



平成 18 年 4 月 25 日

各 位

不動産投信発行者名
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 山川 峯夫
(コード番号: 8977)
問合せ先
阪急リート投信株式会社
取締役財務企画部長 森 寛
TEL. 06-6376-6821

資産の取得(契約締結)に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り土地売買契約を締結することを決定いたしましたので、お知らせいたします。なお未定事項等につきましては、内容が確定いたしましたら改めて公表する予定です。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産 土地所有権
- (2) 物件名称 (仮称)コーナン広島中野東店(敷地)
- (3) 取得予定価格 2,175 百万円(注)
- (4) 取得予定時期 平成 18 年 10 月
- (5) 売主 穴吹興産株式会社
- (6) 取得資金 自己資金(予定)

(注) 本件土地は現在造成工事中であり、工事終了後の土地測量においてその面積に変更が生じた場合、または引渡し時における賃料が現時点での予定金額から増減額された場合に、取得予定価格は増減額される可能性があります。

2. 開発型物件の土地取得について

本物件は造成工事終了後、本物件上に建物が建設される予定です(平成 18 年 9 月竣工予定)。

当該土地売買契約に基づく譲渡実行については、本物件の借地契約が公正証書にて作成され、同契約に基づき賃貸借が開始され、かつ本物件上の建物にてテナントが営業を開始していること等を条件としており、開発物件にかかるリスク及びテナント誘致のリスクを軽減しております。

3. 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、ポートフォリオ全体のバランスを重視した着実な成長を図るため、関西圏以外に所在する本物件を取得するものです。

なお、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。

(1) 立地条件

本物件が所在する広島市安芸区は広島市の東部に位置し、瀬野川地区は国道 2 号線を中心に広がる住宅地で大学なども近接するほか、本物件の最寄り駅でもある JR 山陽本線「中野東」駅から「広島」駅までの所要時間は約 14 分と利便性も高く、住環境の優れた地区となっております。

本物件は中国地方の生活・産業の両面にわたる幹線道路として機能する国道 2 号線に接道していることに加え、接道面が十分に広いことから車でのアクセスが良好であり、ロードサイドショップの出店に適した立地と判断しております。

(2) 商圏の特性と競合施設等

広島市安芸区の人口は約 75 千人であり、広島県全体で人口は微減傾向にある中、数少ない人口増加地区です。本物件の商圏人口は 1km 圏で約 6 千人、3km 圏で約 23 千人、5km 圏で約 41 千人となっております。

本物件上に、建設される予定のコーナン商事株式会社を核テナントとするホームセンター及び食品スーパーの競合施設としては、本物件の南方約 800m のディック瀬野川店（ホームセンター）及びスパーク瀬野川店（スーパーマーケット）や同南方約 3km のユアーズ瀬野川店（スーパーマーケット）等が考えられますが、規模、テナント競争力等で本物件テナントに優位性があるものと判断しております。

(3) 物件の特性・テナント（土地賃借人）

本物件は土地の所有権のみです。本物件上にはテナント（土地賃借人）となるコーナン商事株式会社により店舗（鉄骨造平屋建て、延床面積約 12,812 m²の予定）が建設され、本物件は商業施設の敷地となる予定です。

4 . 取得資産の内容

物件名称	(仮称) コーナン広島中野東店(敷地)				
特定資産の種類	土地所有権				
取得価格	2,175 百万円 (注 1)				
参考評価額	2,190 百万円 (価格時点 : 平成 18 年 3 月 1 日) (注 2) DCF 法による収益価格を評価額とし、現在価値を求める際の割引率及び最終還元利回りは、6.0%及び6.3%として算定。 (評価機関 : 株式会社谷澤総合鑑定所)				
所在地	住居表示	広島市安芸区中野東七丁目 28 等			
土地	建ぺい率	60%	建物	竣工年月	
	容積率	200%		構造 / 階数	
	用途地域	準工業地域		用途	
	敷地面積	25,544.24 m ² (注 3) (注 4)		延床面積	
	所有形態	所有権		所有形態	
PM 委託先	未定				
地震リスク分析における PML					

(注 1) 本件土地の造成工事後の土地測量結果や引渡し時のテナント（土地賃借人）の賃料変動により増減額される可能性があります。

(注 2) 仮実測に基づく面積の土地に計画建物が竣工・開店し、事業用借地契約が締結されることを前提に、事業用借地権の付着した底地として評価したものです。なお引渡し前に改めて鑑定評価書を取得する予定です。

(注 3) 仮実測に基づく面積であり、本件土地の造成工事後の土地測量結果によって、変更される可能性があります。

あります。

(注4) 敷地面積のうち 60.14 m²について土壌汚染対策法に基づく指定区域(指定区域の全体の面積は 79 m²ですが、そのうち 18.86 m²については現所有者から広島市へ道路の拡幅のため上地(寄付)する予定)となっており、当該部分については広島市による指定区域解除の旨の公告がなされた後に取得する予定です。

5. 賃貸借の概要(予定)

テナント(土地賃借人)の総数	1
テナント(土地賃借人)	コーナン商事株式会社
年間賃料	未定
賃貸可能面積	25,544.24 m ² (注)
賃貸面積	25,544.24 m ² (注)
稼働率	100%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約満了日	開店の日より満20年間
敷金・保証金	賃料の10ヵ月相当額

(注) 本件土地の造成工事後の土地測量結果によって、変更される可能性があります。

6. 売主の概要

商号	穴吹興産株式会社
本店所在地	香川県高松市鍛冶屋町7番地12
代表者	穴吹 忠嗣
資本金	756百万円(注)
主な事業内容	マンションの分譲を中心とした不動産関連事業
本投資法人との関係	特になし

(注) 平成17年12月31日付の資本金です。

7. 利害関係者等との取引

特になし

8. 取得の日程

平成18年4月25日	資産運用会社の取締役会において取得を決定
平成18年4月28日	土地売買契約締結予定
平成18年10月	取得予定(土壌汚染指定区域の対象土地を除く)
平成19年1月以降	広島市による対象土地における土壌汚染指定区域の解除後、対象土地を取得予定

9. 今後の見通し

平成18年1月26日付で公表しました平成18年5月期の運用状況の予想につきまして、本物件取得による修正はありません。

以上

* 本資料の配布先: 兜クラブ、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

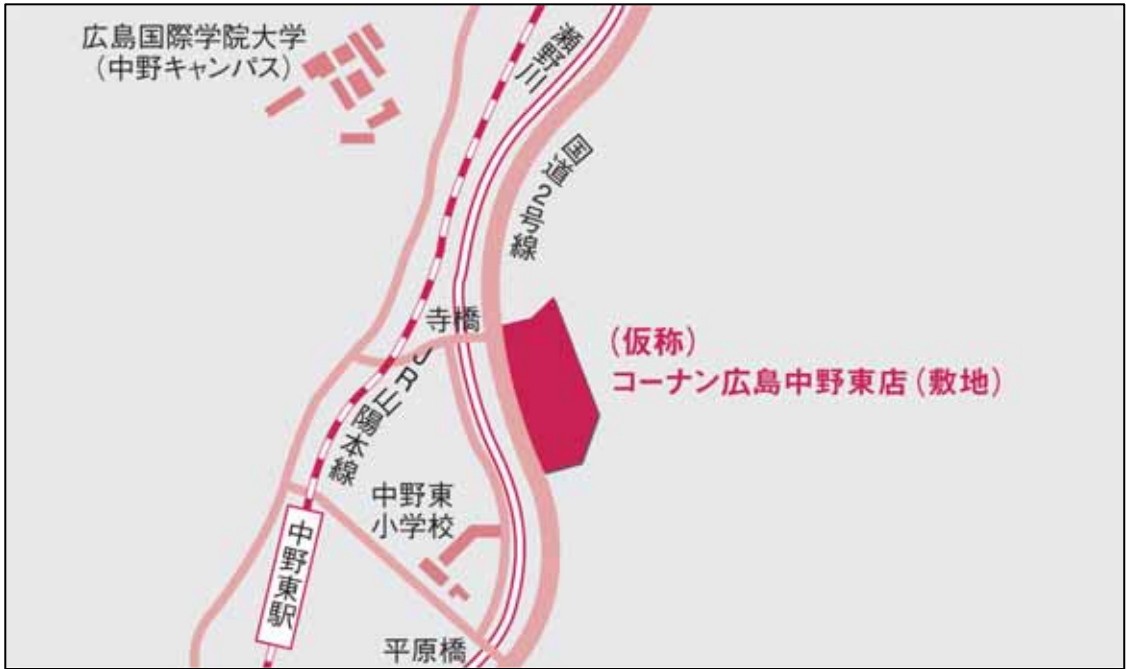
* 本投資法人のホームページアドレス <http://www.hankyu-reit.jp/>

<添付資料>

・参考資料 (仮称)コーナン広島中野東店(敷地)案内図

参考資料

< (仮称) コーナン広島中野東店(敷地)案内図 >



< 広域図 >

