



各位

平成 19 年 12 月 25 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（売買価格の決定等）に関するお知らせ

本投資法人は、平成 19 年 1 月 24 日付「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ」にて公表いたしました下記資産の取得に関しまして、今般受益権譲渡契約の定めに基づき売買価格が決定し、売主と譲渡実行に関する覚書を締結することを決定しました。併せて未決定事項の一部が確定するとともに一部が変更となりましたのでお知らせいたします。またその他未決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。

なお、(変更前)に記載してある内容は、平成 19 年 1 月 24 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」における記載内容であり、下線（ ）は変更箇所を示しております。

記

1. 取得の概要

(変更前)

- (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。

(変更後)

- (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 汐留イーストサイドビル
- (3) 取得予定価格 19,025,718,075 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 2 月 29 日
- (5) 売主 有限会社ライラ
- (6) 取得資金 未定

2. 取得資産の内容

(変更前)

物件名称	<u>(仮称) 汐留イーストサイドビル</u>				
特定資産の種類	信託受益権 (予定)				
取得予定価格	<u>18,532,249,000 円～21,550,155,000 円 (注 1)</u>				
参考評価額 (注 2)	<u>20,110 百万円 (価格時点：平成 19 年 1 月 1 日)</u> <u>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。</u> (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	<u>平成 19 年 9 月 (予定)</u>
	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 m ²		延床面積	<u>12,579.86 m²</u>
	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。

(変更後)

物件名称	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	19,025,718,075 円				
鑑定評価額	19,100 百万円 (価格時点:平成 19 年 12 月 3 日) (評価機関:株式会社立地評価研究所)				
所在地	住居表示	東京都中央区築地五丁目 4 番 18 号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成 19 年 8 月
	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 m ²		延床面積	11,950.30 m ²
	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				
建物状況評価報告書作成会社	株式会社竹中工務店(平成 19 年 12 月)				
PM委託先	未定				
地震リスク分析におけるPML	4.6% (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	無				

3. 賃貸借の概要

(変更前)

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。

(変更後)

テナントの総数	5 (注 1)
年間賃料	888 百万円 (注 2)
賃貸可能面積	9,311.32 m ² (注 3)
賃貸面積	8,531.25 m ² (注 3)
稼働率	91.6% (注 4)
敷金・保証金	760 百万円 (注 5)

(注 1) 本日現在の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。

(注 3) 賃貸可能面積は本日現在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。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. 媒介の概要

(変更前)

(2) 支払手数料 185,322,490 円～215,501,550 円 (消費税を除く)

(変更後)

(2) 支払手数料 190,257,180 円 (消費税等を除く)

なお、(1) 仲介者につきましては、平成 19 年 8 月 16 日付「資産の取得における仲介者の変更に関するお知らせ」にて、阪急電鉄株式会社から阪急不動産株式会社への変更を公表しております。

5. 取得の日程

(変更前)

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

(変更後)

平成 19 年 1 月 30 日 受益権譲渡契約締結

平成 19 年 8 月 30 日 建物竣工

平成 19 年 12 月 28 日 譲渡実行に関する覚書締結予定

平成 20 年 2 月29 日 本受益権取得予定

本物件の取得に関する詳細につきましては、平成 19 年 1 月 24 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」及び平成 19 年 8 月 16 日付「資産の取得における仲介者の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

なお、本物件取得による第 5 期（平成 19 年 11 月期）の運用状況への影響はありません。また第 6 期（平成 20 年 5 月期）の運用状況の予想は、第 5 期（平成 19 年 11 月期）の決算発表時に公表いたします。

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	汐留イーストサイドビル
鑑定評価額	19,100,000,000 円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成 19 年 12 月 3 日

項目	数値	根拠等
収益価格※	19,100,000,000 円	
直接還元法による収益価格	19,200,000,000 円	
(1) 総収益 (①+②-③)	930,277,805 円	
①貸室賃料等収入	982,281,900 円	中長期安定的な賃料・使用料水準をもとに査定
②その他収入	170,000 円	自販機収入を契約書に基づき査定
③空室損失等	52,174,095 円	空室率については、5%と査定
(2) 総費用 (①+②+③+④+⑤+⑥)	108,356,028 円	
①維持管理費等	44,891,852 円	現行契約内容等をもとに査定
②水道光熱費	13,519,968 円	類似不動産の水準等をもとに査定
③修繕費	4,433,550 円	類似不動産の水準等を参考に査定
④公租公課	42,975,658 円	土地は平成 19 年固定資産税評価明細書をもとに査定 建物は類似不動産の建物を参考に弊社査定
⑤損害保険料	2,535,000 円	損害保険見積書をもとに査定
⑥その他費用	0 円	特になし、
(3) 賃貸純収益 (NOI=(1)-(2))	821,921,777 円	
(4) 一時金の運用益	13,438,318 円	中長期安定的な一時金の額に稼働率を勘案して査定
(5) 資本的支出	10,344,950 円	類似不動産の水準等を参考に査定
(6) 正味純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	825,015,145 円	
(7) 還元利回り	4.3%	立地・建物・現行の契約条件等を勘案して査定
DCF 法による価格	19,000,000,000 円	
割引率	4.0%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、対象不動産の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	4.4%	立地・建物・現行の契約条件等を勘案して査定
積算価格※	9,560,000,000 円	
土地割合	69.0%	一棟の建物及びその敷地価格に対する土地比率を百分率で小数点第 2 位を四捨五入
建物割合	31.0%	一棟の建物及びその敷地価格に対する土地比率を百分率で小数点第 2 位を四捨五入

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 法を併用して査定した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め、鑑定評価額を 19,100,000,000 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	23.0%
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	7.7%
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	6.9%
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	8.6%
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	1.3%
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	2.2%
				平成19年 4月 9日	5	
R7(K)	N _U 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	19.2%
	小 計				69,163	68.8%
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	18.9%
	小 計				19,025	18.9%
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	3.0%
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	9.4%
	小 計				12,385	12.3%
	合 計				100,573	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

<外観写真>



<案内図>

