



平成 19 年 6 月 5 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
- (2) 取得資産の名称 : COI 恵比寿西ビル (物件番号 A-21) ※
- (3) 所 在 地 : 東京都渋谷区恵比寿西二丁目 7 番 3 号
- (4) 取得予定価格 : 3,000,000,000 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 6 月 5 日 (予定)
- (7) 取 得 日 : 平成 19 年 11 月末日まで (予定)
- (8) 取 得 資 金 : 自己資金により取得予定
※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、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。

■恵比寿エリアの希少な好立地物件、高級感ある建物仕様

本物件の存する「恵比寿エリア」は、JR 線、東京メトロ日比谷線「恵比寿駅」を中心として大通りや裏通りを問わず大小のテナントが所在するエリアであり、物販・飲食・サービス関連店舗や情報発信地としての地域特性を有することから IT 関連企業やソフトウェア開発関連企業などを中心としたテナントの需要が旺盛なエリアであります。一方オフィスビルの供給は、その需要の大きさに比べて相対的に少なく、本エリアの空室率は低く推移しています。その中において、本物件は「恵比寿駅」から徒歩約 5 分の角地に位置することから、交通利便性が高く視認性に優れていると言えます。

建物は平成 4 年築で 1 階エントランスの床や壁には大理石が施されているなど高級感のある仕



様となっています。また貸室は各階個別空調方式を採用し、形状も整形であることからテナントにとって使い勝手が良いものであります。立体駐車場が 18 台備わっている点も周辺ビルに対する優位点と考えられます。

なお、本物件の本日現在の稼働率は 100%となっています。売主が現在使用している貸室については本投資法人取得後においても継続して使用する予定であり、本物件決済と同時に売主を借主とする普通賃貸借契約を新規に締結する予定です。

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		株式会社立地評価研究所
取得予定価格		3,000,000,000 円	鑑定評価額		3,010,000,000
所在地(住居表示)		東京都渋谷区恵比寿西二丁目 7 番 3 号	価格時点		平成 19 年 5 月 1 日
土地	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格		3,110,000,000
	敷地面積 (㎡)	350.21	収入		156,102,666
	用途地域	商業地域	可能賃料収入		150,037,800
	建蔽率/容積率	80%/500%	空室損失相当額		4,501,134
建物	所有形態	所有権	その他収入		10,566,000
	用途	事務所・駐車場	支出		19,334,156
	延床面積 (㎡)	2,047.32	維持管理費等		8,785,848
	構造・階数	SRC B1/9F	公租公課		9,307,500
	建築時期	平成 4 年 6 月 10 日	その他経費		1,240,808
	駐車場台数	18 台	賃貸純収益 (NOI)		136,768,510
地震 PML		13.7%(評価会社：清水建設株式会社)	資本的支出(修繕積立金)等		7,214,000
設計者		三和建物株式会社	正味純収益		130,764,726
施工者		三和建物株式会社	還元利回り		4.2%
確認検査機関		東京都渋谷区	DCF による収益価格		2,970,000,000
賃貸借の概況 (平成 19 年 5 月末日時点)			割引率		4.1%
エンドテナントの総数		4 (売主を除く)	最終還元利回り		4.3%
賃貸可能面積 (㎡)		1,503.08 (売主入居部分を含む)	原価法による積算価格		1,600,000,000
賃貸面積 (㎡)		1,503.08 (売主入居部分を含む)	土地比率		79.0%
稼働率(面積ベース)		100.0%	建物比率		21.0%
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. 隣地境界について 現状すべての隣接地(官有地を含む)との境界が未確定となっていますが、本事項については現在売主側にて境界確定作業を進めています。また境界付近にある塀やブロック等が相互に越境している可能性があります。					
2. 売主設置の物置について 本建物の 2・8・9 階の避難バルコニー部分に設置されているスチール製物置は、売主の責任において本物件の引渡時までに撤去される予定です。					
3. 自己資金での購入を予定しており、本物件について担保設定を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

商 号	住友信託銀行株式会社
本 店 所 在 地	大阪府中央区北浜四丁目 5 番 33 号
代 表 者	森田 豊
資 本 の 額	2,874 億円（平成 18 年 9 月末現在）
主 な 事 業 の 内 容	銀行業・信託業
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

本物件の取得は平成 19 年 11 月を予定しており、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





< 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-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
	A-21	COI 恵比寿西ビル	3,000	3.4	平成 19 年 11 月末日まで
	B-1	COI 五反田ビル	5,208	5.9	平成 18 年 3 月 16 日
	B-2	ブルク大森	3,370	3.8	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	6.6	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	87,748	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-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-21	COI 恵比寿西ビル	三和建物株式会社一級建築士事務所	三和建物株式会社	建築主事（渋谷区）
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 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）