



平成 17 年 6 月 14 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、平成 17 年 6 月 14 日、下記のとおり資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1)物件名称	アドバンテージ学芸大学
(2)取得資産の種類	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(東京 23 区)
(5)取得価格	1,000,000,000 円
(6)売買契約締結日	平成 17 年 6 月 14 日
(7)取得日	平成 17 年 6 月 14 日
(8)取得先	株式会社アドバンテージ
(9)取得資金	借入金によります。

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、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約 13 分、都営バス「清水」停留所至近の目黒通り沿いに立地するレジデンス物件です。 特に本物件の目前に位置する「清水」停留所からは「目黒」駅、「渋谷」駅及び「東京」駅等の主要ターミナル駅へと連絡する複数の路線網が複数整備されており、かつ運行本数も多い(朝夕のラッシュ時には約 2~3 分に 1 本)こと

	<p>から、鉄道等の交通機関の同等以上の交通利便性を有するものと考えております。</p> <p>本物件は、インテリアストリートとして名高い目黒通り沿いに位置し、洗練されたイメージを有する住宅エリアであるため、デINKス世帯及び相対的所得層の高いエグゼクティブシングル世帯をメインターゲットとし、約 40 m²~50 m²の 1LDK タイプを中心に構成されております。</p> <p>また竣工直後(約3ヵ月)であることから、清潔感があり、かつ洗練されたファサード(外観)を有するとともに、入居者の需要を十分に満足させるだけの住宅スペック(防犯オートロックシステム、各階共用部分設置の防犯カメラ、TV モニター付インターホン、洗浄機付トイレ、追炊機能・乾燥機能付浴室、浄水器付システムキッチン等)を備えていることから、テナントから底堅い需要を見込め、中長期的な安定収益を収受出来る物件であるものと考えております。</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. 取得資産の内容

物件の名称	アドバンテージ学芸大学	
所在地(注1)	(住居表示)東京都目黒区下目黒六丁目 18 番 27 号 (地 番)東京都目黒区下目黒六丁目 1050 番 4、990 番 16、990 番 17、1050 番 6	
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	268.70 m ²
	用途地域(注2)	商業地域
	建蔽率(注3)	80%
	容積率(注3)	400%
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 10 階建
	延床面積(注1)	1,431.57 m ²
	建築時期(注1)	平成 17 年 3 月 4 日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 6 月 30 日	
プロパティ・マネジメント会社	トータルハウジング株式会社	
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社	
取得価格	1,000,000 千円	
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	1,217.46 m ²
	賃貸面積	728.98 m ²
	賃貸可能戸数	27 戸
	賃貸戸数	17 戸
	月額賃料(共益費込)	3,147,000 円
	敷金・保証金	3,676,000 円
	稼働率(面積ベース)	59.87%
想定 NOI(注5)	40,069 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 17 年 5 月 11 日
	再調達価格	307,000,000 円
	PML 値	9%
	長期修繕費(15年以内)	18,950,000 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。

(注4)「賃貸借の状況」につきましては、平成17年6月13日時点における数値を記載しております。

(注5)「想定NOI」につきましては、本物件の取得日である平成17年6月14日から平成18年5月31日までの想定数値であり、当期の予測数値ではありません。なお、以下の前提を基に作成しています。

- ・現状の稼働率(59.87%)を前提として、その後段階的に稼働率が逡増し、約94%の稼働率で推移していくこと

4. 取得先の概要

商号	株式会社アドバンテージ
本店所在地	大阪市西区立売堀二丁目1番11号
代表者	代表取締役 坂東真悟
資本の額	金6,600百万円
主な事業の内容	1. 宅地建物取引業 2. 不動産の管理及びその代理 3. 土地の有効利用のコンサルティング業 4. 土木建築工事の設計、施工及び請負 5. 室内装飾品、家具、照明器具、厨房器具の販売 6. レストラン及び喫茶店の経営 7. 生命保険加入見込者の紹介及び集金の業務 8. 損害保険代理業 9. 投資顧問業並びに貸金業 10. 融資及び融資の斡旋、保証並びに代行業務 11. 前各号に附帯または関連する一切の業務
本投資法人との関係	特になし

5. 今後の見通し

平成17年11月期(平成17年6月1日~平成17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、本物件の取得による変更はありません。

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17年5月23日
鑑定評価額	1,020,000,000	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	892,000,000		
B. 収益価格	1,020,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を比較考量し、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,050,000,000		
(1) 総収益	63,527,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	60,480,000		
空室損失等	2,494,000		
共益費等収入	1,872,000		
敷金等の運用益	93,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	1,363,000		
更新料等収入	1,613,000		
その他収入	600,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	9,060,964	+ +	
運営支出	7,623,230	からの合計。	
維持管理費	2,112,000		
水道光熱費	1,000,000		
運営管理委託料	1,889,000	PMフィー。	
公租公課等	2,399,630		
損害保険料	222,600		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	1,437,734	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)	54,466,036	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	54,466,036	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.2%		
2. DCF法による収益価格	990,000,000		
割引率	5.2%		
ターミナルキャップレート	5.6%		

【添付資料 2】本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	3.11
Of-02	紀文第一ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	950	2.29
Of-03	第百生命新宿ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,400	3.38
Of-04	恵比寿スクエア	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	7,050	17.02
Of-05	水天宮平和ビル	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,550	3.74
Of-06	NV 富岡ビル	東京 23 区	平成 17 年 3 月 29 日	2,500	6.03
Of-07	浜松町 SS ビル	都心 5 区	平成 17 年 6 月 1 日	1,530	3.69
中規模オフィスビル 小計				16,270	39.27
Re-01	DJR 北新宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	495	1.19
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	960	2.32
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	430	1.04
Re-04	FLEG 神楽坂	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	970	2.34
Re-05	FLEG 目黒	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	660	1.59
Re-06	エステージ上野毛	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,020	2.46
Re-07	ブルーマーレ	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,230	2.97
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	820	1.98
Re-09	レグルス東葛西	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	650	1.57
Re-10	ZESTY 久が原	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	310	0.75
Re-11	ミルーム若林公園	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	3,610	8.71
Re-12	ミルーム碑文谷	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,560	3.77
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成 16 年 11 月 12 日	535	1.29
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	3.31
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	3.04
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	2.41
Re-A	(仮称)東神田 3 丁目プロジェクト	都心 5 区	平成 17 年 6 月 30 日(予定)	1,100	2.66
Re-B	(仮称)東日本橋 3 丁目プロジェクト	都心 5 区	平成 17 年 6 月 30 日(予定)	1,210	2.92
Re-C	(仮称)練馬 3 丁目プロジェクト	東京 23 区	平成 17 年 6 月 30 日(予定)	690	1.67
レジデンス 小計				19,880	47.99
コア・アセット 小計				36,150	87.26
Ot-01	エムズ原宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	4,760	11.49
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成 16 年 11 月 12 日	520	1.26
ノンコア・アセット 小計				5,280	12.74
合計				41,430	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3】本物件の外観写真

