平成 23 年 6 月 9 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　高橋清之
TEL. 06-6376-6823

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

本投資法人は、本日、下記の匿名組合出資持分に関し、その営業者となる予定の合同会社との間で「匿名組合出資に関する合意書」（以下「本合意書」といいます。）を締結することについて決定いたしましたので、お知らせいたします。本投資法人は、本合意書に基づき、今後、匿名組合契約の内容につき当該合同会社と協議を継続し、本合意書に定められた前提条件を充足した上で、当該合同会社との間で匿名組合契約を締結して、匿名組合出資持分を取得する予定です。協議中の事項その他未定の事項等につきまして、内容が確定いたしましたら改めて公表いたします。

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プラウ（敷地）
（４）取得予定金額	出資予定額：372 百万円（匿名組合出資持分 10%）
（５）取得予定時期	平成 23 年 6 月 30 日
（６）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、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取得することを予定しているものです。本匿名組合出資持分の取得が行われた場合には、本投資法人は、借地権者からの賃料収入等を原資とする利益の配当を受けることになります。また、本合意書上、本投資法人と本合同会社は、本匿名組合出資持分の取得に伴い、本匿名組合出資持分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。）又は本信託受益権の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を本投資法人が取得することについて、誠実

に協議することとされています。

なお、本合意書の締結に際しては、本信託受益権の信託の対象不動産であるイオンモール堺北花田プラウ（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存する地域密着型大規模商業施設の敷地です。北花田駅の乗降客数の増加率は地下鉄御堂筋線の周辺各駅の中でも群を抜いており、この 10 年間で 1.5 倍増加し、1 日平均 23,573 人となっております。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、南東側の北花田交差点で交差しており道路交通の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す。また、小売業売場面積（㎡）当りの人口を商圏別に見ると、3km 圏 1.16 人、5km 圏 1.15 人と全国平均の 0.85 人や大阪府平均の 1.03 人を大きく上回っております。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、専門店は平成 22 年 10 月から 11 月にかけて客層との整合性や競合環境の変化を踏まえたリニューアルがなされ、洗練された商業施設として高い集客力を誇っております。

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

未定

（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プラウ（敷地）</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">未定</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託設定期間</td><td colspan="4">未定</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 23 年 6 月 1 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">未定</td></tr>
</table>

地震リスク分析におけるPML		－
担保設定の有無		あり（予定）（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）	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る予定です。
（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（平成 23 年 6 月 9 日現在）

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予定の特別目的会社です。
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、本合同会社に一部匿名組合出資を行うことを予定しておりますが、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。また、過半の出資を予定していないため、本合同会社は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、本合同会社において投信法に定める利害関係人等の関与が予定されているため、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、諮問機関としての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。

４．媒介の概要

該当ありません。

５．取得の日程

平成 23 年 6 月　9 日　　資産運用会社の取締役会において「匿名組合出資に関する合意書」締結を決議

平成 23 年 6 月 10 日　　「匿名組合出資に関する合意書」締結予定

平成 23 年 6 月 23 日　　資産運用会社の取締役会において匿名組合契約締結を決議予定

平成 23 年 6 月 29 日　　匿名組合契約締結予定

平成 23 年 6 月 30 日　　匿名組合出資持分取得予定

６．今後の見通し

本匿名組合出資持分の取得による第 12 期(平成 23 年 5 月期)の運用状況への影響はありません。また第 13 期（平成 23 年 11 月期）の運用状況の予想は、第 12 期（平成 23 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プラウ（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 23 年 6 月 1 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書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

＜本匿名組合出資持分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、平成 23 年 6 月 30 日にベイリーフ・ファンディング合同会社の発行する本匿名組合出資持分を取得予定です。

参考資料３

＜外観写真＞

＜案内図＞