



平成 20 年 11 月 25 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

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)

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

平成 21 年 4 月期(第 6 期)及び平成 21 年 10 月期(第 7 期)の運用状況の予想に関するお知らせ

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 21 年 4 月期(平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日)および平成 21 年 10 月期(平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日)の運用状況の見通しにつき、下記の通り決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 21 年 4 月期(第 6 期)及び平成 21 年 10 月期(第 7 期)の運用状況の予想

平成 21 年 4 月期(第 6 期)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	一口当たり分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成 21 年 4 月期 (第 6 期)	5,053 百万円	2,242 百万円	1,031 百万円	1,030 百万円	7,700 円(注 3)	－円

平成 21 年 10 月期(第 7 期)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	一口当たり分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成 21 年 10 月期 (第 7 期)	5,068 百万円	2,210 百万円	991 百万円	989 百万円	7,400 円(注 3)	－円

(注 1) 各期末の予想発行済投資口数：133,400 口

(注 2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

(注 3) 第 6 期と第 7 期におきましては、本リリース文及び添付している「平成 21 年 4 月期(第 6 期)及び平成 21 年 10 月期(第 7 期)運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、物件の売却益を見込んでおりません。



2. 運用状況の予想に関する説明

(1) 経営環境の認識及び第6期・第7期の経営課題

サブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の混乱や金融機関における不動産向け融資スタンスの消極化により、資金調達環境をはじめとして、本投資法人を取り巻く環境は一層厳しさを増しております。

このような環境において、目先の本投資法人の最も大きな経営課題は、第6期中の2009年3月末に返済期限を迎える株式会社新生銀行からの借入金105億円のリファイナンスへの対策であると考えております。当該リファイナンスへの具体的な対応策としては、現在、既存借入先である新生銀行をはじめとする各金融機関との協議を進めております。他方、借入残高を低減することを目指し、売却益の規模及び売却により得られる手元資金量等を総合的に勘案の上、物件売却を実施することも併せて検討しております。

なお、物件売却につきましては、売買契約を締結する等、売却の蓋然性が高まった段階で適時開示し、併せて業績の見直しをさせていただきます。

また、このような環境の下、第6期・第7期にかけては、手元資金を厚く維持できるよう資金確保に努め、借入金残高及びLTV水準の低減も図ってまいります。

(2) 第6期・第7期の分配金水準についての補足説明

第6期・第7期の営業収益に関しては、2008年10月初旬時点で有効な賃貸借契約及び将来のマーケット予測に基づき、リースアップの成果とテナントの解約リスクを共に一定程度想定しております。

他方、営業外費用であるファイナンス・コスト（支払利息・融資関連手数料等）に関しては、足下の厳しい資金調達環境を勘案し、新生銀行からの借入金のリファイナンスに係るコストを当初の借入時（2008年3月末）よりも増加するものとして、業績予想に織り込んでおります。

上記の運用面及び財務面での諸想定を織り込んだ結果、第6期配当金は7,700円、第7期配当金は7,400円と予想しております。

なお、第7期の予想配当金が第6期と比較して300円減少となる主な要因は、第4期中に取得した物件（17物件）について取得後1年を経過した第7期より固定資産税等（賃貸事業費用）の計上が始まること等によるものです。

本投資法人を取り巻く環境は厳しいものではありませんが、運用面・財務面に全力で取り組んでまいりますのと同時に、より公正性・透明性の高い運用管理体制を構築するよう具体的施策を検討・実施してまいります。

投資主の皆さまのご期待に沿うよう全社員で取り組んでまいりますので、引き続き、何卒よろしくお願い申し上げます。

以 上

※ 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>



平成 21 年 4 月期(第 6 期)及び平成 21 年 10 月期(第 7 期) 運用状況の予想の前提条件

計算期間	第 6 期：平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日 第 7 期：平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日
運用資産	- 第 6 期および第 7 期につきましては、平成 20 年 10 月 31 日現在で保有している 63 物件（以下、「取得済資産」といいます。）を想定しております。また、第 6 期の運用期間は 181 日、第 7 期の運用期間は 184 日です。 - 実際には、上記以外の物件の異動（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 6 期および第 7 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 口を前提としております。
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 10 月 8 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。 - なお、固定資産税及び都市計画税として、第 6 期におきましては 327 百万円、第 7 期におきましては 355 百万円を見込んでいます。 - 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。 - 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 6 期におきましては 816 百万円、第 7 期におきましては 816 百万円を見込んでいます。
営業外費用	- 支払利息は、第 6 期におきましては 866 百万円、第 7 期におきましては 875 百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用は、第 6 期におきましては 344 百万円、第 7 期におきましては 344 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 71,782 百万円の借入金残高がありますが、第 6 期および第 7 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、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）は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。
-----	---