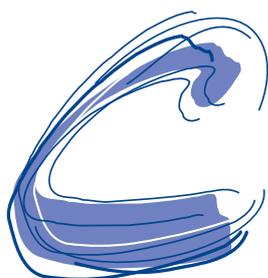


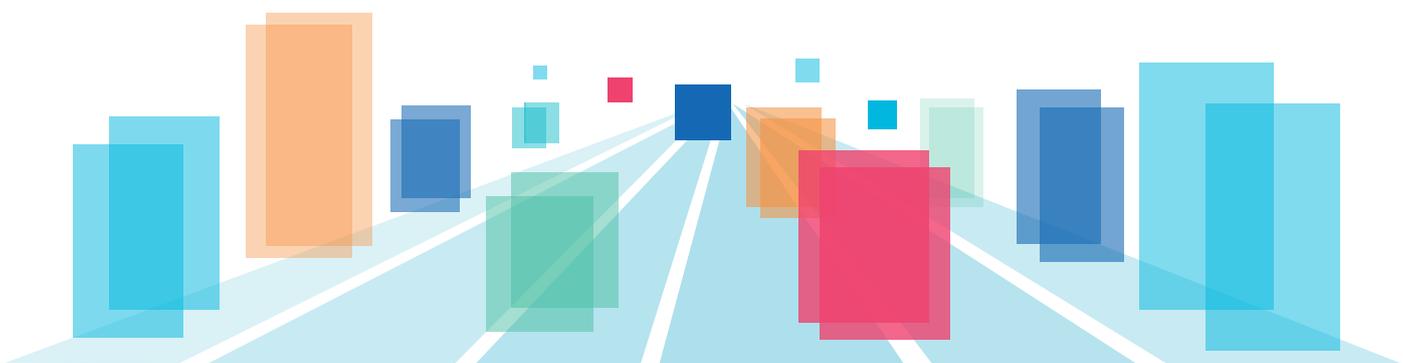
第4期決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日



CREED OFFICE

Investment
Corporation



クリード・オフィス 投資法人

東京都千代田区霞が関三丁目2番6号

<http://www.creed-office.co.jp/>



CREED
OFFICE
Investment
Corporation

第4期決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

CONTENTS

クリード・オフィス投資法人とは	1	Financial Section	
インベストメント・ハイライト	2	I. 資産運用報告	22
投資主の皆様へ	3	II. 貸借対照表	35
クリード・オフィスの再生に向けて	5	III. 損益計算書	37
第4期取得物件の紹介	9	IV. 投資主資本等変動計算書	38
内部成長の実績	12	V. 注記表	39
ポートフォリオマップ	13	VI. 金銭の分配に係る計算書	46
ポートフォリオ一覧	15	VII. 会計監査人の監査報告書	47
ポートフォリオの状況	17	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	48
財務状況	18	投資主インフォメーション	50
投資法人の概要	19		
資産運用会社の概要	20		
投資口・投資主情報	21		

クリード・オフィス投資法人とは

クリード・オフィス投資法人は、平成18年3月に東京証券取引所に上場（銘柄コード：8983）した中規模オフィスビル特化型の不動産投資信託（J-REIT）です。首都圏を中心に全国主要都市の優良物件に投資しています。物件の運用はクリード・リート・アドバイザーズ株式会社に委託し、不動産投資・運用事業会社である株式会社クリードとグループ企業の深い経験とネットワークを活用しています。

3つのC

クリード・オフィスのブランドコア

本投資法人は、資産運用会社であるクリード・リート・アドバイザーズ株式会社とともに、「3つのC」をキーワードに投資・運用を行い、投資主価値の最大化を目指します。

Credibility
信頼性

強固なコンプライアンスによる事業運営と透明度の高い情報開示により、投資主の皆様への信頼にお応えします。

Creativity
創造性

不動産投資運用のプロとして、常に新たな価値を創造し、ポートフォリオの強さと魅力を高めます。

Collaboration
協働

クリードグループや提携先との協働効果によって、良質な投資情報を継続的に入手し、投資機会を着実に捉えます。

● 営業収益 5,218 百万円、当期純利益 1,679 百万円、1 口当たり分配金 12,588 円

● 17 物件の購入と 2 物件の売却を実施

・新規取得物件：COI恵比寿西ビル、COI高松ビル、CRD丸の内など17物件
（取得価格合計383億円）

・売却物件：大門佐野ビル、田町片岡ビル（売却価格合計22億円、売却益8.5億円）

● 新投資口発行、リファイナンス、新規借入を実施

・11月に新投資口36,000口を発行（発行価格総額：約138億円、払込金額：約133億円）

・2、3月にあおぞら銀行から40億円、GEリアル・エステート株式会社から295億円の資金を調達し、既存銀行団のタームローンを返済

・3月にGEリアル・エステート株式会社からCRD丸の内の購入資金95億円を調達、新生銀行からTK吉祥寺ビル、DSM神保町ビル等の都心5物件の購入資金105億円を調達

■ 決算サマリー

新規取得物件の稼働、賃料増額改定、物件の売却などが貢献し、第3期に比べ営業収益は増収となったものの、リファイナンスに伴うコストアップにより、経常利益、当期純利益ともほぼ横ばいとなりました。

	第3期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日)	第4期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日)
営業収益	4,325百万円	5,218百万円
営業利益	2,121百万円	2,818百万円
経常利益	1,677百万円	1,680百万円
当期純利益	1,676百万円	1,679百万円
総資産額	105,243百万円	143,454百万円
1口当たり純資産額	498,607円	464,889円
1口当たり分配金	17,216円	12,588円
分配金総額	1,676百万円	1,679百万円
配当性向	99.9%	100.0%

■ 主要指標

	第3期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日)	第4期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日)
総資産経常利益率	1.6% (年換算3.2%)	1.4% (年換算2.7%)
自己資本当期純利益率	3.4% (年換算6.8%)	3.0% (年換算6.1%)
投資物件数	49件	64件
総賃貸可能面積	130,736.68m ²	174,378.33m ²
期末稼働率	93.9%	90.2%
賃貸純利益 (NOI)	2,618百万円	3,156百万円

■ 第5期・第6期業績予想

	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)
営業収益	4,999百万円	5,203百万円
営業利益	2,158百万円	2,376百万円
経常利益	936百万円	1,206百万円
当期純利益	935百万円	1,204百万円
1口当たり分配金	7,000円	9,000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。

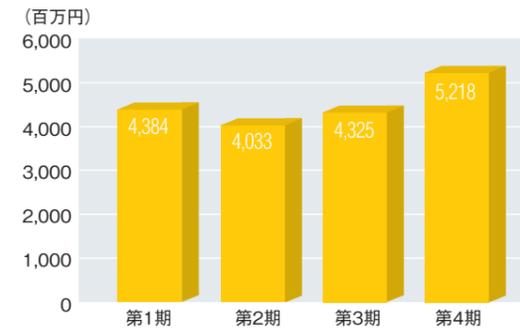
(注3) 第5期と第6期におきましては、物件の売却益を見込んでおりません。物件の売却が確実になった時点で、改めて業績の修正を発表させていただきます。

投資主の皆様へ

【1口当たり分配金】



【営業収益】



【当期純利益】



第4期のレビュー

クリード・オフィス投資法人は、中規模オフィスビル特化型のREITとして、積極的なプロパティマネジメントや着実な成長戦略を進めてまいりました。しかしながら第4期については、新規取得資産などが貢献して営業収益及び営業利益は増加したものの、リファイナンス（資金の借換え）に伴うコストアップにより、経常利益・当期純利益とも対前期比でほぼ横ばいとなりました。

本投資法人は株式公開時当初（平成18年3月）に金融機関と基本合意書を締結し、計6本のタームローンにより資金調達を行いました。このうち2本の返済期限が本年3月に到来しました。しかし昨今の金融情勢により一部金融機関がリファイナンスに不参加となったため、当初の調達構造を変更し、タームローン4本を返済して、新たにGEリアル・エステート株式会社よりタームローン全体のリファイナンス（295億円）を行いました。これに伴い、融資手数料の増額、金利水準の上昇などにより営業外費用が大幅に増加したこと

が、第4期の利益が横ばいとなった主な原因です。

また、平成19年11月に、公募による新投資口36,000口（発行価格総額約138億円）を発行いたしました。この追加発行による調達資金は、ポートフォリオ強化を目指した新たな資産の取得資金に充当しましたが、投資口数が増加した結果、1口当たり分配金は第3期の実績から4,628円低下して12,588円となりました。希薄化（発行済投資口数にして約37%の希薄化）の影響により、1口当たり分配金の大幅な低下を余儀なくされたことに対し、投資主の皆様へ深くお詫び申し上げます。

当期には、リファイナンスという財務上の課題に取り組む一方で、新投資口発行による調達資金などを活用して、COI恵比寿西ビル、CRD丸の内など17物件を取得しました（取得価格合計383億円）。一方、大門佐野ビルと田町片岡ビルの売却を行い、85億円の売却益を獲得しました。この結果、当期末の保有物件は64物件、取得価格にして1,316億円となり、上場後2年を経過したところで、1,000

億円を超える資産規模にまでポートフォリオを拡大させることができました。また、第3期取得物件の通期稼働及び第4期取得物件の貢献や内部成長により、営業利益は第3期の2,121百万円から2,818百万円へと増加しました。

今後の方針

本投資法人は、第1期と第2期の「基礎固め」の時期を経て、第3期と第4期を「ポートフォリオ拡充期」と位置付け、新規物件の取得を加速し、運用する資産を480億円程度積み増しました。この結果、着実に賃貸収益の増加が図られ、本投資法人として必要と考えるポートフォリオの規模に達することができました。よって今後は、「内部成長の追求」に注力し、着実な成長を目指してまいります。

また、分配金の安定化を目指し、ポートフォリオの活性化を一層促進するため、平成19年11月に資産運用会社による運用ガイドラインの変更を行いました。これは、一定の収益力は発揮できているが、その収益性に向上

余地がある運用資産（タイプA）についてバリュアップ（内部成長）を図る一方、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（タイプB）については、柔軟かつ機動的に物件の売却を行ってまいります。それによってキャピタルゲイン（売却益）を実現し、投資主の皆様へ分配していくことが目的です。

第5期に入って、運用資産の区分について見直しを行った結果、現在20物件をタイプBに区分しております。今後、タイプBの物件を中心に、適切な機会を捉えて売却活動に取り組み、ポートフォリオを再構築して全体としての潜在能力と収益性を高めてまいります。

なお、第5期および第6期の1口当たり分配金については、それぞれ7,000円及び9,000円と予想しておりますが、これらの予想は物件の売却益を見込んでおりません。これは現時点で、第5期及び第6期について確実に売却益を実現できる案件が未だまわっていないためです。物件の売却が確実になった時点で、改めて予想

の修正を発表させていただきます。

また、財務面ではリファイナンスへの対応に注力いたします。当面の課題として、新生銀行から調達している短期借入金105億円が、平成21年3月31日に返済期限を迎えます。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いますが、これを着実に返済すべく、リファイナンスに向けてデットIRを強化してまいります。

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、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ていますが、本投資法人は、投資対象としている中規模オフィスビルの特徴を十分に活かした積極的な運用と内部成長を進め、財務体質の強化を図り、業績の改善に向けて全力で取り組んでまいりますので、投資主の皆様には引き続きご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。クリード・オフィス投資法人の第4期（平成20年4月期）の業績及び今後の運用・運営方針につきご報告申し上げます。



クリード・オフィス投資法人 執行役員
クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長

山中 秀哉



本 投資法人は、第4期において、減配を余儀なくされ、投資主の皆様のご期待にお応えすることができませんでした。この事実を厳粛に受け止め、深く反省し、業績の回復に向けて全力で取り組んでまいります。本投資法人の「再生」のために何が必要か、第三者の目からご指摘いただくため、鋭い切り口と深い洞察力で知られるREITアナリストの山崎成人氏をお招きし、執行役員の山中秀哉が、忌憚のないご意見を伺いました。



[時期を誤った投資口追加発行]

山中: 第4期に新投資口36,000口(発行価格総額約138億円)を発行したのですが、これは実施のタイミングが悪かったと反省しています。追加発行による希薄化の影響で、1口当たり分配金も大きく下げる結果となってしまい、投資主の皆様申し訳なく思います。

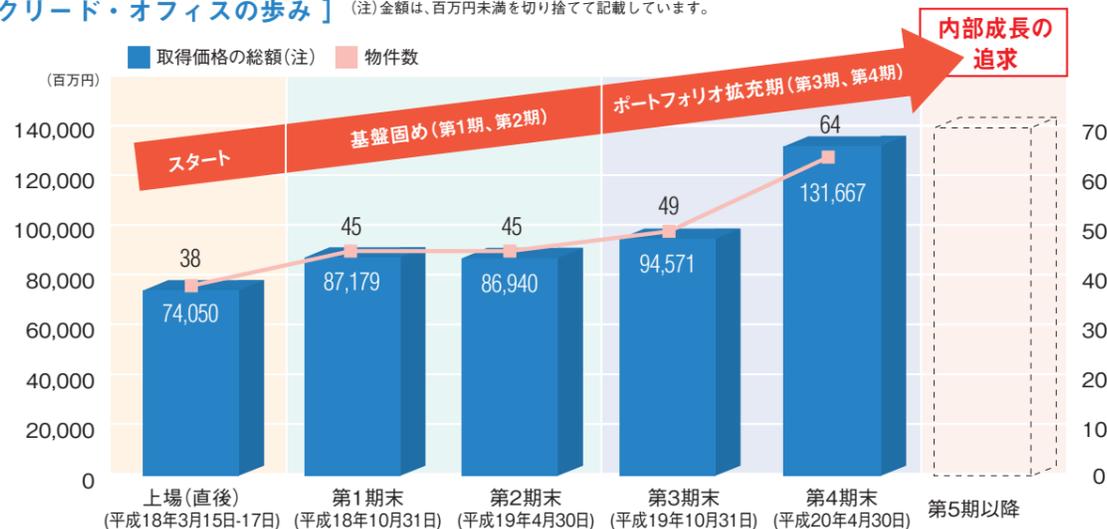
山崎: 私は一昨年より、「追加発行をやるならどんなに遅くとも平成19年の9月まで」と指摘してきました。J-REITの投資口価格が上がりすぎていたため、いずれ破綻すると見ていたからです。

山中: 追加発行の準備には、使途の明確化や対象物

件の適格性の検証などで数ヶ月必要ですが、準備を進めている間に市況が変化しました。しかし止めるのが難しかった。それまで市況の高原状態が続いていたため、突き進んでしまったのです。ただ、追加発行によって調達した資金で多くの物件を購入し、ポートフォリオを充実させることができました。

山崎: 確かにタイミングが悪かったといえますね。けれども、REITにとって資金調達は非常に大切です。デット(借入れ)による調達も重要ですが、やはりエクイティ(自己資本)の充実をしっかりやらねばなりません。

[クリード・オフィスの歩み] (注)金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。



[当面の課題はリファイナンス]

山中: 第4期の大きな課題はリファイナンスでした。資金の借り換えの結果、金利や関連費用の負担が増えたことが、当期の利益がほぼ横ばいとなった大きな原因です。

山崎: REITにとってリファイナンスのリスクは重要な要素ですね。現在、金融機関もREITへの融資に慎重な姿勢を取っています。REITの中には、こうした状況を見越して早期にリファイナンスを行ったところもあります。けれども、金利負担(スプレッド)の問題はあるものの、資金調達をすることが大切です。経常利益は一時的に落ちますが、長い目で改善していけばいいのです。スプレッドはいずれ変わります。クリード・オフィスも、今は当面の厳しい状況をしのぎ、長期的な改善に向けて努力すべきです。

山中: なるほど。現在、リファイナンスが目に見えて好転するという状況にはありませんが、今はこの試練に耐え、長期安定的に資金を提供していただけたところを見定め、リファイナンスのリスクを乗り越えていきたいと思います。GEリアル・エステートからのローンにより、一部の借入金の返済期限が延長されたというメリットもありますから。一方、投資口価格についても厳しい状況が続いています。これには業績の改善に尽くすしかないと感じているのですが…。



山崎: REITは、自身で投資口価格をコントロールすることができません。ポートフォリオの稼働率が急落したわけではないのですから、価格が下がったのはREITのせいではありません。REITの資産規模と投資口価格は連動していないのです。REITの成長はあくまで不動産市場と連動しています。投資口価格については、今は我慢するしかないと思いますね。それよりも、長期で行く末を考え、やるべきことをキチッとやるのが大切です。

[長期的な視点と財務が重要]

山崎: REITというのは超長期の商品です。REITの総資本回転期間は12年から15年で、一般の事業会社に比べ遥かに長いのですよ。そういう資本構造なのです。それに、不動産市場はアップダウンが避けられません。だから短期的な見方ではなく、常に長い目で考えていく必要があります。

山中: 正直のところ、クリード・オフィスは上場以来、走りながら体制固めをやってきたという面があります。これまで2年間、限られた資源を精一杯使って走ってきたため、余裕がありませんでした。今回、社内体制



もようやく整ったため、2期先までの予想を開示しました。以前よりも視界が広がったと思います。

山崎: 個人投資家でも、REITにかなり投資されている方は長期で考えていますし、努力して勉強もされています。そうした人にいかに投資口を持っていただけるかが鍵ですね。それから、REITは「不動産」投資信託ですが、実は運用には財務の知識が必要なのです。単に不動産を集めただけではREITは立ち行きません。不動産の知識ももちろん大切ですが、何と言っても財務です。

山中: でも財務分析はなかなか難しいと思いますが、個人投資家の方々も財務の説明を求めているのでしょうか。

山崎: むしろ不動産の話の方がわかりにくいでしょう。投資法人として、自分たちの財務のどこをどうするか。財務をどう変えていくのか、どう良くしていくのか。投資家の関心はここにあると思います。資産の質ばかり追って、総資産利益率(ROA)や自己資本利益率(ROE)が下がるようではだめです。ですから、クリード・オフィスもしばらく外部成長をダ



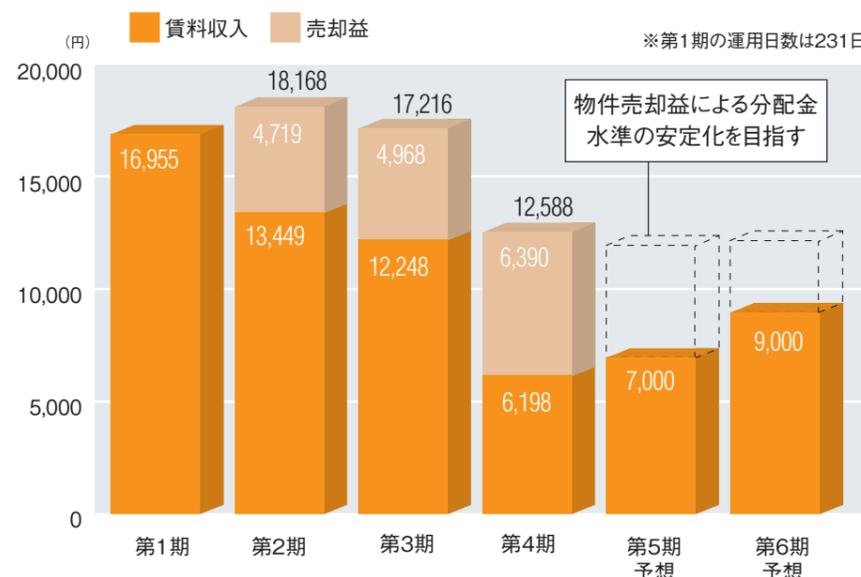
ウンさせて、資産をよくチェックする必要があります。物件の買い方を慎重にして、財務の改善に貢献するような物件を買うことです。それが買えないなら、しばらくは我慢ですね。

[投資家にしっかり説明を]

山中: 一般的に、REITは情報開示のレベルを継続的に上げてきました。透明性や説明責任など、業界として高い水準にあり、本投資法人も開示には力を入れていますが、にもかかわらず「わかりにくい」と言われます。我々としても、まだ開示情報が不足しているのでしょうか。

山崎: 情報量としては、全体的にかなり多いですね。

[分配金の水準]



ただ、REITによって内容や出し方がバラバラです。とはいえ、それを把握し分析する力には個人差もありますし、受け手側に「判断させる」余地を残すということもあります。それが投資ですから。けれども大切なのは、投資家が心配していることについてしっかり説明するということです。

山中: それは例えば将来の方向性や回復の道筋といったことへのご指摘ですか。

山崎: クリード・オフィスとして、現実には他のREITと差がついていることを認め、何が悪化したのかを正しく掴む。自分たちは何なのか。自分たちのメリットとデメリットをよく認識し、「こういう方向で、このくらいの時間をかけて、このくらい業績を上げます」ということを明確に説明しなければなりません。そして、個人投資家の方々にとってわかり易いように説明する。どう言えばわかっていたか考えることです。

[気概と信念が大切]

山崎: 私は、投資法人としてのクリード・オフィス

が特別に劣っているなどとは思いません。確かに、短期的には業績が低迷し、厳しい状況に置かれています。けれどもこうした逆風の時をチャンスと捉えて、これまで自分たちがやってきたことを見直し、財務の再構築を進めていくことです。そして、「中規模オフィスに投資する」という自分たちの信念を貫くことです。



山中: もう一度、ゼロから出発するという気持ちで頑張ります。私は元来楽天的な性格なので、こうした厳しい状況であっても決して悲観的にならず、「何とか乗り切っていけるし、乗り切ってみせる」という思いでいます。

山崎: その意気ですね。やはりトップの性格や人柄は大きな要素ですから、山中さんには期待しています。それから、REITはスポンサー企業とリンクして評価されることが多いのですが、スポンサーはスポンサー、REITはREIT、自分たちは独自の戦略で動いているのだという気概が必要です。それを投資家にはっきりと示すべきでしょう。

山中: 貴重なお話をありがとうございました。

山崎成人 (やまざき・しげと)

昭和46年慶応義塾大学法学部政治学科卒業後、三菱開発(株)入社。三菱商事(株)、三菱地所住宅販売(株)、(株)ダイヤコミュニティー等を経て三菱地所住宅販売(株)に復職。札幌支店長、業務部長、情報システム室長を歴任した後平成11年に退社。平成12年不動産投資顧問業に登録(国土交通大臣一般3号)、日本初のREITアナリスト。J-REIT専門サイト「REIT DATA」を主宰。

本投資法人は、第4期（平成20年4月期）に、以下の17物件（首都圏11物件、首都圏以外6物件）を取得しました。この結果、平成20年4月末時点の保有物件数は64物件（オフィス59件、商業施設5件）、取得価格総額は1,316億円となりました。

A-21

COI
恵比寿西ビル

平成19年12月12日取得



【概要】

所在地：東京都渋谷区恵比寿
西二丁目7番3号

構造：SRC

階数：B1F/9F

敷地面積：350.21㎡

延床面積：2,047.32㎡

建設時期：平成4年6月10日

取得価格：3,000百万円

A-26

COI 四谷四丁目ビル

平成19年12月4日取得



【概要】

所在地：東京都新宿区四谷
四丁目3番20号

構造：S

階数：11F

敷地面積：123.79㎡

延床面積：868.47㎡

建設時期：平成18年10月4日

取得価格：840百万円

A-27

COI 赤坂溜池ビル

平成19年11月29日取得



【概要】

所在地：東京都港区赤坂
二丁目12番18号

構造：S/RC

階数：B1F/5F

敷地面積：155.63㎡

延床面積：601.63㎡

建設時期：平成19年9月18日

取得価格：981百万円

A-28

DSM 神保町ビル

平成20年3月31日取得



【概要】

所在地：東京都千代田区
神田神保町一丁目11番

構造：S/RC

階数：B2F/11F

敷地面積：399.73㎡

延床面積：2,586.94㎡

建設時期：平成6年3月30日

取得価格：2,630百万円

A-29

DSM 日本橋蛸殻町ビル

平成20年3月31日取得



【概要】

所在地：東京都中央区日本橋
蛸殻町一丁目36番5号

構造：SRC

階数：B1F/9F

敷地面積：480.23㎡

延床面積：3,466.99㎡

建設時期：昭和63年7月5日

取得価格：1,930百万円

A-30

TK 九段ビル

平成20年3月31日取得



【概要】

所在地：東京都千代田区九段
南二丁目8番4号

構造：RC

階数：B1F/7F

敷地面積：322.74㎡

延床面積：1,664.79㎡

建設時期：平成9年11月6日

取得価格：1,137百万円

A-31

NE 九段ビル

平成20年3月31日取得



【概要】

所在地：東京都千代田区九段
南三丁目2番7号

構造：SRC/RC

階数：B1F/5F

敷地面積：454.27㎡

延床面積：1,789.64㎡

建設時期：平成3年11月25日

取得価格：1,227百万円

B-13

千歳ビル

平成19年12月4日取得



【概要】

所在地：東京都目黒区大橋
二丁目22番8号

構造：S/SRC

階数：B1F/10F

敷地面積：674.71㎡

延床面積：2,750.08㎡

建設時期：平成5年9月16日

取得価格：2,770百万円

B-14

ルート池袋ビル

平成19年12月4日取得



【概要】

所在地：東京都豊島区池袋
二丁目53番7号

構造：SRC

階数：B1F/9F

敷地面積：213.49㎡

延床面積：1,423.86㎡

建設時期：昭和63年11月25日

取得価格：927百万円

B-15

西五反田アクセス

平成19年12月5日取得



【概要】

所在地：東京都品川区
西五反田三丁目
6番20号

構造：S

階数：9F

敷地面積：254.66㎡

延床面積：1,515.50㎡

建設時期：平成2年3月31日

取得価格：1,270百万円

B-16

TK 吉祥寺ビル

平成20年3月31日取得



【概要】

所在地：東京都武蔵野市
吉祥寺本町二丁目
5番10号

構造：SRC

階数：B1F/8F

敷地面積：974.85㎡

延床面積：5,484.18㎡

建設時期：平成元年8月1日

取得価格：3,480百万円

D-8

大名バルコニー

平成20年3月19日取得



【概要】

所在地：福岡県福岡市中央区
大名一丁目
12番39号
構造：S
階数：7F
敷地面積：208.63㎡
延床面積：830.21㎡
建設時期：平成19年6月4日
取得価格：798百万円

D-9

CRD 丸の内

平成20年3月27日取得



【概要】

所在地：愛知県名古屋市中区丸の内三丁目
17番13号
構造：S
階数：11F
敷地面積：1,298.51㎡
延床面積：10,373.52㎡
建設時期：平成19年12月21日
取得価格：9,520百万円

E-6

COI 高松ビル

平成19年12月10日取得



【概要】

所在地：香川県高松市寿町
二丁目2番7号
構造：S
階数：8F
敷地面積：1,499.46㎡
延床面積：8,313.68㎡
建設時期：平成19年5月31日
取得価格：3,208百万円

E-7

東京生命・日本興亜富山ビル

平成19年12月4日取得



【概要】

所在地：富山県富山市
新桜町6番24号
構造：SRC
階数：9F
敷地面積：626.69㎡
延床面積：3,263.81㎡
建設時期：平成元年1月30日
取得価格：708百万円

E-8

秋田山王 21 ビル

平成19年12月4日取得



【概要】

所在地：秋田県秋田市山王
二丁目1番53号
構造：SRC/S
階数：8F
敷地面積：863.29㎡
延床面積：4,217.01㎡
建設時期：平成4年3月1日
取得価格：895百万円

E-9

新潟三井物産ビル

平成20年2月1日取得

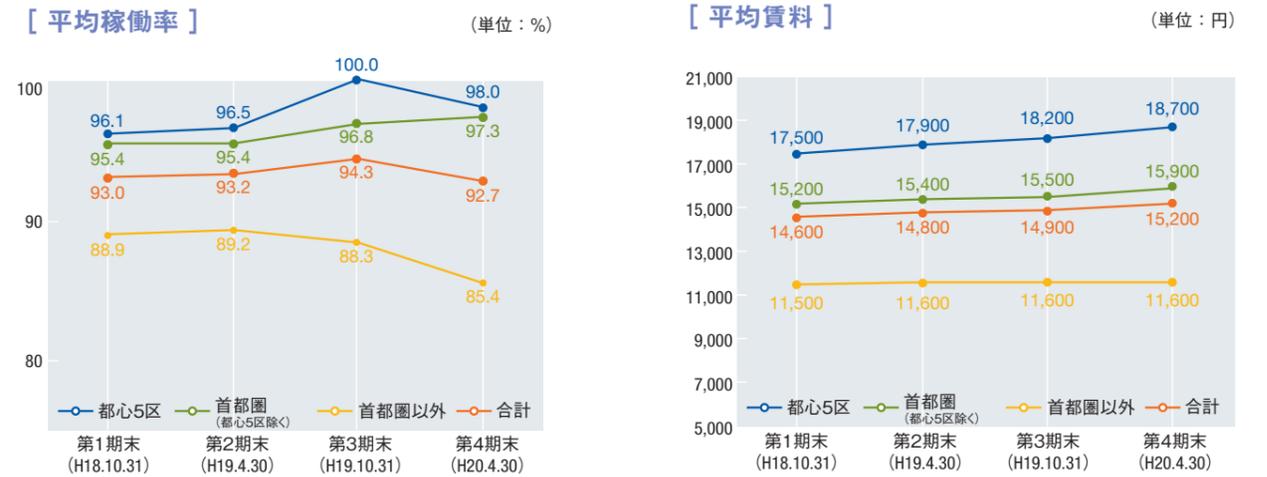


【概要】

所在地：新潟県新潟市
中央区東大通
一丁目4番2号
構造：SRC
階数：B2F/12F
敷地面積：1,089.58㎡
延床面積：9,571.05㎡
建設時期：昭和40年6月7日
取得価格：3,075百万円

本投資法人は、優良物件を取得する一方、既存物件のバリューアップに注力しています。テナントの満足度を高めることにより、稼働率の向上や賃料の上方改定を実現し、ポートフォリオ全体の収益を高めます。また、きめ細かな改築等により物件の価値を高め、これが含み益の拡大につながり、売却益の機動的な活用が可能になります。

保有物件の平均稼働率と平均賃料の推移



(注1) 第1期末時点で保有していた45物件から、売却した24山京ビル、D.B.ビル、田町片岡ビル及び大門佐野ビルを除く41物件ベースで計算したものです。
(注2) 稼働率は各期末時点でのエリア、または合計における賃貸可能面積の合計に占める賃貸中の面積の比率をいいます。
(注3) 平均賃料とは、各期末時点でのエリア、または合計における賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で割った賃料単価をいいます。

上位10資産の含み益状況

(単位：百万円)

物件名称	地域	第4期末帳簿価額	第4期末不動産鑑定評価額	含み益(注2)
1 COI 新橋ビル	首都圏	7,216	11,478	4,261
2 COI 六本木ビル	首都圏	2,862	4,205	1,342
3 COI 東日本橋ビル	首都圏	2,291	3,529	1,237
4 COI 五反田ビル	首都圏	5,401	6,536	1,134
5 MTC ビル	首都圏	2,714	3,814	1,099
6 COI 南平台ビル	首都圏	2,100	3,043	942
7 ブルク大森	首都圏	3,371	4,289	917
8 BENEX S-2	首都圏	2,340	2,973	632
9 COI 日本橋本町ビル	首都圏	1,853	2,459	605
10 COI 国立ビル	首都圏	2,052	2,580	527
小計		32,204	44,906	12,702
ポートフォリオ全体の合計(注1)		133,030	148,095	15,064

(注1) 第4期末に保有している64物件ベースで記載しています。
(注2) 直近の鑑定評価額と帳簿価格との差額を含み益とみなしています。



A-1 COI 新橋ビル

A-2 COI 西参道ビル

A-3 COI 六本木ビル

A-4 MTC ビル

A-5 COI 東日本橋ビル

A-7 COI 南平台ビル

A-8 ジョワレ半蔵門

A-9 COI 日本橋本町ビル

A-10 アンフィニ赤坂

A-12 COI 聖坂ビル

A-13 COI 平河町ビル

A-14 COI 新橋ウェストビル

A-17 銀座轟ビル

A-18 COI 渋谷神山町ビル

A-19 COI 赤坂五丁目ビル

A-20 COI 芝園橋ビル



A-21 COI 恵比寿西ビル

A-22 COI 銀座 612

A-23 フィエスタ渋谷

A-24 COI 内神田ビル

A-25 COI 九段南ビル

A-26 COI 四谷四丁目ビル

A-27 COI 赤坂溜池ビル

A-28 DSM 神保町ビル

A-29 DSM 日本橋蛸殻町ビル

A-30 TK 九段ビル

A-31 NE 九段ビル



B-1 COI 五反田ビル

B-2 ブルク大森

B-3 BENEX S-2

B-4 COI 国立ビル

B-5 パゴダ浅草

B-6 COI 南池袋ビル

B-7 REGALO ビル

B-8 COI 本郷ビル

B-9 レスポール 296

B-10 テクノス中野ビル



B-11 COI 永代ビル

B-12 COI 横須賀
ベイサイドビル

B-13 千歳ビル

B-14 ルート池袋ビル

B-15 西五反田アクセス

B-16 TK 吉祥寺ビル



C-1 COI 四ツ橋ビル

C-2 アスパイア 7 番館

C-3 茨木恒和ビル

D-1 仙台一番町ビル

D-2 COI 広島紙屋町ビル

D-3 COI 名駅ビル



D-4 COI 名古屋
プラザビル

D-5 エルセントロ札幌

D-6 COI 仙台中央ビル

D-7 ソロン
けやき通りビル

D-8 大名バルコニー

D-9 CRD 丸の内

E-1 富山駅西ビル

E-2 第百・みらい信金ビル

E-3 カーニープレイス
佐賀

E-4 COI 那覇ビル

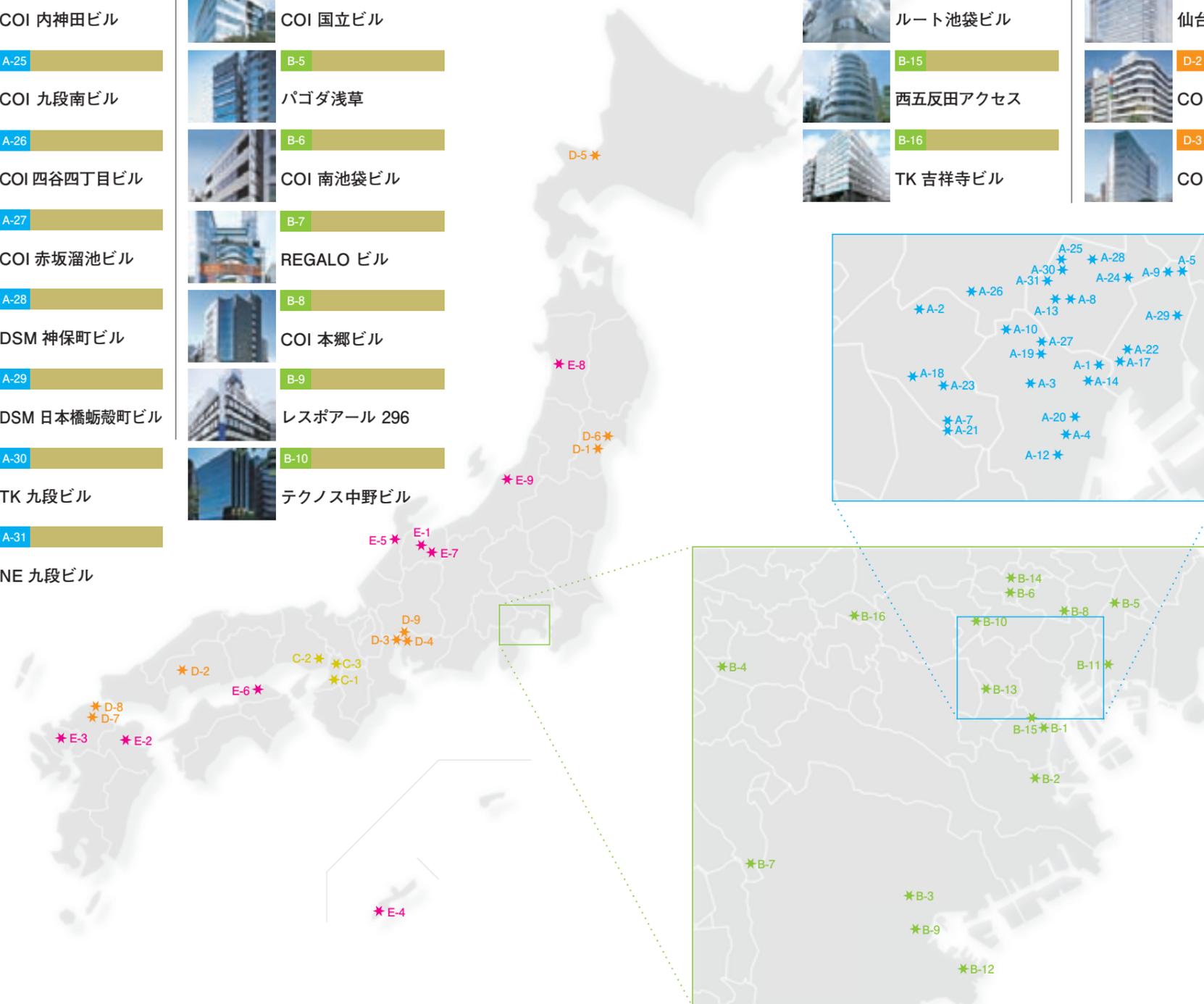
E-5 カーニープレイス
金沢駅前

E-6 COI 高松ビル

E-7 東京生命・日本興亜富
山ビル

E-8 秋田山王 21 ビル

E-9 新潟三井物産ビル



地域 (注1)	物件番号	物件名称 (注2)	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	
首都圏	A-1	COI 新橋ビル	東京都港区	平成18年3月17日	7,162	5.4	100.0	
	A-2	COI 西参道ビル	東京都渋谷区	平成18年3月15日	4,439	3.4	100.0	
	A-3	COI 六本木ビル	東京都港区	平成18年3月16日	2,800	2.1	100.0	
	A-4	MTC ビル	東京都港区	平成18年3月16日	2,690	2.0	100.0	
	A-5	COI 東日本橋ビル	東京都中央区	平成18年3月16日	2,280	1.7	100.0	
	A-7	COI 南平台ビル	東京都渋谷区	平成18年3月17日	2,120	1.6	100.0	
	A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区	平成18年3月16日	2,076	1.6	85.0	
	A-9	COI 日本橋本町ビル	東京都中央区	平成18年3月15日	1,864	1.4	100.0	
	A-10	アンフィニ赤坂	東京都港区	平成18年3月17日	1,862	1.4	86.7	
	A-12	COI 聖坂ビル	東京都港区	平成18年3月17日	1,270	1.0	100.0	
	A-13	COI 平河町ビル	東京都千代田区	平成18年3月15日	980	0.7	100.0	
	A-14	COI 新橋ウェストビル	東京都港区	平成18年3月17日	865	0.7	100.0	
	A-17	銀座轟ビル	東京都中央区	平成18年3月17日	548	0.4	71.6	
	A-18	COI 渋谷神山町ビル	東京都渋谷区	平成18年5月16日	1,460	1.1	100.0	
	A-19	COI 赤坂五丁目ビル	東京都港区	平成18年5月16日	850	0.7	100.0	
	A-20	COI 芝園橋ビル	東京都港区	平成19年2月22日	1,420	1.1	85.3	
	A-21	COI 恵比寿西ビル	東京都渋谷区	平成19年12月12日	3,000	2.3	100.0	
	A-22	COI 銀座 612	東京都中央区	平成19年7月27日	2,641	2.0	92.6	
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区	平成19年8月1日	3,155	2.4	90.1	
	A-24	COI 内神田ビル	東京都千代田区	平成19年9月4日	2,000	1.5	68.7	
	A-25	COI 九段南ビル	東京都千代田区	平成19年10月4日	576	0.4	82.0	
	A-26	COI 四谷四丁目ビル	東京都新宿区	平成19年12月4日	840	0.6	72.6	
	A-27	COI 赤坂溜池ビル	東京都港区	平成19年11月29日	981	0.8	52.1	
	A-28	DSM 神保町ビル	東京都千代田区	平成20年3月31日	2,630	2.0	100.0	
	A-29	DSM 日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区	平成20年3月31日	1,930	1.5	100.0	
	A-30	TK 九段ビル	東京都千代田区	平成20年3月31日	1,137	0.9	100.0	
	A-31	NE 九段ビル	東京都千代田区	平成20年3月31日	1,227	0.9	100.0	
	関西圏	B-1	COI 五反田ビル	東京都品川区	平成18年3月16日	5,208	4.0	97.3
		B-2	ブルク大森	東京都大田区	平成18年3月17日	3,370	2.6	99.3
		B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市	平成18年3月17日	2,438	1.9	94.4
		B-4	COI 国立ビル	東京都国立市	平成18年3月17日	2,057	1.6	100.0
B-5		パゴダ浅草	東京都台東区	平成18年3月15日	1,871	1.4	100.0	
B-6		COI 南池袋ビル	東京都豊島区	平成18年3月16日	1,600	1.2	88.8	
B-7		REGALO ビル	東京都町田市	平成18年3月15日	1,664	1.3	100.0	
B-8		COI 本郷ビル	東京都文京区	平成18年3月16日	1,103	0.8	100.0	
B-9		レスポアール 296	神奈川県横浜市	平成18年3月16日	1,074	0.8	100.0	
B-10		テクノス中野ビル	東京都中野区	平成18年3月17日	979	0.7	75.1	
B-11		COI 永代ビル	東京都江東区	平成18年6月1日	1,650	1.3	100.0	
B-12		COI 横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市	平成18年5月16日	1,545	1.2	100.0	
B-13		千歳ビル	東京都目黒区	平成19年12月4日	2,770	2.1	100.0	
B-14		ルート池袋ビル	東京都豊島区	平成19年12月4日	927	0.7	100.0	
B-15		西五反田アクセス	東京都品川区	平成19年12月5日	1,270	1.0	87.5	
B-16		TK 吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	平成20年3月31日	3,480	2.6	100.0	

地域 (注1)	物件番号	物件名称 (注2)	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	
関西圏	C-1	COI 四ツ橋ビル	大阪府大阪市	平成18年3月16日	1,700	1.3	96.3	
	C-2	アスパイア 7 番館	兵庫県尼崎市	平成18年3月17日	721	0.6	89.0	
	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市	平成18年3月17日	789	0.6	58.6	
	5大主要都市	D-1	仙台一番町ビル	宮城県仙台市	平成18年3月17日	2,480	1.9	85.4
		D-2	COI 広島紙屋町ビル	広島県広島市	平成18年3月15日	1,709	1.3	76.6
		D-3	COI 名駅ビル	愛知県名古屋市	平成18年3月15日	1,474	1.1	68.7
		D-4	COI 名古屋プラザビル	愛知県名古屋市	平成18年4月24日	5,807	4.4	100.0
		D-5	エルセントロ札幌	北海道札幌市	平成18年5月16日	1,030	0.8	87.3
		D-6	COI 仙台中央ビル	宮城県仙台市	平成18年6月30日	786	0.6	67.0
D-7		ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市	平成19年7月3日	1,450	1.1	100.0	
D-8		大名バルコニー	福岡県福岡市	平成20年3月19日	798	0.6	100.0	
D-9		CRD 丸の内	愛知県名古屋市	平成20年3月27日	9,520	7.2	53.1	
その他 主要都市	E-1	富山駅西ビル	富山県富山市	平成18年3月15日	2,345	1.8	84.3	
	E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市	平成18年3月15日	1,892	1.4	91.3	
	E-3	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市	平成18年3月15日	1,200	0.9	70.1	
	E-4	COI 那覇ビル	沖縄県那覇市	平成18年3月16日	1,197	0.9	100.0	
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市	平成18年3月15日	1,071	0.8	93.3	
	E-6	COI 高松ビル	香川県高松市	平成19年12月10日	3,208	2.4	100.0	
	E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	富山県富山市	平成19年12月4日	708	0.5	81.2	
	E-8	秋田山王 21 ビル	秋田県秋田市	平成19年12月4日	895	0.7	60.7	
	E-9	新潟三井物産ビル	新潟県新潟市	平成20年2月1日	3,075	2.3	83.3	
合計					131,667	100.0	90.2	

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。「関西圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。「5大都市圏」とは名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市及び広島市をいいます。「その他主要都市」とは上記以外の地域の主要都市(県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市)をいいます。

(注2) 本投資法人はブランド戦略の一環として、平成20年1月1日付でいくつかのビル名称を変更しました。ビル名に「COI」(Creed Office Investment Corporationの頭文字)を付すことにより、不動産市場における本投資法人の知名度の向上、ブランドイメージの確立を図ります。また、店舗を主用途とするビルについては、個別のイメージ戦略を優先し、それぞれ異なる名称としました。

(注3) 「取得価格」欄には、各取得資産の取得価格(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満切捨てて記載しています。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4) 「投資比率」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合計数字と必ずしも一致しません。

(注5) 「稼働率」欄は、平成20年4月30日現在における個々の保有不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ構築方針

[投資対象地域]

地域区分	所在地	投資比率 (注)
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県	60%～80%
関西圏	大阪府、京都府、兵庫県	
5大都市圏	名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市	
その他主要都市	上記以外の地域の主要都市 (県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市)	
合計		100%

(注) 投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したものです。投資比率は目標であり、一時的に上記比率を満たさないことがあります。

[用途区分]

	投資比率 (注1)	
オフィスビル	80%以上	(注1) 投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したものです。投資比率は目標であり、一時的に上記比率を満たさないことがあります。
その他都市型ビル (注2)	20%以下	(注2) その他都市型ビルとは、物品販売や飲食・サービス提供等の商業店舗を主たる用途とするビルをいいます。
合計	100%	

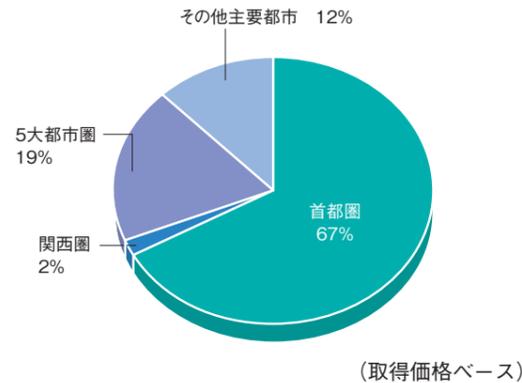
運用ガイドラインの変更

分配金の安定化とポートフォリオの活性化を図るため、第4期から資産運用会社の運用ガイドラインを変更し、より機動的なポートフォリオ構築と柔軟な個別不動産の売却を行っています。

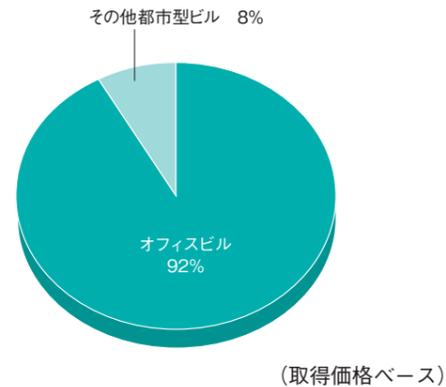
狙い	
	・ 内部成長の果実をキャピタルゲイン (売却益) として実現
	・ ポートフォリオ全体のバランスを重視し、適切な売却を実現していく

ポートフォリオの分散状況 (平成20年4月30日現在)

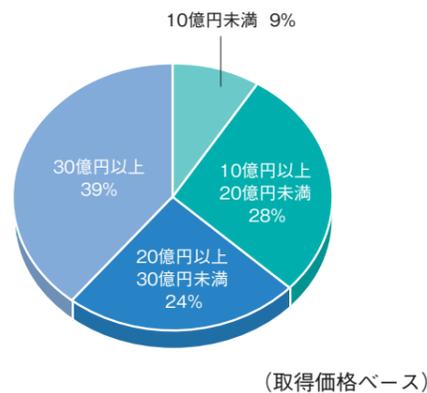
[エリア別]



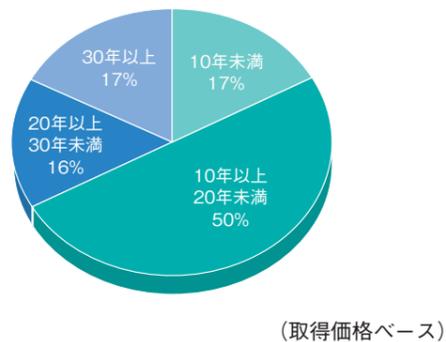
[用途別]



[規模別]



[築年数別]



[借入金の調達]

本投資法人は、借入金の返済、投資資産の取得資金及びそれらの関連費用の一部に充当するため、第4期に以下の借入金の調達を行いました。

- あおぞら銀行から40億円を調達し、タームローンD、Eを返済。
- GEリアル・エステートから295億円の資金調達を実施し、タームローンA、B、C、F (283億円)を一括返済。
- GEリアル・エステートから95億円を調達し、CRD丸の内の購入資金に充当。
- 新生銀行から105億円を調達し、3月に取得した5物件の購入資金に充当。

[新投資口の発行]

本投資法人は、平成19年11月に公募による新投資口36,000口を発行しました。これにより約133億円を調達し、11月及び12月に取得した9物件の購入資金に充当しました。

発行体	クリード・オフィス投資法人(証券コード:8983)
資産運用会社	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
募集概要	発行口数:18,040口(国内一般募集分)、 17,960口(海外募集分)
払込期日	平成19年11月26日
発行価格	384,000円
発行価額	370,400円
発行価額の総額	13,334,400,000円

[本投資法人の出資総額] (平成20年4月30日現在)

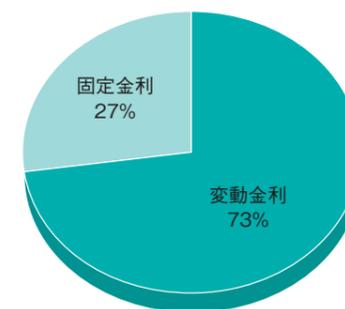
出資総額	60,336,900,000円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	133,400口

[借入金一覧] (平成20年4月30日現在)

	区分	前期末残高 (百万円)	調達額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	借入日	返済期限	返済方法	平均利率 (注)	摘要	
	借入先									
短期借入金	新生銀行(タームローンD)	2,500	—	—	平成19年7月31日	—	期限一括	1.142%	無担保 無保証	
	三井住友銀行(タームローンE)	1,500	—	—	平成19年9月4日	—		1.155%		
	三井住友銀行(タームローンF)	—	3,000	—	平成20年2月1日	—		1.710%		
	新生銀行	—	10,500	10,500	平成20年3月31日	平成21年3月31日	—	1.559%	有担保 無保証	
	小計	4,000	13,500	10,500						
長期借入金	AIGエジソン生命保険	5,500	—	5,500	平成18年3月16日	平成25年3月16日	期限一括	2.481%	有担保 無保証	
	三井住友銀行、中央三井信託銀行、新生銀行、千葉銀行、三菱UFJ信託銀行(タームローンA)	7,440	—	—	平成18年3月17日	—		1.262%		
	三井住友銀行、中央三井信託銀行、住友信託銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、新生銀行(タームローンB)	8,370	—	—	平成18年3月17日	—		1.362%		
	住友信託銀行、中央三井信託銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、千葉銀行(タームローンC)	10,231	—	—	平成18年3月17日	—		2.028%		
	GEリアル・エステート	14,000	—	14,000	平成19年4月24日	平成23年4月30日		2.072%		
	あおぞら銀行	—	4,000	4,000	平成20年2月29日	平成23年2月28日		1.452%		
	GEリアル・エステート	—	29,500	29,500	平成20年3月17日	平成22年1月31日		2.586%		
	GEリアル・エステート	—	9,500	9,500	平成20年3月27日	平成22年10月31日		2.815%		
	小計	45,542	43,000	62,500						
	合計	49,542	56,500	73,000						

(注) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果も勘案した加重平均利率を記載しています。また小数点第4位を四捨五入しています。

[変動金利・固定金利比率] (平成20年4月30日現在)



[借入金返済期限の分散状況] (平成20年4月30日現在)



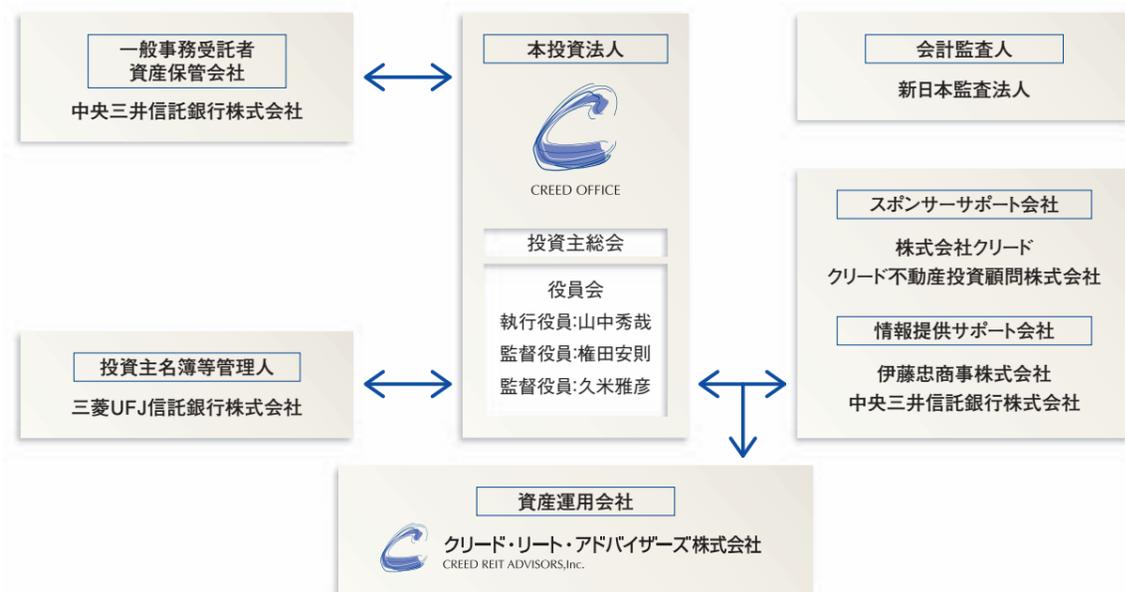
[会社概要]

投資法人名	クリード・オフィス投資法人（英文表示：Creed Office Investment Corporation）
代表者名	執行役員 山中秀哉
住所	東京都千代田区霞が関三丁目2番6号
事務連絡先	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 電話：03-3539-5943

[沿革]

平成17年11月14日	設立企画人（クリード・リート・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年11月18日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年11月21日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年12月8日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長第49号）
平成17年12月28日	規約の変更
平成18年2月13日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場承認
平成18年3月15日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード：8983）
平成19年9月14日	規約の変更

[基本的な仕組み]

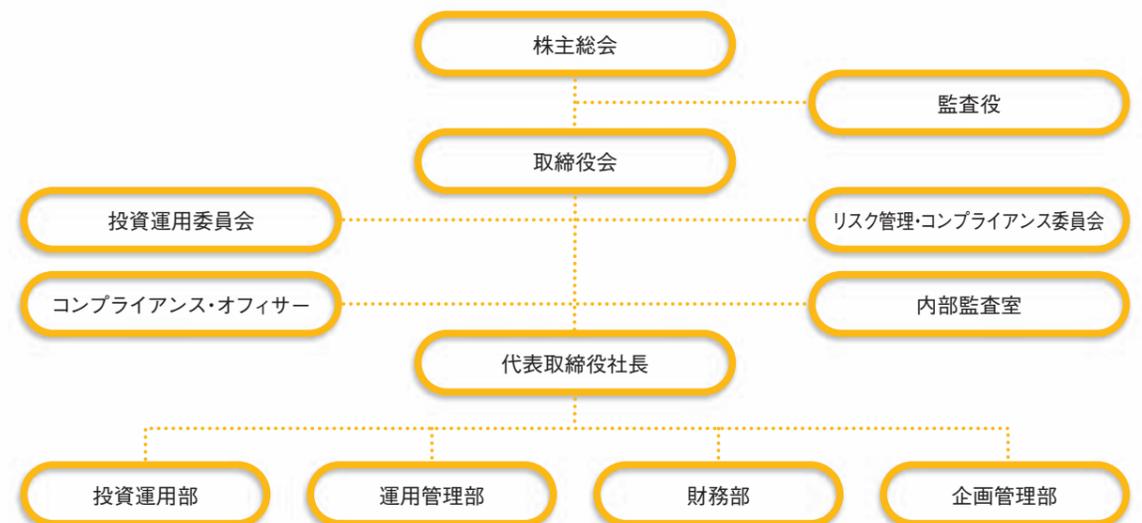


[資産運用会社の概要]

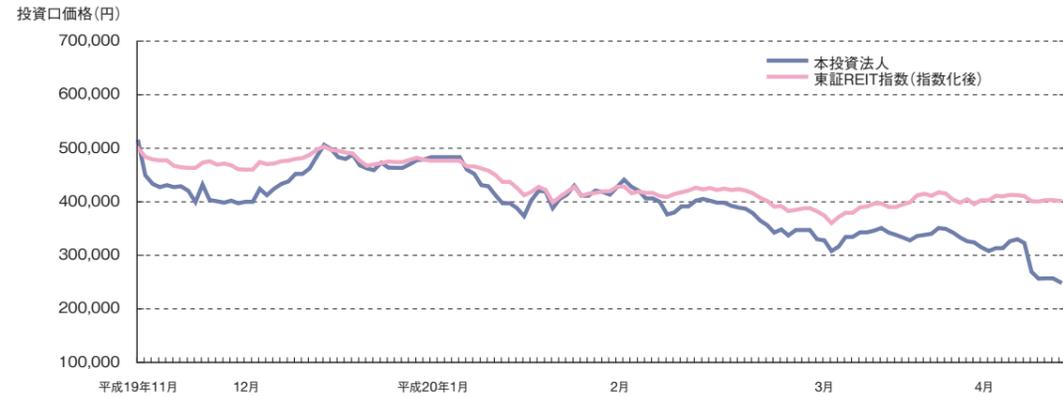
本投資法人はその資産の運用に係る業務をクリード・リート・アドバイザーズ株式会社に委託しています。同社は、主要株主である株式会社クリード及びクリードグループがこれまで培ってきた、不動産投資に関する情報ネットワーク、投資対象不動産の価値を見抜く選別眼、取得した不動産の価値を実現していく管理運営ノウハウ、不動産関連のファイナンススキルなどを受け継ぎ、クリードグループが得意とする中規模オフィスビルへの投資・運用に力を発揮します。

会社名	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（英文名 Creed REIT Advisors, Inc.）
住所	東京都千代田区霞が関三丁目2番6号 東京倶楽部ビルディング8階
設立年月日	平成16年12月15日
資本金	4億円
株主構成	株式会社クリード 80% 伊藤忠商事株式会社 5% 中央三井信託銀行株式会社 5% 株式会社三井住友銀行 5% モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社 5%
役員	代表取締役社長 山中秀哉
事業内容	金融商品取引業（投資運用業）
金融商品取引業登録	関東財務局長（金商）第318号
取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第42号
宅地建物取引業免許	東京都知事（1）第84119号

[組織図]

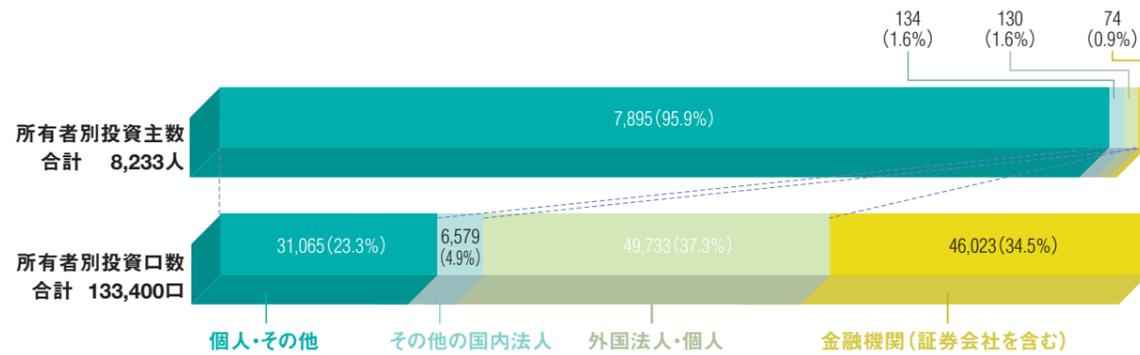


[投資口価格の推移]



(注) 東証 REIT 指数は、平成 19 年 11 月 1 日の東証 REIT 指数を同日の本投資法人終値として指数化したものです。

[投資主の状況] (平成 20 年 4 月 30 日現在)



[主要投資主] (平成 20 年 4 月 30 日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率(%)
ゴールドマンサックスインターナショナル	12,637	9.47
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,819	7.36
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,918	4.43
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルピーエルシー	5,465	4.09
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,786	3.58
バンクオブニューヨークジーシーエムクライアントアカウントイーエルアールジー	4,333	3.24
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,256	3.19
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,990	2.24
野村証券株式会社	2,962	2.22
クラリデンロイリミテッド	2,492	1.86
合計	55,658	41.72

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第1期	第2期	第3期	第4期
営業期間	(自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)	(自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	(自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	(自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)
営業収益	百万円 4,384	4,033	4,325	5,218
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円 (4,384)	(3,563)	(3,826)	(4,365)
営業費用	百万円 2,096	1,838	2,203	2,399
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円 (1,710)	(1,400)	(1,762)	(1,925)
営業利益金額	百万円 2,288	2,195	2,121	2,818
経常利益金額	百万円 1,653	1,770	1,677	1,680
当期純利益金額	(a) 百万円 1,651	1,769	1,676	1,679
総資産額	(b) 百万円 98,999	102,010	105,243	143,454
(対前期比)	% (—)	(+3.0)	(+3.2)	(+36.3)
純資産額	(c) 百万円 48,653	48,772	48,564	62,016
(対前期比)	% (—)	(+0.2)	(△0.4)	(+27.7)
出資総額	百万円 47,002	47,002	47,002	60,336
発行済投資口総数	(d) 口 97,400	97,400	97,400	133,400
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円 499,527	500,740	498,607	464,889
分配金総額	(e) 百万円 1,651	1,769	1,676	1,679
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円 16,955	18,168	17,216	12,588
(うち1口当たり利益分配金額)	円 (16,955)	(18,168)	(17,216)	(12,588)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円 (—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注1,2) % 1.8	1.7	1.6	1.4
(年換算)	(注1,2) % (2.8)	(3.5)	(3.2)	(2.7)
自己資本当期純利益率	(注1,2) % 3.5	3.6	3.4	3.0
(年換算)	(注1,2) % (5.5)	(7.3)	(6.8)	(6.1)
期末自己資本比率	(c)/(b) % 49.1	47.8	46.1	43.2
(対前期増減)	% (—)	(△1.3)	(△1.7)	(△2.9)
配当性向	(e)/(a) (注3) % 99.9	99.9	99.9	100.0
[その他参考情報]				
投資物件数	件 45	45	49	64
総賃貸可能面積	m ² 127,638.32	126,461.48	130,736.68	174,378.33
期末テナント数	件 414	433	477	592
期末稼働率	% 91.6	93.3	93.9	90.2
当期減価償却費	百万円 680	540	553	716
当期資本的支出額	百万円 109	421	357	174
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円 3,355	2,702	2,618	3,156
FFO (Funds from Operation)	(注5) 百万円 2,332	2,309	2,230	2,395
1口当たりFFO	(注6) 円 23,945	23,713	22,897	17,960

(注1) 自己資本当期純利益率=当期純利益金額/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100
 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100
 (注2) 第1期は運用日数231日、第2期は181日、第3期は184日、第4期は182日により年換算値を算出しております。
 (注3) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。
 (注4) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費
 (注5) FFO=当期純利益金額+当期減価償却費
 (注6) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口総数(円未満を切捨てて記載しています。)

(2) 当期の資産運用の経過

A. 投資法人の主な推移

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、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づきクリード・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として平成17年11月18日に出資金200百万円（400口）で設立され、平成17年12月8日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し（登録番号 関東財務局長 第49号）、平成18年3月15日に発行済投資口数97,400口で株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。（銘柄コード 8983）その後、平成19年11月に公募による投資口の追加発行を行い、平成20年4月30日現在の発行済投資口の総数は133,400口となっております。

本投資法人は、不動産等を主たる投資対象として、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、投資口価値の増大を実現すべく運用を行います。本投資法人は、かかる目的を達成するため、首都圏、関西圏、5大都市圏、その他主要都市に所在する中規模オフィスビル（賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルをいいます。以下同じです。）に主として投資を行う特化型の不動産投資信託です。

B. 投資環境

当期の日本経済は、サブプライムローン問題を背景とする世界的な金融市場の混乱や原油価格の高騰等の影響を受け、景気は足踏み状態となりました。当期においては設備投資や個人投資が横ばいに、また、企業収益に関してはこれまでの回復基調から弱含みに転じました。

不動産投資市場におきましては、この半年間においてキャップレートは下げ止まり傾向にあります。要因は投資家サイドにおけるサブプライムローン問題を契機としたリスクの見直しや、経済成長の減速懸念による不動産リスクプレミアムの拡大にあると考えられます。

また、一方で国内においては金融機関による融資先選別の動きが顕在化しています。そのため、Aクラスビルならびにそれに準ずるクオリティの高いビルにつきましては取得環境に大きな変化はないものの、相対的に劣後するビルについては、物件購入資金がつかずに買い手が不在となる傾向があり、その結果として、中規模オフィスビル市場においては、売り手優位の状況から買い手優位の状況へと転じつつあります。

C. 運用実績

本投資法人は、第4期末（平成20年4月30日）現在で、合計64物件（このうち信託受益権は34物件、現物不動産は30物件です）を保有しています。当期は期初に公募増資により9物件を取得し、また平成20年2月から3月にかけて追加で8物件を取得しポートフォリオの拡大に努めました。一方で、平成20年2月に2物件を譲渡いたしました。

D. 資金調達の概要

当期におきましては、平成19年11月に上場後初めて公募による投資口の追加発行を実施し、133億円の資金を調達して9物件を取得いたしました。

また本投資法人は、平成20年3月にタームローンの一部について返済期限を迎えましたが、参加している金融機関の一部から金融環境のタイト化を理由にリファイナンスに応じない旨の申し出があったため、資金量の確保を優先してGEリアル・エステート株式会社から295億円のリファイナンス資金を調達し、タームローン283億円を返済いたしました。

さらに、名古屋の丸の内地区の新築物件の購入資金として、GEリアル・エステート株式会社から95億円を、また都心の中小型ビル5棟の購入資金として、株式会社新生銀行より105億円を新たに調達いたしました。

その結果、本投資法人の借入金総額は、第4期末（平成20年4月30日）時点で730億円となり、同時点での有利子負債比率は50.9%となりました。

E. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は第4期の実績として営業収益5,218百万円、営業利益金額2,818百万円、経常利益金額1,680百万円、当期純利益金額1,679百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当りの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口1口当たりの分配金を12,588円としました。

(3) 増資等の状況

当期までの発行済投資口数及び出資総額の異動は、以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年11月18日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年3月14日	公募増資	97,000	97,400	46,802	47,002	(注2)
平成19年11月26日	公募増資	36,000	133,400	13,334	60,336	(注3)

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たりの発行価格500,000円（引受価額482,500円）にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たりの発行価格384,000円（引受価額370,400円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(投資証券の取引所価格の推移)

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

期別	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月
最高	495,000円	731,000円	727,000円	509,000円
最低	415,000円	447,000円	489,000円	247,000円

(4) 分配金等の実績

当期（第4期）の分配金は、1口当たり12,588円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期別	単位	第1期 (自平成17年11月18日 至平成18年10月31日)	第2期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第4期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)
当期末処分利益総額	千円	1,651,467	1,769,600	1,676,928	1,679,302
利益留保額	千円	50	37	90	63
金銭の分配金総額	千円	1,651,417	1,769,563	1,676,838	1,679,239
(1口当たり分配金)	円	(16,955)	(18,168)	(17,216)	(12,588)
うち利益分配金総額	千円	1,651,417	1,769,563	1,676,838	1,679,239
(1口当たり利益分配金)	円	(16,955)	(18,168)	(17,216)	(12,588)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 投資環境

今後の不動産売買市場の動向としては、サブプライムローン問題に端を発する欧米を中心とする世界的な信用収縮、さらにその影響も受けたJ-REIT投資口価格の低迷や不動産市場に対する投資マネーの減少懸念など、当面の資本市場ならびに不動産市場における不透明感は高まっております。総じて、不動産投資におけるリスクプレミアムの下げ止まり等によって不動産価格は調整局面を迎えつつあり、金融のタイト化も重なって、マーケットは売り手優位の状況から買い手優位の状況へと転じつつあります。

オフィス賃貸市場の動向としては、東京都心部においてはオフィス拡張を目的とした移転及び内部増床の需要が来期以降も底堅く維持されるものと思われ、中小オフィスビルにおいても需給が逼迫しているために、新規成約賃料及び既存テナントの継続賃料の上昇傾向は続くものと思われ、また、東京周辺部のオフィスにおいても高い稼働状況を維持して推移することが見込まれ、その結果として賃料水準も穏やかに上昇していくものと思われ、

一方で、テナントのオフィスニーズは、立地や建物・設備スペックにとどまらず、管理サービスの水準や付加価値の提供にまで及んできており、適切なマネジメントの施されていない中小オフィスビルについては、テナント側の厳しい選別が進むことと思われ、

B. 新規物件取得（外部成長）について

上記のような市場において、本投資法人は当面規模の拡大をむやみに追うことはせず、第4期末時点で保有する64物件1,316億円（取得価格ベース）の不動産ポートフォリオの中で、キャッシュ・フローの内部成長をより推進していく方針です。

但し、保有する不動産の一部についての適切な入れ替えは随時検討していき、ポートフォリオ全体の質の向上に繋がる場合には、資産の入れ替えを適切に実施したいと考えております。

C. 管理運営（内部成長）について

上記のような市場環境の中、本投資法人は中長期的な観点から安定した賃貸収益の確保を目指し、以下の方針で運営管理をして参ります。

(イ) 稼働率の向上

既存テナントのニーズを的確に把握し迅速に対応することで、テナント満足度を高め退去防止に努めます。また、空室の早期稼働に向けては、プロパティ・マネジメント会社と連携し、競合物件との差別化を図るべく共用部のリニューアル等を積極的に実施し、既存テナントの増床ニーズ掘り起こしや物件特性に合致した新規テナントの誘致に努めます。特に第4期に取得した物件については、早急にリースアップによる賃貸収益の安定化を図り、キャッシュ・フローの増強に努めていく考えです。

(ロ) 収益力の向上

上昇基調のオフィスビル賃貸市況を背景に、既存テナントについては、契約賃料と市場賃料との乖離がある場合、契約更新時における賃料増額改定の実現に向けて精力的に交渉を行います。また、新規テナントのリーシングにあたっては、市場賃料を念頭により高い水準での成約を実現すべく交渉を進めます。これらを実現することによりトータルでの収益力の向上を目指します。

(ハ) 運営管理コストの低減

運営管理コストについては、管理体制・管理コストを見直すことにより、サービス水準の維持と安全性の確保が図れることを前提として、引き続き低減策を推進していきます。

D. 売却戦略について

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して資産運用を行うことを基本方針としています。今回、本投資法人の投資主に対する毎営業期間の金銭の分配額の安定化の観点から、賃貸事業利益のみならず個別不動産の売却益をより機動的に活用することにより分配額の安定化を図ることを目的として、資産運用会社であるクリード・リート・アドバイザーズ株式会社の社内規程である「運用ガイドライン」のポートフォリオ構築方針及び個別投資不動産の売却方針を平成19年11月1日付で変更しました。

しかしながら現在は物件の売却に際して、取引が買い手優位に展開していることもあり、早急な売り急ぎは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るため、投資法人としては運用会社のノウハウを駆使して慎重かつ堅実な売却活動を継続的に実施し、適切な売却益の実現による分配金の上積みを目指していきたいと考えております。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第1期 (平成18年10月31日)	第2期 (平成19年4月30日)	第3期 (平成19年10月31日)	第4期 (平成20年4月30日)
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数	口	97,400	97,400	97,400	133,400
出資総額	百万円	47,002	47,002	47,002	60,336
投資主数	人	7,079	5,477	5,570	8,233

(2) 投資口に関する事項

平成20年4月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の 割合 (%)
ゴールドマンサックスインターナショナル 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	12,637	9.47
日興シティ信託銀行株式会社（投信口） 代表取締役社長 坂井 治	東京都品川区東品川二丁目3番14号 シティグループセンター	9,819	7.36
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 取締役社長 伊戸 富士雄	東京都中央区晴海一丁目8番11号	5,918	4.43
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルビーエルシー 常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社	渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	5,465	4.09
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） 代表取締役社長 前田 仁	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	4,786	3.58
バンクオブニューヨークシーエムクライアントアカウントイーエルアルジー 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 決済事業部	4,333	3.24
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 取締役社長 小山 登志雄	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,256	3.19
野村信託銀行株式会社（投信口） 執行役社長 岩崎 俊博	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	2,990	2.24
野村証券株式会社 執行役社長 古賀 信行	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	2,962	2.22
クラリデンロイリミテッド 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 決済事業部	2,492	1.86
合 計		55,658	41.72

(注) 「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 役員等に関する事項

①平成20年4月30日現在の本投資法人の執行役員及び監督役員は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	山中秀哉	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	1,560
監督役員	権田安則	東京平河法律事務所 パートナー	1,560
監督役員	久米雅彦	久米公認会計士事務所 所長	1,560
会計監査人	新日本監査法人	—	16,485

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 会計監査人の報酬には特定資産の価格等に関する調査報告書作成業務に係る報酬 (計5,985千円) が含まれています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年4月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（名義書換等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営等）	中央三井信託銀行株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第3期（平成19年10月31日）		第4期（平成20年4月30日）	
			保有総額 （百万円）（注1）	対総資産比率 （%）	保有総額 （百万円）（注1）	対総資産比率 （%）
不動産	オフィス	首都圏（注2）	12,385	11.8	32,957	23.0
		5大都市圏	9,463	9.0	19,097	13.3
		その他主要都市	—	—	8,003	5.6
	その他 都市型ビル	首都圏（注2）（注3）	3,272	3.1	3,277	2.3
		5大都市圏	—	—	807	0.6
小 計			25,121	23.9	64,144	44.7
信託不動産	オフィス	首都圏（注2）	47,245	44.9	45,723	31.9
		関西圏（注4）	3,348	3.2	3,366	2.3
		5大都市圏	5,580	5.3	5,523	3.9
		その他主要都市	7,548	7.2	7,462	5.2
	その他 都市型ビル	首都圏（注2）	6,892	6.5	6,849	4.8
小 計			70,614	67.1	68,925	48.0
預金等のその他資産			9,507	9.0	10,385	7.2
資産総額計			105,243	100.0	143,454	100.0

(注1) 保有総額は不動産等については、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
(注3) フィエスタ渋谷の建設仮勘定4百万円が含まれています。
(注4) 炭木恒和ビルの信託建設仮勘定34百万円が含まれています。

(2) 主要な保有資産

平成20年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は、以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率期末時点 （%）	対不動産賃貸事業 収益比率（%）	主たる用途
CRD丸の内	9,644	8,009.11	4,252.91	53.1	0.6	オフィス
COI新橋ビル	7,216	6,092.79	6,092.79	100.0	7.1	オフィス
COI名古屋プラザビル	5,975	3,968.80	3,968.80	100.0	4.0	オフィス
COI五反田ビル	5,401	5,425.34	5,284.11	97.3	4.5	オフィス
COI西参道ビル	4,453	5,146.23	5,146.23	100.0	3.8	オフィス
TK吉祥寺ビル	3,535	4,179.69	4,179.69	100.0	0.5	オフィス
ブルク大森	3,371	5,350.72	5,315.93	99.3	4.4	その他都市型
フィエスタ渋谷	3,273	1,257.84	1,134.09	90.1	1.6	その他都市型
COI高松ビル	3,204	6,329.33	6,329.33	100.0	1.3	オフィス
新潟三井物産ビル	3,192	6,577.22	5,482.63	83.3	1.7	オフィス
合 計	49,269	52,337.07	47,186.51	90.2	29.5	

(3) 不動産等組入資産明細

平成20年4月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	総賃貸可能面積 （㎡）	期末算定価格 （百万円） （注）	帳簿価額 （百万円）
COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	6,092.79	11,478	7,216
COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	5,146.23	4,409	4,453
COI六本木ビル	東京都港区六本木七丁目	不動産信託受益権	2,396.75	4,205	2,862
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,124.04	3,814	2,714
COI東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目	不動産信託受益権	3,677.24	3,529	2,291
COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,925.24	3,043	2,100
ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,080.37	2,445	2,064
COI日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目	不動産信託受益権	3,695.21	2,459	1,853
アンフィニ赤坂	東京都港区赤坂八丁目	不動産信託受益権	1,684.27	1,978	1,901
COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,970.14	1,464	1,296
COI平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目	不動産信託受益権	1,345.03	1,262	1,032
COI新橋ウェストビル	東京都港区新橋三丁目	不動産信託受益権	1,019.09	1,150	871
銀座轟ビル	東京都中央区銀座八丁目	不動産信託受益権	735.47	662	549
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,737	1,450
COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	696.95	960	858
COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,620.89	1,450	1,450
COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,483.90	3,149	3,103
COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	1,407.43	2,687	2,725
フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,257.84	3,260	3,273
COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,389.58	1,970	2,105
COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	490.91	539	581
COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産	780.64	814	852
COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	1,000	1,018
DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産	1,880.68	2,630	2,672
DSM日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産	2,379.80	1,930	1,963
TK九段ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産	1,288.31	1,140	1,157
NE九段ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	1,326.28	1,230	1,249
COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,425.34	6,536	5,401
ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	5,350.72	4,289	3,371
BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	4,483.52	2,973	2,340
COI国立ビル	東京都国立市東一丁目	不動産信託受益権	3,466.43	2,580	2,052
パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.27	2,034	1,828
COI南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,490.30	1,806	1,581
REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	2,183.62	1,760	1,649
COI本郷ビル	東京都文京区本郷一丁目	不動産信託受益権	1,857.91	1,511	1,107
レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	1,291.15	1,106	1,069
テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	1,250.85	858	962
COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,602.30	1,890	1,665
COI横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	2,186.73	1,577	1,522
千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	2,780	2,789
ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	927	935
西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産	1,311.21	1,280	1,318
TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産	4,179.69	3,480	3,535
COI四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区新町一丁目	不動産信託受益権	5,400.82	1,894	1,814
アスパイア7番館	兵庫県尼崎市東灘波町五丁目	不動産信託受益権	2,406.99	875	697
炭木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	2,186.44	698	819
仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	不動産信託受益権	5,666.88	2,560	2,386
COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	不動産信託受益権	2,908.67	1,587	1,715
COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	2,063.52	1,497	1,421
COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,968.80	6,074	5,975
エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	1,263.43	982	1,038
COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,367.66	917	943
ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産	1,978.60	1,460	1,495
大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	765.61	809	807
CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	8,009.11	9,550	9,644
富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	8,589.41	2,093	2,275
第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	3,247.71	1,879	1,818
カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,844.37	951	1,145
COI那覇ビル	沖縄県那覇市久米二丁目	不動産信託受益権	3,212.84	1,367	1,176
カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	2,453.21	979	1,045
COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	6,329.33	3,490	3,204
東京生命・日本興亜富山ビル	富山県富山市新桜町	不動産	2,095.95	709	711
秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	3,512.36	863	894
新潟三井物産ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	6,577.22	3,080	3,192
合 計			174,378.33	148,095	133,030

(注) 期末算定価格は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社立地評価研究所、財団法人日本不動産研究所、株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク、株式会社ヒロ&リーエネットワーク及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	第3期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)				第4期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注3)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注3)
COI新橋ビル	6	100.0	310	8.1	6	100.0	310	7.1
COI西参道ビル	11	100.0	158	4.1	11	100.0	165	3.8
COI六本木ビル	4	100.0	117	3.1	4	100.0	116	2.7
MTCビル	8	100.0	124	3.3	8	100.0	126	2.9
COI東日本橋ビル	8	100.0	123	3.2	8	100.0	137	3.1
COI南平台ビル	10	100.0	86	2.3	10	100.0	92	2.1
ジョウレ半蔵門	6	100.0	77	2.0	7	85.0	75	1.7
COI日本橋本町ビル	8	100.0	93	2.5	8	100.0	93	2.1
アンフィニ赤坂	7	100.0	76	2.0	6	86.7	75	1.7
COI聖坂ビル	9	100.0	54	1.4	9	100.0	55	1.3
COI平河町ビル	9	100.0	39	1.0	9	100.0	45	1.0
COI新橋ウェストビル	9	100.0	37	1.0	9	100.0	38	0.9
大門佐野ビル(注4)	5	100.0	31	0.8	—	—	16	0.4
田町片岡ビル(注4)	2	100.0	34	0.9	—	—	18	0.4
銀座轟ビル	8	100.0	22	0.6	7	71.6	21	0.5
COI渋谷神山町ビル	6	100.0	51	1.3	6	100.0	51	1.2
COI赤坂五丁目ビル	7	100.0	29	0.8	7	100.0	30	0.7
COI芝園橋ビル	6	100.0	46	1.2	5	85.3	46	1.1
COI恵比寿西ビル	—	—	—	—	5	100.0	58	1.3
COI銀座612	23	92.2	32	0.9	23	92.6	58	1.3
フィエスタ渋谷	10	100.0	34	0.9	9	90.1	69	1.6
COI内神田ビル	6	60.0	9	0.3	7	68.7	31	0.7
COI九段南ビル	0	0.0	0	0.0	9	82.0	5	0.1
COI四谷四丁目ビル	—	—	—	—	8	72.6	11	0.3
COI赤坂溜池ビル	—	—	—	—	3	52.1	13	0.3
DSM神保町ビル	—	—	—	—	4	100.0	12	0.3
DSM日本橋蛸殻町ビル	—	—	—	—	3	100.0	10	0.2
TK九段ビル	—	—	—	—	1	100.0	4	0.1
NE九段ビル	—	—	—	—	5	100.0	7	0.2
COI五反田ビル	12	89.9	179	4.7	11	97.3	196	4.5
ブルク大森	37	100.0	197	5.2	37	99.3	193	4.4
BENEX S-2	12	94.4	113	3.0	12	94.4	117	2.7
COI国立ビル	9	100.0	124	3.2	9	100.0	117	2.7
パゴダ浅草	6	100.0	86	2.3	6	100.0	83	1.9
COI南池袋ビル	9	88.8	61	1.6	9	88.8	54	1.3
REGALOビル	9	100.0	70	1.9	9	100.0	67	1.5
COI本郷ビル	6	100.0	60	1.6	6	100.0	61	1.4
レスポール296	8	100.0	42	1.1	8	100.0	42	1.0
テクノス中野ビル	6	100.0	40	1.1	4	75.1	34	0.8
COI永代ビル	7	100.0	79	2.1	7	100.0	75	1.7
COI横須賀バイサイドビル	9	95.6	69	1.8	10	100.0	70	1.6
千歳ビル	—	—	—	—	6	100.0	64	1.5
ルート池袋ビル	—	—	—	—	1	100.0	20	0.5
西五反田アクセス	—	—	—	—	7	87.5	26	0.6
TK吉祥寺ビル	—	—	—	—	14	100.0	20	0.5
COI四ツ橋ビル	18	98.1	108	2.8	18	96.3	105	2.4
アスパイア7番館	13	96.3	56	1.5	12	89.0	53	1.2
茨木恒和ビル	4	72.5	45	1.2	3	58.6	41	1.0
仙合一番町ビル	17	83.8	116	3.0	18	85.4	118	2.7
COI広島紙屋町ビル	25	92.0	72	1.9	24	76.6	68	1.6
COI名駅ビル	6	79.1	53	1.4	6	68.7	45	1.1
COI名古屋プラザビル	19	100.0	177	4.6	20	100.0	175	4.0
エルセントロ札幌	6	74.7	37	1.0	7	87.3	36	0.8
COI仙台中央ビル	11	71.8	35	0.9	11	67.0	37	0.9
ソロンけやき通りビル	4	100.0	35	0.9	4	100.0	52	1.2
大名バルコニー	—	—	—	—	7	100.0	8	0.2
CRD丸の内	—	—	—	—	9	53.1	27	0.6
富山駅西ビル	9	84.3	105	2.8	9	84.3	103	2.4
第百・みらい信金ビル	17	93.6	84	2.2	16	91.3	77	1.8
カーニブレイス佐賀	16	78.2	50	1.3	14	70.1	44	1.0
COI那覇ビル	3	100.0	78	2.1	3	100.0	75	1.7
カーニブレイス金沢駅前	11	93.3	44	1.2	11	93.3	49	1.1
COI高松ビル	—	—	—	—	1	100.0	54	1.3
東京生命・日本興亜富山ビル	—	—	—	—	8	81.2	33	0.8
秋田山王21ビル	—	—	—	—	11	60.7	32	0.8
新潟三井物産ビル	—	—	—	—	27	83.3	75	1.7
合計	477	93.9	3,826	100.0	592	90.2	4,365	100.0

(注1)「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとする方法で延べテナント数を記載しています。

(注2)「稼働率期末時点」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「対不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の賃貸事業収益のポートフォリオ全体の賃貸事業収益に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 大門佐野ビル及び田町片岡ビルは、平成20年2月5日に譲渡しています。

(4) 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円) (注2)
		(注1)	うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	11,000	11,000	△48
	受取変動・支払固定(注3)	14,000	14,000	—
	金利キャップ取引	9,000	—	0

(注1) 金利スワップ及び金利キャップの契約額等は想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 金利スワップ取引のうち、金融商品会計基準上の特別処理の要件を満たしている取引については、時価を記載していません。

(5) その他資産の状況

不動産を信託する信託の受益権は、前記(3)「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

平成20年4月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、本報告作成日現在計画が確定している改修工事に伴う資本的支出のうち、主なものは、以下の通りです。なお、工事予定金額は、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等資産の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
茨木恒和ビル (大阪府茨木市)	4・5・6階アスベスト除去に伴う 内装工事	自 平成20年1月 至 平成20年5月	70	34	34
アンフィニ赤坂 (東京都港区)	空調更新工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	28	—	—
COI日本橋本町ビル (東京都中央区)	空調更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年6月	27	—	—

(2) 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は、以下の通りです。

不動産等資産の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
COI内神田ビル (東京都千代田区)	リノベーション工事	自 平成19年12月 至 平成20年2月	45
COI新橋ビル (東京都港区)	3・6・7階共用部改修工事等	自 平成20年3月 至 平成20年4月	16
COI名古屋プラザビル (愛知県名古屋市)	6・8階共用部改修工事、屋上防水工事	自 平成20年3月 至 平成20年4月	16
COI平河町ビル (東京都千代田区)	空調更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年4月	13
COI五反田ビル (東京都品川区)	耐震補強工事、SD交換工事等	自 平成20年3月 至 平成20年3月	13
その他			69
合計			174

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積立てています。

項目	営業期間	第1期 (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)	第2期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	第3期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	第4期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)
	前期末積立金残高	—	195百万円	339百万円	265百万円
当期積立額	—	267百万円	466百万円	373百万円	382百万円
当期積立金取崩額	—	72百万円	323百万円	447百万円	287百万円
次期繰越額	—	195百万円	339百万円	265百万円	360百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	営業期間	第3期	第4期
		(自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	(自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)
(a) 資産運用報酬(注)		333,425千円	351,819千円
(b) 資産保管委託報酬		10,194千円	11,947千円
(c) 一般事務委託報酬		38,293千円	48,808千円
(d) 役員報酬		3,930千円	4,680千円
(e) その他営業費用		55,705千円	56,862千円
合計		441,549千円	474,117千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載の金額の他、個々の不動産等を取得した場合、該当不動産等の取得原価に算入している「取得報酬」があり、第4期の取得報酬は168,182千円です。

(2) 借入状況

平成20年4月30日現在、金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	調達額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	(株)新生銀行	平成19年7月31日	2,500	—	—	1.142%	—	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	(株)三井住友銀行	平成19年9月4日	1,500	—	—	1.155%	—			
	(株)三井住友銀行	平成20年2月1日	—	3,000	—	1.710%	—			
	(株)新生銀行	平成20年3月31日	—	10,500	10,500	1.559%	平成21年3月31日			
	小 計		4,000	13,500	10,500					
長期借入金	AIGエジソン生命保険(株)	平成18年3月16日	5,500	—	5,500	2.481%	平成25年3月16日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	(株)三井住友銀行		3,255	—	—	1.262%	—			
	中央三井信託銀行(株)		465	—	—					
	(株)新生銀行	平成18年3月17日	930	—	—					
	(株)千葉銀行		930	—	—					
	三菱UFJ信託銀行(株)		1,860	—	—					
	(株)三井住友銀行		930	—	—					
	中央三井信託銀行(株)		2,790	—	—					
	住友信託銀行(株)	平成18年3月17日	930	—	—	1.362%	—			
	(株)あおぞら銀行		930	—	—					
	(株)りそな銀行		930	—	—					
	(株)新生銀行		1,860	—	—					
	中央三井信託銀行(株)		930	—	—					
	住友信託銀行(株)		2,790	—	—					
	(株)あおぞら銀行	平成18年3月17日	2,325	—	—					
	(株)りそな銀行		2,325	—	—					
	(株)千葉銀行		1,860	—	—					
GEリアル・エステート(株)	平成19年4月24日	14,000	—	14,000	2.072%	平成23年4月30日				
(株)あおぞら銀行	平成20年2月29日	—	4,000	4,000	1.452%	平成23年2月28日				
GEリアル・エステート(株)	平成20年3月17日	—	29,500	29,500	2.586%	平成22年1月31日				
GEリアル・エステート(株)	平成20年3月27日	—	9,500	9,500	2.815%	平成22年10月31日				
小 計		45,542	43,000	62,500						
合計		49,542	56,500	73,000						

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果勘案した加重平均利率を記載しています。また小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 資金使途は主に不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金使途は主に借入金の借換資金等です。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
COI赤坂溜池ビル	平成19年11月29日	981	—	—	—	—
COI四谷四丁目ビル	平成19年12月4日	840	—	—	—	—
千歳ビル	平成19年12月4日	2,770	—	—	—	—
ルート池袋ビル	平成19年12月4日	927	—	—	—	—
東京生命・日本興亜富山ビル	平成19年12月4日	708	—	—	—	—
秋田山王21ビル	平成19年12月4日	895	—	—	—	—
西五反田アクセス	平成19年12月5日	1,270	—	—	—	—
COI高松ビル	平成19年12月10日	3,208	—	—	—	—
COI恵比寿西ビル	平成19年12月12日	3,000	—	—	—	—
新潟三井物産ビル	平成20年2月1日	3,075	—	—	—	—
大門佐野ビル	—	—	平成20年2月5日	1,040	726	281
田町片岡ビル	—	—	平成20年2月5日	1,230	621	570
大名バルコニー	平成20年3月19日	798	—	—	—	—
CRD丸の内	平成20年3月27日	9,520	—	—	—	—
DSM神保町ビル	平成20年3月31日	2,630	—	—	—	—
DSM日本橋蛸殻町ビル	平成20年3月31日	1,930	—	—	—	—
TK吉祥寺ビル	平成20年3月31日	3,480	—	—	—	—
TK九段ビル	平成20年3月31日	1,137	—	—	—	—
NE九段ビル	平成20年3月31日	1,227	—	—	—	—
合計	—	38,396	—	2,270	1,347	852

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買価格)を記載しています。

(注2) 「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び売却にかかる費用を控除した金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

A. 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	不動産	COI赤坂溜池ビル	平成19年11月29日	981	991
取得	不動産	COI四谷四丁目ビル	平成19年12月4日	840	840
取得	不動産	千歳ビル	平成19年12月4日	2,770	2,770
取得	不動産	ルート池袋ビル	平成19年12月4日	927	927
取得	不動産	東京生命・日本興亜富山ビル	平成19年12月4日	708	708
取得	不動産	秋田山王21ビル	平成19年12月4日	895	896
取得	不動産	西五反田アクセス	平成19年12月5日	1,270	1,270
取得	不動産	COI高松ビル	平成19年12月10日	3,208	3,250
取得	不動産	COI恵比寿西ビル	平成19年12月12日	3,000	3,010
取得	不動産	新潟三井物産ビル	平成20年2月1日	3,075	3,100
譲渡	不動産信託受益権	大門佐野ビル	平成20年2月5日	1,040	865
譲渡	不動産信託受益権	田町片岡ビル	平成20年2月5日	1,230	691
取得	不動産	大名バルコニー	平成20年3月19日	798	801
取得	不動産	CRD丸の内	平成20年3月27日	9,520	9,530
取得	不動産	DSM神保町ビル	平成20年3月31日	2,630	2,630
取得	不動産	DSM日本橋蛸殻町ビル	平成20年3月31日	1,930	1,930
取得	不動産	TK吉祥寺ビル	平成20年3月31日	3,480	3,480
取得	不動産	TK九段ビル	平成20年3月31日	1,137	1,140
取得	不動産	NE九段ビル	平成20年3月31日	1,227	1,230

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買価格)を記載しています。
(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

B. その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「A.不動産等」に記載されている取引以外で当期において調査対象となった取引はございません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B)/(A)
		支払先	支払金額 (B)	
不動産売買媒介手数料	373百万円	株式会社クリード	76百万円	20.5%

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(クリード・リート・アドバイザーズ株式会社)は第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

後記「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

① 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結、変更等のうち主な概要は、以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成19年11月15日	新投資口引受契約の締結	平成19年11月1日開催の役員会において承認された新投資口の追加発行に伴い、大和証券エスエムビーシー株式会社、モルガン・スタンレー証券株式会社、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ビーエルシー、ダイワ・セキュリティーズ・エスエムビーシー・ヨーロッパ・リミテッドに投資口の募集に関する一般事務を委託いたしました。
平成20年3月12日	金銭消費貸借契約の締結	既存借入の返済を目的とする借入を行うため、平成20年3月17日にGEリアル・エステート株式会社との間の金銭消費貸借契約を締結することを承認いたしました。

② その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

科目	期別	注記 番号	当期 (平成20年4月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年10月31日現在)	
			金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金			1,637,637		3,157,339	
信託現金及び信託預金		※1	5,792,498		5,894,902	
営業未収入金			91,217		89,909	
前払費用			709,703		115,867	
繰延税金資産			19		—	
預け金			1,243,310		—	
その他			339,475		84,553	
流動資産合計			9,813,862	6.8	9,342,572	8.9
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物		※1	19,141,585		5,615,447	
減価償却累計額			△438,685		△201,955	
構築物		※1	61,721		16,221	
減価償却累計額			△7,071		△3,414	
機械及び装置		※1	320,920		56,462	
減価償却累計額			△27,682		△15,243	
器具備品		※1	3,344		2,593	
減価償却累計額			△1,106		△616	
土地		※1	45,086,816		19,636,071	
建設仮勘定			4,200		16,016	
信託建物		※1	24,032,230		24,346,909	
減価償却累計額			△1,766,017		△1,371,324	
信託構築物		※1	4,914		5,533	
減価償却累計額			△4,096		△3,686	
信託機械及び装置		※1	465,129		457,928	
減価償却累計額			△164,761		△126,224	
信託器具備品		※1	14,363		11,585	
減価償却累計額			△2,347		△1,339	
信託土地		※1	46,310,902		47,281,046	
信託建設仮勘定			34,965		14,395	
有形固定資産合計			133,069,324	92.8	95,736,406	91.0
2. 無形固定資産						
商標権			822		872	
無形固定資産合計			822	0.0	872	0.0
3. 投資その他の資産						
出資金			5		5	
差入保証金			10,000		10,000	
長期前払費用			560,983		154,041	
投資その他の資産合計			570,988	0.4	164,046	0.1
固定資産合計			133,641,135	93.2	95,901,325	91.1
資産合計			143,454,997	100.0	105,243,898	100.0

科目	期別	注記 番号	当期 (平成20年4月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年10月31日現在)	
			金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金			273,020		402,719	
短期借入金		※1	10,500,000		4,000,000	
一年以内返済予定長期借入金		※1	—		7,440,800	
未払金			273,454		382,289	
未払費用			160,640		58,298	
前受金			782,753		616,169	
預り金			5,247		3,024	
デリバティブ債務			48,809		—	
その他			10,929		9,045	
流動負債合計			12,054,856	8.4	12,912,347	12.3
II 固定負債						
長期借入金		※1	62,500,000		38,102,000	
預り敷金保証金			2,956,792		1,485,609	
信託預り敷金保証金			3,927,146		4,100,840	
デリバティブ債務			—		78,745	
固定負債合計			69,383,938	48.4	43,767,195	41.6
負債合計			81,438,795	56.8	56,679,543	53.9
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額			60,336,900		47,002,500	
2. 剰余金						
当期未処分利益			1,679,302		1,676,928	
投資主資本合計			62,016,202	43.2	48,679,428	46.2
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益						
繰延ヘッジ損益			—		△115,073	
評価・換算差額等合計			—	—	△115,073	△0.1
純資産合計		※2	62,016,202	43.2	48,564,355	46.1
負債・純資産合計			143,454,997	100.0	105,243,898	100.0

Ⅲ. 損益計算書

科目	期別 注記 番号	当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益					
賃貸事業収入	※1	3,968,973		3,408,655	
その他賃貸事業収入	※1	396,680		418,309	
不動産等売却益	※2	852,455	5,218,109	498,170	4,325,135
2. 営業費用					
賃貸事業費用	※1	1,925,680		1,762,140	
資産運用報酬		351,819		333,425	
資産保管委託報酬		11,947		10,194	
一般事務委託報酬		48,808		38,293	
役員報酬		4,680		3,930	
その他営業費用		56,862	2,399,798	55,705	2,203,690
営業利益金額			2,818,311		2,121,445
3. 営業外収益					
受取利息		9,146		11,706	
区分地上権設定補償金		—		33,004	
損害保険金収入		1,016		246	
不動産取得税還付金		—		6,975	
その他		1,026	11,190	—	51,932
4. 営業外費用					
支払利息		536,931		417,858	
融資関連費用		341,252		66,996	
投資口交付費		185,872		—	
その他		85,253	1,149,310	11,008	495,863
経常利益金額			1,680,191		1,677,514
税引前当期純利益金額			1,680,191		1,677,514
法人税、住民税及び事業税		999		605	
法人税等調整額		△19	979	18	623
当期純利益金額			1,679,211		1,676,891
前期繰越利益			90		37
当期末処分利益			1,679,302		1,676,928

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日) (単位: 千円)

	出資総額	投資主資本		投資主資本合計	評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益	純資産合計
		当期末処分利益	剰余金合計			
平成19年10月31日残高	47,002,500	1,676,928	1,676,928	48,679,428	△115,073	48,564,355
当期変動額						
新投資口の発行	13,334,400	—	—	13,334,400	—	13,334,400
剰余金の分配	—	△1,676,838	△1,676,838	△1,676,838	—	△1,676,838
当期純利益金額	—	1,679,211	1,679,211	1,679,211	—	1,679,211
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	—	—	—	—	115,073	115,073
当期変動額合計	13,334,400	2,373	2,373	13,336,773	115,073	13,451,847
平成20年4月30日残高	60,336,900	1,679,302	1,679,302	62,016,202	—	62,016,202

前期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日) (ご参考) (単位: 千円)

	出資総額	投資主資本		投資主資本合計	評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益	純資産合計
		当期末処分利益	剰余金合計			
平成19年4月30日残高	47,002,500	1,769,600	1,769,600	48,772,100	—	48,772,100
当期変動額						
剰余金の分配	—	△1,769,563	△1,769,563	△1,769,563	—	△1,769,563
当期純利益金額	—	1,676,891	1,676,891	1,676,891	—	1,676,891
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	—	—	—	—	△115,073	△115,073
当期変動額合計	—	△92,671	△92,671	△92,671	△115,073	△207,745
平成19年10月31日残高	47,002,500	1,676,928	1,676,928	48,679,428	△115,073	48,564,355

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)																																								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の主な耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>23～65年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>3～18年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>器具備品</td><td>3～10年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>20～56年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3～18年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2～10年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>信託器具備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	23～65年	建物附属設備	3～18年	構築物	2～20年	機械及び装置	3～15年	器具備品	3～10年	信託建物	20～56年	信託建物附属設備	3～18年	信託構築物	2～10年	信託機械及び装置	3～15年	信託器具備品	3～15年	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の主な耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>37～65年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～10年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>器具備品</td><td>3～10年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>20～56年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3～18年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>信託器具備品</td><td>3～8年</td></tr> </table> <p>(2)無形固定資産 同左</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>	建物	37～65年	建物附属設備	3～17年	構築物	2～10年	機械及び装置	3～15年	器具備品	3～10年	信託建物	20～56年	信託建物附属設備	3～18年	信託構築物	2年	信託機械及び装置	3～15年	信託器具備品	3～8年
建物	23～65年																																									
建物附属設備	3～18年																																									
構築物	2～20年																																									
機械及び装置	3～15年																																									
器具備品	3～10年																																									
信託建物	20～56年																																									
信託建物附属設備	3～18年																																									
信託構築物	2～10年																																									
信託機械及び装置	3～15年																																									
信託器具備品	3～15年																																									
建物	37～65年																																									
建物附属設備	3～17年																																									
構築物	2～10年																																									
機械及び装置	3～15年																																									
器具備品	3～10年																																									
信託建物	20～56年																																									
信託建物附属設備	3～18年																																									
信託構築物	2年																																									
信託機械及び装置	3～15年																																									
信託器具備品	3～8年																																									
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 支出時に全額費用として計上しております。 なお、平成19年11月26日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成19年11月26日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額は489,600千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。このため「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は489,600千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p>																																									
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は86,799千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は12,078千円であります。</p>																																								

期別 項目	当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同左</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 税抜方式によっております。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同左</p>

2. 表示方法の変更

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
<p>(貸借対照表) 従来、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「預け金」は、金額的重要性が増したため区分掲記いたしました。 なお、前期における「預け金」の金額は、40,113千円であります。</p> <p>(損益計算書) 従来、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「投資口交付費」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記いたしました。 なお、前期における「投資口交付費」の金額は、2,000千円であります。</p>	

3. 貸借対照表に関する注記

当期 (平成20年4月30日現在)	前期 (ご参考) (平成19年10月31日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。
千円	千円
信託現金及び信託預金 4,953,898	信託現金及び信託預金 5,836,779
建物 15,671,281	建物 3,359,164
構築物 47,126	構築物 9,503
機械及び装置 288,147	機械及び装置 31,349
器具備品 2,238	器具備品 1,846
土地 41,073,588	土地 10,096,981
信託建物 18,868,712	信託建物 22,789,457
信託構築物 797	信託構築物 1,745
信託機械及び装置 277,785	信託機械及び装置 331,703
信託器具備品 9,717	信託器具備品 9,517
信託土地 39,573,108	信託土地 46,652,070
合計 120,766,402	合計 89,120,119
担保を付している債務は次の通りです。	担保を付している債務は次の通りです。
千円	千円
短期借入金 10,500,000	一年以内返済予定長期借入金 7,440,800
長期借入金 62,500,000	長期借入金 38,102,000
合計 73,000,000	合計 45,542,800
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額
50,000千円	50,000千円

4. 損益計算書に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,118,719	賃料収入 2,654,805
共益費収入 662,024	共益費収入 592,538
駐車場収入 154,452	駐車場収入 133,564
施設使用料 33,777	施設使用料 27,748
3,968,973	3,408,655
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 359,956	水道光熱費収入 398,135
その他収入 36,724	その他収入 20,174
396,680	418,309
不動産賃貸事業収益合計 4,365,654	不動産賃貸事業収益合計 3,826,965
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 454,667	外注委託費 379,105
水道光熱費 359,093	水道光熱費 379,119
減価償却費 716,776	減価償却費 553,336
修繕費 59,437	修繕費 116,007
その他賃貸事業費用 335,705	その他賃貸事業費用 334,572
1,925,680	1,762,140
不動産賃貸事業費用合計 1,925,680	不動産賃貸事業費用合計 1,762,140
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
2,439,973千円	2,064,824千円

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
※2. 不動産等売買損益の内訳	※2. 不動産等売買損益の内訳
大門佐野ビル	D.Bビル
不動産等売却収入 1,040,000千円	不動産等売却収入 2,850,000千円
不動産等売却原価 726,207	不動産等売却原価 2,187,679
その他売却費用 32,192	その他売却費用 164,150
不動産等売却益 281,599	不動産等売却益 498,170
田町片岡ビル	
不動産等売却収入 1,230,000千円	
不動産等売却原価 621,211	
その他売却費用 37,932	
不動産等売却益 570,855	

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

期別	当期 (平成20年4月30日現在)	前期 (ご参考) (平成19年10月31日現在)
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 133,400口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 97,400口

6. 税効果会計に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 19千円	繰延ヘッジ損益 45,327千円
繰延税金資産合計 19千円	評価性引当額 △45,327千円
	繰延税金資産合計 一千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 39.39%	法定実効税率 39.39%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.37%	支払分配金の損金算入額 △39.37%
その他 0.04%	その他 0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

7. リースにより使用する固定資産に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
該当事項はありません。	同左

8. 関連当事者との取引に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託 銀行株式会社	銀行業	—	借入の返済	3,720,400	—	—
				支払利息	21,373	—	—

(注) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託 銀行株式会社	銀行業	—	支払利息	25,938	未払費用	5,099
						一年以内返済予定 長期借入金	465,050
						長期借入金	3,720,400

(注) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

9. 1口当たり情報に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	
1口当たり純資産額	464,889円	1口当たり純資産額	498,607円
1口当たり当期純利益金額	13,072円	1口当たり当期純利益金額	17,216円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同左	

10. 重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
	<p>資産取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。</p> <p>[COI恵比寿西ビル] 取得価格(注) 3,000百万円 所在地 東京都渋谷区恵比寿西二丁目7番3号 資産の種類 不動産 契約日 平成19年6月5日 取得日 平成19年12月12日 取得先 東京ケータリング株式会社</p> <p>[COI赤坂溜池ビル] 取得価格(注) 981百万円 所在地 東京都港区赤坂二丁目12番18号 資産の種類 不動産 契約日 平成19年7月31日 取得日 平成19年11月29日 取得先 株式会社日建</p>

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
	<p>[四谷四丁目ビル] 取得価格(注) 840百万円 所在地 東京都新宿区四谷四丁目3番20号 資産の種類 不動産 契約日 平成19年9月20日 取得日 平成19年12月4日 取得先 有限会社シスタン・キャピタル</p> <p>[千歳ビル] 取得価格(注) 2,770百万円 所在地 東京都目黒区大橋二丁目22番8号 資産の種類 不動産 契約日 平成19年11月1日 取得日 平成19年12月4日 取得先 有限会社JOYプロパティ・マネジメント</p> <p>[ルート池袋ビル] 取得価格(注) 927百万円 所在地 東京都豊島区池袋二丁目53番7号 資産の種類 不動産 契約日 平成19年11月1日 取得日 平成19年12月4日 取得先 有限会社JOYプロパティ・マネジメント</p> <p>[東京生命・日本興亜富山ビル] 取得価格(注) 708百万円 所在地 富山県富山市新桜町6番24号 資産の種類 不動産 契約日 平成19年11月1日 取得日 平成19年12月4日 取得先 有限会社JOYプロパティ・マネジメント</p> <p>[秋田山王21ビル] 取得価格(注) 895百万円 所在地 秋田県秋田市山王二丁目1番53号 資産の種類 不動産 契約日 平成19年11月1日 取得日 平成19年12月4日 取得先 有限会社JOYプロパティ・マネジメント</p> <p>[西五反田アクセス] 取得価格(注) 1,270百万円 所在地 東京都品川区西五反田三丁目6番20号 資産の種類 不動産 契約日 平成19年11月1日 取得日 平成19年12月5日 取得先 ラインアセット特定目的会社</p> <p>[COI高松ビル] 取得価格(注) 3,208百万円 所在地 香川県高松市寿町二丁目2番7号 資産の種類 不動産 契約日 平成18年6月1日 取得日 平成19年12月10日 取得先 有限会社寿キャピタル</p>
	(注) 取得価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権及び現物不動産の売買代金を記載しています。

VI. 金銭の分配に係る計算書

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)														
	<p>新投資口の発行について 平成19年11月1日開催の役員会において、不動産等の取得を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議し、平成19年11月26日に公募による新投資口の発行を行っています。 [公募による新投資口発行 (一般募集)]</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>36,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>1口当たり384,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>13,824,000,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1口当たり370,400円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>13,334,400,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成19年11月26日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>平成19年11月1日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	36,000口	発行価格	1口当たり384,000円	発行価格の総額	13,824,000,000円	発行価額	1口当たり370,400円	発行価額の総額	13,334,400,000円	払込期日	平成19年11月26日	分配金起算日	平成19年11月1日
発行新投資口数	36,000口														
発行価格	1口当たり384,000円														
発行価格の総額	13,824,000,000円														
発行価額	1口当たり370,400円														
発行価額の総額	13,334,400,000円														
払込期日	平成19年11月26日														
分配金起算日	平成19年11月1日														

期 別	当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
項 目		
I 当期末処分利益	1,679,302,423円	1,676,928,866円
II 分配金額	1,679,239,200円	1,676,838,400円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(12,588円)	(17,216円)
III 次期繰越利益	63,223円	90,466円
分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数133,400口の整数倍数となる1,679,239,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数97,400口の整数倍数となる1,676,838,400円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成20年6月12日

クリード・オフィス投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 岡本 隆 水 
業務執行社員
指定社員 公認会計士 岡本 和 巳 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、クリード・オフィス投資法人の平成19年11月1日から平成20年4月30日までの第4期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していることを認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

科 目	期 別	
	当 期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,680,191	1,677,514
減価償却費	716,826	553,385
受取利息	△9,146	△11,706
支払利息	536,931	417,858
投資口交付費	185,872	—
営業未収入金の増減額 (△は増加額)	△1,308	△17,841
前払費用の増減額 (△は増加額)	△593,836	14,546
信託有形固定資産の売却による減少額	1,347,419	2,187,679
長期前払費用の増減額 (△は増加額)	△406,941	88,839
預け金の増減額 (△は増加額)	△1,203,196	—
営業未払金の増減額 (△は減少額)	△204,898	△97,160
未払金の増減額 (△は減少額)	△108,834	5,758
前受金の増減額 (△は減少額)	166,583	△220,583
その他	△224,847	△17,200
小 計	1,880,815	4,581,090
利息の受取額	9,146	11,706
利息の支払額	△434,589	△409,970
法人税等の支払額	△93	△2,320
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,455,279	4,180,505
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△39,263,892	△10,202,003
信託有形固定資産の取得による支出	△58,021	△191,653
預り敷金保証金の収入	1,503,604	595,984
預り敷金保証金の支出	△32,421	△15,243
信託預り敷金保証金の収入	131,086	234,375
信託預り敷金保証金の支出	△296,789	△174,343
投資活動によるキャッシュ・フロー	△38,016,433	△9,752,883
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	13,500,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	—
長期借入金の借入による収入	43,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△26,042,800	△1,136,800
分配金の支払額	△1,675,003	△1,766,628
投資口発行による収入	13,148,527	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,930,724	1,096,571
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△1,630,430	△4,475,806
V. 現金及び現金同等物の期首残高	9,022,597	13,498,404
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	7,392,167	9,022,597

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書及び注記事項は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

期別	当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期（ご参考） (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項】（参考情報）

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	前期（ご参考） (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年4月30日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年10月31日現在)
現金及び預金 1,637,637千円	現金及び預金 3,157,339千円
信託現金及び信託預金 5,792,498千円	信託現金及び信託預金 5,894,902千円
別段預金 △37,968千円	別段預金 △29,643千円
現金及び現金同等物 7,392,167千円	現金及び現金同等物 9,022,597千円

【分配金について】

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

【住所等の変更手続きについて】

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券をお持ちでない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部にお申し出下さい。

【投資主メモ】

決算期日	毎年4月末日、10月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード8983）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 [同連絡先] 〒137-8081 東京都江東区東砂7-10-11 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎0120-232-711 http://www.tr.mufg.jp/daikou/

【IRカレンダー】

平成20年4月期	・決算期末：平成20年4月30日 ・決算発表：平成20年6月12日 ・分配金支払開始：平成20年7月22日
平成20年10月期	・決算期末：平成20年10月31日 ・決算発表：平成20年12月中旬（予定） ・分配金支払開始：平成21年1月下旬（予定）

【ホームページによる情報提供について】 <http://www.creed-office.co.jp/>

クリード・オフィス投資法人では、ホームページの充実に注力し、投資主の皆様への的確な情報をタイムリーにお届けできるよう努めています。ポートフォリオの状況や各種ディスクロージャー資料などを随時更新し、投資主の皆様のニーズに対応した情報提供を進めてまいりますので、ぜひご活用下さい。



<http://www.creed-office.co.jp/>