



各 位

平成 19 年 4 月 9 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
I R 部長 夏秋 英雄
TEL. 06-6376-6823

資産の取得(追加取得)に関するお知らせ

本投資法人は、平成 18 年 4 月 25 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」及び平成 18 年 9 月 26 日付「資産の取得（内容確定等）に関するお知らせ」にて公表いたしましたコーナン広島中野東店（敷地）に関しまして、下記の通り追加取得しましたのでお知らせいたします。

記

1. 追加取得の概要

- (1) 取得資産 土地所有権
- (2) 物件名称 コーナン広島中野東店（敷地）
- (3) 取得価格 5 百万円（注）
- (4) 取得日 平成 19 年 4 月 9 日
- (5) 売主 穴吹興産株式会社
- (6) 取得資金 自己資金

(注)本物件全体（25,529.73 m²）において、大半の土地（25,469.59 m²）を平成 18 年 10 月 2 日付で 2,170 百万円にて取得しておりますが、今回の追加取得分である当該土地（60.14 m²）は土壤汚染対策法に基づく指定区域となっていたため、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 百万円にて取得する予定としておりました。今般、平成 19 年 3 月 27 日付にて解除公告がなされましたので取得したものです。

2. 取得の日程

- 平成 18 年 4 月 25 日 資産運用会社の取締役会において取得を決定
- 平成 18 年 4 月 28 日 土地売買契約締結
- 平成 18 年 10 月 2 日 土壤汚染指定区域の対象土地を除いた土地取得（25,469.59 m²、2,170 百万円）
- 平成 19 年 3 月 27 日 広島市による対象土地における土壤汚染指定区域の解除
- 平成 19 年 4 月 9 日 当該土地を取得（60.14 m²、5 百万円）

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 1

< 鑑定評価書の概要 >

物件名	コーナン広島中野東店(敷地)
鑑定評価額	2,210,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 19 年 4 月 1 日

項目	数 値	根拠等
収益価格	2,210,000,000 円	-
DCF 法による価格	2,210,000,000 円	-
期間収益割引率	6.0%	-
最終還元利回り	6.5%	-
参考価格(更地価格)	2,020,000,000 円	-

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、広島市東部、安芸区内の国道 2 号沿道に位置し、系統連続性・商圏人口等に優れ、郊外型路線商業地として比較的良好なロケーションにあります。また、20 年間の事業用借地権設定契約が締結された底地であり、純収益の安定性も確保されていると判断されます。 本件評価に当たっては、「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を考慮し、DCF 法による収益価格を中心に、更地価格も参酌の上、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。

本鑑定評価書の概要は、本物件全体(25,529.73㎡、取得価格2,175百万円)におけるものです。平成18年9月26日付「資産の取得(内容確定等)に関するお知らせ」に参考資料として掲載しました鑑定評価書の概要については、今回の追加取得分(60.14㎡、同5百万円)を除いた土地(25,469.59㎡、同2,170百万円)におけるものです。

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)	商業用施設	その他	平成18年10月 2日	2,170	2.4%
				平成19年 4月 9日	5	
R7(K)	NJ chayamachi(ヌーチャヤマチ)	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2)	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) (仮称)汐留イーストサイドビルについて、平成 19 年 1 月 30 日に受益権譲渡契約を締結しており、平成 20 年 2 月に取得予定で、本表には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、売買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。