

平成18年10月期（平成17年11月18日～平成18年10月31日）決算短信 平成18年12月19日

不動産投信発行者名 クリード・オフィス投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8983 (URL <http://www.creed-office.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (資産運用会社) クリード・リート・アドバイザーズ株式会社  
 責任者役職名 代表取締役社長 山中 秀哉  
 氏名 取締役財務部長 砥綿 久喜 TEL (03) 3539-5943

決算役員会開催日 平成18年12月19日  
 分配金支払開始日 平成19年1月22日（予定）

1. 平成18年10月期の運用、資産の状況（平成17年11月18日～平成18年10月31日）

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
18年10月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
	4,384	—	2,288	—	1,653	—	1,651	—

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
18年10月期	円	%	%	%	%	%
	16,955	3.5	(5.5)	1.8	(2.8)	37.7

- (注) ① 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。  
 平成18年10月期 97,400口  
 なお平成18年10月期においては、実質的な運用開始日（平成18年3月15日）を期首とみなした日数による加重平均投資口数（97,400口）により算出した1口当たり当期純利益は16,955円となります。
- ② 会計処理の方法の変更 無  
 ③ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増加率ですが、当期は第1期であるため対前期増加率は該当がありません  
 ④ 年換算値＝当該計算期間の数値/実質的な資産運用期間の日数（231日）×365日  
 ⑤ 純資産当期純利益率＝当期純利益/（期首純資産額+期末純資産額）÷2×100  
 総資本経常利益率＝経常利益/（期首総資産額+期末総資産額）÷2×100

(2) 分配状況 (分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	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
18年10月期	円	百万円	円	百万円	%	%
	16,955	1,651	—	—	99.9	3.4

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (総資産額と純資産額の金額は百万円未満切捨て)

	総資産	純資産	純資産比率	1口当たり純資産額
18年10月期	百万円	百万円	%	円
	98,999	48,653	49.1	499,527

(注) 期末発行済投資口数 平成18年10月期 97,400口

2. 平成19年4月期の運用状況の予想（平成18年11月1日～平成19年4月30日）

	営業収益	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
19年4月期	百万円	百万円	百万円	円	円
	4,000	1,657	1,655	17,000	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成19年4月期) 17,000円、予想日数加重平均投資口数 97,400口

(注) 当該予想は添付資料の「第2期(平成18年11月1日～平成19年4月30日)運用状況の予想の前提条件」により算出したものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

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、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。

不動産については、取得や売却にあたっては、その運用管理により内部成長を図るにあたっては、不動産のタイプにより異なる知識やノウハウが必要とされますが、本投資法人は、投資対象の資産タイプを得意分野に絞ることにより、効率的かつ着実な資産運用を行うことを狙いとしています。

投資対象としてのオフィスビルは、運用管理の方法が比較的均一で標準化されていることにより効率的な運用管理が可能な上、賃貸期間中の賃料が固定されており、かつテナントの代替性が高く稼働率も安定していることから、安定した収益が見込めると考えられます。特に、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く、取得機会が多く存在し、また、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あると、本投資法人は考えています。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）に主として投資を行う特化型の不動産投資信託です。

##### B. 投資環境

当期の国内経済は景気が回復基調にあり、企業収益は改善し、設備投資は増加いたしました。雇用情勢については厳しさが残るものの、賃金は穏やかながら増加傾向にあり、全体的に消費マインドの改善ならびに個人消費の増加が見受けられました。

オフィス賃貸市場については、昨今の企業収益の好転等を背景とするオフィス拡張移転及び増床需要等が見受けられ、一般的に賃料は上昇傾向を示しました。また、東京周辺部及び一部の地方主要都市において、空室率の改善傾向が見受けられ、また賃料についても、緩やかながら増加する傾向が見受けられました。

不動産売買市場については、昨年来の不動産投資信託（J-REIT）上場ラッシュや旺盛な不動産私募ファンドの投資需要を背景に、不動産の取得競争の激化が見受けられました。

##### C. 運用実績

本投資法人は、平成18年3月15日付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得資産として記載された38物件をもって運用を開始し、平成18年4月24日に1物件、平成18年5月16日に4物件、平成18年6月1日に1物件、平成18年6月30日に1物件をそれぞれ追加取得致しました。

##### D. 資金調達の詳細

本投資法人は、上場時に投資口発行（97,000口）を行い、46,802百万円の資金調達を実施しました。また、当期において、複数の金融機関から当期取得資産の取得に際して総額43,800百万円の借入れを行いました。このうち長期借入金11,000百万円について、変動金利の将来の金利上昇のリスクをヘッジするために、金利の固定化を図りました。また、長期借入金9,000百万円について、変動金利の将来の金利上昇のリスクをヘッジするために金利キャップ取引について契約しました。

##### E. 業績及び分配の詳細

上記の運用の結果、本投資法人は、第1期の実績として営業収益4,384百万円、営業利益2,288百万円、経常利益1,653百万円、当期純利益1,651百万円を計上しました。

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未処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口1口当りの分配金を16,955円としました。

## ② 次期の見通し

### 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当面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空室率の改善傾向は顕著となり、賃料水準の確実な上昇が期待されます。また、東京周辺部及び地方主要都市においても空室率の改善が鮮明となり、賃料水準も穏やかに上昇していくものと考えられます。一方で、テナントのオフィスニーズは、立地や建物・設備スペックにとどまらず、管理サービスの水準や付加価値の提供にまで及び、テナント側の厳しい物件選別が進むことにより、二極化の傾向が更に強まるものと考えられます。

また、不動産売買市場においては、今後もJ-REIT、プライベートファンド、国内外機関投資家等による積極的な不動産投資が続くものと考えられ、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更に激化するものと考えられます。

### B. 新規物件取得（外部成長）について

#### (イ) 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うえで物件取得機会の追求し投資基準に適合する物件の取得に努めます。

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

#### (ハ) 運営管理コストの低減

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

### D. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

平成18年12月4日付で「D.B.ビル」の譲渡について信託受益権売買契約を締結しており、平成19年5月8日に譲渡の予定です。当該資産の概要は以下の通りです。

(1) 譲渡資産	不動産信託受益権
(2) 物件名称	D.B.ビル
(3) 譲渡価格	2,850,000,000円（注）

（注）「譲渡予定価格」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等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。

第2期(平成18年11月1日～平成19年4月30日) 運用状況の予想の前提条件

計算期間	第2期：平成18年11月1日～平成19年4月30日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年10月31日現在保有している45物件を投資口の発行により調達した資金及び借入金をもって取得しています。</li> <li>第2期の予想におきましては、45物件のうち、1物件(24山京ビル)の売却を想定しております。また、平成19年4月30日(第2期末)の実質運用期間は181日として算出しております。</li> <li>新規の物件取得については、上記予想においては想定しておりません。</li> <li>実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年10月31日現在の97,400口を前提としております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、平成18年10月31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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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については、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います。</li> <li>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。</li> <li>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等から、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。</li> <li>減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。</li> </ul>
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、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。</li> </ul>
一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配(一口当たり利益超過分配金)は行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

2. 財務諸表等

(1) 経理の状況

①貸借対照表

区 分	注 記 番号	第 1 期 (平成18年10月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
I 流動資産			
現金及び預金		4,493,766	
信託現金及び信託預金	※1	5,909,232	
営業未収入金		78,903	
前払費用		94,765	
繰延税金資産		39	
その他		40,225	
流動資産合計		10,616,933	10.7
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
建物	※1	3,361,717	
減価償却累計額		△55,457	
構築物	※1	11,451	
減価償却累計額		△940	
機械及び装置	※1	37,058	
減価償却累計額		△4,555	
土地	※1		10,081,960
信託建物	※1	25,148,423	
減価償却累計額		△567,970	
信託構築物	※1	4,831	
減価償却累計額		△1,449	
信託機械及び装置	※1	437,482	
減価償却累計額		△50,334	
信託器具備品	※1	5,068	
減価償却累計額		△129	
信託土地	※1		49,787,350
信託建設仮勘定			2,750
有形固定資産合計		88,197,255	89.1
2. 無形固定資産			
商標権			972
無形固定資産合計			972
3. 投資その他の資産			
出資金			5
差入保証金			10,000
長期前払費用			174,688
投資その他の資産合計			184,693
固定資産合計			88,382,921
資産合計			98,999,854

区 分	注 記 番号	第 1 期 (平成18年10月31日現在)		
		金 額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債	※ 1			11.9
営業未払金			503,471	
短期借入金			10,300,000	
未払金			357,805	
未払費用			87,195	
前受金			517,093	
預り金			191	
その他		29,577		
流動負債合計		11,795,334		
II 固定負債	※ 1			39.0
長期借入金			33,500,000	
預り敷金保証金			839,746	
信託預り敷金保証金		4,210,806		
固定負債合計		38,550,552		
負債合計			50,345,886	50.9
(純資産の部)				
I 投資主資本				
1. 出資総額			47,002,500	
2. 剰余金				
当期未処分利益			1,651,467	
投資主資本合計			48,653,967	49.1
純資産合計	※ 2		48,653,967	49.1
負債・純資産合計			98,999,854	100.0

②損益計算書

区 分	注記 番号	第 1 期 〔 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 (%)
1. 営業収益				
貸貸事業収入	※ 1	3,898,760	4,384,765	100.0
その他貸貸事業収入	※ 1	486,005		
2. 営業費用				
貸貸事業費用	※ 1	1,710,170	2,096,568	47.8
資産運用報酬		289,788		
資産保管委託報酬		12,491		
一般事務委託報酬		42,415		
役員報酬		7,099		
その他営業費用		34,602		
営業利益金額				
3. 営業外収益				
受取利息		716	39,572	0.9
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		291		
4. 営業外費用				
支払利息		331,772	674,439	15.4
新投資口公開関連費用		130,030		
融資関連費用		150,377		
その他		62,258		
経常利益金額			1,653,330	37.7
税引前当期純利益金額			1,653,330	37.7
法人税、住民税及び事業税		1,901	1,862	0.0
法人税等調整額		△39		
当期純利益金額			1,651,467	37.7
前期繰越利益			—	
当期未処分利益			1,651,467	37.7

③投資主資本等変動計算書 第1期（自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日）（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
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
当期末残高	47,002,500	1,651,467	1,651,467	48,653,967	48,653,967

④注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期 別 項 目	第1期 （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	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の主な耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>41～65年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～10年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>20～56年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3～18年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>信託器具備品</td><td>3～8年</td></tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	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
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. 繰延資産の処理方法	<p>(1)創業費 支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>(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。</p>																		

3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法</p> <p>特例処理の要件を満たす金利スワップ、金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップ及び金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託預り敷金保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法</p> <p>税抜き方式によっております。</p>

(貸借対照表関係に関する注記)

第1期  
(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。

信託現金及び信託預金	5,909,232千円
建物	3,306,259
構築物	10,510
機械及び装置	32,502
土地	10,081,960
信託建物	24,580,453
信託構築物	3,382
信託機械及び装置	387,147
信託器具備品	4,938
信託土地	49,787,350
合計	94,103,738

担保を付している債務は次の通りです。

短期借入金	10,300,000千円
長期借入金	33,500,000
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

50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

第 1 期 〔 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		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,010,451	千円
共益費収入	703,279	
駐車場収入	155,900	
施設使用料	29,128	3,898,760
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	425,241	
その他収入	60,764	486,005
不動産賃貸事業収益合計		4,384,765
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	451,330	千円
水道光熱費	414,512	
減価償却費	680,839	
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		1,710,170
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		2,674,595 千円

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

項 目	第 1 期 〔 平成18年10月31日現在 〕	
	期 別	
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

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項)

第 1 期 〔 自 平成17年11月18日 〕 〔 至 平成18年10月31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18年10月31日現在)	
現金及び預金	4,493,766千円
信託現金及び信託預金	5,909,232千円
現金及び現金同等物	10,402,999千円

## (リース取引関係に関する注記)

第 1 期 〔 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。	

## (有価証券関係に関する注記)

第1期 〔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。

## (デリバティブ取引関係に関する注記)

第1期 〔自 平成17年11月18日〕 〔至 平成18年10月31日〕
<p>(1)取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利キャップ取引です。</p> <p>(2)取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3)本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇を回避する目的で利用しています。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップ、金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>

## (退職給付関係に関する注記)

第1期 〔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。

## (税効果会計関係に関する注記)

第1期 〔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										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">39千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">39千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">39千円</td> </tr> </table>	(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		
(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										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">▲39.34%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.06%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.11%</td> </tr> </table>	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%
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%									

## (持分法損益関係)

第1期 (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。

## (関連当事者との取引に関する注記)

第1期 (自 平成17年11月18日) (至 平成18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 該当事項はありません。 3. 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、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。

## (1口当たり情報に関する注記)

第1期 (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 499,527円 1口当たり当期純利益 25,381円 (16,955円) なお、1口当り当期純利益は、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口当り当期純利益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。

(注) 1口当り当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第1期 (自 平成17年11月18日) (至 平成18年10月31日)
当期純利益金額 (千円)	1,651,467
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)	1,651,467
期中平均投資口数 (口)	97,400

(重要な後発事象に関する注記)

第 1 期 (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売買契約を締結しております。</p> <p>[D. B. ビル]</p> <p>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</p> <p>(注) 譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。</p>	

⑤金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	第 1 期 (自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)
	I 当期未処分利益	
II 分配金額		1,651,417,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)		16,955円
III 次期繰越利益		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、当期未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>

⑥キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	第 1 期 〔自 平成17年11月18日〕 〔至 平成18年10月31日〕	
		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			1,653,330
減価償却費			680,864
受取利息			△716
支払利息			331,772
営業未収入金の増加・減少額			△78,903
前払費用の増加・減少額			△94,765
長期前払費用の増加・減少額			△174,688
営業未払金の増加・減少額			432,732
未払金の増加・減少額			357,805
前受金の増加・減少額			517,093
その他			△49,954
小 計			3,574,570
利息の受取額			716
利息の支払額			△244,577
法人税等の支払額			△143
営業活動によるキャッシュ・フロー			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			△13,492,187
信託有形固定資産の取得による支出			△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			846,135
預り敷金保証金の支出			△5,863
信託預り敷金保証金の収入			4,461,297
信託預り敷金保証金の支出			△213,279
投資活動によるキャッシュ・フロー			△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
長期借入金の借入による収入			33,500,000
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			90,802,500
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額			10,402,999
V 現金及び現金同等物の期首残高			—
VI 現金及び現金同等物の期末残高			10,402,999

(2) 発行投資口数の増加

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。

役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

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 (現任に至る)	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

### 3. 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1期 (平成18年10月31日)	
			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
		5大都市圏	7,840	7.9
	小計		13,431	13.6
信託 不動産	オフィス	首都圏(注2)	58,048	58.6
		関西圏	3,312	3.3
		5大都市圏	5,693	5.8
		その他主要都市	7,711	7.8
	小計		74,766	75.5
預金等のその他資産			10,802	10.9
資産総額計			98,999	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。

	第1期 (平成18年10月31日)	
	金額(百万円)	総資産に対する比率(%)
負債総額	50,345	50.9
純資産額	48,653	49.1
資産総額	98,999	100.0

## (2) 保有不動産の建物及び賃貸借の概要

物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 総数	年間賃料収入 (千円)
新一ビル	6,092.79	6,092.79	100.0	6	373,759
西参道山貴ビル	5,226.40	5,065.25	96.9	10	198,149
六本木DKビル	2,396.75	2,396.75	100.0	4	102,605
MTCビル	4,044.76	4,044.76	100.0	9	143,648
COI東日本橋ビル	3,679.91	2,826.09	76.7	8	129,636
D.B.ビル	2,913.35	2,913.35	100.0	1	85,334
南平台千代田ビル	1,926.37	1,926.37	100.0	11	102,408
ジョワレ半蔵門	2,080.37	2,080.37	100.0	6	93,731
第20中央ビル	3,703.10	3,579.95	96.6	7	75,918
アンフィニ赤坂	1,684.27	1,684.27	100.0	7	90,371
24山京ビル	2,172.51	0.00	0.0	0	72,517
プロフィットリンク聖坂	1,971.45	1,826.41	92.6	7	61,122
平河町ビル	1,342.35	1,342.35	100.0	9	50,775
新橋スカイビル	1,007.63	1,007.63	100.0	9	41,134
大門佐野ビル	1,082.01	1,082.01	100.0	5	40,726
田町片岡ビル	1,241.11	1,074.11	86.5	1	38,522
銀座轟ビル	736.05	635.40	86.3	8	23,005
五反田富士ビル	5,470.52	4,926.47	90.0	12	235,312
ブルク大森	5,295.06	5,097.84	96.2	35	255,891
BENEX S-2	4,486.64	4,486.64	100.0	12	145,132
大和国立ビル	3,466.43	3,466.43	100.0	9	148,500
浅草雷門SIAビル	2,091.27	2,091.27	100.0	6	110,329
グリーンパークビル	1,487.55	1,383.35	92.9	9	69,998
REGALOビル	2,183.63	2,183.63	100.0	9	86,781
オーティールビル	1,849.77	1,849.77	100.0	2	52,283
レスポアール296	1,291.91	1,212.74	93.8	7	52,194
テクノス中野ビル	1,250.85	915.82	73.2	4	36,571
四ツ橋中央ビル	5,391.79	4,969.16	92.1	18	125,765
アスパイア7番館	2,408.84	2,408.84	100.0	13	72,891
茨木恒和ビル	2,197.92	1,594.79	72.5	4	60,222
仙台一番町ビル	5,690.97	5,028.09	88.3	16	155,473
カーニーブレイス広島紙屋町	2,922.42	2,364.69	80.9	24	89,483
COI名駅ビル	2,063.52	2,063.52	100.0	6	74,078
富山駅西ビル	8,591.89	8,309.11	96.7	13	159,961
第百・みらい信金ビル	3,248.44	2,936.23	90.3	16	100,900
カーニーブレイス佐賀	2,843.28	2,157.44	75.8	16	63,777
那覇トラストビル	3,212.84	3,212.84	100.0	3	97,958
カーニーブレイス金沢駅前	2,454.12	2,075.04	84.5	10	55,438
COI渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	100.0	6	44,311
赤坂若宮ビル	704.37	619.43	87.9	8	22,994
永信ビル	2,602.30	2,602.30	100.0	7	61,634
横須賀ベイサイドビル	2,184.34	1,902.04	87.0	8	53,710
名古屋プラザビル	3,970.75	3,549.08	89.3	18	169,583
南二条プラムビル	1,285.49	966.85	75.2	5	37,528
MY仙台ビル	2,368.88	1,650.88	69.6	10	22,686
合計	127,638.32	116,923.69	91.6	414	4,384,765

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の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) 上記稼働率は、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 富山駅西ビルの住宅部分については、1テナントで100%稼働として集計しております。

## (3) 保有不動産の期末鑑定価格及び期末帳簿価格

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末鑑定価格 (百万円)	期末帳簿価格 (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	8,314	7,220
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	4,362	4,471
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	3,318	2,905
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	3,004	2,717
COI東日本橋ビル (旧：日幸東日本橋ビル)	東京都中央区東日本橋一丁目	不動産信託受益権	2,870	2,357
D.B.ビル	東京都新宿区若葉一丁目	不動産信託受益権	2,222	2,202
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	2,300	2,135
ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,240	2,089
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	2,288	1,874
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	1,863	1,892
24山京ビル	東京都新宿区弘方町	不動産信託受益権	1,599	1,667
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	1,340	1,295
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	1,020	988
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	989	874
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	800	731
田町片岡ビル	東京都港区芝浦二丁目	不動産信託受益権	641	607
銀座轟ビル	東京都中央区銀座八丁目	不動産信託受益権	594	559
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,586	1,471
赤坂若宮ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	856	863
五反田富士ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,379	5,239
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	3,709	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	2,526	2,426
大和国立ビル	東京都国立市東一丁目	不動産信託受益権	2,160	2,070
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	2,000	1,873
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	1,663	1,603
REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,741	1,671
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	1,213	1,112
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	1,076	1,086
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	896	986
永信ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,670	1,692
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	1,545	1,562
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	1,729	1,784
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	829	724
茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	735	803
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	2,540	2,481
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	1,721	1,740
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	1,524	1,471
名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	5,838	5,973
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	1,034	1,043
MY仙台ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	705	823
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	2,282	2,353
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	1,887
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	1,144	1,196
那覇トラスビル	沖縄県那覇市久米二丁目	不動産信託受益権	1,202	1,197
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	1,064	1,073
	合計		92,010	88,194

(4) 個別信託不動産等の概要

新一ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	7,162百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都港区新橋一丁目9番6号	
土 地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	730.67
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/800%
建 物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	7,906.41
	構造・階数	SRC B2/9F
	建築時期	昭和35年11月22日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件建物は建築後の法令の改正により、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。</li> <li>2. 北側隣地（地番6-11）の建物の一部が本件土地内に越境しています。かかる被越境については、当該隣地所有者との間で、所有建物を再建築等する際は、越境状況を解消することを内容とする確認書が存在します。</li> </ol>	

西参道山貴ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	4,439百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	東京都渋谷区代々木三丁目28番6号/7号	
土 地	所有形態	所有権/賃借権
	面積 (㎡)	2,106.52
	用途地域	第2種住居地域/第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率/容積率	60%/400%、300%
建 物	所有形態	所有権
	用途	事務所/駐車場、事務所
	延床面積 (㎡)	5,862.13/456.93
	構造・階数	SRC B1/8F、RC 2F
	建築時期	昭和63年10月19日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地番62-13（借地権部分）及び地番62-15（土地一時使用賃借権部分）と北側緑道との間の境界確定書類は交わされていません。北側緑道（無地番）については国から都への所有権移転が決定され、現在移行期間中で移転登記がなされない状態です。</li> <li>2. 本物件の土留擁壁が東側隣地へ越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、今後、土留擁壁の作り替え等を行う際には本物件所有者の責任と負担において越境物を撤去し、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。</li> <li>3. 本件土地の内、地番62-13及び62-14については、当該土地所有者を賃貸人、信託受託者（中央三井信託銀行株式会社）を賃借人とする土地賃貸借契約（期間は昭和62年4月1日より30年間）が締結されており、売主（現信託受益者）が信託受益権を譲渡する場合、賃貸人に譲渡承諾料を支払って書面による承諾を得るものとされています。</li> <li>4. 本件土地の内、地番62-15については、当該土地所有者を賃貸人、信託受託者を賃借人とする駐車場使用目的の土地一時賃貸借契約が締結されています（期間は2006年4月1日から2007年3月31日まで）。</li> </ol>	

六本木DKビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,800百万円	
取得年月	平成18年3月16日	
所在地	東京都港区六本木七丁目18番23号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	757.51
	用途地域	商業地域/第1種住居地域
	建ぺい率/容積率	80%、60%/700%、400%
建物	所有形態	区分所有権
	用途	事務所、駐車場、居宅
	延床面積 (㎡)	3,496.24
	構造・階数	SRC B1/7F
	建築時期	平成3年8月29日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本件建物は区分所有建物として登記されていますが、信託受託者は専有部分のすべてを所有しています。	

MTCビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,690百万円	
取得年月	平成18年3月16日	
所在地	東京都港区芝五丁目13番18号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	912.22
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、車庫
	延床面積 (㎡)	5,346.17
	構造・階数	SRC/RC B1/9F
	建築時期	昭和57年7月9日/平成10年1月30日増築
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本物件に設置されたフェンス及び塀の一部が東側隣地（地番2-358）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、将来、当該フェンス及び塀を取り壊し再構築する際は、越境部分を撤去又は移設すること等を内容とする覚書が存在します。	

COI東日本橋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,280百万円	
取得年月	平成18年3月16日	
所在地	東京都中央区東日本橋一丁目1番5号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	748.93
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積 (㎡)	5,520.29
	構造・階数	S/SRC B1/9F
	建築時期	平成8年11月5日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件土地の一部（地番119-8、119-9、119-10）には、東京都を地上権者として、地下鉄道施設所有を目的とする無償の地上権が設定されています。</li> <li>2. 北側通路は、以前に位置指定道路の指定を受けていましたが、現通路維持を条件に廃止承諾を受けており、本物件所有者及び北側隣地所有者が共同で管理しています。</li> </ol>	

## D. B. ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,192百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	東京都新宿区若葉一丁目4番地	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	1,112.95
	用途地域	商業地域/第1種住居地域
	建ぺい率/容積率	80%、60%/700%、300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、共同住宅
	延床面積 (㎡)	2,913.35
	構造・階数	S 6F
	建築時期	平成12年12月20日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本物件のフェンス基礎が西側隣地（地番3-44）および南側隣地（地番4-16）に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、現状変更する際には本件土地内に収去することを内容とする覚書が存在します。	

## 南平台千代田ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,120百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都渋谷区南平台町1番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	434.96
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/800%、500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積 (㎡)	3,008.95
	構造・階数	S/RC B1/10F
	建築時期	平成5年7月16日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

## ジョフレ半蔵門

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,076百万円	
取得年月	平成18年3月16日	
所在地	東京都千代田区隼町2番19号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	492.39
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、車庫
	延床面積 (㎡)	2,509.35
	構造・階数	SRC B1/8F
	建築時期	平成3年1月10日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件に設置されたマンホール等が、西側隣地（地番1-6）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、本件建物の建替又は解体等を行う場合には、境界内に築造又は移動すること等を内容とする合意がなされています。</li> <li>2. 本物件に設置されたコンクリート土留めが、南側隣地（地番5-9）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、①本件建物の建替又は解体等を行う場合には、境界内に築造又は移動すること、②隣地所有者がその建物の建替又は解体等を行う場合には、本物件の所有者が築造又は移動すること等を内容とする覚書が存在します。</li> </ol>	

第20中央ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,864百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	東京都中央区日本橋本町四丁目13番5号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	793.39
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	4,740.51
	構造・階数	SRC/RC B1/8F
	建築時期	昭和56年8月31日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件の鉄扉が東側隣地（地番10-4、10-13）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で今後、本物件敷地内において建物等の建築又は、改築をする場合には、越境物を解消すること等を内容とする確認書が締結されています。</li> <li>2. 本物件のコンクリート基礎の一部が西側隣地（地番10-21）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で今後、本物件敷地内において建物等の建築又は、改築をする場合には、越境物を解消すること等を内容とする確認書が締結されています。</li> <li>3. 本物件の建物付属施設の一部が西側隣地（地番10-2）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で今後、本物件敷地内において建物等の建築又は、改築をする場合には、越境物を解消すること等を内容とする確認書が締結されています。</li> </ol>	

アンフィニ赤坂

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,862百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都港区赤坂八丁目7番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	855.50
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	区分所有権
	用途	事務所、居宅
	延床面積 (㎡)	2,075.08
	構造・階数	RC B3/3F
	建築時期	平成2年2月27日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件に設置されたタタキ、門扉柱及びU字溝の一部が南側隣地（地番229）内に、タタキの一部が東側隣地（地番230）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、将来建替、改修等により越境物の現状を変更する場合には両者協議の上越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。</li> <li>2. 本件建物は、建築後の用途地域の変更により既存不適格の状態にあります。</li> <li>3. 本件建物は、区分所有建物として登記されていますが、信託受託者は専有部分のすべてを所有しています。</li> </ol>	

## 24山京ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,659百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	東京都新宿区払方町14番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	639.40
	用途地域	近隣商業地域／第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率／容積率	80%、60%／400%、300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積 (㎡)	2,791.47
	構造・階数	RC B2/4F
	建築時期	平成3年4月5日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

## プロフィットリンク聖坂

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,270百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都港区三田三丁目4番2号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	557.63
	用途地域	商業地域／第1種住居地域
	建ぺい率／容積率	80%、60%／500%、300%
建物	所有形態	区分所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積 (㎡)	2,452.66
	構造・階数	RC 7F
	建築時期	昭和57年3月31日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件北西側道路は都市計画道路（昭和21年4月25日決定）の対象となっています。当該計画が実施された場合の本件土地の後退概算面積は約40㎡であり、この場合、本件建物は、容積、高さ超過等について既存不適格建築物となる可能性があります。</li> <li>2. 本件建物は、区分所有建物として登記されていますが、信託受託者は専有部分のすべてを所有しています。</li> </ol>	

## 平河町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	980百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	東京都千代田区平河町一丁目7番20号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	283.32
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%、500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	1,614.89
	構造・階数	SRC 9F
	建築時期	平成元年2月16日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 南西側隣地（地番5-2）の旧所有者との間には筆界確認書（平成10年4月10日付）が存在していますが、現所有者との間では境界確認は行われていません。</li> <li>2. 西側隣地（地番5-32）の旧所有者との間には境界確認合意書（昭和56年付）が存在していますが、現所有者との間では境界確認は行われていません。</li> <li>3. 西側隣地（地番5-32、5-1、5-2）との境界線上にあるブロック塀は、各隣地所有者との共有又はいずれかからの越境物である可能性があります。覚書等は存在しません。</li> </ol>	

新橋スカイビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	865百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都港区新橋三丁目7番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	165.11
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積 (㎡)	1,110.83
	構造・階数	S/RC B1/9F
	建築時期	平成4年8月5日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

大門佐野ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	722百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都港区芝大門一丁目1番35号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	197.17
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	1,147.25
	構造・階数	S/RC 8F
	建築時期	昭和61年3月31日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

田町片岡ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	577百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都港区芝浦二丁目13番11号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	366.94
	用途地域	商業地域/準工業地域
	建ぺい率/容積率	80%、60%/400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場、居宅
	延床面積 (㎡)	1,598.91
	構造・階数	SRC 7F
	建築時期	昭和62年3月15日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

## 銀座轟ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	548百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都中央区銀座八丁目16番5号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	160.33
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	863.14
	構造・階数	SRC B1/8F
	建築時期	平成元年6月1日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本物件に設置された鉄扉が東側隣地（地番211-7）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、現状のままの使用を認めること及び改築等を行う場合には越境を解消すること等を内容とする覚書が存在します。	

## 五反田富士ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	5,208百万円	
取得年月	平成18年3月16日	
所在地	東京都品川区東五反田一丁目13番12号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	692.96
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	6,943.23
	構造・階数	SRC B1/11F
	建築時期	昭和47年11月1日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件建物は建築後の法令の改正により、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。</li> <li>2. 本物件に設置された進入防止柵が北側隣地（地番13-10）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間に①進入防止柵が境界に跨って設置されていることを確認すること、②進入防止扉は前所有者が所有し、前所有者の責任と負担にて管理すること等を内容とする覚書が存在します。</li> </ol>	

## ブルク大森

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,370百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都大田区大森北一丁目1番2号、5号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	1,210.70
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積 (㎡)	7,411.31
	構造・階数	SRC/RC B3/8F
	建築時期	昭和43年6月1日/平成2年8月1日 (増築)
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本件土地に設置されたコンクリート基礎ネットフェンスが南東側隣地(地番1-12)内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、将来当方の都合により、当方の費用と負担において当該越境物を撤去し、当方の敷地内に塀・フェンス等を新設する場合、当該隣地所有者はこれを承諾すること等を内容とする覚書が存在します。	

## BENEX S-2

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,438百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番地5	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	641.00
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積 (㎡)	5,448.19
	構造・階数	SRC/RC B2/9F
	建築時期	平成4年3月9日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

## 大和国立ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,057百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都国立市東一丁目4番13号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	829.08
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%、500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積 (㎡)	4,758.68
	構造・階数	SRC/S B1/8F
	建築時期	平成5年6月15日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 隣地との境界確定が一部未了です。</li> <li>2. 本件建物の門の一部が西側隣地(地番4-12)内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で将来所有建物の建替え等を行う場合、信託受託者の負担により越境を解消すること等を内容とする覚書が存在しています。</li> </ol>	

浅草雷門SIAビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,871百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	東京都台東区雷門二丁目16番9号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	421.75
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	2,785.59
	構造・階数	SRC B1/9F
	建築時期	平成5年5月25日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本物件に設置された進入防止扉が東側隣地（地番11-3）内に越境しています。かかる越境に関して覚書等は存在しません。	

グリーンパークビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,600百万円	
取得年月	平成18年3月16日	
所在地	東京都豊島区南池袋二丁目27番17号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	308.39
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、車庫
	延床面積 (㎡)	1,884.21
	構造・階数	SRC B1/9F
	建築時期	平成10年5月1日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

REGALOビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,664百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	東京都町田市原町田四丁目5番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	505.71
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	延床面積 (㎡)	2,530.16
	構造・階数	RC/S B1/7F
	建築時期	平成元年5月2日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本物件の北東側道路は「町田市市街地道路拡幅整備要綱」において計画幅員12mの計画道路となっています。それに伴い、本件敷地内の負担部分を含めて上記道路の一部重なる形で、幅員6mの位置指定道路となっている部分が存在します。（負担面積は新築工事図面によれば約51㎡です。）	

オーティールビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,103百万円	
取得年月	平成18年3月16日	
所在地	東京都文京区本郷一丁目28番24号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	336.30
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積 (㎡)	2,043.39
	構造・階数	S 10F
	建築時期	平成3年1月31日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本物件に設置されたコンクリート塀の基礎の一部が東側隣地（地番113-1）内に越境しています。かかる越境については、当該隣地所有者との間に、将来建替え等を行う場合、これを解消すること等を内容とする覚書が存在します。	

レスポアール296

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,074百万円	
取得年月	平成18年3月16日	
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目13番	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	289.65
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	1,315.19
	構造・階数	SRC 8F
	建築時期	昭和59年1月26日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本件建物に設置された外階段の外構部分等が北西側隣地（地番13-1）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、本件建物の取壊しの際に撤去又は移設すること等を内容とする合意がなされています。	

テクノス中野ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	979百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	東京都中野区新井一丁目26番6号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	381.80
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所、車庫
	延床面積 (㎡)	1,599.08
	構造・階数	RC B1/6F
	建築時期	平成4年11月26日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

四ツ橋中央ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,700百万円	
取得年月	平成18年3月16日	
所在地	大阪府大阪市西区新町一丁目4番26号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	881.17
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	7,116.72
	構造・階数	RC 10F
	建築時期	昭和48年11月19日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<p>1. 南側隣地（地番16-3）の塀が本件土地内に越境していますが、当該隣地所有者との間で、本件構築物の取壊しの際に撤去又は移設すること等を内容とする合意がなされています。</p> <p>2. 進入防止扉が本物件と南側隣地（地番16-3）との間に設置されております。かかる進入防止扉に関しては、当該隣地所有者と共同で管理しており、当該隣地所有者との間で、本件構築物の取壊しの際に撤去又は移設すること等を内容とする合意がなされています。</p> <p>3. 本物件に設置された袖看板は、建築確認申請を経て確認済証は取得していますが、確認検査を受けていないため、確認検査機関と協議し、相当と認める措置をとる予定です。</p>	

アスパイア7番館

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	721百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	兵庫県尼崎市東難波町五丁目30番17号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	598.41
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	3,517.55
	構造・階数	S B1/8F
	建築時期	平成4年4月17日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

茨木恒和ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	789百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	大阪府茨木市永代町7番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	608.78
	用途地域	商業地域/近隣商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%、300%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	延床面積 (㎡)	3,111.78
	構造・階数	SRC B1/9F
	建築時期	昭和44年12月11日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本件土地には里道敷及び水路敷が存在しています。現況の水路敷は茨木町耕地整理組合の許可を得て本件敷地北側に付け替えしているため、公図と現況に相違があります。	

仙台一番町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,480百万円	
取得年月	平成18年3月17日	
所在地	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目10番17号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	1,545.67
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積 (㎡)	8,600.59
	構造・階数	SRC/S 11F
	建築時期	平成5年4月22日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

カーニープレイス広島紙屋町

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,709百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	広島県広島市中区基町12番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	525.85
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/900%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積 (㎡)	4,265.11
	構造・階数	SRC B1/9F
	建築時期	昭和49年12月14日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件のブロック塀が西側隣地（地番14-2）に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、本件建物を取り壊す場合、自らの費用と責任において撤去することを内容とする覚書が存在しています。</li> <li>2. 本件建物と西側隣接ビル屋上との間に渡り（避難梯子）が架設されています。かかる渡りに関しては、当該隣地所有者との間で、本件建物又は隣接地の建物の取り壊しを行う者が自らの費用と責任において撤去することを内容とする覚書が存在しています。</li> </ol>	

COI名駅ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,474百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目30番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	374.39
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、診療所、店舗
	延床面積 (㎡)	2,716.21
	構造・階数	S 10F
	建築時期	平成13年3月22日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

## 富山駅西ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,345百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	富山県富山市神通本町一丁目1番19号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	3,718.62
	用途地域	近隣商業地域/商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/300%、500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、共同住宅、駐車場
	延床面積 (㎡)	15,868.61
	構造・階数	S/RC B1/11F
	建築時期	平成12年1月8日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	北西側道路は都市計画道路です(牛島蛭川線)(計画決定:平成17年4月27日)。当該都市計画が実施された場合には、本件土地の北東側は現在の道路境界線より約3m後退します。	

## 第百・みらい信金ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,892百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	大分県大分市荷揚町3番1号、都町一丁目31番地	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	1,027.74/230.24
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	区分所有権/所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積 (㎡)	5,591.20/105.96
	構造・階数	S/RC 8F、S 1F
	建築時期	平成6年2月10日/平成6年10月21日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件建物は区分所有建物であり「建物の区分所有に関する法律」の適用を受けます。なお、区分所有専有面積部分の持分割合は83.33%(4,409.37㎡/5,291.27㎡)、敷地権割合は82.971%となっています。なお、他の区分所有者は一名です。</li> <li>2. 当初委託者(前々所有者)とみらい信用金庫とは本件建物一棟の建物、敷地及び付属施設の管理・使用に関し「規約」を定めています。「規約」の規定により区分所有者が、その専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、それぞれの相手方に対して第三者に優先して譲渡の申込をするものとされています。</li> <li>3. 本物件のブロック塀が、南側隣地(地番30-1)に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間に将来建替え等を行う場合、これを解消すること等を内容とする覚書が存在します。</li> </ol>	

カーニープレイス佐賀

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,200百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目9番38号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	817.01
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	4,139.09
	構造・階数	S/RC 8F
	建築時期	平成4年1月23日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

那覇トラストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,197百万円	
取得年月	平成18年3月16日	
所在地	沖縄県那覇市久米二丁目3番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	681.98
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、車庫
	延床面積 (㎡)	4,186.72
	構造・階数	RC/S B1/8F
	建築時期	平成2年2月28日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	1. 隣地との境界確定は一部未了です。 2. 北側隣地（地番3-2、3-3、3-9）の建物構築物の一部及び北側隣地（地番3-10）のコンクリート塀の一部が本件土地内に越境していますが、いずれも当該越境に関する覚書等は締結されていません。	

カーニープレイス金沢駅前

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,071百万円	
取得年月	平成18年3月15日	
所在地	石川県金沢市堀川町2番13号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	878.22
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積 (㎡)	3,449.43
	構造・階数	SRC 8F
	建築時期	平成2年4月27日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

名古屋プラザビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	5,807百万円	
取得年月	平成18年4月24日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄三丁目15番27号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (㎡)	666.74
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積 (㎡)	5,398.32
	構造・階数	SRC B1/11F
	建築時期	昭和57年4月23日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

COI渋谷神山町ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,460百万円	
取得年月	平成18年5月16日	
所在地	東京都渋谷区神山町7番10号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (㎡)	497.95
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率/容積率	80%/300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積 (㎡)	1,524.95
	構造・階数	S 5F
	建築時期	平成18年3月15日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

赤坂若宮ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	850百万円	
取得年月	平成18年5月16日	
所在地	東京都港区赤坂5丁目4番9号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (㎡)	119.16
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積 (㎡)	791.97
	構造・階数	SRC B1/8F
	建築時期	昭和63年5月17日
鑑定評価会社	財団法人 日本不動産研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

横須賀ベイサイドビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,545百万円	
取得年月	平成18年5月16日	
所在地	神奈川県横須賀市若松町一丁目21番10号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (㎡)	800.32
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	区分所有権
	用途	事務所/店舗
	延床面積 (㎡)	3,310.85
	構造・階数	SRC/RC B1/7F
	建築時期	昭和56年12月7日/昭和57年4月14日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	本件建物は、区分所有建物として登記されていますが、その専有部分全てが取得対象となっています。	

南二条プラムビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,030百万円	
取得年月	平成18年5月16日	
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南二条西三丁目11番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (㎡)	200.36
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	区分所有権
	用途	店舗、事務所/事務所
	延床面積 (㎡)	1,396.39
	構造・階数	SRC B1/7F
	建築時期	平成2年6月5日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

永信ビル

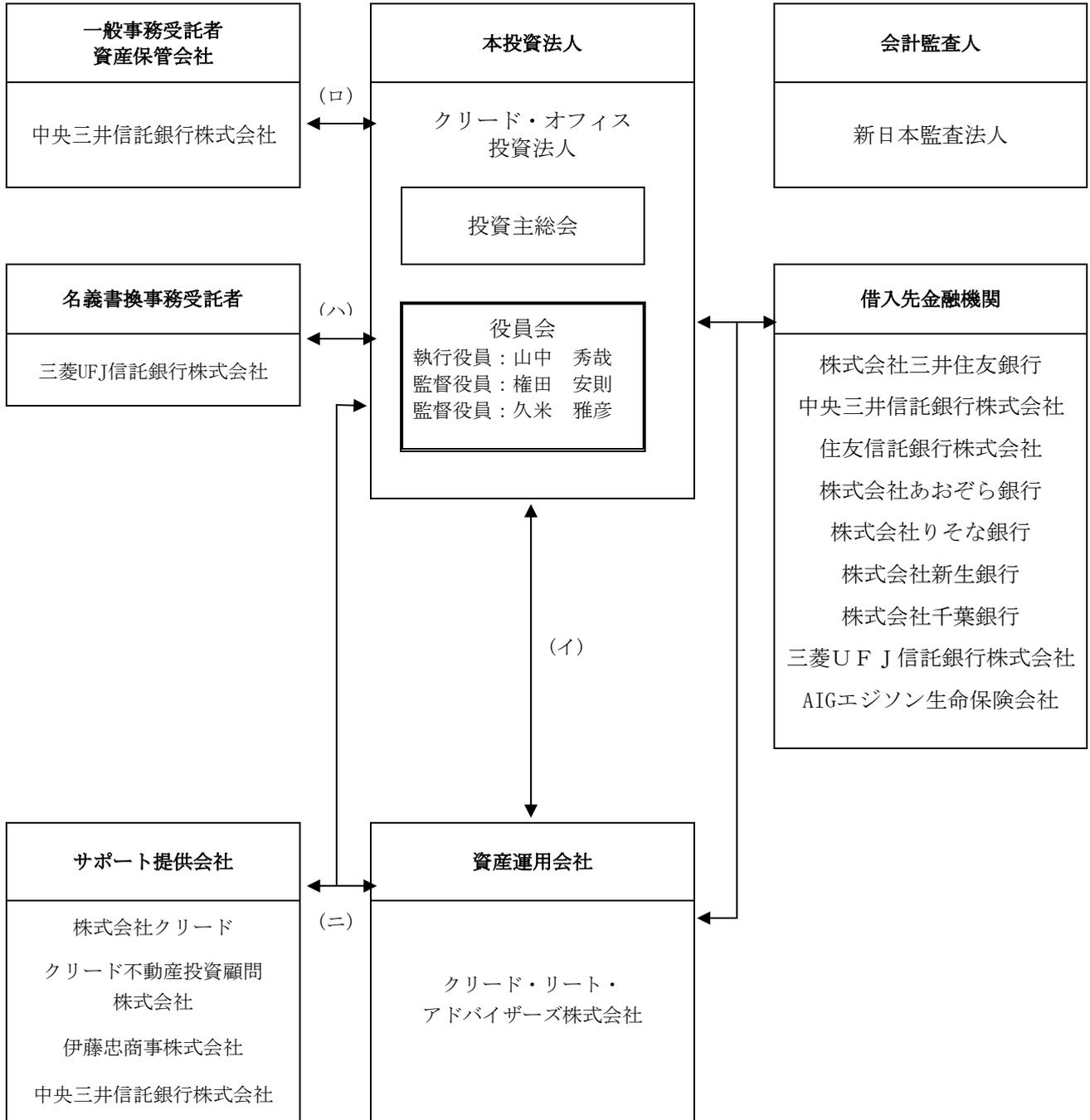
特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,650百万円	
取得年月	平成18年6月1日	
所在地	東京都江東区永代二丁目31番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (㎡)	611.65
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積 (㎡)	4,025.44
	構造・階数	SRC B1/8F
	建築時期	平成4年6月25日
鑑定評価会社	財団法人 日本不動産研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

## MY仙台ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	786百万円	
取得年月	平成18年6月30日	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区中央三丁目4番12号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (㎡)	565.28
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・店舗
	延床面積 (㎡)	3,696.53
	構造・階数	SRC/RC B2/8F
	建築時期	昭和56年10月9日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
特記事項	該当事項はありません。	

〔本投資法人の関係法人〕

本投資法人の仕組図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管委託契約
- (ハ) 名義書換事務委託契約
- (ニ) スポンサー・サポート契約

本投資法人及び本当私法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	クリード・オフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で平成17年11月18日付資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、(i) 本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii) 本投資法人の資金調達に係る業務、(iii) 本投資法人への報告業務及び (iv) その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)に関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年11月18日付一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の (i) 機関の運営に関する事務、(ii) 計算に関する事務、(iii) 会計帳簿の作成に関する事務及び (iv) 納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
名義書換事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年11月18日付名義書換事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、名義書換事務委託契約に基づき、(i) 投資口の名義書換に関する事務、(ii) 本投資証券の発行に関する事務、(iii) 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び (iv) 投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
スポンサーサポート会社	株式会社クリード クリード不動産投資顧問株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成18年2月13日付不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。
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	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年12月9日付不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結しています。かかる基本協定書に基づき、伊藤忠商事株式会社及び中央三井信託銀行株式会社は収益用不動産の売却・仲介情報を資産運用会社に提供し、資産運用会社が、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を通知します。

## 〔金銭の分配に関する基本方針〕

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

### (イ)利益の分配（規約第34条第1号）

a.投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。

b.分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

### (ロ)利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第34条第2号）。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

### (ハ)分配金の分配方法（規約第34条第3号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

### (ニ)分配金請求権の除斥期間（規約第34条第4号）

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

### (ホ)社団法人投資信託協会規則（規約第34条第5号）

本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。