

平成 18 年 5 月 25 日

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

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（仮称：リーフコンフォート新小岩駅前）

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) リーフコンフォート新小岩駅前
(3) 取得予定価格	2,320 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 5 月 30 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 6 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	有限会社プロネットエスコン・フォー
(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「商業施設等」の拡充を図るために本物件を取得します。また、本物件は本投資法人と株式会社日本エスコンとの協働体制による初の開発案件であります。

(1) 立地特性	本物件は、JR総武線「新小岩」駅より徒歩1分の場所に位置し、通称「平和橋通」に面しています。最寄駅である「新小岩」駅周辺は都内でも有数の規模を誇るルミエール商店街を擁しており小売店舗等の商業施設が集積し活況を呈しています。また当駅はJR総武線快速停車駅であり東京駅まで14分と都心接近性は良好です。このように繁华性・利便性ともに良好な新小岩エリアの中にあつて、本物件は駅徒歩1分というエリア内でも相対的に有利な立地にあります。
----------	---

(2) 建物	<p>本物件は、1階から5階までの店舗部分と6階から12階までの住戸27戸からなる、店舗併用共同住宅です。低層階は店舗、上層階は住居と立地とマッチした用途構成となっており、安定的な収益の確保を図ることができるものと目されます。住戸部分は、1K、1LDK+S、2LDK の3 タイプで、駅前の利便性を選好するシングル層からファミリー世帯までの幅広いターゲットに対応する構成としています。店舗部分については、快速停車駅である「新小岩」駅前という好立地に加え、グレード感のある意匠（カーテンウォール）を予定しており、都道沿いの角地であることから視認性も高いことを考慮すると、安定したテナントニーズが見込めるものと考えます。</p>
(3) 開発案件への投資の意義とリスクの低減	<p>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のうえ契約を締結し、早期に物件の確保を行うことで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えるなど、既存の稼動物件を購入するよりも好条件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。こうしたリスクを鑑み、本投資法人は売主との売買契約において①本投資法人が合理的に満足する仕様に従って、売主は建物を建築・竣工させること②売主は、取得予定日までに店舗部分の全部について本投資法人が合理的に満足する内容の賃貸借契約を賃借人との間で締結すること、を停止条件とすることでリスクの低減を図っています。</p>

3. 取得予定資産の概要

物件の名称		(仮称) リーフコンフォート新小岩駅前
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		みずほ信託銀行株式会社 (注1)
信託期間の満了日		平成20年9月30日
所在地	住居表示	東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号
	地番	東京都葛飾区新小岩二丁目873番1号外4筆
用途		店舗・共同住宅
構造		鉄筋コンクリート造・地下1階付12階建
面積	土地	466.58㎡
	建物	3,059.21㎡ (注2)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工予定年月日		平成19年5月
施工者		株式会社森組
設計者		株式会社現代総合設計事務所
構造計算会社		テラ設計工房
建築確認機関		ハウスプラス住宅保証株式会社

取得予定価格	2,320 百万円	
価格調査	調査価格	2,330 百万円 (注3)
	価格時点	平成 18 年 5 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	2,521.43 m ² (うち 1~5 階店舗部分 1,316.75 m ²)	
賃貸面積	—	
稼働率	—	
賃貸可能戸数	32 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	—	
その他	<p>注1 売主は、平成17年9月30日付で土地部分についてみずほ信託銀行株式会社と不動産管理処分信託契約を締結しています。また、売買契約においては、売主が、建物を本投資法人が合理的に満足する仕様に従って建築・竣工させ、受託者に追加信託することが停止条件となっています。</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>	

4. 売主の概要

商号	有限会社プロネットエスコン・フォー
本店所在地	大阪府大阪市中央区谷町一丁目 3 番 12 号
代表者	取締役 蓮見 正純
資本金	金 300 万円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託受益権の売買、保有、処分及び管理 2. 不動産の売買、賃貸借及び管理 3. 上記各号に附帯関連する一切の業務

本投資法人との関係	なし
その他	売主は、株式会社日本エスコンの意向を受けて設立された特別目的会社です。本投資法人と株式会社日本エスコンは平成 17 年 7 月 15 日付で「開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書」を締結しています。また、株式会社日本エスコンは、本投資法人の資産運用会社である株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズの発行済株式の 3.23%（議決権比率 5.00%）を保有する株主です。

5. 利害関係人との取引

本物件との取得契約の締結に関し、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号）に定める利害関係人等又は資産運用会社の社内規程に定める利害関係者との取引には該当しません。

6. 運用状況の見通し

本物件の取得による平成 18 年 4 月期の運用状況の予想の修正はありません。

7. 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18年5月1日
調査価格		2,330,000
積算価格		1,221,577
	土地価格	480,577
	建物価格	741,000
直接還元法による収益価格		2,380,000
	総収入	140,089
	可能貸室賃料収入	146,223
	可能共益費収入	0
	礼金・更新料等収入	1,204
	その他の収入	0
	空室等損失相当額	▲7,338
	総費用	17,618
	維持管理費等	8,727
	公租公課	6,301
	その他の費用	2,590
	純収益（NOI）	120,637
	大規模修繕費年間積立金	▲2,964
	敷金等の運用益	1,833
	純収益（NCF）	121,340
	還元利回り	5.1%
DCF法による価格		2,280,000
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.3%

参考資料 2

完成予想イメージ図及び周辺地図



参考資料 3

本日発表の取得予定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	3.3%	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	6.6%	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	3.2%	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	3.7%	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	2.9%	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	3.4%	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	3.1%	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	3.0%	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	3.0%	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	5.3%	平成18年5月30日 (予定)
オフィス10物件小計					23,686	37.9%	
商業施設等	ラ・ポルト青山	商-1	首都圏	東京都渋谷区	14,024	22.4%	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	4.0%	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	4.3%	平成18年5月30日 (予定)
	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	3.7%	平成19年6月30日 (予定)
商業施設等4物件小計					21,569	34.5%	
住居	ミルーム代官山	住-1	首都圏	東京都渋谷区	6,869	11.0%	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	4.2%	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	4.4%	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	4.1%	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	3.6%	平成17年9月9日
住居5物件小計					17,131	27.4%	
19物件総計					62,386	100.0%	