

2025年3月19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  
阪急阪神リート投資法人  
代表者名  
執行役員 岡崎 豊茂  
(コード番号：8977)

資産運用会社名  
阪急阪神リート投信株式会社  
代表者名  
代表取締役社長 岡崎 豊茂

問合せ先  
財務・IR部長 板倉 弘志  
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

阪急阪神リート投資法人（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阪神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

イオンモール猪名川

- ①特定資産の種類： 信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社）
  - ②物件名称： イオンモール猪名川
  - ③取得予定価格<sup>(注1)</sup>：11,500,000,000円
  - ④鑑定評価額： 11,600,000,000円（価格時点：2025年2月1日）
  - ⑤取得予定日： 2025年4月24日
  - ⑥売主： 国内法人（後記「5. 取得先の概要」参照）<sup>(注2)</sup>
  - ⑦媒介の有無： あり（後記「8. 媒介の概要」参照）<sup>(注3)</sup>
  - ⑧取得資金： 「汐留イーストサイドビル」の譲渡資金及び自己資金
- (注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。  
(注2) 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。  
(注3) 媒介者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、本投資法人が重点投資対象とする関西圏の商業用施設であるイオンモール猪名川（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。また、物件取得に際しては、汐留イーストサイドビルの譲渡資金を活用する予定であり、より一層の分配金の向上を図ります。

本物件は、スポンサーグループの鉄道沿線に立地している地域密着型商業施設を、本資産運用会社独自のネットワークにより取得するものです。本物件については、NOI利回りが5.5%であるためポートフォリオの収益性の向上が図れるほか、中長期的に安定したキャッシュ・フローが見込まれる地域密着型商業施設であ

ること、本投資法人の考える適正価格水準の範囲内であったこと等を総合的に検討した結果、取得を決定しました。本投資法人は、今後も本資産運用会社及びスポンサーグループのネットワークを活用しながら成長を図ってまいります。

本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

本物件は、最寄り駅がスポンサーグループである能勢電鉄「日生中央」駅であり、スポンサーグループのドミナントエリアに立地している地域密着型商業施設です。本物件の自動車 15 分圏内には猪名川パークタウンなど3つのニュータウンがあり、ニューファミリーも多く、週末にはお子様連れファミリー層の来館が期待されます。本物件はイオンリテール株式会社への一括賃貸のもと、核テナントであるスーパーマーケットの「イオン猪名川」と専門店が構成されており、周辺マーケットにおいて高い競争力を有しているものと判断しました。

### 3. 取得予定資産の内容

物件名称	イオンモール猪名川				
特定資産の種類	信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）				
信託設定期間	2025年4月24日～2035年4月30日（予定）				
取得予定価格	11,500,000,000円				
鑑定評価額	11,600,000,000円（価格時点：2025年2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	兵庫県川辺郡猪名川町白金二丁目			
土地	建ぺい率	80%	建物 (注1)	竣工年月	1998年4月(新築時) 2007年9月(増築時)
	容積率	300%		構造/階数	鉄骨造陸屋根4階建
	用途地域	近隣商業		用途	店舗・駐車場
	敷地面積(注1)	59,550.39㎡		延床面積	62,100.86㎡(注2)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社	株式会社森本組一級建築士事務所(新築時) 株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所(増築時)				
施工会社	株式会社森本組(新築時) 株式会社竹中工務店(増築時)				
建築確認機関	兵庫県阪神北県民局建築主事				
PM委託先	JLL リテールマネジメント株式会社（予定）				
地震PML（評価機関）	1.2%（株式会社イー・アール・エス）				
担保設定の有無	なし				
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物状況調査報告書によると、建築基準法等に関する複数の指摘事項がありますが、当該指摘事項については、本投資法人による対象不動産の取得後速やかに是正予定です。</li> </ul>				

(注1) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。

(注2) 延床面積には附属建物（駐車場：鉄骨造陸屋根高床式平家建 5,665.04㎡）が含まれます。

#### 4. 賃貸借の概要

テナントの総数	1
主要テナント	イオンリテール株式会社
年間賃料	非開示 (注1)
賃貸可能面積	62,100.86 m <sup>2</sup>
賃貸面積	62,100.86 m <sup>2</sup>
稼働率	100.0% (注2)
敷金・保証金	非開示 (注1)

(注1) テナントの同意が得られていないことから非開示といたします。

(注2) 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

本物件の取得は、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

該当ありません。

#### 8. 媒介の概要

媒介者である国内事業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の間には、特筆すべき資本的関係・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。

#### 9. 決済方法等

取得予定日に、代金一括決済

#### 10. 取得の日程

2025年3月19日 本資産運用会社の取締役会において取得を決議

2025年4月10日 売買契約締結 (予定)

2025年4月24日 代金支払及び取得 (予定)

## 11. 今後の見通し

本物件取得に伴い、2025年5月期（第40期）及び2025年11月期（第41期）における運用状況及び分配金の予想を行いましたので、詳細については、本日付「2025年5月期及び2025年11月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

\* 本投資法人のウェブサイト <https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/>

### <添付資料>

- ・参考資料1 鑑定評価書の概要
- ・参考資料2 本取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ
- ・参考資料3 物件写真及び周辺案内図

参考資料 1

<鑑定評価書の概要>

物件名	イオンモール猪名川
鑑定評価額	11,600,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 2 月 1 日

項目	数値	根拠等
収益価格	11,600,000,000 円	
直接還元法による収益価格	11,600,000,000 円	
(1) 運営収益 (①+②-③)	非開示	
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+⑧)	非開示	
① 維持管理費等		
② 水道光熱費		
③ 修繕費		
④ プロパティマネジメントフィー		
⑤ テナント募集費用		
⑥ 公租公課		
⑦ 損害保険料		
⑧ その他費用		
(3) 運営純収益 (NO I = (1) - (2))	641,146,854 円	
(4) 一時金の運用益	7,475,760 円	運用利回りについては国債等の金融商品の利回りや借入金金の動向、将来予測等を踏まえ査定
(5) 資本的支出	55,000,000 円	エンジニアリングレポート及び類似事例に基づく数値を基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	593,622,614 円	
(7) 還元利回り	5.1%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	11,600,000,000 円	
割引率 (1~3 年度)	5.1%	対象不動産にかかる個別リスクを勘案して査定
割引率 (4 年度以降)	5.2%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	11,000,000,000 円	
土地割合	67.4%	
建物割合	32.6%	

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	
-----------------------------	--

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ととまります。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

<本取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ> (注)

物件名称	施設区分 (利用形態)	地域	取得 (予定) 日	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資 比率
HEPファイブ (準共有持分14%相当)	商業用施設	関西圏	2005年2月1日	6,468	3.7%
北野阪急ビル	商業用施設	関西圏	2005年2月1日	7,740	4.4%
デュー阪急山田	商業用施設	関西圏	2005年2月1日	6,930	4.0%
高槻城西ショッピングセンター	商業用施設	関西圏	2005年11月15日	8,600	4.9%
			2020年6月4日	55	
ニトリ茨木北店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2006年3月29日	1,318	0.8%
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	2013年4月16日	18,300	10.5%
イオンモール堺北花田 (敷地)	商業用施設	関西圏	2013年6月27日	8,100	4.6%
万代豊中豊南店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2013年6月27日	1,870	1.1%
北青山3丁目ビル	商業用施設	その他	2013年11月12日	1,680	1.0%
コトクロス阪急河原町	商業用施設	関西圏	2014年6月4日	2,770	1.6%
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	2014年6月4日	3,100	1.8%
ライフ下山手店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2014年6月4日	1,421	0.8%
万代五条西小路店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2014年6月24日	4,182	2.4%
KOHYO小野原店	商業用施設	関西圏	2016年7月1日	1,631	0.9%
オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	商業用施設	関西圏	2016年11月25日	7,100	4.1%
メッツ大曽根	商業用施設	その他	2018年2月15日	5,400	3.1%
万代仁川店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2018年3月27日	2,280	1.3%
ラ・ムー東大阪店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2018年3月27日	1,850	1.1%
ベッセルイン博多中洲	商業用施設	その他	2018年3月29日	2,760	1.6%
FUNDES 神保町	商業用施設	その他	2019年3月29日	2,830	1.6%
パロー高槻店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2019年3月29日	2,258	1.3%
nanohana戎橋店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2020年3月31日	4,230	2.4%
万代下新庄店	商業用施設	関西圏	2020年3月31日	674	0.4%
H-CUBE MINAMIAOYAMA	商業用施設	その他	2021年12月14日	6,650	3.8%
H-CUBE MINAMIAOYAMA II	商業用施設	その他	2022年12月1日	3,468	2.0%
ホームセンターコーナン堺高須店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2024年3月27日	6,500	3.7%
フレンドマート茨木平田店 (敷地)	商業用施設	関西圏	2025年4月3日	2,440	1.4%
イオンモール猪名川	商業用施設	関西圏	2025年4月24日	11,500	6.6%
小 計				134,105	76.7%
汐留イーストサイドビル	事務所用施設	その他	譲渡	—	—
阪急電鉄本社ビル	事務所用施設	関西圏	2013年4月10日	10,200	5.8%
芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	事務所用施設	その他	2020年5月28日	3,475	2.0%
小 計				13,675	7.8%
上六Fビルディング	複合施設	関西圏	2005年11月1日	2,980	1.7%
ラグザ大阪	複合施設	関西圏	2009年1月22日	5,122	2.9%
グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	複合施設	関西圏	2018年12月5日	9,212	5.3%
グランフロント大阪 (北館) (共有持分4.9%相当)	複合施設	関西圏	2018年12月5日	6,566	3.8%
H-CUBE KITAAOYAMA	複合施設	その他	2022年12月1日	1,410	0.8%
小 計				25,290	14.5%
コープこうべ協同購入センター西宮 (敷地)	その他施設	関西圏	2021年12月27日	1,864	1.1%
小 計				1,864	1.1%
合 計				174,935	100.0%

(注) 本物件取得に加え、2025年3月11日付「国内不動産の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」で公表した「汐留イーストサイドビル」の譲渡と「フレンドマート茨木平田店(敷地)」の取得を考慮しています。

< 「イオンモール猪名川」 物件写真 >



< 「イオンモール猪名川」 周辺案内図 >

