

平成 18 年 4 月 27 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

「新生信託銀行株式会社に対する行政処分」に関するお知らせ

平成 18 年 4 月 26 日付にて、金融庁が公表した新生信託銀行株式会社に対する行政処分に関して、以下のとおりお知らせします。

イーアセット投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在所有する不動産の信託受益権のうち、新生信託銀行株式会社が受託者となっている信託財産は、平成 18 年 3 月 28 日に取得したホテル日航茨木大阪のみであります。

本投資法人は、上記物件を含む全ての物件を取得する際には、独自にデューディリジェンスを実施すると同時に、第三者の専門調査機関（エンジニアリング会社等）を通じて、取得物件の構造・設備、遵法性、耐震性、権利関係、瑕疵の有無等につき十分な調査を行った上、問題のないことを確認しております。また、取得価額につきましては、不動産鑑定士による不動産鑑定評価書を取得し、利害関係者取引においては、不動産鑑定評価額以下の価格にて取得することとしております。

上記物件につきましても、本投資法人は、独自にデューディリジェンスを実施すると同時に、株式会社竹中工務店、有限会社マスターデザイナーズによるエンジニアリングレポートを取得して、問題のないことを確認しており、また、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書を取得し、利害関係者取引に該当することから、不動産鑑定評価額以下の価格にて取得しております。

さらに、上記物件の取得については、資産運用会社におけるコンプライアンス委員会や、取締役会及び投資法人の役員会の審議ならびに決議を経たうえで決定しており、本投資法人の投資方針および資産運用会社の社内規程に沿った適正な取引であると認識しております。

なお、本件に関し、今後、新たな事態が判明した場合には改めてご報告申しあげます。

以 上

【添付資料】

参考資料：ホテル日航茨木大阪の物件概要

※ 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/>

【添付資料】

参考資料：ホテル日航茨木大阪の物件概要

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
施工会社		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
	評価会社	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
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		—

<p>特記事項</p>	<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。