



平成 17 年 9 月 16 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 9 月 16 日、下記のとおり資産の取得を決定し、不動産売買契約(以下「売買契約」といいます。)を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1)物件名称	日総第 15 ビル
(2)取得資産の種類	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	第二投資エリア(新横浜)
(5)取得価格	1,550,000,000 円
(6)売買契約締結日	平成 17 年 9 月 16 日
(7)取得予定日	平成 17 年 12 月中を目処として、本投資法人が指定する営業日(注 1)
(8)取得先	個人 2 名(注 2)
(9)取得資金	自己資金および借入金を予定しております。

(注 1) 取得予定日につきましては、「平成 17 年 12 月のいずれかの営業日を目処として、本投資法人が指定する日」とする旨を売買契約に規定しております。

(注 2) 本物件の取得先である「個人 2 名」と本投資法人との関係は、後記「4.取得先の概要」をご参照ください。

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、JR 横浜線・東海道新幹線、横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約 7 分の中規模事務所ビル等が建ち並ぶ業務商業地域内に立地するオフィスビルです。本物件が所在する新横浜エリアは、渋谷・横浜等の都心部の主要商

	<p>業地域へのアクセスが良好であることに加え、東海道新幹線の停車本数の増加及び新横浜駅ビル建設工事（平成 20 年完成予定）が進捗中であること等から、今後、更なるオフィス地域としての基盤整備が確立されていくものと考えております。</p> <p>本物件は、1フロアあたり約 450 m²と一定規模の貸室を有していること、エントランスホールは十分な規模が確保され、かつ仕様についても高グレード感があること、及び各種設備等に関して、天井高 2,500mm、0A フロア（一部）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ること等から十分に相対的競争力の有する物件となっております。</p> <p>また、テナントマーケット状況に関しても、交通利便性等が良好であるにもかかわらず近隣エリアの賃料水準が他のオフィスエリア（東京 23 区内や横浜駅前エリア等）に比べて相対的に低位であること、及び主要地方都市（名古屋、大阪等）に本社のある企業が最初に関東支店を構えるエリアとして新横浜エリアを検討するケースが多いと考えられること等から、広範な業種・エリアのテナント層から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。</p> <p>なお、本物件は、日総ビルディング株式会社との間で平成 25 年 1 月 31 日まで賃料保証型のマスターリース契約が締結されているため、当該期日まではエンドテナントの稼働状況にかかわらず、一定の固定賃料を収受できる形態となっております。</p>
--	--

3. 取得資産の内容

物件の名称		日総第 15 ビル
所在地(注 1)		(住居表示)神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 17 番 19 号 (地 番)神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 17 番 19
土地	所有形態	所有権
	面積(注 1)	668.00 m ²
	用途地域(注 2)	商業地域
	建蔽率(注 3)	80%
	容積率(注 3)	600%
建物	所有形態	所有権
	用途(注 1)	店舗・事務所・駐車場
	構造階層(注 1)	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(注 1)	4,321.23 m ²
	建築時期(注 1)	平成 5 年 2 月 1 日
プロパティマネジメント会社		日総ビルディング株式会社
マスターリース会社		日総ビルディング株式会社
取得価格		1,550,000 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	固定賃料
	賃貸可能面積	2,995.59 m ²
	賃貸面積	2,995.59 m ²
	月額賃料（共益費込）	8,553,680 円
	敷金・保証金	153,600,000 円（平成 17 年 9 月 1 日現在）
	稼働率（面積ベース）	100.00%
想定 NOI(注 5)		87,185 千円（駐車場使用料を含む）
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 8 月 22 日
	再調達価格	1,031,000,000 円
	PML 値	18%
	長期修繕費（15 年以内）	167,610,000 円

不動産鑑定 評価書の概要	添付資料1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。

(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。

(注4)「賃貸借の状況」につきましては、平成17年9月15日時点における数値を記載しております。

(注5)「想定NOI」につきましては、本物件の運営費用に関する特殊要因を排除し、上記「固定賃料」のマスターリースを前提とした想定数値(年額)を記載しております。なお、当該想定NOIは当期の予想数値ではありません。

4. 取得先の概要

取得先	個人2名
本投資法人との関係	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。本物件の取得先である「個人2名」は、投信法上の利害関係人等及び上記の「利害関係者」には該当していません。

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

鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成17年8月19日
鑑定評価額	1,560,000,000	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	1,370,000,000		
B. 収益価格	1,560,000,000	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	1,600,000,000		
(1) 総収益	105,890,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	95,684,000		
空室損失等	0		
共益費等収入	0		
敷金等の運用益	3,246,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	0		
更新料等収入	0		
その他収入	6,960,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	16,246,794	+ +	
運営支出	11,925,794	からの合計。	
維持管理費	0		
水道光熱費	0		
運営管理委託料	0	PMフィー。	
公租公課等	10,827,544		
損害保険料	698,250		
その他費用	400,000		
大規模修繕費年間積立額	4,321,000	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)	93,964,206	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	89,643,206	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.6%		
2. DCF法による収益価格	1,520,000,000		
割引率	5.6%		
ターミナルキャップレート	6.0%		

【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	2.49
Of-02	紀文第一ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	950	1.83
Of-03	第百生命新宿ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,400	2.70
Of-04	恵比寿スクエア	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	7,050	13.59
Of-05	水天宮平和ビル	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,550	2.99
Of-06	NV 富岡ビル	東京 23 区	平成 17 年 3 月 29 日	2,500	4.82
Of-07	浜松町 SS ビル	都心 5 区	平成 17 年 6 月 1 日	1,530	2.95
Of-08	国際溜池ビル	都心 5 区	平成 17 年 7 月 15 日	2,700	5.20
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	2.35
Of-10	日総第 15 ビル	新横浜	(注 2)	1,550	2.99
中規模オフィスビル 小計				21,740	41.90
Re-01	DJR 北新宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	495	0.95
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	960	1.85
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	430	0.83
Re-04	FLEG 神楽坂	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	970	1.87
Re-05	FLEG 目黒	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	660	1.27
Re-06	エステージ上野毛	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,020	1.97
Re-07	ブルーマーレ	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,230	2.37
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	820	1.58
Re-09	レグルス東葛西	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	650	1.25
Re-10	ZESTY 久が原	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	310	0.60
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	6.96
Re-12	ミルルーム碑文谷	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,560	3.01
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成 16 年 11 月 12 日	535	1.03
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	2.64
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	2.43
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	1.93
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	2.12
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	2.33
Re-19	エルミタージュ練馬	東京 23 区	平成 17 年 6 月 30 日	690	1.33
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	7.77
Re-B	(仮称)上石神井プロジェクト	東京 23 区	(注 3)	950	1.83
レジデンス 小計				24,860	47.92
コア・アセット 小計				46,600	89.82
Ot-01	エムズ原宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	4,760	9.17
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成 16 年 11 月 12 日	520	1.00
ノンコア・アセット 小計				5,280	10.18
合計				51,880	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) 平成 17 年 12 月中を目処として本投資法人が指定する日 (詳細につきましては、前記「1.取得の概要 (7)取得予定日」

をご参照下さい。)となります。

(注3) 建物竣工(平成18年6月予定)後、一定の稼働率に達したときのいずれかの営業日(詳細につきましては、平成17年9月2日付「資産の取得に関するお知らせ 2. 取得の理由、物件の特色及び本物件の取得の意義等 (2)物件の特色」の下線部分をご参照下さい。)となります。

【添付資料 3】本物件の外観写真



【添付資料 4】本物件の案内図

