

平成 20 年 5 月 29 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)

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 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

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	(Re-34) ヴァンテ田無
(2) 取得予定資産の種類	信託受益権(注)
(3) 投資区分	レジデンス、都心レジデンス
(4) 投資エリア	第二投資エリア(東京都)
(5) 取得予定価格	911,000,000 円(建物消費税別途)
(6) 売買契約締結予定日	平成 20 年 5 月 29 日
(7) 取得予定日	平成 20 年 6 月 12 日
(8) 売主	有限会社ウォーターウェイ
(9) 決済方法	自己資金により物件引渡時に一括決済する予定です。
(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、西武新宿線「田無」駅徒歩約 10 分に位置する平成元年 3 月竣工の 6 階建ファミリータイプレジデンス物件です。総戸数 35 戸、平均賃貸面積約 85 m ² で、建物の品等・設備・維持管理の状態は地域の標準的な水準を備えています。 「田無」駅は急行停車駅で西武新宿駅まで約 20 分程度でアクセスできることから、都心部各方面への通勤・通学に至便です。駅前には西武線沿線最大級の商業施設 LIVIN 田無店・ASTA の他、商業集積が高く、生活利便性も良好であることから、安定した賃貸需要が見込める物件です。

(注) 取得後、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有する予定です。

2. 取得の内容

物件名称	(Re-34) ヴァンテ田無	
所在地(注1)	(住居表示) 東京都西東京市田無町六丁目 5 番 23 号 (地番) 東京都西東京市田無町六丁目 1676 番 1、1676 番 7	
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	1,639.65 m ²
	用途地域(注2)	近隣商業地域(注4)
	建蔽率(注3)	80%(注4)
	容積率(注3)	200%

建物	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅 車庫（注5）
	構造階層（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建（注5）
	延床面積（注1）	3,414.75㎡（注5）
	建築時期（注1）	平成元年3月15日
	建築主（注6）	株式会社セイコー・トレーディング
	施工者（注6）	株式会社長谷工コーポレーション
	設計者（注6）	株式会社建築総合計画研究所
	構造設計会社（注6）	株式会社建築総合計画研究所
	建築確認機関	東京都
プロパティ・マネジメント予定会社		株式会社ベスト・プロパティ
マスターリース予定会社		株式会社ベスト・プロパティ
取得予定価格		911,000,000円
担保設定の有無	現状	質権設定あり（但し、解除された状態で取得予定）
	取得後	なし
賃貸借の状況 （注7）	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	2,970.00㎡
	賃貸面積	2,715.72㎡
	賃貸可能戸数	35戸
	賃貸戸数	32戸
	月額賃料（共益費込）	4,998千円
	敷金・保証金	9,336千円
	稼働率（面積ベース）	91.44%
想定 NOI（注8）	第14期	24,337千円
	年間想定	48,675千円
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19年12月18日
	再調達価格	670,000,000円
	PML値	11%
	長期修繕費（15年以内）	66,480,000円
不動産鑑定 評価書の概要（注9）	鑑定評価機関	インリックス・コマーシャルアプライザル株式会社
	価格時点	平成20年5月15日
	鑑定評価額	958,000,000円

（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）本件土地の北側道路境界線から20mまでの区域が近隣商業地域・建蔽率80%、20mを超える区域が第一種住居地域・建蔽率60%となっており、許容される建蔽率は71.28%となっています。

（注5）登記上、2棟の建物（共同住宅及び車庫）が存在します。

共同住宅（主たる建物）共同住宅：RC 6F 3,198.74㎡、（附属建物）ポンプ室 RC：1F 5.52㎡

車庫：RC 1F・210.49㎡

延床面積は、の合計を記載しています。なお、の他、登記対象とならない増築部分（駐輪場：27.62㎡及びゴミ置場：6.66㎡）があります。

（注6）「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。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、建築基準法及び関係法令に準拠し、また、計算手法にも大きな問題は認められず、意図的な改ざんの痕跡は認められなかった。」との内容の報告を受けています。なお、（注5）における増築時（平成19年3月22日付検査済証交付）の建築主は有限会社ウォーターウェイ、施工者は株式会社シャルマン、設計者は長谷川建築研究所、建築確認機関は東京都です。

（注7）「賃貸借の状況」については、平成20年5月28日時点における数値を記載しています。

(注8)「想定 NOI」の

- ・ については、本物件の取得予定日である平成 20 年 6 月 12 日から第 14 期末である平成 20 年 11 月 30 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 91.44%であることを前提とした第 14 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 94.1%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

商号	有限会社ウォーターウェイ
本店所在地	東京都千代田区霞ヶ関三丁目 2 番 5 号
代表者	取締役 鄭 武壽
資本金の額	金 300 万円
主な出資者	(注)
主な事業の内容	1.不動産の購入、賃貸、管理、所有及び売却 2.不動産信託受益権の管理、所有及び売買 3.前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	利害関係人等には該当しません。

(注) 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いません。

4. 媒介の概要

商号	株式会社ヒューネット
本店所在地	東京都北区王子二丁目 20 番 7 号
代表者	代表取締役 兵頭 利広
手数料	(注)
本投資法人又は資産運用会社との関係	利害関係人等には該当しません。

(注) 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いません。

5. 今後の見通し

本物件の取得予定日は平成 20 年 6 月 12 日であるため、本物件の取得に際して、平成 20 年 3 月 27 日付「平成 20 年 1 月 22 日付『資産の譲渡に関するお知らせ』について(第二報)並びに平成 20 年 5 月期の運用状況の予想の修正について」にてお知らせしました、平成 20 年 5 月期における本投資法人の運用状況の見通しに、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】

- | | |
|--------|--------------------|
| 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	インリックス・コマーシャルプロパティズ株式会社	価格時点	平成20年5月15日
鑑定評価額	958,000,000	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	817,000,000	-	
B. 収益価格	958,000,000	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	996,000,000	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	67,726,000	+ + + + -	
貸室賃料収入	61,128,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
共益費等収入	4,464,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
水道光熱費収入	-	-	
駐車場収入	2,196,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
その他収入	2,016,000	一時金の償却額。	
空室損失等	2,078,000	(空室率)貸室部分:3.0%、駐車場等部分:5.0%	
(2) 運営費用	14,289,000	からの合計	
維持管理費	3,960,000	提示資料記載額を一部修正した額を採用。	
水道光熱費	1,037,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
修繕費	599,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
プロパティマネジメントフィー	1,971,000	提示資料記載料率を採用。	
テナント募集費用等	1,517,000	テナントの年間入替率及び更新率を20.0%と想定。	
公租公課等	4,950,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
損害保険料	255,000	提示資料を妥当と判断し採用。	
その他費用	-	-	
(3) 運営純収益(NOI)	53,437,000	(1) - (2)	
敷金等の運用益	202,000	運用利回りを2.0%として査定。	
資本的支出	3,833,000	建物状況調査報告書記載の額を計上。	
(4) 純収益(NCF)	49,806,000	(3) + -	
(5) 還元利回り	5.00%	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	958,000,000	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	5.00%	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	5.10%	還元利回りに将来時点の転売時市場利回りを考慮して査定。	

(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	1.26%	2.26%	1
Of-03	第百生命新宿ビル	1,400,000,000	1.36%	2.45%	1
Of-04	恵比寿スクエア	7,050,000,000	6.86%	12.35%	1
Of-05	水天宮平和ビル	1,550,000,000	1.51%	2.72%	1
Of-06	NV 富岡ビル	2,500,000,000	2.43%	4.38%	1
Of-07	浜松町 SS ビル	1,530,000,000	1.49%	2.68%	1
Of-08	国際溜池ビル	2,700,000,000	2.63%	4.73%	1
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	1,220,000,000	1.19%	2.14%	1
Of-10	日総第 15 ビル	1,550,000,000	1.51%	2.72%	2
Of-11	日本橋第一ビル	2,150,000,000	2.09%	3.77%	1
Of-12	八丁堀 SF ビル	3,060,000,000	2.98%	5.36%	1
Of-13	渋谷 AX ヒルズ	1,860,000,000	1.81%	3.26%	1
Of-14	KCA ビル	1,730,000,000	1.68%	3.03%	1
Of-15	大和中目黒ビル	2,870,000,000	2.79%	5.03%	1
Of-16	安和司町ビル	1,385,000,000	1.35%	2.43%	1
Of-17	八丁堀 MF ビル	1,110,000,000	1.08%	1.95%	1
Of-18	エムズ原宿	4,760,000,000	4.63%	8.34%	1
Of-19	三宮三和東洋ビル	8,390,000,000	8.17%	14.70%	3
Of-20	船橋 Face ビル	3,900,000,000	3.80%	6.83%	3
Of-21	アデッソ西麻布	640,000,000	0.62%	1.12%	1
Of-22	CIC 虎ノ門ビル	1,675,000,000	1.63%	2.94%	1
Of-23	アリア池袋	1,314,000,000	1.28%	2.30%	1
Of-24	CIC 湯島ビル	1,434,000,000	1.40%	2.51%	1
オフィス	57,068,000,000	55.55%	100.00%		
Re-03	コンコード市川	430,000,000	0.42%	0.94%	2
Re-05	FLEG 目黒	660,000,000	0.64%	1.45%	1
Re-08	マイア渋谷桜丘	820,000,000	0.80%	1.80%	1
Re-09	レグルス東葛西	650,000,000	0.63%	1.42%	1
Re-11	ミルーム若林公園	3,610,000,000	3.51%	7.91%	1
Re-12	ミルーム碑文谷	1,560,000,000	1.52%	3.42%	1
Re-14	メインステージ南麻布	1,370,600,000	1.33%	3.00%	1
Re-15	コスモグラシア麻布十番	1,260,000,000	1.23%	2.76%	1
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,000,000,000	0.97%	2.19%	1
Re-17	エルミタージュ東神田	1,100,000,000	1.07%	2.41%	1
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,210,000,000	1.18%	2.65%	1
Re-19	エルミタージュ練馬	690,000,000	0.67%	1.51%	1
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,030,000,000	3.92%	8.83%	1
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	1,070,000,000	1.04%	2.34%	1
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,130,000,000	1.10%	2.47%	1
Re-23	グレファス上石神井	950,000,000	0.92%	2.08%	1
Re-24	T&G 錦糸町マンション	1,100,000,000	1.07%	2.41%	1
Re-25	グレンパーク銀座 EAST	5,940,000,000	5.78%	13.01%	1
Re-26	グレンパーク新横浜	3,350,000,000	3.26%	7.34%	2
Re-27	グレンパーク池田山	1,640,000,000	1.60%	3.59%	1
Re-28	ルネ東寺尾	4,500,000,000	4.38%	9.86%	2
Re-29	レジデンス向丘	2,350,000,000	2.29%	5.15%	1
Re-30	レジデンス東馬込	1,630,000,000	1.59%	3.57%	1
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,650,000,000	1.61%	3.61%	1
Re-33	アドバンス亀戸	1,050,000,000	1.02%	2.30%	1
Re-34	ヴァンテ田無	911,000,000	0.89%	2.00%	2
レジデンス	45,661,600,000	44.45%	100.00%		
合計	102,729,600,000	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