

平成 19 年 6 月 20 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号  
 クレッシュェンド投資法人  
 代 表 者 名 執行役員 轉 充 宏  
 (コード番号：8966)  
 投資信託委託業者名  
 カナル投信株式会社  
 代 表 者 名 代表取締役 轉 充 宏  
 問 合 せ 先 取締役管理部長 伊 藤 真 也  
 TEL. 03-5402-8731

### 資産の取得に関するお知らせ

クレッシュェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り各資産の取得に関して、信託受益権売買契約の締結及び不動産売買契約の締結を決定しましたので、お知らせいたします。

#### 1. 取得の概要

物件 番号	物件名称	用途	取得予定資産形態	取得予定価格 (百万円)
Of-15	大和中目黒ビル	事務所	不動産	2,870
Re-31	グレンパーク学芸大学	共同住宅	信託受益権(注1)	1,650
Ot-05	アデッソ西麻布	店舗	信託受益権(注1)	640

(注1) 取得予定日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有する予定です。

#### 2. 取得の理由

本投資法人は、平成 19 年 5 月 29 日付、モルガン・スタンレー・グループの MSREF VI River Five, Limited 及び MSREF VI River Six, Limited 日本支店及びその他 8 社(以上総称して「第三者割当先」といいます。)に対して本投資法人の新投資口割当を実施いたしました。また、平成 19 年 5 月 21 日付でモルガン・スタンレー・グループの一員である株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(以下「MSP」といいます。)との間で、パイプラインサポート契約の締結をいたしました。(詳細は平成 19 年 5 月 21 日付「株式会社モルガン・スタンレー・グループ等との事業協力に関するお知らせ」をご参照下さい。)今回の物件の売主はこれら取組みに関連する、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する有限会社及び第三者割当先の 1 社である D.B.Zwirn Special Opportunities Fund,Ltd.を運営する D.B.ZWIRN&Co.,L.P.の関連会社が間接的に保有する特別目的会社です。また、上記資産を調査の結果、本投資法人の基本理念である「運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収入の確保」を具現化することが可能であるとの判断から、上記資産を取得するものです。

### 3. 物件の概要及び特色

#### (1) 大和中目黒ビル

(1) 物件名称	大和中目黒ビル
(2) 取得予定資産の種類	不動産
(3) 投資区分	コア・アセット、中規模オフィスビル
(4) 投資エリア	第一投資エリア（東京 23 区）
(5) 取得予定価格	2,870,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 6 月 20 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 6 月 29 日
(8) 売主	SGD1 特定目的会社（注 1）
(9) 取得資金	自己資金及び借入金を予定しております。
(10) 取得の理由	本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を図るため。
(11) 物件の特色	本物件は、東急電鉄東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅の南東側約 850m に位置する。JR 山手線の外側に位置するものの、都心への利便性に比較的優れたオフィスビルである。基準階貸室面積 300 m <sup>2</sup> 程度の規模を有し、比較的中小規模のオフィスビルが集積する山手通り沿いのビルとしては、建物グレード等とともに、十分な競争力を有している物件である。

（注 1）D.B.ZWIRN&Co., L.P. の関連会社が間接的に保有する特別目的会社です。

#### (2) グレンパーク学芸大学

(1) 物件名称	グレンパーク学芸大学
(2) 取得予定資産の種類	信託受益権（注 1）
(3) 投資区分	コア・アセット、レジデンス
(4) 投資エリア	第一投資エリア（東京 2 3 区）
(5) 取得予定価格	1,650,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 6 月 20 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 6 月 29 日
(8) 売主	有限会社三鷹プロパティーズ（注 2）
(9) 取得資金	自己資金及び借入金を予定しております。
(10) 取得の理由	本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を図るため。
(11) 物件の特色	本物件は、東京東横線「学芸大学」駅まで徒歩 13 分程度と最寄駅への接近性は劣るものの、当該地域は「目黒通り」の背後に位置し、既成商業地（通称「清水商店街」）に存しながらも比較的閑静な地域を形成しており、住環境に優れ、居住需要は底堅いものと判断される。各住戸部分は、専有面積約 59 m <sup>2</sup> ～98 m <sup>2</sup> の 2LDK～3LDK タイプ（22 戸）で構成されており、都心への接近性や生活の利便性を重視するファミリー層、ディンクス等の需要が見込まれる。

（注 1）取得後、取得予定日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有する予定です。

（注 2）モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する有限会社です。

#### (3) アデッソ西麻布

(1) 物件名称	アデッソ西麻布
(2) 取得予定資産の種類	信託受益権（注 1）
(3) 投資区分	コア補強アセット、都市型中規模商業ビル
(4) 投資エリア	都心 5 区
(5) 取得予定価格	640,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 6 月 20 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 6 月 29 日
(8) 売主	ネプチューン・ワン特定目的会社（注 2）

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

(9) 取得資金	自己資金及び借入金を予定しております。
(10) 取得の理由	本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を図るため。
(11) 物件の特色	本物件は、東京メトロ日比谷線「六本木」駅徒歩約6分程度と接近性に優れ、かつ、六本木周辺の繁華街に近く、「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」等の大型複合商業施設にも近いブランド力に優れた商業地域に所在します。築年が新しく、色彩やデザイン性にも優れており、テナント獲得能力は高いものと判断されます。

(注1) 取得後、取得予定日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有する予定です。

(注2) D.B.ZWIRN&Co., L.P.の関連会社が間接的に保有する特別目的会社です。

#### 4. 取得の内容

下記に記載される用語については、別段の注記が定められていない限り、次の通り定義します。

土地の「所在地（住居表示を除きます。）」、「面積」、「用途」、「構造階層」、「延床面積」及び「建築時期」については、不動産登記簿上に記載されているものを記載しています。

「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「建蔽率」については、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を、「容積率」については、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を記載しています。

「賃貸借の状況」については、平成19年6月19日時点における数値を記載しています。

##### (1) 大和中目黒ビル

物件の名称		(Of-15)大和中目黒ビル
所在地		東京都目黒区中目黒四丁目6番1号
土地	所有形態	所有権
	面積	1,078.04 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域・第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	100% (注1)
	容積率	500% (注2)
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造階層	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積	4,040.53 m <sup>2</sup>
	建築時期	昭和63年2月29日
プロパティマネジメント予定会社		株式会社阪急ファシリティーズ
マスターリース予定会社		株式会社阪急ファシリティーズ
取得価格		2,870,000,000円
担保設定の有無	現状	なし
	取得後	本物件に対する第1順位の抵当権等
賃貸借の状況	テナントの総数	1
	マスターリース種別	パス・スルー
	賃貸可能面積	2,571.54 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	2,421.79 m <sup>2</sup>
	月額賃料（共益費込）	11,724千円
	敷金・保証金	111,750千円
	稼働率（面積ベース）	94.18%
想定NOI	第12期（H19.6.29～H19.11.30）	54,896千円（注3）
	年間想定	129,232千円（注3）
建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	平成19年5月22日

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

	再調達価格	1,006,000,000 円
	PML 値	18%
	長期修繕費（15 年以内）	122,780,000 円
不動産鑑定評価書の概要	添付資料 1「 .不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

(注1) 防火地域内にある耐火建築物につき、商業地域・100%、第1種中高層住居専用地域・60%となっており、株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値によると許容される建蔽率の概算は、加重平均により 93.05%となっています。

(注2) 本件土地の東側道路境界線から 30mまでの区域が商業地域・500%、30mを越える区域が第1種中高層住居専用地域・200%となっており、株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値によると許容される容積率の概算は、加重平均により 430.58%となっています。

(注3) 「想定 NOI」の については、本物件の取得予定日である平成 19 年 6 月 29 日から第 12 期末である平成 19 年 11 月 30 日に至るまで、上記の賃貸借状況から新たなテナントの入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が 94.18%であることを前提とした第 12 期の想定数値を記載しており、 については、運営費用等に関する特殊要因を排除し、稼働率約 98%で安定的に推移したときの年間の想定数値を記載しています。

(注4) 建物設備の概要としては、天井高 2,586mm（基準階：2 階）、エレベーター13 人乗 2 基、各階個別空調、OAフロア（一部）となっています。

## (2) グレンパーク学芸大学

物件の名称		(Re-31) グレンパーク学芸大学
所在地		東京都目黒区中町一丁目 40 番 7 号
土地	所有形態	所有権
	面積	847.14 m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域・第1種住居地域
	建蔽率	80%（注1）
	容積率	300%（注2）
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造階層	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	延床面積	1,863.67 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 17 年 2 月 3 日
プロパティマネジメント予定会社		三井ホームエステート株式会社
マスターリース予定会社		三井ホームエステート株式会社
取得価格		1,650,000,000 円
担保設定の有無	現状	なし
	取得後	本物件に対する第1順位の抵当権等
賃貸借の状況	テナントの総数	1
	マスターリース種別	パス・スルー
	賃貸可能面積	1,643.53 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,114.96 m <sup>2</sup>
	賃貸可能戸数	22 戸
	賃貸戸数	15 戸
	月額賃料（共益費込）	4,596 千円
	敷金・保証金	6,197 千円
稼働率（面積ベース）	67.84%	
想定 NOI	第 12 期（H19.6.29～H19.11.30）	18,095 千円（注3）

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

	年間想定	69,214 千円（注 3）
建物状況調査 報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	平成 19 年 4 月 18 日
	再調達価格	412,000,000 円
	PML 値	10%
	長期修繕費（15 年以内）	32,640,000 円
不動産鑑定 評価書の概要	添付資料 1「 .不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

（注 1）本件土地の南西側道路境界線から 20m までの区域が近隣商業地域・80%、20m を越える区域が第 1 種住居地域・60% となっており、株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値によると許容される建蔽率の概算は、面積按分により 70.19% となっています。

（注 2）本件土地の南西側道路境界線から 20m までの区域が近隣商業地域・300%、20m を越える区域が第 1 種住居地域・200% となっており、株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値によると許容される容積率の概算は、面積按分により 250.95% となっています。

（注 3）「想定 NOI」の については、本物件の取得予定日である平成 19 年 6 月 29 日から第 12 期末である平成 19 年 11 月 30 日に至るまで、上記の賃貸借状況から既に退去が確定しているテナントが退去し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が 63.09% となることを前提とした第 12 期の想定数値を記載しており、 については、運営費用等に関する特殊要因を排除し、稼働率約 96% で安定的に推移したときの年間の想定数値を記載しています。

### (3) アデッソ西麻布

物件の名称		(0t-05) アデッソ西麻布
所在地		東京都港区西麻布 1 番 7 号
土地	所有形態	所有権
	面積	371.59 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建蔽率	100%（注 1）
	容積率	327%（注 1）
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗
	構造階層	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建
	延床面積	371.59 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 15 年 10 月 16 日
プロパティマネジメント予定会社		オフィスデータサービス株式会社
マスターリース予定会社		-
取得価格		640,000,000 円
担保設定 の有無	現状	なし
	取得後	本物件に対する第 1 順位の抵当権等
賃貸借の状況	テナントの総数	3
	マスターリース種別	-
	賃貸可能面積	324.64 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	324.64 m <sup>2</sup>
	月額賃料（共益費込）	2,726 千円
	敷金・保証金	17,635 千円
	稼働率（面積ベース）	100%
想定 NOI	第 12 期（H19.6.29～H19.11.30）	5,253 千円（注 2）
	年間想定	26,228 千円（注 2）

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

建物状況調査 報告書の概要	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	調査時点	平成 19 年 5 月 23 日
	再調達価格	105,000,000 円
	PML 値	13%
	長期修繕費（15 年以内）	7,960,000 円
不動産鑑定 評価書の概要	添付資料 1「 .不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

(注 1) 建蔽率は 80%の指定ですが、防火地域内の耐火建築の場合 100%まで緩和されています。容積率は 400%の指定ですが、全面道路幅員（5.45m）により、327%が適用されます。

(注 2) 「想定 NOI」の については、本物件の取得予定日である平成 19 年 6 月 29 日から第 12 期末である平成 19 年 11 月 30 日に至るまで、上記の賃貸借状況から既に解約予定となっているテナントが退去し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が 44.61%となることを前提とした第 12 期の想定数値を記載しており、 については、運営費用等に関する特殊要因を排除し、稼働率約 98%で安定的に推移したときの年間の想定数値を記載しています。

## 5. 売主の概要

### (1) 大和中目黒ビル

商号	S G D 1 特定目的会社（注 1）
本店所在地	東京都千代田区霞ヶ関三丁目 2 番 5 号
役員	取締役 二又 正行
特定資本金の額	金 10 万円
主な出資者	(注 2)
主な事業の内容	1.資産の流動化に関する法律に基づく資産の流動化に関する計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2.その他上記特定資産の流動化に係る業務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	利害関係人等には該当しません

(注 1) S G D 1 特定目的会社は、D.B.ZWIRN&Co.,L.P.の関連会社が間接的に保有する特別目的会社です。

(注 2) 売主の主な出資者については、開示についての了承を得られていないため開示しておりません。

### (2) グレンパーク学芸大学

商号	有限会社三鷹プロパティーズ（注 1）
本店所在地	東京都江東区亀戸六丁目 56 番 15 号
役員	取締役 長縄 順一
資本金の額	金 310 万円
主な出資者	(注 2)
主な事業の内容	1.不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介 2.前号に付帯又は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	利害関係人等には該当しません

(注 1) 有限会社三鷹プロパティーズは、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する有限会社です。

(注 2) 売主の主な出資者については、開示についての了承を得られていないため開示しておりません。

### (3) アデッソ西麻布

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

商号	ネプチューン・ワン特定目的会社 (注1)
本店所在地	東京都中央区銀座一丁目6番2号
役員	取締役 二又 正行
特定資本金の額	金 10 万円
主な出資者	(注2)
主な事業の内容	1.資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2.その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	利害関係人等には該当しません

(注1) ネプチューン・ワン特定目的会社は、D.B.ZWIRN&Co.,L.P.の関連会社が間接的に保有する特別目的会社です。

(注2) 売主の主な出資者については、開示について了承を得られていないため開示しておりません。

## 6. 媒介の概要

本件取得に係る媒介業者はおりません。

## 7. 今後の見通し

平成 19 年 5 月期及び平成 19 年 11 月期における本投資法人の運用状況の見通しについては、本件取得による変更はありません。

以 上

### 【添付資料】

- 添付資料 1 不動産鑑定評価書の概要
- 添付資料 2 取得予定資産の外観及び位置図
- 添付資料 3 物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
- 添付資料 4 取得予定資産の建築主、施工者、設計者、構造設計会社及び建築確認機関

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.c-inv.co.jp/>

(添付資料1) 不動産鑑定評価書の概要

(1) 大和中目黒ビル

鑑定評価機関	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	価格時点	平成19年6月1日
鑑定評価額	2,650,000,000	収益価格を重視し、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	2,600,300,000	-	
B. 収益価格	2,650,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を関連付け、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	2,700,000,000	-	
(1) 総収益	182,599,344	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	163,317,873	-	
空室損失等	6,738,303	(空室率) 貸室部分：4.0%、駐車場部分：6.0%	
共益費等収入	-	-	
敷金等の運用益	3,566,970	運用利回りを3.0%として査定。	
礼金等収入	-	-	
更新料等収入	-	-	
その他収入	22,452,804	アンテナ設置料、電柱設置料、水道光熱費等。	
(2) 総費用	53,214,917	+ +	
運営支出	43,307,231	からの合計。	
維持管理費	9,596,100	-	
水道光熱費	15,600,000	-	
運営管理委託料	2,700,036	PMフィー。	
公租公課等	12,883,806	-	
損害保険料	528,762	-	
その他費用	1,998,527		
大規模修繕費年間積立額	8,185,333	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	1,722,353	-	
(3) 純収益 (NOI)	139,292,113	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	129,384,427	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.8%	-	
2. DCF法による収益価格	2,580,000,000	-	
割引率	4.7%	-	
ターミナルキャップレート	5.1%	-	



(2) グレンパーク学芸大学

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	1,340,000,000	収益価格を重視し、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	973,000,000	-	
B. 収益価格	1,340,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を関連付け、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,360,000,000	-	
(1) 総収益	76,762,203	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	80,697,300	-	
空室損失等	4,833,438	(空室率) 貸室部分: 6.0%、駐車場部分: 5.0%	
共益費等収入	-	-	
敷金等の運用益	120,832	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	-	-	
更新料等収入	597,509	-	
その他収入	180,000	バイク置場収入。	
(2) 総費用	14,308,115	+ +	
運営支出	10,154,388	からの合計。	
維持管理費	2,863,642	-	
水道光熱費	775,570	-	
運営管理委託料	2,281,316	PMフィー。	
公租公課等	3,705,500	-	
損害保険料	259,560	-	
その他費用	268,800	インターネット費用。	
大規模修繕費年間積立額	2,176,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	1,977,727	更新手数料を含む。	
(3) 純収益 (NOI)	66,607,815	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	62,454,088	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.60%	-	
2. DCF法による収益価格	1,310,000,000	-	
割引率	4.50%	-	
ターミナルキャップレート	4.80%	-	

(3) アデッソ西麻布

鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成19年6月1日
鑑定評価額	604,000,000	収益価格を重視し、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	630,000,000	-	
B. 収益価格	604,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格から検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	640,000,000	-	
(1) 総収益	33,689,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	29,880,000	-	
空室損失等	981,000	(空室率) 貸室部分 : 3.0%	
共益費等収入	2,832,000	-	
敷金等の運用益	386,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	-	-	
更新料等収入	-	-	
その他収入	1,572,000	水道光熱費。	
(2) 総費用	6,979,000	+ +	
運営支出	5,965,000	からの合計。	
維持管理費	1,230,000	-	
水道光熱費	2,697,000	-	
運営管理委託料	476,000	PMフィー。	
公租公課等	1,474,000	-	
損害保険料	88,000	-	
その他費用	-	-	
大規模修繕費年間積立額	531,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	483,000	-	
(3) 純収益 (NOI)	27,724,000	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	26,710,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.2%	-	
2. DCF法による収益価格	604,000,000	-	
割引率	4.20%	-	
ターミナルキャップレート	4.40%	-	

(添付資料2) 取得予定資産の外観及び位置図

0f-15 大和中目黒ビル



0f-15 大和中目黒ビル位置図

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

Re-31 グレンパーク学芸大学



0t-05 アデッソ西麻布



0t-05 アデッソ西麻布位置図

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

(添付資料3) 物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,290	1.33
Of-03	第百生命新宿ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,400	1.45
Of-04	恵比寿スクエア	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	7,050	7.28
Of-05	水天宮平和ビル	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,550	1.60
Of-06	NV 富岡ビル	東京 23 区	平成 17 年 3 月 29 日	2,500	2.58
Of-07	浜松町 SS ビル	都心 5 区	平成 17 年 6 月 1 日	1,530	1.58
Of-08	国際溜池ビル	都心 5 区	平成 17 年 7 月 15 日	2,700	2.79
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	都心 5 区	平成 17 年 8 月 1 日	1,220	1.26
Of-10	日総第 15 ビル	新横浜	平成 17 年 12 月 20 日	1,550	1.60
Of-11	日本橋第一ビル	都心 5 区	平成 18 年 3 月 31 日	2,150	2.22
Of-12	八丁堀 SF ビル	都心 5 区	平成 19 年 5 月 31 日	3,060	3.16
Of-13	渋谷 AX ヒルズ	都心 5 区	平成 19 年 5 月 31 日	1,860	1.92
Of-14	KCA ビル	都心 5 区	平成 19 年 5 月 31 日	1,730	1.79
Of-15	大和中目黒ビル	東京 23 区	平成 19 年 6 月 29 日	2,870	2.96
中規模オフィスビル 小計				32,460	33.50
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	960	0.99
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	430	0.44
Re-05	FLEG 目黒	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	660	0.68
Re-06	エステージ上野毛	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,020	1.05
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	820	0.85
Re-09	レグルス東葛西	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	650	0.67
Re-11	ミルーム若林公園	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	3,610	3.73
Re-12	ミルーム碑文谷	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,560	1.61
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成 16 年 11 月 12 日	535	0.55
Re-14	メインステージ南麻布	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,370	1.41
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	都心 5 区	平成 17 年 3 月 31 日	1,260	1.30
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京 23 区	平成 17 年 6 月 14 日	1,000	1.03
Re-17	エルミタージュ東神田	都心 5 区	平成 17 年 6 月 30 日	1,100	1.14
Re-18	エルミタージュ東日本橋	都心 5 区	平成 17 年 6 月 30 日	1,210	1.25
Re-19	エルミタージュ練馬	東京 23 区	平成 17 年 6 月 30 日	690	0.71
Re-20	ランドステージ白金高輪	都心 5 区	平成 17 年 9 月 13 日	4,030	4.16
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京 23 区	平成 18 年 3 月 31 日	1,070	1.10
Re-22	ジョイシティ日本橋	都心 5 区	平成 18 年 6 月 23 日	1,130	1.17
Re-23	グレファス上石神井	東京 23 区	平成 18 年 6 月 30 日	950	0.98
Re-24	T&G 錦糸町マンション	東京 23 区	平成 19 年 3 月 29 日	1,100	1.14
Re-25	グレンパーク銀座 EAST	都心 5 区	平成 19 年 5 月 31 日	5,940	6.13
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県	平成 19 年 5 月 31 日	3,350	3.46
Re-27	グレンパーク池田山	東京 23 区	平成 19 年 5 月 31 日	1,640	1.69
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県	平成 19 年 5 月 31 日	4,500	4.64
Re-29	レジデンス向丘	東京 23 区	平成 19 年 5 月 31 日	2,350	2.43
Re-30	レジデンス東馬込	東京 23 区	平成 19 年 5 月 31 日	1,630	1.68
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京 23 区	平成 19 年 6 月 29 日	1,650	1.70

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

レジデンス 小計				46,215	47.70
コア・アセット 小計				78,675	81.20
0t-01	エムズ原宿	都心5区	平成16年11月12日	4,760	4.91
0t-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成16年11月12日	520	0.54
0t-03	三宮三和東洋ビル	兵庫県	平成19年5月31日	8,390	8.66
0t-04	船橋Faceビル	千葉県	平成19年5月31日	3,900	4.03
0t-05	アデッソ西麻布	都心5区	平成19年6月29日	640	0.66
コア補強アセット 小計				18,210	18.80
合計				96,885	100.00

(注1)「都心5区」とは、千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。

(添付資料4) 取得予定資産の建築主、施工者、設計者、構造設計会社及び建築確認機関

物件番号	物件名称	建築主	施工者	設計者	構造計算会社	建築確認機関
Of-15	大和中目黒ビル	大和土地建物株式会社	株式会社熊谷組	熊谷組一級建築士事務所	熊谷組一級建築士事務所	東京都目黒区
Re-31	グレンパーク学芸大学	株式会社スミカ	大旺建設株式会社	株式会社ナチュラル設計企画	株式会社ナチュラル設計企画	イーホ・ムズ株式会社
0t-05	アデッソ西麻布	株式会社アデッソ	北野建設株式会社	株式会社奥津孝一センター一級建築士事務所	株式会社奥津孝一センター一級建築士事務所	東京都港区

取得予定資産の建築主、施工者、設計者及び構造設計会社は、国土交通省が公表している構造計算書の偽装があった物件に関わる建築主、施工者、設計者及び構造設計会社に該当していません。

取得予定資産3物件の内、レジデンス1物件(Re-31グレンパーク学芸大学)については、構造計算書に関して、第三者機関(株式会社プロパティ・リスク・ソリューション)による調査を行い、「本件建物に関する構造設計は、建築基準法及び関係法令に準拠し、また、計算手法にも大きな問題は認められず、意図的な改ざんの痕跡は認められなかった。」との報告を受けております。