



平成 18 年 3 月 31 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

資産の取得完了に関するお知らせ

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 18 年 3 月 7 日付「資産の取得に関するお知らせ」(以下、「前回プレスリリース」といいます。)で公表いたしました「日本橋第一ビル」及び「アーパイルベルジェ明大前」の取得を本日完了いたしましたのでお知らせいたします。

尚、物件の特色等につきましては、前回プレスリリースをご参照下さい。

・「日本橋第一ビル」

資産の取得の概要

(1) 物件名称	日本橋第一ビル	
(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	2,150,000,000 円	
(6) 売買契約締結日	平成 18 年 3 月 8 日	
(7) 取得日	平成 18 年 3 月 31 日	
(8) 取得先	有限会社プレジャー・ハント	
(9) 取得資金	自己資金及び借入金によります。	
(10) 信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
(11) 信託期間の満了日	平成 28 年 3 月 31 日	
(12) プロパティマネジメント会社	平和不動産株式会社(注 1)	
(13) 賃貸借の状況 (注 2)	テナントの総数	9
	賃貸可能面積	2,626.71 m ²
	賃貸面積	2,626.71 m ²
	月額賃料(共益費込)	11,050,595 円
	敷金・保証金	92,665,760 円
	稼働率(面積ベース)	100%
(14) 想定 NOI(注 3)	第 9 期(H18.3.31~H18.5.31)	20,268 千円(駐車場使用料等を含む)
	年間想定	105,427 千円(駐車場使用料等を含む)

・「アーバイルベルジェ明大前」

資産の取得の概要

(1) 物件名称	アーバイルベルジェ明大前	
(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（東京 23 区）	
(5) 取得価格	1,070,000,000 円	
(6) 売買契約締結日	平成 18 年 3 月 8 日	
(7) 取得日	平成 18 年 3 月 31 日	
(8) 取得先	平和不動産株式会社(注 1)	
(9) 取得資金	自己資金及び借入金によります。	
(10) プロパティマネジメント会社	株式会社長谷工ライブネット	
(11) マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
(12) 賃貸借の状況 (注 2)	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	1,187.25 m ²
	賃貸面積	1,021.10 m ²
	賃貸可能戸数	53 戸
	賃貸戸数	46 戸
	月額賃料（共益費込）	4,535,000 円
	敷金・保証金	8,432,500 円
稼働率（面積ベース）	86.00%	
(13) 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 18 年 2 月 2 日
	再調達価格	324,000,000 円
	PML 値	8 %
	長期修繕費（15 年以内）	20,520,000 円
(14) 想定 NOI(注 3)	第 9 期（H18.3.31～H18.5.31）	8,714 千円（駐車場使用料を含む）
	年間想定	51,040 千円（駐車場使用料を含む）

(注 1)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。

「日本橋第一ビル」のプロパティマネジメント会社及び「アーバイルベルジェ明大前」の取得先である「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。平和不動産株式会社の概要につきましては、前回プレスリリースをご参照ください。

(注 2)「賃貸借の状況」における「月額賃料」及び「敷金・保証金」の欄には、駐車場部分等の月額賃料及び敷金・保証金の額を含めていません。なお、平成 18 年 3 月 30 日時点の数値を記載しています。

(注 3)「想定 NOI」に関して、

- ・ につきましては、現状の入居状況を前提として各取得資産の取得日である平成 18 年 3 月 31 日から第 9 期末である平成 18 年 5 月 31 日までの想定数値を、

・ つきましては、各取得資産の運営費用に関する特殊要因を排除し、「日本橋第一ビル」につきましては稼働率約97%、「アーパイルベルジェ明大前」につきましては稼働率約95%で安定的に推移した時の年間の想定数値をそれぞれ記載しています。

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>