

平成 19 年 4 月期（平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日）決算短信

平成 19 年 6 月 22 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 取締役財務部長
 氏名 砥綿 久喜 T E L (03) 3539-5943
 決算役員会開催日 平成 19 年 6 月 22 日
 分配金支払開始日 平成 19 年 7 月 20 日（予定）

1. 平成 19 年 4 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日）

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益金額	経常利益金額	当期純利益金額
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
19 年 4 月期	4,033 △8.0	2,195 △4.1	1,770 7.1	1,769 7.1
18 年 10 月期	4,384 —	2,288 —	1,653 —	1,651 —

	一口当たり 当期純利益金額	純資産 当期純利益率	〈参考〉 (年換算値)	総資産 経常利益率	〈参考〉 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
19 年 4 月期	18,168	3.6	(7.3)	1.7	(3.5)	43.9
18 年 10 月期	16,955	3.5	(5.5)	1.8	(2.8)	37.7

- (注) ① 1 口当たり当期純利益金額は、次の期中平均投資口数により算出しています。
 期中平均投資口数 平成 19 年 4 月期 97,400 口（期中増減なし）
 期中平均投資口数 平成 18 年 10 月期 97,400 口（期中増減なし）
 ② 会計処理変更の有無 無
 ③ 営業収益、営業利益金額、経常利益金額、当期純利益金額におけるパーセント表示は対前年比増減率であり、小数点第 2 位を四捨五入しております。
 ④ 年換算値＝当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間×365（日）
 ⑤ 純資産当期純利益率、総資産経常利益率の純資産及び総資産は、それぞれの期首と期末の平均をもって計算しております。

(2) 分配状況 (分配金総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
	円	百万円			%	%
19 年 4 月期	18,168	1,769	—	—	99.9	3.6
18 年 10 月期	16,955	1,651	—	—	99.9	3.4

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切り捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 4 月期	102,010	48,772	47.8	500,740
18 年 10 月期	98,999	48,653	49.1	499,527

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期 97,400 口

2. 19 年 10 月期の運用状況の予想（平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 日）

	営業収益	経常利益金額	当期純利益金額	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
	百万円	百万円	百万円	円	円
19 年 10 月期	4,200	1,657	1,655	17,000	—

(参考) 1 口当たり予想当期純利益金額 17,000 円

(注) 本予想数値は添付資料記載の前提条件の下に算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益金額、当期純利益金額、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. 投資法人の関係法人

後記49ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 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 m²から 10,000 m²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で、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 m²から 10,000 m²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

当期におけるわが国経済は、好調な企業活動と設備投資に支えられた国内民間需要により、穏やかながらも平成 18 年 11 月の時点で「いざなぎ景気」を超える戦後最長の景気回復となりました。また、好調な企業業績を受けて、徐々に雇用と所得の環境についても改善の傾向が現れ、消費者物価も小幅ながら上昇に転じました。

不動産市況については、国土交通省より発表された平成 19 年地価公示に基づく地価動向によると、東京、大阪及び名古屋の三大都市圏では商業地が顕著に上昇し、また加えて住宅地も上昇いたしました。また、商業地及び住宅地における全国平均の地価も 16 年ぶりに上昇に転じました。

この地価上昇の背景として、J-REIT や不動産私募ファンドの市場拡大による旺盛な不動産投資への意欲が挙げられます。不動産売買市場では、特に都市部において J-REIT や不動産私募ファンドなどの新規参入が相次いでおり、投資適格物件の取得競争はより激化する傾向にあります。

オフィス賃貸市場では、好調な企業業績を背景とするオフィス拡張移転や増床需要等が見受けられ、賃料は上昇傾向を示しました。特に東京都心部においては、好調な企業業績に支えられてテナントの賃貸需要が非常に強く、需給の逼迫により新規成約賃料および既存テナントの継続賃料の上昇の傾向が鮮明になりました。

C.運用実績

本投資法人は、第 2 期末（平成 19 年 4 月 30 日）現在で、合計 45 物件（このうち信託受益権は 37 物件、現物は 8 物件です）を保有しております。当期は平成 19 年 2 月 22 日に 1 物件を取得し、平成 19 年 1 月 16 日に 1 物件を譲渡いたしました。

D.資金調達の概要

当期におきましては、借入金利の長期固定化ならびに返済期限の分散化を図ることを目的として、平成 19 年 4 月 24 日に G E リアル・エステート株式会社から 140 億円の長期の借入れを実施し、同日付で短期の借入金合計 103 億円を返済いたしました。これにより、当期末時点での借入金残高は 46,679 百万円となりました。

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 2 期の実績として営業収益 4,033 百万円、営業利益金額 2,195 百万円、経常利益金額 1,770 百万円、当期純利益金額 1,769 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 18,168 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需給の逼迫により新規成約賃料および既存テナントの継続賃料の上昇傾向がより確実にになっていくものと思われ。また、東京周辺部のオフィスにおいても高い稼働状況を維持して推移することが見込まれ、その結果として賃料水準も穏やかに上昇していくものと思われ。

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、不動産売買市場の動向としては、J-REIT、プライベートファンド等による積極的な不動産投資が続いており、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引き続き激化していく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。

(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において、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。

資産の取得・譲渡

取得又は譲渡	物件の名称	D. B ビル
譲渡	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
	譲渡日	平成 19 年 5 月 8 日

取得又は譲渡	物件の名称	COI 恵比寿西ビル
取得	資産の種類	不動産
	所在地（住居表示）	東京都渋谷区恵比寿西二丁目7番3号
	取得予定価格	3,000 百万円
	取得日予定日	平成 19 年 11 月末日まで

格付けの取得

本投資法人は、資金調達の一層の多様化・機動性を図るとともに、今後の経営に活用していくために平成 19 年 5 月 25 日付で発行体格付けを取得しております。格付けの概要は下記のとおりです。

格付期間	格付対象	格付	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	A-	安定的

第3期(平成19年5月1日～平成19年10月31日)運用状況の予想の前提条件

計算期間	第3期：平成19年5月1日～平成19年10月31日
運用資産	- 平成19年4月30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。 - 第3期の予想におきましては、45物件のうち、既に公表しているD.B.ビルの売却を想定しております。また、平成19年10月31日（第3期末）の実質運用期間は184日として算出しております。 - 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。
発行済投資口数	平成19年4月30日現在の97,400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、平成19年4月30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。 - 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。 - 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、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。
1口当たり分配金	- 分配金（1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、1口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
1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。

3.財務諸表等

(1) 経理の状況

① 貸借対照表

期 別 科 目	注 記 番 号	当 期 (平成 19 年 4 月 30 日現在)		前 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)		増減	
		金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金			7,354,333		4,493,766		
信託現金及び信託預金	※1		6,162,628		5,909,232		
営業未収入金			72,067		78,903		
前払金			80,157		—		
前払費用			124,413		94,765		
繰延税金資産			18		39		
その他			41,937		40,225		
流動資産合計			13,835,556	13.6	10,616,933	10.7	3,218,623
II 固定資産							
1.有形固定資産							
建物	※1	3,894,822		3,361,717			
減価償却累計額		△119,151	3,775,671	△55,457	3,306,259		
構築物	※1	12,892		11,451			
減価償却累計額		△1,992	10,900	△940	10,510		
機械及び装置	※1	37,058		37,058			
減価償却累計額		△9,271	27,786	△4,555	32,502		
器具備品	※1	2,227		—			
減価償却累計額		△252	1,974	—	—		
土地	※1		11,182,697		10,081,960		
信託建物	※1	24,873,093		25,148,423			
減価償却累計額		△980,367	23,892,725	△567,970	24,580,453		
信託構築物	※1	5,533		4,831			
減価償却累計額		△2,568	2,965	△1,449	3,382		
信託機械及び装置	※1	442,271		437,482			
減価償却累計額		△88,079	354,192	△50,334	387,147		
信託器具備品	※1	7,970		5,068			
減価償却累計額		△580	7,390	△129	4,938		
信託土地	※1		48,662,147		49,787,350		
信託建設仮勘定			2,750		2,750		
有形固定資産合計			87,921,203	86.2	88,197,255	89.1	△276,052
2.無形固定資産							
その他無形固定資産			922		972		
無形固定資産合計			922	0.0	972	0.0	△50
3.投資その他の資産							
出資金			5		5		
差入保証金			10,000		10,000		
長期前払費用			242,880		174,688		
投資その他の資産合計			252,885	0.2	184,693	0.2	68,192
固定資産合計			88,175,011	86.4	88,382,921	89.3	△207,910
資産合計			102,010,567	100.0	98,999,854	100.0	3,010,713

期 別 科 目	注 記 番 号	当 期 (平成 19 年 4 月 30 日現在)		前 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)		増減
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金	※1	337,318		503,471		
短期借入金	※1	—		10,300,000		
1年以内返済予定長期借入金		7,765,600		—		
未払金		376,530		357,805		
未払費用		50,410		87,195		
前受金		836,753		517,093		
預り金		174		191		
その他		10,600		29,577		
流動負債合計		9,377,387	9.2	11,795,334	11.9	△2,417,947
II 固定負債						
長期借入金	※1	38,914,000		33,500,000		
預り敷金保証金		904,867		839,746		
信託預り敷金保証金		4,042,211		4,210,806		
固定負債合計		43,861,079	43.0	38,550,552	39.0	5,310,527
負債合計		53,238,467	52.2	50,345,886	50.9	2,892,580
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1.出資総額						
出資総額		47,002,500		47,002,500		
2.剰余金						
当期末処分利益		1,769,600		1,651,467		
投資主資本合計		48,772,100	47.8	48,653,967	49.1	118,132
純資産合計	※2	48,772,100	47.8	48,653,967	49.1	118,132
負債・純資産合計		102,010,567	100.0	98,999,854	100.0	3,010,713

②損益計算書

期 別 科 目	注 記 番 号	当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日		前 期 自 平成 17 年 11 月 18 日 至 平成 18 年 10 月 31 日		増 減	
		金 額 (千円)		金 額 (千円)		金 額	
		百分比		百分比 (%)			
I.営業収益							
賃貸事業収入	※1	3,243,649		3,898,760			
その他賃貸事業収入	※1	319,504		486,005			
不動産等売却益	※2	470,720	4,033,873	—	4,384,765	100.0	△350,892
II.営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,400,713		1,710,170			
資産運用報酬		320,912		289,788			
資産保管委託報酬		9,865		12,491			
一般事務委託報酬		33,142		42,415			
役員報酬		3,780		7,099			
その他営業費用		70,372	1,838,786	34,602	2,096,568	47.8	△257,782
営業利益金額			2,195,087		2,288,197	52.2	△93,109
III.営業外収益							
受取利息		4,944		716			
損害保険金収入		1,271		—			
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		0	6,217	291	39,572	0.9	△33,354
IV.営業外費用							
支払利息		299,232		331,772			
新投資口公開関連費用		—		130,030			
融資関連費用		130,494		150,337			
その他		1,038	430,765	62,258	674,439	15.4	△243,673
経常利益金額			1,770,538		1,653,330	37.7	117,208
税引前当期純利益金額			1,770,538		1,653,330	37.7	117,208
法人税、住民税及び事業税		967		1,901			
法人税等調整額		21	989	△39	1,862	0.0	△873
当期純利益金額			1,769,549		1,651,467	37.7	118,081
前期繰越利益			50		—		50
当期末処分利益			1,769,600		1,651,467		118,132

③投資主資本等変動計算書

当 期 （自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 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 未処分 利益	剰余金 合計		
平成 18 年 10 月 31 日残高	47,002,500	1,651,467	1,651,467	48,653,967	48,653,967
当期変動額					
剰余金の分配	—	△1,651,417	△1,651,467	△1,651,467	△1,651,467
当期純利益金額	—	1,769,549	1,769,549	1,769,549	1,769,549
当期変動額合計	—	118,132	118,132	118,132	118,132
平成 19 年 4 月 30 日残高	47,002,500	1,769,600	1,769,600	48,772,100	48,772,100

前 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 未処分 利益	剰余金 合計		
平成 17 年 11 月 18 日残高	—	—	—	—	—
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
平成 18 年 10 月 31 日残高	47,002,500	1,651,467	1,651,467	48,653,967	48,653,967

④金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 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	1,769,600,590 円	1,651,467,823 円
II 分配金の額	1,769,563,200 円	1,651,417,000 円
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	18,168 円	16,955 円
III 次期繰越利益	37,390 円	50,823 円
分配金の額の算出方法	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 1,769,563,200 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。	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 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。

⑤キャッシュ・フロー計算書

期 別 項 目	当 期 〔自 平成 18 年 11 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 4 月 30 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 11 月 18 日〕 〔至 平成 18 年 10 月 31 日〕	増減
	金 額	金 額	金 額
	千円	千円	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	1,770,538	1,653,330	
減価償却費	540,179	680,864	
受取利息	△4,944	△716	
支払利息	299,232	331,772	
営業未収入金の増加・減少額	6,835	△78,903	
前払費用の増加・減少額	△29,647	△94,765	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,662,807	—	
長期前払費用の増加・減少額	△68,192	△174,688	
営業未払金の増加・減少額	△229,818	432,732	
未払金の増加・減少額	18,725	357,805	
前受金の増加・減少額	319,659	517,093	
その他	△118,066	△49,954	
小 計	4,167,308	3,574,570	592,737
利息の受取額	4,944	716	
利息の支払額	△336,017	△244,577	
法人税等の支払額	△2,694	△143	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,833,540	3,330,566	502,973
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	△1,623,948	△13,492,187	
信託有形固定資産の取得による支出	△239,270	△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	76,278	846,135	
預り敷金保証金の支出	△11,156	△5,863	
信託預り敷金保証金の収入	165,232	4,461,297	
信託預り敷金保証金の支出	△338,958	△213,279	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,971,823	△83,730,067	81,758,244
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	
短期借入金の返済による支出	△10,300,000	—	
長期借入金の借入による収入	14,000,000	33,500,000	
長期借入金の返済による支出	△820,400	—	
分配金の支払額	△1,645,911	—	
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	1,233,688	90,802,500	△89,568,811
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,095,405	10,402,999	
V 現金及び現金同等物の期首残高	10,402,999	—	
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1	13,498,404	10,402,999	3,095,405

⑥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	当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 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 器具備品 3～10 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)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(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)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
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 6,275 千円であります。	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	同左

	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.キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	同左

⑦表示方法の変更

当 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	前 期（ご参考） 〔 自 平成 17 年 11 月 18 日 〕 〔 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
(損益計算書) 従来、営業外収益の「その他」に含めて表示していた「損害保険金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前期における「損害保険金収入」の金額は、291千円であります。	_____

⑧その他の財務諸表作成のための基本となる重要な事項
〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 (平成 19 年 4 月 30 日現在)	前 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 <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>6,098,177</td></tr> <tr><td>建物</td><td>3,402,529</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10,508</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>27,786</td></tr> <tr><td>器具備品</td><td>1,974</td></tr> <tr><td>土地</td><td>10,095,874</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>23,722,573</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,773</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>354,192</td></tr> <tr><td>信託器具備品</td><td>7,390</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>48,033,171</td></tr> <tr><td>合計</td><td>91,756,953</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 千円 <table> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>7,765,600</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>38,914,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>46,679,600</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	6,098,177	建物	3,402,529	構築物	10,508	機械及び装置	27,786	器具備品	1,974	土地	10,095,874	信託建物	23,722,573	信託構築物	2,773	信託機械及び装置	354,192	信託器具備品	7,390	信託土地	48,033,171	合計	91,756,953	一年以内返済予定長期借入金	7,765,600	長期借入金	38,914,000	合計	46,679,600	※ 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 <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>5,909,232</td></tr> <tr><td>建物</td><td>3,306,259</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10,510</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>32,502</td></tr> <tr><td>土地</td><td>10,081,960</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>24,580,453</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3,382</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>387,147</td></tr> <tr><td>信託器具備品</td><td>4,938</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>49,787,350</td></tr> <tr><td>合計</td><td>94,103,738</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 千円 <table> <tr><td>短期借入金</td><td>10,300,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>33,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>43,800,000</td></tr> </table>	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	短期借入金	10,300,000	長期借入金	33,500,000	合計	43,800,000
信託現金及び信託預金	6,098,177																																																										
建物	3,402,529																																																										
構築物	10,508																																																										
機械及び装置	27,786																																																										
器具備品	1,974																																																										
土地	10,095,874																																																										
信託建物	23,722,573																																																										
信託構築物	2,773																																																										
信託機械及び装置	354,192																																																										
信託器具備品	7,390																																																										
信託土地	48,033,171																																																										
合計	91,756,953																																																										
一年以内返済予定長期借入金	7,765,600																																																										
長期借入金	38,914,000																																																										
合計	46,679,600																																																										
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																																																										
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	※ 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〕

当 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	前 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	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 2, 519, 288 千円	賃料収入 3, 010, 451 千円
共益費収入 565, 988	共益費収入 703, 279
駐車場収入 133, 113	駐車場収入 155, 900
施設使用料 25, 258 3, 243, 649	施設使用料 29, 128
その他賃貸事業収入	その他付帯収入 — 3, 898, 760
水道光熱費収入 305, 985	その他賃貸事業収入
その他収入 13, 518 319, 504	水道光熱費収入 425, 241
不動産賃貸事業収益合計 3, 563, 153	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	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 358, 307 千円	外注委託費 451, 330 千円
水道光熱費 293, 542	水道光熱費 414, 512
減価償却費 540, 129	減価償却費 680, 839
その他賃貸事業費用 208, 734 1, 400, 713	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, 400, 713	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, 162, 439 千円	C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 2, 674, 595 千円
※ 2. 不動産等売却損益の内訳	
24 山京ビル	
不動産売却収入 2, 200, 000千円	
不動産等売却原価 1, 662, 807	
その他売却費用 66, 472	
不動産等売却益 470, 720	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 18 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
*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	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

当 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 11 月 18 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
1. 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 19 年 4 月 30 日現在) 現金及び預金 7,354,333 千円 信託現金及び信託預金 6,162,628 千円 別段預金 △18,557 千円 現金及び現金同等物 13,498,404 千円	1. 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

〔リース取引に関する注記〕

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 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。	同左

〔有価証券に関する注記〕

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 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。	同左

〔デリバティブ取引に関する注記〕

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 18 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
(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。 (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。 (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。 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。	同左

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。	
---	--

〔退職給付に関する注記〕

当 期	前 期
自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	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。	同左

〔税効果会計に関する注記〕

当 期	前 期
自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	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 18 千円 繰延税金資産合計 18 千円 (繰延税金資産の純額) 18 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 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 ▲39.37% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等負担率 0.06%	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 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負担率 0.11%

〔持分法損益等に関する注記〕

当 期	前 期
自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	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。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（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)役員及び個人投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	山中秀哉	本投資法人執行役員 兼クリード・リー ト・アドバイザーズ 株式会社 代表取締役社長	—	設立企画人報酬	50,000	創業費	—
				運用報酬	524,224	未払金	304,278

(注1)上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておりません。

(注2)運用報酬には、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかわる報酬 289,788 千円が含まれております。

(3)子会社等

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。

当期（自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 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)役員及び個人投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	山中秀哉	本投資法人執行役員 兼クリード・リー ト・アドバイザーズ 株式会社 代表取締役社長	—	運用報酬	328,012	未払金	325,407

(注1)上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておりません。

(注2)運用報酬には、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかわる報酬 7,100 千円が含まれております。

(3)子会社等

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〕

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 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 500,740 円 1口当たり当期純利益金額 18,168 円 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。	1口当たり純資産額 499,527 円 1口当たり当期純利益金額 25,381 円(16,955 円) なお、1口当たり当期純利益金額は、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金額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。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	当 期 （ 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 ）	前 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）	1,769,549	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）	1,769,549	1,651,467
期中平均投資口数（口）	97,400	97,400

〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 （ 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 ）	前 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引渡を完了しており、概要は以下の通りです。 〔D. B. ビル〕 <table border="0"> <tr> <td>譲渡価格（注）</td><td>2,850 百万円</td></tr> <tr> <td>所在地</td><td>東京都新宿区若葉一丁目 4 番地 1</td></tr> <tr> <td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr> <td>契約日</td><td>平成 18 年 12 月 4 日</td></tr> <tr> <td>引渡日</td><td>平成 19 年 5 月 8 日</td></tr> <tr> <td>譲渡先</td><td>譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。</td></tr> </table> （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。	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	引渡日	平成 19 年 5 月 8 日	譲渡先	譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。	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〕 <table border="0"> <tr> <td>譲渡価格（注）</td><td>2,850 百万円</td></tr> <tr> <td>所在地</td><td>東京都新宿区若葉一丁目 4 番地 1</td></tr> <tr> <td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr> <td>契約日</td><td>平成 18 年 12 月 4 日</td></tr> <tr> <td>引渡予定日</td><td>平成 19 年 5 月 8 日</td></tr> <tr> <td>譲渡先</td><td>譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。</td></tr> </table> （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。	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	譲渡先	譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。
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																								
引渡日	平成 19 年 5 月 8 日																								
譲渡先	譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。																								
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																								
譲渡先	譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。																								
資産取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の取得を行なう予定です。 〔COI 恵比寿西ビル〕 <table border="0"> <tr> <td>取得価格（注）</td><td>3,000 百万円</td></tr> <tr> <td>所在地</td><td>東京都渋谷区恵比寿西二丁目 7 番 3 号</td></tr> <tr> <td>資産の種類</td><td>不動産</td></tr> <tr> <td>契約日</td><td>平成 19 年 6 月 5 日</td></tr> <tr> <td>取得予定日</td><td>平成 19 年 11 月末日まで</td></tr> <tr> <td>取得先</td><td>取得先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。</td></tr> </table> （注）取得価格は、取得に係る諸費用、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。	取得価格（注）	3,000 百万円	所在地	東京都渋谷区恵比寿西二丁目 7 番 3 号	資産の種類	不動産	契約日	平成 19 年 6 月 5 日	取得予定日	平成 19 年 11 月末日まで	取得先	取得先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。													
取得価格（注）	3,000 百万円																								
所在地	東京都渋谷区恵比寿西二丁目 7 番 3 号																								
資産の種類	不動産																								
契約日	平成 19 年 6 月 5 日																								
取得予定日	平成 19 年 11 月末日まで																								
取得先	取得先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。																								

(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。

4. 役員の異動

本投資法人設立時の役員は以下の通りであり、当期中の役員の異動はありませんでした。

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 (現在に至る)	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

5. 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)		第2期 (平成19年4月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	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	7,027	6.89
		5大都市圏	7,840	7.9	7,971	7.81
	小計		13,431	13.6	14,999	14.70
信託不動産	オフィス	首都圏（注2）	51,117	51.6	49,451	48.48
		関西圏	3,312	3.3	3,306	3.24
		5大都市圏	5,693	5.8	5,638	5.53
		その他主要都市（注3）	7,711	7.8	7,617	7.47
	その他都市型ビル	首都圏（注2）	6,931	7.0	6,907	6.77
		小計		74,766	75.5	72,922
預金等のその他資産			10,802	10.9	14,089	13.81
資産総額計			98,999	100.0	102,010	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。

(注3) 取得予定資産（(仮称) COI 高松ビル）の信託建設仮勘定2百万円が含まれています。

	第2期 (平成19年4月30日)	
	金額(百万円)	総資産に対する比率(%)
負債総額	53,238	52.2
純資産額	48,772	47.8
資産総額	102,010	100.0

(2) 保有不動産の建物及び賃貸借の概要

物件 番号	地域	用途	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注 1)	賃貸面積 (㎡) (注 2)	稼働率 (%) (注 3)	テナン ト総数 (注 4)	第 2 期 総賃料収入 (千円) (注 5)
A-1	首都圏	オフィスビル	新一ビル	6,092.79	6,092.79	100.0	6	297,453
A-2	首都圏	オフィスビル	西参道山貴ビル	5,226.41	5,065.26	96.9	10	154,693
A-3	首都圏	オフィスビル	六本木 DK ビル	2,396.75	2,396.75	100.0	4	112,804
A-4	首都圏	オフィスビル	MTC ビル	4,085.53	4,085.53	100.0	8	107,235
A-5	首都圏	オフィスビル	COI 東日本橋ビル	3,676.43	2,822.61	76.7	8	88,765
A-6	首都圏	オフィスビル	D.B.ビル	2,280.13	1,872.58	82.1	3	55,715
A-7	首都圏	オフィスビル	南平台千代田ビル	1,926.37	1,926.37	100.0	11	82,596
A-8	首都圏	オフィスビル	ジョワレ半蔵門	2,080.37	2,080.37	100.0	6	76,110
A-9	首都圏	オフィスビル	第 20 中央ビル	3,695.21	3,579.95	96.8	7	89,591
A-10	首都圏	オフィスビル	アンフィニ赤坂	1,684.27	1,684.27	100.0	7	75,676
A-11	首都圏	オフィスビル	24 山京ビル (注 6)	—	—	—	—	132
A-12	首都圏	オフィスビル	プロフィットリンク聖坂	1,971.45	1,971.45	100.0	9	53,184
A-13	首都圏	オフィスビル	平河町ビル	1,342.35	1,342.35	100.0	9	39,831
A-14	首都圏	オフィスビル	新橋スカイビル	1,007.63	1,007.63	100.0	9	34,202
A-15	首都圏	オフィスビル	大門佐野ビル	1,082.01	1,082.01	100.0	5	31,350
A-16	首都圏	オフィスビル	田町片岡ビル	1,241.11	1,241.11	100.0	2	32,856
A-17	首都圏	オフィスビル	銀座轟ビル	735.47	735.47	100.0	9	20,401
A-18	首都圏	オフィスビル	COI 渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	100.0	6	51,138
A-19	首都圏	オフィスビル	赤坂若宮ビル	697.01	534.29	76.6	7	27,750
A-20	首都圏	オフィスビル	コスモ芝園橋ビル (注 7)	1,604.27	1,604.27	100.0	6	18,194
B-1	首都圏	オフィスビル	COI 五反田ビル	5,423.74	4,985.14	91.9	13	176,611
B-2	首都圏	その他 都市型ビル	ブルク大森	5,337.13	5,183.77	97.1	36	183,708
B-3	首都圏	オフィスビル	BENEX S-2	4,487.79	3,698.80	82.4	11	118,741
B-4	首都圏	オフィスビル	大和国立ビル	3,466.43	3,466.43	100.0	9	118,006
B-5	首都圏	その他 都市型ビル	浅草雷門 SIA ビル	2,091.27	2,091.27	100.0	6	83,799
B-6	首都圏	オフィスビル	グリーンパークビル	1,487.56	1,487.56	100.0	10	56,577
B-7	首都圏	その他 都市型ビル	REGALO ビル	2,183.63	2,183.63	100.0	9	68,201
B-8	首都圏	オフィスビル	オーティービル	1,857.91	1,857.91	100.0	6	51,477
B-9	首都圏	オフィスビル	レスポアール 296	1,291.15	1,291.15	100.0	8	39,356
B-10	首都圏	オフィスビル	テクノス中野ビル	1,250.85	1,111.70	88.8	5	31,782
B-11	首都圏	オフィスビル	永信ビル	2,602.30	2,602.30	100.0	7	76,881
B-12	首都圏	オフィスビル	横須賀ベイサイドビル	2,184.92	2,184.92	100.0	10	65,031
C-1	関西圏	オフィスビル	四ツ橋中央ビル	5,400.92	5,245.66	97.1	17	101,081
C-2	関西圏	オフィスビル	アスパイア 7 番館	2,406.99	2,318.78	96.3	13	54,113
C-3	関西圏	オフィスビル	茨木恒和ビル	2,197.92	1,594.79	72.5	4	45,123
D-1	5 大 都市圏	オフィスビル	仙台一番町ビル	5,666.86	5,006.58	88.3	17	122,890
D-2	5 大 都市圏	オフィスビル	カーニープレイス広島紙屋町	2,925.77	2,540.86	86.8	24	66,919
D-3	5 大 都市圏	オフィスビル	COI 名駅ビル	2,063.52	2,063.52	100.0	6	57,613
D-4	5 大 都市圏	オフィスビル	名古屋ブラザビル	3,970.74	3,970.74	100.0	19	166,001
D-5	5 大 都市圏	オフィスビル	南二条プラムビル	1,285.49	966.85	75.2	5	38,909
D-6	5 大 都市圏	オフィスビル	COI 仙台中央ビル	2,381.80	1,584.89	66.5	9	28,419
E-1	その他 主要都市	オフィスビル	富山駅西ビル	8,591.04	7,690.23	89.5	11	117,119
E-2	その他 主要都市	オフィスビル	第百・みらい信金ビル	3,248.44	3,041.95	93.6	17	80,037
E-3	その他 主要都市	オフィスビル	カーニープレイス佐賀	2,843.28	2,295.57	80.7	17	47,517
E-4	その他 主要都市	オフィスビル	那覇トラストビル	3,212.84	3,212.84	100.0	3	74,982
E-5	その他 主要都市	オフィスビル	カーニープレイス金沢駅前	2,454.09	1,865.99	76.0	9	42,561
合計				126,461.48	117,990.43	93.3	433	3,563,153

- (注 1)「賃貸可能面積」は、個々の保有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)「賃貸面積」は、平成 19 年 4 月 30 日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注 3)「稼働率」は、個々の保有不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第 2 位以下を切り捨てて記載しています。
- (注 4)「テナント総数」は、平成 19 年 4 月 30 日現在、本投資法人又は信託受託者と賃貸借契約が締結されているテナント（賃料保証型マスターリース契約が締結されているマスターリース会社を含みます。）の数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該テナントについてそれぞれの物件毎に計上し、合計を記載しています。
- (注 5)「第 2 期総賃料収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 6) 24 山京ビルについては、平成 19 年 1 月 16 日に譲渡しています。
- (注 7) コスモ芝園橋ビルについては、平成 19 年 2 月 22 日付で取得いたしました。

(3) 保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価格

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	投資 比率 (注2)	PML 値 (%) (注3)
A-1	新一ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	10,131	7,219	8.2	17.6
A-2	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	4,408	4,456	5.1	15.5 12.7 (注4)
A-3	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	3,912	2,890	3.3	14.5
A-4	MTC ビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	3,285	2,733	3.1	12.0
A-5	COI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	3,260	2,335	2.7	12.6
A-6	D.B ビル	東京都新宿区若葉一丁目	不動産信託受益権	2,049	2,189	2.5	
A-7	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	2,840	2,123	2.4	13.7
A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,320	2,081	2.4	13.5
A-9	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	2,360	1,876	2.1	16.7
A-10	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	1,867	1,887	2.1	14.6
A-12	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	1,293	1.5	14.3
A-13	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	1,090	983	1.1	11.9
A-14	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	1,070	875	1.0	16.4
A-15	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	851	728	0.8	17.1
A-16	田町片岡ビル	東京都港区芝浦二丁目	不動産信託受益権	683	603	0.7	13.2
A-17	銀座轟ビル	東京都中央区銀座八丁目	不動産信託受益権	631	556	0.6	15.1
A-18	COI 渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,619	1,466	1.7	11.9
A-19	赤坂若宮ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	891	861	1.0	13.3
A-20	コスモ芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,420	1,460	1.7	17.8
B-1	COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,603	5,399	6.1	15.0
B-2	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	3,940	3,386	3.9	16.1 14.0 (注5)
B-3	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	2,807	2,396	2.7	18.7
B-4	大和国立ビル	東京都国立市東一丁目	不動産信託受益権	2,410	2,057	2.3	14.1
B-5	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	2,030	1,858	2.1	15.9
B-6	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	1,715	1,595	1.8	15.9
B-7	REGALO ビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,744	1,662	1.9	16.5
B-8	オーティービル	東京都文京区本郷一丁目	不動産信託受益権	1,373	1,108	1.3	16.8
B-9	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	1,077	1,081	1.2	19.4
B-10	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	878	978	1.1	14.2
B-11	永信ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,800	1,691	1.9	15.6
B-12	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	1,547	1.8	16.7 12.7 (注6)
C-1	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	1,754	1,793	2.0	19.8
C-2	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	859	714	0.8	12.9
C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	674	799	0.9	21.7
D-1	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	2,658	2,452	2.8	8.1
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	不動産信託受益権	1,681	1,730	2.0	15.6
D-3	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	1,546	1,455	1.7	13.5
D-4	名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	5,969	5,978	6.8	17.1
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	不動産	1,016	1,047	1.2	1.0

D-6	COI 仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	850	945	1.1	17.7
E-1	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	2,242	2,326	2.6	13.9
E-2	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	1,922	1,862	2.1	13.7 11.7 (注7)
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	不動産信託受益権	1,116	1,179	1.3	4.7
E-4	那覇トラストビル	沖縄県那覇市久米二丁目	不動産信託受益権	1,221	1,185	1.3	4.8
E-5	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	1,057	1,060	1.2	7.1
合 計				97,514	87,918	100.0	8.52 (注8)

(注1)「期末算定価格」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、株式会社立地評価研究所、財団法人日本不動産研究所及び株式会社全国不動産鑑定士ネットワークの不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 投資比率は、期末帳簿価額の総額に対する不動産（信託受益権）の期末帳簿価額の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) PML 値は、清水建設株式会社の調査による数値です。

(注4) 本物件は、本館部分・別館部分に分けて PML が算定されていることから、上段に本館部分、下段に別館部分の数値を記載しています。

(注5) 本物件は、増築部分・既存部分に分けて PML が算定されていることから、上段に増築部分、下段に既存部分の数値を記載しています。

(注6) 本物件は、事務所部分・店舗部分に分けて PML が算定されていることから、上段に事務所部分、下段に店舗部分の数値を記載しています。

(注7) 本物件はオフィスビルと立体駐車場の2つに分かれていることから、上段にオフィスビル部分、下段に立体駐車場部分の数値を記載しています。

(注8) PML 値の合計欄は、清水建設株式会社の平成19年2月14日付地震リスク評価報告書ポートフォリオ PML」に基づき、全45物件のポートフォリオ PML 値を記載しています。

個別不動産及び個別信託不動産等の概要

本投資法人が平成 19 年 4 月 30 日現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

「取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

「所在地」は、登記簿上表示されている地番及び住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

土地及び建物の「所有形態」には、不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類又は信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。

土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

土地の「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。

建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。

RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、F:階、B:地下

建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。

「PM会社」は、平成 19 年 4 月 30 日現在において、各不動産及び信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているPM会社を記載しています。

「特記事項」は、各不動産及び信託不動産の権利関係や利用等及び評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

A-1 新ビル

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
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM 会社		三幸エステート株式会社
特記事項	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。 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。	

A-2 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	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。 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。 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。 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 2007 年 4 月 1 日から 2008 年 3 月 31 日まで）。	

A-3 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
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。	

A-4 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
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。	

A-5 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
特記事項	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。 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。	

A-6 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
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。	

A-7 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
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

A-8 ジョワレ半蔵門

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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	

鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所
PM会社	三幸エステート株式会社
特記事項	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。 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。

A-9 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	<table> <tr><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr> <tr><td>面積（㎡）</td><td>793.39</td></tr> <tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td></tr> <tr><td>建ぺい率／容積率</td><td>80％／600％</td></tr> </table>	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％		
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	<table> <tr><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr> <tr><td>用途</td><td>事務所</td></tr> <tr><td>延床面積（㎡）</td><td>4,740.51</td></tr> <tr><td>構造・階数</td><td>SRC/RC B1/8F</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和 56 年 8 月 31 日</td></tr> </table>	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
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										
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社										
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所										
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社										
特記事項	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。 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。 3. 本物件の建物附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。										

A-10 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	<table> <tr><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr> <tr><td>面積（㎡）</td><td>855.50</td></tr> <tr><td>用途地域</td><td>第 1 種中高層住居専用地域</td></tr> <tr><td>建ぺい率／容積率</td><td>60％／300％</td></tr> </table>	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％		
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	<table> <tr><td>所有形態</td><td>区分所有権</td></tr> <tr><td>用途</td><td>事務所、居宅</td></tr> <tr><td>延床面積（㎡）</td><td>2,075.08</td></tr> <tr><td>構造・階数</td><td>RC B3/3F</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成 2 年 2 月 27 日</td></tr> </table>	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
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										
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社										
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所										
PM会社	三幸エステート株式会社										
特記事項	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。 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。										

	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。
--	---

A-12 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	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。 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。	

A-13 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	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。 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。 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。	

A-14 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
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM会社		三幸エステート株式会社
特記事項	該当事項はありません。	

A-15 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
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM会社		三幸エステート株式会社
特記事項	該当事項はありません。	

A-16 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
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

A-17 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
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。	

A-18 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
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
特記事項	該当事項はありません。	

A-19 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	東京都港区赤坂五丁目 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
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
特記事項	該当事項はありません。	

A-20 コスモ芝園橋ビル

特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	1,420 百万円	
所在地(住居表示)	東京都港区芝三丁目 12 番 1 号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (㎡)	396.71
	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	建蔽率/容積率	80%/500%、80%/400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・給油所
	延床面積 (㎡)	1,695.78
	構造・階数	S/SRC 8F
	建築時期	平成 5 年 1 月 11 日
鑑定評価会社		株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
PM会社		株式会社ザイマックスアクシス
特記事項	本建物の一部及び本物件敷地内南西側のマンホール並びに本物件南西側のネットフェンスが西側道路に越境しています。かかる越境は本建物の竣工後における官民境界の再確定が行われたことに起因するものです。	

B－1 COI 五反田ビル

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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	1. 本件建物は、建築後の法令の改正により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。 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進入防止扉は旧所有者が所有し、旧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。	

B－2 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）
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社スペーストラスト	
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、当方の敷地内に堀・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。	

B-3 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

B-4 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
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	1. 隣地との境界確定が一部未了です。 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。	

B－5 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	三幸エステート株式会社	
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。	

B－6 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	該当事項はありません。	

B-7 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
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM会社		株式会社スペーストラスト
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に一部重なる形で、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。)	

B-8 オーティービル

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
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM会社		株式会社サブリース
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。	

B-9 レスポール 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
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。	

B-10 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

B-11 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
PM会社		三幸エステート株式会社
特記事項	該当事項はありません。	

B-12 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
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート
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。	

C-1 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
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM会社		株式会社ザイマックスアクシス
特記事項	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。 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。	

C-2 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
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM会社		三幸エステート株式会社
特記事項	該当事項はありません。	

C-3 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
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
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。	

D-1 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

D-2 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
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM会社		株式会社ザイマックスアクシス
特記事項	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。 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。	

D-3 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
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
特記事項	該当事項はありません。	

D-4 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
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
特記事項	該当事項はありません。	

D-5 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
PM会社		三幸エステート株式会社
特記事項	該当事項はありません。	

D-6 COI 仙台中央ビル

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
PM会社		三幸エステート株式会社
特記事項	該当事項はありません。	

E-1 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
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM会社		株式会社ザイマックスアクシス
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、本件土地の北西側は現在の道路境界線より約 3m後退します。	

E-2 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
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
鑑定評価会社		株式会社立地評価研究所
PM会社		株式会社ザイマックスアクシス
特記事項	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。 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、敷地及び附属施設の管理・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。 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。	

E-3 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	該当事項はありません。	

E-4 那覇トラストビル

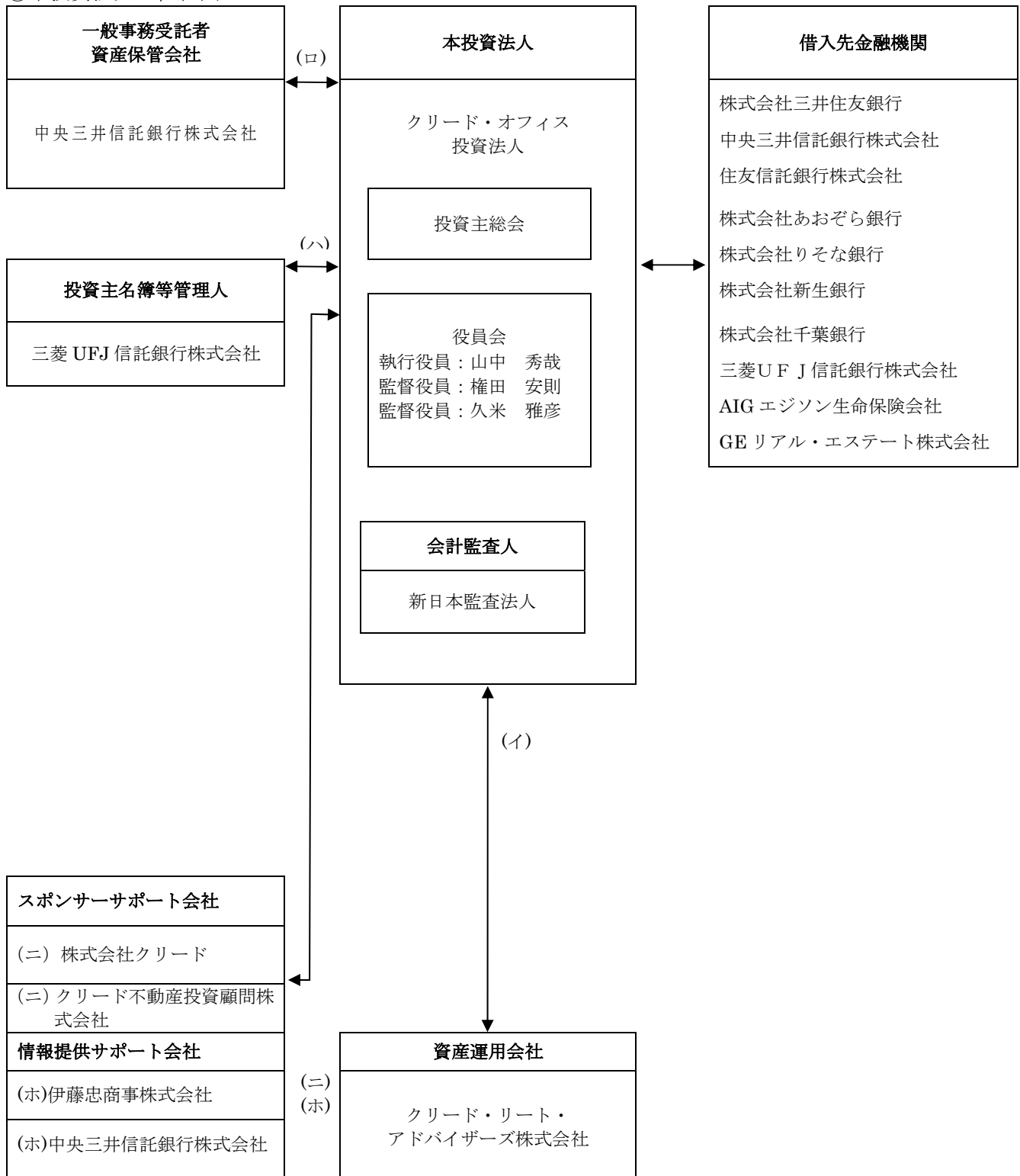
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,197 百万円	
取得年月	平成 18 年 3 月 16 日	
所在地	沖縄県那覇市久米二丁目 3 番 15 号	
土 地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	681.98
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建 物	所有形態	所有権
	用途	事務所、車庫
	延床面積 (㎡)	4,186.72
	構造・階数	RC/S B1/8F
	建築時期	平成 2 年 2 月 28 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	1. 隣地との境界確定は一部未了です。 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。	

E-5 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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアキス	
特記事項	該当事項はありません。	

投資法人の仕組み (1.「投資法人の関係法人」の参照資料)

①本投資法人の仕組み図



- (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)不動産情報提供等に関する覚書
 (ホ)不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書

②本投資法人及び本投資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 117 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。
投資主名簿等管理人	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 117 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) 投資主名簿に関する事務、(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。

③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せん。

(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。