



平成 17 年 9 月 2 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 9 月 2 日、下記のとおり資産の取得を決定し、不動産売買契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1)物件名称	(仮称)上石神井プロジェクト
(2)取得資産の種類	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)取得価格	950,000,000 円
(6)売買契約締結日	平成 17 年 9 月 2 日
(7)取得予定日	建物竣工(平成 18 年 6 月予定)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、後記「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。)
(8)取得先	シーズクリエイティブ株式会社
(9)取得資金	借入金を予定しております。

2. 取得の理由、物件の特色及び本物件の取得の意義等

(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、平成 18 年 6 月竣工予定の、1 階を店舗利用とし、約 20 m ² から 22 m ² 程度の 1K タイプ 61 戸及び約 30 m ² 前後の 1K タイプ 2 戸の総戸数 64 戸から構成される地上 8 階建の新築レジデンス物件です。 本物件は、西武新宿線「上石神井」駅から徒歩約 8 分、「上石神井北口大通り商店街」の外延部で「新青梅街道」沿いに位置しており、交通接近性、生活利便性等は良好であるといえます。 設備水準に関しては、機械式駐車場が 7 台分、駐輪場が総戸数分設置されてい

	<p>ることに加え、オートロック設備、独立バス・トイレ等、ワンルームマンションとして近時に要求される設備水準を充足したものとなっております。</p> <p>本物件は、「上石神井」というエリアから若年の社会人単身者の需要に加え、大学生等の学生からの一定の需要も取り込むことができ、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えます。</p> <p>なお、<u>新築レジデンス特有のテナントリースアップリスク及び本物件の取得が一年程度先であることによる取得時点での賃貸マーケット変動リスク等を回避するため、1階の店舗部分並びに2階から8階までの全63戸のうち、44戸の住居部分につき、本物件の売主であるシーズクリエイティブ株式会社(以下「売主」といいます。)</u>の責任と負担により、<u>本投資法人と売主との間で別途合意した募集賃料に等しい金額以上を賃料とする、本投資法人が合理的に満足する内容の賃貸借契約を賃借希望者との間で締結することを本物件の引渡条件の一つとしております。</u>このように売主の責任と負担によって一定の稼働率が確保された後に物件を取得することでポートフォリオ全体の稼働率を大きく低下させることなく、新築レジデンスを取得するメリットを享受出来るものと考えます。</p>
(3)本物件の取得の意義等	<p>ポートフォリオ全体における資産内容の充実および分散効果</p> <p>本物件は、上石神井エリアに存するワンルームタイプの新築レジデンス物件であり、交通接近性、生活利便性等の観点からその相対的競争力は高いものと判断し、本物件の購入を決定いたしました。</p> <p>優良な新築レジデンスに対する取得方法の拡充</p> <p>建物の竣工前において、売買契約を締結し、早期に物件を確保することにより、物件取得機会の拡充を図るとともに、本投資法人の意図するスペック、間取り等を売主と協働で実現することが可能であり、結果資産運用会社がこれまで投資法人所有物件を通じて得た豊富なノウハウ・経験が反映された優良かつ競争力の高い物件を取得することが可能と考えます。</p> <p>開発物件への投資に関するリスクとその回避方法</p> <p>本物件は、竣工前の開発中の不動産であることから、建物の完工スケジュール遅延リスク・建物建築費の増大リスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした将来の不確実性に起因するリスクが内在しますが、本投資法人は、ミルム若林公園やミルム碑文谷等の開発物件の取得実績を通じ、適切な価格査定方法、リスクマネジメント手法及び投資戦略を確立しており、本物件においても同様の投資判断を行った結果、以下の条件に合致しており、また建物竣工後は新築物件として賃貸レジデンスマーケットにおける高い競争力が見込まれることやポートフォリオ築年数の短縮により、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を図れることから、本物件の取得を企図したものです。</p> <p>a. 売主が設計図書どおりの建物を建築したうえで、本投資法人に引渡すことを条件とした売買契約を締結することにより、建物竣工リスク・建物引渡しリスク等を回避できること</p> <p>b. 物件が所在する地域のレジデンス賃貸マーケットを調査・分析した結果、中長期的な安定収益を見込むことができ、かつ建物品等、貸室の間取り・規模及び貸室内の各種設備等から見てもその競争力は高く、建物竣工後における早期のテナントリースアップが十分に可能であるものと判断できること</p>

3. 取得資産の内容

物件の名称	(仮称)上石神井プロジェクト	
所在地(注1)	(住居表示)東京都練馬区上石神井三丁目34番(以下未定) (地番)東京都練馬区上石神井三丁目531番9	
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	536.09 m ²
	用途地域(注2)	近隣商業地域

	建蔽率(注3)	80%
	容積率(注3)	300%
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8階建
	延床面積(注1)	1,964.82㎡
	建築時期(注1)	平成18年6月(予定)
	賃貸可能戸数	64戸(1階店舗を含む)
	賃貸可能面積	1,496.94㎡
取得価格		950,000千円
不動産鑑定評価書の概要	添付資料1「不動産鑑定評価書の概要」をご参照下さい。	

(注1) 土地の「所在地(住居表示を除きます。)」及び「面積」につきましては、不動産登記簿上に記載されている事項を記載しております。また、建物の「用途」、「構造階層」、「延床面積」及び「建築時期」につきましては、2005年8月2日付確認済証(eHo.05.A 00858800V-02号)に記載されている事項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。なお、上記確認済証における敷地面積532.44㎡のうち、5.88㎡は、第1種住居地域に該当します。

(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。なお、建蔽率につきましては、(注2)同様5.88㎡が60%の指定となっております。

4. 取得先の概要

商号	シーズクリエイト株式会社
本店所在地	東京都渋谷区桜丘町31番15号
代表者	代表取締役 幸 寿
資本の額	金17億7260万2015円
主な事業の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、仲介、賃貸及び管理 2. 建築工事の請負、設計及び施工 3. 都市開発、都市計画並びに団地計画に関する企画、調査、設計及び監理。 4. 不動産利用に関する企画、設計 5. ビルメンテナンス業 6. 不動産特定共同事業法に基づく事業 7. 建具、家具、什器、ユニットバス、キッチン、トイレ等の住宅設備機器の販売 8. 土木建築用機械及び資材の販売並びにリース業 9. 広告宣伝及びイベントの企画 10. 金銭の貸付及び債務保証 11. 住宅ローン事務代行及び住宅ローンに伴う債務保証 12. 労働者派遣事業法に基づく一般労働者派遣事業及び特定労働者派遣事業 13. 病院、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、老人向け住宅建設等に関するコンサルタント業 14. 病院、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、リハビリテーション及びトレーニング施設等の経営 15. 老人向け集合住宅の管理、運営 16. 福祉事業に関する資格(社会福祉士、介護福祉士)取得のためのセミナーの開催及びコンサルティング

	17. 損害保険代理店業 18. 飲食店の経営 19. 不動産投資顧問業 20. 不動産コンサルタント業 21. 介護、介護者に関する情報の収集・調査・資料提供及びこれらに関する コンサルタント業 22. 介護用品及び介護機器のレンタル、販売 23. 身体上又は精神上障害があることにより日常生活を営むに支障がある者 につき入浴・排泄・食事その他の介護を行い、並びにその者及び介護者に 対しての介護に関する指導 24. 障害者及び高齢者に対して短期間、入浴・排泄・食事その他の介護を行 うための施設の経営 25. 出版物の制作並びに販売 26. 生命保険の募集に関する業務 27. ベビーシッターの請負並びに教育研修業務 28. 医療機器及び健康機器のレンタル、販売 29. 医薬部外品、高麗人參、はと麦茶等の健康食品及び化粧品の販売 30. 講演会、施設見学会等のための旅行及びイベント業 31. 介護保険法による指定居宅介護支援事業 32. 介護保険法による次の居宅サービス事業 (1) 訪問介護 (2) 訪問入浴介護 (3) 訪問看護 (4) 訪問リハビリテーション (5) 居宅療養管理指導 (6) 通所介護 (7) 通所リハビリテーション (8) 短期入所生活介護 (9) 短期入所療養介護 (10) 痴呆対応型共同生活介護 (11) 特定施設入所者生活介護 (12) 福祉用具貸与 33. 薬局の経営 34. 人材の職業適性能力の開発のための研修の実施 35. 病院、企業及び在宅者への給食受託業務、配食業務 36. 上記各号に付帯する一切の業務。
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	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点	平成17年7月1日
投資価額 ()	950,900,000	DCF法による収益価格を採用して投資価額を決定。	
A. 積算価格	641,700,000		
B. 収益価格	950,900,000	DCF法による収益価格を採用。	
1. 直接還元法による収益価格	987,500,000		
(1) 総収益	66,741,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	64,056,000		
空室損失等	2,135,000		
共益費等収入	0		
敷金等の運用益	367,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	1,262,000	礼金等の運用益及び償却額	
更新料等収入	1,965,000		
その他収入	1,226,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	13,416,000	+ +	
運営支出	11,260,000	からの合計。	
維持管理費	3,754,000		
水道光熱費	782,000		
運営管理委託料	1,898,000	PMフィー。	
公租公課等	4,433,000		
損害保険料	393,000		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	1,505,000	査定。	
テナント募集費用等	651,000		
(3) 純収益 (NOI)	55,481,000	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	53,325,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.4%		
2. DCF法による収益価格	950,900,000		
割引率	5.1%		
ターミナルキャップレート	5.9%		

上記投資価額は、価格時点において、本建物が未竣工であるため、本建物竣工後、テナントが入居し、稼動していることを前提とした価額です。

【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 1)	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	2.56
Of-02	紀文第一ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	950	1.89
Of-03	第百生命新宿ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,400	2.78
Of-04	恵比寿スクエア	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	7,050	14.01
Of-05	水天宮平和ビル	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,550	3.08
Of-06	NV 富岡ビル	東京 23 区	平成 17 年 3 月 29 日	2,500	4.97
Of-07	浜松町 SS ビル	都心 5 区	平成 17 年 6 月 1 日	1,530	3.04
Of-08	国際溜池ビル	都心 5 区	平成 17 年 7 月 15 日	2,700	5.36
Of-A	グレイスビル泉岳寺前	都心 5 区	平成 17 年 8 月 1 日	1,220	2.42
中規模オフィスビル 小計				20,190	40.11
Re-01	DJR 北新宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	495	0.98
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	960	1.91
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	430	0.85
Re-04	FLEG 神楽坂	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	970	1.93
Re-05	FLEG 目黒	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	660	1.31
Re-06	エステージ上野毛	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,020	2.03
Re-07	ブルーマーレ	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,230	2.44
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	820	1.63
Re-09	レグルス東葛西	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	650	1.29
Re-10	ZESTY 久が原	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	310	0.62
Re-11	ミルーム若林公園	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	3,610	7.17
Re-12	ミルーム碑文谷	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,560	3.10
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成 16 年 11 月 12 日	535	1.06
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	2.72
Re-15	コスモグラシア麻布十番	都心 5 区	平成 17 年 3 月 31 日	1,260	2.50
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	1.99
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	2.19
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	2.40
Re-19	エルミタージュ練馬	東京 23 区	平成 17 年 6 月 30 日	690	1.37
Re-A	(仮称)ランドステージ白金高輪	都心 5 区	平成 17 年 9 月 13 日(予定)	4,030	8.01
Re-B	(仮称)上石神井プロジェクト	東京 23 区	(注 2)	950	1.89
レジデンス 小計				24,860	49.39
コア・アセット 小計				45,050	89.51
Ot-01	エムズ原宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	4,760	9.46
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成 16 年 11 月 12 日	520	1.03
ノンコア・アセット 小計				5,280	10.49
合計				50,330	100.00

(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) 建物竣工(平成 18 年 6 月予定)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、前記「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。