



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 : フィエスタ渋谷（物件番号 A-23）※
- (3) 所在地 : 東京都渋谷区宇田川町 3 番 10 号
- (4) 取得予定価格 : 3,155,000,000 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「4. 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 8 月 1 日（予定）
- (7) 取得日 : 平成 19 年 8 月 1 日（予定）
- (8) 取得資金 : 借入金及び自己資金

※現在の名称は「ぼあんしぶや安保ビル」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。

■渋谷商業エリアの中心地に位置

本物件は JR 線・東京メトロ「渋谷」駅より徒歩約 6 分、パルコや東急ハンズといった大規模商業店舗ビルが集積するエリアに立地するその他都市型ビル（商業店舗ビル）です。本物件は渋谷エリアの中心通りの一つである公園通りと井の頭通りを結ぶ通称オルガン坂に面していますが、オルガン坂は、渋谷の街を巡る回遊動線上に位置し昼夜休日を問わず人通りが多く、その商業繁華性は非常に高いといえます。

以上より、今後も本物件周辺エリアは渋谷地区の恒常的な商業中心地としてその役割を担い、本物件においても、物販、飲食、サービス店舗等の多様なテナントによる安定的な需要を見込め



ると判断しました。

■リニューアル工事実施による物件価値の向上、ポテンシャルの高さ

本投資法人では、売主の退去等に伴い取得後速やかに本物件の外壁、エントランス、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。当該工事を実施することで、繁华性が高いという本エリアの立地・特性に相応しい、デザイン性の高いビルに再生する予定です。これにより本物件の収益力を大きく高めるものと考えております。

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	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク		
取得予定価格	3,155,000,000 円	鑑定評価額	3,210,000,000		
所在地(住居表示)	東京都渋谷区宇田川町 3 番 10 号	価格時点	平成 19 年 6 月 26 日		
土地	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格	3,050,000,000	
	敷地面積 (㎡)	204.62		収入	167,129,499
	用途地域	商業地域		可能賃料収入	140,674,853
	建蔽率/容積率	80%/700%		空室損失相当額	5,168,954
建物	所有形態	所有権	その他収入	31,623,600	
	用途	店舗・診療所・事務所	支出	39,523,128	
	延床面積 (㎡)	1,399.74	維持管理費等	7,695,365	
	構造・階数	SRC B1/9F	公租公課	5,756,760	
	建築時期	昭和 54 年 11 月 20 日	その他経費	26,071,003	
	駐車場台数	-	賃貸純収益(NOI)	127,606,371	
地震 PML	17.7%(評価会社：清水建設株式会社)	資本的支出(修繕積立金)等	5,418,036		
設計者	弾設計株式会社	正味純収益	122,188,335		
施工者	大成建設株式会社	還元利回り	4.0%		
確認検査機関	東京都渋谷区	DCF による収益価格	3,280,000,000		
賃貸借の概況 (平成 19 年 7 月末日時点)		割引率	3.9%		
エンドテナントの総数	11	最終還元利回り	4.2%		
賃貸可能面積 (㎡)	1,251.25	原価法による積算価格	1,752,000,000		
賃貸面積 (㎡)	1,251.25	土地比率	93.4%		
稼働率(面積ベース)	100.0%	建物比率	6.6%		
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				

特記事項

- 下記事項については今後売主側の負担と責任において改修工事を行う予定です。
 - ・本件建物最上階の屋外階段の吹き抜け部分に屋根が設置されており、必要な開放条件が満たされておりません。
 - ・本件建物1階階段下のゴミ置場上部に増築確認未申請のポリカーボネート製波板の屋根が葺かれております。
- 下記事項については取得後速やかにテナントに改善の指導をし、解消する予定です。
 - ・地下1階貸室内の北側天井部分に設置された排煙開口部分が新築時の建築図面の状態から減少しており、法令上必要とされる開口面積が確保されておりません。また、地下1階入口階段部分の壁及び天井の仕上げが木製となっており、不燃材仕上げにする必要があります。
 - ・2階貸室については、店舗面積が100㎡を超えている為排煙対応が必要となりますが、現状100㎡区画等の措置は為されておりません。また、同貸室店舗内の一部に増築確認未申請の中2階部分が造作されておりません。
 - ・4階についても貸室店舗内に増築確認未申請の中2階部分が造作されておりません。
 - ・5階バルコニーには増築確認未申請の簡易倉庫が設置されています。
- 本物件について担保設定する予定はございません。



4. 取得先の概要

取得先の概要につきましては、取得先の意向により開示いたしません。

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

媒介先の概要及び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



フィエスタ渋谷



<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	7.8	平成 18 年 3 月 17 日
	A-2	西参道山貴ビル	4,439	4.8	平成 18 年 3 月 15 日
	A-3	六本木 DK ビル	2,800	3.0	平成 18 年 3 月 16 日
	A-4	MTC ビル	2,690	2.9	平成 18 年 3 月 16 日
	A-5	COI 東日本橋ビル	2,280	2.5	平成 18 年 3 月 16 日
	A-7	南平台千代田ビル	2,120	2.3	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	2.0	平成 18 年 3 月 15 日
	A-10	アンフィニ赤坂	1,862	2.0	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	0.9	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	0.6	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	0.9	平成 18 年 5 月 16 日
	A-20	コスモ芝園橋ビル	1,420	1.5	平成 19 年 2 月 22 日
	A-22	COI 銀座 612	2,641	2.9	平成 19 年 7 月 27 日
	A-23	フィエスタ渋谷	3,155	3.4	平成 19 年 8 月 1 日
	B-1	COI 五反田ビル	5,208	5.7	平成 18 年 3 月 16 日
	B-2	ブルク大森	3,370	3.7	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	2.2	平成 18 年 3 月 17 日
	B-5	浅草雷門 SIA ビル	1,871	2.0	平成 18 年 3 月 15 日
	B-6	グリーンパークビル	1,600	1.7	平成 18 年 3 月 16 日
	B-7	REGALO ビル	1,664	1.8	平成 18 年 3 月 15 日
	B-8	オーティールビル	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	1.8	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	2.7	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	1.6	平成 18 年 3 月 15 日
	D-4	名古屋プラザビル	5,807	6.3	平成 18 年 4 月 24 日
	D-5	南二条プラムビル	1,030	1.1	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 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	1.3	平成 18 年 3 月 15 日
	E-4	那覇トラストビル	1,197	1.3	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 47 物件	91,995	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	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）
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）
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）
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	オーティエビル	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	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）