



平成 20 年 6 月 5 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

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)

資産運用会社名

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. 03-3539-5966

平成 20 年 4 月期 (第 4 期) の運用状況の予想の修正、および平成 20 年 10 月期 (第 5 期)、  
平成 21 年 4 月期 (第 6 期) の運用状況の予想に関するお知らせ

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、平成 20 年 4 月 23 日付で公表した平成 20 年 4 月期 (第 4 期) の運用状況の予想について、下記の通り修正することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

また、平成 20 年 10 月期 (平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日) および平成 21 年 4 月期 (平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日) の運用状況の見直しにつき、下記の通りお知らせ致します。

記

1. 平成 20 年 4 月期 (第 4 期) の運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金	一口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	5,218 百万円	1,835 百万円	1,706 百万円	12,787 円	－円
今回修正予想 (B)	5,218 百万円	1,680 百万円	1,679 百万円	12,588 円	－円
増減額 (B-A)	0 百万円	△155 百万円	△27 百万円	△199 円	－円
増減額 (%)	0%	△8.4%	△1.6%	△1.6%	－円

(注1) 予想期末発行済投資口数 133,400 口

(注2) 上記は現時点での運用状況の予想であり、実際の営業収益、経常利益、当期純利益および一口あたり分配金は変動する可能性があります。

(注3) 金額は単位未満の数値を切り捨て、百分率は小数点第 2 位以下を四捨五入しております。

(注4) 営業収益のうち、売却益は 852 百万円であり、それを除いた賃貸収益は 4,365 百万円です。



## 2. 修正の理由

平成 20 年 4 月 23 日発表時点の想定において、営業外費用（金利・融資関連費用等）の見積もりに一部誤りがございました。また、前回発表時点ではデリバティブ損失を特別損失に計上する予定でしたが、対象となる金利キャップと金利スワップについては期末時点を超えて平成 20 年 5 月 13 日付で解約処理を致しましたので、第 4 期決算におきましては、期末時点の評価損失のみ計上することと致しました。これに伴い、当該損失の会計処理が特別損失ではなく、営業外費用での処理に変更致しました。

上記の結果、誠に遺憾ながら前回発表に比べて当期純利益段階で 27 百万円の減額、分配金にて 199 円の減配となりました。度重なる減配の発表となりました旨、本投資法人として投資家の皆様に対しお詫び申し上げます。

## 3. 平成 20 年 10 月期（第 5 期）及び平成 21 年 4 月期（第 6 期）の運用状況の予想

### 平成 20 年 10 月期（第 5 期）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金	一口当たり利益超過分配金
平成 20 年 10 月期 （第 5 期）	4,999 百万円	2,694 百万円	936 百万円	935 百万円	7,000 円（注 3）	－円

### 平成 21 年 4 月期（第 6 期）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金	一口当たり利益超過分配金
平成 21 年 4 月期 （第 6 期）	5,203 百万円	2,917 百万円	1,206 百万円	1,204 百万円	9,000 円（注 3）	－円

（注 1） 予想期末発行済投資口数：133,400 口

（注 2） 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

（注 3） 第 5 期と第 6 期におきましては、本リリース文及び添付している「平成 20 年 10 月期及び平成 21 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、物件の売却益を見込んでおりません。物件の売却が確実になった時点で、改めて業績の修正を発表させていただきます。



#### 4. 運用状況の予想に関する補足説明

##### (1) 第5期、第6期の売却益を除いたベースでの分配金水準について

昨年からのサブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の混乱や、金融機関における不動産向け融資環境のタイト化、また建築基準法改正による住宅着工件数の大幅減少など、不動産及び金融を取り巻く環境は大変厳しい状況となってきました。

当投資法人では第3期、第4期を通じて、物件の取得を加速して、運用する資産を450億円程度積み増し致しました。そのため、第4期末現在で64物件、取得価格にして1,316億円の不動産を保有しており、それに伴いまして、着実に賃貸収益の増加が図られてきております。

一方で、直近の第4期においては、金融環境が大変厳しくなってきたことから資金量の確保を最優先と考え、今年3月にタームローン全体についてのリファイナンスを実施致しました。その結果、第5期以降につきましては、従前に比べて金利・融資関連手数料等のデットコストがより増加しております。

また、当投資法人は第4期の始めに公募増資を実施し、それに伴い発行済投資口数も36,000口増加いたしました。これは、発行済投資口数にして37%程度の希薄化となっております。

従いまして、賃貸収益は厚みを増してきている一方、デットコストの増加と希薄化の影響により、当投資法人の売却益を除いた分配金につきましては、第5期の分配金は7,000円、第6期の分配金は9,000円となる見込です。補足しますと、第5期の分配金については第4期中に取得した物件がリースアップや経費削減の過程にあることから総じて7,000円程度ですが、第6期の分配金についてはそれらの物件も本格的に運営されることから、巡航ベースで9,000円となる見込です。

##### (2) 業績予想の開示方針について

当投資法人では、従来から業績予想の開示にあたっては、売買契約の締結や買付証明書の受領等、売却の可能性の高い案件について、その売却益相当額を予想数値に織り込んだうえで開示を実施しております。そして実際にも第2期以降、各期中に1物件もしくは2物件を売却することにより、売却益を上乗せした分配金の配当を実現して参りました。

当投資法人としては、第5期以降についても、保有する物件の含み益の一部を顕在化させて、分配金として投資家の皆様に資金を還元していくという方針については、変更はございません。

しかしながら現在の金融環境においては、不動産向け融資のタイト化が加速してきており、特に本投資法人の保有しているような中小規模オフィスビル市場においては、物件購入の資金が十分につかずに買い手が不在となる傾向が現れてきております。そのために以前のような売り手優位の状況から、買い手優位の状況へと転じてきております。

本日現在にて、当投資法人では第5期、第6期について確実に売却益を実現できる案件がまだ纏まっておりません。従いまして今回の開示については、売却益を織り込まない数値にて業績予想の開示をすることと致しました。



一方で、上記のような厳しい環境下で早急に物件の売り急ぎを実施いたしますと、反ってポートフォリオの質の悪化に繋がることも懸念されます。当投資法人としては、難しい環境下でも慎重かつ堅実な売却活動を継続的に実施していき、ポートフォリオの有効な入れ替えの観点から適切な売却益を実現する方法により、分配金の積み増しを図っていきたいと考えております。

今後も当投資法人としては、引き続き数物件の適切な売却活動を模索して行く予定であり、具体的に物件の売却ができることが確実となった場合には、改めて分配金の修正を発表させていただきたいと考えております。

(参考) 分配金の推移

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
一口あたり分配金	16,955円	18,168円	17,216円	12,588円	7,000円	9,000円
売却益寄与額		4,719円	4,968円	6,390円	—	—
売却益控除後 分配金	16,955円	13,449円	12,248円	6,198円	7,000円	9,000円
期末発行済投資口数	97,400口	97,400口	97,400口	133,400口	133,400口	133,400口

※第5期以降は予想数値です。

以 上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、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>



平成 20 年 10 月期(第 5 期)及び平成 21 年 4 月期(第 6 期) 運用状況の予想の前提条件

計算期間	第 5 期：平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日 第 6 期：平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"><li>第 5 期および第 6 期につきましては、平成 20 年 4 月 30 日現在で 64 物件（以下、「取得済資産」といいます。）を保有しております。また、第 5 期の運用期間は 184 日、第 6 期の運用期間は 181 日です。</li><li>実際には、上記以外の物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により予想が変動する可能性があります。</li></ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"><li>第 5 期および第 6 期におきましては、本日現在の発行済投資口数である 133,400 口を前提としております。</li></ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"><li>賃貸事業収益については、取得済資産については過去の実績値を基準として平成 20 年 4 月 30 日時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。</li></ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"><li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しております。</li><li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。</li><li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li><li>減価償却費につきましては、定額法を採用しており、現行の保有する取得済資産の償却額に、将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、第 5 期におきましては 826 百万円、第 6 期におきましては 831 百万円を見込んでいます。</li></ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"><li>支払利息は、第 5 期におきましては 849 百万円、第 6 期におきましては 832 百万円を見込んでいます。</li><li>融資関連費用は、第 5 期におきましては 352 百万円、第 6 期におきましては 338 百万円を見込んでいます。</li></ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"><li>本日現在、本投資法人においては 73,000 百万円の借入金残高がありますが、第 5 期および第 6 期については、同額の借入金残高を維持する想定をしております。</li><li>なお、第 6 期中に、株式会社新生銀行より調達している 10,500 百万円の借入金が返済期日を迎えますが、期日(平成 21 年 3 月 31 日)に同額でのリファイナンスをする想定をしております。</li></ul>



一口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"><li>• 分配金（一口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。</li><li>• テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により、一口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。</li></ul>
一口当たり 利益超過分 配金	<ul style="list-style-type: none"><li>• 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は行う予定はありません。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>• 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li><li>• 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li></ul>