平成 28 年 10 月 25 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	（仮称）ＯＡＳＩＳ（オアシス） Ｔｏｗｎ（タウン）伊丹鴻池（敷地）
③取得予定価格	7,100,000,000 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	7,100,000,000 円（価格時点：平成 28 年 10 月 25 日）
⑤取得予定日	平成 28 年 11 月 25 日
⑥売主	国内法人（後記「５．取得先の概要」参照）(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

（注）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、資産運用会社独自のネットワークを活用し、地域密着型商業施設の敷地（以下「本物件」といいます。）を取得することにより、本投資法人の着実な成長を図るものです。

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、平成 28 年７月１日付で取得したＫＯＨＹＯ小野原店に続き、関西圏の地域密着型商業施設を組み入れることにより、ポートフォリオの安定性の強化を図ります。

また、本物件の償却後利回り（鑑定ベース）は 4.3%（注）であり、第 22 期末におけるポートフォリオの平均償却後利回り 3.5%を上回っていることから、資産規模の拡大のみならず、ポートフォリオの収益性の向上にも貢献するものと考えています。

（注）鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法において 100%収受の賃料を前提とした２年目の運営収益及び運営費用を基に算出した数値を記載しています。

【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)	第22期末 平成28年5月末	既取得資産 (注4)	本物件 (注5)	本物件取得後 (注6)
物件数	23物件	2物件	21物件	1物件	1物件	23物件
譲渡価格・取得（予定）価格		5,430 百万円		1,631 百万円	7,100 百万円	
資産規模	139,307 百万円		132,897 百万円			141,628 百万円
平均NOI利回り (注1)	4.8%	3.8%	4.8%	5.3%	4.3%	4.9%
平均償却後利回り (注1)	3.4%	0.6%	3.5%	4.4%	4.3%	3.6%
含み損益(注2)	8,479 百万円	△587 百万円	12,633 百万円	△34 百万円	△301 百万円	12,297 百万円

(注1) 平均NOI利回りについては、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、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、第21期末及び譲渡資産については、第20期及び第21期の実績値に、第22期末については、第21期及び第22期の実績値に、既取得資産及び本物件については、鑑定評価書に記載の数値に、本物件取得後については、既存物件の第21期及び第22期の実績値に既取得資産及び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、それぞれ算出しています。

(注2) 鑑定評価額と帳簿価額の差額を記載しています。譲渡資産については、第21期末時点の数値、既取得資産及び本物件については、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を、本物件取得後については、第22期末時点の含み損益から既取得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います。

(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)「既取得資産」とは、平成28年７月１日に取得した「ＫＯＨＹＯ小野原店」をいいます。既取得資産の詳細につきましては、平成28年６月24日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(注5) 本物件の賃借人は、本書の日付現在、本物件上において建物を建築中であり、賃借人の店舗開店日の前日又は平成29年９月２日のいずれか早い日までの賃料は上記日付の翌日以降の賃料の25%相当額となります。本物件の不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用は、鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法において店舗開店日の前日又は平成29年９月２日の翌日以降の賃料を前提とした２年目の運営収益及び運営費用を基に算出しており、賃借人の店舗開店日の前日又は平成29年９月２日のいずれか早い日までの賃料を前提とした不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用とは異なります。

(注6) 本物件取得後の各数値は、第22期末時点から既取得資産及び本物件の取得のみを考慮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。

本物件が所在する伊丹市は兵庫県南東部の阪神間にあり、大阪府豊中市及び池田市との府県境には大阪国際空港（伊丹空港）があります。また、伊丹市は阪急神戸線、宝塚線及び今津線に囲まれた阪急阪神ホールディングスグループのドミナントエリアに位置し、大阪市及び神戸市の中心エリアから近く、アクセスも良いことからベッドタウンとしても人気があります。

本物件は戸建住宅や集合住宅が多いエリアに位置しており、周辺は社宅や社員寮等も点在し、ファミリー層が多く居住するエリアとなっています。平成27年住民基本台帳に基づく商圏距離別人口は、１km圏で約2.8万人、２km圏で約10.0万人、３km圏で約23.6万人となっており、優良な商圏を形成しています。

また、本物件はいずれも片側二車線の県道335号中野中筋線及び市道鴻池荻野線の交差点に位置しており、交通量に恵まれているとともに周辺からの視認性も良好です。主要な移動手段は自動車やバスとなりますが、本物件から自動車の移動による同商圏所要時間別人口は、５分圏で約5.8万人、10分圏で約25.4万人、15分圏で約59.9万人となっており、豊潤な人口ボリュームを有しています。

本物件は食品スーパーマーケット、衣料品店及びドラッグストア等で構成される地域密着型商業施設です。主要テナントの阪急オアシスは本投資法人のスポンサーである阪急阪神ホールディングス株式会社と同じ阪急阪神東宝グループのエイチ・ツー・オー リテイリング株式会社の連結子会社である株式会社阪急オアシスが運営する食品スーパーマーケットのブランドで「専門性」、「ライブ感」、「情報発信」の３つをコンセプトとした「高質食品専門館」を独自フォーマットとして、関西圏において83店舗（平成28年７月時点）を展開しています。見通しのよい店内に新商品やメニューを提案する「キッチンステージ」を設置し、対面式の鮮魚コーナーや量り売りの野菜等、工夫を凝らした演出で魅力を打ち出し、関西における他のスーパーチェーンと差別化を図っています。

３．取得資産の内容

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ伊丹鴻池（敷地）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="4">7,100,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">7,100,000,000 円（価格時点：平成 28 年 10 月 25 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">兵庫県伊丹市鴻池四丁目 183 番他</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>―</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>―</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>用途</td><td>―</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>17,997.10 ㎡</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">あり（取得時に解除予定）</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。
・本書の日付現在、本物件の賃借人が土地上で建物を建築中であり、賃借人の店舗開店日の前日又は平成 29 年９月２日のいずれか早い日までの賃料は、上記日付の翌日以降の賃料の 25%相当額となります（上記日付の翌日以降は賃料全額が支払われます。）。</td></tr>
</table>

４．賃貸借の概要

テナントの総数	1
主要テナント	株式会社阪急オアシス
年間賃料	非開示（注 1）
賃貸可能面積	17,997.10 ㎡（注 2）
賃貸面積	17,997.10 ㎡（注 2）
稼働率	100%（注 3）
敷金・保証金	非開示（注 1）

（注 1）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しています。

（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．取得先の概要

取得先である国内法人より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。

６．物件取得者等の状況

本物件取得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。

７．利害関係人等との取引

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、投資信託及び投資法人に関する法律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・承認を得ています。

８．媒介の概要

名称		三井住友信託銀行株式会社
所在地		東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
代表者の役職・氏名		取締役会長　北村　邦太郎 取締役社長　常陰　均
事業内容		信託業務、銀行業務、不動産の媒介・証券代行等の併営業務、登録金融機関業務
資本金		342,000 百万円（平成 28 年３月 31 日現在）
設立年月日		大正 14 年７月 28 日
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
	資　本　関　係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人　的　関　係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取　引　関　係	当該会社は本投資法人の保有する複数の物件の信託受託者です。加えて、本投資法人は当該会社より借入れを行っています。
	関連当事者等への該　当　状　況	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料		非開示（注）

（注）媒介手数料の開示につき媒介者からの同意を得られていないため、非開示としています。

９．決済方法等

本投資法人は、契約締結時に取得予定価格の 10%相当額を手付として支払い、取得予定日に取得代金等から当該手付額を控除した残額を取得先に支払う予定です。

10．取得の日程

平成 28 年 10 月 25 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 10 月 27 日　契約締結（予定）

平成 28 年 11 月 25 日　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28年７月15日付「平成28年５月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した平成28年11月期（第23期：平成28年６月１日～平成28年11月30日）の運用状況の予想への影響は軽微であるため、運用状況の予想の修正はありません。

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　外観イメージ図、平面イメージ図、周辺写真、案内図

参考資料１

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ伊丹鴻池（敷地）

鑑定評価額	7,100,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 10 月 25 日

項　目			数値	根拠等
収益価格※			7,100,000,000 円	
	直接還元法（有期還元法）による収益価格		7,150,000,000 円	
		（1）運営純収益（ＮＯＩ）	307,414,728 円	
		（2）一時金の運用益	1,361,032 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)）	308,775,760 円	
		（5）割引率	4.2%	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		7,080,000,000 円	
		割引率（分析期間及び復帰価格）	4.1%	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）	4.3%	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 7,100,000,000 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。

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	4.6%
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	5.5%
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	4.9%
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	6.1%
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	1.5%
				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	2.9%
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	5.2%
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	12.9%
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	5.7%
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)	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%
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%
R19(K)	（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ伊丹鴻池（敷地）	商業用施設	関西圏	平成28年11月25日	7,100	5.0%
	小　　計				93,215	65.8%
01	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	13.4%
02(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	7.2%
	小　　計				29,225	20.6%
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(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	6.6%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	5,122	3.6%
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	13.5%
	合　　計				141,628	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います。
数字は施設毎に取得日順に番号を付しています。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います。

参考資料３

＜外観イメージ図＞

＜平面イメージ図＞

（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。

＜周辺写真＞

（仮称）OASIS Town伊丹鴻池（敷地）

＜案内図＞

阪急宝塚線
中山観音駅
中山寺駅
宝塚駅
中国自動車道
（仮称）OASIS Town
伊丹鴻池（敷地）
宝塚市役所
瑞ケ池公園
昆陽池公園
武庫川
阪急今津線
伊丹市役所
伊丹駅
JR宝塚線
大阪空港駅
大阪国際空港
阪急宝塚線
阪急箕面線
国道171号線
大阪モノレール
阪神高速11号池田線
山陽新幹線
近畿中央病院
阪急伊丹線
阪急神戸線
塚口駅
園口駅
西宮北口駅

伊丹北高校
県道336号線
天神川
市道鴻池荻野線
（仮称）OASIS Town
伊丹鴻池（敷地）
天王寺川
鴻池小学校
こうのいけ
幼稚園
伊丹特別支援学校
スーパービバホーム
天王寺川中学校
伊丹スポーツセンター
県道331号線