



平成 20 年 2 月 19 日

各 位

不動産投資信託証券発行者

東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 6 号
クリード・オフィス投資法人
代表者名 執行役員 山中 秀哉
(コード番号：8983)

投資信託委託業者

クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 山中 秀哉
問合せ先 取締役財務部長 砥綿 久喜
TEL. 03-3539-5943

資産取得に関するお知らせ

クリード・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産：不動産
- (2) 取得資産の名称：大名バルコニー（物件番号 D-8）
- (3) 資産区分：タイプ A（※1）
- (4) 所在地：福岡県福岡市中央区大名一丁目 12 番 39 号
- (5) 取得予定価格：798,000,000 円
(但し、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
- (6) 取得先：後記「取得先の概要」をご参照ください。
- (7) 売買契約締結日：平成 20 年 2 月 19 日（予定）
- (8) 取得日：平成 20 年 3 月 28 日（予定）
- (9) 取得資金：借入金により取得予定
- (10) 決済方法：引渡時一括

※1 タイプ A とは、一定の収益力は発揮できているが、その収益性に向上余地がある運用資産をいいます。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、5 大都市圏におけるポートフォリオの充実を図るための取得です。本物件の取得決定に際して特に以下の点を評価しました。

■ブランド力のある立地

本物件は福岡市営地下鉄「天神」駅から徒歩 8 分、近年発展を遂げている大名地区の中心部に位置しております。

大名地区は九州最大の商業エリアである天神地区に隣接する地区であり、またかつては旧武家屋敷が建ち並んでいたことから、城下町特有の迷路のような路地が形成されたという特徴を有し



ています。そのような地域特性から、大名地区には近年自然発生的な路地裏的商業施設の集積があり、とりわけ若者に人気のセレクトショップや飲食店などの進出が多くなっています。

また今後は天神西通りへの大型衣料店の出店も計画されており、これらの計画があることも含めて大名地区にはより一層の商業集積があり、今後もその傾向が続くものと判断しています。

■安定した収益の確保

本物件は、2007年6月に竣工したばかりの築浅ビルであり、テナントは地元九州を中心に人気のある飲食店が入居しております。現在全テナントとの間で2017年6月までの定期貸室賃貸借契約が締結されていますが、本投資法人はこれらの契約を継承するため、将来にわたって安定的な収益が見込めるものと判断しております。

本投資法人では、本物件の持つこれらの立地特性及び物件特性を評価しており、本物件が当該エリアにおいて今後も高い競争力を有するものと判断しております。

3. 取得予定資産の概要

特定資産の概要			不動産鑑定評価書の概要(金額：円)			
特定資産の種類		不動産	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
取得予定価格		798,000,000 円	鑑定評価額	801,000,000		
所在地(住居表示)		福岡県福岡市中央区大名一丁目 12 番 39 号	価格時点	平成 20 年 1 月 25 日		
土地	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格	809,000,000		
	敷地面積 (㎡)	208.63	収入	72,976,000		
	用途地域	商業地域	可能賃料収入	48,976,000		
	建蔽率/容積率	80%/400%	空室損失相当額	0		
建物	所有形態	所有権	その他収入	24,000,000		
	用途	店舗	支出	31,450,000		
	延床面積 (㎡)	830.21	維持管理費等	7,322,000		
	構造・階数	S 7 F	公租公課	2,813,000		
	建築時期	平成 19 年 6 月 4 日	その他経費	21,315,000		
	駐車場台数	－	賃貸純収益 (NOI)	41,526,000		
地震 PML		1.5%(評価会社：清水建設株式会社)		資本的支出	213,000	
設計者		株式会社 竹中工務店		一時金の運用益	738,000	
施工者		株式会社 竹中工務店		正味純収益	42,051,000	
確認検査機関		福岡市		還元利回り	5.2%	
賃貸借の概況 (平成 20 年 1 月末日時点)			DCF による収益価格		793,000,000	
エンドテナントの総数		7	割引率	4.7%		
賃貸可能面積 (㎡)		765.61	最終還元利回り	5.3%		
賃貸面積 (㎡)		765.61	原価法による積算価格			810,000,000
稼働率 (面積ベース)		100%	土地比率	76.8%		
取得後のプロパティマネジメント委託先		未定	建物比率	23.2%		
特記事項						
1. 南側隣地 (共有) との筆界確認につき、隣地代表者と筆界確認書を締結しておりますが代表者以外の共有者が一部特定できておりません。						
2. 本物件について担保設定する予定は今のところございません。						

4. 取得先の概要

商	号	野村不動産株式会社
本	店	所在地
代	表	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号 新宿野村ビル
資	本	者の
額		鈴木 弘久
		20 億円 (平成 19 年 4 月 1 日現在)



主 な 事 業 の 内 容	住宅事業、ビル事業、資産運用開発事業、仲介・販売受託事業、その他の事業
資 本 構 成	野村不動産ホールディングス株式会社（出資割合100%）
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

*取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程に定める「利害関係者」には該当いたしません。

*媒介先はありません。

5. 運用状況の見通し

本物件の取得による運用状況への影響は軽微であり、平成 20 年 4 月期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日）の運用状況の見通しについて修正はありません。

以上

<添付資料>

- ・参考資料 1 本物件の外観写真、位置図
- ・参考資料 2 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- ・参考資料 3 設計者、施工者及び確認検査機関一覧

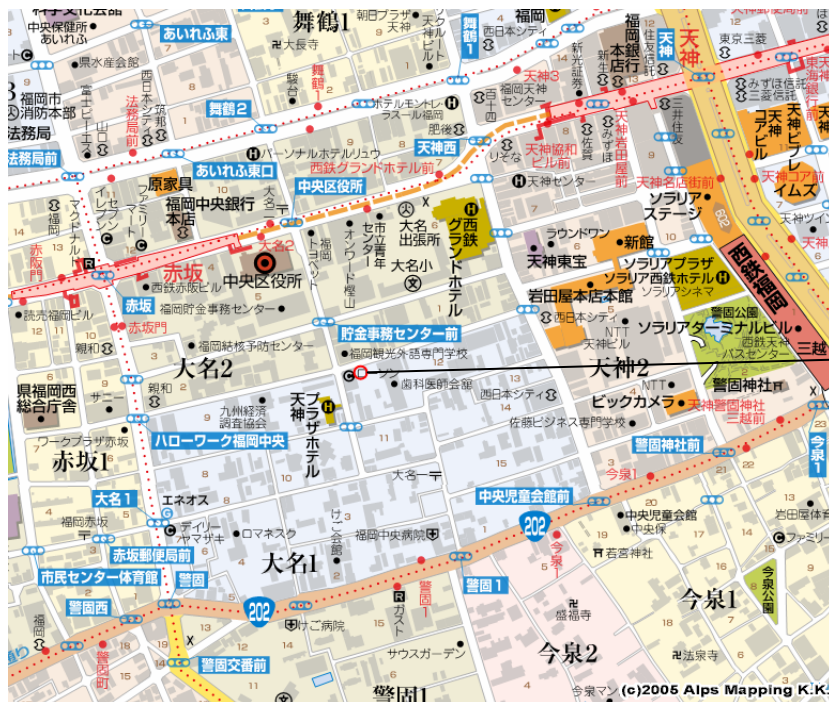
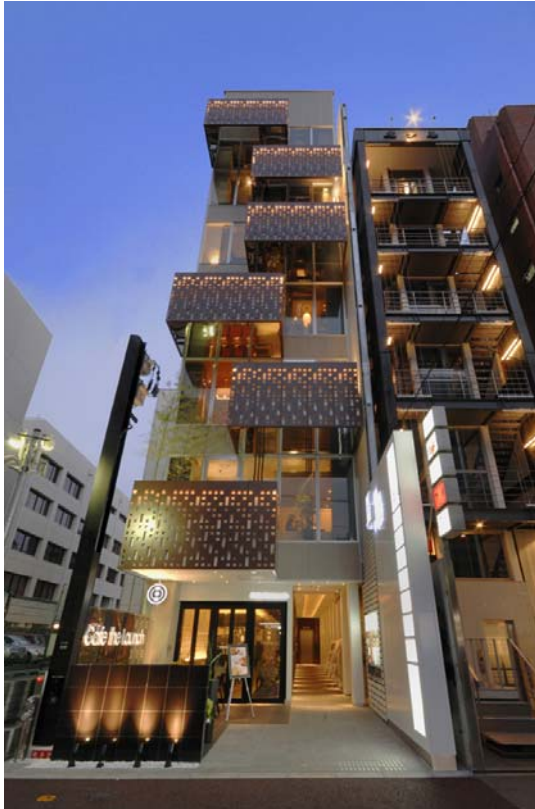
* 本資料の配布先：兜町クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.creed-office.co.jp>



<参考資料1>

本物件の外観写真、位置図



大名バルコニー



< 参考資料 2 > ポートフォリオ一覧

地域	物件 番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%)	取得(予定)日
首都圏	A-1	COI 新橋ビル	7,162	6.4	平成 18 年 3 月 17 日
	A-2	COI 西参道ビル	4,439	4.0	平成 18 年 3 月 15 日
	A-3	COI 六本木ビル	2,800	2.5	平成 18 年 3 月 16 日
	A-4	MTC ビル	2,690	2.4	平成 18 年 3 月 16 日
	A-5	COI 東日本橋ビル	2,280	2.0	平成 18 年 3 月 16 日
	A-7	COI 南平台ビル	2,120	1.9	平成 18 年 3 月 17 日
	A-8	ジョワレ半蔵門	2,076	1.9	平成 18 年 3 月 16 日
	A-9	COI 日本橋本町ビル	1,864	1.7	平成 18 年 3 月 15 日
	A-10	アンフィニ赤坂	1,862	1.7	平成 18 年 3 月 17 日
	A-12	COI 聖坂ビル	1,270	1.1	平成 18 年 3 月 17 日
	A-13	COI 平河町ビル	980	0.9	平成 18 年 3 月 15 日
	A-14	COI 新橋ウェストビル	865	0.8	平成 18 年 3 月 17 日
	A-17	銀座轟ビル	548	0.5	平成 18 年 3 月 17 日
	A-18	COI 渋谷神山町ビル	1,460	1.3	平成 18 年 5 月 16 日
	A-19	COI 赤坂五丁目ビル	850	0.8	平成 18 年 5 月 16 日
	A-20	COI 芝園橋ビル	1,420	1.3	平成 19 年 2 月 22 日
	A-21	COI 恵比寿西ビル	3,000	2.7	平成 19 年 12 月 12 日
	A-22	COI 銀座 612	2,641	2.4	平成 19 年 7 月 27 日
	A-23	フィエスタ渋谷	3,155	2.8	平成 19 年 8 月 1 日
	A-24	COI 内神田ビル	2,000	1.8	平成 19 年 9 月 4 日
	A-25	COI 九段南ビル	576	0.5	平成 19 年 10 月 4 日
	A-26	四谷四丁目ビル	840	0.8	平成 19 年 12 月 4 日
	A-27	COI 赤坂溜池ビル	981	0.9	平成 19 年 11 月 29 日
	B-1	COI 五反田ビル	5,208	4.7	平成 18 年 3 月 16 日
	B-2	ブルク大森	3,370	3.0	平成 18 年 3 月 17 日
	B-3	BENEX S-2	2,438	2.2	平成 18 年 3 月 17 日
	B-4	COI 国立ビル	2,057	1.8	平成 18 年 3 月 17 日
	B-5	パゴダ浅草	1,871	1.7	平成 18 年 3 月 15 日
	B-6	COI 南池袋ビル	1,600	1.4	平成 18 年 3 月 16 日
	B-7	REGALO ビル	1,664	1.5	平成 18 年 3 月 15 日
	B-8	COI 本郷ビル	1,103	1.0	平成 18 年 3 月 16 日
	B-9	レスポアール 296	1,074	1.0	平成 18 年 3 月 16 日
	B-10	テクノス中野ビル	979	0.9	平成 18 年 3 月 17 日
	B-11	COI 永代ビル	1,650	1.5	平成 18 年 6 月 1 日
	B-12	COI 横須賀ベイサイドビル	1,545	1.4	平成 18 年 5 月 16 日
	B-13	千歳ビル	2,770	2.5	平成 19 年 12 月 4 日
	B-14	ルート池袋ビル	927	0.8	平成 19 年 12 月 4 日
	B-15	西五反田アクセス	1,270	1.1	平成 19 年 12 月 5 日
関西圏	C-1	COI 四ツ橋ビル	1,700	1.5	平成 18 年 3 月 16 日
	C-2	アスパイア 7 番館	721	0.7	平成 18 年 3 月 17 日
	C-3	茨木恒和ビル	789	0.7	平成 18 年 3 月 17 日
5 大 都市圏	D-1	仙台一番町ビル	2,480	2.2	平成 18 年 3 月 17 日
	D-2	COI 広島紙屋町ビル	1,709	1.5	平成 18 年 3 月 15 日
	D-3	COI 名駅ビル	1,474	1.3	平成 18 年 3 月 15 日
	D-4	COI 名古屋プラザビル	5,807	5.2	平成 18 年 4 月 24 日
	D-5	エルセントロ札幌	1,030	0.9	平成 18 年 5 月 16 日
	D-6	COI 仙台中央ビル	786	0.7	平成 18 年 6 月 30 日
	D-7	ソロンけやき通りビル	1,450	1.3	平成 19 年 7 月 3 日
	D-8	大名バルコニー	798	0.7	平成 20 年 3 月 28 日



地域	物件 番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%)	取得(予定)日
その他 主要都市	E-1	富山駅西ビル	2,345	2.1	平成 18 年 3 月 15 日
	E-2	第百・みらい信金ビル	1,892	1.7	平成 18 年 3 月 15 日
	E-3	カーニープレイス佐賀	1,200	1.1	平成 18 年 3 月 15 日
	E-4	COI 那覇ビル	1,197	1.1	平成 18 年 3 月 16 日
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	1,071	1.0	平成 18 年 3 月 15 日
	E-6	COI 高松ビル	3,208	2.9	平成 19 年 12 月 10 日
	E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	708	0.6	平成 19 年 12 月 4 日
	E-8	秋田山王 21 ビル	895	0.8	平成 19 年 12 月 4 日
	E-9	新潟三井物産ビル	3,075	2.8	平成 20 年 2 月 1 日
		合計 58 物件	111,743	100.0	

(注 1) 「取得(予定)価格」欄には、消費税等相当額を除いた取得資産の取得価格を、百万円未満切捨て記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。

(注 2) 「比率」欄には、取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する当該取得予定資産の取得(予定)価格の比率を記載しており、小数第 2 位を四捨五入しています。したがって、記載されている数字を足し合わせても必ずしも 100% になりません。



＜参考資料3＞ 設計者、施工者及び確認検査機関一覧

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
A-1	COI 新橋ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	建築主事（東京都）
A-2	COI 西参道ビル	株式会社日建設計	東急建設株式会社・京王建設株式会社共同企業体	建築主事（渋谷区）
A-3	COI 六本木ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（港区）
A-4	MTC ビル	三和建物株式会社 三和建物エンジニアリング株式会社（増築）	三和建物株式会社 三和建物エンジニアリング株式会社（増築）	建築主事（港区） ／（増築）建築主事（東京都）
A-5	COI 東日本橋ビル	株式会社石本建築事務所	佐藤工業株式会社	建築主事（東京都）
A-7	COI 南平台ビル	株式会社木村建築設計事務所	大成建設・日産建設共同企業体	建築主事（渋谷区）
A-8	ジョフレ半蔵門	株式会社空間創造研究所	株式会社佐藤秀工務店	建築主事（千代田区）
A-9	COI 日本橋本町ビル	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社	建築主事（中央区）
A-10	アンフィニ赤坂	菊竹清訓建築設計事務所	鹿島建設株式会社	建築主事（港区）
A-12	COI 聖坂ビル	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	建築主事（港区）
A-13	COI 平河町ビル	株式会社日本設計	清水建設株式会社	建築主事（千代田区）
A-14	COI 新橋ウェストビル	株式会社N C A 建築総合設計社	北野建設株式会社	建築主事（港区）
A-17	銀座轟ビル	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社	建築主事（中央区）
A-18	COI 渋谷神山町ビル	株式会社I A O 竹田設計	飛鳥建設株式会社	建築主事（渋谷区）
A-19	COI 赤坂五丁目ビル	株式会社渡辺明設計事務所	株式会社竹中工務店	建築主事（港区）
A-20	COI 芝園橋ビル	株式会社岡設計	鹿島建設株式会社	建築主事（港区）
A-21	COI 恵比寿西ビル	三和建設株式会社	三和建設株式会社	建築主事（渋谷区）
A-22	COI 銀座 612	株式会社M. S. A 建築設計事務所	北野建設株式会社	建築主事（中央区）
A-23	フィエスタ渋谷	弾設計株式会社	大成建設株式会社	建築主事（渋谷区）
A-24	COI 内神田ビル	有限会社福井健二設計工房	株式会社竹中工務店	建築主事（千代田区）
A-25	COI 九段南ビル	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	建築主事（千代田区）
A-26	四谷四丁目ビル	株式会社清水建築設計事務所	風越建設株式会社	建築主事（株式会社国際確認検査センター）
A-27	COI 赤坂溜池ビル	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	建築主事（ビューロベリタスジャパン株式会社）
B-1	COI 五反田ビル	森京介建築事務所	大末建設株式会社	建築主事（東京都）
B-2	ブルク大森	株式会社第一建築事務所 株式会社新都市建築事務所（増築）	真柄建設株式会社	建築主事（東京都） （増築含）
B-3	BENEX S-2	株式会社類設計室	鹿島建設株式会社	建築主事（横浜市）
B-4	COI 国立ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（東京都多摩西部建築指導事務所）
B-5	パゴダ浅草	野村不動産一級建築士事務所	株式会社長谷工コーポレーション	建築主事（台東区）
B-6	COI 南池袋ビル	株式会社石川正義一級建築士事務所	清水建設株式会社	建築主事（豊島区）
B-7	REGALO ビル	ユーデック株式会社	大末建設株式会社	建築主事（町田市）
B-8	COI 本郷ビル	株式会社山中デザイン研究所	株式会社大林組	建築主事（文京区）
B-9	レスポアール 296	株式会社幸和建築事務所	佐藤工業株式会社	建築主事（横浜市）
B-10	テクノス中野ビル	株式会社横峯建築設計事務所	西松建設株式会社	建築主事（中野区）
B-11	COI 永代ビル	株式会社レーモンド設計事務所	三井建設株式会社	建築主事（江東区）
B-12	COI 横須賀ベイサイドビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	建築主事（横須賀市）
B-13	千歳ビル	株式会社間組	株式会社間組	建築主事（目黒区）
B-14	ルート池袋ビル	株式会社ミゾタ建築設計事務所	不動建設株式会社	建築主事（豊島区）
B-15	西五反田アクセス	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	建築主事（品川区）
C-1	COI 四ッ橋ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（大阪市）
C-2	アスパイア 7 番館	株式会社三和設計事務所	村本建設株式会社	建築主事（尼崎市）
C-3	茨木恒和ビル	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	建築主事（大阪府）



物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
D-1	仙台一番町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（仙台市青葉区）
C-3	茨木恒和ビル	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	建築主事（大阪府）
D-1	仙台一番町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（仙台市青葉区）
D-2	COI 広島紙屋町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（広島市）
D-3	COI 名駅ビル	株式会社中村工業一級建築士事務所	株式会社中村工業	建築主事（名古屋市）
D-4	COI 名古屋ブラザビル	末松設計事務所	清水建設株式会社	建築主事（名古屋市）
D-5	エルセントロ札幌	株式会社札幌日総研	清水建設株式会社北海道支店	建築主事（札幌市）
D-6	COI 仙台中央ビル	現代建築研究所	大木建設株式会社	建築主事（仙台市）
D-7	ソロンけやき通りビル	株式会社 J I N 建築設計	清水建設株式会社	建築主事（福岡市）
D-8	大名バルコニー	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（福岡市）
E-1	富山駅西ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（富山市）
E-2	第百・みらい信金ビル（オフィスビル）	株式会社レーモンド田邊設計事務所	株式会社佐藤組	建築主事（大分市）
E-2	第百・みらい信金ビル（立体駐車場）	三菱重工株式会社	三菱重工株式会社	建築主事（大分市）
E-3	カーニープレイス佐賀	株式会社梓設計	不二建設株式会社・松尾建設株式会社共同企業体	建築主事（佐賀県）
E-4	COI 那覇ビル	三井建設株式会社	三井建設株式会社、株式会社大米建設	建築主事（那覇市）
E-5	カーニープレイス金沢駅前	株式会社レーモンド設計事務所 清水建設株式会社（改修）	清水建設株式会社	建築主事（金沢市）
E-6	COI 高松ビル	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社四国支店	建築主事（財団法人日本建築センター）
E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	フジタ工業株式会社一級建築士事務所	フジタ工業株式会社北陸支店	建築主事（富山市）
E-8	秋田山王 21 ビル	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社東北支店	建築主事（秋田市）
E-9	新潟三井物産ビル	株式会社松田平田設計事務所	鹿島建設株式会社	建築主事（新潟市）