

平成 19 年 5 月 21 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-12	八丁堀 SF ビル	事務所	信託受益権 (注 1)	3,060
Of-13	渋谷 AX ヒルズ	事務所	信託受益権 (注 1)	1,860
Of-14	KCA ビル	事務所	信託受益権 (注 1)	1,730
Re-25	グレンパーク銀座 EAST	共同住宅	信託受益権 (注 1)	5,940
Re-26	グレンパーク新横浜	共同住宅	信託受益権 (注 1)	3,350
Re-27	グレンパーク池田山	共同住宅	信託受益権 (注 1)	1,640
Re-28	ルネ東寺尾	居宅	信託受益権 (注 1)	4,500
Re-29	レジデンス向丘	共同住宅	信託受益権 (注 1)	2,350
Re-30	レジデンス東馬込	共同住宅	信託受益権 (注 1)	1,630
0t-03	三宮三和東洋ビル	事務所	信託受益権 (注 1)	8,390
0t-04	船橋 Face ビル	店舗	信託受益権 (注 1)	3,900
	合 計			38,350

(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、本日付でモルガン・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決定し（詳細は本日付「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。）、同日付でモルガン・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各特別目的会社から、本投資法人の投資方針に適合する 11 物件の資産の取得に係る信託受益権売買契約の締結を決定しました。投資法人の規約（以下「規約」といいます。）及び本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）が、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、その内部規則として定めたクレッシェンド投資法人運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）に基づき、本投資法人の投資するポートフォリオは、その 80%以上を“コア・アセット”

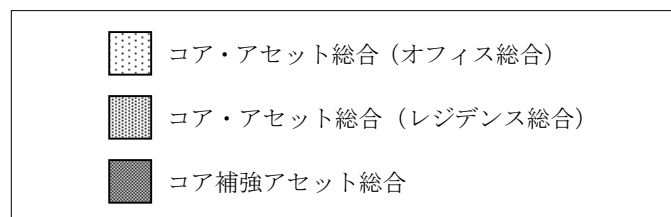
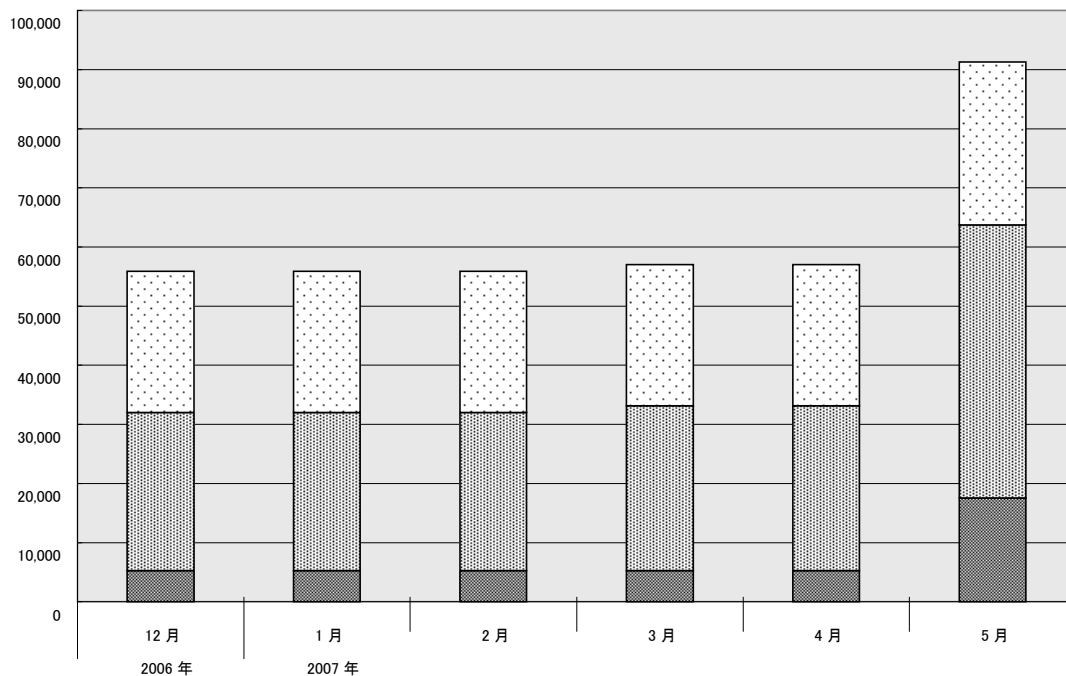
ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

(東京都区部を中心とする中規模オフィス及びレジデンス)に投資するという特色を持っております。この特色及び運用ガイドラインの基準に適合する物件を選定し、その結果として11物件383.5億円(取得価格ベース以下同じ)の取得を決定しました。本投資法人は資産規模383.5億円の外部成長を実現し、かつ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。

近年は、資産の取得環境が一段と厳しくなっていますが、本投資法人は、上場後2~3年を目途に資産規模1,000億円まで拡大するという目標に取り組んで参りました。今回の取得により、資産規模は、36物件570.2億円から43物件917.25億円(本日譲渡を決定した平成19年5月31日譲渡予定の4物件は含んでいません。詳細は「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。)と60.86%拡大し、平成17年3月上場以来2~3年での達成を目標としていました資産規模1,000億円に大きく近づくこととなります。

保有資産額の推移

単位(百万円)



3. 物件の概要及び特色

(1) 八丁堀 SF ビル

(1) 物件名称	八丁堀 SF ビル
(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、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	3,060,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 21 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(8) 売主	自由が丘ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金 (注 2) 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「八丁堀」駅徒歩約 4 分の中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域に所在する地下 1 階付 8 階建ての事務所店舗ビルである。視認性は良好であり、1 フロア当たり約 100 坪とまとまった床面積を有し、OA フロア・無柱空間等のスペックを有することから、テナント獲得能力は高いものと判断される。

(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) 詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(2) 渋谷 AX ヒルズ

(1) 物件名称	渋谷 AX ヒルズ
(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、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	1,860,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 21 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(8) 売主	日吉ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金 (注 2) 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、ターミナル駅である「渋谷」駅至近に所在する平成 18 年築の店舗事務所ビルである。「渋谷マークシティ」にも近接し、周辺は繁華性の高い商業地域が形成されている。フロア面積は最大でも約 30 坪程度と規模が小さいものの、相当の設備水準を備え、IT 企業及びベンチャー企業層が厚い渋谷のエリア特性により、テナント獲得能力は高いものと判断される。

(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) 詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(3) KCA ビル

(1) 物件名称	KCA ビル
(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、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	1,730,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 21 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(8) 売主	世田谷ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金 (注 2) 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、「神田」駅徒歩約2分の中央通り沿いに位置する中規模事務所ビルである。街路条件に恵まれていることに加え、神田駅はJR各線及び東京メトロ銀座線が乗り入れていることから、都心接近性は極めて良好であり、北方の秋葉原地区再開発及び南方の室町東地区再開発計画により一定の発展性向を有する。1フロア当たり約220㎡とまとまった床面積の供給は困難であるが、駅前立地を志向するサービス店舗及び各種事務所等、需要層は厚いものと思料される。

(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) 詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(4) グレンパーク銀座 EAST

(1) 物件名称	グレンパーク銀座 EAST
(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 (東京23区)
(5) 取得予定価格	5,940,000,000円
(6) 売買契約締結予定日	平成19年5月21日
(7) 取得予定日	平成19年5月31日
(8) 売主	恵比寿ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金 (注2) 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「築地」駅徒歩約3分の商住混在地域に所在する1K・1LDK・2LDKタイプ105戸から構成されるレジデンス物件である。銀座エリア至近という利便性及び立地特性からテナント獲得能力は高く、安定した収益力を有する物件である。

(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) 詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(5) グレンパーク新横浜

(1) 物件名称	グレンパーク新横浜
(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	第二投資エリア (神奈川県)
(5) 取得予定価格	3,350,000,000円
(6) 売買契約締結予定日	平成19年5月21日
(7) 取得予定日	平成19年5月31日
(8) 売主	汐留ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金 (注2) 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、JR東海道新幹線・同横浜線「新横浜」駅徒歩約9分、市営地下鉄横浜線「新横浜」駅徒歩約7分の高層共同住宅・高層事務所ビルが建ち並ぶ商住混在地域に位置する共同住宅である。1K・1LDKを中心とした構成で市場のニーズに合致しており、生活利便性の高さ及び平成20年の駅ビル(複合商業施設)の完成により、安定的な稼働が見込まれる物件である。

(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) 詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(6) グレンパーク池田山

(1) 物件名称	グレンパーク池田山
----------	-----------

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。

(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 23 区)
(5) 取得予定価格	1,640,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 21 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(8) 売主	紀尾井町ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金 (注2) 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、JR 山手線「五反田」駅徒歩約 7 分の高級住宅街「城南五山」の一つである「池田山」エリアに所在するレジデンス物件である。当該エリアには、中高層の高級マンションが多く建ち並び、流行に左右されにくい安定した賃貸需要が見込めるエリアとなっている。DINKS、子供の小さなファミリーを対象としたコンパクトタイプ、単身富裕層を対象としたシングルタイプから構成され、建物品等設備水準は地域標準レベルであり、テナント獲得能力は比較的高いものと判断される。

(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) 詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(7) ルネ東寺尾

(1) 物件名称	ルネ東寺尾
(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	第二投資エリア (神奈川県)
(5) 取得予定価格	4,500,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 21 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(8) 売主	横浜ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金 (注2) 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、JR 京浜東北線「新子安」駅及び京浜急行本線「生麦」駅から約 1,100m の国道 1 号線沿いに所在する 3LDK~4LDK (約 70 m ² ~約 150 m ²) によって構成される総戸数 127 戸のファミリータイプレジデンスである。敷地内に設けられた空中庭園及び充実した設備水準により、建物グレードは当エリアにおいて比較的高位にあり、ファミリー向け賃貸マンションとして安定的な稼働が見込まれる物件である。

(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) 詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(8) レジデンス向丘

(1) 物件名称	レジデンス向丘
(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 23 区)
(5) 取得予定価格	2,350,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 21 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(8) 売主	原宿ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金 (注2) 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、都営三田線「白山」駅徒歩約 5 分の商住混在地域に所在する約 40 m ² ~60

	㎡の1LDK、50㎡～60㎡の2LDK及び約80㎡の3LDKの総戸数51戸から構成されるファミリー層向けのレジデンス物件である。当該エリアにおいて、建物グレードは比較的高位にあり、都心中心部に近接しながらも良好な住環境から、ファミリー向け賃貸マンションとして安定的な稼働が見込まれる物件である。
--	---

(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) 詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(9) レジデンス東馬込

(1) 物件名称	レジデンス東馬込
(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 23 区)
(5) 取得予定価格	1,630,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 21 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(8) 売主	原宿ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金 (注2) 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、都営浅草線「馬込」駅徒歩約4分の戸建住宅・低層の共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域に所在する約70㎡～約150㎡の2LDK～4LDK30戸で構成されるファミリータイプレジデンス物件である。馬込駅を利用することにより、「五反田」「新橋」等の都心主要エリアへのアクセスに優れ、交通利便性・生活利便性に加え、住環境も重視するファミリー層を中心として安定的な稼働が見込まれる物件である。

(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) 詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(10) 三宮三和東洋ビル

(1) 物件名称	三宮三和東洋ビル
(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、地方中規模オフィスビル
(4) 投資エリア	兵庫県
(5) 取得予定価格	8,390,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 21 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(8) 売主	竹橋ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金 (注2) 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、阪急線・阪神線「三宮」駅、JR 東海道本線「三ノ宮」駅徒歩約4分及び神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅至近の「フラワーロード」沿いに中高層ビルが建ち並ぶ商業地域に所在する視認性の良好なオフィスビルである。賃貸規模・建物グレード等から、代替競争物件と比較して十分な競争力を有していると考えられる。

(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) 詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(11) 船橋 Face ビル

(1) 物件名称	船橋 Face ビル
(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、地方中規模オフィスビル

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。

(4) 投資エリア	千葉県
(5) 取得予定価格	3,900,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 21 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(8) 売主	竹橋ホールディング特定目的会社
(9) 取得資金	新投資口発行に基づく手取金（注 2）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、JR 総武線「船橋」駅至近に位置する複合ビルである。当エリアにおけるランドマーク的な存在感を有し、各種金融機関、公共性の高いテナント及び集客力の高い物販飲食テナントが入居している。駅前からペDESTリアンデッキで接続された回遊性に加え、平成 20 年完成予定の駅周辺京成線連続立体交差事業より京成船橋駅と本物件が連絡通路で結ばれることから、更なる集客力の向上が期待される。基準階賃貸面積は約 420 坪であり、規模・グレード、立地の希少性から、高い優位性を持つ物件である。

（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）詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

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。

- 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。
- ② 「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。
- ③ 「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。
- ④ 「賃貸借の状況」については、平成 19 年 3 月 31 日時点における数値を記載しています。

(1) 八丁堀 SF ビル

物件の名称		(Of-12) 八丁堀 SF ビル
所在地		東京都中央区八丁堀三丁目 12 番 8 号
土地	所有形態	所有権（共有）（注 1）
	面積	533.05 m ² （注 1）
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	所有形態	区分所有権（注 2）
	用途	事務所・車庫
	構造階層	鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建地下 1 階付
	延床面積	3,386.85 m ² （注 3）
	建築時期	平成 3 年 10 月 25 日
プロパティマネジメント予定会社		BMS 株式会社
マスターリース予定会社		BMS 株式会社
取得価格		3,060,000,000 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	バス・スルー
	賃貸可能面積	2,217.24 m 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。

	賃貸面積	1,719,03 m ²
	月額賃料（共益費込）	9,830 千円
	敷金・保証金	85,984 千円
	稼働率（面積ベース）	77.53%
想定 NOI	①第 12 期（H19.6.1～H19.11.30）	57,060 千円（注 4）
	②年間想定	130,127 千円（注 4）
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 17 日
	再調達価格	851,000,000 円（注 5）
	PML 値	16%
	長期修繕費（15 年以内）	139,150,000 円
不動産鑑定評価書の概要	添付資料 1「I. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

（注 1）本件土地の所有形態は一部が所有権、一部が所有権（共有）です。所有権部分及び所有権（共有）部分の地積はそれぞれ 475.21 m²及び 68.10 m²（共有持分 84.94%）であり、地積の欄には所有権部分の値に所有権（共有）部分について共有持分を乗じて算出した値を加えた合計を記載しています。

（注 2）本件建物は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち 98.86%（専有面積割合）を保有しています。なお、区分所有者の総数は信託受託者を含め 2 名です。

（注 3）延床面積については、一棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注 4）「想定 NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成 19 年 6 月 1 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入居及び退去が確定しているテナントが入退去し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が 77.53%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、②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 5）建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

（注 6）建物設備の概要としては、天井高 2,640 mm（基準階：4 階）、エレベーター 11 人乗 2 基、各階個別空調、OA フロアとなっています。

(2) 渋谷 AX ヒルズ

物件の名称	(Of-13) 渋谷 AX ヒルズ	
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 18 番 5 号	
土地	所有形態	所有権
	面積	160.42 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・店舗
	構造階層	鉄骨・鉄筋コンクリート造 10 階建地下 1 階付
	延床面積	1,071.22 m ²
	建築時期	平成 18 年 3 月 15 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	1,860,000,000 円	
担保設定	現状	なし

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。

の有無	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	928.23 m ²
	賃貸面積	928.23 m ²
	月額賃料（共益費込）	7,354 千円
	敷金・保証金	72,935 千円
	稼働率（面積ベース）	100.00%
想定 NOI	①第12期（H19.6.1～H19.11.30）	41,070 千円（注1）
	②年間想定	75,954 千円（注1）
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17日
	再調達価格	294,000,000 円
	PML 値	13%
	長期修繕費（15年以内）	26,860,000 円
不動産鑑定評価書の概要	添付資料1「I.不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

（注1）「想定 NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成19年6月1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100%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、②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2）建物設備の概要としては、天井高2,440mm（基準階：4階）、エレベーター9人乗1基、各階個別空調、OAフロア（地下1階を除く階層）となっています。

(3) KCAビル

物件の名称	(Of-14) KCAビル	
所在地	東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号	
土地	所有形態	所有権（共有）（注1）
	面積	224.17 m ² （注1）
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	800%（注2）
建物	所有形態	区分所有権（注3）
	用途	事務所・店舗
	構造階層	SRC 9F1B
	延床面積	1,562.30 m ² （注4）
	建築時期	昭和62年11月20日
プロパティマネジメント予定会社	株式会社プロバイス コーポレーション	
マスターリース予定会社	—	
取得価格	1,730,000,000 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	7
	マスターリース種別	—
	賃貸可能面積	1,256.59 m ²
	賃貸面積	1,256.59 m ²
	月額賃料（共益費込）	7,737 千円

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。

	敷金・保証金	79,226千円
	稼働率(面積ベース)	100.00%
想定 NOI	①第12期(H19.6.1~H19.11.30)	35,499千円(注5)
	②年間想定	71,670千円(注5)
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17日
	再調達価格	357,000,000円(注6)
	PML値	15%
	長期修繕費(15年以内)	55,050,000円
不動産鑑定評価書の概要	添付資料1「I.不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

(注1) 本件土地の所有形態は共有です。一棟の建物の所在する土地の地積は393.57㎡(共有持分56.96%)であり、地積の欄には共有持分を乗じて算出した値を記載しています。

(注2) 本件土地の東側道路境界線から20mまでの区域が商業地域・800%、20mを越える区域が商業地域・600%となっており、許容される容積率は、加重平均により738.92%となっています。

(注3) 本件建物は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち60.04%(専有面積割合)を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め4名です(但し、他の区分所有者のうちの一人に相続が生じています。)

(注4) 延床面積については、一棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注5) 「想定NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成19年6月1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89.49%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、②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6) 建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

(注7) 本件土地の西側一部(36.93㎡)はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。

(注8) 建物設備の概要としては、天井高2,400mm(基準階:4階)、エレベーター11人乗1基、各階個別空調、0Aフロア(地下1階階を除く階層)となっています。

(4) グレんパーク銀座 EAST

物件の名称		(Re-25) グレんパーク銀座 EAST
所在地		東京都中央区築地七丁目7番8号
土地	所有形態	所有権
	面積	822.01㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%(注1)
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造階層	SRC 13F1B
	延床面積	6,387.67㎡
	建築時期	平成17年3月11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

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。

取得価格		5,940,000,000 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	5,459.49 m ²
	賃貸面積	5,148.17 m ²
	賃貸可能戸数	105 戸
	賃貸戸数	99 戸
	月額賃料（共益費込）	21,193 千円
	敷金・保証金	45,269 千円
稼働率（面積ベース）	94.30%	
想定 NOI	①第12期（H19.6.1～H19.11.30）	120,419 千円（注2）
	②年間想定	240,653 千円（注2）
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17日
	再調達価格	1,477,000,000 円
	PML 値	9%
	長期修繕費（15年以内）	91,000,000 円
不動産鑑定評価書の概要	添付資料1「I.不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

（注1）容積率は500%の指定ですが、本件建物の建築時の街並み誘導型地区計画（築地地区地区計画）により、基準容積率が1.4倍（700%）まで緩和されています。

（注2）「想定 NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成19年6月1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入居及び退去が確定しているテナントが入退去し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が91.56%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、②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) グレんパーク新横浜

物件の名称	(Re-26) グレんパーク新横浜	
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	
土地	所有形態	所有権
	面積	805.00 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	800%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造階層	RC 10F
	延床面積	5,415.20 m ²
	建築時期	平成18年9月11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	3,350,000,000 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

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。

	マスターリース種別	バス・スルー
	賃貸可能面積	4,224.61 m ²
	賃貸面積	4,097.61 m ²
	賃貸可能戸数	113 戸
	賃貸戸数	109 戸
	月額賃料（共益費込）	12,969 千円
	敷金・保証金	26,462 千円
	稼働率（面積ベース）	96.99%
想定 NOI	①第 12 期（H19.6.1～H19.11.30）	71,976 千円（注 1）
	②年間想定	139,629 千円（注 1）
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	1,157,000,000 円
	PML 値	16%
	長期修繕費（15 年以内）	55,320,000 円
不動産鑑定評価書の概要	添付資料 1「I. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

（注 1）「想定 NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成 19 年 6 月 1 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入居及び退去が確定しているテナントが入退去し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が 92.10%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、②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 97%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。

(6) グレんパーク池田山

物件の名称		(Re-27) グレんパーク池田山
所在地		東京都品川区東五反田五丁目 21 番 14 号
土地	所有形態	所有権
	面積	405.86 m ²
	用途地域	第二種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	400%
建物	所有形態	区分所有権（注 1）
	用途	共同住宅
	構造階層	RC 9F1B
	延床面積	1,644.04 m ²
	建築時期	平成 15 年 7 月 31 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		1,640,000,000 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	1
	マスターリース種別	バス・スルー
	賃貸可能面積	1,414.75 m ²
	賃貸面積	1,200.53 m ²
	賃貸可能戸数	31 戸
	賃貸戸数	27 戸
	月額賃料（共益費込）	5,486 千円

	敷金・保証金	6,143 千円
	稼働率（面積ベース）	84.86%
想定 NOI	①第 12 期（H19. 6. 1～H19. 11. 30）	28,210 千円（注 2）
	②年間想定	68,319 千円（注 2）
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	362,000,000 円
	PML 値	10%
	長期修繕費（15 年以内）	42,030,000 円
不動産鑑定 評価書の概要	添付資料 1「I. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

（注 1）本件建物は区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の 100%を保有しています。

（注 2）「想定 NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成 19 年 6 月 1 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入居及び退去が確定しているテナントが入退去し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が 76.88%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、②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 97%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。

(7) ルネ東寺尾

物件の名称		(Re-28) ルネ東寺尾
所在地		神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目 1 番 1 号
土地	所有形態	所有権
	面積	8,620.68 ㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域（注 1）
	建蔽率	60%
	容積率	150%（注 1）
建物	所有形態	区分所有権（注 2）
	用途	居宅
	構造階層	RC・SRC 13F
	延床面積	15,730.54 ㎡
	建築時期	平成 4 年 4 月 21 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		4,500,000,000 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	12,760.85 ㎡
	賃貸面積	11,966.00 ㎡
	賃貸可能戸数	127 戸
	賃貸戸数	119 戸
	月額賃料（共益費込）	19,872 千円
	敷金・保証金	25,235 千円
稼働率（面積ベース）	93.77%	
想定 NOI	①第 12 期（H19. 6. 1～H19. 11. 30）	112,081 千円（注 3）
	②年間想定	196,277 千円（注 3）
建物状況調査	調査機関	株式会社東京建築検査機構

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。

	調査時点	平成 19 年 4 月 18 日
	再調達価格	3,636,000,000 円
	PML 値	13%
	長期修繕費 (15 年以内)	300,710,000 円
不動産鑑定 評価書の概要	添付資料 1「I. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

(注 1) 本件土地の南東側道路計画線から 50m までの区域が準住居地域・200%、50m を越える区域が第二種中高層住居専用地域・150%となっており、許容される容積率は、加重平均により 173.69%となっています。

(注 2) 本件建物は区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の 100%を保有しています。

(注 3) 「想定 NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成 19 年 6 月 1 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入居及び退去が確定しているテナントが入退去し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が 95.95%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、②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。

(注 4) 本件土地の北側及び東側一部 (推計 86 m²) はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。

(8) レジデンス向丘

物件の名称		(Re-29) レジデンス向丘
所在地		東京都文京区向丘一丁目 7 番 12 号
土地	所有形態	所有権
	面積	1,390.68 m ²
	用途地域	第一種住居地域 (注 1)
	建蔽率	100%
	容積率	300% (注 1)
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・車庫
	構造階層	SRC・RC 11F1B
	延床面積	3,998.98 m ²
	建築時期	平成 12 年 1 月 31 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		2,350,000,000 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	バス・スルー
	賃貸可能面積	2,809.88 m ²
	賃貸面積	2,531.62 m ²
	賃貸可能戸数	51 戸
	賃貸戸数	46 戸
	月額賃料 (共益費込)	8,177 千円
	敷金・保証金	15,580 千円
稼働率 (面積ベース)		90.10%
想定 NOI	①第 12 期 (H19.6.1~H19.11.30)	52,638 千円 (注 2)
	②年間想定	99,579 千円 (注 2)
建物状況調査	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 17 日
	再調達価格	859,000,000 円
	PML 値	10%
	長期修繕費（15 年以内）	84,340,000 円
不動産鑑定 評価書の概要	添付資料 1「I. 不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

(注 1) 本件土地の西側道路境界線から 20m までの区域が近隣商業地域・400%、20m を越える区域が第一種住居地域・300%となっており、許容される容積率は、加重平均により 329.8%となっています。

(注 2) 「想定 NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成 19 年 6 月 1 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入居及び退去が確定しているテナントが入退去し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が 97.96%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、②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。

(9) レジデンス東馬込

物件の名称		(Re-30) レジデンス東馬込
所在地		東京都大田区東馬込一丁目 38 番 8 号
土地	所有形態	所有権
	面積	2,357.97 m ²
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	100%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・車庫
	構造階層	RC 3F1B
	延床面積	3,566.18 m ²
	建築時期	平成 13 年 8 月 29 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		1,630,000,000 円
担保設定 の有無	現状	なし
	取得後	なし
賃貸借の状況	テナントの総数	1
	マスターリース種別	バス・スルー
	賃貸可能面積	2,643.97 m ²
	賃貸面積	2,332.01 m ²
	賃貸可能戸数	30 戸
	賃貸戸数	27 戸
	月額賃料（共益費込）	6,178 千円
	敷金・保証金	12,395 千円
稼働率（面積ベース）	88.20%	
想定 NOI	①第 12 期（H19.6.1～H19.11.30）	32,718 千円（注 1）
	②年間想定	74,349 千円（注 1）
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	774,000,000 円
	PML 値	11%
	長期修繕費（15 年以内）	67,820,000 円

不動産鑑定 評価書の概要	添付資料1「I.不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。
-----------------	------------------------------

(注1)「想定NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成19年6月1日から第12期末である平成19年11月30日に至るまで、現状の賃貸借状況から既に入居及び退去が確定しているテナントが入退去し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が79.69%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、②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。

(10) 三宮三和東洋ビル

物件の名称	(0t-03) 三宮三和東洋ビル	
所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目3番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,105.97 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・駐車場
	構造階層	SRC 12F
	延床面積	8,647.27 m ²
	建築時期	平成2年11月9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	8,390,000,000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	6,102.70 m ²
	賃貸面積	5,959.69 m ²
	月額賃料(共益費込)	35,901千円
	敷金・保証金	539,496千円
	稼働率(面積ベース)	97.66%
想定NOI	①第12期(H19.6.1~H19.11.30)	197,349千円(注1)
	②年間想定	357,570千円(注1)
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	2,154,000,000円
	PML値	9%
	長期修繕費(15年以内)	292,330,000円
不動産鑑定 評価書の概要	添付資料1「I.不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

(注1)「想定NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成19年6月1日から第12期末である平成19年11月30日に至るまで、現状の賃貸借状況から既に入居が確定しているテナントが入居し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が100%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、②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2) 建物設備の概要としては、天井高2,600mm(基準階:4階)、エレベーター15人乗3基、各階個別空調、0Aフロア(4階及び6階の全部並びに7階~12階の一部)となっています。

(11) 船橋 Face ビル

物件の名称		(0t-04) 船橋 Face ビル
所在地		千葉県船橋市本町一丁目3番1号
土地	所有形態	所有権(注1)
	面積	488.13㎡(注1)
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	800%(注2)
建物	所有形態	区分所有権(注3)
	用途	店舗・事務所・駐車場
	構造階層	S・RC・SRC 14F3B
	延床面積	4,184.56㎡(注4)
	建築時期	平成15年4月1日
プロパティマネジメント予定会社		BMS株式会社
マスターリース予定会社		BMS株式会社
取得価格		3,900,000,000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	2,520.22㎡
	賃貸面積	2,520.22㎡
	月額賃料(共益費込)	20,282千円
	敷金・保証金	193,541千円
	稼働率(面積ベース)	100.00%
想定NOI	①第12期(H19.6.1~H19.11.30)	90,377千円(注5)
	②年間想定	160,422千円(注5)
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19日
	再調達価格	931,000,000円(注6)
	PML値	11%
	長期修繕費(15年以内)	32,660,000円
不動産鑑定評価書の概要	添付資料1「I.不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

(注1) 本件土地は敷地権登記がなされており、信託受託者は10.45%(敷地権割合)を保有しています。地積の欄には、一棟の建物の存する土地の面積4,671.17㎡に上記敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注2) 容積率は800%の指定ですが、高度利用地区の指定により、基準容積率が900%まで緩和されています。

(注3) 本件建物は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち9.49%(専有面積割合)を保有しています。なお、区分所有者の総数は信託受託者を含め5名です。

(注4) 延床面積については、一棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注5) 「想定NOI」の①については、本物件の取得予定日の翌日である平成19年6月1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100%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、②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6) 建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

(注7) 建物設備の概要としては、天井高2,700mm(基準階:10階)、エレベーター17人乗6基、各階個別空調、OAフロア(1~6階を除く階層)となっています。

5. 売主の概要

(1) 八丁堀 SF ビル

商号	自由が丘ホールディング特定目的会社 (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
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かかる業務 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) 自由が丘ホールディング特定目的会社は、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特定目的会社です。

(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。

(2) 渋谷 AX ビル

商号	日吉ホールディング特定目的会社 (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
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かかる業務 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) 日吉ホールディング特定目的会社は、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特定目的会社です。

(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。

(3) KCA ビル

商号	世田谷ホールディング特定目的会社 (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
特定資本金の額	金10万円

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。

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かかる業務 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) 世田谷ホールディング特定目的会社は、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特定目的会社です。

(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。

(4) グレンパーク銀座 EAST

商号	恵比寿ホールディング特定目的会社 (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
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. その他前記特定資産の流動化にかか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) 恵比寿ホールディング特定目的会社は、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特定目的会社です。

(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。

(5) グレンパーク新横浜

商号	汐留ホールディング特定目的会社 (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 栗国正樹
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かかる業務 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) 汐留ホールディング特定目的会社は、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特定目的会社です。

(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) グレンパーク池田山

商号	紀尾井町ホールディング特定目的会社 (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
特定資本金の額	金 10 万円
主な出資者	(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。

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かかる業務 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) 紀尾井町ホールディング特定目的会社は、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特定目的会社です。

(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いません。

(7) ルネ東寺尾

商号	横浜ホールディング特定目的会社 (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
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かかる業務 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) 横浜ホールディング特定目的会社は、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特定目的会社です。

(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いません。

(8) レジデンス向丘・レジデンス東馬込

商号	原宿ホールディング特定目的会社 (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 渡部 博
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かかる業務 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) 原宿ホールディング特定目的会社は、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特定目的会社です。

(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いません。

(9) 三宮三和東洋ビル・船橋Faceビル

商号	竹橋ホールディング特定目的会社 (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
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かかる業務 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) 竹橋ホールディング特定目的会社は、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特定目的会社です。

(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。

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

本件取得が平成 19 年 5 月期及び平成 19 年 11 月期の運用状況に与える影響については、本日付「平成 19 年 5 月期運用状況の予想の修正及び平成 19 年 11 月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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) 八丁堀 SF ビル

鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	3,060,000,000	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	3,410,000,000	-	
B. 収益価格	3,060,000,000	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	3,190,000,000	-	
(1) 総収益	183,740,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	139,560,000	-	
②空室損失等	3,957,000	(空室率) 貸室部分: 2.0%、駐車場部分: 8.0%	
③共益費等収入	31,416,000	-	
④敷金等の運用益	2,585,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	-	-	
⑦その他収入	14,136,000	駐車場収入、水道光熱費。	
(2) 総費用	52,748,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	41,568,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	10,123,000	-	
ii 水道光熱費	10,769,000	-	
iii 運営管理委託料	3,475,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	16,664,000	-	
v 損害保険料	537,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	9,277,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	1,903,000	-	
(3) 純収益 (NOI)	142,172,000	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	130,992,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.10%	-	
2. DCF法による収益価格	3,060,000,000	-	
割引率	4.10%	-	
ターミナルキャップレート	4.3%	-	

(2) 渋谷 AX ビル

鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	1,800,000,000	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	1,800,000,000	-	
B. 収益価格	1,800,000,000	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	1,870,000,000	-	
(1) 総収益	94,792,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	78,144,000	-	
②空室損失等	1,786,000	(空室率) 貸室部分: 2.0%	
③共益費等収入	10,116,000	-	
④敷金等の運用益	1,430,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	-	-	
⑦その他収入	6,888,000	水道光熱費・看板使用料。	
(2) 総費用	19,919,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	17,062,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	4,800,000	-	
ii 水道光熱費	5,736,000	-	
iii 運営管理委託料	1,312,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	4,969,000	-	
v 損害保険料	245,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	1,791,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	1,066,000	-	
(3) 純収益 (NOI)	77,730,000	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	74,873,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.0%	-	
2. DCF法による収益価格	1,800,000,000	-	
割引率	4.0%	-	
ターミナルキャップレート	4.2%	-	

(3) KCA ビル

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	1,730,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	900,000,000	-	
B. 収益価格	1,730,000,000	DCF法を重視し、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	1,790,000,000	-	
(1) 総収益	110,157,155	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	91,859,184	-	
②空室損失等	4,592,959	(空室率) 貸室部分: 5.0%	
③共益費等収入	19,496,497	-	
④敷金等の運用益	1,765,433	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	-	-	
⑦その他収入	1,629,000	看板収入。	
(2) 総費用	24,188,302	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	19,822,809	i から vi の合計。	
i 維持管理費	9,004,800	-	
ii 水道光熱費	603,163	各供給処理施設会社への支払額とテナントからの収受額の差額を計上。	
iii 運営管理委託料	2,176,662	PMフィー、AMフィー。	
iv 公租公課等	7,501,329	-	
v 損害保険料	100,524	-	
vi その他費用	436,331	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	3,600,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	765,493	-	
(3) 純収益 (NOI)	90,334,346	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	85,968,853	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.80%	-	
2. DCF法による収益価格	1,700,000,000	-	
割引率	4.9%	-	
ターミナルキャップレート	5.0%	-	

(4) グレンパーク銀座 EAST

鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	5,770,000,000	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	5,840,000,000	-	
B. 収益価格	5,770,000,000	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	6,000,000,000	-	
(1) 総収益	282,796,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	265,044,000	-	
②空室損失等	7,180,000	(空室率) 貸室部分: 2.0%、駐車場部分15.0%	
③共益費等収入	4,860,000	-	
④敷金等の運用益	961,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	69,000	-	
⑥更新料等収入	7,162,000	-	
⑦その他収入	11,880,000	駐車場収入・バイク置場収入の合計。	
(2) 総費用	42,744,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	29,458,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	8,472,000	-	
ii 水道光熱費	3,687,000	-	
iii 運営管理委託料	4,119,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	11,940,000	-	
v 損害保険料	1,240,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	6,067,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	7,219,000	-	
(3) 純収益 (NOI)	253,338,000	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	240,052,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.0%	-	
2. DCF法による収益価格	5,770,000,000	-	
割引率	4.00%	-	
ターミナルキャップレート	4.20%	-	

(5) グレンパーク新横浜

鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	2,880,000,000	収益価格を採用して鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,980,000,000	-	
B. 収益価格	2,880,000,000	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	2,900,000,000	-	
(1) 総収益	174,363,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	160,856,000	-	
②空室損失等	7,229,000	(空室率) 貸室部分：4.0%、駐車場部分：5.0%	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	535,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	6,758,000	-	
⑥更新料等収入	2,955,000	-	
⑦その他収入	10,488,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	32,317,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	23,958,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	7,000,000	-	
ii 水道光熱費	2,300,000	-	
iii 運営管理委託料	2,462,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	9,742,000	-	
v 損害保険料	464,000	-	
vi その他費用	1,990,000	防火管理者選任費用、CATV施設利用料、住宅原状回復費用。	
⑨大規模修繕費年間積立額	3,688,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	4,671,000	更新手数料を含む。	
(3) 純収益 (NOI)	150,405,000	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	142,046,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.90%	-	
2. DCF法による収益価格	2,850,000,000	-	
割引率	4.60%	-	
ターミナルキャップレート	5.10%	-	

(6) グレンパーク池田山

鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	1,560,000,000	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	1,510,000,000	-	
B. 収益価格	1,560,000,000	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	1,620,000,000	-	
(1) 総収益	79,634,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	75,300,000	-	
②空室損失等	4,097,000	(空室率) 貸室部分: 5.0%、駐車場部分: 10%	
③共益費等収入	2,796,000	-	
④敷金等の運用益	138,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	1,192,000	-	
⑥更新料等収入	2,385,000	-	
⑦その他収入	1,920,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	13,101,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	7,915,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	2,824,000	-	
ii 水道光熱費	768,000	-	
iii 運営管理委託料	1,139,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	2,884,000	-	
v 損害保険料	300,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	2,802,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	2,384,000	-	
(3) 純収益 (NOI)	71,719,000	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	66,533,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.10%	-	
2. DCF法による収益価格	1,560,000,000	-	
割引率	4.10%	-	
ターミナルキャップレート	4.30%	-	

(7) ルネ東寺尾

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	3,620,000,000	収益価格を標準とし、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	3,590,000,000	-	
B. 収益価格	3,620,000,000	直接還元法・DCF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	3,660,000,000	-	
(1) 総収益	272,990,480	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	257,420,196	-	
②空室損失等	14,002,609	(空室率) 貸室部分：5.0%、駐車場部分：5.0%	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	815,164	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	4,075,820	-	
⑥更新料等収入	2,037,909	-	
⑦その他収入	22,644,000	駐車場収入その他（N T T電柱設置料）。	
(2) 総費用	93,520,549	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	69,039,056	i から vi の合計。	
i 維持管理費	26,858,849	-	
ii 水道光熱費	4,630,836	-	
iii 運営管理委託料	7,981,848	PMフィー。	
iv 公租公課等	24,232,900	-	
v 損害保険料	2,290,680	-	
vi その他費用	3,043,943	CATV共架使用料、共架電線道路占有料、入居者入替費用。	
⑨大規模修繕費年間積立額	20,047,333	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	4,434,160	-	
(3) 純収益（NOI）	203,951,424	(1) - ⑧	
(4) 純収益（NCF）	179,469,931	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.90%	-	
2. DCF法による収益価格	3,570,000,000	-	
割引率	4.8%	-	
ターミナルキャップレート	5.10%	-	

(8) レジデンス向丘

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	1,980,000,000	収益価格を標準とし、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,820,000,000	-	
B. 収益価格	1,980,000,000	直接還元法・DCF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	2,010,000,000	-	
(1) 総収益	117,837,458	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	111,785,580	-	
②空室損失等	6,093,279	(空室率) 貸室部分: 5.0%、駐車場部分: 5.0%	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	353,988	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	884,969	-	
⑦その他収入	10,906,200	駐車場収入、バイク置場収入、トランクルーム収入の合計。	
(2) 総費用	25,578,731	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	18,026,193	i から vi の合計。	
i 維持管理費	4,284,252	-	
ii 水道光熱費	1,326,078	-	
iii 運営管理委託料	3,497,955	PMフィー。	
iv 公租公課等	7,730,700	-	
v 損害保険料	541,170	-	
vi その他費用	646,038	入居者入替費用。	
⑨大規模修繕費年間積立額	5,623,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	1,929,538	-	
(3) 純収益 (NOI)	99,811,265	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	92,258,727	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.60%	-	
2. DCF法による収益価格	1,940,000,000	-	
割引率	4.5%	-	
ターミナルキャップレート	4.8%	-	

(9) レジデンス東馬込

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	収益価格を標準とし、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,560,000,000	-	
B. 収益価格	1,340,000,000	直接還元法・DCF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	86,995,141	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	82,955,988	-	
②空室損失等	6,436,919	(空室率) 貸室部分：7.0%、駐車場部分：7.0%	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	257,164	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	642,908	-	
⑦その他収入	9,576,000	駐車場収入、バイク置場収入、トランクルーム収入の合計。	
(2) 総費用	21,529,120	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	15,582,469	i から vi の合計。	
i 維持管理費	4,318,596	-	
ii 水道光熱費	1,247,594	-	
iii 運営管理委託料	2,582,852	PMフィー。	
iv 公租公課等	6,320,800	-	
v 損害保険料	487,620	-	
vi その他費用	625,007	町内会費、入居者入替費用。	
⑨大規模修繕費年間積立額	4,521,333	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	1,425,318	-	
(3) 純収益 (NOI)	71,412,672	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	65,466,021	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.8%	-	
2. DCF法による収益価格	1,320,000,000	-	
割引率	4.7%	-	
ターミナルキャップレート	5.0%	-	

(10) 三宮三和東洋ビル

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5月10日
鑑定評価額	7,470,000,000	直接還元法及びDCF法による収益価格を関連付け、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	4,609,000,000	-	
B. 収益価格	7,470,000,000	直接還元法・DCF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	7,490,000,000	-	
(1) 総収益	521,366,797	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	455,896,315	-	
②空室損失等	14,501,623	(空室率) 貸室部分: 3.6%、駐車場部分: 5.0%	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	15,940,609	運用利回りを3.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	-	-	
⑦その他収入	64,031,496	駐車場収入その他。	
(2) 総費用	154,147,375	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	131,267,814	i から vi の合計。	
i 維持管理費	48,187,080	-	
ii 水道光熱費	41,499,996	過去実績データより想定し計上。	
iii 運営管理委託料	8,305,747	PMフィー。	
iv 公租公課等	26,252,016	-	
v 損害保険料	1,125,000	-	
vi その他費用	5,897,975	更新手数料を計上。	
⑨大規模修繕費年間積立額	19,500,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	3,379,561	-	
(3) 純収益 (NOI)	390,098,983	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	367,219,422	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.9%	-	
2. DCF法による収益価格	7,440,000,000	-	
割引率	4.7%	-	
ターミナルキャップレート	5.1%	-	

(11) 船橋 Face ビル

鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	3,510,000,000	収益価格を採用して鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	2,010,000,000	-	
B. 収益価格	3,510,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を関連付けて、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	3,570,000,000	-	
(1) 総収益	252,886,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	243,792,000	-	
②空室損失等	8,016,000	-	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	3,760,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	-	-	
⑦その他収入	13,350,000	駐車場・水道光熱費。	
(2) 総費用	81,340,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	74,731,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	38,127,000	-	
ii 水道光熱費	17,674,000	各供給処理施設会社への支払額とテナントからの収受額の差額を計上。	
iii 運営管理委託料	4,735,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	13,636,000	-	
v 損害保険料	559,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	2,177,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	4,432,000	更新手数料を含む。	
(3) 純収益 (NOI)	178,155,000	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	171,546,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.80%	-	
2. DCF法による収益価格	3,450,000,000	-	
割引率	4.60%	-	
ターミナルキャップレート	5.10%	-	

(添付資料 2) 取得予定資産の外観及び位置図

0f-12 八丁堀 SF ビル外観



0f-12 八丁堀 SF 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。

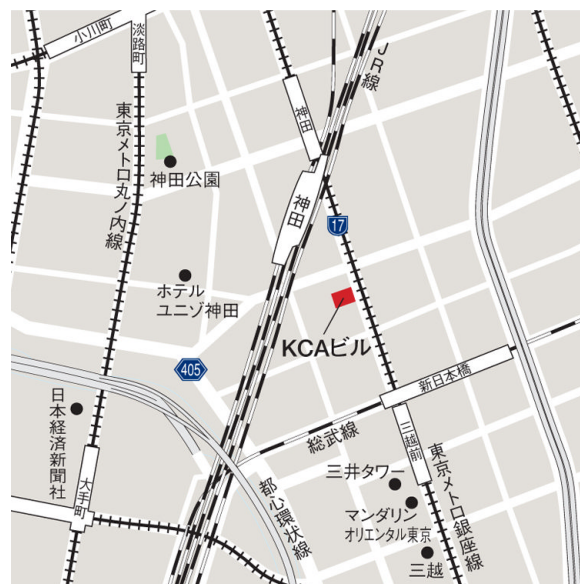
Of-13 渋谷 AX ヒルズ外観



Of-13 渋谷 AX ヒルズ位置図

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。

0f-14 KCA ビル外観



0f-14 KCA 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-25 グレンパーク銀座 EAST 外観



Re-24 グレンパーク新横浜外観



Re-27 グレンパーク池田山外観



Re-28 ルネ東寺尾外観



Re-29 レジデンス向丘外観



Re-30 レジデンス東馬込外観



0t-03 三宮三和東洋ビル外観



0t-03 三宮三和東洋ビル位置図

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。

0t-04 船橋 Face ビル外観



0t-04 船橋 Face 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。

(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	1.41
Of-03	第百生命新宿ビル	都心5区	平成16年11月12日	1,400	1.53
Of-04	恵比寿スクエア	都心5区	平成17年3月10日	7,050	7.69
Of-05	水天宮平和ビル	都心5区	平成17年3月10日	1,550	1.69
Of-06	NV 富岡ビル	東京23区	平成17年3月29日	2,500	2.73
Of-07	浜松町SSビル	都心5区	平成17年6月1日	1,530	1.67
Of-08	国際溜池ビル	都心5区	平成17年7月15日	2,700	2.94
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	1.33
Of-10	日総第15ビル	新横浜	平成17年12月20日	1,550	1.69
Of-11	日本橋第一ビル	都心5区	平成18年3月31日	2,150	2.34
Of-12	八丁堀SFビル	都心5区	平成19年5月31日	3,060	3.34
Of-13	渋谷AXヒルズ	都心5区	平成19年5月31日	1,860	2.03
Of-14	KCAビル	都心5区	平成19年5月31日	1,730	1.89
中規模オフィスビル 小計				29,590	32.26
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成16年11月12日	960	1.05
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成16年11月12日	430	0.47
Re-05	FLEG目黒	東京23区	平成16年11月12日	660	0.72
Re-06	エステージ上野毛	東京23区	平成16年11月12日	1,020	1.11
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心5区	平成16年11月12日	820	0.89
Re-09	レグルス東葛西	東京23区	平成16年11月12日	650	0.71
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	3.94
Re-12	ミルルーム碑文谷	東京23区	平成16年11月12日	1,560	1.70
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成16年11月12日	535	0.58
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	都心5区	平成17年3月10日	1,370	1.49
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	1.37
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	1.09
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	1.20
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	1.32
Re-19	エルミタージュ練馬	東京23区	平成17年6月30日	690	0.75
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	4.39
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	東京23区	平成18年3月31日	1,070	1.17
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	1.23
Re-23	グレファス上石神井	東京23区	平成18年6月30日	950	1.04
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	1.20
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	6.48
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	3.65
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	1.79
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県	平成19年5月31日	4,500	4.91
Re-29	レジデンス向丘	東京23区	平成19年5月31日	2,350	2.56

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-30	レジデンス東馬込	東京 23 区	平成 19 年 5 月 31 日	1,630	1.78
レジデンス 小計				44,565	48.59
コア・アセット 小計				74,155	80.85
0t-01	エムズ原宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	4,760	5.19
0t-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成 16 年 11 月 12 日	520	0.57
0t-03	三宮三和東洋ビル	兵庫県	平成 19 年 5 月 31 日	8,390	9.15
0t-04	船橋 Face ビル	千葉県	平成 19 年 5 月 31 日	3,900	4.25
コア補強アセット 小計				17,570	19.15
合計				91,725	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) 本表には、本日譲渡を決定した平成 19 年 5 月 31 日譲渡予定の 4 物件は含んでおりません。かかる資産の譲渡の詳細は、本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。

(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-12	八丁堀 SFビル	ボックスイ興産株式会社	ボックスイ興産株式会社 株式会社間組	株式会社久米設計事務所	株式会社久米設計事務所	東京都中央区
Of-13	渋谷 AXビル	株式会社イワキ工業	東急建設株式会社	株式会社嘉環境建築設計	有限会社東和設計企画	株式会社東日本住宅評価センター
Of-14	KCAビル	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	フジタ工業東京支店一級建築士事務所	フジタ工業東京支店一級建築士事務所	東京都千代田区
Re-25	グレンパーク銀座 EAST	東急不動産株式会社 翔和建物株式会社	多田建設株式会社	株式会社安宅設計	株式会社安宅設計	日本 ERI 株式会社
Re-26	グレンパーク新横浜	京浜急行電鉄株式会社	西武建設株式会社	西武建設株式会社一級建築士事務所	株式会社市川建築設計事務所	財団法人日本建築センター
Re-27	グレンパーク池田山	株式会社モリモト	株式会社森本組	有限会社シー・エス・デザイン設計室	KAY 構造設計室	財団法人住宅金融普及協会
Re-28	ルネ東寺尾	総合地所株式会社	株式会社長谷工コーポレーション建設事業部横浜支店	株式会社長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部	株式会社長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部	神奈川県横浜市
Re-29	レジデンス向丘	東新ハウジング株式会社	株式会社熊谷組東京支店	株式会社長岡設計	有限会社エムエーティ構造設計	東京都文京区
Re-30	レジデンス東馬込	東新ハウジング株式会社	株式会社熊谷組東京支店 木内建設株式会社 株式会社佐藤秀	東西建築サービス株式会社東京支社	有限会社全建築設計事務所	東京都大田区
Ot-03	三宮三和東洋ビル	東洋不動産株式会社	株式会社竹中工務店大阪支店 株式会社銭高組大阪支社 大末建設株式会社	株式会社竹中工務店大阪本店	株式会社竹中工務店	兵庫県神戸市
Ot-04	船橋 Faceビル	船橋都市計画事業 船橋駅南口第一地区第一種市街地再開発事業施工者船橋市	大林・飛島・浅沼・京成・木村特定建設工事共同企業体	株式会社アール・アイ・エー東京支社	株式会社アール・アイ・エー東京支社	千葉県船橋市

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 11 物件の内、レジデンス 6 物件（Re-25 グレソパーク銀座 EAST、Re-26 グレソパーク新横浜、Re-27 グレソパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘及び Re-30 レジデンス東馬込）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。