

平成 21 年 2 月 25 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  
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 財務経理部長 漆間 裕隆  
TEL 03-5466-7303

「(新) パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）との間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を、キャピタランド・ジャパン株式会社（以下「CLJ」といいます。）との間で「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を、それぞれ締結しましたのでお知らせいたします。

記

I. モリモトとの平成 21 年 2 月 25 日付「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」について

1. 締結の経緯について

本投資法人、本資産運用会社及びモリモトは、平成 17 年 12 月 1 日付で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しています。

今般、平成 20 年 12 月 19 日付本資産運用会社の株主の異動で、本資産運用会社に対するモリモトの出資比率が変更されたことに伴い、資本関係の維持に関する条項の修正（変更前：過半数、変更後：20%相当）を行ったものです。

その他条項については、文言を一部修正したほか重要な変更はありません。

2. 平成 21 年 2 月 25 日付「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の概要

(1) サポートの内容

本投資法人は、モリモトから以下の内容のサポートを受けます。

- ①本資産運用会社に対する本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- ②本資産運用会社に対する、取締役（非常勤を含みます。）の派遣、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

- ③本資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産（以下に定義します。）に関する情報の提供及び優先的売買交渉権（以下に定義します。）の付与
- ④本資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産（以下に定義します。）の取得の支援

(2) 優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与

- ①モリモトは、モリモト若しくはモリモトが実質的に支配関係を有する法人が保有する又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に提供します。
- ②モリモトは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、かかる情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該情報提供から 10 営業日間、当該情報を第三者に提供しません。
- ③本資産運用会社は、上記に基づき、モリモトから投資対象不動産に係る情報を受領した場合、モリモトに対し、当該情報を受領した日から 10 営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について、書面により回答します。
- ④本資産運用会社が、上記に基づきモリモトから受領した情報に係る投資対象不動産に関して、モリモトに対して、上記に基づき、投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、モリモトは、本投資法人に対して、当該投資対象不動産に関して優先的に売買交渉をする権利（以下「優先的売買交渉権」といいます。）を付与し、本資産運用会社による回答がなされた後、10 営業日間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報の提供を行わず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。また、10 営業日経過後においても、本資産運用会社との間で当該投資対象不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する場合には、モリモトは、当該交渉が継続する期間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。
- ⑤上記の情報提供は、モリモト及び本資産運用会社の役職員が出席する本資産運用会社の「連絡会議」において行います。当該会議において本資産運用会社から投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、モリモトは当該提案について誠実に検討し、検討結果を本資産運用会社に報告します。

(3) ノウハウ及び助言の提供

モリモトは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- ①物件取得及び施設運営に関する事項（ただし、モリモトから取得する場合があります。）
- ②PM に関する事項
- ③投資不動産のリニューアルに関する事項
- ④コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

(4) 人材の派遣

モリモトは、本資産運用会社に対し、取締役を 1 名以上派遣し、これを維持します。

(5) PM 会社の選定

本資産運用会社は、居住施設に関する PM 会社の選定において、モリモトのグループ企業である株式会社モリモトクオリティに委託することを検討します。ただし、株式会社モリモトクオリティが、本資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定める PM 会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

(6) 資本関係の維持

モリモトは、本資産運用会社の発行済株式総数の 20% 相当の株式を今後も引き続き保有し、書面により事前に本資産運用会社の承諾を得た場合を除き、第三者に譲渡しません。

(7) 対価

モリモトからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、モリモトによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに投資不動産のリニューアルに関する事項及びコンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項に対する対価については、通常の商慣習に基づき本投資法人、本資産運用会社及びモリモトが協議の上、定めるものとします。

(8) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成21年2月25日から3年間です。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、さらに1年間自動更新され、以降も同様です。

(9) 解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びモリモトの書面による合意によらない限り有効期間中の解約は行うことができません。ただし、本投資法人と本資産運用会社間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及びモリモトに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

## II. CLJ との平成21年2月25日付「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」について

### 1. 締結の経緯について

本投資法人、本資産運用会社及びCLJは、平成19年2月13日付で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しています。

今般、平成20年12月19日付本資産運用会社の株主の異動で、CLJが本資産運用会社の株式を保有しなくなったことに伴い、CLJが本資産運用会社に取締役等の派遣すること及びCLJが本資産運用会社の会議体に参加すること等の条項を削除したものです。

その他条項については、文言を一部修正したほか重要な変更はありません。

### 2. 平成21年2月25日付「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の概要

#### (1) サポートの内容

本投資法人は、CLJから以下の内容のサポートを受けます。

- ①本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資運用業務（以下「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- ②本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（以下に定義します。）に関する情報の提供及び優先的売買交渉権（以下に定義します。）の付与
- ③本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（以下に定義します。）の取得の支援

#### (2) 情報提供及び優先的売買交渉権の付与

- ①CLJは、CLJ若しくはCLJが支配する未上場の法人が保有する又は開発若しくは取得を予定する日本国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する日本国内の居住用賃貸物件（当該居住用賃貸物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供と同時に又は第三者への提供に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に当該情報を提供します。
- ②CLJは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは取得を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、現実的に可能な限り本資産運用会社及び本投資法人に対して提供します。
- ③本資産運用会社は、上記に基づき、CLJから投資対象不動産に係る情報を受領した場合、CLJに対し、当該情報を受領した日から10営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について、検討結果を書面により回答します。

(3) ノウハウ及び助言の提供

CLJ は、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行うものとします。

- ①海外及び国内での資金調達（グローバル・オファリング等）に関する事項
- ②海外及び国内における IR に関する事項
- ③成長戦略等不動産投資信託（REIT）運営方針全般に関する事項
- ④物件取得及び施設運営に関する事項
- ⑤投資不動産の運営・売却・処分に関する事項
- ⑥アジアにおける不動産投資信託（REIT）市場、不動産市場、及び金融市場の不動産を含む金融商品に関する事項

(4) 対価

CLJ からのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、CLJ による媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及び CLJ が協議の上、これを定めるものとします。

(5) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成 21 年 2 月 25 日から 2 年間とします。ただし、有効期間満了の 6 か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、さらに 1 年間自動更新され、以降も同様です。

(6) 解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及び CLJ の書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことができません。ただし、本投資法人と本資産運用会社間の資産運用委託契約が解約された場合には、本協定を解約することができます。

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/>