

平成 19 年 3 月 15 日

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

《プロスペクト初台、プロスペクト中央林間、プロスペクト森下》

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) プロスペクト初台

(1) 物件の名称	プロスペクト初台
(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) 信託期間満了日	平成 27 年 8 月 31 日
(5) 取得価額	730 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。)
(6) 売買契約締結日	平成 19 年 3 月 15 日
(7) 取得日	平成 19 年 3 月 15 日
(8) 取得先	有限会社エム・シー・ピー
(9) 取得資金	借入金による。
(10) 担保設定の有無	無

(2) プロスペクト中央林間

(1) 物件の名称	プロスペクト中央林間
(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) 信託期間満了日	平成 28 年 5 月 31 日
(5) 取得価額	700 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。)
(6) 売買契約締結日	平成 19 年 3 月 15 日
(7) 取得日	平成 19 年 3 月 15 日
(8) 取得先	有限会社エム・ビー・ピー
(9) 取得資金	借入金による。
(10) 担保設定の有無	無

(3) プロスペクト森下

(1) 物件の名称	プロスペクト森下
(2) 取得資産	不動産を信託する信託受益権
(3) 信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
(4) 信託期間満了日	平成 28 年 2 月 22 日
(5) 取得価額	1,480 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。）
(6) 売買契約締結日	平成 19 年 3 月 15 日
(7) 取得日	平成 19 年 3 月 15 日
(8) 取得先	有限会社エム・シー・ピー
(9) 取得資金	借入金による。
(10) 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) プロスペクト初台

(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	本物件は東京都渋谷区所在物件です。京王新線「初台」駅より徒歩約 3 分に位置し、周辺は戸建、共同住宅が混在する閑静な住宅街です。主に DINKS 向けの 1LDK、職住可能なスタジオタイプで、安定的な収入を見込める物件です。本物件は築約 1 年の新築に近い優良物件です。

(2) プロスペクト中央林間

(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	本物件は神奈川県大和市所在の物件です。東急田園都市線「中央林間」駅より徒歩約 4 分、小田急江ノ島線「中央林間」駅より徒歩約 2 分に位置し、周辺地域には共同住宅、低層店舗等が混在しています。主にシングル向けの 1R タイプが中心で、安定的な収入を見込める物件です。本物件は築約 1 年の新築に近い優良物件です。

(3) プロスペクト森下

(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	本物件は東京都江東区所在の物件です。都営新宿線、都営大江戸線「森下」駅より徒歩約 1 分に位置し、周辺地域は店舗、共同住宅が混在しています。シングル向けの 1K タイプからファミリー向け 3LDK と幅広いタイプがある物件で、安定的な収入を見込める物件です。本物件は、築約 1 年の新築優良物件です。

3. 取得資産の内容

信託財産である不動産の概要

(1) プロスペクト初台

物件の名称	プロスペクト初台	
所在地（注 1）	（住居表示）東京都渋谷区本町一丁目 5 番 17 号 （地番）東京都渋谷区本町一丁目 5 番 25、4	
交通	京王新線「初台」駅 徒歩 3 分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注 2）	第 1 種住居地域
	面積（注 1）	586.68 m ²
	容積率/建ぺい率（注 3）	160%/70%

建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅
	延床面積（注1）	1,006.00 m ²
	建築時期（注1）	平成18年2月
	構造（注1）	鉄骨造陸屋根地上3階建
	賃貸可能戸数	22戸
賃貸借の概況	テナント総数	1
	賃貸可能面積	817.71 m ²
	想定月額賃料	3.4百万円（共益費込）
	稼働率（面積ベース）	96.1%
	稼働率（戸数ベース）	95.5%
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	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
取得価額	730百万円	
鑑定評価	評価方法	三井不動産販売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	730百万円

- （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	2.1百万円
	再調達価格	179百万円
	建物状況調査報告書日付	平成19年1月29日
地震リスク診断	PML値	8%
		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。

（2）プロスペクト中央林間

物件の名称	プロスペクト中央林間	
所在地（注1）	（住居表示）神奈川県大和市中央林間五丁目1番10号 （地番）神奈川県大和市中央林間五丁目4360番122,123	
交通	東急田園都市線「中央林間」駅 徒歩3分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	第1種住居地域
	面積（注1）	589.73 m ²
	容積率/建ぺい率（注3）	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅・駐車場
	延床面積（注1）	1,214.87 m ²
	建築時期（注1）	平成18年5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	48戸

賃貸借の概況	テナント総数	1
	賃貸可能面積	1,098.24 m ²
	想定月額賃料	3.4 百万円 (共益費込)
	稼働率 (面積ベース)	100.0%
	稼働率 (戸数ベース)	100.0%
プロパティ・マネジメント会社		スターツアメニティ株式会社
マスターリース会社		スターツアメニティ株式会社
取得価額		700 百万円
鑑定評価	評価方法	三井不動産販売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	700 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	3.9 百万円
	再調達価格	301 百万円
	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 2 月 16 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。

(3) プロスペクト森下

物件の名称		プロスペクト森下
所在地 (注 1)		(住居表示) 東京都江東区森下二丁目 16 番 10 (地番) 東京都江東区森下二丁目 4 番 2
交通		都営新宿線「森下」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)	736.43 m ²
	容積率/建ぺい率 (注 3)	361.18%/86.11%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注 2)	共同住宅・駐車場
	延床面積 (注 1)	2,985.47 m ²
	建築時期 (注 1)	平成 18 年 1 月
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	賃貸可能戸数	45 戸
賃貸借の概況	テナント総数	1
	賃貸可能面積	2,399.23 m ²
	想定月額賃料	7.3 百万円 (共益費込)
	稼働率 (面積ベース)	100.0%
	稼働率 (戸数ベース)	100.0%
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

マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
取得価額	1,480 百万円	
鑑定評価	評価方法	三井不動産販売株式会社
	価格時点	平成 19 年 3 月 1 日
	鑑定評価額	1,480 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	4.9 百万円
	再調達価格	616 百万円
	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 2 月 16 日
地震リスク診断	PML 値	11% 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

(1) プロスペクト初台及びプロスペクト森下

商号	有限会社エム・シー・ピー
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 1 号
代表者	中村 博康
資本の額	300 万円
大株主の状況	有限責任中間法人エム・ディー・ピー
主な事業内容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、管理、賃貸、売買及び利用 3. 有価証券の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	有限会社エム・シー・ピーは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人である有限責任中間法人エム・ディー・ピーが 100%出資しております。

(2) プロスペクト中央林間

商号	有限会社エム・ビー・ピー
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 1 号
代表者	中村 博康
資本の額	300 万円
大株主の状況	有限責任中間法人エム・ディー・ピー
主な事業内容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、管理、賃貸、売買及び利用 3. 有価証券の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	有限会社エム・ビー・ピーは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人である有限責任中間法人エム・ディー・ピーが 100%出資しております。

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

(1) プロスペクト初台

設計者	積水ハウス株式会社
施工者	積水ハウス株式会社
検査機関	株式会社東日本住宅センター
建築主	株式会社プロスペクト・アール・アンド・ディ
構造設計者	積水ハウス株式会社
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

(2) プロスペクト中央林間

設計者	株式会社フリークスー級建築士事務所
施工者	村本建設株式会社
検査機関	大和市
建築主	株式会社ノエル
構造設計者	株式会社アトラス設計
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

(3) プロスペクト森下

設計者	株式会社安宅設計
施工者	名工建設株式会社
検査機関	財団法人日本建築センター
建築主	藤和不動産株式会社、株式会社エス・ディー・マネジメント
構造設計者	株式会社安宅設計
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. 物件取得者等の状況

(1) プロスペクト初台

	前所有者	前々所有者
会社名	有限会社エム・シー・ピー	土地：株式会社プロスペクト・アール・アンド・ディ 建物：積水ハウス
特別な利害関係人にあるものとの関係	8. 利害関係人等との取引参照	土地：投信法で規程される利害関係人等 建物：特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的	土地：開発目的 建物：施工目的
取得価格	保有期間1年超のため記載しておりません。	土地：保有期間1年超のため記載しておりません。 建物：保有期間1年超のため記載しておりません。
取得時期	平成18年2月	土地受益権取得：平成17年8月 建物取得（竣工により）：平成18年2月

(2) プロスペクト中央林間

	前所有者	前々所有者
会社名	有限会社エム・ピー・ピー	株式会社ノエル
特別な利害関係人にあるものとの関係	8. 利害関係人等との取引参照	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的	-
取得価格	684百万円	-
取得時期	平成18年5月	-

(3) プロスペクト森下

	前所有者	前々所有者
会社名	有限会社エム・シー・ピー	藤和不動産株式会社
特別な利害関係人にあるものとの関係	8. 利害関係人等との取引参照	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的	-
取得価格	保有期間1年超のため記載しておりません。	-
取得時期	平成18年2月	-

8. 利害関係人等との取引

本取引に関し、プロスペクト初台の前々所有者である株式会社プロスペクト・アール・アンド・ディは、投信法の利害関係人等に該当します。また、本取引の取得先である有限会社エム・ピー・ピー及び有限会社エム・シー・ピーは、投信法の利害関係人等には該当しませんが、投資信託委託業者の「利害関係者関連取引規程」に則り、社内規程で利害関係者としております。

投資信託委託業者は、「利害関係者関連取引規程」に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会の審議及び運用会議の審議を経て、投資法人役員会で本取引を承認しております。

9. 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>

プロスペクト初台外観写真



プロスペクト中央林間外観写真



プロスペクト森下外観写真

