

平成22年9月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区永田町ニ丁目4番8号
ニッセイ永田町ビル7階
ビ・ライフ投資法人
代表者名 執行役員 瀧美知男
(コード番号: 8984)

資産運用会社名
大和ハウス・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 財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り国内不動産信託受益権の譲渡を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 譲渡の理由

本投資法人は、合併に伴いニューシティ・レジデンス投資法人(以下、「NCR」といいます。)より承継した全不動産等について、本投資法人のポートフォリオの中長期的な運用効率や個々の物件の特性等について精査を行ってまいりましたが、本日、カテリーナ三田タワースイート(ニューシティレジデンス)^(注)の譲渡(以下、「本譲渡」といいます。)を決定しました。カテリーナ三田タワースイート(ニューシティレジデンス)は、NCRから承継した物件の中で最大規模(取得価格ベース)となりますが、区分所有であることなどから譲渡することを決定しました。なお、本投資法人は、本譲渡により得られる資金を活用し、平成22年11月初旬を目途に物件取得を検討しています。

本投資法人は、今後も保有する不動産等の運用効率化等を勘案して、物件の入替えを実施していくことを検討しています。

(注) 本物件にかかる建物の登記簿上の建物の名称は「カテリーナ三田タワースイート」ですが、本投資法人の取得する本物件(264戸)に関しては、「カテリーナ三田タワースイート(ニューシティレジデンス)」の名称で運営しています。

2. 本譲渡の概要

- | | |
|------------------|---|
| ① 資産の名称 | : カテリーナ三田タワースイート(ニューシティレジデンス) |
| ② 譲渡予定資産の種類 | : 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| ③ 譲渡予定価格 | : 11,700,000,000円
(但し、譲渡にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等は含まれません。) |
| ④ 取得日 | : 平成22年4月1日(NCRとの合併効力発生日) |
| ⑤ 取得価格 | : 10,400,000,000円(合併時の受入価格である平成22年2月末時点の鑑定評価額) |
| ⑥ 帳簿価格 | 10,344,519,397円(平成22年8月末日現在。なお、帳簿価格は新日本有限責任監査法人による監査が未了です。) |
| ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | : 1,355,480,603円(上記③と上記⑥の差額) |

- ⑧ 信託受益権売買契約締結日 : 平成 22 年 9 月 30 日 (予定)
- ⑨ 引渡予定日 : 平成 22 年 10 月 29 日又は売主と買主が別途合意する日
- ⑩ 譲渡予定先 : 譲渡予定先は国内の特定目的会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、譲渡予定先は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託財産とする信託の受益権を譲渡予定先に一括決済方式により譲渡

所在地 (住居表示)	東京都港区芝四丁目 16 番 1 号、2 号	
土地	所有形態	所有権 (共有)
	面積 (㎡)	6,834.67
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	区分所有権
	用途	居宅
	延床面積 (㎡)	78,173.82
	構造・階数	RC、36F/B 2F
	建築時期	平成 18 年 8 月 4 日
テナントの内容 (注)	テナント総数	1
	賃貸可能戸数 (戸)	264
	賃貸戸数 (戸)	241
	稼働率 (%)	90.9%
	総賃料収入 (千円)	71,965
	敷金・保証金 (千円)	109,982
不動産鑑定 評価額(注)	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所
	価格時点	平成 22 年 8 月 31 日
	不動産鑑定評価額	10,100,000,000 円

- (注) (i) 「テナント総数」欄は、サブ・リース会社とマスターリース契約 (一括賃貸借契約) が締結されているため、1として記載しています。
- (ii) 「賃貸可能戸数」欄には、譲渡予定資産について、賃貸可能な戸数を記載しています。
- (iii) 「賃貸戸数」、「稼働率」、「総賃料収入」及び「敷金・保証金」欄は、平成22年8月31日現在の状況です。
- (iv) 「賃貸戸数」欄は、譲渡予定資産について、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
- (v) 「稼働率」欄には、譲渡予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (vi) 「総賃料収入」欄は、平成22年8月の月額総賃料収入を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (vii) 「敷金・保証金」欄は、譲渡予定資産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の合計額を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (viii) 「不動産鑑定評価額」は、第9期末 (平成22年8月31日) を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

3. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	中央三井信託銀行株式会社
本店所在地	東京都港区芝三丁目 33 番 1 号
代表者	取締役社長 奥野 順
主な事業の内容	信託銀行業
資本金	399,697 百万円
設立年月日	昭和 37 年 5 月 26 日

純資産	732,030百万円(平成22年3月31日現在)
総資産	14,481,460百万円(平成22年3月31日現在)
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は、平成22年8月31日現在において、本投資法人の発行済投資口数の3.87%の投資口を保有しております。また、当該会社は、資産運用会社の発行済株式の1.5%を保有しております。
人的関係	平成22年8月31日現在において、資産運用会社の役職員のうち3名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は本投資法人及び資産運用会社と不動産等の仲介情報提供に関する基本協定を締結し、収益用不動産に関する売却・仲介情報が提供されています。また、本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者、信託受託者及び借入先です。なお、平成21年11月期において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、仲介に関する取引はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。

(2) 媒介手数料の金額

234,000,000円

(注) 消費税相当額等は含んでいません。

4. 利害関係人等との関係

本譲渡に関して、媒介者である中央三井信託銀行株式会社が資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当しますが、資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ていきます。

5. 今後の見通しについて

本譲渡による譲渡益は全額内部留保する方針です。本譲渡を踏まえた平成23年2月期(平成22年9月1日～平成23年2月28日)運用状況の予想については、平成22年10月15日付決算短信にて公表する予定です。

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

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.blife-reit.co.jp/>

【参考情報】

本譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

	地域 (注1)	物件番号	物件名称 (注2)	取得年月日 (注3)	取得価格 (注4)	投資比率 (注5)
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	4.2%
		1002	イブセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	2.5%
		1003	イブセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	1.4%
		1004	イブセギンザ	平成18年3月22日	2,520	1.4%
		1005	ネクストフォルム西麻布	平成18年3月22日	2,220	1.2%
		1006	イブセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	0.7%
		1007	イブセ東京 EAST	平成19年3月7日	2,300	1.3%
		1008	イブセ麻布十番	平成19年6月21日	2,910	1.6%
		1009	イブセ麻布十番DUO	平成19年6月21日	2,690	1.5%
		1010	イブセ新宿夏日坂	平成19年6月21日	1,865	1.0%
		1011	ユニロイヤル銀座	平成19年6月21日	1,800	1.0%
		1012	イブセ渋谷 Tiers	平成19年6月21日	1,400	0.8%
		1013	NCR 南青山	平成22年4月1日	2,660	1.5%
		1014	NCR 西麻布ツインタワー	平成22年4月1日	2,352	1.3%
		1015	NCR 西麻布	平成22年4月1日	2,143	1.2%
		1016	NCR お茶の水	平成22年4月1日	1,770	1.0%
		1017	NCR 参宮橋	平成22年4月1日	1,393	0.8%
		1018	NCR 日本橋イースト	平成22年4月1日	1,279	0.7%
		1019	NCR 日本橋ウエスト	平成22年4月1日	1,138	0.6%
		1020	NCR 銀座ツイン I	平成22年4月1日	932	0.5%
		1021	NCR 銀座ツイン II	平成22年4月1日	825	0.5%
		1022	NCR 原宿	平成22年4月1日	887	0.5%
		1023	NCR 代々木上原	平成22年4月1日	608	0.3%
		1024	NCR 千駄ヶ谷	平成22年4月1日	555	0.3%
		1025	NCR 新宿7丁目	平成22年4月1日	464	0.3%
		1026	NCR 市谷左内町	平成22年4月1日	424	0.2%
		1027	NCR 日本橋人形町 I	平成22年4月1日	947	0.5%
		1028	NCR 日本橋人形町 II	平成22年4月1日	1,070	0.6%
		1029	NCR 新御茶ノ水	平成22年4月1日	914	0.5%
		1030	NCR 日本橋人形町 III	平成22年4月1日	1,370	0.8%
		1031	NCR 神保町 II	平成22年4月1日	1,160	0.6%
		1032	NCR 銀座イースト III	平成22年4月1日	675	0.4%
		1033	NCR 新宿御苑 I	平成22年4月1日	2,720	1.5%
		1034	NCR 高輪台	平成22年4月1日	860	0.5%
		1035	NCR 日本橋人形町 IV	平成22年4月1日	666	0.4%
		1036	NCR 新宿御苑 II	平成22年4月1日	486	0.3%
		1037	NCR 銀座イースト IV	平成22年4月1日	400	0.2%
		1038	NCR 高輪台 II	平成22年4月1日	1,190	0.7%
		1039	NCR 南麻布	平成22年4月1日	642	0.4%
		1040	NCR 銀座	平成22年4月1日	2,880	1.6%
		1041	NCR 日本橋水天宮	平成22年4月1日	2,707	1.5%
		1042	NCR 高輪	平成22年4月1日	7,430	4.1%
		1043	NCR 東日本橋	平成22年4月1日	3,520	1.9%
		1045	NCR 新宿	平成22年4月1日	2,950	1.6%
		1046	イブセ市ヶ谷	平成22年6月29日	940	0.5%
				小計		
	エリア2	2001	目黒かむろ坂レジデンス	平成17年12月20日	4,500	2.5%
		2002	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	0.4%
		2003	コンフォートタイム大塚	平成18年3月22日	779	0.4%
		2004	イブセ雪谷	平成19年3月7日	1,110	0.6%
		2005	イブセ祐天寺	平成19年6月21日	1,450	0.8%
		2006	イブセ大塚	平成19年6月21日	1,480	0.8%
		2007	イブセ菊川	平成19年6月21日	817	0.4%

	2008	NCR 目黒	平成22年4月1日	844	0.5%
	2009	NCR 大塚	平成22年4月1日	1,040	0.6%
	2010	NCR 自由が丘	平成22年4月1日	1,200	0.7%
	2011	NCR 目白イースト	平成22年4月1日	988	0.5%
	2012	NCR 池袋	平成22年4月1日	2,570	1.4%
	2013	NCR 要町	平成22年4月1日	1,140	0.6%
	2014	NCR 品川シーサイドタワー	平成22年4月1日	7,380	4.1%
	2015	NCR 八雲	平成22年4月1日	857	0.5%
	2016	NCR 戸越駅前	平成22年4月1日	1,560	0.9%
	2017	NCR 等々力	平成22年4月1日	1,210	0.7%
	2018	NCR 本所吾妻橋	平成22年4月1日	996	0.5%
	2019	NCR 北沢	平成22年4月1日	742	0.4%
	2020	NCR 門前仲町	平成22年4月1日	503	0.3%
	2021	NCR 田園調布	平成22年4月1日	425	0.2%
	2022	NCR 根岸	平成22年4月1日	249	0.1%
	2023	NCR 上池台	平成22年4月1日	198	0.1%
	2024	NCR 森下	平成22年4月1日	832	0.5%
	2025	NCR 若林公園	平成22年4月1日	776	0.4%
	2026	NCR 浅草橋	平成22年4月1日	792	0.4%
	2027	NCR 入谷	平成22年4月1日	546	0.3%
	2028	NCR 上野タワー	平成22年4月1日	2,641	1.5%
	2029	NCR 森下ウエスト	平成22年4月1日	686	0.4%
	2030	NCR 三ノ輪	平成22年4月1日	1,430	0.8%
	2031	NCR 自由が丘ウエスト	平成22年4月1日	533	0.3%
	2032	NCR 中野	平成22年4月1日	1,060	0.6%
	2033	NCR 用賀	平成22年4月1日	923	0.5%
	2034	NCR 住吉	平成22年4月1日	948	0.5%
	2035	NCR 門前仲町イースト	平成22年4月1日	2,160	1.2%
	2036	NCR 押上	平成22年4月1日	1,100	0.6%
	2037	NCR 蔵前	平成22年4月1日	1,260	0.7%
	2038	イブセ中延	平成22年6月29日	1,790	1.0%
		小計		50,163	27.6%
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	0.9%
	3002	イブセ鶴見	平成19年6月21日	666	0.4%
	3003	NCR 船橋本町	平成22年4月1日	704	0.4%
	3004	SH 元住吉	平成22年4月1日	897	0.5%
	3005	NCR 豊田	平成22年4月1日	864	0.5%
	3006	NCR 西船橋	平成22年4月1日	783	0.4%
	3007	NCR 舞浜	平成22年4月1日	670	0.4%
	3008	NCR 市川妙典	平成22年4月1日	671	0.4%
	3009	NCR 久米川	平成22年4月1日	480	0.3%
	3010	NCR 浦安	平成22年4月1日	592	0.3%
	3011	NCR 南行徳I	平成22年4月1日	543	0.3%
	3012	NCR 南行徳II	平成22年4月1日	385	0.2%
	3013	NCR 野毛山	平成22年4月1日	325	0.2%
	3014	NCR 南林間	平成22年4月1日	363	0.2%
	3016	LM 淵野辺本町	平成22年4月1日	137	0.1%
	3017	PT 市川	平成22年4月1日	461	0.3%
			小計		10,215
エリア4	4001	フォーティーンヒルズ イーストタワー	平成17年12月20日	1,920	1.1%
	4002	NCR 大通公園	平成22年4月1日	490	0.3%
	4003	五色山ハイツ	平成22年4月1日	489	0.3%
	4004	NCR 西公園	平成22年4月1日	337	0.2%
	4005	NCR 西大濠	平成22年4月1日	226	0.1%
	4007	LM 前橋西片貝	平成22年4月1日	92	0.1%
	4008	アブリール垂水	平成22年4月1日	1,340	0.7%
	4009	クレスト草津	平成22年4月1日	3,004	1.7%

		4010	NCR 本町イースト	平成22年4月1日	1,490	0.8%
		4011	NCR 新梅田	平成22年4月1日	1,376	0.8%
		4012	NCR 阿倍野	平成22年4月1日	4,368	2.4%
		4013	NCR 大手通	平成22年4月1日	300	0.2%
		4014	NCR 栄	平成22年4月1日	1,010	0.6%
		4015	NCR 日本橋高津	平成22年4月1日	3,570	2.0%
		4016	NCR 円山裏参道	平成22年4月1日	411	0.2%
		4017	NCR 円山表参道	平成22年4月1日	1,740	1.0%
		4018	NCR 博多駅東	平成22年4月1日	960	0.5%
		4019	NCR 心齋橋イーストタワー	平成22年4月1日	3,400	1.9%
		4020	NCR 三宮	平成22年4月1日	1,230	0.7%
		4021	NCR 勾当台公園	平成22年4月1日	481	0.3%
		4022	NCR 一番町	平成22年4月1日	783	0.4%
		4023	NCR 大町	平成22年4月1日	656	0.4%
		4024	NCR 上町台	平成22年4月1日	2,190	1.2%
		4025	NCR 肥後橋タワー	平成22年4月1日	2,670	1.5%
			小計		34,533	19.0%
			小計		179,553	98.7%
商業施設	エリア3	8001	いなげや横浜西が岡店	平成19年9月27日	1,000	0.5%
	エリア4	8002	フォレオタウン筒井	平成19年3月23日	1,410	0.8%
			小計		2,410	1.3%
			合計		181,963	100.0%

- (注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。
- (注2) 「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。
- (注3) 「取得年月日」は、旧ニューシティ・レジデンス投資法人が保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。
- (注4) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含みません。旧ニューシティ・レジデンス投資法人が保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注5) 「投資比率」欄には、取得額の総額に対する各取得価格の比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

以上