

平成 17 年 8 月 10 日

各 位

不動産投信発行者名
 東京都千代田区丸の内二丁目2番1号
 プロスペクト・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)
 問合せ先
 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社
 経営管理部長 石鉢 路子
 TEL. 03-5221-8080

資産の取得に関するお知らせ《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、下記の通り資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

・プロスペクト麹町

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	プロスペクト麹町
(2) 取得資産	不動産を信託する信託受益権
(3) 信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
(4) 信託期間	2005年8月12日から2015年8月31日
(5) 取得価額	2,258百万円(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) 売買契約締結日	平成17年8月12日
(7) 取得日	平成17年8月12日
(8) 取得先	株式会社グローバルエンタープライズ
(9) 取得資金	借入金によります(注)

(注) 本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に記載の「資産運用の対象及び方針」に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	東京圏(注)における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオ全体の充実を図るために取得を行うものです。
(2) 物件の特色	本物件は東京都千代田区に所在の最近新築された建物です。東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約3分かつ東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩約3分に位置し、生活利便性に優れています。主に単身者向けの賃貸用共同住宅です。

(注) 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

3. 取得資産の内容

信託財産である不動産の概要

物件の名称		プロスペクト麹町
所在地（注1）		（住居表示）東京都千代田区麹町三丁目7番28号 （地番）東京都千代田区麹町三丁目7番27,7番28
交通		東京メトロ有楽町線「麹町」駅、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅 徒歩約3分
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	商業地域
	面積（注1）	368.64 m ²
	容積率/建ぺい率（注3）	660%/100%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅、駐車場
	延床面積（注1）	2,610.15 m ²
	建築時期（注1）	平成17年4月
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
	賃貸可能戸数	40戸
取得価額		2,258百万円
評価方法	評価方法	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	2,260百万円
	価格時点	平成17年7月19日

（注1）「所在地」欄（住居表示を除きます。）「面積」欄、「延床面積」欄、「建築時期」欄及び「構造」欄には、それぞれ登記簿又は登記記録上表示されている地番、地積、信託建物の床面積の合計、新築時点及び信託建物の構造を記載しています。

（注2）「用途地域」欄及び「用途」欄には、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を、「用途」については登記簿又は登記記録上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

（注3）「容積率/建ぺい率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値、及び建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値をそれぞれ百分率で記載しています

建物状況調査	委託調査会社	株式会社東京建築検査機構
	緊急修繕費用	なし
	短期修繕費用	なし
	今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	10.68百万円
	再調達価格	680百万円
	建物状況調査報告書日付	平成17年7月6日
地震リスク診断	PML値	8% 当該PML値は、株式会社東京建築検査機構の地震リスク診断報告書に基づくものです。但し、本地震リスクについては、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。 不動産評価における予想最大損失（以下「PML（Probable Maximum Loss）」といいます。）とは、「建物の一般的耐用年数50年間に10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当以下PME（Probable Maximum Earthquake）といいます。）により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義されます。

4. 取得先の概要

商号	株式会社グローバルエンタープライズ
本店所在地	東京都千代田区紀尾井町4番5号
代表者	代表取締役 大石 智一
資本の額	205百万円(平成17年5月24日現在)
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土木、建築工事、内装工事の設計、施工、工事監理、請負及びコンサルティング業務 2. 都市開発、地域開発、宅地造成等の事業に関するコンサルティング業務 3. 不動産の売買・交換・賃借及びその仲介並びに所有・管理及び利用 4. 前各号の斡旋業及び仲介業 5. 企業の合併・提携、営業権・有価証券の譲渡に関する指導・仲介及び斡旋 6. 病院、クリニック、薬局の経営並びにコンサルティング業務 7. 医療に対するコンサルティング業務 8. 医薬品、医薬部外品、医療用具、化学工業薬品及び化粧品の販売並びに輸出入業務 9. 生鮮物流運搬機器の販売 10. 建築資材、建設機械、建設工事に関する安全機材の販売 11. 損害保険代理店業務並びに生命保険の募集に関する業務 12. 総合リース業 13. 企業経営のコンサルタント業 14. 労働者派遣事業 15. 前各号に附帯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。

・プロスペクト半蔵門

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	プロスペクト半蔵門
(2) 取得資産	不動産を信託する信託受益権
(3) 信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
(4) 信託期間	2005年8月12日から2015年8月31日
(5) 取得価額	1,400百万円(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) 売買契約締結日	平成17年8月12日
(7) 取得予定日	平成17年8月12日
(8) 取得先	株式会社グローバルエンタープライズ
(9) 取得資金	借入金によります(注)

(注) 本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に記載の「資産運用の対象及び方針」に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	東京圏(注)における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオ全体の充実を図るために取得を行うものです。
(2) 物件の特色	本物件は東京都千代田区に所在の最近新築された建物です。東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約4分かつ東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩約4分に位置し、生活利便性に優れています。主に単身者向けの賃貸用共同住宅です。

(注) 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

3. 取得資産の内容

信託財産である不動産の概要

物件の名称		プロスペクト半蔵門
所在地（注1）		（住居表示）東京都千代田区麹町三丁目10番2号 （地番）東京都千代田区麹町三丁目10番2、10番17
交通		東京メトロ有楽町線「麹町」駅、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅 徒歩約4分
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	商業地域、第二種住居地域
	面積（注1）	352.25 m ²
	容積率/建ぺい率（注3）	426.97%/78.09%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅
	延床面積（注1）	1,797.11 m ²
	建築時期（注1）	平成17年6月
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	賃貸可能戸数	23戸
取得価額		1,400百万円
評価方法	評価方法	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,400百万円
	価格時点	平成17年7月19日

（注）（注1）ないし（注3）については、プロスペクト麹町に係る上記「1.3. 信託財産である不動産の概要」に記載の各注記と同じです。

建物状況調査	委託調査会社	株式会社東京建築検査機構
	緊急修繕費用	なし
	短期修繕費用	なし
	今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	2.81百万円
	再調達価格	422百万円
	建物状況調査報告書日付	平成17年7月6日
地震リスク診断	PML値	13% 当該PML値は、株式会社東京建築検査機構の地震リスク診断報告書に基づくものです。但し、本地震リスクについては、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。 PML（Probable Maximum Loss）の定義については、上記「1.3. 信託財産である不動産の概要 地震リスク診断 PML値」をご参照下さい。

4. 取得先の概要

商号	株式会社グローバルエンタープライズ
本店所在地	東京都千代田区紀尾井町4番5号
代表者	代表取締役 大石 智一
資本の額	205百万円（平成17年5月24日現在）
主な事業内容	1. 土木、建築工事、内装工事の設計、施工、工事監理、請負及びコンサルティング業務 2. 都市開発、地域開発、宅地造成等の事業に関するコンサルティング業務 3. 不動産の売買・交換・賃借及びその仲介並びに所有・管理及び利用

	<ol style="list-style-type: none"> 4. 前各号の斡旋業及び仲介業 5. 企業の合併・提携、営業権・有価証券の譲渡に関する指導・仲介及び斡旋 6. 病院、クリニック、薬局の経営並びにコンサルティング業務 7. 医療に対するコンサルティング業務 8. 医薬品、医薬部外品、医療用具、化学工業薬品及び化粧品の販売並びに輸出入業務 9. 生鮮物流運搬機器の販売 10. 建築資材、建設機械、建設工事に関する安全機材の販売 11. 損害保険代理店業務並びに生命保険の募集に関する業務 12. 総合リース業 13. 企業経営のコンサルタント業 14. 労働者派遣事業 15. 前各号に附带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。

・ 今後の見通し

平成 17 年 7 月 12 日に公表した平成 18 年 1 月期（平成 17 年 4 月 22 日から平成 18 年 1 月末日）及び平成 18 年 7 月期（平成 18 年 2 月 1 日から平成 18 年 7 月末日）における本投資法人の運用状況の見通しについて、予想の変更はありません。

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)