



各 位

平成 18 年 9 月 26 日

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(内容確定等)に関するお知らせ

本投資法人は、平成 18 年 4 月 25 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」にて公表いたしました（仮称）コーナン広島中野東店（敷地）に関しまして、下記の通り、詳細内容を確定しましたので改めてお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

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

（注 1）（仮称）コーナン広島中野東店（敷地）はコーナン広島中野東店（敷地）に変更しております。

（注 2）本物件(25,529.73 m²)のうち 25,469.59 m²については平成 18 年 10 月 2 日に 2,170 百万円で取得する予定で、残る 60.14 m²については土壤汚染対策法に基づく指定区域となっているため、広島市による指定区域解除の旨の公告がなされた後に 5 百万円で取得する予定（平成 19 年 1 月以降）です。

2. 開発型物件の土地取得について

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するため、土地売買契約に基づく譲渡実行について、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（土地賃借人）が営業を開始していること等を条件としております。

上記諸条件が充足されたため、取得日を確定したものです。

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。

本物件上にテナント（土地賃借人）であるコーナン商事株式会社が運営する店舗（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）

本物件は商業施設の敷地として利用されている土地の所有権のみです。本物件上にコーナン商事株式会社が店舗（鉄骨造陸屋根 2 階建、延床面積 10,842.85 m²）、倉庫（延床面積 11.37 m²）及び駐車場（駐車台数 521 台）を運営しております。

4. 取得資産の内容

物件名称	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				
鑑定評価額（注 1）	2,210 百万円（価格時点：平成 18 年 9 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	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	25,529.73 m ² （注 2）		延床面積	—
	所有形態	所有権		所有形態	—
PM 委託先	株式会社東急コミュニティー（予定）				
地震リスク分析における PML	—				

（注 1） 本物件 25,529.73 m²（取得価格 2,175 百万円）のうち 25,469.59 m²（同 2,170 百万円）における鑑定評価額です。残る 60.14 m²（同 5 百万円）の取得時に本物件全体における鑑定評価書を取得する予定です。

（注 2） 敷地面積のうち 60.14 m²については土壤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土地（寄付）される予定）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

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	153 百万円（注 1）
賃貸可能面積	25,529.73 m ² （注 2）
賃貸面積	25,529.73 m ² （注 2）
稼働率	100%（注 3）
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約満了日	平成 38 年 8 月 22 日
保証金	127 百万円（注 2）

（注 1）平成 18 年 10 月 2 日付にて締結予定の賃貸借契約承継の合意書に表示される月間賃料収入の合計値を 12 倍することにより算出しております。なお、百万円未満を四捨五入して記載しております。

（注 2）平成 18 年 10 月 2 日付にて締結予定の賃貸借契約承継の合意書に表示される賃貸可能面積、賃貸面積及び保証金の金額です。なお、保証金の金額は百万円未満を四捨五入して記載しております。

（注 3）賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

6. 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 18 年 6 月 30 日付の資本金です。なお、百万円未満を四捨五入して記載しております。

7. 利害関係人等との取引

該当ありません。

8. 媒介

本物件の媒介者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は該当しません。

9. 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
平成 18 年 10 月 2 日	取得予定(土壌汚染指定区域の対象土地を除いた 25,469.59 m ² 、2,170 百万円)
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 (60.14 m ² 、5 百万円)

10. 今後の見通し

平成 18 年 7 月 21 日付で公表しました平成 18 年 11 月期の運用状況の予想につきましては、本物件の取得を前提としておりましたので、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 コーナン広島中野東店(敷地)外観写真、案内図

参考資料 1

<鑑定評価書の概要>

物件名	コーナン広島中野東店（敷地）	
鑑定評価額	2,210,000,000 円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 18 年 9 月 1 日	
項目	数 値	根拠等
収益価格	2,210,000,000 円	—
DCF 法による価格	2,210,000,000 円	—
期間収益割引率	6.0%	—
最終還元利回り	6.5%	—
参考価格（更地価格）	2,038,000,000 円	—
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	<p>対象不動産は、広島市東部、安芸区内の国道 2 号沿道に位置し、系統連続性・商圏人口等に優れ、郊外型路線商業地として比較的良好なロケーションにあります。また、20 年間の事業用借地権設定契約が締結された底地であり、純収益の安定性も確保されていると判断されます。</p> <p>本件評価に当たっては、「底地」としての類型を踏まえ、市場参加者の収益性を重視した価格形成過程を考慮し、DCF 法による収益価格を中心に、更地価格も参酌の上、鑑定評価額を決定しました。</p>	

- ※ 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。
- ※ 本鑑定評価書の概要は、本物件 25,529.73 ㎡（取得価格 2,175 百万円）のうち 25,469.59 ㎡（同 2,170 百万円）におけるものです。残る 60.14 ㎡（同 5 百万円）の取得時に本物件全体における鑑定評価書を取得する予定です。

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（予定）日	取得価格 (百万円)	投資 比率
R1(K)	HEPファイブ	商業用施設	関西圏	平成17年2月1日	23,100	43.7%
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	14.6%
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	13.1%
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	16.3%
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	2.5%
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	4.1%
				平成19年1月以降	5	
	小 計				49,863	94.4%
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	5.6%
	合 計				52,843	100.0%

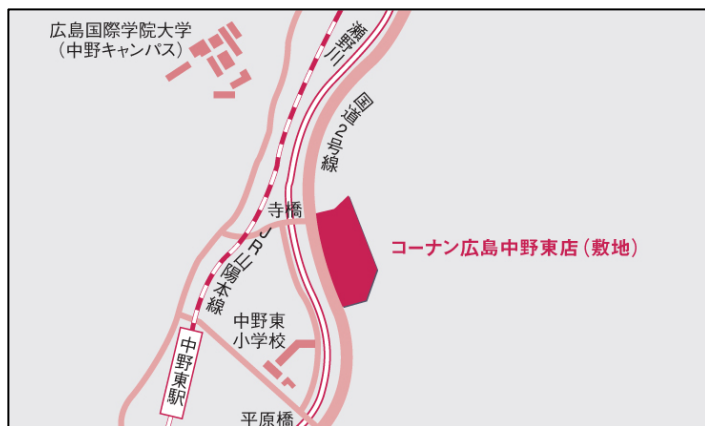
(注) 本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し番号を付したものです。左のアルファベットは施設を表し、Rは商業用施設を、Oは事務所用施設を、Mは複合施設を表します。数字は施設毎に取得（予定）日順に番号を付しています。また、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表しています。

参考資料3

＜コーナン広島中野東店(敷地)外観写真＞



＜コーナン広島中野東店(敷地)案内図＞



＜広域図＞

