

平成 17 年 9 月 27 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《プロスペクト御茶ノ水》

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

・プロスペクト御茶ノ水

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	プロスペクト御茶ノ水
(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9月29日から2015年9月29日
(5) 取得価額	2,120百万円(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9月29日
(7) 取得日	平成17年9月29日
(8) 取得先	昭栄株式会社
(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	新築優良物件の投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図りポートフォリオ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、文京区所在の新築賃貸用住宅です。東京メトロ銀座線「末広町」へ徒歩約5分、JR中央線「御茶ノ水」駅へ徒歩約7分と東京、新宿方面へのアクセスが良好なエリアに位置します。30~40平方メートル前後の1DK、1LDKを中心としており、主に単身者や子供のいない夫婦向けの住宅です。

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		プロスペクト御茶ノ水
所在地（注1）		（住居表示）東京都文京区湯島三丁目1番4 （地番）東京都文京区湯島三丁目305番1、307番1、307番6
交通		JR中央線「御茶ノ水」駅 徒歩約7分
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	商業地域
	面積（注1）	553.55 m ²
	容積率/建ぺい率（注3）	600%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅
	延床面積（注1）	3,674.78 m ²
	建築時期（注1）	平成17年9月
	構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根17階建
	賃貸可能戸数	80戸
取得価額		2,120百万円
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	2,460百万円
	価格時点	平成17年9月22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	株式会社竹中工務店
	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	50.73百万円
	再調達価格	984.2百万円
	建物状況調査報告書日付	平成17年9月22日
地震リスク診断	PML値	16%
		当該PML値は、株式会社竹中工務店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	昭栄株式会社
本店所在地	東京都千代田区神田錦町一丁目2番1号
代表者	代表執行役社長 渡辺 憲二
資本の額	4,775百万円(平成17年8月末日現在)
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 宅地建物取引業その他不動産関係各種事業 2. 投資顧問業 3. 電気機器及び同部品の製造販売 4. 電子情報伝達機器、同周辺機器及び同部品の製造販売 5. 情報処理システムの設計、開発及び販売 6. 建築工事業 7. コンクリート製品の製造販売 8. 鋼構造物工事業及び機械器具設置工事業 9. 医療用器具の製造販売 10. 有価証券の保有、運用及び金銭の貸付 11. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業及び生命保険の募集に関する業務 12. 産業廃棄物処理業 13. 前各号に関連する業務
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>