



平成 18 年 4 月 20 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号  
ク リ ー ド ・ オ フ ィ ス 投 資 法 人

代 表 者 名

執行役員 山 中 秀 哉

(コード番号：8983)

問 合 せ 先

ク リ ー ド ・ リ ー ト ・ ア ド バ イ ザ ー ズ 株 式 会 社  
財 務 部 長 中 嶋 康 之

TEL. 03-3539-5943

平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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 、 平 成 18 年 10 月 期 ( 平 成 17 年 11 月 18 日 ~ 平 成 18 年 10 月 31 日 ) 及 び 平 成 19 年 4 月 期 ( 平 成 18 年 11 月 1 日 ~ 平 成 19 年 4 月 30 日 ) の 運 用 状 況 の 予 想 を 下 記 の 通 り 修 正 し ま し た の で 、 お 知 ら せ い た し ま す 。

記

1. 修正の理由

本日付で資産の追加取得を決定しましたこと及び取得済資産の稼働状況の改善等を受け、運用状況の予想の前提条件を見直し、運用状況の予想の上方修正を行いました。追加取得資産(6物件、取得予定価格総額 123 億円)の詳細につきましては、本日付で別途開示いたします「資産取得に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 平成 18 年 10 月期(第 1 期)の運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金	一口当たり利益超過分配金
前回発表予想(A)	3,890 百万円	1,308 百万円	1,307 百万円	13,128 円	－円
今回修正予想(B)	4,354 百万円	1,418 百万円	1,417 百万円	14,553 円	－円
増減額(B-A)	464 百万円	110 百万円	110 百万円	1,425 円	－円

3. 平成 19 年 4 月期(第 2 期)の運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金	一口当たり利益超過分配金
前回発表予想(A)	3,109 百万円	1,152 百万円	1,151 百万円	11,564 円	－円
今回修正予想(B)	3,535 百万円	1,268 百万円	1,267 百万円	13,010 円	－円
増減額(B-A)	426 百万円	116 百万円	116 百万円	1,446 円	－円

【参考】

平成 18 年 10 月期 予想期末発行投資口数 97,400 口 一口当たり予想当期純利益 14,553 円  
平成 19 年 4 月期 予想期末発行投資口数 97,400 口 一口当たり予想当期純利益 13,010 円



【注記】

1. 予想期末発行投資口数について、平成18年3月15日付プレスリリース「平成18年10月期及び平成19年4月期の運用状況の予想について」では、平成18年10月期及び平成19年4月期においてそれぞれ99,600口としておりましたが、平成18年4月7日付プレスリリース「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」においてお知らせしました通り、第三者割当による新投資口の追加発行（2,200口）は行われませんでした。従いまして、平成18年10月期及び平成19年4月期の予想期末発行投資口数はそれぞれ97,400口と修正しております。
2. 上記予想数値は別紙「平成18年10月期及び平成19年4月期 運用状況の予想の修正の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び一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。
3. 今後、上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 本投資法人における平成18年10月期（第1期）は平成17年11月18日から平成18年10月31日までであり、平成19年4月期（第2期）は平成18年11月1日から平成19年4月30日までです。なお、平成19年11月期（第3期）以降の各営業期間は、毎年5月1日から10月31日まで、及び11月1日から翌年4月30日までとなります。
5. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

※ 本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.creed-office.co.jp>



【別紙】

平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期 運用状況の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"><li>本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（38 物件）（以下「当初取得資産」といいます。）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おります。今回の運用状況の予想にあたっては、当初取得資産に加え、本日付プレスリリース「資産取得のお知らせ」で公表した COI 渋谷神山町ビル、赤坂若宮ビル、永信ビル、横須賀ベイサイドビル、名古屋プラザビル及び南二条プラムビル（以上 6 物件を総称して「今回取得予定資産」といいます。）をすべて取得予定日に予定通り取得し、かつ平成 19 年 4 月 30 日（第 2 期末）までに異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としております。また、平成 18 年 10 月期（第 1 期）の実質運用期間は 231 日、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>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>
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 3 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、取得予定資産の信託受益者又は前所有者もしくは前信託受益者等より提供を受けた資料等に基づく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。なお、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、当初取得資産分と今回取得予定資産分とを合わせて 444 百万円となる予定です。</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（平成 18 年 10 月期（第 1 期）に 682 百万円、平成 19 年 4 月期（第 2 期）に 538 百万円）。</li></ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"><li>平成 18 年 10 月期（第 1 期）に 694 百万円、平成 19 年 4 月期（第 2 期）に 347 百万円を想定しています。また、平成 18 年 10 月期（第 1 期）の一時的な費用として、本投資法人設立に係る費用及び本投資証券上場・公募関連費用合計 170 百万円を見込んでいます。</li><li>また支払利息等は、平成 18 年 10 月期（第 1 期）に 376 百万円、平成 19 年 4 月期（第 2 期）に 334 百万円を見込んでいます。</li></ul>
借入れ	<ul style="list-style-type: none"><li>本日現在の借入金総額は 33,500 百万円（固定金利及び変動金利を含みます。）です。今回取得予定資産の購入資金に充当することを目的として、平成 18 年 4 月 24 日付で 2,800 百万円の借入れ（本日付プレスリリース「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください）と、平成 18 年 5 月と 6 月に合わせて 7,200 百万円程度の借入れを行う予定です。</li><li>上記借入れを除き、平成 19 年 4 月 30 日（第 2 期末）まで借入金の額に変動が無いことを前提としています。</li></ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"><li>本日現在発行済みである 97,400 口を前提としており、平成 19 年 4 月 30 日（第 2 期末）まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</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）は現時点で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>