



平成 19 年 9 月 3 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：COI 内神田ビル（物件番号 A-24）※
- (3) 所在地：東京都千代田区内神田三丁目 2 番 8 号
- (4) 取得予定価格：2,000,000,000 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「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 9 月 4 日（予定）
- (7) 取得日：平成 19 年 9 月 4 日（予定）
- (8) 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

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。

##### ■高い立地競争力

本物件は JR・東京メトロ「神田」駅より徒歩 3 分に位置するオフィスビルです。本物件が属する内神田エリアは複数の鉄道路線の利用が可能で、古くから堅調な需要を有するオフィスエリアとして形成されたエリアです。その中でも本物件は都心部オフィスエリアの中心である丸の内・大手町エリアに隣接するという優れた交通利便性と外堀通りと神田金物通りが交差する角地に所在するという優れた視認性を有しています。

本投資法人では、本物件の持つこれらの立地特性を評価しており、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。



#### ■リニューアル工事実施による本来収益力の回復

本投資法人は本物件が立地のポテンシャルを十分に活かしきれていないと判断しており、取得後速やかに共用部等のリニューアル工事を実施する予定です。これにより売買実行のため募集活動を停止していた空室部分につき、高条件でのリースアップを行い、本物件の本来の収益力を回復させ、今後長期間に亘って安定的な収益を確保できると判断しております。

### 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                                                                 |         | 2,000,000,000 円      | 鑑定評価額             |  | 2,000,000,000      |
| 所在地(住居表示)                                                              |         | 東京都千代田区内神田三丁目2番8号    | 価格時点              |  | 平成19年8月16日         |
| 土地                                                                     | 所有形態    | 所有権                  | 直接還元法による収益価格      |  | 1,960,000,000      |
|                                                                        | 敷地面積（㎡） | 201.54               | 収入                |  | 109,887,216        |
|                                                                        | 用途地域    | 商業地域                 | 可能賃料収入            |  | 113,285,790        |
|                                                                        | 建蔽率/容積率 | 80%／800%、600%        | 空室損失相当額           |  | 3,398,574          |
| 建物                                                                     | 所有形態    | 所有権                  | その他収入             |  | 0                  |
|                                                                        | 用途      | 事務所                  | 支出                |  | 17,211,964         |
|                                                                        | 延床面積（㎡） | 1,571.77             | 維持管理費等            |  | 5,999,145          |
|                                                                        | 構造・階数   | SRC B1F/10F          | 公租公課              |  | 6,136,338          |
|                                                                        | 建築時期    | 平成元年 10 月 31 日       | その他経費             |  | 5,076,481          |
|                                                                        | 駐車場台数   | －                    | 賃貸純収益(NOI)        |  | 92,675,252         |
| 地震 PML                                                                 |         | 16.2%(評価会社：清水建設株式会社) | 資本的支出(修繕積立金)等     |  | 4,539,189          |
| 設計者                                                                    |         | 有限会社福井健二設計工房         | 正味純収益             |  | 88,136,063         |
| 施工者                                                                    |         | 株式会社竹中工務店            | 還元利回り             |  | 4.5%               |
| 確認検査機関                                                                 |         | 東京都千代田区              | DCF による収益価格       |  | 2,000,000,000      |
| 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           |  | 4.6%               |
| 賃貸可能面積（㎡）                                                              |         | 1,389.61             | 原価法による積算価格        |  | 989,000,000        |
| 賃貸面積（㎡）                                                                |         | 834.92               | 土地比率              |  | 72.5%              |
| 稼働率（面積ベース）                                                             |         | 60.0%                | 建物比率              |  | 27.5%              |
| 取得後のプロパティマネジメント委託先                                                     |         | 株式会社エム・エス・ビルサポート     |                   |  |                    |
| 特記事項                                                                   |         |                      |                   |  |                    |
| 1. 本物件に設置された袖看板及び屋上広告塔は、検査済証が現存していません。当該袖看板及び屋上広告塔は、売主の責任において撤去する予定です。 |         |                      |                   |  |                    |
| 2. 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

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| 商号                  | 株式会社 鈴木商会                 |
| 本店所在地               | 東京都足立区千住緑町三丁目18番1号        |
| 代表者                 | 鈴木 隆浩                     |
| 資本の額                | 30,000,000 円(平成19年9月3日現在) |
| 主な事業の内容             | ガソリンスタンド運営<br>ゴルフショップ運営   |
| 本投資法人又は投資信託委託業者との関係 | 特になし                      |

\*取得先の資本構成につきましては、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

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| 商 号                 | 三菱地所リアルエステートサービス株式会社                           |
| 本 店 所 在 地           | 東京都千代田区大手町2丁目2番1号 新大手町ビル                       |
| 代 表 者               | 八木橋 孝男                                         |
| 資 本 の 額             | 2,400,000,000 円（平成 19 年 9 月 3 日現在）             |
| 主 な 事 業 の 内 容       | 不動産の所有・管理及び貸借<br>不動産の管理・貸借及び売買の受託<br>不動産の売買・仲介 |
| 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。  
 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



COI 内神田ビル



< 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<br>(百万円) | 比率<br>(%) | 取得(予定)日          |
|-------------|------|---------------|-------------------|-----------|------------------|
| 首都圏         | A-1  | 新一ビル          | 7,162             | 7.6       | 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             | 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             | 2.4       | 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             | 2.2       | 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             | 1.4       | 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             | 1.6       | 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             | 2.8       | 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  |
|             | A-24 | COI 内神田ビル     | 2,000             | 2.1       | 平成 19 年 9 月 4 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             | 3.6       | 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             | 1.8       | 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             | 1.8       | 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<br>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  | カーニーブレイス広島紙屋町 | 1,709             | 1.8       | 平成 18 年 3 月 15 日 |
|             | D-3  | COI 名駅ビル      | 1,474             | 1.6       | 平成 18 年 3 月 15 日 |
|             | D-4  | 名古屋プラザビル      | 5,807             | 6.2       | 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<br>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  | カーニーブレイス佐賀    | 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  | カーニーブレイス金沢駅前  | 1,071             | 1.1       | 平成 18 年 3 月 15 日 |
| 合計 48 物件    |      |               | 93,995            | 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<br>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<br>三和建物エンジニアリング株式会社（増築） | 建築主事（港区）<br>／（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）                  |
| 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）                 |
| 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<br>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）<br>（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）                  |
| 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<br>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）                  |