平成 18 年 12 月 19 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）
投資信託委託業者名
阪急リート投信株式会社
代表者名
代表取締役社長　山川　峯夫
問合せ先
取締役投資運用第一部長兼財務部長兼 IR 部長
森　寛
TEL. 06-6376-6823

資産の取得(合意書締結)に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り「売買に関する合意書」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　　不動産信託受益権（予定）
（２）　物件名称　　ＮＵ　ｃｈａｙａｍａｃｈｉ（ヌーちゃやまち）
（３）　取得予定価格　19,300 百万円
（４）　取得予定時期　平成 19 年 3 月 15 日
（５）　売主　　阪急電鉄株式会社
（６）　取得資金　　借入金（予定）

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、ポートフォリオの充実を図るために本物件を取得するものです。

本物件は、上場前に取得しました 3 物件（HEP ファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田）及び本年 3 月に取得しましたニトリ茨木北店（敷地）に続き、5 物件目の阪急阪神ホールディングス・グループからの取得物件です。

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

本物件は、阪急阪神ホールディングス・グループの主要拠点である大阪・梅田エリアにおける茶屋町地区のほぼ中心に位置し、阪急梅田駅茶屋町口から至近距離にあります。

茶屋町地区は、その地名にもある通り、かつては有名な料理茶屋が軒を連ね、四季折々の料理や娯楽を楽しむ大人の交流の場として栄えておりました。

現在もその面影を残し、入り組んだ路地に高感度ファッション路面店が集積する一方で、ホテル・劇場を有するちゃやまちアプローズなど複数の大型集客施設があり、他には見られない独特な風情を醸し出しております。

最近では本物件のほか、新たな商業施設も開業し、また近い将来には大阪東急ホテル跡や阪急電鉄株式会社による茶屋町東地区の開発が計画されているなど、茶屋町地区内の回遊性向上や来街者の増加が期待されるエリアです。

（２） 商圏の特性と競合施設等

梅田エリアは西日本で最大の商業集積地であり、百貨店としては阪急百貨店、阪神百貨店及び大丸があり全国でも有数の売上高を有しております。今後、阪急百貨店等の増床、JR 駅北側に三越の出店が予定され、梅田北ヤードにおける再開発事業等と相俟って、今後益々商業集積が進むものと考えております。

梅田エリアの大型専門店としては、本物件以外に阪急三番街、HEP ファイブ、HEP ナビオ、イーマ、JR 大阪駅構内や高架下にあるギャレ大阪、EST、西梅田周辺にはハービスエント、ディアモール等があり、競合性を有するとともに相乗効果として梅田エリアの集客力を創出しております。

（３） 物件の特性・テナント

本物件は阪急阪神ホールディングス・グループの新しいマルチテナント型商業施設として平成 17 年 10 月に開業し、茶屋町地区の中心的な商業施設となっております。

建物の外観の特徴として、ほぼ中央を突き抜ける 2 層（１、2 階）吹き抜けの遊歩空間があり、店舗についてもビルの中にありながら外向きに店舗を構えるなど路面店感覚を創出しております。また、ファサードは外壁を覆うテラコッタのルーバーが特徴的で、夜間になると明かりがこぼれ昼間とは異なった表情を見せます。

顧客ターゲット層は 25 歳から 35 歳の女性とカップルを中心とし、遊び心のある「新感覚オトナ」に照準を合わせることで、ヤングターゲットを中心とした商業施設との差別化を図り、また相乗効果を生み出しております。HEP ファイブ（当投資法人が信託受益権の準共有持分 50%相当分保有）は、高校生から 20 歳台前半のピュアヤング層を顧客ターゲットの中心に置いているため本物件と直接的な競合関係は成立しておりません。

本物件は、HEP ファイブ、HEP ナビオ及び阪急三番街と合同で販売促進活動を行っており、また阪急電車の線路を挟んだ西側に立地する北野阪急ビル（当投資法人保有）と来街者の回遊性向上を図るなど、協調して物件価値を高めております

テナント構成については、大手ＣＤ・ＤＶＤ販売店が主要テナントとなっておりますが、セレクトショップやファッション雑貨、コスメなどのファッション店舗が中心となっております。また、8、9 階の飲食フロアは「OiCii DINING GARDEN（ｵｲｼｲ ﾀﾞｲﾆﾝｸﾞ ｶﾞｰﾃﾞﾝ」と独立したネーミングを冠し、和洋中を揃えた人気の飲食店が展開しております。

なお、ＮＵとは、 North Umedaの略であり、 NはNativeやNew等、 UはUrban等の頭文字で新しい都会の潤い空間の意味も兼ねております。

３．取得資産の内容

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">ＮＵ　ｃｈａｙａｍａｃｈｉ（ヌーちゃやまち）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">信託受益権（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="4">19,300 百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">19,300 百万円（価格時点：平成 18 年 12 月 1 日）
（評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">大阪市北区茶屋町 10 番 12 号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>50%</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>平成 17 年 10 月</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>700% / 550%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根／地下 2 階付 9 階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>用途</td><td>店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>4,109.74 ㎡（注）</td><td>延床面積</td><td>25,194.25 ㎡（注）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権（共有持分割合：98.78%）</td><td>所有形態</td><td>区分所有権（専有部分の面積：15,546.75 ㎡）</td></tr>
<tr><td colspan="2">設計会社</td><td colspan="4">株式会社日本設計、株式会社アーバン・エース</td></tr>
<tr><td colspan="2">施工会社</td><td colspan="4">竹中・銭高特定建設工事共同企業体</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築確認機関</td><td colspan="4">財団法人日本建築総合試験所</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物状況評価報告書作成会社</td><td colspan="4">大成建設株式会社（平成 18 年 10 月）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM 委託先</td><td colspan="4">未定</td></tr>
<tr><td colspan="2">地震リスク分析における PML</td><td colspan="4">5.1%
（評価機関：株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社）</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td colspan="4">なし</td></tr>
</table>

（注）「敷地面積」、「延床面積」は本物件の土地建物全体（登記簿記載の一棟の建物及びその敷地）に係る面積です。

４．賃貸借の概要

テナントの総数	75（注 1）
年間賃料	1,293 百万円（注 2）
賃貸可能面積	11,626.65 ㎡（注 3）
賃貸面積	11,578.40 ㎡（注 3）
稼働率	99.6%（注 4）
敷金・保証金	1,152 百万円（注 5）

（注 1）本日現在のテナントの総数です。

（注 2）本日現在の賃貸借契約に表示されている月間賃料（売上歩合賃料は平成 18 年 10 月 1 日から同年 10 月 31 日の間にテナントから収受した実績値）・月間共益費収入の合計値を 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 3）賃貸可能面積は本日現在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。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）本日現在の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。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。

（注 5）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に関する敷金・保証金は含まれておりません。

５．売主の概要

商号	阪急電鉄株式会社
本店所在地	大阪府池田市栄町 1 番 1 号
代表者	角　和夫

資本金	100 百万円（注）
大株主	阪急阪神ホールディングス株式会社
主な事業内容	都市交通事業、不動産事業、エンタテインメント・コミュニケーション事業、流通事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	阪急電鉄株式会社は、阪急リート投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の株主（100%出資）であり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）第 15 条第 2 項に定める利害関係人等に該当いたします。

（注）本日現在の資本金です。

6．利害関係人等との取引

本物件の売主である阪急電鉄株式会社は、投信法第 15 条第 2 項に定める利害関係人等に該当することから、資産運用会社の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、当該合意書について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・承認を得ております。

7．物件取得者等の状況

物件の名称		NU chayamachi	
物件所有者等の状況		前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	会社名・氏名	前所有者：阪急電鉄株式会社	該当ありません
	特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の株主（100%出資）	
	取得経緯・理由等	—	
	取得価格	—	
	取得時期	—	

（注）前所有者は投信法第 15 条第 2 項に定める利害関係人等に該当いたしますが、本物件を 1 年を超えて所有しているため、前所有者の取得経緯・理由等、取得価格及び取得時期は省略しております。

8．媒介の概要

該当ありません。

9．取得の日程

平成 18 年 12 月 19 日　　資産運用会社の取締役会における「売買にかかる合意書」締結の決定、締結

平成 19 年　3 月 15 日　　売買契約締結、取得予定

10．今後の見通し

本物件取得後の運用状況の予想は、第 3 期（平成 18 年 11 月期）決算発表時に、第 4 期（平成 19 年 5 月期）の運用状況の予想に含めて公表いたします。　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　外観写真、案内図

参考資料１

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	NU茶屋町（NU chayamachi（ヌーちゃやまち））

鑑定評価額	19,300,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 18 年 12 月 1 日

項　目	数値	根拠等
収益価格	19,300,000,000 円	DCF 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
直接還元法による収益価格	19,800,000,000 円	－
(1) 総収益（①＋②－③＋④＋⑤）	1,516,076,460 円	－
①貸室賃料等収入	1,507,223,602 円	市場賃料に基づき査定（共益費等を含む）
②その他収入	23,904,000 円	収支実績等に基づき査定
③空室損失等	37,226,867 円	対象不動産の市場競争力を勘案して査定
④敷金等の運用益	22,175,725 円	運用利回りを 2.0%として査定
⑤礼金等の運用益及び償却額	0 円	－
(2) 総費用（①＋②＋③＋④）	627,979,007 円	－
①維持管理費等	241,775,428 円	収支実績等に基づき査定
②水道光熱費	211,483,516 円	収支実績等に基づき査定
③公租公課	100,212,740 円	平成 18 年度実額に基づき査定
④その他費用	74,507,323 円	収支実績等に基づき査定
(3) 賃貸純収益（NOI＝(1)－(2)）	888,097,453 円	－
(4) 大規模修繕費年間積立額	29,954,500 円	建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	6,850,020 円	－
(6) 標準化純収益（NCF＝(3)－(4)－(5)）	851,292,933 円	－
(7) 還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	19,100,000,000 円	－
期間収益割引率	4.5%	－
最終還元利回り	4.6%	－
積算価格	16,000,000,000 円	－
土地割合	64.0%	－
建物割合	36.0%	－

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、阪急電鉄「梅田」駅東方約 100m付近、大型雑貨店ロフトを中心に若者向け物販・飲食店舗（カフェ等）が集積する「茶屋町」エリアの玄関口に存しています。従来、小規模店舗・住宅等が密集していた地区に、第一種市街地再開発事業（茶屋町西地区）によって 2005 年秋に誕生した商業ビルで、立地・規模・品等・知名度に優れる競争力の高い物件です。茶屋町エリアでは今後も市街地再開発事業（茶屋町東地区）のほか、大規模開発が予定されており、エリアとしてのポテンシャル及び対象不動産の市場競争力は高まっていくものと考えられます。本件評価においては、「区分所有建物（貸家）及びその敷地」としての類型を踏まえ、市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程等を考慮し、積算価格は参考にとどめ、収益価格に基づき鑑定評価額を決定しました。

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。

参考資料２

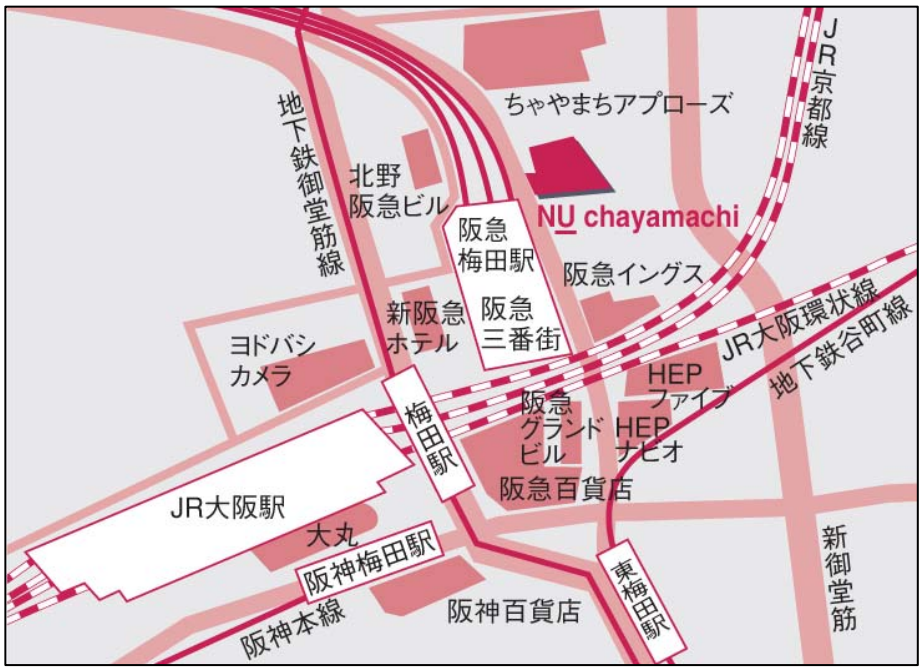
＜本物件取得後の不動産ポートフォリオ＞

物件番号(注1)	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	32.0%
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	10.7%
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	9.6%
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	11.9%
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	1.8%
R6	コーナン広島中野東店(敷地)(注2)	商業用施設	その他	平成18年10月2日	2,170	3.0%
				平成19年1月以降	5	
	NU chayamachi	商業用施設	関西圏	平成19年3月15日	19,300	26.8%
	小　　計				69,163	95.9%
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	4.1%
	合　　計				72,143	100.0%

(注1)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。

(注2)コーナン広島中野東店（敷地）について、全体の土地(25,529.73㎡)のうち25,469.59㎡は平成18年10月2日に2,170百万円で取得しており、残る60.14㎡については土壌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。

参考資料３

＜外観写真＞

＜案内図＞