

平成 19 年 9 月 19 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区九段北四丁目 1 番 7 号
イーアセット投資法人

代表者名

執行役員 田中 政行
(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
取締役経営企画部長 横山 真人
兼財務経理部長 TEL. 03-3234-7800

契約締結済（仮称）アーバニス梅田豊崎 P J を取得することができない可能性の発生に関するお知らせ

イーアセット投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 19 年 4 月 25 日付で公表した「仮称：アーバニス梅田豊崎 P J」（以下「本物件」といいます。）の不動産を信託する信託の受益権取得契約（以下「本売買契約」といいます。）について、本日売主より、本投資法人以外に本物件について第三者が取得意向を表明した旨を記載した書面（以下「取得意向表明書」といいます。）を受領しましたので、お知らせいたします。

1. 取得意向表明書の内容及び経緯

本売買契約には、平成 19 年 4 月 25 日付プレスリリースにてご報告いたしました通り、「契約締結後 6 ヶ月を過ぎるまでの間、売主は、本投資法人以外の第三者が、本売買代金よりも高い金額にて本件受益権の取得意向を表明し、かつ本投資法人がその金額を超える金額で取得意向を表明しない場合、本契約の解除を行うことができるものとする。」旨の条項があります。

本日、本投資法人は、売主より本投資法人以外の第三者から当初売買代金よりも高い金額による以下の取得意向表明書を受領いたしました。

取得意向表明書における取得予定提示金額：1, 950 百万円

参考： 本売買契約における売買代金：1, 850 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。)

2. 今後の対応

売主は、本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者である株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ（以下「資産運用会社」といいます。）の投信法に定める利害関係人等（投信法第 15 条第 2 項第 1 号、投信法施行令第 20 条第 1 項）及び資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程（以下「利害関係者取引規程」といいます。）に定める利害関係者に該当いたしません。また、売主 S P C に対し、利害関係者であるアセット・マネジャーズ株式会社及びその子会社であるアセット・インベスターズ株式会社が併せて 50% の匿名組合出資を行っていることから、利害関係者取引に準じて社内手続を行っています。すなわち、本物件の取得に関し、資産運用会社は、利害関係者取引規程に則り、利害関係者以外の第三者との取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、不動産鑑定評価額を上限として取得することとしています。また資産運用会社は、本物件の取得に関し利害関係者取引に準じることを明示して本投資法人役員会の承認を得るものと

ています。

今後、資産運用会社は、不動産鑑定機関に対し、改めて本物件の調査価格の提示を求め、当該価格が、第三者から提出された取得意向表明書による取得予定提示金額を上回る場合、かつその調査価格が適切な価格であると資産運用会社が考える場合は、その調査価格を上限として新たな取得予定金額を提示する予定ですが、当該価格が、取得意向表明書による取得予定提示金額を上回ることができない場合、取得を断念する予定です。

3. 日程（予定）

平成 19 年 9 月 19 日 「取得意向表明書」受領
上記より 10 営業日内 資産運用会社意思決定及び売主への通知

新たな取得予定金額を提示し、売主と合意できた場合
平成 19 年 11 月末日 物件引渡し（本投資法人と売主が別途合意した場合には当該日）

新たな取得予定金額を提示することができない場合
売主による本売買契約の解除

4. 運用状況の見通し

本物件の取得断念による平成 20 年 4 月期の運用状況の予想の修正はありません。
（運用状況の予想に本物件の収益等を反映しておらず、また取得の断念に伴い、違約金等が発生することはありません。）

5. その他

本投資法人は、本件に関し新たな状況が確認でき次第、速やかにご報告いたします。

以 上

【添付資料】

- ・ 参考資料 価格調査の概要（平成 19 年 4 月 1 日時点）

※ 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

価格調査の概要（平成19年4月1日時点）

		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19年4月1日
調査価格		1,850,000
積算価格（注1）		1,200,000
土地価格		353,450
建物価格		841,968
直接還元法による収益価格（注2）		1,880,000
総収入		122,897
可能貸室賃料収入		112,952
可能共益費収入		7,366
礼金・更新料等収入		5,365
その他の収入		3,588
空室等損失相当額		▲6,375
総費用		21,921
維持管理費等		10,892
公租公課		6,509
その他の費用		4,519
純収益（NOI）		100,976
大規模修繕費年間積立金		▲3,368
敷金等の運用益		358
純収益（NCF）		97,966
還元利回り		5.2%
DCF法による収益価格		1,810,000
割引率		5.1%
最終還元利回り		5.4%

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。