



平成 18 年 12 月 20 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
取締役財務部長 砥綿 久喜
TEL. 03-3539-5943

資産の譲渡に関するお知らせ【24 山京ビル】

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、下記の通り資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）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

- 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 : 24 山京ビル
- ③ 譲 渡 資 産 の 取 得 日 : 平成 18 年 3 月 15 日
- ④ 譲 渡 価 格 : 2,200,000,000 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く。)
- ⑤ 帳 簿 価 格 : 1,666,214,379 円 (平成 18 年 11 月 30 日現在)
- ⑥ 譲 渡 価 格 と 帳 簿 価 格 の 差 額 : 533,785,621 円 (上記④と上記⑤の差額)
- ⑦ 契 約 予 定 日 : 平成 18 年 12 月 20 日
- ⑧ 引 渡 予 定 日 : 平成 19 年 1 月 16 日
- ⑨ 譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権を譲渡する。

2. 譲渡の理由

本物件は一棟全体を賃借していたテナントからの解約通知書を受領して以来、本物件の将来の収益予測及びポートフォリオとしての中長期的収益等を考慮し、①新規テナントへの賃貸、或いは②売却の両面にて検討を進めてまいりましたが、本件売却価格が十分妥当性を有するものであると判断し、本物件にて賃貸事業を継続してインカムゲイン（賃料収入）を追求するよりも、本物件を売却してキャピタルゲイン（譲渡益）を実現することが、より投資主価値の向上に寄与すると判断したため、売却することと致しました。



3. 譲渡資産の内容

物件の名称	24 山京ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
所在地	東京都新宿区払方町 14 番 1 号	
土地	所有形態	所有権 (100%)
	面積	639.40 m ²
	用途地域	近隣商業地域/第 1 種中高層住居専用地域
	建ぺい率	80%、60%
	容積率	400%、300%
建物	所有形態	所有権 (100%)
	用途	事務所、駐車場
	構造階層	鉄筋コンクリート造 B2/4F
	延床面積	2,791.47 m ²
	建築時期	平成 3 年 4 月 5 日
テナント総数	0	
賃貸可能面積	2,172.51 m ²	
賃貸面積	0 m ²	
稼働率	0%	
取得価格	1,659 百万円	
鑑定評価額	鑑定機関	株式会社立地評価研究所
	価格時点	平成 18 年 12 月 15 日
	鑑定評価額	1,599 百万円

4. 譲渡先の概要

商 号	株式会社新学社
本 店 所 在 地	京都市山科区東野中井ノ上町11番地の39
代 表 者	中井 武文
資 本 金	53,900,000 円
主 な 事 業 内 容	学習教材の出版/販売
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

5. 媒介先の概要

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	池田 輝彦
資 本 金	247,231,913,374 円
主 な 事 業 内 容	銀行業及び信託業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

本件媒介先に支払う支払手数料につきましては、媒介先の意向により開示いたしません。



6. 譲渡の日程

平成 18 年 12 月 20 日 譲渡決定
平成 18 年 12 月 20 日 契約書締結
平成 19 年 1 月 16 日 物件引渡し

7. 今後の見通し

昨日発表いたしました第 2 期(平成 19 年 4 月期)の業績予想に、本物件の売却が損益に与える影響を織り込んでおります。

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.creed-office.co.jp>