

平成 17 年 9 月 13 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  
 クレッシュェンド投資法人  
 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

資産の取得完了に関するお知らせ

クレッシュェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 17 年 7 月 26 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表いたしました「(仮称)ランドステージ白金高輪」の取得を本日完了いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 物件名称の決定

物件番号	仮称	正式名称
Re-20	(仮称)ランドステージ白金高輪	ランドステージ白金高輪

2. 取得の概要

(1)物件名称	ランドステージ白金高輪
(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(都心5区)
(5)取得価格	4,030,000,000 円
(6)売買契約締結日	平成 17 年 7 月 26 日
(7)取得日	平成 17 年 9 月 13 日
(8)取得先	株式会社青山メインランド
(9)取得資金	自己資金及び借入金によります。

3. 取得資産の内容

物件の名称	(Re-20) ランドステージ白金高輪
所在地(注 1)	(住居表示)東京都港区高輪一丁目 2 番 6 号 (地 番)東京都港区高輪一丁目 139 番 4、141 番 3、 139 番 9、139 番 10

土地	所有形態	所有権
	面積(注 1)	922.21 m <sup>2</sup>
	用途地域(注 2)	商業地域
	建蔽率(注 3)	80%
	容積率(注 3)	500%
建物	所有形態	所有権
	用途(注 1)	共同住宅 車庫
	構造階層(注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造 14 階建
	延床面積(注 1)	5,282.41 m <sup>2</sup>
	建築時期(注 1)	平成 17 年 8 月 17 日
プロパティ・マネジメント会社		株式会社リクルートコスモス
マスターリース会社		株式会社リクルートコスモス
取得価格		4,030,000 千円
賃貸借の状況 (注 4)	テナントの総数	0
	マスターリース種別	パス・スルー
	賃貸可能面積	4,457.76 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	0 m <sup>2</sup>
	賃貸可能戸数	66 戸
	賃貸戸数	0 戸
	月額賃料(共益費込)	0 円
	敷金・保証金	0 円
	稼働率(面積ベース)	0%
想定 NOI(注 5)		55,350 千円 179,481 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 8 月 19 日
	再調達価格	1,388,000 千円
	PML 値	8%
	長期修繕費(15 年以内)	67,360 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。なお、「地番」及び「土地面積」については、セットバック部分として、「139 番 1」、「139 番 6」及び「139 番 7」の合計 74.15 m<sup>2</sup>を港区に譲地するため、平成 17 年 7 月 26 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表した記載内容と異なります。

(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 9 月 12 日時点における数値を記載しております。

(注 5)「想定 NOI」の につきましては、本物件の取得日である平成 17 年 9 月 13 日からリースアップを開始し、平成 18 年 5 月 31 日までに約 57%の稼働まで段階的に稼働率が遡増していく前提の想定数値を記載し、 につきましては、本物件の運営費用に関する特殊要因を排除し、稼働率約 95%で安定的に推移した時の想定数値(年額)を記載しております。なお、この想定 NOI は、いずれも当期の予想数値ではありません。

なお、「取得の理由、物件の特色及び本物件の取得の意義等」につきましては、平成 17 年 7 月 26 日付「資産の取得に関するお知らせ」 の 2. をご参照ください。

4. 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7月12日
鑑定評価額	4,080,000,000	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	4,070,000,000		
B. 収益価格	4,080,000,000	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	4,240,000,000		
(1) 総収益	234,780,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	219,816,000		
空室損失等	10,991,000		
共益費等収入	0		
敷金等の運用益	735,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	8,701,000		
更新料等収入	4,351,000		
その他収入	12,168,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	35,714,065	+ +	
運営支出	28,527,404	からの合計。	
維持管理費	8,084,760		
水道光熱費	2,587,000		
運営管理委託料	6,960,000	PMフィー。	
公租公課等	9,883,644		
損害保険料	1,012,000		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	7,186,661	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)	206,252,596	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	199,065,935	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.7%		
2. DCF法による収益価格	3,920,000,000		
割引率	4.7%		
ターミナルキャップレート	5.1%		

上記鑑定評価額は、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】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-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	2.42
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	コスモグラフィア麻布十番	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-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	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、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。