

平成 18 年 1 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名  
 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 岡田 壮夫  
 (コード番号: 8969)  
 問合せ先  
 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社  
 経営管理部長 石鉢 路子  
 TEL. 03-5221-8080

資産の取得に関するお知らせ

《プロスペクト美章園、プロスペクト豊中服部、プロスペクト桂及びクラウンハイム西田辺》

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

・プロスペクト美章園

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	プロスペクト美章園
(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	2006年2月10日から2016年2月10日(予定)
(5) 取得価額	376百万円(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18年2月10日
(7) 取得日	平成18年2月10日
(8) 取得先	近藤エステート株式会社
(9) 取得資金	借入金によります(注)

(注) 後記「借入金の借入れ」をご参照下さい。

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」に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	東京圏(注)に次ぐマーケットである近畿圏における投資比率を高めるとともに、築浅の住宅を購入することにより、平均築年数の低減を図り、ポートフォリオ全体の充実を図るために取得を行うものです。
(2) 物件の特色	本物件は大阪府大阪市東住吉区に所在の最近新築された建物です。JR 阪和線「美章園」駅から徒歩約3分。「美章園」駅から「天王寺」駅まで約3分と大阪中心部へのアクセスも良好で生活利便施設にも優れています。約30㎡の1Kタイプで、主に単身者向けの賃貸用共同住宅です。

(注) 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

### 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		プロスペクト美章園
所在地（注1）		（住居表示）大阪府大阪市東住吉区北田辺2丁目2番20号 （地番）大阪府大阪市東住吉区北田辺2丁目6番3
交通		JR 阪和線「美章園」駅 徒歩約3分
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	第1種住居地域、準防火地域
	面積（注1）	313.24 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率（注3）	300%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅・店舗
	延床面積（注1）	961.93 m <sup>2</sup>
	建築時期（注1）	平成17年10月
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	賃貸可能戸数	26戸
取得価額		376百万円
評価方法	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
	鑑定評価額	395百万円
	価格時点	平成17年12月5日

（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	8.36百万円
	再調達価格	209.2百万円
	建物状況調査報告書日付	平成17年12月15日
地震リスク診断	PML値	10.4% 当該PML値は、株式会社竹中工務店の地震リスク診断報告書に基づくものです。但し、本地震リスクについては、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。 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	近藤エステート株式会社
本店所在地	大阪府守口市京阪本通二丁目 10 番 6 号
代表者	代表取締役 近藤 光吉 代表取締役 近藤 稔
資本の額	2000 万円（平成 17 年 9 月 16 日現在）
主な事業内容	1. 不動産の売買、賃貸及び管理、仲介 2. ユニットバス・キッチン・トイレ等の住宅設備機器、インテリア用品、家庭用電器製品の販売 3. 日用雑貨、家具及び美術工芸品の販売 4. 生命保険の募集に関する業務及び損害保険代理業 5. 上記各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	特にありません。

#### ・プロスペクト豊中服部

##### 1. 取得の概要

(1) 物件の名称	プロスペクト豊中服部
(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	2006 年 2 月 10 日から 2016 年 2 月 10 日（予定）
(5) 取得価額	396.2 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 18 年 2 月 10 日
(7) 取得予定日	平成 18 年 2 月 10 日
(8) 取得先	近藤建設工業株式会社
(9) 取得資金	借入金によります（注）

（注）後記「借入金の借入れ」をご参照下さい。

##### 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」に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	東京圏（注）に次ぐマーケットである近畿圏における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図り、また、築浅の既存住宅を購入することにより安定した収益を得ることにより、ポートフォリオ全体の充実を図るために取得を行うものです。
(2) 物件の特色	本物件は大阪府豊中市に所在の最近新築された建物です。阪急宝塚線「服部」駅から徒歩 5 分。「服部」駅から阪急「梅田」駅まで約 15 分と中心部へのアクセスも良好で便利施設への接近性も恵まれています。約 30 m <sup>2</sup> 弱の 1K タイプ 34 戸で主に単身者向けの賃貸用共同住宅です。本物件は、エンドテナントと一括借り約 5 年間の定期借家契約が締結されております。

（注）東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

### 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	プロスペクト豊中服部	
所在地（注1）	（住居表示）大阪府豊中市服部元町2丁目2番18 （地番）大阪府豊中市服部元町2丁目1番2	
交通	阪急宝塚線「服部」駅 徒歩約5分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	近隣商業地域・第1種住居地域、準防火地域
	面積（注1）	354.71 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率（注3）	300%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途（注2）	共同住宅
	延床面積（注1）	1,340.63 m <sup>2</sup>
	建築時期（注1）	平成17年12月
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	賃貸可能戸数	34戸
取得価額	396.2百万円	
評価方法	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
	鑑定評価額	439百万円
	価格時点	平成17年12月5日

（注）（注1）ないし（注3）については、プロスペクト美章園に係る上記「1.3. 信託財産である不動産の概要」に記載の各注記と同じです。

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	18.49百万円
	再調達価格	277百万円
	建物状況調査報告書日付	平成17年12月15日
地震リスク診断	PML値	12.6%
		当該PML値は、株式会社竹中工務店の地震リスク診断報告書に基づくものです。但し、本地震リスクについては、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。 PML（Probable Maximum Loss）の定義については、上記「1.3. 信託財産である不動産の概要 地震リスク診断 PML値」をご参照下さい。

### 4. 取得先の概要

商号	近藤建設工業株式会社
本店所在地	大阪府守口市京阪本通二丁目10番6号
代表者	代表取締役 近藤 光吉 代表取締役 近藤 良一
資本の額	8000万円（平成17年11月25日現在）
主な事業内容	1. 土木建築、設計施工監理の総合請負 2. 大工工事業 3. 左官工事業 4. とび土工事業

	5. 石工事業 6. 屋根工事業 7. タイル、れんが、ブロック工事業 8. 鋼構造物工事業 9. 鉄筋工事業 10. ほ装工事業 11. しゅんせつ工事業 12. 板金工事業 13. ガラス工事業 14. 塗装工事業 15. 防水工事業 16. 内装仕上工事業 17. 建具工事業 18. 水道施設工事業 19. 電気通信工事業 20. 不動産の賃貸並びに管理 21. 宅地建物取引業 22. 建築資材、住宅設備機器及び各種電化製品の販売 23. 生命保険の募集に関する業務及び損害保険代理業 24. 上記各号に附帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	特にありません。

## ．プロスペクト桂

### 1. 取得の概要

(1) 物件の名称	プロスペクト桂
(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	2006年3月3日から2016年3月31日(予定)
(5) 取得価額	570百万円(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18年1月27日
(7) 取得予定日	平成18年3月3日(予定)
(8) 取得先	個人
(9) 取得資金	借入金によります(注)

(注)後記「．．資金の借入れ」をご参照下さい。

### 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」に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	東京圏(注)に次ぐマーケットである近畿圏における投資比率を高めるとともに、中長期に安定した収益を期待できる既存住宅を購入しポートフォリオ全体の充実を図るために取得を行うものです。
(2) 物件の特色	本物件は京都府京都市所在の建物です。本物件は阪急京都線「桂」駅徒歩15分に所在する建物です。大阪中心部、京都へのアクセスが良好な落ち着いた住環境にあり、2LDK/3LDKのファミリー向け賃貸用共同住宅です。企業の社宅として最適なエリア、環境です。

(注)東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

### 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		プロスペクト桂
所在地（注1）		（住居表示）京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番地 （地番）京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番他
交通		阪急京都線「桂」駅 徒歩約15分
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	第1種中高層住居専用地域、第1種低層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準防火地域
	面積（注1）	1,355.69 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率（注3）	300%/60%、800%/50%、200%/60%、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）	1,933.83 m <sup>2</sup>
	建築時期（注1）	平成8年3月
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造地上5階建
	賃貸可能戸数	29戸
取得価額		570百万円
評価方法	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
	鑑定評価額	570百万円（内示価格）
	価格時点	平成17年12月5日

（注）（注1）ないし（注3）については、プロスペクト美章園に係る上記「1.3. 信託財産である不動産の概要」に記載の各注記と同じです。

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	41.6百万円
	再調達価格	351百万円
	建物状況調査報告書日付	平成17年12月16日
地震リスク診断	PML値	7%  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。但し、本地震リスクについては、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。 PML（Probable Maximum Loss）の定義については、上記「1.3. 信託財産である不動産の概要 地震リスク診断 PML値」をご参照下さい。

### 4. 取得先の概要

売主	個人
本投資法人との関係	特にありません。

・クラウンハイム西田辺

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	クラウンハイム西田辺
(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	2006年3月3日から2016年3月31日(予定)
(5) 取得価額	601百万円(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18年2月3日
(7) 取得予定日	平成18年3月3日(予定)
(8) 取得先	株式会社ソーシャルアセット
(9) 取得資金	借入金によります(注)

(注) 後記「借入金の借入れ」をご参照下さい。

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」に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	東京圏(注)に次ぐマーケットである近畿圏における投資比率を高めるとともに、中長期に安定した収益を期待できる築浅の既存住宅を購入し、ポートフォリオ全体の充実を図るために取得を行うものです。
(2) 物件の特色	本物件は大阪市阿倍野区所在の建物です。本物件は地下鉄御堂筋線「西田辺」駅より徒歩約5分、JR 阪和線「鶴ヶ丘」駅徒歩約4分に位置します。大阪中心部へのアクセスも良好で3LDK/4LDK/5LDKの合計22戸です。ファミリー向けの生活利便性に優れた賃貸用共同住宅です。

(注) 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

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	クラウンハイム西田辺	
所在地(注1)	(住居表示)大阪府大阪市阿倍野区西田辺2丁目8番4号 (地番)大阪府大阪市阿倍野区西田辺町2丁目41番2	
交通	地下鉄御堂筋線「西田辺」駅 徒歩約5分、JR 阪和線「鶴ヶ丘」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・第1種住居地域
	面積(注1)	444.20㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	400%/80%、200%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	1,719.64㎡
	建築時期(注1)	平成16年1月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	賃貸可能戸数	20戸
取得価額	601百万円	
評価方法	評価方法	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	601百万円(内示価格)
	価格時点	平成17年12月5日

(注)(注1)ないし(注3)については、プロスペクト美章園に係る上記「1.3. 信託財産である不動産の概要」に記載の各注記と同じです。

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	7.0 百万円
	再調達価格	405 百万円
	建物状況調査報告書日付	平成 17 年 12 月 15 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。但し、本地震リスクについては、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。 PML ( Probable Maximum Loss ) の定義については、上記「1.3. 信託財産である不動産の概要 地震リスク診断 PML 値」をご参照下さい。

#### 4. 取得先の概要

商号	株式会社ソーシャルアセット
本店所在地	大阪府中央区平野町四丁目 2 番 18 号
代表者	代表取締役 今西 洋介
資本の額	5000 万円 (平成 18 年 1 月 19 日現在)
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の売買、交換、賃貸、管理、鑑定及び仲介並びにコンサルタント業務</li> <li>2. 不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業</li> <li>3. 資産流動化に関する法律に基づく特定資産の流動化にかかる業務</li> <li>4. 不動産証券化商品、債権、有価証券、金融資産に関する調査及び投資</li> <li>5. 土木建築工事の設計、監理及び施工</li> <li>6. インターネットを利用した不動産・住宅等のマーケティングリサーチ及び情報提供サービス業務</li> <li>7. コンピューターによる不動産に関するソフトウェアの企画・開発・販売</li> <li>8. 都市計画、地域計画及び不動産の有効活用に関する企画・調査・設計・監理及びコンサルタント業務</li> <li>9. 企業の合併、提携、営業権の譲渡に関する調査、企画及びそれらの斡旋、仲介業務並びにそのコンサルティング</li> <li>10. 広告、宣伝、出版業</li> <li>11. 労働者派遣事業</li> <li>12. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業及び生命保険の募集に関する業務</li> <li>13. 家具、什器備品、建築資材、日用雑貨品等の輸出入、販売及び賃貸</li> <li>14. 合成樹脂およびその関連製品の販売</li> <li>15. 酵母、食料品、飼料、肥料及びこれらの関連製品の販売並びに輸出入業</li> <li>16. 医薬品、医薬部外品、その他の化学工業薬品及び医療用具の製造、加工及び販売</li> <li>17. 緑化造園事業</li> <li>18. 有料老人ホームの経営</li> <li>19. 投資業</li> <li>20. 前各号に附帯関連する一切の業務</li> </ol>
本投資法人との関係	特にありません。



・資金の借入れ

「プロスペクト美章園」、「プロスペクト豊中服部」、「プロスペクト桂」及び「クラウンハイム西田辺」に係る購入資金及びその諸費用に充てるため、平成 17 年 7 月 12 日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載した同日付極度ローン基本契約に基づき、本極度ローン契約の限度内で取引金融機関より借入れる予定です。但し、借入れの内容は現在交渉中で詳細未定のため、内容確定次第改めてお知らせいたします。

・今後の見通し

平成 17 年 7 月 12 日に公表した平成 18 年 1 月期（平成 17 年 4 月 22 日から平成 18 年 1 月末日）及び平成 18 年 7 月期（平成 18 年 2 月 1 日から平成 18 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)