



平成 17 年 3 月 29 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 29 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
NV 富岡ビル	オフィス	2,500	有限会社足立興産

(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みません。

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、東京メトロ東西線「門前仲町」駅徒歩約 4 分の永代通り沿いに立地するオフィスビル物件です。外観のデザイン性は高く、また角地に位置することから視認性については良好です。メインエントランスの壁は大理石張りで高級感があり、貸室内部については、ほぼ整形で貸しやすい形状であり、フリーアクセスフロアー(100mm)、天井高 2,600mm、各階個別空調等、一般的に中規模オフィスビルの有する標準的なスペックを充足したものとなっております。

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）		東京都江東区富岡二丁目1番3、1番18
土地	所有形態	所有権
	面積	748.36 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	事務所
	構造階層	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	延床面積	4,558.01 m ²
	建築時期	平成2年12月25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		平和不動産株式会社
取得価格		2,500,000千円
不動産鑑定 評価書の概 要	評価方法	インリックス株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	2,500,000千円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.1%
	価格時点	平成17年3月4日
貸借の状況 （注1）	テナント数	4
	賃貸可能面積	3,736.58 m ²
	賃貸面積	2,915.85 m ²
	月額賃料（共益費込）	11,315千円
	敷金・保証金	98,375千円（注2）
	稼働率	78.03%

（注1）テナント数、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29日現在のものを記載していますが、現在空室の1階及び3階のうち3階貸室部分につきましては平成17年2月2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5月1日より2年間）、賃貸借契約開始日の平成17年5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3階貸室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3,845,400円並びに5・6・7階の賃借人から預託を受けた設備協力金2,000,000円が含まれています。当該前受け敷金に関しては、当該賃借人が契約開始日までに当該契約を解約した場合は、全額が違約金として本投資法人に支払われます。

テナント数	5
賃貸可能面積	3,736.58 m ²
賃貸面積	3,404.80 m ²
月額賃料	12,794千円
敷金・保証金	102,221千円
稼働率	91.12%

4. 取得先の概要

商号	有限会社足立興産
本店所在地	東京都港区新橋六丁目3番4号
代表者	取締役社長 足立建一郎
資本の額	59百万円
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>