

平成 21 年 5 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 藤田 剛

(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. 03-5466-7301

保有物件 (J-21 イプセ祐天寺) 底地権者からの訴訟提起に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、本投資法人が保有する「J-21 イプセ祐天寺」 (以下「本物件」といいます。) に関して、平成 21 年 4 月 15 日付で、下記内容の訴訟 (以下「本件訴訟」といいます。) の提起を受けましたので、お知らせいたします。

記

1. 本件訴訟の内容

- (1) 提 起 日 : 平成 21 年 4 月 15 日
- (2) 受理した裁判所 : 東京地方裁判所
- (3) 事件番号 : 平成 21 年 (ワ) 第 12437 号 建物収去土地明渡等請求事件
- (4) 原 告 : 宗教法人祐天寺 (以下「祐天寺」といいます。)
- (5) 被 告 : ビ・ライフ投資法人
中央三井信託銀行株式会社外 2 名
- (6) 請求内容 : 本物件の建物収去及び土地明渡し並びに損害賠償の請求

2. 本件訴訟の経緯

- (1) 本物件は祐天寺を底地権者とする借地物件です。
- (2) 本物件に係る土地は、平成 16 年 12 月 14 日付土地賃貸借契約書 (以下「本賃貸借契約」といいます。) により株式会社モリモト (以下「モリモト」といいます。) が祐天寺から賃借し、本物件に係る建物の建設後、中央三井信託銀行株式会社を受託者として本物件に係る信託契約が設定され、同日付で本物件の信託受益権者は、モリモトからイースト・サイド・ワン有限会社 (以下「ES1」といいます。) に譲渡されました。その後、本投資法人が、本物件の信託受益権を ES1 から取得し、現在に至っています。
- (3) 平成 20 年 12 月 17 日付「資産運用会社の親会社の異動等に関するお知らせ」でお知らせいたしましたとおり、同月 19 日付で、モリモト・アセットマネジメント株式会社 (現 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。)の親会社の異動及び本投資法人の投資口の譲渡(以下「本資産運用会社の親会社の異動等」といいます。)がなされましたが、今般、祐天寺から、本資産運用会社の親会社の異動等は実質的には本賃貸借契約に基づく借地権の無断譲渡に該当する等として、本件訴訟の提起を受けるに至りました。

3. 本物件の概要

- (1) 物件番号・名称：J-21 イブセ祐天寺
- (2) 所在地(住居表示)：東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号
- (3) 取得価格：1,450,000,000円
(取得に係る諸経費、公租公課等の精算金及び消費税等相当額を除きます。)
- (4) 構造・階数：RC陸屋根7階建
- (5) 敷地面積：526.56㎡
- (6) 建物延床面積：1,445.35㎡
- (7) 賃貸可能面積：1,380.35㎡
- (8) 建物用途：共同住宅及び店舗

4. 今後の対応

本投資法人としては、本資産運用会社の親会社の異動等は、形式的にも実質的にも、借地権の譲渡には該当せず、祐天寺の主張には理由はないものと考えており、争う方針であります。

5. 業績への影響等

- (1) 本件訴訟の結果が、本投資法人の業績に影響を与える場合も想定されますが、その大きさや時期等については一切未定です。
- (2) 今後の状況につきましては、新たな事実が発生しましたら、速やかにお知らせいたします。

以上

【ご参考】ポートフォリオ一覧

(本書作成日現在)

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
エリア1	J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	東京都品川区	4,500	8.8
	J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	15.0
	J-4	イプセ麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	8.8
	J-5	イプセ芝公園	東京都港区	2,630	5.1
	J-6	イプセギンザ	東京都中央区	2,520	4.9
	J-7	ネクストフォルム西麻布	東京都港区	2,220	4.3
	J-8	イプセ日本橋	東京都中央区	1,200	2.3
	J-10	イプセ都立大学	東京都目黒区	648	1.3
	J-15	イプセ東京 EAST	東京都中央区	2,300	4.5
	J-16	イプセ雪谷	東京都大田区	1,110	2.2
	J-17	イプセ麻布十番	東京都港区	2,910	5.7
	J-18	イプセ麻布十番 DUO	東京都港区	2,690	5.3
	J-19	イプセ新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	3.6
	J-20	ユニロイヤル銀座	東京都中央区	1,800	3.5
	J-21	イプセ祐天寺	東京都目黒区	1,450	2.8
J-22	イプセ渋谷 Tiers	東京都渋谷区	1,400	2.7	
エリア2	J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市	1,920	3.8
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	3.3
	J-14	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区	779	1.5
	J-23	イプセ大塚	東京都豊島区	1,480	2.9
	J-24	イプセ菊川	東京都墨田区	817	1.6
	J-25	イプセ鶴見	神奈川県横浜市	666	1.3
居住施設 小計				48,729	95.3
エリア4	S-1	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市	1,410	2.8
エリア2	S-2	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市	1,000	2.0
商業施設 小計				2,410	4.7
ポートフォリオ 総合計				51,139	100.0

(注) 投資比率 (%) は、ポートフォリオ総合計に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数第二位を四捨五入しております。

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/>