

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 1 号  
 プロスペクト・リート投資法人  
 代表者名 執行役員 西吉 健夫  
 (コード番号 8969)  
 資産運用会社名  
 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 築島 秋雄  
 問合せ先 財務部長兼 I R・企画総務部長 高瀬 信二  
 TEL. 03-5221-8830

資産の譲渡に関するお知らせ《ユーハウス鶴舞Ⅱ》

プロスペクト・リート投資法人（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) 譲渡資産	不動産を信託する信託受益権
(2) 資産の名称	ユーハウス鶴舞Ⅱ (F014)
(3) 譲渡価格	397,826,905 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	695,019,977 円（平成 22 年 3 月 31 日現在）
(5) 譲渡価格と帳簿価格の差額	▲297,193,072 円（上記(3)と上記(4)の差額）
(6) 契約締結日	平成 22 年 5 月 25 日
(7) 引渡日	平成 22 年 6 月 15 日
(8) 譲渡先	国内法人（後記 4. 譲渡先概要をご参照下さい。）
(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

本投資法人は、平成 22 年 3 月 26 日付「日本賃貸住宅投資法人とプロスペクト・リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」（以下、「本投資法人合併のお知らせ」といいます。）にてお知らせしておりますように、平成 22 年 3 月 26 日、日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）との間で、平成 22 年 7 月 1 日を効力発生日として合併すること（以下「本合併」といいます。）について決議し、平成 22 年 3 月 26 日付にて JRH との間で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しております。本投資法人合併のお知らせにて公表しましたとおり、本合併は、各投資法人が保有する不動産のうち、本投資法人及び JRH が別途合意する治癒対象事項について、治癒の手当その他の対応（物件の売却等を含む）を行うことをその条件の一つとしております。ユーハウス鶴舞Ⅱ（以下「本物件」といいます。）につきましては、本合併の吸収合併存続法人である JRH の投資方針や取得方針に従い、両投資法人において本合併の効力発生日の前々日までに、本物件を売却することを合意いたしました。昨今の市場環境におきましては、本物件の譲渡は譲渡価格が平成 17 年に取得した本物件の帳簿価格を下回ることとなり、物件売却に伴う売却損が生じるものですが、本合併の遂行による本投資法人の企業価値の向上という目的を達成するためには必要かつやむを得ない措置であると認識しております。また、本物件の売却損の発生がありましても本投資法人合併のお知らせにて公表しました本投資法人合併に係る割当ての内容（合併比率）は変更しません。

3. 譲渡資産の内容

物件の名称（物件番号）	ユーハウス鶴舞Ⅱ (F014)			
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区千代田二丁目 10 番 24 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	615.51 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	500%/80%（注1）
建物	所有形態	区分所有権 （全区分を所有）	用途	居宅・共同住宅
	延床面積	2,377.82 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 3 年 2 月
	構造・階数	SRC/12F		

	賃貸可能戸数	34 戸 (ファミリータイプ : 34 戸)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
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	576 百万円 (価格時点 : 平成 22 年 1 月 31 日)			
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 2)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34
	月額賃料(共益費含む)	3,639 千円	賃貸戸数	32
	敷金等	6,312 千円	賃貸可能面積	2,262.63 m <sup>2</sup>
	稼働率(面積ベース)	94.4%	賃貸面積	2,135.01 m <sup>2</sup>

(注 1) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%が上限であるところ、防火地域における耐火建築物であることから、建ぺい率の制限を受けません。

(注 2) テナントの内容は平成 22 年 3 月 31 日時点のものです。

#### 4. 譲渡先の概要

本物件の売却に係る譲渡先(国内法人)から開示についての同意を得られていないため、記載しておりません。なお、当該譲渡先は、本日現在、本投資法人またはプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)との間に、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人または資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該譲渡先は、本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等及び、資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者いずれにも該当しません。

#### 5. 媒介(仲介)の概要

本物件の売却にかかる媒介業者は以下のとおりです。

①名称	株式会社グランツホーム
②本店所在地	愛知県名古屋市東区泉一丁目 12 番 34 号
③代表者の役職・氏名	代表取締役 大岩秀司
④資本金	30 百万円
⑤設立年月日	平成 16 年 3 月 12 日
⑥主な事業内容	宅地建物取引業
⑦本投資法人・資産運用会社との関係	本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該会社は本投資法人または資産運用会社の関連当事者ではありません。なお、当該会社は、本日現在、投信法に定める、利害関係人等及び、資産運用会社が、本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者のいずれにも該当しません。
⑧媒介手数料	5,997,404 円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)

①名称	株式会社プロスペクト
②本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 1 号
③代表者の役職・氏名	代表取締役 カーティス・フリーズ
④資本金	4,353 百万円
⑤設立年月日	平成 13 年 3 月 13 日
⑥主な事業内容	宅地建物取引業
⑦本投資法人・資産運用会社との関係	株式会社プロスペクトは、本投資法人がその資産の運用を委託する資産運用会社の 100%株主であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。
⑧媒介手数料	5,997,403 円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)

#### 6. 利害関係人等との取引

上記5.記載のとおり、本物件の売却にかかる媒介業者である株式会社プロスペクトは、資産運用会社の100%株主であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当し、当該媒介契約は利害関係人等との取引に

該当します。資産運用会社は、「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、投資法人役員会で当該媒介契約の締結を承認しております。

## 7. 譲渡の日程

本物件の売却にかかる譲渡の日程は以下のとおりです。

譲渡決定日	平成 22 年 5 月 25 日
契約締結予定日	平成 22 年 5 月 25 日
譲渡代金受領予定日	平成 22 年 6 月 15 日
譲渡予定日	

注) なお、本物件の譲渡は、①平成 22 年 5 月 28 日に開催が予定されている本投資法人の投資主総会において、本合併及びこれに関連する議案がいずれも承認可決されること、②平成 22 年 5 月 28 日に開催が予定されている JRH の投資主総会において、本合併に関連する規約一部変更に係る議案がいずれも承認可決されること、並びに③引渡日において本合併契約が有効に存続していること等の条件がいずれも成就することを停止条件として、効力が生じるものとされております。

## 8. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡により本投資法人が取得する譲渡代金は借入金の一部返済に充当します。

## 9. 今後の見通し

本投資法人は、平成 22 年 5 月 17 日付で公表した「みなし事業年度（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」（以下「運用状況の予想の修正に関するお知らせ」といいます。）において、本合併に関連する費用・損失として、平成 22 年 2 月 1 日から平成 22 年 6 月 30 日までの 5 ヶ月間のみなし事業年度に発生する特別損失（合併費用、前払費用一括償却等）及び不動産等売却損等により、総額約 11 億円が発生する見込みであることを公表しております。本物件の譲渡に伴う売却損（297,193,072 円）は、運用状況の予想の修正に関するお知らせにおいて公表しております不動産等売却損の中に含まれております。このため、本物件の売却損は、公表済みの本投資法人の運用状況の予想に影響を与えないものではありません。また、上記 2. に記載のとおり、本物件の売却損は、本投資法人合併に係る割当ての内容（合併比率）にも影響を与えません。平成 22 年 6 月 30 日までのみなし事業年度における運用状況の予想につきましては、運用状況の予想の修正に関するお知らせにおいて、開示しておりますので、そちらをご参照下さい。

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>