



各 位

平成 21 年 10 月 27 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
経営企画部長 夏秋 英雄
TEL. 06-6376-6823

国内不動産信託受益権の譲渡（合意書締結）に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り「売買に関する合意書」を締結し、資産の譲渡を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

(1) 阪急電鉄本社ビル

- | | |
|---------------------|--|
| ①譲渡資産 | 不動産信託受益権 |
| ②物件名称 | 阪急電鉄本社ビル |
| ③譲渡予定価格 | 10,200,000,000 円
(譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く) |
| ④帳簿価額 | 11,205,380,360 円 (平成 21 年 5 月 31 日現在の帳簿価額) |
| ⑤譲渡予定価格と
帳簿価額の差額 | △1,005,380,360 円 |
| ⑥鑑定評価額 | 10,200,000,000 円 (価格時点：平成 21 年 9 月 30 日)
(評価機関：大和不動産鑑定株式会社) |
| ⑦契約予定日 | 平成 21 年 11 月 20 日 |
| ⑧譲渡予定日 | 平成 21 年 11 月 25 日 |
| ⑨譲渡先 | 合同会社カイロス・ファンディング |
| ⑩譲渡代金の使途 | 既存借入金の返済資金等 |

(2) HEPファイブ (一部)

- | | |
|---------|---|
| ①譲渡資産 | 不動産信託受益権 (準共有持分：持分割合 50%) の 10% (注) |
| ②物件名称 | HEPファイブ |
| ③譲渡予定価格 | 2,870,000,000 円
(譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く) |
| ④帳簿価額 | 2,230,477,966 円 (平成 21 年 5 月 31 日現在の帳簿価額の 10%) |

- ⑤譲渡予定価格と
帳簿価額の差額 639,522,034 円
- ⑥鑑定評価額 2,800,000,000 円（価格時点：平成 21 年 9 月 30 日）
（評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）
- ⑦契約予定日 平成 21 年 11 月 27 日
- ⑧譲渡予定日 平成 21 年 11 月 27 日
- ⑨譲渡先 阪急不動産株式会社
- ⑩譲渡代金の使途 既存借入金の返済資金等

（注）本投資法人の準共有持分は、50%から 45%となります。

2. 譲渡の理由

昨年の米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な経済危機の影響により、日本の不動産市場においても大きな混乱が生じ、地価の下落傾向は継続しており、また国内外の金融機関の不動産向け融資姿勢が厳しくなったこと等を背景に不動産の売買も低調な推移となっております。

このような厳しい環境の中で、本投資法人においても、鑑定還元利回り（CAPレート）の上昇及び企業業績と個人消費の低迷による賃料水準の低下懸念等により鑑定評価額が想定以上に下落した影響を受け、負債比率（LTV（注））が、平成 21 年 5 月期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）末現在において、57.9%と高水準となっております。

今後につきましても、当面は厳しい経済環境が継続するものと予想され、更なる鑑定評価額の低下により、LTVが資産運用会社の運用ガイドラインで定める上限値の 60%を超過する可能性が高まってきたものと認識しております。

かかる状況の下で、本投資法人は、資本市場環境及び不動産取引市場の動向を踏まえて、投資主利益に資する施策として、保有資産の一部につき譲渡を決定するに至りました。

本投資法人は、今回の保有資産の譲渡により、LTVの低下を図り、中長期的・持続的成長及び安定的収益の確保による投資主価値の最大化を目指してまいります。

（注）負債比率（LTV）は（借入金額＋敷金・保証金－敷金・保証金見合い現預金）÷（資産総額（※）－敷金・保証金見合い現預金）で計算しております。

※鑑定評価調整ベース

3. 譲渡資産の内容

（1）阪急電鉄本社ビル

物件名称		阪急電鉄本社ビル			
特定資産の種類		信託受益権			
信託受託者		住友信託銀行株式会社			
信託設定期間		平成 15 年 3 月 20 日～平成 25 年 3 月 19 日			
取得年月日		平成 20 年 5 月 16 日			
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 1）

	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
テナントの総数		1 (注2)			
主要テナント		阪急電鉄株式会社			
賃貸可能面積		27,369.37 m ²			
賃貸面積		27,369.37 m ²			
稼働率		100% (注3)			

(注1) 建築基準法上は地下2階、地上17階、塔屋2階です。

(注2) マスターリース方式による一括賃貸のため、テナントの総数を1として記載しております。

(注3) 賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(2) HEPファイブ (一部) (以下の信託受益権の準共有持分の10%が譲渡対象となります。)

物件名称		HEPファイブ			
特定資産の種類		信託受益権 (準共有持分: 持分割合 50%)			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定期間		平成17年2月1日～平成37年1月31日			
取得年月日		平成17年2月1日			
準共有者		阪急不動産株式会社 (本投資法人と各々50%の割合で信託受益権を準共有しております。)			
所在地	住居表示	大阪市北区角田町5番15号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成10年11月
	容積率	800%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付10階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗・遊技場・劇場・駐 車場
	敷地面積	5,596.11 m ² (注1) (注2)		延床面積	45,266.96 m ² (注1)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
テナントの総数		1 (140) (注3) (注4)			
主要テナント		株式会社セガ、株式会社ビームス			
賃貸可能面積		22,633.48 m ² (10,567.67 m ²) (注4) (注5)			
賃貸面積		22,633.48 m ² (10,537.31 m ²) (注4) (注5)			
稼働率		100% (99.7%) (注4) (注6)			

(注1) 敷地面積、延床面積は100%相当を記載しております。

(注2) 敷地面積5,596.11 m²のうち111.59 m²は公共の道路敷に供しております。

(注3) マスターリース方式による一括賃貸のため、テナントの総数を1として記載しております。

(注4) 括弧内は本日現在のエンドテナント数、エンドテナントへの賃貸可能面積、賃貸面積及びそれに基づく稼働率を記載しております。

(注5) 賃貸可能面積、賃貸面積は本投資法人の準共有持分50%相当 (マスターレシーとの賃貸借契約により算出) を記載しております。

(注6) 賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

4. 譲渡先の概要

(1) 阪急電鉄本社ビル

名称	合同会社カイロス・ファンディング
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
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ゼクト・ホールディングス 職務執行者 海田 雅人
資本金	100,000円(注1)
大株主及び持株比率	同社は、一般社団法人ゼクト・ホールディングスが出資(100%)、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 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株主(100%出資)で、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当する阪急電鉄株式会社、同社に一部匿名組合出資しておりますが、投信法上の利害関係人等には該当いたしません。また、過半の出資を行っていないため、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も該当いたしません。 ただし、資産運用会社のコンプライアンス委員会規程等に基づき、諮問機関としてコンプライアンス委員会において審議の上、資産運用会社の代表取締役社長及び取締役会に少数意見を含む全意見について具申しております。

(注1) 本日現在の資本金です。

(2) HEPファイブ(一部)

名称	阪急不動産株式会社
所在地	大阪府大阪市北区角田町1番1号 東阪急ビルディング内
代表者の役職・氏名	代表取締役 簗原 克彦
主な事業の内容	1. 土地建物の所有、経営、売買及び賃貸借 2. 土地建物の仲介及び鑑定評価 3. 第二種金融商品取引業 4. 土木建築工事の設計、監督、施行 5. 前各号に付帯し又は関連する一切の事業
資本金	12,426,650,203円(注1)
設立年月日	昭和22年2月17日
直前事業年度の純資産及び総資産	純資産 62,054百万円 総資産 195,193百万円 (平成21年3月31日現在)
大株主及び持株比率	阪急電鉄株式会社 100%

<p>本投資法人又は資産運用会社との関係</p>	<p>資本的関係：資産運用会社である阪急リート投信株式会社の株主（100%出資）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、当該会社の株主（100%出資）であり、投信法上の利害関係人等に該当いたします。</p> <p>人的関係：従業員2名が資産運用会社に出向。 （前期末（平成21年5月31日）現在）</p> <p>取引関係：不動産等売買媒介手数料42,000千円、委託管理料3,720千円、支払賃借料1,025千円。 （前期（平成20年12月1日～平成21年5月31日））</p> <p>関係当事者への該当状況：当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当いたしません。また、資産運用会社である阪急リート投信株式会社の株主（100%出資）である阪急電鉄株式会社が、当該会社の株主（100%出資）に該当いたします。</p>
--------------------------	--

（注1）本日現在の資本金です。

5. 利害関係人等との取引

HEPファイブ（一部）の譲渡先である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、当該合意書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。

6. 譲渡の日程

平成21年10月27日	資産運用会社の取締役会において「売買に関する合意書」締結の決定、締結
平成21年11月19日	資産運用会社の取締役会において信託受益権譲渡契約締結を決議予定
平成21年11月20日	阪急電鉄本社ビルの信託受益権譲渡契約を締結予定
平成21年11月25日	阪急電鉄本社ビルの信託受益権を譲渡予定
平成21年11月27日	HEPファイブ（一部）の信託受益権譲渡契約を締結、譲渡予定

7. 運用報酬4（譲渡報酬）について

本日現在、平成21年11月6日に開催予定の第5回投資主総会において、運用報酬4（譲渡報酬）を廃止する内容の規約の改正案が提案されております。かかる議案が承認され、運用報酬4（譲渡報酬）が廃止された場合、本投資法人は、資産運用会社に対し、今回の保有資産の譲渡に関し、運用報酬4（譲渡報酬）を負担しませんが、かかる議案が否決された場合、本投資法人は、資産運用会社との資産運用委託契約に定めるところに従い、運用報酬4（譲渡報酬）として91,490,000円（消費税を除く）を負担することとなります。

8. 今後の見通し

平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）及び平成22年5月期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）の運用状況への影響につきましては、別途本日付で公表しております「平成21年11月期の運用状況の予想の修正並びに平成22年5月期の運用状況の予想に関するお知らせ」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 本資産の譲渡後の不動産ポートフォリオ

参考資料

<本資産の譲渡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	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率
R1 (K)	HEPファイブ (注2)	商業用施設	関西圏	平成17年 2月 1日	20,790	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	6.4%
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	5.7%
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	7.1%
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	1.8%
				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	15.9%
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	3.4%
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	6.1%
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	1.7%
	小 計				80,463	66.3%
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	15.7%
02 (K)	阪急電鉄本社ビル	事務所用施設	関西圏	譲渡	—	—
	小 計				19,025	15.7%
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	2.5%
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	7.8%
M3 (K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	5,122	4.2%
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	3.6%
	小 計				21,817	18.0%
	合 計				121,306	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、Oは事務所用施設を、Mは複合施設を表しております。数字は施設毎に取得日順に番号を付しております。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おります。
- (注2) HEP ファイブの取得価格及び投資比率は、一部譲渡後の数字を記載しております。