



各 位

平成 19 年 8 月 3 日

不動産投資信託証券発行者名  
大阪府北区茶屋町 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  
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（契約締結）に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り信託受益権準共有持分売買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。

#### 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）(注)
- (2) 物件名称 スフィアタワー天王洲
- (3) 取得予定価格 9,405 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 19 年 10 月 2 日
- (5) 売主 グローバル・ワン不動産投資法人
- (6) 取得資金 自己資金及び借入金（予定）

(注) 本物件土地・建物の不動産信託受益権の準共有持分 33%を取得するものです。

#### 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、関西圏以外に位置し複合施設である本物件を取得するものです。

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

本物件の所在する天王洲地区は、東京モノレール「天王洲アイル」駅を中心に高層のオフィスビルやホテル等が集積する比較的新しいオフィスエリアです。

平成 13 年には「天王洲アイル」駅と「新木場」駅を結ぶ東京臨海高速鉄道りんかい線が開通し千葉方面へのアクセスが向上しました。また平成 14 年には同線が「大崎」駅まで延長するとともに、「大崎」駅でJR埼京線との相互乗り入れが可能となり、交通利便性が高まっております。

(2) 物件の特性

本物件建物は延床面積 13,324 坪、基準階面積 327 坪の大型ビルであり、その重厚な外観と相俟って天王洲地区におけるシンボリックなビルの一つと言えます。

天王洲地区の中でも本物件は「天王洲アイル」駅に直結していることから、他の物件と比べ高い競争力を有しているといえます。特に羽田空港（航空、旅行）お台場（メディア関連）湾岸エリア（運輸）へのアクセスを重視する業種のテナントに対しては、高い訴求力が発揮されるものと思われま

3. 取得資産の内容

物件名称		スフィアタワー天王洲			
特定資産の種類		信託受益権（準共有持分：持分割合 33%）			
取得予定価格		9,405 百万円			
鑑定評価額		9,405 百万円（価格時点：平成 19 年 6 月 30 日） （評価機関：財団法人日本不動産研究所）			
所在地	住居表示	東京都品川区東品川二丁目 2 番 8 号			
土地	建ぺい率	80%	建物 (注 2)	竣工年月	平成 5 年 4 月 平成 3 年 6 月
	容積率	500%		構造 / 階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 27 階建 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗 機械室（地域冷暖房施設）
	敷地面積（注 1）	6,106.11 m <sup>2</sup>		延床面積（注 1）	43,477.68 m <sup>2</sup> 3,674.04 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社	株式会社アール・アイ・イー、鹿島建設株式会社				
施工会社	鹿島建設・大成建設・熊谷組・佐藤工業・三菱建設共同企業体				
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 6 月）				
PM 委託先	株式会社ザイマックスアクシス				
地震リスク分析における PML	2.7%（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				
特記事項	本投資法人 33%、グローバル・ワン不動産投資法人 67%の割合で不動産信託受益権を準共有する予定であり、グローバル・ワン不動産投資法人及び信託受託者との間で準共有者間協定を締結する予定です（注 3）。				

(注 1) 本物件敷地・建物全体の面積です。

(注 2) 本物件の敷地及び建物のうち事務所・店舗部分は信託受託者が単独で所有しており、建物のうち地域冷暖房施設は北側隣接地所有者と信託受託者との共有（信託受託者の持分 34.44%、北側隣接地所有者の持分 65.56%）になっております。なお、地域冷暖房施設は、本物件の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しています。

(注 3) 準共有者間協定には以下を骨子とする内容が規定される予定です。

- ・ 信託受託者に対する指図、承諾等（以下「指図等」といいます。）はグローバル・ワン不動産投資法人が受益者を代表して行うものとし、資産運用会社グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社が、グローバル・ワン不動産投資法人の代理人として、その指図等の権利を行使します。

- ・ 信託受託者に指図等を行うにあたり、信託財産にその指図等が及ぼす経済的影響度及び管理・運営上の円滑性を考慮し、必要な場合は協議等で受益者間の調整を図ったうえでその内容を決定します。
- ・ 受益者に交付される収益金は、持分割合に応じて各準共有者に支払われます。
- ・ 信託契約に基づく一切の金銭債務は連帯して負わないものとし、持分割合に応じて各準共有者が負担します。
- ・ 準共有者間の利害の調整を図るため、準共有者連絡会議を設置するものとします。
- ・ 準共有者の何れか一方が準共有持分の処分を行う場合には、他方は第三者に優先してその準共有持分の取得を申し入れることができます。

#### 4. 賃貸借の概要

テナントの総数	24 (注1)
年間賃料 (準共有持分 33%相当)	557 百万円 (注2)
賃貸可能面積 (準共有持分 33%相当)	8,665.72 m <sup>2</sup> (注3)
賃貸面積 (準共有持分 33%相当)	8,470.28 m <sup>2</sup> (注3)
稼働率	97.7% (注4)
敷金・保証金 (準共有持分 33%相当)	384 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間賃料・月間共益費収入の合計値を 12 倍した値に 33% を乗じて算出しております。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に 33% を乗じた面積、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に 33% を乗じた面積を記載しております。なお小数点第 3 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に 33% を乗じた金額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に関する敷金・保証金は含まれておりません。

#### 5. 売主の概要

商号	グローバル・ワン不動産投資法人
本店所在地	東京都千代田区麹町四丁目 1 番地
代表者	執行役員 北島 洋一郎
出資総額	75,026,315,500 円 (注1)
大口投資主	日興シティ信託銀行株式会社投信口 他 (注2)
主な事業の内容	資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項に定める特定資産に対する投資として運用
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(注1) 本日現在の出資総額です。

(注2) 平成 19 年 3 月 31 日時点の大口投資主です。

#### 6. 利害関係人等との取引

該当ありません。

7. 物件取得者等の状況

物件の名称	スフィアタワー天王洲
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	

8. 媒介の概要

該当ありません。

9. 取得の日程

平成 19 年 8 月 3 日 資産運用会社の取締役会において契約締結を決議  
 信託受益権準共有持分売買契約締結  
 平成 19 年 10 月 2 日 本信託受益権取得予定

10. 今後の見通し

本物件の取得による平成 19 年 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日）の運用状況への影響は軽微であり、平成 19 年 11 月期の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
- \* 本投資法人のホームページアドレス <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	スフィアタワー天王洲
鑑定評価額	9,405,000,000 円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 19 年 6 月 30 日

項目	数値	根拠等
収益価格	28,500,000,000 円	
直接還元法による収益価格	28,900,000,000 円	
(1) 総収益 ( + - )	2,235,539,000 円	
貸室賃料等収入	1,793,698,000 円	中長期安定的な賃料・使用料水準をもとに査定
その他収入	576,000,000 円	水道光熱費収入等を計上
空室損失等	134,159,000 円	空室率については、事務所:4%・店舗:8%・その他:4%・駐車場:60%と査定
(2) 総費用 ( + + + + )	835,938,000 円	
維持管理費等	279,853,000 円	現行契約内容及び過去実績をもとに査定
水道光熱費	360,000,000 円	過去実績に基づき査定
公租公課	175,351,000 円	平成 19 年度課税標準額をもとに査定
損害保険料	4,234,000 円	現行の保険契約に基づく保険料等を勘案して査定
その他費用	16,500,000 円	モノレール横断橋維持管理費等を計上
(3) 賃貸純収益 ( NOI = (1) - (2) )	1,399,601,000 円	
(4) 一時金の運用益	25,917,000 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	125,825,000 円	エンジニアリングレポートにおける 12 年間の修繕・更新費用の年平均額等を勘案して査定
(6) 正味純収益 ( NCF = (3) + (4) - (5) )	1,299,693,000 円	
(7) 還元利回り	4.50%	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	28,100,000,000 円	
割引率	4.30%	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	4.70%	立地・建物・現行の契約条件等を勘案して査定
積算価格	26,800,000,000 円	
土地割合	60.04%	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 3 位を四捨五入
建物割合	39.96%	一棟の建物及びその敷地価格に対する建物比率を百分率で小数点第 3 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	<p>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、一棟の建物及びその敷地の価格を 28,500,000,000 円と査定し、この価格に取得予定の持分割合(33%)を乗じて、鑑定評価額を 9,405,000,000 円と決定した。</p> <p>上記収益価格及び積算価格は一棟の建物及びその敷地に相応する価格である。</p>
-----------------------------	--

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。

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(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	22.7%
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	7.6%
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	6.8%
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	8.5%
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	2.1%
				平成19年 4月 9日	5	
R7(K)	NU 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	19.0%
	小 計				69,163	68.1%
0	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	20,041	19.7%
	小 計				20,041	19.7%
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	2.9%
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	9.3%
	小 計				12,385	12.2%
	合 計				101,589	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) 汐留イーストサイドビルの施設(利用形態)については、事務所用途としてテナントを募集しているため、便宜的に事務所用施設として記載しております。また、取得予定価格について、受益権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、本表には便宜的に取得予定価格の中央値(百万円未満切捨て)である20,041百万円にて記載しております。

参考資料 3

< 外観写真 >



< 案内図 >

