

平成 21 年 10 月 6 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

土地収用に係る一部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

0f-18 エムズ原宿

(1) 譲渡予定資産	不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部
(2) 物件の名称	エムズ原宿の敷地の一部
(3) 面積	113.64 m ² (注 1)
(4) 譲渡価格	1,414,136,160 円 (注 2)
(5) 帳簿価額	1,348,865,960 円 (注 3)
(6) 譲渡価格と帳簿価額の差額	65,270,200 円 (注 4)
(7) 契約締結日	平成 21 年 10 月 6 日 (注 5)
(8) 所有権移転日	土地売買契約締結と同時
(9) 明渡予定日	第 17 期 (平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日) 中を予定
(10) 譲渡先	東京都

(注 1) 実測面積を記載しています。

(注 2) 本譲渡価格のほか、物件移転補償金として、274,408,201 円の支払いを受ける予定であり、建物撤去工事費等に充当します。

(注 3) エムズ原宿の平成 21 年 5 月 31 日時点の信託土地帳簿価額を、本件譲渡対象土地面積に応じ按分して算出した金額を記載しています。

(注 4) 算出にあたっては、上記土地帳簿価額のみを譲渡原価としており、実際に発生する工作物移転費等を含んでいません。

(注 5) 信託受益権に係る信託財産である不動産の一部を譲渡するため、受託者であるみずほ信託銀行株式会社と東京都との間で契約を締結します。

2. 譲渡の理由

エムズ原宿（以下「本物件」といいます。）の敷地の一部は、かねてより「東京都市計画道路事業環状第 5 の 1 号線」の事業対象地となっており、また、当該都市計画事業は昭和 21 年 3 月 26 日に計画決定され、本物件が位置する神宮前区間（神宮前三丁目～神宮前六丁目）の地上部整備（明治通り拡幅等）については、平成 16 年 3 月 31 日に事業認可されています。今般、当該都市計画の決定及び事業認可に基づき、当該土地の取得を企図する東京都と本投資法人の間で、土地収用に係る協議が調ったため、譲渡を決定しました。

3. 譲渡資産（本件譲渡対象土地）の内容

特定資産の種類	不動産（土地）
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目 28 番のうち一部
地目	宅地
面積	敷地全体 378.00 m ² のうち 113.64 m ² （注 1）
所有形態	所有権
譲渡価格	1,414,136,160 円
鑑定評価額	1,227,000,000 円（注 2）

（注 1）実測面積を記載しています。

（注 2）株式会社谷澤総合鑑定所による平成 21 年 10 月 1 日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

4. 本件譲渡による本物件への影響

(1) 本物件の鑑定評価額について

	価格時点	鑑定評価額・評価額（注）
本件譲渡前	平成 21 年 10 月 1 日	5,426 百万円
本件譲渡後	平成 21 年 10 月 1 日	4,085 百万円

（ご参考）平成 21 年 5 月期末評価額 5,432 百万円

（注）上記鑑定評価額・評価額は、株式会社谷澤総合鑑定所によるエムズ原宿の土地及び建物全体に係る鑑定評価額・評価額であり、「本件譲渡前」には、本件譲渡対象土地を含む土地及び建物全体に係る評価報告書による評価額を、「本件譲渡後」には、本件譲渡対象土地を除外して算出された鑑定評価額を記載しています。

(2) 本物件の建物一部撤去及び復旧について

本件譲渡対象土地部分に本物件建物の一部が存在しているため、建物撤去工事を行う必要があります。建物の一部撤去及び復旧工事については、第 17 期（平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日）中の実施を予定しており、撤去工事完了後に東京都に対し譲渡対象土地部分を明け渡す予定となっています。建物撤去工事に伴い、本物件建物の延床面積が約 160 m²減少し、1・2 階部分の賃貸面積が 592.40 m²から 396.10 m²となります。なお、譲渡対象土地部分の明渡しまでの期間について、建物の使用は認められています。

(3) 遵法性について

本件譲渡に伴い、本物件は容積率の超過により、いわゆる既存不適格の建築物となります。このため、将来の増改築等の際に現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。

5. 譲渡先の概要

名称	東京都
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。

6. 決済の方法

土地売買契約に規定する一定の条件を満たした上で、支払請求を行った日から 30 日以内に支払われる予定です。

7. 譲渡の日程

平成 21 年 10 月 6 日	本投資法人役員会において本件譲渡を決定
平成 21 年 10 月 6 日	土地売買契約を締結
第 17 期中	譲渡予定資産を明渡し（予定）

8. 譲渡代金の使途

本件譲渡により得られた譲渡収入は、有利子負債の圧縮、今後の物件取得原資等に充当する予定です。

9. 今後の見通し

本件譲渡及び本日公表の第三者割当による新投資口発行の運用状況への影響等を勘案した上での今後の見通しについては、平成 21 年 7 月 24 日付で公表した平成 21 年 11 月期（第 16 期：平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）運用状況の見通しから変更はありません。詳細については、本日付「平成 21 年 11 月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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/>

【参考資料】譲渡対象土地簡略図

