

平成 18 年 6 月 29 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：仙台川内マンション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) 仙台川内マンションPJ
(3) 取得予定価格	2,450 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 6 月 30 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 5 月 1 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	株式会社アイショウ
(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。なお、本物件は運用会社の独自ルートによる資産取得であり、今後も物件取得チャンネルの多様化による持続的な外部成長を実践していきます。

(1) 立地特性	本物件は、JR東北本線「仙台」駅より西方約2km（直線距離）の広瀬川東岸の一般住宅、アパートの他、研修施設も見られる閑静な住宅地域に位置しております。周辺は、東北大学川内キャンパスの他、仙台第二高等学校、宮城県美術館等の文教施設にも近いため、緑も多く良好な住環境が保たれている地域であるといえます。また、本物件は、商業中心地へはバス圏にあるものの、東北大学等の教育施設へは徒歩圏にあるため交通利便性は良好であり、学生等の比較的安定した賃貸需要が見込まれる立地であるといえます。
----------	--

(2) 建物	本物件は、1階から9階までの住戸252戸からなる共同住宅です。1Kタイプが中心で、集会室、ラウンジ等の共用部分の充実に加え、各専有部分においては、テレビインターホン、IHクッキングヒーター等の昨今の学生の賃貸ニーズを意識した設備・仕様となっております。また、周辺の学生向け賃貸マンションと比較して規模が大きく、エントランスのデザインにも配慮した一定のグレードを有する物件のため、競争力があると考えられ、安定したテナントニーズが見込めるものと考えます。
(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) 仙台川内マンションPJ
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権（予定）（注1）
信託受託者		未定
信託期間の満了日		未定
所在地	住居表示	未定
	地番	宮城県仙台市青葉区川内澗橋通5番1
用途		共同住宅
構造		鉄筋コンクリート造・9階建
面積	土地	4,016.54㎡
	建物	9,735.81㎡（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3月
施工者		株式会社間組
設計者		株式会社間組
構造計算会社		株式会社エノア総合計画事務所
建築確認機関		日本ERI株式会社（注3）
取得予定価格		2,450百万円

価格調査	調査価格	2,450 百万円 (注 4)
	価格時点	平成 18 年 6 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		6,475.68 m ² (注 2)
賃貸面積		—
稼働率		—
賃貸可能戸数		252 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 売主が、取得予定日までに本投資法人が別途指定する信託銀行との間で、売主を当初委託者兼当初受益者とし、本物件を信託財産とする不動産管理処分信託契約書を締結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 本件建築物の確認審査機関である日本E R I 株式会社は、監督官庁である国土交通省より、平成18年6月13日から3ヶ月間、確認検査業務の一部につき業務停止命令を受けておりますが、売主より本物件の竣工スケジュールに影響のないことを確認しております。また、本物件の取得に際しては、本件建物の竣工後に行われる投資法人による構造計算書の適切性の確認等のデューデリジェンスの結果、重要な瑕疵が存しないことを停止条件として取得いたします。</p> <p>注4 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	株式会社アイショウ
本店所在地	宮城県仙台市青葉区大町一丁目1番30号
代表者	代表取締役 勝又 敏秀
資本金	金1000万円
主な事業内容	不動産の売買・賃貸・仲介並びに管理
本投資法人との関係	なし
その他	なし

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10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 6 月 1 日
調査価格	2,450,000
積算価格（注 1）	2,200,000
土地価格	401,654
建物価格	1,800,000
直接還元法による収益価格（注 2）	2,500,000
総収入	197,381
可能貸室賃料収入	176,300
可能共益費収入	11,753
礼金・更新料等収入	9,667
その他の収入	18,240
空室等損失相当額	▲18,579
総費用	46,509
維持管理費等	23,489
公租公課	15,493
その他の費用	7,527
純収益（NOI）	150,872
大規模修繕費年間積立金	▲9,000
敷金等の運用益	552
純収益（NCF）	142,424
還元利回り	5.7%
DCF法による価格	2,400,000
割引率	5.6%
最終還元利回り	5.9%

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



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す、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	3.2%	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	6.3%	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	3.1%	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	3.6%	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	2.8%	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	3.0%	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	2.9%	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	2.9%	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	5.1%	平成18年5月30日
オフィス10物件小計					23,686	36.5%	
商業施設等	ラ・ポルト青山	商-1	首都圏	東京都渋谷区	14,024	21.6%	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	3.8%	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	4.1%	平成18年5月30日
	(仮称)リーフコンフォート新小岩駅前	商-4	首都圏	東京都葛飾区	2,320	3.5%	平成19年6月30日 (予定)
商業施設等4物件小計					21,569	33.2%	
住居	ミルーム代官山	住-1	首都圏	東京都渋谷区	6,869	10.5%	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	4.1%	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	4.2%	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	3.9%	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	3.4%	平成17年9月9日
	(仮称)仙台川内マンションPJ	住-6	地方	宮城県仙台市	2,450	3.7%	平成19年5月1日 (予定)
住居6物件小計					19,581	30.2%	
20物件合計					64,836	100.0%	