

平成 18 年 3 月 23 日

各 位

不動産投信発行者名
 東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
 イーアセット投資法人
 代表者名
 執行役員 深田 武寛
 (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
 取締役企画管理部長 田中 政行
 TEL. 03-3502-4827

資産取得に関するお知らせ (ホテル日航茨木大阪)

イーアセット投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、本日下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

1. 取得の概要

(1) 取得資産	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) 取得価格	2,510 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 18 年 3 月 28 日
(5) 取得予定日	平成 18 年 3 月 28 日
(6) 売主	株式会社いばらきプロパティーズ (後記「4.売主の概要」ご参照)
(7) 取得資金	自己資金
(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。

(1) 立地特性	本物件は、大阪市と京都市のほぼ中間に位置し、千里ニュータウンや彩都等による背後人口を擁する北摂エリアに所在しています。本物件は、JR 東海道本線「茨木」駅から徒歩約 6 分程度に位置し、その他アクセス交通機関として、阪急京都線「茨木市」駅から車で約 5 分、大阪モノレール「宇野辺」駅より徒歩約 12 分であるとともに、これら最寄駅は大阪市内都心部である「梅田」や「新大阪」、「大阪国際空港」、「京都」など主要なポイントから約 30 分以内の位置にあり、関西圏各方面からのアクセスも比較的容易な位置にあります。本物件のホテルとしての特徴は、エリア的にニーズを捉えた地域に根ざしたサービス展開がなされているほか、ゆったりとした建物周辺の庭園やオープンスペースなど、都心に立地するホテルとは違ったテイストを感じさせるホテルとなっており、宿泊についても、周辺に主要な企業の工場、事業所等も多く所在することから、安定したビジネス客の確保も期待されます。かような特徴を勘案するに、都市近郊型宿泊施設として、安定的な収益が期待できると考えます。
----------	--

(2) 建物	本物件は、平成4年5月竣工で、フロア構成は、B1階：駐車場（160台収容）、1階：フロント・ロビー、レストラン、チャペル、ジュエリーショップ等、2階：大宴会場、中宴会場、小宴会場、結婚式場、美容室、衣装室、写真室、3階：会員制フィットネスクラブ、4階～7階：一般客室（全103室）、8階：バンケットにより構成されています。全体的に維持管理は適切に行われており、直近では、客室内壁クロス、カーペット、共用部カーペット等がリニューアルされており、施設内部は高い競争力を有しています。
--------	---

3. 取得資産の概要

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 ²
	建物	17,652.11 m ²
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	
施工者	大成建設株式会社	
設計者	大成建設株式会社	
構造計算会社	大成建設株式会社	
建築確認機関	茨木市	
PML	PML値	12.5%
	調査機関	株式会社竹中工務店
	調査時点	平成18年3月7日
取得価格	2,510百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,510百万円
	価格時点	平成18年2月1日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸可能面積	17,652.11 m ²	
賃貸面積	17,652.11 m ²	
稼働率	100.0%	
賃貸可能戸数	-	
賃貸戸数	-	
年間賃料総額 (注1)	224百万円	
敷金・保証金	0円	
マスターリース種別	-	
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	
PM会社	株式会社アセット・オペレーターズ	
マスターリース会社	-	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、建築後の法令の改正により、防火区画（建築基準法施行令第112条）に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。 本物件の敷地西側に、所有者不明の農業用水のポンプ小屋（以下、「小屋」といいます）が設置されており、売主からは、当該ホテルの旧称であるいばらき京都ホテルの建設時に農業任意団体との間で小屋に関する協議が行われて設置されたものであるとの説明を受けています。本投資法人は、本物件取得後、当該農業任意団体との間で小屋の管理に関する覚書を締結するか、又は、当該農業任意団体と協議の上、小屋を撤去するよう努めます。
------	--

（注1）平成18年3月28日から効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（賃料）を12倍した金額を記載しており、百万円未満は切り捨てています。

4. 売主の概要（平成18年3月23日現在）

商号	株式会社いばらきプロパティーズ
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	横山公一
資本金	金1000万円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託受益権の保有及び売買 2. 不動産の保有、管理及び売買 3. その他前各号に附帯する一切の業務
本投資法人との関係	資産運用会社（株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ）の社内規程に定める利害関係者に該当します。
特記事項	特になし

5. 利害関係者との取引

本物件は、アセット・マネジャーズ株式会社が運用する不動産であり、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とのパイプラインサポート契約に基づき、M&A事業に係る協働を通じて本物件の売却に係る優先交渉権の提供等を受けて取得するものです。本物件に関連し、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との間で下記(1)乃至(3)の取引が生じます。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、下記(1)乃至(3)の取引のそれぞれについて、平成18年3月20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、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取得を決議しています。

(1) 資産の取得

本物件の売主である株式会社いばらきプロパティーズは、投信法上の利害関係人等（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条第1項）及び利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するアセット・マネジャーズ株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社です。株式会社いばらきプロパティーズは、アセット・マネジャーズ株式会社がアセットマネジメント契約を締結している特別目的会社であることから、利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

(2) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本物件について平成18年3月28日付で株式会社アセット・オペレーターズとプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。

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15条第2項第1号、投信法施行令第20条第2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。

[プロパティマネジメント報酬]

賃貸管理委託報酬 月額 185,000 円

(3) 不動産の賃貸

本投資法人は、本物件について平成 18 年 3 月 28 日付で株式会社アセット・オペレーターズと定期賃貸借契約を締結する予定です。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及び利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

[主な契約条項]

契約期間 契約締結日から平成 26 年 8 月 29 日まで

月額賃料 上記 3 を参照

6. 運用状況の見通し

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想について、上記物件の取得による修正はありません。

以上

- ・ 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- ・ 参考資料 2 想定収支
- ・ 参考資料 3 外観写真
- ・ 参考資料 4 本日発表の取得予定 3 物件組入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/>

鑑定評価書の概要

		単位：千円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 18 年 2 月 1 日	
鑑定評価額	2,510,000	
積算価格	土地価格	1,261,684
	建物価格	3,203,040
直接還元法による収益価格	2,510,000	
	総収益	224,220
	可能貸室賃料収入	224,220
	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	67,026
	維持管理費等	2,242
	公租公課	61,807
	その他の費用	2,977
	純収益（NOI）	157,194
	大規模修繕費年間積立金	△25,980
	敷金等の運用益	0
	純収益（NCF）	131,200
	還元利回り	5.2%
DCF法による価格	2,500,000	
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.5%

参考資料 2

想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	224
B. 想定賃貸事業費用	68
C. 想定NOI (A-B)	156

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支です。
2. 収益については、現在の入居状況を前提として、稼働率が 100.0%で推移していくことを前提としています。
3. 費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

外観写真



エントランスロビー

チャペル



参考資料 4

本日発表の取得予定 3 物件組入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	オー1	首都圏	東京都港区	2,106	3.5%	平成 17 年 9 月 7 日
	35 山京ビル	オー2	首都圏	東京都中央区	4,132	6.8%	
	渋谷ウエストビル	オー3	首都圏	東京都目黒区	2,017	3.3%	平成 17 年 9 月 7 日
	千葉ウエストビル	オー4	首都圏	千葉県千葉市	2,367	3.9%	平成 17 年 9 月 9 日
	成田 T T ビル	オー5	首都圏	千葉県成田市	1,860	3.1%	平成 17 年 9 月 7 日
	宇都宮センタービル	オー6	地方	栃木県宇都宮市	2,135	3.5%	平成 17 年 9 月 7 日
	サザン水戸ビル	オー7	地方	茨城県水戸市	1,962	3.2%	平成 17 年 9 月 7 日
	堀川通四条ビル	オー8	地方	京都府京都市	1,885	3.1%	平成 17 年 9 月 7 日
	KYUHO 江坂ビル	オー9	地方	大阪府吹田市	1,899	3.1%	平成 17 年 9 月 9 日
	内神田ビル	オー10	首都圏	東京都千代田区	3,323	5.5%	※
オフィス 10 物件小計					24,232	39.4%	
商業施設等	ラ・ポルト青山	商-1	首都圏	東京都渋谷区	14,024	23.3%	平成 17 年 9 月 7 日
	ホテル日航茨木大阪	商-2	地方	大阪府茨木市	2,510	4.1%	平成 18 年 3 月 28 日 (予定)
	西野ビル	商-3	首都圏	東京都八王子市	2,715	4.5%	※
商業施設 3 物件小計					19,314	32.0%	
住居	ミルーム代官山	住-1	首都圏	東京都渋谷区	6,869	11.4%	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	4.4%	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	4.5%	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	3.7%	平成 17 年 9 月 9 日
	ミルーム広尾 II	住-5	首都圏	東京都港区	2,256	4.2%	平成 17 年 9 月 9 日
住居 5 物件小計					17,137	28.5%	
18 物件総計					60,683		

※内神田ビル、西野ビルの取得予定日は、売主との間で別途協議して決定する平成 18 年 5 月末日以前の日といたします。