定）のほか、その一部を阪急電鉄株式会社にも委託していますが、同社は、阪急阪神ビルマネジメント株式会社に対し、当該業務を再委託しています。

（３）ライフ下山手店（敷地）

物件名称		ライフ下山手店（敷地）			
特定資産の種類		信託受益権			
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
信託設定期間		平成 25 年９月 12 日～平成 36 年６月 30 日（予定）			
取得予定価格		1,421,000,000 円			
鑑定評価額		1,430,000,000 円（価格時点：平成 26 年４月１日） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）			
所在地	住居表示	神戸市中央区下山手通７丁目１番７号			
土地	建ぺい率	80％／60％	建物	竣工年月	－
	容積率	400％／300％		構造／階数	－

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。

	用途地域	商業地域/第二種住居地域		用途	―
	敷地面積	2,397.83 ㎡		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。 ・信託受託者と株式会社ライフコーポレーションとの間で締結されている事業用借地権設定契約に基づき、対象不動産について第三者に対し所有権の移転を行う際には、株式会社ライフコーポレーションに対しその旨を事前に書面により通知し、同社が買受けを希望するときは優先的に交渉を行うことが定められています。			

（４）（仮称）万代五条西小路店（敷地）

物件名称		（仮称）万代五条西小路店（敷地）			
特定資産の種類		信託受益権			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託設定期間		平成 25 年９月 13 日～平成 36 年６月 30 日（予定）			
取得予定価格		4,182,000,000 円			
鑑定評価額		4,220,000,000 円（価格時点：平成 26 年４月１日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）			
所在地	地番	京都市右京区西院六反田町 33 番他			
土地	建ぺい率	60％	建物	竣工年月	―
	容積率	300％／200％		構造／階数	―
	用途地域	工業地域		用途	―
	敷地面積	9,182.80 ㎡		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			

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	・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。本件取得に係る売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件として売買代金の支払義務が発生するものとされています。また、違約金の定めはなく、手付金の支払もありません。 したがって、資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。 ・本投資法人は土地のみを保有する予定です。 ・本日現在、建物建築中であり、建物竣工日（竣工予定：平成 26 年冬）までの賃料は竣工後の 30%となります。なお、建物竣工翌日以降は賃料全額が支払われます。

４．賃貸借の概要

（１）デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

テナントの総数	１
主要テナント	イズミヤ株式会社
賃料	－（注１）
賃貸可能面積	3,776.15 ㎡（注２）
賃貸面積	3,776.15 ㎡（注２）
稼働率	100%（注３）
敷金・保証金	－（注１）

（注１）テナントの同意が得られていないため、開示しておりません。

（注２）本日現在の土地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。

（２）コトクロス阪急河原町

テナントの総数	１（注１）
主要テナント	阪急電鉄株式会社
年間賃料	204 百万円（注２）
賃貸可能面積	4,400.13 ㎡（注３）
賃貸面積	4,400.13 ㎡（注３）
稼働率	100%（注４）
敷金・保証金	102 百万円（注２）

（注１）マスターリース方式により一括賃貸しているため、テナントの総数を１として記載しております。なお、平成 26 年６月４日付で信託受託者と阪急電鉄株式会社の間でマスターリース契約の変更契約を締結する予定であるため、かかる変更後の契約（以下「変更後契約」といいます。）の内容を

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。

記載しております。また、平成 26 年２月末現在、エンドテナントの数は 10、稼働率（賃貸可能面積に占めるエンドテナントの賃貸面積の合計）は 100%となっております。
（注２）変更後契約に定める金額を記載しております。
（注３）変更後契約に定める面積を記載しております。
（注４）賃貸可能面積に占める変更後契約上の賃貸面積の割合です。

（３）ライフ下山手店（敷地）

テナントの総数	１
主要テナント	株式会社ライフコーポレーション
賃料	－（注１）
賃貸可能面積	2,397.83 ㎡（注２）
賃貸面積	2,397.83 ㎡（注２）
稼働率	100%（注３）
敷金・保証金	－（注１）

（注１）テナントの同意が得られていないため、開示しておりません。
（注２）本日現在の土地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。

（４）（仮称）万代五条西小路店（敷地）

テナントの総数	１
主要テナント	株式会社万代
賃料	－（注１）
賃貸可能面積	9,182.80 ㎡（注２）
賃貸面積	9,182.80 ㎡（注２）
稼働率	100%（注３）
敷金・保証金	－（注１）

（注１）テナントの同意が得られていないため、開示しておりません。
（注２）本日現在の土地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

デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）、コトクロス阪急河原町、ライフ下山手店（敷地）及び（仮称）万代五条西小路店（敷地）の４物件とも阪急電鉄株式会社からの取得となります。

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　中川　喜博
資本金	100 百万円（注）

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。

主な事業の内容	都市交通事業、不動産事業、エンタテインメント・コミュニケーション事業
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　154,633 百万円 総資産　1,027,340 百万円 （平成 25 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%
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本的関係：本投資法人の投資主（3.99%出資）です。 資産運用会社である阪急リート投信株式会社の株主（100%出資）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：役職員 14 名が資産運用会社に出向、うち資産運用会社の代表取締役社長は本投資法人の執行役員を兼務しています。 役職員２名が資産運用会社と兼務しています。 （前期末（平成 25 年 11 月 30 日）現在） 取引関係：本投資法人との取引関係 支払賃借料 1,229 千円。 （前期（平成 25 年６月１日～平成 25 年 11 月 30 日）） 資産運用会社との取引関係 資産運用会社との間で情報共有に係る協定書を締結しています。 関係当事者への該当状況：資産運用会社である阪急リート投信株式会社の株主（100%出資）であり、関連当事者に該当いたします。

（注）本日現在の資本金です。

６．物件取得者等の状況

（１）デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

	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．取得先の概要をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	ウェアハウジング目的	－
取得時期	平成 25 年６月 21 日	－
取得価格	3,000 百万円	－

（２）コトクロス阪急河原町

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	阪急電鉄株式会社	阪急阪神ホールディングス株式会社（土地）	特別な利害関係にある者以外

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。

特別な利害関係にある者との関係	上記５．取得先の概要をご参照ください。	資産運用会社の親会社である阪急電鉄株式会社の親会社であり、投信法上の利害関係人等に該当いたします。 平成16年12月３日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、「商標使用許諾契約書」を締結しております。その他、人的関係、取引関係はございません。 資産運用会社の親会社である阪急電鉄株式会社の親会社であり、関連当事者に該当いたします。	－
取得経緯・理由等	会社分割（土地）、開発（建物）	開発目的	－
取得時期	平成17年４月１日(土地) 平成19年10月10日竣工（建物）	平成16年８月30日（土地）	－
取得価格	１年を超えて所有しているため、記載を省略しています。	－	－

（３）ライフ下山手店（敷地）

	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．取得先の概要をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	ウェアハウジング目的	－
取得時期	平成25年９月12日	－
取得価格	1,418百万円	－

（４）（仮称）万代五条西小路店（敷地）

	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

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。

特別な利害関係にある者との関係	上記５.取得先の概要をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	ウェアハウジング目的	－
取得時期	平成 26 年３月 24 日	－
取得価格	4,020 百万円	－

７．利害関係人等との取引

デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）、コトクロス阪急河原町、ライフ下山手店（敷地）及び（仮称）万代五条西小路店（敷地）の売主であり、かつコトクロス阪急河原町のマスタレッシー（プロパティ・マネジメント業務の一部も委託予定）である阪急電鉄株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当することから、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、不動産信託受益権譲渡契約及び定期建物賃貸借契約兼管理業務委託契約変更覚書について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・承認を得ております。

本４物件のプロパティ・マネジメント業務を委託する予定の阪急阪神ビルマネジメント株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当することから、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、プロパティ・マネジメント契約について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・承認を得ております。

８．媒介の概要

該当ありません。

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 26 年５月 12 日　資産運用会社の取締役会において４物件の取得を決議、契約締結
平成 26 年６月４日　デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）、コトクロス阪急河原町及びライフ下山手店（敷地）の代金支払及び取得（予定）
平成 26 年６月 24 日　（仮称）万代五条西小路店（敷地）の代金支払及び取得（予定）

11．今後の見通し

本物件の取得による平成 26 年５月期（第 18 期：平成 25 年 12 月１日～平成 26 年５月 31 日）及び平成 26 年 11 月期（第 19 期：平成 26 年６月１日～平成 26 年 11 月 30 日）の運用状況への影響については、本日付「平成 26 年 11 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

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　http://www.hankyu-reit.jp/

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。

＜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、外観イメージ図、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	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

鑑定評価額	3,230,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年４月１日

項　目			数値	根拠等
収益価格※			3,230,000,000 円	
	直接還元法（有期還元法）による収益価格		3,240,000,000 円	
		（1）運営純収益（ＮＯＩ）	177,125,600 円	
		（2）一時金の運用益	5,133,740 円	金融資産の運用利回り等に基づき一時金の運用利回りを 2.0%と査定し、計上
		（3）資本的支出	0 円	
		（4）純収益（ＮＣＦ＝(1)+(2)−(3)）	182,259,340 円	
		（5）割引率	4.9%	類似の不動産の取引事例等との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、査定
	ＤＣＦ法による価格		3,220,000,000 円	
		割引率（分析期間及び復帰価格）	4.8%	類似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
		割引率（分析期間末）	5.0%	類似不動産に係る割引率等より査定

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	直接還元法とＤＣＦ法を併用して収益価格を 3,230,000,000 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	コトクロス阪急河原町

鑑定評価額	2,960,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年４月１日

項　目	数　値	根拠等
収益価格	2,960,000,000 円	
直接還元法による収益価格	2,990,000,000 円	
（1）総収益（①＋②－③）	204,000,000 円	
①貸室賃料等収入	204,000,000 円	
②その他収入	0 円	
③空室損失等	0 円	長期的な入居を想定し非計上
（2）総費用（①～⑧合計）	52,881,860 円	
①維持管理費等	0 円	賃借人負担のため非計上
②水道光熱費	0 円	賃借人負担のため非計上
③修繕費	1,477,020 円	ＥＲ、類似事例等に基づき査定
④プロパティマネジメントフィー	3,600,000 円	予定契約額に基づく
⑤テナント募集費用	0 円	入替えを想定していないため非計上
⑥公租公課	21,450,400 円	平成 26 年度実績額に基づき査定
⑦損害保険料	933,640 円	本資産運用会社より入手した資料に基づく予定額の計上
⑧その他費用	25,420,800 円	本資産運用会社より入手した実績額に基づき査定
（3）運営純収益（ＮＯＩ＝(1)－(2)）	151,118,140 円	
（4）資本的支出	3,446,380 円	ＥＲ、類似事例等に基づき査定
（5）一時金の運用益	2,040,000 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勘案して査定
（6）純収益（ＮＣＦ＝(3)－(4)＋(5)）	149,711,760 円	
（7）還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に査定
ＤＣＦ法による価格	2,950,000,000 円	
期間収益割引率	4.8%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮して査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	2,950,000,000 円	
土地割合	66.8%	借地権含む
建物割合	33.2%	

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	直接還元法とＤＣＦ法を併用して収益価格を 2,960,000,000 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	ライフ下山手店（敷地）

鑑定評価額	1,430,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 26 年４月１日

項　目	数　値	根拠等
収益価格	1,430,000,000 円	
ＤＣＦ法による価格	1,430,000,000 円	
期間収益割引率(1～10.0 年度)	5.0%	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(11.0～20.1 年度)	5.1%	
期間収益割引率(21.1～40.1 年度)	5.1%	
期間収益割引率(更地復帰時)	5.2%	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（特定価格）を 1,430,000,000 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）万代五条西小路店（敷地）

鑑定評価額	4,220,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年４月１日

項　目			数値	根拠等
収益価格※			4,220,000,000 円	
	直接還元法（有期還元法）による収益価格		4,320,000,000 円	
		（1）運営純収益（ＮＯＩ）	220,983,100 円	
		（2）一時金の運用益	2,333,520 円	金融資産の運用利回り等に基づき一時金の運用利回りを 2.0%と査定し、計上
		（3）資本的支出	0 円	
		（4）純収益（ＮＣＦ＝(1)+(2)−(3)）	223,316,620 円	
		（5）割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例等との比較及び金融資産の利回りへの不動産の個別性の加味により査定
	ＤＣＦ法による価格		4,180,000,000 円	
		割引率（分析期間及び復帰価格）	4.9%	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
		割引率（分析期間末）	5.1%	類似の不動産の取引に係る割引率等より査定

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	直接還元法とＤＣＦ法を併用して収益価格を 4,220,000,000 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（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	4.6%
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	5.6%
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	5.0%
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	6.2%
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	1.6%
				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	3.0%
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	5.3%
R10	リッチモンドホテル浜松	商業用施設	その他	平成21年 1月22日	2,100	1.5%
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	13.1%
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	5.8%
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	2.2%
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	2.0%
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)	（仮称）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	3.0%
	小　　計				86,584	62.2%
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	13.7%
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	7.3%
	小　　計				29,225	21.0%
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	複合施設	その他	平成19年10月 2日	9,405	6.8%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	5,122	3.7%
M4(K)	難波阪神ビル	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	4,310	3.1%
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				23,497	16.9%
	合　　計				139,307	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。

（Ｒ：商業用施設、Ｏ：事務所用施設、Ｍ：複合施設、数字：取得日順、（Ｋ）：関西圏）

数字は、施設毎に取得日順に番号を付しており、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

＜デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）　物件写真＞

（注）本投資法人は土地のみを取得する予定です。

＜デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）　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。

＜コトクロス阪急河原町　物件写真＞

＜コトクロス阪急河原町　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。

＜ライフ下山手店（敷地）　物件写真＞

（注）本投資法人は土地のみを取得する予定です。

＜ライフ下山手店（敷地）　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）万代五条西小路店（敷地）　外観イメージ図＞

（注）本投資法人は土地のみを取得する予定です。また、現在建物建築中であり、上記イメージ図は竣工後の状況とは異なる可能性があります。

＜（仮称）万代五条西小路店（敷地）　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。