

平成 19 年 4 月 25 日

各 位

不動産投信発行者名
 東京都千代田区九段北四丁目1番7号
 イーアセット投資法人
 代表者名
 執行役員 深田 武寛
 (コード番号 8974)

問合せ先
 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ
 取締役経営企画部 田中 政行
 担当兼財務経理部長 TEL. 03-3234-7800

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（仮称：アーバニス梅田豊崎PJ）

イーアセット投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産取得の契約を締結することを決定しましたので、お知らせいたします。

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
(2) 物件名称	(仮称) アーバニス梅田豊崎PJ
(3) 取得予定価格	1,850百万円 (但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
(4) 売買契約締結日	平成 19 年 4 月 25 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 30 日（本投資法人と売主が別途合意した場合には当該日。）
(6) 売主	有限会社八幡通プロパティ
(7) 取得資金	自己資金及び借入金（予定）
(8) 決済方法	引渡し時一括決済

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、運用資産の用途における「住居」の拡充を図るために本物件を取得します。

(1) 立地特性	本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「中津」駅より徒歩3分、国道423号線に西面する住商混在地域に立地しています。当該エリアは市内でも若年層の人口割合が高く、最寄駅である「中津」駅を始め、ターミナル駅である「梅田」駅、JR「大阪」駅は徒歩圏内にあつて、商業中心地までの利便性が非常に高いことから近年住戸の新規供給が盛んに行われており、安定した賃貸需要が見込まれる地域です。また、本物件は東側の国道が高架となつており、東向きの低層住戸は景観・騒音等の影響を受けますが、西側は公園（豊崎西公園）に面しており、西向きの住戸は日照・眺望が確保されています。
(2) 建物	本物件は、2階から15階までの住戸126戸からなる共同住宅で、1階はエントランス及び駐車場になっています。全ての住戸は単身者向けのワンルームタイプです。

	特に中高層階の住戸の眺望は優れており、各専用住戸においては、エアコン・オートロック・浴室乾燥機等を標準的装備とし、一定のグレードを有することから競争力があり、主に社会人を中心とした安定したテナントニーズを見込めます。
(3) 開発案件への投資の意義とリスクの低減	本物件は開発中の不動産であり、建物竣工前の段階において売買価格を含む条件を決定したうえで契約を締結し、早期に物件の確保を行うことにより本投資法人の意図する仕様やデザインなどを売主と協働して行うことができるなど、既存の竣工済物件を購入するよりも本投資法人の意向に沿った仕様での取得が可能となります。一方で、建築途上の物件であることから、建物の完工リスク、スケジュール遅延リスク、建築費の増大リスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした、将来の不確実性に起因するリスクが内在します。こうしたリスクに鑑み、本投資法人は売主との売買契約において①売主は、本投資法人が合理的に満足する仕様に従って、建物を建築・竣工させること、及び②売主は、双方が合意した賃貸状況表に基づく本件建物の賃料（共益費も含む）総額の70%以上の賃料にかかる賃貸借契約を、取得予定日までに賃借人との間で締結すること、を停止条件とすることによってリスクの低減を図っています。

3. 取得予定資産の概要

物件の名称	(仮称) アーバニス梅田豊崎P J	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	未定	
所在地	住居表示	未定
	地番	大阪府大阪市北区豊崎五丁目1番3号、1番5号
用途	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造・15階建	
面積	土地	601.81 m ²
	建物	4,209.84 m ² （注2）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工予定年月	平成19年11月	
施工者	野村建設工業株式会社	
設計者	株式会社日企設計	
構造計算会社	パウアート一級建築士事務所	
建築確認機関	株式会社国際確認検査センター	
取得予定価格	1,850百万円	
価格調査	調査価格	1,850百万円（注3）
	価格時点	平成19年4月1日

	調査機関	大和不動産鑑定株式会社
	概要	参考資料1をご参照下さい。
賃貸可能面積		3,383.10 m ² (注4)
賃貸面積		—
稼働率		—
賃貸可能戸数		126 戸
賃貸戸数		—
年間賃料総額		—
敷金・保証金		—
マスターリース種別		パス・スルー型 (予定)
テナント数		—
主なテナント		—
PM 会社		未定
マスターリース会社		有限会社ARMリーシング (予定)
特記事項		<p>本契約締結後6ヶ月を過ぎるまでの間、売主は、本投資法人以外の第三者が、本売買代金よりも高い金額にて本件受益権の取得意向を表明し、かつ本投資法人がその金額を超える金額で取得意向を表明しない場合、本契約の解除を行うことができるものとしています。</p> <p>また、本物件は、土壌汚染リスク評価報告書において「もらい汚染」の可能性を言及されておりますので、さらに精度の高い土壌汚染リスク評価報告書を取得いたします。本投資法人は、安全、コンプライアンス上の問題がない事を確認した上で資産を取得する考えのもと、本投資法人が必要と判断するデューデリジェンス（建物状況調査、土壌調査等）の結果、瑕疵が発見され当該瑕疵の治癒が不可能または著しく困難であると本投資法人が判断した場合は契約を解除することができるものとしています。</p>
その他		<p>注1 売主が、取得予定日までに信託受託者との間で、竣工した建物を追加信託し信託財産とすることを停止条件としております。</p> <p>注2 確認済証に基づく数値であり、将来変更される可能性があります。</p> <p>注3 調査価格とは、建物が未竣工で対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものであり、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なります。</p> <p>注4 設計者による設計図書に基づく数値であり、将来変更される可能性があります。</p>

4. 売主の概要

商号	有限会社八幡通プロパティ
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-202 号
代表者	取締役 栗国 正樹
資本の額	3,000 千円（平成 19 年 4 月 25 日現在）
大株主	有限責任中間法人八幡通エステート（平成 19 年 4 月 25 日現在）
主な事業の内容	不動産の売買、保有並びに賃貸借・仲介及び管理 不動産信託受益権の取得、保有及び処分
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	本件取引先は、投信法に定める利害関係人等（投信法第 15 条第 2 項第 1 号、投信法施行令第 20 条第 1 項）及び資産運用会社の社内規定である利害関係者取引規程（以下、「利害関係者取引規程」といいます。）に定める利害関係者に該当いたしません。但し「5. 利害関係者との取引」をご参照下さい。

5. 利害関係者との取引

本件取引先は、投信法に定める利害関係人等（投信法第 15 条第 2 項第 1 号、投信法施行令第 20 条第 1 項）及び資産運用会社の社内規定である利害関係者取引規程（以下、「利害関係者取引規程」といいます。）に定める利害関係者に該当いたしません。

但し、売主 S P C に対し、利害関係者であるアセット・マネジャーズ株式会社及びその子会社であるアセット・インベスターズ株式会社が併せて 50% の匿名組合出資を行っていることから、利害関係者取引に準じて取引を行うものとします。本物件の取得に関連し、資産運用会社は、利害関係者取引規程に則り、利害関係者以外の第三者との取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、下記の取引について、平成 19 年 4 月 24 日に開催されたポートフォリオ委員会、本日開催されたリスク管理・コンプライアンス委員会における審議を経て、取締役会において本物件の取得を決議しています。この決議には、利害関係者取引に準じることを明示した上で本投資法人役員会の承認を得ることを条件にしており、本日開催した本投資法人役員会の承認を得ています。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	(仮称) アーバニス梅田豊崎 P J (大阪府大阪市北区豊崎五丁目 1 番 3 号、1 番 5 号)	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受託者	前々所有者・信託受託者
会社名・氏名	前受益権者： 有限会社八幡通プロパティ	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	本件取引先は、投信法に定める利害関係人等（投信法第 15 条第 2 項第 1 号、投信法施行令第 20 条第 1 項）及び資産運用会社の社内規定である利害関係者取引規程（以下、「利害関係者取引規程」といいます。）に定める利害関係者に該当いたしません。但し「5. 利害関係者との取引」をご参照下さい。	
取得経緯・理由等	開発目的	
取得価格（その他費用を含む）	—	
取得時期	—	

7. 取得の日程

平成 19 年 4 月 25 日 取得決定

平成 19 年 4 月 25 日 契約書締結

平成 19 年 11 月末日 物件引渡し（本投資法人と売主が別途合意した場合には当該日）

8. 運用状況の見通し

本物件の取得による平成 19 年 4 月期の運用状況の予想の修正はありません。

9. その他

本投資法人は、本物件の取得時に、資産取得に係る情報開示を改めて行う予定です。

以 上

【添付資料】

- ・ 参考資料 1 価格調査の概要
- ・ 参考資料 2 完成予想イメージ図
- ・ 参考資料 3 本物件取得後のポートフォリオ一覧

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、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.easset-reit.com/>

参考資料 1

価格調査の概要

単位：千円	
調査機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成19年4月1日
調査価格	1,850,000
積算価格（注1）	1,200,000
土地価格	353,450
建物価格	841,968
直接還元法による収益価格（注2）	1,880,000
総収入	122,897
可能貸室賃料収入	112,952
可能共益費収入	7,366
礼金・更新料等収入	5,365
その他の収入	3,588
空室等損失相当額	▲6,375
総費用	21,921
維持管理費等	10,892
公租公課	6,509
その他の費用	4,519
純収益（NOI）	100,976
大規模修繕費年間積立金	▲3,368
敷金等の運用益	358
純収益（NCF）	97,966
還元利回り	5.2%
DCF法による価格	1,810,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.4%

注1 積算価格の計算において、その内訳項目である土地価格及び建物価格は1円単位で記載されているものの、その合計である積算価格は、調査報告書上、端数を処理した金額にて計上されているため、土地価格と建物価格の合計と一致しないことがあります。

注2 直接還元法による収益価格の計算において、各内訳項目について、調査報告書上1円単位で記載されているものを千円単位で四捨五入した金額を計上しているため、合計値が一致しないことがあります。

参考資料 2
完成予想イメージ図



西立面図

注 本イメージ図は、計画図面をもとに作成されたものであり、周辺の状況、外観等につき、実際の仕様とは異なることがあり、また、工事の都合により一部変更されることがあります。

参考資料 3

本物件取得後のポートフォリオ一覧

用途	物件名称	物件番号	地域	所在地	取得価格 (百万円)	シェア	取得日
オフィス	新三ビル	オー1	首都圏	東京都港区	2,106	3.1%	平成17年9月7日
	35山京ビル	オー2	首都圏	東京都中央区	4,132	6.1%	平成17年9月9日
	渋谷ウエストビル	オー3	首都圏	東京都目黒区	2,017	3.0%	平成17年9月7日
	千葉ウエストビル	オー4	首都圏	千葉県千葉市	2,367	3.5%	平成17年9月9日
	成田TTビル	オー5	首都圏	千葉県成田市	1,860	2.7%	平成17年9月7日
	宇都宮センタービル	オー6	地方	栃木県宇都宮市	2,135	3.2%	平成17年9月7日
	サザン水戸ビル	オー7	地方	茨城県水戸市	1,962	2.9%	平成17年9月7日
	堀川通四条ビル	オー8	地方	京都府京都市	1,885	2.8%	平成17年9月7日
	KYUHO江坂ビル	オー9	地方	大阪府吹田市	1,899	2.8%	平成17年9月9日
	内神田ビル	オー10	首都圏	東京都千代田区	3,323	4.9%	平成18年5月30日
オフィス10物件小計					23,686	35.5%	
商業施設等	ラ・ポルト青山	商-1	首都圏	東京都渋谷区	14,024	21.0%	平成17年9月7日
	ホテル日航茨木大阪	商-2	地方	大阪府茨木市	2,510	3.7%	平成18年3月28日
	西野ビル	商-3	首都圏	東京都八王子市	2,715	4.0%	平成18年5月30日
	リーフコンフォート 新小岩駅前 (仮称)	商-4	首都圏	東京都葛飾区	2,320	3.4%	平成19年6月30日 (予定)
商業施設等4物件小計					21,569	32.3%	
住居	ミルーム代官山	住-1	首都圏	東京都渋谷区	6,869	10.3%	平成17年9月9日
	ミルーム白金台	住-2	首都圏	東京都港区	2,680	4.0%	平成17年9月9日
	ミルーム乃木坂	住-3	首都圏	東京都港区	2,751	4.1%	平成17年9月9日
	ミルーム南青山	住-4	首都圏	東京都港区	2,575	3.8%	平成17年9月9日
	ミルーム広尾II	住-5	首都圏	東京都港区	2,256	3.3%	平成17年9月9日
	フォレスト・ヒル仙台青葉 (注1)	住-6	地方	宮城県仙台市	2,450	3.6%	平成19年5月1日 (予定)
	アーバニス梅田豊崎PJ (仮称)	住-7	地方	大阪府大阪市	1,850	2.7%	平成19年11月30日 (予定)
住居7物件小計					21,431	32.10%	
21物件総計					66,686	100.0%	

(注1) : 平成18年6月29日公表時点の名称は、「(仮称) 仙台川内マンションPJ」です。