



各 位

平成 21 年 1 月 16 日

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
I R 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) ラグザ大阪

- ①取得資産 不動産信託受益権 (受託者：三菱 UFJ 信託銀行株式会社)
- ②物件名称 ラグザ大阪
- ③取得予定価格 5,122,800,000 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 21 年 1 月 22 日
- ⑤売主 ゼクト合同会社
- ⑥取得資金 借入金

(2) ららぽーと甲子園 (敷地)

- ①取得資産 不動産信託受益権 (受託者：三菱 UFJ 信託銀行株式会社)
- ②物件名称 ららぽーと甲子園 (敷地)
- ③取得予定価格 7,350,000,000 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 21 年 1 月 22 日
- ⑤売主 ゼクト合同会社
- ⑥取得資金 借入金

(3) 難波阪神ビル

- ①取得資産 不動産信託受益権 (受託者：三菱 UFJ 信託銀行株式会社)
- ②物件名称 難波阪神ビル
- ③取得予定価格 4,310,000,000 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 21 年 1 月 22 日
- ⑤売主 ゼクト合同会社
- ⑥取得資金 借入金

(4) リッチモンドホテル浜松

①取得資産	不動産信託受益権（受託者：三菱 UFJ 信託銀行株式会社）
②物件名称	リッチモンドホテル浜松
③取得予定価格	2,100,000,000 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 21 年 1 月 22 日
⑤売主	有限会社イーホテルズ・ネットワーク
⑥取得資金	借入金

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 4 物件を取得するものです。本 4 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、また、ラグザ大阪、ららぽーと甲子園（敷地）、難波阪神ビルは、従前、阪神電気鉄道株式会社が保有していた物件であり、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 4 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) ラグザ大阪

本物件は阪神本線福島駅、JR 大阪環状線福島駅前に存する事務所・ホテル（ホテル阪神）・飲食店舗で構成される複合施設で、エリア内で高い立地優位性を有しているとともに、延床面積も大きく周辺のランドマークビルとして認識されている物件です。

本物件の大部分を占めるホテル部分は株式会社阪急阪神ホテルズが運営しており、天然温泉が利用できる客室 289 室、チャペル、宴会場、レストラン、スパ等の施設を有するシティホテルとして、相応の競争力を有しています。

(2) ららぽーと甲子園（敷地）

本物件は阪神本線甲子園駅徒歩約 5 分に存する商業施設で、本物件北側を阪神間の主要幹線道路である国道 43 号線、西側を県道 340 号線が走っている等交通利便性の優れた立地となっています。また、商圈距離別人口は 3km 圏 22 万人、5km 圏 56 万人と高いポテンシャルを有しています。

本物件は商業施設の敷地として利用されており、本物件上では三井不動産株式会社が建物を所有し、同社の関連会社が大型スーパーを核に、ファッション、インテリア、生活雑貨、飲食店等約 170 の専門店が構成される、団塊ジュニアを中心とする 3 世代ファミリーをターゲット客層としたショッピングモールを運営しています。また、平成 21 年 3 月にはキッザニア甲子園が新たに開業する予定であり、更なる集客力の向上が見込まれます。

(3) 難波阪神ビル

本物件が存する難波エリアは、大阪では梅田エリアに次ぐ関西有数の商業集積地であり、6 つの路線が乗り入れているターミナル駅として、大阪では梅田に次ぐ乗降客数を誇っています。平成 21 年 3 月には阪神なんば線の開通が予定されており、新たな人の流れを創出することが期待されるエリアです。

本物件は地下鉄御堂筋線なんば駅から地下街「なんばウォーク」を通じて近接しており交通利便性は良好です。延床面積では 1,000 坪未満のビルが多くを占める中、本物件は 3,000 坪超であり、エリア内での規模的優位性も高く、貸室部分は整形で分割対応が可能であると共に、無柱空間を実装しています。

(4) リッチモンドホテル浜松

本物件の存する浜松市は自動二輪や四輪などの輸送用機器産業や半導体、医療機器などの産業が発展しており、人口は約 82 万人と県庁所在地である静岡市を上回る県内最大の人口規模であり、平成 19 年 4 月には全国で 16 番目となる政令指定都市に移行しています。

本物件は JR 浜松駅から北西に車で約 5 分の市内中心部を南北に縦貫する国道 152 号線(大手通り)沿いに存し、視認性・景観性に優れており、浜松市役所に近接する立地です。また本物件は広めのシングルルーム(客室面積 17.6 m²)を中心に全 218 室の客室を有するビジネスホテルで、施設機能的にも競合ビジネスホテルよりグレードが高く、相応の競争力を有しています。

3. 取得資産の内容

(1) ラグザ大阪

物件名称	ラグザ大阪				
特定資産の種類	信託受益権				
取得予定価格	5,122,800,000 円				
鑑定評価額	5,130,000,000 円(価格時点:平成 20 年 11 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	大阪市福島区福島五丁目 6 番 16 号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成 11 年 2 月
	容積率	600%/400%		構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 24 階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗・事務所・ホテル・駐車場
	敷地面積	5,678.87 m ² (注 1)		延床面積	40,674.12 m ² (注 2)
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	区分所有権(専有部分の面積 30,339.91 m ²)
設計会社	株式会社竹中工務店				
施工会社	竹中工務店・ハンシン建設・大林組・鹿島建設・野村建設工業共同企業体				
建築確認機関	大阪市				
エンジニアリング・レポート作成会社	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社(平成 20 年 10 月)				
PM 委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
地震リスク分析における PML	3.4%(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)				
担保設定の有無	なし				

(注 1) 敷地面積には他の区分所有者の所有部分の面積 1,204.93 m²と借地部分(土地所有者から阪神電気鉄道株式会社が賃借し、信託受託者へ転貸)の面積 320.49 m²を含みます。本投資法人の取得部分は 4,153.45 m²です。

(注 2) 延床面積は本物件の建物全体(登記簿記載の一棟の建物)に係る面積です。

(2) ららぽーと甲子園 (敷地)

物件名称	ららぽーと甲子園 (敷地)				
特定資産の種類	信託受益権				
取得予定価格	7,350,000,000 円				
鑑定評価額	7,350,000,000 円 (価格時点:平成20年11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 (注1)	兵庫県西宮市甲子園八番町1番100号			
土地	建ぺい率	60%	建物 (注3)	竣工年月	昭和56年4月 (注4)
	容積率	200%		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	用途地域	第2種住居地域		用途	事務所
	敷地面積 (注2)	①86,124.96 m ² ②35,737.20 m ² ③4,190.00 m ²		延床面積	394.88 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社 (注3)	設計事務所ジェネラル・ドラフティング				
施工会社 (注3)	阪神土木工業株式会社				
建築確認機関 (注3)	西宮市				
エンジニアリング・レポート作成会社 (注3)	株式会社竹中工務店 (平成20年9月)				
PM委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
地震リスク分析におけるPML (注3)	6.0% (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)				
担保設定の有無	なし				

(注1) 商業施設部分の住居表示です。

(注2) ①は商業施設の敷地部分の面積、②は西側駐車場部分の面積、③は東側駐車場部分の面積です。

(注3) 駐車場管理棟部分の記載です。商業施設部分の建物は三井不動産株式会社が保有しています。

(注4) 平成16年10月に改装済です。

(3) 難波阪神ビル

物件名称	難波阪神ビル				
特定資産の種類	信託受益権				
取得予定価格	4,310,000,000 円				
鑑定評価額	4,310,000,000 円 (価格時点:平成20年11月1日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)				
所在地	住居表示	大阪市中央区難波四丁目7番14号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成4年3月
	容積率	1000%		構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 11階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・車庫
	敷地面積	971.61 m ²		延床面積	9,959.01 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権

設計会社	入江三宅設計事務所
施工会社	株式会社新井組
建築確認機関	大阪市
エンジニアリング・レポート作成会社	株式会社竹中工務店（平成 20 年 9 月）
PM 委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社
地震リスク分析における PML	4.5%（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）
担保設定の有無	なし

(4) リッチモンドホテル浜松

物件名称	リッチモンドホテル浜松				
特定資産の種類	信託受益権				
取得予定価格	2,100,000,000 円				
鑑定評価額	2,100,000,000 円（価格時点：平成 20 年 11 月 1 日） （評価機関：株式会社立地評価研究所）				
所在地	住所	浜松市中区元城町 218 番地の 1			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成 14 年 9 月
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨造陸屋根 11 階建
	用途地域	商業地域		用途	ホテル・店舗
	敷地面積	1,264.43 m ²		延床面積	6,995.33 m ² （注）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社	大和ハウス工業株式会社、株式会社インタージャンク（増築部分）				
施工会社	大和ハウス工業株式会社、有限会社美創（増築部分）				
建築確認機関	浜松市				
エンジニアリング・レポート作成会社	株式会社竹中工務店（平成 20 年 10 月）				
PM 委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
地震リスク分析における PML	13.9%（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）				
担保設定の有無	なし				

（注）附属建物 4 個（車庫 1 個、更衣室 3 個）の面積計 114.24 m²を含みます。

4. 賃貸借の概要

(1) ラグザ大阪

テナントの総数	1（注 1）
主要テナント	阪神電気鉄道株式会社
年間賃料	509 百万円（注 2）
賃貸可能面積	30,339.91 m ² （注 3）
賃貸面積	30,339.91 m ² （注 3）
稼働率	100%（注 4）
敷金・保証金	254 百万円（注 5）

- (注1) マスターリース方式により一括賃貸する予定のため、テナントの総数を1として記載しております。
- (注2) 平成21年1月22日付にて締結予定の定期建物賃貸借契約に定める月額賃料を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) 平成21年1月22日付にて締結予定の定期建物賃貸借契約に定める契約面積を記載しております。
- (注4) 賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。
- (注5) 平成21年1月22日付にて締結予定の定期建物賃貸借契約に定める金額です。

(2) ららぽーと甲子園 (敷地)

テナントの総数	1
主要テナント	三井不動産株式会社
年間賃料	509 百万円 (注1)
賃貸可能面積	126,052.16 m ² (注2)
賃貸面積	126,052.16 m ² (注2)
稼働率	100% (注3)
敷金・保証金	335 百万円 (注4)

- (注1) 本日現在の賃貸借契約に定める月額賃料を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) 本日現在の登記簿面積を記載しております。
- (注3) 賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。
- (注4) 本日現在の賃貸借契約に定める金額です。

(3) 難波阪神ビル

テナントの総数	1 (18) (注1)
年間賃料	305 百万円 (注2)
賃貸可能面積	9,959.01 m ² (注3) (6,456.88 m ²)
賃貸面積	9,959.01 m ² (注3) (5,785.60 m ²)
稼働率	100% (注4) (89.6%)
敷金・保証金	258 百万円 (注5)

- (注1) パススルー型マスターリース方式により一括賃貸しているため、テナントの総数を1として記載しております。括弧内は本日現在のエンド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額賃料・月額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。また、倉庫、駐車場及び機械室等は含まれておりません。
- (注3) 賃貸可能面積、賃貸面積ともにマスターリース契約に定める契約面積を記載しております。括弧内については、賃貸可能面積は本日現在のエンドテナントに対して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エンドテナントと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。なお、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。括弧内の稼働率については、賃貸可能面積は本日現在のエンドテナントに対して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エンドテナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積に基づいて計算した稼働率を記載しております。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は含まれておりません。

(4) リッチモンドホテル浜松

テナントの総数	1 (注1)
主要テナント	アールエヌティーホテルズ株式会社
年間賃料	— (注2)
賃貸可能面積	6,995.33 m ² (注3)
賃貸面積	6,995.33 m ² (注3)
稼働率	100% (注4)
敷金・保証金	— (注2)

(注1) マスターリース方式により一括賃貸しているため、テナントの総数を1として記載しております。

(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) 本日現在の登記簿面積を記載しております。

(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

(1) ラグザ大阪・ららぽーと甲子園 (敷地)・難波阪神ビル

商号	ゼクト合同会社
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 有限責任中間法人ゼクト・ホールディングス 職務執行者 内山 隆太郎
資本金	1,000 千円
大株主	同社は、有限責任中間法人ゼクト・ホールディングスが出資、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道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 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 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親会社で、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及び阪急リート投信株式会社の親会社である阪急阪神ホールディングス株式会社の子会社で、投信法に定める利害関係人等に該当する阪神電気鉄道株式会社が、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。

(2) リッチモンドホテル浜松

商号	有限会社イーホテルズ・ネットワーク
本店所在地	東京都中央区日本橋二丁目13番10号
代表者	取締役 田中 稔
資本金	3,000 千円
大株主	同社は、有限責任中間法人第三なにわ倶楽部が出資、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. 信託受益権の売買、保有、処分及び管理 2. 不動産の購入、取得、売却、賃貸及び管理 3. 前各号の業務に関連する一切の事業
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親会社で、投信法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。

6. 利害関係人等との取引

難波阪神ビルのマスターレシーであり、かつ全4物件のプロパティ・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、マスターリース契約及びプロパティ・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。

ラグザ大阪のマスターレシー及び土地転貸人である阪神電気鉄道株式会社は、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、マスターリース契約及び土地転貸借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) ラグザ大阪

仲介者 阪急インベストメント・パートナーズ株式会社
支払手数料 102,456,000円（消費税等を除く）

(2) ららぽーと甲子園（敷地）

仲介者 阪急インベストメント・パートナーズ株式会社
支払手数料 147,000,000円（消費税等を除く）

(3) 難波阪神ビル

仲介者 阪急インベストメント・パートナーズ株式会社
支払手数料 86,200,000円（消費税等を除く）

(4) リッチモンドホテル浜松

仲介者 阪急不動産株式会社
支払手数料 42,000,000円（消費税等を除く）

阪急インベストメント・パートナーズ株式会社及び阪急不動産株式会社は、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。

8. 取得の日程

平成21年 1月16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21年 1月22日 受益権譲渡契約締結、取得予定

9. 今後の見通し

別途本日付で公表しております「平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）決算短信」をご参照下さい。

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	ラグザ大阪
鑑定評価額	5,130,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 20 年 11 月 1 日

項目	数値	根拠等
収益価格※	5,130,000,000 円	DCF 法を標準とし、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	5,030,000,000 円	
(1) 運営収益 (①+②-③)	508,824,000 円	
①貸室賃料等収入	508,824,000 円	市場賃料 (= 予定賃料) に基づき査定
②その他収入	0 円	収支実績等に基づき査定
③空室損失等	0 円	賃貸形式、対象不動産の市場競争力等を勘案して査定
(2) 運営費用 (①+②+③+④+⑤+⑥)	181,535,970 円	
①維持管理費等	3,600,000 円	賃貸形式、依頼者提示資料等を勘案して査定
②水道光熱費	0 円	賃貸形式、収支実績等を勘案して査定
③修繕費	22,936,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
④公租公課	107,489,900 円	平成 20 年度実額に基づき計上
⑤損害保険料	11,510,070 円	見積額に基づき計上
⑥その他費用	36,000,000 円	土地賃貸借契約書、収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	327,288,030 円	
(4) 一時金の運用益	5,088,240 円	運用利回りを 2.0% として査定
(5) 資本的支出	45,872,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	286,504,270 円	
(7) 還元利回り	5.7%	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	5,170,000,000 円	
割引率	5.9%	ホテルのベース利回りに個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	6.0%	還元利回りに将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格※	8,720,000,000 円	
土地割合	34.7%	
建物割合	65.3%	

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 大阪環状線「福島」駅の南東方至近、JR 大阪環状線、阪神本線、なにわ筋、国道 2 号の結節点に位置しています。平成 11 年、阪神本線の地下化に伴う旧駅跡地において、再開発事業により誕生した複合商業ビルであり、福島区内の周辺駅勢圏においてランドマーク性と集客力を有する物件です。本件評価においては、試算価格の再吟味及び試算価格が有する説得力に係る判断について検討を加えた上で、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及び依頼目的並びに「区分所有建物（貸家）及びその敷地（一部借地権）」としての類型を踏まえ、収益価格にて鑑定評価額（特定価格）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。

<鑑定評価書の概要>

物件名	ららぽーと甲子園（敷地）
鑑定評価額	7,350,000,000 円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成 20 年 11 月 1 日

項 目	数 値	根拠等
収益価格	7,350,000,000 円	
DCF 法による価格	7,350,000,000 円	
期間収益割引率	4.8%	
最終還元利回り	4.7%	

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、西宮市南東部、阪神甲子園球場に隣接する郊外型路線商業地に位置し、商圏人口・系統連続性に優れております。また、対象不動産は 20 年間の事業用定期借地権設定契約書が締結された大規模商業施設の底地及び当該施設に供する駐車場で構成されており、純収益の安定性も確保されていると判断されます。 DCF 法の割引率、とりわけ最終還元利回りは現行の安定的な地代水準を考慮の上、査定しております。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もって、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。

<鑑定評価書の概要>

物件名	難波阪神ビル
鑑定評価額	4,310,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 20 年 11 月 1 日

項目	数値	根拠等
収益価格※	4,310,000,000 円	
直接還元法による収益価格	4,320,000,000 円	
(1) 運営収益 (①+②-③)	384,915,315 円	
①貸室賃料等収入	330,724,680 円	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
②その他収入	76,690,388 円	水道光熱費収入等を計上
③空室損失等	22,499,753 円	中長期に安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用 (①+②+③+④+⑤+⑥)	144,793,255 円	
①維持管理費等	50,704,787 円	現行契約内容を基に類似不動産の維持管理費等水準を参考として査定
②水道光熱費	34,757,243 円	過去実績額を基に類似不動産の水道光熱費水準を参考として査定
③修繕費	10,255,500 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費を基に査定
④公租公課	45,648,845 円	平成 20 年度実績額に基づき査定
⑤損害保険料	3,426,880 円	見積額に基づき査定
⑥その他費用	0 円	
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	240,122,060 円	
(4) 一時金の運用益	4,271,352 円	運用利回りを 2.0%と査定
(5) 資本的支出	23,929,500 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費を基に査定
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	220,463,912 円	
(7) 還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	4,300,000,000 円	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格※	3,360,000,000 円	
土地割合	50.3%	
建物割合	49.7%	

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	直接還元法と DCF 法を併用して収益価格を 4,310,000,000 円と査定し、積算価格を参考の上、鑑定評価額を 4,310,000,000 円と決定しました。
-----------------------------	---

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。

<鑑定評価書の概要>

物件名	リッチモンドホテル浜松
鑑定評価額	2,100,000,000 円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成 20 年 11 月 1 日

項目	数値	根拠等
収益価格※	2,100,000,000 円	
直接還元法による収益価格	2,090,000,000 円	
(1) 運営収益 (①+②-③)	145,036,080 円	
①貸室賃料等収入	145,036,080 円	建物賃貸借契約書等に基づく査定額
②その他収入		
③空室損失等		
(2) 運営費用 (①+②+③+④+⑤+⑥)	19,320,773 円	
①維持管理費等	2,884,317 円	不動産管理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	14,096,396 円	平成 20 年の実額に基づく
⑤損害保険料	2,340,060 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))	125,715,307 円	
(4) 一時金の運用益	2,900,800 円	敷金を年 2%で運用
(5) 資本的支出	11,328,333 円	エンジニアリング・レポートに基づく
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	117,287,774 円	
(7) 還元利回り	5.6%	
DCF 法による価格	2,100,000,000 円	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格※	1,940,000,000 円	
土地割合	18.8%	
建物割合	81.2%	

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（東海道新幹線・東海道本線）「浜松」駅北西方約 1km、市役所南東方約 160mに位置する「リッチモンドホテル浜松」である。対象地周辺は、国道 152 号沿いに店舗・事務所ビル等が集積する商業地域である。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 5.7%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 5.6%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ととどまります。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	17.1%
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	5.7%
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	5.1%
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	6.4%
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	1.0%
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	1.6%
				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	14.3%
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	3.1%
R9(K)	ららぽーと甲子園(敷地)	商業用施設	関西圏	平成21年 1月22日	7,350	5.5%
R10	リッチモンドホテル浜松	商業用施設	その他	平成21年 1月22日	2,100	1.6%
	小 計				82,773	61.4%
01	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	14.1%
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	8.3%
	小 計				30,225	22.4%
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	2.2%
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	7.0%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	5,122	3.8%
M4(K)	難波阪神ビル	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	4,310	3.2%
	小 計				21,817	16.2%
	合 計				134,816	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

<ラグザ大阪 外観写真>



<ラグザ大阪 案内図>



<ららぽーと甲子園（敷地）外観写真>



<ららぽーと甲子園（敷地）案内図>



<難波阪神ビル 外観写真>



<難波阪神ビル 案内図>



<リッチモンドホテル浜松 外観写真>



<リッチモンドホテル浜松 案内図>

