



平成 19 年 12 月 21 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

資産の譲渡に関するお知らせ【大門佐野ビル・田町片岡ビル】

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、下記のとおり資産の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 譲 渡 資 産 の 名 称 : ①大門佐野ビル（物件番号 A-15）  
②田町片岡ビル（物件番号 A-16）
- (3) 資 産 区 分 : タイプ B ※
- (4) 譲 渡 資 産 の 取 得 日 : 平成 18 年 3 月 15 日
- (5) 譲 渡 価 格 : 2 物件合計 2,270,000,000 円  
①大門佐野ビル 1,040,000,000 円  
②田町片岡ビル 1,230,000,000 円  
(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除く。)
- (6) 帳 簿 価 格 : 2 物件合計 1,352,145,887 円（平成 19 年 10 月 31 日現在）  
①大門佐野ビル 728,218,616 円  
②田町片岡ビル 623,927,271 円
- (7) 譲渡価格と帳簿価格の差額 : 917,854,113 円（上記（5）と（6）の差額）
- (8) 契 約 予 定 日 : 平成 19 年 12 月 21 日（予定）
- (9) 引 渡 予 定 日 : 平成 20 年 2 月 5 日（予定）
- (10) 譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権を譲渡する。

※ タイプ B とは、リニューアル工事等によりその潜在能力を十分に発揮できている運用資産をいい、本投資法人のポートフォリオ構築上、分配金の安定化のために一部を柔軟かつ機動的に売却することができる対象資産となっています。

2. 譲渡理由

当該 2 物件の将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測並びにポートフォリオ全体の構成変化等を総合的に勘案した上で、売却益を実現して分配金の安定化を図ることが投資口の価値



向上に寄与すると判断して、譲渡を行うものです。

### 3. 譲渡資産の内容

#### A-15 大門佐野ビル

|         |       |                         |
|---------|-------|-------------------------|
| 物件の名称   |       | 大門佐野ビル                  |
| 特定資産の種類 |       | 不動産信託受益権                |
| 信託受託者   |       | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社         |
| 所在地     |       | 東京都港区芝大門一丁目 1 番 35 号    |
| 土地      | 所有形態  | 所有権 (100%)              |
|         | 面積    | 197.17 m <sup>2</sup>   |
|         | 用途地域  | 商業地域                    |
|         | 建ぺい率  | 80%                     |
|         | 容積率   | 600%                    |
| 建物      | 所有形態  | 所有権 (100%)              |
|         | 用途    | 事務所                     |
|         | 構造階層  | S・RC 8F                 |
|         | 延床面積  | 1,147.25 m <sup>2</sup> |
|         | 建築時期  | 昭和 61 年 3 月 31 日        |
| テナント総数  |       | 5                       |
| 賃貸可能面積  |       | 1,082.01 m <sup>2</sup> |
| 賃貸面積    |       | 1,082.01 m <sup>2</sup> |
| 稼働率     |       | 100%                    |
| 取得価格    |       | 722 百万円                 |
| 鑑定評価額   | 鑑定機関  | 株式会社立地評価研究所             |
|         | 価格時点  | 平成 19 年 10 月 31 日       |
|         | 鑑定評価額 | 865 百万円                 |

#### A-16 田町片岡ビル

|         |       |                         |
|---------|-------|-------------------------|
| 物件の名称   |       | 田町片岡ビル                  |
| 特定資産の種類 |       | 不動産信託受益権                |
| 信託受託者   |       | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社         |
| 所在地     |       | 東京都港区芝浦二丁目 13 番 11 号    |
| 土地      | 所有形態  | 所有権 (100%)              |
|         | 面積    | 366.94 m <sup>2</sup>   |
|         | 用途地域  | 商業地域/準工業地域              |
|         | 建ぺい率  | 80%/60%                 |
|         | 容積率   | 400%                    |
| 建物      | 所有形態  | 所有権 (100%)              |
|         | 用途    | 事務所、駐車場、居宅              |
|         | 構造階層  | SRC 7F                  |
|         | 延床面積  | 1,598.91 m <sup>2</sup> |
|         | 建築時期  | 昭和 62 年 3 月 15 日        |
| テナント総数  |       | 2                       |
| 賃貸可能面積  |       | 1,241.11 m <sup>2</sup> |
| 賃貸面積    |       | 1,241.11 m <sup>2</sup> |
| 稼働率     |       | 100%                    |
| 取得価格    |       | 577 百万円                 |
| 鑑定評価額   | 鑑定機関  | 株式会社立地評価研究所             |
|         | 価格時点  | 平成 19 年 10 月 31 日       |
|         | 鑑定評価額 | 691 百万円                 |



#### 4. 譲渡先の概要

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| 商 号                 | 有限会社SC不動産                          |
| 本 店 所 在 地           | 東京都港区虎ノ門三丁目18番6号606                |
| 代 表 者               | 氏家顕太郎                              |
| 資 本 金               | 503,000,000 円（平成 19 年 11 月 14 日現在） |
| 主 な 事 業 内 容         | 不動産業、有価証券の投資及び運用、信託受益権の売買等         |
| 本投資法人又は投資信託委託業者との関係 | なし                                 |

※譲渡先は、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                 | みずほ信託銀行株式会社                           |
| 本 店 所 在 地           | 東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号                  |
| 代 表 者               | 池田 輝彦                                 |
| 資 本 金               | 247,231,913,374 円（平成 19 年 3 月 31 日現在） |
| 主 な 事 業 内 容         | 銀行業及び信託業                              |
| 本投資法人又は投資信託委託業者との関係 | 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。

また、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. 譲渡の日程

平成 19 年 12 月 21 日 譲渡決定、売買契約締結

平成 19 年 2 月 5 日 物件引渡

#### 7. 今後の見通し

本物件の売却は平成 19 年 12 月 17 日付で発表いたしました第 3 期（平成 19 年 10 月期）の業績予想の前提に織り込んでおりますので、業績予想の修正はございません。

以上

＊ 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>