

平成 19 年 1 月 26 日

各 位

不動産投信発行者名
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)

投資信託委託業者名
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 浅田 利春
問合せ先 財務経理部長 漆間 裕隆
TEL. 03-5466-7303

資産の譲渡に関するお知らせ(ノブレス池田山)

ビ・ライフ投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、ポートフォリオの中長期的な運用効率を勘案のうえ、譲渡価格が妥当である等の理由により、本物件の譲渡を決定いたしました。

2. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産：不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 信 託 受 託 者：中央三井信託銀行株式会社
- (3) 信託期間満了日：平成 28 年 2 月 28 日
- (4) 物 件 名 称：ノブレス池田山
- (5) 譲 渡 予 定 価 格：495,000,000 円(但し、譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税の精算金並びに消費税相当額等は含まれません。)
- (6) 譲渡資産の取得日：平成 18 年 3 月 22 日
- (7) 帳 簿 価 格：391,285,583 円(平成 18 年 11 月 30 日現在)
- (8) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額：103,714,417 円(上記(5)と(7)の差額)
- (9) 譲 渡 先：株式会社日本プロテック
- (10) 売買契約締結日：平成 19 年 1 月 26 日
- (11) 譲 渡 予 定 日：平成 19 年 3 月 9 日
- (12) 譲 渡 方 法：不動産を信託財産とする信託の受益権を上記譲渡先に譲渡

3. 譲渡資産の内容

物件名称	ノブレス池田山	
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	
所在地（住居表示）	東京都品川区東五反田五丁目 24 番 7 号	
土地	所有形態	所有権
	面積	93.74 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	585.17 m ²
	構造・階数	RC 陸屋根地下 1 階付 9 階建
	建築時期	平成 17 年 3 月 3 日
	賃貸可能戸数	14（うち店舗 3）
取得価格	375,000,000 円	
期末鑑定価格	不動産鑑定調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	平成 18 年 11 月 30 日
	不動産鑑定評価額	462,000,000 円

4. 譲渡先の概要

商号	株式会社日本プロテック
本店所在地	東京都千代田区神田東松下町 17 番地
代表者	早川 勝
資本金	50,000,000 円
主な事業の内容	電子計算機等の販売、電子計算機ソフトウェアの開発と販売、マイクロ写真・写真工学機材及び軽印刷物の販売等
本投資法人または投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者の利害関係人等には該当いたしません

5. 媒介の概要

本件の仲介業者及び仲介手数料は以下の通りです。

仲介業者名	中央三井信託銀行株式会社
仲介手数料金額	14,850,000 円（消費税を含みません。）
本投資法人との関係	本投資法人向けシンジケートローンのアレンジャー兼参加者、資産保管会社及び一般事務受託者並びに投資主名簿等管理人に該当します。
投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に定義されている利害関係人等に加え、物件情報等の提供等についての協定を締結している法人や資産運用会社に常勤役職員を派遣している法人について、併せて利害関係人等と定めています。中央三井信託銀行株式会社は、物件情報等の提供等についての協定を締結し、資産運用会社に常勤役職員を派遣しているため、資産運用会社の社内規定上の利害関係人等に該当します。



6. 譲渡代金について

本件譲渡に伴う譲渡収入は、借入金の一部返済のほか、分配金の原資に充当します。借入金返済の詳細につきましては、返済時点で改めてお知らせします

7. 今後の見通しについて

本件譲渡を踏まえた平成 19 年 5 月期運用状況の予想については、本日発表の「平成 18 年 11 月期（平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日）決算短信」をご覧ください。

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/>

【参考情報】

本件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

物件番号	地域 (注1)	物件名称 (信託不動産)	取得日	取得価格 (百万円) (注2)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
J-1	エリア1	目黒かむろ坂レジデンス	平成17年12月20日	4,500	4,520	14.2
J-2	エリア2	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	2,090	6.1
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	7,960	24.2
J-4	エリア1	イブセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	4,835	14.2
J-5	エリア1	イブセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	2,660	8.3
J-6	エリア1	イブセギンザ	平成18年3月22日	2,520	2,640	8.0
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	平成18年3月22日	2,220	2,310	7.0
J-8	エリア1	イブセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	1,250	3.8
J-9	エリア1	コンフォートタイム大森	平成18年3月22日	952	1,050	3.0
J-10	エリア1	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	655	2.0
J-11	エリア1	エルソル貴船坂	平成18年3月22日	450	457	1.4
J-13	エリア2	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	1,723	5.3
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	平成18年3月22日	779	892	2.5
合 計			—————	31,643	33,042	100.0

(注1) 「地域」欄に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地区をそれぞれ表します。

(注2) 「取得価格」欄には、取得価格（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

(注3) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成18年11月30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。

(注4) 「投資比率」欄には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。