

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《プロスペクト西巣鴨》

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	プロスペクト西巣鴨
(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(予定)
(4) 取得価額	1,419 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 3 月 28 日
(6) 取得日	平成 19 年 3 月 30 日
(7) 取得先	パンテオン地所株式会社
(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	本物件は東京都北区滝野川所在の物件です。都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅より徒歩約 4 分、JR 埼京線「板橋」駅より徒歩約 10 分に位置しています。都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅からは「大手町」駅へ約 14 分、バス利用でも「池袋」まで約 10 分、その他主要都心へのアクセスも良好です。主にファミリー及び DINKS 向けの 2LDK、1LDK が中心です。本物件は築約 1 年の新築に近い優良物件です。

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	プロスペクト西巣鴨	
所在地（注1）	（住居表示）東京都北区滝野川五丁目6番5号 （地番）東京都北区滝野川五丁目6番18	
交通	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅 徒歩約4分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	商業地域
	面積（注1）	368.15 m ²
	容積率/建ぺい率（注3）	600%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅
	延床面積（注1）	2,476.18 m ²
	建築時期（注1）	平成18年6月
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	賃貸可能戸数	42戸
賃貸借の概況	テナント総数	1
	賃貸可能面積	2,023.42 m ²
	想定月額賃料	7,344千円（共益費込）
	稼働率（面積ベース）	100%
	稼働率（戸数ベース）	100%
プロパティ・マネジメント会社	パンテオン地所株式会社（予定）	
マスターリース会社	パンテオン地所株式会社（予定）	
サブリース会社	なし	
取得価額	1,419百万円	
鑑定評価	評価方法	青山リアルティーズ・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3月1日
	鑑定評価額	1,420百万円

（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。

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	3.89百万円
	再調達価格	504百万円
	建物状況調査報告書日付	平成19年2月19日
地震リスク診断		11.68%
	PML値	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	パンテオン地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区岩本町 1 - 4 - 3
代表者	高橋 博年
資本の額	3000 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. マンションの分譲（回遊空間シリーズ） 2. ビジネスホテル事業 3. 商業ビル事業 4. オフィスビル事業 5. 不動産の販売及び仲介、不動産コンサルティング 6. 住宅及び商業施設の企画・設計・施工監理 7. 上記に付帯関連する一切の業務
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	松寿設計コンサルティング一級建築士事務所
施工者	みらい建設工業株式会社
検査機関	株式会社国際確認検査センター
建築主	双日株式会社・株式会社一成開発設計
構造設計者	株式会社クロスファクトリー
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)

プロスペクト西巣鴨外観写真

