

平成 22 年 3 月 25 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 東 原 正 明
(コード番号：8966)

資産運用会社名
カナル投信株式会社
代 表 者 名 代表取締役 市 川 隆 也
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、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

1. 物件の概要及び特色

(1) 物件名称	(0f-25) 茅場町平和ビル
(2) 取得予定資産の種類	信託受益権
(3) 投資区分	オフィス、都心オフィス
(4) 投資エリア	第一投資エリア（東京都）
(5) 取得予定価格	4,798,000,000 円（建物消費税別途）
(6) 売買契約締結予定日	平成 22 年 3 月 29 日
(7) 取得予定日	平成 22 年 3 月 29 日
(8) 売主	平和不動産株式会社
(9) 決済方法	自己資金及び借入金を予定しています。
(10) 取得の理由	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。
(11) 物件の特色	本物件は、東京メトロ日比谷線及び東西線「茅場町」駅徒歩約 3 分に位置する平成 4 年 4 月竣工の鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付 9 階建のオフィス物件です。東西南北に地下鉄や幹線道路が通り、都心部各方面へのアクセスに優れています。貸室は約 130 坪とまとまった面積を備えており、テナント獲得能力は高く、安定した賃貸需要が見込める物件です。

2. 取得の内容

物件名称	(0f-25) 茅場町平和ビル	
所在地（注 1）	(住居表示) 東京都中央区日本橋茅場町三丁目 1 番 2 号 (地 番) 東京都中央区日本橋茅場町三丁目 14 番 3	
土地	所有形態	所有権
	面積（注 1）	811.59 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 診療所
	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 9 階建
	延床面積（注 1）	5,038.57 m ² （注 4）
	建築時期（注 1）	平成 4 年 4 月 30 日

	建築主 (注5)	平和不動産株式会社
	施工者 (注5)	株式会社フジタ
	設計者 (注5)	株式会社三菱地所設計
	構造設計会社 (注5)	株式会社三菱地所設計
	建築確認機関	東京都
プロパティ・マネジメント予定会社		平和不動産株式会社
マスターリース予定会社		平和不動産株式会社
マスターリース予定種別		パス・スルー
担保設定の有無	現状	なし
	取得後	根質権設定予定
賃貸借の状況 (注6)	テナントの総数	1
	マスターリース種別	—
	賃貸可能面積	4,156.53 m ²
	賃貸面積	4,156.53 m ²
	月額賃料 (共益費込)	33,468,220 円 (注7)
	敷金・保証金	748,378,080 円 (注7)
	稼働率 (面積ベース)	100%
想定 NOI (注8)	①第17期	65,968 千円
	②年間想定	352,110 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21年10月22日
	再調達価格	1,132,000,000 円
	PML 値	11.8%
	長期修繕費 (15年以内)	87,540,000 円
不動産鑑定 評価書の概要 (注9)	鑑定評価機関	アオイ総合評価株式会社
	価格時点	平成22年2月1日
	鑑定評価額	5,080,000,000 円

(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) 附属建物であるゴミ置場 (11.88 m²) を含めた面積を記載しています。

(注5) 「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6) 「賃貸借の状況」については、平成22年3月25日時点における数値を記載しています。

(注7) 「月額賃料 (共益費込)」及び「敷金・保証金」については、既に売主とテナントとの間で賃貸借改定契約を締結しており、平成22年4月1日以降の改定後の条件を記載しています。

(注8) 「想定 NOI」の

- ・①については、本物件の取得予定日である平成22年3月29日から第17期末である平成22年5月31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17期の想定数値を記載しており、
- ・②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100%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。

(注9) 詳細については、(添付資料1)「不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

3. 売主の概要

(1) 名称	平和不動産株式会社	
(2) 本店所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号	
(3) 代表者	代表取締役社長 金原 策太郎	
(4) 事業内容	1. ビル事業 2. 住宅事業 3. 資産開発事業 4. その他の事業	
(5) 資本金	15,797百万円(平成21年12月31日現在)	
(6) 設立年月日	昭和22年7月	
(7) 連結純資産	70,598百万円	
(8) 連結総資産	317,439百万円	
(9) 大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 5.94% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 4.72% ジェーピーモルガン証券株式会社 1.94% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4) 1.79% (平成21年9月30日現在)	
(10) 投資法人・資産運用会社と売主の関係	資本関係	売主は、平成22年3月25日現在において、本投資法人の投資口を25,573口(発行済投資口総数の19.38%)保有しています。また、資産運用会社の株式を4,968株(発行済株式総数の100%)保有しており、金融商品取引法(以下「金商法」といいます。)及び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。)に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	平成22年3月25日現在において、資産運用会社の役職員のうち4名(非常勤役員を除きます。)が、売主からの出向者です。
	取引関係	平成21年11月期において、本投資法人・資産運用会社と売主との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありません。
	関連当事者への該当状況	上記の通り、売主は、本投資法人の主要な投資主となります。また、資産運用会社の利害関係人等に該当します。

4. 媒介の概要

該当事項はありません。

5. 物件取得者等の状況

	投資法人	前所有者	前々所有者
名称	クレッシェンド投資法人	平和不動産株式会社	本物件は開発物件であるため、前々所有者はいません。
特別な利害関係にある者との関係	—	上記3. 売主の概要「(10)投資法人・資産運用会社と売主の関係」をご参照下さい。	
取得経緯・理由等	上記1. 物件の概要及び特色「(10)取得の理由」をご参照下さい。	投資運用目的	
取得価額	4,798百万円	本物件は開発物件であり、前々所有者はいないため、記載を省略しています。	
取得時期	平成22年3月29日(予定)	平成2年2月及び3月土地取得 平成4年4月本物件竣工	

6. 利害関係人等の取引

資産運用会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、内部規則において、資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。

平和不動産株式会社は、利害関係人等に該当するため、資産運用会社の内部規則に従い、コンプライアンス委員会の審議後、投資委員会及び取締役会においてそれぞれ全会一致の承認を経た上で、本日開催の本投資法人役員会において決議しました。

7. 今後の見通し

平成22年1月21日付で公表した平成22年5月期（第17期：平成21年12月1日～平成22年5月31日）における運用状況の見通しについて、本件取得による修正はありません。

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/>

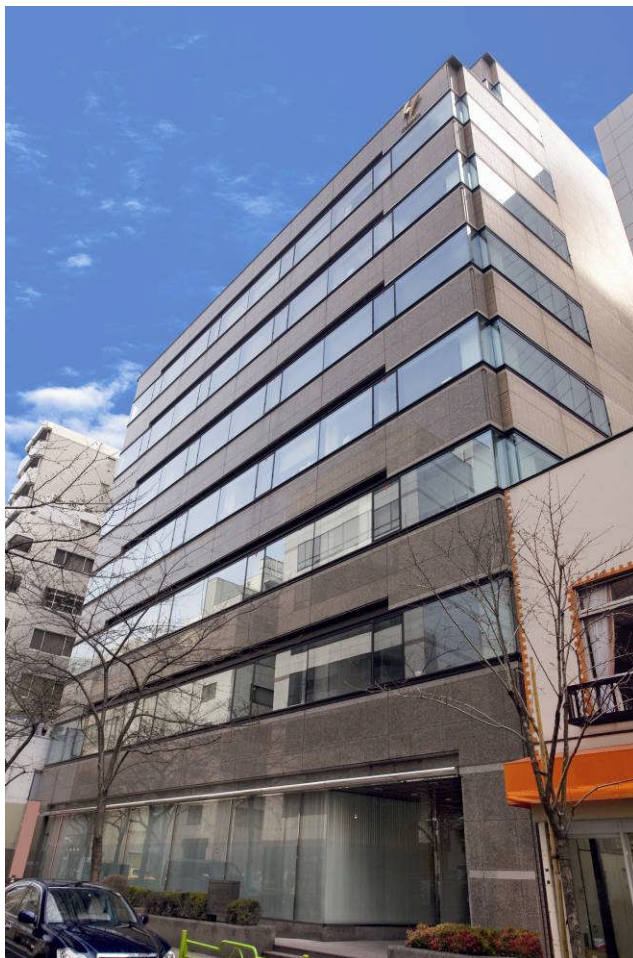
【添付資料】

- | | |
|--------|--------------------|
| 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 |

(添付資料 1) 不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	アオイ総合評価株式会社	価格時点	平成 22 年 2 月 1 日
鑑定評価額	5,080,000,000	収益価格を採用し、積算価格を参考に鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	3,950,000,000	—	
B. 収益価格	5,080,000,000	DCF 法を標準として、直接還元法による検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	5,600,000,000	一期間の純収益を還元利回りで還元して、査定。	
(1) 運営収益	373,503,000	①+②+③+④+⑤-⑥	
①貸室賃料収入	374,184,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
②共益費等収入	27,432,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
③水道光熱費収入	—	—	
④駐車場収入	—	—	
⑤その他収入	—	—	
⑥空室損失等	28,113,000	(空室率) 7%	
(2) 運営費用	46,767,000	①から⑧の合計	
①維持管理費	11,217,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
②水道光熱費	—	—	
③修繕費	911,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
④プロパティマネジメントフィー	7,470,000	提示資料記載料率を一部修正した料率を採用。	
⑤テナント募集費用等	6,121,000	テナントの年間入替率を 16.7%と想定。	
⑥公租公課等	20,293,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
⑦損害保険料	755,000	類似不動産の保険料水準を採用。	
⑧その他費用	—	—	
(3) 運営純収益 (NOI)	326,736,000	(1) - (2)	
i 敷金等の運用益	13,920,000	運用利回りを 2.0%として査定。	
ii 資本的支出	4,925,000	建物状況調査報告書記載の額を計上。	
(4) 純収益 (NCF)	335,731,000	(3) + i - ii	
(5) 還元利回り	6.00%	割引率と純収益の変動率との関係より査定。	
2. DCF 法による収益価格	5,080,000,000	総収益及び総費用、今後の市場動向並びに経済変動の及ぼす影響等から将来における総収益及び総費用の変動を予測し純収益を求め、査定。	
割引率	6.00%	基本利率に対象不動産固有のリスクプレミアムを加減する方法及び類似不動産との比較から求める方法により査定。	
最終還元利回り	6.10%	還元利回りに将来時点の転売時市場リスクを考慮して査定。	

(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

	物件名	取得価格	投資比率	用途別投資比率	投資エリア※	
	Of-01	朝日生命五反田ビル	1,290,000,000	1.33%	2.48%	1
	Of-05	水天宮平和ビル	1,550,000,000	1.60%	2.98%	1
	Of-06	NV 富岡ビル	2,500,000,000	2.58%	4.80%	1
	Of-07	浜松町 SS ビル	1,530,000,000	1.58%	2.94%	1
	Of-08	国際溜池ビル	2,700,000,000	2.79%	5.18%	1
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	1,220,000,000	1.26%	2.34%	1
	Of-10	日総第 15 ビル	1,550,000,000	1.60%	2.98%	2
	Of-11	日本橋第一ビル	2,150,000,000	2.22%	4.13%	1
	Of-12	八丁堀 SF ビル	3,060,000,000	3.16%	5.88%	1
	Of-13	渋谷 AX ヒルズ	1,860,000,000	1.92%	3.57%	1
	Of-14	KCA ビル	1,730,000,000	1.79%	3.32%	1
	Of-15	大和中目黒ビル	2,870,000,000	2.96%	5.51%	1
	Of-16	安和司町ビル	1,385,000,000	1.43%	2.66%	1
	Of-17	八丁堀 MF ビル	1,110,000,000	1.15%	2.13%	1
	Of-18	エムズ原宿	3,418,000,000	3.53%	6.56%	1
	Of-19	三宮三和東洋ビル	8,390,000,000	8.66%	16.11%	3
	Of-20	船橋 Face ビル	3,900,000,000	4.02%	7.49%	3
	Of-21	アデッソ西麻布	640,000,000	0.66%	1.23%	1
	Of-22	CIC 虎ノ門ビル	1,675,000,000	1.73%	3.22%	1
	Of-23	アリア池袋	1,314,000,000	1.36%	2.52%	1
	Of-24	CIC 湯島ビル	1,434,000,000	1.48%	2.75%	1
	Of-25	茅場町平和ビル	4,798,000,000	4.95%	9.21%	1
		オフィス	52,074,000,000	53.73%	100.00%	
	Re-03	コンコード市川	430,000,000	0.44%	0.96%	2
	Re-05	CIC 目黒	660,000,000	0.68%	1.47%	1
	Re-09	レグルス東葛西	650,000,000	0.67%	1.45%	1
	Re-11	ミルーム若林公園	3,610,000,000	3.72%	8.05%	1
	Re-12	ミルーム碑文谷	1,560,000,000	1.61%	3.48%	1
	Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,370,600,000	1.41%	3.06%	1
	Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,260,000,000	1.30%	2.81%	1
	Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,000,000,000	1.03%	2.23%	1
	Re-17	エルミタージュ東神田	1,100,000,000	1.14%	2.45%	1
	Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,210,000,000	1.25%	2.70%	1
	Re-19	エルミタージュ練馬	690,000,000	0.71%	1.54%	1
	Re-20	ランドステージ白金高輪	4,030,000,000	4.16%	8.99%	1
	Re-21	アーバイルベルジェ明大前	1,070,000,000	1.10%	2.39%	1
	Re-22	ジョイシティ日本橋	1,130,000,000	1.17%	2.52%	1
	Re-23	グレファス上石神井	950,000,000	0.98%	2.12%	1
	Re-24	T&G 錦糸町マンション	1,100,000,000	1.14%	2.45%	1
	Re-25	グレンパーク銀座 EAST	5,940,000,000	6.13%	13.25%	1
	Re-26	グレンパーク新横浜	3,350,000,000	3.46%	7.47%	2
	Re-27	グレンパーク池田山	1,640,000,000	1.69%	3.66%	1
	Re-28	ルネ東寺尾	4,500,000,000	4.64%	10.04%	2
	Re-29	レジデンス向丘	2,350,000,000	2.42%	5.24%	1
	Re-30	レジデンス東馬込	1,630,000,000	1.68%	3.64%	1
	Re-31	グレンパーク学芸大学	1,650,000,000	1.70%	3.68%	1
	Re-33	アドバンス亀戸	1,050,000,000	1.08%	2.34%	1
	Re-34	ヴァンテ田無	911,000,000	0.94%	2.03%	2
		レジデンス	44,841,600,000	46.27%	100.00%	
		合計	96,915,600,000	100.00%	—	—

※ 1：第一投資エリア、2：第二投資エリア、3：地方投資エリア