



平成 17 年 7 月 26 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

クレッシェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 17 年 7 月 26 日、下記のとおり各資産の取得を決定し、停止条件付信託受益権売買契約(グレイスビル泉岳寺前)及び不動産売買契約((仮称)ランドステージ白金高輪)をそれぞれ締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

・「グレイスビル泉岳寺前」

1. 取得の概要

(1)物件名称	グレイスビル泉岳寺前
(2)取得資産の種類	不動産を信託する信託受益権
(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(都心5区)
(5)取得価格	1,220,000,000 円
(6)売買契約締結日	平成 17 年 7 月 26 日
(7)取得予定日	平成 17 年 8 月 1 日
(8)取得先	株式会社ケン・コーポレーション
(9)取得資金	自己資金及び借入金によります。

2. 取得の理由及び物件の特色

(1)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。
(2)物件の特色	本物件は、都営浅草線「泉岳寺」駅至近の「第一京浜」沿いに立地し、社殿・社務所(稲荷神社)のほか低層階を店舗利用とする地下 1 階付 10 階建のオフィスビルです。 本物件は、その立地性から、都心部の各オフィスエリア等へのアクセスに優れており、交通利便性は良好です。また、本物件は角地に立地していることから、

	<p>物件自体の視認性も良好です。 設備等に関しては天井高2,500mm、3ウェイフロアダクト、個別空調等、オフィスビルとして標準的な設備水準を備えています。 本物件は、昨今、駅前エリアにおいてオフィス開発等がめざましい「品川」駅にも近接しているため、品川駅周辺に所在する大手企業の関連企業等を主たるテナント層として一定の需要を見込むことができ、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えます。 なお、本物件にかかる取得予定部分は一棟全体の建物のうち、敷地部分が地上権敷地権（一部所有権敷地権）である区分所有建物の一部（専有面積割合：83.54%）です。詳細につきましては、後記「3.取得資産の内容」をご参照下さい。</p>
--	---

3. 取得資産の内容

物件の名称		グレイスビル泉岳寺前
所在地(注1)		(住居表示)東京都港区高輪二丁目15番8号 (地番)東京都港区高輪二丁目29番、28番1、28番2、28番9、28番10、28番11、28番12
土地	所有形態	地上権敷地権（「28番2」のみ所有権敷地権）(注6)
	面積(注1)	538.50 m ²
	用途地域(注2)	商業地域
	建蔽率(注2)	80%
	容積率(注2)	600%
建物一棟全体	用途(注1)	店舗 事務所 車庫 社殿・社務所
	構造階層(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根銅板葺地下1階付10階建
	延床面積(注1)	2,874.96 m ²
	専有面積	2,500.73 m ²
	建築時期(注1)	平成6年6月15日
取得予定部分	所有形態	区分所有権
	取得予定部分	地下1階から9階までの店舗・事務所・車庫部分(注6)
	専有面積	2,089.13 m ² （専有面積割合：83.54%）(注6)
プロパティマネジメント予定会社(注5)		平和不動産株式会社
取得価格		1,220,000 千円
賃貸借の状況(注3)	テナントの総数	9
	賃貸可能面積	2,146.82 m ²
	賃貸面積	2,146.82 m ²
	月額賃料（共益費込）	8,288,433 円
	敷金・保証金	36,748,700 円
	稼働率（面積ベース）	100%
想定NOI(注4)		67,189 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17年6月13日
	再調達価格	775,000,000 円（注7）
	PML値	15%
	長期修繕費（15年以内）	115,840,000 円
不動産鑑定評価書の概要	添付資料1「グレイスビル泉岳寺前」をご参照下さい。	

(注1) 「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。「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、容積率に関しては、東側道路境界線から 30m までの区域（商業地域）が 600%、30m を超える区域（近隣商業地域）が 400% となっており、許容される容積率は、加重平均により、527% となっております。

(注 3) 「賃貸借の状況」につきましては、平成 17 年 7 月 25 日時点における数値を記載しております。

(注 4) 「想定 NOI」につきましては、本物件の取得予定日である平成 17 年 8 月 1 日から平成 18 年 5 月 31 日までの想定数値であり、当期の予測数値ではありません。なお、以下の前提を基に作成しています。

- ・ 現状の稼働率（100%）を前提として、その後稼働率が増減し、約 96% の稼働率で推移していくこと。

(注 5) 利害関係人等との取引について

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。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の発行済株式総数の 100 分の 10 超を保有している株主並びに利害関係人等及びかかる株主がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との利益相反取引を規制しています。

「グレイスビル泉岳寺前」のプロパティマネジメント会社（予定）である平和不動産株式会社は、投信法上の利害関係人等には該当いたしません。上記の「利害関係者」に該当するため、お知らせいたします。

(注 6) 本物件の権利関係につきましては、添付資料 2「グレイスビル泉岳寺前 3. 権利関係図」をご参照下さい。

(注 7) 「再調達価格」につきましては、建物一棟全体の再調達価格を記載しています。

4. 取得先の概要

商号	株式会社ケン・コーポレーション
本店所在地	東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
代表者	代表取締役 田中健介
資本の額	金 3 億 8,000 万円
主な事業の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、賃貸借、仲介および鑑定 2. 建物の企画、設計、監理および請負 3. 不動産の所有、利用および管理 4. 投資用不動産小口化商品（共同事業によるマンション、ホテル、事業所用ビル、ショッピングセンター等）の企画、開発、所有、販売、管理およびそれらに関する海外における事業 5. 信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介 6. 有価証券、債権の保有、売買及び仲介並びに管理 7. 建築資材の仕入、販売、賃貸 8. 各種動産のリース、賃貸借、売買（割賦販売を含む）及び保守管理 9. 損害保険および自動車損害賠償保険の代理業 10. ホテル経営並びにホテルの運営に関する事業 11. 著作権、著作隣接権、ノウハウ、特許権、工業所有権その他の無体財産権の取得、利用方法の開発、使用許諾、リース、賃貸借、売買（割賦販売を含む）、譲渡及び管理に関する業務 12. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人との関係	特になし

5. 今後の見通し

平成 17 年 11 月期（平成 17 年 6 月 1 日～平成 17 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、本物件の取得による変更はありません。

・「(仮称)ランドステージ白金高輪」

1. 取得の概要

(1)物件名称	(仮称)ランドステージ白金高輪
(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（都心5区）
(5)取得価格	4,030,000,000 円
(6)売買契約締結日	平成 17 年 7 月 26 日
(7)取得予定日	平成 17 年 9 月 13 日
(8)取得先	株式会社青山メインランド
(9)取得資金	借入金を予定しております。

2. 取得の理由、物件の特色及び本物件の取得の意義等

(1)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。
(2)物件の特色	<p>本物件は、平成 17 年 8 月竣工予定の、コンパクトタイプ（70 m²未満）24 戸、ファミリータイプ（70 m²超）39 戸及び 1K タイプ（30 m²未満）3 戸の総戸数 66 戸から構成される地上 14 階建の新築レジデンスです。</p> <p>本物件は東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅から徒歩約 2 分に位置しており、大手町・丸の内等の主要オフィスエリア並びに新宿・渋谷等の主要商業地域へのアクセスが良好です。</p> <p>設備水準としては、機械式駐車場 26 台・オートロック・宅配 BOX 等の近時に要求される標準的設備に加え、システムキッチン、温水式床暖房等の付加価値的設備も備わっているハイグレード物件です。</p> <p>なお本物件は「白金高輪エリア」という立地性並びに各種設備の優位性に加え、本物件の東側至近にて「白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業」が進捗中（完成平成 17 年末）であり、当該再開発事業の完了により白金高輪エリアはエリア全体の更なる発展を見込むことができ、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えます。</p>
(3)本物件の取得の意義等	<p>ポートフォリオ全体における資産内容の充実および分散効果</p> <p>本物件は、白金高輪エリアに存するハイグレードな新築レジデンス物件であり、交通接近性、生活利便性等の観点からその相対的競争力は高いものと判断し、本物件の取得を決定いたしました。</p> <p>優良な新築レジデンスに対する取得方法の拡充</p> <p>建物の竣工前において、売買契約を締結し、早期に物件を確保することにより、物件取得機会の拡充を図るとともに、本投資法人の意図するスペック、間取り等を売主と協働で実現することが可能であり、結果資産運用会社がこれまで投資法人所有物件を通じて得た豊富なノウハウ・経験が反映された優良かつ競争力の高い物件を取得することが可能と考えます。</p> <p>開発物件への投資に関するリスクとその回避方法</p> <p>本物件は、竣工前の建築中の不動産であることから、建物の完工スケジュール遅延リスク・建物建築費の増大リスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変</p>

	<p>動リスク等をはじめとした将来の不確実性に起因するリスクが内在しますが、本投資法人は、ミルーム若林公園やミルーム碑文谷等の開発物件の取得実績を通じ、適切な価格査定方法、リスクマネジメント手法及び投資戦略を確立しており、本物件においても同様の投資判断を行った結果、以下の条件に合致しており、また建物竣工後は新築物件として賃貸レジデンスマーケットにおける高い競争力が見込まれることやポートフォリオ築年数の短縮により、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を図れることから、本物件の取得を企図したものです。</p> <p>a. 売主が設計図書どおりの建物を建築したうえで、本投資法人に引渡すことを条件とした売買契約を締結することにより、建物竣工リスク・建物引渡しリスク等を回避できること</p> <p>b. 物件の所在する地域のレジデンス賃貸マーケットを調査・分析した結果、中長期的な安定収益を見込むことができ、かつ建物品等、貸室の間取り・規模及び貸室内の各種設備等から見てもその競争力は高く、建物竣工後における早期のテナントリースアップが十分に可能であるものと判断できること</p>
--	--

3. 取得資産の内容

物件の名称	(仮称)ランドステージ白金高輪	
所在地(注1)	(住居表示)東京都港区高輪一丁目2番〔以下未定〕 (地番)東京都港区高輪一丁目139番1、139番4 139番6、139番7、139番9、139番10、 141番3	
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	996.36 m ²
	用途地域(注2)	商業地域
	建蔽率(注3)	80%
	容積率(注3)	500%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅
	構造階層(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造 14階建
	延床面積(注1)	5,964.81 m ²
	建築時期(注1)	平成17年8月30日
	賃貸可能戸数	66戸
	賃貸可能面積	4,455.75 m ²
取得価格	4,030,000千円	
不動産鑑定評価書の概要	添付資料1「 .(仮称)ランドステージ白金高輪」をご参照下さい。	

(注1)土地の「所在地(住居表示を除きます。)」及び「面積」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。また、建物の「用途」、「構造階層」、「延床面積」及び「建築時期」につきましては、平成16年7月15日付確認済証(第ERI04020146号)に記載されている事項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。

(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。

4. 取得先の概要

商号	株式会社青山メインランド
本店所在地	東京都千代田区内神田一丁目7番6号北大手町ビル
代表者	代表取締役 西原良三
資本の額	金3億円
主な事業の内容	1.貸ビルその他不動産の所有、賃貸、管理、売買および仲介 2.不動産担保貸付その他金銭の貸付 3.土木建築工事請負、設計及び監理 4.損害保険代理店業 5.生命保険の募集に関する業務 6.飲食店の経営 7.前各号に附帯する一切の事業
本投資法人との関係	特になし

5. 今後の見通し

平成17年11月期（平成17年6月1日～平成17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、本物件の取得による変更はありません。

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.c-inv.co.jp>

【添付資料1】不動産鑑定評価書の概要

.グレイスビル泉岳寺前

鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成17年7月1日
鑑定評価額	1,220,000,000	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	1,120,000,000		
B. 収益価格	1,220,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を比較考量し、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,250,000,000		
(1) 総収益	113,920,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	94,488,000		
空室損失等	4,973,000		
共益費等収入	20,410,000	共益費、水道光熱費収入の合計。	
敷金等の運用益	627,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	608,000		
更新料等収入	2,280,000		
その他収入	480,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	41,479,412	+ +	
運営支出	38,537,412	からの合計。	
維持管理費	9,351,000		
水道光熱費	10,140,066		
運営管理委託料	2,998,000	PMフィー。	
公租公課等	15,689,846	地代を含む。	
損害保険料	358,500		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	2,942,000	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	0		
(3) 純収益 (NOI)	75,382,588	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	72,440,588	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.8%		
2. DCF法による収益価格	1,190,000,000		
割引率	5.8%		
ターミナルキャップレート	6.2%		

・(仮称)ランドステージ白金高輪

鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成17年7月12日
鑑定評価額	4,080,000,000	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	4,070,000,000		
B. 収益価格	4,080,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を比較考量し、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	4,240,000,000		
(1) 総収益	234,780,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	219,816,000		
空室損失等	10,991,000		
共益費等収入	0		
敷金等の運用益	735,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	8,701,000		
更新料等収入	4,351,000		
その他収入	12,168,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	35,714,065	+ +	
運営支出	28,527,404	からの合計。	
維持管理費	8,084,760		
水道光熱費	2,587,000		
運営管理委託料	6,960,000	PMフィー。	
公租公課等	9,883,644		
損害保険料	1,012,000		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	7,186,661	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	0		
(3) 純収益 (NOI)	206,252,596	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	199,065,935	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.7%		
2. DCF法による収益価格	3,920,000,000		
割引率	4.7%		
ターミナルキャップレート	5.1%		

上記鑑定評価額は、価格時点において、本建物が未竣工であるため、本建物竣工後、テナントが入居し、稼働していることを前提とした価額です。

【添付資料2】 .グレイスビル泉岳寺前 現況写真・所在地図・権利関係図

1. 現況写真



2. 所在地図



3. 権利関係図

10階	稲荷神社区分所有部分（高輪二丁目 29番13） 1001 事務所 (213.21 m ²)			稲荷神社区分所有部分 （高輪二丁目 29番4） 104 社殿・社務所 (198.39 m ²)
9階	本投資法人区分所有部分（高輪二丁目 29番12） 901 事務所 (213.21 m ²)			
8階	本投資法人区分所有部分（高輪二丁目 29番11） 801 事務所 (224.62 m ²)			
7階	本投資法人区分所有部分（高輪二丁目 29番10） 701 事務所 (224.62 m ²)			
6階	本投資法人区分所有部分（高輪二丁目 29番9） 601 事務所 (224.62 m ²)			
5階	本投資法人区分所有部分（高輪二丁目 29番8） 501 事務所 (224.62 m ²)			
4階	本投資法人区分所有部分（高輪二丁目 29番7） 401 事務所 (224.62 m ²)			
3階	本投資法人区分所有部分（高輪二丁目 29番6） 301 事務所 (224.62 m ²)			
2階	本投資法人区分所有部分（高輪二丁目 29番5） 201 事務所 (224.62 m ²)			
1階	本投資法人区分所有部分 （高輪二丁目 29番1） 101店舗 (55.61 m ²)	本投資法人区分所有部分 （高輪二丁目 29番2） 102 店舗 (52.42 m ²)	本投資法人区分所有部分 （高輪二丁目 29番3） 103車庫 (38.41 m ²)	
地下1階	本投資法人区分所有部分 （高輪二丁目 29番14） B101 店舗 (48.53 m ²)	本投資法人区分所有部分 （高輪二丁目 29番15） B102 店舗 (108.61 m ²)		
28番2 (37.45 m ²) 所有権敷地権	28番1、28番9、28番10、28番11、28番12、29番 (501.05 m ²) 地上権敷地権（底地権者：稲荷神社）			

本物件は上図のとおり、稲荷神社と共同で所有する区分所有形態のビルです。

敷地部分につきましては、地番 28 番 2 のみ所有権敷地権であり、その他の敷地部分に関しては、地上権敷地権となっております。

【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	2.61
Of-02	紀文第一ビル	都心5区	平成16年11月12日	950	1.92
Of-03	第百生命新宿ビル	都心5区	平成16年11月12日	1,400	2.84
Of-04	恵比寿スクエア	都心5区	平成17年3月10日	7,050	14.28
Of-05	水天宮平和ビル	都心5区	平成17年3月10日	1,550	3.14
Of-06	NV富岡ビル	東京23区	平成17年3月29日	2,500	5.06
Of-07	浜松町SSビル	都心5区	平成17年6月1日	1,530	3.10
Of-08	国際溜池ビル	都心5区	平成17年7月15日	2,700	5.47
Of-A	グレイスビル泉岳寺前	都心5区	平成17年8月1日(予定)	1,220	2.47
中規模オフィスビル 小計				20,190	40.89
Re-01	DJR北新宿	都心5区	平成16年11月12日	495	1.00
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成16年11月12日	960	1.94
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成16年11月12日	430	0.87
Re-04	FLEG神楽坂	都心5区	平成16年11月12日	970	1.96
Re-05	FLEG目黒	東京23区	平成16年11月12日	660	1.34
Re-06	エステージ上野毛	東京23区	平成16年11月12日	1,020	2.07
Re-07	ブルーマーレ	都心5区	平成16年11月12日	1,230	2.49
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心5区	平成16年11月12日	820	1.66
Re-09	レグルス東葛西	東京23区	平成16年11月12日	650	1.32
Re-10	ZESTY久が原	東京23区	平成16年11月12日	310	0.63
Re-11	ミルーム若林公園	東京23区	平成16年11月12日	3,610	7.31
Re-12	ミルーム碑文谷	東京23区	平成16年11月12日	1,560	3.16
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成16年11月12日	535	1.08
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	2.78
Re-15	コスモグラシア麻布十番	都心5区	平成17年3月31日	1,260	2.55
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	2.03
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	2.23
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	2.45
Re-19	エルミタージュ練馬	東京23区	平成17年6月30日	690	1.40
Re-A	(仮称)ランドステージ白金高輪	都心5区	平成17年9月13日(予定)	4,030	8.16
レジデンス 小計				23,910	48.42
コア・アセット 小計				44,100	89.31
Ot-01	エムズ原宿	都心5区	平成16年11月12日	4,760	9.64
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成16年11月12日	520	1.05
ノンコア・アセット 小計				5,280	10.69
合計				49,380	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。