

投資主メモ

決算期日 毎年4月末日、10月末日

投資主総会 2年に1回以上開催

同議決権行使投資主確定日 あらかじめ公告して定めた日

分配金支払確定基準日 毎年4月末日、10月末日
(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)

上場証券取引所 東京証券取引所

公告掲載新聞 日本経済新聞

投資主名簿等管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社

■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券をお持ちでない方は三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部にお申し出下さい。

■分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。



CREED OFFICE Investment Corporation

第1期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自平成17年11月18日 至平成18年10月31日



投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

本投資法人は中規模オフィスビル特化型の不動産投資信託（リート）として、平成18年3月に東京証券取引所に上場し、このたび第1期（平成17年11月18日～平成18年10月31日）の決算を行い、1口当たり分配金16,955円という好調な結果を達成いたしました。

本投資法人が得意とする中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べ物件数をはるかに多く、優良物件の選択の幅が広いというメリットがあります。現在、オフィス市場では物件取得競争が激しさを増していますが、中規模オフィスビルでは競争が比較的少ないことから、高いキャップレートで物件を取得し、着実に外部成長を進める機会に恵まれています。また流動性が高く、市況に応じてポートフォリオを機動的に入れ替え可能なことも強みです。

オフィス市場の大半を占める中堅企業を主テナントとしているため安定した需要が期待され、テナントの確保・更新も有利に展開できます。本投資法人は首都圏を中心に投資していますが、他地域でも幅広いテナント需要が見込まれ、投資分散も柔軟に行っていきます。さらに、投資対象分野を特化することで運用管理の専門知識とノウハウを一層磨き、物件の魅力と価値を高めてテナント満足度の向上を実現し続けます。これによって賃料と稼働率の上昇が生まれ、質の高い内部成長が継続的に図られます。

また、運用を委託しているクリード・リート・アドバイザーズ株式会社は、東京証券取引所一部上場企業で不動産投資・運用事業において高い実績を誇る株式会社クリードの出身者を中心に構成されており、クリードグループの深い経験とネットワークを活用して本投資法人の資産の効率的な運用に全力で取り組んでいます。

本投資法人は出発間もないリートではありますが、以上の特徴と利点を存分に発揮して着実な成長と安定収益を実現し、投資主の皆様へ優れたリターンをお届けできるよう邁進してまいりますので、今後とも引き続きご支援のほどよろしくお願い申し上げます。



クリード・オフィス投資法人 執行役員
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

山中 秀哉

Contents

投資主の皆様へ	2	Financial Section	
決算ハイライト	3	I. 資産運用報告	13
内部成長		II. 貸借対照表	28
既存物件の競争力強化(リノベーション)	4	III. 損益計算書	30
外部成長		IV. 投資主資本等変動計算書	31
収益性の高い物件のポートフォリオ組み入れ	6	V. 注記表	32
ポートフォリオの概要	8	VI. 金銭の分配に係る計算書	35
ポートフォリオMAP	10	VII. 会計監査人の監査報告書	36
投資法人の概要	12	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	37
		投資主インフォメーション	39

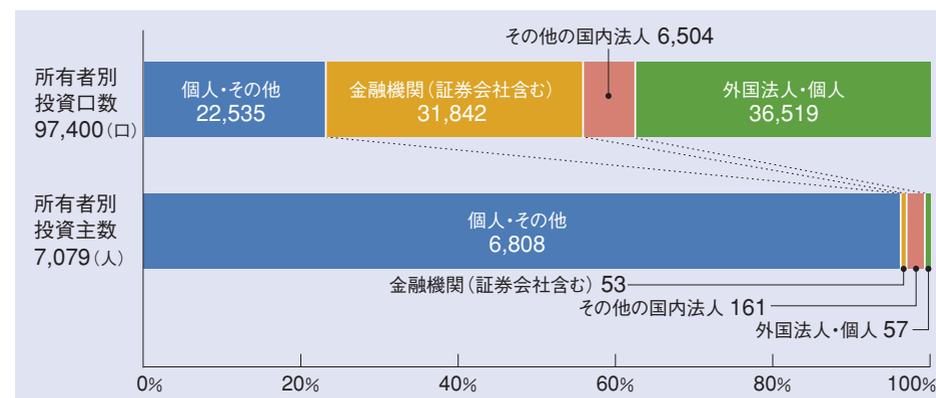
決算ハイライト

■ 第1期 分配金 (1口当たり)	16,955円
■ 第2期 予想分配金 (1口当たり)	17,000円

決算サマリー

項 目	第 1 期 実 績
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
総 資 産 額	98,999百万円
1 口 当 たり 純 資 産 額	499,527円
1 口 当 たり 分 配 金 額	16,955円
分 配 金 総 額	1,651百万円

投資口の状況



内部成長 — 既存物件の競争力強化 (リノベーション)

六本木DKビル

増築工事後 6、7階部分 (着工 2006年3月10日～竣工 2006年8月11日)



■ 前所有者により増改築された6、7階部分の貸室は物件のロケーションの良さと斬新なフロアデザインにより、既存フロア比約1.5倍の賃料水準にて新規テナントの誘致を実現しました。

6 階



7 階



MTCCビル

1階エントランスホール

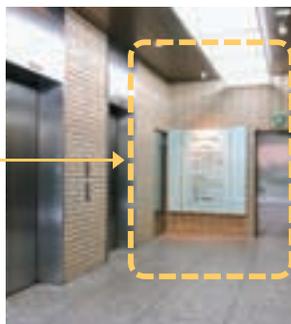


■ 賃料水準の向上と管理人無人化によるコスト削減を企図して1階エントランスホールと一部フロアの改修工事を行っております。

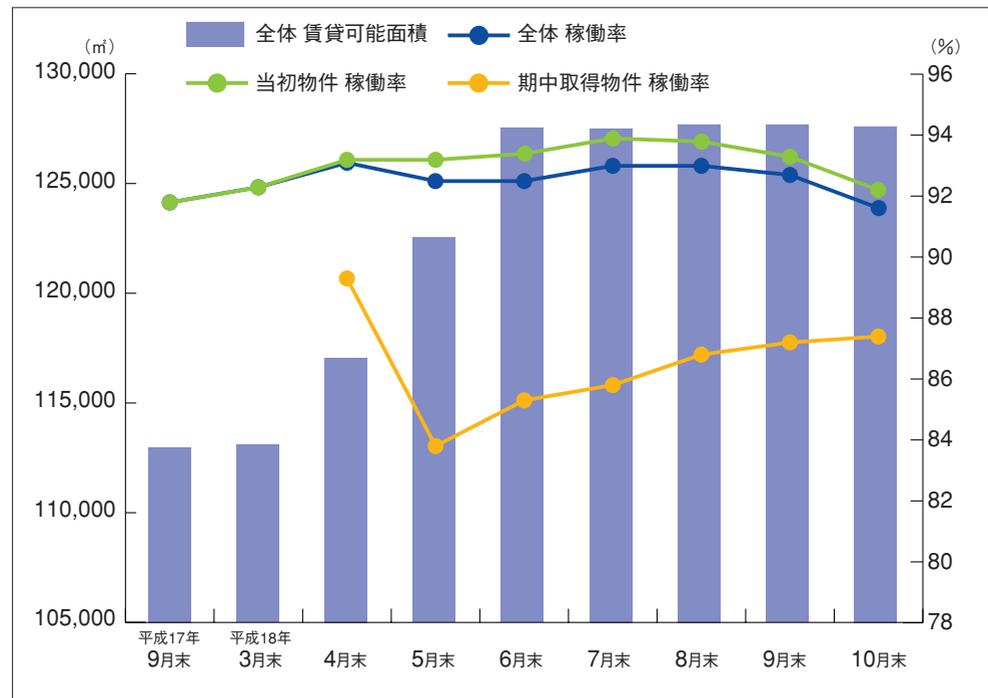
Before



After



ポートフォリオ稼働率推移



		平成17年 9月末	平成18年 3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末
全 体	賃貸可能面積	112,989.28	113,107.72	117,081.23	122,563.07	127,570.89	127,547.38	127,723.74	127,699.36	127,638.32
全 体	稼働率	91.8	92.3	93.1	92.5	92.5	93.0	93.0	92.7	91.6
当初物件	稼働率	91.8	92.3	93.2	93.2	93.4	93.9	93.8	93.3	92.1
期中取得物件	稼働率	-	-	89.3	83.8	85.3	85.8	86.8	87.2	87.3
物 件 数		38	38	39	43	45	45	45	45	45
テナント数		351	348	367	392	408	409	409	410	414

外部成長 — 収益性の高い物件のポートフォリオ組み入れ

名古屋・栄エリアの商業繁華性と交通利便性の高い希少な立地

名古屋プラザビル

■「栄」エリアは名古屋市のオフィスマーケットにおいて「名駅」エリアに次いで業務集積度が高いエリアです。また、名古屋市最大の商業地域として、大手百貨店や高級ブランドショップ、専門店等が集積し、商業繁華性に大変優れています。地下鉄東山線・名城線「栄」駅からも徒歩5分と交通利便性にも優れています。

■角地に面するため視認性も高く、基準階面積が100坪以上あり、大型フロアに不足感のある本エリアにおいては十分な競争力を有すると判断しています。

■特に「大津通」沿いにおける低層階に対する商業テナントの需要は高く、本物件の低層階にも高級ブランドショップが入居しており、今後も堅調な需要が見込めます。



札幌の商業繁華性と交通利便性の高い希少な立地

南二条プラムビル

■本物件は、「大通」駅コンコース出口より徒歩2分に位置しています。市営地下鉄線「大通」駅周辺エリアは、「大通」駅が札幌市内全ての市営地下鉄が乗り入れ可能となっているため商業集積度が非常に高く、近隣には三越札幌店、札幌パルコや札幌アルタが存しています。

■外観は高級感あるハイグレードな仕様となっているため、当該エリアを指向する専門店や物販店舗等に対して高い訴求力を有すると判断しています。本物件の低層階にも高級ワインショップが入居しており、今後も堅調な需要が見込めると判断します。



取得後のリニューアル工事实施による本質的な物件価値の追求

MY仙台ビル (COI仙台中央ビル)

■取得前の建物は、築25年が経過して老朽化、陳腐化していたため、賃料水準や稼働率が低く、ビル本来の価値が阻害されていると見極めました。そこで取得後にバリューアップを行う前提で本物件を取得し、物件が持つ本来の価値を追求すべく、外壁、エントランス等のリニューアル工事を実施しています。これによりデザイン性や機能性に優れた、より高いテナント満足度を提供できるビルへの転換を図っています。

■本物件はJR仙台駅から徒歩5分、仙台の主要オフィスエリアである青葉通及び東二番丁通から至近の南町通に面しており、利便性が高い立地にあります。また本物件の周辺では今後大規模な再開発計画が予定されており、エリア全体の街並みの魅力もより高まっていくことが期待されます。



COI高松を開発型スキームで契約を締結

COI高松

■建物の竣工前に売買価格を含む諸条件を決定のうえ売買契約を締結する手法(開発型スキーム)を採用することにより、竣工後の物件を競争して取得するよりも有利な条件で物件が取得できます。このようにして新築で希少性の高い資産の確保を図っています。

■現在開発中の本物件は、高松市のオフィス街の中心として古くから発展している中央通りに面し、JR高松駅より徒歩5分、日本銀行高松支店や高松地方高等裁判所などの官庁街にも隣接する角地に位置しています。最新鋭のスペックを有するビルを企画しており、平成16年1月以降新築物件の供給が途絶えている高松のマーケットにおいては、テナントに対して十分にアピールができる物件になると判断しています。



ポートフォリオの概要

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)
首都圏	A-1	新一ビル	東京都港区新橋一丁目	平成18年3月17日	7,162	8.2	6,092.79
	A-2	西参道山貴ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	平成18年3月15日	4,439	5.1	5,226.40
	A-3	六本木DKビル	東京都港区六本木七丁目	平成18年3月16日	2,800	3.2	2,396.75
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	平成18年3月16日	2,690	3.1	4,044.76
	A-5	COI東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目	平成18年3月16日	2,280	2.6	3,679.91
	A-6	D.B.ビル	東京都新宿区若葉一丁目	平成18年3月15日	2,192	2.5	2,913.35
	A-7	南平台千代田ビル	東京都渋谷区南平台町	平成18年3月17日	2,120	2.4	1,926.37
	A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	平成18年3月16日	2,076	2.4	2,080.37
	A-9	第20中央ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目	平成18年3月15日	1,864	2.1	3,703.10
	A-10	アンフィニ赤坂	東京都港区赤坂八丁目	平成18年3月17日	1,862	2.1	1,684.27
	A-11	24山京ビル	東京都新宿区弘方町	平成18年3月15日	1,659	1.9	2,172.51
	A-12	プロフィットリンク聖坂	東京都港区三田三丁目	平成18年3月17日	1,270	1.5	1,971.45
	A-13	平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目	平成18年3月15日	980	1.1	1,342.35
	A-14	新橋スカイビル	東京都港区新橋三丁目	平成18年3月17日	865	1.0	1,007.63
	A-15	大門佐野ビル	東京都港区芝大門一丁目	平成18年3月17日	722	0.8	1,082.01
	A-16	田町片岡ビル	東京都港区芝浦二丁目	平成18年3月17日	577	0.7	1,241.11
	A-17	銀座轟ビル	東京都中央区銀座八丁目	平成18年3月17日	548	0.6	736.05
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	平成18年5月16日	1,460	1.7	1,321.54
	A-19	赤坂若宮ビル	東京都港区赤坂五丁目	平成18年5月16日	850	1.0	704.38
B-1	五反田富士ビル	東京都品川区東五反田一丁目	平成18年3月16日	5,208	6.0	5,470.52	
B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	平成18年3月17日	3,370	3.9	5,295.06	
B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	平成18年3月17日	2,438	2.8	4,486.64	
B-4	大和国立ビル	東京都国立市東一丁目	平成18年3月17日	2,057	2.4	3,466.43	
B-5	浅草雷門SIAビル	東京都台東区雷門二丁目	平成18年3月15日	1,871	2.1	2,091.27	
B-6	グリーンパークビル	東京都豊島区南池袋二丁目	平成18年3月16日	1,600	1.8	1,487.87	
B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	平成18年3月15日	1,664	1.9	2,183.63	
B-8	オーティービル	東京都文京区本郷一丁目	平成18年3月16日	1,103	1.3	1,849.77	
B-9	レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	平成18年3月16日	1,074	1.2	1,291.91	
B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	平成18年3月17日	979	1.1	1,250.85	
B-11	永信ビル	東京都江東区永代二丁目	平成18年6月1日	1,650	1.9	2,602.30	
B-12	横須賀ペイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	平成18年5月16日	1,545	1.8	2,184.92	

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)
関西圏	C-1	四ツ橋中央ビル	大阪府大阪市西区新町一丁目	平成18年3月16日	1,700	1.9	5,391.79
	C-2	アスパイア7番館	兵庫県尼崎市東難波町五丁目	平成18年3月17日	721	0.8	2,408.84
	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	平成18年3月17日	789	0.9	2,197.92
5大都市圏	D-1	仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	平成18年3月17日	2,480	2.8	5,690.72
	D-2	カーニープレイス広島紙屋町	広島県広島市中区基町	平成18年3月15日	1,709	2.0	2,922.42
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市市中区名駅五丁目	平成18年3月15日	1,474	1.7	2,063.52
	D-4	名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	平成18年4月24日	5,807	6.7	3,970.75
	D-5	南二条プラムビル	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	平成18年5月16日	1,030	1.2	1,285.49
	D-6	MY仙台ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	平成18年6月30日	786	0.9	2,368.88
その他主要都市	E-1	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	平成18年3月15日	2,345	2.7	8,591.04
	E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市都町一丁目	平成18年3月15日	1,892	2.2	3,248.44
	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	平成18年3月15日	1,200	1.4	2,843.28
	E-4	那覇トラストビル	沖縄県那覇市久米二丁目	平成18年3月16日	1,197	1.4	3,212.84
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川町	平成18年3月15日	1,071	1.2	2,454.12
合計					87,179	100.0	127,638.32

(注1)「地域」欄に記載されている、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「関西圏」とは大阪府、京都府、兵庫県を、「5大都市圏」とは名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市を、「その他主要都市」とは前記以外の地域の主要都市(県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市)をそれぞれ表します。

(注2)「取得価格」欄には、各取得資産の取得価格(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満切捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。

(注3)「投資比率」欄には、取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。したがって、記載されている数字を足し合わせても合計数字と必ずしも一致しません。



ポートフォリオMAP

東京都心5区

- A-1 新一ビル
- A-2 西参道山貴ビル
- A-3 六本木DKビル
- A-4 MTCCビル
- A-5 COI東日本橋ビル
- A-6 D.B.ビル
- A-7 南平台千代田ビル
- A-8 ジョワレ半蔵門
- A-9 第20中央ビル
- A-10 アンフィニ赤坂
- A-11 24山京ビル
- A-12 プロフィットリンク聖坂
- A-13 平河町ビル
- A-14 新橋スカイビル
- A-15 大門佐野ビル
- A-16 田町片岡ビル
- A-17 銀座轟ビル
- A-18 COI渋谷神山町ビル
- A-19 赤坂若宮ビル

首都圏

- B-1 五反田富士ビル
- B-2 ブルク大森
- B-3 BENEX S-2
- B-4 大和国立ビル
- B-5 浅草雷門SIAビル
- B-6 グリーンパークビル
- B-7 REGALOビル
- B-8 オーティールビル
- B-9 レスポール296
- B-10 テクノス中野ビル
- B-11 永信ビル
- B-12 横須賀バイサイドビル

関西圏

- C-1 四ツ橋中央ビル
- C-2 アスパイア7番館
- C-3 茨木恒和ビル

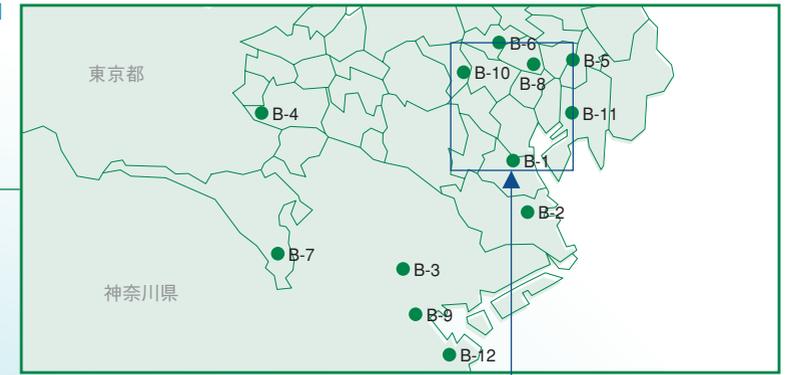
5大都市圏

- D-1 仙台一番町ビル
- D-2 カーニープレイス広島紙屋町
- D-3 COI名駅ビル
- D-4 名古屋プラザビル
- D-5 南二条プラザビル
- D-6 MY仙台ビル

その他主要都市

- E-1 富山駅西ビル
- E-2 第百・みらい信金ビル
- E-3 カーニープレイス佐賀
- E-4 那覇トラストビル
- E-5 カーニープレイス金沢駅前

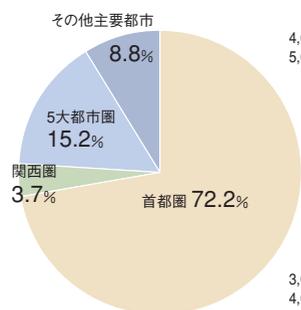
首都圏



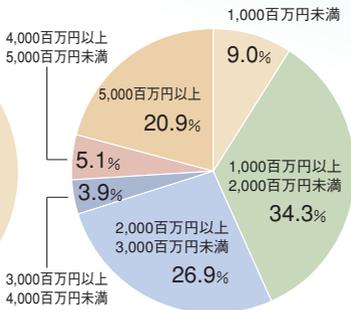
東京都心5区



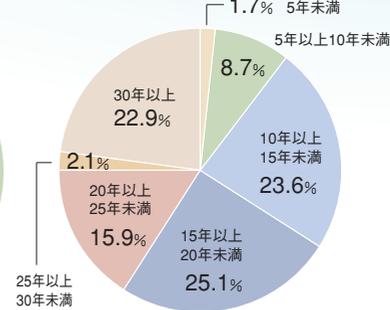
1. 地域別



2. 規模別



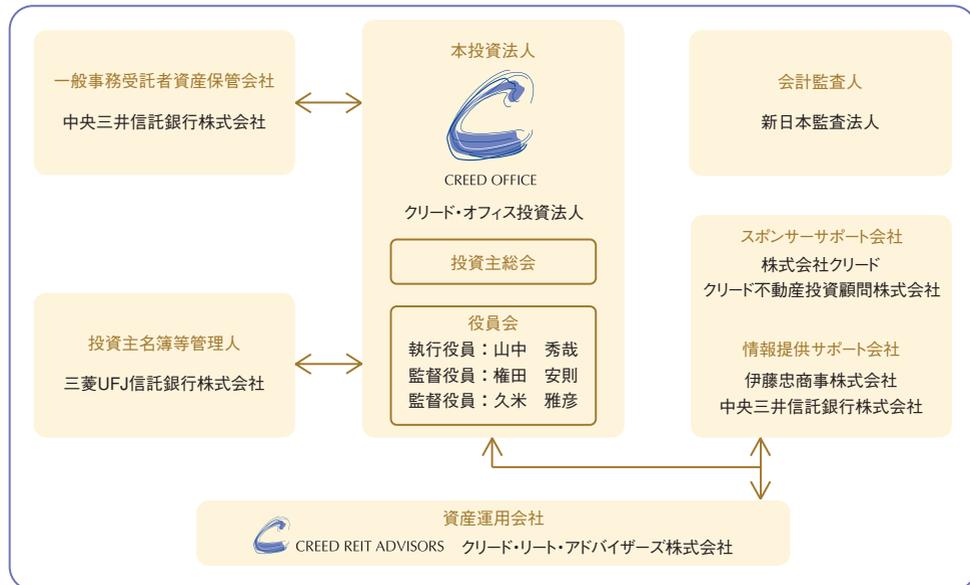
3. 築年数別



(注1) 地域別に記載されている「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県を、「5大都市圏」とは、名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市を、「その他主要都市」とは前記以外の地域の主要都市（県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市）をそれぞれ表します。

(注2) 比率は、取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の合計額の比率を記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

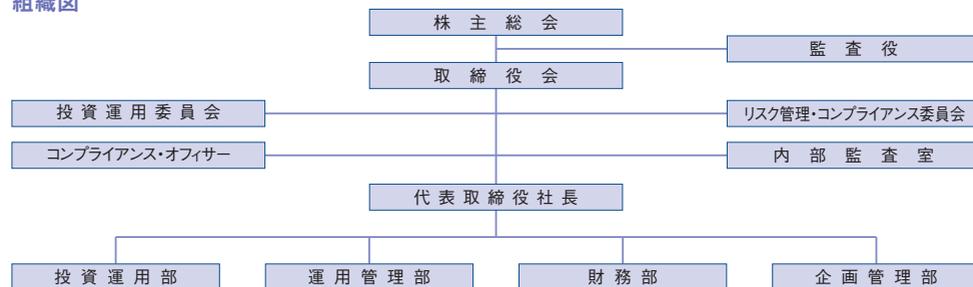
投資法人の概要



資産運用会社の概要

名称 クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
 資本 400百万円 (株式会社クリード 80.0%、伊藤忠商事株式会社 5.0%、中央三井信託銀行株式会社 5.0%、株式会社三井住友銀行 5.0%、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン 5.0%)
 沿革 平成16年12月15日 クリード・リート・アドバイザーズ株式会社設立
 平成17年 2月10日 宅地建物取引業の免許取得(免許証番号 東京都知事(第)184119号)
 平成17年 7月22日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第42号)
 平成17年10月 4日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第55号)

組織図



(注1) コンプライアンス・オフィサーは、内部監査室長を兼務しています。
 (注2) 財務部長は企画管理部長を兼務しています。

1. 投資法人の運用状況等の推移

期別	第1期	
営業期間	(自平成17年11月18日 至平成18年10月31日)	
営業収益	百万円	4,384
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(4,384)
営業費用	百万円	2,096
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,710)
営業利益金額	百万円	2,288
経常利益金額	百万円	1,653
当期純利益金額	(a) 百万円	1,651
総資産額	(b) 百万円	98,999
純資産額	(c) 百万円	48,653
出資総額	百万円	47,002
発行済投資口総数	(d) 口	97,400
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	499,527
分配金総額	(e) 百万円	1,651
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	16,955
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(16,955)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)
総資産経常利益率	(注1) %	1.8
(年換算)	(注1) %	(2.8)
自己資本当期純利益率	(注1) %	3.5
(年換算)	(注1) %	(5.5)
期末自己資本比率	(c) / (b) %	49.1
配当性向	(e) / (a) (注2) %	99.9

[その他参考情報]		
投資物件数	件	45
総賃貸可能面積	m ²	127,638.32
期末テナント数	件	414
期末稼働率	%	91.6
当期減価償却費	百万円	680
当期資本的支出額	百万円	109
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) 百万円	3,355
FFO (Fund from Operation)	(注4) 百万円	2,332
1口当たりFFO	(注5) 円	23,945

(注1) 第1期は、実質的な運用開始日(平成18年3月15日)を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数231日により算出しています。また期首総資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び信託預り敷金保証金の合計を使用し、期首純資産には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。
 自己資本当期純利益率=当期純利益金額/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100
 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100
 (注2) 配当性向については、小数第1位未満を切り捨ててにより表示しています。
 (注3) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費
 (注4) FFO=当期純利益金額+当期減価償却費
 (注5) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口数(円未満を切り捨てて記載しています。)

2. 当期の資産運用の経過

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）

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、全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席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いたしました。

D. 資金調達概要

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. 業績及び分配の概要

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、営業利益金額2,288百万円、経常利益金額1,653百万円、当期純利益金額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口当たりの分配金が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とし、この結果、投資口1口当たりの分配金を16,955円としました。

3. 増資等の状況

当期における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)

(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。

(投資証券の取引所価格の推移)

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

期別	第1期
決算年月	平成18年10月
最高	498,000円
最低	401,000円

4. 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり16,955円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期別	単位	第1期
		（自平成17年11月18日 至平成18年10月31日）
当期未処分利益総額	千円	1,651,467
利益留保額	千円	50
金銭の分配金総額	千円	1,651,417
（1口当たり分配金）	円	(16,955)
うち利益分配金総額	千円	1,651,417
（1口当たり利益分配金）	円	(16,955)
うち出資戻金総額	千円	—
（1口当たり出資戻金額）	円	(—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(i) 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上で物件取得機会を追求し投資基準に適合する物件の取得に努めます。

(ii) 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。

6. 決算後に生じた重要な事実

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年12月4日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、平成19年5月8日の引渡しを予定しています。

物件の名称	D.B.ビル
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	東京都新宿区若葉一丁目4番地1
譲渡価格	2,850百万円

1. 出資の状況

期 別	第1期 (平成18年10月31日)
発行可能投資口の総口数	□ 2,000,000
発行済投資口数	□ 97,400
出資総額	百万円 47,002
投資主数	人 7,079

2. 投資口に関する事項

平成18年10月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資 口数 (□)	発行済投資口数 の総数に対する 所有投資口数の 割合 (%)
ゴールドマンサックスインターナショナル 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	9,923	10.18
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) 代表取締役社長 横山 利夫	東京都品川区東品川二丁目3番14号	7,574	7.77
ルクセンブルグオフショアジャスディックレンディングアカウント 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室	東京都中央区日本橋兜町6番7号	4,210	4.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 取締役社長 豊川 圭一	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,027	4.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 取締役社長 伊戸 富士雄	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,856	3.95
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク 常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	3,840	3.94
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルリミテッド 常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	3,106	3.18
日興シティグループ証券株式会社 代表執行役社長 安倍 秀雄	東京都港区赤坂五丁目2番20号 赤坂パークビルディング	2,887	2.96
ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ 常任代理人 UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号 大手町ファーストスクエアイーストタワー	2,228	2.28
株式会社クリード 代表取締役 宗吉 敏彦	東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番5号 霞ヶ関ビル20階	2,200	2.25
合 計		43,851	45.02

(注) 「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位未満を切り捨ててにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

平成18年10月31日現在の本投資法人の執行役員及び監督役員は、以下の通りです。

役職名	氏 名	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	山中秀哉	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	2,366
監督役員	権田安則	東京平河法律事務所パートナー	2,366
監督役員	久米雅彦	久米公認会計士事務所 所長	2,366
会計監査人	新日本監査法人	—	22,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 当該営業期間に会計監査人が行った非監査業務は以下の通りです。

非監査業務の内容	金額 (千円)
上場コンサルティング費用	13,000
合 計	13,000

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18年10月31日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務委託会社は、以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者 (資産運用会社)	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者 (名義書換等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営等)	中央三井信託銀行株式会社

1. 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。

2. 主要な保有資産

平成18年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は、以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 期末時点 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
新一ビル	7,220	6,092.79	6,092.79	100.0	8.5	オフィス
名古屋プラザビル	5,973	3,970.75	3,549.08	89.3	3.9	
五反田富士ビル	5,239	5,470.52	4,926.47	90.0	5.4	
西参道山貴ビル	4,471	5,226.40	5,065.25	96.9	4.5	
ブルク大森	3,386	5,295.06	5,097.84	96.2	5.8	
六本木DKビル	2,905	2,396.75	2,396.75	100.0	2.3	
MTCビル	2,717	4,044.76	4,044.76	100.0	3.3	
仙台一番町ビル	2,481	5,690.72	5,028.09	88.3	3.5	
BENEX S-2	2,426	4,486.64	4,486.64	100.0	3.3	
COI東日本橋ビル (旧:日幸東日本橋ビル)	2,357	3,679.91	2,826.09	76.7	3.0	
合計	39,179	46,354.30	43,513.76	93.9	43.5	

3. 不動産等組入資産明細

平成18年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	総賃貸 可能面積 (㎡)	期末算定 価格 (百万円)	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	6,092.79	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	5,226.40	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	2,396.75	3,318	2,905
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,044.76	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	3,679.91	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	2,913.35	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	1,926.37	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	2,080.37	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	3,703.10	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	1,684.27	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	2,172.51	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	1,971.45	1,340	1,295
平河町ビル	東京都千代田区東平河町一丁目	不動産信託受益権	1,342.35	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	1,007.63	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	1,082.01	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	1,241.11	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	736.05	594	559
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,586	1,471
稼働若宮ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	704.38	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	5,470.52	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	5,295.06	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	4,486.64	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	3,466.43	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	2,091.27	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	1,487.87	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	2,183.63	1,741	1,671
オーティビル	東京都文京区本郷一丁目	不動産信託受益権	1,849.77	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	1,291.91	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	1,250.85	896	986
永信ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,602.30	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	2,184.92	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	5,391.79	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	2,408.84	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	2,197.92	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	5,690.72	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	2,922.42	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	2,063.52	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	3,970.75	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	1,285.49	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	2,368.88	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	8,591.04	2,282	2,353
第百・みらい信金ビル	大分県大分市都町一丁目	不動産信託受益権	3,248.44	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	2,843.28	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	3,212.84	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	2,454.12	1,064	1,073
合計			127,638.32	92,010	88,194

(注) 「期末算定価額」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、株式会社地産研究所、財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士の作成した調査報告書の調査価格を記載しています。

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	第1期 (自平成17年11月18日 至 平成18年10月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注3)
新ービル	6	100.0	373	8.5
西参道山貴ビル	10	96.9	198	4.5
六本木DKビル	4	100.0	102	2.3
MTCビル	9	100.0	143	3.3
COI東日本橋ビル (旧：日幸東日本橋ビル)	8	76.7	129	3.0
D.B.ビル	1	100.0	85	1.9
南平台千代田ビル	11	100.0	102	2.3
ジョワレ半蔵門	6	100.0	93	2.1
第20中央ビル	7	96.6	75	1.7
アンフィニ赤坂	7	100.0	90	2.1
24山京ビル	—	—	72	1.7
プロフィットリンク聖坂	7	92.6	61	1.4
平河町ビル	9	100.0	50	1.2
新橋スカイビル	9	100.0	41	0.9
大門佐野ビル	5	100.0	40	0.9
田町片岡ビル	1	86.5	38	0.9
銀座轟ビル	8	86.3	23	0.5
COI渋谷神山町ビル	6	100.0	44	1.0
赤坂若宮ビル	8	87.9	22	0.5
五反田富士ビル	12	90.0	235	5.4
ブルク大森	35	96.2	255	5.8
BENEX S-2	12	100.0	145	3.3
大和国立ビル	9	100.0	148	3.4
浅草雷門SIAビル	6	100.0	110	2.5
グリーンパークビル	9	92.9	69	1.6
REGALOビル	9	100.0	86	2.0
オーティービル	2	100.0	52	1.2
レスポアール296	7	93.8	52	1.2
テクノス中野ビル	4	73.2	36	0.8
永信ビル	7	100.0	61	1.4
横須賀ベイサイドビル	8	87.0	53	1.2
四ツ橋中央ビル	18	92.1	125	2.9
アスパイア7番館	13	100.0	72	1.7
茨木恒和ビル	4	72.5	60	1.4
仙合一番町ビル	16	88.3	155	3.5
カーニープレイス広島紙屋町	24	80.9	89	2.0
COI名駅ビル	6	100.0	74	1.7
名古屋プラザビル	18	89.3	169	3.9
南二条プラムビル	5	75.2	37	0.9
MY仙台ビル	10	69.6	22	0.5
富山駅西ビル	13	96.7	159	3.6
第百・みらい信金ビル	16	90.3	100	2.3
カーニープレイス佐賀	16	75.8	63	1.5
那覇トラスビル	3	100.0	97	2.2
カーニープレイス金沢駅前	10	84.5	55	1.3
合 計	414	91.6	4,384	100.0

(注1)「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとする方法で延べテナント数を記載しています。

(注2)「稼働率期末時点」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「対不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況

平成18年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	11,000	11,000	—
	金利キャップ取引	9,000	9,000	—

(注1) 金利スワップ及び金利キャップの契約額等は想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので時価は記載していません。

5. その他資産の状況

不動産を信託する信託の受益権は、前記「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

平成18年10月31日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事に伴う資本的支出のうち主なものは、以下の通りです。なお、工事予定金額は、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等資産の名称 (所在地)	内容	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
COI仙台中央ビル (宮城県仙台市)	外装及び共用部リニューアル工事	自平成18年10月 至平成18年12月	96	—	—
	空調設備更新工事	自平成18年10月 至平成18年12月	19	—	—
新一ビル (東京都港区)	共用部リニューアル工事	自平成18年12月 至平成19年4月	24	—	—
MTCビル (東京都港区)	共用部リニューアル工事	自平成18年9月 至平成18年11月	15	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は、以下の通りです。

不動産等資産の名称 (所在地)	内容	実施期間	支出金額 (百万円)
田町片岡ビル	7階コンバージョン工事	自平成18年8月～至平成18年10月	21
カーニープレイス広島紙屋町	共用部リニューアル工事等	自平成18年9月～至平成18年10月	15
プロフィットリンク聖坂	空調設備更新工事	自平成18年5月～至平成18年7月	9
	その他		64
	合計		109

3. 長期修繕計画のため積み立てた金銭 (修繕積立金)

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

項目	営業期間	第1期
		(自平成17年11月18日 至平成18年10月31日)
前期末積立金残高		—
当期積立額		267百万円
当期積立金取崩額		72百万円
次期繰越額		195百万円

1. 運用等に係る費用明細

項目	営業期間	第1期
		(自平成17年11月18日 至平成18年10月31日)
(a) 資産運用報酬		289,788千円
(b) 資産保管委託報酬		12,491千円
(c) 一般事務委託報酬		42,415千円
(d) 役員報酬		7,099千円
(e) その他営業費用		34,602千円
合計		386,398千円

2. 借入状況

平成18年10月31日現在、金融機関からの借入金の状況は、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要				
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成18年4月24日	—	1,000	0.839%	平成19年4月24日	期限一括	(注2)	有担保 無保証				
	中央三井信託銀行株式会社			650									
	住友信託銀行株式会社	650											
	株式会社あおぞら銀行	500											
	株式会社三井住友銀行	1,330											
	中央三井信託銀行株式会社	1,330											
	住友信託銀行株式会社	1,330											
	株式会社あおぞら銀行	1,310											
	株式会社三井住友銀行	430											
	中央三井信託銀行株式会社	430											
長期借入金	住友信託銀行株式会社	平成18年6月1日	—	430	1.028%	平成19年6月1日	期限一括	(注3)	有担保 無保証				
	株式会社あおぞら銀行			410									
	株式会社三井住友銀行	200											
	中央三井信託銀行株式会社	300											
	小計			10,300									
	AIGエジソン生命保険株式会社	平成18年3月16日		5,500	2.48%	平成25年3月16日							
	株式会社三井住友銀行	平成18年3月17日		3,500	0.654%	平成20年3月17日				期限一括	(注3)	有担保 無保証	
	中央三井信託銀行株式会社			500									
	株式会社新生銀行	1,000											
	株式会社千葉銀行	1,000											
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000												
株式会社三井住友銀行	1,000												
中央三井信託銀行株式会社	3,000												
住友信託銀行株式会社	1,000												
株式会社あおぞら銀行	1,000												
株式会社りそな銀行	1,000												
株式会社新生銀行	2,000												
中央三井信託銀行株式会社	1,000												
住友信託銀行株式会社	3,000												
株式会社あおぞら銀行	2,500												
株式会社りそな銀行	2,500												
株式会社千葉銀行	2,000												
小計		33,500		1.843%	平成22年3月17日								
合計		43,800											

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果も勘案した加重平均利率を記載しています。また小数第4位を四捨五入しています。

(注2) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金使途は不動産信託受益権の購入資金です。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (注) (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
新一ビル	平成18年3月17日	7,162	—	—	—	—
西参道山貴ビル	平成18年3月15日	4,439	—	—	—	—
六本木DKビル	平成18年3月16日	2,800	—	—	—	—
MTCビル	平成18年3月16日	2,690	—	—	—	—
COI東日本橋ビル (旧：日幸東日本橋ビル)	平成18年3月16日	2,280	—	—	—	—
D.B.ビル	平成18年3月15日	2,192	—	—	—	—
南平台千代田ビル	平成18年3月17日	2,120	—	—	—	—
ジョフレ半蔵門	平成18年3月16日	2,076	—	—	—	—
第20中央ビル	平成18年3月15日	1,864	—	—	—	—
アンフィニ赤坂	平成18年3月17日	1,862	—	—	—	—
24山京ビル	平成18年3月15日	1,659	—	—	—	—
プロフィットリンク聖坂	平成18年3月17日	1,270	—	—	—	—
平河町ビル	平成18年3月15日	980	—	—	—	—
新橋スカイビル	平成18年3月17日	865	—	—	—	—
大門佐野ビル	平成18年3月17日	722	—	—	—	—
田町片岡ビル	平成18年3月17日	577	—	—	—	—
銀座轟ビル	平成18年3月17日	548	—	—	—	—
五反田富士ビル	平成18年3月16日	5,208	—	—	—	—
ブルク大森	平成18年3月17日	3,370	—	—	—	—
BENEX S-2	平成18年3月17日	2,438	—	—	—	—
大和国立ビル	平成18年3月17日	2,057	—	—	—	—
浅草雷門SIAビル	平成18年3月15日	1,871	—	—	—	—
グリーンパークビル	平成18年3月16日	1,600	—	—	—	—
REGALOビル	平成18年3月15日	1,664	—	—	—	—
オーティービル	平成18年3月16日	1,103	—	—	—	—
レスポアール296	平成18年3月16日	1,074	—	—	—	—
テクノス中野ビル	平成18年3月17日	979	—	—	—	—
四ツ橋中央ビル	平成18年3月16日	1,700	—	—	—	—
アスパイア7番館	平成18年3月17日	721	—	—	—	—
茨木恒和ビル	平成18年3月17日	789	—	—	—	—
仙台一番町ビル	平成18年3月17日	2,480	—	—	—	—
カーニーブレイス広島紙屋町	平成18年3月15日	1,709	—	—	—	—
COI名駅ビル	平成18年3月15日	1,474	—	—	—	—
富山駅西ビル	平成18年3月15日	2,345	—	—	—	—
第百・みらい信金ビル (大分駐車場)	平成18年3月15日	1,892	—	—	—	—
カーニーブレイス佐賀	平成18年3月15日	1,200	—	—	—	—
那覇トラストビル	平成18年3月16日	1,197	—	—	—	—
カーニーブレイス金沢駅前	平成18年3月15日	1,071	—	—	—	—
名古屋プラザビル	平成18年4月24日	5,807	—	—	—	—
COI渋谷神山町ビル	平成18年5月16日	1,460	—	—	—	—
赤坂若宮ビル	平成18年5月16日	850	—	—	—	—
横須賀ベイサイドビル	平成18年5月16日	1,545	—	—	—	—
南二条プラムビル	平成18年5月16日	1,030	—	—	—	—
永信ビル	平成18年6月1日	1,650	—	—	—	—
MY仙台ビル	平成18年6月30日	786	—	—	—	—
合計		87,179	—	—	—	—

(注) 「取得価格」は当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(譲渡契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	不動産信託受益権	新一ビル	平成18年3月17日	7,162	7,180
取得	不動産信託受益権	西参道山貴ビル	平成18年3月15日	4,439	4,439
取得	不動産信託受益権	六本木DKビル	平成18年3月16日	2,800	2,830
取得	不動産信託受益権	MTCビル	平成18年3月16日	2,690	2,690
取得	不動産信託受益権	COI東日本橋ビル (旧：日幸東日本橋ビル)	平成18年3月16日	2,280	2,580
取得	不動産信託受益権	D.B.ビル	平成18年3月15日	2,192	2,192
取得	不動産信託受益権	南平台千代田ビル	平成18年3月17日	2,120	2,130
取得	不動産信託受益権	ジョフレ半蔵門	平成18年3月16日	2,076	2,076
取得	不動産信託受益権	第20中央ビル	平成18年3月15日	1,864	1,864
取得	不動産信託受益権	アンフィニ赤坂	平成18年3月17日	1,862	1,862
取得	不動産信託受益権	24山京ビル	平成18年3月15日	1,659	1,659
取得	不動産信託受益権	プロフィットリンク聖坂	平成18年3月17日	1,270	1,270
取得	不動産信託受益権	平河町ビル	平成18年3月15日	980	980
取得	不動産信託受益権	新橋スカイビル	平成18年3月17日	865	865
取得	不動産信託受益権	大門佐野ビル	平成18年3月17日	722	725
取得	不動産信託受益権	田町片岡ビル	平成18年3月17日	577	578
取得	不動産信託受益権	銀座轟ビル	平成18年3月17日	548	548
取得	不動産信託受益権	五反田富士ビル	平成18年3月16日	5,208	5,208
取得	不動産信託受益権	ブルク大森	平成18年3月17日	3,370	3,370
取得	不動産信託受益権	BENEX S-2	平成18年3月17日	2,438	2,438
取得	不動産信託受益権	大和国立ビル	平成18年3月17日	2,057	2,070
取得	不動産信託受益権	浅草雷門SIAビル	平成18年3月15日	1,871	1,871
取得	不動産信託受益権	グリーンパークビル	平成18年3月16日	1,600	1,600
取得	不動産信託受益権	REGALOビル	平成18年3月15日	1,664	1,664
取得	不動産信託受益権	オーティービル	平成18年3月16日	1,103	1,340
取得	不動産信託受益権	レスポアール296	平成18年3月16日	1,074	1,074
取得	不動産信託受益権	テクノス中野ビル	平成18年3月17日	979	979
取得	不動産信託受益権	四ツ橋中央ビル	平成18年3月16日	1,700	1,630
取得	不動産信託受益権	アスパイア7番館	平成18年3月17日	721	721
取得	不動産信託受益権	茨木恒和ビル	平成18年3月17日	789	791
取得	不動産信託受益権	仙台一番町ビル	平成18年3月17日	2,480	2,480
取得	不動産信託受益権	カーニーブレイス広島紙屋町	平成18年3月15日	1,709	1,709
取得	不動産信託受益権	COI名駅ビル	平成18年3月15日	1,474	1,474
取得	不動産信託受益権	富山駅西ビル	平成18年3月15日	2,345	2,345
取得	不動産信託受益権	第百・みらい信金ビル (大分駐車場)	平成18年3月15日	1,892	1,892
取得	不動産信託受益権	カーニーブレイス佐賀	平成18年3月15日	1,200	1,200
取得	不動産信託受益権	那覇トラストビル	平成18年3月16日	1,197	1,197
取得	不動産信託受益権	カーニーブレイス金沢駅前	平成18年3月15日	1,071	1,071
取得	不動産	名古屋プラザビル	平成18年4月24日	5,807	5,676
取得	不動産信託受益権(注3)	COI渋谷神山町ビル	平成18年5月16日	1,460	1,450
取得	不動産信託受益権(注3)	赤坂若宮ビル	平成18年5月16日	850	852
取得	不動産信託受益権(注3)	横須賀ベイサイドビル	平成18年5月16日	1,545	1,520
取得	不動産信託受益権(注3)	南二条プラムビル	平成18年5月16日	1,030	1,020
取得	不動産	永信ビル	平成18年6月1日	1,650	1,790
取得	不動産信託受益権(注3)	MY仙台ビル	平成18年6月30日	786	710
合計				87,179	87,610

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しています。

(注3) 本物件は信託受益権として信託受益権を取得後、直ちに当該信託契約を解除し、不動産として保有しています。

②その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外で当期において調査対象となった取引は金利スワップ1件、金利キャップ取引1件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該取引に際しては、金利スワップ取引及び金利キャップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間、その他当該取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4.利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	87,179百万円	—
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等からの買付額
	14,418百万円 (16.5%)	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社クリード	14,418百万円 (100%)	—

②利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
不動産売買媒介手数料	411,673千円	クリード不動産投資顧問株式会社	76,965千円	18.7%

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等です。

5.資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（クリード・リート・アドバイザーズ株式会社）は証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの兼務も兼業しておらず該当事項はありません。

1.資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資資本等変動計算書」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2.減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3.不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1.お知らせ

①投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は、以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成17年11月18日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産の運用に係る業務を、クリード・リート・アドバイザーズ株式会社に委託しました。
	資産保管業務委託契約締結の件	本投資法人の資産の保管に係る業務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の経理等に関する事務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
	投資口事務代行委託契約締結の件	本投資法人の名義書換等に関する事務を、三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
平成18年3月3日	新投資口引受契約及びグリーンシュエーション契約締結の件	平成18年2月13日開催の役員会において承認した新投資口の発行及び売出しの件について、本投資法人は、クリード・リート・アドバイザーズ株式会社とともに、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券会社東京支店他6社*との新投資口引受契約締結を決定しました。 また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、グリーンシュエーションを付与するため、本投資法人は、クリード・リート・アドバイザーズ株式会社とともに、大和証券エスエムビーシー株式会社とのグリーンシュエーション契約締結を決定しました。

*日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、イー・トレード証券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社

②その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

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	3,306,259
構築物	※1	11,451	
減価償却累計額		△940	10,510
機械及び装置	※1	37,058	
減価償却累計額		△4,555	32,502
土地	※1		10,081,960
信託建物	※1	25,148,423	
減価償却累計額		△567,970	24,580,453
信託構築物	※1	4,831	
減価償却累計額		△1,449	3,382
信託機械及び装置	※1	437,482	
減価償却累計額		△50,334	387,147
信託器具備品	※1	5,068	
減価償却累計額		△129	4,938
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
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			
営業未払金		503,471	
短期借入金	※1	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	11.9
II 固定負債			
長期借入金	※1	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	39.0
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			
当期末処分利益		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

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)		構成比 (%)
		金額 (千円)		
1. 営業収益				
貸貸事業収入	※1	3,898,760		
その他貸貸事業収入	※1	486,005	4,384,765	100.0
2. 営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,710,170		
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	2,096,568	47.8
営業利益金額			2,288,197	52.2
3. 営業外収益				
受取利息		716		
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	39,572	0.9
4. 営業外費用				
支払利息		331,772		
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	674,439	15.4
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		
法人税等調整額		△39	1,862	0.0
当期純利益金額			1,651,467	37.7
前期繰越利益			—	
当期末処分利益			1,651,467	37.7

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			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	—	—	—	—	—
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

1.重要な会計方針に係る事項に関する注記

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)	
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 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		(1)創業費 支出時に全額費用として計上しております。 (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。	
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、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。 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。	
4. ヘッジ会計の方法		(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。 (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 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。	
5. その他計算書類の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 税抜き方式によっております。	

2.貸借対照表に関する注記

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。	
	千円
信託現金及び信託預金	5,909,232
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。	
	千円
短期借入金	10,300,000
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

3.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	千円
賃料収入	3,010,451
共益費収入	703,279
駐車場収入	155,900
施設使用料	29,128
その他賃貸事業収入	3,898,760
水道光熱費収入	425,241
その他収入	60,764
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
水道光熱費	414,512
減価償却費	680,839
その他賃貸事業費用	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)	千円
	2,674,595

4.投資主資本等変動計算書に関する注記

項目	期別	第1期 (平成18年10月31日現在)	
		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 発行済投資口数
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		2,000,000口 97,400口	

5.税効果会計に関する注記

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	
(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	
法定実効税率 (調整)	39.39%
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%

6.1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口当たり当期純利益は、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口当た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。	

7.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)	
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、概要は以下の通りです。	
[D.B.ビル]	
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
(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。	

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 当期末処分利益		1,651,467,823円	
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)		1,651,417,000円 16,955円	
III 次期繰越利益		50,823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1,651,417,000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。	

独立監査人の監査報告書

平成18年12月19日

クリード・オフィス投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 田代 浩一 
業務執行社員

指定社員 公認会計士 岡本 和巳 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、クリード・オフィス投資法人の平成17年11月18日から平成18年10月31日までの第1期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していることを認める。

追記情報

資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡に関する決議を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

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. 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	

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。
このキャッシュ・フロー計算書及び注記事項は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

