



平成 18 年 6 月 23 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 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)

問 合 せ 先

ク リ ー ド ・ リ ー ト ・ ア ド バ イ ザ ー ズ 株 式 会 社  
財 務 部 長

中 嶋 康 之  
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 : 不動産を信託する信託受益権  
(信託受益権の取得後、本投資法人は直ちに信託契約を解除し、現物の不動産を保有します。)
- (2) 取得資産の名称 : MY 仙台ビル (物件番号 D - 6)
- (3) 所 在 地 : 宮城県仙台市青葉区中央三丁目 4 番 12 号
- (4) 取得予定価格 : 786,943,445 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。)
- (5) 取 得 先 : 株式会社サンシティ  
(詳細につきましては、後記「取得先の概要」をご参照ください。)
- (6) 売買契約締結日 : 平成 18 年 6 月 30 日 (予定)
- (7) 取 得 日 : 平成 18 年 6 月 30 日 (予定)
- (8) 取 得 資 金 : 自己資金及び借入金により取得する予定  
(借入金につきましては、詳細が確定次第改めてお知らせいたします。)

##### 2. 取得の理由

###### ■リニューアル工事実施による物件価値の向上

本投資法人では、取得後速やかに外壁、エントランス、各階共用部等についてリニューアル工事の実施を予定しています。このようなリニューアル工事を施すことにより、デザイン性や機能性に優れ、より高いテナント満足度を提供するビルに再生する予定であり、結果として成約賃料水準及び稼働率が上昇し、物件価値が向上するものと見込んでおります。取得予定価格は鑑定評価額を上回っておりますが、これはリニューアル工事の効果を見込んでいることによります（後記「取得予定資産の概要」の特記事項 2.をご参照ください）。



■ポテンシャルある立地

本物件は、JR 東北本線仙台駅から徒歩約 5 分に位置し、仙台の主要オフィスエリアである青葉通及び東二番丁通から至近の南町通に面することから、利便性の高い立地にあります。また本物件周辺では今後大規模再開発計画も予定されており、エリア全体の街並みの魅力も高まっていくものと判断しています。

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	不動産信託受益権(注)	鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所
取得予定価格	786,943,445 円	鑑定評価額	710,000,000
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区中央三丁目 4 番 12 号	価格時点	平成 18 年 6 月 10 日
土地	所有形態	直接還元法による収益価格	
	敷地面積 (㎡)	721,000,000	
	用途地域	収入	
建物	建蔽率/容積率	可能賃料収入	
	所有形態	空室損失相当額	
	用途	その他収入	
	延床面積 (㎡)	支出	
	構造・階数	維持管理費等	
	建築時期	公租公課	
駐車場台数	16 台	その他経費	
地震 PML	17.7% (評価会社：清水建設株式会社)	賃貸純収益 (NOI)	
設計者	現代建築研究所	資本的支出(修繕積立金)等	
施工者	大木建設株式会社	正味純収益	
確認検査機関	仙台市	還元利回り	
賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月末日時点)		DCF による収益価格	
エンドテナントの総数	9	割引率	
賃貸可能面積 (㎡)	2,391.63	最終還元利回り	
賃貸面積 (㎡)	1,595.97	原価法による積算価格	
稼働率(面積ベース)	66.7%	土地比率	
取得後のプロパティマネジメント委託先	三幸エステート株式会社	建物比率	
特記事項			
1. 本物件東側に設置された袖看板は、建築基準法に基づく建築確認申請等を経ておりません。当該袖看板は撤去する予定です。			
2. リノベーション工事について 本物件においては、取得後速やかにリニューアル工事(外壁、エントランス廻り、共用部、貸室内等を予定)を行う予定となっております。それに伴い、鑑定評価についても株式会社立地評価研究所よりリニューアル工事後の賃料・稼働率を前提とした意見価額が算出されております。 ・意見価額：850,000,000 円 ・直接還元法による還元利回り：5.7%			
(注) 本投資法人は信託受益権の取得後直ちに信託契約を解除し、現物の不動産を保有します。			



#### 4. 取得先の概要

商号	株式会社サンシティ（証券コード：8910）
本店所在地	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目6番1号
代表者	小出泰啓
資本の額	3,505,280,260円（平成18年6月1日現在）
主な事業の内容	不動産売買・賃貸・管理、土地の有効利用に関する企画等
本投資法人との関係	利害関係人等に該当せず

#### 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18年10月期（平成17年11月18日～平成18年10月31日）及び平成19年4月期（平成18年11月1日～平成19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 本物件の概観写真、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>

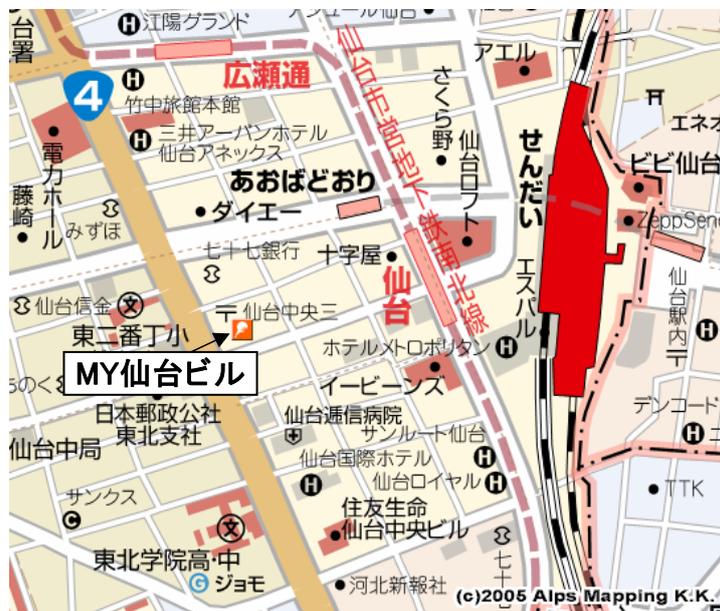


<参考資料1>

<外観写真>



<位置図>





<参考資料 2> ポートフォリオ一覧

地域	物件	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	新一ビル	7,162	8.2	平成 18 年 3 月 17 日
	A-2	西参道山貴ビル	4,439	5.1	平成 18 年 3 月 15 日
	A-3	六本木 DK ビル	2,800	3.2	平成 18 年 3 月 16 日
	A-4	MTC ビル	2,690	3.1	平成 18 年 3 月 16 日
	A-5	日幸東日本橋ビル	2,280	2.6	平成 18 年 3 月 16 日
	A-6	D.B.ビル	2,192	2.5	平成 18 年 3 月 15 日
	A-7	南平台千代田ビル	2,120	2.4	平成 18 年 3 月 17 日
	A-8	ジョワレ半蔵門	2,076	2.4	平成 18 年 3 月 16 日
	A-9	第 20 中央ビル	1,864	2.1	平成 18 年 3 月 15 日
	A-10	アンフィニ赤坂	1,862	2.1	平成 18 年 3 月 17 日
	A-11	24 山京ビル	1,659	1.9	平成 18 年 3 月 15 日
	A-12	プロフィットリンク聖坂	1,270	1.5	平成 18 年 3 月 17 日
	A-13	平河町ビル	980	1.1	平成 18 年 3 月 15 日
	A-14	新橋スカイビル	865	1.0	平成 18 年 3 月 17 日
	A-15	大門佐野ビル	722	0.8	平成 18 年 3 月 17 日
	A-16	田町片岡ビル	577	0.7	平成 18 年 3 月 17 日
	A-17	銀座轟ビル	548	0.6	平成 18 年 3 月 17 日
	A-18	COI 渋谷神山町ビル	1,460	1.7	平成 18 年 5 月 16 日
	A-19	赤坂若宮ビル	850	1.0	平成 18 年 5 月 16 日
	B-1	五反田富士ビル	5,208	6.0	平成 18 年 3 月 16 日
	B-2	ブルク大森	3,370	3.9	平成 18 年 3 月 17 日
	B-3	BENEX S-2	2,438	2.8	平成 18 年 3 月 17 日
	B-4	大和国立ビル	2,057	2.4	平成 18 年 3 月 17 日
	B-5	浅草雷門 SIA ビル	1,871	2.1	平成 18 年 3 月 15 日
	B-6	グリーンパークビル	1,600	1.8	平成 18 年 3 月 16 日
	B-7	REGALO ビル	1,664	1.9	平成 18 年 3 月 15 日
	B-8	オーティービル	1,103	1.3	平成 18 年 3 月 16 日
	B-9	レスポアール 296	1,074	1.2	平成 18 年 3 月 16 日
	B-10	テクノス中野ビル	979	1.1	平成 18 年 3 月 17 日
	B-11	永信ビル	1,650	1.9	平成 18 年 6 月 1 日
	B-12	横須賀ベイサイドビル	1,545	1.8	平成 18 年 5 月 16 日
	関西圏	C-1	四ツ橋中央ビル	1,700	1.9
C-2		アスパイア 7 番館	721	0.8	平成 18 年 3 月 17 日
C-3		茨木恒和ビル	789	0.9	平成 18 年 3 月 17 日
5 大都市圏	D-1	仙台一番町ビル	2,480	2.8	平成 18 年 3 月 17 日
	D-2	カーニープレイス広島紙屋町	1,709	2.0	平成 18 年 3 月 15 日
	D-3	COI 名駅ビル	1,474	1.7	平成 18 年 3 月 15 日
	D-4	名古屋プラザビル	5,807	6.7	平成 18 年 4 月 24 日
	D-5	南二条プラムビル	1,030	1.2	平成 18 年 5 月 16 日
	D-6	MY 仙台ビル	786	0.9	平成 18 年 6 月 30 日
その他 主要都市	E-1	富山駅西ビル	2,345	2.7	平成 18 年 3 月 15 日
	E-2	第百・みらい信金ビル	1,892	2.2	平成 18 年 3 月 15 日
	E-3	カーニープレイス佐賀	1,200	1.4	平成 18 年 3 月 15 日
	E-4	那覇トラストビル	1,197	1.4	平成 18 年 3 月 16 日
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	1,071	1.2	平成 18 年 3 月 15 日
		合計 45 物件	87,179	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、百万円未満切捨てで記載しています。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、取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得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	新一ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	建築主事（東京都）
A-2	西参道山貴ビル	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	六本木 DK 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	日幸東日本橋ビル	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-6	D.B.ビル	三井建設株式会社	三井建設株式会社	建築主事（新宿区）
A-7	南平台千代田ビル	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	ジョワレ半蔵門	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	第 20 中央ビル	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-11	24 山京ビル	株式会社幸和建築事務所	株式会社フジタ	建築主事（新宿区）
A-12	プロフィットリンク聖坂	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	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	新橋スカイビル	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-15	大門佐野ビル	辻設計事務所	株式会社辰村組	建築主事（港区）
A-16	田町片岡ビル	株式会社アーバンライフ建築事務所	西松建設株式会社	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	飛島建設株式会社	建築主事（渋谷区）
A-19	赤坂若宮ビル	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）
B-1	五反田富士ビル	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	大和国立ビル	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	浅草雷門 SIA ビル	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	グリーンパークビル	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	オーティービル	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	永信ビル	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	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）
C-1	四ッ橋中央ビル	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）
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	カーニープレイス広島紙屋町	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	名古屋プラザビル	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	南二条プラムビル	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	MY 仙台ビル	現代建築研究所	大木建設株式会社	建築主事（仙台市）
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）
	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	那覇トラストビル	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）