

平成 17 年 4 月 28 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 4 月 28 日、下記のとおり資産の取得に関して、停止条件付信託受益権売買契約(以下「売買契約」といいます。)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	浜松町 SS 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	1,530,000,000 円
(6)売買契約締結日	平成 17 年 4 月 28 日
(7)取得予定日	平成 17 年 6 月 1 日
(8)取得先	GE リアル・エステート株式会社
(9)取得資金	自己資金および借入金によります。(予定)

#### 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、JR 各線「浜松町」駅から徒歩約 5 分の第 1 京浜沿いに立地するオフィスビルです。東京モノレール、都営浅草線および都営三田線の利用も可能であるため、交通接近性が良く、かつ都心部各方面へのアクセスも良好です。本物件は、石張り等でインテリジェント性を有する外観に加え、エレベーターホール・トイレ・湯沸室も専有部分として賃貸をするフロア貸になっており、天井高 2,550mm、2Way フロアダクト、区画毎個別空調方式（24 時間対応）等、オフィスビルとして標準的な設備水準を備えており、テナントから底堅い需要を見込める物件であると考えます。
----------	---

### 3. 取得資産の内容

物件の名称	浜松町 SS ビル	
所在地(注 1)	(住居表示)東京都港区芝大門二丁目 12 番 9 号 (地 番)東京都港区芝大門二丁目 402 番 9、402 番 24	
土地	所有形態	所有権
	面積(注 1)	294.50 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)	700%
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)	鉄骨造陸屋根 10 階建
	延床面積(注 1)	2,184.76 m <sup>2</sup>
	建築時期(注 1)	平成 3 年 12 月 16 日
取得価格	1,530,000 千円	
賃貸借の状況 (注 4)	テナントの総数	8
	賃貸可能面積	1,822.32 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,618.38 m <sup>2</sup>
	月額賃料(共益費込)	7,573,086 円
	敷金・保証金	59,279,486 円
	稼働率(面積 <sup>レ</sup> -入)	88.81%
想定 NOI(注 5)	75,647 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 4 月 14 日
	再調達価格	466,000,000 円
	PML 値	15%
	長期修繕費(15 年以内)	101,580,000 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 4 月 28 日時点における数値を記載しておりますが、現在空室の 10 階部分につきましては、平成 17 年 3 月 14 日付で新たな賃借人との間で賃貸借契約を締結

済みであり（賃貸借契約期間：平成 17 年 6 月 13 日から平成 19 年 5 月 31 日、賃料の起算日：平成 17 年 7 月 1 日）、当該賃料の起算日の平成 17 年 7 月 1 日以降は下表の通りとなります。

また、上記敷金・保証金には、上記 10 階部分を賃借する新たな賃借人から前受け敷金として預託を受けた 1,480,560 円が含まれています。

賃貸借の状況	テナトの総数	9
	賃貸可能面積	1,822.32 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,882.32 m <sup>2</sup>
	月額賃料（共益費込）	8,498,436 円
	敷金・保証金	63,721,166 円
	稼働率（面積ベース）	100.00%

（注 5）「想定 NOI」につきましては、取得年度の特種要因を排除した本物件の取得予定日である平成 17 年 6 月 1 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 6 月中の収益は、平成 17 年 4 月 28 日時点における賃貸借の状況（稼働率：88.81%）を前提としていること。
- ・平成 17 年 7 月 1 日以降の収益は、10 階部分の賃料が発生する上記（注 4）における賃貸借の状況（稼働率：100.00%）を前提としていること。
- ・公租公課は、平成 17 年度の課税額を前提としていること。

#### 4. 取得先の概要

商号	GE リアル・エステート株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
代表者	代表取締役 吉田奉行
資本の額	3,741 百万円
主な事業の内容	1. 不動産の取得、所有、賃借並びに管理及び利用 2. 不動産の売買及びその仲介並びに鑑定評価 3. 不動産特定共同事業法に基づく事業 4. 資産の管理及び運営に関するコンサルティング業務 5. 内外の経済・産業及び不動産に関する調査業務 6. 貸金業 7. 債務の保証、引受、各種債権の売買 8. 有価証券の取得及び保有 9. 前各号に付帯関連する一切の事業
本投資法人との関係	特になし

#### 5. 今後の見通し

平成 17 年 5 月期（平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 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4月18日
鑑定評価額	1,530,000,000	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	1,200,000,000		
B. 収益価格	1,530,000,000	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	1,570,000,000		
(1) 総収益	105,341,000	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	84,516,000		
空室損失等	4,175,000		
共益費等収入	19,848,000		
敷金等の運用益	1,228,000	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	3,924,000	駐車場収入、自動販売機収入の合計。	
(2) 総費用	25,403,832	+ +	
運営支出	22,771,334	からの合計。	
維持管理費	5,400,000		
水道光熱費	425,589	各供給処理施設会社への支払額とテナントからの収受額の差額を計上。	
運営管理委託料	3,224,000	PMフィー。	
公租公課等	13,361,145		
損害保険料	360,600		
その他費用	0		
大規模修繕費年間積立額	2,632,498	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)	82,569,666	(1) -	
(4) 純収益 (NCF)	79,937,168	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.1%		
2. DCF法による収益価格	1,480,000,000		
割引率	5.1%		
ターミナルキャップレート	5.5%		

【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	3.19
Of-02	紀文第一ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	950	2.35
Of-03	第百生命新宿ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,400	3.46
Of-04	恵比寿スクエア	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	7,050	17.44
Of-05	水天宮平和ビル	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,550	3.83
Of-06	NV 富岡ビル	東京 23 区	平成 17 年 3 月 29 日	2,500	6.18
Of-07	浜松町 SS ビル	都心 5 区	平成 17 年 6 月 1 日 (予定)	1,530	3.78
中規模オフィスビル 小計				16,270	40.24
Re-01	DJR 北新宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	495	1.22
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	960	2.37
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	430	1.06
Re-04	FLEG 神楽坂	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	970	2.40
Re-05	FLEG 目黒	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	660	1.63
Re-06	エステージ上野毛	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,020	2.52
Re-07	ブルーマーレ	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,230	3.04
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	820	2.03
Re-09	レグルス東葛西	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	650	1.61
Re-10	ZESTY 久が原	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	310	0.77
Re-11	ミルーム若林公園	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	3,610	8.93
Re-12	ミルーム碑文谷	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,560	3.86
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成 16 年 11 月 12 日	535	1.32
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	3.39
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	3.12
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	2.72
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	2.99
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	1.71
レジデンス 小計				18,880	46.70
コア・アセット 小計				35,150	86.94
0t-01	エムズ原宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	4,760	11.77
0t-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成 16 年 11 月 12 日	520	1.29
ノンコア・アセット 小計				5,280	13.06
合計				40,430	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



【添付資料4】本物件の案内図

