



平成 18 年 5 月 18 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

資産の譲渡に関するお知らせ

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、下記のとおり資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)に関して、信託受益権売買契約の締結を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要(予定)

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物 件 の 名 称 : ZESTY 久が原
- (3) 譲 渡 資 産 の 取 得 年 月 日 : 平成 16 年 11 月 12 日
- (4) 譲 渡 価 格 : 369,000,000 円
(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除きます。)
- (5) 帳 簿 価 格 : 314,870,483 円(平成 17 年 11 月 30 日現在)
- (6) 譲渡価格と帳簿価格の差額 : 54,129,517 円(上記(4)と上記(5)の差額)
- (7) 契 約 予 定 日 : 平成 18 年 5 月 22 日
- (8) 引 渡 予 定 日 : 平成 18 年 6 月 23 日
- (9) 譲 渡 先 : 後記 4. 参照
- (10) 譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

2. 譲渡の理由

本投資法人は規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針等を検討しています。

ZESTY 久が原につきましては、ポートフォリオにおいて最小規模(平成 18 年 3 月 31 日現在、投資比率 0.57%)であること及び譲渡価格が平成 17 年 11 月 30 日現在の調査価格を上回ることから、売却に

よりポートフォリオの中長期的な運用効率の向上を図ることが可能となるとともに、譲渡時期及び譲渡価格等が妥当であると判断したため、本件譲渡を決定いたしました。

3. 譲渡資産の内容

物件の名称		ZESTY 久が原
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
所在地		(住居表示)東京都大田区西嶺町 19 番 3 号 (地 番)東京都大田区西嶺町 143 番 18
土地	所有形態	所有権
	面積	238.36 m ²
	用途地域	準住居地域
	建蔽率	60%
	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 4 階建
	延床面積	553.52 m ²
	建築時期	平成 15 年 9 月 18 日
	賃貸可能戸数	16 戸
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成 16 年 11 月 12 日
取得価格		310,000 千円
期末調査価格 (注)	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成 17 年 11 月 30 日
	調査価格	314,000 千円

(注) 「期末調査価格」については、株式会社谷澤総合鑑定所による報告書に基づき記載しております。

4. 譲渡先の概要

譲渡先	個人 1 名 (譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。)
本投資法人との関係	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。 本件譲渡先は、投信法上の利害関係人等及び上記の「利害関係者」には該当しておりません。

5. 譲渡の日程

平成 18 年 5 月 18 日 本投資法人が譲渡を決定
平成 18 年 5 月 22 日 信託受益権譲渡契約締結予定
平成 18 年 6 月 23 日 引渡し予定

6. 譲渡代金の使途

本件譲渡に伴い得られた譲渡収入は、分配金の原資に充てるほか、借入金の一部返済に充当する予定

です。借入金返済の詳細につきましては、借入金の返済時点で改めてお知らせいたします。

7. 今後の見通し

本件譲渡による損益は、引渡予定日の属する平成 18 年 11 月期（平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日）に認識されることとなります。従いまして、平成 18 年 5 月期（平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 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、本件譲渡による変更はありません。平成 18 年 11 月期における本投資法人の運用状況の見通しについては、平成 18 年 5 月期決算発表時に、本件譲渡を前提とした見通しをお知らせいたします。

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>

【添付資料】本件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
0f-01	朝日生命五反田ビル	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,290	2.40
0f-02	紀文第一ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	950	1.76
0f-03	第百生命新宿ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,400	2.60
0f-04	恵比寿スクエア	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	7,050	13.09
0f-05	水天宮平和ビル	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,550	2.88
0f-06	NV 富岡ビル	東京 23 区	平成 17 年 3 月 29 日	2,500	4.64
0f-07	浜松町 SS ビル	都心 5 区	平成 17 年 6 月 1 日	1,530	2.84
0f-08	国際溜池ビル	都心 5 区	平成 17 年 7 月 15 日	2,700	5.01
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	都心 5 区	平成 17 年 8 月 1 日	1,220	2.27
0f-10	日総第 15 ビル	新横浜	平成 17 年 12 月 20 日	1,550	2.88
0f-11	日本橋第一ビル	都心 5 区	平成 18 年 3 月 31 日	2,150	3.99
中規模オフィスビル 小計				23,890	44.37
Re-01	DJR 北新宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	495	0.92
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	960	1.78
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	430	0.80
Re-04	FLEG 神楽坂	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	970	1.80
Re-05	FLEG 目黒	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	660	1.23
Re-06	エステージ上野毛	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,020	1.89
Re-07	ブルーマーレ	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,230	2.28
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	820	1.52
Re-09	レグルス東葛西	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	650	1.21
Re-10	ZESTY 久が原	東京 23 区			
Re-11	ミルルーム若林公園	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	3,610	6.70
Re-12	ミルルーム碑文谷	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,560	2.90
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成 16 年 11 月 12 日	535	0.99
Re-14	メインステージ南麻布	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,370	2.55
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	都心 5 区	平成 17 年 3 月 31 日	1,260	2.34
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京 23 区	平成 17 年 6 月 14 日	1,000	1.86
Re-17	エルミタージュ東神田	都心 5 区	平成 17 年 6 月 30 日	1,100	2.04
Re-18	エルミタージュ東日本橋	都心 5 区	平成 17 年 6 月 30 日	1,210	2.25
Re-19	エルミタージュ練馬	東京 23 区	平成 17 年 6 月 30 日	690	1.28
Re-20	ランドステージ白金高輪	都心 5 区	平成 17 年 9 月 13 日	4,030	7.49
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	東京 23 区	平成 18 年 3 月 31 日	1,070	1.99
レジデンス 小計				24,670	45.82
コア・アセット 小計				48,560	90.19
0t-01	エムズ原宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	4,760	8.84
0t-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成 16 年 11 月 12 日	520	0.97
コア補強アセット 小計				5,280	9.81
合計				53,840	100.00

物件番号	物件名称	地域区分	取得予定日	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
Re-B	(仮称)上石神井プロジェクト	東京 23 区	(注2)	950	

(注1)「都心5区」とは、千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。

(注2)建物竣工(平成18年6月予定)後、一定の稼働率に達したときのいずれかの営業日(詳細につきましては、平成17年9月2日付「資産の取得に関するお知らせ 2. 取得の理由、物件の特色及び本物件の取得の意義等 (2)物件の特色」の下線部分をご参照下さい。)となります。