平成 25 年 11 月 11 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）取得資産	所有権
（2）物件名称	北青山３丁目ビル
（3）取得予定価格	1,680,000,000 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	1,700,000,000 円（価格時点：平成 25 年 10 月 31 日）
（5）取得予定日	平成 25 年 11 月 12 日
（6）売主	加和太建設株式会社（土地） 株式会社エスエルビー（建物）
（7）取得資金	自己資金

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、バランスのとれたポートフォリオの構築と着実な成長を図るため、本物件を取得するものです。なお、東京都心での都市型商業施設の取得は今回が初めてとなります。今後も関西圏 50%以上、商業用途区画 50%以上の投資方針の下、地域分散や用途分散を考慮し、質の高い優良な物件の取得を進めてまいります。

また、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。

・ 本物件は、青山通りよりやや西側に入った「青参道（北青山エリアの青山通り～神宮前に抜ける小道とその周辺を指す)」に位置し、大通りに面さない立地の中では商業集積度が高く、優位性の高いエリアです。周辺には、ファッションではコアなファンをターゲットとした吸引力の高い目的集客型のブランドが多く、直近では国内初出店のショップやファッション以外の出店も見られます。立地イメージは比較的良好で、個性を求めるお客様やメインストリートの喧騒から離れて街歩きを楽しみたいお客様の回遊が増えているエリアです。

・ メインテナントである株式会社ＡＣＲＯは株式会社ポーラ･オルビスホールディングスの 100%出資にて設立され、自然派スキンケアコスメティックブランド「ＴＨＲＥＥ」を立ち上げ、全国の百貨店等に 25 店舗を出店しています（平成 25 年 10 月現在）。当該物件に出店している「ＴＨＲＥＥ　ＡＯＹＡＭＡ」は「ＴＨＲＥＥ」の旗艦店として、製品を販売するショップのほか、スパとダイニングを併設し、エリアの特性・イメージにマッチした店舗となっています。

３．取得資産の内容

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="4">北青山３丁目ビル</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="4">所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="4">1,680,000,000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="4">1,700,000,000 円（価格時点：平成 25 年 10 月 31 日）
（評価機関：大和不動産鑑定株式会社）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都港区北青山三丁目 12 番 13 号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>平成 25 年 9 月</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300%
道路幅員による基準容積率 160%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造陸屋根 3 階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第１種住居地域</td><td>用途</td><td>店舗・事務所</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>415.42 ㎡</td><td>延床面積</td><td>692.00 ㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">地震 PML（評価機関）</td><td colspan="4">7.4%（株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM 委託先</td><td colspan="4">株式会社グリーンシード</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td colspan="4">なし</td></tr>
</table>

４．賃貸借の概要

テナントの総数	2
主要テナント	株式会社ＡＣＲＯ、株式会社アスラボ
年間賃料	－（注 1）
賃貸可能面積	619.76 ㎡（注 2）
賃貸面積	619.76 ㎡（注 2）
稼働率	100%（注 3）
敷金・保証金	－（注 1）

（注1） テナントの同意が得られていないため、開示しておりません。
（注2） 各テナントとの賃貸借契約に定める面積を記載しております。
（注3） 賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

５．取得先の概要

（１）加和太建設株式会社

名称	加和太建設株式会社
所在地	静岡県三島市文教町 1 丁目 5 番 15 号
代表者の役職・氏名	代表取締役　河田　英治
主な事業の内容	土地活用事業、土木事業、建築事業、不動産事業
資本金	4,275 万円（注 1）
設立年月	昭和 21 年 2 月
直前事業年度の純資産及び総資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

（注 1）本日現在の資本金です。

（２）株式会社エスエルビー

名称	株式会社エスエルビー
所在地	静岡県三島市文教町 1 丁目 5 番 15 号
代表者の役職・氏名	代表取締役　河田　英治
主な事業の内容	不動産賃貸事業、不動産売買事業
資本金	800 万円（注 1）
設立年月	平成 21 年 10 月
直前事業年度の純資産及び総資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

（注 1）本日現在の資本金です。

６．媒介の概要

名称	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂１丁目９番５号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　中島　美博
主な事業の内容	不動産仲介事業、販売受託事業、不動産賃貸事業、不動産販売事業
資本金	139,630 万円（注 1）
設立年月	昭和 47 年 3 月
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし
媒介手数料	先方からの了承が得られないため、非開示とします。

（注 1）本日現在の資本金です。

７．決済方法

本投資法人は、取得代金等を取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。

８．取得の日程

平成 25 年 11 月 11 日　　資産運用会社の取締役会において物件の取得を決議

平成 25 年 11 月 12 日　　契約締結、代金支払及び取得（予定）

９．今後の見通し

本物件の取得による平成 25 年 11 月期（第 17 期：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）の運用状況への影響は軽微であり、平成 25 年 7 月 19 日付決算短信にて公表しました平成 25 年 11 月期の運用状況の予想から変更はありません。

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　本物件取得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	北青山３丁目ビル

鑑定評価額	1,700,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 25 年 10 月 31 日

項　目	数値	根拠等
収益価格	1,700,000,000 円	
直接還元法による収益価格	1,730,000,000 円	
(1) 運営収益（①＋②－③）	82,074,600 円	
①貸室賃料等収入	83,198,880 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	
③空室損失等	1,124,280 円	市場の稼働状況を勘案して査定
(2) 運営費用（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥+⑦+⑧）	12,172,237 円	
①維持管理費等	1,800,000 円	現行契約内容に基づき査定
②水道光熱費	1,124,640 円	類似不動産の水道光熱費を参考に査定
③修繕費	213,581 円	類似不動産の修繕費を参考に査定
④公租公課	6,767,005 円	土地：平成 25 年度実績額に基づき査定 建物：類似不動産の公租公課を参考に査定
⑤プロパティマネジメントフィー	1,200,000 円	現行契約内容に基づき査定
⑥テナント募集費用等	178,011 円	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
⑦損害保険料	89,000 円	類似不動産の損害保険料を参考に査定
⑧その他費用	800,000 円	その他運営費用として査定
(3) 運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	69,902,363 円	
(4) 一時金の運用益	1,343,124 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	498,355 円	類似不動産の資本的支出を参考に査定
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	70,747,132 円	
(7) 還元利回り	4.1%	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	1,680,000,000 円	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	1,510,000,000 円	
土地割合	88.2%	
建物割合	11.8%	

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 1,700,000,000 円と査定し、積算価格を参考の上、鑑定評価額を 1,700,000,000 円と決定した。

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

＜本物件取得後の不動産ポートフォリオ＞

物件番号(注)	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	6,468	5.1%
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	6.1%
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	5.4%
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	6.7%
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	1.0%
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	1.7%
				平成19年 4月 9日	5	
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	3.3%
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	5.7%
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	1.6%
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	14.3%
R12(K)	イオンモール堺北花田（敷地）	商業用施設	関西圏	平成25年6月27日	8,100	6.3%
R13(K)	万代豊中豊南店（敷地）	商業用施設	関西圏	平成25年6月27日	1,870	1.5%
	小　　計				75,111	58.8%
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	14.9%
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	8.0%
	小　　計				29,225	22.9%
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	2.3%
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	7.4%
M3(K)	ラグザ大阪	複合施設	関西圏	平成21年 1月22日	5,122	4.0%
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	3.4%
M5	北青山3丁目ビル	複合施設	その他	平成25年11月12日	1,680	1.3%
	小　　計				23,497	18.4%
	合　　計				127,834	100.0%

（注）本投資法人が保有する物件について施設及び地域毎に分類し、符号及び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。

参考資料３

＜北青山３丁目ビル　物件写真＞

＜北青山３丁目ビル　案内図＞