



平成 19 年 9 月 20 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

区分地上権の設定に関するお知らせ (COI 仙台中央ビル)

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、下記のとおり、COI 仙台中央ビル（以下「本物件」といいます。）の敷地の一部について仙台市との間で区分地上権設定契約（以下「本区分地上権設定契約」といいます。）を締結し、仙台市を区分地上権者とする区分地上権（以下「本区分地上権」といいます。）を設定することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本区分地上権設定の理由

本物件の敷地の一部は、仙台市高速鉄道東西線（以下「地下鉄東西線」といいます。）建設事業（以下「本事業」といいます。）の事業対象地となっており、仙台市は本物件の地下の一部に地下鉄構造物の設置を企図していました。

この度、本投資法人は仙台市との協議が調ったため、地下鉄構造物の設置に伴う区分地上権の設定契約を仙台市と締結することとしました。

2. 本区分地上権設定契約の概要

- (1) 区分地上権設定の目的 : 仙台市の高速鉄道事業に要する施設（以下「高速鉄道事業施設」といいます。）の所有
- (2) 区分地上権設定者 : クリード・オフィス投資法人
- (3) 区分地上権者 : 仙台市
- (4) 区分地上権設定範囲 : COI 仙台中央ビルの敷地の一部
- (5) 区分地上権設定面積 : 87.74 m²
- (6) 補償金の額 : 33,004,310 円（区分地上権設定補償金及び残地補償金（※）の合計額。以下合わせて「補償金」といいます。）
- (7) 地 代 : 無償
- (8) 契約締結日 : 平成 19 年 9 月 21 日（予定）
- (9) 区分地上権設定日 : 平成 19 年 9 月 21 日（本区分地上権設定契約の締結日）
- (10) 区分地上権の設定期間 : 本区分地上権設定契約の締結日から高速鉄道事業施設の存続中
- (11) 特約事項（利用制限） : ①区分地上権設定部分に木造以外の建物その他の工作物を築造、改築または増築する場合は、予め設計及び工法等について仙台市と協議し、書面による同意を要すること。
②高速鉄道事業施設に加わる工作物の荷重は区分地上権設定範囲上面において、1 平方メートルにつき 160 キロニュートン以下とする。
③高速鉄道事業の障害となる、建物その他の工作物の設置及び掘削等の土地の形質変更を行わないものとする。

※「残地補償金」とは、区分地上権の設定条件に伴い標準的な建物の建築が困難となる残地地積（面積



については次項ご参照)に、最有効使用が阻害される程度に応じて算出された補償金をいいます。

3. 本区分地上権の内容

対象不動産	COI 仙台中央ビルの敷地の一部
地番 (※1)	宮城県仙台市青葉区中央三丁目 4 番 6 及び 4 番 7 の一部 (※2)
地目 (※1)	宅地
面積(実測面積)	本区分地上権設定面積 87.74 m ² (参考資料 1 における①青色斜線部分)
	残地補償対象面積 2.11 m ² (参考資料 1 における②黄色部分)
補償金の額	33,004,310 円
鑑定評価額 (区分地上権の鑑定評価額 と残地補償相当額の合計)	31,912,627 円 (評価機関：株式会社立地評価研究所) (価格時点：平成 19 年 6 月 15 日)

※1 登記簿上の表示を基に記載しています。

※2 本物件の敷地は 2 筆ですが、区分地上権設定対象部分については分筆登記を行うため、当該登記後の本物件の敷地は 5 筆となる予定です。

(参考)本物件の概要

所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区中央三丁目 4 番 12 号
敷地面積 (※)	568.28 m ²
用途 (※)	事務所・店舗
延床面積 (※)	3,696.53 m ²
構造・階数 (※)	SRC/RC B2/8F
建築時期 (※)	昭和 56 年 10 月 9 日
地震 PML	17.7% (評価会社：清水建設株式会社)

※登記簿上の表示を基に記載しています。

4. 区分地上権者の概要

名称	仙台市
所在地	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目 4 番 15 号
本投資法人又は投資信託運用委託業者との関係	なし

5. 本区分地上権設定契約の締結に係る検証結果

本区分地上権設定契約の締結により上記 2 (11) に掲げる利用制限が生じますが、本投資法人による独自の調査の結果、これらについては全て問題ないことを判明・確認しています。

- (1) 区分地上権設定部分に木造以外の建物その他の工作物の築造等を行う場合は仙台市との事前協議が必要となることと、高速鉄道事業の障害となる建物その他の工作物の設置及び掘削等の土地の形質変更が禁止されていることに関しては、本物件を現況利用する限りにおいては、いずれも本物件の資産価値に影響を与える重大な制限にはなりません。
- (2) 本物件敷地での建替えを想定し、現時点での公法規制に基づき最適と考えられるプランにおける建築的制限について検証したところ、1 平方メートルにつき 160 キロニュートン以下という荷重制限を満たしかつ本物件と同程度の建築物を建築することができることを確認しています。
- (3) 荷重制限と地下鉄が本物件の地下を通過することから生じる振動が、本物件に与える影響について独自に調査したところ、これらについては問題がないことを確認しています。



- (4) 本物件の鑑定評価額へ与える影響について検証したところ、収益還元法に基づく収益価格の算定においては、本区分地上権設定によるキャッシュ・フローへの影響はないため、本物件の鑑定評価額への影響が軽微なものであることを確認しています。

6. 本事業の概要

事業主	仙台市
事業進捗状況	平成 15 年 9 月 国土交通省から事業認可を取得 平成 17 年 8 月 都市計画法に基づく都市計画決定の告示 平成 27 年度 開業予定
建設区間	動物公園駅 ～ 荒井駅 (13 駅、13.9km)
予測利用者数	1 日当たり約 11 万 9 千人 (開業時、仙台市予測値)

7. 本事業による本物件の利便性向上について

本物件の最寄駅である地下鉄「仙台」駅にはこれまで地下鉄南北線のみが乗り入れていましたが、新たに地下鉄東西線が接続することにより、更なる利用客の増加と利便性の向上が見込まれます。また、仙台市は本事業を契機として本物件の面する南町通りを商業軸とした活性化の検討を進めるとのことであり、将来的には本物件の更なる利便性の向上が見込まれます。

8. 今後の見通し

本件への対応が運用状況に与える影響は軽微であり、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は、修正はありません。

以上

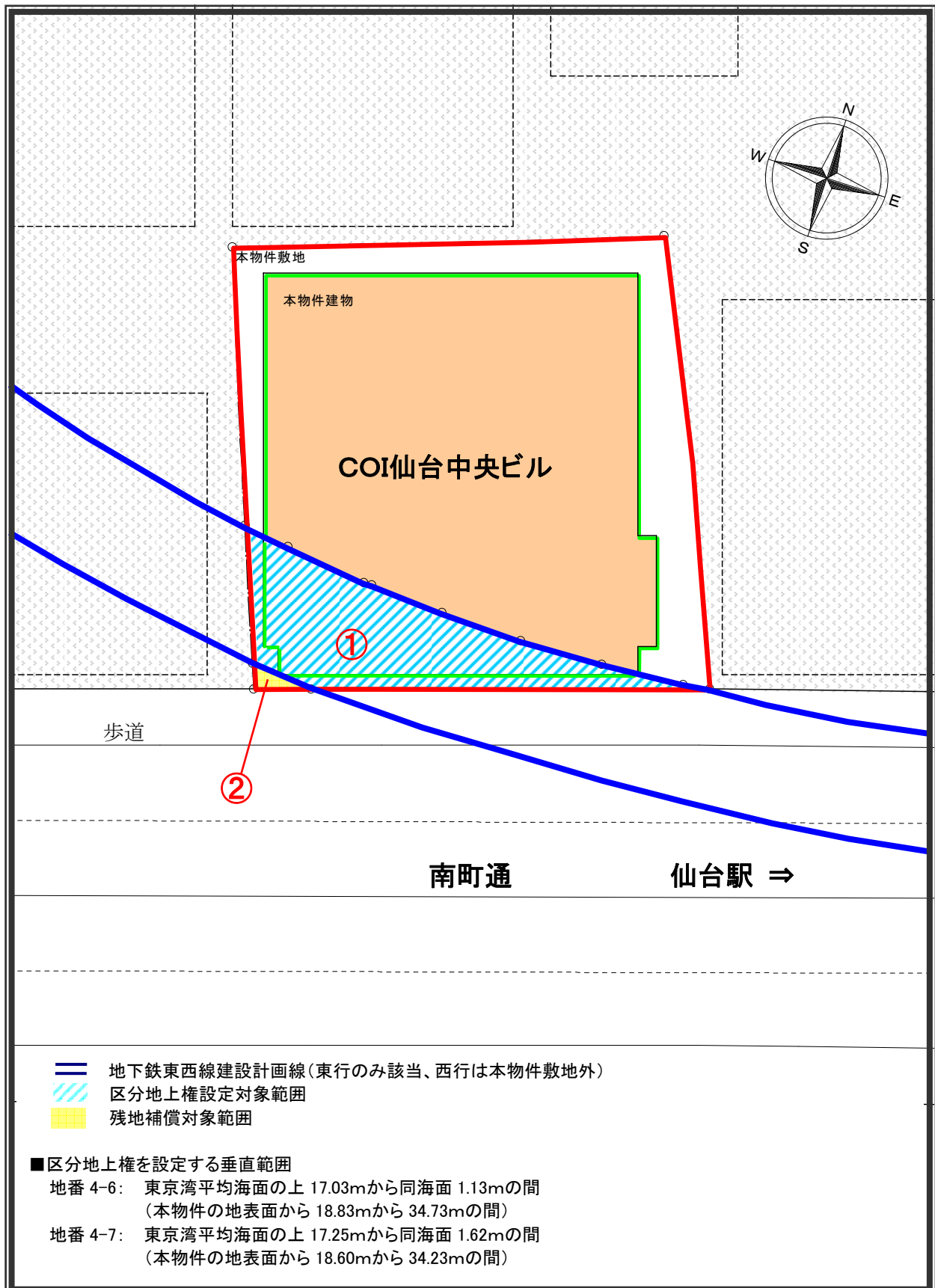
< 添付資料 >

- ・ 参考資料 1 本件区分地上権設定範囲図
- ・ 参考資料 2 本物件周辺地図及び地下鉄東西線建設計画路線図

- * 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>



< 参考資料 1 > 本件区分地上権設定範囲図





< 参考資料2 > 本物件周辺地図及び地下鉄東西線建設計画路線図



----- 地下鉄東西線建設計画線

注) 上記の地下鉄東西線建設計画線及び「仙台駅」並びに「一番町駅」の位置は、現時点における仙台市の本事業に関する計画に基づき表記しており、駅名は仮称になります。