



各 位

平成 20 年 5 月 13 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) 取得資産 不動産信託受益権（受託者：住友信託銀行株式会社）
- (2) 物件名称 阪急電鉄本社ビル
- (3) 取得予定価格 11,200 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 5 月 16 日
- (5) 売主 梅田プロパティ・ツー有限会社
- (6) 取得資金 自己資金及び借入金

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、関西圏に位置し事務所用施設である本物件を取得するものです。売主である梅田プロパティ・ツー有限会社は阪急電鉄株式会社が 100%匿名組合出資を行う特別目的会社であり、本件取得は阪急阪神ホールディングス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り、かつ西日本最大の商業集積地である梅田エリアに位置し、阪急梅田駅から徒歩約 3 分、地下鉄御堂筋線梅田駅及び JR 大阪駅からも徒歩 10 分圏内であり交通利便性の高い立地です。

梅田エリアは従来商業地としての位置付けの強いエリアでしたが、近年相当数の新築大規模ビルが供給されたことから、オフィスビル集積の厚みが増し、ビジネスエリアとしての認知度も高

まっているエリアです。現在においても、梅田阪急ビルの建替えや北ヤードの開発等大規模な再開発案件が進行中であり、今後益々発展が期待できるエリアであると言えます。

また、本物件の近隣には放送局の本社や劇場、NU chayamachi（本投資法人保有物件）など若者に人気の商業施設等が集中し、先進的で華やいだ環境となっており、特に従業員の平均年齢が若く、感性を重視する業種の企業に評価される立地です。

(2) 物件の特性

本物件は平成4年竣工のオフィスビルであり、地上17階建、延床面積8,279坪の規模の大きさや、南北2系統の中央方式とペリメータを組み合わせた空調設備、100mmのOAフロアを設置した上で基準階の天井高2,600mm、コンセント容量50VA/m²、床荷重300kg/m²等設備面も充実した大規模ビルです。また本物件の淡く、柔らかい色彩の外観は、公開空地の植栽と相俟って、明るく開放的な空間を演出しています。

主要テナントは阪急電鉄株式会社であり、同社の本社及び阪急阪神ホールディングス株式会社等が入居している阪急阪神ホールディングスグループの中心的な物件です。

3. 取得資産の内容

物件名称		阪急電鉄本社ビル			
特定資産の種類		信託受益権			
取得予定価格		11,200百万円			
鑑定評価額		11,200百万円（価格時点：平成20年4月8日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）			
所在地	住居表示	大阪市北区芝田一丁目16番1号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成4年9月
	容積率	600% / 400%		構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建（注）
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	3,396.82 m ²		延床面積	27,369.37 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社		株式会社竹中工務店			
施工会社		株式会社竹中工務店			
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		大和不動産鑑定株式会社（平成20年4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）建築基準法上は地下2階、地上17階、塔屋2階です。

4. 賃貸借の概要

テナントの総数	1 (注 1)
主要テナント	阪急電鉄株式会社
年間賃料	674 百万円 (注 2)
賃貸可能面積	27,369.37 m ² (注 3)
賃貸面積	27,369.37 m ² (注 3)
稼働率	100% (注 4)
敷金・保証金	1,304 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 20 年 5 月 16 日付にて締結予定の定期建物賃貸借変更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 20 年 5 月 16 日付にて締結予定の定期建物賃貸借変更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 20 年 5 月 16 日付にて締結予定の定期建物賃貸借変更契約に定める金額です。

5. 売主の概要

商号	梅田プロパティ・ツー有限会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号東京共同会計事務所内
代表者	取締役 内山 隆太郎
資本金	3,000 千円 (注)
大株主	同社は Umeda Property Holding Two, Ltd. が出資、阪急電鉄株式会社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. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の保有、賃貸、管理及び売買 3. 上記各事業に付帯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、同社に匿名組合出資しております。

(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梅田プロパティ・ツー有限会社は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利益相反取引ルールに定める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、受益権売買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、本物件の賃借人である阪急電鉄株式会社は、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、定期建物賃貸借変更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。

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。

7. 物件取得者等の状況

物件の名称	阪急電鉄本社ビル			
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者	前々々所有者	前々々々所有者
会社名	梅田プロパティ・ツー 有限公司	阪急電鉄株式会社 (現阪急阪神ホール ディングス株式会 社)	①阪急電鉄株式会社(現阪急阪神 ホールディングス株式会社) ②株式会社阪急シグマコーポレー ション	該当ありません
特別な利害 関係にある 者との関係	上記5. 売主の概要を ご参照下さい。	資産運用会社の親 会社	①資産運用会社の親会社 ②資産運用会社の親会社の連結子 会社(会社清算済)	—
取得経緯・ 理由等	投資運用目的	自己使用目的	①自己使用目的 ②投資運用目的	—
取得価格	1年を超えて所有し ているため、記載を省 略しています。	—	—	—
取得時期	平成15年3月20日	平成15年2月28日	平成4年9月28日	—

8. 媒介の概要

該当ありません。

9. 取得の日程

平成20年5月13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5月16日 不動産信託受益権譲渡契約締結予定、取得予定

10. 今後の見通し

本物件の取得による平成20年5月期(平成19年12月1日～平成20年5月31日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正は行いません。

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	阪急電鉄本社ビル
鑑定評価額	11,200,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 20 年 4 月 8 日

項目	数値	根拠等
収益価格※	11,200,000,000 円	
直接還元法による収益価格	11,200,000,000 円	
(1) 運営収益 (①+②-③)	674,460,000 円	
①貸室賃料等収入	674,460,000 円	定期建物賃貸借変更契約による賃料に基づき査定
②その他収入	0 円	
③空室損失等	0 円	長期賃貸による一棟貸しのため、計上しない
(2) 運営費用 (①+②+③+④+⑤+⑥)	142,461,956 円	
①維持管理費等	3,600,000 円	PM フィーとして、予定 PM 契約を基に標準的な PM フィーの水準による検証の上査定
②水道光熱費	0 円	テナント負担を前提とし、計上しない
③修繕費	23,772,167 円	エンジニアリングレポートにおける年平均修繕費等を基に査定
④公租公課	109,910,239 円	実績額に基づき査定
⑤損害保険料	5,179,550 円	見積額を基に査定
⑥その他費用	0 円	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	531,998,044 円	
(4) 一時金の運用益	26,080,000 円	運用利回りを 2.0% と査定
(5) 資本的支出	65,206,250 円	エンジニアリングレポートにおける年平均更新費を基に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	492,871,794 円	
(7) 還元利回り	4.4%	評価対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	11,200,000,000 円	
割引率	4.1%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、投資対象としての危険性等を勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	評価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
積算価格※	12,500,000,000 円	
土地割合	63.8%	
建物割合	36.2%	

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	直接還元法と DCF 法を併用して収益価格を 11,200,000,000 円と査定し、積算価格を参考の上、鑑定評価額を 11,200,000,000 円と決定した。
-----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

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。

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	20.7%
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	6.9%
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	6.2%
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	7.7%
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	1.2%
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 (ヌーちややまち)	商業用施設	関西圏	平成19年 3月15日	19,300	17.3%
	小 計				69,163	61.9%
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	17.0%
02(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	10.0%
	小 計				30,225	27.0%
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	2.7%
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	8.4%
	小 計				12,385	11.1%
	合 計				111,773	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、0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。

< 外観写真 >



< 案内図 >

