



平成 19 年 7 月 26 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 : COI 銀座 612 (物件番号 A-22) ※
- (3) 所 在 地 : 東京都中央区銀座六丁目 12 番 15 号
- (4) 取得予定価格 : 2,641,415,400 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 : 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 19 年 7 月 27 日 (予定)
- (7) 取 得 日 : 平成 19 年 7 月 27 日 (予定)
- (8) 取 得 資 金 : 自己資金により取得予定

※現在の名称は「銀座西山ビル」ですが、本投資法人取得後に上記名称へ変更する予定です

#### 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、都心 5 区のオフィスビルの投資比率を高め、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。

##### ■稀少性高い立地が持つ需要吸引力の優位性

本物件は日本を代表する高度商業地である銀座エリアに存し、東京メトロ「銀座」駅より徒歩約 3 分、銀座三原通りに立地しております。本物件付近のオフィスビルや店舗ビルの路面店舗には飲食店やアパレル、物販店舗の入居が多く見られ、繁華性が非常に高いといえます。また、本物件は銀座エリア内のオフィスビルの中でも銀座四丁目交差点に近いという立地競争力を有するため、「銀座」という地域特性を志向するテナントに対して一定の需要吸引力を有していると判断しています。

本物件の本日現在の稼働率は 92.2%となっています。今後も上記立地特性を反映して堅調な需要が見込め、安定的な収益を確保できる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                   |                  | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所      |
| 取得予定価格  | 2,641,415,400 円       |                  | 鑑定評価額             | 2,660,000,000    |
| 所在地(住居表示)   | 東京都中央区銀座六丁目 12 番 15 号 |                  | 価格時点              | 平成 19 年 7 月 20 日 |
| 土地  | 所有形態                  | 所有権              | 直接還元法による収益価格      |                  |
|   | 敷地面積 (㎡)              | 236.09           | 2,760,000,000     |                  |
|   | 用途地域                  | 商業地域             | 収入                | 149,762,967      |
|   | 建蔽率/容積率               | 80%/700%         | 可能賃料収入            | 144,194,236      |
| 建物  | 所有形態                  | 所有権              | 空室損失相当額           | 4,325,827        |
|   | 用途                    | 店舗・事務所           | その他収入             | 9,894,558        |
|   | 延床面積 (㎡)              | 1,601.97         | 支出                | 26,777,237       |
|   | 構造・階数                 | RC/SRC B1F/7F    | 維持管理費等            | 8,416,710        |
|   | 建築時期                  | 昭和 57 年 3 月 27 日 | 公租公課              | 9,188,671        |
|   | 駐車場台数                 | —                | その他経費             | 9,171,856        |
| 地震 PML  | 17.7%(評価会社:清水建設株式会社)  |                  | 賃貸純収益(NOI)        | 122,985,730      |
| 設計者   | 株式会社M.S.A建築設計事務所      |                  | 資本的支出(修繕積立金)等     | 6,919,729        |
| 施工者   | 北野建設株式会社              |                  | 正味純収益             | 116,078,501      |
| 確認検査機関  | 東京都中央区                |                  | 還元利回り             | 4.2%             |
| 賃貸借の概況 (平成 19 年 6 月末日時点)  |                       |                  | DCF による収益価格       | 2,610,000,000    |
| エンドテナントの総数  | 23                    |                  | 割引率               | 4.0%             |
| 賃貸可能面積 (㎡)  | 1,404.89              |                  | 最終還元利回り           | 4.3%             |
| 賃貸面積 (㎡)  | 1,296.02              |                  | 原価法による積算価格        | 2,499,000,000    |
| 稼働率(面積ベース)  | 92.2%                 |                  | 土地比率              | 93.5%            |
| 取得後のプロパティマネジメント委託先  | 株式会社スペーストラスト          |                  | 建物比率              | 6.5%             |
| 特記事項  |                       |                  |                   |                  |
| 1. 本物件に設置された袖看板は、検査済証が現存していません。当該袖看板は、売主の責任において撤去する予定です。<br>2. 本物件の屋内避難階段を専用部用空調機の冷媒配管が貫通しており、防火区画が形成されていない箇所がありますが、売主の責任において、冷媒配管の移設工事を行い、防火区画を適法に形成する予定です。<br>3. 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今のところございません。 |                       |                  |                   |                  |

### 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<br>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<br>メリ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

本物件の取得による運用状況への影響は軽微であり、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



COI銀座612



<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<br>(百万円) | 比率<br>(%)        | 取得(予定)日          |
|-------------|------------|---------------|-------------------|------------------|------------------|
| 首都圏         | A-1        | 新一ビル          | 7,162             | 8.0              | 平成 18 年 3 月 17 日 |
|             | A-2        | 西参道山貴ビル       | 4,439             | 5.0              | 平成 18 年 3 月 15 日 |
|             | A-3        | 六本木 DK ビル     | 2,800             | 3.1              | 平成 18 年 3 月 16 日 |
|             | A-4        | MTC ビル        | 2,690             | 3.0              | 平成 18 年 3 月 16 日 |
|             | A-5        | COI 東日本橋ビル    | 2,280             | 2.6              | 平成 18 年 3 月 16 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             | 2.3              | 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-12       | プロフィットリンク聖坂   | 1,270             | 1.4              | 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             | 1.6              | 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 |
|             | A-20       | コスモ芝園橋ビル      | 1,420             | 1.6              | 平成 19 年 2 月 22 日 |
|             | A-22       | COI 銀座 612    | 2,641             | 3.0              | 平成 19 年 7 月 27 日 |
|             | B-1        | COI 五反田ビル     | 5,208             | 5.9              | 平成 18 年 3 月 16 日 |
|             | B-2        | ブルク大森         | 3,370             | 3.8              | 平成 18 年 3 月 17 日 |
|             | B-3        | BENEX S-2     | 2,438             | 2.7              | 平成 18 年 3 月 17 日 |
|             | B-4        | 大和国立ビル        | 2,057             | 2.3              | 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         | 1.2               | 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         | 1.7               | 平成 18 年 5 月 16 日 |                  |
| 関西圏         | C-1        | 四ツ橋中央ビル       | 1,700             | 1.9              | 平成 18 年 3 月 16 日 |
|             | 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             | 1.9              | 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             | 6.5              | 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        | COI 仙台中央ビル    | 786               | 0.9              | 平成 18 年 6 月 30 日 |
|             | D-7        | ソロンけやき通りビル    | 1,450             | 1.6              | 平成 19 年 7 月 3 日  |
| その他<br>主要都市 | E-1        | 富山駅西ビル        | 2,345             | 2.6              | 平成 18 年 3 月 15 日 |
|             | E-2        | 第百・みらい信金ビル    | 1,892             | 2.1              | 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 46 物件      | 88,840            | 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<br>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<br>三和建物エンジニアリング株式会社（増築） | 建築主事（港区）<br>／（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  | 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-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NCA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IAO竹田設計                      | 飛鳥建設株式会社                         | 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）                   |
| A-20 | コスモ芝園橋ビル           | 株式会社岡設計                          | 鹿島建設株式会社                         | 建築主事（港区）                   |
| A-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）                  |
| 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<br>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）<br>（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  | オーティールビル           | 株式会社山中デザイン研究所                    | 株式会社大林組                          | 建築主事（横浜市）                  |
| 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  | 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  | 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JIN建築設計                      | 清水建設株式会社                         | 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  | 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<br>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）                  |