

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 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
取締役企画管理部長 田中 政行
TEL. 03-3502-4827

資産取得に関するお知らせ (内神田ビル)

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の取得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) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称	内神田ビル
(3) 取得価格	3,323 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 18 年 3 月 28 日
(5) 取得予定日	売主との間で別途協議して決定する平成 18 年 5 月末日以前の日
(6) 売主	株式会社ブイエスエル (後記「4.売主の概要」ご参照)
(7) 取得資金	借入金により調達する資金 (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「オフィス」の拡充を図るために本物件を取得します。

(1) 立地特性	<p>本物件が位置する「内神田・神田須田町」エリアは、都内中心地に近く、複数の鉄道路線が乗り入れていることから、交通利便性にも恵まれたオフィスゾーンです。古くからの成熟したオフィスゾーンであり、大型ビルや設備の整ったビルは高い競争力を維持できる環境にあります。</p> <p>本物件は、東京メトロ丸の内線「淡路町」駅および都営新宿線「小川町」駅からそれぞれ徒歩約 6 分、東京メトロ銀座線「神田」駅および JR 線「神田」駅からそれぞれ徒歩約 7 分と複数路線が利用可能で交通至便な立地特性を有します。また、オフィスビルが集積する神田警察通りに面しており、優れた視認性を備えています。</p>
(2) 建物	<p>本物件は、昭和 37 年 5 月 22 日竣工の SRC 造の地上 9 階建店舗、オフィスビルです。築後約 43 年が経過していますが、竣工後数回改修を実施し、また平成 14 年 2 月には耐震補強工事を含むリニューアル工事が施され、一定のグレードを保持しています。スペックとしては、機械警備、OA床、個別空調を備えており、「内神田・神田須田町」エリアにおけるテナント要望</p>

	水準に応える競争力を有するものとなっています。
--	-------------------------

3. 取得資産の概要（平成 18 年 3 月 23 日現在）

物件の名称	内神田ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 24 年 7 月 31 日	
所在地	住居表示	東京都千代田区内神田一丁目 14 番 10 号
	地番	東京都千代田区内神田一丁目 4 番 3 他 2 筆
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根屋上 3 階地下 3 階付 9 階建	
面積	土地	461.31 m ²
	建物	5,348.62 m ²
所有形態	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）
竣工年月日	昭和 37 年 5 月 22 日	
施工者	竣工時	株式会社長谷川工務店（現 株式会社長谷工コーポレーション）
	リニューアル工事時	大成建設株式会社
設計者	竣工時	株式会社長谷川工務店（現 株式会社長谷工コーポレーション）
	リニューアル工事時	大成建設株式会社
構造計算会社	竣工時	株式会社長谷川工務店（現 株式会社長谷工コーポレーション）
	リニューアル工事時	大成建設株式会社
建築確認機関	東京都	
耐震改修についての認定書（注 1） 交付年月日	平成 14 年 6 月 17 日	
PML	PML 値	13.4%
	調査期間	株式会社竹中工務店
	調査時点	平成 18 年 3 月 7 日
取得価格	3,323 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,332 百万円
	価格時点	平成 18 年 2 月 1 日
	評価会社	株式会社中央不動産鑑定所
賃貸可能面積	3,315.07 m ²	
賃貸面積（注 2）	3,315.07 m ²	
稼働率	100.0%	
年間賃料総額（注 3）	216 百万円	
敷金・保証金（注 4）	123,163,019 円	
マスターリース種別	パス・スルー型	
テナント数	9	
主なテナント	財団法人漁港漁場漁村技術研究所	
PM 会社	株式会社アーバンコミュニティ	
マスターリース会社	有限会社 ARM リーシング	
特記事項	本物件は、建築後の法令の改正により、許容容積率（建築基準法第 52 条）、防火区画（建築基準法施行令第 112 条）、排煙設備の設置義務（建築基準法施行令第 126 条の 2）及び駐車場設置義務（東京都駐車場条例）等に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	

- (注1) 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年法律123号)に基づく「認定書」を財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターより取得(13東防材評第1271号)し、「認定通知書」が平成14年6月17日付にて千代田区長から交付(認定番号第2号)されています。
- (注2) 賃貸可能面積のうち、平成18年2月末日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積です。
- (注3) 平成18年2月末日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入(賃料・共益費・駐車場収入等)を12倍した金額を記載しており、百万円未満は切り捨てています。
- (注4) 平成18年2月末日現在効力を有する賃貸借契約に規定する敷金(敷引がある場合には敷引後の金額)及び保証金の残高の合計額です。

4. 売主の概要(平成18年3月23日現在)

商号	株式会社ブイエスエル
本店所在地	東京都千代田区一番町6番地
代表者	代表取締役 荻原大輔
資本の額	1,000万円
主な事業内容	1. 信託受益権の保有及び売買 2. 不動産の保有、管理及び売買 3. その他前各号に附帯する一切の業務
本投資法人との関係	資産運用会社(株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ)の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者

5. 利害関係者との取引

本物件はアセット・マネジャーズ株式会社が運用する不動産等であり、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とのパイプラインサポート契約に基づき、売却に係る情報の優先的提供を受けて取得するものです。本物件の取得に関連し、資産運用会社の社内規程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との間で下記の取引を行います。資産運用会社は、利害関係者取引規程に則り、通常と同様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18年3月20日に開催されたポートフォリオ委員会、更にリスク管理・コンプライアンス委員会における審議を経て、本投資法人役員会の承認を得た上で、取締役会において本物件の取得を決議しています。

○資産の取得

本物件の売主である株式会社ブイエスエルは、投信法上の利害関係人等(投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条第1項)及び利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するアセット・マネジャーズ株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社です。株式会社ブイエスエルは、アセット・マネジャーズ株式会社がアセットマネジメント契約を締結している特別目的会社であることから、利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

6. 運用状況の見通し

平成18年4月期及び平成18年10月期の運用状況の予想について、上記物件の取得による修正はありません。

以上

- ・ 参考資料1 鑑定評価書の概要
- ・ 参考資料2 想定収支
- ・ 参考資料3 外観写真
- ・ 参考資料4 本日発表の取得予定3物件組入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/>

鑑定評価書の概要

		単位：千円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	平成 18 年 2 月 1 日	
鑑定評価額	3,332,000	
積算価格	1,672,000	
	土地価格	1,408,000
	建物価格	264,000
直接還元法による収益価格	3,597,000	
総収益	243,231	
可能貸室賃料収入	225,912	
可能共益費収入	0	
礼金・更新料等収入	0	
その他の収入	24,372	
空室等損失相当額	△7,098	
総費用	43,581	
維持管理費等	27,744	
公租公課	13,214	
その他の費用	2,623	
純収益（NOI）	199,605	
大規模修繕費年間積立金	△8,598	
敷金等の運用益	3,215	
純収益（NCF）	194,222	
還元利回り	5.4%	
DCF法による価格	3,332,000	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.9%	

参考資料 2

想定収支

単位：百万円	
A. 想定貸貸事業収入	221
B. 想定貸貸事業費用	45
C. 想定NOI (A-B)	176

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支です。
2. 収益については、現在の入居状況を前提として、稼働率が概ね 95.0%で推移していくことを前提としています。
3. 費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

外観写真



参考資料 4

本日発表の取得予定 3 物件組入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	3.5%	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	6.8%	
	渋谷ウエストビル	オー3	首都圏	東京都目黒区	2,017	3.3%	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	3.9%	平成 17 年 9 月 9 日
	成田 T T ビル	オー5	首都圏	千葉県成田市	1,860	3.1%	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	3.5%	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	3.2%	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	3.1%	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	3.1%	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	5.5%	※
オフィス 10 物件小計					24,232	39.4%	
商業施設等	ラ・ポルト青山	商-1	首都圏	東京都渋谷区	14,024	23.3%	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	4.1%	平成 18 年 3 月 28 日 (予定)
	西野ビル	商-3	首都圏	東京都八王子市	2,715	4.5%	※
商業施設 3 物件小計					19,314	32.0%	
住居	ミルーム代官山	住-1	首都圏	東京都渋谷区	6,869	11.4%	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	4.4%	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	4.5%	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	3.7%	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	4.2%	平成 17 年 9 月 9 日
住居 5 物件小計					17,137	28.5%	
18 物件総計					60,683		

※内神田ビル、西野ビルの取得予定日は、売主との間で別途協議して決定する平成 18 年 5 月末日以前の日といたします。