

平成 21 年 6 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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)

資産運用会社名
カナル投信株式会社
代 表 者 名 代表取締役 轉 充 宏
問 合 せ 先 取締役管理部長 伊 藤 真 也
TEL. 03-5402-8731

資産の譲渡に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要（第 16 期（平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）譲渡予定資産）

0f-04 恵比寿スクエア

(1) 譲渡予定資産	不動産を信託する信託受益権
(2) 物件の名称	恵比寿スクエア
(3) 譲渡予定資産の取得年月日	平成 17 年 3 月 10 日
(4) 譲渡予定価格	6,890,000,000 円（消費税別途）
(5) 帳簿価額	6,967,339,654 円（平成 21 年 5 月 31 日現在）
(6) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額	▲77,339,654 円
(7) 契約締結日	平成 21 年 7 月 2 日
(8) 引渡予定日	平成 21 年 8 月 31 日
(9) 譲渡先	恵比寿ガーデンプレイス株式会社（注）
(10) 譲渡方法	不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡します。

（注）後記「6. 譲渡先の概要」をご参照下さい。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、平成 17 年 3 月 8 日にその発行する投資口を東京証券取引所に上場して以来、資金調達の円滑化及び資産運用の安定性を図るため、資金調達手段の多様化を進めて参りました。平成 19 年 10 月 31 日には、既存借入金全額について、投資法人債の発行及び銀行シンジケート団からの借入れによりリファイナンスを行い、無担保での長期固定化及び直接金融・間接金融両面で資金調達のバランスをとることに努めて参りました。

しかしながら、その後の金融情勢の大幅な変化に伴い、現在は、直接金融市場からの資金調達が困難な状況となっています。このような金融情勢の中、平成 21 年 10 月 30 日に償還期限を迎える第 1 回投資法人債総額 200 億円の償還資金の調達、本投資法人の大きな課題となっています。この課題に対して、昨年来より、資金調達に協力を仰ぐことのできるスポンサーとの提携交渉、平成 21 年 5 月 15 日付で既存借入金全額について一部資産を担保提供する等、新規借入れに向けた銀行等金融機関との交渉及び有担保での投資法人債の発行等を検討して参りましたが、これらの活動の継続には有利子負債の圧縮が不可避であり、そのための資産譲渡が必要と考えています。

このような状況下において、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、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並びに財務運営基盤の維持及び強化を目的とした有利子負債の圧縮方針等を総合的に考慮した結果、現時点において本件譲渡を実行することが、本投資法人の長期的な利益に適うものと判断しました。

3. 本件譲渡に係る検討

譲渡予定価格は、平成 21 年 5 月 31 日現在の帳簿価額を約 77 百万円下回り、また、平成 21 年 5 月 31 日時点の調査機関による調査価格との乖離もありますが、複数の譲渡候補先から価格及び条件の提示を受けた中で、引渡時期及び譲渡先の資金調達の確実性等の条件を充足でき、かつ、譲渡価格が最も優位な先に決定しました。また、譲渡資産の選定については、①本物件の築年数が約 15 年を経過しており、今後修繕費等の増加が見込まれること、②直近の本物件の賃貸マーケットがやや軟調に推移しており、当面急速な回復を望むことは難しい状況にあると判断したこと、等を踏まえました。

4. 今後の資金調達手段

今回の譲渡代金及び本投資法人が口座内に留保している手元資金等で、約 100 億円程度の流動資金が確保できます。また、今後も、保有資産の譲渡等によって、更なる有利子負債の圧縮に努め、負債比率の低下等を材料として、新規及び既存の借入れに関して、銀行等金融機関との交渉及びスポンサーとの提携交渉を進めていくことで、資金調達を図って参る所存です。運用方針としては、負債比率を低下させることにより、より安定性を重視した運用を行って参りますので、ご高察賜りますよう、お願い申し上げます。

5. 譲渡予定資産の内容

物件の名称		恵比寿スクエア
特定資産の種類		不動産を信託する信託受益権
所在地		(住居表示)東京都渋谷区恵比寿一丁目 23 番 23 号 (地 番)東京都渋谷区恵比寿一丁目 41 番 1 他 2 筆
土地	所有形態	所有権
	地積	1,560.77 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	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・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 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 UFJ 信託銀行株式会社
PM 会社		平和不動産株式会社
マスターリース会社		平和不動産株式会社
取得年月日		平成 17 年 3 月 10 日
取得価格		7,050,000,000 円
期末調査価格 (注 1)	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成 21 年 5 月 31 日
	調査価格	8,575,000,000 円
賃貸借の状況 (注 2)	テナントの総数	1 (注 3)
	マスターリース種別	パス・スルー
	賃貸可能面積	5,423.94 m ²
	賃貸面積	4,576.23 m ²
	月額賃料(共益費込)	33,907,125 円
	敷金・保証金	275,520,480 円

	稼働率(面積ベース)	84.37%
--	------------	--------

(注1) 「期末調査価格」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による調査価格を記載しています。

(注2) 「賃貸借の状況」については、平成21年6月30日時点における数値を記載しています。

(注3) マスターリース会社が一括賃借し、エンドテナントに転貸しているため、テナント総数を1としています。

6. 譲渡先の概要

譲渡先	恵比寿ガーデンプレイス株式会社
本店所在地	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号
代表者	代表取締役社長 牛尾 和夫
資本金	2,080百万円
大株主	サッポロホールディングス株式会社(出資割合100%)
主な事業の内容	不動産の賃貸管理、不動産開発、ホテル・スポーツ施設運営等
本投資法人又は資産運用会社との関係	利害関係人等には該当しません。

7. 媒介の概要

商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 野中 隆史
手数料	-(注)
本投資法人又は資産運用会社との関係	利害関係人等には該当しません。

(注) 媒介業者より開示の了承を得られていないため、開示していません。

8. 決済の方法

上記引渡予定日に一括決済方式にて行う予定です。

9. 譲渡の日程

平成21年6月30日 本投資法人役員会において本件譲渡を決定
平成21年7月2日 信託受益権売買契約を締結
平成21年8月31日 譲渡予定資産を引渡し

10. 譲渡代金の使途

本件譲渡に伴い得られた譲渡収入は、全額リザーブし、今後の有利子負債の返済に充てる予定です。

11. 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21年11月期(平成21年6月1日～平成21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21年5月期(平成20年12月1日～平成21年5月31日)における本投資法人の運用状況の見通しに、変更はありません。また、平成21年11月期においては、本物件の現時点における稼働状況を前提とした1期当たりの賃貸事業利益約160百万円のうち、本件譲渡により減少する平成21年11月期における利益約91百万円及び本件譲渡に係る費用を含めた売却損約262百万円の発生により、約353百万円程度損益への影響が見込まれますが、全体の運用状況の見通しについては、平成21年7月24日に予定されている平成21年5月期決算発表時に、本件譲渡を前提として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

物件名	取得価格 (円)	投資比率	用途別 投資比率	投資エリア※	担保区分	
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,290,000,000	1.36%	2.58%	1	有担保
Of-03	第百生命新宿ビル	1,400,000,000	1.48%	2.80%	1	無担保
Of-04	恵比寿スクエア	—	—	—	—	無担保
Of-05	水天宮平和ビル	1,550,000,000	1.63%	3.10%	1	有担保
Of-06	NV 富岡ビル	2,500,000,000	2.64%	5.00%	1	有担保
Of-07	浜松町 SS ビル	1,530,000,000	1.61%	3.06%	1	有担保
Of-08	国際溜池ビル	2,700,000,000	2.85%	5.40%	1	有担保
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	1,220,000,000	1.29%	2.44%	1	有担保
Of-10	日総第 15 ビル	1,550,000,000	1.63%	3.10%	2	有担保
Of-11	日本橋第一ビル	2,150,000,000	2.27%	4.30%	1	有担保
Of-12	八丁堀 SF ビル	3,060,000,000	3.23%	6.12%	1	有担保
Of-13	渋谷 AX ヒルズ	1,860,000,000	1.96%	3.72%	1	無担保
Of-14	KCA ビル	1,730,000,000	1.82%	3.46%	1	無担保
Of-15	大和中目黒ビル	2,870,000,000	3.03%	5.74%	1	有担保
Of-16	安和司町ビル	1,385,000,000	1.46%	2.77%	1	無担保
Of-17	八丁堀 MF ビル	1,110,000,000	1.17%	2.22%	1	有担保
Of-18	エムズ原宿	4,760,000,000	5.02%	9.52%	1	無担保
Of-19	三宮三和東洋ビル	8,390,000,000	8.84%	16.77%	3	有担保
Of-20	船橋 Face ビル	3,900,000,000	4.11%	7.80%	3	無担保
Of-21	アデッソ西麻布	640,000,000	0.67%	1.28%	1	無担保
Of-22	CIC 虎ノ門ビル	1,675,000,000	1.77%	3.35%	1	無担保
Of-23	アリア池袋	1,314,000,000	1.39%	2.63%	1	有担保
Of-24	CIC 湯島ビル	1,434,000,000	1.51%	2.87%	1	無担保
オフィス		50,018,000,000	52.73%	100.00%		
Re-03	コンコード市川	430,000,000	0.45%	0.96%	2	無担保
Re-05	FLEG 目黒	660,000,000	0.70%	1.47%	1	無担保
Re-09	レグルス東葛西	650,000,000	0.69%	1.45%	1	無担保
Re-11	ミルーム若林公園	3,610,000,000	3.81%	8.05%	1	有担保
Re-12	ミルーム碑文谷	1,560,000,000	1.64%	3.48%	1	無担保
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,370,600,000	1.44%	3.06%	1	有担保
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,260,000,000	1.33%	2.81%	1	無担保
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,000,000,000	1.05%	2.23%	1	無担保
Re-17	エルミターージュ東神田	1,100,000,000	1.16%	2.45%	1	無担保
Re-18	エルミターージュ東日本橋	1,210,000,000	1.28%	2.70%	1	無担保
Re-19	エルミターージュ練馬	690,000,000	0.73%	1.54%	1	有担保
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,030,000,000	4.25%	8.99%	1	無担保
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	1,070,000,000	1.13%	2.39%	1	有担保
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,130,000,000	1.19%	2.52%	1	無担保
Re-23	グレファス上石神井	950,000,000	1.00%	2.12%	1	無担保
Re-24	T&G 錦糸町マンション	1,100,000,000	1.16%	2.45%	1	無担保
Re-25	グレンパーク銀座 EAST	5,940,000,000	6.26%	13.25%	1	無担保
Re-26	グレンパーク新横浜	3,350,000,000	3.53%	7.47%	2	有担保
Re-27	グレンパーク池田山	1,640,000,000	1.73%	3.66%	1	無担保
Re-28	ルネ東寺尾	4,500,000,000	4.74%	10.04%	2	有担保
Re-29	レジデンス向丘	2,350,000,000	2.48%	5.24%	1	有担保
Re-30	レジデンス東馬込	1,630,000,000	1.72%	3.64%	1	有担保
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,650,000,000	1.74%	3.68%	1	無担保
Re-33	アドバンス亀戸	1,050,000,000	1.11%	2.34%	1	有担保
Re-34	ヴァンテ田無	911,000,000	0.96%	2.03%	2	無担保
レジデンス		44,841,600,000	47.27%	100.00%		
合計		94,859,600,000	100.00%	—	—	—

※ 1：第一投資エリア、2：第二投資エリア、3：地方投資エリア