

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 (西野ビル)

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	西野ビル
(3) 取得価格	2,715 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	借入金により調達した資金 (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「商業施設等」の拡充を図るために本物件を取得します。

(1) 立地特性	東京都八王子市は東京都心部から約 40km 圏に位置し、古くは宿場町、織物の町として栄えましたが、近年はベッドタウンとしての発展めざましく、人口は増加傾向にあります。また、各大学の進出による学園都市、人口増加を背景に消費都市としての側面も強くなっています。 本物件の周辺地域は J R 八王子駅北口から北東方に約 600m、京王線京王八王子駅の北西方約 400m 付近に位置し、中高層の店舗付マンション、店舗併用住宅、病院等が立ち並ぶなど、生活利便性に優れた地域環境を有する住環境としての成熟度の高いエリアです。
(2) 建物・テナント	本物件は、平成 2 年 7 月 16 日竣工の SRC 造の地下 1 階地上 7 階建店舗兼共同住宅です。本物件の上層階住居部分は、単身者及び小規模ファミリー向け物件として、個人及び法人 (借り上げ社宅) が入居しています。低層階にはスポーツクラブ「セントラルフィットネスクラブ」が入居、スタジオ、ジム、プール (25m×5 コース)、ゴルフ練習打席 (5 打席)、スカッシュコート (2 面) を備えた地域の標準的なスポーツクラブです。この他、低層階には、地域医療機関が入居しており、今後も安定的な収益が確保されると期待されます。

3. 取得資産の概要

物件の名称		西野ビル
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		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成 24 年 7 月 29 日
所在地	住居表示	東京都八王子市新町 2 番 5 号
	地番	東京都八王子市新町 15 番 1 他 8 筆
用途		共同住宅 店舗 事務所 駐車場 スポーツセンター 診療所
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付地上 7 階建
面積	土地	3,251.27 m ²
	建物	9,738.89 m ²
所有形態	土地	所有権 (100%)
	建物	所有権 (100%)
竣工年月日		平成 2 年 7 月 16 日
施工者		大成建設株式会社
設計者		株式会社昭和設計
構造計算会社		株式会社昭和設計
建築確認機関		八王子市
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		2,715 百万円
鑑定評価	鑑定評価額	2,744 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		7,214.51 m ²
賃貸面積 (注 1)		6,262.40 m ²
稼働率		86.8%
賃貸可能戸数 (注 2)		52
賃貸戸数 (注 3)		43
年間賃料総額 (注 4)		195 百万円
敷金・保証金 (注 5)		135,752,956 円
マスターリース種別		パス・スルー型
テナント数 (注 6)		40
主なテナント		セントラルスポーツ株式会社
PM会社		ベニーエステートサービス株式会社
マスターリース会社		有限会社ARMリーシング
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、調査の結果、2 階部分において 2 方向の避難路が確保されていないことが判明し、現時点では遵法性に欠けると判断したため、①本物件が遵法性に照らして重要な懸念事項の無い状態にあることが本投資法人により確認されていること（消防法に反していないことを含みますが、これに限りません。）、及び②本投資法人が本物件についてデューデリジェンスを完了し、その結果を相当と合理的に判断したこと、を停止条件として取得する予定です。

	<ul style="list-style-type: none"> 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) 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 2) 平成 18 年 2 月末日現在住居として利用可能な戸数です。
- (注 3) 賃貸可能戸数のうち、平成 18 年 2 月末日現在効力を有する賃貸借契約に基づき賃貸に供されている戸数です。
- (注 4) 平成 18 年 2 月末日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（賃料・共益費・駐車場、駐輪場収入）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 5) 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。
- (注 6) 物件ごとのエンドテナント数です。エンドテナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは 1 として計算しています。

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	<ol style="list-style-type: none"> 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		2,744,000
積算価格		1,717,000
	土地価格	801,000
	建物価格	916,000
直接還元法による収益価格		2,909,000
	総収益	229,931
	可能貸室賃料収入	205,824
	可能共益費収入	7,859
	礼金・更新料等収入	3,014
	その他の収入	18,970
	空室等損失相当額	△5,736
	総費用	38,349
	維持管理費等	18,199
	公租公課	18,496
	その他の費用	1,654
	純収益 (NOI)	191,582
	大規模修繕費年間積立金	△14,530
	敷金等の運用益	3,334
	純収益 (NCF)	180,386
	還元利回り	6.2%
DCF法による価格		2,744,000
	割引率	5.9%
	最終還元利回り	6.7%

参考資料 2

想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	208
B. 想定賃貸事業費用	52
C. 想定NOI (A-B)	156

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 89.5%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。