

平成 18 年 3 月 13 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《プロスペクト下鴨、高砂関式番館》

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

・プロスペクト下鴨

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	プロスペクト下鴨
(2) 取得資産	不動産を信託する信託受益権
(3) 信託受託者	住友信託銀行株式会社
(4) 信託期間	2006 年 3 月 15 日から 10 年間(予定)
(5) 取得価額	411 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 18 年 3 月 15 日(予定)
(7) 取得日	平成 18 年 3 月 15 日(予定)
(8) 取得先	倶蘭堂ビル株式会社
(9) 取得資金	借入金によります(注)。
(10) 設計者	株式会社岡崎建築設計室
(11) 施工者	青木あすなる建設株式会社
(12) 検査機関	株式会社京都確認検査機構

(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)に次ぐマーケットである近畿圏における投資比率を高めるとともに、築浅の住宅を購入することにより、平均築年数の低減を図り、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	本物件は京都市左京区下鴨に所在の新築建物です。市営地下鉄烏丸線「北大路」・「北山」駅徒歩約 13 分に位置し、「北大路」駅から「四条」駅まで約 10 分、「京都」駅まで約 13 分と京都中心部へのアクセスも良好です。周辺は有名社寺、各種の大学等が多い地域です。本物件は 21 m ² 前後のワンルームタイプ 30 戸で、主に学生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		プロスペクト下鴨
所在地（注1）		（住居表示）京都府京都市左京区下鴨西本町 48 番 2（予定） （地 番）京都府京都市左京区下鴨西本町 48 番 2、48 番 3、49 番
交通		京都市営地下鉄烏丸線「北大路」駅 徒歩約 13 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）	234.53 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・店舗
	延床面積（注1）	732.93 m ²
	建築時期（注1）	平成 18 年 2 月
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造地上 6 階建
	賃貸可能戸数	31 戸
取得価額		411 百万円
評価方法	評価方法	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	423 百万円
	価格時点	平成 17 年 12 月 16 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	2.46 百万円
	再調達価格	203 百万円
	建物状況調査報告書日付	平成 17 年 12 月 16 日
地震リスク診断	PML 値	5%
		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	倶蘭堂ビル株式会社
本店所在地	京都府京都市北区小山西上総町 1-2
代表者	代表取締役 田口 利夫
資本の額	2000 万円
主な事業内容	1. 分譲マンションの企画・販売 2. 宅地造成開発事業、高級分譲住宅の企画・販売 3. 賃貸ビル・ガレージ経営など不動産業務全般
本投資法人との関係	特にありません。

・高砂関式番館

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	高砂関式番館
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	810 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 18 年 3 月 15 日 (予定)
(5) 取得日	平成 18 年 3 月 15 日 (予定)
(6) 取得先	株式会社関工務店
(7) 取得資金	借入金によります (注)。
(8) 設計者	株式会社図設計
(9) 施工者	株式会社橋本店・升川建設株式会社
(10) 検査機関	仙台市

(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	東北地方における経済、行政の中核都市かつ東北地方最大の都市である仙台市における投資比率を高め、地域的分散の一環とし、既存住宅を購入することにより安定した収益を得ることにより、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	本物件は宮城県仙台市に所在する建物です。JR 仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約 5 分に位置し、「陸前高砂」駅から「仙台」駅までは約 16 分と中心部へのアクセスも良好。1 階から 3 階部分が店舗・事務所、4 階以上がファミリータイプの住戸からなる総戸数 41 戸の店舗・事務所付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

不動産の概要

物件の名称		高砂関式番館
所在地（注1）		（住居表示）宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号 （地番）宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番9、1番15
交通		JR 仙石線「陸前高砂」駅 徒歩約5分
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	商業地域
	面積（注1）	1,794.83 m ² （別途賃借土地面積 910.12 m ² ）
	容積率/建ぺい率（注3）	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	店舗・事務所・共同住宅
	延床面積（注1）	3,940.88 m ²
	建築時期（注1）	平成7年2月
	構造（注1）	鉄骨造陸屋根 10 階建
	賃貸可能戸数	41 戸
取得価額		809.5 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内示価格
	鑑定評価額	810 百万円（一部土地賃借権を含む）
	価格時点	平成18年2月22日

（注）（注1）ないし（注3）については、プロスペクト下冊に係る上記「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	80.22 百万円
	再調達価格	761 百万円
	建物状況調査報告書日付	平成18年1月19日
地震リスク診断	PML 値	11%
		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	株式会社関工務店
本店所在地	宮城県仙台市青葉区中江二丁目1番2号
代表者	代表取締役 関 正勝
資本の額	5000 万円（平成18年2月27日現在）
主な事業内容	1. 土工工事業 2. 不動産の賃貸並びに管理
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)