平成 24 年 5 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　髙橋秀一郎
（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　髙橋秀一郎
問合せ先
経営企画部長　中野善浩
TEL. 06-6376-6823

資産（匿名組合出資持分）の追加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（匿名組合出資持分）を追加取得（以下「本件追加取得」といいます。）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）取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
（2）資産名称	ベイリーフ・ファンディング合同会社（以下「本合同会社」といいます。）匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）
（3）信託の対象不動産	イオンモール堺北花田（敷地）
（4）取得予定金額	738,399,327 円（本匿名組合出資持分全体の 20.0%）
（5）取得予定時期	平成 24 年 6 月 1 日
（6）資産の取得先	阪急電鉄株式会社
（7）取得資金	自己資金

2．取得の理由

本投資法人の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、本匿名組合出資持分を追加取得するものです。なお、本投資法人は、平成 23 年 6 月 30 日付にて本匿名組合出資持分全体の 10.0%を取得（当該取得の詳細は、平成 23 年 6 月 9 日付「資産（匿名組合出資持分）の取得に係る合意書締結に関するお知らせ」、及び平成 23 年 6 月 23 日付「資産（匿名組合出資持分）の取得（内容確定）に関するお知らせ」をご参照ください。）しており、本件追加取得と併せて、本匿名組合出資持分全体の 30.0%を保有することとなります。

本件追加取得は、本投資法人のスポンサーである阪急電鉄株式会社より本匿名組合員の地位（出資持分）の一部譲渡を受けるものであり、スポンサーによる外部成長サポート（パイプラインサポート）の一環として、本投資法人の持続的な成長、並びに安定的な収益の確保に資するものと思料されます。

また、本投資法人は、本合同会社の運用資産である信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）又は信託の対象不動産である敷地の取得に関する優先交渉権（優先交渉権の詳細は、下記「３．取得資産の内容（１）出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。）を有しております。（但し、かかる優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人は当該信託受益権又は信託の対象不動産である敷地の取得義務を負いません。）

なお、本件追加取得に際しては、信託の対象不動産であるイオンモール堺北花田（敷地）（以下「本物件」といいます。）について、以下の点を評価いたしました。

（１）立地条件

本物件は地下鉄御堂筋線「北花田」駅前に立地する地域密着型大規模商業施設の敷地で、また、敷地東側は主要地方道の府道 28 号大阪高石線、南側は府道 187 号大堀堺線に接し、道路交通上も要衝となっております。道路アクセスの良好さに加え、鉄道、路線バスなど複数のアクセスが可能な交通利便性の高さが、本物件上の商業施設の集客の強みとなっております。

商圏距離別人口は、3km 圏 33 万人、5km 圏 86 万人と潤沢なボリュームを有しており、また 5km 圏内では、規模・集客力等において本物件上の商業施設を超える競合施設はなく、高い競争力を有していると判断しております。

（２）物件の特性

本物件上の商業施設は、大型スーパーと阪急百貨店を核に、ファッション、生活雑貨、飲食店等約 160 の専門店で構成された商業施設面積約 56,500 ㎡（駐車場約 2,800 台）の大型ショッピングモールです。平成 16 年 10 月に開業し、本合同会社が本物件の信託受益権を取得した平成 23 年 7 月以降においても、洗練された商業施設として高い集客力を維持しております。

３．取得予定資産の内容

（１）出資対象である匿名組合の概要

<table>
<tr><td>営業者名</td><td>ベイリーフ・ファンディング合同会社</td></tr>
<tr><td>匿名組合契約期間</td><td>平成28年6月末日又はノンリコースローンの貸付人に対する債務の完済の日のいずれか遅い日まで</td></tr>
<tr><td>匿名組合出資等の総額</td><td>3,693 百万円
（※平成 24 年 5 月 29 日現在の営業者の貸借対照表上における匿名組合出資の残高）</td></tr>
<tr><td>匿名組合契約の概要</td><td>①匿名組合出資の概要：（平成 24 年 4 月 30 日時点）
<table>
<tr><td colspan="2">ベイリーフ・ファンディング合同会社</td></tr>
<tr><td rowspan="2">【資産の部】
現預金
不動産信託受益権等
8,295 百万円（注 1）</td><td>【負債の部】
預り敷金
ノンリコースローン等
4,424 百万円</td></tr>
<tr><td>【出資の部】
未処分利益金
匿名組合出資等
3,871 百万円（注 2）</td></tr>
</table>
（注1） 本物件の鑑定評価額は 8,490 百万円です。（価格時点:平成 24 年 5 月 15 日）
（注2） 匿名組合出資等のうち、本投資法人は 10.0%の出資持分を有しており、本件追加取得と併せて出資持分の 30.0%を保有することとなります。また、資産運用会社の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、匿名組合出資持分の一部を有しております。</td></tr>
</table>

	（注3） 阪急インベストメント・パートナーズ株式会社が、本合同会社からアセットマネジメント業務を受託しております。なお同社は、本投資法人の資産運用会社である阪急リート投信株式会社の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します。 ②計算期間：毎年5月1日から10月末日まで、11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間とし、最後の計算期間の末日は契約終了日とします。 ③損益分配：各計算期間中に本合同会社が行う営業により生じた利益又は損失は、各計算期間の末日において、その時点における匿名組合員出資割合に応じて、本投資法人を含む各匿名組合員に帰属します。ただし、直前の計算期間までの間に損失の分配があった場合には、その後の各計算期間における利益は、損失の累計額がゼロとなるまでその補填に充てられます。 本投資法人に帰属した損失の累計額が、各計算期間末日の本投資法人の出資金残高の額を超過する場合においても、本投資法人は本投資法人の出資金残高の額の範囲内でのみこれを負担します。かかる範囲を超過する損失は、本合同会社に帰属します。 なお、本匿名組合出資持分にかかる想定配当利回り（注 4）は約8%です。 （注4） 想定配当利回りは、年間想定配当額を出資金額で除して算出しております。 ④優先交渉権：本合同会社が阪急インベストメント・パートナーズ株式会社の助言を考慮して本信託受益権又は信託の対象不動産である敷地の売却を行おうとする場合には、平成26年1月1日までに、本投資法人にその旨事前に（ただし、当該敷地を売却する場合は、当該敷地に係る借地契約又は土地利用契約において必要とされる借地権者又は借主に対する申入れ、協議等の手続を経た上で）通知するものとされており、その後、当該資産の取得に関する優先交渉権が、本投資法人に付与されます。

（２）本信託受益権及びその対象不動産の概要

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">イオンモール堺北花田（敷地）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="4">三菱ＵＦＪ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23年7月1日～平成33年6月末日</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">8,490百万円（価格時点：平成24年5月15日）
（評価機関：株式会社立地評価研究所）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>地番</td><td colspan="4">堺市北区東浅香山町四丁1番32他</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>80% / 60%</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300% / 200%</td><td>構造／階数</td><td>－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>64,232.77㎡</td><td>延床面積</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM委託先</td><td colspan="4">阪急インベストメント・パートナーズ株式会社</td></tr>
</table>

地震リスク分析における PML		－
担保設定の有無		あり（注 1）
賃貸借の概要	テナント（土地賃借人）の総数	2
	テナント（土地賃借人）	三井住友信託銀行株式会社・イオンモール株式会社
	年間賃料	－（注 2）
	賃貸可能面積	64,232.77 ㎡（注 3）
	賃貸面積	64,232.77 ㎡（注 3）
	稼働率	100%（注 4）
	敷金・保証金	－（注 2）

（注 1）本信託受益権に本合同会社を質権設定者、ノンリコースローンレンダーを質権者とする質権が設定されています。
（注 2）テナント（土地賃借人）の同意が得られていないため、開示しておりません。
（注 3）本日現在の登記簿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。

（３）匿名組合出資先の営業者の概要

商号	ベイリーフ・ファンディング合同会社
本店所在地	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ＮＦＢ４８商業促進機構 職務執行者　　本郷雅和
資本金	10 万円
設立年月日	平成 23 年 3 月 10 日
大株主及び持株比率	本合同会社は、一般社団法人ＮＦＢ４８商業促進機構が出資（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、本合同会社に一部匿名組合出資を行っておりますが、本合同会社は投信法上の利害関係人等には該当いたしません。

４．資産の取得先（売主）の概要

商号	阪急電鉄株式会社
本店所在地	大阪府池田市栄町１番１号
代表者	角　和夫
資本金	100 百万円
大株主	阪急阪神ホールディングス株式会社
主な事業内容	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
本投資法人又は資産運用会社との関係	阪急電鉄株式会社は、阪急リート投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の株主（100%出資）であり、投信法に定める利害関係人等に該当いたします。

５．利害関係人等との取引

本匿名組合出資持分の売主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、匿名組合員の地位の一部譲渡に関する契約書の締結について、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

（１）媒介者の概要

商号	ＳＭＢＣ日興証券株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内 3-3-1
代表者	渡邉 英二
資本金	100 億円
大株主	株式会社三井住友銀行
事業内容	金融商品取引業（総合証券業）
金融商品取引業者登録番号	関東財務局長（金商）第 2251 号
本投資法人又は資産運用会社との関係	同社は、投信法に定める利害関係人等には該当しません。

（２）媒介手数料等の内訳及び額

媒介者より開示することの同意を得られていないため非開示といたします。

７．取得の日程

平成 24 年 5 月 29 日　資産運用会社の取締役会において、匿名組合員の地位の一部譲渡に関する契約締結を決議

平成 24 年 6 月 1 日　匿名組合員の地位の一部譲渡に関する契約締結予定

平成 24 年 6 月 1 日　本匿名組合出資持分を追加取得予定

８．今後の見通し

本匿名組合出資持分の追加取得による第 14 期（平成 24 年 5 月期）の運用状況への影響はありません。また第 15 期（平成 24 年 11 月期）の運用状況の予想は、第 14 期（平成 24 年 5 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　本匿名組合出資持分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	イオンモール堺北花田（敷地）

鑑定評価額	8,490,000,000 円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成 24 年 5 月 15 日

項　目	数　値	根拠等
収益価格	8,490,000,000 円	－
DCF 法による価格	8,490,000,000 円	－
期間収益割引率	5.0%	－
最終還元利回り	5.0%	－

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、堺市北区のほぼ北端の大阪市内との市境付近の府道沿いに位置し、周辺は各種交通アクセス、商圏人口・系統連続性に優れた良好な路線商業地域です。また、対象不動産は 50 年間の一般定期借地権設定契約が締結された大規模商業施設の底地及び当該施設に供する駐車場等で構成されており、純収益の安定性も確保されていると判断されます。 DCF 法の割引率等の査定については、現行の地代水準、残借地期間等を考慮の上、査定しております。本件評価にあたっては、「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等を考慮し、DCF 法による収益価格をもって、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

＜本件追加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	20,790	17.1%
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	6.4%
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	5.7%
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	7.1%
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	1.8%
				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	平成19年 3月15日	19,300	15.9%
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	3.4%
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	6.1%
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	1.7%
	小　　計				80,463	66.3%
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	15.7%
	小　　計				19,025	15.7%
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	2.5%
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	7.8%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	5,122	4.2%
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	3.6%
	小　　計				21,817	18.0%
	合　　計				121,306	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) 上記表に記載の資産の他、ベイリーフ・ファンディング合同会社の発行する匿名組合出資持分（本件追加取得と併せて匿名組合出資持分全体の 30.0%）を取得しています。

参考資料３

＜外観写真＞

＜案内図＞