

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

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

平成 18 年 4 月期 (平成 17 年 5 月 2 日～平成 18 年 4 月 30 日) 及び平成 18 年 10 月期 (平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日) におけるイーアセット投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の運用状況の見通し (予想数値) は、下記のとおりです。

記

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
平成 18 年 4 月期 (第 1 期)	百万円 2,250	百万円 883	円 13,913	—
平成 18 年 10 月期 (第 2 期)	百万円 1,732	百万円 734	円 11,569	—

【参考】

平成 18 年 4 月期 : 予想期末発行投資口数 63,500 口 1 口当たり予想当期純利益 13,913 円

平成 18 年 10 月期 : 予想期末発行投資口数 63,500 口 1 口当たり予想当期純利益 11,569 円

(注) 予想期末発行投資口数は、別紙「平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の前提条件」中の「投資口の発行」欄記載の前提条件に従い算出しています。

【注記】

1. 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 500 千円と仮定しています。
2. 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
3. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 本投資法人における第 1 期営業期間 (平成 18 年 4 月期) は平成 17 年 5 月 2 日から平成 18 年 4 月 30 日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月 31 日まで及び 11 月 1 日から翌年 4 月 30 日までとなります。
5. 本投資法人の上場予定日は平成 17 年 9 月 7 日です。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

*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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙】

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の前提条件

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の営業収益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金の予想は、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件は変更される可能性があります。また、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記運用状況の予想につき一定以上の変動が想定されることとなった場合には、予想を修正し、公表いたします。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達する資金及び借入金をもって取得する予定です。 取得予定資産の概要 <ul style="list-style-type: none"> 全 15 物件（オフィス 9 物件、商業施設等 1 物件、住居 5 物件） 取得予定価格の合計 51,518 百万円 敷金・保証金の合計 1,693 百万円 運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 17 年 9 月 6 日）の翌日以後遅滞なく当初取得予定資産の取得を完了し、その後第 2 期営業期末（平成 18 年 10 月 31 日）までに異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。また、第 1 期の実質運用期間は 236 日として算出しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成 17 年 6 月 30 日時点で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、当初取得予定資産の現受益者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。なお、当初取得予定資産について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 60 百万円です。 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しています。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。（第 1 期営業期間に約 341 百万円、第 2 期営業期間に約 260 百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 期営業期間の一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用合計約 212 百万円を見込んでいます。 支払利息等は、第 1 期営業期間に約 157 百万円、第 2 期営業期間に約 123 百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 25,500 百万円程度の借入れを行い、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって調達した資金を当該借入金の返済に充当する前提（返済後借入金予定残高 23,200 百万円）で算出しています。なお、上記借入金返済を除き、第 2 期営業期間末（平成 18 年 10 月 31 日）まで借入金の額及び利率に

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である 200 口に加え、本日開催の役員会で決議した公募による投資口の追加発行 (58,300 口) 及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による投資口の追加発行 (上限 5,000 口) によって発行される予定の新投資口合計 63,300 口がすべて発行されることを前提としています。なお、第 2 期営業期間末 (平成 18 年 10 月 31 日) までは投資口の追加発行がないことを前提としています。

項目	前提条件
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金 (1 口当たり分配金) は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配 (1 口当たり利益超過分配金) については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売し届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。