

2021年10月18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 白木 義章
(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 白木 義章
問合せ先
財務・IR部長 岡野 清隆
TEL. 06-6376-6823

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ

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及び譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得及び譲渡の概要

（1）取得の概要

H-CUBE MINAMIAOYAMA

- ①特定資産の種類：信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
- ②物件名称： H-CUBE MINAMIAOYAMA
- ③取得予定価格： 6,650,000,000 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： 7,300,000,000 円(価格時点：2021年9月15日)
- ⑤取得予定日： 2021年12月14日
- ⑥売主： 阪急阪神不動産株式会社
- ⑦取得資金： 「スフィアタワー天王洲」の譲渡資金

（2）譲渡の概要

スフィアタワー天王洲

- ①特定資産の種類：信託受益権（準共有持分33%相当）
- ②物件名称： スフィアタワー天王洲
- ③譲渡予定価格： 8,600,000,000 円
- ④鑑定評価額： 8,250,000,000 円（価格時点：2021年5月31日）
- ⑤譲渡予定日： 2021年12月10日
- ⑥譲渡予定先： 国内法人（後記「6. 取得先及び譲渡先の概要」参照）（注）

（注）譲渡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. 取得及び譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上と分配金の持続的伸長に向けて、資産の入替えの検討を続けてまいりました。その結果、今般、阪急阪神ホールディングスグループ（以下「スポンサーグループ」といいます。）保有の東京都心部の都市型商業施設（「H-CUBE MINAMIAOYAMA」）を取得し、併せて本投資法人保有の「スフィアタワー天王洲」を譲渡するという、戦略的な資産の入替え（以下「本入替え」といいます。）を行うことといたしました。

「H-CUBE MINAMIAOYAMA」は、2020年3月に取得した「nanohana 戎橋店（敷地）」、「万代下新庄店」に続くスポンサーグループの開発案件で、国内外のファッションブランドの路面店が集積する「表参道・南青山」エリアに位置する都市型商業施設です。本物件は、東京メトロ「表参道」駅徒歩2分で回遊性の高い通りに面する角地に立地し、エリア内での優位性の高いロケーションにより新型コロナウイルス感染症収束後も中長期的に継続した店舗出店ニーズが期待できることから、本物件の取得が投資主価値の向上に寄与すると判断しました。

「スフィアタワー天王洲」は、天王洲エリアに位置し、最寄り駅直結のオフィスビルで高稼働率を維持しております。一方で、含み損を抱えており、今後築年数の経過による修繕費等の増加が見込まれるため、中期方針に沿って入替えを検討してまいりました。今般譲渡先より一棟での取得の申入れがあり、準共有者との共同売却を行うことを決定しました。（注1）

本入替え実施により、ポートフォリオ全体の平均償却後利回りが向上することに加えて、含み益の増加と平均築年数の短期化といったポートフォリオの質の向上が見込まれます。（注2）

（注1）譲渡益の具体的な数値については、後記「4. 取得及び譲渡予定資産の内容 （2）譲渡予定資産の内容」をご参照ください。

（注2）平均償却後利回り、含み損益の具体的な数値については、後記「【ポートフォリオの状況】」をご参照ください。

「H-CUBE MINAMIAOYAMA」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、東京メトロ（銀座線・千代田線・半蔵門線）が接続する「表参道」駅から徒歩2分の距離に立地している都市型商業施設です。

本物件が立地する「南青山」エリアは、ファッション感度・ライフスタイル感度の最も高いエリアであり、デザイナーズブランドや高感度ファッション路面店の出店ニーズも高い日本を代表するエリアです。その中でも、本物件は、みゆき通りと骨董通りを結ぶ回遊性の高い通りに面する角地に立地しています。建物は、地下1階・地上2階建て、南・北で2分割された構成となっており、両区画とも通りからの視認性は良好です。南青山エリアの路面店集積エリア、通行量の豊富な回遊動線上に立地するため路面店としてのポテンシャルは高く、本物件は当該エリアで出店を希望するブランド規模とマッチする施設特性となっており、賃貸需要が見込めると判断しました。

また、本物件には、化粧品ブランドのオルビスとファッションブランドのブルックス ブラザーズが入居しています。

【ポートフォリオの状況】

	第 32 期末 2021 年 5 月期末	本譲渡予定資産	本取得予定資産	本入替え（予定） 実施後 （注3）
		スフィアタワー 天王洲	H-CUBE MINAMIAOYAMA	
物件数	31物件	1物件	1物件	31物件
取得/譲渡（予定）日		2021 年 12月10日	2021 年 12月14日	
取得/譲渡（予定）価格		8,600 百万円	6,650 百万円	
資産規模	169,534 百万円			166,779 百万円
（平均） NOI 利回り（注1）	4.7%	3.6%	4.0%	4.7%
（平均） 償却後利回り（注1）	3.5%	2.1%	3.9%	3.6%
含み損益（注2）	28,570 百万円	△132 百万円	607 百万円	29,676 百万円

（注1）（平均）NOI 利回りについては、各物件の年間の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（予定）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、各物件の年間の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（予定）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、以下の数値に基づき計算しています。

- ・第32期末： 第32期の実績値
- ・本譲渡予定資産： 第32期の実績値
- ・本取得予定資産： 鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営収益及び運営費用を使用しています。
- ・本入替え（予定）実施後：第32期の実績値に、上記に記載の本取得予定資産及び本譲渡予定資産の数値を加減算した数値

（注2）鑑定評価額と帳簿価額の差額を記載しており、以下の数値に基づき計算しています。

- ・本譲渡予定資産： 第32期の実績値
- ・本取得予定資産： 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）を基に計算した数値
- ・本入替え（予定）実施後：第32期末時点の含み損益から、本取得予定資産及び本譲渡予定資産の含み損益、第33期の資本的支出及び減価償却費の見込み額を加減算した数値

（注3）本入替え（予定）実施後の各数値は、第32期末時点から本取得予定資産の取得及び本譲渡予定資産の譲渡のみを考慮した数値（含み損益は、第33期の資本的支出及び減価償却費の見込み額も加減算した数値）を記載しており、実際の数値とは異なる場合があります。

3. 譲渡代金の使途

2021 年 12 月 10 日譲渡予定の「スフィアタワー天王洲」の譲渡代金の使途については、「H-CUBE MINAMIAOYAMA」の取得資金への充当並びに自己資金の補填又は将来の特定資産の取得資金等への充当を予定しています。

4. 取得及び譲渡予定資産の内容

(1) 取得予定資産の内容

物件名称		H-CUBE MINAMIAOYAMA			
特定資産の種類		信託受益権			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託設定期間		2017 年 6 月 30 日～2027 年 11 月 30 日（注1）			
取得予定価格		6,650,000,000 円			
鑑定評価額		7,300,000,000 円（価格時点：2021 年 9 月 15 日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）			
所在地	住居表示	東京都港区南青山五丁目 7 番 1 号			
土地	建ぺい率	70%	建物	竣工年月	2020 年 2 月
	容積率	160%		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート 造陸屋根／地下 1 階付き 2 階建
	用途地域	第二種中高層住居専用 地域		用途	店舗
	敷地面積	497.12 m ²		延床面積	801.24 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社		株式会社三菱地所設計			
施工会社		信和建設株式会社			
建築確認機関		一般財団法人日本建築センター			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
地震PML（評価機関）		10.7%（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			
その他特筆すべき事項		・ 本件取得に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。また、本投資法人が売買契約の各条項に重大な違反をした場合（売買契約に基づく表明及び保証に関して重要な点において誤り又は不正確であったことが判明した場合を含みます。）には、売主は本契約を解除することができ、これにより契約が解除された場合には、本投資法人は売主に対して売買代金の 10%に相当する金額を違約金として支払う旨の合意がなされています。なお、売買契約上、本投資法人による売買代金の支払義務は、売買実行日において、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達（融資、増資を含みますがこれに限られません。）を完了していることを条件として、その効力を生ずるものとされています。 ・ 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。			

（注 1）本投資法人の取得時点における信託設定期間（予定）を示しています。

(2) 譲渡予定資産の内容

物件名称		スフィアタワー天王洲			
特定資産の種類		信託受益権（準共有持分 33%相当）			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定期間		2003 年 3 月 31 日～2027 年 6 月 30 日			
譲渡予定価格		8,600,000,000 円			
鑑定評価額		8,250,000,000 円（価格時点：2021 年 5 月 31 日） （評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）			
帳簿価額		8,380,000,000 円（注 1）			
譲渡損益		32,000,000 円（見込額）			
所在地（住居表示）		東京都品川区東品川二丁目 2 番 8 号			
取得年月日		2007 年 10 月 2 日			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	①1993 年 4 月 ②1991 年 6 月
	容積率	500%		構造／階数	①鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根／地下 2 階付 27 階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根／地下 4 階建
	用途地域	商業地域		用途	①事務所・店舗 ②機械室（地域冷暖房施設）
	敷地面積（注 2）	6,106.11 m ²		延床面積（注 2）	①43,477.68 m ² ② 3,674.04 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
テナントの内容（注 3）					
	テナントの総数	23			
	総賃料収入	592 百万円（注 4）（注 5）			
	敷金・保証金	315 百万円（注 5）			
	賃貸可能面積	8,818.09 m ² （注 5）			
	賃貸面積	8,731.47 m ² （注 5）			
	稼働率	99.0%			
その他特筆すべき事項		・ 本件譲渡に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。また、本投資法人が売買契約の各条項に重大な違反をした場合（売買契約に基づく表明及び保証に関して重要な点において誤り又は不正確であったことが判明した場合を含みます。）には、買主は本契約を解除することができ、これにより契約が解除された場合には、本投資法人は買主に対して売買代金の 10%に相当する金額を違約金として支払う旨の合意がなされています。			

（注1）2021年12月10日時点での数値（見込額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）本物件の敷地・建物全体の面積です。

（注3）2021年5月31日時点の数値を記載しています。

（注4）第31期（2020年11月期）及び第32期（2021年5月期）の実績値の合計を記載しています。

（注5）総賃料収入、敷金・保証金、賃貸可能面積、賃貸面積は本投資法人の準共有持分33%相当を記載しております。

5. 賃貸借の概要

H-CUBE MINAMIAOYAMA

テナントの総数	2
主要テナント	オルビス株式会社、株式会社ブルックス ブラザーズ ジャパン
年間賃料	非開示（注1）
賃貸可能面積	774.21 m ² （注2）
賃貸面積	774.21 m ² （注2）
稼働率	100.0%（注3）
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） 本日現在の各テナントと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。

6. 取得先及び譲渡先の概要

（1）取得先の概要

H-CUBE MINAMIAOYAMA

名称	阪急阪神不動産株式会社	
所在地	大阪市北区芝田一丁目1番4号 阪急ターミナルビル内	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 諸富 隆一	
主な事業内容	土地・住宅・マンションの分譲、土地活用、不動産の仲介・斡旋、増改築・リフォーム、土地・建物の賃貸管理	
資本金	12,426百万円（2021年3月31日現在）	
設立年月日	1947年2月17日	
直前事業年度の純資産及び総資産	純資産 147,846百万円 総資産 502,161百万円 （2021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 100.0%	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本的関係	本投資法人の投資主（所有投資口の割合：3.22%）です。本資産運用会社の親会社（持株比率100%）であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当いたします。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき人的関係はありません。（本日現在）
	取引関係	本投資法人との取引関係 委託管理料879千円、支払賃借料556千円 （第32期（2020年12月1日～2021年5月31日）） 本資産運用会社との取引関係 支払賃借料59,531千円 （前事業年度（2020年4月1日～2021年3月31日）） 上記のほか、本資産運用会社との間で情報共有等に係る協定書を締結しています。
	関連当事者等への該当状況	本資産運用会社の親会社（持株比率100%）であり、関連当事者に該当します。

(2) 譲渡先の概要

スフィアタワー天王洲

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。

7. 物件取得者等の状況

H-CUBE MINAMIAOYAMA

	前所有者	前々所有者
会社名	阪急阪神不動産株式会社	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「6. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得時期	2017 年 11 月 15 日（土地）	—
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。	—

8. 利害関係人等との取引

本取得予定資産の取得先は、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、同物件の取得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。

9. 媒介の概要

(1) H-CUBE MINAMIAOYAMA

該当ありません。

(2) スフィアタワー天王洲

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との間には、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。

10. 決済方法等

(1) H-CUBE MINAMIAOYAMA

取得予定日に、代金一括決済

(2) スフィアタワー天王洲

売買契約締結日から 6 営業日以内に手付金を受領し、譲渡予定日に残金決済を行います。

11. 取得及び譲渡の日程

(1) H-CUBE MINAMIAOYAMA

2021年10月18日	本資産運用会社の取締役会において本取得予定資産の取得を決議
2021年10月18日	本取得予定資産の売買契約締結
2021年12月14日	代金支払及び取得（予定）

(2) スフィアタワー天王洲

2021年10月18日	本資産運用会社の取締役会において本譲渡予定資産の譲渡を決議
2021年10月18日	本譲渡予定資産の売買契約締結
2021年10月26日まで	手付金受領（予定）
2021年12月10日	譲渡代金から手付金額を控除した残額を受領及び譲渡（予定）

12. 今後の見通し

本資産入替に伴う2021年11月期（第33期：2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況の予想への影響はありません。また、2022年5月期（第34期：2021年12月1日～2022年5月31日）の運用状況の予想への影響は軽微であり、変更はありません。

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 本入替え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	H-CUBE MINAMIAOYAMA
鑑定評価額	7,300,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021 年 9 月 15 日

項 目	数値	根拠等
収益価格	7,300,000,000 円	
直接還元法による収益価格	7,400,000,000 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+⑧)	非開示 (注)	
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))	234,703,712 円	
(4) 一時金の運用益	2,612,193 円	運用利回りを運用的側面と調達の側面双方の観点から査定し、想定預かり保証金等に乗じて査定
(5) 資本的支出	546,560 円	類似不動産の資本的支出を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	236,769,345 円	
(7) 還元利回り	3.2%	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のうえ査定
DCF 法による価格	7,250,000,000 円	
割引率	3.0%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.4%	還元利回りを基礎として、将来における不確定要素を総合的に勘案して査定
積算価格	5,180,000,000 円	
土地割合	96.0%	
建物割合	4.0%	

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	対象不動産は地下鉄銀座線外「表参道」駅の南東方約 200m 付近に存する商業施設です。周辺には高級ブランドショップ等の路面旗艦店が集積しており、良好な立地環境にあるといえます。 本件では、直接還元法と DCF 法を併用して収益価格を 7,300,000,000 円と査定し、積算価格を参考の上、鑑定評価額を 7,300,000,000 円と決定致しました。
-----------------------------	---

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ととどまります。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取得先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。

<鑑定評価書の概要>

物件名	スフィアタワー天王洲
鑑定評価額	8,250,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021 年 5 月 31 日

項 目	数 値	根拠等
収益価格	25,000,000,000 円	
直接還元法による収益価格	25,400,000,000 円	
(1) 運営収益 (①+②-③)	1,767,883,000 円	
① 貸室賃料等収入	1,474,918,000 円	中長期安定的な賃料・使用料水準をもとに査定
② その他収入	382,392,000 円	水道光熱費収入等を計上
③ 空室損失等	89,427,000 円	空室率については、事務所 4%・店舗 4%・地域冷暖房プラント 0%・駐車場 42%と査定
(2) 運営費用 (①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧)	762,018,000 円	
① 維持管理費等	163,000,000 円	現行契約内容及び過年度実績額をもとに査定
② 水道光熱費	322,000,000 円	過年度実績額に基づき査定
③ 修繕費	52,470,000 円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画及び類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
④ プロパティマネジメントフィー	17,845,000 円	現行契約内容等を勘案のうえ査定
⑤ テナント募集費用	9,748,000 円	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
⑥ 公租公課	182,652,000 円	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して査定
⑦ 損害保険料	3,303,000 円	現行契約内容等を勘案のうえ査定
⑧ その他費用	11,000,000 円	天王洲アイル駅清掃費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	1,005,865,000 円	
(4) 一時金の運用益	9,048,000 円	運用利回りを 1.0%として査定
(5) 資本的支出	124,880,000 円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	890,033,000 円	
(7) 還元利回り	3.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
DCF 法による価格	24,500,000,000 円	
割引率(1~10 年目)	3.3%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
割引率(11 年目)	-	
最終還元利回り	3.7%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定
積算価格	23,900,000,000 円	
土地割合	76.7%	
建物割合	23.3%	

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	直接還元法と DCF 法を併用して査定した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め、一棟の建物及びその敷地の価格を 25,000,000,000 円と査定し、この価格に信託受益権の準共有持分割合 33%を乗じて、鑑定評価額を 8,250,000,000 円と決定した。 ※上記収益価格及び積算価格は一棟の建物及びその敷地に相応する価格である。
-----------------------------	--

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

＜本入替え後の不動産ポートフォリオ＞

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	3.9%
北野阪急ビル	商業用施設	関西圏	2005年2月1日	7,740	4.6%
デュー阪急山田	商業用施設	関西圏	2005年2月1日	6,930	4.2%
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	5.2%
			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	11.0%
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	4.9%
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%
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	1.9%
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	1.7%
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	0.9%
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	2.5%
KOHYO小野原店	商業用施設	関西圏	2016年7月1日	1,631	1.0%
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	4.3%
メッツ大曽根	商業用施設	その他	2018年2月15日	5,400	3.2%
万代仁川店（敷地）	商業用施設	関西圏	2018年3月27日	2,280	1.4%
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	1.7%
バロー高槻店（敷地）	商業用施設	関西圏	2019年3月29日	2,258	1.4%
FUNDES神保町	商業用施設	その他	2019年3月29日	2,830	1.7%
nanohana戎橋店（敷地）	商業用施設	関西圏	2020年3月31日	4,230	2.5%
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	4.0%
小 計				110,197	66.1%
汐留イーストサイドビル	事務所用施設	その他	2008年2月29日	19,025	11.4%
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	6.1%
芝浦ルネサイトタワー	事務所用施設	その他	2020年5月28日	3,475	2.1%
小 計				32,700	19.6%
上六Fビルディング	複合施設	関西圏	2005年11月1日	2,980	1.8%
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	譲渡	—	—
ラグザ大阪	複合施設	関西圏	2009年1月22日	5,122	3.1%
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	5.5%
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	3.9%
小 計				23,880	14.3%
合 計				166,779	100.0%

