平成 28 年６月 24 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	所有権
②物件名称	ＫＯＨＹＯ小野原店（コーヨー小野原店）
③取得予定価格	1,631,000,000 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	1,640,000,000 円（価格時点：平成 28 年６月１日）
⑤取得予定日	平成 28 年７月１日
⑥売主	阪神電気鉄道株式会社
⑦取得資金	自己資金

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、スポンサーグループである阪神電気鉄道株式会社が開発した地域密着型商業施設（以下「本物件」といいます。）を取得することにより、着実な成長を図るものです。なお、本投資法人によるスポンサーグループである阪神電気鉄道株式会社からの直接取得は今回が初めてとなります。

本物件の取得は、平成 28 年４月８日に実施した資産譲渡の譲渡代金の一部を活用したものであり、一連の施策により、ポートフォリオの質及び収益性の向上を図ります。本投資法人は、引き続き、譲渡代金の残額を将来の新規物件取得等に活用することにより、持続的な成長を実践してまいります。

【ポートフォリオの状況】

	第21期末 (平成27年11月末)	譲渡資産 (注3)	本物件	本物件取得後 (注4)
物件数	23物件	２物件	１物件	22物件
平均NOI利回り (注1)	4.8%	3.8%	5.3%	4.9%
平均償却後利回り (注1)	3.4%	0.6%	4.4%	3.6%
含み損益(注2)	8,479百万円	△587百万円	△34百万円	9,032百万円

(注1) 平均NOI利回りにおいては、不動産賃貸事業収入と不動産賃貸事業費用の差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おります。平均償却後利回りにおいては、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おります。なお、平均NOI利回り及び平均償却後利回りについては、第21期末及び譲渡資産においては、第20期及び第21期の実績値、本物件においては、鑑定評価書に記載の数値、本物件取得後においては、既存物件の第20期及び第21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おります。

(注2) 鑑定評価額と帳簿価額の差額を記載しております。譲渡資産においては、第21期末時点の数値、本物件においては、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、本物件取得後においては、第21期末時点の含み損益から譲渡資産及び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おります。

(注3)「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。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) 本物件取得後の各数値は、第21期末時点から資産譲渡及び資産取得のみを考慮した数値を記載しており、実際の数値と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。

本物件が接道する小野原豊中線は、東側の大阪モノレールを高架下で併走する府道１号線（片側３車線）と、西側の府道12号線、府道119号線とを結び、ニュータウンを東西に通り抜けることができる生活道路です。また、この道路を中心に住宅街を環状の道路網が細かく広がり、本物件へのアクセスは良好です。

平成22年国勢調査に基づく商圏距離別人口は、１km圏で約1.8万人、２km圏で約5.7万人、３km圏で約12.9万人となっており、本物件西側の小野原西地区では戸建分譲が進むなど、人口は増加傾向にあります。

平成28年５月20日に開業したテナントのＫＯＨＹＯは、イオン株式会社の連結子会社である株式会社光洋が運営する食品スーパーマーケットのメインブランドで、クオリティを重視した商品と生鮮四品（精肉、鮮魚、青果及び惣菜）に定評があり、洗練された売場づくりにおいて、関西における他のスーパーチェーンと差別化を図っております。

３．取得資産の内容

物件名称	ＫＯＨＹＯ小野原店
特定資産の種類	所有権
取得予定価格	1,631,000,000円
鑑定評価額	1,640,000,000円（価格時点：平成28年６月１日） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）

所在地	地番	大阪府箕面市小野原東六丁目２番１			
土地	建ぺい率	80％	建物	竣工年月	平成 28 年５月
	容積率	200％		構造／階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき２階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	店舗
	敷地面積	4,479.14 ㎡		延床面積	3,310.31 ㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社		三陽建設株式会社			
施工会社		三陽建設株式会社			
建築確認機関		日本ＥＲＩ株式会社			
ＰＭ委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社（予定）			
地震ＰＭＬ（評価機関）		5.3％（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			

４．賃貸借の概要

テナントの総数	１（注 1）
主要テナント	株式会社光洋
年間賃料	非開示（注 2）
賃貸可能面積	3,310.31 ㎡（注 3）
賃貸面積	3,310.31 ㎡（注 3）
稼働率	100％（注 4）
敷金・保証金	非開示（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。

（注 2）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、また、年間賃料及び敷金・保証金について開示した場合、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。

（注 3）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 4）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

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　藤原　崇起
資本金	29,384 百万円（注）
主な事業の内容	鉄道事業、不動産事業、スポーツ・レジャー事業等
設立年月日	明治 32 年６月 12 日
直前事業年度の純資産及び総資産	純資産　131,814 百万円 総資産　358,324 百万円 （平成 28 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：役職員１名が本資産運用会社に出向しております。 役職員１名が本資産運用会社を兼務しております。 （本日現在） 取引関係：本投資法人との取引関係 賃貸収入 254,412 千円 支払賃借料 17,250 千円 （第 21 期（平成 27 年６月１日～平成 27 年 11 月 30 日）） 本資産運用会社との取引関係 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。 関係当事者への該当状況：本資産運用会社の親会社の子会社であり、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

	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．取得先の概要」をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	開発目的	－
取得時期	平成 27 年３月 31 日（土地） 平成 28 年５月９日竣工（建物）	－
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。	－

７．利害関係人等との取引

本物件の売主である阪神電気鉄道株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当することから、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、不動産売買契約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・承認を得ております。

本物件のプロパティ・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、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、運営管理業務委託契約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 28 年６月 24 日　　本資産運用会社の取締役会において取得を決議

平成 28 年７月１日　　契約締結、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28年７月１日であり、取得による平成28年５月期（第22期：平成27年12月１日～平成28年５月31日）の運用状況への影響はありません。また、本物件取得の影響を加味した平成28年11月期（第23期：平成28年６月１日～平成28年11月30日）の運用状況の予想は、平成28年７月15日に公表予定の「平成28年５月期（第22期：平成27年12月１日～平成28年５月31日）決算短信」にてお知らせいたします。

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	ＫＯＨＹＯ小野原店

鑑定評価額	1,640,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 28 年 6 月 1 日

項　目	数値	根拠等
収益価格	1,640,000,000 円	ＤＣＦ法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
直接還元法による収益価格	1,660,000,000 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)）	86,007,071 円	－
(4) 一時金の運用益	1,020,000 円	運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	780,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例等に基づき査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	86,247,071 円	－
(7) 還元利回り	5.2%	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	1,630,000,000 円	－
割引率(1～10 年目)	5.2%	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
割引率(11 年目)	5.3%	
最終還元利回り	5.4%	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	1,920,000,000 円	－
土地割合	76.0%	－
建物割合	24.0%	－

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、阪急千里線「北千里」駅の北東方約 2,300m付近、主要生活道路として利用されている準幹線道路沿いに存する、食品スーパーをメインテナントとした商業施設です。道路背後地においては、中規模戸建住宅を中心に共同住宅等が建ち並ぶ良好な住宅地域が形成されており、また周辺においては比較的新しい分譲地も見られ、さらなる人口流入が期待されることから、恵まれた商圏内に位置していると考えられます。 本件評価においては、「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、直接還元法とＤＣＦ法を併用して査定した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格に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）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	4.8%
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	5.8%
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	5.2%
R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	商業用施設	関西圏	平成17年11月15日	8,600	6.4%
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	1.6%
				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	3.1%
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	5.5%
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	13.6%
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	6.0%
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	1.4%
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	2.3%
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	2.1%
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	1.1%
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	3.1%
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	1.2%
	小　　計				86,115	64.0%
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	14.1%
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	7.6%
	小　　計				29,225	21.7%
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	2.2%
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	7.0%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	5,122	3.8%
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	14.3%
	合　　計				134,528	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＞