



平成 19 年 12 月 25 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 : 新潟三井物産ビル（物件番号 E-9）（※1）
- (3) 資 産 区 分 : タイプ A（※2）
- (4) 所 在 地 : 新潟三井物産ビル：新潟県新潟市中央区東大通一丁目 4 番 2 号
隔地駐車場：新潟県新潟市中央区東大通一丁目 10 番 1 号
- (5) 取得予定価格 : 3,075,000,000 円（隔地駐車場含む）
（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 19 年 12 月 26 日（予定）
- (8) 取 得 日 : 平成 20 年 2 月 1 日（予定）
- (9) 取 得 資 金 : 借入金により取得予定

※1 本投資法人取得後に名称の変更をする予定です。

※2 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、その他主要都市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。

■高い立地競争力、大規模改修工事済の建物グレードの高さ

新潟市は、新潟県の県庁所在地であり、平成 19 年 4 月 1 日に政令指定都市に移行された人口 805,533 人（平成 19 年 11 月末現在）の北陸地方の中心都市です。新潟駅は上越新幹線をはじめ、東北地方、近畿地方を結ぶ在来線が運行されており、また高速道路も新潟市を中心として北陸・関越・磐越・日本海東北の各自動車道が放射状に広がり、古くから開港された新潟港も備えてい



ることから、新潟市は本州日本海側の交通結節点という機能を担っています。

本物件は JR 上越新幹線・信越本線「新潟」駅の万代口より徒歩約 2 分、新潟駅から万代橋へ向かう東大通り沿いの最も新潟駅寄りのブロックの三方路に立地するという立地の良さと視認性の高さをあわせ持つオフィスビルです。本物件が属する「新潟駅北口ゾーン」は、新潟市における中心的なオフィスエリアであり、東大通り沿いを中心として大規模ビルが多く集積し、新潟駅に近いことから大型テナントの移転先として検討されることが多く、また比較的小規模な移転ニーズも一定程度見込まれるエリアです。

また、本物件は、平成 12 年に実施された大規模改修工事によりエントランスホール、各階共用部の改修、エレベーターの更新が行われており、築年数が経過し、リニューアル工事がなされていないオフィスビルが多いエリアの中で、設備グレードにおいても一定の優位性を発揮しております。

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	株式会社立地評価研究所
取得予定価格	3,075,000,000 円	鑑定評価額(注4)	3,080,000,000
所在地(住居表示) (注1)	新潟県新潟市中央区東大通一丁目 4 番 2 号 新潟県新潟市中央区東大通一丁目 10 番 1 号	価格時点	平成 19 年 12 月 10 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 (㎡)	1,089.58/1,718.38	3,080,000,000
	用途地域	商業地域	収入
建物	建蔽率/容積率	80%/600%	可能賃料収入
	所有形態	所有権	274,420,140
	用途	事務所/駐車場	空室損失相当額
	延床面積 (㎡)	9,571.05/1,327.90 (注2)	38,229,617
	構造・階数	SRC B2F/12F/S 1F	その他収入
	建築時期	昭和 40 年 6 月 7 日/ 平成 5 年 9 月 29 日	50,115,779
駐車場台数	128 台	支出	99,084,946
地震 PML	13.7%/6.6% (評価会社：清水建設株式会社)	維持管理費等	41,758,963
設計者	株式会社松田平田設計事務所	公租公課	16,442,448
施工者	鹿島建設株式会社	その他経費	40,883,535
確認検査機関	新潟市	賃貸純収益(NOI)	187,221,356
賃貸借の概況(平成 19 年 11 月末日時点)		資本的支出(修繕積立金)等	17,912,427
エンドテナントの総数	27	正味純収益	169,308,929
賃貸可能面積 (㎡)	6,577.26	還元利回り	5.5%
賃貸面積 (㎡)	5,445.15	DCF による収益価格	3,080,000,000
稼働率(面積ベース)	82.79%	割引率	5.3%
取得後のプロパティマネジメント委託先	未定(注3)	最終還元利回り	5.6%
		原価法による積算価格	1,554,000,000
		土地比率	64.7%
		建物比率	35.3%
特記事項			
(注1) 本物件は、オフィスビルと隔地駐車場の 2 物件からなります。所在地(住居表示)は、上段にオフィスビル部分、下段に駐車場を記載しております。			
(注2) 隔地駐車場の延床面積は、検査済証記載の面積を記載しております。また、隔地駐車場の延床面積には、付属建物(建物種類：管理室、建物構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：19.44 ㎡)の床面積を含んでおります。			
(注3) 取得後 3 ヶ月間に限り、本投資法人は物産不動産株式会社との間で建物管理委託契約を締結する予定です。			



(注4) オフィスビルと隔地駐車場の2物件を合計した価額を記載しております。

1. 本物件には高さ制限と避難階段の構造について不適合事項がありますが、対応方法について新潟市役所と協議の上、取得日までに売主の責任と負担において治癒する予定となっております。
2. 隔地駐車場の南西側道路は都市計画道路（平成18年1月20日計画決定）の対象となっております。当該都市計画が実施された場合には、本件土地の南西側は現在の道路境界線より約14m後退する予定です。当該事業計画は未決定であり事業の着手は平成33年以降の予定です。
3. 本物件について担保設定する予定は今のところありません。

4. 取得先の概要

商号	物産不動産株式会社
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目4番14号
代表者	重松 伸三郎
資本の額	10億円（平成19年3月31日現在）
主な事業の内容	ビル賃貸・管理事業、不動産の売買・仲介・斡旋等
資本構成	三井物産株式会社（100%出資）
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。

5. 媒介先の概要

商号	住友信託銀行株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号
代表者	森田 豊
資本の額	2,875億円（平成19年3月31日現在）
主な事業の内容	銀行業・信託業
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. 運用状況の見直し

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）の運用状況の見直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

新潟三井物産ビル



隔地駐車場





隔地駐車場

新潟三井物産ビル



<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	新一ビル	7,162	6.4	平成 18 年 3 月 17 日
	A-2	西参道山貴ビル	4,439	4.0	平成 18 年 3 月 15 日
	A-3	六本木 DK 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	南平台千代田ビル	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	第 20 中央ビル	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	プロフィットリンク聖坂	1,270	1.1	平成 18 年 3 月 17 日
	A-13	平河町ビル	980	0.9	平成 18 年 3 月 15 日
	A-14	新橋スカイビル	865	0.8	平成 18 年 3 月 17 日
	A-15	大門佐野ビル	722	0.6	平成 18 年 3 月 17 日
	A-16	田町片岡ビル	577	0.5	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	赤坂若宮ビル	850	0.8	平成 18 年 5 月 16 日
	A-20	コスモ芝園橋ビル	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	4.6	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	大和国立ビル	2,057	1.8	平成 18 年 3 月 17 日
	B-5	浅草雷門 SIA ビル	1,871	1.7	平成 18 年 3 月 15 日
	B-6	グリーンパークビル	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	オーティールビル	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	永信ビル	1,650	1.5	平成 18 年 6 月 1 日	
B-12	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	四ツ橋中央ビル	1,700	1.5	平成 18 年 3 月 16 日
	C-2	アスパイア 7 番館	721	0.6	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	カーニープレイス広島紙屋町	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	名古屋プラザビル	5,807	5.2	平成 18 年 4 月 24 日
	D-5	南二条プラムビル	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



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	那覇トラストビル	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	2.7	平成 20 年 2 月 1 日
		合計 59 物件	112,246	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	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	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-21	COI 恵比寿西ビル	三和建设株式会社	三和建设株式会社	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	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）
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）



物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
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	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）
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 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）