



平成 19 年 7 月 31 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 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)

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（開発物件）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（開発物件）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 : COI 赤坂溜池ビル(未竣工)※
- (3) 取得予定価格 : 981,302,870 円
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
※手付金 10,000,000 円を契約時に支払います。
- (4) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 売買契約締結日 : 平成 19 年 7 月 31 日(予定)
- (6) 建物着工日 : 平成 18 年 12 月 31 日
- (7) 建物竣工日 : 平成 19 年 9 月 20 日(予定)
- (8) 取得日 : 平成 19 年 11 月末日まで
- (9) 取得の条件 : 以下に記載する条件を主な取得の条件といたします。
 - i. 建物が所定の図面通りに竣工し、検査済証が交付され違法性が確認されること、瑕疵の指摘がない不動産の譲渡を受けること等が売買契約の停止条件となっていること。
 - ii. 信頼できる不動産鑑定業者から、不動産鑑定評価書が得られること。
- (10) 取得資金 : 自己資金により取得予定
※ 本投資法人取得時に上記名称にて取得する予定です。



2. 取得の意義・理由

(1) 優良物件取得手法の拡充

一般的に、建物竣工前に、売買価格を含む諸条件を決定のうえ売買契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも有利な条件にて、早期に優良な物件の取得が可能となります。本投資法人は、このような取得手法が、新築優良物件をポートフォリオに組み入れる有効な取得手法であると判断しており、今後とも後記(2)のようにリスクを見極めつつ、積極的に取り組んでいく所存です。

(2) 開発物件の取得に係るリスク軽減について

建物竣工前の物件については、工事の完工リスク、工事遅延等による建物の引渡リスク、不動産価格・賃料等その他のマーケット変動リスクなどが内在しています。本物件の取得にあたり、本投資法人では以下の事項を確認することにより、それらのリスクの軽減を図っています。

- ① 売主が、売買契約に定められた面積・仕様・設備の内容に基づき本物件を建築すること。
- ② 売主が、本物件の引渡日までに関係諸官庁の竣工検査を経て検査済証の交付を受けていること。
- ③ 売主が、瑕疵のない状態で本物件を引渡すこと。
- ④ 施工者に対して本件建物の瑕疵の補修を求める権利及び本件建物の瑕疵に基づく損害賠償を請求する権利を有すること。
- ⑤ 竣工後の建物に関するデューデリジェンスの結果が適正なものであること。
- ⑥ 株式会社全国不動産鑑定士ネットワークから後記「3. 取得予定資産の概要」記載の通り、本物件の価格に関する調査報告書を取得していること。
- ⑦ 引渡日より一定期間（1年間）の間、売主を賃借人として地下1階、1階及び2階を契約対象とした定期賃貸借契約を締結する予定であり、これにより取得日時時点で52.1%（面積ベース）の稼働率を確保することができること。

(3) その他本物件取得の意義

本投資法人は、本物件の取得は、都心5区におけるオフィスビルの比重を高め、ポートフォリオ平均築年数の低減をもたらす、ポートフォリオの安定的成長に寄与するものと判断しています。

(4) 取得理由

①立地・地域特性

本物件の所在する港区は都内でも有数の人気の高いオフィスエリアですが、中でも赤坂溜池地区は複数の地下鉄路線が利用可能であり、周辺のオフィスエリアへのアクセスは良好で交通利便性に優れたエリアといえます。また本物件の周辺には大規模オフィスビルが多く、とりわ



けこれらに入居する企業に関連した中小企業等の派生需要が見込めるものと判断しています。

②建物特性

本物件の外壁はカーテンウォールに覆われ、基準階の貸室は天井高 2,500mm を確保し、OA フロア 50mm を実装、個別空調方式を備える床面積約 28 坪の空間となる予定です。

上記立地・地域特性に新築物件であることも踏まえ、本物件取得後も本物件の貸室規模に対するテナント需要は高い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	
特定資産の種類	不動産
取得予定価格	981,302,870 円
所在地(住番)	東京都港区赤坂二丁目 1230 番
土地	所有形態
	敷地面積 (㎡)
	用途地域
	建蔽率/容積率
建物	所有形態
	用途
	延床面積 (㎡)
	構造・階数
	建築時期
	駐車場台数
	天井高
	OA 床
	空調設備
	エレベータ設備
調査価格	991,000,000 円 (価格時点: 平成 19 年 7 月 27 日) 直接還元法による収益価格は、還元利回りを 4.2% として査定しました。また、DCF 法による収益価格は、現在価値を求める際の割引率及び最終還元利回りをそれぞれ 4.1% 及び 4.3% として査定しました。
調査機関	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
地震 PML	12.0% (清水建設株式会社)
設計者	安藤建設株式会社
施工者	安藤建設株式会社
<特記事項> 自己資金での購入を予定しており、本物件について担保設定する予定はございません。	

(注) 調査価格は、建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が竣工しているものとして、鑑定評価の手法を用いて算出した調査価格です。



4. 取得先の概要

商 号	株式会社日建
本 店 所 在 地	東京都港区芝五丁目 13 番 14 号
代 表 者	渥美 和弘
資 本 の 額	187 百万円（平成 19 年 7 月 19 日現在）
主 な 事 業 の 内 容	事業用不動産の売買・仲介及び賃貸 個人住宅の売買・仲介及び賃貸
資 本 構 成	株式会社富士薬品・住友商事株式会社・西松建設株式会社 メルルリンチ日本ファイナンス株式会社
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

＊なお、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。

5. 媒介先の概要

商 号	住友不動産販売株式会社
本 店 所 在 地	東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号
代 表 者	大橋 正義
資 本 の 額	2,970 百万円（平成 19 年 3 月 31 日現在）
主 な 事 業 の 内 容	不動産の売買、賃貸の仲介業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

＊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。
なお、媒介先は、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。

6. 運用状況の見通し

本物件は今年 11 月に取得予定であり、平成 19 年 10 月期(平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 日)の運用状況に対する影響はございません。

以 上

<添付資料>

- ・ 参考資料 本物件の完成予想図、位置図

＊ 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>



本物件の完成予想図、位置図



COI 赤坂溜池ビル