

平成21年1月16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

「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、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」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」（以下「新基本協定書」といいます。）を締結することを決定しましたのでお知らせいたします。なお、新基本協定書は、平成21年2月1日に発効します。

記

1. 新基本協定書締結の理由

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスとの間で平成19年2月13日付「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しておりましたが、今般、大和ハウスがメインスポンサーとなったことに伴い、サポート内容の強化を目的とした新基本協定書を締結するものです。

2. 新基本協定書締結について（下線部分が新たに追加、又は変更された項目）

(1) サポート内容

本資産運用会社及び本投資法人は、大和ハウス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うえ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、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
- ⑤本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング機能の提供
- ⑥本投資法人が保有する投資不動産の再開発に対する支援

(2) 情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

- ①大和ハウスは、大和ハウス若しくは大和ハウスの子会社及び関連会社が保有する、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。)の売却が予定される場合、以下の定めに従うものとし、また、大和ハウスの子会社及び関連会社をして、以下の定めを履行させるものとし、

A. 投資対象不動産が商業施設の場合

ア. 投資対象不動産の売却希望価格が1物件あたり20億円以下であるとき。

(ア) 大和ハウスは、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該投資対象不動産について優先的に売買交渉を行う権利(以下「優先交渉権」といいます。)を付与します。

(イ) 大和ハウスは、上記(ア)に従い、本資産運用会社及び本投資法人に対して情報提供を行った後、本投資法人の資金調達の時期、収支の状況、用途別投資比率、地域別投資比率等の当該投資対象不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、本資産運用会社から当該投資対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該投資対象不動産に関する情報を大和ハウス・リート・マネジメント株式会社(以下、「DHRM」といいます。)に対して優先的に提供します。

(ウ) 大和ハウスは、上記(ア)及び(イ)に従い情報提供を行った場合、後記③に定める検討に要する期間が終了するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人並びにDHRM以外の第三者に対して提供しません。

イ. 投資対象不動産の売却希望価格が1物件あたり20億円超であるとき。

(ア) 大和ハウスは、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、DHRMに対して提供します。

(イ) 大和ハウスは、上記(ア)に従い、DHRMに対して情報提供を行った後、DHRMが資産運用を行う大和ハウスリート投資法人の資金調達の時期、収支の状況、用途別投資比率、地域別投資比率等の不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、DHRMから当該対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、優先交渉権を付与します。

(ウ) 大和ハウスは、上記(ア)及び(イ)に従い情報提供を行った場合、後記③に定める検討に要する期間が終了するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人並びにDHRM以外の第三者に対して提供しません。

B. 投資対象不動産が居住施設の場合

投資対象不動産が居住施設の場合の当該投資対象不動産に関する情報の取扱いは、上記A. ア.の取扱いに準拠することとします。

②大和ハウスは、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(当該第三者の承諾が必要な場合には書面による承諾を得た上で)、本資産運用会社及び本投資法人並びにDHRMに対して当該情報を提供するものとする。この場合の情報の取り扱い、上記①に準拠することとします。

③上記①及び②に基づき、大和ハウスから投資対象不動産に係る情報の提供を受けた者は、当該投資対象不動産の取得を誠実に検討し、当該情報を受領した日から20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の検討結果を書面により回答します。

④大和ハウス及び本資産運用会社は、投資対象不動産に関する情報共有と協議を目的とした会議を定期的に開催します。

(3) ノウハウ及び助言の提供

大和ハウスは、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

②プロパティ・マネジメントに関する事項

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

⑤投資不動産の売却・処分に関する事項

⑥ウェアハウジングに関する事項

⑦投資不動産の再開発に関する事項

(4) 人材の派遣

大和ハウスは、本資産運用会社に対し、人員を1名以上派遣します。ただし、大和ハウスの事情により派遣を終了させる必要が発生した場合は、大和ハウスと本資産運用会社間で協議します。

(5) PM 会社の選定

本資産運用会社は、商業施設及び居住施設に関する PM 会社の選定において、大和ハウス又は大和ハウスの子会社若しくは関連会社に委託することを検討します。ただし、大和ハウス又は大和ハウスの子会社若しくは関連会社が、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

大和ハウスは、本資産運用会社の株式8,820株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

①上記(2)及び(3)①、②、⑤及び⑥に基づく、大和ハウスからのサポートの提供の対価は無償とします。

②ただし、大和ハウス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上記(3)③、④及び⑦に基づく大和ハウスからのサポートの提供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大和ハウス協議の上、これを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、発効日から10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、更に1年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

(9) 解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社、大和ハウス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はできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との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、本投資法人及び大和ハウス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。

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/>