平成 25 年 5 月 30 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　善浩
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

本投資法人は、本日、下記の通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）イオンモール堺北花田（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	イオンモール堺北花田（敷地）
③取得予定価格	8,100,000,000 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	8,490,000,000 円（価格時点：平成 25 年 5 月 1 日）
⑤取得予定日	平成 25 年 6 月 27 日
⑥売主	ベイリーフ・ファンディング合同会社
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（予定）

（2）(仮称)万代豊中豊南町店（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	(仮称)万代豊中豊南町店（敷地）
③取得予定価格	1,870,000,000 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	2,060,000,000 円（価格時点：平成 25 年 5 月 1 日）
⑤取得予定日	平成 25 年 6 月 27 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（予定）

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．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、ポートフォリオ全体のバランスを重視した着実な成長を図るため、本２物件を取得するものです。

なお、 イオンモール堺北花田（敷地）につきましては、本投資法人が有しております取得に関する優先交渉権に基づき取得するものです。

また、本２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）イオンモール堺北花田（敷地）

本物件の存する堺市北区は、堺市の北東部に位置し、北は大和川を隔てて大阪市、東は松原市に接しています。敷地東側と南側で主要道路に接しており道路アクセスは良好であり、敷地南東側に大阪市営地下鉄御堂筋線北花田駅があるなど交通利便性が高く、集客の強みとなっています。

商圏別人口は足元５km 圏約 86 万人、10km 圏まで広げると約 262 万人と潤沢な人口ボリュームを有しています。敷地東側は当該商圏を縦貫する「ときはま線」が接道、鉄道では大阪市営地下鉄御堂筋線北花田駅が最寄駅となるなど、交通アクセスの良さが安定した集客の下支えとなっています。リージョナル・ショッピングセンターの競合は緩やかで競合優位性の高いショッピングセンターです。

本物件上に建つイオンモール堺北花田は平成 16 年 10 月に開業し、イオン・阪急百貨店を核に約 160 店舗の専門店モールで構成されています。専門店モールは買い回りに充分な店揃えであり、イオン直営、百貨店、専門店の業態構成は商品の幅だけでなくターゲットの汎用性をもつため、来街者層は幅広く、フロアの回遊性を高めています。

（２）(仮称)万代豊中豊南町店（敷地）

本物件が存する豊中市は、大阪府の北西部に位置し、南は大阪市淀川区と東淀川区、東は吹田市、北は池田市と箕面市、西は猪名川を挟んで兵庫県尼崎市と伊丹市に接しています。周囲は戸建住宅、マンションやアパート等が見られる住宅地ですが、神崎川一帯は工場が数多く残る住工混在地域です。

商圏人口は１km 圏で約 3.8 万人と足元人口に恵まれた立地で、１km 圏だけで食品スーパー3 店舗が成立するマーケットボリュームを有しています。

テナントの万代は大阪エリアを中心に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 25 年秋に開業を予定しています。近年は積極的な出店と並行して既存店の改装を実施しており、売上増が継続しています。また、生鮮三品の展開力、価格訴求力をもち、坪効率が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）イオンモール堺北花田（敷地）

物件名称	イオンモール堺北花田（敷地）
特定資産の種類	信託受益権
取得予定価格	8,100,000,000 円

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。

鑑定評価額		8,490,000,000円（価格時点：平成25年5月1日） （評価機関：株式会社立地評価研究所）			
所在地	住居表示	堺市北区東浅香山町四丁1番12号			
土地	建ぺい率	80%/60%	建物	竣工年月	－
	容積率	300%/200%		構造／階数	－
	用途地域	近隣商業地域/第1種中高層住居専用地域		用途	－
	敷地面積	64,232.77㎡		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			

（２）（仮称）万代豊中豊南町店（敷地）

物件名称		（仮称）万代豊中豊南町店（敷地）			
特定資産の種類		信託受益権			
取得予定価格		1,870,000,000円			
鑑定評価額		2,060,000,000円（価格時点：平成25年5月1日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）			
所在地	地番	豊中市豊南町東三丁目58番			
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	工業地域		用途	－
	敷地面積	8,159.41㎡		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			

４．賃貸借の概要

（１）イオンモール堺北花田（敷地）

テナント（土地賃借人）の総数	2
主要テナント	三井住友信託銀行株式会社、イオンモール株式会社
年間賃料	－（注1）
賃貸可能面積	64,104.27㎡（注2）
賃貸面積	64,104.27㎡（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。

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）(仮称)万代豊中豊南町店（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	8,159.41 ㎡（注 2）
賃貸面積	8,159.41 ㎡（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

（１）イオンモール堺北花田（敷地）

名称	ベイリーフ・ファンディング合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目１番１号東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人ＮＦＢ４８商業促進機構 職務執行者　　本郷雅和
主な事業の内容	１．不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 ２．不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 ３．その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10 万円（注 1）
設立年月日	平成 23 年 3 月 10 日
大株主及び持株比率	本合同会社は、一般社団法人ＮＦＢ４８商業促進機構が出資（100%）、阪急電鉄株式会社等が匿名組合出資を行う特別目的会社です。
本投資法人又は資産運用会社との関係	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、投信法に定める利害関係人等に該当する阪急電鉄株式会社が、本合同会社に一部匿名組合出資を行っておりますが、本合同会社は投信法上の利害関係人等には該当いたしません。また、阪急電鉄株式会社の本合同会社に対する出資は過半に達していないため、資産運用会社の利益相反取引ルールに定める利害関係者にも該当いたしません。 ただし、資産運用会社のコンプライアンス委員会規程等に基づき、諮問事項として当該取引をコンプライアンス委員会において審議の上、資産運用会社の代表取締役社長及び取締役会に少数意見を含む全意見について具申しております。

（注 1）本日現在の資本金です。

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）(仮称)万代豊中豊南町店（敷地）

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　角　和夫
資本金	100 百万円（注 1）
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（4.1％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 12 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 3 名が資産運用会社と兼務しています。 （前期末（平成 24 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 24 年 6 月 1 日～平成 24 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 1）本日現在の資本金です。

６．物件取得者等の状況

（１）イオンモール堺北花田（敷地）

	前所有者	前々所有者
会社名	ベイリーフ・ファンディング合同会社	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	投資運用目的	－
取得時期	平成 23 年 7 月 1 日	－
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。	－

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）(仮称)万代豊中豊南町店（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	投資運用目的	－
取得時期	平成 24 年 9 月 20 日	－
取得価格	1,800 百万円	－

７．利害関係人等との取引

(仮称)万代豊中豊南町店（敷地）の売主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。

2 物件のプロパティ・マネジメント業務を委託する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．取得の日程

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 25 年 5 月 30 日　　資産運用会社の取締役会において 2 物件の取得を決議、契約締結

平成 25 年 6 月 27 日　　2 物件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 25 年 5 月期（第 16 期：平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）及び平成 25 年 11 月期（第 17 期：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）の運用状況への影響については、本日付「平成 25 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	イオンモール堺北花田（敷地）

鑑定評価額	8,490,000,000 円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成 25 年 5 月 1 日

項　目	数　値	根拠等
収益価格	8,490,000,000 円	－
ＤＣＦ法による価格	8,490,000,000 円	－
期間収益割引率	5.0%	－
最終還元利回り	5.0%	－

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、堺市北区のほぼ北端の大阪市内との市境付近の府道沿いに位置し、周辺は各種交通アクセス、商圏人口・系統連続性に優れた良好な路線商業地域です。また、対象不動産は 50 年間の一般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等で構成されており、純収益の安定性も確保されていると判断されます。 ＤＣＦ法の割引率等の査定については、現行の地代水準、残借地期間等を考慮の上、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。

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）万代豊中豊南町店（敷地）

鑑定評価額	2,060,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 25 年 5 月 1 日

項　目	数値	根拠等
収益価格	2,060,000,000 円	－
直接還元法（有期還元法）による収益価格	2,090,000,000 円	－
(1) 運営純収益（ＮＯＩ）	107,423,000 円	－
(2) 一時金の運用益	1,176,780 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
(3) 資本的支出	0 円	－
(4) 純収益（ＮＣＦ＝(1)＋(2)－(3)）	108,599,780 円	－
(5) 割引率	5.2%	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	2,040,000,000 円	－
割引率（分析期間及び復帰価格）	5.1%	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
割引率（分析期間末）	5.3%	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	直接還元法とＤＣＦ法を併用して収益価格を 2,060,000,000 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	商業用施設	関西圏	平成17年 2月 1日	6,468	5.1%
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	6.1%
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	5.5%
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	6.8%
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	1.0%
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	1.7%
				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	3.3%
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	5.8%
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	1.7%
R11(K)	阪急西宮ガーデンズ	商業用施設	関西圏	平成25年4月16日	18,300	14.5%
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	6.4%
R13(K)	（仮称）万代豊中豊南町店（敷地）	商業用施設	関西圏	平成25年6月27日	1,870	1.5%
	小　　計				75,111	59.5%
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	15.1%
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	8.1%
	小　　計				29,225	23.2%
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	2.4%
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	7.5%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	5,122	4.1%
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	3.4%
	小　　計				21,817	17.3%
	合　　計				126,154	100.0%

（注）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。

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

＜イオンモール堺北花田（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。

＜イオンモール堺北花田（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)万代豊中豊南町店（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現況とは異なる可能性があります。

＜(仮称)万代豊中豊南町店（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。