

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)

資産の譲渡(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、本日資産の譲渡を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産	不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称	ホテル日航茨木 大阪
(3) 譲渡予定価格	2,600,000,000 円 (但し、譲渡経費、固定資産税、都市計画税、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) 譲渡予定日	平成 19 年 12 月 25 日又は当事者が同年 12 月 26 日以降平成 20 年 4 月 24 日までの間で別途合意する日
(6) 譲渡予定先	株式会社アセット・オペレーターズ
(7) 帳簿価格	2,478,022,870 円(平成 19 年 4 月末現在)
(8) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額	121,977,130 円

2. 譲渡の理由

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、ポートフォリオ全体のアロケーション及び配当にあたる影響等を総合的に勘案した結果、売却を行なうものです。

なお、本物件は、アセットマネジャーズグループとの M&A 事業における協働案件として平成 18 年 3 月に取得しておりますが、本日付プレスリリース「ラサール インベストメント マネージメント株式会社との成長戦略の推進に向けた協働に関するお知らせ」にあるとおり、平成 19 年 11 月 19 日にて株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ(以下「資産運用会社」といいます。)株式のすべてについて、ラサール インベストメント マネージメント株式会社が取得を予定することになり、その結果、資産運用会社は、ラサール イン

ご注意: この文書は、投資法人による資産の譲渡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。

ベストメント マネージメント株式会社が所属するジョーンズ ラング ラサルグループに所属することになる予定です。このような状況の下、本物件の取扱については、アセットマネジャーズグループと協議の結果、本物件をアセットマネジャーズグループであり、本物件の賃借人である株式会社アセット・オペレーターズに売却することに致しました。

### 3. 譲渡予定資産の概要

物件の名称		ホテル日航茨木 大阪
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		新生信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成 26 年 3 月 31 日
所在地	住居表示	大阪府茨木市中穂積一丁目 1 番 10 号
	地番	大阪府茨木市中穂積一丁目 2 番 8 外 4 筆
用途		ホテル・駐車場
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
面積	土地	7,168.66 m <sup>2</sup>
	建物	17,652.11 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権 (100%)
	建物	所有権 (100%)
竣工年月日		平成 4 年 5 月 31 日
取得年月日		平成 18 年 3 月 28 日
取得価格		2,510,000,000 円
価格調査	鑑定価格	2,530,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 10 月 15 日
	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸可能面積		17,652.11 m <sup>2</sup>
賃貸面積		17,652.11 m <sup>2</sup> (平成 19 年 10 月末日時点)
稼働率		100% (平成 19 年 10 月末日時点)
テナント数		1
主なテナント		株式会社アセット・オペレーターズ

### 4. 売却予定先の概要

商号	株式会社アセット・オペレーターズ
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 杉浦 康夫
資本の額	4 億円 (平成 19 年 10 月末日現在)
大株主	アセット・インベスターズ株式会社
主な事業の内容	宿泊業

<p>本投資法人又は投資信託委託業者との関係</p>	<p>売却予定先の株式会社アセット・オペレーターズは、投信法上の利害関係人等（投信法第 201 条第 1 項）に該当するほか、資産運用会社の議決権の 10%以上を保有している株主が過半数以上の議決権を有する会社であることから、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者にも該当します。</p>
----------------------------	---

#### 5. 利害関係者との取引

本物件の買主である株式会社アセット・オペレーターズは、投信法上の利害関係人等（投信法第 201 条第 1 項）及び利害関係者取引規定に定める利害関係者に該当する会社です。資産運用会社は、利害関係者取引規程に則り、通常と同様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. 媒介の概要

本件売却は直接取引のため、媒介手数料は発生しません。

#### 7. 譲渡代金の使途

本物件の売却によって得られた資金は、株式会社あおぞら銀行とのタームローン契約に基づき、期限前弁済の資金等に充当される予定です。

#### 8. 決済方法

引渡時一括決済

#### 9. 運用状況の見通し

本日公表しました、プレスリリース「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。

以 上

#### 【添付資料】

参考資料 1                      本物件譲渡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】本物件譲渡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	1.8%	平成 17 年 9 月 7 日
	3 5 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	1.7%	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	2.0%	平成 17 年 9 月 9 日
	成田 T T ビル	オ - 5	首都圏	千葉県成田市	1,860	1.6%	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	1.8%	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	1.6%	平成 17 年 9 月 7 日
	K Y U H O 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	2.8%	平成 18 年 5 月 30 日
オフィス 10 物件小計					23,686	19.8%	
商業施設	ラ・ポルト青山	商 - 1	首都圏	東京都渋谷区	14,024	11.7%	平成 17 年 9 月 7 日
	西野ビル	商 - 3	首都圏	東京都八王子市	2,715	2.3%	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	32.0%	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	16.0%	平成 19 年 11 月 20 日 (予定)
商業施設 5 物件小計					76,659	63.9%	
住居	ミルーム代官山	住 - 1	首都圏	東京都渋谷区	6,869	5.7%	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	2.3%	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	16.3%	
21 物件合計					119,926	100.0%	