平成 25 年 3 月 29 日

各　位

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　白木義章
（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　白木義章
問合せ先
経営企画部長　中野善浩
TEL. 06-6376-6823

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産の譲渡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）ＨＥＰファイブ（一部）

①譲渡資産	不動産信託受益権の準共有持分の 31%（注）
②物件名称	ＨＥＰファイブ
③譲渡予定価格	16,523,000,000 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	13,002,000,000 円（譲渡予定日時点の見込み値を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。）
⑤譲渡予定価格と帳簿価額の差額	3,521,000,000 円（上記③と上記④の差額）
⑥鑑定評価額	16,523,000,000 円（価格時点：平成 25 年 2 月 28 日） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）
⑦譲渡予定日	平成 25 年 4 月 9 日
⑧譲渡先	阪急不動産株式会社

（注）本投資法人の準共有持分は、45%から 14%となります。

（２）ＮＵ　ｃｈａｙａｍａｃｈｉ（ヌーちゃやまち）

①譲渡資産	不動産信託受益権
②物件名称	ＮＵ　ｃｈａｙａｍａｃｈｉ（ヌーちゃやまち）
③譲渡予定価格	14,100,000,000 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	17,543,000,000 円（譲渡予定日時点の見込み値を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。）

⑤譲渡予定価格と帳簿価額の差額　△3,443,000,000円（上記③と上記④の差額）

⑥鑑定評価額　14,100,000,000円（価格時点：平成25年2月28日）
（評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）

⑦譲渡予定日　平成25年4月16日

⑧譲渡先　阪急電鉄株式会社

２．譲渡の理由

本投資法人は、周辺施設との競合激化の影響等も考慮し、梅田エリアの本商業施設2物件を譲渡するとともに、本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にて公表いたしました2物件を取得することを決定いたしました（以下、本件譲渡及び取得を「本資産入替」といいます。）。本投資法人は、ポートフォリオのクオリティを維持しつつ、ポートフォリオNOI利回りの向上を企図して本資産入替を行うことといたしました。

３．譲渡資産の内容

（１）ＨＥＰファイブ（一部）

物件名称		ＨＥＰファイブ			
特定資産の種類		信託受益権の準共有持分の31% （本投資法人の準共有持分は、45%から14%となります。）			
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 （同社の準共有持分は、55%から86%となります。）			
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㎡(注1)(注2)		延床面積	45,266.96㎡（注1）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
テナントの総数		1（129）（注3）（注4）			
主要テナント		株式会社セガ、株式会社ポイント			
賃貸可能面積		20,370.13㎡（9,510.90㎡）（注4）（注5）			
賃貸面積		20,370.13㎡（9,255.67㎡）（注4）（注5）			
稼働率		100%（97.3%）（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㎡のうち111.59㎡は公共の道路敷に供しております。

（注3）パススルー型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45%相当（マスターレッ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。

（2）NU ｃｈａｙａｍａｃｈｉ（ヌーちゃやまち）

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">NU ｃｈａｙａｍａｃｈｉ（ヌーちゃやまち）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="4">みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託設定期間</td><td colspan="4">平成 19 年 3 月 15 日～平成 29 年 3 月 31 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="4">平成 19 年 3 月 15 日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">大阪市北区茶屋町 10 番 12 号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>50%</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>平成 17 年 10 月</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>700% / 550%</td><td>構造／階数</td><td>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 9 階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>用途</td><td>店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>4,109.74 ㎡（注 1）</td><td>延床面積</td><td>25,194.25 ㎡（注 1）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権（共有持分割合：987,861/1,000,000）</td><td>所有形態</td><td>区分所有権（専有部分の面積：15,546.75 ㎡）（注 2）</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナントの総数</td><td colspan="4">1（66）（注 3）（注 4）</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td colspan="4">タワーレコード株式会社、株式会社石橋楽器店</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="4">15,546.75 ㎡（11,447.64 ㎡）（注 4）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="4">15,546.75 ㎡（9,892.15 ㎡）（注 4）</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td colspan="4">100%（86.4%）（注 4）（注 5）</td></tr>
</table>

（注 1）敷地面積、延床面積は、本物件の土地建物全体（登記簿記載の一棟の建物及びその敷地）に係る面積で記載しております。

（注 2）専有部分の面積は、本投資法人所有部分の面積であり、他の区分所有者の所有部分及び共用部分の面積を含んでおりません。

（注 3）パススルー型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）賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

４．譲渡先の概要

（1）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　島田　隆史
主な事業の内容	土地・住宅・マンションの分譲、土地活用、不動産の仲介・斡旋、増改築・リフォーム、土地建物の賃貸管理
資本金	12,426 百万円（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　71,399 百万円 総資産　241,280 百万円 （平成 24 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%

本投資法人又は資産運用会社との関係	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。 人的関係：役職員 2 名が資産運用会社に出向。 （前期末（平成 24 年 11 月 30 日）現在） 取引関係：本投資法人との取引関係 委託管理料 3,303 千円、支払賃借料 960 千円。 （前期（平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日）） 資産運用会社との取引関係 支払賃借料 36,609 千円。 （前事業年度（平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日）） 上記のほか、資産運用会社との間で情報共有に係る協定書を締結しています。 関連当事者への該当状況：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）であり、関連当事者に該当いたします。

（注 1）本日現在の資本金です。

（2）NU ｃｈａｙａｍａｃｈｉ（ヌーちゃやまち）

名称	阪急電鉄株式会社
所在地	大阪府池田市栄町 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役　角　和夫
主な事業の内容	都市交通事業、不動産事業、エンタテインメント・コミュニケーション事業、流通事業
資本金	100 百万円（注 1）
設立年月日	1907 年 10 月 19 日
直前事業年度の純資産及び総資産	純資産　144,065 百万円 総資産　1,028,237 百万円 （平成 24 年 3 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	阪急阪神ホールディングス株式会社　100%
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本的関係：本投資法人の投資主（4.1%出資）です。 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）であり、投信法上の利害関係人等に該当いたします。 人的関係：役職員 12 名が資産運用会社に出向、うち資産運用会社の代表取締役社長は本投資法人の執行役員を兼務しています。 役職員 3 名が資産運用会社と兼務しています。 （前期末（平成 24 年 11 月 30 日）現在） 取引関係：本投資法人との取引関係 支払賃借料 1,229 千円。 （前期（平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日）） 資産運用会社との取引関係 資産運用会社との間で情報共有に係る協定書を締結しています。 関係当事者への該当状況：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）であり、関連当事者に該当いたします。

（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及びＮＵ　ｃｈａｙａｍａｃｈｉの譲渡先である阪急電鉄株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当することから、資産運用会社の運用ガイドラインに定める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、本資産譲渡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．媒介の概要

該当ありません。

７．譲渡の日程

平成 25 年　3 月 29 日	資産運用会社の取締役会において 2 物件の譲渡を決議
平成 25 年　4 月　9 日	ＨＥＰファイブ（一部）の不動産信託受益権譲渡契約締結、譲渡予定
平成 25 年　4 月 16 日	ＮＵ　ｃｈａｙａｍａｃｈｉの不動産信託受益権譲渡契約締結、譲渡予定

８．今後の見通し

ＨＥＰファイブ（一部）譲渡に係る譲渡益とＮＵ　ｃｈａｙａｍａｃｈｉ譲渡に係る譲渡損合算後の譲渡損益及び本 2 物件譲渡による運用状況への影響は軽微であり、平成 25 年 1 月 22 日付にて公表いたしました本投資法人の平成 25 年 5 月期（平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）の運用状況の予想の修正はありません。

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
＊　本投資法人のウェブサイト　http://www.hankyu-reit.jp/

＜添付資料＞

・参考資料　　本資産入替後の不動産ポートフォリオ

参考資料

＜本資産入替後の不動産ポートフォリオ＞

物件入れ替え後（2013年3月29日現在）

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　(注2)	商業用施設	関西圏	平成17年 2月 1日	6,468	5.6%
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	6.7%
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	6.0%
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	7.4%
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	1.9%
				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	譲渡	—	—
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	3.6%
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	6.3%
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	1.8%
R11(K)	阪急西宮ガーデンズ　(注3)	商業用施設	関西圏	平成25年4月16日	18,300	15.8%
	小　計				65,141	56.1%
O1	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	16.4%
O2(K)	阪急電鉄本社ビル　(注3)	事務所用施設	関西圏	平成25年4月10日	10,200	8.8%
	小　計				29,225	25.2%
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	2.6%
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	8.1%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	5,122	4.4%
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	3.7%
	小　計				21,817	18.8%
	合　計				116,184	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。

（注 3）阪急西宮ガーデンズ及び阪急電鉄本社ビルの取得については、本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。