

平成 19 年 11 月 8 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)

投資信託委託業者名

株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ
代表者名 代表取締役 田中 政行
問合せ先
取締役経営企画部長 横山 真人
兼財務経理部長 (TEL.03-3234-7800)

投資信託委託業者における運用ガイドライン及び利害関係者取引規程の変更に関するお知らせ

イーアセット投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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。)は、本日開催した取締役会において、社内規程である運用ガイドライン及び利害関係者取引規程を一部変更することを決定しましたのでお知らせいたします。

この度の変更は、不動産市況の変化に対応し合理的かつ中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指すことを目的に行うもので、運用ガイドライン及び利害関係者取引規程における主要な変更の内容及び変更理由は下記の通りです。

記

1. 運用ガイドラインにおける主要な変更の内容及び理由

(1) 「用途別投資方針」について

ポートフォリオ全体に関する方針やアロケーションの改善等を含めた見直しを行い、「オフィス」、「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位置付けることをより鮮明にし、ポートフォリオの質の向上を目指すため変更を行います。

(2) 「アロケーション方針」について

用途別の主な投資対象を「オフィス」と「商業施設等」とすることを数値基準に定めるとともに地域別のアロケーション方針を撤廃し、魅力ある物件を機動的かつ柔軟に取得してポートフォリオの質の向上と着実な成長を推進するため変更を行います。

(3) 「ポートフォリオ全体でのテナント集中度」について

エンドテナントの信用力を考慮し、総合的に判断するため数値基準を撤廃いたします。

(4) 「売上歩合制賃料の導入」について

エンドテナントの信用力と市場環境を考慮し、機動的かつ柔軟に収益の最大化を総合的に判断するため数値基準を撤廃いたします。

ご注意: この文書は、資産運用会社の内部規則変更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、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

(5)「ポートフォリオ全体に関する方針の見直し」について

アロケーション方針の見直しに伴う修正を行うとともに、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への対応を記載するものです。

(6)「1物件当たりの投資額」について

物件の大型化を図り、ポートフォリオの質の向上を図るとともに、運営効率を高めることを目指すため1物件当たりの投資額の基準を用途別に限定せず、数値目標を一律とした変更を行います。

(7)「投資判断指標」について

アロケーション方針の見直しに伴う修正を行うとともに、投資判断指標の見直しを期間運用計画に位置づけることによって、実務的な整合を図るものです。

2. 利害関係者取引規程における主要な変更の内容及び理由

「利害関係者からの特定資産の取得」について

不動産市場における優良物件の取得環境が厳しさを増すなかにおいて、機動的かつ柔軟な物件取得機会を拡大し、着実なポートフォリオの成長と安定した収益確保のため変更を行います。また、不動産鑑定機関による価額が調査報告書価額を含むことについても明記することとしました。

3. 変更実施日

平成19年11月8日より変更するものとします。

以上

【添付資料】

- ・運用ガイドライン（新旧対照表）
- ・利害関係者取引規程（新旧対照表）

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/>

新	旧																								
<p>第3章 投資及び運用方針</p> <p>第1節 ポートフォリオ全体に関する方針</p>																									
<p>第10条（用途別投資方針）</p> <p>前条のアロケーションの基本方針を踏まえ、投資に際しては用途毎に以下の各号に定める事項を勘案して決定するものとする。</p> <p>（1）「オフィス」は、<u>主要な投資対象として</u>、首都圏のみならず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するものとする。</p> <p>（2）「商業施設等」は、<u>主要な投資対象として</u>、業態と地域を選別し、各物件の個別要因を十分に吟味し、可能な限りリスクを抑えた投資を実行するものとする。</p> <p>（3）「住居」は、<u>補完的な投資対象として</u>、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するものとする。</p>	<p>第10条（用途別投資方針）</p> <p>前条のアロケーションの基本方針を踏まえ、投資に際しては用途毎に以下の各号に定める事項を勘案して決定するものとする。</p> <p>（1）「オフィス」は、<u>主要な投資対象として</u>、首都圏のみならず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するものとする。</p> <p>（2）「商業施設等」は、<u>投資に際して</u>、業態と地域を選別し、各物件の個別要因を十分に吟味し、可能な限りリスクを抑えた投資を実行するものとする。</p> <p>（3）「住居」は、<u>投資に際して</u>、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するものとする。</p>																								
<p>第11条（アロケーション方針）</p> <p>第9条及び第10条の方針を踏まえ、投資法人のポートフォリオにおける用途毎のアロケーション方針について、次の通り定める。</p> <p>用途別アロケーション方針</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">目標組入レンジ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">オフィス</td> <td style="text-align: center;">10～80%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">商業施設等</td> <td style="text-align: center;">10～80%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住居</td> <td style="text-align: center;">0～20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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、<u>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する</u>。用途毎の組入比率は期末時点における不動産等及び不動産対応証券等の評価額の合計額に占める、各用途の不動産等及び不動産対応証券等の評価額の合計の割合で算出さ</p>	用途	目標組入レンジ	オフィス	10～80%	商業施設等	10～80%	住居	0～20%	<p>第11条（アロケーション方針）</p> <p>1 第9条及び第10条の方針を踏まえ、投資法人のポートフォリオにおける用途、<u>地域毎のアロケーション方針</u>について、<u>それぞれ次の各号の通り</u>定める。</p> <p><u>（1）用途別アロケーション方針</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">目標組入比率 (目標組入レンジ)</th> <th style="text-align: center;">組入下限</th> <th style="text-align: center;">組入上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">オフィス</td> <td style="text-align: center;">40% (±15%)</td> <td style="text-align: center;">10%</td> <td style="text-align: center;">70%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">商業施設等</td> <td style="text-align: center;">40% (±15%)</td> <td style="text-align: center;">10%</td> <td style="text-align: center;">70%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住居</td> <td style="text-align: center;">20% (±15%)</td> <td style="text-align: center;">5%</td> <td style="text-align: center;">50%</td> </tr> </tbody> </table> <p>目標組入比率とは、目標とする用途別の組入れ比率をいう。用途毎の組入比率は期末時点における不動産等及び不動産対応証券等の評価額の合計額に占める、各用途の不動産等及び不動産対応証券等の評価額の合計の割合で算出され</p>	用途	目標組入比率 (目標組入レンジ)	組入下限	組入上限	オフィス	40% (±15%)	10%	70%	商業施設等	40% (±15%)	10%	70%	住居	20% (±15%)	5%	50%
用途	目標組入レンジ																								
オフィス	10～80%																								
商業施設等	10～80%																								
住居	0～20%																								
用途	目標組入比率 (目標組入レンジ)	組入下限	組入上限																						
オフィス	40% (±15%)	10%	70%																						
商業施設等	40% (±15%)	10%	70%																						
住居	20% (±15%)	5%	50%																						

<p>れる。</p> <p>各用途毎の投資割合は、鑑定評価額の合計金額で計算します。既取得物件については決算期間の末日を調査時点とした鑑定評価額、期中に購入した物件については購入時に取得した鑑定評価額を使用します。</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p>	<p>る。</p> <p>また目標組入レンジとは、目標組入比率に対して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する。なお、資金動向、市況動向、不動産市況の動向等の変化により、目標組入レンジから逸脱する場合があったとしても、組入下限又は組入上限を超えることとなる運用することはできないものとする。</p> <p>各用途毎の投資割合は、鑑定評価額の合計金額で計算します。既取得物件については決算期間の末日を調査時点とした鑑定評価額、期中に購入した物件については購入時に取得した鑑定評価額を使用します。</p> <p>(2)地域別のアロケーションは、以下のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="869 875 1501 1064"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>定義</th> <th>目標組入比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県</td> <td>60%以上</td> </tr> <tr> <td>地方</td> <td>上記以外の地域</td> <td>40%以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>目標組入比率とは、目標とする地域毎の組入比率をいう。地域毎の組入比率は期末時点における不動産及び不動産対応証券等の評価額の合計額に占める、各地域の不動産及び不動産対応証券の評価額の合計の割合で算出される。</p> <p>2 投資に際しては、原則として前項各号の方針をいずれも満たしうる投資を実施しなければならない。</p>	地域	定義	目標組入比率	首都圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県	60%以上	地方	上記以外の地域	40%以下
地域	定義	目標組入比率								
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県	60%以上								
地方	上記以外の地域	40%以下								
<p>第12条(ポートフォリオ全体でのテナント集中度) (削除)</p>	<p>第12条(ポートフォリオ全体でのテナント集中度) 同一のエンドテナントから収受する賃料の合計(複数物件に入居している場合はその総額)のポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率は、原則として20%未満とする。(「賃料収入」には、共益費駐車料、倉庫使用料等を含まない。)</p>									
<p>第12条の2(売上歩合制賃料の導入) エンドテナントが、賃貸借室を商業施設として利用する場合における、収入増大機会の確保を図るため、売上歩合制賃料による賃貸借契約の導入を行うことができるものとする。この場合、投資資産及び締結</p>	<p>第12条の2(売上歩合制賃料の導入) エンドテナントが、賃貸借室を商業施設として利用する場合における、収入増大機会の確保を図るため、売上歩合制賃料による賃貸借契約の導入を行うことができるものとする。この場合、投資資産及び締結</p>									

<p>するエンドテナントの属性を踏まえた上で締結するものとする。</p>	<p>するエンドテナントの属性を踏まえた上で締結するものとし、<u>ポートフォリオ全体の賃貸可能面積の10%以内を上限として導入を図るものとする。</u></p>														
<p>第14条（ポートフォリオ全体に関する方針の見直し） <u>経済環境、市場環境等の変化に応じ、投資法人のリスク許容度の高まりに対応して、ポートフォリオ全体に関する方針について、見直しを必要に応じて行うものとする。なお、見直しによって変更を実施するに際しては、十分な投資体制、リスクマネジメント・コンプライアンス体制が整備されていることを条件とし、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する。</u></p>	<p>第14条（ポートフォリオ全体に関する方針の見直し） <u>運用資産が1,000億円を越えた場合以降500億円を超える毎に、一定の規模の利益を享受することによる投資法人のリスク許容度の高まりに対応して、第11条に定める用途別アロケーション及び地域別アロケーション、第18条に定める1物件当たりの最低投資額、第21条に定める開発物件を含めた取得不動産の方針、第41条に定める有利子負債比率及び有利子負債限度額の方針について、見直しを行うものとする。なお、見直しによって変更を実施するに際しては、十分な投資体制、リスクマネジメント・コンプライアンス体制が整備されていることを条件とし、<u>且つ、関係機関と協議の上、適切に行わなければならない。</u></u></p>														
<p>第2節 取得方針</p>															
<p>第18条（1物件当たりの投資額） 1 投資資産の1物件当たりの最低投資額は、<u>原則として20億円以上とする。</u> 上記金額は、取得価格のみの金額を指し、取得費用等（消費税、信託設定手数料等）は含まれないものとする。 2 （削除）</p>	<p>第18条（1物件当たりの投資額） 1 投資資産の各用途及び地域における1物件当たりの最低投資額は、<u>下表に定めるとおりとする。</u></p> <table border="1" data-bbox="906 1294 1533 1541"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">投資額</th> </tr> <tr> <th>首都圏</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィス</td> <td>20億円以上</td> <td>10億円以上</td> </tr> <tr> <td>商業施設等</td> <td>20億円以上</td> <td>10億円以上</td> </tr> <tr> <td>住居</td> <td>5億円以上</td> <td>5億円以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記金額は、取得価格のみの金額を指し、取得費用等（消費税、信託設定手数料等）は含まれないものとする。 2 投資資産の1物件当たりの投資金額は、原則として当該投資時点における運用資産の合計額の1/3以内とする。ここで、「当該投資時点における運用資産の合計額」とは、前期までに取得した運用資産の評価額及び当期に取得した運用資産の購入額（取得費用等は含まない）並びに当該投資時点における投資金額（取得費用等は</p>		投資額		首都圏	その他	オフィス	20億円以上	10億円以上	商業施設等	20億円以上	10億円以上	住居	5億円以上	5億円以上
	投資額														
	首都圏	その他													
オフィス	20億円以上	10億円以上													
商業施設等	20億円以上	10億円以上													
住居	5億円以上	5億円以上													

<p>3 (省略)</p>	<p>含まない)の総額をいうものとする。 3 (省略)</p>
<p>第20条(投資判断指標)</p> <p>1 (省略)</p> <p>2 投資判断指標は、金利水準の変化等の経済情勢の変動及び資本市場の変動に伴う投資法人の資本政策の変更等を考慮して定めるものとし、償却前還元利回りを中心として償却後還元利回り及びディスカウントキャッシュフロー法に基づく還元利回りを考慮して、用途毎にそれぞれ定めるものとする。</p> <p>3 投資判断指標は、<u>期間運用計画</u>において、<u>定期的</u>に見直さなければならない。</p>	<p>第20条(投資判断指標)</p> <p>1 (省略)</p> <p>2 投資判断指標は、金利水準の変化等の経済情勢の変動及び資本市場の変動に伴う投資法人の資本政策の変更等を考慮して定めるものとし、償却前還元利回りを中心として償却後還元利回り及びディスカウントキャッシュフロー法に基づく還元利回りを考慮して、<u>用途及び地域</u>毎にそれぞれ定めるものとする。</p> <p>3 投資判断指標は、<u>ポートフォリオ委員会</u>において、<u>3か月毎に一度定期</u>に見直さなければならない。</p>

利害関係者取引規程（新旧対照表）

下線部が修正箇所です。

新	旧
<p>（利害関係者との取引における行為基準）</p> <p>第3条 前条に定める利害関係者との間で行われる次に掲げる取引等を行う際には、それぞれ以下に定める行為基準に従うものとする。</p> <p>（1）利害関係者からの特定資産（投信法第2条及び投信法施行令第3条に規定する特定資産をいう。以下同じ。）の取得</p> <p>（イ）投資運用資産（不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいう。以下同じ。）の場合</p> <p>1 物件当たりの取得価格（当該投資運用資産の売買契約書に記載された金額とし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）は、独立の不動産鑑定士（過去5年間において利害関係者の役員、使用人又は顧問となった者でない不動産鑑定士をいう。以下同じ。）による不動産鑑定評価額（<u>調査報告書価額を含む。以下同じ。</u>）の110%以下とする。</p> <p>（以下省略）</p>	<p>（利害関係者との取引における行為基準）</p> <p>第3条 前条に定める利害関係者との間で行われる次に掲げる取引等を行う際には、それぞれ以下に定める行為基準に従うものとする。</p> <p>（1）利害関係者からの特定資産（投信法第2条及び投信法施行令第3条に規定する特定資産をいう。以下同じ。）の取得</p> <p>（イ）投資運用資産（不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいう。以下同じ。）の場合</p> <p>1 物件当たりの取得価格（当該投資運用資産の売買契約書に記載された金額とし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）は、独立の不動産鑑定士（過去5年間において利害関係者の役員、使用人又は顧問となった者でない不動産鑑定士をいう。以下同じ。）による不動産鑑定評価額以下とする。</p> <p>（以下省略）</p>