



各 位

平成 19 年 1 月 24 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)
投資信託委託業者名
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
取締役投資運用第一部長兼財務部長兼 IR 部長
森 寛
TEL. 06-6376-6823

資産の取得(契約締結)に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り受益権譲渡契約を締結することを決定いたしましたので、お知らせいたします。なお未定事項等につきましては、内容が確定いたしましたら改めて公表する予定です。

記

1. 取得の概要

- (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 (仮称)汐留イーストサイドビル(注1)
- (3) 取得予定価格 18,532,249,000円~21,550,155,000円(注2)
(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2月
- (5) 売主 有限会社ライラ
- (6) 取得資金 未定

(注1)本物件の建物は平成18年4月着工済みで現時点では未竣工ですが、建物の竣工を前提として竣工後に本信託受益権を取得する予定です。

(注2)譲渡契約に規定する一定のルールに従い、テナント誘致の結果による収益性に連動して取得日までに原則として上記の範囲内で決定いたします。

2. 開発型物件における譲渡契約締結について

(1) 阪急阪神ホールディングスグループからの情報入手

売主である有限会社ライラは、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。阪急電鉄株式会社から本物件の情報を得て、他の匿名組合出資者を含め、早い段階で協議を進めてきた結果、今般の売買の合意に至ったものです。

(2) 開発リスクマネジメントと取得価格決定

本物件は建物建築中の段階で譲渡契約を締結することにより、優良な物件を相対取引にて取得することを企図したものです。開発リスク及びテナント誘致リスクについては、譲渡契約に一定の条件を設けており、建物が譲渡契約時の計画通りに竣工することや取得時におけるテナントとの賃貸借契約が一定の条件を上回っていることなどを条件としており、リスク軽減を図っており

ます。

取得価格については、譲渡契約に規定する一定のルールに従い、テナント誘致の結果による収益性に連動して一定の範囲内で決定する手法を採用しております。

3. 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、関西圏以外に位置し事務用途を中心とする本物件を取得するものです。なお、本物件は現時点において本投資法人では初めて首都圏に所在する物件となります。

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

本物件の所在する築地地区は、東京のビジネス・商業の中心的エリアの一つである銀座・汐留地区に隣接するという立地条件にあり、平成15年から稼働し始めた汐留地区の大再開発事業である「汐留シオサイト」に拠点を置く企業及びその関連会社や取引先企業等による派生的なオフィス需要が旺盛なエリアとなっております。

本物件は、最寄の都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅より徒歩5分、都営地下鉄大江戸線・ゆりかもめ各「汐留」駅より徒歩7分、JR山手線他・東京メトロ銀座線・都営地下鉄浅草線・ゆりかもめ各「新橋」駅からも徒歩9~11分と利便性に優れ、各駅より都内主要駅まで乗り換えなしで20分以内とスピーディーにアクセスすることが可能なロケーションとなっております。

(2) 建物施設等

本物件建物は、最新の技術により、昨今の超高層オフィスビルに匹敵するスペックを有し、かつ快適なオフィス空間を追求した設計となっております。

基準階オフィスフロアは、床面積1,200㎡超の無柱空間で、2.8mとゆとりのある天井高を確保、幅広い窓や丸柱を多用することで明るく開放的な空間を演出しております。また昼光利用自動調光制御の導入により環境への配慮を図るとともに、ハートビル法の認定を受けたバリアフリー設備の設置により、全ての人に優しいビルを追求しております。

また、100mmのOAフロア、OA電源容量50VA/㎡（オプションで60VA/㎡）、床荷重は500kg/㎡（ヘビーデューティーゾーンは700kg/㎡）、24時間利用が可能な個別空調など高い利便性を確保し、非接触式ICカードを採用した入退館システムとそれに連動したエレベーター不停止制御、ITVカメラによる24時間遠隔監視を実施するなど高度なセキュリティ体制も構築します。

4. 取得資産の内容

物件名称	(仮称) 汐留イーストサイドビル				
特定資産の種類	信託受益権(予定)				
取得予定価格	18,532,249,000円~21,550,155,000円(注1)				
参考評価額(注2)	20,110百万円(価格時点:平成19年1月1日) 収益還元法及びDCF法による収益価格を評価額とし、収益還元法における還元利回りは4.3%、DCF法において現在価値を求める際の割引率及び最終還元利回りは、それぞれ、4.0%及び4.4%として算定。 (評価機関:株式会社立地評価研究所)				
所在地	地番	東京都中央区築地五丁目2番3			
土地	建ぺい率	80%	建物 (注3)	竣工年月	平成19年9月(予定)
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/8階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	1,932.54㎡		延床面積	12,579.86㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権

設計会社	鹿島建設株式会社
施工会社	鹿島建設株式会社
建築確認機関	東京都

(注 1) 譲渡契約に定めた一定のルールに従い、テナント誘致の結果による収益性に連動して取得日までに原則として上記の範囲内で決定いたします。

(注 2) 建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成し稼働しているものと仮定して算定した参考評価額です。なお取得前に改めて鑑定評価書を取得する予定です。

(注 3) 建物は未竣工、未登記のため建築基準法第 6 条第 1 項の規定に基づく確認済証の内容により記載しております。

(注 4) 建物状況評価報告書作成会社及び PM 委託先については、現時点で建物が未竣工であるため未定であり、また地震リスク分析における PML についても、同様の理由により未調査となっております。いずれも確定後または調査後に開示予定です。

5. 賃貸借の概要

現時点で建物は未竣工であるため、賃借人は決定しておりません。なお賃貸可能面積は 9,298.33 m²の予定です。

6. 売主の概要

商号	有限会社ライラ
本店所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号
代表者	取締役 河合 秀二
資本金	3,000 千円 (注)
大株主	同社は、中間法人ライラが出資、阪急電鉄株式会社等が匿名組合出資を行なう特別目的会社です。
主な事業内容	不動産信託に係る信託受益権の取得、売却及び管理等
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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第 15 条第 2 項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。

(注) 本日付現在の資本金です。

7. 利害関係人等との取引

現時点において仲介業務の委嘱以外には該当ありません。仲介業務の委嘱については、9. 媒介の概要に記載しております。

なお、売主は資産運用会社の自主ルールとして定めております利益相反取引ルールにおける利害関係者にも該当いたしません。

8. 物件取得者等の状況

物件の名称	(仮称) 汐留イーストサイドビル
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	/
取得経緯・理由等	
取得価格	
取得時期	

9. 媒介の概要

(1) 仲介者 阪急電鉄株式会社

阪急電鉄株式会社は、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第 15 条第 2 項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 185,322,490 円～215,501,550 円(消費税を除く)

取得価格に連動して取得日までに原則として上記の範囲内で決定いたします。

10. 取得の日程

平成 19 年 1 月 24 日	資産運用会社の取締役会において受益権譲渡契約締結を決定
平成 19 年 1 月 30 日	受益権譲渡契約締結予定
平成 19 年 9 月	建物竣工予定
平成 20 年 2 月	本受益権取得予定

11. 今後の見通し

本物件取得による第 3 期(平成 18 年 11 月期)及び第 4 期(平成 19 年 5 月期)の運用状況への影響はありません。

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 本物件取得後の不動産ポートフォリオ
- ・参考資料 2 外観イメージ図、基準階平面図、案内図

参考資料 1

< 本物件取得後の不動産ポートフォリオ >

物件番号 (注1)	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	商業用施設	関西圏	平成17年 2月 1日	23,100	25.1%
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	8.4%
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	7.5%
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	9.3%
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	1.4%
R6	コーナン広島中野東店(敷地) (注2)	商業用施設	その他	平成18年10月 2日 平成19年 1月以降	2,170 5	2.4%
R (K)	NU chayamachi (ヌーチャヤまち) (注3)	商業用施設	関西圏	平成19年 3月15日	19,300	20.9%
	小 計				69,163	75.1%
0	(仮称)汐留イーストサイドビル (注4)	事務所用施設	その他	平成20年2月	20,000	21.7%
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	3.2%
	合 計				92,143	100.0%

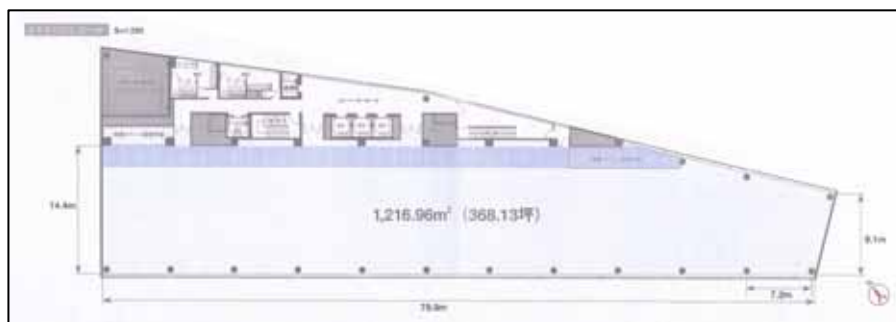
- (注1) 本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し番号を付したものです。
左のアルファベットは施設を表し、Rは商業用施設を、0は事務所用施設を、Mは複合施設を表します。
数字は施設毎に取得(予定)日順に番号を付しています。また、数字の右にアルファベットの(K)が
付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表しています。
- (注2) コーナン広島中野東店(敷地)について、全体の土地(25,529.73㎡)のうち25,469.59㎡は平成18年
10月2日に2,170百万円で取得しており、残る60.14㎡については土壤汚染対策法に基づく指定区域
となっているため、広島市による指定区域解除の旨の公告がなされた後に5百万円で取得する予定(平
成19年1月以降)です。
- (注3) NU chayamachiについて、平成18年12月19日に売買に関する合意書を締結しており平成19年3月
15日に取得予定です。
- (注4) (仮称)汐留イーストサイドビルの施設(利用形態)について、便宜的に事務所用施設として記載して
おります。また、取得価格について、譲渡契約に規定する一定のルールに従い、テナント誘致の結果
による収益性に連動して原則として18,532,249,000円~21,550,155,000円までの範囲内で決定いた
しますが、本表には便宜的に20,000百万円にて記載しております。

参考資料 2

< 外観イメージ図、基準階平面図 >



現在の設計図面を基に描き起こしたものであり、実際と異なる場合があります。



現在の設計図であり、実際と異なる場合があります。

< 案内図 >

