



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

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：①不動産を信託する信託受益権
(信託受益権の取得後、本投資法人は直ちに信託契約を解除し、現物の不動産を保有します。)
②不動産
- (2) 取得資産の名称：①COI 四谷四丁目ビル（物件番号 A-26）※
②COI 九段南ビル（物件番号 A-25）※
- (3) 取得予定価格：2 物件合計 1,416,000,000 円
①COI 四谷四丁目ビル 840,000,000 円
②COI 九段南ビル 576,000,000 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。)
- (4) 取得先：後記「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 9 月 20 日（予定）
- (6) 取得日：①平成 19 年 11 月 21 日（予定）
②平成 19 年 10 月 4 日（予定）
- (7) 取得資金：自己資金及び一部借入金により取得予定
※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

両物件は利害関係者以外の同一の第三者から取得するものであり、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。

■COI 四谷四丁目ビル

本物件は、東京メトロ「四谷三丁目」駅より徒歩 3 分に位置するオフィスビルです。本物件は新宿通りに面して視認性も良く平成 18 年 11 月竣工という築浅ビルであることから周辺エリアの中でも一定のテナント需要が見込めると判断しています。また本物件の貸室部分は、基準階面積



約 70 ㎡の長方形形状で、各階個別空調方式が採用されており、テナントが使い易い仕様となっております。

■COI 九段南ビル

本物件は平成 19 年 3 月に竣工した JR 線他「市ヶ谷」駅より徒歩 7 分に位置するオフィスビルです。本物件が属する飯田橋・九段エリアは JR 線その他、複数の地下鉄路線の利用も可能であることから堅調な需要を有するオフィスエリアといえます。その中で本物件は靖国通りに面しており視認性に優れ、また築年が浅く外観・内装ともに清潔感溢れるビルであることから、本エリアにおける需要吸引力につき優位性があると判断しております。また上層階は靖国神社の緑を見下ろすことができ、眺望にも優れています。

本物件の本日時点での稼働率は 0%ですが、これは売主がテナント未入居のままでの売却を検討していたためであり、本投資法人は上記特性を反映して、稼働率を高めることが可能であると考えています。

本投資法人では、両物件の持つこれらの立地特性、築浅である点等を評価しており、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

A-26 COI 四谷四丁目ビル

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	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	
取得予定価格		840,000,000 円	鑑定評価額	840,000,000	
所在地(地番)		東京都新宿区四谷四丁目 3 番 20	価格時点	平成 19 年 9 月 15 日	
土地	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格		863,000,000
	敷地面積 (㎡)	123.79	収入	47,098,280	
	用途地域	商業地域	可能賃料収入	48,554,928	
	建蔽率/容積率	100%/700%	空室損失相当額	1,456,648	
建物	所有形態	所有権	その他収入	0	
	用途	事務所、共同住宅、店舗	支出	8,185,111	
	延床面積 (㎡)	868.47	維持管理費等	4,331,335	
	構造・階数	S 11F	公租公課	3,270,693	
	建築時期	平成 18 年 10 月 4 日	その他経費	583,083	
	駐車場台数	－	賃貸純収益 (NOI)	38,913,169	
地震 PML		11.8%(評価会社：清水建設株式会社)	資本的支出(修繕積立金)等	908,000	
設計者		株式会社清水建築設計事務所	正味純収益	38,005,169	
施工者		風越建設株式会社	還元利回り	4.4%	
確認検査機関		株式会社国際確認検査センター	DCF による収益価格	841,000,000	
賃貸借の概況 (平成 19 年 8 月末日時点)			割引率	4.4%	
エンドテナントの総数		6	最終還元利回り	4.7%	
賃貸可能面積 (㎡)		780.64	原価法による積算価格	758,000,000	
賃貸面積 (㎡)		426.36	土地比率	73.4%	
稼働率 (面積ベース)		54.6%	建物比率	26.6%	
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					
1. 本物件敷地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に近接しているため新宿区埋蔵文化財取扱要綱に基づき試掘調査が実施されております。試掘調査の結果、遺跡が発見されましたが新築工事にあたり新宿区と協議済みであり適法な手続きを経て竣工しております。					
2. 本物件土地の一部について、本投資法人の取得手続きにおけるデューデリジェンスとして、ランドソリューション株式会社（以下「調査会社」）により実施された土壌汚染状況調査の結果、土壌汚染対策法に定める第二種特定有害物質（重金属等）である鉛の土壌含有量が基準値を超える濃度で検出されたため、本投資法人は詳細調査を行い、					



かかる汚染土壌の平面範囲及び深度方向範囲を特定しております。本投資法人は、汚染土壌の上部が碎石で 20-30cm 程度被覆されているため飛散の恐れはないこと、及び汚染土壌による地下水汚染の恐れはないことを調査会社のレポートにて確認していますが、将来における土壌改良費用の発生に備え、同費用相当額を当初提示の売買価格から控除して取得価格を決定しております。

3. 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。

A-25 COI 九段南ビル

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	株式会社ヒロ&リースネットワーク
取得予定価格		576,000,000 円	鑑定評価額	576,000,000
所在地(住居表示)		東京都千代田区九段南三丁目 8 番 10 号	価格時点	平成 19 年 9 月 15 日
土地	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格	613,000,000
	敷地面積 (㎡)	79.33	収入	34,040,714
	用途地域	商業地域	可能賃料収入	35,093,520
建物	建蔽率/容積率	100%/700%	空室損失相当額	1,052,806
	所有形態	所有権	その他収入	0
	用途	事務所、店舗	支出	7,074,672
	延床面積 (㎡)	535.05	維持管理費等	4,335,436
	構造・階数	RC B1F/11F	公租公課	2,337,900
	建築時期	平成 19 年 3 月 30 日	その他経費	401,336
駐車場台数		—	賃貸純収益(NOI)	26,966,042
地震 PML		14.7%(評価会社：清水建設株式会社)	資本的支出(修繕積立金)等	591,000
設計者		株式会社吉田正志建築設計室	正味純収益	26,375,042
施工者		風越建設株式会社	還元利回り	4.3%
確認検査機関		東京都千代田区	DCF による収益価格	576,000,000
賃貸借の概況 (平成 19 年 8 月末日時点)			割引率	4.3%
エンドテナントの総数		0	最終還元利回り	4.6%
賃貸可能面積 (㎡)		490.91	原価法による積算価格	492,000,000
賃貸面積 (㎡)		0	土地比率	74.4%
稼働率(面積ベース)		0%	建物比率	25.6%
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				
1. 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

本件取得先につきましては、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

本件媒介先につきましては、媒介先の意向により開示いたしません。

なお、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。

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>

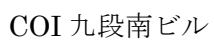
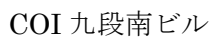
本物件の外観写真、位置図

COI 四谷四丁目ビル



COI 四谷四丁目ビル







＜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	7.5	平成 18 年 3 月 17 日
	A-2	西参道山貴ビル	4,439	4.7	平成 18 年 3 月 15 日
	A-3	六本木 DK ビル	2,800	2.9	平成 18 年 3 月 16 日
	A-4	MTC ビル	2,690	2.8	平成 18 年 3 月 16 日
	A-5	COI 東日本橋ビル	2,280	2.4	平成 18 年 3 月 16 日
	A-7	南平台千代田ビル	2,120	2.2	平成 18 年 3 月 17 日
	A-8	ジョワレ半蔵門	2,076	2.2	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	1.3	平成 18 年 3 月 17 日
	A-13	平河町ビル	980	1.0	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	1.5	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	2.8	平成 19 年 7 月 27 日
	A-23	フィエスタ渋谷	3,155	3.3	平成 19 年 8 月 1 日
	A-24	COI 内神田ビル	2,000	2.1	平成 19 年 9 月 4 日
	A-25	COI 九段南ビル	576	0.6	平成 19 年 10 月 4 日
	A-26	COI 四谷四丁目ビル	840	0.9	平成 19 年 11 月 21 日
	B-1	COI 五反田ビル	5,208	5.5	平成 18 年 3 月 16 日
	B-2	ブルク大森	3,370	3.5	平成 18 年 3 月 17 日
	B-3	BENEX S-2	2,438	2.6	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	1.7	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	1.1	平成 18 年 3 月 16 日
	B-10	テクノス中野ビル	979	1.0	平成 18 年 3 月 17 日
	B-11	永信ビル	1,650	1.7	平成 18 年 6 月 1 日
	B-12	横須賀ベイサイドビル	1,545	1.6	平成 18 年 5 月 16 日
関西圏	C-1	四ツ橋中央ビル	1,700	1.8	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	0.8	平成 18 年 3 月 17 日
5 大 都市圏	D-1	仙台一番町ビル	2,480	2.6	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	1.8	平成 18 年 3 月 15 日
	D-3	COI 名駅ビル	1,474	1.5	平成 18 年 3 月 15 日
	D-4	名古屋プラザビル	5,807	6.1	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	0.8	平成 18 年 6 月 30 日
	D-7	ソロンけやき通りビル	1,450	1.5	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	2.5	平成 18 年 3 月 15 日
	E-2	第百・みらい信金ビル	1,892	2.0	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	1.1	平成 18 年 3 月 15 日
合計 50 物件			95,411	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）
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	COI 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	株式会社国際確認検査センター
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）
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	仙台北一番町ビル	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、株式会社大栄建設	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)