



各 位

平成 17 年 11 月 1 日

不動産投信発行者名
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 山川 峯夫
(コード番号: 8977)
問合せ先
阪急リート投信株式会社
取締役財務企画部長 森 寛
TEL. 06-6376-6821

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産 不動産信託受益権(受託者:みずほ信託銀行株式会社)
- (2) 物件名称 上六Fビルディング
- (3) 取得価格 2,980 百万円
- (4) 売主 有限会社リエゾン・アセット
- (5) 取得資金 借入金及び自己資金

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、ポートフォリオの拡充を図るため、本物件を取得しました。

本物件は本投資法人の投資口売届出目論見書(平成 17 年 9 月 22 日)に取得予定資産として記載された物件です。同目論見書に取得予定資産として記載されたその他の資産(高槻城西ショッピングセンター)は平成 17 年 11 月 15 日付にて取得する予定です。

なお、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。

(1) 立地条件

本物件が所在する地域は、大阪市内における主要ターミナルの 1 つとして位置付けられており、近鉄奈良線・大阪線及び大阪市営地下鉄谷町線・千日前線の 2 駅 4 線が利用可能で、大阪中心部の梅田や難波へのアクセスにも恵まれています。

本物件の周辺環境は、比較的住環境が良く、新規の住宅供給も多いことから、周辺 1km 圏内の居住人口・世帯数共に大阪市平均と比較して大幅な増加傾向で、人口集積が進んでいるエリアといえます。

また、周辺は著名な小・中・高校が集積する関西屈指の文教地区であるため、駅周辺には塾・予備校が数多く集積しています。

(2) 建物施設等

本物件は、近鉄上本町駅より徒歩 1 分、大阪市営地下鉄谷町九丁目駅より徒歩 3 分と駅から至近で、また上町筋と千日前通の交差点角地に所在していることから、非常に視認性に優れています。

当該エリア内では竣工年が新しくかつ大規模なビルであり、また、オフィスビルの新規供給が少ないエリアのため、相対的な市場競争力は高いものと考えております。

(3) テナント

本物件は、本資料の日付現在、11 のテナントに賃貸されています。本物件のテナントの特徴として、駅から至近であることや物件の視認性の良さなどから、一般的な事務用途に加えて、銀行・学習塾・美容院など、来客型の営業拠点としての利用形態が多いことがあげられます。

3. 取得資産の内容

物件名称	上六Fビルディング				
特定資産の種類	信託受益権				
取得価格	2,980 百万円				
鑑定評価額	2,980 百万円 (価格時点:平成 17 年 7 月 1 日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)				
所在地	住居表示	大阪府中央区上本町西五丁目 3 番 5 号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成 5 年 9 月
	容積率	800%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 / 地下 1 階付 11 階建
	用途地域	商業地域		用途	銀行・事務所・駐車場
	敷地面積	915.22 m ²		延床面積	7,017.62 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM 委託先	東京建物株式会社				
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)				

4. 賃貸借の概要

テナントの総数	11 (注 1)
主要テナント	株式会社みずほ銀行、株式会社日能研関西
年間賃料	285 百万円 (注 2)
賃貸可能面積	4,659.08 m ² (注 3)
稼働率	91.1% (注 4)
敷金	217 百万円 (注 5)

(注 1) 本資料の日付現在のテナントの総数です。

(注 2) 本資料の日付現在の賃貸借契約に表示されている月間賃料・月間共益費収入の合計値を 12 倍することにより算出しています。

(注 3) 本資料の日付現在の賃貸可能面積です。

(注 4) 本資料の日付現在の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注 5) 本資料の日付現在の賃貸借契約に表示されている金額の残高です。

5. 売主の概要

商号	有限会社リエゾン・アセット
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目4番3号
代表者	河合 秀二
資本金	3,000,000 円
主な事業内容	不動産信託受益権の売買、保有及び管理他
本投資法人との関係	有限会社リエゾン・アセットは、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株主(100%出資)である阪急電鉄株式会社が匿名組合出資する特別目的会社であり、資産運用会社の自主ルールである利益相反取引ルールに定義する利害関係者に該当いたします。

6. 利害関係者等との取引

売主である有限会社リエゾン・アセットは、上記の通り利害関係者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、不動産信託受益権の取得価格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。

7. 今後の見通し

本物件取得に伴う影響につきましては、平成 17 年 10 月 26 日付にて公表いたしました「平成 17 年 11 月期及び平成 18 年 5 月期の運用状況の予想について」に織り込んでおります。

以 上

- * 本資料の配布先：兜クラブ、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
- * 本投資法人のホームページアドレス <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 上六Fビルディング外観写真、案内図

参考資料 1

< 鑑定評価書の概要 >

物件名	上六 F ビルディング
鑑定評価額	2,980,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 17 年 7 月 1 日

項目	数 値	根拠等
収益価格	2,980,000,000 円	DCF 法による価格を重視し、直接還元法による価格を関連付け収益価格を試算
直接還元法による収益価格	2,840,000,000 円	
(1) 総収益 (+ -)	292,470,608 円	
貸室賃料等収入	293,422,460 円	賃貸市場動向を勘案して安定的な収入を査定
その他収入	18,542,200 円	駐車場収入、広告施設使用料等について過去実績等に基づき査定
空室損失等	19,494,052 円	周辺需給動向を勘案して査定
(2) 総費用 (+ + +)	101,477,949 円	
維持管理費等	38,312,572 円	周辺類似不動産の標準的な水準等を考慮して計上
水道光熱費	31,218,000 円	過去実績額に基づき査定
公租公課	30,066,217 円	平成 17 年度の実績額を計上
その他費用	1,881,160 円	
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	190,992,659 円	
(4) 大規模修繕費年間積立額	16,852,000 円	建物状況調査報告書による修繕更新費用の年平均額を参考に査定
(5) テナント募集費用等	1,599,402 円	
(6) 運用益	3,431,581 円	運用利回り 2% として査定
(7) 標準化純収益 (NCF = (3) - (4) - (5) + (6))	175,972,838 円	
(8) 還元利回り	6.2%	対象不動産の地域性・個別性を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,030,000,000 円	
期間収益割引率	6.4%	
最終還元利回り	6.4%	
積算価格	1,910,000,000 円	
土地割合	46.4%	
建物割合	53.6%	

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、大阪市内東部エリアの中心である近鉄線「上本町」駅・地下鉄「谷町九丁目」駅至近に位置し、百貨店等の商業施設が集積する当地域の中心部に立地しています。建物規模、設備水準、視認性等からみてエリア内においてトップクラスのビルで希少性に富み、相応の市場競争力を有する物件です。また現状における主要テナントの属性、退去リスク、賃貸需要の動向等を総合的に考慮した。本評価にあたっては「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、直接還元法及び DCF 法を関連付けて求めた収益価格を重視し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ととどまります。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	地域	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率
R1(K)	HEPファイブ(阪急ファイブビル)	商業用施設	関西圏	平成17年2月1日	23,100	56.7%
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	19.0%
R3(K)	デュー阪急山田(山田西阪急ビル)	商業用施設	関西圏	平成17年2月1日	6,930	17.0%
	小 計				37,770	92.7%
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	7.3%
	合 計				40,750	100.0%

(ご参考)

< 高槻城西ショッピングセンター(平成17年11月15日取得予定)を追加した不動産ポートフォリオ >

物件番号 (注)	物件名称	施設	地域	取得(予定)日	取得価格 (百万円)	投資 比率
R1(K)	HEPファイブ(阪急ファイブビル)	商業用施設	関西圏	平成17年2月1日	23,100	46.8%
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	15.7%
R3(K)	デュー阪急山田(山田西阪急ビル)	商業用施設	関西圏	平成17年2月1日	6,930	14.0%
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	17.4%
	小 計				46,370	94.0%
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	6.0%
	合 計				49,350	100.0%

(注) 本投資法人が保有する物件を次の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は複合施設を表します。数字は各施設毎に取得(予定)日順に番号を付しています。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います。

参考資料3

<上六Fビルディング外観写真>



<上六Fビルディング案内図>

