

平成 17 年 8 月 8 日

各 位

会 社 名 アセット・インベスターズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 若 山 健 彦
(コード 3121 大証 2 部・福証)
問合せ先 総務部部長 渡 邊 政 秀
(TEL 052-781-6301)

イーアセット投資法人による新投資口発行及び投資口の売出し に関するお知らせ

当社及びアセット・マネジャーズ株式会社が出資しております、グループの連結子会社である株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズが資産運用を受託している「イーアセット投資法人」は、平成 17 年 8 月 8 日開催の投資法人役員会において、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場するにあたって実施する本投資法人の新投資口発行及び投資口の売出しを決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、詳細につきましては、別紙をご参照ください。

記

1. イーアセット投資法人の概要

- (1) 商 号 イーアセット投資法人(英文名 eASSET Investment Corporation)
- (2) 目 的 本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券等の特定資産に対する投資として運用することを目的とします。
- (3) 本店所在地 東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
- (4) 投資対象 本投資法人は、主として不動産等および不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券等を投資対象とします。
- (5) 運用方針 投資主価値の最大化を実現させるべく、中長期にわたる安定的な収益の確保および運用資産の着実な成長を図って参ります。
- (6) ポートフォリオ運営

運用資産の用途が集中することによるリスクを軽減する目的で、「オフィス」「商業施設等」「住居」の 3 つに用途を分類し、それぞれの用途ごとに適切な投資を実施します。また、安定的な収益を確保する目的で、地域経済の基盤が強固な首都圏中心に投資を行いますが、収益力の向上ならびに地域経済の活性化動向を見極めながら、他地域への分散投資も実施します。

ご注意：本報道発表文は、投資法人イーアセット投資法人の投資口発表及び投資口売り出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

2. 投資法人資産運用会社（投資信託委託会社）の概要

- (1) 会社名 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ
- (2) 本店所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
- (3) 開業年月 平成16年2月
- (4) 代表者 代表取締役社長 深田武寛
- (5) 資本金 1億6450万円（平成17年7月末現在）
- (6) 株主構成 アセット・マネジャーズ(株)、アセット・インベスターズ(株)、イーバンク銀行(株)、鹿島建設(株)、(株)日本エスコン、みずほ信託銀行(株)、三井住友海上火災保険(株)、大和生命保険(株)、新光証券(株)、日本管財(株)、(株)日本プロパティソリューションズ
- (7) 認可取得日 平成17年3月4日
- (8) 認可番号 投資法人資産運用業 内閣総理大臣第40号
- (9) ホームページ <http://www.assetrealtymanagers.co.jp>

以上

ご注意：本報道発表文は、投資法人イーアセット投資法人の投資口発表及び投資口売り出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

平成 17 年 8 月 8 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

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

イーアセット投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 17 年 8 月 8 日開催の本投資法人役員会において本投資法人の投資証券(以下「本投資証券」といいます。)を株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場するにあたって実施する本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関し、下記の通り決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

(1) 発行新投資口数 58,300口

(2) 発行価額 未定

平成 17 年 8 月 29 日(月)(以下「発行価格決定日」という。)に開催される役員会において決定する。

(3) 募集方法

一般募集とし、新光証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社を共同主幹事会社とする引受シンジケート団に全投資口を買取引受けさせる。なお、新光証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社以外の引受人は、大和証券エスエムビーシー株式会社、リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店、UFJ つばさ証券株式会社、みずほ証券株式会社及び東洋証券株式会社(以下、新光証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社と併せて「引受人」という。)とする。

なお、一般募集における発行価格(募集価格)は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第 4 条に規定するブック・ビルディング方式(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいう。)により、発行価格決定日に決定する。

(4) 引受契約の内容

引受人は、下記(8)に記載の払込期日に引受価額(発行価額)の総額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格の総額と引受価額(発行価額)の総額との差額は引受人の手取金とする。本投資法人は、引受人に対して引受手数料は支払わない。

ご注意：本報道発表文は、投資法人イーアセット投資法人の投資口発表及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

- (5) 需要の申告期間 (ブック・ビルディング期間) 平成17年8月19日(金)から平成17年8月26日(金)まで
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 平成17年8月30日(火)から平成17年9月2日(金)まで
- (8) 払込期日 平成17年9月6日(火)
- (9) 受渡期日 平成17年9月7日(水)
- (10) 金銭の分配の起算日 平成17年5月2日(本投資法人の成立日)
- (11) 発行価格、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催される役員会において決定する。
- (12) 上記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)(下記<ご参考>1.を参照のこと。)

- (1) 売出人及び売出投資口数 新光証券株式会社 5,000口
 売出投資口数は、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、新光証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合がある。
- (2) 売 出 価 格 未定
 (売出価格は一般募集における発行価格と同一とする。)
- (3) 売 出 方 法 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、新光証券株式会社が5,000口を上限として借入れる本投資証券の売出しを行う。
- (4) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (5) 申 込 期 間 平成17年8月30日(火)から平成17年9月2日(金)まで
- (6) 受 渡 期 日 平成17年9月7日(水)
- (7) 金銭の分配の起算日 平成17年5月2日(本投資法人の成立日)
- (8) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催される役員会において決定する。
- (9) 上記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行(下記<ご参考>1.を参照のこと。)

- (1) 発行新投資口数 5,000口
- (2) 発行価額 未定(発行価額は一般募集による発行価額と同一とする。)
- (3) 割当先及び投資口数 新光証券株式会社 5,000口
- (4) 申 込 単 位 1口以上1口単位

ご注意：本報道発表文は、投資法人イーアセット投資法人の投資口発表及び投資口売り出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

- (5) 申込期間 平成17年10月4日(火)
- (6) 払込期日 平成17年10月4日(火)
- (7) 金銭の分配の起算日 平成17年5月2日(本投資法人の成立日)
- (8) 上記(5)に記載の申込期間までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 発行価格、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (10) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、新光証券株式会社が一般募集の指定先であるアセット・マネジャーズ株式会社及びイーバンク銀行株式会社からそれぞれ2,500口を上限として借入れる本投資証券(以下「借入投資証券」といいます。)の売出しです。したがって、オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、本投資法人は、新光証券株式会社が借入投資証券の返却に必要な本投資証券を取得させる目的で、平成17年8月8日(月)開催の役員会において新光証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口5,000口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、平成17年10月4日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、新光証券株式会社は、平成17年9月7日(水)から平成17年9月30日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)借入投資証券の返却を目的として、東京証券取引所において、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。新光証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資証券は、借入投資証券の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、新光証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引が全く行われず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引が終了される場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数からシンジケートカバー取引によって取得し借入投資証券の返却に充当する口数を減じた口数について、新光証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じる予定です。そのため、本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がある程度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

上記に記載の取引に関しては、新光証券株式会社は、メリルリンチ日本証券株式会社と協議の上、これらを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	200 口
一般募集による増加投資口数	58,300 口
一般募集後の発行済投資口総数	58,500 口
第三者割当による増加投資口数(予定)	5,000 口 (注)
第三者割当後の発行済投資口総数(予定)	63,500 口 (注)

(注) 上記「3. 第三者割当による新投資口発行」の発行新投資口数の全口数に対し新光証券株式会社から申込みがあり、投資口の発行がなされた場合の数字です。

ご注意：本報道発表文は、投資法人イーアセット投資法人の投資口発表及び投資口売り出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

3. 今回の調達資金の使途

一般募集及び本件第三者割当による新投資口発行による手取金については、本投資法人による特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。）の取得資金等に充当します。

4. 投資主への利益配分等

本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益配分等を行います。

5. その他

(1) 販売先の指定

引受人は、本書の日付現在、本投資法人の指定に基づき、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているアセット・リアルティ・マネジャーズ株式会社の株式を保有するアセット・マネジャーズ株式会社及びイーバンク銀行株式会社に対し、一般募集により本投資証券をそれぞれ2,500口販売する予定です。

(2) 売却・追加発行等の制限

アセット・マネジャーズ株式会社及びイーバンク銀行株式会社は、一般募集により本投資証券をそれぞれ2,500口取得する予定です。アセット・マネジャーズ株式会社及びイーバンク銀行株式会社はそれぞれ、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、平成17年7月27日から平成18年9月7日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、本投資証券の売却、担保提供、貸付け等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸付けを除きます。）を行わない旨を合意しています。

本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、平成17年7月27日から平成17年12月7日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行等（ただし、投資口の分割、一般募集及び本件第三者割当による追加発行を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記及びのいずれの場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

アセット・マネジャーズ株式会社は、本投資法人の設立（平成17年5月2日）に当たり、本投資証券を200口取得し、本書の日付現在まで所有する投資主であり、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に基づき、本投資法人との間で継続保有に関する確約を行っています。したがって、平成17年5月2日から1年間を経過する日までの間、原則として本書の日付現在における所有投資口の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。

以上

*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

ご注意：本報道発表文は、投資法人イーアセット投資法人の投資口発表及び投資口売り出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

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

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

平成 18 年 4 月期（平成 17 年 5 月 2 日～平成 18 年 4 月 30 日）及び平成 18 年 10 月期（平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日）におけるイーアセット投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し（予想数値）は、下記のとおりです。

記

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
平成 18 年 4 月期 (第 1 期)	百万円 2,250	百万円 883	円 13,913	-
平成 18 年 10 月期 (第 2 期)	百万円 1,732	百万円 734	円 11,569	-

【参考】

平成 18 年 4 月：予想期末発行投資口数 63,500 口 1 口当たり予想当期純利益 13,913 円

平成 18 年 10 月期：予想期末発行投資口数 63,500 口 1 口当たり予想当期純利益 11,569 円

(注) 予想期末発行投資口数は、別紙「平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の前提条件」中の「投資口の発行」欄記載の前提条件に従い算出しています。

【注記】

1. 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 500 千円と仮定しています。
2. 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
3. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 本投資法人における第 1 期営業期間（平成 18 年 4 月期）は平成 17 年 5 月 2 日から平成 18 年 4 月 30 日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月 31 日まで及び 11 月 1 日から翌年 4 月 30 日までとなります。
5. 本投資法人の上場予定日は平成 17 年 9 月 7 日です。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

*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

ご注意：本報道発表文は、投資法人イーアセット投資法人の投資口発表及び投資口売り出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

【別紙】

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の前提条件

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の営業収益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金の予想は、以下の前提条件に基づき算出しています。今後、以下の前提条件は変更される可能性があります。また、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記運用状況の予想につき一定以上の変動が想定されることとなった場合には、予想を修正し、公表いたします。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達する資金及び借入金をもって取得する予定です。 ・ 取得予定資産の概要 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 全 15 物件（オフィス 9 物件、商業施設等 1 物件、住居 5 物件） ➢ 取得予定価格の合計 51,518 百万円 ➢ 敷金・保証金の合計 1,693 百万円 ・ 運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 17 年 9 月 6 日）の翌日以後遅滞なく当初取得予定資産の取得を完了し、その後第 2 期営業期末（平成 18 年 10 月 31 日）までに異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。また、第 1 期の実質運用期間は 236 日として算出しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収益については、平成 17 年 6 月 30 日時点で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、当初取得予定資産の現受益者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。なお、当初取得予定資産について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 60 百万円です。 ・ 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しています。 ・ 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。（第 1 期営業期間に約 341 百万円、第 2 期営業期間に約 260 百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 期営業期間の一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用合計約 212 百万円を見込んでいます。 ・ 支払利息等は、第 1 期営業期間に約 157 百万円、第 2 期営業期間に約 123 百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 25,500 百万円程度の借入れを行い、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって調達した資金を当該借入金の返済に充当する前提（返済後借入金予定残高 23,200 百万円）で算出しています。なお、上記借入金返済を除き、第 2 期営業期間末（平成 18 年 10 月 31 日）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、投資法人イーアセット投資法人の投資口発表及び投資口売り出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である 200 口に加え、本日開催の役員会で決議した公募による投資口の追加発行(58,300 口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による投資口の追加発行(上限 5,000 口)によって発行される予定の新投資口合計 63,300 口がすべて発行されることを前提としています。なお、第 2 期営業期間末(平成 18 年 10 月 31 日)までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
--------	--

項目	前提条件
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1 口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1 口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、投資法人イーアセット投資法人の投資口発表及び投資口売り出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為のために作成されたものではありません。