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取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産の取得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）阪急西宮ガーデンズ

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	阪急西宮ガーデンズ
③取得予定価格	18,300,000,000 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鑑定評価額	20,300,000,000 円（価格時点：平成 25 年 3 月 21 日）
⑤取得予定日	平成 25 年 4 月 16 日
⑥売主	阪急電鉄株式会社
⑦取得資金	自己資金（ＨＥＰファイブ（一部）及びＮＵ　ｃｈａｙａｍａｃｈｉの譲渡によって得られる資金を充当予定）

（注）本物件土地・建物の不動産信託受益権の準共有持分 28%を取得するものです。

（２）阪急電鉄本社ビル

①取得資産	不動産信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社）
②物件名称	阪急電鉄本社ビル
③取得予定価格	10,200,000,000 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鑑定評価額	10,200,000,000 円（価格時点：平成 25 年 2 月 28 日）
⑤取得予定日	平成 25 年 4 月 10 日
⑥売主	合同会社カイロス・ファンディング
⑦取得資金	自己資金（ＨＥＰファイブ（一部）の譲渡によって得られる資金を充当予定）

２．取得の理由

本投資法人は、本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおり、周辺施設との競合激化の影響等も考慮し、本投資法人保有の梅田エリアの商業施設２物件を譲渡するとともに、本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。

（１）阪急西宮ガーデンズ

本物件は、「阪急西宮スタジアム」跡地を再開発して 2008 年に開業した西日本最大級のショッピングセンターです。

敷地面積約 7.0 万㎡、延床面積約 24.7 万㎡、商業施設面積である賃貸面積は約 10.7 万㎡の規模を有します。駐車場は、南駐車場・中央駐車場・百貨店駐車場の３か所に分かれており、全体で 3,000 台の収容台数を誇ります。

核店舗は百貨店業態の「西宮阪急」と GMS 業態の「イズミヤ西宮ガーデンズ店」、シネマコンプレックスの「TOHO シネマズ西宮 OS」、店舗数は 268 店舗を有します。また、屋上にはスカイガーデンが設置されています。

本物件の位置するエリアは、大阪・神戸の中間部で関西圏の中でも商圏に恵まれたエリアであり、商圏距離別人口は、3km 圏 34 万人、5km 圏 78 万人と潤沢なボリュームを有しております。また、本物件は阪急電鉄全線で梅田駅、三宮駅に次いで３番目の乗降人員を誇る主要駅である阪急電鉄神戸線・今津線「西宮北口駅」よりデッキで直結しており、好アクセスを有します。

（２）阪急電鉄本社ビル

本物件は、阪急阪神ホールディングスグループの中核拠点であり、かつ西日本最大の商業集積地である梅田エリアに位置し、阪急梅田駅から徒歩約３分、地下鉄御堂筋線梅田駅及び JR 大阪駅からも徒歩 10 分圏内であり交通利便性の高い立地です。

本物件は平成４年竣工のオフィスビルであり、地上 17 階建、延床面積 8,279 坪の規模の大きさや、南北２系統の中央方式とペリメータを組み合わせた空調設備、100mm の OA フロアを設置した上で基準階の天井高 2,600mm、コンセント容量 50VA/㎡、床荷重 300kg/㎡等設備面も充実した大規模ビルです。また本物件の淡く、柔らかい色彩の外観は、公開空地の植栽と相俟って、明るく開放的な空間を演出しています。

主要テナントは阪急電鉄株式会社であり、同社の本社及び阪急阪神ホールディングス株式会社等が入居している阪急阪神ホールディングスグループの中心的な物件です。

３．取得資産の内容

（１）阪急西宮ガーデンズ

物件名称		阪急西宮ガーデンズ
特定資産の種類		信託受益権（準共有持分：持分割合 28%）
取得予定価格		18,300,000,000 円
鑑定評価額		20,300,000,000 円（価格時点：平成 25 年３月 21 日） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）
所在地	住居表示	兵庫県西宮市高松町 14 番２号

土地	建ぺい率	80%/60%	建物	竣工年月	平成 20 年 10 月
	容積率	300%/200%		構造／階数（注 3）	①鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建 ②鉄骨造陸屋根 6 階建
	用途地域	近隣商業地域/ 準工業地域		用途	①店舗・駐車場・映画館 ②駐車場
	敷地面積（注 1）（注 2）	79,003.72 ㎡（注 1）		延床面積（注 1）	①201,581.85 ㎡ ② 31,891.07 ㎡
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
設計会社		株式会社竹中工務店			
施工会社		株式会社竹中工務店			
建築確認機関		財団法人日本建築総合試験所（指定確認検査機関）			
エンジニアリング・レポート作成会社		株式会社イー・アール・エス（平成 25 年 1 月）			
PM 委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
地震リスク分析における PML		9.2%（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			

（注 1）本物件敷地・建物全体の面積です。
（注 2）敷地面積に借地部分（土地所有者から阪急電鉄株式会社が賃借し、信託受託者へ転貸）の面積 6,255.29 ㎡を含みます。
（注 3）登記簿記載事項を記しています。建築基準法上は①地下 1 階、地上 7 階、塔屋 2 階、②地下 1 階、地上 6 階、塔屋 1 階です。

（２）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			
取得予定価格		10,200 百万円			
鑑定評価額		10,200 百万円（価格時点：平成 25 年 2 月 28 日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）			
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）
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	3,396.82 ㎡		延床面積	27,369.37 ㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計会社		株式会社竹中工務店			
施工会社		株式会社竹中工務店			
建築確認機関		大阪市			
エンジニアリング・レポート作成会社		大和不動産鑑定株式会社（平成 25 年 1 月）			

PM 委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社
地震リスク分析における PML	3.7%（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

（注）建築基準法上は地下 2 階、地上 17 階、塔屋 2 階です。

４．賃貸借の概要

（１）阪急西宮ガーデンズ

テナントの総数	1（注 1）
主要テナント	阪急電鉄株式会社
年間賃料（準共有持分 28%相当）	1,236 百万円（注 2）
賃貸可能面積（準共有持分 28%相当）	65,372.42 ㎡（注 3）
賃貸面積（準共有持分 28%相当）	65,372.42 ㎡（注 3）
稼働率	100%（注 4）
敷金・保証金	618 百万円（注 5）

（注 1） マスターリース方式により一括賃貸しているため、テナントの総数を 1 として記載しております。

（注 2）平成 25 年 3 月 26 日付にて締結の定期建物賃貸借契約に定める月額賃料を 12 倍した値に 28%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）平成 25 年 3 月 26 日付にて締結の定期建物賃貸借契約に定める契約面積に 28%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。

（注 4）賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

（注 5）平成 25 年 3 月 26 日付にて締結の定期建物賃貸借契約に定める金額に 28%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。

（２）阪急電鉄本社ビル

テナントの総数	1（注 1）
主要テナント	阪急電鉄株式会社
年間賃料	719 百万円（注 2）
賃貸可能面積	27,369.37 ㎡（注 3）
賃貸面積	27,369.37 ㎡（注 3）
稼働率	100%（注 4）
敷金・保証金	180 百万円（注 5）

（注 1）マスターリース方式により一括賃貸しているため、テナントの総数を 1 として記載しております。

（注 2）平成 21 年 11 月 25 日付にて締結の定期建物賃貸借契約書に定める月額賃料を 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）平成 21 年 11 月 25 日付にて締結の定期建物賃貸借契約書に定める契約面積を記載しております。

（注 4）賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

（注 5）平成 21 年 11 月 25 日付にて締結の定期建物賃貸借契約書に定める金額です。なお百万円未満を四捨五入して記載しております。

５．取得先の概要

（１）阪急西宮ガーデンズ

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。

（２）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、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。

６．物件取得者等の状況

（１）阪急西宮ガーデンズ

	前所有者
会社名	阪急電鉄株式会社
特別な利害関係にある者との関係	上記５．取得先の概要をご参照ください。
取得経緯・理由等	開発目的
取得時期	平成 20 年 10 月竣工
取得価格	－

（２）阪急電鉄本社ビル

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	合同会社カイロス・ファンディング	阪急リート投資法人	梅田プロパティ・ツー有限会社
特別な利害関係にある者との関係	上記５．取得先の概要をご参照ください。	本投資法人	阪急電鉄株式会社（資産運用会社の親会社）が匿名組合出資を行う特別目的会社
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	投資運用目的
取得時期	平成 21 年 11 月 25 日	平成 20 年 5 月 16 日	平成 15 年 3 月 20 日
取得価格	1年を超えて所有しているため、記載を省略しています。	－	－

	前々々々所有者	前々々々々所有者	前々々々々々所有者
会社名	阪急電鉄株式会社（現阪急阪神ホールディングス株式会社）	① 阪急電鉄株式会社（現阪急阪神ホールディングス株式会社） ② 株式会社阪急シグマコーポレーション	該当ありません
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社	① 資産運用会社の親会社 ② 資産運用会社の親会社の連結子会社（会社清算済）	－
取得経緯・理由等	自己使用目的	①自己使用目的　②投資運用目的	－
取得時期	平成 15 年 2 月 28 日	平成 4 年 9 月 28 日	－
取得価格	－	－	－

７．利害関係人等との取引

阪急西宮ガーデンズの売主であり、かつ 2 物件のマスターレッシー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、不動産受益権譲渡契約及びマスターリース契約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。

2 物件のプロパティ・マネジメント業務を委託する阪急阪神ビルマネジメント株式会社は、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、プロパティ・マネジメント契約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。

８．媒介の概要

該当ありません。

９．取得の日程

平成 25 年　3 月 29 日	資産運用会社の取締役会において 2 物件の取得を決議
平成 25 年　4 月 10 日	阪急電鉄本社ビルの不動産信託受益権譲渡契約締結、取得予定
平成 25 年　4 月 16 日	阪急西宮ガーデンズの不動産信託受益権譲渡契約締結、取得予定

10．今後の見通し

本物件の取得による平成 25 年 5 月期（平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、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１　鑑定評価書の概要

・参考資料２　本資産入替後の不動産ポートフォリオ

・参考資料３　物件写真、案内図

参考資料１

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	阪急西宮ガーデンズ

鑑定評価額	20,300,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 25 年 3 月 21 日

項　目	数値	根拠等
収益価格※	72,500,000,000 円	DCF 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
直接還元法による収益価格	73,800,000,000 円	－
(1) 運営収益（①＋②－③）	4,413,600,000 円	－
①貸室賃料等収入	4,413,600,000 円	市場賃料をベースとしたサブリース事業収支に基づく検証により、現行マスターリース賃料を以って市場賃料を査定
②その他収入	0 円	－
③空室損失等	0 円	賃貸形式を勘案し、本件においては計上しない(空室リスクについては還元利回りの査定等において考慮)
(2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦）	534,266,818 円	－
①維持管理費等	0 円	賃貸形式を勘案し、本件においては計上しない
②水道光熱費	0 円	賃貸形式を勘案し、本件においては計上しない
③修繕費	37,431,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例等に基づき査定
④ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ	3,600,000 円	見込額に基づく
⑤公租公課	426,450,050 円	平成 24 年度の税額に係る資料に基づき査定
⑥損害保険料	17,726,000 円	見込額に基づく
⑦その他費用	49,059,768 円	支払地代、道路占用料等を計上
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	3,879,333,182 円	－
(4) 一時金の運用益	44,136,000 円	現行賃貸借契約内容、周辺の市場動向等に基づき査定
(5) 資本的支出	87,339,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例等に基づき査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	3,836,130,182 円	－
(7) 還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	71,900,000,000 円	－
期間収益割引率	5.3%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格※	69,000,000,000 円	－
土地割合	69.8%	－
建物割合	30.2%	－

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、阪急電鉄「西宮北口」駅の南東方約 250m付近、山手幹線沿いの商業地域に位置しており、「阪急西宮スタジアム(旧阪急西宮球場)」跡地における再開発により 2008 年秋に誕生した大型商業施設です。立地条件・建物グレード等のほか、商圏人口や顧客の購買力等に優れ、阪神間諸都市を中心に高い集客力を有しています。本件評価においては、「貸家及びその敷地(一部借地権)」としての類型を踏まえ、直接還元法とＤＣＦ法を併用して査定した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って一棟の建物及びその敷地の価格を求め、さらに当該価格に本件評価対象である持分割合(28%)を乗じて、鑑定評価額(特定価格)を 20,300,000,000 円と決定しました。 ※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す。

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にとどまります。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。

＜鑑定評価書の概要＞

物件名	阪急電鉄本社ビル

鑑定評価額	10,200,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 25 年 2 月 28 日

項　目	数値	根拠等
収益価格※	10,200,000,000 円	
直接還元法による収益価格	10,300,000,000 円	
(1) 運営収益（①＋②－③）	719,424,000 円	
①貸室賃料等収入	719,424,000 円	契約賃料水準、市場賃料水準を勘案して査定
②その他収入	0 円	実績額に基づき査定
③空室損失等	0 円	実績額に基づき査定
(2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥）	133,467,753 円	
①維持管理費等	3,600,000 円	現行契約内容に基づき査定
②水道光熱費	0 円	実績額に基づき査定
③修繕費	24,185,083 円	エンジニアリングレポートを基に査定
④公租公課	97,415,600 円	実績額に基づき査定
⑤損害保険料	4,669,950 円	見積額を基に査定
⑥その他費用	3,597,120 円	現行契約内容に基づき査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	585,956,247 円	
(4) 一時金の運用益	3,597,120 円	運用利回りを運用的側面と調達的側面双方の観点から勘案して査定
(5) 資本的支出	83,737,500 円	エンジニアリングレポートを基に査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	505,815,867 円	
(7) 還元利回り	4.9%	評価対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	10,200,000,000 円	
割引率	4.7%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、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	5.1%	評価対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件を総合的に勘案して査定
積算価格※	8,740,000,000 円	
土地割合	59.9%	
建物割合	40.1%	

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 法を併用して収益価格を 10,200,000,000 円と査定し、積算価格を参考の上、鑑定評価額を 10,200,000,000 円と決定しました。

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にとどまります。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）（注3）	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）（注3）	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	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	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）HEP ファイブ（一部）及びＮＵ　ｃｈａｙａｍａｃｈｉの譲渡については、本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

参考資料３

＜阪急西宮ガーデンズ　物件写真＞

＜阪急西宮ガーデンズ 案内図＞

＜阪急電鉄本社ビル　物件写真＞

＜阪急電鉄本社ビル　案内図＞