

平成 17 年 9 月 9 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 8 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 8 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2 | 35 山京ビル | 株式会社元禄屋 |
| オー4 | 千葉ウエストビル | 株式会社エス・アール・ウエスト |
| オー9 | KYUHO 江坂ビル | アセット・マネジャーズ株式会社 |
| 住-1 | ミルーム代官山 | 有限会社サンダー・ランド |
| 住-2 | ミルーム白金台 | 有限会社サンダー・ランド |
| 住-3 | ミルーム乃木坂 | 有限会社サンダー・ランド |
| 住-4 | ミルーム南青山 | 有限会社サンダー・ランド |
| 住-5 | ミルーム広尾Ⅱ | 有限会社サンダー・ランド |

(注1) 物件番号は目論見書に記載されたものをいいます。

(3) 取得先の概要

| | |
|-----------|--|
| 商号 | 株式会社元禄屋 |
| 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・アール・ウエスト |
| 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 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 | アセット・マネジャーズ株式会社 |
| 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 青木巖 |
| 資本の額 | 金108億3732万6377円 |
| 主な事業の内容 | 1. 信託受益権の保有及び売買 2. 不動産の売買、賃貸、管理並びに仲介 3. 投資顧問業 4. 債務の買取業務 5. 投資事業組合財産、投資事業有限責任組合財産の運用及び管理 6. 投資事業組合、投資事業有限責任組合の組合員の募集並びに出資金の集金代行業務 7. 不動産流動化コンサルタント業務 8. 有価証券の取得、保有、運用及び投資 9. 都市再開発、観光開発その他土地開発に関する設計並びに建設 10. 損害保険代理店業 11. 企業の営業譲渡、資産売買、資本参加、業務提携及び合併等に関する仲介、斡旋並びに投資業 12. 金銭の貸付け、金銭の貸借の媒介及び代理 13. 玩具等の輸出入及び販売 14. 経営一般及び株式公開に関するコンサルタント業 15. 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 | 有限会社サンダー・ランド |
| 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 佐藤真知子 |

| | |
|-------------------|--|
| 資 本 の 額 | 金 3 0 0 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

8 物件 合計 25,529 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及び平成 17 年 9 月 7 日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入金等

(6) 取得日

平成 17 年 9 月 9 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) 35 山京ビル

| | | |
|-----------|----------------------------|-------------------------|
| 物件の名称 | 35 山京ビル | |
| 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） | 東京都中央区入船三丁目 7 番 2 号 | |
| 用途 | 事務所・共同住宅・駐車場 | |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建 | |
| 面積 | 土地 | 1,216.99 m ² |
| | 建物 | 6,413.60 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権（100%） |
| | 建物 | 所有権（100%） |
| 建築時期 | 平成 3 年 8 月 7 日 | |
| PML 値 | 14.5% | |
| 取得価格 | 4,132 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価額 | 4,146 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 | あり | |

| | |
|--------|--------------|
| 直近の稼働率 | 100% |
| 主なテナント | 株式会社トランスコンテナ |

(2) 千葉ウエストビル

| | | |
|-----------|----------------------|-------------------------|
| 物件の名称 | 千葉ウエストビル | |
| 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 | 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） | 千葉県千葉市中央区新町 24 番 9 号 | |
| 用途 | 事務所 | |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建 | |
| 面積 | 土地 | 1,495.56 m ² |
| | 建物 | 6,716.79 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権（100%） |
| | 建物 | 所有権（100%） |
| 建築時期 | 平成 8 年 1 月 31 日 | |
| PML 値 | 13.9% | |
| 取得価格 | 2,367 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価額 | 2,440 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 | あり | |
| 直近の稼働率 | 92.9% | |
| 主なテナント | リコー販売株式会社 | |

(3) KYUHO江坂ビル

| | | |
|-----------|------------------------|-------------------------|
| 物件の名称 | KYUHO江坂ビル | |
| 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） | 大阪府吹田市江坂町二丁目 1 番 43 号 | |
| 用途 | 事務所・車庫 | |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 9 階建 | |
| 面積 | 土地 | 991.75 m ² |
| | 建物 | 6,098.09 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権（100%） |
| | 建物 | 所有権（100%） |
| 建築時期 | 平成 5 年 1 月 31 日 | |
| PML 値 | 10.1% | |
| 取得価格 | 1,899 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価額 | 1,910 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 | あり | |
| 直近の稼働率 | 65.9% | |
| 主なテナント | サンデン株式会社 | |

(4) ミルーム代官山

| | | |
|-----------|--------------------------|-------------------------|
| 物件の名称 | ミルーム代官山 | |
| 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 | 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） | 東京都渋谷区猿樂町 7 番 1 号 | |
| 用途 | 共同住宅・駐車場・店舗 | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 6 階建 | |
| 面積 | 土地 | 2,134.66 m ² |
| | 建物 | 8,192.31 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権（100%） |
| | 建物 | 所有権（100%） |
| 建築時期 | 平成 15 年 2 月 10 日 | |
| PML 値 | 10.1% | |
| 取得価格 | 6,869 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価額 | 6,871 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 | あり | |
| 直近の稼働率 | 91.6% | |

(5) ミルーム白金台

| | | |
|-----------|----------------------------------|-------------------------|
| 物件の名称 | ミルーム白金台 | |
| 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） | 東京都品川区上大崎一丁目 1 番 4 号 | |
| 用途 | 共同住宅 | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階 7 階建 | |
| 面積 | 土地 | 1,279.67 m ² |
| | 建物 | 2,797.66 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権（100%） |
| | 建物 | 所有権（100%） |
| 建築時期 | 平成 15 年 9 月 16 日 | |
| PML 値 | 北棟 11.0%、南棟 13.4%、全体 12.9% | |
| 取得価格 | 2,680 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価額 | 2,681 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 | あり | |
| 直近の稼働率 | 98.8% | |

(6) ミルーム乃木坂

| | | |
|----------|------------------|--|
| 物件の名称 | ミルーム乃木坂 | |
| 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） | 東京都港区赤坂八丁目 12 番 25 号 | |
| 用途 | 共同住宅 | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・鋼板葺地下 1 階付 6 階建 | |
| 面積 | 土地 | 957.09 m ² |
| | 建物 | 3,513.53 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権（100%） |
| | 建物 | 所有権（100%） |
| 建築時期 | 平成 15 年 1 月 31 日 | |
| PML 値 | 8.4% | |
| 取得価格 | 2,751 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価額 | 2,752 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 | あり | |
| 直近の稼働率 | 94.9% | |

(7) ミルーム南青山

| | | |
|-----------|---------------------------------------|-------------------------|
| 物件の名称 | ミルーム南青山 | |
| 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 | 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） | 東京都港区南青山四丁目 26 番 16 号 | |
| 用途 | 共同住宅・店舗 | |
| 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下 1 階付 5 階建 | |
| 面積 | 土地 | 711.68 m ² |
| | 建物 | 2,416.50 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 3 月 3 日 | |
| PML 値 | 9.9% | |
| 取得価格 | 2,575 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価額 | 2,576 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 | あり | |
| 直近の稼働率 | 93.0% | |

(8) ミルーム広尾Ⅱ

| | | |
|-----------|----------------------|-----------------------|
| 物件の名称 | ミルーム広尾Ⅱ | |
| 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） | 東京都港区南麻布五丁目 1 番 10 号 | |
| 用途 | 共同住宅・店舗 | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建 | |
| 面積 | 土地 | 608.63 m ² |

| | | |
|---------|----------------------------|------------------------|
| | 建物 | 2433.51 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 2 月 23 日 | |
| PML 値 | 北棟 11.0%、南棟 13.4%、全体 12.9% | |
| 取得価格 | 2,256 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価額 | 2,257 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 | あり | |
| 直近の稼働率 | 93.7% | |

※各物件の信託期間の満了日は、平成 17 年 9 月 9 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 9 日 物件番号オー2、オー4、オー9、住ー1 乃至住ー5 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、平成 17 年 9 月 7 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>