

平成 20 年 3 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
日本ビルファンド投資法人  
代表者名 執行役員 阿部 定文  
(コード番号 8951 )  
資産運用会社名  
日本ビルファンドマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 西山 晃一  
問合せ先 投資本部ゼネラルマネジャー 富樫 烈  
(TEL. 03-6259-8681)

運用資産における売主との協議に関するお知らせ  
(新川崎三井ビルディング共有持分 35%の不動産売買契約に関する協議)

本投資法人は、平成 18 年 2 月 10 日付不動産売買契約(以下「本売買契約」といいます。)にもとづき平成 18 年 3 月 31 日付にて取得した新川崎三井ビルディング 35%共有持分(以下「本物件」といいます。)に関して、売主 三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。)との間で、本売買契約の記載内容に関して解釈に相違が生じたため、本日、東京地方裁判所に調停を申立てることにより解決を図ることを決定したので、お知らせいたします。

記

1. 経緯

本売買契約締結に先立って行われた当時の適正な方法による吹付け材のアスベスト含有分析調査の結果、本物件の一部にアスベスト含有吹付け材の使用が確認され、本売買契約にアスベスト含有吹付け材の使用範囲が記載されました。

本物件取得後、法令等の改正に伴い指定された調査方法によってアスベスト含有分析調査を実施した結果、本売買契約において、アスベスト含有吹付け材の使用がないとされていた部分について、アスベスト含有吹付け材の使用が確認されました。これに関する本売買契約上の取り扱いについて売主・買主間で協議を重ねましたが、双方の本売買契約の解釈に相違が生じたため、利害関係人等との取引であることから解決の透明性を高めるため、中立的な第三者機関を介することが必要と考え、調停を申立てることといたしました。

2. 調停申立て内容

本売買契約において、アスベスト含有吹付け材の使用がないとされていた部分について、アスベスト含有吹付け材の使用が確認されたことに関する責任とこれに起因する負担を売主に対して求めるものです。

3. 調停申立て予定日

平成 20 年 3 月 28 日



4. 本物件の評価

資産運用会社では、将来の対応としてアスベスト含有吹付け材を撤去した場合等を考慮して、現時点で本物件を再評価しましたが、賃料の上昇等により取得価格を下回る結果とはなりませんでした。

5. アスベスト含有吹付け材の状況

直近の空気環境測定調査により、人の健康に害を及ぼす状況にはないことが確認されており、その旨を本物件の全入居テナントに対して説明済みです。

6. 今後の見通し

本件により、今後継続的に管理を行うための費用は軽微であり、当面の間の本投資法人の収益への影響は限定的です。

又、調停の結果及び調停申立に要した費用等(但し、守秘義務を負う部分がある場合は当該部分を除きます。)につきまして、内容が確定した時点でお知らせすることといたします。

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。