

平成20年4月期（平成19年11月1日～平成20年4月30日）決算短信

平成20年6月12日

不動産投信発行者名 クリード・オフィス投資法人
 コード番号 8983
 代表者 執行役員 山中秀哉

上場取引所 東証
 URL <http://www.creed-office.co.jp>

資産運用会社名 クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 山中 秀哉
 問合せ先責任者 取締役財務部長 砥綿 久喜 TEL (03)3539-5943

有価証券報告書提出予定日 平成20年7月30日
 分配金支払開始予定日 平成20年7月22日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年4月期の運用、資産の状況（平成19年11月1日～平成20年4月30日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
20年4月期	5,218 (20.6)	2,818 (32.8)	1,680 (0.2)
19年10月期	4,325 (7.2)	2,121 (△3.4)	1,677 (△5.3)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
20年4月期	1,679 (0.1)	13,072	3.0	1.4	32.2
19年10月期	1,676 (△5.3)	17,216	3.4	1.6	38.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分 配金は含まな い)	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過分配 金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年4月期	12,588	1,679	—	—	100.0	2.7
19年10月期	17,216	1,676	—	—	99.9	3.5

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年4月期	143,454	62,016	43.2	464,889
19年10月期	105,243	48,564	46.1	498,607

(参考) 自己資本 平成19年10月期 48,564百万円 平成20年4月期 62,016百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年4月期	1,455	△38,016	34,930	7,392
19年10月期	4,180	△9,752	1,096	9,022

2. 平成20年10月期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）及び
平成21年4月期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配 金(利益超過分 配金は含まな い)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
20年10月期	4,999	2,158	936	935	7,000	—
21年4月期	5,203	2,376	1,206	1,204	9,000	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期） 平成20年10月期 7,009円
 平成21年4月期 9,031円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）20年4月期 133,400口 19年10月期 97,400口
- ② 期末自己投資口数 20年4月期 —口 19年10月期 —口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります、これを保証するものではありません。

前提条件の詳細については、5ページ「第5期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）及び第6期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）」

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成20年1月30日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略しております。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成20年1月30日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略しております。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

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

B. 投資環境

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

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

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

C. 運用実績

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

D. 資金調達の概要

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

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

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

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

E. 業績及び分配の概要

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

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

②次期の見通し

A. 投資環境

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

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

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

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 4 期末時点で保有する 64 物件 1,316 億円（取得価格ベース）の不動産ポートフォリオの中で、キャッシュ・フローの内部成長をより推進していく方針です。

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

C. 管理運営（内部成長）について

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

（イ）稼働率の向上

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

（ロ）収益力の向上

上昇基調のオフィスビル賃貸市場を背景に、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が図れることを前提として、引き続き低減策を推進していきます。

D. 売却戦略について

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

しかしながら現在は物件の売却に際して、取引が買い手優位に展開していることもあり、早急な売り急ぎは反ってポートフォリオの質の悪化に繋がることも懸念されるため、本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。

（3）投資リスク

最近の有価証券届出書（平成20年1月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略しております。

第5期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)及び第6期(平成20年11月1日～平成21年4月30日)
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第5期：平成20年5月1日～平成20年10月31日
運用資産	- 第5期および第6期につきましては、平成20年4月30日現在で64物件（以下、「取得済資産」といいます。）を保有しております。また、第5期の運用期間は184日、第6期の運用期間は181日です。 - 実際には、上記以外の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口数	第5期および第6期におきましては、本日現在の発行済投資口数である133,400口を前としております。
営業収益	賃貸事業収益については、取得済資産については過去の実績値を基準として平成20年4月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しております。 - 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。 - 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないことから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - 減価償却費につきましては、定額法を採用しており、現行の保有する取得済資産の償却額に、将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、第5期におきましては826百万円、第6期におきましては831百万円を見込んでいます
営業外費用	- 支払利息は、第5期におきましては849百万円、第6期におきましては832百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用は、第5期におきましては352百万円、第6期におきましては338百万円を見込んでいます。
借入金	- 本日現在、本投資法人においては73,000百万円の借入金残高がありますが、第5期および第6期については、同額の借入金残高を維持する想定をしております。 - なお、第6期中に、株式会社新生銀行より調達している10,500百万円の借入金が返済期日を迎えますが、期日(平成21年3月31日)に同額でのリファイナンスをする想定をしております。
一口当たり分配金	- 分配金（一口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 - テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、売却予定資産の売却の成否、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により、一口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
一口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）を行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

① 貸借対照表

区分	注記 番号	前 期 (平成 19 年 10 月 31 日現在)			当 期 (平成 20 年 4 月 30 日現在)			対前期比
		金額 (千円)		構成 比 (%)	金額 (千円)		構成 比 (%)	増減 (千円)
(資産の部)								
I 流動資産								
現金及び預金	※ 1		3,157,339			1,637,637		
信託現金及び信託預金	※ 1		5,894,902			5,792,498		
営業未収入金			89,909			91,217		
前払費用			115,867			709,703		
繰延税金資産			—			19		
預け金			—			1,243,310		
その他			84,553			339,475		
流動資産合計			9,342,572	8.9		9,813,862	6.8	471,289
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	※ 1	5,615,447			19,141,585			
減価償却累計額		△201,955	5,413,492		△438,685	18,702,899		
構築物	※ 1	16,221			61,721			
減価償却累計額		△3,414	12,807		△7,071	54,649		
機械及び装置	※ 1	56,462			320,920			
減価償却累計額		△15,243	41,218		△27,682	293,237		
器具備品	※ 1	2,593			3,344			
減価償却累計額		△616	1,976		△1,106	2,238		
土地	※ 1		19,636,071			45,086,816		
建設仮勘定			16,016			4,200		
信託建物	※ 1	24,346,909			24,032,230			
減価償却累計額		△1,371,324	22,975,585		△1,766,017	22,266,212		
信託構築物	※ 1	5,533			4,914			
減価償却累計額		△3,686	1,846		△4,096	817		
信託機械及び装置	※ 1	457,928			465,129			
減価償却累計額		△126,224	331,703		△164,761	300,368		
信託器具備品	※ 1	11,585			14,363			
減価償却累計額		△1,339	10,246		△2,347	12,016		
信託土地	※ 1		47,281,046			46,310,902		
信託建設仮勘定			14,395			34,965		
有形固定資産合計			95,736,406	91.0		133,069,324	92.8	37,332,917
2. 無形固定資産								
商標権			872			822		
無形固定資産合計			872	0.0		822	0.0	△49
3. 投資その他の資産								
出資金			5			5		
差入保証金			10,000			10,000		
長期前払費用			154,041			560,983		
投資その他の資産合計			164,046	0.1		570,988	0.4	406,941
固定資産合計			95,901,325	91.1		133,641,135	93.2	37,739,809
資産合計			105,243,898	100.0		143,454,997	100.0	38,211,098

区分	注記 番号	前 期 (平成 19 年 10 月 31 日現在)		当 期 (平成 20 年 4 月 30 日現在)		対前期比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金	※ 1		402, 719		273, 020	
短期借入金	※ 1		4, 000, 000		10, 500, 000	
1年以内返済予定長期借入金	※ 1		7, 440, 800		—	
未払金			382, 289		273, 454	
未払費用			58, 298		160, 640	
前受金			616, 169		782, 753	
預り金			3, 024		5, 247	
デリバティブ債務			—		48, 809	
その他			9, 045		10, 929	
流動負債合計			12, 912, 347	12. 3	12, 054, 856	8. 4
II 固定負債						
長期借入金	※ 1		38, 102, 000		62, 500, 000	
預り敷金保証金			1, 485, 609		2, 956, 792	
信託預り敷金保証金			4, 100, 840		3, 927, 146	
デリバティブ債務			78, 745		—	
固定負債合計			43, 767, 195	41. 6	69, 383, 938	48. 4
負債合計			56, 679, 543	53. 9	81, 438, 795	56. 8
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額			47, 002, 500		60, 336, 900	
2. 剰余金						
当期末処分利益			1, 676, 928		1, 679, 302	
投資主資本合計			48, 679, 428	46. 2	62, 016, 202	43. 2
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益			△115, 073		—	
評価・換算差額等合計			△115, 073	△0. 1	—	—
純資産合計	※ 2		48, 564, 355	46. 1	62, 016, 202	43. 2
負債・純資産合計			105, 243, 898	100. 0	143, 454, 997	100. 0

②損益計算書

区分	注記 番号	前 期			当 期			対前期比
		自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日		百分比 (%)	自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日		百分比 (%)	増減 (千円)
		金 額 (千円)			金 額 (千円)			
I. 営業収益								
賃貸事業収入	※1	3,408,655			3,968,973			
その他賃貸事業収入	※1	418,309			396,680			
不動産等売却益	※2	498,170	4,325,135	100.0	852,455	5,218,109	100.0	892,974
II. 営業費用								
賃貸事業費用	※1	1,762,140			1,925,680			
資産運用報酬		333,425			351,819			
資産保管委託報酬		10,194			11,947			
一般事務委託報酬		38,293			48,808			
役員報酬		3,930			4,680			
その他営業費用		55,705	2,203,690	51.0	56,862	2,399,798	46.0	196,107
営業利益金額			2,121,445	49.0		2,818,311	54.0	696,866
III. 営業外収益								
受取利息		11,706			9,146			
区分地上権設定補償金		33,004			—			
損害保険金収入		246			1,016			
不動産取得税還付金		6,975			—			
その他		—	51,932	1.2	1,026	11,190	0.2	△40,742
IV. 営業外費用								
支払利息		417,858			536,931			
融資関連費用		66,996			341,252			
投資口交付費		—			185,872			
その他		11,008	495,863	11.4	85,253	1,149,310	22.0	653,446
経常利益金額			1,677,514	38.8		1,680,191	32.2	2,677
税引前当期純利益金額			1,677,514	38.8		1,680,191	32.2	2,677
法人税、住民税及び事業税		605			999			
法人税等調整額		18	623	0.0	△19	979	0.0	356
当期純利益金額			1,676,891	38.8		1,679,211	32.2	2,320
前期繰越利益			37			90		
当期末処分利益			1,676,928			1,679,302		2,373

③投資主資本等変動計算書

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

（単位：千円）

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

前期（自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

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

④金銭の分配に係る計算書

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

⑤キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	対前期比
		金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益金額		1,677,514	1,680,191	
減価償却費		553,385	716,826	
受取利息		△11,706	△9,146	
支払利息		417,858	536,931	
投資口交付費		—	185,872	
営業未収入金の増減額 (△は増加額)		△17,841	△1,308	
前払費用の増減額 (△は増加額)		14,546	△593,836	
信託有形固定資産の売却による減少額		2,187,679	1,347,419	
長期前払費用の増減額 (△は増加額)		88,839	△406,941	
預け金の増減額 (△は増加額)		—	△1,203,196	
営業未払金の増減額 (△は減少額)		△97,160	△204,898	
未払金の増減額 (△は減少額)		5,758	△108,834	
前受金の増減額 (△は減少額)		△220,583	166,583	
その他		△17,200	△224,847	
小 計		4,581,090	1,880,815	△2,700,275
利息の受取額		11,706	9,146	
利息の支払額		△409,970	△434,589	
法人税等の支払額		△2,320	△93	
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,180,505	1,455,279	△2,725,226
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△10,202,003	△39,263,892	
信託有形固定資産の取得による支出		△191,653	△58,021	
預り敷金保証金の収入		595,984	1,503,604	
預り敷金保証金の支出		△15,243	△32,421	
信託預り敷金保証金の収入		234,375	131,086	
信託預り敷金保証金の支出		△174,343	△296,789	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△9,752,883	△38,016,433	△28,263,550
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		4,000,000	13,500,000	
短期借入金の返済による支出		—	△7,000,000	
長期借入金の借入による収入		—	43,000,000	
長期借入金の返済による支出		△1,136,800	△26,042,800	
分配金の支払額		△1,766,628	△1,675,003	
投資口発行による収入		—	13,148,527	
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,096,571	34,930,724	33,834,152
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△4,475,806	△1,630,430	2,845,376
V 現金及び現金同等物の期首残高		13,498,404	9,022,597	△4,475,806
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※	9,022,597	7,392,167	△1,630,430

⑥重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日) 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日) 至 平成 20 年 4 月 30 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 37～65 年 建物附属設備 3～17 年 構築物 2～10 年 機械及び装置 3～15 年 器具備品 3～10 年 信託建物 20～56 年 信託建物附属設備 3～18 年 信託構築物 2 年 信託機械及び装置 3～15 年 信託器具備品 3～8 年 (2)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 23～65 年 建物附属設備 3～18 年 構築物 2～20 年 機械及び装置 3～15 年 器具備品 3～10 年 信託建物 20～56 年 信託建物附属設備 3～18 年 信託構築物 2～10 年 信託機械及び装置 3～15 年 信託器具備品 3～15 年 (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 12,078 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 86,799 千円であります。

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 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. 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
6. その他財務諸表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。 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

⑦表示方法の変更

前 期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	当 期 (自 平成19年11月 1 日) (至 平成20年 4 月 30 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。

⑧財務諸表に関する注記事項

A. 貸借対照表に関する注記

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

B. 損益計算書に関する注記

前期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 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 2,654,805 千円 共益費収入 592,538 駐車場収入 133,564 施設使用料 27,748 3,408,655 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 398,135 その他収入 20,174 418,309 不動産賃貸事業収益合計 3,826,965 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 379,105 千円 水道光熱費 379,119 減価償却費 553,336 修繕費 116,007 その他賃貸事業費用 334,572 1,762,140 不動産賃貸事業費用合計 1,762,140 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 2,064,824 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 3,118,719 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
※ 2. 不動産等売買損益の内訳 D. Bビル 不動産等売却収入 2,850,000 千円 不動産等売却原価 2,187,679 その他売却費用 164,150 不動産等売却益 498,170	※ 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

C. 投資主資本等変動計算書に関する注記

期 別 項 目	前 期 (自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日)	当 期 (自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日)
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	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

D. キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項

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

E. リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

F. 税効果会計に関する注記

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

G. 関連当事者との取引に関する注記

前期（自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日）

(1) 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	山中秀哉	本投資法人執行役員兼 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	—	運用報酬	382,537	営業未払金	3,024
						未払金	335,134

(注1)上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておりません。

(注2)運用報酬には、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかわる報酬 49,112 千円が含まれております。

(注3)取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である山中秀哉が第三者（クリード・リート・アドバイザーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

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

(1) 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	山中秀哉	本投資法人執行役員兼 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	—	運用報酬	520,001	未払金	219,359

(注1)上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておりません。

(注2)運用報酬には、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかわる報酬 168,182 千円が含まれております。

(注3)取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である山中秀哉が第三者（クリード・リート・アドバイザーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

H.1 口当たり情報に関する注記

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

(注) 1 口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	当 期 (自 平成19年11月 1 日) (至 平成20年 4 月30日)
当期純利益金額 (千円)	1,676,891	1,679,211
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,676,891	1,679,211
期中平均投資口数 (口)	97,400	128,454

I. 重要な後発事象に関する注記

前 期 （ 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 ）	当 期 （ 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日 ）
1. 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 取得日 平成 19 年 12 月 12 日 取得先 東京ケータリング株式会社 〔COI 赤坂溜池ビル〕 取得価格（注） 981 百万円 所在地 東京都港区赤坂二丁目 12 番 18 号 資産の種類 不動産 契約日 平成 19 年 7 月 31 日 取得日 平成 19 年 11 月 29 日 取得先 株式会社日建 〔COI 四谷四丁目ビル〕 取得価格（注） 840 百万円 所在地 東京都新宿区四谷四丁目 3 番 20 号 資産の種類 不動産 契約日 平成 19 年 9 月 20 日 取得日 平成 19 年 12 月 4 日 取得先 有限会社シスタン・キャピタル 〔千歳ビル〕 取得価格（注） 2,770 百万円 所在地 東京都目黒区大橋二丁目 22 番 8 号 資産の種類 不動産 契約日 平成 19 年 11 月 1 日 取得日 平成 19 年 12 月 4 日 取得先 有限会社 JOY プロパティ ・マネジメント	

〔ルート池袋ビル〕 取得価格（注） 927 百万円 所在地 東京都豊島区池袋二丁目 53 番 7 号 資産の種類 不動産 契約日 平成 19 年 11 月 1 日 取得日 平成 19 年 12 月 4 日 取得先 有限会社 JOY プロパティ・マネジメント 〔東京生命・日本興亜富山ビル〕 取得価格（注） 708 百万円 所在地 富山県富山市新桜町 6 番 24 号 資産の種類 不動産 契約日 平成 19 年 11 月 1 日 取得日 平成 19 年 12 月 4 日 取得先 有限会社 JOY プロパティ・マネジメント 〔秋田山王 21 ビル〕 取得価格（注） 895 百万円 所在地 秋田県秋田市山王二丁目 1 番 53 号 資産の種類 不動産 契約日 平成 19 年 11 月 1 日 取得日 平成 19 年 12 月 4 日 取得先 有限会社 JOY プロパティ・マネジメント 〔西五反田アクセス〕 取得価格（注） 1,270 百万円 所在地 東京都品川区西五反田三丁目 6 番 20 号 資産の種類 不動産 契約日 平成 19 年 11 月 1 日 取得日 平成 19 年 12 月 5 日 取得先 ラインアセット特定目的会社 〔COI 高松ビル〕 取得価格（注） 3,208 百万円 所在地 香川県高松市寿町二丁目 2 番 7 号 資産の種類 不動産 契約日 平成 18 年 6 月 1 日 取得予定日 平成 19 年 12 月 3 日 取得先 有限会社寿キャピタル （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。	
2. 新投資口の発行について 平成 19 年 11 月 1 日開催の役員会において、不動産等の取得を目的として、新投資口の発行及び発行条件を決議し、平成 19 年 11 月 26 日に公募による新投資口の発行を行っております。 〔公募による新投資口発行（一般募集）〕 発行新投資口数 36,000 口 発行価格 1 口当たり 384,000 円 発行価格の総額 13,824,000,000 円 発行価額 1 口当たり 370,400 円 発行価額の総額 13,334,400,000 円 払込期日 平成 19 年 11 月 26 日 分配金起算日 平成 19 年 11 月 1 日	

(2) 発行投資口数の増加

当期までの発行済投資口数及び出資総額の異動は、以下の通りです。

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

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

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

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

4. 役員の異動

当期中の本投資法人の役員の異動はありませんでした。

(平成20年4月30日時点)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	山中 秀哉	昭和59年 4月 平成 6年 6月 平成 6年 7月 平成 9年 7月 平成12年10月 平成13年10月 平成15年 2月 平成17年 5月 平成17年11月	東京海上火災保険株式会社 入社 シカゴ大学経営大学院修士課程 (MBA) 修了 東京海上火災保険株式会社 財務企画部 副参事 同社 不動産部 投資開発グループ副参事 ジャパン リアルエステイト アセットマネジメント株式会社 業務部長 東京海上火災保険株式会社 金融開発部 課長 ミレア・リアルエステイトリスク・マネジメント株式会社 取締役資産運用本部長 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 (現任) クリード・オフィス投資法人 執行役員 (現在に至る)	0
監督役員	権田 安則	昭和59年 4月 昭和62年11月 平成 2年 7月 平成 3年 7月 平成17年11月	弁護士登録 (第一東京弁護士会) 小松・友常法律事務所 入所 東京平河法律事務所 入所 ペンシルヴァニア大学ロースクール留学 ニューヨーク州司法試験合格 東京平河法律事務所パートナー (現任) クリード・オフィス投資法人 監督役員 (現在に至る)	0
監督役員	久米 雅彦	平成 5年10月 平成10年 5月 平成12年 4月 平成13年 6月 平成15年10月 平成17年11月	センチュリー監査法人 入所 監査第三部 公認会計士登録 (登録番号3014581) 株式会社エイ・ジー・エス・コンサルティング入社 新日本監査法人 入所 監査第二部 マネージャー 久米公認会計士事務所 開業 所長 (現任) クリード・オフィス投資法人 監督役員 (現在に至る)	0
補欠執行役員	平岡 俊宏	平成 1年 4月 平成 8年12月 平成 17年4月 平成 17年4月 平成 18年9月	大和証券株式会社 入社 日動火災海上保険株式会社 入社 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 (出向) クリード・キャピタル・マネジメント・アンド・リサーチ株式会社 (出向) 代表取締役社長 (現在に至る)	0

補欠監督役員	小倉 秀夫	平成4年3月 平成6年4月 平成12年4月 平成13年4月	早稲田大学法学部卒業 弁護士登録（東京弁護士会） 東京平河法律事務所 入所 中央大学法学部兼任講師就任（現任） 東京平河法律事務所パートナー （現在に至る）	0
--------	-------	--	---	---

(注) 山中秀哉は、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の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律第 5 条の規定による改正前の投信法第 13 条に基づき、平成 17 年 10 月 4 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

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

(注 1) 保有総額は不動産等については、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注 2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注 3) フィエスタ渋谷の建設仮勘定 4 百万円が含まれています。

(注 4) 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) 保有不動産の賃貸借の概要

物件番号	地域	用途	物件名称	総賃貸可能 面積 (㎡) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 3)	稼働率 (%) (注 4)
A-1	首都圏	オフィスビル	COI 新橋ビル	6,092.79	6,092.79	100.0
A-2	首都圏	オフィスビル	COI 西参道ビル	5,146.23	5,146.23	100.0
A-3	首都圏	オフィスビル	COI 六本木ビル	2,396.75	2,396.75	100.0
A-4	首都圏	オフィスビル	MTC ビル	4,124.04	4,124.04	100.0
A-5	首都圏	オフィスビル	COI 東日本橋ビル	3,677.24	3,677.24	100.0
A-7	首都圏	オフィスビル	COI 南平台ビル	1,925.24	1,925.24	100.0
A-8	首都圏	オフィスビル	ジョワレ半蔵門	2,080.37	1,768.94	85.0
A-9	首都圏	オフィスビル	COI 日本橋本町ビル	3,695.21	3,695.21	100.0
A-10	首都圏	オフィスビル	アンフィニ赤坂	1,684.27	1,461.50	86.7
A-12	首都圏	オフィスビル	COI 聖坂ビル	1,970.14	1,970.14	100.0
A-13	首都圏	オフィスビル	COI 平河町ビル	1,345.03	1,345.03	100.0
A-14	首都圏	オフィスビル	COI 新橋ウェストビル	1,019.09	1,019.09	100.0
A-17	首都圏	オフィスビル	銀座轟ビル	735.47	527.17	71.6
A-18	首都圏	オフィスビル	COI 渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	100.0
A-19	首都圏	オフィスビル	COI 赤坂五丁目ビル	696.95	696.95	100.0
A-20	首都圏	オフィスビル	COI 芝園橋ビル	1,620.89	1,382.72	85.3
A-21	首都圏	オフィスビル	COI 恵比寿西ビル	1,483.90	1,483.90	100.0
A-22	首都圏	オフィスビル	COI 銀座 612	1,407.43	1,303.89	92.6
A-23	首都圏	その他都市型ビル	フィエスタ渋谷	1,257.84	1,134.09	90.1
A-24	首都圏	オフィスビル	COI 内神田ビル	1,389.58	955.61	68.7
A-25	首都圏	オフィスビル	COI 九段南ビル	490.91	402.91	82.0
A-26	首都圏	オフィスビル	COI 四谷四丁目ビル	780.64	567.46	72.6
A-27	首都圏	オフィスビル	COI 赤坂溜池ビル	494.14	257.62	52.1
A-28	首都圏	オフィスビル	DSM 神保町ビル	1,880.68	1,880.68	100.0
A-29	首都圏	オフィスビル	DSM 日本橋蛸殻町ビル	2,379.80	2,379.80	100.0
A-30	首都圏	オフィスビル	TK 九段ビル	1,288.31	1,288.31	100.0
A-31	首都圏	オフィスビル	NE 九段ビル	1,326.28	1,326.28	100.0
B-1	首都圏	オフィスビル	COI 五反田ビル	5,425.34	5,284.11	97.3
B-2	首都圏	その他都市型ビル	ブルク大森	5,350.72	5,315.93	99.3
B-3	首都圏	オフィスビル	BENEX S-2	4,483.52	4,236.56	94.4
B-4	首都圏	オフィスビル	COI 国立ビル	3,466.43	3,466.43	100.0
B-5	首都圏	その他都市型ビル	パゴダ浅草	2,091.27	2,091.27	100.0
B-6	首都圏	オフィスビル	COI 南池袋ビル	1,490.30	1,324.27	88.8
B-7	首都圏	その他都市型ビル	REGALO ビル	2,183.62	2,183.62	100.0
B-8	首都圏	オフィスビル	COI 本郷ビル	1,857.91	1,857.91	100.0
B-9	首都圏	オフィスビル	レスポアール 296	1,291.15	1,291.15	100.0
B-10	首都圏	オフィスビル	テクノス中野ビル	1,250.85	939.57	75.1
B-11	首都圏	オフィスビル	COI 永代ビル	2,602.30	2,602.30	100.0
B-12	首都圏	オフィスビル	COI 横須賀ベイサイドビル	2,186.73	2,186.73	100.0
B-13	首都圏	オフィスビル	千歳ビル	2,385.69	2,385.69	100.0
B-14	首都圏	オフィスビル	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0
B-15	首都圏	オフィスビル	西五反田アクセス	1,311.21	1,147.79	87.5
B-16	首都圏	オフィスビル	TK 吉祥寺ビル	4,179.69	4,179.69	100.0
C-1	関西圏	オフィスビル	COI 四ツ橋ビル	5,400.82	5,201.00	96.3
C-2	関西圏	オフィスビル	アスパイア 7 番館	2,406.99	2,143.38	89.0
C-3	関西圏	オフィスビル	茨木恒和ビル	2,186.44	1,282.72	58.6
D-1	5 大都市圏	オフィスビル	仙台一番町ビル	5,666.88	4,843.82	85.4
D-2	5 大都市圏	オフィスビル	COI 広島紙屋町ビル	2,908.67	2,230.10	76.6
D-3	5 大都市圏	オフィスビル	COI 名駅ビル	2,063.52	1,419.42	68.7
D-4	5 大都市圏	オフィスビル	COI 名古屋ブラザビル	3,968.80	3,968.80	100.0
D-5	5 大都市圏	オフィスビル	エルセントロ札幌	1,263.43	1,104.12	87.3
D-6	5 大都市圏	オフィスビル	COI 仙台中央ビル	2,367.66	1,587.45	67.0
D-7	5 大都市圏	オフィスビル	ソロンけやき通りビル	1,978.60	1,978.60	100.0

D-8	5 大都市圏	その他都市型	大名バルコニー	765.61	765.61	100.0
D-9	5 大都市圏	オフィスビル	CRD 丸の内	8,009.11	4,252.91	53.1
E-1	その他主要都市	オフィスビル	富山駅西ビル	8,589.41	7,247.94	84.3
E-2	その他主要都市	オフィスビル	第百・みらい信金ビル	3,247.71	2,966.86	91.3
E-3	その他主要都市	オフィスビル	カーニープレイス佐賀	2,844.37	1,996.55	70.1
E-4	その他主要都市	オフィスビル	COI 那覇ビル	3,212.84	3,212.84	100.0
E-5	その他主要都市	オフィスビル	カーニープレイス金沢駅前	2,453.21	2,290.03	93.3
E-6	その他主要都市	オフィスビル	COI 高松ビル	6,329.33	6,329.33	100.0
E-7	その他主要都市	オフィスビル	東京生命・日本興亜富山ビル	2,095.95	1,702.92	81.2
E-8	その他主要都市	オフィスビル	秋田山王 21 ビル	3,512.36	2,133.17	60.7
E-9	その他主要都市	オフィスビル	新潟三井物産ビル	6,577.22	5,482.63	83.3
合計				174,378.33	157,426.26	90.2

(注1)「総賃貸可能面積」は、個々の保有不動産において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。

(注2)「賃貸面積」は、平成20年4月30日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注3)「稼働率」は、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位以下を切り捨てて記載しています。

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末帳簿 価額 (百万円)	投資 比率 (注2)
A-1	COI 新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	11,478	7,216	5.4
A-2	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	4,409	4,453	3.4
A-3	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	4,205	2,862	2.2
A-4	MTC ビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	3,814	2,714	2.0
A-5	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	3,529	2,291	1.7
A-7	COI 南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	3,043	2,100	1.6
A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,445	2,064	1.6
A-9	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	2,459	1,853	1.4
A-10	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	1,978	1,901	1.4
A-12	COI 聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,464	1,296	1.0
A-13	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	1,262	1,032	0.8
A-14	COI 新橋ウエストビル	東京都港区新橋三丁目	不動産信託受益権	1,150	871	0.7
A-17	銀座轟ビル	東京都中央区銀座八丁目	不動産信託受益権	662	549	0.4
A-18	COI 渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,737	1,450	1.1
A-19	COI 赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	960	858	0.7
A-20	COI 芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,450	1,450	1.1
A-21	COI 恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	3,149	3,103	2.3
A-22	COI 銀座 612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	2,687	2,725	2.1
A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	3,260	3,273	2.5
A-24	COI 内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,970	2,105	1.6
A-25	COI 九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	539	581	0.4
A-26	COI 四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産	814	852	0.6
A-27	COI 赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	1,000	1,018	0.8
A-28	DSM 神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産	2,630	2,672	2.0
A-29	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	1,930	1,963	1.5
A-30	TK 九段ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産	1,140	1,157	0.9
A-31	NE 九段ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	1,230	1,249	0.9
B-1	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	6,536	5,401	4.1
B-2	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	4,289	3,371	2.5
B-3	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	2,973	2,340	1.8
B-4	COI 国立ビル	東京都国立市東一丁目	不動産信託受益権	2,580	2,052	1.5
B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,034	1,828	1.4

B-6	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	1,806	1,581	1.2
B-7	REGALO ビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,760	1,649	1.2
B-8	COI 本郷ビル	東京都文京区本郷一丁目	不動産信託受益権	1,511	1,107	0.8
B-9	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	1,106	1,069	0.8
B-10	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	858	962	0.7
B-11	COI 永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,890	1,665	1.3
B-12	COI 横須賀バイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	1,577	1,522	1.1
B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,780	2,789	2.1
B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	927	935	0.7
B-15	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産	1,280	1,318	1.0
B-16	TK 吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産	3,480	3,535	2.7
C-1	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	1,894	1,814	1.4
C-2	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	875	697	0.5
C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	698	819	0.6
D-1	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	2,560	2,386	1.8
D-2	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	1,587	1,715	1.3
D-3	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	1,497	1,421	1.1
D-4	COI 名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	6,074	5,975	4.5
D-5	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	982	1,038	0.8
D-6	COI 仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	917	943	0.7
D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産	1,460	1,495	1.1
D-8	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	809	807	0.6
D-9	CRD 丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	9,550	9,644	7.3
E-1	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	2,093	2,275	1.7
E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	1,879	1,818	1.4
E-3	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	951	1,145	0.9
E-4	COI 那覇ビル	沖縄県那覇市久米二丁目	不動産信託受益権	1,367	1,176	0.9
E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	979	1,045	0.8
E-6	COI 高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	3,490	3,204	2.4
E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	富山県富山市新桜町	不動産	709	711	0.5
E-8	秋田山王 21 ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	863	894	0.7
E-9	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	3,080	3,192	2.4
合 計				148,095	133,030	100.0

(注1) 期末算定価格は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社立地評価研究所、財団法人日本不動産研究所、及び株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 投資比率は、期末帳簿価額の総額に対する不動産（信託受益権）の期末帳簿価額の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入しています。