



平成 19 年 2 月 21 日

各 位

不動産投信発行者名

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)

問 合 せ 先

ク リ ード ・ リ ート ・ ア ド バ イ ザ ー ズ 株 式 会 社
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) 取得資産の名称 : コスモ芝園橋ビル (物件番号 A-20)
- (3) 所 在 地 : 東京都港区芝三丁目 31 番 69
- (4) 取得予定価格 : 1,420,000,000 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 : 有限会社ヴィークル T F A
(詳細につきましては、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 2 月 22 日 (予定)
- (7) 取 得 日 : 平成 19 年 2 月 22 日 (予定)
- (8) 取 得 資 金 : 自己資金により取得予定

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、本投資法人の都心 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。

■都心部に隣接する好立地

本物件の存するエリアは、都心中心部に隣接して交通利便性に優れ、テナント需要の強いエリアであり、また都心中心部に対する補完色が濃いう地域特性を反映し、有力企業の関連会社の集積度が高いエリアといえます。

そのようなエリアの中で本物件は、都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩 3 分の場所にあり、桜田通りと日比谷通りを結ぶ幅員約 19m の道路に面する角地に位置することから、交通利便性と視認性に優れたビルといえます。



本物件の本日現在の稼働率は 100%となっています。今後も上記エリア特性及び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		不動産信託受益権（注）	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		1,420,000,000 円	鑑定評価額		1,430,000,000
所在地(住居表示)		東京都港区芝三丁目 12 番 1 号	価格時点		平成 19 年 2 月 9 日
土地	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格		1,436,000,000
	敷地面積（㎡）	396.71	収入		94,627,182
	用途地域	商業地域、近隣商業地域	可能賃料収入		89,005,143
建物	建蔽率/容積率	80％／ 500％、80％／ 400％	空室損失相当額		3,560,206
	所有形態	所有権	その他収入		9,182,245
	用途	事務所・給油所	支出		17,981,932
	延床面積（㎡）	1,695.78	維持管理費等		2,568,000
	構造・階数	S/SRC 8F	公租公課		6,774,412
	建築時期	平成 5 年 1 月 11 日	その他経費		8,639,520
	駐車場台数	－	賃貸純収益 (NOI)		76,645,250
	地震 PML	17.8%(評価会社：清水建設株式会社)	資本的支出(修繕積立金)等		6,260,000
設計者		株式会社岡設計	正味純収益		70,385,250
施工者		鹿島建設株式会社	還元利回り		4.9%
確認検査機関		東京都港区	DCF による収益価格		1,413,000,000
賃貸借の概況（平成 19 年 1 月末日時点）			割引率		4.7%
エンドテナントの総数		6	最終還元利回り		5.1%
賃貸可能面積（㎡）		1,604.27	原価法による積算価格		1,012,500,000
賃貸面積（㎡）		1,604.27	土地比率		74.4%
稼働率（面積ベース）		100.0%	建物比率		25.6%
取得後のプロパティマネジメント委託先		株式会社ザイマックスアクシス			
特記事項					
1. 越境について 本建物の一部及び本物件敷地内南西側のマンホール並びに本物件南西側のネットフェンスが西側道路に越境しています。かかる越境は本建物の竣工後における官民境界の再確定が行われたことに起因するものです。					
(注) 本投資法人は信託受益権の取得後直ちに信託契約を解除し、現物の不動産を保有します。					



4. 取得先の概要

商 号	有限会社ヴィークル TFA
本 店 所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10 号
代 表 者	大山 賢一
資 本 の 額	3,000,000 円（平成 19 年 2 月 21 日現在）
主 な 事 業 の 内 容	不動産売買・賃貸・管理等
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

※本件取得先の出資者につきましては、取得先の意向により開示いたしません。

5. 媒介先の概要

商 号	東京建物不動産販売株式会社
本 店 所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号 新宿センタービル
代 表 者	井上 克正
資 本 の 額	2,400,000,000 円（平成 19 年 2 月 21 日現在）
主 な 事 業 の 内 容	不動産仲介、新築マンション・一戸建て・土地の販売、賃貸借管理等
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。

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 4 月期（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 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





＜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	8.2	平成 18 年 3 月 17 日
	A-2	西参道山貴ビル	4,439	5.1	平成 18 年 3 月 15 日
	A-3	六本木 DK ビル	2,800	3.2	平成 18 年 3 月 16 日
	A-4	MTC ビル	2,690	3.1	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-6	D.B.ビル	2,192	2.5	平成 18 年 3 月 15 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	2.4	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	1.5	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	1.7	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
	B-1	五反田富士ビル	5,208	6.0	平成 18 年 3 月 16 日
	B-2	ブルク大森	3,370	3.9	平成 18 年 3 月 17 日
	B-3	BENEX S-2	2,438	2.8	平成 18 年 3 月 17 日
	B-4	大和国立ビル	2,057	2.4	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	1.3	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	1.8	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	2.0	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	6.7	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
その他 主要都市	E-1	富山駅西ビル	2,345	2.7	平成 18 年 3 月 15 日
	E-2	第百・みらい信金ビル	1,892	2.2	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 45 物件	86,941	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-6	D.B.ビル	三井建設株式会社	三井建設株式会社	建築主事（新宿区）
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）
B-1	五反田富士ビル	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）
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）
	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）