

平成 18 年 10 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

プロスペクト・レジデンシャル投資法人

代 表 者 名 執行役員 岡田 壮夫

(コード番号：8969)

投資信託委託業者名

プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社

代 表 者 名 代表取締役社長 真 木 剛

問 合 せ 先 取締役財務部長 依 田 康

TEL. 03-5221-8080

資産の譲渡に関するお知らせ《プロスペクト麹町及びプロスペクト半蔵門》

プロスペクト・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

(1) プロスペクト麹町

(1) 譲渡予定資産	不動産を信託する信託受益権
(2) 資産の名称	プロスペクト麹町
(3) 譲渡予定価格	2,500,000,000 円(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。)
(4) 譲渡予定資産の取得日	平成 17 年 8 月 12 日
(5) 取得価格	2,258,000,000 円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
(6) 帳簿価格	2,370,240,190 円(平成 18 年 7 月 31 日現在)
(7) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額	129,759,810 円(上記(3)と上記(6)の差額)
(8) 契約締結予定日	平成 18 年 10 月 31 日
(9) 引渡予定日	平成 18 年 10 月 31 日
(10) 譲渡先	KW Investment 株式会社
(11) 譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡

(2) プロスペクト半蔵門

(1) 譲渡予定資産	不動産を信託する信託受益権
(2) 資産の名称	プロスペクト半蔵門
(3) 譲渡予定価格	1,350,000,000 円(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。)
(4) 譲渡予定資産の取得日	平成 17 年 8 月 12 日
(5) 取得価格	1,400,000,000 円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
(6) 帳簿価格	1,471,034,292 円(平成 18 年 7 月 31 日現在)
(7) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額	121,034,292 円(上記(3)と上記(6)の差額)
(8) 契約締結予定日	平成 18 年 10 月 31 日
(9) 引渡予定日	平成 18 年 10 月 31 日
(10) 譲渡先	KW Investment 株式会社
(11) 譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡

2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に記載の「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における運用状況の見通し、個別物件の状況、不動産売買市場の動向等を総合的に勘案し、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に検討した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進するために、本件譲渡を決定致しました。

3. 譲渡予定資産の内容

(1) プロスペクト麹町

物件の名称（物件番号）	プロスペクト麹町（F015）			
所在地	東京都千代田区麹町三丁目 7 番 28 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	368.64 m ²	容積率/建ぺい率	660%/100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	2,610.15 m ²	建築時期	平成 17 年 4 月
	構造・階数	RC/15F・B1	稼働率（注）	94.0%（面積ベース）
	賃貸可能戸数	40 戸（シングルタイプ：14 戸、ファミリータイプ：26 戸）		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
PM 会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
取得年月日	平成 17 年 8 月 12 日			
取得価格	2,258,000,000 円			
取得時の鑑定評価	2,260,000,000 円（価格時点：平成 17 年 7 月 19 日）			
期末鑑定評価額	2,200,000,000 百万円（価格時点：平成 18 年 7 月 31 日）			
鑑定評価機関	青山リアルティアドバイザーズ株式会社			

（注）稼働率は平成18年7月31日時点

(2) プロスペクト半蔵門

物件の名称（物件番号）	プロスペクト半蔵門（F016）			
所在地	東京都千代田区麹町三丁目 10 番 2 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第 2 種住居地域
	面積	352.25 m ²	容積率/建ぺい率	500・400%/80・60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,797.11 m ²	建築時期	平成 17 年 6 月
	構造・階数	RC /12F・B1	稼働率（注）	100.0%（面積ベース）
	賃貸可能戸数	23 戸（シングルタイプ：0 戸、ファミリータイプ：23 戸）		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
PM 会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
取得年月日	平成 17 年 8 月 12 日			
取得価格	1,400,000,000 円			
取得時の鑑定評価	1,400,000,000 円（価格時点：平成 17 年 8 月 10 日）			
期末鑑定評価額	1,230,000,000 円（価格時点：平成 18 年 7 月 31 日）			
鑑定評価機関	青山リアルティアドバイザーズ株式会社			

（注）稼働率は平成18年7月31日時点

4. 譲渡先の概要

《プロスペクト麹町及びプロスペクト半蔵門》

商号	KW Investment 株式会社
本店所在地	東京都千代田区霞ヶ関三丁目 8 番 1 号
代表者	奥山 晴雄
資本の額	4 億 9900 万円
主な事業内容	1. 不動産の売買・交換・賃貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用 2. 不動産コンサルティング 3. 有価証券の売買、保有、運用、投資 4. 企業に対する貸付、保証及び投資 5. 投資顧問業務 6. 経営及び投資コンサルティング 7. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化についてのコンサルティング 8. 企業の合併等の企業統合・企業再編に関する仲介、斡旋及びコンサルティング 9. 抵当証券の売買 10. 不動産小口化商品の売買 11. 信託受益権の取得・保有・利用及び処分 12. 貸金業 13. 債務の保証、引受 14. 各種債権の売買及び仲介 15. 集金代行業 16. 不動産鑑定業務 17. 前各号に附帯する又は関連する一切の業務
本投資法人との関係	特にありません。
投資信託委託業者との関係	特にありません。

5. 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
仲介手数料率	本項目の開示については、仲介業者の同意が得られていないため、記載しておりません。
仲介手数料金額	本項目の開示については、仲介業者の同意が得られていないため、記載しておりません。
本投資法人との関係	本投資法人向けシンジケーションローンにかかるアレンジャー兼エージェント兼金利スワップ提供者
投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者が資産の運用を受託している投資法人の、投資法人向けシンジケーションローンにかかるアレンジャー兼エージェント兼金利スワップ提供者

6. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人等との取引は発生しません。

7. 今後の見通し

本資産の譲渡に伴う平成 19 年 1 月期の業績予想については、今後の状況を踏まえてまとめ次第開示致します。

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.prospect-reit.co.jp](http://www.prospect-reit.co.jp)