

平成 19 年 3 月 27 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

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	T&G 錦糸町マンション
(2) 取得予定資産の種類	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) 取得予定価格	1,100,000,000 円
(6) 売買契約締結予定日	平成 19 年 3 月 29 日
(7) 取得予定日	平成 19 年 3 月 29 日
(8) 売主	アルタイル・インベストメント有限会社
(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、JR 総武本線及び東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約 5 分に所在する 24 m ² ~27 m ² 程度の 1K タイプ 56 戸から構成される平成 17 年 3 月竣工の 11 階建のレジデンス物件です。 錦糸町駅周辺は、アルカタワーズ・olinas 等の商業施設・公共施設等が集積し、東京都東部において、巨大な商圏人口を抱えています。東京・大手町等のオフィスエリアを中心に都心部各方面へのアクセスも良好であり、高い都市機

	<p>能の集積性が認められます。</p> <p>本物件は、これら立地の優位性に加え、築浅であること及び充実した設備・セキュリティ水準（TV モニター付オートロックシステム、洗浄機付トイレ、乾燥機能付浴室等）を備えていることから、都心通勤者及び若年単身者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と考えております。</p>
--	---

3. 取得の内容

物件名称	(Re-24) T&G 錦糸町マンション	
所在地(注1)	(住居表示) 東京都墨田区江東橋二丁目10番2号 (地番) 東京都墨田区江東橋二丁目9番11、9番19	
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	256.23 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)	共同住宅 駐輪場
	構造階層(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
	延床面積(注1)	1,571.87 m ²
	建築時期(注1)	平成17年3月3日
プロパティ・マネジメント予定会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース予定会社	株式会社長谷工ライブネット	
取得予定価格	1,100,000 千円	
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4)	テナントの総数	1
	マスターリース種別	パス・スルー
	賃貸可能面積	1,427.58 m ²
	賃貸面積	1,427.58 m ²
	賃貸可能戸数	56 戸
	賃貸戸数	56 戸
	月額賃料(共益費込)	5,457,000 円
	敷金・保証金	10,882,000 円
稼働率(面積ベース)	100%	
想定 NOI (注5)	9,965 千円 54,033 千円	
建物状況調査報告書の概要	調査機関	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
	調査時点	平成19年2月14日
	再調達価格	367,400 千円
	PML 値(注6)	14.0%
	長期修繕費(12年以内)	17,950 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)「賃貸借の状況」については、平成 19 年 3 月 26 日時点における数値を記載しています。

(注5)「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 3 月 29 日から第 11 期末である平成 19 年 5 月 31 日に至るまで、現状の入居状況から既に解約予告のあるテナント 1 件が退去し、その他の入退去がない想定で、期末時点の想定稼働率が 98%となることを前提とした第 11 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 97%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6)「PML 値」については、株式会社東京建築検査機構の地震リスク PML 診断報告書における数値を記載しています。

4. 売主の概要

商号	アルタイル・インベストメント有限会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目
役員	取締役 内山隆太郎
資本金の額	金 300 万円
主な出資者	
主な事業の内容	1.不動産信託受益権の売買、保有及び管理 2.不動産の売買、貸借及びその仲介並びに所有、管理 3.有価証券の売買、保有、運用及び投資 4.前各号に付帯する一切の業務
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おりません。

5. 媒介の概要

商号	
本店所在地	
代表者	
手数料	
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

媒介業者の商号、本店所在地、代表者及び手数料については、開示について了承を得られていないため開示しておりません。

6. 今後の見通し

平成 19 年 5 月期(平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 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

【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 4	取得予定資産の建築主、施工者、設計者、構造設計会社及び建築確認機関

* 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	インリックス株式会社	価格時点	平成19年2月20日
鑑定評価額	1,130,000,000	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	1,130,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を関連付け、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,160,000,000		
(1) 総収益	66,729,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	65,292,000		
空室損失等	1,965,000		
共益費等収入	192,000		
敷金等の運用益	211,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	880,000		
更新料等収入	1,759,000		
その他収入	360,000	バイク置場収入、自動販売機収入等の合計。	
(2) 総費用	10,026,000	+ +	
運営支出	8,530,000	からの合計。	
維持管理費	2,928,000		
水道光熱費	693,000		
運営管理委託料	1,916,000	PMフィー。	
公租公課等	2,700,000		
損害保険料	293,000		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	1,496,000	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)	58,199,000	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	56,703,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.90%		
2. DCF法による収益価格	1,100,000,000		
割引率	4.90%		
ターミナルキャップレート	5.25%		

【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

物件番号	物件名称	地域区分 (注)	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	2.26
Of-02	紀文第一ビル	都心5区	平成16年11月12日	950	1.67
Of-03	第百生命新宿ビル	都心5区	平成16年11月12日	1,400	2.46
Of-04	恵比寿スクエア	都心5区	平成17年3月10日	7,050	12.36
Of-05	水天宮平和ビル	都心5区	平成17年3月10日	1,550	2.72
Of-06	NV富岡ビル	東京23区	平成17年3月29日	2,500	4.38
Of-07	浜松町SSビル	都心5区	平成17年6月1日	1,530	2.68
Of-08	国際溜池ビル	都心5区	平成17年7月15日	2,700	4.74
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	2.14
Of-10	日総第15ビル	新横浜	平成17年12月20日	1,550	2.72
Of-11	日本橋第一ビル	都心5区	平成18年3月31日	2,150	3.77
中規模オフィスビル 小計				23,890	41.90
Re-01	DJR北新宿	都心5区	平成16年11月12日	495	0.87
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成16年11月12日	960	1.68
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成16年11月12日	430	0.75
Re-04	FLEG神楽坂	都心5区	平成16年11月12日	970	1.70
Re-05	FLEG目黒	東京23区	平成16年11月12日	660	1.16
Re-06	エステージ上野毛	東京23区	平成16年11月12日	1,020	1.79
Re-07	ブルーマーレ	都心5区	平成16年11月12日	1,230	2.16
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心5区	平成16年11月12日	820	1.44
Re-09	レグルス東葛西	東京23区	平成16年11月12日	650	1.14
Re-11	ミルーム若林公園	東京23区	平成16年11月12日	3,610	6.33
Re-12	ミルーム碑文谷	東京23区	平成16年11月12日	1,560	2.74
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成16年11月12日	535	0.94
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	2.40
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	2.21
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	1.75
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	1.93
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	2.12
Re-19	エルミタージュ練馬	東京23区	平成17年6月30日	690	1.21
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	7.07
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	1.88
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	1.98
Re-23	グレファス上石神井	東京23区	平成18年6月30日	950	1.67
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	1.93
レジデンス 小計				27,850	48.84
コア・アセット 小計				51,740	90.74
Ot-01	エムズ原宿	都心5区	平成16年11月12日	4,760	8.35
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成16年11月12日	520	0.91
コア補強アセット 小計				5,280	9.26
合計				57,020	100.00

(注)「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。

【添付資料 4】取得予定資産の建築主、施工者、設計者、構造設計会社及び建築確認機関

建築主	施工者	設計者	構造設計会社	建築確認機関
株式会社 Human21	株式会社 Human21	株式会社建築設計 アーキフォルム	株式会社建築設計 アーキフォルム	日本 ERI 株式会社

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。

また、建築確認機関である日本 ERI 株式会社は、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確認機関に該当していますが、取得予定資産の構造計算書に関して、第三者機関（株式会社プロパティ・リスク・ソリューション）による調査を行い、「本件建物に関する構造設計は、建築基準法及び同施行令に規定される耐震設計規範には十分準拠しており、特段の問題点は認められなかった。その他の面では、部材断面算定、基礎設計結果等にも特段の問題点は認められなかった。また、構造設計書等の設計用数値・指標等の適用・運用等も適切に行われており、意図的な改ざんの痕跡は認められなかった。」との報告を受けております。