

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 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 西吉 健夫
 (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 財務部長 山本 秀之
 TEL. 03-5221-8150

資産の取得に関するお知らせ《KALON》

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	KALON
(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(予定)
(4) 取得価額	1,930 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。)
(5) 売買契約締結日	平成 19 年 9 月 7 日
(6) 取得日	平成 19 年 9 月 7 日(予定)
(7) 取得先	オリックス不動産株式会社
(8) 取得資金	借入金による
(9) 担保設定の有無	無

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」に基づく運用ガイドラインに従って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	本物件は東京都台東区所在の物件です。東京メトロ日比谷線「三ノ輪駅」より徒歩約 1 分という駅に近い立地にある、築約半年の新築に近い優良物件です。同駅より、つくばエクスプレスの新駅が開業した「南千住駅」までは 1 駅で、開発が進みつつある地域です。また、新タワーの開業で発展が見込まれる業平橋・押上地区の 5 km 圏にもあり、将来性も高いエリアです。中高層住宅と商業施設が混在するエリアで、スーパーマーケット等生活利便施設に恵まれた物件です。

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	KALON	
所在地（注1）	（住居表示）東京都台東区三ノ輪一丁目28番9号 （地番）東京都台東区三ノ輪一丁目182番1他	
交通	東京メトロ日比谷線三ノ輪駅徒歩1分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	商業地域
	面積（注1）	473.35 m ²
	容積率/建ぺい率（注3）	700% / 100%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅
	延床面積（注1）	4,131.53 m ²
	建築時期（注1）	平成19年2月
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上15階建
	賃貸可能戸数	82戸
賃貸借の概況	テナント総数	1
	賃貸可能面積	3,032.27 m ²
	想定月額賃料	10,172 千円（共益費込）（予定）
	稼働率（面積ベース）	78.0%（注4）
	稼働率（戸数ベース）	79.2%（注4）
プロパティ・マネジメント会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）	
サブリース会社	無	
取得価額	1,930 百万円	
鑑定評価	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
	価格時点	平成19年8月31日
	鑑定評価額	1,900 百万円

- （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、建築物の延床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。
- （注4）平成19年8月末日現在の数値です。

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	8 百万円
	再調達価格	970 百万円
	建物状況調査報告書日付	平成19年7月5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

商号	オリックス不動産株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者	西名 弘明
資本の額	2億円
大株主の状況	オリックスグループ 100% (注)
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の賃貸借、売買、管理および宅地造成 2. ゴルフ場・テニスコート等スポーツ施設、遊技場施設および宿泊・医療・教育研修等の各施設の経営、飲食店の経営および旅行業 3. 金銭の貸し付け、各種債権の売買、立替払い、債務の保証・引き受けおよびその他金融業務 4. 建築工事・土木工事の請負、設計および監理 5. 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および生命保険の募集に関する業務 6. 各種動産のリース、賃貸借 7. 労働者派遣事業 8. 駐車場施設の経営 9. 抵当証券の保有、管理および売買 10. 集金代行 11. 有価証券の保有、運用、管理および売買 12. 情報処理サービス業および情報提供サービス業、電気通信事業法に定める電気通信事業、放送事業、広告および出版業 13. 一般旅客自動車運送業 14. イベントの企画、運営およびスポーツに関する興行の企画、実施 15. 古物売買 16. 前各号に関する事業の仲介、代理、調査およびコンサルティング 17. 前各号に付帯関連する一切の事業
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

(注) 出所：オリックス株式会社ホームページ

5. 媒介の概要

仲介業者名	住友信託銀行株式会社
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、記載しておりません。
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

6. 取得予定の物件の設計等に関する事項

設計者	株式会社デザインショップ・アーキテクツ
施工者	青木あすなる建設株式会社
検査機関	株式会社都市居住評価センター
建築主	オリックス不動産株式会社 (注)
構造設計者	株式会社デザインショップ・アーキテクツ
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

(注) オリックス不動産株式会社は、旧社名：オリックス・リアルエステート株式会社から現在の社名に商号変更しました。

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

平成 19 年 7 月 24 日に公表した平成 19 年 7 月期 (平成 19 年 2 月 1 日から平成 19 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。

なお、本件取得による平成 20 年 1 月期 (平成 19 年 8 月 1 日から平成 20 年 1 月 31 日) 運用状況への影響につきましては、平成 19 年 9 月 21 日に予定している本投資法人の平成 19 年 7 月期 (平成 19 年 2 月 1 日から平成 19 年 7 月 31 日) 決算短信において開示いたします。

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)

外観写真《KALON》



平成 19 年 6 月撮影