

平成 17 年 9 月 7 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

資産取得に関するお知らせ

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、下記の通り資産を取得いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の理由

本投資法人の資産運用を開始するにあたり、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売届出目論見書（平成 17 年 8 月）（以下「目論見書」といいます。）に記載した 15 物件のうち、下記 7 物件を取得いたしましたので、お知らせいたします。

2. 取得の概要

(1) 取得資産

不動産を信託する信託の受益権 7 物件

(2) 物件名称及び取得先

物件番号(注1)	物件名称	取得先
オー1	新三ビル	株式会社シートレジャー
オー3	渋谷ウエストビル	株式会社エストレジャー
オー5	成田 TT ビル	株式会社シートレジャー
オー6	宇都宮センタービル	株式会社シートレジャー
オー7	サザン水戸ビル (注2)	株式会社エストレジャー
オー8	堀川通四条ビル	株式会社エストレジャー
商-1	ラ・ポルト青山	有限会社エフ・アール・プロパティ

(注1) 物件番号は目論見書に記載されたものをいいます。

(注2) 平成 17 年 9 月 30 日までの本物件の名称は「アクサ水戸ビル」です

(3) 取得先の概要

商号	株式会社シートレジャー
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者	代表取締役 中尾篤史
資本の額	金1000万円
主な事業の内容	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（注）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

商号	株式会社エストレジャー
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者	代表取締役 中尾篤史
資本の額	金1000万円
主な事業の内容	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（注）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

商号	有限会社エフ・アール・プロパティ
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者	取締役 中尾篤史
資本の額	金300万円
主な事業の内容	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（注）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

（注）本日現在、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズを指します。

(4) 取得価格

7物件 合計 25,989百万円

※ 取得価格は各物件の取得先との間で平成17年7月22日付で締結された不動産信託受益権譲渡契約に記載された各信託受益権の売買価額（消費税相当額を除きます。）と同額です。

(5) 取得資金

一般募集による投資口の発行による手取金

(6) 取得日

平成17年9月7日

※ 平成17年7月22日付「不動産信託受益権譲渡契約」に基づく引渡し実行です。

(7) 特記事項

上記取得は資産運用会社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との取引に該当します。特定資産の取得（及びその他の利害関係者との取引）の詳細につきましては、本日付で別途開示いたします「利害関係人等との取引に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 取得資産の内容

取得資産の内容は以下の通りです。

(1) 新三ビル

物件の名称	新三ビル	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 9 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都港区新橋三丁目 5 番 10 号	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付 6 階建	
面積	土地	584.73 m ²
	建物	2,833.71 m ²
所有形態	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）
建築時期	昭和 62 年 5 月 18 日	
PML 値	10.8%	
取得価格	2,106 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,177 百万円
	価格時点	平成 17 年 5 月 27 日
	評価機関	株式会社不動産投資研究所
担保設定の有無	なし	

(2) 渋谷ウエストビル

物件の名称	渋谷ウエストビル	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 9 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都目黒区青葉台四丁目 7 番 1 号	
用途	事務所・駐車場	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 5 階建	
面積	土地	820.19 m ²
	建物	3,747.00 m ²
所有形態	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）
建築時期	平成 2 年 11 月 7 日	
PML 値	12.5%	
取得価格	2,017 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,053 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 1 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	なし	

(3) 成田 TT ビル

物件の名称	成田 TT 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 27 年 9 月 30 日	
所在地（住居表示）	千葉県成田市花崎町 801 番 1	
用途	事務所・店舗	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
面積	土地	2,117.53 m ²
	建物	4,369.69 m ²
所有形態	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）
建築時期	平成 2 年 3 月 8 日	
PML 値	19.6%	
取得価格	1,860 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,924 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 1 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
担保設定の有無	なし	

(4) 宇都宮センタービル

物件の名称	宇都宮センタービル	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 9 月 30 日	
所在地（住居表示）	栃木県宇都宮市大通り二丁目 3 番 1 号	
用途	事務所	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	
面積	土地	1,304.60 m ²
	建物	7,089.84 m ²
所有形態	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）
建築時期	昭和 61 年 1 月 31 日	
PML 値	10.9%	
取得価格	2,135 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,260 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
担保設定の有無	なし	

(5) サザン水戸ビル（平成 17 年 9 月 30 日までの本物件の名称は「アクサ水戸ビル」です）

物件の名称	サザン水戸ビル	
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 27 年 9 月 30 日	
所在地（住居表示）	茨城県水戸市城南一丁目 1 番 6 号	
用途	事務所・店舗	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
面積	土地	1,052.68 m ²
	建物	6,336.28 m ²
所有形態	土地	所有権（100%）

	建物	所有権 (100%)
建築時期	昭和 60 年 2 月 19 日	
PML 値	13.7%	
取得価格	1,962 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,030 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
担保設定の有無	なし	

(6) 堀川通四条ビル

物件の名称	堀川通四条ビル	
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 27 年 9 月 30 日	
所在地 (住居表示)	京都府京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町 293 番地 1	
用途	事務所・駐車場	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 9 階建	
面積	土地	864.61 m ²
	建物	6,323.96 m ²
所有形態	土地	所有権 (100%)
	建物	所有権 (100%)
建築時期	平成 4 年 7 月 6 日	
PML 値	10.0%	
取得価格	1,885 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,960 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 30 日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
担保設定の有無	なし	

(7) ラ・ポルト青山

物件の名称	ラ・ポルト青山	
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	
信託期間の満了日	平成 27 年 9 月 30 日	
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前五丁目 51 番 8 号	
用途	店舗・事務所	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 11 階建	
面積	土地	1,272.58 m ²
	建物	6,572.29 m ²
所有形態	土地	所有権 (100%)
	建物	所有権 (100%)
建築時期	平成 16 年 11 月 12 日	
PML 値	高層棟 8.5% / 低層棟 13.5% 全体 9.1%	
取得価格	14,024 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	14,060 百万円
	価格時点	平成 17 年 6 月 1 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所

担保設定の有無	なし
---------	----

※各物件の信託期間の満了日は、平成17年9月7日付の本投資法人与信託受託者との間の信託変更契約に基づいています。

4. 取得の日程

平成17年7月22日

不動産信託受益権譲渡契約締結

平成17年9月7日

物件番号オー1、オー3、オー5乃至オー8、商ー1の各物件につき引渡し

5. 今後の見通し

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）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「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」をご覧ください。

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

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.easset-reit.com>