



各 位

平成 17 年 11 月 15 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、下記の通り資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産 所有権、借地権
- (2) 物件名称 高槻城西ショッピングセンター
- (3) 取得価格 8,600 百万円
- (4) 売主 株式会社ユアサコーポレーション
- (5) 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、ポートフォリオの拡充を図るため、本物件を取得しました。

本物件は本投資法人の投資口売届出目論見書(平成 17 年 9 月 22 日付)に取得予定資産として記載された物件です。

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、大阪と京都の中間に位置する大阪府北東部、高槻市にあり、阪急京都線高槻市駅、JR 京都線高槻駅の南方約 1km に立地し、人口密度の高いエリアが足元商圈となっています。

大阪と京都を結ぶ大動脈の一つである国道 171 号線の南側約 400m に位置し、府道 16 号大阪高槻線沿いにあることから、車でのアクセスも良好な立地環境です。

(2) 商圈の特性と競合施設等

高槻市の人口は 35.2 万人(平成 16 年住民基本台帳による)であり、商圈人口は 1km 圏で約 3.5 万人、3km 圏で約 26 万人、5km 圏で約 56 万人(平成 12 年国勢調査による)にのぼり、高い人口密度を有しています。また、若い世代も多く、大阪郊外部として都市型生活者が多いというマーケット特性を有します。

JR 高槻駅前には西武百貨店、松坂屋をはじめ、平和堂が核テナントとして出店したアクトアモレ等も開業していますが、郊外型大型店舗はジャスコシティ高槻等、少数にとどまり、自動車客にフォーカスを当てた店舗は少なく競合優位を作り出しやすい商業環境といえます。

(3) 物件の特性・テナント

本物件は、平成 15 年 4 月に開設された比較的新しい郊外型ショッピングセンターで、コーナン商事株式会社へのマスターリースのもと、ホームセンターの「コーナン」に加え、1 階には食品スーパーの「ライフ」、2 階には家電の「ケースデンキ」、スポーツ用品の「スポーツデポ」、「ゴルフ 5」等、競争力のある店舗で構成されています。

駐車場は 1,125 台を収容することができ、郊外型ロードサイドショッピングセンターとして十分なキャパシティを有しています。

3. 取得資産の内容

物件名称	高槻城西ショッピングセンター				
特定資産の種類	所有権、借地権				
取得価格	8,600 百万円				
鑑定評価額	8,231 百万円 (価格時点:平成 17 年 7 月 1 日) (評価機関:株式会社立地評価研究所)				
所在地	住居表示	大阪府高槻市城西町 6 番 28 号			
土地 (注 1)	建ぺい率	60%	建物 (注 3)	竣工年月	平成 15 年 4 月
	容積率	200%		構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 / 3 階建 鉄骨造陸屋根 / 4 階建
	用途地域	準工業地域、第 2 種住居地域		用途	店舗・駐車場 駐車場
	敷地面積	31,007.58 m ² (注 2)		延床面積	21,975.32 m ² 9,476.49 m ²
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
PM 委託先	株式会社阪急ファシリティーズ				
地震リスク分析における PML	2.4% (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)				

(注 1) 対象土地の一部 (12 筆、8,409.40 m²) は、個人の地権者からの借地です。当該借地部分については、各地権者より本投資法人への借地権の譲渡に関する承諾を取得しています。

(注 2) 敷地面積には、借地部分 (12 筆、8,409.40 m²) が含まれています。

(注 3) 対象建物には、建物、建物の他に「集会場」(鉄骨造平家建、床面積 146.55 m²) があります。

4. 賃貸借の概要

テナントの総数	1 (注 1)
主要テナント	コーナン商事株式会社
年間賃料	563 百万円 (注 2)
賃貸可能面積	31,451.81 m ² (注 3)
稼働率	100.0% (注 4)
敷金・保証金	2,033 百万円 (注 5)

(注 1) 本資料の日付現在のテナントの総数です。マスターリース方式により一括賃貸しておりますのでテナント総数を 1 として記載しています。

(注 2) 本資料の日付現在の賃貸借契約に表示されている月間賃料・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います。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注 3) 本資料の日付現在の賃貸可能面積です。マスターリース方式により一括賃貸しておりますのでマスターリース契約に定めた契約面積を記載しています。

(注4) 本資料の日付現在の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注5) 本資料の日付現在の賃貸借契約に表示されている金額の残高です。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。

5. 売主の概要

商号	株式会社ユアサコーポレーション
本店所在地	大阪府高槻市古曽部町二丁目3番21号
代表者	神保 徳三郎
資本金	5,487百万円(注)
主な事業内容	蓄電池の製造・販売および不動産の賃貸等
本投資法人との関係	特になし

(注) 本資料の日付現在の資本金です。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。

6. 利害関係者等との取引

本物件のプロパティ・マネジメント委託先である株式会社阪急ファシリティーズは、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、プロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料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。

7. 今後の見通し

本物件取得に伴う影響につきましては、平成17年10月26日付にて公表いたしました「平成17年11月期及び平成18年5月期の運用状況の予想について」に織り込んでおります。

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 高槻城西ショッピングセンター外観写真、案内図

参考資料 1

< 鑑定評価書の概要 >

物件名	高槻城西ショッピングセンター
鑑定評価額	8,231,000,000 円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成 17 年 7 月 1 日

項目	数 値	根拠等
収益価格	8,231,000,000 円	
直接還元法による収益価格	8,184,000,000 円	
(1) 総収益 (+ -)	563,767,000 円	
貸室賃料等収入	562,567,000 円	賃貸借契約書に基づく
その他収入	1,200,000 円	緑地帯整備費
空室損失等	-	長期マスターリース契約のため計上しない
(2) 総費用 (+ + +)	124,973,056 円	
維持管理費等	16,003,500 円	依頼者提示資料等に基づく
水道光熱費	-	集会所水道光熱費はその他費用に含む
公租公課	62,894,556 円	平成 17 年の実額に基づく
その他費用	46,075,000 円	保険料、地代及び集会所の水道光熱費
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	438,793,944 円	
(4) 大規模修繕費年間積立額	4,746,000 円	建物状況調査報告書等に基づく
(5) テナント募集費用等	-	長期マスターリース契約のため計上しない
(6) 運用益	7,874,600 円	預り金のうち敷金実額相当を年 2% で運用
(7) 標準化純収益 (NCF = (3) - (4) - (5) + (6))	441,922,544 円	
(8) 還元利回り	5.4%	
DCF 法による価格	8,231,000,000 円	
期間収益割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.5%	
積算価格	5,975,000,000 円	
土地割合	59.2%	借地権価格含む
建物割合	40.8%	

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、市街地中心部に位置する、複数のカテゴリーの専門店で構成されたネイバーフッド型ショッピングセンターです。背後商圏が充実し、かつ異業種のテナントミックスにより相乗効果が得られるため、顧客の利便性に優れ、テナントの出店希望が十分見込める店舗形態です。</p> <p>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 5.4% 及び 5.5% 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、初年度の純収益を安定期の標準的純収益とし、還元利回りは 5.4% として、直接還元法による収益価格を査定しました。</p> <p>本件においては将来の収益の変動も加味した 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。</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。

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	地域	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率
R1(K)	H E P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	46.8%
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	15.7%
R3(K)	デュー阪急山田(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	14.0%
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	17.4%
	小 計				46,370	94.0%
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	6.0%
	合 計				49,350	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

< 高槻城西ショッピングセンター外観写真 >



< 高槻城西ショッピングセンター案内図 >

