

平成 19 年 7 月 11 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)

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

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

・ 取得資産

物件番号	物件名称
Of-16	安和司町ビル
Of-17	八丁堀 MF ビル

・ 各取得資産の内容

【 Of-16 安和司町ビル 】

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産の種類	信託受益権(注1)
(2) 投資区分	コア・アセット、中規模オフィスビル
(3) 投資エリア	第一投資エリア(都心5区)
(4) 取得予定価格	1,385,000,000 円
(5) 売買契約締結日	平成 19 年 7 月 11 日
(6) 取得予定日	平成 19 年 7 月 13 日
(7) 売主	マーキュリー・ワン合同会社(注2)
(8) 取得資金	自己資金及び借入金を予定しています。

(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) D.B.ZWIRN&Co.,L.P.の関連会社が間接的に保有する特別目的会社です。

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、東京都千代田区に存する JR 山手線、京浜東北線、中央線「神田」駅の北西方約 500m、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅及び都営地下鉄新宿線「小川町」駅の南東方約 100mに位置します。交通便利性に恵まれ、中高層の店舗兼事務所ビルが多く建ち並ぶ既成商業地域に存しており、賃貸規模・建物グレード等において、十分な市場競争力を有している物件です。

3. 取得の内容

所在地(注1)	(住居表示)東京都千代田区神田司町二丁目10番 (地番)東京都千代田区神田司町二丁目10番2、10番18、10番21、10番22	
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	251.95 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)	事務所
	構造階層(注1)	鉄骨造陸屋根9階建
	延床面積(注1)	1,412.45 m ²
	建築時期(注1)	平成2年10月2日
	建築主(注4)	安和不動産株式会社
	施工者(注4)	三井建設株式会社
	設計者(注4)	株式会社佐藤総合計画
	構造設計会社(注4)	株式会社佐藤総合計画
建築確認機関(注4)	東京都千代田区	
プロパティ・マネジメント予定会社	オフィスデータサービス株式会社	
マスターリース予定会社		
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(注5)	テナントの総数	9
	マスターリース種別	
	賃貸可能面積	1,264.51 m ²
	賃貸面積	1,264.51 m ²
	月額賃料(共益費込)	6,423 千円
	敷金・保証金	43,429 千円
	稼働率(面積ベース)	100%
想定NOI(注6)	26,386 千円 63,583 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19年5月22日
	再調達価格	333,000 千円
	PML値	15.0%
	長期修繕費(15年以内)	62,900 千円
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) 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。

(注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。

(注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。なお、容積率については、前面道路の幅員(8m)による制限を受けますが、建築基準法第52条第9項(特定道路)により基準容積率が指定容積率である600%まで緩和されています。

(注4) 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。

(注5) 「賃貸借の状況」については、平成19年7月10日時点における数値を記載しています。

(注6) 「想定NOI」の

- については、本物件の取得予定日である平成19年7月13日から第12期末である平成19年11月30日に至るまで、上記賃貸借状況から新たな入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が100%であることを前提とした第12期の想定数値を記載しており、

- 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。

4. 売主の概要

商 号	マーキュリー・ワン合同会社
本店所在地	東京都中央区銀座一丁目 6 番 2 号
代表社員	有限責任中間法人パリュアアップマネジメント 職務執行者 二又 正行
資本金の額	金 500 万円
主な出資者	
主な事業の内容	1 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2 不動産の取得、保有及び処分 3 不動産の賃貸及び管理 4 前各号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	なし

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。

5. 媒介の概要

取得に係る媒介業者はいません。

【 Of-17 八丁堀 MF ビル 】

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産の種類	信託受益権(注1)
(2) 投資区分	コア・アセット、中規模オフィスビル
(3) 投資エリア	第一投資エリア(都心5区)
(4) 取得予定価格	1,110,000,000 円
(5) 売買契約締結日	平成 19 年 7 月 11 日
(6) 取得予定日	平成 19 年 7 月 13 日
(7) 売 主	ネプチューン・ワン特定目的会社(注2)
(8) 取得資金	自己資金及び借入金を予定しています。

(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) D.B.ZWIRN&Co., L.P. の関連会社が間接的に保有する特別目的会社です。

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及び JR 京葉線「八丁堀」駅から徒歩約 2 分程度、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約 4 分程度と、3 路線利用可能な立地となっています。貸室は最大でも約 41 坪とやや小規模ですが、周辺の同規模ビルと比較して、デザイン性等に優れており、競争力のある物件です。

3. 取得の内容

所在地(注1)	(住居表示) 東京都中央区入船一丁目 2 番 9 号 (地 番) 東京都中央区入船一丁目 5 番 1、5 番 3	
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	205.83 m ²
	用途地域(注2)	商業地域
	建蔽率(注3)	80%
	容積率(注3)	700%

建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	事務所
	構造階層(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積(注1)	1,432.44 m ²
	建築時期(注1)	昭和63年1月6日
	建築主(注4)	三井不動産株式会社
	施工者(注4)	フジタ工業株式会社
	設計者(注4)	フジタ工業一級建築士事務所
	構造設計会社(注4)	フジタ工業一級建築士事務所
建築確認機関(注4)	東京都中央区	
プロパティ・マネジメント予定会社		オフィスデータサービス株式会社
マスターリース予定会社		
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(注5)	テナントの総数	8
	マスターリース種別	
	賃貸可能面積	1,209.69 m ²
	賃貸面積	1,209.69 m ²
	月額賃料(共益費込)	5,280千円
	敷金・保証金	53,346千円
	稼働率(面積ベース)	100%
想定NOI(注6)		21,383千円 49,185千円
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19年5月23日
	再調達価格	316,000千円
	PML値	17.0%
	長期修繕費(15年以内)	50,540千円
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) 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。

(注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。

(注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。

(注4) 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。

(注5) 「賃貸借の状況」については、平成19年7月10日時点における数値を記載しています。

(注6) 「想定NOI」の

- については、本物件の取得予定日である平成19年7月13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がない想定で、期末時点の想定稼働率が100%であることを前提とした第12期の想定数値を記載しており、
- 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。

4. 売主の概要

商号	ネブチェーン・ワン特定目的会社
本店所在地	東京都中央区銀座一丁目6番2号
役員	取締役 二又 正行
資本金の額	金10万円
主な出資者	

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り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係る業務に付帯する業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

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。

5. 媒介の概要

取得に係る媒介業者はいません。

・ 今後の見通し

平成 19 年 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 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 19 年 7 月 17 日に予定している平成 19 年 5 月期（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日）決算短信のプレスリリースにおいて、本件取得を踏まえた見通しをお知らせいたします。

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 現況写真
添付資料 3 物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

* 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) Of-16 安和司町ビル

鑑定評価機関	(株)全国不動産鑑定士ネットワーク	価格時点	平成19年6月1日
鑑定評価額	1,360,000,000	直接還元法及びDCF法による収益価格を関連づけ、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	527,000,000		
B. 収益価格	1,360,000,000	直接還元法及びDCF法による収益価格を関連づけ試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,370,000,000		
(1) 総収益	86,683,714	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	80,267,157		
空室損失等	2,408,015	(空室率)貸室部分:3.0%	
共益費等収入		に含む	
敷金等の運用益	1,540,572	運用利回りを3.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入	7,284,000	自販機収入、廃棄物処理費、水道光熱費の合計。	
(2) 総費用	20,911,638	+ +	
運営支出	17,721,323	からの合計。	
維持管理費	5,061,000		
水道光熱費	6,900,000		
運営管理委託料	1,167,887	PMフィー。	
公租公課等	4,293,840		
損害保険料	199,800		
その他費用	98,796		
大規模修繕費年間積立額	2,528,000	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	662,315		
(3) 純収益 (NOI)	68,962,391	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	65,772,076	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.80%		
2. DCF法による収益価格	1,340,000,000		
割引率	4.70%		
ターミナルキャップレート	5.00%		

(2) Of-17 八丁堀 MF ビル

鑑定評価機関	インリックス(株)	価格時点	平成19年6月1日
鑑定評価額	1,110,000,000	収益価格を重視し、積算価格を参考に鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,040,000,000		
B. 収益価格	1,110,000,000	DCF法を標準とし、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	1,150,000,000		
(1) 総収益	70,711,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	48,060,000		
空室損失等	1,267,000	(空室率)貸室部分:2.0%	
共益費等収入	15,312,000		
敷金等の運用益	1,046,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入	7,560,000	水光熱費	
(2) 総費用	21,249,000	+ +	
運営支出	17,225,000	からの合計。	
維持管理費	4,300,000		
水道光熱費	6,480,000		
運営管理委託料	932,000	PMフィー。	
公租公課等	5,253,000		
損害保険料	260,000		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	3,369,000	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	655,000		
(3) 純収益 (NOI)	53,486,000	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	49,462,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.30%		
2. DCF法による収益価格	1,110,000,000		
割引率	4.30%		
ターミナルキャップレート	4.50%		



Of-16 安和司町ビル位置図

Of-17 八丁堀 MF ビル外観



Of-17 八丁堀 MF ビル位置図

【添付資料3】物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

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	1.30
Of-03	第百生命新宿ビル	都心5区	平成16年11月12日	1,400	1.41
Of-04	恵比寿スクエア	都心5区	平成17年3月10日	7,050	7.09
Of-05	水天宮平和ビル	都心5区	平成17年3月10日	1,550	1.56
Of-06	NV 富岡ビル	東京23区	平成17年3月29日	2,500	2.52
Of-07	浜松町SSビル	都心5区	平成17年6月1日	1,530	1.54
Of-08	国際溜池ビル	都心5区	平成17年7月15日	2,700	2.72
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	1.23
Of-10	日総第15ビル	新横浜	平成17年12月20日	1,550	1.56
Of-11	日本橋第一ビル	都心5区	平成18年3月31日	2,150	2.16
Of-12	八丁堀SFビル	都心5区	平成19年5月31日	3,060	3.08
Of-13	渋谷AXヒルズ	都心5区	平成19年5月31日	1,860	1.87
Of-14	KCAビル	都心5区	平成19年5月31日	1,730	1.74
Of-15	大和中目黒ビル	東京23区	平成19年6月29日	2,870	2.89
Of-16	安和司町ビル	都心5区	平成19年7月13日	1,385	1.39
Of-17	八丁堀MFビル	都心5区	平成19年7月13日	1,110	1.12
中規模オフィスビル 小計				34,955	35.17
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成16年11月12日	960	0.97
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成16年11月12日	430	0.43
Re-05	FLEG 目黒	東京23区	平成16年11月12日	660	0.66
Re-06	エステージ上野毛	東京23区	平成16年11月12日	1,020	1.03
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心5区	平成16年11月12日	820	0.83
Re-09	レグルス東葛西	東京23区	平成16年11月12日	650	0.65
Re-11	ミルーム若林公園	東京23区	平成16年11月12日	3,610	3.63
Re-12	ミルーム碑文谷	東京23区	平成16年11月12日	1,560	1.57
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成16年11月12日	535	0.54
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	1.38
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	1.27
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	1.01
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	1.11
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	1.22
Re-19	エルミタージュ練馬	東京23区	平成17年6月30日	690	0.69
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	4.06
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	1.08
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	1.14
Re-23	グレファス上石神井	東京23区	平成18年6月30日	950	0.96
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	1.11
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	5.98
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	3.37
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	1.65
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県	平成19年5月31日	4,500	4.53
Re-29	レジデンス向丘	東京23区	平成19年5月31日	2,350	2.36
Re-30	レジデンス東馬込	東京23区	平成19年5月31日	1,630	1.64
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京23区	平成19年6月29日	1,650	1.66
レジデンス 小計				46,215	46.50
コア・アセット 小計				81,170	81.68
Ot-01	エムズ原宿	都心5区	平成16年11月12日	4,760	4.79
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成16年11月12日	520	0.52
Ot-03	三宮三和東洋ビル	兵庫県	平成19年5月31日	8,390	8.44
Ot-04	船橋Faceビル	千葉県	平成19年5月31日	3,900	3.92
Ot-05	アデッソ西麻布	都心5区	平成19年6月29日	640	0.64
コア補強アセット 小計				18,210	18.32
合計				99,380	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。