



平成 18 年 5 月 26 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
財務部長 中 嶋 康 之
TEL. 03-3539-5943

資産取得（開発物件）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（開発物件）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の受益権
- (2) 取得資産の名称 : (仮称)COI 高松ビル(未竣工)
- (3) 取得予定価格 : 3,208,190,000 円
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
- (4) 取得先 : 有限会社寿キャピタル
(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。)
- (5) 売買契約締結日 : 平成 18 年 6 月 1 日(予定)
- (6) 建物着工日 : 平成 18 年 4 月 1 日
- (7) 建物竣工日 : 平成 19 年 6 月末日(予定)
- (8) 取得日 : 平成 19 年 12 月 10 日(予定)
- (9) 支払条件 : 引渡時一括支払い
- (10) 取得の条件 : 以下に記載する条件を主な取得の条件といたします。
 - i. 建物が所定の図面通りに竣工し、検査済証が交付され遵法性が確認されること、瑕疵の指摘がない不動産の譲渡を受けること等が売買契約の停止条件となっていること。
 - ii. 信頼できる不動産鑑定業者から、不動産鑑定評価書又はこれに準ずる不動産価格調査報告書が得られること。



2. 取得の意義・理由

(1) 優良物件取得手法の拡充

一般的に、建物竣工前に、売買価格を含む諸条件を決定のうえ売買契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも有利な条件にて、早期に優良な物件の取得が可能となります。本投資法人は、このような取得手法が、新築優良物件をポートフォリオに組み入れる有効な取得手法であると判断しており、今後とも後記(2)のようにリスクを見極めつつ、積極的に取り組んでいく所存です。

(2) 開発物件の取得に係るリスク軽減について

建物竣工前の物件については、工事の完工リスク、工事遅延等による建物の引渡リスク、不動産価格・賃料等その他のマーケット変動リスクなどが内在しています。本物件の取得にあたり、本投資法人では以下の事項を確認することにより、それらのリスクの軽減を図っています。

- ① 売主が、売買契約に定められた面積・仕様・設備の内容に基づき本物件を建築すること。
- ② 売主が、本物件の引渡日までに関係諸官庁の竣工検査を経て検査済証の交付を受けていること。
- ③ 売主が、瑕疵のない状態で本物件を引渡すこと。
- ④ 施工者に対して本件建物の瑕疵の補修を求める権利及び本件建物の瑕疵に基づく損害賠償を請求する権利を有すること。
- ⑤ 竣工後の建物に関するデューデリジェンスの結果が適正なものであること。
- ⑥ 財団法人日本不動産研究所から後記「3. 取得資産の概要」記載の通り、本物件の価格に関する調査報告書を取得していること。
- ⑦ 竣工から引渡しまで一定の期間（約 5 ヶ月）を確保していること。
- ⑧ 引渡日より一定期間（約 7 ヶ月）の間、売主が締結済の賃料保証型マスターリース契約を承継する予定であること。

(3) その他本物件取得の意義

本物件の取得について、本投資法人は、ポートフォリオ平均築年数の低減をもたらし、ポートフォリオの安定的成長に寄与するものと判断しています。

(4) 取得理由

① ハイスペックな新築物件

本物件の外壁はアルミパネルのカーテンウォールに覆われ、基準階の貸室は床面積約 250 坪でほぼ整形の無柱空間を実現する予定です。

貸室については、天井高は高松市の最高水準である 2,800mm を確保し、OA フロア 70mm を実装、個別空調方式、非接触カードリーダーシステムによるセキュリティ対応等が可能とな



る予定です。また基準階は最大 8 分割が可能で、駐車場は 81 台分を備え、駐輪場も屋内に 100 台の収容が可能となっており、平成 16 年 1 月以降新築物件の供給が途絶えている高松のオフィスビルマーケットにおいては、極めて希少性が高く、テナントに対する十分な訴求力を有すると判断しています。

②高松市の中心オフィス街の希少な立地

高松市は、平成 11 年 4 月 1 日に中核市に移行された人口 424,520 人（平成 18 年 4 月 1 日現在）の四国地方における中核都市です。高松市は、鉄道網や道路網が高松市を起点とするなど四国における交通の要衝となっていることから、古くから四国の玄関口として各官公庁の出先機関や大手企業の支店の出店により発展してきました。高松市の人口は、四国において松山市に次いで 2 番目ですが、オフィスの貸室総面積ベースでは松山市の二倍弱にあたる約 6 万 5 千坪を誇るなど業務集積度の進んだオフィスマーケットを有しています。

本物件は、JR 線「高松」駅より徒歩 5 分の「中央通り」に面した角地に立地しています。「中央通り」は、オフィス街の中心として古くから発展している通りであり、日本銀行高松支店や高松地方高等裁判所などの官庁街にも隣接しています。本物件の立地は極めて希少性が高く、テナントに対する訴求力も強いと判断しています。

3. 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,208,190,000 円	
所在地(住番)	香川県高松市寿町二丁目 2 番 1 他	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (㎡)	1,496.51
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	9,506.36
	構造・階数	鉄骨造・地上 8 階
	建築時期	平成 19 年 6 月竣工予定
	駐車場台数	81 台 (内 1 台身障者用)
	天井高	H=2,800mm
	OA 床	全事務所部分敷設 (H=70mm)
	空調設備	冷却ヒートポンプ (各階個別)
	エレベータ設備	15 人乗 3 機
調査価格	3,160,000,000 円 (価格時点:平成 18 年 4 月 1 日) 直接還元法による収益価格は、還元利回りを 6.5%として査定しました。また、DCF 法による収益価格は、現在価値を求める際の割引率及び最終還元利回りをそれぞれ 6.3%及び 6.7%として査定しました。	
調査機関	財団法人 日本不動産研究所	
地震 PML	3.4% (清水建設株式会社)	



設計者	大成建設株式会社
施工者	大成建設株式会社
<特記事項> 該当事項はありません。	

(注) 調査価格は、建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が竣工しているものとして、鑑定評価の手法を用いて算出した調査価格です。

4. 取得先の概要

商号	有限会社寿キャピタル
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地 さくら総合事務所内
代表者	杉本 茂
資本の額	3 百万円
主な事業の内容	・不動産の取得、保有及び処分 ・不動産の賃貸及び管理・不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ・前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	資産運用会社の社内規程に定める利害関係者には該当しません。

5. 運用状況の見通し

本物件の取得による平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期の運用状況に対する影響はございません。

以上

<添付資料>

- ・参考資料 本物件の完成予想図、位置図

* 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>

<完成予想図>



<位置図>

