

平成 19 年 6 月 28 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 西吉 健夫

(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 財務部長 山本 秀之

TEL. 03-5221-8150

資産の譲渡に関するお知らせ《オーフォート西葛西》及び平成 19 年 7 月期業績予想の修正について

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) 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	オーフォート西葛西
(3) 譲渡予定価格	1,080,000,000 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) 帳簿価格	937,726,894 円(平成 19 年 1 月 31 日現在)
(5) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額	142,273,106 円(上記(3)と上記(4)の差額)
(6) 契約締結予定日	平成 19 年 6 月 28 日
(7) 引渡予定日	平成 19 年 7 月 31 日(予定)
(8) 譲渡先	KW Investment 株式会社
(9) 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

物件の名称(物件番号)	オーフォート西葛西(F011)			
所在地	東京都江戸川区西葛西三丁目10番25号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,145.71 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,152.63 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 14 年 1 月
	構造・階数	RC/7F	稼働率(注)	96.4%(面積ベース)
	賃貸可能戸数	28戸(ファミリータイプ:28戸)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット			
取得年月日	平成 17 年 7 月 12 日			
期末鑑定評価額	855 百万円(価格時点:平成 19 年 1 月 31 日)			
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			

(注)稼働率は平成 19 年 1 月 31 日時点

#### 4. 譲渡先の概要

商号	KW Investment 株式会社
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目 8 番 1 号
代表者	オオシマ・ナオキ ウィリアム・ジェイ・マックモロウ
資本の額	499 百万円
大株主の状況	非開示（相手先の同意が取れていないため。）
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. 不動産コンサルティング</li> <li>3. 有価証券の売買、保有、運用、投資</li> <li>4. 企業に対する貸付、保証及び投資</li> <li>5. 投資顧問業務</li> <li>6. 経営及び投資コンサルティング</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>9. 抵当証券の売買</li> <li>10. 不動産小口化商品の売買</li> <li>11. 信託受益権の取得・保有・利用及び処分</li> <li>12. 貸金業</li> <li>13. 債務の保証、引受</li> <li>14. 各種債権の売買及び仲介</li> <li>15. 集金代行業</li> <li>16. 不動産鑑定業務</li> <li>17. 前各号に附帯する又は関連する一切の業務</li> </ol>
本投資法人及び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	株式会社プロスペクト
仲介手数料率	0
仲介手数料金額	0
本投資法人及び投資信託委託業者との関係	本投資法人の投資信託委託業者であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社の 100%株主です。

#### 6. 利害関係人等との取引

本取引に関し、仲介業者である株式会社プロスペクトは、投資信託委託業者の 100%株主であり、投信法上の利害関係人等に該当します。

投資信託委託業者は、投信法、本投資法人の規約並びに投資信託委託業者の定める「利害関係者関連取引規程」に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会の審議及び運用会議の審議を経て、投資法人役員会で本取引を承認しております。

## 7. 今後の見通し

本資産の譲渡に伴い、平成19年7月期の収益予想を見直した結果、同期の業績予想を下記のとおり修正いたします。

### 平成19年7月期（第4期）運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり利益 超過分配金
前回発表予想（A）	2,019百万円	641百万円	640百万円	8,530円	
今回修正予想（B）	2,137百万円	677百万円	676百万円	9,006円	
増減額（B） - （A）	118百万円	36百万円	36百万円	476円	
増減率（％）	5.8％	5.6％	5.6％	5.6％	

（注1）予想期末発行済投資口数 75,100口

（注2）上記は、現時点での運用状況の予想であり、実際の営業収益、経常利益、当期利益及び分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

（注3）金額は単位未満の数値を切り捨て、百分率は少数点第2以下を四捨五入して表示しています。

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>