

平成 17 年 12 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《プロスペクト・グラース広尾》

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

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	プロスペクト・グラース広尾
(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(予定)
(4) 信託期間	取得日より10年間(予定)
(5) 取得価額	4,000百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税を除き、消費税及び地方消費税を含みます。)
(6) 売買契約締結日	平成17年12月29日(予定)
(7) 取得日	平成18年2月3日(予定)
(8) 取得先	株式会社菱和ライフクリエイト
(9) 取得資金	借入金によります(注)

(注)「プロスペクト・グラース広尾」に係る購入資金及びその諸費用に充てるため、平成17年7月12日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載した同日付極度ローン基本契約に基づき、本極度ローン契約の限度内で取引金融機関より4,250百万円を借入れる予定です。但し、借入れの内容は現在交渉中で詳細未定のため、内容確定次第改めてお知らせいたします。なお、極度ローンの借入状況については末尾記載の<ご参考>極度ローン借入後の借入金残高の状況をご参照下さい。

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、渋谷区所在の新築賃貸用住宅です。東京メトロ日比谷線「広尾」駅へ徒歩約8分、JR山手線「恵比寿」駅へ徒歩約9分と東京、新宿方面へのアクセスが良好であり、人気の住居環境のエリアに位置します。21~75平方メートル前後の1K、1LDK、2LDK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・グラサ広尾
所在地（注1）		（住居表示）東京都渋谷区広尾一丁目以下未定 （地番）東京都渋谷区広尾 69-1 他
交通		JR・東京メトロ「恵比寿」駅 徒歩約9分、東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	商業地域
	面積（注1）	803.31 m ²
	容積率/建ぺい率（注3）	500%/100%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅
	延床面積（注1）	4,989.36 m ²
	建築時期（注1）	平成17年11月
	構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上14階地下1階
	賃貸可能戸数	112戸
取得価額		4,000百万円（税込み）
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	4,100百万円（内示価格）
	価格時点	平成17年12月6日
建物状況調査		株式会社東京建築検査機構に現在依頼中

（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

4. 取得先の概要

商号	株式会社菱和ライフクリエイト
本店所在地	東京都渋谷区桜丘町20番1号
代表者	代表取締役 西岡 進
資本の額	71億7608万8000円（平成17年12月13日現在）
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の所有、売買、賃貸借、管理及び鑑定 2. 不動産の売買及び賃貸借の媒介 3. 建築一式工事、内装仕上工事、土木工事の請負 4. 建築物の設計及び工事監理 5. 文房具及び書籍並びに家具、寝具及び日用雑貨の販売及び輸出入 6. 事務用電子機器及び家庭用電化製品の販売及び輸出入 7. 損害保険代理業及び自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業 8. 生命保険の募集に関する業務 9. 有価証券の保有及び管理 10. 企業の経営コンサルタント業務 11. 前各号に付帯する一切の事業
本投資法人との関係	特にありません。

5. 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

<ご参考> 極度ローン借入れ後の借入金残高の状況

（単位：百万円）

	本件借入前	本件借入後（予定）	増減
タームローン	13,000	13,000	0
極度ローン	6,780	11,030	4,250
借入金合計	19,780	24,030	4,250
有利子負債比率（％） （注1）（注2）	36.4	41.0	4.6

（注1）有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ （有利子負債 + 出資総額） × 100

（注2）有利子負債比率は小数点第2位を四捨五入

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)