平成 20 年 8 月 28 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 6 号
クリード・オフィス投資法人
代表者名　執行役員　　山中　秀哉
（コード番号：8983）
資産運用会社名
クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名　代表取締役社長　山中　秀哉
問合せ先　取締役財務部長　砥綿　久喜
TEL. 03-3539-5943

平成 20 年 10 月期(第 5 期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

クリード・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は本日、資産の譲渡を決定したことに基づき、平成 20 年 6 月 5 日付で公表した平成 20 年 10 月期(第 5 期)の運用状況の予想について、下記の通り修正いたします。

記

１．平成 20 年 10 月期（第 5 期）の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金	一口当たり利益超過分配金
前回発表予想	4,999 百万円	2,158 百万円	936 百万円	935 百万円	7,000 円	－円
今回修正予想	5,379 百万円	2,537 百万円	1,299 百万円	1,297 百万円	9,700 円	－円
増減額(B-A)	380 百万円	379 百万円	363 百万円	362 百万円	2,700 円	－円
増減率(%)	7.6 %	17.6 %	38.7 %	38.8 %	38.6 %	

（注1）　予想期末発行済投資口数　133,400 口
（注2）　上記は現時点での運用状況の予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益および一口あたり分配金は変動する可能性があります。
（注3）　金額は単位未満の数値を切り捨て、百分率は小数点第 2 位以下を四捨五入しております。

２．修正の理由

本投資法人は本日、資産の譲渡を決定いたしました(詳細については、本日付「資産の譲渡に関するお知らせ【COI 本郷ビル】」をご覧下さい)。これにより、平成 20 年 10 月期(第 5 期)の運用状況の予想の修正を行います。なお、それ以外の新規物件の取得や既存物件の売却による影響は、考慮しておりません。

以上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
※ 本投資法人のホームページアドレス：http://www.creed-office.co.jp

平成 20 年 10 月期(第 5 期)　運用状況の予想の前提条件

計算期間	第 5 期：平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日
運用資産	・　平成20年4月30日現在で保有している64物件（以下、「取得済資産」といいます。）に平成20年10月末までに売却を予定している1物件を除いた63物件を前提としております。 ・　実際には、上記以外の物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により予想が変動する可能性があります。
発行済 投資口数	・　第 5 期におきましては、本日現在の発行済投資口数である 133,400 口を前提としております。
営業収益	・　賃貸事業収益については、取得済資産については過去の実績値を基準として平成 20 年 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。 ・　COI 本郷ビルにかかる信託受益権売却益として 395 百万円（発行済投資口 133,400 口に対し、一口当たり 2,966 円）を見込んでおります。
営業費用	・　主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・　一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。 ・　建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・　減価償却費につきましては、定額法を採用しており、現行の保有する取得済資産の償却額に、将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、第 5 期におきましては 823 百万円を見込んでいます。
営業外費用	・　支払利息は、第 5 期におきましては 848 百万円を見込んでいます。 ・　融資関連費用は、第 5 期におきましては 368 百万円を見込んでいます。
借入金	・　本日現在、本投資法人においては 73,000 百万円の借入金残高があります。第 5 期末の借入金残高は、71,782 百万円を前提としております。
一口当たり 分配金	・　分配金（一口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 ・　テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により、一口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
一口当たり 利益超過分 配金	・　利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）は行う予定はありません。
その他	・　法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・　一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。