

平成 19 年 6 月 29 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)

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(エルソル貴船坂)

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：エルソル貴船坂
- (2) 譲 渡 予 定 価 格：480,000,000 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。)
- (3) 譲 渡 予 定 日：平成 19 年 7 月 25 日、または別途本投資法人与譲渡予定先が合意した日。
- (4) 譲 渡 予 定 先：リバブルアセットマネジメント株式会社
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、「投資信託委託業者」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：467,705,364 円(平成 19 年 5 月 31 日現在。なお、帳簿価格は新日本監査法人の監査が未了です。)
- (10) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額：12,294,636 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	エルソル貴船坂	
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）	東京都大田区南馬込六丁目 29 番 9 号	
土地	所有形態	所有権
	面積	649.21 m ²
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・駐車場・倉庫
	延床面積	1,147.82 m ²
	構造・階数	RC 陸屋根地下 1 階付 3 階建
	建築時期	平成 6 年 3 月 25 日
	賃貸可能戸数	12
	テナント総数(注)	1 (12 戸中 12 戸転貸)
取得価額	450,000,000 円	
期末調査価格	不動産価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成 19 年 5 月 31 日
	不動産評価額	456,000,000 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. 譲渡先の概要

商号	リバブルアセットマネジメント株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 9 番 5 号
代表者	袖山 靖雄
資本金	100,000,000 円（本日現在）
大株主の状況	東急リバブル株式会社 90%（本日現在）
主な事業の内容	資産の管理・運営及び資産の流動化に関するコンサルティング等
本投資法人または投資委託業者との関係	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本投資法人または投資信託委託業者との関係は以下の通りです。
尚、仲介手数料の金額については媒介者の同意が得られていないため開示しておりません。

仲介業者名	三井不動産販売株式会社
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。

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。



7. 今後の見通しについて

本件売却を踏まえた平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）運用状況の予想については、確定次第お知らせします。

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/>

【参考情報】

1. 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	取得価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定評価 額等 (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	9.0
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	2,077	3.8
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	8,260	15.3
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	5,020	9.0
J-5	エリア1	イブセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	2,660	5.2
J-6	エリア1	イブセギンザ	平成18年3月22日	2,520	2,640	5.0
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	2,340	4.4
J-8	エリア1	イブセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	1,240	2.4
J-10	エリア1	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	654	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	1,763	3.3
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	907	1.6
J-15	エリア1	イブセ東京 EAST	平成19年3月7日	2,300	2,300	4.6
J-16	エリア1	イブセ雪谷	平成19年3月7日	1,110	1,110	2.2
J-17	エリア1	イブセ麻布十番	平成19年6月21日	2,910	2,922	5.8
J-18	エリア1	イブセ麻布十番 DU0	平成19年6月21日	2,690	2,709	5.4
J-19	エリア1	イブセ新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	1,872	3.7
J-20	エリア1	ユニロイヤル銀座	平成19年6月21日	1,800	1,810	3.6
J-21	エリア1	イブセ祐天寺	平成19年6月21日	1,450	1,464	2.9
J-22	エリア1	イブセ渋谷 Tiers	平成19年6月21日	1,400	1,400	2.8
J-23	エリア2	イブセ大塚	平成19年6月21日	1,480	1,487	3.0
J-24	エリア2	イブセ菊川	平成19年6月21日	817	818	1.6
J-25	エリア2	イブセ鶴見	平成19年6月21日	666	672	1.3
居住施設小計			—————	48,729	50,645	97.2
S-1	エリア4	フォレオタウン筒井	平成19年3月23日	1,410	1,410	2.8
商業施設小計			—————	1,410	1,410	2.8
合 計			—————	50,139	52,055	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) 「取得価額」欄には、消費税等相当額を除いて記載しています。

(注3) 「不動産鑑定評価額等」欄には、J-1からJ-16及びS-1は平成19年5月31日を価格時点とする不動産調査価額、J-17からJ-25は平成19年5月1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、取得価額の総額に対する各取得価額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。

2. 本件譲渡後の地域別不動産ポートフォリオ一覧

地域 (注1)	物件番号	取得価額 (百万円)(注2)	不動産鑑定評価額等 (百万円)(注3)	投資比率(%) (注4)
エリア1	J-1、J-3、J-4、J-5、J-6、J-7、J-8、J-10、 J-15、J-16、J-17、J-18、J-19、J-20、J-21、 J-22、	41,393	42,921	82.6
エリア2	J-2、J-13、J-14、J-23、J-24、J-25、	7,336	7,724	14.6
エリア3		-	-	-
エリア4	S-1	1,410	1,410	2.8
合計		50,139	52,055	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3」とは、首都圏（エリア1、エリア2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、政令指定都市圏（エリア2を除く）、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、「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) 「取得価額」欄には、消費税等相当額を除いて記載しています。

(注3) 「不動産鑑定評価額等」欄には、J-1からJ-16及びS-1は平成19年5月31日を価格時点とする不動産調査評価額、J-17からJ-25は平成19年5月1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、取得価額の総額に対する各取得価額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。