

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《プロスペクト河原町五条》

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 | プロスペクト河原町五条 |
| (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) 信託期間 | 平成 19 年 3 月 15 日から 10 年間(予定) |
| (5) 取得価額 | 803,000,000 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 19 年 2 月 15 日 |
| (7) 取得日 | 平 19 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 | 借入金及び自己資金 |

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 | 本物件は京都市下京区所在の新築物件です。京阪電気鉄道京阪本線「五条」駅より徒歩約 3 分に位置し、京都一の繁華街である「四条通り」に至近のエリアにあります。本物件は 1K タイプ 49 戸、店舗 2 戸、事務所 1 戸で、主に単身者向けの物件です。 |

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 | プロスペクト河原町五条 |
| 所在地(注1) | (住居表示)京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町 758 番地 6 (地番)京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町 755 番 1、758 番 6 |
| 交通 | 京阪本線「五条」駅 徒歩 3 分 |

| | | |
|----------------|-------------------|----------------------------|
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途地域(注2) | 商業地域 |
| | 面積(注1) | 234.98 m ² |
| | 容積率/建ぺい率(注3) | 700%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途(注2) | 共同住宅・店舗・事務所 |
| | 延床面積(注1) | 1,928.13 m ² |
| | 建築時期(注1) | 平成19年1月 |
| | 構造(注1) | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 52戸 |
| 賃貸借の概況 | テナント総数 | 1 |
| | 賃貸可能面積 | 1,528.12 m ² |
| | 想定月額賃料 | 4,611,000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 | 株式会社東急コミュニティー(予定) | |
| マスターリース会社 | 株式会社東急コミュニティー(予定) | |
| サブリース会社 | なし | |
| 取得価額 | 803,000,000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18年12月8日 |
| | 鑑定評価額 | 804,000,000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。

| | | |
|---------|----------------------|---|
| 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 | 4,320,000円 |
| | 再調達価格 | 440,000,000円 |
| | 建物状況調査報告書日付 | 平成19年1月31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 | 倶蘭堂ビル株式会社 |
| 本店所在地 | 京都市北区小山西上総町1番地の2 |
| 代表者 | 田口 利夫 |
| 資本の額 | 5000万円 |
| 大株主の状況 | 非開示（相手先の同意が取れていないため） |
| 主な事業内容 | 1.土地、建物の売買及び仲介斡旋 2.土地、建物の管理及び賃貸借 3.土地の開発、造成、販売及び建物の建築、販売 4.土木、建築工事の請負並びに設計、施工、監理 5.住宅設備機器並びに家具の製造及び販売 6.観光、娯楽、飲食、宿泊などの施設の経営 7.損害保険代理業 8.前各号に関連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. 媒介の概要

本物件の取得に関し、媒介業者との取引はございません。

6. 取得予定の物件の設計等に関する事項

| | |
|------------------------|--------------------|
| 設計者 | 株式会社福井建築設計事務所 |
| 施工者 | 株式会社松村組 |
| 検査機関 | 株式会社京都確認検査機構 |
| 建築主 | 倶蘭堂ビル株式会社 |
| 構造設計者 | 有限会社エーアールシーシステムプラン |
| 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18年9月25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。

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)

プロスペクト河原町五条外観写真

