

平成 17 年 8 月 29 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《リビングステージ東仙台及びリビングステージ南仙台》

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

・リビングステージ東仙台

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	リビングステージ東仙台
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	435 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。)
(4) 売買契約締結日	平成 17 年 8 月 31 日
(5) 取得日	平成 17 年 8 月 31 日
(6) 取得先	有限会社日本リビング
(7) 取得資金	借入金によります。

2. 取得の理由

本投資法人の規約及び投資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	中長期に安定した収益を期待できる仙台市を地域的分散の一環として、また、既存住宅を購入することでポートフォリオ全体の充実を図るために取得するものです。
(2) 物件の特色	本物件は、宮城県仙台市所在の建物です。JR東北本線「東仙台」駅から徒歩約4分に位置し、仙台市中心市街地へ通勤するサラリーマンのベッドタウンとして成熟した地域です。本物件は、30平方メートル前後を中心とした主に単身者向けの賃貸用住宅です。

3. 取得資産の内容

不動産の概要

物件の名称		リビングステージ東仙台
所在地（注1）		（住居表示）宮城県仙台市宮城野区新田二丁目18番25号 （地番）宮城県仙台市宮城野区新田二丁目3番4
交通		JR東北本線「東仙台」駅 徒歩約4分
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	第一種住居地域
	面積（注1）	904.00 m ²
	容積率/建ぺい率（注3）	200%/60%
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）	1,679.80 m ²
	建築時期（注1）	平成8年7月
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	賃貸可能戸数	52戸
取得価額		435百万円（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。）
特記事項（担保設定等の有無）		本物件については、本日現在、所有者を債務者として、抵当権が設定されていますが、取得予定日までに売主にて抹消される予定です。
評価方法	評価方法	中央不動産鑑定所による鑑定評価
	鑑定評価額	455.6百万円
	価格時点	平成17年8月1日
賃貸借の概況（注4）	テナントの総数（注5）	49
	賃貸可能戸数	52戸
	賃貸戸数	49戸
	総賃貸可能面積	1,539.41 m ²
	総賃貸面積	1,446.65 m ²
	月額賃料（注6）	2,885千円
	敷金等（注7）	6,608千円
	稼働率（戸数ベース）（注8）	94.2%
	稼働率（面積ベース）（注8）	94.0%
その他特筆すべき事項		平成17年8月16日に発生した宮城県沖を震源とする地震につきましては、地震による影響を考慮し、同年8月23日株式会社東京建築検査機構による実地調査を行いました。特に影響はありませんでした。

（注1）「所在地（住居表示を除きます。）」、「面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注2）「用途地域」については、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」については登記簿上に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」については、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を、「建ぺい率」については、同法第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を記載しています。

（注4）賃貸借の概要については、平成17年8月15日時点における数値を記載しています。

（注5）「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。

（注6）「月額賃料」については、平成17年8月15日時点において賃貸借契約が締結されている各テナント

の月額賃料（共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。消費税等を除きます。

（注7）「敷金等」については平成17年8月15日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、括弧内は、テナントとの賃貸借契約上、解約時に敷金の全部又は一部の確定金額（以下「敷引額」といいます。）を控除する旨の特約が付されている場合の敷引額の合計額を敷金の合計額から控除した残高であり、本投資法人は、当該残額を所有者から受領します。

（注8）「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

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	300千円
	今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	46,660千円
	再調達価格	312,000千円
	建物状況調査報告書日付	平成17年8月17日
地震リスク診断	PML値	7% 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））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

社名	有限会社日本リビング
本店所在地	宮城県名取市大手町二丁目2番地の8
代表者	代表取締役 高橋 宏次
資本金	10百万円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 寝具、健康寝具、健康器具用具及び用品の販売、リース 2. 家庭用家具、用具及び用品の販売、リース 3. ホテル・旅館の応接用家具の販売、リース 4. 室内装飾の設計、施工、請負、監理及び室内アクセサリ製品インテリア装飾品の販売 5. 衣料品、化粧品、医薬品、医薬部外品、食料品の販売 6. ビタミン等の栄養素を補給した栄養補助食品の販売 7. 家庭用電気製品の販売 8. 宝石、貴金属及び装身具の販売 9. 毛皮及び皮革製品の販売 10. 医療・美容用機械器具、保健衛生機械器具の販売、リース 11. 商品展示会、即売会、催事場の企画、設営 12. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介 13. ビルメンテナンス業 14. 損害保険代理業 15. 自動車リース 16. 上記各号に附帯関連するいっさいの業務

本投資法人との関係	特になし
-----------	------

・リビングステージ南仙台

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	リビングステージ南仙台
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	275 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。）
(4) 売買契約締結日	平成 17 年 8 月 31 日
(5) 取得日	平成 17 年 8 月 31 日
(6) 取得先	有限会社日本リビング
(7) 取得資金	借入金によります。

2. 取得の理由

本投資法人の規約及び投資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	中長期に安定した収益を期待できる仙台市を地域的分散の一環として、また、既存住宅を購入することでポートフォリオ全体の充実を図るために取得するものです。
(2) 物件の特色	本物件は、宮城県仙台市所在の建物です。JR東北本線「南仙台」駅から徒歩約3分に位置し、周辺にスーパーなどもあり生活利便性が高い地域です。JR東北本線で仙台へ2駅という立地の良さから仙台中心部へ通勤するサラリーマンの社宅として需要のあるエリアです。本物件は、2DKのファミリー向け賃貸用住宅です。

3. 取得資産の内容

不動産の概要

物件の名称	リビングステージ南仙台	
所在地（注1）	（住居表示）宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号 （地番）宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番2	
交通	JR東北本線「南仙台」駅 徒歩約3分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	近隣商業地域
	面積（注1）	476.23 m ²
	容積率/建ぺい率（注3）	300%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅
	延床面積（注1）	1,385.37 m ²
	建築時期（注1）	平成7年4月
	構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	賃貸可能戸数	27戸
取得価額	275 百万円	
特記事項（担保設定等の有無）	本物件については、本日現在、所有者を債務者として、抵当権及び根抵当権が設定されていますが、取得予定日までに売主にて抹消される予定です。	
評価方法	評価方法	中央不動産鑑定所による鑑定評価
	鑑定評価額	286.1 百万円
	価格時点	平成 17 年 8 月 1 日

賃貸借の概況(注4)	テナントの総数(注5)	27
	賃貸可能戸数	27戸
	賃貸戸数	27戸
	総賃貸可能面積	1,277.10 m ²
	総賃貸面積	1,277.10 m ²
	月額賃料(注6)	2,089 千円
	敷金等(注7)	4,645 千円
	稼働率(戸数ベース)(注8)	100.0%
	稼働率(面積ベース)(注8)	100.0%
その他特筆すべき事項	平成17年8月16日に発生した宮城県沖を震源とする地震につきましては、地震による影響を考慮し、同年8月23日株式会社東京建築検査機構による実地調査を行いました。特に影響はありませんでした。	

(注1)「所在地(住居表示を除きます。）」、「面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2)「用途地域」については、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」については登記簿上に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」については、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を、「建ぺい率」については、同法第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を記載しています。

(注4) 賃貸借の概要については、平成17年8月15日時点における数値を記載しています。

(注5)「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。

(注6)「月額賃料」については、平成17年8月15日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。消費税等を除きます。

(注7)「敷金等」については平成17年8月15日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、括弧内は、テナントとの賃貸借契約上、解約時に敷金の全部又は一部の確定金額(以下「敷引額」といいます。)を控除する旨の特約が付されている場合の敷引額の合計額を敷金の合計額から控除した残高であり、本投資法人は、当該残額を所有者から受領します。

(注8)「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

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	36,750 千円
	再調達価格	300,000 千円
	建物状況調査報告書日付	平成17年8月15日

地震リスク診断	PML 値	7%
		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

社名	有限会社日本リビング
本店所在地	宮城県名取市大手町二丁目 2 番地の 8
代表者	代表取締役 高橋 宏次
資本金	10 百万円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 寝具、健康寝具、健康器具用具及び用品の販売、リース 2. 家庭用家具、用具及び用品の販売、リース 3. ホテル・旅館の応接用家具の販売、リース 4. 室内装飾の設計、施工、請負、監理及び室内アクセサリ製品インテリア装飾品の販売 5. 衣料品、化粧品、医薬品、医薬部外品、食料品の販売 6. ビタミン等の栄養素を補給した栄養補助食品の販売 7. 家庭用電気製品の販売 8. 宝石、貴金属及び装身具の販売 9. 毛皮及び皮革製品の販売 10. 医療・美容用機械器具、保健衛生機械器具の販売、リース 11. 商品展示会、即売会、催事場の企画、設営 12. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介 13. ビルメンテナンス業 14. 損害保険代理業 15. 自動車リース 16. 上記各号に附帯関連するいっさいの業務
本投資法人との関係	特になし

2. 今後の見通し

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は、本物件の取得による修正はありません。

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)