

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 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)
 投資信託委託業者名
 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 真木 剛
 問合せ先 取締役財務部長 依田 康
 TEL. 03-5221-8150

資産の取得に関するお知らせ《プロスペクト町屋》

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	プロスペクト町屋
(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	平成 18 年 11 月 7 日から 10 年間
(5) 取得価額	547,318,959 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 18 年 11 月 7 日
(7) 取得日	平 18 年 11 月 7 日
(8) 取得先	ジェイレックス・コーポレーション株式会社 (建物) オリエンタル建設株式会社 (土地)
(9) 取得資金	自己資金
(10) 担保の状況	担保には供されておられません

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	本物件は荒川区町屋に所在の新築物件です。東京メトロ千代田線、京成本線「町屋」駅から徒歩約 9 分に位置し、駅からの商店街通り沿いにあるため利便施設に恵まれています。千代田線「町屋」駅から「大手町」駅まで約 14 分と東京中心部へのアクセスも良好です。本物件は間取り 2LDK、3DK となっており、主にファミリー及び DINKS 向けの物件です。

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	プロスペクト町屋
所在地 (注 1)	(住居表示) 東京都荒川区町屋三丁目 23 番 20 号 (地 番) 東京都荒川区町屋三丁目 1504 番 15
交通	東京メトロ千代田線、京成本線「町屋」駅 徒歩 9 分

土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	商業地域
	面積（注1）	251.44 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）	1,256.34 m ²
	建築時期（注1）	平成18年8月
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	賃貸可能戸数	21戸
賃貸借の概況	テナント総数	1
	賃貸可能面積	1,169.37 m ²
	月額賃料	3,067,000円（共益費込）
	稼働率（面積ベース）	0%（新築物件のため）
	稼働率（戸数ベース）	0%（新築物件のため）
プロパティ・マネジメント会社	株式会社明豊プロパティーズ	
マスターリース会社	株式会社明豊プロパティーズ	
サブリース会社	なし	
取得価額	547,318,959円	
評価方法	評価方法	青山リアルティール・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	556,000,000円
	価格時点	平成18年7月31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	2,680,000円
	再調達価格	290,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成18年10月25日
地震リスク診断	PML値	14% 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。 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

《建物》

商号	ジェイレックス・コーポレーション株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿六丁目 12 番 1 号
代表者	春田 英樹
資本の額	8120 万円
大株主の状況	春田 英樹
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の所有、売買、交換、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、内装外装工事、土木工事の請負 4. 建築物の設計及び工事監理 5. ユニットバス・キッチン・トイレ等の住宅設備、機器の販売 6. 貴金属並びに家具、寝具及び日用雑貨の販売及び輸出入 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. 不動産及び不動産に関する権利又は有価証券を担保とする金銭の貸付並びにその他の金銭の貸付・保証 11. 企業の経営コンサルタント業務 12. 前各号に附帯する一切の事業
本投資法人との関係	なし
投資信託委託業者との関係	なし

《土地》

商号	オリエンタル建設株式会社
本店所在地	東京都千代田区平河町二丁目 1 番 1 号
代表者	橋口 三郎
資本の額	29 億 8530 万円
大株主の状況	太平洋セメント株式会社
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. プレストレストコンクリート建設工事の請負、設計及び監理 2. プレストレストコンクリート製品の設計、製造及び販売 3. 一般土木・建設工事の請負、設計及び監理 4. 住宅・店舗・商業施設等の建設・販売並びに開発用地の買収、造成及び販売に係る開発事業 5. 土木建築材料の製造及び販売 6. 土木建築機械の製造、販売及び賃貸 7. スポーツ施設、宿泊施設及び飲食店の経営 8. 不動産の売買、賃貸、管理及び仲介 9. 損害保険の代理業 10. 陸上運送業及び倉庫業 11. 前各号に付帯する一切の事業
本投資法人との関係	なし
投資信託委託業者との関係	なし

5. 取得予定の物件の設計等に関する事項

設計者	創元設計株式会社
施工者	オリエンタル建設株式会社 建築支店
検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
建築主	ジェイレックス・コーポレーション株式会社 オリエンタル建設株式会社
構造設計者	株式会社侑希建築研究所&コンサルタント
構造計算書の再調査 (第三者調査機関)	新日本管財株式会社
地震リスク診断の再調査 (第三者調査機関)	実施せず

6. 媒介の概要

本件の仲介業者及び仲介手数料は以下の通りです。

仲介業者名	すみしん不動産株式会社
仲介手数料	本項目の開示については、仲介業者の同意が得られていないため、記載していません。
仲介手数料金額	
本投資法人との関係	なし
投資信託委託業者との関係	なし

7. 利害関係人等との取引

本物件の取得に関し、利害関係人等との取引は発生しません。

8. 今後の見通し

本資産の取得に伴う平成 19 年 1 月期の業績予想については、今後の状況を踏まえてまとめ次第開示致します。

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)

プロスペクト町屋外観写真

