



平成 17 年 7 月 15 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 7 月 15 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	国際溜池ビル
(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、中規模オフィスビル
(4)投資エリア	第一投資エリア(都心5区)
(5)取得価格	2,700,000,000 円
(6)売買契約締結日	平成 17 年 7 月 15 日
(7)取得日	平成 17 年 7 月 15 日
(8)取得先	有限会社ブルークリーク
(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、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約 1 分の店舗、事務所ビル等が連担する商業地域内に立地するオフィスビルです。 東京メトロ千代田線「赤坂」駅も徒歩圏にあるほか、「外堀通り」「六本木通り」

	<p>への連絡も良好であるため、交通利便性・都心部各方面へのアクセスに優れています。</p> <p>また、設備等に関しては天井高2,500mm、OAフロア、個別空調等、オフィスビルとして標準的な設備水準を備えています。</p> <p>本物件は、株式会社東京放送（TBS）及び株式会社テレビ朝日の本社ビル等のいずれへも近接していることから、マスコミ関連のテナントをはじめとして、あらゆる業種のテナント層から一定の需要を見込め、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>
--	---

### 3. 取得資産の内容

物件の名称	国際溜池ビル	
所在地(注1)	(住居表示)東京都港区赤坂二丁目12番10号 (地番)東京都港区赤坂二丁目1218番、1216番、1217番、1234番	
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	533.32 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)	600%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	事務所 駐車場
	構造階層(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	延床面積(注1)	3,089.73 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成4年2月28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7月31日	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産株式会社	
取得価格	2,700,000 千円	
賃貸借の状況 (注4)	テナトの総数	6
	賃貸可能面積	2,285.32 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	2,095.89 m <sup>2</sup>
	月額賃料(共益費込)	12,695,459 円
	敷金・保証金	109,552,690 円
	稼働率(面積ベース)	91.71%
想定NOI(注5)	121,999 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6月13日
	再調達価格	732,000,000 円
	PML値	11%
	長期修繕費(15年以内)	119,500,000 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 7 月 14 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 7 月 15 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。

- ・平成 17 年 7 月中の収益は、平成 17 年 7 月 14 日時点における賃貸借の状況（稼働率：91.71%）を前提としていること。
- ・現状の稼働率（91.71%）を前提として、その後稼働率が増減し、約 96%の稼働率で推移していくこと。

利害関係人等との取引について

本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の発行済株式総数の 100 分の 10 超を保有している株主並びに利害関係人等及びかかる株主がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との利益相反取引を規制しています。

本日付、本投資法人による取得を発表いたしました「国際溜池ビル」のプロパティマネジメント委託先である平和不動産株式会社は、投信法上の利害関係人等には該当いたしません。上記の「利害関係者」に該当するため、お知らせいたします。

#### 4. 取得先の概要

商号	有限会社ブルークリーク
本店所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目 15 番 1 号渋谷クロスタワー
代表者	取締役 江守 善昭
資本の額	300 万円
主な事業の内容	1.債権の買取業 2.不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介 3.不動産の管理及び鑑定 4.不動産に関する情報の収集および提供 5.不動産信託の受益権の取得、保有、管理及び売却 6.什器、家具、建具、室内装飾品の売買及び賃貸借並びにその仲介 7.金銭貸付業及びそれに関するコンサルタント業務 8.前各号に付帯又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7月1日
鑑定評価額	2,700,000,000	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	2,700,000,000		
B. 収益価格	2,700,000,000	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	2,750,000,000		
(1) 総収益	177,632,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	128,365,000		
空室損失等	5,681,000		
共益費等収入	49,913,000	共益費、水道光熱費収入の合計。	
敷金等の運用益	2,215,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	0		
更新料等収入	0		
その他収入	2,820,000	駐車場収入、自動販売機収入の合計。	
(2) 総費用	42,924,264	+ +	
運営支出	39,216,264	からの合計。	
維持管理費	7,200,000		
水道光熱費	11,671,908		
運営管理委託料	4,945,000	PMフィー。	
公租公課等	14,899,106		
損害保険料	500,250		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	3,708,000	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)	138,415,736	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	134,707,736	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.9%		
2. DCF法による収益価格	2,640,000,000		
割引率	4.8%		
ターミナルキャップレート	5.2%		

【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	2.92
Of-02	紀文第一ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	950	2.15
Of-03	第百生命新宿ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,400	3.17
Of-04	恵比寿スクエア	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	7,050	15.98
Of-05	水天宮平和ビル	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,550	3.51
Of-06	NV 富岡ビル	東京 23 区	平成 17 年 3 月 29 日	2,500	5.67
Of-07	浜松町 SS ビル	都心 5 区	平成 17 年 6 月 1 日	1,530	3.47
Of-08	国際溜池ビル	都心 5 区	平成 17 年 7 月 15 日	2,700	6.12
中規模オフィスビル 小計				18,970	42.99
Re-01	DJR 北新宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	495	1.12
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	960	2.18
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	430	0.97
Re-04	FLEG 神楽坂	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	970	2.20
Re-05	FLEG 目黒	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	660	1.50
Re-06	エステージ上野毛	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,020	2.31
Re-07	ブルーマーレ	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,230	2.79
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	820	1.86
Re-09	レグルス東葛西	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	650	1.47
Re-10	ZESTY 久が原	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	310	0.70
Re-11	ミルーム若林公園	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	3,610	8.18
Re-12	ミルーム碑文谷	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,560	3.53
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成 16 年 11 月 12 日	535	1.21
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	3.11
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	2.86
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	2.27
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	2.49
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	2.74
Re-19	エルミタージュ練馬	東京 23 区	平成 17 年 6 月 30 日	690	1.56
レジデンス 小計				19,880	45.05
コア・アセット 小計				38,850	88.04
Ot-01	エムズ原宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	4,760	10.79
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成 16 年 11 月 12 日	520	1.18
ノンコア・アセット 小計				5,280	11.96
合計				44,130	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



【添付資料 4】本物件の案内図

