

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

投資方針(資産運用会社の内部規則「運用ガイドライン」)の一部変更に関するお知らせ

クレッシェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の資産運用会社であるカナル投信株式会社は、本日開催の取締役会において、内部規則である「運用ガイドライン」を一部変更することを決議しましたのでお知らせいたします。

本投資法人の投資方針における変更点及び変更理由は下記の通りです。

記

1. 変更箇所

(1) 投資戦略

コアアセット・中規模オフィスビルの投資対象について、下線部分を変更・削除いたしました。

現行ガイドライン	変更ガイドライン
<p>(中規模オフィスビル) 投資額；原則：1 物件当り 10 億円から 50 億円まで(注)</p> <p>(注) ただし、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響(規模およびテナント数という側面での影響)を検討したうえで、<u>「上限 100 億円(ただし、投資後の本ポートフォリオに対する当該物件への投資額の割合が 25%以内であることを条件とする。)</u>、<u>下限 5 億円</u>までの物件に投資する場合があります。 [大規模(50 億～100 億円)のケース] ・ 大規模オフィスビル特有の「大幅な賃料変動リスク」・「キーテナントの存在によるテナントの非分散リスク」は内在しないか ・ <u>貸床部分は、当社が設定した基準階面積(後記 5.(1)参照)と同程度の広さに区分可能か</u> ・ 中規模オフィスビルと同等以上のテナントニーズに即した効率的かつ迅速な運営管理の実施は可能か</p>	<p>(中規模オフィスビル) 投資額；原則：1 物件当り 10 億円から 50 億円まで(注)</p> <p>(注) ただし、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響(規模およびテナント数という側面での影響)を検討したうえで、<u>下限 5 億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。</u> [大規模(50 億円以上)のケース] ・ 大規模オフィスビル特有の「大幅な賃料変動リスク」・「キーテナントの存在によるテナントの非分散リスク」は内在しないか ・ 中規模オフィスビルと同等以上のテナントニーズに即した効率的かつ迅速な運営管理の実施は可能か</p>

ご注意：この文書は、本投資法人の投資方針(資産運用会社の内部規則「運用ガイドライン」)の一部変更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) 変更の理由

本投資法人は、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図るために、分散されたポートフォリオの構築を進めております。資産規模の拡大にとまない、中長期的な収益安定性の確保が可能な物件については、上限 100 億円の制限をなくし、取得機会の拡大を目指すために変更するものです。

2. 変更箇所

(1) 投資戦略

コアアセット・レジデンスの投資対象について、下線部分を変更いたしました。

現行ガイドライン	変更ガイドライン
<p>(レジデンス) 投資額；原則：1 物件当り 5 億円から 50 億円まで(注)</p> <p>(注) ただし、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響（規模およびテナント数という側面での影響）を検討したうえで、「<u>上限 80 億円（ただし、投資後の本ポートフォリオに対する当該物件への投資額の割合が 15%以内であることを条件とする。）</u>、<u>下限 3 億円</u>」までの物件に投資する場合があります。</p> <p>[大規模（50 億～80 億円）のケース]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模であることによる総戸数の多さから、テナントリースアップは可能であるか ・大規模であることによる総戸数の多さから、各テナントニーズに即したきめ細かいテナント管理を実行することが可能か 	<p>(レジデンス) 投資額；原則：1 物件当り 5 億円から 50 億円まで(注)</p> <p>(注) ただし、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響（規模およびテナント数という側面での影響）を検討したうえで、<u>下限 3 億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。</u></p> <p>[大規模（50 億円以上）のケース]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模であることによる総戸数の多さから、テナントリースアップは可能であるか ・大規模であることによる総戸数の多さから、各テナントニーズに即したきめ細かいテナント管理を実行することが可能か

(2) 変更の理由

本投資法人は、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図るために、分散されたポートフォリオの構築を進めております。資産規模の拡大にとまない、中長期的な収益安定性の確保が可能な物件については、上限 80 億円の制限をなくし、取得機会の拡大を目指すために変更するものです。

3. 変更箇所

(1) 投資戦略

投資基準・投資選定基準について、一部を削除いたしました。

現行ガイドライン	変更ガイドライン									
<p>「床面積」</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>【延床面積】</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">床面積</td> <td>オフィス</td> <td>約1,000㎡(約303坪) から約10,000㎡ (約3,025坪)</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>約500㎡(約151坪) から約8,000㎡ (約2,420坪)</td> </tr> <tr> <td>【基準階面積（中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビルのみ）】</td> <td>約150㎡ (約45坪) から約1,000㎡(約303坪)</td> </tr> </table>		【延床面積】	床面積	オフィス	約1,000㎡(約303坪) から約10,000㎡ (約3,025坪)	レジデンス	約500㎡(約151坪) から約8,000㎡ (約2,420坪)	【基準階面積（中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビルのみ）】	約150㎡ (約45坪) から約1,000㎡(約303坪)	<p>「床面積」</p> <p>(削除)</p>
	【延床面積】									
床面積	オフィス	約1,000㎡(約303坪) から約10,000㎡ (約3,025坪)								
	レジデンス	約500㎡(約151坪) から約8,000㎡ (約2,420坪)								
	【基準階面積（中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビルのみ）】	約150㎡ (約45坪) から約1,000㎡(約303坪)								

(2) 変更の理由

立地条件の優れている物件は、単位面積当たりの収益性が高く、優良テナントによる安定稼働が見込める等、主にオフィス・レジデンスという限られた用途でも多様性があります。投資基準としては投資額、投資エリア、法令順守、構造等で厳格に規制されており、床面積基準はなくても投資方針における基本方針は達成できると判断したため、削除す

ご注意：この文書は、本投資法人の投資方針（資産運用会社の内部規則「運用ガイドライン」）の一部変更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。

るものです。

4. 変更箇所

(1) コア補強アセット・中規模オフィスビルの投資エリアについて、下線部分を変更・削除いたしました。

現行ガイドライン	変更ガイドライン
(地方中規模オフィスビル(注1)) 投資エリア： <u>「投資対象政令指定都市」内における主要ターミナル駅(注2)の駅前至近地域</u>	(地方中規模オフィスビル) 投資エリア： <u>政令指定都市および首都圏主要都市の主要市街地</u>
<u>(注1)「地方中規模オフィスビル」とは、当社の定める「投資対象政令指定都市(千葉市・船橋市・さいたま市・名古屋市・大阪市・福岡市)」に存する中規模オフィスビルをいう。</u>	(削除)
<u>(注2)千葉市においては「千葉駅」、船橋市においては「津田沼駅」・「船橋駅」、さいたま市においては「大宮駅」・「浦和駅」、名古屋市においては「名古屋駅」・「栄駅」、大阪市においては「大阪駅」・「新大阪駅」・「淀屋橋駅」・「本町駅」・「なんば駅」、福岡市においては「博多駅」・「天神駅」等とします。</u>	(削除)

(2) 変更の理由

現在投資対象としていない政令指定都市および首都圏主要都市の中規模オフィスについて、主要市街地のテナント需要が安定し、かつ運用管理の難易度も現在の投資対象エリアの物件と変わらないものについては投資することとし、取得機会の拡大を目指します。尚、地方レジデンスについては、現在の投資エリアの変更はございません。

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/>

ご注意：この文書は、本投資法人の投資方針（資産運用会社の内部規則「運用ガイドライン」）の一部変更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。