平成 28 年３月 10 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）

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譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことを決定しましたのでお知らせいたします。

記

１．譲渡の概要

譲渡予定資産の名称	難波阪神ビル	リッチモンドホテル浜松	合　計
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権	―
取得日	平成 21 年１月 22 日	平成 21 年１月 22 日	
施設区分	複合施設	商業用施設	
譲渡予定価格（注 1）	3,230 百万円	2,200 百万円	5,430 百万円
帳簿価額（注 2）	3,836 百万円	1,454 百万円	5,290 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	▲606 百万円	745 百万円	139 百万円
鑑定評価額（注 3）	2,600 百万円	2,160 百万円	4,760 百万円
契約締結予定日	平成 28 年３月 11 日		―
譲渡予定日	平成 28 年４月８日（注 4）		
譲渡予定先	後記「５．譲渡先の概要」参照		

（注 1）譲渡諸経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。
（注 2）譲渡予定日時点の見込み値を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。
（注 3）難波阪神ビル　評価機関：大和不動産鑑定株式会社（価格時点：平成 28 年２月 20 日）
リッチモンドホテル浜松　評価機関：株式会社立地評価研究所（価格時点：平成 28 年２月 20 日）
（注 4）各譲渡予定先との間で締結した受益権譲渡契約において、それぞれ、他方の信託受益権に係る譲渡契約が理由の如何を問わず終了又は失効した場合には、当該受益権譲渡契約も当然に効力を失う旨等を合意しています。

２．譲渡の理由

本資産運用会社において平成 27 年４月にポートフォリオ・マネジメントの強化を目的に投資企画室を新設するなど、本投資法人は成長戦略の一環として、ポートフォリオの質の向上に関する施策について継続して検討を進めてきました。

こうした中で、今般、本投資法人のポートフォリオの中では償却後利回りが平均値よりも低く、分配金への貢献度が低い当該２物件について一括譲渡を行うことにより、ポートフォリオの体質強化を図るとともに、譲渡代金によって新規物件の取得を目指すことが本投資法人の成長戦略実現に資するものと判断しました。

なお、本譲渡により、平均ＮＯＩ利回り、平均償却後利回りが向上することに加えて、難波阪神ビルの含み損が解消するため、ポートフォリオ全体の含み益が拡大することが見込まれます。

【ポートフォリオへの影響】

	譲渡前（A）	譲渡後（B）（注 5）	差異（B－A）
物件数	23 物件	21 物件	▲２物件
資産規模（注 1）	139,307 百万円	132,897 百万円	▲6,410 百万円
含み損益（注 2）	8,479 百万円	9,066 百万円	587 百万円
平均ＮＯＩ利回り（注 3）	4.8%	4.9%	0.1pt
平均償却後利回り（注 4）	3.4%	3.6%	0.2pt

（注 1）資産規模は取得価格の合計を記載しています。

（注 2）第 21 期末（平成 27 年 11 月末）現在における鑑定評価額と帳簿価額の差額を記載しています。

（注 3）第 21 期（平成 27 年 11 月期）実績及び第 22 期（平成 28 年５月期）予算（第 21 期決算短信において公表した平成 28 年５月期の運用状況の予想の数値。以下同じです。）における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で除した数値を記載しています。

（注 4）第 21 期（平成 27 年 11 月期）実績及び第 22 期（平成 28 年５月期）予算における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で除した数値を記載しています。

（注 5）本譲渡対象物件以外は譲渡前から収支、鑑定評価額等に変動が無いものとして算出しています。

３．譲渡代金の使途

譲渡代金の使途については、将来の新規物件の取得資金等への充当を予定しています。

４．譲渡予定資産の概要

（１）難波阪神ビル

物件名称		難波阪神ビル			
種類		信託受益権			
所在地（住居表示）		大阪市中央区難波四丁目７番 14 号			
取得年月日		平成 21 年１月 22 日			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成４年３月
	容積率	1,000%		構造／階数	鉄骨･鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付 11 階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・車庫
	敷地面積	971.61 ㎡		延床面積	9,959.01 ㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
テナントの内容					
	テナントの総数	１（20）（注 1）			
	総賃料収入	266 百万円（注 2）			
	敷金・保証金	139 百万円（注 3）			
	賃貸可能面積	9,959.01 ㎡（6,452.69 ㎡）（注 4）			
	賃貸面積	9,959.01 ㎡（6,192.06 ㎡）（注 4）			
	稼働率	100%（96.0%）（注 5）			

（注 1）パススルー型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。括弧内は本日現在のエンドテナントの総数です。
（注 2）第 20 期（平成 27 年５月期）及び第 21 期（平成 27 年 11 月期）の実績値の合計を記載しております。
（注 3）本日現在の賃貸借契約に表示されている金額の合計を記載しております。なお、百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。また、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれておりません。
（注 4）賃貸可能面積、賃貸面積ともにマスターリース契約に定める契約面積を記載しております。括弧内については、賃貸可能面積は本日現在のエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積、賃貸面積は本日現在のエンドテナントとの賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しております。なお、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれておりません。
（注 5）本日現在の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。括弧内の稼働率については、賃貸可能面積は本日現在のエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積、賃貸面積は本日現在のエンドテナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積に基づいて計算した稼働率を記載しております。なお、小数点第２位以下を四捨五入して記載しております。また、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれておりません。

（２）リッチモンドホテル浜松

物件名称		リッチモンドホテル浜松			
種類		信託受益権			
所在地（住所）		浜松市中区元城町 218 番地の１			
取得年月日		平成 21 年１月 22 日			
土地	建ぺい率	80％	建物	竣工年月	平成 14 年９月
	容積率	600％		構造／階数	鉄骨造陸屋根 11 階建
	用途地域	商業地域		用途	ホテル・店舗
	敷地面積	1,264.43 ㎡		延床面積	6,995.33 ㎡（注 1）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
テナントの内容					
	テナントの総数	１（注 2）			
	主要テナント	アールエヌティーホテルズ株式会社			
	総賃料収入	非開示（注 3）			
	敷金・保証金	非開示（注 3）			
	賃貸可能面積	6,995.33 ㎡（注 4）			
	賃貸面積	6,995.33 ㎡（注 4）			
	稼働率	100％（注 5）			

（注 1）附属建物４個（車庫１個、更衣室３個）の面積計 114.24 ㎡を含みます。
（注 2）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 3）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、総賃料収入及び敷金・保証金について実績値を開示した場合、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します。
（注 4）本日現在の登記簿面積を記載しております。
（注 5）本日現在の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

５．譲渡先の概要

（１）難波阪神ビル

譲渡先である国内法人より名称等の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。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。

（２）リッチモンドホテル浜松

名称		エムジーリース株式会社
所在地		東京都千代田区一ツ橋二丁目１番１号
代表者の役職・氏名		代表取締役社長　園部　成政
事業内容		総合リース業、並びにその関連事業
資本金		4,500 百万円
設立年月日		平成５年 12 月
純資産		10,467 百万円
総資産		111,587 百万円
大株主及び持株比率		三井住友ファイナンス＆リース株式会社（持株比率：55%） 丸紅株式会社（持株比率：45%）
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	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
	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。

６．媒介の概要

媒介者である国内法人より名称等の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。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。

７．譲渡の日程

平成 28 年３月 10 日	本資産運用会社の取締役会において２物件の譲渡を決議
平成 28 年３月 11 日（予定）	２物件の受益権譲渡契約締結
平成 28 年４月８日（予定）	２物件の譲渡

８．利害関係人等との取引

該当ありません。

９．今後の見通し

平成 28 年１月 22 日付「平成 27 年 11 月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した平成 28 年５月期（第 22 期：平成 27 年 12 月１日～平成 28 年５月 31 日）の運用状況の予想に関して、本譲渡に伴い生じる譲渡差益及び仲介手数料等の譲渡諸経費等を加味した結果、不動産賃貸事業収益等に与える影響は軽微であり、分配金の予想について５％以上の増加はないものと見込んでいるため、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　　譲渡資産の鑑定評価書の概要
・参考資料２　　譲渡後の不動産ポートフォリオ

・参考資料１

譲渡資産の鑑定評価書の概要

（１）難波阪神ビル

物件名	難波阪神ビル

鑑定評価額	2,600,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 2 月 20 日

項　目	数値	根拠等
収益価格	2,600,000,000 円	
直接還元法による収益価格	2,730,000,000 円	
(1) 運営収益（①＋②－③）	304,305,192 円	
①貸室賃料等収入	265,391,520 円	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
②その他収入	58,550,200 円	水道光熱費収入等を計上
③空室損失等	19,636,528 円	中長期に安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥）	136,454,181 円	
①維持管理費等	46,175,300 円	現行契約内容を基に類似不動産の維持管理費等水準を参考として査定
②水道光熱費	34,771,400 円	過去実績額を基に類似不動産の水道光熱費水準を参考として査定
③修繕費	14,610,150 円	類似不動産の修繕費の水準に基づき査定
④公租公課	37,671,080 円	実績額に基づき査定
⑤損害保険料	1,400,451 円	実績額に基づき査定
⑥その他費用	1,825,800 円	物件運営費用を査定し、計上
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	167,851,011 円	
(4) 一時金の運用益	2,938,300 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
(5) 資本的支出	34,090,350 円	類似不動産の更新費の水準に基づき査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	136,698,961 円	
(7) 還元利回り	5.0%	評価対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,540,000,000 円	
割引率	4.8%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、投資対象としての危険性等を勘案して査定
最終還元利回り	5.2%	評価対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件を総合的に勘案して査定
積算価格	2,630,000,000 円	
土地割合	56.4%	
建物割合	43.6%	

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 2,600,000,000 円と査定し、積算価格を参考の上、鑑定評価額を 2,600,000,000 円と決定した。

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。

（２）リッチモンドホテル浜松

物件名	リッチモンドホテル浜松

鑑定評価額	2,160,000,000 円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成 28 年 2 月 20 日

項　目	数値	根拠等
収益価格	2,160,000,000 円	
直接還元法による収益価格	2,180,000,000 円	
(1) 運営収益	非開示（注）	
(2) 運営費用	非開示（注）	
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	132,768,795 円	
(4) 一時金の運用益	2,960,000 円	敷金を年 2%で運用
(5) 資本的支出	11,615,000 円	ER に基づく
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	124,113,795 円	
(7) 還元利回り	5.7%	
DCF 法による価格	2,150,000,000 円	
割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	1,410,000,000 円	
土地割合	25.7%	
建物割合	74.3%	

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、ＪＲ（東海道新幹線・東海道本線）「浜松」駅北西方約１ｋｍ、市役所南東方約 160mに位置する「リッチモンドホテル浜松」である。対象地周辺は、国道 152 号沿いに店舗･事務所ビル等が集積する商業地域である。ＤＣＦ法においては、現在価値を求める際の割引率及び最終還元利回りは 5.5%及び 5.9%とし、ＤＣＦ法による収益価格を査定した。直接還元法においては、初年度の純収益を安定期の標準的純収益とし、還元利回りは 5.7%として、直接還元法による収益価格を査定した。本件においては、ＤＣＦ法による収益価格を重視の上、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。

（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します。

・参考資料２

譲渡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	4.9%
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	6.5%
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%
R10	リッチモンドホテル浜松	商業用施設	その他	譲渡	—	—
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	13.8%
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	6.1%
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%
	小　　計				84,484	63.6%
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	14.3%
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	7.7%
	小　　計				29,225	22.0%
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	2.2%
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	7.1%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	5,122	3.9%
M4(K)	難波阪神ビル	複合施設	関西圏	譲渡	—	—
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	1.3%
	小　　計				19,187	14.4%
	合　　計				132,897	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。