

平成 19 年 2 月 13 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(コンフォートタイム大森)

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し、ポートフォリオの入替を実施することに加え、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) 物 件 名 称 : コンフォートタイム大森
- (2) 譲 渡 予 定 価 格 : 1,150,000,000 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。)
- (3) 譲 渡 予 定 日 : 平成 19 年 4 月 27 日までの間で、別途本投資法人と譲渡予定先が合意した日。
- (4) 譲 渡 予 定 先 : 譲渡先から名称等の開示について同意が得られていないため記載しません。なお、本投資法人が資産の運用を委託するモリモト・アセットマネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」といいます。)の利害関係人等には該当いたしません。
- (5) 譲 渡 資 産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
- (6) 信 託 受 託 者 : 中央三井信託銀行株式会社
- (7) 信 託 期 間 満 了 日 : 平成 28 年 2 月 28 日
- (8) 譲 渡 資 産 の 取 得 日 : 平成 18 年 3 月 22 日
- (9) 帳 簿 価 格 : 994,930,222 円 (平成 18 年 11 月 30 日現在)
- (10) 譲 渡 予 定 価 格 と 帳 簿 価 格 の 差 額 : 155,069,778 円 (上記(2)と(9)の差額)
- (11) 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予定先に契約・決済方式若しくは一括決済方式により譲渡

3. 譲渡予定資産の内容

物件名称	コンフォートタイム大森		
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）	東京都大田区大森北三丁目 43 番 4 号		
土地	所有形態	所有権	
	面積	380.92 m ²	
	用途地域	商業地域	第1種住居地域
	建蔽率/容積率	80%/500%	60%/300%
建物	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅	
	延床面積	1,712.44 m ²	
	構造・階数	RC 陸屋根 11 階建	
	建築時期	平成 17 年 2 月 15 日	
	賃貸可能戸数	66	
	テナント総数(注)	1 (66 戸中 66 戸転貸)	
取得価格	952,000,000 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	1,050,000,000 円	

(注)「テナントの総数」については、サブリース会社との間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、1として記載しています。

4. 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	34,500,000 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、信託受託者、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	中央三井信託銀行株式会社は、投資信託委託業者の社内規定上の利害関係者に該当します。

5. 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する予定です。借入金返済の具体的内容につきましては、返済について決定した時点で改めてお知らせします。

6. 今後の見通しについて

本件譲渡等を踏まえた平成 19 年 5 月期運用状況の予想については、本日発表の「平成 19 年 5 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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シア	平成 17 年 12 月 20 日	4,500	4,520	12.7
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	5.4
J-3	エリア 1	クイズ恵比寿	平成 18 年 3 月 22 日	7,650	7,960	21.5
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	12.7
J-5	エリア 1	イブセ芝公園	平成 18 年 3 月 22 日	2,630	2,660	7.4
J-6	エリア 1	イブセギンザ	平成 18 年 3 月 22 日	2,520	2,640	7.1
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	6.3
J-8	エリア 1	イブセ日本橋	平成 18 年 3 月 22 日	1,200	1,250	3.4
J-10	エリア 1	イブセ都立大学	平成 18 年 3 月 22 日	648	655	1.8
J-11	エリア 1	エルソル貴船坂	平成 18 年 3 月 22 日	450	457	1.3
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	4.7
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	2.2
J-15 (注 6)	エリア 1	イブセ東京 EAST	平成 19 年 3 月 7 日 (予定)	2,300 (予定)	2,300	6.5
J-16 (注 6)	エリア 1	イブセ雪谷	平成 19 年 3 月 7 日 (予定)	1,110 (予定)	1,110	3.1
居住施設小計			—————	34,101	35,402	96.0
S-1 (注 6)	エリア 4	フォレオタウン筒井	平成 19 年 3 月 7 日 (予定)	1,410 (予定)	1,410	4.0
商業施設小計			—————	1,410	1,410	4.0
合 計			—————	35,511	36,812	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。「エリア 4」とは、「エリア 1」、「エリア 2」及び「首都圏、政令指定都市圏、県庁所在地、人口 30 万人程度の都市及びそれに準ずる地域」を除く、その他都市（人口 10 万人程度の地域）を表します。

(注 2) 「取得（予定）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、S-1 は平成 19 年 1 月 1 日、J-15、J-16 は平成 19 年 2 月 1 日、それ以外の物件は平成 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。

(注 5) 「J-12 ノブレス池田山」は平成 19 年 1 月 26 日付で譲渡契約を締結しており、本表に含めていません。

(注 6) 「J-15 イブセ東京 EAST」、「J-16 イブセ雪谷」及び「S-1 フォレオタウン筒井」は、本日付で取得の決定をしています。