



平成 18 年 3 月 7 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、本日、下記のとおり各資産の取得に関して、受益権譲渡契約(日本橋第一ビル)及び不動産売買契約(アーパイルベルジェ明大前)の締結をそれぞれ決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

・「日本橋第一ビル」

1. 取得の概要

(1)物件名称	日本橋第一ビル
(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	2,150,000,000 円
(6)売買契約締結日	平成 18 年 3 月 8 日
(7)取得予定日	平成 18 年 3 月 31 日
(8)取得先	有限会社プレジャー・ハント
(9)取得資金	自己資金及び借入金を予定しております。

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、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約 1 分に立地する地下 1 階付 9 階建のオフィスビルです。また JR 総武本線「新日本橋」駅からも徒歩約 6 分であることも含め、徒歩で 5 路線 5 駅の利用が可能であることから、都心部の各方面へのアクセスに優れています。 本物件の所在する大伝馬町エリアは、江戸時代から問屋街として知られ、現在

	は繊維関係のテナントが多く見られます。本物件は、建築後 17 年経過していますが、適宜修繕及び更新工事が行われており、また、機械式駐車場 27 台のほか、設備等に関しては、天井高 2,500mm (OA フロア敷設前) OA フロア (一部未了) 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から、上記繊維関係のテナント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。
--	---

3. 取得資産の内容

物件の名称		日本橋第一ビル
所在地(注 1)		(住居表示)東京都中央区日本橋大伝馬町 2 番 7 号 (地 番)東京都中央区日本橋大伝馬町 1 番 9
土地	所有形態	所有権
	面積(注 1)	520.69 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	所有形態	所有権
	用途(注 1)	事務所 駐車場
	構造階層(注 1)	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	延床面積(注 1)	3,455.35 m ²
	建築時期(注 1)	昭和 63 年 3 月 10 日
プロパティマネジメント予定会社(注 3)		平和不動産株式会社
取得価格		2,150,000 千円
賃貸借の状況 (注 4)	テナントの総数	9
	マスターリース種別	パス・スルー
	賃貸可能面積	2,626.71 m ²
	賃貸面積	2,626.71 m ²
	月額賃料(共益費込)	11,050,595 円
	敷金・保証金	92,665,760 円
	稼働率(面積ベース)	100%
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 2 月 9 日
	再調達価格	807,000,000 円
	PML 値	16%
	長期修繕費(15 年以内)	92,980,000 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) 「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。

(注 3) 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。

プロパティマネジメント予定会社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4)「賃貸借の状況」につきましては、平成18年3月7日時点における数値を記載しております。

4. 取得先の概要

商号	有限会社プレジャー・ハント
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者	取締役 中尾篤史
資本の額	金 300 万円
主な事業の内容	1.信託受益権の保有及び売買 2.不動産の保有、管理及び売買 3 その他前各号に附帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	特になし

5. 今後の見通し

平成18年5月期(平成17年12月1日～平成18年5月31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。

・「アーパイルベルジェ明大前」

1. 取得の概要

(1)物件名称	アーパイルベルジェ明大前
(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)取得価格	1,070,000,000 円
(6)売買契約締結日	平成18年3月8日
(7)取得予定日	平成18年3月31日
(8)取得先	平和不動産株式会社
(9)取得資金	借入金を予定しております。

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、京王井の頭線「東松原」駅徒歩約5分で、低層の戸建住宅及び中層程度の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域に立地します。京王線・京王井の頭線「明大前」「代田橋」「新代田」駅いずれも徒歩圏にあり、若年層に人気のある新宿・渋谷・吉祥寺・下北沢等を中心とした都心へのアクセスが良好です。 本物件は、21㎡～24㎡程度の1Kタイプを中心とした総戸数53戸から構成される地上8階建の平成17年築のレジデンス物件であり、設備等としては、カラーモニター付オートロック・宅配BOX・ダブルロック玄関キー、温水洗浄機能付暖房便座、浴室換気乾燥機等、単身者向けとして充実した設備水準を備え

	ております。 若年層単身者及び学生等を中心に底堅い需要を見込め、中長期的な安定収益を収受できる物件であるものと考えます。
--	---

3. 取得資産の内容

物件の名称		アーパイルベルジェ明大前
所在地(注1)		(住居表示)東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号 (地番)東京都世田谷区羽根木一丁目1674番117
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	485.01 m ²
	用途地域(注2)	近隣商業地域
	建蔽率(注2)	80%
	容積率(注2)	300%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅
	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)	1,374.87 m ²
	建築時期(注1)	平成17年6月28日
	賃貸可能戸数	53戸
	賃貸可能面積	1,187.25 m ²
取得価格		1,070,000千円
不動産鑑定評価書の概要	添付資料2「 .不動産鑑定評価書の概要」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、北西側道路境界線から20m以内の区域(近隣商業地域)が300%、20mを超える区域(第一種低層住居専用地域)が150%となっており、許容される容積率は、加重平均により、270.61%となっております。

4. 取得先の概要

商号	平和不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
代表者	代表取締役社長 井阪健一
資本の額	金103億9629万7778円
主な事業の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 証券取引所ならびにその関係業者および一般に対する不動産の賃貸 2. 宅地等の造成、販売および建物等の建築、販売 3. 不動産の売買、仲介、管理および鑑定 4. 信託受益権の売買および仲介 5. 土地、建物工事等の設計、監理および請負 6. 不動産投資顧問業 7. 不動産の証券化に伴う証券投資顧問業およびそれに伴う証券仲介業者として行う有価証券売買の仲介 8. 不動産特定共同事業法に基づく事業 9. 特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理

	<p>10.各種商業施設、宿泊施設、スポーツ施設、老人介護施設、娯楽施設等の経営および賃貸</p> <p>11.不動産、証券等を担保とする金融ならびにその仲介または保証</p> <p>12.飲食物、日用雑貨品、スポーツ用品、介護用品、煙草、印紙、切手等の販売</p> <p>13.損害保険代理業ならびに生命保険の募集に関する業務</p> <p>14.前各号に付帯しまたは関連する一切の事業</p>
本投資法人との関係	<p>資産運用会社は、投信法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。</p> <p>取得先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、資産運用会社の社内規程に基づき、売買条件等を決定いたしました。</p>

5. 今後の見通し

平成18年5月期(平成17年12月1日～平成18年5月31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】「日本橋第一ビル」に関する追加資料

.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18年2月9日
鑑定評価額	2,160,000,000	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	2,110,000,000		
B.収益価格	2,160,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を関連づけて、試算。	
1.直接還元法による収益価格	2,220,000,000		
(1)総収益	146,078,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	100,252,000		
空室損失等	5,315,000		
共益費等収入	38,979,000	共益費、水道光熱費収入の合計。	
敷金等の運用益	1,807,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	163,000		
更新料等収入	0		
その他収入	10,192,000	駐車場収入、その他の合計。	
(2)総費用	37,157,800	+ +	
運営支出	33,011,800	からの合計。	
維持管理費	7,612,000		
水道光熱費	9,100,000		
運営管理委託料	4,267,000	PMフィー。	
公租公課等	11,372,000		
損害保険料	660,800		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	4,146,000	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)	113,066,200	(1) -	
(4)純収益 (NCF)	108,920,200	(1) - (2)	
(5)還元利回り	4.9%		
2.DCF法による収益価格	2,090,000,000		
割引率	4.9%		
ターミナルキャップレート	5.3%		

.現況写真



.所在地図



【添付資料2】「アーバイルベルジェ明大前」に関する追加資料

.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18年1月31日
鑑定評価額	1,090,000,000	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	1,080,000,000		
B. 収益価格	1,090,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を関連づけて、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,120,000,000		
(1) 総収益	64,957,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	60,336,000		
空室損失等	3,809,000		
共益費等収入	3,144,000		
敷金等の運用益	186,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	2,250,000		
更新料等収入	1,182,000		
その他収入	1,668,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	10,095,607	+ +	
運営支出	8,439,000	からの合計。	
維持管理費	2,802,000		
水道光熱費	517,000		
運営管理委託料	1,954,000	PMフィー。	
公租公課等	2,900,000		
損害保険料	266,000		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	1,656,607	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)	56,518,000	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	54,861,393	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.9%		
2. DCF法による収益価格	1,050,000,000		
割引率	4.9%		
ターミナルキャップレート	5.3%		

.現況写真



【添付資料 3】取得資産の建築主、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
Of-11	日本橋第一ビル	日本橋倉庫株式会社	大成建設株式会社	株式会社 名古屋建築設計事務所	株式会社 名古屋建築設計事務所	東京都中央区
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	株式会社 ダイナセル	株式会社 福田組東京本店	有限会社 テイエス一級建築士事務所	有限会社 テイエス一級建築士事務所	財団法人 住宅金融普及協会

「Of-11 日本橋第一ビル」の建築主、施工者、設計者及び建築確認機関は、国土交通省が平成 18 年 3 月 3 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、施工者及び建築確認機関に該当していません。

また、「Re-21 アーバイルベルジェ明大前」の施工者は、国土交通省が平成 18 年 3 月 3 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施工者に該当しておりますが、本物件の構造計算書に関して、本投資法人の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。

【添付資料 4】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	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
0f-01	朝日生命五反田ビル	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,290	2.38
0f-02	紀文第一ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	950	1.75
0f-03	第百生命新宿ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,400	2.59
0f-04	恵比寿スクエア	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	7,050	13.02
0f-05	水天宮平和ビル	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,550	2.86
0f-06	NV 富岡ビル	東京 23 区	平成 17 年 3 月 29 日	2,500	4.62
0f-07	浜松町 SS ビル	都心 5 区	平成 17 年 6 月 1 日	1,530	2.83
0f-08	国際溜池ビル	都心 5 区	平成 17 年 7 月 15 日	2,700	4.99
0f-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	2.25
0f-10	日総第 15 ビル	新横浜	平成 17 年 12 月 20 日	1,550	2.86
0f-11	日本橋第一ビル	都心 5 区	平成 18 年 3 月 31 日(予定)	2,150	3.97
中規模オフィスビル 小計				23,890	44.12
Re-01	DJR 北新宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	495	0.91
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	960	1.77
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	430	0.79
Re-04	FLEG 神楽坂	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	970	1.79
Re-05	FLEG 目黒	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	660	1.22
Re-06	エステージ上野毛	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,020	1.88
Re-07	ブルーマーレ	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,230	2.27
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	820	1.51
Re-09	レグルス東葛西	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	650	1.20
Re-10	ZESTY 久が原	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	310	0.57
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	6.67
Re-12	ミルルーム碑文谷	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,560	2.88
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成 16 年 11 月 12 日	535	0.99
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	2.53
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	2.33
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	1.85
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	2.03
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	2.23
Re-19	エルミタージュ練馬	東京 23 区	平成 17 年 6 月 30 日	690	1.27
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	7.44
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(予定)	1,070	1.98
レジデンス 小計				24,980	46.13
コア・アセット 小計				48,870	90.25
0t-01	エムズ原宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	4,760	8.79
0t-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成 16 年 11 月 12 日	520	0.96
コア補強アセット 小計				5,280	9.75
合計				54,150	100.00

物件番号	物件名称	地域区分	取得予定日	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
Re-B	(仮称)上石神井プロジェクト	東京 23 区	(注 2)	950	

(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)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。