

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)

資産の取得(契約締結)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、本日資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

物件番号	物件名称	用途	資産の種類	取得予定価格 (百万円)
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	商業施設等	信託受益権	38,400
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	信託受益権	19,200
	計			57,600

(注) 取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含みません。

記

1. 取得の概要

(1) イオンモールむさし村山ミュー

(1) 取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称	イオンモールむさし村山ミュー
(3) 取得予定価格	38,400 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。)
(4) 売買契約締結日	平成 19 年 11 月 8 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 20 日
(6) 売主	武蔵村山プロパティ-特定目的会社
(7) 取得資金	新投資口発行手取金及び借入金(予定)
(8) 決済方法	引渡し時一括決済

ご注意: この文書は、投資法人による資産の取得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。

(2) イオンモール神戸北

(1) 取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称	イオンモール神戸北
(3) 取得予定価格	19,200 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。)
(4) 売買契約締結日	平成 19 年 11 月 8 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 20 日
(6) 売主	北神戸プロパティ-特定目的会社
(7) 取得資金	新投資口発行手取金及び借入金(予定)
(8) 決済方法	引渡し時一括決済

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、運用資産の用途における「商業施設等」の拡充を図るために本物件を取得します。イオンモールむさし村山ミュージ-は、新青梅街道、八王子武蔵村山線への接続によって東西南北へのアクセスが良好であり、国分寺市、東村山市、小平市、所沢市、八王子市、立川市方面からの広範囲な周辺都市からの広域な集客が期待できる大型のショッピングセンターで、競争力が優れているといえます。イオンモール神戸北は、中国自動車道、山陽自動車道、六甲北有料道路の3本の自動車専用道路に囲まれているため、広域からのアクセスに恵まれています。周辺競合店と比べた場合の競争力は高く、また、対象不動産の西隣には平成19年7月に「神戸・三田プレミアム・アウトレット」が開業しており、当該施設と本物件とは相互に行き来を可能にするために連絡ブリッジを建設する等、互いの集客力を相乗させており、今後もその競争力を維持していくものと判断されます。これらの2物件の竣工年月は、平成18年10月、及び11月といずれも築浅であり、また賃貸可能面積は、137千㎡、及び128千㎡といずれも大型物件としての希少性があります。2物件とも本投資法人の旗艦物件として、また今後の成長戦略を築くために必要な物件と考えられます。組入予定価格は不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額に対して102~103%程度の金額であります。取得競争が激化している昨今の状況を踏まえ現時点の市場取引水準と大幅な乖離はないと判断した上で収益貢献等総合的に判断し取得を決定しました。

本取得予定資産は、平成19年11月19日にて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。)株式の100%取得を予定するラサール インベストメント マネジメント株式会社の属するラサール インベストメント マネジメント インク(以下「LIM」といいます。)が運用する私募不動産ファンドからの取得物件です。本投資法人は、今後、資産運用会社独自のネットワークに加えジョ-ンズ ラング ラサールグループが有するネットワークを積極的に活用することにより、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。これら取得予定資産の取得により、本投資法人の保有物件数は合計22物件、取得価格の合計は122,436百万円に拡大することになり(ただし、売却予定資産の売却後の保有物件総数は合計21物件、取得価格の合計は119,926百万円となります。)平成20年10月末日までに資産規模1,000億円を達成するという中期目標を約1年前倒しで達成する予定です。

(1) イオンモールむさし村山ミュー

(1) 立地特性	<p>本物件は、西武拝島線・多摩都市モノレール「玉川上水」駅の北西方約3.5kmに位置するショッピングセンターです。本物件は、東西に伸びる新青梅街道、南北に伸びる八王子武蔵村山線への接続が良好であり、これらの幹線道路により国分寺市、東村山市、小平市、所沢市、八王子市、立川市方面からのアクセスが容易であるため、周辺都市からの広域な集客が期待でき、競争力が優れているといえます。</p>
(2) 建物・テナント	<p>イオンモール株式会社とのマスターリース契約に基づき、テナント構成として、ジャスコをはじめ、郊外型店舗初出店の三越、12スクリーンを有するワーナー・マイカル・シネマズ、その他180の専門店が出店しているなど、周辺競合施設と比べた場合の競争力は高く、今後もその競争力を維持していくものと判断されます。</p> <p>また、平成18年10月に竣工した本物件は、地上5階建の築浅物件であり、店舗部分は3層からなる開放感のある回遊性の高い構造を備えております。また、店舗面積は約21,000坪と都内最大級の規模を持つうえ、駐車場台数も約4,000台を備えており、大規模商業施設としての十分なスペックを有しています。</p>

(2) イオンモール神戸北

(1) 立地特性	<p>本物件は、神戸電鉄三田線「神鉄道場」駅の西方約3.0kmに位置するショッピングセンターです。独立行政法人都市再生機構が開発した、神戸リサーチパーク内上津台に位置し、中国自動車道、山陽自動車道、六甲北有料道路の3本の自動車専用道路に囲まれているため、広域からのアクセスに恵まれています。</p>
(2) 建物・テナント	<p>イオンモール株式会社とのマスターリース契約に基づき、テナント構成としては、ジャスコをはじめ、ミドリ電化等150店を越す専門店が出店しており、周辺競合テナント比べた場合の競争力は高く、また、対象不動産の西隣には平成19年7月に「神戸・三田プレミアム・アウトレット」が開業しており、当該施設と本物件とは相互に行き来を可能にするために連絡ブリッジを建設する等、互いの集客力を相乗させており、今後もその競争力を維持していくものと判断されます。</p> <p>また、平成18年11月に竣工した本物件は、地下1階地上5階建の築浅物件であり、店舗部分は3層からなる開放感のある回遊性の高い構造を備えております。また、本物件は、売り場面積が約18,000坪と県内でも最大級の規模を持つうえ、駐車場台数も南側敷地を含めると約4,000台を備えており、大型商業施設としての十分なスペックを有しています。</p>

3. 取得予定資産の概要

(1) イオンモールむさし村山ミュー

物件の名称	イオンモールむさし村山ミュー
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	住友信託銀行株式会社
信託期間の満了日	平成34年2月28日

ご注意：この文書は、投資法人による資産の取得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。

所在地	住居表示	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3
	地番	東京都武蔵村山市榎一丁目1番3外2筆
用途		店舗・駐車場・映画館
構造		鉄骨造陸屋根5階建
面積	土地 (㎡)	137,507.50
	建物 (㎡)	137,466.97
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成18年10月16日
施工者		フジタ・竹中建設共同企業体(構成員:株式会社フジタ、株式会社竹中工務店)
設計者		株式会社フジター級建築士事務所、株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所
構造計算会社		株式会社フジター級建築士事務所
建築確認機関		ビューローベリタスジャパン株式会社
取得予定価格		38,400百万円
鑑定評価	鑑定評価額	37,300百万円
	価格時点	平成19年9月30日
	調査機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	概要	参考資料1をご参照下さい。
賃貸可能面積 (㎡)		137,466.97
賃貸面積 (㎡)		137,466.97
稼働率 (%)		100.0
年間賃料総額		1,873百万円
敷金・保証金		1,861百万円
マスターリース種別(注1)		パス・スルー型
テナント数		1
主なテナント		イオンモール株式会社
PM会社		イオンモール株式会社
マスターリース会社		武蔵村山マネージメント有限公司(注1)
PML (%)		15.2
特記事項		該当事項はありません。
その他		(注1)本投資法人の取得時にマスターリース契約が解約され、不動産信託受託者がエンドテナントと直接賃貸借契約関係を持つ予定です。 (注2)PML調査の調査期間は株式会社竹中工務店です。

(2) イオンモール神戸北

物件の名称	イオンモール神戸北
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

ご注意:この文書は、投資法人による資産の取得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。

信託期間の満了日	平成 28 年 10 月 31 日	
所在地	住居表示	兵庫県神戸市北区上津台八丁目 2 番地 1
	地番	兵庫県神戸市北区上津台八丁目 2 番 1 外 5 筆
用途	店舗・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建	
面積	土地 (㎡)	173,565.50
	建物 (㎡)	128,031.55
所有形態	土地	所有権及び賃借権
	建物	所有権
竣工年月	平成 18 年 11 月 15 日	
施工者	株式会社竹中工務店	
設計者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所	
構造計算会社	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所	
建築確認機関	財団法人日本建築総合試験所	
取得予定価格	19,200 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	18,800 百万円
	価格時点	平成 19 年 9 月 30 日
	調査機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	概要	参考資料 1 をご参照下さい。
賃貸可能面積 (㎡)	128,031.55	
賃貸面積 (㎡)	128,031.55	
稼働率 (%)	100.0	
年間賃料総額	1,152 百万円	
敷金・保証金	576,360,000 円	
マスターリース種別	-	
テナント数	1	
主なテナント	イオンモール株式会社	
PM 会社	株式会社ジオ・アカマツ	
マスターリース会社	-	
PML (%)	9.9	
特記事項	該当事項はありません。	
その他	<p>(注 1) 本物件の土地の一部 (2 筆) は神戸市が所有し、不動産信託受託者が事業用転借地権設定契約に基づき転々借地権 (満了日: 平成 38 年 2 月 28 日) の設定を受けています。なお、当該土地の登記簿上の地目は公衆用道路 (現状未使用) であり、当該土地の賃貸借契約が終了した場合、不動産信託受託者は借地上の道路施設の未整備部分について整備を行った上で返還する旨を合意しています。</p> <p>(注 2) PML 調査の調査期間は株式会社竹中工務店です。</p>	

4. 売主の概要

(1) イオンモールむさし村山ミュー

商号	武蔵村山プロパティ特定目的会社
本店所在地	東京都千代田区永田町二丁目13番10号
代表者	松澤和浩
特定資本金の額	4億10万円
主な出資者	ラサール アジア オポテュニティ エスエイアールエル
主な事業の内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく、資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	本取引先は、投信法に定める利害関係人等（投信法第201条第1項）及び資産運用会社の社内規定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。但し「5.利害関係者との取引」をご参照下さい。

(2) イオンモール神戸北

商号	北神戸プロパティ特定目的会社
本店所在地	東京都千代田区永田町2丁目13番10号
代表者	長縄 順一
特定資本金の額	3億630万円
主な出資者	ラサール アジア オポテュニティ エスエイアールエル
主な事業の内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. 前号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	本取引先は、投信法に定める利害関係人等（投信法第201条第1項）及び資産運用会社の社内規定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。但し「5.利害関係者との取引」をご参照下さい。

5. 利害関係人等との取引

本リリースの時点において、本取得予定資産の取得先である武蔵村山プロパティ特定目的会社及び北神戸プロパティ特定目的会社は、投信法に定める利害関係人等及び資産運用会社の社内規定である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当いたしません。

ただし、これら本取得予定資産は、平成19年11月19日にて資産運用会社株式の100%取得を予定するラサール インベストメント マネージメント株式会社の属するL I Mが運用する私募不動産ファンドからの取得物件であることから、利害関係者取引に準じて取引を行うものとしします。

本物件の取得に関連し、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、本件取引について、平成19年11月7日に開催され

たポートフォリオ委員会、更にリスク管理・コンプライアンス委員会における審議を経て、平成 19 年 11 月 8 日に開催された本投資法人役員会の承認を経た上で、取締役会において本物件の売却を決議しています。

6. 物件所有者等の状況

(1) イオンモールむさし村山ミュー

物件の名称 (所在地)	イオンモールむさし村山ミュー (東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3)	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	前受益権者： 武蔵村山プロパティ―特定目的会社	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	本件取引先は、投信法に定める利害関係人等(金商法第31の4第5項及び同条第6項に規定する親法人等又は子法人等をいいます)及び資産運用会社の社内規定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。但し「5. 利害関係者との取引」をご参照下さい。	
取得経緯・理由等	商業施設の開発目的	
取得価格(その他費用を含む)	-	
取得時期	平成18年10月(複合不動産としての取得時点(=登記上の建築時期))	

(2) イオンモール神戸北

物件の名称 (所在地)	イオンモール神戸北 (兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番1外)	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	前受益権者： 北神戸プロパティ－特定目的会社	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	本件取引先は、投信法に定める利害関係人等(金商法第31の4第5項及び同条第6項に規定する親法人等又は子法人等をいいます)及び資産運用会社の社内規定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。但し「5. 利害関係者との取引」をご参照下さい。	
取得経緯・理由等	商業施設の開発目的	
取得価格(その他費用を含む)	-	
取得時期	平成18年11月(複合不動産としての取得時点(=登記上の建築時期))	

7. 媒介の概要

なし

8. 運用状況の見通し

本件取得が平成20年4期の運用状況に与える影響については、本日付「平成20年4月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

9. その他

本投資法人は、本物件の取得時に、資産取得に係る情報開示を改めて行う予定です。

以上

【添付資料】

- 参考資料1 鑑定評価の概要
- 参考資料2 取得予定資産の写真
- 参考資料3 本物件取得後のポートフォリオ一覧

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 1

鑑定評価の概要（価格時点：平成19年9月30日）

（1）イオンモールむさし村山ミュー

単位：千円	
調査機関	シービー・リチャードエリス株式会社
価格時点	平成19年9月30日
調査価格	37,300,000
積算価格（注1）	31,900,000
土地価格	14,900,000
建物価格	17,021,712
直接還元法による収益価格（注2）	37,900,000
総収入	1,843,961
可能貸室賃料収入	1,843,961
可能共益費収入	0
礼金・更新料等収入	0
その他の収入	0
空室等損失相当額	0
総費用	296,389
維持管理費等	12,000
公租公課	269,144
その他の費用	15,246
純収益（NOI）	1,547,572
大規模修繕費年間積立金	69,085
敷金等の運用益	36,934
純収益（NCF）	1,515,421
還元利回り	4.0%
DCF法による収益価格	37,300,000
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.1%

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。

ご注意：この文書は、投資法人による資産の取得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。

(2) イオンモール神戸北

単位：千円	
調査機関	シービー・リチャードエリス株式会社
価格時点	平成19年9月30日
調査価格	18,800,000
積算価格(注1)	18,600,000
土地価格	3,630,000
建物価格	18,592,441
直接還元法による収益価格(注2)	19,000,000
総収入	1,152,734
可能貸室賃料収入	1,152,720
可能共益費収入	0
礼金・更新料等収入	0
その他の収入	14
空室等損失相当額	0
総費用	251,880
維持管理費等	6,000
公租公課	223,220
その他の費用	22,660
純収益(NOI)	900,854
大規模修繕費年間積立金	56,043
敷金等の運用益	11,527
純収益(NCF)	856,338
還元利回り	4.5%
DCF法による収益価格	18,800,000
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.6%

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。

【参考資料1】取得予定資産の写真

(1) イオンモールむさし村山ミュージー



(2) イオンモール神戸北



【参考資料2】本物件取得後のポートフォリオ一覧

用途	物件名称	物件番号	地域	所在地	取得価格 (百万円)	シェア	取得日
オフィス	新三ビル	オ - 1	首都圏	東京都港区	2,106	1.7%	平成 17 年 9 月 7 日
	35山京ビル	オ - 2	首都圏	東京都中央区	4,132	3.4%	平成 17 年 9 月 9 日
	渋谷ウエストビル	オ - 3	首都圏	東京都目黒区	2,017	1.6%	平成 17 年 9 月 7 日
	千葉ウエストビル	オ - 4	首都圏	千葉県千葉市	2,367	1.9%	平成 17 年 9 月 9 日
	成田TTビル	オ - 5	首都圏	千葉県成田市	1,860	1.5%	平成 17 年 9 月 7 日
	宇都宮センタービル	オ - 6	地方	栃木県宇都宮市	2,135	1.7%	平成 17 年 9 月 7 日
	サザン水戸ビル	オ - 7	地方	茨城県水戸市	1,962	1.6%	平成 17 年 9 月 7 日
	堀川通四条ビル	オ - 8	地方	京都府京都市	1,885	1.5%	平成 17 年 9 月 7 日
	KYUHO江坂ビル	オ - 9	地方	大阪府吹田市	1,899	1.6%	平成 17 年 9 月 9 日
	内神田ビル	オ - 10	首都圏	東京都千代田区	3,323	2.7%	平成 18 年 5 月 30 日
オフィス 10 物件小計					23,686	19.2%	
商業施設	ラ・ポルト青山	商 - 1	首都圏	東京都渋谷区	14,024	11.5%	平成 17 年 9 月 7 日
	ホテル日航茨木 大阪(注)	商 - 2	地方	大阪府茨木市	2,510	2.1%	平成 18 年 3 月 28 日
	西野ビル	商 - 3	首都圏	東京都八王子市	2,715	2.2%	平成 18 年 5 月 30 日
	リーフコンフォート新小岩	商 - 4	首都圏	東京都葛飾区	2,320	1.9%	平成 19 年 9 月 21 日
	イオンモールむさし村山ミュー	商 - 5	首都圏	東京都武蔵村山市	38,400	31.4%	平成 19 年 11 月 20 日 (予定)
	イオンモール神戸北	商 - 6	地方	兵庫県神戸市	19,200	15.7%	平成 19 年 11 月 20 日 (予定)
商業施設 6 物件小計					79,169	64.8%	
住居	ミルーム代官山	住 - 1	首都圏	東京都渋谷区	6,869	5.6%	平成 17 年 9 月 9 日
	ミルーム白金台	住 - 2	首都圏	東京都港区	2,680	2.2%	平成 17 年 9 月 9 日
	ミルーム乃木坂	住 - 3	首都圏	東京都港区	2,751	2.2%	平成 17 年 9 月 9 日
	ミルーム南青山	住 - 4	首都圏	東京都港区	2,575	2.1%	平成 17 年 9 月 9 日
	ミルーム広尾	住 - 5	首都圏	東京都港区	2,256	1.9%	平成 17 年 9 月 9 日
	フォレスト・ヒル仙台青葉	住 - 6	地方	宮城県仙台市	2,450	2.0%	平成 19 年 5 月 1 日
住居 6 物件小計					19,581	16.0%	
22 物件合計					122,436	100.0%	

(注) 第5期中に売却を予定しております。本日付プレスリリース「資産の譲渡(契約締結)に関するお知らせ」をご参照下さい。