

第3期決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自平成19年5月1日 至平成19年10月31日



CREED OFFICE

Investment
Corporation



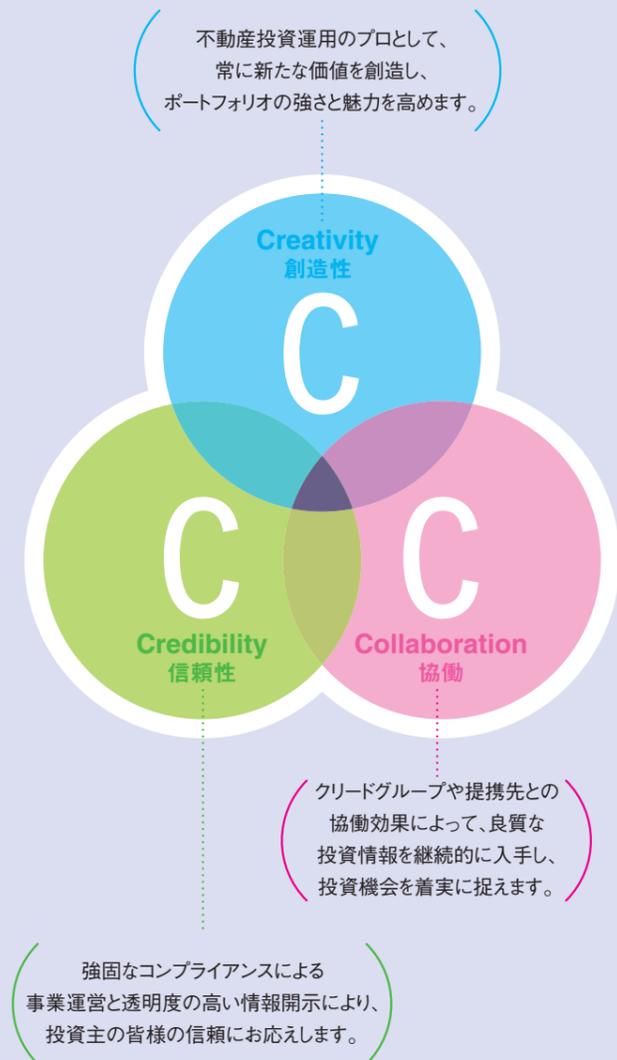
クリード・オフィス投資法人とは

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。



CREED OFFICE

Investment Corporation



第3期決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

C O N T E N T S

クリード・オフィス投資法人とは	1
インベストメント・ハイライト	2
投資主の皆様へ	3
投資運用戦略	5
パイプラインの活用	6
第3期取得物件	7
第4期取得物件	9
内部成長の実績	11
リノベーションの実績	12
ポートフォリオマップ	13
ポートフォリオ一覧	15
ポートフォリオの状況	17
財務状況	18
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

Financial Section

I. 資産運用報告	22
II. 貸借対照表	35
III. 損益計算書	37
IV. 投資主資本等変動計算書	38
V. 注記表	39
VI. 金銭の分配に係る計算書	46
VII. 会計監査人の監査報告書	47
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48

投資主インフォメーション	50
--------------	----

3rd Period

インベストメント・ハイライト

● 営業収益4,325百万円、当期純利益1,676百万円、1口当たり分配金17,216円

● 5物件の購入と1物件の売却を実施

- ・新規取得物件*：COI銀座612、フィエスタ渋谷、エクセル光ビル、COI九段南ビル、ソロンけやき通りビル（取得価格合計9,822百万円）
- ・売却物件：D.B.ビル（売却価格2,850百万円、売却益498百万円）

● バリュアアップ工事により確かな内部成長を実現

- ・COI平河町ビル、COI五反田ビル

● 財務体質の強化

- ・格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A-を取得
- ・平成19年9月19日に投資法人債の発行登録書を提出

*物件名称の変更を決定しているものについては、新名称で記載しています（以下同じです）。

物件名称の変更については、本書「I.資産運用報告 3.投資法人の運用資産の状況（3）不動産等組入資産明細」をご参照ください。

[決算サマリー]

新規取得物件の稼働開始、リノベーションによる賃料増額改定、1物件の売却などにより、第2期に引き続き高水準の業績を達成しました。

	第3期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日)	第2期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日)
営業収益	4,325百万円	4,033百万円
営業利益	2,121百万円	2,195百万円
経常利益	1,677百万円	1,770百万円
当期純利益	1,676百万円	1,769百万円
総資産額	105,243百万円	102,010百万円
1口当たり純資産額	498,607円	500,740円
1口当たり分配金	17,216円	18,168円
分配金総額	1,676百万円	1,769百万円
配当性向	99.9%	99.9%

[主要指標]

	第3期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日)	第2期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日)
総資産経常利益率	1.6% (年換算3.2%)	1.7% (年換算3.5%)
自己資本当期純利益率	3.4% (年換算6.8%)	3.6% (年換算7.3%)
投資物件数	49件	45件
総賃貸可能面積	130,736.68㎡	126,461.48㎡
期末稼働率	93.9%	93.3%
賃貸純利益 (NOI)	2,618百万円	2,702百万円

[第4期業績予想]

積極的なポートフォリオの入替えと既存物件のバリュアアップ等により、第4期も安定した分配金を維持・継続していきます。

	第4期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日)
営業収益	5,112百万円
経常利益	2,044百万円
当期純利益	2,042百万円
1口当たり分配金	15,305円

投資主の皆様へ

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により、J-REITトップクラスの分配金を実現してまいりました。おかげさまで第3期（平成19年10月期）においても、好調な賃貸オフィス市場に支えられるとともに、ポートフォリオの強化やバリューアップ工事による内部成長を追求した結果、高レベルの業績を達成することができました。以下に、第3期の状況と今後の方針についてご報告いたします。

【第3期のレビュー】

第3期の営業収益は4,325百万円、当期純利益は1,676百万円に達し、1口当たり分配金は17,216円となりました。首都圏を中心に強いオフィス需要が継続する中、新規取得物件の稼働



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

に加え、COI平河町ビルやCOI五反田ビルのリノベーション工事が完了して賃料の増額改定に成功したことが要因です。

当期にはオフィスビル4件（COI銀座612、エクセル光ビル、COI九段南ビル、ソロンけやき通りビル）、商業店舗ビル1件（フィエスタ渋谷）を取得しました（取得価格合計9,822百万円）。一方、既に発表済みのD.B.ビルの売却が完了し、498百万円の売却益を得ることができました。この結果、当期末の保有物件は49物件、総資産額は105,243百万円となりました。

また、財務体質の強化にも取り組んだ結果、格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A-を取得しました。平成19年9月には投資法人債の発行登録書を関東財務局に提出しました。今後適切な

時期に、資産の取得や借入金の返済などの資金源として発行を検討していく所存です。さらに、第4期に入り公募による新投資口36,000口（発行価

【1口当たり分配金】



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一部充当しています。

一方、経営体制の面では、9月に開催された第2回投資主総会にて、執行役員の山中秀哉、監督役員の権田安則及び久米雅彦が再任されました。また、執行役員及び監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員として平岡俊宏が、補欠監督役員として小倉秀夫が、それぞれ選任されました。

【今後の方針】

本投資法人は、「真の成長＝収益性の伸び」との認識に立ち、多くの物件情報の中から目利きして厳選された優良物件のみを取得するという方針を堅持していきます。この方針の下で、ポートフォリオの力を最大限に発揮し、積極的なポートフォリオマネジ

【営業収益】

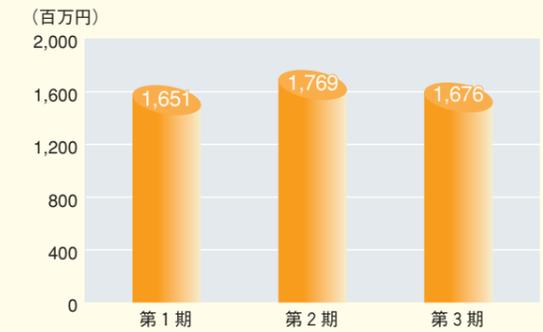


メントを実行していくために必要な資産規模を確保していく考えです。

その一環として、第3期に取得した5物件に加え、平成19年12月末までにさらに9物件を取得いたしました。その結果、同12月末時点の保有物件数は58物件（オフィス54件、商業施設4件）、取得価格総額は1,091億円となりました。これは平成18年3月の上場時に比べ、351億円の増加（47.4%増）に相当します。

また、分配金の一層の安定化を目指して、平成19年11月1日付で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。これは従来からの方針をさらに徹底させるもので、一定の収益力は発揮できているが、その収益性に向い余地がある運用資産についてバリューアップ（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。この売却益を活

【当期純利益】



用して投資主に対する分配金の安定化に努めるとともに、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。

こうした方針は、本投資法人が投資対象としている中規模オフィスビルの特徴を活かしたものです。中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べ物件数があるかに多く、優良物件の選択の幅が広く流動性も高いため、市況に応じたポートフォリオの機動的な入れ替えが可能であるという特徴があります。さらに、リノベーション工事がやりやすいため、築年数が経過した物件も大規模改修工事によって競争力を回復することが可能です。この強みを活かし、既存物件のバリューアップとポートフォリオの柔軟な入れ替えにより、利益体質を維持・強化していく所存です。

日本のオフィス市場は引き続き好調で、今後2年ほどは、特に首都圏を中心に堅調なオフィススペース需要が見

込まれます。そのためオフィスビル特化型のJ-REITにとっては良好な環境が期待される一方、住宅や商業物件をポートフォリオに組み込んだREITは軟調となる「二極化」傾向が続き、銘柄によるパフォーマンスの格差が拡大すると思われます。とはいえ、J-REIT間の競争が激化する中で、投資主の皆様には選ばれるためには、競争力のあるオフィスを保有・運営し、本投資法人の成長力をさらに高めていくことが必須の条件となります。

本投資法人は、上記の方針の下に高い競争力を維持・強化し、投資主利益の極大化と収益の安定的獲得を図ってまいります。運用を委託しているクリード・リート・アドバイザーズ株式会社ともども、投資主の皆様には選ばれ続けるREITになれるよう邁進してまいりますので、今後とも引き続きご支援のほどよろしくご願ひ申し上げます。

投資運用戦略

資産規模の成長

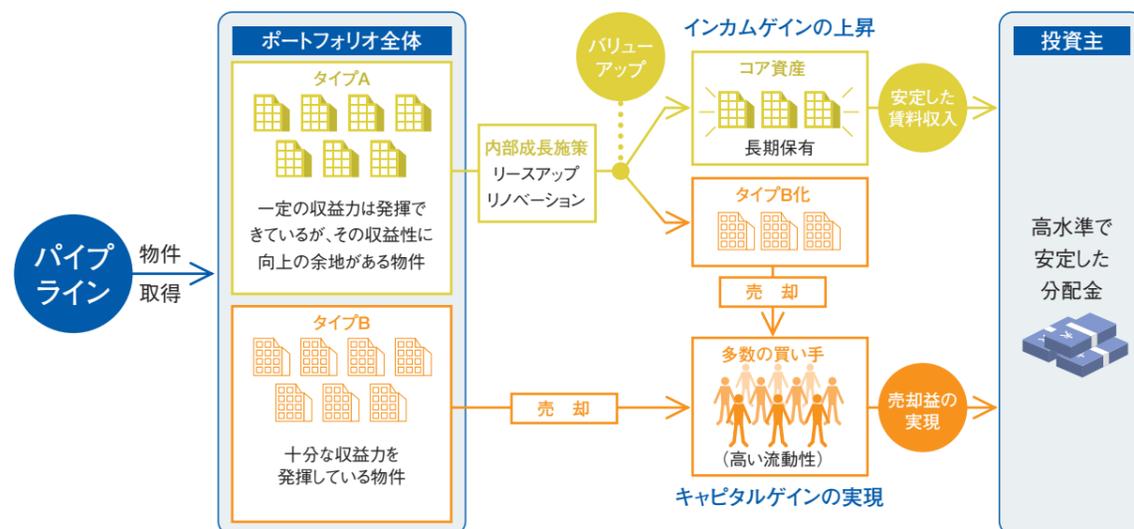
本投資法人は、多くの物件情報の中から目利きして厳選された優良物件のみを取得するという方針を堅持しながら、安定的な成長と積極的なポートフォリオマネジメントを可能にするために、資産規模の着実な拡大に注力しています。



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、平成19年11月1日付で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まいります。

目的	不動産売却益の機動的活用による、投資主への分配金の安定化
ポートフォリオ構築方針の変更	<ul style="list-style-type: none"> ● 運用資産をタイプAとタイプBに分類 タイプA：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B：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
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ● タイプBを中心に柔軟かつ機動的に物件の売却を行い、内部成長の成果を売却益という形でも実現させて分配金の安定化を図る。



パイプラインの活用

スポンサー力の発揮

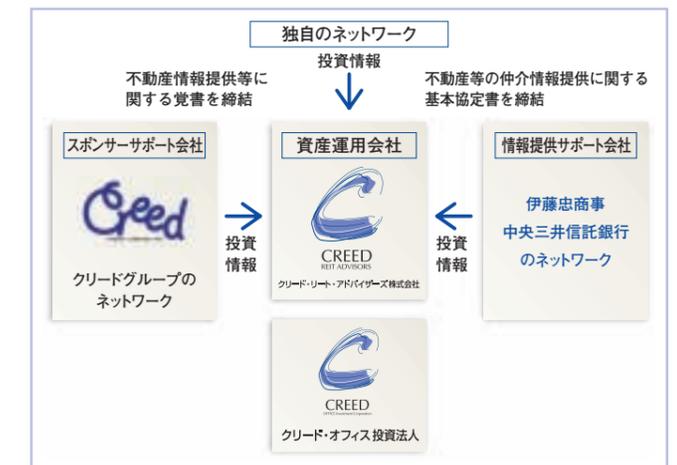
本投資法人は、ネットワークの活用による着実な外部成長を投資運用戦略の大きな柱としています。特に、資産運用会社であるクリード・リート・アドバイザーズ株式会社の主要スポンサーである株式会社クリードは、日本における資産運用のパイオニアであり、主に中規模ビル資産を中心に、約3,765億円の運用実績（平成19年5月現在）と高度なノウハウを有しています。クリード・リート・アドバイザーズ株式会社は、クリードグループの力を活用するとともに、情報提供サポート会社及び資産運用会社独自のネットワークを通じて投資情報を継続的に取得し、クリード・オフィス投資法人の着実な成長につなげていきます。

[投資情報の継続的取得]

右記のネットワークをフル活用し、良質な投資情報を継続的に取得して、着実な外部成長を図ります。

- ・スポンサーサポート会社（株式会社クリード、クリード不動産投資顧問株式会社）のネットワーク
- ・情報提供サポート会社（伊藤忠商事株式会社、中央三井信託銀行株式会社）のネットワーク
- ・資産運用会社（クリード・リート・アドバイザーズ株式会社）の独自のネットワーク

中規模オフィスビルの投資運用に深い経験と豊富な実績を持つクリードグループが、本投資法人の活動を支えています。



着実な外部成長＝良質な投資情報の継続的取得

[資産取得候補情報の入手実績]

スポンサーなどのパイプラインサポートや資産運用会社の人的ネットワークを通じて、毎月大量の資産取得候補情報を入手しています。



第3期取得物件

本投資法人は、第3期に東京都心及び福岡市において、以下のオフィスビル4件、商業店舗ビル1件を取得し、取得価格の合計は9,822百万円となりました。

New!

A-22 COI銀座612 平成19年7月27日取得



[特徴]

- 日本を代表する高度商業地である銀座エリアに存し、東京メトロ「銀座」駅より徒歩約3分の距離に立地しています。繁華性が非常に高く、堅調な需要と安定的な収益が見込めるエリアです。
- 銀座エリア内のオフィスビルの中でも、銀座四丁目交差点に近いという立地競争力を有し、「銀座」という地域特性を志向するテナントに対して需要吸引力を持つ物件です。

[概要]

所在地：東京都中央区銀座六丁目12番15号
構造：RC/SRC
階数：B1F/7F
敷地面積：236.09㎡
延床面積：1,601.97㎡
建設時期：昭和57年3月27日
取得価格：2,641百万円

A-23 フィエスタ渋谷 平成19年8月1日取得



[特徴]

- JR線・東京メトロ「渋谷」駅より徒歩約6分、渋谷商業エリアの中心地に立地する商業店舗ビルです。昼夜休日を問わず人通りが多く、非常に高い商業繁華性を持つエリアです。
- 本物件の外壁、エントランス、共用部等のリニューアル工事を予定しており、高い繁華性という本エリアの特性に相応しい、デザイン性の高いビルに再生して物件価値の向上を図ります。

[概要]

所在地：東京都渋谷区宇田川町3番10号
構造：SRC
階数：B1F/9F
敷地面積：204.62㎡
延床面積：1,399.74㎡
建設時期：昭和54年11月20日
取得価格：3,155百万円

New!

A-24 エクセル光ビル 平成19年9月4日取得



[特徴]

- 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。堅調なオフィス需要を有する内神田エリアの中でも、丸の内・大手町エリアに隣接する、優れた交通利便性を備えた立地です。
- 取得後に共用部等のリニューアル工事を実施して、高条件でのリースアップを行い、立地のポテンシャルを活かした本来の収益力の回復を図ります。

[概要]

所在地：東京都千代田区
内神田三丁目2番8号
敷地面積：201.54㎡
延床面積：1,571.77㎡
構造：SRC
階数：B1F/10F
建設時期：平成元年10月31日
取得価格：2,000百万円

A-25 COI九段南ビル 平成19年10月4日取得



[特徴]

- JR線他「市ヶ谷」駅より徒歩7分に位置する新築オフィスビルです。堅調なオフィス需要を有する飯田橋・九段エリアにあって、靖国通りに面し視認性に優れ、外観・内装ともに清潔感溢れるビルとなっています。
- 売主がテナント未入居のまま売却したもので、取得時点の稼働率は0%ですが、本物件の持つ優れた立地特性や需要吸引力により、稼働率を高めることが可能であると考えています。

[概要]

所在地：東京都千代田区
九段南三丁目8番10号
敷地面積：79.33㎡
延床面積：535.05㎡
構造：RC
階数：B1F/11F
建設時期：平成19年3月30日
取得価格：576百万円

D-7 ソロンけやき通りビル 平成19年7月3日取得



[特徴]

- 福岡市の代表的商業地である天神地区と城南地区を結ぶ幹線道路の一つ「けやき通り」に面する角地に立地しています。市営地下鉄空港線「赤坂」駅より徒歩約6分に位置し、交通利便性と視認性に優れたビルです。
- 建物は全面タイル張り、貸室は各階個別空調方式を採用し、1フロア90坪を確保できる優れたスペックを有しています。45台収容可能な立体駐車場を備える点も、周辺エリアの中で高い優位性となっています。

[概要]

所在地：福岡県福岡市中央区
警固二丁目17番30号
敷地面積：685.12㎡
延床面積：2,786.09㎡
構造：RC
階数：7F
建設時期：平成元年9月14日
取得価格：1,450百万円

第4期取得物件

本投資法人は、第4期（平成20年4月期）に入って、以下の9物件を新たに取得しました。この結果、平成19年12月末時点の保有物件数は58物件（オフィス54件、商業施設4件）、取得価格総額は1,091億円となりました。

Next!



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

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：652.06㎡
建設時期：平成19年9月18日
取得価格：981百万円

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

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



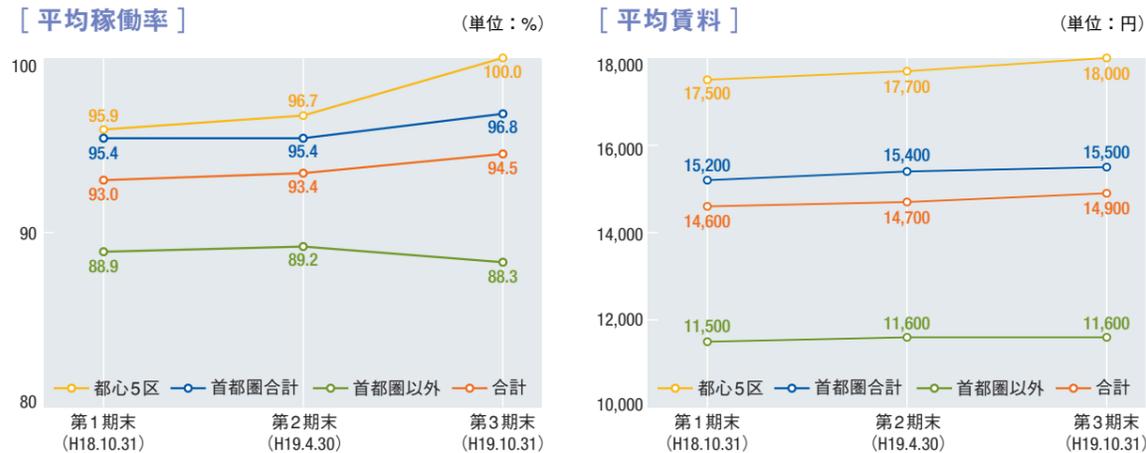
[概要]

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

内部成長の実績

本投資法人は、優良物件の取得とともに、既存物件のバリューアップに注力しています。テナントの要求を把握しそ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、中規模オフィスビルではきめ細かなリノベーションが可能であり、築年数の長いビルもリノベーションによって一新し、新たな価値を生み出すことができます。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。本投資法人はリノベーションをはじめ柔軟なポートフォリオマネジメントに継続的に取り組み、ポートフォリオの質を強化していきます。

保有物件の平均稼働率と平均賃料の推移



(注) 第1期末時点で保有していた45物件から、売却した24山京ビル及びD.B.ビルを除く43物件ベースで計算しています。

賃料改定の実績

[第3期における新規テナント成約の例]

物件	テナント	エリア	従前テナント賃料単価 (円/坪)	新規成約賃料単価 (円/坪)	上昇率	賃料増加 (円/月)
Aビル	a	東京都渋谷区	20,500	30,000	+46.3%	+552,045円
Bビル	b	東京都中央区	14,881	18,500	+24.3%	+467,358円

[第3期における既存テナントの賃料増額改定の例]

物件	テナント	エリア	契約更新前賃料単価 (円/坪)	契約更新後賃料単価 (円/坪)	上昇率	賃料増加 (円/月)
Aビル	a	東京都港区	14,570	18,000	+ 34.6%	+692,776円
Bビル	b	東京都品川区	35,750	41,000	+ 14.7%	+682,080円

上位10資産の含み益状況 (第3期末帳簿価額ベース)

物件名称	地域	第3期末帳簿価額	第3期末不動産鑑定評価額	含み益 (注2)
1 COI新橋ビル	首都圏	7,211	10,732	3,521
2 COI名古屋プラザビル	5大都市圏	5,968	6,020	52
3 COI五反田ビル	首都圏	5,406	6,129	723
4 COI西参道ビル	首都圏	4,468	4,490	22
5 ブルク大森	首都圏	3,389	4,181	792
6 フィエスタ渋谷	首都圏	3,272	3,260	-12
7 COI六本木ビル	首都圏	2,875	4,061	1,186
8 COI銀座612	首都圏	2,724	2,670	-54
9 MTCビル	首都圏	2,724	3,489	765
10 仙台一番町ビル	5大都市圏	2,419	2,584	165
小計		40,461	47,616	7,155
ポートフォリオ全体の合計 (注1)		95,705	109,001	13,296

(注1) 第3期末に保有している49物件ベースで記載しております。

(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。

リノベーションの実績

COI五反田ビル

ファサードの改修、ガラススリット壁の新設、各階エレベーターホールや階段、給湯室などの改修などを行い、軽やかでモダンなオフィスビルに変身しました。既に5テナントが増額改定に、2テナントが増床に合意済みで、これにより年間賃料収入が48百万円増額します。順調なリーシングにより、174百万円の投資額を、当初予測よりも早い3年8ヶ月で回収可能な見込みです。

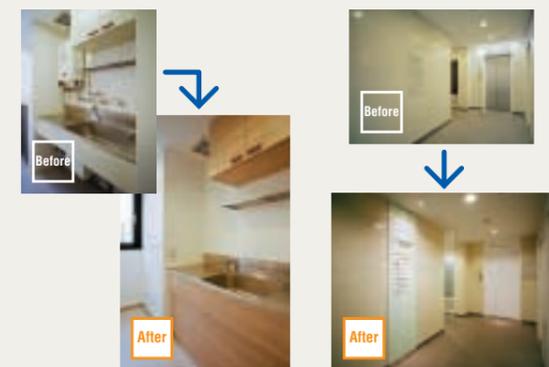


[物件概要]

所在地：東京都品川区東五反田一丁目
延床面積：6,943.23㎡
賃貸可能面積：5,423.74㎡
階数：B1F/11F
建築時期：昭和47年11月1日
取得時期：平成18年3月16日
取得価格：5,208百万円

COI平河町ビル

3テナント(3フロア)の解約を受け、21百万円の投資を行って共用部やエントランス周りのリノベーションを実施した結果、4テナントから賃料の増額改定の合意を得ました。これにより年間賃料収入にして9百万円の増額が見込まれ、リノベーション投資額を2年4ヶ月で回収可能となります。また、鑑定評価額も第2期末と比較すると7.3%増加しました。



[物件概要]

所在地：東京都千代田区平河町一丁目
延床面積：1,614.89㎡
賃貸可能面積：1,344.27㎡
階数：9F
建築時期：平成元年2月16日
取得時期：平成18年3月15日
取得価格：980百万円

ポートフォリオマップ

(平成19年10月31日現在)



-  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-15
大門佐野ビル
-  A-16
田町片岡ビル
-  A-17
銀座轟ビル

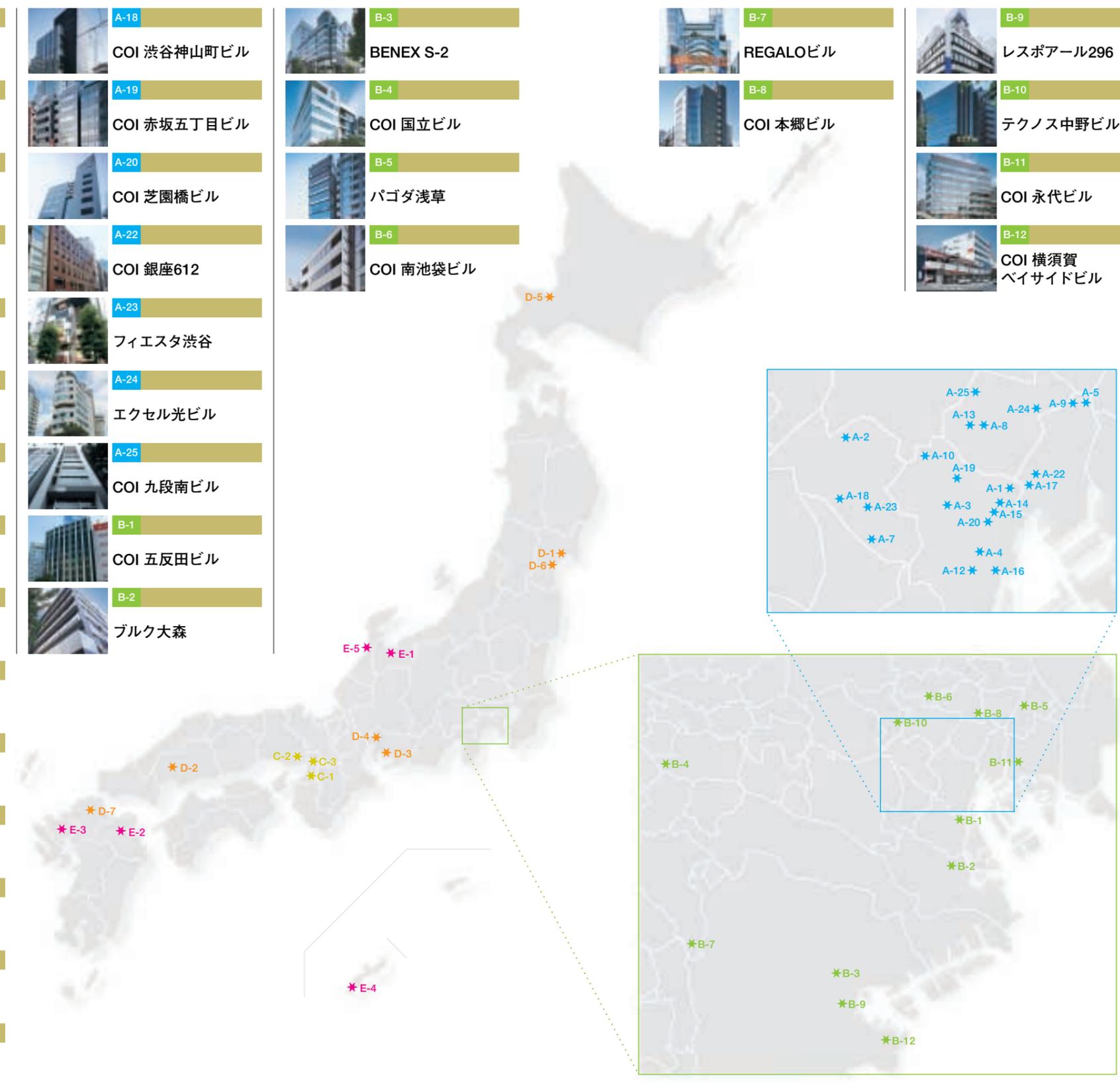
-  A-18
COI 渋谷神山町ビル
-  A-19
COI 赤坂五丁目ビル
-  A-20
COI 芝園橋ビル
-  A-22
COI 銀座612
-  A-23
フィエスタ渋谷
-  A-24
エクセル光ビル
-  A-25
COI 九段南ビル
-  B-1
COI 五反田ビル
-  B-2
ブルク大森

-  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
レスポアール296
-  B-10
テクノス中野ビル
-  B-11
COI 永代ビル
-  B-12
COI 横須賀
ペイサイドビル

-  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
-  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



ポートフォリオ一覧

(平成19年10月31日現在)

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)	賃貸可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
首都圏	A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	平成18年3月17日	7,162	7.6	6,092.79	100.0
	A-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	平成18年3月15日	4,439	4.7	5,234.82	100.0
	A-3	COI六本木ビル	東京都港区六本木七丁目	平成18年3月16日	2,800	3.0	2,396.75	100.0
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	平成18年3月16日	2,690	2.8	4,126.30	100.0
	A-5	COI東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目	平成18年3月16日	2,280	2.4	3,677.24	100.0
	A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	平成18年3月17日	2,120	2.2	1,925.24	100.0
	A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	平成18年3月16日	2,076	2.2	2,080.37	100.0
	A-9	COI日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目	平成18年3月15日	1,864	2.0	3,695.21	100.0
	A-10	アンフィニ赤坂	東京都港区赤坂八丁目	平成18年3月17日	1,862	2.0	1,684.27	100.0
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	平成18年3月17日	1,270	1.3	1,971.45	100.0
	A-13	COI平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目	平成18年3月15日	980	1.0	1,344.27	100.0
	A-14	COI新橋ウェストビル	東京都港区新橋三丁目	平成18年3月17日	865	0.9	1,011.07	100.0
	A-15	大門佐野ビル	東京都港区芝大門一丁目	平成18年3月17日	722	0.8	1,082.01	100.0
	A-16	田町片岡ビル	東京都港区芝浦二丁目	平成18年3月17日	577	0.6	1,241.11	100.0
	A-17	銀座轟ビル	東京都中央区銀座八丁目	平成18年3月17日	548	0.6	735.47	100.0
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	平成18年5月16日	1,460	1.5	1,321.54	100.0
	A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	平成18年5月16日	850	0.9	696.95	100.0
	A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	平成19年2月22日	1,420	1.5	1,621.55	100.0
	A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	平成19年7月27日	2,641	2.8	1,404.89	92.2
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	平成19年8月1日	3,155	3.3	1,257.84	100.0
	A-24	エクセル光ビル	東京都千代田区内神田三丁目	平成19年9月4日	2,000	2.1	1,389.58	60.0
	A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	平成19年10月4日	576	0.6	463.71	0.0
	B-1	COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	平成18年3月16日	5,208	5.5	5,423.74	89.9
	B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	平成18年3月17日	3,370	3.6	5,361.24	100.0
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	平成18年3月17日	2,438	2.6	4,483.52	94.4
B-4	COI国立ビル	東京都国立市東一丁目	平成18年3月17日	2,057	2.2	3,466.43	100.0	
B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	平成18年3月15日	1,871	2.0	2,091.27	100.0	
B-6	COI南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	平成18年3月16日	1,600	1.7	1,489.67	88.8	
B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	平成18年3月15日	1,664	1.8	2,183.66	100.0	
B-8	COI本郷ビル	東京都文京区本郷一丁目	平成18年3月16日	1,103	1.2	1,857.91	100.0	
B-9	レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	平成18年3月16日	1,074	1.1	1,291.15	100.0	
B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	平成18年3月17日	979	1.0	1,250.85	100.0	
B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	平成18年6月1日	1,650	1.7	2,602.30	100.0	
B-12	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	平成18年5月16日	1,545	1.6	2,185.81	95.6	
関西圏	C-1	COI四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区新町一丁目	平成18年3月16日	1,700	1.8	5,400.92	98.1
	C-2	アスパイア7番館	兵庫県尼崎市東難波町五丁目	平成18年3月17日	721	0.8	2,406.99	96.3
	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	平成18年3月17日	789	0.8	2,197.92	72.5
5大都市圏	D-1	仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	平成18年3月17日	2,480	2.6	5,666.88	83.8
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	平成18年3月15日	1,709	1.8	2,928.08	92.0
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	平成18年3月15日	1,474	1.6	2,063.52	79.1
	D-4	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	平成18年4月24日	5,807	6.1	3,970.74	100.0
	D-5	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	平成18年5月16日	1,030	1.1	1,263.43	74.7
	D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	平成18年6月30日	786	0.8	2,369.36	71.8
	D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	平成19年7月3日	1,450	1.5	1,978.60	100.0
その他主要都市	E-1	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	平成18年3月15日	2,345	2.5	8,589.42	84.3
	E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町・都町一丁目	平成18年3月15日	1,892	2.0	3,248.44	93.6
	E-3	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	平成18年3月15日	1,200	1.3	2,844.35	78.2
	E-4	COI那覇ビル	沖縄県那覇市久米二丁目	平成18年3月16日	1,197	1.3	3,212.84	100.0
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	平成18年3月15日	1,071	1.1	2,453.21	93.3
合計					94,571	100.0	130,736.68	93.9

(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。「物件名称」欄には、物件名称の変更を決定しているものについては、新名称で記載しています。

(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)「賃貸可能面積」欄は、平成19年10月31日現在、個々の不動産について本投資法人の取得部分における賃貸可能な面積を意味します。

(注6)「稼働率」欄は、平成19年10月31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。

ポートフォリオの状況

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]

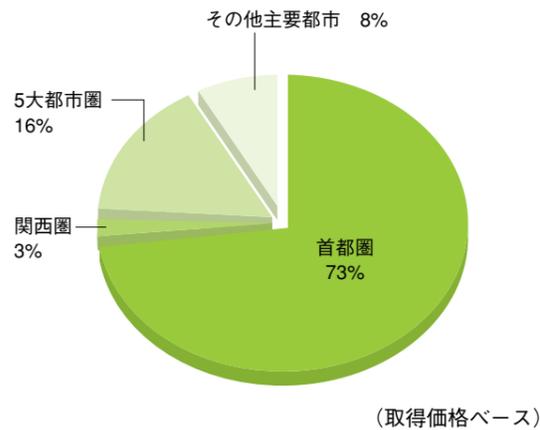
	投資比率(注1)
オフィスビル	80%以上
その他都市型ビル(注2)	20%以下
合計	100%

(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。

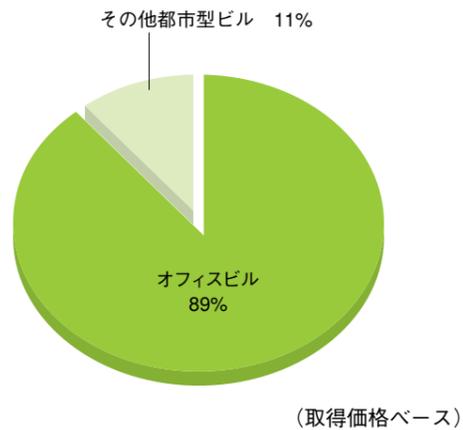
(注2) その他都市型ビルとは、物品販売や飲食・サービス提供等の商業店舗を主たる用途とするビルをいいます。

ポートフォリオの分散状況 (平成19年10月31日現在)

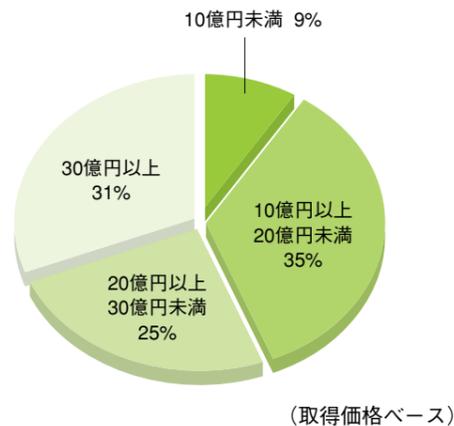
[エリア別]



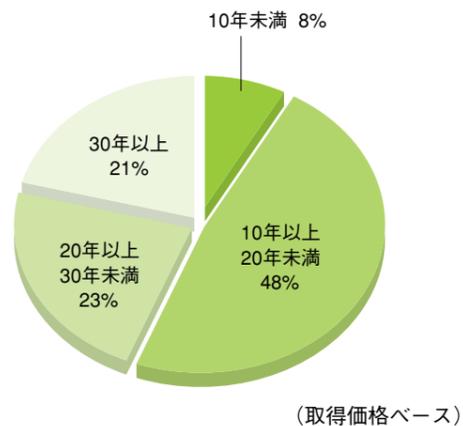
[用途別]



[規模別]



[築年数別]



財務状況

[基本方針]

本投資法人は、安定収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して、計画的かつ機動的な財務戦略を実施しています。

- バランスの取れた資金調達
- 有利子負債比率は原則として60%を上限
- 資金の安全性、流動性と効率性を重視した運用

[本投資法人の出資総額] (平成19年10月31日現在)

出資総額	47,002,500,000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	97,400口

[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(発行価格総額約138億円)を発行し、この結果平成19年11月30日現在の発行済投資口数は133,400口となりました。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資産の取得に充当します。

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)
共同主幹事	大和証券エスエムビー株式会社 モルガン・スタンレー証券株式会社
引受シンジケート団	日興シティグループ証券株式会社、野村証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社
決算月	毎年4月、10月
発行決議日	平成19年11月1日(木)
ブックビルディング期間	平成19年11月12日(月)から平成19年11月15日(木)まで
条件決定日	平成19年11月15日(木)
申込期間	平成19年11月16日(金)から平成19年11月20日(火)まで
払込期日	平成19年11月26日(月)
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

[借入金の状況]

金融機関等からの資金の借入は、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを取り、また返済期限や借入先の分散を図って、金利変動リスクや資金の再調達リスクの軽減に努めます。

[借入金残高] (平成19年10月31日現在) (単位：百万円)

タームローンA	7,440
タームローンB	8,370
タームローンC	10,231
タームローンD	2,500
タームローンE	1,500
AIGローン	5,500
GEリアル・エステートローン	14,000
合計	49,542

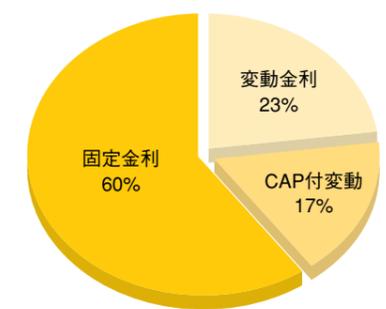
[投資法人債の発行登録書提出]

本投資法人は、平成19年9月に投資法人債の発行登録書(発行予定額：1,000億円)を関東財務局に提出しました。今後適切な時期に、資産の取得や借入金の返済などの資金源として投資法人債の発行を検討していく所存です。

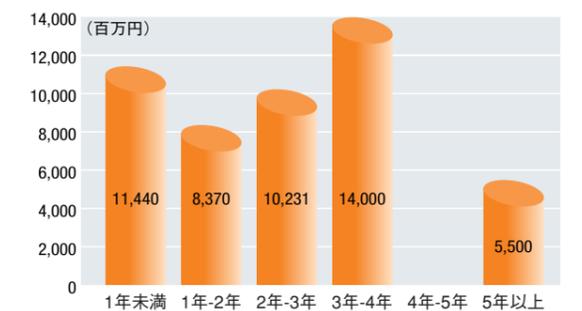
[格付の状況]

格付機関	格付投資情報センター (R&I)
名称	発行体格付
格付	A-
格付の方向性	安定的

[変動金利・固定金利比率] (平成19年10月31日現在)



[借入金返済期限の分散状況] (平成19年10月31日現在)



投資法人の概要

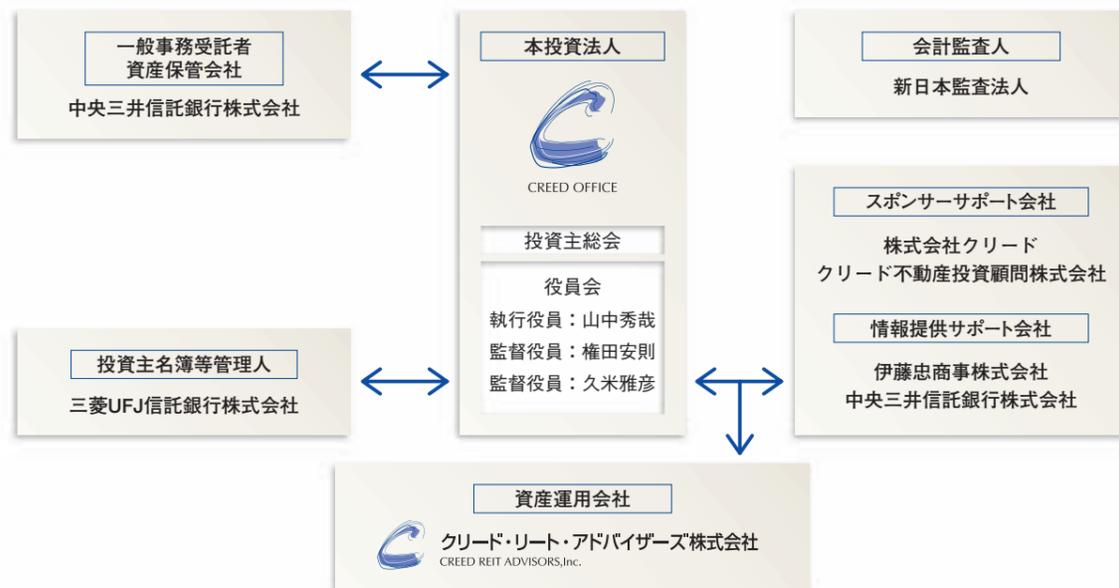
[会社概要]

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]



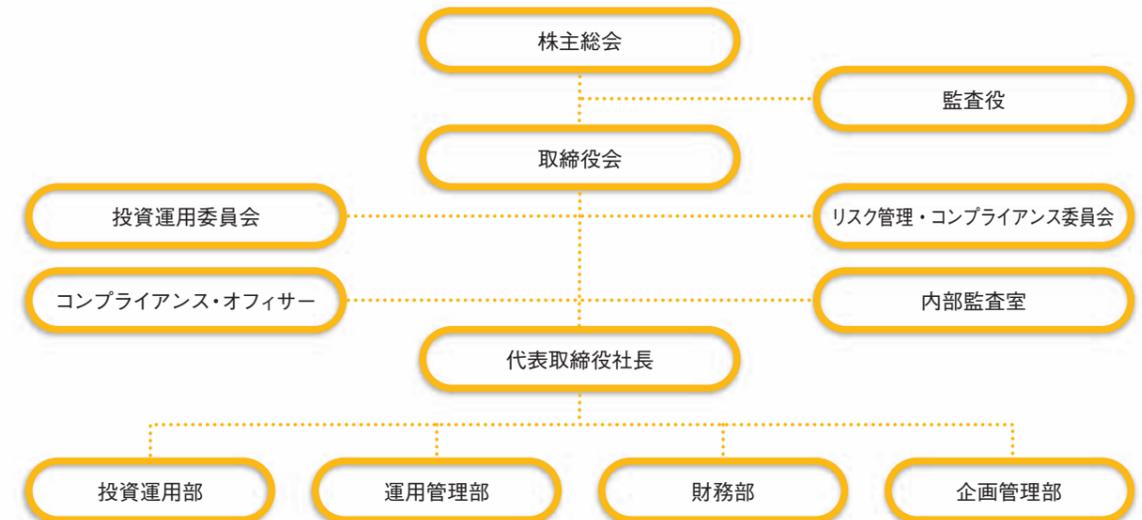
資産運用会社の概要

[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% 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン 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（投資法人資産運用業）
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]



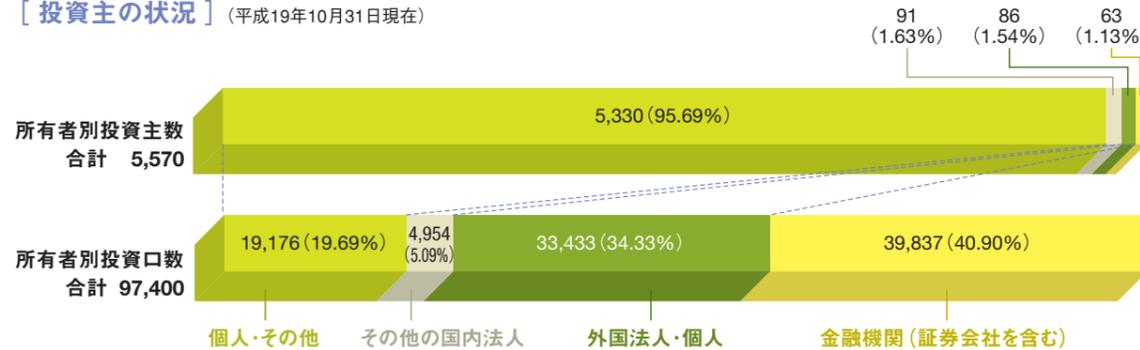
投資口・投資主情報

[投資口価格の推移]



(注) 東証REIT指数は、平成19年5月1日を687,000円(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19年10月31日現在)



[主要投資主] (平成19年10月31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	12,848	13.19
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,115	7.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,864	7.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,098	6.26
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,976	5.10
クラリデンロイリミテッド	2,503	2.56
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	2,235	2.29
株式会社クリード	2,200	2.25
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	2,160	2.21
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	2,050	2.10
合計	49,049	50.35

I. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

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

(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位未満を切捨ててにより表示しています。

(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）

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

当期におけるわが国は、好調な企業活動と設備投資に支えられた国内民間需要により、穏やかながらも平成18年11月の時点で「いざなぎ景気」を超える戦後最長の景気回復を続けています。また、好調な企業業績を受けて、徐々に雇用と所得の環境についても改善の傾向が現れ、消費者物価も年間を通じて上昇基調にあります。

直近ではサブプライムローン問題の影響により、世界的にマーケットは調整局面に入っており、J-REITの投資口価格についても、この影響を受けて調整がなされました。しかしながら、日本国内では引き続き堅調な経済諸指標が確認されていることや、日銀による景気や世界情勢を配慮した金融政策の維持が行われていることから、次第に国内のマーケットは落ち着きを取り戻していくものと思われま

す。不動産投資市場におきましては、今後は、不動産投資におけるリスクプレミアムの下げ止まりと、金融機関の不動産業種向け融資の管理強化等の要因により、不動産価格は調整局面を迎える可能性があります。

一方で、グローバルには不動産が投資のアセットクラスの一つとして確立されてきており、国境を超えたボーダレスな投資資金の移動は続いており、その中で日本国内のイールドギャップの水準は、世界各国のそれと比較して依然として投資するに魅力的な水準にあります。よって、中長期のトレンドとしては、引き続き国内の不動産市場への資金流入は増加する傾向にあると思われま

C. 運用実績

本投資法人は、第3期末（平成19年10月31日）現在で、合計49物件（このうち信託受益権は36物件、現物不動産は13物件です）を保有しています。当期は平成19年5月に1物件を譲渡し、平成19年7月から10月にかけて5物件を取得しました。

D. 資金調達概要

当期におきましては、上場後初めて無担保・無保証での借入を実施しました。具体的には、平成19年7月に新生銀行から25億円の借入を、また平成19年9月に三井住友銀行から15億円の借入を、それぞれ実施しています。

これは、本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、本資産運用会社の人材・マネジメント等に対する、各金融機関からの信頼がより高まってきたことによるものです。今後の資金調達においても、機動性の高い無担保・無保証による借入の比率を高めていく予定です。

また、平成19年5月には株式会社格付投資情報センター（R&I）から発行体格付を取得しました（格付A-、格付の方向性 安定的）。それに合わせて、平成19年9月に関東財務局に投資法人債にかかる発行登録書（発行予定額1,000億円）を提出しました。当該登録に基づきまして本投資法人では、今後の市況を睨みながら、機動的に投資法人債の発行を検討していく予定です。

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3期の実績として営業収益4,325百万円、営業利益金額2,121百万円、経常利益金額1,677百万円、当期純利益金額1,676百万円を計上しました。

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口当りの分配金を17,216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)

(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。

(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
決算年月	平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月
最高	495,000円	731,000円	727,000円
最低	415,000円	447,000円	489,000円

(4) 分配金等の実績

当期（第3期）の分配金は、1口当たり17,216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	第2期	第3期
		(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)
当期末処分利益総額	千円	1,651,467	1,769,600	1,676,928
利益留保額	千円	50	37	90
金銭の分配金総額	千円	1,651,417	1,769,563	1,676,838
(1口当たり分配金)	円	(16,955)	(18,168)	(17,216)
うち利益分配金総額	千円	1,651,417	1,769,563	1,676,838
(1口当たり利益分配金)	円	(16,955)	(18,168)	(17,216)
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

今後のオフィス賃貸市場の動向としては、東京都心部におけるオフィス拡張を目的とした移転及び内部増床の需要は来期以降も維持されるものと思われ、中小規模オフィスビルにおいても需給の逼迫により新規成約賃料及び既存テナントの継続賃料の上昇傾向がより確実になっていくものと思われま

す。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ま

す。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び、テナント側の厳しい物件選別が進むことにより、二極化の傾向が更に強まるものと考えられます。また、不動産売買市場の動向としては、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り一時的に価格は調整局面を迎える可能性があります。J-REIT、プライベートファンド等による東京都心部を中心とした首都圏の優良不動産に対する取得競争は続いていくものと思われま

B. 新規物件取得（外部成長）について

(i) 資産運用会社独自のネットワークによる物件取得機会の追求

資産運用会社独自のネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集した上で物件取得機会を追求し投資基準に適合する物件の取得に努めます。

(ii) 株式会社クリードからの物件取得パイプライン

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社クリード及びクリード不動産投資顧問株式会社と不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。このサポート契約により、資産運用会社は、クリードグループが取扱う不動産について、随時情報が提供される体制となっています。

C. 管理運営（内部成長）について

上記のようなオフィス賃貸市場において、中小規模オフィスビルにおいても空室率の改善と賃料水準の上昇が期待されるものの、テナント側の物件選別も進んでいくものと考えられます。そ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。

(ロ) 収益力の向上

上昇基調のオフィスビル賃貸市場を背景に、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積極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日付けで変更しました。

(6) 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の取得・譲渡

取得又は譲渡	物件の名称	COI赤坂溜池ビル
取得	資産の種類	不動産
	所在地（住居表示）	東京都港区赤坂二丁目12番18号
	取得価格	981百万円
	取得日	平成19年11月29日
取得又は譲渡	物件の名称	四谷四丁目ビル
取得	資産の種類	不動産
	所在地（住居表示）	東京都新宿区四谷四丁目3番20号
	取得価格	840百万円
	取得日	平成19年12月4日
取得又は譲渡	物件の名称	千歳ビル
取得	資産の種類	不動産
	所在地（住居表示）	東京都目黒区大橋二丁目22番8号
	取得価格	2,770百万円
	取得日	平成19年12月4日
取得又は譲渡	物件の名称	ルート池袋ビル
取得	資産の種類	不動産
	所在地（住居表示）	東京都豊島区池袋二丁目53番7号
	取得価格	927百万円
	取得日	平成19年12月4日

取得又は譲渡	物件の名称	東京生命・日本興亜富山ビル
取得	資産の種類	不動産
	所在地（住居表示）	富山県富山市新桜町6番24号
	取得価格	708百万円
	取得日	平成19年12月4日
取得又は譲渡	物件の名称	秋田山王21ビル
取得	資産の種類	不動産
	所在地（住居表示）	秋田県秋田市山王二丁目1番53号
	取得価格	895百万円
	取得日	平成19年12月4日
取得又は譲渡	物件の名称	西五反田アクセス
取得	資産の種類	不動産
	所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田三丁目6番20号
	取得価格	1,270百万円
	取得日	平成19年12月5日
取得又は譲渡	物件の名称	COI高松ビル
取得	資産の種類	不動産
	所在地（住居表示）	香川県高松市寿町二丁目2番7号
	取得価格	3,208百万円
	取得日	平成19年12月10日
取得又は譲渡	物件の名称	COI恵比寿西ビル
取得	資産の種類	不動産
	所在地（住居表示）	東京都渋谷区恵比寿西二丁目7番3号
	取得価格	3,000百万円
	取得日	平成19年12月12日

B. 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）

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

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)
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数	口	97,400	97,400	97,400
出資総額	百万円	47,002	47,002	47,002
投資主数	人	7,079	5,477	5,570

(2) 投資口に関する事項

平成19年10月31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	12,848	13.19
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	7,115	7.30
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	6,864	7.04
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	6,098	6.26
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2棟	4,976	5.10
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	2,503	2.56
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 常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都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	2,235	2.29
株式会社クリード 代表取締役 宗吉 敏彦	東京都千代田区霞が関三丁目2番6号	2,200	2.25
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定 常任代理人 シティバンク銀行株式会社	東京都品川区東品川二丁目3番14号	2,160	2.21
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ツイーエルアルジー 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	2,050	2.10
合 計		49,049	50.35

(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位未満を切捨ててにより表示しています。

(3) 役員等に関する事項

①平成19年10月31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	1,310
監督役員	権田安則	東京平河法律事務所パートナー	1,310
監督役員	久米雅彦	久米公認会計士事務所 所長	1,310
会計監査人	新日本監査法人	—	13,500

(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英文財務諸表の監査に係る報酬・新投資口の追加発行に伴うコンフォートレター作成業務及び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4,500千円) 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19年10月31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2期 (平成19年4月30日)		第3期 (平成19年10月31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) (注3)	7,027	6.89	12,385	11.8
		5大都市圏	7,971	7.81	9,463	9.0
	その他 都市型ビル	首都圏 (注2)	—	—	3,272	3.1
		小 計	14,999	14.70	25,121	23.9
信託不動産	オフィス	首都圏 (注2) (注4)	49,451	48.48	47,245	44.9
		関西圏	3,306	3.24	3,348	3.2
		5大都市圏	5,638	5.53	5,580	5.3
		その他主要都市 (注5)	7,617	7.47	7,548	7.2
	その他 都市型ビル	首都圏 (注2)	6,907	6.77	6,892	6.5
		小 計	72,922	71.49	70,614	67.1
		預金等のその他資産	14,089	13.81	9,507	9.0
		資産総額計	102,010	100.0	105,243	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) エクセル光ビルの建設仮勘定1百万円、取得予定資産 (COI赤坂溜池ビル、COI恵比寿西ビル) の建設仮勘定14百万円が含まれています。

(注4) 取得予定資産 (四谷四丁目ビル、千歳ビル、ルート池袋ビル、西五反田アクセス) の信託建設仮勘定6百万円が含まれています。

(注5) 取得予定資産 (COI高松ビル、東京生命・日本興亜富山ビル、秋田山王21ビル) の信託建設仮勘定7百万円が含まれています。

(2) 主要な保有資産

平成19年10月31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 (注)	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
COI新橋ビル	7,211	6,092.79	6,092.79	100.0	8.1	オフィス
COI名古屋プラザビル	5,968	3,970.74	3,970.74	100.0	4.6	オフィス
COI五反田ビル	5,406	5,423.74	4,879.69	89.9	4.7	オフィス
COI西参道ビル	4,468	5,234.82	5,234.82	100.0	4.1	オフィス
ブルク大森	3,389	5,361.24	5,361.24	100.0	5.2	その他都市型
フィエスタ渋谷	3,272	1,257.84	1,257.84	100.0	0.9	その他都市型
COI六本木ビル	2,875	2,396.75	2,396.75	100.0	3.1	オフィス
COI銀座612	2,724	1,404.89	1,296.02	92.2	0.9	オフィス
MTCビル	2,724	4,126.30	4,126.30	100.0	3.3	オフィス
仙台一番町ビル	2,419	5,666.88	4,750.13	83.8	3.0	オフィス
合 計	40,461	40,935.99	39,366.32	96.1	37.9	

(注) 物件名称の変更を決定しているものについては、新名称で記載しています (以下同じ)。物件名称の変更については、本書「3 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産 明細」をご参照ください。

(3) 不動産等組入資産明細

平成19年10月31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 (m)	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	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)			
						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 (注2)	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	6,092.79	10,732	7,211								
COI西参道ビル (注3)	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	5,234.82	4,490	4,468								
COI六本木ビル (注4)	東京都港区六本木七丁目	不動産信託受益権	2,396.75	4,061	2,875								
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,126.30	3,489	2,724								
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	3,470	2,313								
COI南平台ビル (注5)	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,925.24	2,950	2,111								
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	2,428	2,072								
COI日本橋本町ビル (注6)	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	2,450	1,864								
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	1,970	1,905								
COI聖坂ビル (注7)	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,971.45	1,410	1,300								
COI平河町ビル (注8)	東京都千代田区平河町一丁目	不動産信託受益権	1,344.27	1,170	1,027								
COI新橋ウェストビル (注9)	東京都港区新橋三丁目	不動産信託受益権	1,011.07	1,130	872								
大門佐野ビル	東京都港区芝大門一丁目	不動産信託受益権	1,082.01	865	728								
田町片岡ビル	東京都港区芝浦二丁目	不動産信託受益権	1,241.11	691	623								
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	668	553								
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,700	1,458								
COI赤坂五丁目ビル (注10)	東京都港区赤坂五丁目	不動産	696.95	960	861								
COI芝園橋ビル (注11)	東京都港区芝三丁目	不動産	1,621.55	1,440	1,457								
COI銀座612 (注12)	東京都中央区銀座六丁目	不動産	1,404.89	2,670	2,724								
フィエスタ渋谷 (注13)	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,257.84	3,260	3,272								
エクセル光ビル (注14)	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,389.58	2,000	2,065								
COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	463.71	566	582								
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	5,423.74	6,129	5,406								
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	5,361.24	4,181	3,389								
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	2,902	2,369								
COI国立ビル (注15)	東京都国立市東一丁目	不動産信託受益権	3,466.43	2,560	2,064								
パゴダ浅草 (注16)	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.27	2,133	1,843								
COI南池袋ビル (注17)	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,489.67	1,788	1,592								
REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	2,183.66	1,792	1,659								
COI本郷ビル (注18)	東京都文京区本郷一丁目	不動産信託受益権	1,857.91	1,500	1,106								
レスポアル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	1,075								
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	894	970								
COI永代ビル (注19)	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,602.30	1,880	1,682								
COI横須賀ベイサイドビル (注20)	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	2,185.81	1,568	1,536								
COI四ツ橋ビル (注21)	大阪府大阪市西区新町一丁目	不動産信託受益権	5,400.92	1,892	1,824								
アスパイア7番館	兵庫県尼崎市東難波町五丁目	不動産信託受益権	2,406.99	889	708								
茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	2,197.92	692	815								
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	2,584	2,419								
COI広島紙屋町ビル (注22)	広島県広島市中区基町	不動産信託受益権	2,928.08	1,682	1,722								
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	1,570	1,438								
COI名古屋プラザビル (注23)	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,970.74	6,020	5,968								
エルセントロ札幌 (注24)	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	1,263.43	982	1,041								
COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,369.36	852	949								
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	1,504								
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	8,589.42	2,130	2,302								
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	3,248.44	1,876	1,842								
カーニブレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,844.35	1,024	1,162								
COI那覇ビル (注25)	沖縄県那覇市久米二丁目	不動産信託受益権	3,212.84	1,345	1,181								
カーニブレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	2,453.21	1,000	1,052								
合計			130,736.68	109,001	95,705								

(注1) 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、及び株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク及び株式会社ヒロ&リーエスネットワーク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。
(注2) 本書の日付現在の名称は「新一ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注3) 本書の日付現在の名称は「西参道山貴ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注4) 本書の日付現在の名称は「六本木DKビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注5) 本書の日付現在の名称は「南平台千代田ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注6) 本書の日付現在の名称は「第20中央ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注7) 本書の日付現在の名称は「プロフィットリンク聖坂」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注8) 本書の日付現在の名称は「平河町ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注9) 本書の日付現在の名称は「新橋スカイビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注10) 本書の日付現在の名称は「赤坂若宮ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注11) 本書の日付現在の名称は「コスモ芝園橋ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注12) 本書の日付現在の名称は「銀座西山ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注13) 本書の日付現在の名称は「安保ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注14) 一定期間経過後、上記名称から「COI内神田ビル」に変更を予定しております。
(注15) 本書の日付現在の名称は「大和国立ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注16) 本書の日付現在の名称は「浅草雷門SIAビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注17) 本書の日付現在の名称は「グリーンパークビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注18) 本書の日付現在の名称は「オーティビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注19) 本書の日付現在の名称は「永信ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注20) 本書の日付現在の名称は「横須賀ベイサイドビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注21) 本書の日付現在の名称は「四ツ橋中央ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注22) 本書の日付現在の名称は「カーニブレイス広島紙屋町」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注23) 本書の日付現在の名称は「名古屋プラザビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注24) 本書の日付現在の名称は「南二条プラムビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
(注25) 本書の日付現在の名称は「那覇トラストビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

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)			
	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	297	8.4	6	100.0	310	8.1
COI西参道ビル	10	96.9	154	4.3	11	100.0	158	4.1
COI六本木ビル	4	100.0	112	3.2	4	100.0	117	3.1
MTCビル	8	100.0	107	3.0	8	100.0	124	3.3
COI東日本橋ビル	8	76.7	88	2.5	8	100.0	123	3.2
D.B.ビル (注4)	3	82.1	55	1.6	—	—	3	0.1
COI南平台ビル	11	100.0	82	2.3	10	100.0	86	2.3
ジョワレ半蔵門	6	100.0	76	2.1	6	100.0	77	2.0
COI日本橋本町ビル	7	96.8	89	2.5	8	100.0	93	2.5
アンフィニ赤坂	7	100.0	75	2.1	7	100.0	76	2.0
COI聖坂ビル	9	100.0	53	1.5	9	100.0	54	1.4
COI平河町ビル	9	100.0	39	1.1	9	100.0	39	1.0
COI新橋ウェストビル	9	100.0	34	1.0	9	100.0	37	1.0
大門佐野ビル	5	100.0	31	0.9	5	100.0	31	0.8
田町片岡ビル	2	100.0	32	0.9	2	100.0	34	0.9
銀座轟ビル	9	100.0	20	0.6	8	100.0	22	0.6
COI渋谷神山町ビル	6	100.0	51	1.4	6	100.0	51	1.3
COI赤坂五丁目ビル	7	76.6	27	0.8	7	100.0	29	0.8
COI芝園橋ビル	6	100.0	18	0.5	6	100.0	46	1.2
COI銀座612	—	—	—	—	23	92.2	32	0.9
フィエスタ渋谷	—	—	—	—	10	100.0	34	0.9
エクセル光ビル	—	—	—	—	6	60.0	9	0.3
COI九段南ビル	—	—	—	—	0	0.0	0	0.0
COI五反田ビル	13	91.9	176	5.0	12	89.9	179	4.7
ブルク大森	36	97.1	183	5.2	37	100.0	197	5.2
BENEX S-2	11	82.4	118	3.3	12	94.4	113	3.0
COI国立ビル	9	100.0	118	3.3	9	100.0	124	3.2
パゴダ浅草	6	100.0	83	2.4	6	100.0	86	2.3
COI南池袋ビル	10	100.0	56	1.6	9	88.8	61	1.6
REGALOビル	9	100.0	68	1.9	9	100.0	70	1.9
COI本郷ビル	6	100.0	51	1.4	6	100.0	60	1.6
レスポアル296	8	100.0	39	1.1	8	100.0	42	1.1
テクノス中野ビル	5	88.8	31	0.9	6	100.0	40	1.1
COI永代ビル	7	100.0	76	2.2	7	100.0	79	2.1
COI横須賀ベイサイドビル	10	100.0	65	1.8	9	95.6	69	1.8
COI四ツ橋ビル	17	97.1	101	2.8	18	98.1	108	2.8
アスパイア7番館	13	96.3	54	1.5	13	96.3	56	1.5
茨木恒和ビル	4	72.5	45	1.3	4	72.5	45	1.2
仙台一番町ビル	17	88.3	122	3.5	17	83.8	116	3.0
COI広島紙屋町ビル	24	86.8	66	1.9	25	92.0	72	1.9
COI名駅ビル	6	100.0	57	1.6	6	79.1	53	1.4
COI名古屋プラザビル	19	100.0	166	4.7	19	100.0	177	4.6
エルセントロ札幌	5	75.2	38	1.1	6	74.7	37	1.0
COI仙台中央ビル	9	66.5	28	0.8	11	71.8	35	0.9
ソロンけやき通りビル	—	—	—	—	4	100.0	35	0.9
富山駅西ビル	11	89.5	117	3.3	9	84.3	105	2.8
第百・みらい信金ビル	17	93.6	80	2.3	17	93.6	84	2.2
カーニブレイス佐賀	17	80.7	47	1.3	16	78.2	50	1.3
COI那覇ビル	3	100.0	74	2.1	3	100.0	78	2.1
カーニブレイス金沢駅前	9	76.0	42	1.2	11	93.3	44	1.2
合計	433	93.3	3,563	100.0	477	93.9	3,826	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) D.B.ビルは、平成19年5月8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19年10月31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	△78
	受取変動・支払固定 (注3)	14,000	14,000	—
	金利キャップ取引	9,000	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例処理の要件を満たしている取引については、時価を記載しておりません。

(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19年10月31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
フィエスタ渋谷 (東京都渋谷区)	リノベーション工事	自平成20年4月 至平成20年4月	57	—	—
アンフィニ赤坂 (東京都港区)	空調更新工事	自平成20年4月 至平成20年4月	52	—	—
エクセル光ビル (東京都千代田区)	リノベーション工事	自平成19年11月 至平成20年2月	51	1	1

(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平河町ビル	パッケージ空調機更新工事、 リニューアル工事 (衛生・電気設備) 等	自平成19年8月 至平成19年10月	49
COI四ツ橋ビル	受変電設備更新工事	自平成19年6月 至平成19年9月	40
COI西参道ビル	外壁改修工事、高圧受変電設備工事等	自平成19年7月 至平成19年9月	29
茨木恒和ビル	B1・2・3階の内装工事、防犯設備工事等	自平成19年6月 至平成19年9月	21
	その他		216
	合 計		357

(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	第2期	第3期
	(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)	
前期末積立金残高	—	195百万円	339百万円	
当期積立額	267百万円	466百万円	373百万円	
当期積立金取崩額	72百万円	323百万円	447百万円	
次期繰越額	195百万円	339百万円	265百万円	

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2期	第3期
	(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)	
(a) 資産運用報酬 (注)		320,912千円	333,425千円
(b) 資産保管委託報酬		9,865千円	10,194千円
(c) 一般事務委託報酬		33,142千円	38,293千円
(d) 役員報酬		3,780千円	3,930千円
(e) その他営業費用		70,372千円	55,705千円
合 計		438,072千円	441,549千円

(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、当該不動産等の取得原価に算入している「取得報酬」があり、第3期の取得報酬は49,112千円です。

(2) 借入状況

平成19年10月31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)	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	株式会社新生銀行	平成19年7月31日	—	2,500	1.087%	平成20年2月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成19年9月4日	—	1,500	1.140%	平成20年2月29日			
	小 計		—	4,000					
	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			
	(株)三井住友銀行		3,397	3,255					
長期借入金	中央三井信託銀行(株)	平成18年3月17日	485	465	1.127%	平成20年3月17日	期限一括	(注3)	有担保 無保証
	(株)新生銀行		970	930					
	(株)千葉銀行		970	930					
	三菱UFJ信託銀行(株)		1,941	1,860					
	(株)三井住友銀行		970	930					
	中央三井信託銀行(株)	平成18年3月17日	2,912	2,790	1.227%	平成21年3月17日			
	住友信託銀行(株)		970	930					
	(株)あおぞら銀行		970	930					
	(株)りそな銀行		970	930					
	(株)新生銀行		1,941	1,860					
	中央三井信託銀行(株)	平成18年3月17日	970	930	1.884%	平成22年3月17日			
	住友信託銀行(株)		2,912	2,790					
	(株)あおぞら銀行		2,426	2,325					
(株)りそな銀行	2,426		2,325						
(株)千葉銀行	1,941		1,860						
GEリアル・エステート(株)	平成19年4月24日	14,000	14,000	2.097%	平成23年4月30日				
小 計		46,679	45,542						
合 計		46,679	49,542						

(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を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) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

(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)
D.B.ビル	—	—	平成19年5月8日	2,850	2,187	498
ソロンけやき通りビル	平成19年7月3日	1,450	—	—	—	—
COI銀座612	平成19年7月27日	2,641	—	—	—	—
フィエスタ渋谷	平成19年8月1日	3,155	—	—	—	—
エクセル光ビル	平成19年9月4日	2,000	—	—	—	—
COI九段南ビル	平成19年10月4日	576	—	—	—	—
合計	—	9,822	—	2,850	2,187	498

(注1) 「取得価額」は当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています（以下同じ）。

(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)
譲渡	不動産信託受益権	D.B.ビル	平成19年5月8日	2,850	2,049
取得	不動産	ソロンけやき通りビル	平成19年7月3日	1,450	1,460
取得	不動産	COI銀座612	平成19年7月27日	2,641	2,660
取得	不動産	フィエスタ渋谷	平成19年8月1日	3,155	3,210
取得	不動産	エクセル光ビル	平成19年9月4日	2,000	2,000
取得	不動産	COI九段南ビル	平成19年10月4日	576	576

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額）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取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定め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です。

(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「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 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投資主総会

本投資法人は平成19年9月14日に第2回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下の通りです。

議案	摘要
規約一部変更の件	以下の理由に基づき規約を変更しました。 ・「会社法」が平成18年5月1日に施行され、「投資信託及び投資法人に関する法律」等の投資法人に関する法令が整備・改正されたことに伴い、現行規約の全般に亘って必要な字句の変更等を行うものです。 ・東京証券取引所が定める上場規程が改定されたことに伴い、資産運用の対象とする特定資産について必要な規定の変更等を行うものです。 ・「証券取引法等の一部を改正する法律」の施行に伴い、短期投資法人債の発行が可能となることから、本投資法人の機動的な資金調達を可能とするため、必要な規定の変更等を行うものです。 ・本投資法人の設立に際して必要とされた規約記載事項について、規約の簡素化を図るため、現状では不要となった文言を削除するものです。 ・上記のほか、必要な規定の加除、表現の変更及び明確化、並びに条数の整備等を行うものです。
執行役員1名選任の件	山中秀哉が執行役員に選任されました。なお、任期は平成19年9月14日より2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	平岡俊宏が補欠執行役員に選任されました。なお、本議案は、平成19年7月23日開催の役員会において、当投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。
監督役員2名選任の件	権田安則及び久米雅彦が監督役員に選任されました。なお、任期は平成19年9月14日より2年間となります。
補欠監督役員1名選任の件	監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、小倉秀夫が補欠監督役員に選任されました。

②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、変更等に係る事項はありません。

③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。

II. 貸借対照表

科目	期別	注記 番号	当期 (平成19年10月31日現在)		前期 (ご参考) (平成19年4月30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			3,157,339		7,354,333	
信託現金及び信託預金		※1	5,894,902		6,162,628	
営業未収入金			89,909		72,067	
前払金			—		80,157	
前払費用			115,867		124,413	
繰延税金資産			—		18	
その他			84,553		41,937	
流動資産合計			9,342,572	8.9	13,835,556	13.6
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物		※1	5,615,447		3,894,822	
減価償却累計額			△201,955		△119,151	
構築物		※1	16,221		12,892	
減価償却累計額			△3,414		△1,992	
機械及び装置		※1	56,462		37,058	
減価償却累計額			△15,243		△9,271	
器具備品		※1	2,593		2,227	
減価償却累計額			△616		△252	
土地		※1	19,636,071		11,182,697	
建設仮勘定			16,016		—	
信託建物		※1	24,346,909		24,873,093	
減価償却累計額			△1,371,324		△980,367	
信託構築物		※1	5,533		5,533	
減価償却累計額			△3,686		△2,568	
信託機械及び装置		※1	457,928		442,271	
減価償却累計額			△126,224		△88,079	
信託器具備品		※1	11,585		7,970	
減価償却累計額			△1,339		△580	
信託土地		※1	47,281,046		48,662,147	
信託建設仮勘定			14,395		2,750	
有形固定資産合計			95,736,406	91.0	87,921,203	86.2
2. 無形固定資産						
商標権			872		922	
無形固定資産合計			872	0.0	922	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			154,041		242,880	
投資その他の資産合計			164,046	0.1	252,885	0.2
固定資産合計			95,901,325	91.1	88,175,011	86.4
資産合計			105,243,898	100.0	102,010,567	100.0

科目	期別	注記 番号	当期 (平成19年10月31日現在)		前期 (ご参考) (平成19年4月30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			402,719		337,318	
短期借入金			4,000,000		—	
一年以内返済予定 長期借入金		※1	7,440,800		7,765,600	
未払金			382,289		376,530	
未払費用			58,298		50,410	
前受金			616,169		836,753	
預り金			3,024		174	
その他			9,045		10,600	
流動負債合計			12,912,347	12.3	9,377,387	9.2
II 固定負債						
長期借入金		※1	38,102,000		38,914,000	
預り敷金保証金			1,485,609		904,867	
信託預り敷金保証金			4,100,840		4,042,211	
デリバティブ債務			78,745		—	
固定負債合計			43,767,195	41.6	43,861,079	43.0
負債合計			56,679,543	53.9	53,238,467	52.2
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
			47,002,500		47,002,500	
2. 剰余金						
当期末処分利益			1,676,928		1,769,600	
投資主資本合計			48,679,428	46.2	48,772,100	47.8
II 評価・換算差額等						
1. 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	48,564,355	46.1	48,772,100	47.8
負債・純資産合計			105,243,898	100.0	102,010,567	100.0

Ⅲ. 損益計算書

科目	期別 注記 番号	当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)		前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益					
貸貸事業収入	※1	3,408,655		3,243,649	
その他貸貸事業収入	※1	418,309		319,504	
不動産等売却益	※2	498,170	4,325,135	470,720	4,033,873
			100.0		100.0
2. 営業費用					
貸貸事業費用	※1	1,762,140		1,400,713	
資産運用報酬		333,425		320,912	
資産保管委託報酬		10,194		9,865	
一般事務委託報酬		38,293		33,142	
役員報酬		3,930		3,780	
その他営業費用		55,705	2,203,690	70,372	1,838,786
			51.0		45.6
営業利益金額			2,121,445		2,195,087
			49.0		54.4
3. 営業外収益					
受取利息		11,706		4,944	
区分地上権設定補償金		33,004		—	
損害保険金収入		246		1,271	
不動産取得税還付金		6,975		—	
その他		—	51,932	0	6,217
			1.2		0.2
4. 営業外費用					
支払利息		417,858		299,232	
融資関連費用		66,996		130,494	
その他		11,008	495,863	1,038	430,765
			11.4		10.7
経常利益金額			1,677,514		1,770,538
			38.8		43.9
税引前当期純利益金額			1,677,514		1,770,538
			38.8		43.9
法人税、住民税及び事業税		605		967	
法人税等調整額		18	623	21	989
			0.0		0.0
当期純利益金額			1,676,891		1,769,549
			38.8		43.9
前期繰越利益			37		50
当期末処分利益			1,676,928		1,769,600

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

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

	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
	出資総額	剰余金				
		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

前期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日) (ご参考) (単位: 千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
平成18年10月31日残高	47,002,500	1,651,467	1,651,467	48,653,967	48,653,967
当期変動額					
剰余金の分配	—	△1,651,417	△1,651,417	△1,651,417	△1,651,417
当期純利益金額	—	1,769,549	1,769,549	1,769,549	1,769,549
当期変動額合計	—	118,132	118,132	118,132	118,132
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

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5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30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>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 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	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	<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>41～65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	41～65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	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	41～65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. 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、当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>	<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、当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6,275千円であります。</p>																																								
3. 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>(1)ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップ、金利キャップについては、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 同左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同左</p>																																								

期別 項目	当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)
	<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>(4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
4. 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。</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5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)
	<p>(損益計算書) 従来、営業外収益の「その他」に含めて表示していた「損害保険金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前期における「損害保険金収入」の金額は、291千円であります。</p>

3. 貸借対照表に関する注記

当期 (平成19年10月31日現在)	前期 (ご参考) (平成19年4月30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 5,836,779	信託現金及び信託預金 6,098,177
建物 3,359,164	建物 3,402,529
構築物 9,503	構築物 10,508
機械及び装置 31,349	機械及び装置 27,786
器具備品 1,846	器具備品 1,974
土地 10,096,981	土地 10,095,874
信託建物 22,789,457	信託建物 23,722,573
信託構築物 1,745	信託構築物 2,773
信託機械及び装置 331,703	信託機械及び装置 354,192
信託器具備品 9,517	信託器具備品 7,390
信託土地 46,652,070	信託土地 48,033,171
合計 89,120,119	合計 91,756,953
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
一年以内返済予定長期借入金 7,440,800	一年以内返済予定長期借入金 7,765,600
長期借入金 38,102,000	長期借入金 38,914,000
合計 45,542,800	合計 46,679,600
※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5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30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 2,654,805	賃料収入 2,519,288
共益費収入 592,538	共益費収入 565,988
駐車場収入 133,564	駐車場収入 133,113
施設使用料 27,748	施設使用料 25,258
3,408,655	3,243,649
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 398,135	水道光熱費収入 305,985
その他収入 20,174	その他収入 13,518
418,309	319,504
不動産賃貸事業 収益合計 3,826,965	不動産賃貸事業 収益合計 3,563,153
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 379,105	外注委託費 358,307
水道光熱費 379,119	水道光熱費 293,542
減価償却費 553,336	減価償却費 540,129
修繕費 116,007	その他賃貸事業費用 208,734
1,762,140	1,400,713
その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業 費用合計 1,762,140	不動産賃貸事業 費用合計 1,400,713
C. 不動産賃貸事業損益 (A—B) 2,064,824千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A—B) 2,162,439千円

当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30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
D.Bビル	24山京ビル
不動産等売却収入 2,850,000千円	不動産等売却収入 2,200,000千円
不動産等売却原価 2,187,679	不動産等売却原価 1,662,807
その他売却費用 164,150	その他売却費用 66,472
不動産等売却益 498,170	不動産等売却益 470,720

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

期別	当期 (平成19年10月31日現在)	前期 (ご参考) (平成19年4月30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 97,400口	同左

6. 税効果会計に関する注記

当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30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) 繰延ヘッジ損益 45,327千円 評価性引当額 △45,327千円 繰延税金資産合計 一千円	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 18千円 繰延税金資産合計 18千円 (繰延税金資産の純額) 18千円
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 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.37% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	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% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.37% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

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5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30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
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 一年以内返済 予定長期借入金 長期借入金
						期末残高 (千円) 5,099 465,050 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。

前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	
該当事項はありません。	

9. 1口当たり情報に関する注記

当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)		前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	
1口当たり純資産額	498,607円	1口当たり純資産額	500,740円
1口当たり当期純利益金額	17,216円	1口当たり当期純利益金額	18,168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5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)
	<p>資産譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡についての引渡を完了しており、概要は以下の通りです。</p> <p>[D.B.ビル] 譲渡価格(注) 2,850百万円 所在地 東京都新宿区若葉一丁目4番地1 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成18年12月4日 引渡日 平成19年5月8日 譲渡先 譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。</p> <p>(注) 譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、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の売買代金を記載しています。</p>

当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30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>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、以下の資産の取得を行なう予定です。</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 取得予定日 平成19年11月末日まで 取得先 譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。</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の売買代金を記載しています。

[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

[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

[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

[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

[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

VI. 金銭の分配に係る計算書

当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)
<p>[秋田山王21ビル]</p> <p>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]</p> <p>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]</p> <p>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> <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。</p>	
<p>新投資口の発行について</p> <p>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。</p> <p>[公募による新投資口発行 (一般募集)]</p> <p>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</p>	

項 目	期 別	当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)
I 当期末処分利益		1,676,928,866円	1,769,600,590円
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)		1,676,838,400円 (17,216円)	1,769,563,200円 (18,168円)
III 次期繰越利益		90,466円	37,390円
分配金額の算出方法		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。	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1,769,563,200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。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成19年12月17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 隆夫
業務執行社員

指定社員 公認会計士 岡本 和己
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5月1日から平成19年10月31日までの第3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にあり、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。

追記情報

1. 資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得を行っている。
2. 資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成19年11月1日開催の役員会におい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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

項目	期別	
	当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	前期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30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	1,677,514	1,770,538
減価償却費	553,385	540,179
受取利息	△11,706	△4,944
支払利息	417,858	299,232
営業未収入金の増加・減少額	△17,841	6,835
前払費用の増加・減少額	14,546	△29,647
信託有形固定資産の売却による減少額	2,187,679	1,662,807
長期前払費用の増加・減少額	88,839	△68,192
営業未払金の増加・減少額	△97,160	△229,818
未払金の増加・減少額	5,758	18,725
前受金の増加・減少額	△220,583	319,659
その他	△17,200	△118,066
小計	4,581,090	4,167,308
利息の受取額	11,706	4,944
利息の支払額	△409,970	△336,017
法人税等の支払額	△2,320	△2,694
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,180,505	3,833,540
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	△10,202,003	△1,623,948
信託有形固定資産の取得による支出	△191,653	△239,270
預り敷金保証金の収入	595,984	76,278
預り敷金保証金の支出	△15,243	△11,156
信託預り敷金保証金の収入	234,375	165,232
信託預り敷金保証金の支出	△174,343	△338,958
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,752,883	△1,971,823
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	4,000,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△10,300,000
長期借入金の借入による収入	—	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△1,136,800	△820,400
分配金の支払額	△1,766,628	△1,645,911
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,096,571	1,233,688
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△4,475,806	3,095,405
V. 現金及び現金同等物の期首残高	13,498,404	10,402,999
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	9,022,597	13,498,404

(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。

投資主インフォメーション

【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5月1日 至 平成19年10月31日)	前 期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)
項目	キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	同左
	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。	

【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5月1日 至 平成19年10月31日)	前 期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30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19年10月31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4月30日現在)
現金及び預金 3,157,339千円	現金及び預金 7,354,333千円
信託現金及び信託預金 5,894,902千円	信託現金及び信託預金 6,162,628千円
別段預金 △29,643千円	別段預金 △18,557千円
現金及び現金同等物 9,022,597千円	現金及び現金同等物 13,498,404千円

【分配金について】

「分配金」は「分配金領収証」をお近くの郵便局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。）
上場証券取引所	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19年10月期	・ 決 算 期 末 : 平成19年10月31日 ・ 決 算 発 表 : 平成19年12月17日 ・ 分配金支払開始 : 平成20年 1月23日
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月中旬 (予定) ・ 分配金支払開始 : 平成20年 7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。



CREED
OFFICE Investment Corporation

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