



平成 18 年 6 月 21 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、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件名称	ジョイシティ日本橋
(2) 取得予定資産の種類	不動産を信託する信託受益権
(3) 投資区分	コア・アセット、レジデンス
(4) 投資エリア	第一投資エリア(都心5区)
(5) 取得予定価格	1,130,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 18 年 6 月 23 日
(7) 取得予定日	平成 18 年 6 月 23 日
(8) 取得先	有限会社エイチワン
(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、東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩約 5 分に所在する 1K タイプ 36 戸及び 1LDK タイプ 12 戸の総戸数 48 戸から構成される平成 17 年 5 月竣工の 13 階建のレジデンス物件です。 上記最寄駅の他、「人形町」「水天宮前」等、徒歩圏で 4 線 3 駅の利用が可能であり、東京を代表する商業・ビジネスエリアである「日本橋」に隣接し、大手

	<p>町・丸の内・銀座・新宿・渋谷等の都心部各方面へのアクセスにも優れる交通接近性、生活利便性等を有することから立地条件は良好です。</p> <p>設備水準としては、TVモニター付オートロック・宅配BOX・浴室乾燥機等、単身者向けとして充実した設備水準を備えています。</p> <p>都心中心部への接近性、都心生活の利便性を志向する単身者及び本物件に隣接するエリアの従業員社宅利用等を中心として底堅い需要を見込め、中長期的に安定収益を収受できる物件であると考えます。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	ジョイシティ日本橋	
所在地(注1)	(住居表示)東京都中央区日本橋小網町9番5号 (地番)東京都中央区日本橋小網町9番10	
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	222.40 m ²
	用途地域(注2)	商業地域
	建蔽率(注3)	80%
	容積率(注3)	600% (692.79%)
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 13階建
	延床面積(注1)	1,546.01 m ²
	建築時期(注1)	平成17年5月18日
信託受託者(注4)	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日(注4)	平成28年6月30日	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
取得予定価格	1,130,000 千円	
賃貸借の状況 (注5)	テナントの総数	1
	マスターリース種別	バス・スルー
	賃貸可能面積	1,403.93 m ²
	賃貸面積	1,253.75 m ²
	賃貸可能戸数	48 戸
	賃貸戸数	44 戸
	月額賃料(共益費込)	5,399,000 円
	敷金・保証金	10,093,000 円
	稼働率(面積ベース)	89.30%
想定NOI(注6)	第10期想定	24,700 千円
	年間想定	54,568 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18年5月12日
	再調達価格	366,000 千円
	PML値	14%
	長期修繕費(15年以内)	30,150 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) 「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。土地の指定容積率は600%ですが、建築時の人形町・浜町河岸地区地区計画により、基準容積率が692.79%まで緩和されております。

(注4)「信託受託者」につきましては、本日付の信託受託者は、株式会社りそな銀行ですが、資産の取得予定日付でみずほ信託銀行株式会社に変更する予定です。「信託期間の満了日」につきましては、信託受託者の変更後、上記満了日に変更する予定です。

(注5)「賃貸借の状況」につきましては、平成18年6月20日時点における数値を記載しております。

(注6)「想定NOI」の

- ・ につきましては、現状の入居状況を前提として本物件の取得日である平成18年6月23日から第10期末である平成18年11月30日までの想定数値を記載しており、
- ・ につきましては、運営費用等に関する特殊要因を排除し、稼働率約95.5%で安定的に推移したときの年間の想定数値を記載しております。

4. 取得先の概要

商号	有限会社エイチワン
本店所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
代表者	取締役 森藤有倫
資本の額	金300万円
主な事業の内容	1.不動産信託受益権の取得、管理及び処分 2.不動産の所有、賃貸及び管理 3.前各号に付帯する一切の事業
本投資法人との関係	平和不動産株式会社が不動産投資顧問契約を締結している不動産ファンドの匿名組合営業者となります。

5. 利害関係人等の取引

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。

資産の取得先である有限会社エイチワンは、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。

6. 今後の見通し

平成18年11月期(平成18年6月1日~平成18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18年5月期(平成17年12月1日~平成18年5月31日)の決算発表時に本物件の取得を前提とした見通しをお知らせします。

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	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	平成18年5月12日
鑑定評価額	1,130,000,000	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	632,000,000		
B. 収益価格	1,130,000,000	DCF法・直接還元法による価格を関連付け、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,140,000,000		
(1) 総収益	68,745,168	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	69,330,960		
空室損失等	4,151,808		
共益費等収入	0		
敷金等の運用益	217,264	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	2,733,592		
更新料等収入	543,160		
その他収入	72,000	バイク置場収入。	
(2) 総費用	14,045,472	+ +	
運営支出	9,922,415	からの合計。	
維持管理費	2,574,000		
水道光熱費	772,200		
運営管理委託料	1,957,535	PMフィー。	
公租公課等	3,698,400		
損害保険料	256,200		
その他費用	664,080	インターネット、CATV利用料等。	
大規模修繕費年間積立額	2,010,000	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	2,113,057	年間30.0%のテナントが入れ替わることを想定。	
(3) 純収益 (NOI)	58,822,753	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	54,699,696	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.8%		
2. DCF法による収益価格	1,110,000,000		
割引率	4.7%		
ターミナルキャップレート	5.0%		

【添付資料 2】取得予定資産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 (%)
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	2.35
0f-02	紀文第一ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	950	1.73
0f-03	第百生命新宿ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,400	2.55
0f-04	恵比寿スクエア	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	7,050	12.83
0f-05	水天宮平和ビル	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,550	2.82
0f-06	NV 富岡ビル	東京 23 区	平成 17 年 3 月 29 日	2,500	4.55
0f-07	浜松町 SS ビル	都心 5 区	平成 17 年 6 月 1 日	1,530	2.78
0f-08	国際溜池ビル	都心 5 区	平成 17 年 7 月 15 日	2,700	4.91
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	2.22
0f-10	日総第 15 ビル	新横浜	平成 17 年 12 月 20 日	1,550	2.82
0f-11	日本橋第一ビル	都心 5 区	平成 18 年 3 月 31 日	2,150	3.91
中規模オフィスビル 小計				23,890	43.46
Re-01	DJR 北新宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	495	0.90
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	960	1.75
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	430	0.78
Re-04	FLEG 神楽坂	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	970	1.76
Re-05	FLEG 目黒	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	660	1.20
Re-06	エステージ上野毛	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,020	1.86
Re-07	ブルーマーレ	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,230	2.24
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	820	1.49
Re-09	レグルス東葛西	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	650	1.18
Re-10	ZESTY 久が原	東京 23 区			
Re-11	ミルーム若林公園	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	3,610	6.57
Re-12	ミルーム碑文谷	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,560	2.84
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成 16 年 11 月 12 日	535	0.97
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	2.49
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	2.29
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	1.82
Re-17	エルミターージュ東神田	都心 5 区	平成 17 年 6 月 30 日	1,100	2.00
Re-18	エルミターージュ東日本橋	都心 5 区	平成 17 年 6 月 30 日	1,210	2.20
Re-19	エルミターージュ練馬	東京 23 区	平成 17 年 6 月 30 日	690	1.26
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	7.33
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	1,070	1.95
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	2.06
レジデンス 小計				25,800	46.94
コア・アセット 小計				49,690	90.39
0t-01	エムズ原宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	4,760	8.66
0t-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成 16 年 11 月 12 日	520	0.95
コア補強アセット 小計				5,280	9.61
合計				54,970	100.00

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 (%)
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)「Re-10 ZESTY 久が原」につきましては、平成 18 年 5 月 22 日付で譲渡に関する信託受益権売買契約を締結しております。引渡予定日は平成 18 年 6 月 23 日となっております。

(注 3)「(仮称)上石神井プロジェクト」の取得予定日につきましては、建物竣工後、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】取得予定資産の外観写真



【添付資料 4】取得予定資産の建築主、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
Re-22	ジョイシティ 日本橋	ニチモ 株式会社	りんかい日産建設 株式会社	りんかい日産建設 株式会社	りんかい日産建設 株式会社	東京都 中央区

取得予定資産の建築主、施工者、設計者は、国土交通省が平成 18 年 5 月 31 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、設計者に該当していません。

また、建築確認機関である中央区は、国土交通省が平成 18 年 5 月 31 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確認機関に該当しておりますが、取得予定資産の構造計算書に関して、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。