



CREED  
OFFICE  
Investment  
Corporation

第2期決算・  
運用状況のご報告  
(資産運用報告)

自 平成18年11月 1日  
至 平成19年 4月30日

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リート）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。



### 信頼性 Credibility

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



### 協働 Collaboration

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



### 創造性 Creativity

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

- 2期連続の増益を達成  
（経常利益1,770百万円、当期純利益1,769百万円）
- 高水準の1口当たり分配金（18,168円）を達成  
（当初分配金予想17,000円に比べ、1,168円の増加）
- ポートフォリオの柔軟な入替えを実施（新規取得物件1件、売却物件1件）  
→保有物件45件、純資産額48,772百万円
- 物件のリノベーションによる賃料の増額改定に成功

### 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、運用管理経費の削減により、高水準の業績を達成しました。

	第2期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日)	第1期 (平成17年11月18日～平成18年10月31日)
営業収益	4,033 百万円	4,384 百万円
営業利益	2,195 百万円	2,288 百万円
経常利益	1,770 百万円	1,653 百万円
当期純利益	1,769 百万円	1,651 百万円
総資産額	102,010 百万円	98,999 百万円
1口当たり純資産額	500,740 円	499,527 円
1口当たり分配金	18,168 円	16,955 円
分配金総額	1,769 百万円	1,651 百万円
配当性向	99.9%	99.9%

### 主要指標

	第2期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日)	第1期 (平成17年11月18日～平成18年10月31日)
総資産経常利益率	1.7%（年換算3.5%）	1.8%（年換算2.8%）
自己資本当期純利益率	3.6%（年換算7.3%）	3.5%（年換算5.5%）
投資物件数	45件	45件
総賃貸可能面積	126,461.48m <sup>2</sup>	127,638.32m <sup>2</sup>
期末稼働率	93.3%	91.6%
賃貸純利益（NOI）	2,702百万円	3,355百万円

### 第3期業績予想

ポートフォリオの柔軟で着実な運用と既存物件のバリューアップ等により、第3期も安定した分配金を維持・継続できるものと考えております。

	第3期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日)
営業収益	4,200百万円
経常利益	1,657百万円
当期純利益	1,655百万円
1口当たり分配金	17,000円

### 第2期決算・運用状況のご報告（資産運用報告）目次

クリード・オフィス投資法人の概要	1	Financial Section	
インベストメント・ハイライト	2	I. 資産運用報告	22
投資主の皆様へ	3	II. 貸借対照表	33
特集記事：小さく生んで大きく育てる	5	III. 損益計算書	35
Jリートの課題	7	IV. 投資主資本等変動計算書	36
投資戦略	8	V. 注記表	37
ポートフォリオの柔軟な入替え	9	VI. 金銭の分配に係る計算書	42
内部成長への取組み	11	VII. 会計監査人の監査報告書	43
ポートフォリオマップ	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	44
ポートフォリオ一覧	15		
財務状況	17		
投資法人の概要	18		
資産運用会社の概要	19		
投資口・投資主情報	20		
投資主インフォメーション	21		

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投資主の皆様を支えられ、おかげさまで第2期（平成19年4月期）においても好調な業績を達成することができました。また平成18年3月の上場以来、中規模オフィスビル特化型のリートとして着実にその地位を築きつつあり、認知度も高まっています。以下に、第2期のレビューと今後の方向性につきご報告申し上げます

### 第2期のレビュー

第2期の営業収益は4,033百万円、当期純利益金額は1,769百万円に達し、1口当たり分配金は18,168円となりました。これは、第1期の実質運用日数が231日だったことを考慮すると、実質的に大幅な増収増益といえます。新規取得物件の稼働に加え、5物件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、運営管理費等のコストダウンを実施したことなどが要因です。

また、好調な日本経済というマクロ環境の下で、特に首都圏を中心に強いオフィス需要にも恵まれました。一方で、Jリートや私募の不動産ファンド等による不動産投資の活発化により物件の取得競争が激化し、これが地価上昇の一因となりました。平成19年1月1日時点における全国平均の公示地価は、全用途平均で前年比+0.4%、住宅地で前年比+0.1%、商業地で前年比+2.3%となり、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じました。

こうした中、本投資法人は物件獲得競争に巻き込まれることなく良質の物件を厳選することに注力しました。この背景には「単なる資産規模の拡大に走らず、あくまで利益を重視する」という本投資法人の姿勢があります。「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です。その結果、第2期には都心部に隣接する好立地の「コスモ芝園橋ビル」を取得しました。

同時に、ポートフォリオ全体の運用や投資主の利益にとってメリットがある場合、既存物件の売却も柔軟に行っていきます。この点、本投資法人が投資対象としている中規模オフィスビルは流動性が高く、市況に応じたポートフォリオの機動的な入替えが可能であるという特徴があります。この強みを活かし、ポートフォリオの柔軟な入替えにより利益体質を維持・強化することも本投資法人の重要な戦略です。この方針から、第2期には平成18年3月15日に取得した24山京ビルを売却し、470百万円の譲渡益を得ました。

さらに、本投資法人は既存物件のバリューアップ（内部成長）に注力しています。きめ細かなケアと施策（建物の改修、フロアの拡張など）によりテナントの満足度を高め、賃料の増額改定につなげ、ポートフォリオ全体の収益を高めるのがその戦略です。第2期にはMTCビルやCOI 仙台中央ビルなど5物件の改築工事が竣工し、既存テナントや新規テナントとの成約を実現しました。

こうした戦略と施策が奏功して、第2期には高水準の分配金の維持に成功し、Jリートトップクラスの高利回りを達成できたと考えております。

**今後の市場展望と本投資法人の方針**  
平成13年9月にスタートしたJリート市場は、平成19年5月には上場銘柄が41件に達するにまで成長してきました。大半のJリートの投資口価格も、特に昨年末から急上昇し、東京証券取引所が算出している東証REIT指数も高値更新が続いています。

しかしJリート間の競争も激化し、物件価格の上昇ともあいまって、銘柄によるパフォーマンスの格差が明確になりつつあります。またJリートをセクター別に見ると、オフィス特化型が堅調なのに対し、住宅や商業物件をポートフォリオに組み込んだものが軟調となる「二極化」傾向が伺え、選別の流れは今後さらに加速するものと思われます。

オフィスビルについては本年も首都圏を中心に需要の強い状態が続くと思われる、オフィス特化型リートにとっては好環境が見込まれます。しかし、競争力のあるオフィスの保有・運営が鍵となり、個々のリートの成長力が問われてまいります。

こうした中で、本投資法人は着実な成長と安定的な収益の確保による投資主価値の増大を第一の目的として、中規模

オフィスビルによるポートフォリオのメリットを最大限に活かした運用に取り組んでまいります。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をはるかに多く、優良物件の選択の幅が広いというメリットがあります。また、オフィス市場の大半を占める中堅企業をテナントとしているため安定した需要が期待され、テナントの確保・更新も有利に展開できます。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。

よって、市場を慎重に見極めながら優良物件の厳選を行う一方、引き続き内部成長に注力し、既存物件の魅力と価値を高めてテナント満足度の向上を実現し続けます。これによって個別の運用物件の競争力を強化し、ポートフォリオ全体のキャッシュ・フローの拡大を図り、投資主の皆様へ優れたリスク対比リターンをお届けしていく所存です。

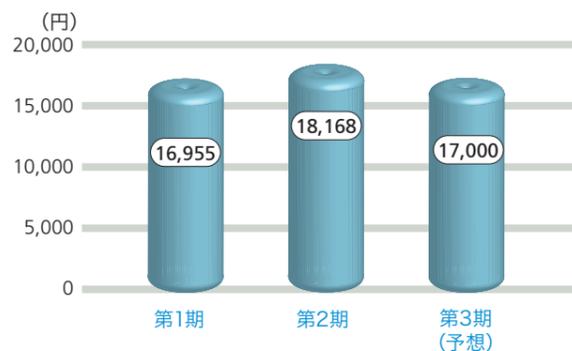
運用を委託しているクリード・リート・アドバイザーズ株式会社ともども、投資主の皆様へ選ばれ続けるリートになれるよう邁進してまいりますので、今後とも引き続きご支援のほどよろしくお願ひ申し上げます。



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

山中 秀哉

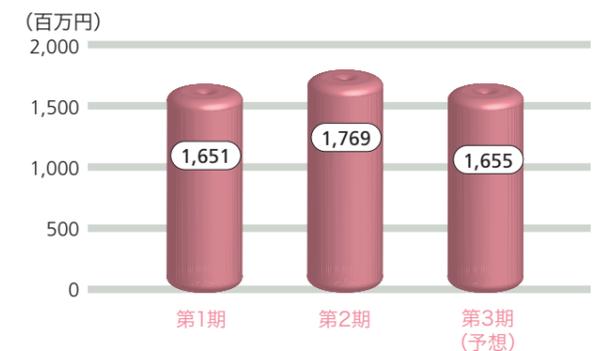
### 1口当たり分配金



### 営業収益



### 当期純利益



# 特集

## 小さく生んで大きく育てる

（クレード・オフィスの夢と使命）

本投資法人は中規模オフィスビルに投資しています。これは賃貸可能面積1,000m<sup>2</sup>から10,000m<sup>2</sup>までのオフィスビルのことを指します。

一般的に、大規模オフィスビルの方が競争力があり、ポートフォリオとして魅力が大きいと言われています。では、なぜ本投資法人は中規模オフィスビルに特化しているのでしょうか。それは中規模オフィスビルが多くのメリットを持っているだけでなく、本投資法人の夢と使命を体現しているからです。

中規模オフィスビルのテナントの大半は、従業員が30人未満の中小事業所となっています。東京都区部及び8大都市における全事業所の9割以上が、こうした中小事業所です。これらのテナントには、今後成長の期待される新興企業も多く含まれていると本投資法人は考えています。クレード・オフィスのオフィスビルは、そうした企業の成長を助け、ひいては将来の大企業を生み出す「インキュベーター」（孵卵器）となることを願っています。

### 大企業も最初はベンチャー 中小企業から

世界に冠たる大企業や時代の先端を行く有力企業も、最初からそうだったわけではありません。いずれも小さな事務所や町工場などからスタートし、やがて大きく育っていったのです。

例えば、世界的に有名なパソコン・メーカーであるデルの創業者マイケル・デル氏は、外科医を志してテキサス大学に入学したものの、在学中に学生寮の自宅で「PC's Limited」という会社を興しました。設立資本金はわずか1,000ドルだったといいます。その後、顧客からの注文によるパソコン生産や中間業者を介さず顧客に直販するという画期的なビジネスモデルで大成功を収めました。

ガレージ（倉庫）から始まった著名企業も数多く存在します。ヒューレット・パカードは1938年にカリフォルニア州パロアルトの小さなガレージから出発し、アップルの創設者であるスティーブ・ジョブズ氏とスティーブ・ウォズニアク氏は、1976年にジョブズ氏の実家のガレージでその第一歩を始めました。インターネットの検索エンジンで有名なグーグルも、2人の学生が大学を中途退学して友人のガレージで創業し、その一年後に巨額

の資金調達に成功して事業拡張に乗り出していきました。

しかし、これは単に「アメリカン・ドリーム」ということではなく、「ジャパニーズ・ドリーム」でもあるのです。

例えば、日本を代表する企業である松下電器産業は、創業者の松下幸之助氏が大阪市の借家でソケットの製造販売を始めたのが始まりでした。しかし苦心のソケットもなかなか売れず生活は窮乏していましたが、松下氏は前途に希望を捨てず考案に熱中していました。やがて1918年に2階建の借家に移り、松下電気器具製作所を設立し、妻と義弟の3人でささやかなスタートを切ったのです。

また、本田技研工業の創始者である本田宗一郎氏は、町工場の修理工などを経て、4歳のときに本田技術研究所を設立しました。社員数が12人ほどの小さな個人商店でしたが、本田氏は設立当初から、朝礼のたびにみかん箱の上に立って「ホンダは世界一になる」と叫んでいました。当時の社員は皆、「うちの社長はなんて大げらふきなんだ」と思っていたそうです。

### クレード・オフィスの夢と使命

クレード・オフィスの夢は、企業を育てることです。もちろん、リートとしての使命の第一は投資主の価値の最大化ですが、リートには投資主に対する責任とともに、社会的使命や志があるとクレード・オフィスは考えます。リートは単なる大家ではない、というのがその姿勢です。そして、オフィス特化型のリートの使命は、企業の育成・発展を支援して実業界に貢献することです。

日本には「小さく生んで大きく育てる」という言葉があります。最初から一足飛びに大きな成果を狙うのではなく、できることから一つずつやっていき、徐々に大きく育てていく、ということです。ビジネスの世界であれば、最初は小規模な企業であっても、夢と目標を持ち、着実な歩みを進め、より大きな企業、より強い企業へと成長・発展していくプロセスだといえるでしょう。

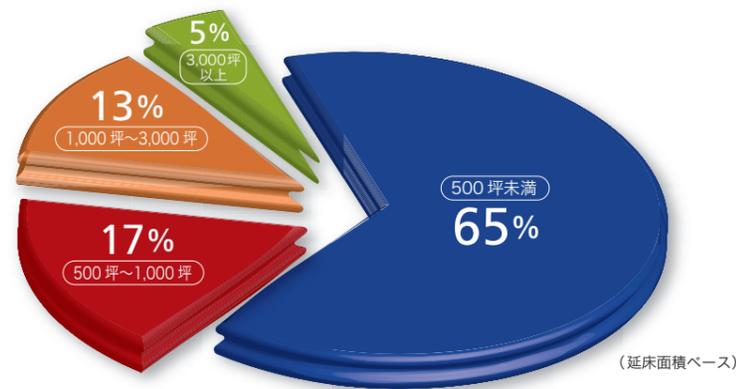
例えばベンチャーキャピタルがそうした企業を資金面から支援するように、クレード・オフィスは不動産の立場から支援していきたいと考えます。強いモチベーションを持って新しい商品や

サービスを世の中に提供しようとしている企業に、より使いやすく、より快適なオフィスを提供し、サポートしていきたいと願っています。

そのためには、発展性を持った企業をテナントに選別するという「目利き」も大切になります。事業に革新性があり、将来の日本経済に新しい息吹を吹き込むような元気な企業を探し出し、着実にその成長をサポートしていきたいと考えます。

そしてクレード・オフィス自身も、「小さく生んで、大きく育てる」方針で歩みを進めています。いきなりジャンプするのではなく、できることから足元を固めて、着実に安定した成長を目指していきます。それが、過熱気味のリート市場にあって、本来は息の長い中長期的な不動産金融商品としてのリートのあるべき姿と考えます。クレード・オフィスはテナントとともに、一步一步、その道を進んでまいります。

### ■ 東京都区部の規模別ストック構成比（棟数）

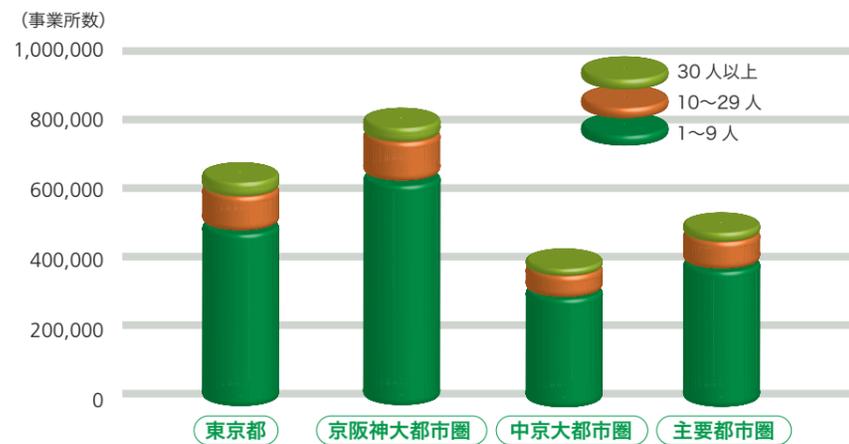


（出所）株式会社生駒データサービスシステム資料  
（注）平成17年9月末を基準として作成したものです。

中小規模オフィスビルの量は大規模ビルを大きく引き離しています。

### ■ 事業規模別の事業所数

本投資法人の投資対象地域において、事業所の圧倒的多数は従業員が9名以下となっています。



出所：総務省「平成16年事業所・企業統計調査 全国結果 事業所に関する集計」平成16年6月1日現在の数値  
注1) 「京阪神大都市圏」は、主として京都府、大阪府、兵庫県等のエリアを含みます。  
注2) 「中京大都市圏」は、主として愛知県、岐阜県等のエリアを含みます。  
注3) 「主要都市圏」とは、札幌、仙台、広島、北九州、福岡のエリアを含みます。

平成13年に開始されたJリート市場は順調に発展し、上場銘柄が40を越える規模にまで拡大してきましたが、その大きな要因の一つが「公正さ」です。Jリート間の競争の高まりとともに、公正さ・明確さをさらに高め投資家の利益に資するために、「利益相反性の回避」「コンプライアンス」「デューディリジェンス」などが重要課題としてクローズアップされています。

本投資法人は内部監査体制を構築し、年度監査計画に基づいて確実にコンプライアンス（法令遵守）を実行するとともに、資産の取得・売却など取引の流れに関する規定を定め、利益相反取引の可能性を排除しています。

利益相反	忠実義務を負う者が自己や第三者の利益を図り、投資家の利益を損なうことをいいます。第三者の投資家に収益を分配する不動産証券化スキームでは元の不動産所有者や不動産事業者、資産運用会社、あるいは資産運用会社の株主など（利害関係人）と投資家の利害が一致しない場合があり得るため、利益相反の回避が重要な課題となっています。
コンプライアンス	しばしば「法令遵守」と訳されますが、最近では必ずしも法律に限らず、社会通念、倫理や道徳を含んだ規範を守ることと解釈されています。つまり企業を取り巻く法律や規則、監督官庁の命令・指導に加え、営業活動や市場競争の公正さ、情報公開、取引における企業倫理などの規範への遵守が含まれます。
デューディリジェンス	不動産又は不動産を裏付け若しくは引当てとする資産を取得する際に、経済的側面、法的側面、物理的側面から多角的に不動産の価値に影響を及ぼす事項について詳細な調査を実施することをいいます。具体的には、経済的調査（価格調査、賃貸市場調査）、物理的調査（建物診断、地震リスク評価、土壌汚染調査）、法的調査（権利関係調査）等が行われます。

リート関連重要用語集

外部成長	不動産の追加取得によって投資法人の資産規模を拡大させたり、資本効率の改善等を図ることによりキャッシュ・フローを増加させることをいいます。
稼働率	賃貸面積 ÷ 賃貸可能面積により算出されます。賃貸面積とは、賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸されている面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積をいいます。また、賃貸可能面積とは、事務所、店舗等の用途に賃貸が可能な面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積（共有部等を賃貸している場合はその賃貸面積を含みます。）をいいます。
資産運用会社	内閣総理大臣の認可を受けて、資産運用委託契約に基づき投資法人の資産の運用に係る業務を行う者をいいます。資産の運用に係る業務には、「資産運用業務」「資金調達業務」「報告業務」等があります。
信託受益権	信託銀行に債権や不動産などの資産を一定の契約に基づき預け、その信託した資産から生まれる収益の分配を受けたり、信託期間終了時に元本を受け取ることができる権利のことをいいます。
内部成長	収入増大や支出削減などによって不動産の収支の改善を図ることでキャッシュ・フローを増加させることをいいます。
ポートフォリオ	リスクを分散させるために、規模・用途・地域等の異なる要因を持つ物件の集合体をいいます。
LTV	(Loan to Value : 総資産有利子負債比率) 投資法人の資産の総額に対する、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

利害関係者取引規定の要点

- 資産の取得：不動産鑑定士による鑑定評価額を超えての取得を禁止
- 資産の譲渡：不動産鑑定士による鑑定評価額未満での譲渡を禁止
- 運用資産の賃貸：市場価格、周辺相場等を調査し、第三者の意見等を考慮の上、適正条件で賃貸
- 不動産管理業務等委託：実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務内容、業務総量等を勘案の上、合理的に決定
- 売買・賃貸の媒介委託：宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内
- 工事等発注：第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で決定

投資戦略

基本方針

本投資法人は首都圏を中心に、主として中規模オフィスビル（賃貸可能面積1,000m<sup>2</sup>から10,000m<sup>2</sup>までのオフィスビル）に投資し、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ます。

ただし、投資機会の有効活用とポートフォリオ分散の観点から、関西圏、5大都市圏、その他主要都市など幅広いテナント需要が見込まれる地域にも柔軟に投資していきます。また中規模ビルの中でも、物品販売や飲食・サービス提供等の商業店舗が主体のビルを「その他都市型ビル」と位置づけ、投資対象に含めています。

投資対象地域

地域区分	所在地	投資比率
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	20%～40%
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）	100%
合計		

用途区分

用途区分	投資比率
オフィスビル	80%以上
その他都市型ビル	20%以下
合計	100%

中規模オフィスビルへの投資の強み

■ 多くの取得・売却機会

- 中規模オフィスビルは大規模オフィスビルに比べて絶対的な物件数が多いため、物件選択の幅が広く、取得機会に恵まれています。
- 流動性が高く、市況に応じた機動的なポートフォリオの入替えも容易です。

■ 旺盛なテナント需要

- オフィス市場の大半を占める中堅企業をテナントとしているため安定した需要が期待され、テナントの確保・更新も有利に展開できます。

■ 運用管理の専門知識とノウハウの深耕

- 投資対象分野を特化することで運用管理の専門知識とノウハウがさらに深まります。それにより効率的で着実な資産運用、物件の魅力と価値の強化、テナント満足度の向上を実現します。

ネットワークの活用による着実な外部成長

■ 投資情報の継続的取得

- 下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。
  - ◆ 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
  - ◆ スポンサーサポート会社（株式会社クリード）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
- パイプラインサポートにより、毎月大量の資産取得候補情報を入手しています。

■ クリードグループのサポート

- 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援しています。

資産取得候補情報の入手実績



第2期取得物件

コスモ芝園橋ビル (平成19年2月22日取得)

都心部に隣接する好立地の優良オフィスビル



■ 特徴

- 都心中心部に隣接した、交通利便性に優れたテナント需要の強いエリアに位置する物件です。このエリアは都心中心部を補完するという地域特性を反映し、有力企業の関連会社が集積しています。
- 本物件は都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩3分の距離にあり、桜田通りと日比谷通りを結ぶ幅員約19mの道路に面する角地に位置しているため、交通利便性と視認性に優れています。



■ 概要

- 所在地: 東京都港区芝三丁目12番1号
- 構造: S/SRC
- 階数: 8F
- 敷地面積: 396.71m<sup>2</sup>
- 延床面積: 1,695.78m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成5年1月11日
- 取得金額: 1,420百万円

取得予定物件

COI 恵比寿西ビル (平成19年11月末までに取得予定)

恵比寿エリアの希少な好立地物件、高級感ある建物仕様



■ 特徴

- JR 線、東京メトロ日比谷線「恵比寿駅」を中心として大小のテナントに人気のある「恵比寿エリア」に所在する、高級感のあるオフィスビルです。
- 「恵比寿駅」から徒歩約5分の角地に位置し、交通利便性が高く視認性に優れた物件です。各階個別空調方式を採用するなど使い勝手が良く、18台収容の立体駐車場も備えており、周辺ビルに対して優位点を持っています。



■ 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: B1/9F
- 敷地面積: 350.21m<sup>2</sup>
- 延床面積: 2,047.32m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成4年6月10日
- 取得金額: 3,000百万円 (予定)

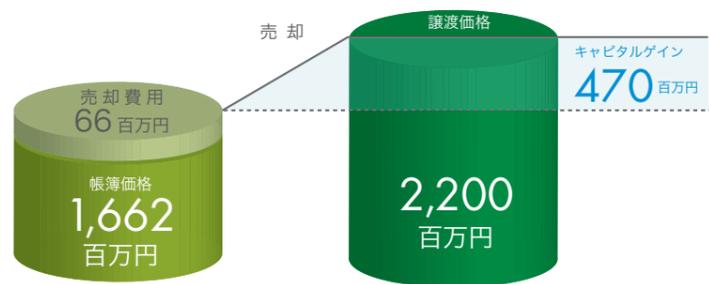
第2期の売却物件: 24山京ビル

- 平成18年3月15日に本投資法人が取得
- 一棟全体を賃借していたテナントが解約
- 新規テナントへの賃貸と売却の両面で検討
- 本物件の今後の収益予測とポートフォリオ全体の中長期的収益を考慮
- 売却を決定・実行 (売却によりキャピタルゲイン (譲渡益) を実現し、投資主価値の向上に寄与)

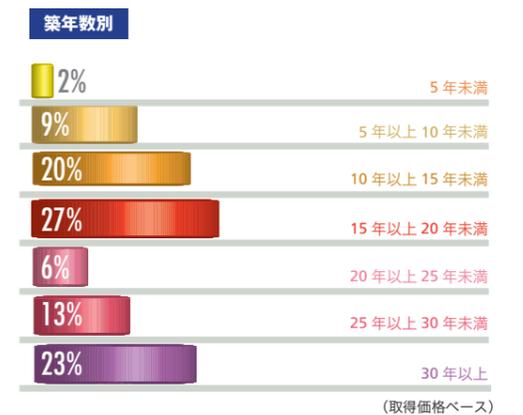
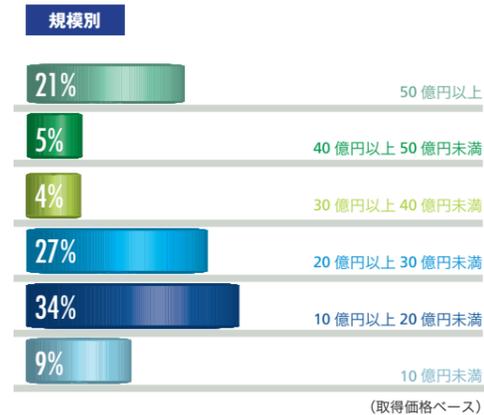
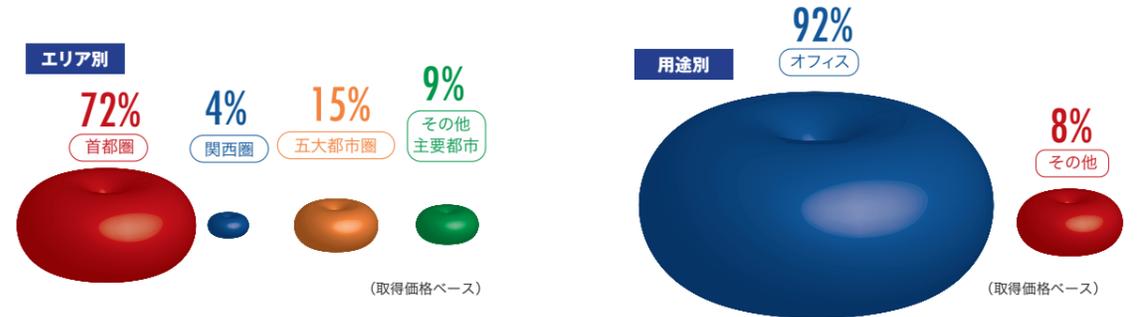
■ 売却資産の概要

- 名称: 24山京ビル
- 所在地: 東京都新宿区払方町14番1号
- 用途: 事務所、駐車場
- 延床面積: 2,791.47m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 2,172.51m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成3年4月5日
- 売却日: 平成19年1月16日
- 売却価格: 2,200百万円

■ 売却によるキャピタルゲイン



ポートフォリオの分散状況 (注) いずれも第2期終了時点の割合です。



本投資法人は、ポートフォリオの柔軟な構築とともに、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、賃料の上方改定につなげ、ポートフォリオ全体の収益を高めます。中規模オフィスビルではきめ細かな改築（リノベーション）が可能であり、また築年数の長いビルも改築によって一新し、新たな価値を生み出すことができます。本投資法人はこうしたポートフォリオの強みに立ち、継続的にリノベーションに取り組み、ポートフォリオの質を強化していきます。

バリューアップの実例

# CASE STUDY

## COI 仙台中央ビル

エントランスの改修工事により、床・壁の石質感と間接照明がグレード感を与える、モダンでスタイリッシュな「ビルの顔」が誕生しました。また各階のエレベーターホールや中央通路等の改修も行い、シンプルかつ機能的なオフィスビルに生まれ変わりました。



## MTCビル

7階のエレベーターホールやトイレ、給湯室などを改修するとともに、賃貸可能部分の面積を拡大しました。



## COI 五反田ビル

ファサードを改修し、ガラススリット壁を新設しました。ソリッドな黒と清潔感ある白のモノトーンをベースに、ライムストーンとガラスの素材感により、爽やかかつ温かみのある、軽やかでモダンなオフィスビルに変身しています。また、各階のエレベーターホールや階段、給湯室などの改修も行いました。



## グリーンパークビル

5階共用部の改修に加え、エレベーターカゴ内の改修を行いました。



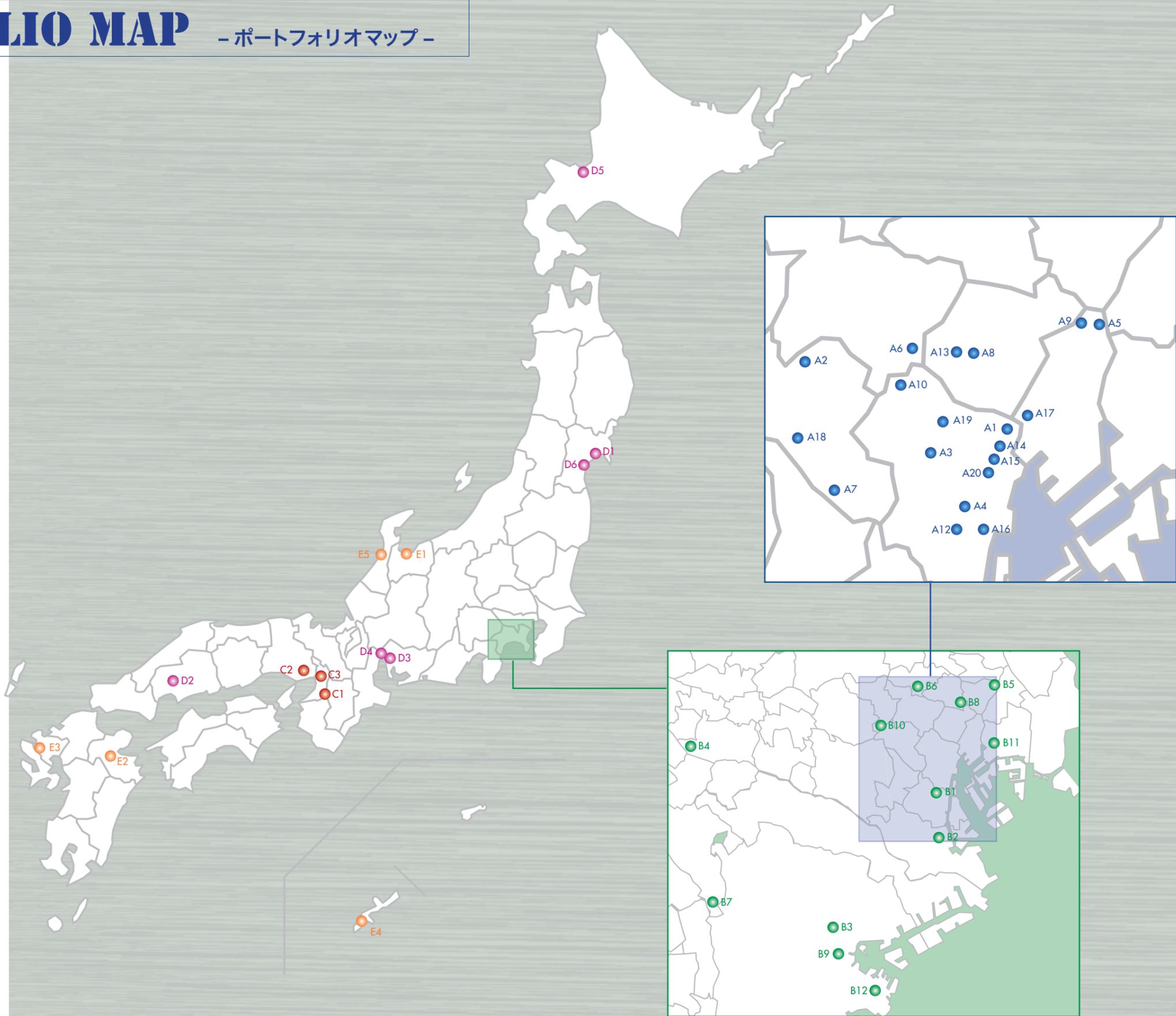
## 新一ビル

4・5階トイレ出入口の目隠し間仕切壁を新設し、タイルカーペットの張替えなどを行いました。



# PORTFOLIO MAP - ポートフォリオマップ -

-  **A1**  
新一ビル
-  **A2**  
西参道山貴ビル
-  **A3**  
六本木 DK ビル
-  **A4**  
MTC ビル
-  **A5**  
COI 東日本橋ビル
-  **A6**  
D.B. ビル
-  **A7**  
南平台千代田ビル
-  **A8**  
ジョフレ半蔵門
-  **A9**  
第20中央ビル
-  **A10**  
アンフィニ赤坂
-  **A12**  
プロフィットリンク聖坂
-  **A13**  
平河町ビル
-  **A14**  
新橋スカイビル
-  **A15**  
大門佐野ビル
-  **A16**  
田町片岡ビル
-  **A17**  
銀座轟ビル
-  **A18**  
COI 渋谷神山町ビル
-  **A19**  
赤坂若宮ビル
-  **A20**  
コスモ芝園橋ビル
-  **B1**  
COI 五反田ビル
-  **B2**  
ブルク大森
-  **B3**  
BENEX S-2
-  **B4**  
大和国立ビル



-  **B5**  
浅草雷門 SIA ビル
-  **B6**  
グリーンパークビル
-  **B7**  
REGALO ビル
-  **B8**  
オーティール
-  **B9**  
レスポアール 296
-  **B10**  
テクノス中野ビル
-  **B11**  
永信ビル
-  **B12**  
横須賀ベイサイドビル
-  **C1**  
四ツ橋中央ビル
-  **C2**  
アスパイア 7番館
-  **C3**  
茨木恒和ビル
-  **D1**  
仙台一番町ビル
-  **D2**  
カーニープレイス広島紙屋町
-  **D3**  
COI 名駅ビル
-  **D4**  
名古屋プラザビル
-  **D5**  
南二条プラムビル
-  **D6**  
COI 仙台中央ビル
-  **E1**  
富山駅西ビル
-  **E2**  
第百・みらい信金ビル
-  **E3**  
カーニープレイス佐賀
-  **E4**  
那覇トラストビル
-  **E5**  
カーニープレイス金沢駅前

# PORTFOLIO TABLE - ポートフォリオ一覧 -

本投資法人は優れた中規模オフィスビルを中心とするポートフォリオの構築を進めています。  
平成19年4月30日現在、以下の45物件を保有し積極的な運用を行っています。

 <p><b>A1</b> 新一ビル</p> <p>東京都港区新橋一丁目9番6号 構造: SRC 階数: B2/9F 敷地面積: 730.67m<sup>2</sup> 延床面積: 7,906.41m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和35年11月22日</p>	 <p><b>A2</b> 西参道山貴ビル</p> <p>東京都渋谷区代々木三丁目28番6号/7号 構造: SRC/RC 階数: B1/8F,2F 敷地面積: 2,106.52m<sup>2</sup> 延床面積: 5,862.13m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和63年10月19日</p>	 <p><b>A3</b> 六本木 DK ビル</p> <p>東京都港区六本木七丁目18番23号 構造: SRC 階数: B1/6F 敷地面積: 757.51m<sup>2</sup> 延床面積: 3,496.24m<sup>2</sup> 建築時期: 平成3年8月29日</p>	 <p><b>A4</b> MTC ビル</p> <p>東京都港区芝五丁目13番18号 構造: SRC/RC 階数: B1/9F 敷地面積: 912.22m<sup>2</sup> 延床面積: 5,346.17m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和57年7月9日</p>	 <p><b>A5</b> COI 東日本橋ビル</p> <p>東京都中央区東日本橋一丁目1番5号 構造: S/SRC 階数: B1/9F 敷地面積: 748.93m<sup>2</sup> 延床面積: 5,520.29m<sup>2</sup> 建築時期: 平成8年11月5日</p>	 <p><b>A6</b> D.B. ビル</p> <p>東京都新宿区若葉一丁目4番地 構造: S 階数: 6F 敷地面積: 1,112.95m<sup>2</sup> 延床面積: 2,913.35m<sup>2</sup> 建築時期: 平成12年12月20日</p>	 <p><b>A7</b> 南平台千代田ビル</p> <p>東京都渋谷区南平台1番10号 構造: S/RC 階数: B1/10F 敷地面積: 434.96m<sup>2</sup> 延床面積: 3,008.95m<sup>2</sup> 建築時期: 平成5年7月16日</p>	 <p><b>A8</b> ジョフレ半蔵門</p> <p>東京都千代田区隼町2番19号 構造: SRC 階数: B1/8F 敷地面積: 492.39m<sup>2</sup> 延床面積: 2,509.35m<sup>2</sup> 建築時期: 平成3年1月10日</p>
 <p><b>A9</b> 第20中央ビル</p> <p>東京都中央区日本橋本町四丁目13番5号 構造: SRC/RC 階数: B1/8F 敷地面積: 793.39m<sup>2</sup> 延床面積: 4,740.51m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和56年8月31日</p>	 <p><b>A10</b> アンフィニ赤坂</p> <p>東京都港区赤坂八丁目7番15号 構造: RC 階数: B3/3F 敷地面積: 855.50m<sup>2</sup> 延床面積: 2,075.08m<sup>2</sup> 建築時期: 平成2年2月27日</p>	 <p><b>A12</b> プロフィット リンク聖坂</p> <p>東京都港区三田三丁目4番2号 構造: RC 階数: 7F 敷地面積: 557.63m<sup>2</sup> 延床面積: 2,452.66m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和57年3月31日</p>	 <p><b>A13</b> 平河町ビル</p> <p>東京都千代田区平河町一丁目7番20号 構造: SRC 階数: 9F 敷地面積: 283.32m<sup>2</sup> 延床面積: 1,614.89m<sup>2</sup> 建築時期: 平成元年2月16日</p>	 <p><b>A14</b> 新橋スカイビル</p> <p>東京都港区新橋三丁目7番3号 構造: S/RC 階数: B1/9F 敷地面積: 165.11m<sup>2</sup> 延床面積: 1,110.83m<sup>2</sup> 建築時期: 平成4年8月5日</p>	 <p><b>A15</b> 大門佐野ビル</p> <p>東京都港区芝大門一丁目1番35号 構造: S/RC 階数: 8F 敷地面積: 197.17m<sup>2</sup> 延床面積: 1,147.25m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和61年3月31日</p>	 <p><b>A16</b> 田町片岡ビル</p> <p>東京都港区芝浦二丁目13番11号 構造: SRC 階数: 7F 敷地面積: 366.94m<sup>2</sup> 延床面積: 1,598.91m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和62年3月15日</p>	 <p><b>A17</b> 銀座轟ビル</p> <p>東京都中央区銀座八丁目16番5号 構造: SRC 階数: B1/8F 敷地面積: 160.33m<sup>2</sup> 延床面積: 863.14m<sup>2</sup> 建築時期: 平成元年6月1日</p>
 <p><b>A18</b> COI 渋谷 神山町ビル</p> <p>東京都渋谷区神山町7番10号 構造: S 階数: 5F 敷地面積: 497.95m<sup>2</sup> 延床面積: 1,524.95m<sup>2</sup> 建築時期: 平成18年3月15日</p>	 <p><b>A19</b> 赤坂若宮ビル</p> <p>東京都港区赤坂五丁目4番9号 構造: SRC 階数: B1/8F 敷地面積: 119.16m<sup>2</sup> 延床面積: 791.97m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和63年5月17日</p>	 <p><b>A20</b> コスモ芝園橋 ビル</p> <p>東京都港区芝三丁目12番1号 構造: S/SRC 階数: 8F 敷地面積: 396.71m<sup>2</sup> 延床面積: 1,695.78m<sup>2</sup> 建築時期: 平成5年1月11日</p>	 <p><b>B1</b> COI 五反田ビル</p> <p>東京都品川区東五反田一丁目13番12号 構造: SRC 階数: B1/11F 敷地面積: 692.96m<sup>2</sup> 延床面積: 6,943.23m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和47年11月1日</p>	 <p><b>B2</b> ブルク大森</p> <p>東京都大田区大森北一丁目1番2号/5号 構造: SRC/RC 階数: B3/8F 敷地面積: 1,210.70m<sup>2</sup> 延床面積: 7,411.31m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和43年6月1日/平成2年8月1日(増築)</p>	 <p><b>B3</b> BENEX S-2</p> <p>神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番地5 構造: SRC/RC 階数: B2/9F 敷地面積: 641.00m<sup>2</sup> 延床面積: 5,448.19m<sup>2</sup> 建築時期: 平成4年3月9日</p>	 <p><b>B4</b> 大和国立ビル</p> <p>東京都国立市東一丁目4番13号 構造: SRC/S 階数: B1/8F 敷地面積: 829.08m<sup>2</sup> 延床面積: 4,758.68m<sup>2</sup> 建築時期: 平成5年6月15日</p>	 <p><b>B5</b> 浅草雷門 SIA ビル</p> <p>東京都台東区雷門二丁目16番9号 構造: SRC 階数: B1/9F 敷地面積: 421.75m<sup>2</sup> 延床面積: 2,785.59m<sup>2</sup> 建築時期: 平成5年5月25日</p>
 <p><b>B6</b> グリーン パークビル</p> <p>東京都豊島区南池袋二丁目27番17号 構造: SRC 階数: B1/9F 敷地面積: 308.39m<sup>2</sup> 延床面積: 1,884.21m<sup>2</sup> 建築時期: 平成10年5月1日</p>	 <p><b>B7</b> REGALO ビル</p> <p>東京都町田市原町田四丁目5番8号 構造: RC/S 階数: B1/7F 敷地面積: 505.71m<sup>2</sup> 延床面積: 2,530.16m<sup>2</sup> 建築時期: 平成元年5月2日</p>	 <p><b>B8</b> オーティービル</p> <p>東京都文京区本郷一丁目28番24号 構造: S 階数: 10F 敷地面積: 336.30m<sup>2</sup> 延床面積: 2,043.39m<sup>2</sup> 建築時期: 平成3年1月31日</p>	 <p><b>B9</b> レスポアール 296</p> <p>神奈川県横浜市西区南幸二丁目13番12号 構造: SRC 階数: 8F 敷地面積: 289.65m<sup>2</sup> 延床面積: 1,315.19m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和59年1月26日</p>	 <p><b>B10</b> テクノス 中野ビル</p> <p>東京都中野区新井一丁目26番6号 構造: RC 階数: B1/6F 敷地面積: 381.80m<sup>2</sup> 延床面積: 1,599.08m<sup>2</sup> 建築時期: 平成4年11月26日</p>	 <p><b>B11</b> 永信ビル</p> <p>東京都江東区永代二丁目31番1号 構造: SRC 階数: B1/8F 敷地面積: 611.65m<sup>2</sup> 延床面積: 4,025.44m<sup>2</sup> 建築時期: 平成4年6月25日</p>	 <p><b>B12</b> 横須賀 ベイサイドビル</p> <p>神奈川県横須賀市若松町一丁目21番10号 構造: SRC/RC 階数: B1/7F 敷地面積: 800.32m<sup>2</sup> 延床面積: 3,310.85m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和56年12月7日</p>	 <p><b>C1</b> 四ツ橋中央ビル</p> <p>大阪府大阪市西区新町一丁目4番26号 構造: RC 階数: 10F 敷地面積: 881.17m<sup>2</sup> 延床面積: 7,116.72m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和48年11月19日</p>
 <p><b>C2</b> アスパイア 7番館</p> <p>兵庫県尼崎市東灘波町五丁目30番17号 構造: S 階数: B1/8F 敷地面積: 598.41m<sup>2</sup> 延床面積: 3,517.55m<sup>2</sup> 建築時期: 平成4年4月17日</p>	 <p><b>C3</b> 茨木恒和ビル</p> <p>大阪府茨木市永代町7番1号 構造: SRC 階数: B1/9F 敷地面積: 608.78m<sup>2</sup> 延床面積: 3,111.78m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和44年12月11日</p>	 <p><b>D1</b> 仙台一番町ビル</p> <p>宮城県仙台市青葉区一番町二丁目10番17号 構造: SRC/S 階数: 11F 敷地面積: 1,545.67m<sup>2</sup> 延床面積: 8,600.59m<sup>2</sup> 建築時期: 平成5年4月22日</p>	 <p><b>D2</b> カーニープレイス 広島紙屋町</p> <p>広島県広島市中区基町12番3号 構造: SRC 階数: B1/9F 敷地面積: 525.85m<sup>2</sup> 延床面積: 4,265.11m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和49年12月14日</p>	 <p><b>D3</b> COI 名駅ビル</p> <p>愛知県名古屋市中村区名駅五丁目30番1号 構造: S 階数: 10F 敷地面積: 374.39m<sup>2</sup> 延床面積: 2,716.21m<sup>2</sup> 建築時期: 平成13年3月22日</p>	 <p><b>D4</b> 名古屋 プラザビル</p> <p>愛知県名古屋市中区栄三丁目15番27号 構造: SRC 階数: B1F/11F 敷地面積: 666.74m<sup>2</sup> 延床面積: 5,398.32m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和57年4月23日</p>	 <p><b>D5</b> 南二条 プラムビル</p> <p>北海道札幌市中央区南二条西三丁目11番1号 構造: SRC 階数: B1/7F 敷地面積: 200.36m<sup>2</sup> 延床面積: 1,396.39m<sup>2</sup> 建築時期: 平成2年6月5日</p>	 <p><b>D6</b> COI 仙台中央ビル</p> <p>宮城県仙台市青葉区中央三丁目4番12号 構造: SRC/RC 階数: B2/8F 敷地面積: 565.28m<sup>2</sup> 延床面積: 3,696.53m<sup>2</sup> 建築時期: 昭和56年10月9日</p>
 <p><b>E1</b> 富山駅西ビル</p> <p>富山県富山市神通本町一丁目1番19号 構造: S/RC 階数: B1/11F 敷地面積: 3,718.62m<sup>2</sup> 延床面積: 15,868.61m<sup>2</sup> 建築時期: 平成12年1月8日</p>	 <p><b>E2</b> 第百・みらい 信金ビル</p> <p>大分県大分市荷揚町3番1号/大分市都町一丁目31番地 構造: S/RC 階数: 8F 敷地面積: 1,027.74m<sup>2</sup>/230.24m<sup>2</sup> 延床面積: 5,591.20m<sup>2</sup>/1,05.96m<sup>2</sup> 建築時期: 平成6年2月10日/平成6年10月21日</p>	 <p><b>E3</b> カーニープレイス 佐賀</p> <p>佐賀県佐賀市駅前中央一丁目9番38号 構造: S/RC 階数: 8F 敷地面積: 817.01m<sup>2</sup> 延床面積: 4,139.09m<sup>2</sup> 建築時期: 平成4年1月23日</p>	 <p><b>E4</b> 那覇トラスト ビル</p> <p>沖縄県那覇市久米二丁目3番15号 構造: RC/S 階数: B1/8F 敷地面積: 681.98m<sup>2</sup> 延床面積: 4,186.72m<sup>2</sup> 建築時期: 平成2年2月28日</p>	 <p><b>E5</b> カーニープレイス 金沢駅前</p> <p>石川県金沢市堀川町2番13号 構造: SRC 階数: 8F 敷地面積: 877.21m<sup>2</sup> 延床面積: 3,449.43m<sup>2</sup> 建築時期: 平成2年4月27日</p>			

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50%を上限
- 資金の安全性、流動性と効率性を重視した運用
- 適正な水準の現預金を余資として保有

本投資法人の出資総額 (平成19年4月30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

今後の投資口の追加発行は、総資産額に対する有利子負債の割合や投資不動産等の取得計画等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ実行していく考えです。

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4月30日現在) (単位:百万円)

タームローン A	7,763
タームローン B	8,733
タームローン C	10,675
GE リアル・エステートローン	14,000
AIG ローン	5,500
合計	46,679

格付

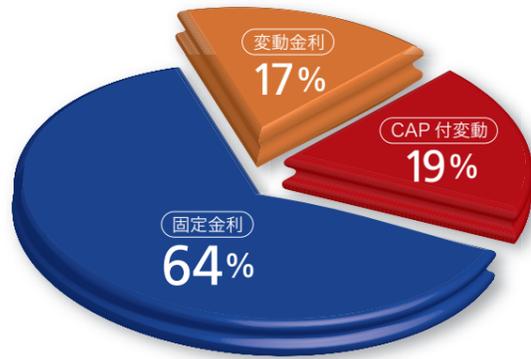
本投資法人は平成19年5月25日に、格付投資情報センター (R&I) より以下の格付を取得しました。

名称	発行体格付
格付	A- (新規)
格付の方向性	安定的

これにより、資金調達の多様化を図るとともに、今後の経営に活用していきます。

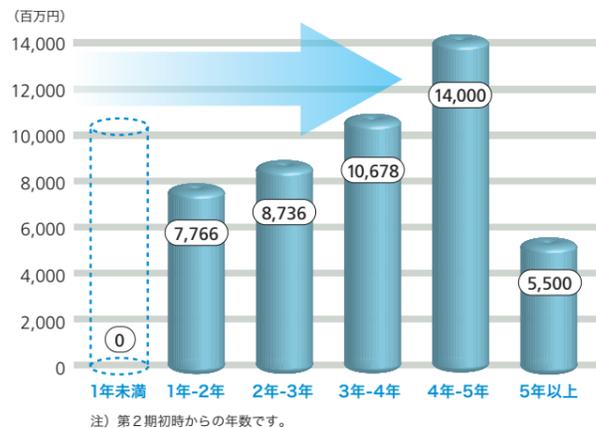
変動金利・固定金利比率

固定金利の比率を大幅に高め、将来の金利上昇リスクへの対応を図りました。



借入金返済期限の分散状況

長期負債の返済期限を分散させることにより、財務の安定性を強化しました。



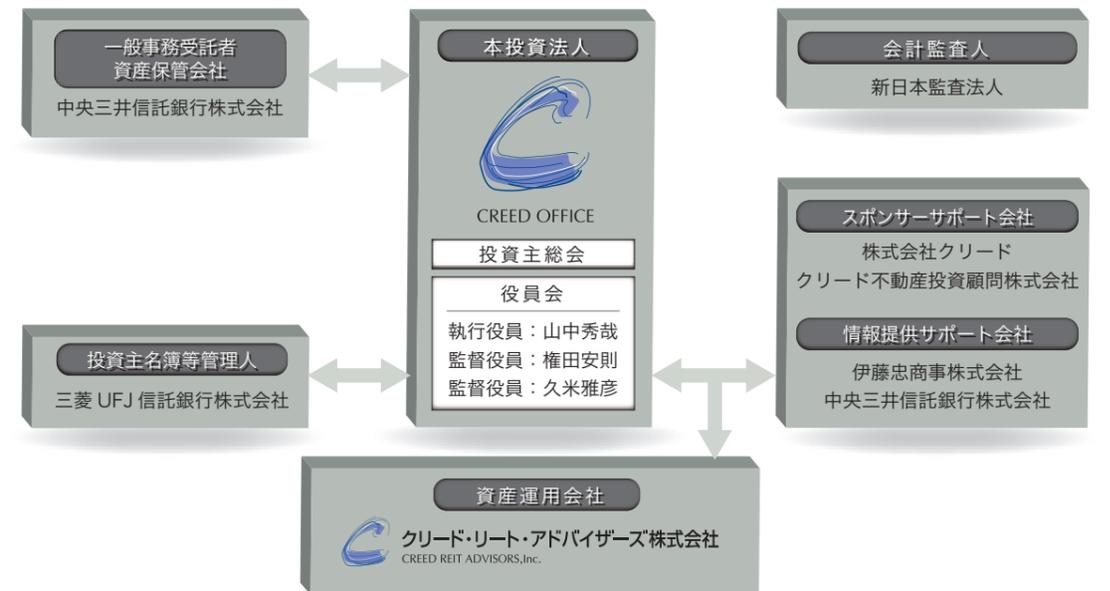
会社概要

- 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5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)

基本的な仕組み



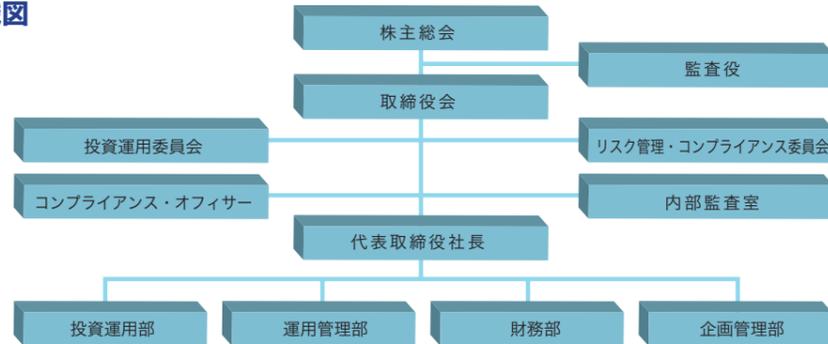
資産運用会社の概要

本投資法人はその資産の運用に係る業務をクリード・リート・アドバイザーズ株式会社に委託しています。同社は、主要株主である株式会社クリードおよ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5号 霞が関ビル 12階	
役員	代表取締役社長 山中 秀哉	
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%

組織図

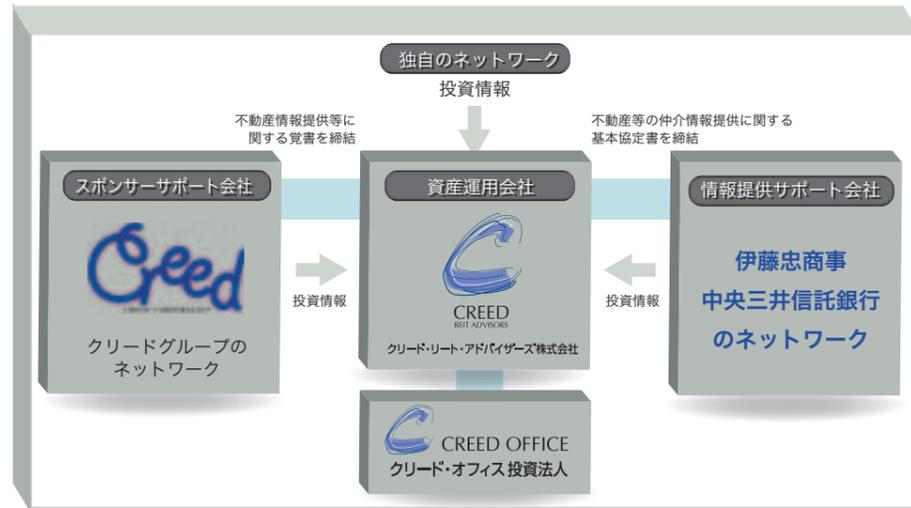


(注1) コンプライアンス・オフィサーは、内部監査室長を兼務しています。  
(注2) 財務部長は企画管理部長を兼務しています。

スポンサー力の発揮

クリードグループは不動産投資における約3,300億円の資産運用と、12,000件を超える不動産デューデリジェンス(詳細調査)の実績を持ち、高度なノウハウを蓄積しています。クリード・リート・アドバイザーズはこのグループ

力を活用するとともに、情報提供サポート会社および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。

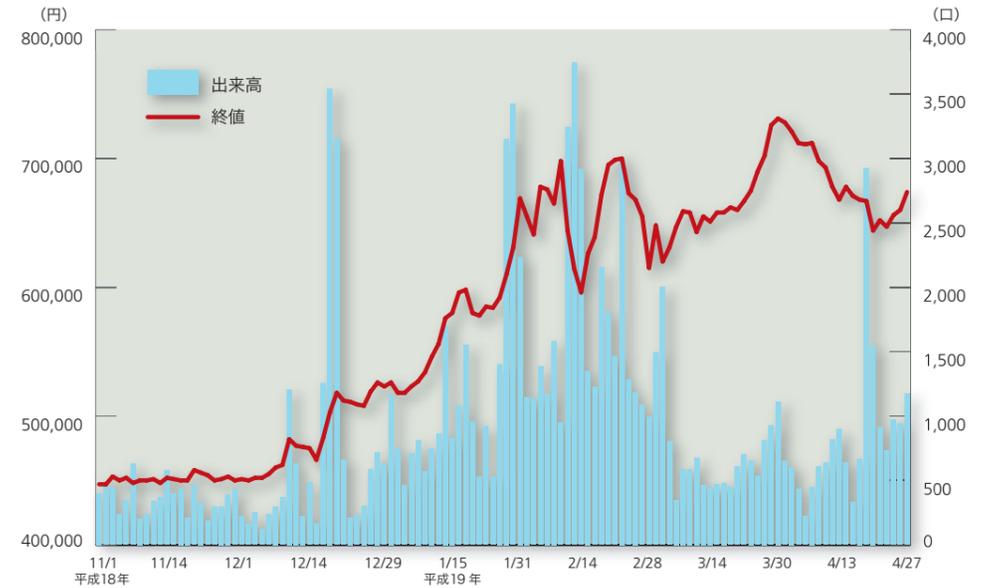


着実な外部成長 = 良質な投資情報の継続的な取得

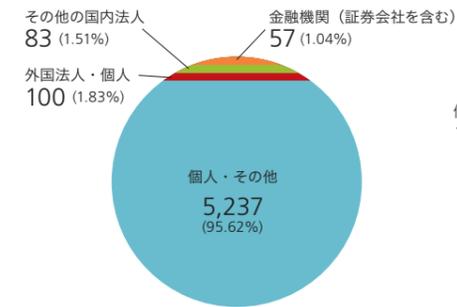
投資口価格の推移

第2期において、本投資法人の投資口価格は高い水準で推移しました。これは本投資法人のポートフォリオが優れたパフォーマンスを示し、第1期を上回る1口当たり分配金を達成

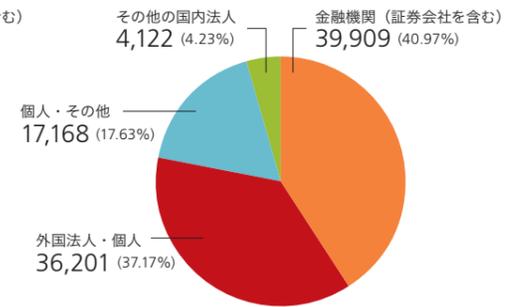
できたこと、および慎重な資産運用方針が市場に評価されたものです。また、不動産市場の活況と外資の流入というマクロ要因も高い投資口価格を支えました。



所有者別投資主数



所有者別投資口数



主要投資主

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口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	11,376	11.67
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	7,620	7.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6,597	6.77
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	6,182	6.34
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,997	5.13
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リミテッド	2,489	2.55
株式会社広島銀行	2,342	2.40
株式会社クリード	2,200	2.25
ザバンクオブニューヨークトリティージャスデックアカウント	1,931	1.98
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	1,837	1.88
合計	47,571	48.84

### 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」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、「郵便振替支払通知書」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  
同議決権行使投資主確定日：あらかじめ公告して定めた日
- 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
- 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4月期
  - 決算期末：平成19年4月30日
  - 決算発表：平成19年6月22日
  - 分配金支払開始：平成19年7月20日
- 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月下旬(予定)
  - 分配金支払開始：平成20年1月下旬(予定)

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

クリード・オフィス投資法人では、ホームページの充実に注力し、投資主の皆様には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、ぜひご活用ください。

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

(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経済は、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となりました。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、消費者物価も小幅ながら上昇に転じました。

不動産市況については、国土交通省より発表された平成19年地価公示に基づく地価動向によると、東京、大阪及び名古屋の三大都市圏では商業地が顕著に上昇し、また加えて住宅地も上昇いたしました。また、商業地及び住宅地における全国平均の地価も16年ぶりに上昇に転じました。

この地価上昇の背景として、J-REITや不動産私募ファンドの市場拡大による旺盛な不動産投資への意欲が挙げられます。不動産売買市場では、特に都市部においてJ-REITや不動産私募ファンドなどの新規参入が相次いでおり、投資適格物件の取得競争はより激化する傾向にあります。

オフィス賃貸市場では、好調な企業業績を背景とするオフィス拡張移転や増床需要等が見受けられ、賃料水準は上昇傾向を示しました。特に東京都心部においては、好調な企業業績に支えられてテナントの賃貸需要が非常に強く、需給の逼迫により新規成約賃料および既存テナントの継続賃料の上昇の傾向が鮮明になりました。

## C. 運用実績

本投資法人は、第2期末（平成19年4月30日）現在で、合計45物件（このうち信託受益権は37物件、現物は8物件です）を保有しております。当期は平成19年2月22日に1物件を取得し、平成19年1月16日に1物件を譲渡いたしました。

## D. 資金調達概要

当期におきましては、借入金利の長期固定化ならびに返済期限の分散化を図ることを目的として、平成19年4月24日にGEリアル・エーステート株式会社から140億円の長期の借入れを実施し、同日付で短期の借入金合計103億円を返済いたしました。これにより、当期末時点での借入金残高は46,679百万円となりました。

## 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2期の実績として営業収益4,033百万円、営業利益金額2,195百万円、経常利益金額1,770百万円、当期純利益金額1,769百万円を計上しました。

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18,168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
決算年月	平成18年10月	平成19年4月
最高	495,000円	731,000円
最低	415,000円	447,000円

## (4) 分配金等の実績

当期（第2期）の分配金は、1口当たり18,168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）の適用を企図しており、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
		（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）
当期末処分利益総額	千円	1,651,467	1,769,600
利益留保額	千円	50	37
金銭の分配金総額	千円	1,651,417	1,769,563
（1口当たり分配金）	円	(16,955)	(18,168)
うち利益分配金総額	千円	1,651,417	1,769,563
（1口当たり利益分配金）	円	(16,955)	(18,168)
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およ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。また、東京周辺部のオフィスにおいても高い稼働状況を維持して推移することが見込まれ、その結果として賃料水準も穏やかに上昇していくものと思われ。

一方で、テナントのオフィスニーズは、立地や建物・設備スペックにとどまらず、管理サービスの水準や付加価値の提供にまで及び、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、J-REIT、プライベートファンド等による積極的な不動産投資が続いており、東京都心部はもとより地方主要都市に至るまで、優良不動産に対する取得競争が引き続き激化していくものと考えられます。

### 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精力的に交渉を行います。また、新規テナントのリーシングにあたっては、市場賃料を念頭により高い水準での成約を実現すべく交渉を進めます。これらを実現することによりトータルでの収益力の向上を目指します。

(ハ) 運営管理コストの低減

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

## (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	D.Bビル
譲渡	資産の種類	不動産信託受益権
	所在地（住居表示）	東京都新宿区若葉一丁目4番地1
	譲渡価格	2,850百万円
	譲渡日	平成19年5月8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
	取得予定価格	3,000百万円
	取得予定日	平成19年11月末日まで

### B. 格付けの取得

本投資法人は、資金調達の多様化・機動性を図るとともに、今後の経営に活用していくために平成19年5月25日付で発行体格付けを取得しております。格付けの概要は下記の通りです。

格付機関	格付対象	格付	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	A-	安定的

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

### (2) 投資口に関する事項

平成19年4月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%)
ゴールドマンサックスインターナショナル 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	11,376	11.67
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	7,620	7.82
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 豊川 圭一	東京都港区浜松町二丁目11番3号	6,597	6.77
日興シティ信託銀行株式会社(投信口) 代表取締役社長 横山 利夫	東京都品川区東品川二丁目3番14号	6,182	6.34
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	4,997	5.13
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リミテッド 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	2,489	2.55
株式会社広島銀行 取締役頭取 角廣 勲	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	2,342	2.40
株式会社クリード 代表取締役 宗吉 敏彦	東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番5号 霞ヶ関ビル20階	2,200	2.25
ザバンクオブニューヨーク・トリシティ・ジャスデックアカウント 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	1,931	1.98
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	1,837	1.88
合計		47,571	48.84

(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19年4月30日現在の本投資法人の執行役員及び監督役員は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	山中秀哉	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	1,260
監督役員	権田安則	東京平河法律事務所パートナー	1,260
監督役員	久米雅彦	久米公認会計士事務所 所長	1,260
会計監査人	新日本監査法人	—	24,746

(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) 当該営業期間に会計監査人が行った非監査業務は、以下の通りです。

非監査業務の内容	金額(千円)
特定資産調査報告書作成費用	15,746
合計	15,746

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) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年4月30日現在の投資信託委託業者、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
投資信託委託業者(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1期 (平成18年10月31日)		第2期 (平成19年4月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィス	首都圏(注2)	5,590	5.7	7,027	6.89
		5大都市圏	7,840	7.9	7,971	7.81
		小計	13,431	13.6	14,999	14.70
信託不動産	オフィス	首都圏(注2)	51,117	51.6	49,451	48.48
		関西圏	3,312	3.3	3,306	3.24
		5大都市圏	5,693	5.8	5,638	5.53
		その他主要都市(注3)	7,711	7.8	7,617	7.47
	その他都市型ビル	首都圏(注2)	6,931	7.0	6,907	6.77
小計		74,766	75.5	72,922	71.49	
預金等のその他資産			10,802	10.9	14,089	13.81
資産総額計			98,999	100.0	102,010	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) 取得予定資産(仮称)COI高松ビル)の信託建設仮勘定2百万円が含まれています。

### (2) 主要な保有資産

平成19年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は、以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 期末時点(%)	対賃貸事業 収入比率(%)	主たる用途
新一ビル	7,219	6,092.79	6,092.79	100.0	8.4	オフィス
名古屋プラザビル	5,978	3,970.74	3,970.74	100.0	4.7	
COI五反田ビル	5,399	5,423.74	4,985.14	91.9	5.0	
西参道山貴ビル	4,456	5,226.41	5,065.26	96.9	4.3	
ブルク大森	3,386	5,337.13	5,183.77	97.1	5.2	
六本木DKビル	2,890	2,396.75	2,396.75	100.0	3.2	
MTCビル	2,733	4,085.53	4,085.53	100.0	3.0	
仙台一番町ビル	2,452	5,666.86	5,006.58	88.3	3.5	
BENEX S-2	2,396	4,487.79	3,698.80	82.4	3.3	
COI東日本橋ビル	2,335	3,676.43	2,822.61	76.7	2.5	
合計	39,249	46,364.18	43,307.98	93.4	43.2	

(3) 不動産等組入資産明細

平成19年4月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	総賃貸 可能面積 (㎡)	期末 算定価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
新一ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	6,092.79	10,131	7,219
西参道山貴ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	5,226.41	4,408	4,456
六本木DKビル	東京都港区六本木七丁目	不動産信託受益権	2,396.75	3,912	2,890
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,085.53	3,285	2,733
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	3,676.43	3,260	2,335
D.B.ビル	東京都新宿区若葉一丁目	不動産信託受益権	2,280.13	2,049	2,189
南平台千代田ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,926.37	2,840	2,123
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	2,320	2,081
第20中央ビル	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	2,360	1,876
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	1,867	1,887
プロフィットリンク聖坂	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,971.45	1,340	1,293
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	1,342.35	1,090	983
新橋スカイビル	東京都港区新橋三丁目	不動産信託受益権	1,007.63	1,070	875
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	851	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	683	603
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	631	556
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,619	1,466
赤坂若宮ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	697.01	891	861
コスモ芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,604.27	1,420	1,460
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	5,603	5,399
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	5,337.13	3,940	3,386
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	4,487.79	2,807	2,396
大和国立ビル	東京都国立市東一丁目	不動産信託受益権	3,466.43	2,410	2,057
浅草雷門SIAビル	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.27	2,030	1,858
グリーンパークビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,487.56	1,715	1,595
REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	2,183.63	1,744	1,662
オーティールビル	東京都文京区本郷一丁目	不動産信託受益権	1,857.91	1,373	1,108
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	1,077	1,081
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	878	978
永信ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,602.30	1,800	1,691
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	2,184.92	1,545	1,547
四ツ橋中央ビル	大阪府大阪市西区新町一丁目	不動産信託受益権	5,400.92	1,754	1,793
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	859	714
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	674	799
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	5,666.86	2,658	2,452
カーニープレイス広島紙屋町	広島県広島市中区基町	不動産信託受益権	2,925.77	1,681	1,730
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	1,546	1,455
名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,970.74	5,969	5,978
南二条プラムビル	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	1,285.49	1,016	1,047
COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,381.80	850	945
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	8,591.04	2,242	2,326
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	1,922	1,862
カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,843.28	1,116	1,179
那覇トラストビル	沖縄県那覇市久米二丁目	不動産信託受益権	3,212.84	1,221	1,185
カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川町	不動産信託受益権	2,454.09	1,057	1,060
合計			126,461.48	97,514	87,918

(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、株式会社地価研究所、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)			
	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)
新一ビル	6	100.0	373	8.5	6	100.0	297	8.4
西参道山貴ビル	10	96.9	198	4.5	10	96.9	154	4.3
六本木DKビル	4	100.0	102	2.3	4	100.0	112	3.2
MTCビル	9	100.0	143	3.3	8	100.0	107	3.0
COI東日本橋ビル	8	76.7	129	3.0	8	76.7	88	2.5
D.B.ビル	1	100.0	85	1.9	3	82.1	55	1.6
南平台千代田ビル	11	100.0	102	2.3	11	100.0	82	2.3
ジョフレ半蔵門	6	100.0	93	2.1	6	100.0	76	2.1
第20中央ビル	7	96.6	75	1.7	7	96.8	89	2.5
アンフィニ赤坂	7	100.0	90	2.1	7	100.0	75	2.1
24山京ビル (注4)	—	—	72	1.7	—	—	0	0.0
プロフィットリンク聖坂	7	92.6	61	1.4	9	100.0	53	1.5
平河町ビル	9	100.0	50	1.2	9	100.0	39	1.1
新橋スカイビル	9	100.0	41	0.9	9	100.0	34	1.0
大門佐野ビル	5	100.0	40	0.9	5	100.0	31	0.9
田町片岡ビル	1	86.5	38	0.9	2	100.0	32	0.9
銀座轟ビル	8	86.3	23	0.5	9	100.0	20	0.6
COI渋谷神山町ビル	6	100.0	44	1.0	6	100.0	51	1.4
赤坂若宮ビル	8	87.9	22	0.5	7	76.6	27	0.8
コスモ芝園橋ビル	—	—	—	—	6	100.0	18	0.5
COI五反田ビル	12	90.0	235	5.4	13	91.9	176	5.0
ブルク大森	35	96.2	255	5.8	36	97.1	183	5.2
BENEX S-2	12	100.0	145	3.3	11	82.4	118	3.3
大和国立ビル	9	100.0	148	3.4	9	100.0	118	3.3
浅草雷門SIAビル	6	100.0	110	2.5	6	100.0	83	2.4
グリーンパークビル	9	92.9	69	1.6	10	100.0	56	1.6
REGALOビル	9	100.0	86	2.0	9	100.0	68	1.9
オーティールビル	2	100.0	52	1.2	6	100.0	51	1.4
レスポアール296	7	93.8	52	1.2	8	100.0	39	1.1
テクノス中野ビル	4	73.2	36	0.8	5	88.8	31	0.9
永信ビル	7	100.0	61	1.4	7	100.0	76	2.2
横須賀ベイサイドビル	8	87.0	53	1.2	10	100.0	65	1.8
四ツ橋中央ビル	18	92.1	125	2.9	17	97.1	101	2.8
アスパイア7番館	13	100.0	72	1.7	13	96.3	54	1.5
茨木恒和ビル	4	72.5	60	1.4	4	72.5	45	1.3
仙台一番町ビル	16	88.3	155	3.5	17	88.3	122	3.5
カーニープレイス広島紙屋町	24	80.9	89	2.0	24	86.8	66	1.9
COI名駅ビル	6	100.0	74	1.7	6	100.0	57	1.6
名古屋プラザビル	18	89.3	169	3.9	19	100.0	166	4.7
南二条プラムビル	5	75.2	37	0.9	5	75.2	38	1.1
COI仙台中央ビル	10	69.6	22	0.5	9	66.5	28	0.8
富山駅西ビル	13	96.7	159	3.6	11	89.5	117	3.3
第百・みらい信金ビル	16	90.3	100	2.3	17	93.6	80	2.3
カーニープレイス佐賀	16	75.8	63	1.5	17	80.7	47	1.3
那覇トラストビル	3	100.0	97	2.2	3	100.0	74	2.1
カーニープレイス金沢駅前	10	84.5	55	1.3	9	76.0	42	1.2
合計	414	91.6	4,384	100.0	433	93.3	3,563	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入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 24山京ビルは、平成19年1月16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4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価(百万円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	25,000	25,000	—
	金利キャップ取引	9,000	9,000	—

(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19年4月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

**4. 保有不動産の資本的支出**

**(1) 資本的支出の予定**

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

不動産等資産の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
茨木恒和ビル (大阪府茨木市)	B1・2・3階の内装工事	自平成19年6月 至平成19年9月	57	—	—
四ツ橋中央ビル (大阪府大阪市西区)	受変電設備更新工事	自平成19年6月 至平成19年9月	50	—	—
平河町ビル (東京都港区)	パッケージ空調機更新工事	自平成19年10月 至平成19年10月	50	—	—

**(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)
新一ビル	共用部リニューアル工事、給排水工事等	自平成18年10月 至平成18年12月	11
MTCCビル	共用部リニューアル工事、 自転車置場工事等	自平成18年9月 至平成18年11月	25
COI五反田ビル	外壁、エントランス、共用部、 リニューアル工事等	自平成19年1月 至平成19年4月	174
COI仙台中央ビル	外壁、エントランス、共用部、 リニューアル工事等	自平成18年9月 至平成19年4月	123
その他			87
合計			421

**(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭 (修繕積立金)**

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

項目	営業期間	第1期 (自平成17年11月18日 至平成18年10月31日)	第2期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)
	前期末積立金残高		—
当期積立額		267百万円	466百万円
当期積立金取崩額		72百万円	323百万円
次期繰越額		195百万円	339百万円

**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)
	(a) 資産運用報酬		289,788千円
(b) 資産保管委託報酬		12,491千円	9,865千円
(c) 一般事務委託報酬		42,415千円	33,142千円
(d) 役員報酬		7,099千円	3,780千円
(e) その他営業費用		34,602千円	70,372千円
合計		386,398千円	438,072千円

**(2) 借入状況**

平成19年4月30日現在、金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株三井住友銀行	平成18年4月24日	1,000	—	0.839%	平成19年4月24日	期限一括	(注3)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株		650	—					
	住友信託銀行株		650	—					
	株あおぞら銀行	500	—	0.911%	平成19年5月16日				
	株三井住友銀行	1,330	—						
	中央三井信託銀行株	1,330	—						
	住友信託銀行株	1,330	—	1.028%	平成19年6月1日				
	株あおぞら銀行	1,310	—						
	株三井住友銀行	430	—						
	中央三井信託銀行株	430	—	1.064%	平成19年6月29日				
	住友信託銀行株	430	—						
	株あおぞら銀行	410	—						
株三井住友銀行	200	—	10,300	—					
中央三井信託銀行株	平成18年6月30日	300	—						
小計			10,300	—					
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4)	有担保 無保証	
株三井住友銀行	平成18年3月17日	3,500	3,397	0.927%	平成20年3月17日				
中央三井信託銀行株		500	485						
株新生銀行		1,000	970						
株千葉銀行	1,000	970	1.027%	平成21年3月17日					
三菱UFJ信託銀行株	2,000	1,941							
株三井住友銀行	1,000	970							
中央三井信託銀行株	3,000	2,912	1.855%	平成22年3月17日					
住友信託銀行株	1,000	970							
株あおぞら銀行	1,000	970							
株りそな銀行	1,000	970	2.094%	平成23年4月30日					
株新生銀行	2,000	1,941							
中央三井信託銀行株	1,000	970							
住友信託銀行株	3,000	2,912							
株あおぞら銀行	平成18年3月17日	2,500	2,426						
株りそな銀行	2,500	2,426							
株千葉銀行	2,000	1,941							
GEリアル・エステート株	平成19年4月24日	—	14,000						
小計		33,500	46,679						
合計		43,800	46,679						

(注1) 当期末において、短期借入金はありません。  
 (注2) 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3) 資金用途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。  
 (注4) 資金用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)
24山京ビル	—	—	平成19年1月16日	2,200	1,662	470
コスモ芝園橋ビル	平成19年2月22日	1,420	—	—	—	—
合計	—	1,420	—	2,200	1,662	470

(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2)	特定資産の調査価格 (百万円) (注1)
譲渡	不動産信託受益権	24山京ビル	平成19年1月16日	2,200	1,599
取得	不動産信託受益権	コスモ芝園橋ビル(注3)	平成19年2月22日	1,420	1,420

(注1)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。

(注2)「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3)本物件は信託受益権として信託受益権を取得後、直ちに当該信託契約を解除し、不動産として保有しています。

#### B. その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4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「①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金利スワップ1件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該取引に際しては、金利スワップ取引及び金利キャップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間、その他当該取引の内容に関することについて調査を委託しています。

### (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20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投資信託委託業者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)は証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当事項はありません。

## 7. 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8. その他

### (1) お知らせ

#### ①投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等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

科目	期別 注記 番号	当期 (平成19年4月30日現在)		前期 (ご参考) (平成18年10月31日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金		7,354,333		4,493,766	
信託現金及び 信託預金	※1	6,162,628		5,909,232	
営業未収入金		72,067		78,903	
前払金		80,157		—	
前払費用		124,413		94,765	
繰延税金資産		18		39	
その他		41,937		40,225	
流動資産合計		13,835,556	13.6	10,616,933	10.7
II 固定資産					
1.有形固定資産					
建物	※1	3,894,822		3,361,717	
減価償却累計額		△119,151	3,775,671	△55,457	3,306,259
構築物	※1	12,892		11,451	
減価償却累計額		△1,992	10,900	△940	10,510
機械及び装置	※1	37,058		37,058	
減価償却累計額		△9,271	27,786	△4,555	32,502
器具備品	※1	2,227		—	
減価償却累計額		△252	1,974	—	—
土地	※1	11,182,697		10,081,960	
信託建物	※1	24,873,093		25,148,423	
減価償却累計額		△980,367	23,892,725	△567,970	24,580,453
信託構築物	※1	5,533		4,831	
減価償却累計額		△2,568	2,965	△1,449	3,382
信託機械及び装置	※1	442,271		437,482	
減価償却累計額		△88,079	354,192	△50,334	387,147
信託器具備品	※1	7,970		5,068	
減価償却累計額		△580	7,390	△129	4,938
信託土地	※1	48,662,147		49,787,350	
信託建設仮勘定		2,750		2,750	
有形固定資産 合計		87,921,203	86.2	88,197,255	89.1
2.無形固定資産					
商標権		922		972	
無形固定資産 合計		922	0.0	972	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		242,880		174,688	
投資その他の 資産合計		252,885	0.2	184,693	0.2
固定資産合計		88,175,011	86.4	88,382,921	89.3
資産合計		102,010,567	100.0	98,999,854	100.0

科目	期別 注記 番号	当期 (平成19年4月30日現在)		前期 (ご参考) (平成18年10月31日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		337,318		503,471	
短期借入金	※1	—		10,300,000	
一年以内返済予定 長期借入金	※1	7,765,600		—	
未払金		376,530		357,805	
未払費用		50,410		87,195	
前受金		836,753		517,093	
預り金		174		191	
その他		10,600		29,577	
流動負債合計		9,377,387	9.2	11,795,334	11.9
II 固定負債					
長期借入金	※1	38,914,000		33,500,000	
預り敷金保証金		904,867		839,746	
信託預り敷金 保証金		4,042,211		4,210,806	
固定負債合計		43,861,079	43.0	38,550,552	39.0
負債合計		53,238,467	52.2	50,345,886	50.9
(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					
当期未処分利益		1,769,600		1,651,467	
投資主資本合計		48,772,100	47.8	48,653,967	49.1
純資産合計	※2	48,772,100	47.8	48,653,967	49.1
負債・純資産合計		102,010,567	100.0	98,999,854	100.0

III. 損益計算書

科目	期別 注記 番号	当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)		前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益					
賃貸事業収入	※1	3,243,649		3,898,760	
その他賃貸事業収入	※1	319,504		486,005	
不動産等売却益	※2	470,720	4,033,873	—	4,384,765
2. 営業費用					
賃貸事業費用	※1	1,400,713		1,710,170	
資産運用報酬		320,912		289,788	
資産保管委託報酬		9,865		12,491	
一般事務委託報酬		33,142		42,415	
役員報酬		3,780		7,099	
その他営業費用		70,372	1,838,786	34,602	2,096,568
営業利益金額			2,195,087		2,288,197
3. 営業外収益					
受取利息		4,944		716	
損害保険金収入		1,271		—	
固定資産税等 精算差額		—		25,036	
消費税等還付加算金		—		13,527	
その他		0	6,217	291	39,572
4. 営業外費用					
支払利息		299,232		331,772	
新投資口公開 関連費用		—		130,030	
融資関連費用		130,494		150,377	
その他		1,038	430,765	62,258	674,439
経常利益金額			1,770,538		1,653,330
税引前当期純利益金額			1,770,538		1,653,330
法人税、住民税 及び事業税		967		1,901	
法人税等調整額		21	989	△39	1,862
当期純利益金額			1,769,549		1,651,467
前期繰越利益			50		—
当期末処分利益			1,769,600		1,651,467

IV. 投資主資本等変動計算書

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

	出資総額	投資主資本 剰余金		投資主資本合計	純資産合計
		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

前期 (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日) (ご参考) (単位: 千円)

	出資総額	投資主資本 剰余金		投資主資本合計	純資産合計
		当期末処分利益	剰余金合計		
平成17年11月18日残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	47,002,500	—	—	47,002,500	47,002,500
当期純利益金額	—	1,651,467	1,651,467	1,651,467	1,651,467
当期変動額合計	47,002,500	1,651,467	1,651,467	48,653,967	48,653,967
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

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18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18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 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)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 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 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 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)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		(1)創業費 支出時に全額費用として計上しております。 (2)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18年3月15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18年3月15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1,697,500千円であり、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1,697,500千円少なく計上され、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、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。	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445,623千円であります。

期別 項目	当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)
4. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 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。	(1)ヘッジ会計の方法 同左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3)ヘッジ方針 同左 (4)ヘッジの有効性評価の方法 同左
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 (2)消費税等の処理方法 税抜方式によっております。	(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. 表示方法の変更

当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)
(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。	

### 3. 貸借対照表に関する注記

当期 (平成19年4月30日現在)	前期 (ご参考) (平成18年10月31日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。
千円	千円
信託現金及び信託預金 6,098,177	信託現金及び信託預金 5,909,232
建物 3,402,529	建物 3,306,259
構築物 10,508	構築物 10,510
機械及び装置 27,786	機械及び装置 32,502
器具備品 1,974	土地 10,081,960
土地 10,095,874	信託建物 24,580,453
信託建物 23,722,573	信託構築物 3,382
信託構築物 2,773	信託機械及び装置 387,147
信託機械及び装置 354,192	信託器具備品 4,938
信託器具備品 7,390	信託土地 49,787,350
信託土地 48,033,171	合計 94,103,738
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 7,765,600	短期借入金 10,300,000
長期借入金 38,914,000	長期借入金 33,500,000
合計 46,679,600	合計 43,800,000
※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18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 2,519,288 千円	賃料収入 3,010,451 千円
共益費収入 565,988	共益費収入 703,279
駐車場収入 133,113	駐車場収入 155,900
施設使用料 25,258 3,243,649	施設使用料 29,128 3,898,760
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 305,985	水道光熱費収入 425,241
その他収入 13,518 319,504	その他収入 60,764 486,005
不動産賃貸事業収益合計 3,563,153	不動産賃貸事業収益合計 4,384,765
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 358,307 千円	外注委託費 451,330 千円
水道光熱費 293,542	水道光熱費 414,512
減価償却費 540,129	減価償却費 680,839
その他賃貸事業費用 208,734 1,400,713	その他賃貸事業費用 163,488 1,710,170
不動産賃貸事業費用合計 1,400,713	不動産賃貸事業費用合計 1,710,170
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
2,162,439千円	2,674,595千円
※2. 不動産等売却損益の内訳	
24山京ビル	
不動産等売却収入 2,200,000千円	
不動産等売却原価 1,662,807	
その他売却費用 66,472	
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

項目	当期 (平成19年4月30日現在)	前期 (ご参考) (平成18年10月31日現在)
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 97,400口	同左

### 6. 税効果会計に関する注記

当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18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 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	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 39千円 繰延税金資産合計 39千円 (繰延税金資産の純額) 39千円
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% 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%	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 △39.34% その他 0.06% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11%

### 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18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)
該当事項はありません。	

### 8. 関連当事者との取引に関する注記

当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31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18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)
1口当たり純資産額 500,740円	1口当たり純資産額 499,527円
1口当たり当期純利益金額 18,168円	1口当たり当期純利益金額 25,381円 (16,955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いません。	なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成18年3月15日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。 また、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いません。

10. 重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31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。 (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。  (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>	<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売買契約を締結しており、概要は以下の通りです。 (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 引渡予定日 平成19年5月8日 (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>
<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。 (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 取得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。  (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。</p>	

VI. 金銭の分配に係る計算書

期別 項目	当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)
I 当期末処分利益	1,769,600,590円	1,651,467,823円
II 分配金額	1,769,563,200円	1,651,417,000円
(投資口1口当たりの 分配金の額)	(18,168円)	(16,955円)
III 次期繰越利益	37,390円	50,823円
分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数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。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数97,400口の整数倍数となる1,651,417,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成19年6月22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 田代 浩一  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 岡本 和巳  
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、クリード・オフィス投資法人の平成18年11月1日から平成19年4月30日までの第2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は、監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

資産運用報告書の「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」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び譲渡を行っている。

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

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

項目	期別	
	当期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前期（ご参考） (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,770,538	1,653,330
減価償却費	540,179	680,864
受取利息	△4,944	△716
支払利息	299,232	331,772
営業未収入金の増加・減少額	6,835	△78,903
前払費用の増加・減少額	△29,647	△94,765
信託有形固定資産の売却による減少額	1,662,807	—
長期前払費用の増加・減少額	△68,192	△174,688
営業未払金の増加・減少額	△229,818	432,732
未払金の増加・減少額	18,725	357,805
前受金の増加・減少額	319,659	517,093
その他	△118,066	△49,954
小計	4,167,308	3,574,570
利息の受取額	4,944	716
利息の支払額	△336,017	△244,577
法人税等の支払額	△2,694	△143
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,833,540	3,330,566
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	△1,623,948	△13,492,187
信託有形固定資産の取得による支出	△239,270	△75,315,168
無形固定資産の取得による支出	—	△997
差入保証金の支出	—	△10,005
預り敷金保証金の収入	76,278	846,135
預り敷金保証金の支出	△11,156	△5,863
信託預り敷金保証金の収入	165,232	4,461,297
信託預り敷金保証金の支出	△338,958	△213,279
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,971,823	△83,730,067
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	—	10,300,000
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	33,500,000
長期借入金の返済による支出	△820,400	—
分配金の支払額	△1,645,911	—
投資口発行による収入	—	47,002,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,233,688	90,802,500
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,095,405	10,402,999
V. 現金及び現金同等物の期首残高	10,402,999	—
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	13,498,404	10,402,999

(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	当 期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

**[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)**

当 期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年4月30日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年10月31日現在)
現金及び預金 7,354,333千円	現金及び預金 4,493,766千円
信託現金及び信託預金 6,162,628千円	信託現金及び信託預金 5,909,232千円
別段預金 <u>△18,557千円</u>	現金及び現金同等物 <u>10,402,999千円</u>
現金及び現金同等物 <u>13,498,404千円</u>	



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

