



平成 17 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 3 月 31 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. 取得資産の概要

物件の名称	区分	取得価格(百万円)	取得先
コスモグラシア麻布十番	レジデンス	1,260	株式会社リクルートコスモス

(注 1)上記の物件は、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。

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、東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約 3 分の 1DK タイプ(約 30 ㎡)から 1LDK タイプ(約 50 ㎡)によって構成される新築レジデンス物件です。建物スペックは玄関オートロック、共用部監視カメラ、TV モニター付オートロック、ディンプルキー等によりセキュリティー設備が充実していることに加え、24 時間宅配ボックス、システムキッチン、ドラム式乾燥機付洗濯機、リモコン操作対応フルオートバス、光対応インターネット等の入居者に便利な付加価値的設備も充実していることから、単身者からディンクス夫婦等まで幅広いテナント層の需要を取り込めるハイグレード賃貸マンションです。

3. 取得資産の内容

資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
所在地（地番）		東京都港区東麻布三丁目3番4
土地	所有形態	所有権
	面積	499.24 m ²
	用途地域	第一種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	300%
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陸屋根合金メッキ鋼板葺 8階建
	延床面積	1,214.29 m ²
	建築時期	平成 17 年 1 月 12 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 22 年 3 月 31 日
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社リクルートコスモス
取得価格		1,260,000 千円
不動産鑑定 評価書の概 要	評価方法	株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価
	鑑定評価額	1,266,000 千円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	4.8%
	価格時点	平成 17 年 2 月 1 日
貸借の状況	テナント数	1
	賃貸可能面積	1,116.78 m ²
	賃貸面積	181.00 m ²
	月額賃料（共益費込）	928,000 円
	敷金・保証金	1,778,000 円
	稼働率	16.20%

(注1)テナント数については、平成 17 年 3 月 31 日現在のものを記載し、賃貸面積、月額賃料（共益費込）、敷金・保証金、稼働率については、平成 17 年 3 月 30 日現在のものを記載しています。

4. 取得先の概要

商号	株式会社リクルートコスモス
本店所在地	東京都港区海岸三丁目9番15号
代表者	代表取締役社長 重田里志
資本の額	35,238 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

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>

【本物件の外観写真】

