



平成 19 年 11 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者

東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 6 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)

投資信託委託業者

クリード・リート・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 山中 秀哉  
問合せ先 取締役財務部長 砥綿 久喜

TEL. 03-3539-5943

### 資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に関するお知らせ

クリード・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるクリード・リート・アドバイザーズ株式会社は、本日開催の取締役会において、社内規程である「運用ガイドライン」の変更について決議しましたので、下記の通りお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 概要

① 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の変更について

当投資法人は、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、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変更しました。

② その他の変更について

平成 19 年 9 月 14 日開催の投資主総会において決議された投資法人規約の変更をしたこと、及び平成 19 年 5 月 25 日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付 A-を取得したことに伴い、運用ガイドラインを変更しました。その他、必要な規程の加除、表現の変更及び明確化を目的として、運用ガイドラインを変更しました。

#### 2. 変更内容

変更内容の詳細は別紙「運用ガイドラインの変更内容（詳細）」をご参照ください。

以 上

<添付資料>

運用ガイドラインの変更内容（詳細）

※ 本資料の配布先：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>



<添付資料> 運用ガイドラインの変更内容（詳細）

（下線部分は変更部分を示します。）

変更後	変更前（現行ガイドライン）
<p>第1条（本ガイドラインの制定・適用）</p> <p>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「当社」という。）は、クリード・オフィス投資法人規約（平成17年11月18日制定、その後の改正・改定を含む。以下「規約」という。）及び投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づき、運用ガイドライン（以下「本ガイドライン」という。）を制定する。なお、本ガイドラインは、当社が資産運用業務委託契約（平成17年11月18日締結、その後の変更を含む。）に基づき、クリード・オフィス投資法人（以下「本投資法人」という。）の委託を受けて行う資産運用業務に適用する。</p>	<p>第1条（本ガイドラインの制定・適用）</p> <p>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「当社」という。）は、クリード・オフィス投資法人規約（平成17年11月18日制定、その後の改正・改定を含む。以下「規約」という。）及び投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づき、運用ガイドライン（以下「本ガイドライン」という。）を制定する。なお、本ガイドラインは、当社が資産運用業務委託契約（平成17年11月18日締結、その後の変更を含む。<u>以下「業務委託契約」という。</u>）に基づき、クリード・オフィス投資法人（以下「本投資法人」という。）の委託を受けて行う資産運用業務に適用する。</p>
<p>第2条（組織及び手続き）</p> <p>資産運用業務にかかる当社の組織及び手続きは、当社の業務方法書、業務分掌規程、職務責任権限規程、資産運用管理規程その他の社内規程に従うものとする。</p>	<p>第2条（組織及び手続き）</p> <p>資産運用業務にかかる当社の組織及び手続きは、当社の業務方法書、業務分掌規程、職務責任権限規程、資産運用管理規程、<u>その他の社内規程に従うものとする。</u></p>
<p>第3条（本ガイドラインの変更等）</p> <ol style="list-style-type: none"><li>（現行どおり）</li><li>本ガイドラインは、市場動向、法制、一般経済情勢等を踏まえ、原則として一年に一度見直しを行う。また、投資環境の大幅な変化があったときは、<u>本ガイドライン</u>を随時変更するものとする。</li><li>（現行どおり）</li><li>（現行どおり）</li></ol>	<p>第3条（本ガイドラインの変更等）</p> <ol style="list-style-type: none"><li>（記載省略）</li><li>本ガイドラインは、市場動向、法制、一般経済情勢等を踏まえ、原則として一年に一度見直しを行う。また、投資環境の大幅な変化があったときは、<u>運用ガイドライン</u>を随時変更するものとする。</li><li>（記載省略）</li><li>（記載省略）</li></ol>
<p>第6条（アロケーション方針）</p> <ol style="list-style-type: none"><li>（現行どおり）</li><li>（現行どおり）</li></ol>	<p>第6条（アロケーション方針）</p> <ol style="list-style-type: none"><li>（記載省略）</li><li>（記載省略）</li></ol>



3. 首都圏に所在する物件を中心に投資するが、首都圏以外にも底堅い需要を取り込めるエリアがあり、またポートフォリオの地域分散及び自然災害リスクの軽減を図るため、市場規模及びリスクとリターンを勘案しながら、関西圏及び 5 大都市圏、その他主要都市に所在する競争力のある物件についても投資を行う。

4. 当社は、ポートフォリオの構築に当たっては、運用資産が持つ潜在能力に着目し、将来における収益性の向上余地により運用資産をタイプ A とタイプ B に分類し運用することで、投資主利益の極大化と収益の安定的獲得を図る。具体的には、タイプ A とは、一定の収益力は発揮できているがその収益性に向上余地がある運用資産をいい、タイプ B とは、リニューアル工事等によりその潜在能力を十分に発揮できている運用資産をいう。当社は、タイプ B を中心に柔軟かつ機動的に物件の売却を行い、内部成長の成果を実現させて収益機会の獲得を図る。

また、運用資産の資産区分については、リニューアル工事の実施の程度、経済環境・不動産市況等の変化等を踏まえて、定期的に見直しの必要性を検討したうえで、当社の判断により変更することがある。

5. 地域や用途による投資比率の目標については、別紙【1. 投資不動産の地域区分】及び【2. 投資不動産の用途区分】記載の通りとする。

#### 第 7 条（取得方針）

1. 投資対象物件の取得に当たっては、別紙【3. 投資対象物件の取得における検討項目】に挙げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該物件の投資対象と

3. 首都圏に所在する物件を中心に投資するが、首都圏以外にも底堅い需要を取り込めるエリアがあり、またポートフォリオの地域分散及び自然災害リスクの軽減を図るため、市場規模及びリスクとリターンを勘案しながら、関西圏及び 5 大都市圏、全国その他主要都市に所在する競争力のある物件についても投資を行う。

（新設）

4. 地域や用途による投資比率の目標については、別紙 1.2 記載の通りとする。

#### 第 7 条（取得方針）

1. 投資対象物件の取得に当たっては、別紙 3 に挙げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の把握を中心とした、当該物件の投資対象としての妥当性を検討する。



<p>しての妥当性を検討する。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 投資対象物件の取得に当たっては、原則として別紙【4. 投資不動産の基本スペック】記載の「基本スペック」の基準を考慮のうえ決定する。但し、「基本スペック」の一部を満たさない物件であっても、物件の競争力・収益性等を勘案した上で総合的に判断して取得することがある。</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>5. 取得決議時において未竣工のいわゆる開発物件のうち、売買契約時までに下記の条件を満たす物件については、完工・引渡等のリスクが十分軽減できていると考えられるため、本投資法人はこれを取得することができるものとする。但し、本投資法人が自ら土地を購入し当該土地上に新たに建物を建築する開発型投資は行わない。</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>② 不動産鑑定業者から不動産鑑定評価書又はこれに準ずる不動産価格調査報告書が得られること (別紙【3. 投資対象物件の取得における検討項目】の注参照)。</p> <p>③ (現行どおり)</p> <p>6. (現行どおり)</p> <p>第8条 (リーシング方針)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>4. 賃貸借契約における賃料・敷金及び契約期間の扱いについては、以下を基本とする。</p> <p>(1) 賃料 (現行どおり)</p> <p>(2) 敷金 (現行どおり)</p> <p>(3) 契約期間</p>	<p>2. (記載省略)</p> <p>3. 投資対象物件の取得に当たっては、原則として別紙 4. 記載の「基本スペック」の基準を考慮のうえ決定する。但し、「基本スペック」の一部を満たさない物件であっても、物件の競争力・収益性等を勘案した上で総合的に判断して取得することがある。</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>5. 取得決議時において未竣工のいわゆる開発物件のうち、売買契約時までに下記の条件を満たす物件については、完工・引渡等のリスクが十分軽減出来ていると考えられるため、本投資法人はこれを取得することができるものとする。但し、投資法人が自ら土地を購入し当該土地上に新たに建物を建築する開発型投資は行わない。</p> <p>① (記載省略)</p> <p>② 不動産鑑定業者から不動産鑑定評価書又はこれに準ずる不動産価格調査報告書が得られること (別紙 3. 「投資対象物件の取得における検討項目」の注参照)。</p> <p>③ (記載省略)</p> <p>6. (記載省略)</p> <p>第8条 (リーシング方針)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. 賃貸借契約における賃料・敷金及び契約期間の扱いについては、以下を基本とする。</p> <p>(1) 賃料 (記載省略)</p> <p>(2) 敷金 (記載省略)</p> <p>(3) 契約期間</p>
--	---



2年間の普通借家契約を基本とするが、物件の特性や不動産賃貸市場の状況に応じてさらに長期間の契約締結が有利と判断される場合は、契約期間の長期化又は定期借家契約（借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。）第38条第1項）の導入も検討する。

第12条（ポートフォリオの見直し・売却方針）

1. 当社は、次項以下に定めるところに従い、ポートフォリオの構成を見直し、個別投資不動産を売却することがある。なお、ポートフォリオの構成の見直し及び個別投資不動産の売却に際しては、当社は、国内外の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、売却後のポートフォリオの資産構成が、中長期的な観点から見て安定した収益を確保することができるかどうかの検討を行い、更に個別投資不動産等の現状の収益状況や将来収益の予測等を考慮した上で、売却するか否かを検討するものとする。当社は、賃貸事業利益のみならず個別投資不動産の売却益を活用することにより、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に努めるものとする。
2. 個別の投資不動産等について以下のいずれかの事項に該当すると判断した場合、その売却を検討する。
  - (1) （現行どおり）
  - (2) （現行どおり）
  - (3) （現行どおり）
  - (4) タイプBにつき、市場タイミング等を見計らいながら、未実現含み益の実現を図ることが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合
3. （現行どおり）

第13条（財務方針）

2年間の普通借家契約を基本とするが、物件の特性や不動産賃貸市場の状況に応じてさらに長期間の契約締結が有利と判断される場合は、契約期間の長期化又は定期借家契約（借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。）（以下「借地借家法」という。）第38条第1項）の導入も検討する。

第12条（ポートフォリオの見直し・売却方針）

1. 国内の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、ポートフォリオの資産構成が中長期的な観点から見て適切かどうか、個別投資不動産等の現状の収益状況や将来収益の予測も考慮したうえで、ポートフォリオの構成を適宜見直し、適切な構成を維持するよう努めるものとする。
2. 個別の投資不動産等について以下のいずれかの事項に該当すると判断した場合、その売却を検討する。
  - (1) （記載省略）
  - (2) （記載省略）
  - (3) （記載省略）

（新設）
3. （記載省略）

第13条（財務方針）



1. (現行どおり)
2. 投資口の追加発行は、総資産額に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「有利子負債比率」という。）や投資物件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、実行する。
3. 負債による資金調達については、下記の基本方針に従って実施する。
  - (1) (現行どおり)
  - (2) (現行どおり)
  - (3) 長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として投資法人債の発行も検討する。
  - (4) (現行どおり)
  - (5) (現行どおり)
4. (現行どおり)

#### 第 14 条 (情報開示方針)

情報開示については、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、迅速・正確かつ公平な情報開示とともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努める。詳細については、別途制定の適時開示規程に従う。

#### 第 15 条 (分配方針)

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する。

- (1) 利益の分配 (規約第 34 条第 1 号)
- (イ) 本投資法人の利益の金額 (以下「分配可能金額」という。) 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慣行に従い計算される利益とする。

1. (現行どおり)
2. 投資口の追加発行は、総資産額に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「有利子負債比率」という。）や投資物件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、実行する。
3. 負債による資金調達については、下記の基本方針に従って実施する。
  - (1) (現行どおり)
  - (1) (現行どおり)
  - (2) 長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として投資法人債の発行も検討する。そのために上場後速やかに格付取得を目指す。
  - (3) (現行どおり)
  - (4) (現行どおり)
4. (現行どおり)

#### 第 14 条 (情報開示方針)

情報開示については、投信法、証券取引法、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、迅速・正確かつ公平な情報開示とともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努める。詳細については、別途制定の適時開示規程に従う。

#### 第 15 条 (分配方針)

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する。

- (1) 利益の分配 (規約第 34 条第 1 号)
- (イ) 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」という。) 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



(ロ) 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。その後の改正を含む。)第67条の15第1項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」という。)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する。

(以下、現行どおり)

(2) 利益を超えた金銭の配分

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(以下「投信協会」という。)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る。ただし、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る(規約第34条第2号)。

(以下、現行どおり)

(3) 分配金の分配(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む。)に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配する。

(4) 分配金請求権の除斥期間(規約第34条第4号)  
(現行どおり)

(5) 投信協会規則(規約第34条第5号)

本投資法人は、上記(1)から(4)のほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものと

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う。)とする。

(ロ) 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。その後の改正を含む。)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」という。)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する。

(以下、記載省略)

(2) 利益を超えた金銭の配分

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る。ただし、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る(規約第34条第2号)。

(以下、記載省略)

(3) 分配金の分配(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む。)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する。

(4) 分配金請求権の除斥期間(規約第34条第4号)  
(現行どおり)

(5) 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、上記(1)から(4)のほか、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



する。	に従うものとする。
-----	-----------

(その他の変更点)

上記の変更の他に、本ガイドライン第1条乃至第13条の条文表題の下線を削除しました。

以上