

平成 19 年 3 月 29 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《スカイヒルズN15、スカイヒルズ栄町、ドーミー千歳》

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) スカイヒルズ N15

(1) 物件の名称	スカイヒルズ N15
(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	932 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 29 日
(6) 取得日	平成 19 年 5 月 31 日(予定)
(7) 取得先	有限会社 HSC
(8) 取得資金	借入金による
(9) 担保設定の有無	無

(2) スカイヒルズ栄町

(1) 物件の名称	スカイヒルズ栄町
(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	1,115 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 29 日
(6) 取得日	平成 19 年 5 月 31 日(予定)
(7) 取得先	有限会社 HSC
(8) 取得資金	借入金による
(9) 担保設定の有無	無

(3) ドーミー千歳

(1) 物件の名称	ドーミー千歳
(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	592 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 29 日
(6) 取得日	平成 19 年 5 月 31 日(予定)
(7) 取得先	有限会社 HSC
(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) スカイヒルズ N15

(1) 理由	地域的分散の一環として、北海道における経済、行政の中核都市かつ北海道最大の都市である札幌市において既存住宅を購入することにより、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	本物件は札幌市北区所在の物件です。札幌市営地下鉄南北線「北 18 条」駅より徒歩約 4 分に位置し、同駅より市営地下鉄「さっぽろ」駅までは約 3 分、JR「札幌」駅までも約 10 分と利便性が高いエリアに位置します。周辺には北海道大学があり、周辺環境も良好です。本物件は 1LDK タイプ 1 戸、1R タイプ 111 戸の主に学生向けの物件です。

(2) スカイヒルズ栄町

(1) 理由	地域分散の一環として、中長期的に安定した収益を期待できる千歳市において既存物件を購入することにより、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	本物件は北海道千歳市所在の物件です。JR 線「千歳」駅より徒歩約 8 分に位置し、同駅より「新千歳空港」駅へ JR 線で約 7 分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は賃貸マンションが多い住宅地域で、新千歳空港を発着する航空機騒音はあるものの、住環境は概ね良好です。本物件は 1LDK タイプ 116 戸、3LDK タイプ 18 戸で主に単身者向けの物件です。

(3) ドーミー千歳

(1) 理由	地域分散の一環として、中長期的に安定した収益を期待できる千歳市において既存物件を購入することにより、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	本物件は北海道千歳市所在の物件です。JR 線「千歳」駅より徒歩約 11 分に位置し、同駅より「新千歳空港」駅へ JR 線で約 7 分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は戸建一般住宅、低層アパート、高層賃貸マンションが混在する住宅地域で、新千歳空港を発着する航空機騒音はあるものの、住環境は概ね良好です。本物件は 1R タイプ 111 戸のドミトリータイプの物件です。

3. 取得資産の内容

信託財産である不動産の概要

(1) スカイヒルズ N15

物件の名称	スカイヒルズ N15	
所在地（注1）	（住居表示）北海道札幌市北区北十五条西三丁目 21 番 319 号 （地番）北海道札幌市北区北十五条西三丁目 21 番 319	
交通	札幌市営地下鉄南北線「北 18 条」駅 徒歩 4 分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域（注2）	近隣商業地域
	面積（注1）	1,232.73 m ²
	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
	延床面積（注1）	4,754.86 m ²
	建築時期（注1）	平成 12 年 3 月
	構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
賃貸借の概況	賃貸可能戸数	111 戸
	テナント総数	1
	賃貸可能面積	4,754.86 m ²
	想定月額賃料	5,106 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	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	有	
取得価額	932 百万円	
鑑定評価	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
	価格時点	平成 19 年 3 月 15 日
	鑑定評価額	936 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	株式会社竹中工務店
	緊急修繕費用	30 千円
	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	52 百万円
	再調達価格	609 百万円
	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 3 月 23 日
地震リスク診断	PML 値	3.5% 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。 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) スカイヒルズ栄町

物件の名称	スカイヒルズ栄町	
所在地(注1)	(住居表示)北海道千歳市栄町四丁目19番1号 (地番)北海道千歳市栄町四丁目19番1	
交通	JR「千歳」駅 徒歩約8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)	4,189.46 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
	延床面積(注1)	6,755.39 m ²
	建築時期(注1)	平成14年2月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	賃貸可能戸数	134戸
賃貸借の概況	テナント総数	1
	賃貸可能面積	6,755.39 m ²
	想定月額賃料	4,611千円(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	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	有	
取得価額	1,115百万円	
鑑定評価	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
	価格時点	平成19年3月15日
	鑑定評価額	1,120百万円

(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	98百万円
	再調達価格	850百万円
建物状況調査報告書日付	平成19年3月23日	
地震リスク診断	PML値	14.8% 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。 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) ドーミー千歳

物件の名称	ドーミー千歳	
所在地(注1)	(住居表示)北海道千歳市高台二丁目5番10号 (地番)北海道千歳市高台二丁目360番122外	
交通	JR「千歳」駅 徒歩約11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)	1,796.60 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)	寄宿舍
	延床面積(注1)	3,383.02 m ²
	建築時期(注1)	平成11年3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	111戸
賃貸借の概況	テナント総数	1
	賃貸可能面積	3,383.02 m ²
	想定月額賃料	4,611千円(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	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	有	
取得価額	592百万円	
鑑定評価	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
	価格時点	平成19年3月15日
	鑑定評価額	596百万円

(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	株式会社竹中工務店
	緊急修繕費用	30千円
	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	63百万円
	再調達価格	415百万円
	建物状況調査報告書日付	平成19年3月23日
地震リスク診断	PML値	10.8% 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。 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

スカイヒルズ N15、スカイヒルズ栄町、ドーミー千歳

商号	有限会社 HSC
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号
代表者	荒川 真司
資本の額	300 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. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有、処分及び管理 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連一切の事業
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

スカイヒルズ N15、スカイヒルズ栄町、ドーミー千歳

仲介業者名	住友信託銀行株式会社
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) スカイヒルズ N15

設計者	株式会社圏総合建築事務所
施工者	東急・坂本・勝村共同事業体
検査機関	札幌市
建築主	セントラルリーシングシステム株式会社
構造設計者	有限会社東和設計企画
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) スカイヒルズ栄町

設計者	オフィスフロンティア株式会社
施工者	清水・中山共同企業体
検査機関	北海道石狩支庁
建築主	セントラルリーシングシステム株式会社
構造設計者	東構造設計事務所
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

(3) ドーミー千歳

設計者	株式会社創健社
施工者	熊谷・北興・鳴海建設共同企業体
検査機関	北海道石狩支庁
建築主	セントラルリーシングシステム株式会社
構造設計者	株式会社構建設計事務所
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 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)

スカイヒルズ N15 外観写真



スカイヒルズ栄町外観写真



ドーミー千歳外観写真

