

平成 20 年 5 月 30 日

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)
 資産運用会社名
 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 企画・IR部長 二瓶 博和
 TEL. 03-5221-8150

資産の取得に関するお知らせ《プロスペクト武蔵新城》

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、本笔下記のとおり、資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	プロスペクト武蔵新城
(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) 取得価額	1,230 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 20 年 5 月 30 日
(6) 取得日	平成 20 年 5 月 30 日
(7) 取得先	株式会社明豊コーポレーション
(8) 取得資金	自己資金
(9) 決済方法	引渡し時一括
(10) 担保設定の有無	なし

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	本物件は神奈川県川崎市中原区所在の物件です。JR南武線「武蔵新城」駅徒歩約 10 分、同「武蔵中原」駅徒歩約 8 分の立地でワンルーム 85 戸の優良新築物件です。本物件は大手企業のグループ会社に一括貸しします。最寄り駅の「武蔵新城」駅や「武蔵中原」駅周辺は利便施設に恵まれているほか、東急東横線・目黒線及びJR南武線「武蔵小杉」駅や、東急田園都市線へのアクセスも良好です。特にJR横須賀線新駅の開業(平成 21 年度予定)で発展の加速が見込まれる武蔵小杉地区からは 2.5 km 圏にあり、中長期的にも将来性が高いエリアです。

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	プロスペクト武蔵新城	
物件番号	S032	
所在地(注1)	(住居表示)神奈川県川崎市中原区下新城一丁目3番10号 (地番)神奈川県川崎市中原区下新城一丁目507番地1	
交通	JR南武線「武蔵新城」駅徒歩約10分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	準住居地域(a)及び第一種中高層住居専用地域(b)
	面積(注1)	972.48 m ²
	容積率/建ぺい率(注3)	200%/60%((a)(b)とも)
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅(ワンルーム)
	延床面積(注1)	1,966.24 m ²
	建築時期(注1)	平成20年5月新築
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	賃貸可能戸数	85戸
賃貸借の概況	テナント総数	1
	賃貸可能面積	1,855.03 m ²
	想定月額賃料	6,827千円(共益費込)(予定)
	稼働率(面積ベース)	100.0%(予定)
	稼働率(戸数ベース)	100.0%(予定)
	最近5年間の稼働率の推移	平成16年 平成17年 平成18年 平成19年 平成20年 新築物件のため、ありません。
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(平成20年6月よりテナントに一括貸しの予定)	
サブリース会社	なし	
取得価額	1,230百万円	

- (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。

鑑定評価書の概要	鑑定評価額	1,240百万円
	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成20年5月12日
	収益価格	1,240百万円
	直接還元法による価格	1,220百万円
	純収益	63百万円
	還元利回り	5.2%
	DCF法による価格	1,250百万円
	割引率	5.2%
	最終還元利回り	5.4%
	積算価格	885百万円
	土地比率	41.7%
	建物比率	58.3%
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	27百万円
	再調達価格	501百万円
	建物状況調査報告書日付	平成20年5月26日

地震リスク診断	PML 値	12%
		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	株式会社明豊コーポレーション
本店所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目 12 番 19 号
代表取締役	高島 勝宏
資本の額	30 百万円
大株主の状況	株式会社明豊エンタープライズ
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買及び賃貸借 2. 不動産の売買の媒介、不動産賃貸借の媒介 3. 不動産の取得、管理、処分または賃貸借の代理事務 4. 不動産の鑑定評価 5. 不動産の開発計画、設計、監理、請負、賃貸借管理に関するコンサルタント 6. 不動産に関する情報サービス 7. 不動産金融 8. 土木建築工事の設計、監理、請負 9. 広告代理業務 10. 損害保険代理業 11. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人との関係	なし
資産運用会社との関係	なし

5. 媒介の概要

本物件の取得に関し、媒介(仲介)はありません。

6. 取得予定の物件の設計等に関する事項

設計者	株式会社朝倉建築設計事務所
施工者	株式会社塩浜工業
検査機関	株式会社東京建築検査機構
建築主	株式会社明豊コーポレーション
構造設計者	株式会社光建築設計事務所
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

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 20 年 3 月 14 日に公表した平成 20 年 7 月期（平成 20 年 2 月 1 日から平成 20 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 21 年 1 月期（平成 20 年 8 月 1 日から平成 21 年 1 月 31 日）運用状況への影響につきましては、平成 20 年 9 月に予定している本投資法人の平成 20 年 7 月期（平成 20 年 2 月 1 日から平成 20 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《プロスペクト武蔵新城》



平成 20 年 5 月撮影