

平成20年6月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号  
KDC渋谷ビル4階

ビ・ライフ投資法人

代表者名 執行役員 上田 求

(コード番号: 8984)

資産運用会社名

モリモト・アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 藤田 剛

問合せ先 財務経理部長 漆間 裕隆

TEL. 03-5466-7303

保有物件（J-7 ネクストフォルム西麻布）の一部が遵法性に抵触している件について

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、保有物件の一棟である「J-7 ネクストフォルム西麻布」（以下「本物件」といいます。）の店舗部分に関して、遵法性に抵触している事実（以下「本件」といいます。）が判明致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 本件判明の経緯

本物件は、平成18年3月の本投資法人の上場時に取得した店舗兼共同住宅です。本物件の取得にあたり、本投資法人は平成17年5月27日付のエンジニアリング・レポートを徴求し、本物件の建物全体に関する遵法性を確認致しました。

本件は、今般、建物状況調査を依頼したところ、平成20年6月17日付エンジニアリング・レポート（以下「新エンジニアリング・レポート」といいます。）において、本物件の店舗部分の内外部に、遵法性に抵触する旨の指摘があり、判明したものです。

2. 本物件の概要

(1) 物件番号・物件名称：J-7 ネクストフォルム西麻布

(2) 所在地（住居表示）：東京都港区西麻布三丁目13番3号

(3) 取得価格：2,220,000,000円

(取得にかかる諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等相当額を含んでいません。)

(4) 敷地面積：451.20㎡

(5) 建物延床面積：1,823.19㎡

(6) 建物構造・階数：SRC 陸屋根地下1階付10階建

(7) 賃貸可能面積：1,627.06㎡（内店舗738.95㎡）

(8) 建物用途：店舗（地下1階、地上1階及び2階）及び共同住宅

### 3. 新エンジニアリング・レポートで指摘された主な事項

新エンジニアリング・レポートにおいて、当該店舗部分を賃借するテナント（以下「テナント」といいます。）が実施した内外装工事等に起因する、以下の諸事項（以下「指摘事項」といいます。）が遵法性に抵触するとの指摘を受けました。

- (1) 地下1階ドライエリアの上部が塞がれており、排煙上有効な開口部が確保されていない。
- (2) 1階及び2階店舗内の排煙窓が内装材で塞がれており、排煙上有効な開口部が確保されていない。
- (3) 地階直通階段に扉の設置が見られるため、撤去が必要である。
- (4) 1階店舗部分の非常口扉が内開きのため、避難上支障をきたすおそれがある。
- (5) 1階から2階の吹き抜け部分が塞がれており、容積率を超過するおそれがある。

### 4. 今後の対応

本物件に関する遵法性を確保すべく、テナントに対し、平成20年6月19日付けで賃貸借契約解除通知を発送し、解除通知到着後1週間以内に当該店舗部分を明け渡すよう要請致しました。

明け渡し完了後は速やかに当該店舗部分の改修工事に着手し、遵法性の早期回復を図る所存です。

### 5. 物件管理体制の強化について

- (1) 本投資法人が保有する全商業施設（居住施設内の商業施設を含みます。）の緊急点検を実施し、本物件以外に問題がないことを確認致しました。
- (2) また、本件の発生を受けて、再発防止の観点から、定期的な物件の遵法性等の確認をも含めた管理体制に変更致しました。また、今後、かかる事態が再発することがないよう物件の管理体制については、一層の強化を図ってまいります。

### 6. 業績への影響

本物件は東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方、徒歩8分の距離に位置し、外苑西通りに面しております。その立地・仕様等から近隣物件に比して十分に競争力があり、早期に代替テナントを確保することが可能であると考えられることから、本件が平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であるものと判断しております。

### 7. 今後の状況につきましては、新たな事実が発生しましたら、速やかにお知らせいたします。

以 上

【ご参考】ポートフォリオ一覧

(本書作成日現在)

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
エリア1	J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	東京都品川区	4,500	8.8
	J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	15.0
	J-4	イプセ麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	8.8
	J-5	イプセ芝公園	東京都港区	2,630	5.1
	J-6	イプセギンザ	東京都中央区	2,520	4.9
	J-7	ネクストフォルム西麻布	東京都港区	2,220	4.3
	J-8	イプセ日本橋	東京都中央区	1,200	2.3
	J-10	イプセ都立大学	東京都目黒区	648	1.3
	J-15	イプセ東京 EAST	東京都中央区	2,300	4.5
	J-16	イプセ雪谷	東京都大田区	1,110	2.2
	J-17	イプセ麻布十番	東京都港区	2,910	5.7
	J-18	イプセ麻布十番 DUO	東京都港区	2,690	5.3
	J-19	イプセ新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	3.6
	J-20	ユニロイヤル銀座	東京都中央区	1,800	3.5
	J-21	イプセ祐天寺	東京都目黒区	1,450	2.8
J-22	イプセ渋谷 Tiers	東京都渋谷区	1,400	2.7	
エリア2	J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市	1,920	3.8
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	3.3
	J-14	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区	779	1.5
	J-23	イプセ大塚	東京都豊島区	1,480	2.9
	J-24	イプセ菊川	東京都墨田区	817	1.6
	J-25	イプセ鶴見	神奈川県横浜市	666	1.3
居住施設 小計				48,729	95.3
エリア4	S-1	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市	1,410	2.8
エリア2	S-2	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市	1,000	2.0
商業施設 小計				2,410	4.7
ポートフォリオ 総合計				51,139	100.0

(注) 投資比率 (%) は、ポートフォリオ総合計に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数第二位を四捨五入しております。

以上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、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.blife-reit.co.jp/>