

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成19年11月8日

【計算期間】 第5期
(自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)

【発行者名】 イーアセット投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 田 中 政 行

【本店の所在の場所】 東京都千代田区九段北四丁目1番7号

【事務連絡者氏名】 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兼財務経理部長 横 山 真 人

【連絡場所】 東京都千代田区九段北四丁目1番7号

【電話番号】 03-3234-7800

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

本投資法人の投資方針が以下のとおり変更されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項および特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

(1) 変更の理由

本投資法人が資産の運用を委託しているアセット・マネジャーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が、平成19年11月19日付でラサール インベストメント マネージメント株式会社の完全子会社となることから、本投資法人、本資産運用会社、アセット・マネジャーズ株式会社及びアセット・インベスターズ株式会社の間の平成17年7月15日付パイプラインサポート契約が平成19年11月19日付で合意解約される予定であり、また、本投資法人、本資産運用会社及び株式会社エスコンの間の平成17年7月15日付開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書が平成19年11月8日付で合意解約されたこと、並びに、これに伴い、本投資法人の投資方針が大幅に見直されることとなったものであります。

(2) 変更の内容の概要

平成19年7月27日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」中の「① 基本方針」、「② 成長戦略」及び「③ 投資基準」に記載された本投資法人の投資方針が以下のように変更されました。

なお、特に断らない限り、平成19年7月27日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

下線部分は変更箇所を示します。

① 基本方針

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等を投資対象とします。投資及び資産運用に際しては、投資主価値の最大化を実現させるべく、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の着実な成長を図ることを目的とします。また、ポートフォリオにおける運用資産の用途が集中することによるリスクを軽減させる目的で、オフィス、商業施設等及び住居の3つに用途を分類し、それぞれの用途毎に適切な投資を実施します（規約別紙1）。

(イ) 総合型ポートフォリオの追求

適切なポートフォリオバランスの確保

本投資法人は、投資対象の用途及び投資地域について限定的なアプローチを排し、投資対象を分散させた総合型ポートフォリオの構築を追求します。これにより、成長性を確保し、運用資産残高の伸長を追求し、中長期的に安定的な収益の確保を図るとともに、投資主価値の最大化を目指します。

不動産市場は、マクロ経済の影響を受けつつも、オフィス、商業施設等、住居という、用途毎に異なる特性と市場を有しているため、需給状況も用途毎に異なる傾向があります。したがって、本投資法人は、特定の用途に限定することなく、かかる傾向を分析しつつ、用途の異なる投資対象に幅広く柔軟に分散投資することにより、中長期的に安定的な収益を確保できると考えています。

投資地域についても、分散を図ることにより、特定地域の経済情勢や不動産市況による影響がポートフォリオとして平準化されるだけでなく、地震リスクの軽減にも寄与するものと考えています。本投資法人は、東京を中心とする首都圏（以下に定義されます。）が最も地域経済の基盤が強固であると認識しており、主要な投資対象地域

と捉えています。更に、首都圏以外の地域においても、その地域毎に一定の経済規模を有していることや、今後の都市基盤整備の進展に伴い、成長が期待される地域も存在することから、一定の割合で投資を行います。

本投資法人は、このような分散投資に際して、やみくもに用途及び投資地域の分散を図るのではなく、ポートフォリオ全体のバランスを判断して投資を行います。基本方針を実現できるポートフォリオバランスは刻々と変化しますが、本投資法人は、投資対象の用途の特性やその市場、更には地域の分析を行うことにより、適切と考えるポートフォリオの構築を随時検討し、ポートフォリオバランスを適切に保つ上で必要と考える投資対象を取得する方針です（アロケーション方針）。

また、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社には、不動産鑑定士、一級建築士、証券アナリスト等の高度な専門的知識と不動産投資信託運営に必要な業務について豊富な経験を有する人材が配されています。資産運用会社は、これらの専門的知識及び豊富な業務経験を持った人材が融合することにより、総合型ポートフォリオの構築のため、ポートフォリオバランスを見極め、的確な投資判断を導き出すことができ、もって、安定的なポートフォリオの運営を目指します。

（「b. 多様な物件取得機会の確保－パイプラインサポート」の全文削除）

(ロ) アロケーション

a. アロケーションの基本方針

本投資法人は、用途や地域を総合的に勘案して適切な投資を実施します。

本投資法人の運用資産に関するアロケーション方針の決定に際して、以下に定める事項を勘案します。

- i. 各用途が有する収益の特性を効果的にポートフォリオに反映させること
 - ii. 特定の用途への過度な集中による偏在リスクを軽減させること
 - iii. 各用途における不動産市況の動向、金利情勢等の一般的な経済情勢の動向、他の金融商品との相対的な関係、行政が実施する施策等の動向等
- （iii. 及びiv. の全文削除並びにv. の番号の変更）

b. 用途別アロケーション方針

本投資法人は、オフィス、商業施設等及び住居に投資を行います。

- i. 「オフィス」とは、主としてテナントが自己又は自己の従業員等の業務を遂行することができるように設計された建物及びその敷地をいいます。投資に際しては、広範な地域において投資を行うと同時に建物の機能的な陳腐化をカバーし得る厳選された立地の物件を取得します。
- ii. 「商業施設等」とは、主として物販施設、飲食施設、ホテルのようにテナントが不特定多数の者に対して、商品の販売、役務の提供を行うことができるように設計された建物及びその敷地をいいます。投資に際しては、テナントの業態と物件の所在地域を選別し、各物件の個別要因を十分に精査した投資を実行します。
- iii. 「住居」とは、主として居住の用に供することができるように設計された建物及びその敷地をいいます。投資に際しては、居住者の属性及び立地特性に応じた市場分析に基づく投資判断を行い、良質な居住性能を有する物件を取得します。
- iv. 本投資法人は、成長性が見込めるオフィス、商業施設等を主要な投資対象と位置づけ、それらへの投資配分を強化する一方で、運営効率及び成長可能性が相対的に低いと考えられる住居を補完的な投資対象とし、住居への新規投資は当面行いません。

用途別アロケーションは、以下の通りとします。

＜用途別アロケーション方針＞

用途	目標組入レンジ(注)
オフィス	10～80%
商業施設等	10～80%
住居	0～20%

(注) 目標組入レンジとは、許容されるべき組入比率の幅をいい、実際の組入比率が当該レンジに

収まるよう努めるものとします。

(「c. 地域別アロケーション方針」の全文削除)

c. 特定不動産の割合等

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を75%以上とします。

② 成長戦略

(イ) 本投資法人は、資産運用会社に運用を委託し、その独自のソーシングによる物件取得の機会を活用するとともに、JLLグループ（以下で定義されます。）との協働体制を作り上げ、多様な取得機会を活かし、運用資産の着実な成長（外部成長）と安定的な収益の確保（内部成長）を図ります。

(ロ) 外部成長

本投資法人は、本資産運用会社独自のネットワークに加え、JLLグループ（注）が有するネットワークを積極的に活用し、かつ、JLLグループからそのノウハウを承継した人材を受け入れることにより、多様な物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの早期拡大を目指します。

(注) 平成19年11月19日付で本資産運用会社の親会社となるラサール インベストメント マネージメント株式会社は、ラサール インベストメント マネージメント インク (LaSalle Investment Management Inc.)（以下「LIM」といいます。）の全額出資子会社であるLIMの日本における不動産関連業務の拠点として、事業を展開しています。また、JLLグループとは、JLLを中心とするグループをいい、JLLの子会社及び関連会社を含みます。

a. 本投資法人は、オフィス及び商業施設等を主要な投資対象とし、住居を補完的な投資対象とします。

オフィスについては、流通市場規模が最も大きく、今後も大規模再開発を通じて比較的安定した供給が期待できる東京都を中心とする首都圏に投資の軸足を置きます。これまでの運用実績に加え、JLLグループが持つリサーチ機能と投資戦略ノウハウを活用することにより、築年数が比較的浅く、利便性に優れた、より大型の競争力に優れた物件取得を目指します。

また、商業施設等については、都心好立地の都市型商業施設から全国に点在する郊外型ショッピング・モールまで様々なタイプの商業施設を投資対象とします。対象物件の業態や特性に応じて長期間にわたるマスターリース契約を締結することにより、安定的な収益が追求できるマスターリース型と、マスターリースを介さず個々のテナントと賃貸借契約を締結し、テナントマネジメントや店舗企画により収益の拡大が見込めるマルチテナント型の複合的なリスク・リターン・プロファイルを持つ、バランスが取れたポートフォリオの構築を目指します。

b. ネットワークの積極活用

本資産運用会社は、JLLグループが持つリサーチネットワーク（リサーチアナリスト約220名、世界40か国、約250都市をカバー）を共有し、金融資本市場、不動産売買市場及び不動産賃貸市場に関する市場調査、分析及び報告を利用することができます。これを積極的に活用することにより、運用資産の着実な成長を図ります。

c. ラサール インベストメント マネージメント株式会社からの人材の受入れ

本資産運用会社は、ラサール インベストメント マネージメント株式会社の不動産運用管理のノウハウを継承し発展させるために、本投資法人及び本資産運用会社の成長のために必要とされる人材の提供（ラサール インベストメント マネージメント株式会社からの人材の出向・転籍を含みます。）について随時新スポンサー会社に協力を求める予定です。

(ハ) 内部成長

本資産運用会社は、JLLグループに所属するラサール インベストメント マネージメント株式会社の完全子会社となり、ラサール インベストメント マネージメント株式会社の所属するJLLグループが有する不動産アセット・マネジメントのノウハウや経験を継承し、ポートフォリオの質の向上と収益力の強化を目指します。

a. 売上歩合制賃料の積極的導入

一部の商業施設等においては、収入増大機会の確保を図るため、当該商業施設等及び締結するエンドテナント(注)の属性を踏まえた上で、売上歩合制賃料による賃貸借契約の導入を行っています。マルチテナント型商業施設等の運営には専門的ノウハウが必要とされ、運営管理の巧拙が収益性に影響を及ぼします。本投資法人は、マルチテナント型商業施設等の運営実績が豊富なJLLグループが持つテナント運営能力を活用し、外資テナントを含む広範なリーシングネットワークを利用し、売上歩合制賃料の導入を可能な限り積極的に行います。

(注) エンドテナントとは、投資法人の賃料収入(信託の場合は、信託配当金)の実質的な負担を負う賃借人をいい、運用資産が不動産、不動産の賃借権、地上権であるときは、投資法人の賃借人、運用資産が信託受益権であるときは、信託受託者の賃借人又は信託受託者がマスターレシーと賃貸借契約を締結しているときは、マスターレシーの賃借人をいいます。

b. 質の高い物件管理業務を行うPM会社(注)の選定

PM会社の選定に際しては、能力が一定水準を満たすPM会社への集約化を図ることにより、本投資法人のコストが削減されるように努めます。また、PM会社に対しては、継続的なモニタリングに加え、物件管理業務に関するパフォーマンスレビューを年に1回実施し、質の高い管理がなされているか否かの確認を実施します。

一方で、PM会社の選定に当たっては中長期にわたる安定的な収益の確保という観点で選定することも重要であると考えており、単にコストを削減するためではなく、質の高い物件管理業務を行うという観点に立って選定することを基本的な方針とします。

(注) PM会社とは、不動産の所有者等から委託を受けて、建物保守・管理、テナント管理(特にテナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等)、修繕計画策定及び入出金管理等の業務を行う者をいいます。以下同じです。

(「c. アセット・マネジャーズグループのM&A対象企業のテナント誘致」の全文削除)

c. 安定的な収益の確保

運用資産の賃貸に際して、不動産投資リスクを極小化するとともに、運用資産の良好な管理に基づく既存テナントとの良好な関係の確保及びテナント信用力の的確な把握を目的として、資産運用会社においてエンドテナントとの賃貸借契約締結基準を制定し、安定的な収益の確保に努めることとします。

③ 投資基準

(イ) 物件選定基準

a. 1物件当たりの投資額

ポートフォリオの質的な側面での一層の充実と収益性や成長性を適切に保つために、1物件当たりの最低投資額についての基準を全用途において原則として20億円とします。

(中略)

(ホ) ポートフォリオの見直し

ポートフォリオ全体に関する方針については、資産規模の視点ではなく経済環境及び市場環境等の変化に対応しながら必要に応じて見直しを行い、柔軟性のある資産運用を行っていくものとします。今後、日本以外に所在する不動産等への投資についての規制が見直され、投資対象としての制限が緩和された場合等においては、関係機関

と協議の上、ポートフォリオ構成の見直しを適切に行うことができるものとします。

(へ) 投資判断指標

投資判断指標は、用途毎に定めるものとします。また、投資判断指標の見直しについては、機動性及び柔軟性を高めるために、期間運用計画により定期的を実施します。

(「(へ) 投資判断指標」の追加)

- (3) 変更の年月日
平成19年11月8日