



各 位

平成 18 年 3 月 28 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

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通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

- (1) 取得資産 土地所有権
- (2) 物件名称 ニトリ茨木北店(敷地)
- (3) 取得価格 1,318 百万円
- (4) 取得予定日 平成 18 年 3 月 29 日
- (5) 売主 阪急電鉄株式会社
- (6) 取得資金 自己資金

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、ポートフォリオの拡充を図るための取得です。

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、大阪府北部に位置するベッドタウンの茨木市にあり、大阪と京都を結ぶ大動脈の一つである国道 171 号線と茨木摂津線との交差点角地に所在していることから、視認性が良好で交通至便なロケーションにあります。

また、大阪モノレール「国際文化公園都市モノレール線(彩都線)」が「阪大病院前」駅から北に延伸され、平成 19 年春までに同駅・「彩都西」駅間(4.2km)が開業される予定です。本物件は両駅間に新設される「豊川」駅近接立地となることから、鉄道アクセスも飛躍的に向上する見込みです。

本物件から北へ 1km 程度から広がる茨木市北部から箕面市東部にかけての丘陵地(約 743 ヘクタール)を阪急電鉄株式会社、茨木市、箕面市及び都市再生機構などが連携し、大規模開発を進めております。この地域は彩都(国際文化公園都市)と呼ばれ、計画人口 50 千人(うち茨木市域 39 千人)を想定しており、平成 16 年 4 月に彩都西部において街開きが行われ、平成 18 年 1 月時点では 723 世帯、2,195 人が居住しております。

(2) 商圏の特性と競合施設等

茨木市の人口は約 263 千人であり、若いファミリー層の割合が高く所得水準も比較的高い優良なマーケット特性を有しております。また本物件の商圏人口は 3km 圏で約 113 千人、5km 圏で約 391 千人にのぼり、大阪モノレールが延伸されれば更なる増加が期待できます。

本物件のテナント（土地賃借人）である株式会社ニトリ（以下「ニトリ」といいます。）が本物件上に所有する店舗における競合施設としては、国道 171 号線の東方向 2km 程度に茨木ショッピングプラザ（トイザらス、スポーツオーソリティ他）、3km 程度に平和堂アル・プラザ茨木等が所在しますが、ニトリが展開する家具等の専門店との競合性は低く、また居住者が増加している当該エリアはニトリにとって適したマーケット特性を有していると考えています。

(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。本物件上にテナント（土地賃借人）であるニトリが店舗（鉄骨造地上 4 階建て、延床面積 12,047.27 m²、店舗面積 6,840 m²）及び駐車場（駐車台数 176 台）を所有しております。

3. 取得資産の内容

物件名称	ニトリ茨木北店（敷地）				
特定資産の種類	土地所有権				
取得価格	1,318 百万円				
鑑定評価額	1,318 百万円（価格時点：平成 18 年 3 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	大阪府茨木市西豊川町 1 番 31 号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	
	容積率	200%		構造 / 階数	
	用途地域	近隣商業地域		用途	
	敷地面積	6,541.31 m ²		延床面積	
	所有形態	所有権		所有形態	
PM 委託先	株式会社阪急ファシリティーズ（予定）				
地震リスク分析における PML					

4. 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）	株式会社ニトリ
年間賃料	（注 1）
賃貸可能面積	6,541.31 m ² （注 2）
賃貸面積	6,541.31 m ² （注 2）
稼働率	100.0%（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 36 年 10 月 27 日
敷金	109 百万円（注 2）

（注 1）テナント（土地賃借人）の同意が得られないため、開示しておりません。

（注 2）平成 18 年 3 月 29 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、賃貸面積及び敷金の金額です。なお、敷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。

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)
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、リテール事業
本投資法人との関係	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、資産運用会社の利害関係者に該当いたします。

(注) 本日付現在の資本金です。

6. 利害関係者等との取引

- (1) 本物件の売主である阪急電鉄株式会社は、資産運用会社の利害関係者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、本物件の取得価額その他の条件等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。
- (2) 本物件のプロパティ・マネジメント委託予定先である株式会社阪急ファシリティーズは、引渡し後新たに当該業務を受託する予定ですが、資産運用会社の利害関係者に該当することから、プロパティ・マネジメント業務の委託、手数料その他の条件等について、(1)と同様の審議・承認を得ております。

7. 取得の日程

- 平成18年3月28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3月29日 土地売買契約締結予定、引渡予定

8. 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 ニトリ茨木北店(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	ニトリ茨木北店（敷地）
鑑定評価額	1,318,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 18 年 3 月 1 日

項目	数 値	根拠等
収益価格	1,318,000,000 円	-
DCF 法による価格	1,318,000,000 円	-
期間収益割引率	7.0%	-
最終還元利回り	7.9%	-
参考価格（更地価格）	1,013,900,000 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	対象不動産は、茨木市西端部の箕面市との市境付近、国道 171 号沿道に位置し、商圏人口・系統連続性に優れ、郊外型路線商業地として良好なロケーションにあります。また、20 年間の事業用定期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。本件評価にあたっては、「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等を考慮し、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。
-----------------------------	---

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（阪急ファイブビル）	商業用施設	関西圏	平成17年 2月 1日	23,100	45.6%
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	15.3%
R3(K)	デュ-阪急山田（山田西阪急ビル）	商業用施設	関西圏	平成17年 2月 1日	6,930	13.7%
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	17.0%
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	2.6%
	小 計				47,688	94.1%
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	5.9%
	合 計				50,668	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。数字は各施設毎に取得（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

<ニトリ茨木北店(敷地)外観写真>



<ニトリ茨木北店(敷地)案内図>



<広域図>

