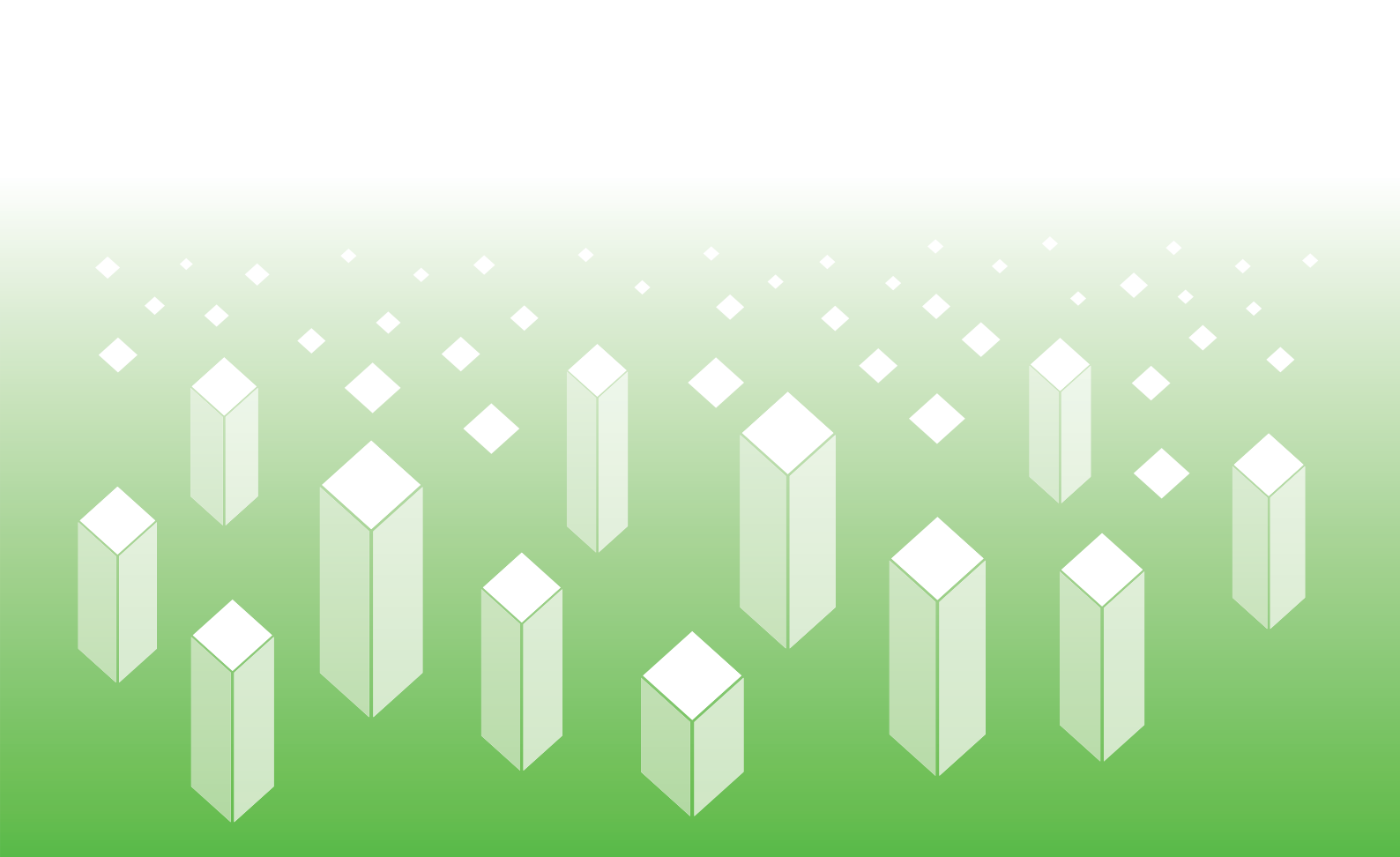




第5期決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日

クリード・オフィス 投資法人

東京都千代田区内神田三丁目2番8号

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



CREED
OFFICE

Investment
Corporation

第5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

決算ハイライト	1	Financial Section	
投資主の皆様へ	2	I. 資産運用報告	14
資産運用会社のスポンサー変更	3	II. 貸借対照表	25
新スポンサーの紹介	4	III. 損益計算書	27
資産運用会社の概要	5	IV. 投資主資本等変動計算書	28
投資法人の概要	5	V. 注記表	29
ポートフォリオの状況	6	VI. 金銭の分配に係る計算書	34
ポートフォリオマップ	7	VII. 会計監査人の監査報告書	35
ポートフォリオ一覧	9	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	36
財務状況	11		
投資口・投資主情報	12	投資主インフォメーション	38
業務改善命令と対応策	13		

第5期（平成20年10月期）のハイライト

5th Period

● 営業収益 5,473 百万円、当期純利益 1,367 百万円、1 口当たり分配金 10,253 円

● COI 本郷ビルの売却

・売却価格 15.5 億円、売却益約 4 億円が分配金に寄与、借入金の一部を返済

● 内部成長の推進

・新規リーシングによる賃料収入アップ、継続的な賃料増額改定、運営管理コストの着実な削減、高い稼働率を安定的に維持

■ 第5期の運用実績

	第4期 (平成19年11月1日～ 平成20年4月30日)	第5期 (平成20年5月1日～ 平成20年10月31日)
営業収益	5,218百万円	5,473百万円
営業利益	2,818百万円	2,611百万円
経常利益	1,680百万円	1,368百万円
当期純利益	1,679百万円	1,367百万円
総資産額	143,454百万円	142,152百万円
1 口当たり純資産額	464,889円	462,554円
1 口当たり分配金	12,588円	10,253円
分配金総額	1,679百万円	1,367百万円
配当性向	100.0%	100.0%
投資物件数	64件	63件
総賃貸可能面積	174,378.33m ²	172,489.17m ²
期末稼働率	90.2%	90.8%
賃貸純利益 (NOI)	3,156百万円	3,584百万円

■ 第6期・第7期業績予想

	第6期 (平成20年11月1日～ 平成21年4月30日)	第7期 (平成21年5月1日～ 平成21年10月31日)
営業収益	5,414百万円	4,878百万円
営業利益	2,641百万円	2,107百万円
経常利益	1,432百万円	936百万円
当期純利益	1,430百万円	934百万円
1口当たり分配金	10,500円	7,000円

(注) 予想期末発行済投資口数: 133,400口



投資主の皆様へ

－資産運用会社からのご報告

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。

私はこのたび、クリード・オフィス投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社（旧名：クリード・リート・アドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長に就任いたしました。前任者の山中秀哉同様、本投資法人の運営に全力で取り組んでまいりますので、皆様には引き続きご支援・ご鞭撻のほどなにとぞよろしくお願い申し上げます。

第5期（平成20年10月期）には、世界的金融市場の混乱や金融機関における不動産向け融資スタンスのタイト化により、本投資法人を取り巻く経営環境は一段と厳しさを増しました。こうした状況下で、新規リーシングによる賃料収入アップ、継続的な賃料増額改定などの内部成長に注力し、賃貸純利益（NOI）の増益と、ポートフォリオ全体の高い稼働率の維持を達成いたしました。また、平成20年10月にCOI本郷ビルを売却し、その売却益によって分配金を上積みすることができました。

この結果、本投資法人の第5期の実績として営業収益5,473百万円、当期純利益1,367百万円を計上し、1口当たり分配金は予想を3,253円上回る10,253円となりました。一方、物件

の売却益を活用してGEリアル・エステート株式会社の借入金を12億円返済しました。これにより、本投資法人の第5期末時点の借入金総額は717億円、有利子負債比率は50.5%となりました。

本投資法人の借入金としては、平成21年3月末に、株式会社新生銀行からのローン105億円の返済期限が到来いたします。資産運用会社としては、そのためのリファイナンスを当面の最優先課題として、各金融機関との協議を続けております。この点で、今回独立系の投資顧問・投資信託であるいちごアセットグループが私ども資産運用会社の新スポンサーとなり、特にファイナンス面での支援・協力が得られることになりました。今後は新スポンサーと協働の上、あらゆる可能性を模索しながら、リファイナンスに全力で取り組んでまいります。

今後の運用戦略としては、規模の拡大をむやみに追うことはせず、現在の不動産ポートフォリオの中で、テナント・ニーズの掘り起こしや物件特性に合った新規テナントの誘致による稼働率の向上、市場水準に合致する賃料増額改定の推進、テナントの満足度向上に寄与する戦略的リノベーションの実施、管理運営コスト削減などの施策により内部成長を推進し、キャッシュ・フローの確保と

増加を図っていきます。また、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、慎重かつ堅実な売却活動を実施し、ポートフォリオ全体の質の向上ならびに分配金の上積みを目指してまいります。

なお、本書13ページにて説明しておりますように、私ども資産運用会社は金融庁から業務改善命令を受けました。資産運用会社ではこの処分を厳粛に受け止め、早急に対応策を導入いたしました。今後も、役職員のコンプライアンスに対する意識の再徹底と内部管理態勢の更なる強化に真摯に取り組み、再発防止に努めてまいります。

本投資法人を取り巻く環境は金融市場及び不動産市場ともに厳しいものではありませんが、この度のスポンサー会社変更を契機として、今後も投資主の皆様のご期待に沿うべく、安定した賃貸収益の確保を目指して社員一同全力で取り組んでまいりる所存でございますので、引き続きご愛顧のほど宜しくお願い申し上げます。

ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
田崎 浩友



<略歴>

田崎 浩友（たさき ひろとも）

昭和37年9月23日生まれ。昭和61年4月、日本たばこ産業株式会社入社。同社不動産部からジェイティ不動産株式会社、フロンティア・リート・マネジメント株式会社への出向を経て平成17年4月に株式会社クリード入社。クリード不動産投資顧問株式会社、クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（現ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社）にて資産運用・資産管理を担当。平成20年12月、株式会社クリードを退社しジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社に入社、代表取締役に就任。

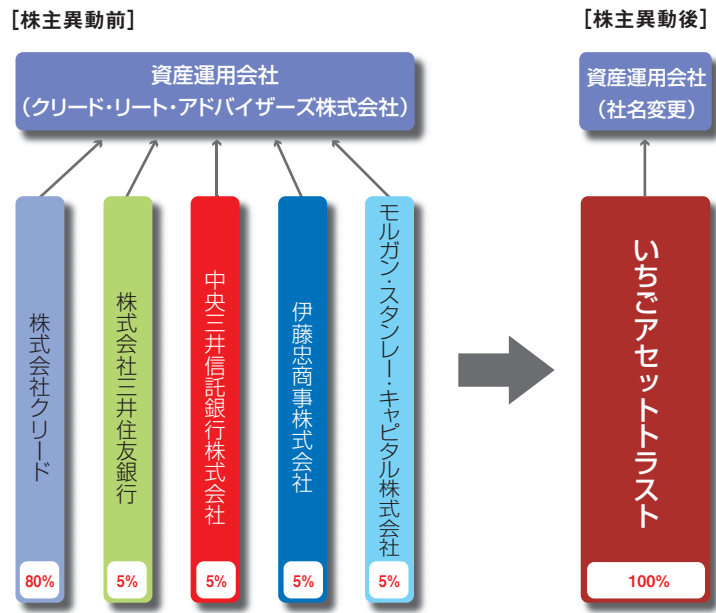
資産運用会社のスポンサー変更

新スポンサー体制

本投資法人の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（CRAS）の最大株主（80.0%所有）である株式会社クリードは、経営資源の選択と集中を図る一環として、平成20年12月12日付で、その保有するCRASの全株式をいちごアセットトラストに譲渡しました。

また、CRASの他の株主である株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、伊藤忠商事株式会社、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社（各50.0%所有）についても、その保有するCRAS株式を株式会社クリードが一旦取得した上で、全株式をいちごアセットトラストに譲渡しました。

この結果、いちごアセットトラストがCRASの単独株主（100.0%所有）となりました。



資産運用会社の新体制

スポンサーの異動に伴い、クリード・リート・アドバイザーズ株式会社は、商号変更など以下のような体制変更を実施し、また予定しています。

項 目	内 容	実 施 日
商号の変更	「クリード・リート・アドバイザーズ株式会社」から「ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社」に変更	平成20年12月22日
本店の移転	本投資法人の保有資産である COI 南平台ビルに移転	平成20年12月22日
役員の変更	代表取締役社長、取締役、監査役、及び重要な使用人の変更	平成20年12月12日
既存スポンサーとの契約	不動産情報提供、不動産等の仲介情報提供に関する契約等の解約	平成20年12月12日
新スポンサーとの契約	ファイナンス面における直接的・間接的なスポンサーサポート契約の締結（予定）	近日程
その他	資産運用契約、機構、投資運用の意思決定機構、コンプライアンス・利害関係者等に関するルール、投資方針については変更ありません。	

資産運用会社の新経営陣

スポンサー会社変更に伴い、代表取締役をはじめとする役員が刷新されました。

	変 更 前	変 更 後
代表取締役社長	山中 秀哉	田崎 浩友（常勤）
取 締 役	砥綿 久喜	砥綿 久喜（常勤）
取 締 役	福岡 米三	スコット・キャロン（非常勤）
取 締 役	菅原 猛	岩崎 謙治（非常勤）
監 査 役	奥山 龍一	奥山 龍一
監 査 役	宮本 英樹	—



新スポンサーの紹介

いちごアセットグループについて

いちごアセットグループは、日本株式への投資に特化した独立系の投資顧問及びその投資信託であり、企業との対話を通じてコーポレート・ガバナンス及び企業価値向上の支援を行うことを投資哲学としています。

いちごアセットトラストは現在、本投資法人の発行済投資口の約20%を保有する最大の投資主であり、一投資主として本投資法人の健全な運用を望んでおります。今回、いちごアセットトラストが本投資法人の資産運用会社の株式を取得することにより、投資家の意見をより適切に反映した、本投資法人の中長期的な運営体制の強化が期待されます。

新スポンサーからのご挨拶

私は一歳の時から3年間東京に住んで以来、様々な形で日本と関わってまいりました。日本には通算20年滞在しており、永住権も取得しております。日本人は真面目で勤勉、「質」を大切に、社会全体で常にエクセレンス（卓越さ）を目指すという素晴らしい利点を持っておられるため、私は深い尊敬の念を常に抱いております。

「一期一会」の発想から設立したいちごアセットマネジメントは、そうした日本の株式への投資に特化しております。私たちは、「モノを聞く株主」を企業哲学としております。株主として監視責任を果たす上で、時には「モノを言う」ことも必要であるものの、それ以前に「モノを聞く」ことこそが重要であると考えているからです。投資先企業の経営陣、従業員に対する敬意をもって、その言葉に耳を傾け、問いかけ、企業価値向上のための支援を行ってまいります。

また、私たちは、顧客と投資先企業の成功こそが重要であると考えています。投資先企業がすべてのステークホルダーのために成長し、成功を収めることを願っており、健全なる経営と収益性を併せ持つ企業となることをサポートしていく所存です。

このたび、日本の不動産市場の中核をなす中小オフィスビルに投資するクリード・オフィス投資法人の持つ可能性を高く評価し、資産運用会社のスポンサーとなりました。「モノを聞く株主」として、資産運用会社がその能力を最大限に発揮できるようバックアップしていくとともに、コーポレート・ガバナンスの強化にも貢献していきたく存じますので、皆様には引き続きご理解・ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。



いちごアセットマネジメント株式会社
パートナー 代表取締役社長
スコット・キャロン (Scott Callon)



社名の由来

社名の「いちご」は千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しており、一期一会の持つ「人との出会いを大切に」という精神を理念としています。



資産運用会社の概要／投資法人の概要

資産運用会社の概要

本投資法人がその資産の運用に関わる業務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は、株主の異動に伴い、平成20年12月に役員の変更、商号の変更、本店の移転、重要な使用人の変更などを行いました。新たなスポンサーのバックアップを得て、引き続き本投資法人の投資・運用に全力で取り組んでまいります。

会社名	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 (英文表示：JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.)
住所	東京都渋谷区南平台町1番10号(COI南平台ビル)
電話番号	03-6416-1284
株主構成	いちごアセットトラスト(100%)
役員	代表取締役社長 田崎 浩友
重要な使用人	取締役 財務部長 砥綿 久喜 運用管理部長 竹田 哲也(新任) 投資運用部長 土屋 伸治(新任) 企画管理部長 沖野 雅樹 コンプライアンス・オフィサー 福岡 米三 内部監査室長 曾谷 覚(新任)

*資本金、事業内容等については変更ありません。

＜商号変更に伴うロゴの変更＞

ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社への変更に伴い、運用会社としての新たなロゴを作成いたしました。

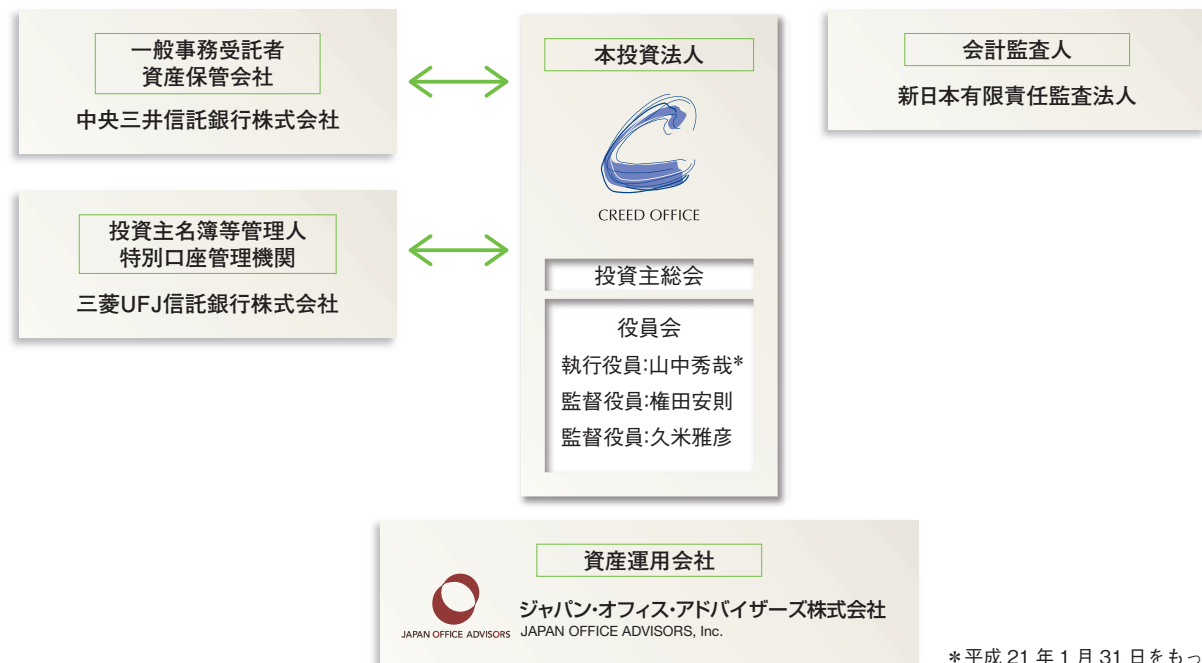


投資法人の概要

本投資法人の執行役員である山中秀哉は、一身上の都合により平成21年1月31日をもって退任する予定です。新たな執行役員については、平成21年3月6日開催予定の投資主総会にて選任される予定であり、それまでは資産運用会社の代表取締役社長である田崎浩友が関東財務局の選任を経て一時執行役員として運営に当たる予定です。また、本投資法人は平成20年12月22日付で本店を移転いたしました。

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	東京都千代田区内神田三丁目2番8号
電話番号	03-3255-3444
業務連絡先	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 電話：03-6416-1284

【基本的な仕組み】



*平成21年1月31日をもって退任予定



ポートフォリオの状況

ポートフォリオの状況

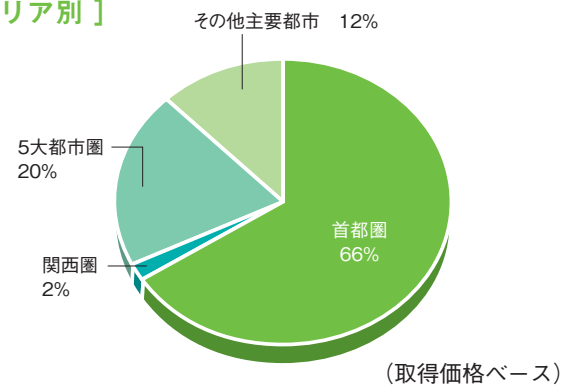
第5期(平成20年10月期)に取得した物件はありません。一方、COI本郷ビルを売却しました。この結果、平成20年10月末時点の保有物件数は63物件(オフィス58件、商業施設5件)、取得価格総額は1,305億円となりました。

【ポートフォリオの概要】

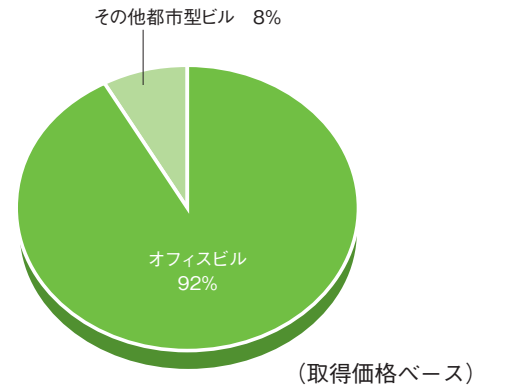
物件数	63物件	稼働率	90.8%
取得総額	130,564百万円	PML	8.13%
賃貸可能面積	172,489.17㎡		

ポートフォリオの分散状況(平成20年10月31日現在)

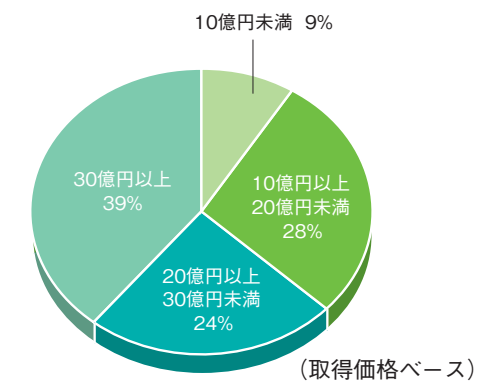
【エリア別】



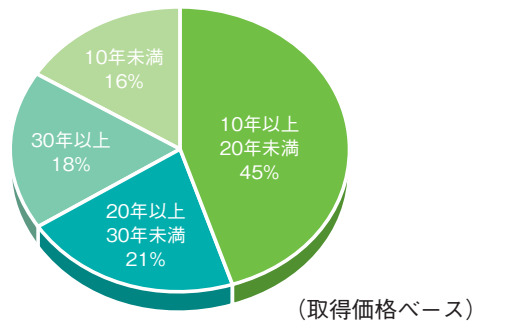
【用途別】



【規模別】



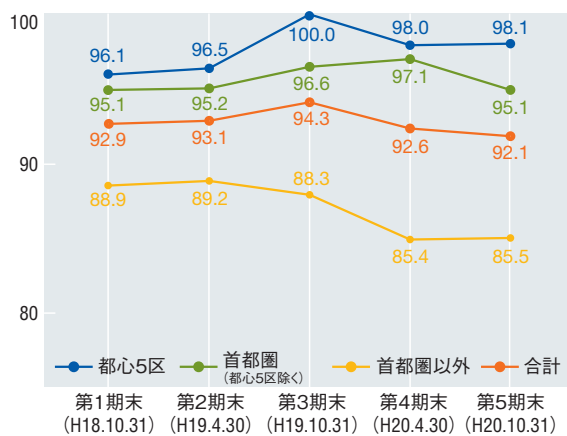
【築年数別】



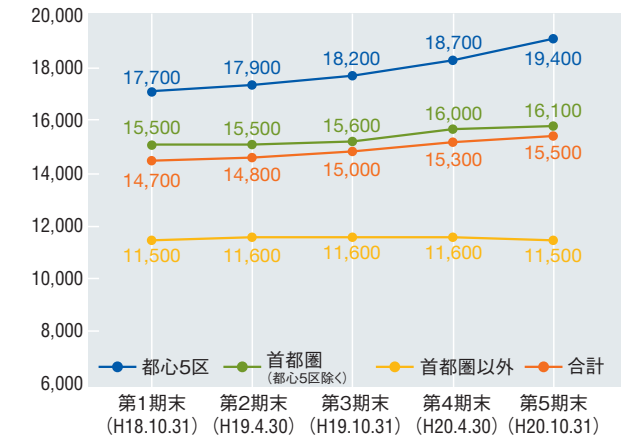
保有物件の稼働率と平均賃料の推移

都心の物件では、高稼働・平均賃料の上昇傾向を維持しましたが、首都圏以外の物件では、稼働率と平均賃料は横ばいとなりました。

【平均稼働率】



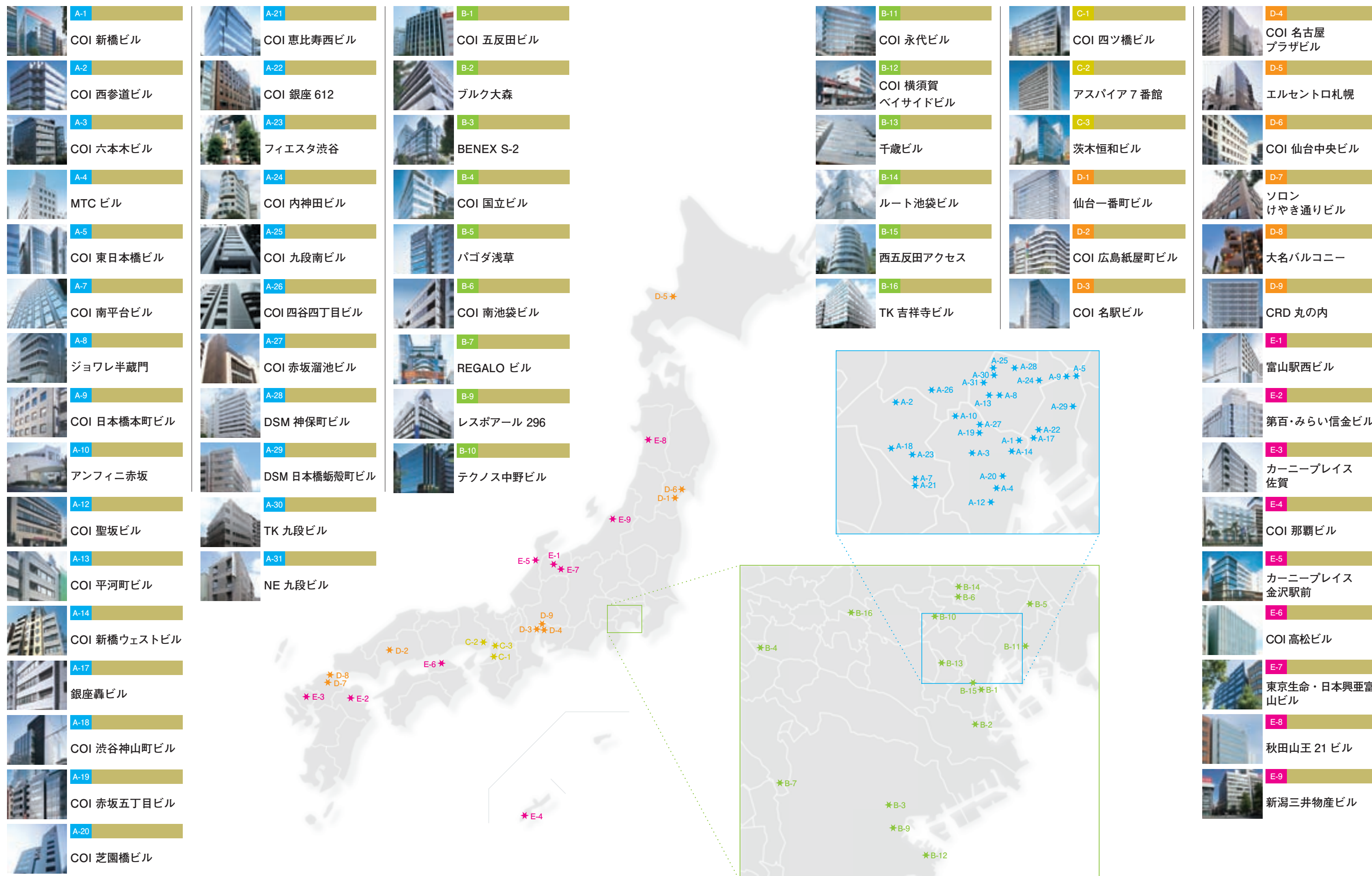
【平均賃料】



(注1) 第1期末時点で保有していた45物件から、売却した5物件を除く40物件ベースで計算しています。

(注2) 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。

(注3) 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。





地域 (注1)	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
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	5.5	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	2.1	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	90.0
	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	86.8
	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	0.8	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	100.0
	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	91.0
	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	89.3
	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	88.9
	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	100.0
	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	90.8
	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
	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	91.3
	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	100.0
	B-7	REGALO ビル	東京都町田市	平成18年3月15日	1,664	1.3	85.0
	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	84.3
	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	91.4
	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	89.2
	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	2.7	97.3

地域 (注1)	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
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	98.1
	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	82.5
	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 大都市圏	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	91.4
	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	78.6
	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	58.3
	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	88.9
	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	100.0
	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	74.3
	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	7.3	74.3
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	90.8
	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	89.8
	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	72.7
	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	71.8
	E-6	COI 高松ビル	香川県高松市	平成19年12月10日	3,208	2.5	94.0
	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	75.3
	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	64.9
	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	2.4	82.2
合 計					130,564	100.0	90.8

(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)「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で記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。

(注3)「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4)「稼働率」欄は、平成 20 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。

【ファイナンス方針】

米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融混乱の中で、株式市場の下落・景気後退懸念により、金融機関の融資態度が厳格化を増しています。資金調達環境が厳しい現在の市場情勢を考慮し、本投資法人は以下の方針で財務活動に取り組めます。

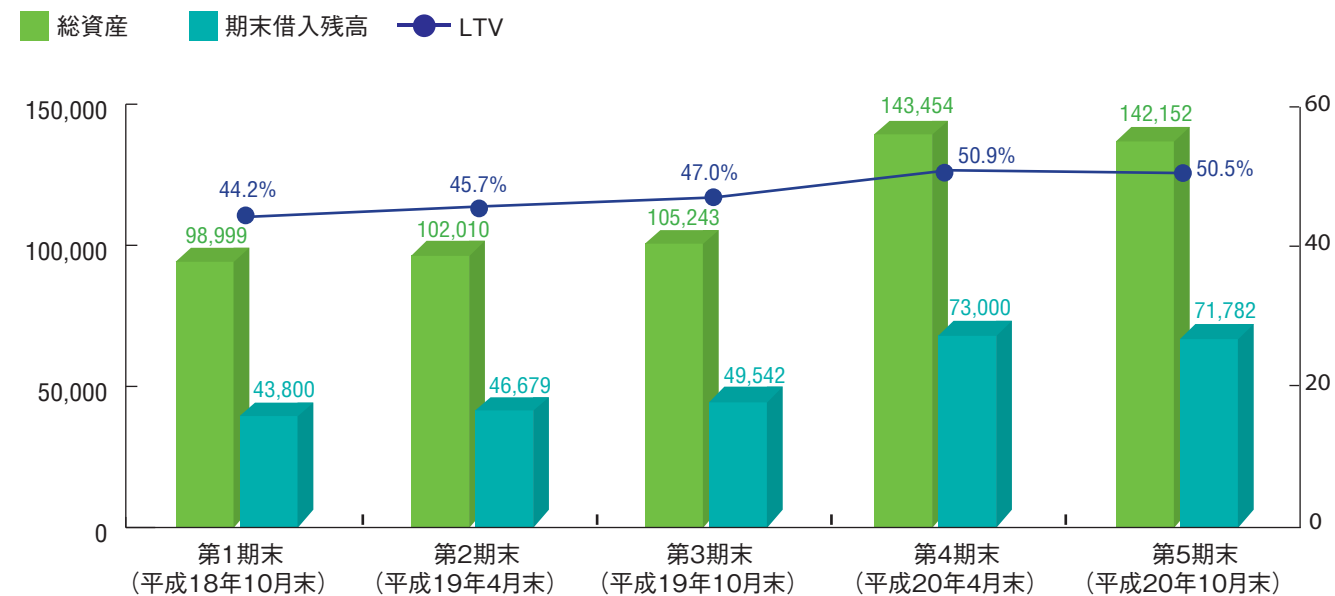
- 平成21年3月末に返済期限が到来する新生銀行ローン（借入残高：105億円）のリファイナンスを最重要課題として取り組む
- 物件売却等を進め、手元資金を厚く確保することに努める
- 中長期的な視点から、借入残高及びLTV（負債比率）の低減を図る

【有利子負債の状況】（平成20年10月31日現在）

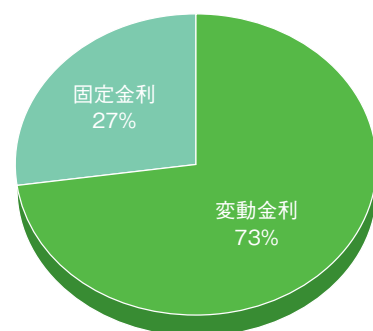
当期には、資産の譲渡（COI 本郷ビル）に伴い、GE リアル・エスレートローンⅡの一部返済を実施しました（借入金額：29,500百万円、返済額：1,217百万円、返済後残高：28,282百万円）。この結果、当期末の借入金残高合計は71,782百万円となりました。

残高（単位：百万円）	
新生銀行ローン	10,500
あおぞら銀行ローン	4,000
GEリアル・エスレートローンⅠ	14,000
GEリアル・エスレートローンⅡ	28,282
GEリアル・エスレートローンⅢ	9,500
AIGエジソン生命保険ローン	5,500
合計	71,782

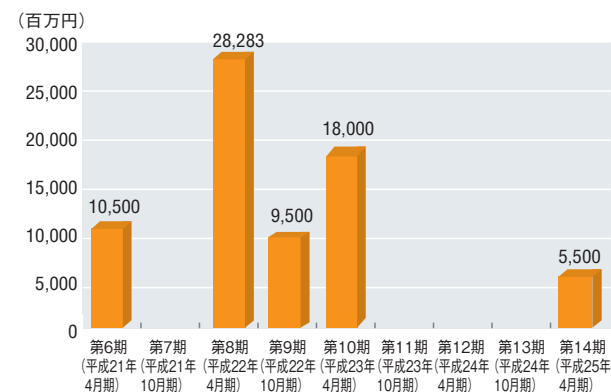
【LTV（負債比率）の推移】（各期末）



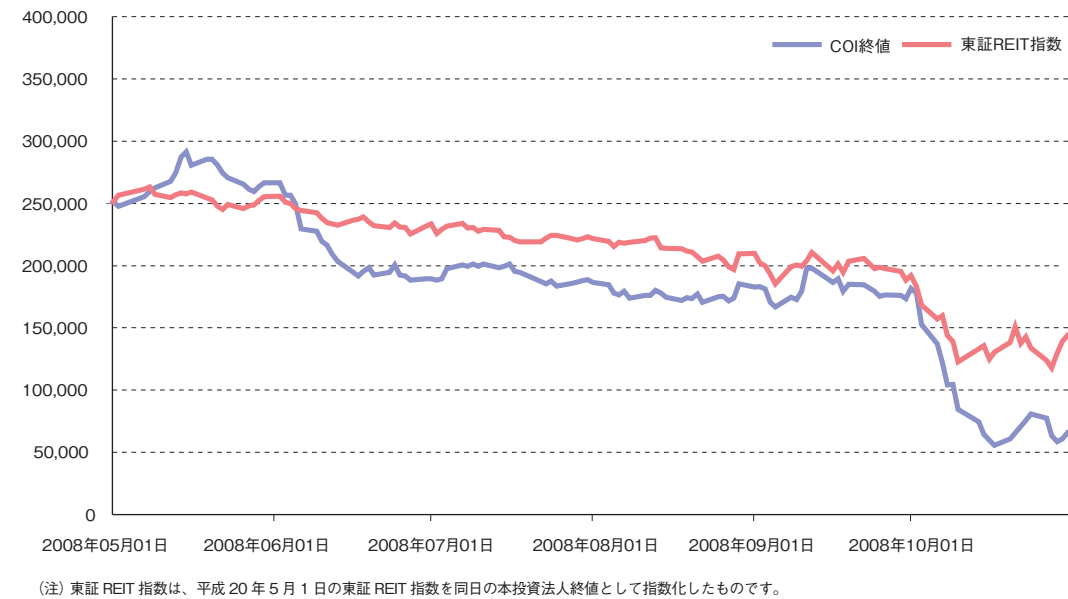
【変動金利・固定金利の比率】（平成20年10月31日現在）



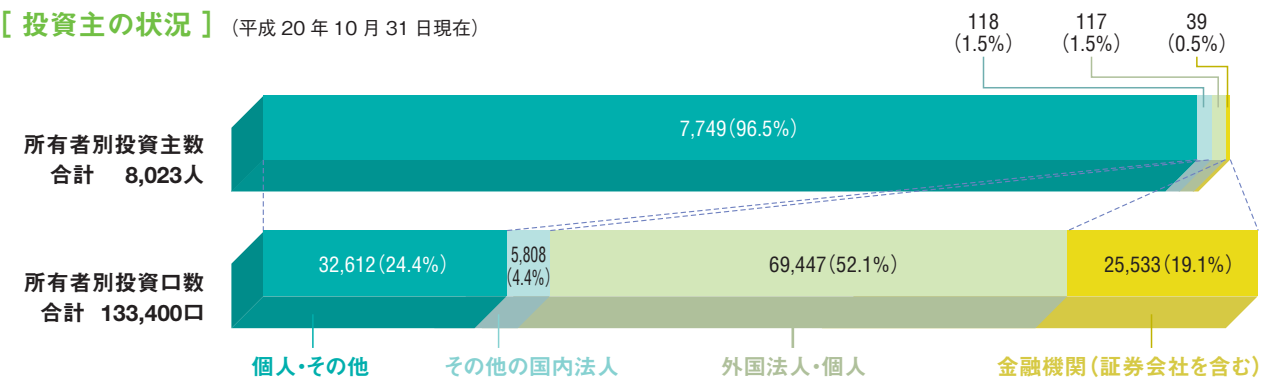
【借入金返済期限の分散状況】（平成20年10月31日現在）



【投資口価格の推移】



【投資主の状況】（平成20年10月31日現在）



【主要投資主】（平成20年10月31日現在）

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	比率 (%)
いちごアセットトラスト	26,271	19.69
ゴールドマンサックスインターナショナル	17,072	12.79
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	11,154	8.36
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	3,849	2.88
ゴールドマンサックスアンドカンパニーレギュラーアカウント	3,196	2.39
クラリデンロイリミテッド	2,723	2.04
株式会社クリード	2,200	1.64
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	2,160	1.61
ドイチェバンクアーゲーロンドンビービーノントリティアライアンス 613	1,948	1.46
クリアストリームバンキングエスエー	1,545	1.15
合 計	72,118	54.06

本投資法人の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（現ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社。以下、「本資産運用会社」）は、平成 20 年 12 月 5 日に、金融庁長官から金融商品取引法第 51 条に基づく業務改善命令を受領しました。本資産運用会社ではこの行政処分を厳正に受け止め、平成 21 年 1 月に金融庁長官宛に業務改善計画書を提出、同計画書に記載した改善策を直ちに実行することで再発を防止し、法令遵守の徹底と内部管理態勢の再構築・整備に真摯に取り組み、皆様方の信頼回復に努めてまいる所存です。

＜命令の原因となる事実＞

『利害関係を有する者からの資産の取得等に係る善管注意義務違反』

本資産運用会社は、本投資法人との間で締結した資産の運用に係る委託契約に基づき行っている本投資法人の資産の運用に関し、平成18 年3 月、本資産運用会社の親会社（注）等の利害関係を有する者から物件を取得するに際し、1 物件について、本資産運用会社が定めるアスベストを使用している物件の取得に係る投資方針等の基準を満たすための対応を怠り、本投資法人に不要な費用の支出をさせた。また、他の1 物件について、増改築工事中の賃料未収入期間を考慮することなく、本投資法人に資産を取得させるなどしていた。

（注）当時の親会社である株式会社クリードを指します。

＜業務改善命令の主な内容＞

1. 法令等遵守に係る経営姿勢の明確化及び内部管理態勢の構築、その業務運営の見直し
2. 不動産鑑定業者への提供資料の適切性及び鑑定評価への反映状況に関する確認態勢の構築
3. 実効性ある再発防止策の策定・実施、責任所在の明確化

＜業務改善計画書の概要＞

目 的 ・ 狙 い	具 体 的 施 策
法令等遵守に係る経営姿勢の明確化	・取締役会にて、コンプライアンスの再徹底に関する宣言を採択 ・全社員に対し、コンプライアンスに係る誓約書の提出を義務付け ・業務運営態勢の再構築（各種会議体で十分な議論を実現する態勢、全社員に対する研修の実施等）
適切な物件取得を行うための業務運営の見直し	・J-REITの鑑定実績が豊富な鑑定会社3社に鑑定業務を集約 ・物件取得時に適正な判断を行うためのチェックリストを制定 ・鑑定評価書の妥当性を確認するためのセカンド・オピニオンを取得 ・エンジニアリング・レポートを定期的に取得し、鑑定評価書の見直しを実施
内部監査態勢の構築	・各種会議体が開催要領に準拠して運営され、かつその実効性が確保されているかにつき、内部監査により事後的に検証することを必須化 ・内部監査室長とコンプライアンス・オフィサーを専任化
監査法人によるコンサルティング	・内部管理体制に不備がないか、監査法人からコンサルティングを受けることにより、内部管理体制を更に強化

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	第5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)	(自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)
営業収益	百万円	4,384	4,033	4,325	5,218	5,473
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(4,384)	(3,563)	(3,826)	(4,365)	(5,072)
営業費用	百万円	2,096	1,838	2,203	2,399	2,862
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,710)	(1,400)	(1,762)	(1,925)	(2,312)
営業利益	百万円	2,288	2,195	2,121	2,818	2,611
経常利益	百万円	1,653	1,770	1,677	1,680	1,368
当期純利益	(a) 百万円	1,651	1,769	1,676	1,679	1,367
総資産額	(b) 百万円	98,999	102,010	105,243	143,454	142,152
（対前期比）	%	(—)	(+3.0)	(+3.2)	(+36.3)	(△0.9)
純資産額	(c) 百万円	48,653	48,772	48,564	62,016	61,704
（対前期比）	%	(—)	(+0.2)	(△0.4)	(+27.7)	(△0.5)
出資総額	百万円	47,002	47,002	47,002	60,336	60,336
発行済投資口数	(d) 口	97,400	97,400	97,400	133,400	133,400
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	499,527	500,740	498,607	464,889	462,554
分配金総額	(e) 百万円	1,651	1,769	1,676	1,679	1,367
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	16,955	18,168	17,216	12,588	10,253
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(16,955)	(18,168)	(17,216)	(12,588)	(10,253)
（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	1.0
（年換算）	(注1,2) %	(2.8)	(3.5)	(3.2)	(2.7)	(1.9)
自己資本当期純利益率	(注1,2) %	3.5	3.6	3.4	3.0	2.2
（年換算）	(注1,2) %	(5.5)	(7.3)	(6.8)	(6.1)	(4.4)
自己資本比率	(c) / (b) %	49.1	47.8	46.1	43.2	43.4
（対前期増減）	%	(—)	(△1.3)	(△1.7)	(△2.9)	(0.2)
配当性向	(e) / (a) (注3) %	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
〔その他参考情報〕						
投資物件数	件	45	45	49	64	63
総賃貸可能面積	m ²	127,638.32	126,461.48	130,736.68	174,378.33	172,489.17
期末テナント数	件	414	433	477	592	611
期末稼働率	%	91.6	93.3	93.9	90.2	90.8
当期減価償却費	百万円	680	540	553	716	824
当期資本的支出額	百万円	109	421	357	174	215
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注4) 百万円	3,355	2,702	2,618	3,156	3,584
FFO（Funds from Operation）	(注5) 百万円	2,332	2,309	2,230	2,395	2,192
1口当たりFFO	(注6) 円	23,945	23,713	22,897	17,960	16,433

(注1) 自己資本当期純利益率=当期純利益／(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、第5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＋当期減価償却費
(注6) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数（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、第5期末（平成20年10月31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

当期の国内経済は、長期の経済成長を支えていた輸出及び生産の鈍化が鮮明となり、減速感が一段と強くなりました。国内経済に与える影響が大きい原油価格の高騰は一服感が見えたものの、平成19年中のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱の影響は依然として大きく、引き続き景気後退局面が続くものと思われます。

不動産投資市場におきましては、不動産価格の調整局面にあります。それに伴って金融機関の不動産向け融資の姿勢も一段と厳しくなっており、明らかに買い手が優位の市場となっております。また、デベロッパーや不動産流動化事業を主力とする不動産会社において流動性が枯渇してきており、経営が破綻するような事例も散見されています。

C. 運用実績

本投資法人は、第5期末（平成20年10月31日）現在で、合計63物件（このうち信託受益権は33物件、現物不動産は30物件です）を保有しています。当期は第4期に取得した17物件を中心に、リースアップ等の内部成長に注力しました。物件の売却においては、平成20年10月に1物件（COI本郷ビル）を譲渡しました。

D. 資金調達概要

当期におきましては、COI本郷ビルを売却した資金をもって、GEリアル・エステート株式会社の借入金を12億円返済しました。その結果、本投資法人の借入金総額は、第5期末（平成20年10月31日）現在で717億円となり、同時点での有利子負債比率は50.5%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5期の実績として営業収益5,473百万円、営業利益2,611百万円、経常利益1,368百万円、当期純利益1,367百万円を計上しました。

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10,253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	第5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	平成20年10月
最 高	495,000円	731,000円	727,000円	509,000円	290,000円
最 低	415,000円	447,000円	489,000円	247,000円	54,200円

(4) 分配金等の実績

当期（第5期）の分配金は、1口当たり10,253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)	第5期 (自 平成20年5月1日 至 平成20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	1,679,302	1,367,808
利益留保額	千円	50	37	90	63	58
金銭の分配金総額	千円	1,651,417	1,769,563	1,676,838	1,679,239	1,367,750
（1口当たり分配金）	円	(16,955)	(18,168)	(17,216)	(12,588)	(10,253)
うち利益分配金総額	千円	1,651,417	1,769,563	1,676,838	1,679,239	1,367,750
（1口当たり利益分配金）	円	(16,955)	(18,168)	(17,216)	(12,588)	(10,253)
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した世界的金融市場の混乱やローンレンダーの貸し出し姿勢のさらなる消極化により、資金調達環境をはじめとして、J-REIT市場を取り巻く環境は一層厳しさを増しております。このような状況から、不動産投資におけるリスクプレミアムは上昇に転じており、金融のタイト化も重なって、不動産売買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大きく転換しております。

オフィス賃貸市場の動向としては、景気の先行き不安、円高ドル安、原材料価格の高騰等により企業がオフィスの拡張や移転に対して慎重な姿勢をとっているため、これまで低位に推移していた空室率は、依然として低水準にあるものの上昇傾向に転じております。

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んできており、適切な運営管理がな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引き続き進むことと思われます。

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5期末時点で保有する63物件1,305億円（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、空室のある又は空室の発生が見込まれている物件については、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を図ることによって、空室の早期稼働に努めます。

(ロ) 収益力の向上

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) 修繕、リノベーション工事の推進

周辺の賃貸ビルとの競争力の維持・向上を目指し、テナントの満足度向上に寄与する戦略的なリノベーション工事や建物の維持保全を目的とする工事を適切なタイミングで実施します。

(ニ) 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、継続的に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おり、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方針を採っております。

しかしながら現在は、物件の売却に際して取引が非常に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。

E. 財務戦略について

目先の本投資法人の最も大きな経営課題は、第6期中の2009年3月末に返済期限を迎える株式会社新生銀行からの借入金105億円のリファイナンスへの対応策であると考えております。当該リファイナンスへの具体的な対応策としては、現在、既存借入先である新生銀行をはじめとする各金融機関との協議を進めております。他方、借入残高を低減することを目指し、売却益の規模及び売却により得られる手元資金量等を総合的に勘案の上、物件売却を実施することも併せて検討しております。

F. 資産運用会社に対する行政処分について

本投資法人が資産の運用を委託する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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、利害関係を有する者からの資産の取得等に係る善管注意義務違反につき、平成20年12月5日に金融庁より業務改善命令を受けました。本資産運用会社は、かかる処分を厳粛に受け止め、既に、今回の指摘事項に対するいくつかの対応策を導入しており、今後も、役職員のコンプライアンスに対する意識の再徹底と内部管理態勢の更なる強化に真摯に取り組み再発防止に努めてまいります。

(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)	第5期 (平成20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	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数	口	97,400	97,400	97,400	133,400	133,400
出資総額	百万円	47,002	47,002	47,002	60,336	60,336
投資主数	人	7,079	5,477	5,570	8,233	8,023

(2) 投資口に関する事項

平成20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（％）
いちごアセットトラスト 常任代理人 香港上海銀行東京支店	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	26,271	19.69
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	17,072	12.79
日興シティ信託銀行株式会社（投信口） 代表取締役社長 佐藤 浩一	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	11,154	8.36
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 小田 一穂	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,849	2.88
ゴールドマンサックスアンドカンパニーレギュラーアカウント 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	3,196	2.39
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	2,723	2.04
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	1.64
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	1.61
ドイチェバンクアーゲーロンドンビービーノトリティークライアンスツ613 常任代理人 ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー	1,948	1.46
クリアストリームバンキングエスエー 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済事業室	東京都中央区日本橋兜町6番7号	1,545	1.15
合 計		72,118	54.06

(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10月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は、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	新日本有限責任監査法人	—	12,300

(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) 山中秀哉は、平成20年12月12日付でクリード・リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長を退任しました。

(注3) 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300千円）が含まれています。

(注4) 新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

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（投資主名簿等の管理に関する事務）	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4期（平成20年4月30日）		第5期（平成20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）	32,957	23.0	32,853	23.1
		5大都市圏	19,097	13.3	19,030	13.4
		その他主要都市	8,003	5.6	7,923	5.6
	その他 都市型ビル	首都圏（注2）（注3）	3,277	2.3	3,270	2.3
		5大都市圏	807	0.6	807	0.6
	小 計		64,144	44.7	63,885	44.9
信託不動産	オフィス	首都圏（注2）	45,723	31.9	44,481	31.3
		関西圏（注4）	3,366	2.3	3,341	2.4
		5大都市圏	5,523	3.9	5,469	3.8
		その他主要都市	7,462	5.2	7,374	5.2
	その他 都市型ビル	首都圏（注2）	6,849	4.8	6,826	4.8
	小 計		68,925	48.0	67,493	47.5
預金等のその他資産			10,385	7.2	10,773	7.6
資産総額計			143,454	100.0	142,152	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）第4期には、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）第4期には、茨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	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	9,609	8,008.91	5,952.21	74.3	3.6	オフィス
COI新橋ビル	7,207	6,092.79	6,092.79	100.0	6.5	オフィス
COI名古屋プラザビル	5,968	3,978.47	3,537.50	88.9	3.5	オフィス
COI五反田ビル	5,389	5,425.34	5,284.11	97.3	4.2	オフィス
COI西参道ビル	4,442	5,146.23	5,146.23	100.0	3.3	オフィス
TK吉祥寺ビル	3,516	4,179.68	4,070.36	97.3	2.2	オフィス
ブルク大森	3,355	5,331.11	4,871.18	91.3	3.7	その他都市型
フィエスタ渋谷	3,270	1,252.86	1,119.29	89.3	1.5	その他都市型
新潟三井物産ビル	3,170	6,577.22	5,409.48	82.2	3.0	オフィス
COI高松ビル	3,163	6,329.33	5,949.83	94.0	2.6	オフィス
合 計	49,093	52,321.94	47,432.98	90.6	34.1	

(3) 不動産等組入資産明細

平成20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 （㎡）	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	10,200	7,207
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	3,929	4,442
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	2,415.45	3,930	2,850
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,124.04	3,320	2,705
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	3,560	2,269
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	2,960	2,089
ジョフレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,080.37	2,220	2,060
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	2,190	1,867
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	1,890	1,927
COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,947.85	1,443	1,292
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	1,219	1,026
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	1,019.18	1,065	870
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	530	546
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,714	1,442
COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	696.95	850	868
COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,620.89	1,370	1,443
COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,484.39	2,936	3,097
COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	1,406.59	2,421	2,735
フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,252.86	2,950	3,270
COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,386.27	1,780	2,095
COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	490.91	512	579
COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産	780.64	756	848
COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	940	1,016
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	2,420	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	1,800	1,959
TK九段ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産	1,288.31	1,110	1,155
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	1,247
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	6,540	5,389
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	5,331.11	3,980	3,355
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	4,480.62	2,870	2,309
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	2,730	2,038
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	1,820	1,830
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	1,740	1,570
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	1,602	1,640
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	1,046	1,064
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	795	954
COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,602.30	1,680	1,647
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	1,397	1,507
千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	2,240	2,775
ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	767	930
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	1,200	1,313
TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産	4,179.68	3,280	3,516
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	5,400.92	1,800	1,806
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	792	688
茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	2,186.44	631	846
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	5,655.82	1,960	2,356
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	2,908.43	1,405	1,707
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	1,150	1,405
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	3,978.47	5,751	5,968
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	936	1,032
COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,365.61	858	935
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	1,330	1,483
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	782	807
CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	8,008.91	9,000	9,609
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	8,596.59	1,850	2,249
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	1,500	1,796
カーニーブレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,844.38	655	1,129
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	1,340	1,166
カーニーブレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	2,453.21	827	1,032
COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	6,329.33	3,250	3,163
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	551	704
秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	3,512.36	738	884
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	2,765	3,170
合 計			172,489.17	134,803	131,378

（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、株式会社谷澤総合鑑定所、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、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社ヒロ＆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。

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4期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)				第5期 (自 平成20年5月1日 至 平成20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	310	7.1	6	100.0	329	6.5
COI西参道ビル	11	100.0	165	3.8	11	100.0	166	3.3
COI六本木ビル	4	100.0	116	2.7	4	100.0	133	2.6
MTCビル	8	100.0	126	2.9	8	100.0	128	2.5
COI東日本橋ビル	8	100.0	137	3.1	8	100.0	137	2.7
COI南平台ビル	10	100.0	92	2.1	9	90.0	95	1.9
ジョウレ半蔵門	7	85.0	75	1.7	7	86.8	70	1.4
COI日本橋本町ビル	8	100.0	93	2.1	8	100.0	94	1.9
アンフィニ赤坂	6	86.7	75	1.7	7	86.7	66	1.3
COI聖坂ビル	9	100.0	55	1.3	8	100.0	55	1.1
COI平河町ビル	9	100.0	45	1.0	9	100.0	46	0.9
COI新橋ウェストビル	9	100.0	38	0.9	10	100.0	37	0.7
大門佐野ビル (注4)	—	—	16	0.4	—	—	—	—
田町片岡ビル (注4)	—	—	18	0.4	—	—	—	—
銀座轟ビル	7	71.6	21	0.5	9	100.0	18	0.4
COI渋谷神山町ビル	6	100.0	51	1.2	6	100.0	52	1.0
COI赤坂五丁目ビル	7	100.0	30	0.7	7	100.0	31	0.6
COI芝園橋ビル	5	85.3	46	1.1	5	85.3	42	0.8
COI恵比寿西ビル	5	100.0	58	1.3	5	100.0	81	1.6
COI銀座612	23	92.6	58	1.3	24	91.0	60	1.2
フィエスタ渋谷	9	90.1	69	1.6	9	89.3	75	1.5
COI内神田ビル	7	68.7	31	0.7	9	88.9	39	0.8
COI九段南ビル	9	82.0	5	0.1	10	100.0	17	0.3
COI四谷四丁目ビル	8	72.6	11	0.3	9	90.8	17	0.3
COI赤坂溜池ビル	3	52.1	13	0.3	3	52.1	18	0.4
DSM神保町ビル	4	100.0	12	0.3	4	100.0	70	1.4
DSM日本橋蛸殻町ビル	3	100.0	10	0.2	3	100.0	58	1.2
TK九段ビル	1	100.0	4	0.1	1	100.0	26	0.5
NE九段ビル	5	100.0	7	0.2	5	100.0	42	0.8
COI五反田ビル	11	97.3	196	4.5	11	97.3	213	4.2
ブルク大森	37	99.3	193	4.4	36	91.3	186	3.7
BENEX S-2	12	94.4	117	2.7	12	94.4	113	2.2
COI国立ビル	9	100.0	117	2.7	9	100.0	124	2.5
パゴダ浅草	6	100.0	83	1.9	6	100.0	85	1.7
COI南池袋ビル	9	88.8	54	1.3	10	100.0	59	1.2
REGALOビル	9	100.0	67	1.5	8	85.0	66	1.3
COI本郷ビル (注5)	6	100.0	61	1.4	—	—	57	1.1
レスポアール296	8	100.0	42	1.0	8	100.0	41	0.8
テクノス中野ビル	4	75.1	34	0.8	5	84.3	31	0.6
COI永代ビル	7	100.0	75	1.7	7	100.0	80	1.6
COI横須賀ベイサイドビル	10	100.0	70	1.6	9	91.4	70	1.4
千歳ビル	6	100.0	64	1.5	6	100.0	84	1.7
ルート池袋ビル	1	100.0	20	0.5	1	100.0	25	0.5
西五反田アクセス	7	87.5	26	0.6	8	89.2	37	0.7
TK吉祥寺ビル	14	100.0	20	0.5	13	97.3	109	2.2
COI四ッ橋ビル	18	96.3	105	2.4	19	98.1	112	2.2
アスパイア7番館	12	89.0	53	1.2	11	82.5	50	1.0
茨木恒和ビル	3	58.6	41	1.0	3	58.6	38	0.8
仙合一番町ビル	18	85.4	118	2.7	20	91.4	113	2.2
COI広島紙屋町ビル	24	76.6	68	1.6	25	78.6	59	1.2
COI名駅ビル	6	68.7	45	1.1	5	58.3	39	0.8
COI名古屋ブラザビル	20	100.0	175	4.0	19	88.9	177	3.5
エルセントロ札幌	7	87.3	36	0.8	8	100.0	41	0.8
COI仙台中央ビル	11	67.0	37	0.9	11	74.3	38	0.8
ソロンけやき通りビル	4	100.0	52	1.2	4	100.0	51	1.0
大名バルコニー	7	100.0	8	0.2	7	100.0	35	0.7
CRD丸の内	9	53.1	27	0.6	14	74.3	182	3.6
富山駅西ビル	9	84.3	103	2.4	11	90.8	110	2.2
第百・みらい信金ビル	16	91.3	77	1.8	18	89.8	79	1.6
カーニーブレイス佐賀	14	70.1	44	1.0	15	72.7	44	0.9
COI那覇ビル	3	100.0	75	1.7	3	100.0	83	1.6
カーニーブレイス金沢駅前	11	93.3	49	1.1	9	71.8	46	0.9
COI高松ビル	1	100.0	54	1.3	12	94.0	129	2.6
東京生命・日本興亜富山ビル	8	81.2	33	0.8	7	75.3	39	0.8
秋田山王21ビル	11	60.7	32	0.8	11	64.9	42	0.8
新潟三井物産ビル	27	83.3	75	1.7	26	82.2	153	3.0
合 計	592	90.2	4,365	100.0	611	90.8	5,072	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。

(注5) COI本郷ビルは、平成20年10月20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 受取変動・支払固定	14,000	14,000	—
合 計		14,000	14,000	—

(注1) 金利スワ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) 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので時価は記載していません。

(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
COI日本橋本町ビル (東京都中央区)	3・4階空調設備更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年4月	30	—	—
秋田山王21ビル (秋田県秋田市)	駐車場操作盤改修工事	自 平成21年3月 至 平成21年4月	27	—	—
COI新橋ビル (東京都港区)	空調機オーバーホール	自 平成21年4月 至 平成21年4月	12	—	—

(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)
アンフィニ赤坂 (東京都港区)	空調設備更新工事、給水設備改修工事等	自 平成20年5月 至 平成20年10月	34
茨木恒和ビル (大阪府茨木市)	アスベスト除去工事等	自 平成20年5月 至 平成20年9月	32
COI日本橋本町ビル (東京都中央区)	2・5階空調設備更新工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	26
パゴダ浅草 (東京都台東区)	外壁改修工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	18
COI銀座612 (東京都中央区)	3・4階空調更新工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	13
その他			90
合 計			215

(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。

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)	第5期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)
項目					
前期末積立金残高	—	195百万円	339百万円	265百万円	360百万円
当期積立額	267百万円	466百万円	373百万円	382百万円	332百万円
当期積立金取崩額	72百万円	323百万円	447百万円	287百万円	218百万円
次期繰越額	195百万円	339百万円	265百万円	360百万円	474百万円

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4期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	第5期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)
(a) 資産運用報酬	351,819千円	432,886千円
(b) 資産保管手数料	11,947千円	13,040千円
(c) 一般事務委託手数料	48,808千円	50,712千円
(d) 役員報酬	4,680千円	4,680千円
(e) その他営業費用	56,862千円	49,155千円
合 計	474,117千円	550,475千円

(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期は168,182千円、第5期は取得報酬はありません。

(2) 借入状況

平成20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
	借入先								
短期借入金	(株)新生銀行	平成20年3月31日	10,500	10,500	1.549%	平成21年 3 月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	小 計		10,500	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
	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		(注3)	
	(株)あおぞら銀行	平成20年2月29日	4,000	4,000	1.448%	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	28,282	2.539%	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	2.792%	平成22年10月31日			
	小 計		62,500	61,282					
合 計			73,000	71,782					

(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。

(4) 短期投資法人債の状況

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) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
COI本郷ビル	—	—	平成20年10月20日	1,550	1,101	401
合 計	—	—	—	1,550	1,101	401

(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	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	COI本郷ビル	平成20年10月20日	1,550	1,511

(注1) 「譲渡価額」は、当該不動産等の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、資産の譲渡時に、新日本有限責任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

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、変更等に係る事項はありません。

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。



Ⅱ. 貸 借 対 照 表

(単位：千円)

		前期（ご参考） （平成20年4月30日）		当期 （平成20年10月31日）
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		1,637,637		2,765,547
信託現金及び信託預金	※1	5,792,498	※1	5,911,071
営業未収入金		91,217		115,856
前払費用		709,703		609,912
繰延税金資産		19		46
預け金		1,243,310	※1	1,076,522
その他		339,475		2,170
流動資産合計		9,813,862		10,481,127
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	19,141,585	※1	19,228,846
減価償却累計額		△438,685		△777,726
建物（純額）		18,702,899		18,451,120
構築物	※1	61,721	※1	61,721
減価償却累計額		△7,071		△11,986
構築物（純額）		54,649		49,734
機械及び装置	※1	320,920	※1	323,568
減価償却累計額		△27,682		△45,982
機械及び装置（純額）		293,237		277,586
工具、器具及び備品	※1	3,344	※1	3,501
減価償却累計額		△1,106		△1,621
工具、器具及び備品（純額）		2,238		1,879
土地	※1	45,086,816	※1	45,104,991
建設仮勘定		4,200		—
信託建物	※1	24,032,230	※1	23,782,360
減価償却累計額		△1,766,017		△2,157,754
信託建物（純額）		22,266,212		21,624,605
信託構築物	※1	4,914	※1	4,148
減価償却累計額		△4,096		△3,400
信託構築物（純額）		817		747
信託機械及び装置	※1	465,129	※1	462,867
減価償却累計額		△164,761		△199,875
信託機械及び装置（純額）		300,368		262,992
信託工具、器具及び備品	※1	14,363	※1	15,660
減価償却累計額		△2,347		△3,490
信託工具、器具及び備品（純額）		12,016		12,169
信託土地	※1	46,310,902	※1	45,593,103
信託建設仮勘定		34,965		—
有形固定資産合計		133,069,324		131,378,930
無形固定資産				
商標権		822		772
無形固定資産合計		822		772
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		281,604
投資その他の資産合計		570,988		291,609
固定資産合計		133,641,135		131,671,312
資産合計		143,454,997		142,152,440

(単位：千円)

前期（ご参考） （平成20年4月30日）		当期 （平成20年10月31日）	
負債の部			
流動負債			
営業未払金		273,020	349,086
短期借入金	※1	10,500,000	※1 10,500,000
未払金		273,454	324,674
未払費用		160,640	120,666
前受金		782,753	755,259
預り金		5,247	3,374
デリバティブ債務		48,809	—
その他		10,929	134,755
流動負債合計		12,054,856	12,187,818
固定負債			
長期借入金	※1	62,500,000	※1 61,282,500
預り敷金及び保証金		2,956,792	3,025,683
信託預り敷金及び保証金		3,927,146	3,951,729
固定負債合計		69,383,938	68,259,913
負債合計		81,438,795	80,447,731
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		60,336,900	60,336,900
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,679,302	1,367,808
剰余金合計		1,679,302	1,367,808
投資主資本合計		62,016,202	61,704,708
純資産合計	※2	62,016,202	※2 61,704,708
負債純資産合計		143,454,997	142,152,440



Ⅲ. 損 益 計 算 書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）		当期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,968,973	※1	4,565,143
その他賃貸事業収入	※1	396,680	※1	506,969
不動産等売却益	※2	852,455	※2	401,807
営業収益合計		5,218,109		5,473,920
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,925,680	※1	2,312,237
資産運用報酬		351,819		432,886
資産保管手数料		11,947		13,040
一般事務委託手数料		48,808		50,712
役員報酬		4,680		4,680
その他営業費用		56,862		49,155
営業費用合計		2,399,798		2,862,713
営業利益		2,818,311		2,611,206
営業外収益				
受取利息		9,146		8,414
受取保険金		1,016		685
還付加算金		—		1,224
その他		1,026		340
営業外収益合計		11,190		10,665
営業外費用				
支払利息		536,931		843,271
融資関連費用		341,252		384,346
投資口交付費		185,872		—
その他		85,253		25,514
営業外費用合計		1,149,310		1,253,132
経常利益		1,680,191		1,368,740
税引前当期純利益		1,680,191		1,368,740
法人税、住民税及び事業税		999		1,021
法人税等調整額		△19		△27
法人税等合計		979		994
当期純利益		1,679,211		1,367,745
前期繰越利益		90		63
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,679,302		1,367,808



Ⅳ. 投 資 主 資 本 等 変 動 計 算 書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）		当期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		47,002,500		60,336,900
当期変動額				
新投資口の発行		13,334,400		—
当期変動額合計		13,334,400		—
当期末残高		60,336,900		60,336,900
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		1,676,928		1,679,302
当期変動額				
剰余金の配当		△1,676,838		△1,679,239
当期純利益		1,679,211		1,367,745
当期変動額合計		2,373		△311,493
当期末残高		1,679,302		1,367,808
投資主資本合計				
前期末残高		48,679,428		62,016,202
当期変動額				
新投資口の発行		13,334,400		—
剰余金の配当		△1,676,838		△1,679,239
当期純利益		1,679,211		1,367,745
当期変動額合計		13,336,773		△311,493
当期末残高		62,016,202		61,704,708
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△115,073		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		115,073		—
当期変動額合計		115,073		—
当期末残高		—		—
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△115,073		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		115,073		—
当期変動額合計		115,073		—
当期末残高		—		—
純資産合計				
前期末残高		48,564,355		62,016,202
当期変動額				
新投資口の発行		13,334,400		—
剰余金の配当		△1,676,838		△1,679,239
当期純利益		1,679,211		1,367,745
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		115,073		—
当期変動額合計		13,451,847		△311,493
当期末残高		62,016,202		61,704,708



1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	(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。 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 工具、器具及び備品 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 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産 同左 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	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。	
3. 収益及び費用の計上基準	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。	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ありません。

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）
4. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。	(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については、特例処理を採用しております。 (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 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 同左 (4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワ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。
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	(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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (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。	(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 (2)消費税等の処理方法 同左

2. 会計方針の変更

前期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）
	リース取引に関する会計基準の適用 当計算期間から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

3. 表示方法の変更

前期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）
(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。 (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。	(損益計算書) 従来、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「還付加算金」は、営業外収益の総額の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「還付加算金」の金額は、1,026千円であります。

4. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成20年4月30日現在）	当期 （平成20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。 千円 信託現金及び信託預金 4,953,898 建物 15,671,281 構築物 47,126 機械及び装置 288,147 工具、器具及び備品 2,238 土地 41,073,588 信託建物 18,868,712 信託構築物 797 信託機械及び装置 277,785 信託工具、器具及び備品 9,717 信託土地 39,573,108 合計 120,766,402 担保を付している債務は次の通りです。 千円 短期借入金 10,500,000 長期借入金 62,500,000 合計 73,000,000	※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 信託現金及び信託預金 5,025,667 預け金 1,070,522 建物 15,829,915 構築物 43,134 機械及び装置 270,735 工具、器具及び備品 1,879 土地 42,172,677 信託建物 18,255,349 信託構築物 727 信託機械及び装置 245,703 信託工具、器具及び備品 10,018 信託土地 38,855,308 合計 121,781,639 担保を付している債務は次の通りです。 千円 短期借入金 10,500,000 長期借入金 61,282,500 合計 71,782,500
※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	※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

5.損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,118,719 千円 共益費収入 662,024 駐車場収入 154,452 施設使用料 33,777 3,968,973 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 359,956 その他収入 36,724 396,680 不動産賃貸事業収益合計 4,365,654 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 454,667 千円 水道光熱費 359,093 減価償却費 716,776 修繕費 59,437 その他賃貸事業費用 335,705 1,925,680 不動産賃貸事業費用合計 1,925,680 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,439,973千円	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,618,513 千円 共益費収入 735,428 駐車場収入 171,287 施設使用料 39,912 4,565,143 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 474,163 その他収入 32,806 506,969 不動産賃貸事業収益合計 5,072,112 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 514,356 千円 水道光熱費 485,774 減価償却費 824,512 修繕費 115,484 その他賃貸事業費用 372,108 2,312,237 不動産賃貸事業費用合計 2,312,237 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,759,875千円

前期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）
※2. 不動産等売買損益の内訳 大門佐野ビル 不動産等売却収入 1,040,000千円 不動産等売却原価 726,207 その他売却費用 32,192 不動産等売却益 281,599 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	※2. 不動産等売買損益の内訳 COI本郷ビル 不動産等売却収入 1,550,000千円 不動産等売却原価 1,101,005 その他売却費用 47,187 不動産等売却益 401,807

6. 投資主資本等変動計算書に関する注記

項 目	期 別	前期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）
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 133,400口

7. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20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） 未払事業税損金不算入額 19千円 繰延税金資産合計 19千円	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 20千円 その他 26千円 繰延税金資産合計 46千円
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 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%	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 △39.36% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%

8. リースにより使用する固定資産に関する注記

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

9. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考） （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。

当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	
該当事項はありません。	

10. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）		当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20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	462,554円
1口当たり当期純利益	13,072円	1口当たり当期純利益	10,252円
潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同左	

11. 重要な後発事象に関する注記

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



VI. 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	前期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）
I 当期末処分利益	1,679,302,423円	1,367,808,943円
II 分配金額	1,679,239,200円	1,367,750,200円
（投資口1口当たりの分配金の額）	(12,588円)	(10,253円)
III 次期繰越利益	63,223円	58,743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。	



独立監査人の監査報告書

平成20年12月15日

クリード・オフィス投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 田代 隆 山
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 周 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20年5月1日から平成20年10月31日までの第5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ものと認める。

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



（単位：千円）

	前期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,680,191	1,368,740
減価償却費	716,826	824,562
受取利息	△9,146	△8,414
支払利息	536,931	843,271
投資口交付費	185,872	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,308	△24,638
前払費用の増減額（△は増加）	△593,836	99,790
信託有形固定資産の売却による減少額	1,347,419	1,101,005
長期前払費用の増減額（△は増加）	△406,941	279,378
預け金の増減額（△は増加）	△1,203,196	166,787
営業未払金の増減額（△は減少）	△204,898	62,055
未払金の増減額（△は減少）	△108,834	51,220
前受金の増減額（△は減少）	166,583	△27,493
その他	△224,847	394,507
小 計	1,880,815	5,130,774
利息の受取額	9,146	8,414
利息の支払額	△434,589	△883,246
法人税等の支払額	△93	△852
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,455,279	4,255,089
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	△88,318
信託有形固定資産の取得による支出	△58,021	△136,995
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,503,604	152,432
預り敷金及び保証金の返還による支出	△32,421	△79,305
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	131,086	234,288
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△296,789	△206,053
投資活動によるキャッシュ・フロー	△38,016,433	△123,952
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	13,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	—
長期借入れによる収入	43,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△26,042,800	△1,217,500
分配金の支払額	△1,675,003	△1,676,804
投資口の発行による収入	13,148,527	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,930,724	△2,894,304
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,630,430	1,236,832
現金及び現金同等物の期首残高	9,022,597	7,392,167
現金及び現金同等物の期末残高	7,392,167	8,629,000

（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 項 目	前期 (自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日)	当期 (自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20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）

前期 (自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日)	当期 (自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20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	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)	(平成20年10月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
1,637,637千円	2,765,547千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
5,792,498千円	5,911,071千円
別段預金	別段預金
△37,968千円	△47,618千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
7,392,167千円	8,629,000千円



投資主インフォメーション

【株券電子化後の投資口に関するお届出先及びご照会先について】

平成 21 年 1 月 5 日に株券が電子化されることに伴い、投資証券も電子化されることになります。その後のご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。株券電子化前に「ほふり」（株式会社証券保管振替機構）を利用されていない投資主様には、投資主名簿等管理人である下記の三菱 UFJ 信託銀行株式会社に口座（特別口座といいます。）を開設いたします。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、下記の電話照会先をお願いいたします。

【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。

【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
同事務取扱場所	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 証券代行部 〔郵送物送付先〕〒 137-8081 東京都江東区東砂七丁目 10 番 11 号 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 証券代行部 〔電話照会先〕☎ 0120-232-711 〔インターネット HP URL〕 http://www.tr.mufg.jp/daikou/

【IR カレンダー】

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 16 日 ・分配金支払開始：平成 21 年 1 月 22 日
平成 21 年 4 月期	・決 算 期 末：平成 21 年 4 月 30 日 ・決 算 発 表：平成 21 年 6 月中旬（予定） ・分配金支払開始：平成 21 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、投資主の皆様到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



JAPAN OFFICE ADVISORS