

平成 21 年 2 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
日本ビルファンド投資法人  
代表者名 執行役員 阿部 定文  
(コード番号 8951 )

資産運用会社名  
日本ビルファンドマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 西山 晃一  
問合せ先 投資本部ゼネラルマネジャー 秋元 康志  
(TEL. 03-6259-8681)

運用資産における売主との協議に関するお知らせ  
(新川崎三井ビルディング共有持分 35%の不動産売買契約に関する協議)

本投資法人は、平成 18 年 2 月 10 日付不動産売買契約(以下「本売買契約」といいます。)にもとづき平成 18 年 3 月 31 日付にて取得した新川崎三井ビルディング 35% 共有持分(以下「本物件」といいます。)に関して、売主 三井不動産株式会社との間で、本売買契約の記載内容に関して解釈に相違が生じたため、平成 20 年 3 月 28 日に東京地方裁判所に調停を申立てましたが、本日、調停が成立しましたので、お知らせいたします。

記

1. 経緯

本売買契約締結に先立って行われた当時の適正な方法による吹付け材のアスベスト含有分析調査の結果、本物件の一部にアスベスト含有吹付け材の使用が確認され、本売買契約にアスベスト含有吹付け材の使用範囲が記載されました。

本物件取得後、法令等の改正に伴い指定された調査方法によってアスベスト含有分析調査を実施した結果、本売買契約において、アスベスト含有吹付け材の使用がないとされていた部分について、アスベスト含有吹付け材の使用が確認されました。これに関する本売買契約上の取り扱いについて売主・買主間で協議を重ねましたが、双方の売買契約の解釈に相違が生じたため、利害関係人等との取引であることから解決の透明性を高めるため、中立的な第三者機関を介することが必要と考え、調停を申し立てました。

2. 調停申立て内容

本売買契約において、アスベスト含有吹付け材の使用がないとされていた部分について、アスベスト含有吹付け材の使用が確認されたことに関する責任とこれに起因する負担を売主に対して求めたものです。



3. 調停内容

調停の結果、三井不動産株式会社が本投資法人に対してつぎのとおり調停金を支払うことで、調停が成立いたしました。

調停金 金 567,456,000 円

支払期日 平成 21 年 4 月末日まで

4. 調停に要した費用(調停申立費用、弁護士費用、アスベスト再調査費用等の本投資法人負担金額)  
金 29 百万円(税抜)

(平成 20 年 2 月 1 日から平成 21 年 2 月 27 日までの期間)

5. アスベスト含有吹付け材の管理状況

昨年 8 月より、アスベスト含有吹付け材の管理(目視点検・空気環境測定)を継続的に行っています。  
(現時点における当該管理の年間費用:15 百万円(共有持分 35%相当額)(税抜))

尚、目視点検・空気環境測定の結果等によりアスベスト対応措置を講じることが必要となった場合は、その時点で、アスベスト対応工事費の支出が発生することとなります。

6. 平成 21 年 6 月期運用状況の見通し

調停金受領による本投資法人の平成 21 年 6 月期の運用状況への影響については、調停金の取扱いについて現在所轄官庁等に照会中であるため、取扱確定後にお知らせすることといたします。

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。