

平成 17 年 3 月 10 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 袴 田 浩
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 10 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
恵比寿スクエア	オフィス	7,050	有限会社カリテス
水天宮平和ビル	オフィス	1,550	平和不動産株式会社
メインステージ南麻布	レジデンス	1,370	平和不動産株式会社
	合計	9,970	

(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)取得価格は平成 16 年 12 月 17 日付停止条件付信託受益権売買契約書に記載された売買代金と同額であり、取得に要した諸費用、消費税及び地方消費税は含みません。

2. 取得の理由

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目的として資産を取得いたしました。

なお、今回取得した信託受益権は、すべて本投資法人の新投資口発行及び投資口売届出目論見書(平成 17 年 2 月)に取得予定資産として記載されたものです。

3. 取得資産の内容

恵比寿スクエア

資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
所在地（住居表示）		東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23号
土地	所有形態	所有権
	面積	1,560.77 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造階層	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建
	延床面積	8,644.00 m ²
	建築時期	平成6年5月31日
信託受託者		三菱信託銀行株式会社
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		平和不動産株式会社
取得価格		7,050,000千円
鑑定評価額		7,050,000千円 (評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所 価格時点：平成16年9月1日)
賃貸借の状況	テナント数	1
	賃貸可能面積	5,423.94 m ²
	賃貸面積	5,423.94 m ²
	月額賃料	35,544千円
	敷金・保証金	339,019千円
	稼働率	100%

(注1)恵比寿スクエアでは平和不動産株式会社とマスターリース契約を締結しており、テナント数を1としておりますが、平成17年2月末現在のエンドテナント数は4です。

(注2)賃貸面積、月額賃料、敷金・保証金、稼働率については、平成17年2月末現在のものを記載しています。

水天宮平和ビル

資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号
土地	所有形態	所有権
	面積	316.73 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造階層	鉄骨鉄筋コンクリート造 9階建
	延床面積	2,177.81 m ²
	建築時期	平成3年8月30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21年11月30日
プロパティ・マネジメント委託先		平和不動産株式会社
取得価格		1,550,000千円
鑑定評価額		1,550,000千円 (評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所 価格時点：平成16年9月1日)

賃貸借の状況	テナント数	1
	賃貸可能面積	1,897.71 m ²
	賃貸面積	1,897.71 m ²
	月額賃料	10,389 千円
	敷金・保証金	107,016 千円
	稼働率	100%

(注 1)水天宮平和ビルでは平和不動産株式会社とマスターリース契約を締結しており、テナント数が1としておりますが、平成 17 年 2 月末現在のエンドテナント数は8です。

(注 2)賃貸面積、月額賃料、敷金・保証金、稼働率については、平成 17 年 2 月末現在のものを記載しています。

メインステージ南麻布

資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区南麻布二丁目 13 番 20 号	
土地	所有形態	所有権
	面積	279.73 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	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 11 階建
	延床面積	1,673.32 m ²
	建築時期	平成 16 年 4 月 30 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 21 年 11 月 30 日	
プロパティ・マネジメント委託先	株式会社ディックスクロキ	
取得価格	1,370,600 千円	
鑑定評価額	1,372,000 千円 (評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所 価格時点：平成 16 年 9 月 1 日)	
賃貸借の状況	テナント数	1
	賃貸可能面積	1,325.20 m ²
	賃貸面積	1,259.00 m ²
	賃貸可能戸数	60 戸
	賃貸戸数	57 戸
	月額賃料	6,137 千円
	敷金・保証金	12,244 千円
	稼働率	95%

(注 1)メインステージ南麻布 では株式会社ディックスクロキとマスターリース契約を締結しており、テナント数を1としております。

(注 2)賃貸面積、月額賃料、敷金・保証金、稼働率については、平成 17 年 2 月末現在のものを記載しています。

4. 取得先の概要

物件名	恵比寿スクエア	水天宮平和ビル	メインステージ 南麻布
商号	有限会社カリテス	平和不動産株式会社	
代表者	取締役 森藤 有倫	取締役社長 井阪 健一	
資本の額	3 百万円	5,814 百万円	
主な事業の内容	不動産業	不動産業	
本投資法人との関係	1	投資主、資産運用会社の業務提携先、株主	

1 平和不動産株式会社が不動産投資顧問契約を締結している不動産ファンドの匿名組合営業者となります。

5. 利害関係人等の取引

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。

資産の取得先であり、マスターリース契約先である平和不動産株式会社及び資産の取得先である有限会社カリテスは、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、資産運用会社の社内規程に基づき、売買条件等を決定いたしました。

6. 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。

平成 17 年 2 月 2 日付及び平成 17 年 3 月 8 日付「平成 17 年 5 月期及び平成 17 年 11 月期の運用状況の予想について」において公表した運用状況の見通し（予想数値）は、本物件の取得を前提に算定しております。

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>