平成 20 年 12 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)
資産運用会社名
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
IR 部長　夏秋　英雄
TEL. 06-6376-6823

# 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 | 不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社） |
| （2）物件名称 | ホテルグレイスリー田町 |
| （3）取得予定価格 | 4,160 百万円（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）取得予定時期 | 平成 20 年 12 月 25 日 |
| （5）売主 | 合同会社イーホテルズ・エスビー |
| （6）取得資金 | 借入金及び自己資金 |

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、ポートフォリオ全体のバランスを重視した着実な成長を図るため、本物件を取得するものです。本物件の取得については、阪急阪神ホールディングスグループからの情報提供によるものであり、本件取得は同グループとのコラボレーションの実績を示すものでもあります。

なお、本投資法人は平成 20 年 11 月 28 日付「投資方針の一部変更に関するお知らせ」にて公表しております通り、投資方針の一部変更を行いホテルへの投資が可能となっております。

また、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 JR 田町駅から徒歩約 5 分、地下鉄三田駅から徒歩約 7 分に存する、平成 20 年 9 月竣工、10 月オープンの新築のビジネスホテルです。羽田空港へは都営浅草線が京浜急行に直通乗り入れしていることから、三田駅から羽田まで 30 分弱であり、また JR 田町駅から一駅の品川駅には東海道新幹線が停車することから、全国各地からの出張者の利便性のよい立地です。

本物件は芝浦工業大学の旧芝浦キャンパスの跡地再開発プロジェクトとして開発され、平成 21 年 4 月には隣接する大学・オフィスと併せて 3 街区からなる新たな街である「芝浦 RENASITE（ルネサイト）」が誕生する予定であることから、将来にわたり都市機能の一つとして存在感を発揮できるものと考えております。

（２）物件の特性

本物件はシングルルームを中心として全室 15 ㎡以上、全 216 室の客室を有するビジネスホテルです。また、本物件は運営者である藤田観光株式会社が、既存の「ワシントンホテル」よりワンランク上位のブランドとして新たにリリースされた「グレイスリー」の名前を冠しており、施設グレードがワンランク上を標榜するビジネスホテルとして、相応の競争力を持つものと考えております。

なお、本物件は契約形態及びテナントについて、平成 20 年 11 月 28 日に一部変更を公表した本投資法人のホテルへの投資方針に沿ったものとなっております。

３．取得資産の内容

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">ホテルグレイスリー田町</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="4">4,160 百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">4,160 百万円（価格時点：平成 20 年 10 月 15 日）<br>(評価機関：株式会社立地評価研究所)</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都港区芝浦三丁目 8 番 1 号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>平成 20 年 9 月</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400%</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 11 階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>用途</td><td>ホテル、駐車場</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>1,724.01 ㎡</td><td>延床面積</td><td>4,979.95 ㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">設計会社</td><td colspan="4">戸田建設株式会社・株式会社日建設計</td></tr>
<tr><td colspan="2">施工会社</td><td colspan="4">戸田建設株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築確認機関</td><td colspan="4">財団法人日本建築センター</td></tr>
<tr><td colspan="2">エンジニアリング・レポート作成会社</td><td colspan="4">株式会社竹中工務店（平成 20 年 11 月）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM 委託先</td><td colspan="4">阪急阪神ビルマネジメント株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">地震リスク分析における PML</td><td colspan="4">10.2%（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>

４．賃貸借の概要

| | |
|---|---|
| テナントの総数 | 1（注 1） |
| 主要テナント | 藤田観光株式会社 |
| 年間賃料 | ―（注 2） |
| 賃貸可能面積 | 4,943.66 ㎡（注 3） |
| 賃貸面積 | 4,943.66 ㎡（注 3） |
| 稼働率 | 100％（注 4） |
| 敷金・保証金 | ―（注 2） |

(注 1)本日現在のテナントの総数です。なお駐車場は含まれておりません。
(注 2)テナントの同意が得られないため、開示しておりません。
(注 3)本日現在の賃貸借契約に定める契約面積を記載しております。なお駐車場は含まれておりません。
(注 4)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 | 合同会社イーホテルズ・エスビー |
| 本店所在地 | 東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号東京共同会計事務所内 |
| 代表者 | 代表社員　ガーデン・キャピタル有限責任中間法人<br>職務執行者　　海田　雅人 |
| 資本金（注） | 1,000 千円 |
| 大株主 | 同社は、ガーデン・キャピタル有限責任中間法人が出資、阪急電鉄株式会社等が匿名組合出資を行う特別目的会社です。 |
| 主な事業の内容 | １．不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理<br>２．不動産の信託受益権の取得、保有及び処分<br>３．その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業 |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 資産運用会社の阪急リート投信株式会社の株主（100％出資）で、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該当する阪急電鉄株式会社が、同社に一部匿名組合出資しておりますが、特別な利害関係にある者には該当いたしません。 |

（注）本日現在の資本金です。

６．利害関係人等との取引

プロパティ・マネジメント業務を委託する阪急阪神ビルマネジメント株式会社は、投信法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、プロパティ・マネジメント契約の締結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。

また媒介については、７．媒介の概要に記載しております。

７．媒介の概要

（１）仲介者　　阪急インベストメント・パートナーズ株式会社

阪急インベストメント・パートナーズ株式会社は、投信法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、仲介業務の委嘱に関し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）支払手数料　83,200,000 円（消費税等を除く）

８．取得の日程

平成 20 年 12 月 18 日　　資産運用会社の取締役会において契約締結を決議

平成 20 年 12 月 25 日　　受益権譲渡契約締結、取得予定

９．今後の見通し

本物件の取得による第 7 期（平成 20 年 11 月期）の運用状況への影響はありません。また第 8 期（平成 21 年 5 月期）の運用状況の予想は、第 7 期（平成 20 年 11 月期）の決算発表時に公表いたします。

以　上

＊　本資料の配布先：兜倶楽部、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　外観写真、案内図

参考資料１

＜鑑定評価書の概要＞

| 物件名 | ホテルグレイスリー田町 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 鑑定評価額 | 4,160,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 株式会社立地評価研究所 |
| 価格時点 | 平成 20 年 10 月 15 日 |

| 項　目 | 数値 | 根拠等 |
|---|---|---|
| 収益価格※ | 4,160,000,000 円 | |
| 直接還元法による収益価格 | 4,210,000,000 円 | |
| (1) 運営収益（①＋②－③） | 238,728,188 円 | |
| ①貸室賃料等収入 | 243,600,192 円 | 建物賃貸借契約書等に基づく |
| ②その他収入 | 0 円 | |
| ③空室損失等 | 4,872,004 円 | 一括貸しを想定し潜在的空室率を考慮 |
| (2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥） | 32,331,869 円 | |
| ①維持管理費等 | 4,036,800 円 | 建物管理業務委託契約書等に基づく |
| ②水道光熱費 | 0 円 | |
| ③修繕費 | 0 円 | |
| ④公租公課 | 26,398,789 円 | 土地については、平成 20 年の実額に基づく<br>建物等については、ER に基づき鑑定機関にて査定 |
| ⑤損害保険料 | 1,896,280 円 | 依頼者提示の見積もり費用に基づく |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| (3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)） | 206,396,319 円 | |
| (4) 一時金の運用益 | 4,589,328 円 | 敷金を年 2%で運用 |
| (5) 資本的支出 | 4,580,940 円 | ER に基づき鑑定機関にて査定 |
| (6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)） | 206,404,707 円 | |
| (7) 還元利回り | 4.9% | |
| DCF 法による価格 | 4,140,000,000 円 | |
| 割引率 | 4.9% | |
| 最終還元利回り | 5.0% | |
| 積算価格※ | 3,690,000,000 円 | |
| 土地割合 | 62.1% | |
| 建物割合 | 37.9% | |

| | |
|---|---|
| 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、ＪＲ山手線「田町」駅南東方約 400m、都営三田線･都営浅草線「三田」駅南東方約 500mに位置する、地上 11 階建てのビジネスホテル「ホテルグレイスリー田町」です。対象不動産周辺は、中高層の店舗・事務所ビル、共同住宅等が混在する商住混在地域です。ＤＣＦ法においては、現在価値を求める際の割引率及び最終還元利回りは 4.9%及び 5.0%とし、収益価格を査定しました。直接還元法による収益価格においては、11 年目の純収益を安定期の標準的純収益とし、還元利回りは 4.9%として、直接還元法による収益価格を査定しました。本件においては、ＤＣＦ法による収益価格を重視の上、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) | 物件名称 | 施設(利用形態) | 地域 | 取得（予定）日 | 取得(予定)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 | 19.9% |
| 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 | 6.7% |
| 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 | 6.0% |
| 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 | 7.4% |
| 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 | 1.1% |
| 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 | 1.9% |
| | | | | 平成19年 4月 9日 | 5 | |
| R7(K) | NU chayamachi（ヌーちゃやまち） | 商業用施設 | 関西圏 | 平成19年 3月15日 | 19,300 | 16.6% |
| R8 | ホテルグレイスリー田町 | 商業用施設 | その他 | 平成20年12月25日 | 4,160 | 3.6% |
| | 小　　計 | | | | 73,323 | 63.2% |
| O1 | 汐留イーストサイドビル | 事務所用施設 | その他 | 平成20年 2月29日 | 19,025 | 16.4% |
| O2(K) | 阪急電鉄本社ビル | 事務所用施設 | 関西圏 | 平成20年 5月16日 | 11,200 | 9.7% |
| | 小　　計 | | | | 30,225 | 26.1% |
| 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 | 2.6% |
| M2 | スフィアタワー天王洲 | 複合施設 | その他 | 平成19年10月 2日 | 9,405 | 8.1% |
| | 小　　計 | | | | 12,385 | 10.7% |
| | 合　　計 | | | | 115,933 | 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

＜外観写真＞

＜案内図＞