

平成 18 年 6 月 28 日

各 位

不動産投信発行者名  
 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)  
 問合せ先  
 カナル投信株式会社  
 管理部 長 鳥丸立哉  
 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、平成 17 年 9 月 2 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表いたしました「(仮称)上石神井プロジェクト」の引渡条件が充足したことに伴い、取得の概要について下記の通り決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 物件名称の決定

物件番号	仮称	正式名称
Re-23	(仮称)上石神井プロジェクト	グレファス上石神井

2. 取得の概要

(1) 物件名称	グレファス上石神井
(2) 取得資産の種類	不動産
(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 23 区)
(5) 取得予定価格	950,000,000 円
(6) 売買契約締結日	平成 17 年 9 月 2 日
(7) 取得予定日	平成 18 年 6 月 30 日
(8) 取得先	シーズクリエイティブ株式会社
(9) 取得資金	自己資金及び借入金を予定しております。

3. 取得資産の内容

物件の名称	(Re-23) グレファス上石神井	
所在地(注 1)	(住居表示) 東京都練馬区上石神井三丁目 34 番 12 (地 番) 東京都練馬区上石神井三丁目 531 番 9	
土地	所有形態	所有権
	面積(注 1)	536.09 m <sup>2</sup>

	用途地域 (注 2)	近隣商業地域
	建蔽率 (注 3)	80%
	容積率 (注 3)	300%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注 1)	共同住宅 店舗
	構造階層 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	延床面積 (注 1)	1,676.83 m <sup>2</sup>
	建築時期 (注 1)	平成 18 年 5 月 23 日
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ディックスクロキ
マスターリース会社		株式会社ディックスクロキ
取得予定価格		950,000 千円
賃貸借の状況 (注 4)	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	1,494.91 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,162.18 m <sup>2</sup>
	賃貸可能戸数	64 戸 (1 階店舗を含む。)
	賃貸戸数	48 戸
	月額賃料 (共益費込)	4,275,250 円
	敷金・保証金	15,436,500 円
稼働率 (面積ベース)		77.74%
想定 NOI (注 5)		23,481 千円 51,522 千円
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 18 年 5 月 30 日
	再調達価格	427,000 千円
	PML 値	8%
	長期修繕費 (15 年以内)	33,560 千円

(注 1) 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」につきましては、不動産登記簿上に記載されているものを記載しております。

(注 2) 「用途地域」につきましては、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おります。なお、実測面積 532.44 m<sup>2</sup>のうち、5.88 m<sup>2</sup>は、第 1 種住居地域に該当します。

(注 3) 「建蔽率」につきましては、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」につきましては、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おります。なお、建蔽率につきましては、(注 2) 同様 5.88 m<sup>2</sup>が 60%の指定となっております。

(注 4) 「賃貸借の状況」につきましては、平成 18 年 6 月 27 日時点における数値を記載しております。

(注 5) 「想定 NOI」の

- ・ につきましては、本物件の取得予定日である平成 18 年 6 月 30 日から第 10 期末である平成 18 年 11 月 30 日に至るまで、現状の入居状況からテナントが順次入居し、期末時点の想定稼働率が 98.6%となることを前提とした第 10 期の想定数値を記載しており
- ・ につきましては、運営費用等に関する特殊要因を排除し、稼働率約 96.5%で安定的に推移したときの年間の想定数値を記載しております。

なお、「取得の理由、物件の特色及び本物件の取得の意義等」につきましては、平成 17 年 9 月 2 日付「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 4. 今後の見通し

平成 18 年 11 月期（平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、平成 18 年 5 月期（平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 5 月 31 日）の決算発表時に本物件の取得を前提とした見通しをお知らせします。

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】現況写真



【添付資料2】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	2.31
Of-02	紀文第一ビル	都心5区	平成16年11月12日	950	1.70
Of-03	第百生命新宿ビル	都心5区	平成16年11月12日	1,400	2.50
Of-04	恵比寿スクエア	都心5区	平成17年3月10日	7,050	12.61
Of-05	水天宮平和ビル	都心5区	平成17年3月10日	1,550	2.77
Of-06	NV富岡ビル	東京23区	平成17年3月29日	2,500	4.47
Of-07	浜松町SSビル	都心5区	平成17年6月1日	1,530	2.74
Of-08	国際溜池ビル	都心5区	平成17年7月15日	2,700	4.83
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	2.18
Of-10	日総第15ビル	新横浜	平成17年12月20日	1,550	2.77
Of-11	日本橋第一ビル	都心5区	平成18年3月31日	2,150	3.84
中規模オフィスビル 小計				23,890	42.72
Re-01	DJR北新宿	都心5区	平成16年11月12日	495	0.89
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成16年11月12日	960	1.72
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成16年11月12日	430	0.77
Re-04	FLEG神楽坂	都心5区	平成16年11月12日	970	1.73
Re-05	FLEG目黒	東京23区	平成16年11月12日	660	1.18
Re-06	エステージ上野毛	東京23区	平成16年11月12日	1,020	1.82
Re-07	ブルーマーレ	都心5区	平成16年11月12日	1,230	2.20
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心5区	平成16年11月12日	820	1.47
Re-09	レグルス東葛西	東京23区	平成16年11月12日	650	1.16
Re-10	ZESTY久が原(注2)	東京23区			
Re-11	ミルルーム若林公園	東京23区	平成16年11月12日	3,610	6.46
Re-12	ミルルーム碑文谷	東京23区	平成16年11月12日	1,560	2.79
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成16年11月12日	535	0.96
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	2.45
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	2.25
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	1.79
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	1.97
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	2.16
Re-19	エルミタージュ練馬	東京23区	平成17年6月30日	690	1.23
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	7.21
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	1.91
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	2.02
Re-23	グレファス上石神井	東京23区	平成18年6月30日	950	1.70
レジデンス 小計				26,750	47.84
コア・アセット 小計				50,640	90.56
0t-01	エムズ原宿	都心5区	平成16年11月12日	4,760	8.51
0t-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成16年11月12日	520	0.93
コア補強アセット 小計				5,280	9.44
合計				55,920	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。

(注2)「Re-10 ZESTY 久が原」につきましては、平成18年6月23日に譲渡しております。詳細につきましては平成18年5月18日付「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

【添付資料3】取得予定資産の建築主、施工者、設計者、構造設計者及び建築確認機関

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
Re-23	グレファス 上石神井	シーズクリエイト 株式会社	邑建設 株式会社	株式会社 オーエーシー設計	株式会社 HAL 構造設計	富士建築 コンサルティング 株式会社

取得予定資産の建築主、施工者、設計者は、国土交通省が平成 18 年 6 月 21 日現在で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、設計者に該当していません。

また、当初の建築確認機関は、イーホームズ株式会社であり、国土交通省が平成 18 年 6 月 21 日現在で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確認機関に該当しておりますが、取得先が上記建築確認機関に変更した上で、取得予定資産を建築しております。加えて、取得予定資産の構造計算書に関して、資産運用会社が第三者機関による調査を行い、「差替えによる偽装の可能性」については、偽装は認められず、「構造計算の適切性」については、記載内容の一貫性に疑義はなく、その結果、構造計算書には不正はなく、建築基準法に遵守した構造設計であると確認しております。