

平成 17 年 3 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、本日下記の通り資産の取得を決定し、不動産信託受益権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. 取得資産の概要

物件の名称	区分	取得価格 (百万円)	取得先
(1) (仮称) 東神田 3 丁目プロジェクト	レジデンス	1,100	株式会社トーシン
(2) (仮称) 東日本橋 3 丁目プロジェクト	レジデンス	1,210	株式会社トーシン
(3) (仮称) 練馬 3 丁目プロジェクト	レジデンス	690	株式会社トーシン
	合計	3,000	

(注 1) 上記の 3 物件は、いずれも不動産を信託する信託の受益権の取得となります。

(注 2) 取得価格には取得に要した諸費用、消費税及び地方消費税は含まれません。

上記 3 物件の信託受益権売買契約締結日及び取得予定日は以下の通りです。

売買契約締結日	平成 17 年 3 月 28 日
取得予定日	平成 17 年 6 月 30 日

2. 取得の理由及び物件の特色

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目的として資産の取得を決定いたしました。

各物件の特色は以下の通りです。

(1) (仮称)東神田3丁目プロジェクト

物件の特色	本物件は、1Kタイプ62戸及び1DKタイプ2戸の総戸数64戸から構成される地上12階建のレジデンス物件です。 JR総武線「浅草橋」駅から徒歩約2分、JR総武本線「馬喰町」駅及び都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約5分に位置しており、また再開発の進む「東京」「秋葉原」駅へ5分程度に位置することから、交通接近性、生活利便性等は良好であるといえます。さらに駐車場が2台分、駐輪場が総戸数分設置されており、オートロック設備、独立のバス・トイレ等単身者向け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。
-------	--

(2) (仮称)東日本橋3丁目プロジェクト

物件の特色	本物件は、1Kタイプ52戸及び2DKタイプ14戸の総戸数66戸から構成される地上11階建のレジデンス物件です。 都営新宿線「馬喰横山」駅から徒歩約1分、都営浅草線「東日本橋」駅から徒歩約1分に位置し、生活利便施設等は上記最寄駅付近に存していることから、交通接近性、生活利便性は良好であるといえます。さらに駐車場が2台分、駐輪場が総戸数分設置されており、オートロック設備、独立のバス・トイレ等単身者及びディンクス夫婦向け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。
-------	---

(3) (仮称)練馬3丁目プロジェクト

物件の特色	本物件は、1Kタイプ総戸数51戸から構成される地上9階建のレジデンス物件です。 都営大江戸線、西武池袋線及び東京メトロ有楽町線「練馬」駅から徒歩約3分に位置し、最寄駅付近には区役所・郵便局・文化センター等の公共施設が集中しており、交通接近性、生活利便性は良好であるといえます。さらに駐車場が5台分、駐輪場が総戸数分設置されており、オートロック設備、独立のバス・トイレ等単身者向け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。
-------	---

3. 取得資産の内容

(1) (仮称)東神田3丁目プロジェクト(注1)

資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所在地(地番)	東京都千代田区東神田三丁目17番、31番	
土地	所有形態	所有権
	面積	262.06 m ²
	用途地域	商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	500%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造階層	鉄筋コンクリート造 地上12階建
	延床面積	1,646.03 m ²
	建築時期	平成17年6月竣工予定
取得価格	1,100,000千円	
価格調査報告書の概要(注2)	調査方法	株式会社谷澤総合鑑定所による価格調査
	調査価格	1,102,000千円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.2%
	調査時点	平成17年3月28日

(2) (仮称)東日本橋3丁目プロジェクト(注1)

資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
所在地(地番)		東京都中央区東日本橋三丁目10番4
土地	所有形態	所有権
	面積	312.76 m ²
	用途地域	商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	600%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造階層	鉄筋コンクリート造 地上11階建
	延床面積	2,176.57 m ²
	建築時期	平成17年6月竣工予定
取得価格		1,210,000 千円
価格調査報告書の概要(注2)	調査方法	株式会社谷澤総合鑑定所による価格調査
	調査価格	1,213,000 千円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.2%
	調査時点	平成17年3月28日

(3) (仮称)練馬3丁目プロジェクト(注1)

資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
所在地(地番)		東京都練馬区練馬三丁目6836番3・6836番5・6836番6
土地	所有形態	所有権
	面積	368.78 m ² (注3)
	用途地域	商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	500%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造階層	鉄筋コンクリート造 地上9階建
	延床面積	1,294.63 m ²
	建築時期	平成17年6月竣工予定
取得価格		690,000 千円
価格調査報告書の概要(注2)	調査方法	株式会社谷澤総合鑑定所による価格調査
	調査価格	696,000 千円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.3%
	調査時点	平成17年3月28日

(注1) 「所在地」、「土地面積」については、不動産登記簿上に記載されている事項を記載しています。また、建物に関しては、全て予定の記載であり、「用途」、「構造階層」、「延床面積」については、3物件いずれも確認済証((仮称)東神田3丁目プロジェクト:第21号、(仮称)東日本橋3丁目プロジェクト:第33号、(仮称)練馬3丁目プロジェクト:第200312239号)に記載されている事項を記載しています。

(注2) 価格調査とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に規定する「不動産の鑑定評価」に基づく鑑定評価とは異なりますが、対象建物が未竣工であり、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査時点において対象建物が確認資料通り竣工しているものとして想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

(注3) 地番6836番3の土地におけるセットバック予定部分の面積(27.90 m²)を除いた予定合計面積を記載しております。

4. 取得先の概要

上記 3 物件の取得先の概要は以下の通りです。

商号	株式会社トーシン
本店所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目 33 番 5 号
代表者	代表取締役 佐藤信哉
資本の額	82 百万円
主な事業の内容	不動産業
本投資法人との関係	特になし

4. 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>