

平成 19 年 5 月 28 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 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《エクセリア池袋 WEST 、エクセリア門前仲町 》

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) エクセリア池袋 WEST

(1) 物件の名称	エクセリア池袋 WEST
(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	1,038 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 5 月 28 日
(6) 取得日	平成 19 年 6 月 20 日(予定)
(7) 取得先	株式会社シンアイ
(8) 取得資金	借入金による
(9) 担保設定の有無	無

(2) エクセリア門前仲町

(1) 物件の名称	エクセリア門前仲町
(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	1,272 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 5 月 28 日
(6) 取得日	平成 19 年 6 月 20 日(予定)
(7) 取得先	株式会社シンアイ
(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) エクセリア池袋 WEST

(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	本物件は東京都豊島区所在の物件です。東京メトロ有楽町線「要町」駅より徒歩約2分に位置する築約1年の新築に近い優良物件です。同駅より「池袋」駅までは1駅と東京都心部へのアクセスも良好です。近隣は中小ビルや住宅の混在するエリアですが、周囲にはコンビニエンスストア等が多くあり、生活利便施設の多い物件です。

### (2) エクセリア門前仲町

(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新築物件です。東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅より徒歩約9分に位置し、また、東京メトロ東西線「門前仲町」駅へも徒歩圏内にある通勤等に至便の物件です。周辺には社寺や緑が多く、生活環境も良好です。

## 3. 取得資産の内容

信託財産である不動産の概要

### (1) エクセリア池袋 WEST

物件の名称	エクセリア池袋 WEST	
所在地(注1)	(住居表示) 東京都豊島区要町一丁目13番4号 (地番) 東京都豊島区要町一丁目5番4	
交通	東京メトロ有楽町線「要町」駅 徒歩2分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域・第1種住居地域
	面積(注1)	290.14 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注3)	499.98%/99.99%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	1,509.37 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成18年9月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造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	1,379.52 m <sup>2</sup>
	想定月額賃料	5,189千円(共益費込)(予定)
	稼働率(面積ベース)	78.7%
	稼働率(戸数ベース)	81.2%
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	有	
取得価額	1,038百万円	
鑑定評価	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	価格時点	平成19年4月12日
	鑑定評価額	995百万円

(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	4.8 百万円
	再調達価格	350 百万円
	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 5 月 11 日
地震リスク診断	PML 値	10%
		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) エクセリア門前仲町

物件の名称		エクセリア門前仲町
所在地（注 1）		（住居表示）東京都江東区平野町二丁目 2 番 3 号 （地 番）東京都江東区平野町二丁目 14 番 1、31
交通		東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩約 9 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注 2）	準工業地域
	面積（注 1）	613.01 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率（注 3）	300%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途（注 2）	共同住宅
	延床面積（注 1）	1,969.31 m <sup>2</sup>
	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 9 階建
賃貸借の概況	賃貸可能戸数	62 戸
	テナント総数	1
	賃貸可能面積	1,790.56 m <sup>2</sup>
	想定月額賃料	6,500 千円（共益費込）（予定）
	稼働率（面積ベース）	0%（新築のため）
	稼働率（戸数ベース）	0%（新築のため）
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		有
取得価額		1,272 百万円
鑑定評価	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	価格時点	平成 19 年 4 月 12 日
	鑑定評価額	1,220 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	5.4 百万円
	再調達価格	410 百万円
	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 5 月 11 日
地震リスク診断	PML 値	19% 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

##### エクセリア池袋 WEST 、エクセリア門前仲町

商号	株式会社シンアイ
本店所在地	東京都新宿区西新宿 2 - 7 - 1
代表者	谷上 和宏
資本の額	1 億円
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. 自社ブランドマンションの企画・開発・設計・販売業務 2. 賃貸管理業務・損害保険・火災保険代理業 3. その他上記に関する一切の業務
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

##### エクセリア池袋 WEST 、エクセリア門前仲町

仲介業者名	株式会社長谷工ライブネット
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

##### (1) エクセリア池袋 WEST

設計者	株式会社平安設計
施工者	新英興業株式会社
検査機関	株式会社国際確認検査センター
建築主	日本ハウズイング株式会社
構造設計者	株式会社住宅検査保証協会
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) エクセリア門前仲町

設計者	有限会社アバンドー級建築士事務所
施工者	日本ハウズイング株式会社
検査機関	有限会社グッド・アイズ建築検査機構
建築主	日本ハウズイング株式会社
構造設計者	有限会社アバンドー級建築士事務所
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 19 年 3 月 30 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)

外観イメージ《エクセリア池袋WEST》



掲載のCGパースは図面を基に書きおこしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。



外観イメージ《エクセリア門前仲町》



掲載のCGパースは図面を基に書きおこしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。