

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年11月 1 日
【発行者名】	クリード・オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 山中 秀哉
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 6 号
【事務連絡者氏名】	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役財務部長 砥綿 久喜
【電話番号】	03-3539-5966
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	クリード・オフィス投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 8,890,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 612,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、平成19年10月24日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、平成19年10月24日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の終値を基準として算出した見込額です。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

クリード・オフィス投資法人

（英文表示：Creed Office Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集及び売出しの対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は、取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

18,040口

（注1）上記発行数は平成19年11月1日（木）開催の本投資法人役員会において決議された募集による新投資口発行の発行投資口総数36,000口の一部をなすものです。本募集（以下「国内一般募集」といいます。）とは別に、欧州を中心とする海外市場（ただし、アメリカ合衆国を除きます。）における募集（以下「海外募集」といいます。）が行われる予定です。

なお、募集による新投資口発行に際しては、国内一般募集18,040口及び海外募集17,960口を目標に募集を行う予定ですが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、後記「(5) 発行価格 （注2）」に記載の発行価格決定日に決定されます。

海外募集等の内容については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行」をご参照下さい。

（注2）国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社が本投資法人の投資主である株式会社クリードから1,200口を上限として借り入れる本投資証券の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（注3）国内一般募集のジョイント・ブックランナーは、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社です。

（注4）募集による新投資口発行とは別に、平成19年11月1日（木）開催の本投資法人役員会において、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の大和証券エスエムビーシー株式会社が割当先とする本投資法人の投資口1,200口の第三者割当（以下「本件第三者割当」といいます。）を行うことを決議しています。

(4) 【発行価額の総額】

8,890,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、平成19年10月24日（水）現在の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資法人の投資口の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格決定日（下記（注2）に定義されます。）の東京証券取引所における本投資法人の投資口の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件とします。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受等に関する規則第21条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、平成19年11月15日（木）から平成19年11月19日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格決定日」といいます。）に国内一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より1口当たりの新投資口払込金として受け取る金額）を決定します。

(注3) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成19年11月20日（火）から平成19年11月22日（木）まで

(注) 申込期間については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年11月12日（月）から平成19年11月19日（月）までを予定していますが、前記「(5) 発行価格（注2）」の通り実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成19年11月15日（木）から平成19年11月19日（月）までを予定しています。したがって、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成19年11月16日（金）から平成19年11月20日（火）まで」となることがありますのでご注意下さい。

(9) 【申込証拠金】

1口当たり発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」記載の金融商品取引業者の本店及び全国各支店で取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成19年11月28日（水）

(注) 払込期日については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年11月

12日（月）から平成19年11月19日（月）までを予定していますが、前記「(5) 発行価格（注2）」の通り実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成19年11月15日（木）から平成19年11月19日（月）までを予定しています。したがって、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成19年11月26日（月）」となることがありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

中央三井信託銀行株式会社 本店営業部
東京都港区芝三丁目33番1号

(注) 上記の払込取扱場所での本投資証券の買付けの申込みの取扱いは、行われません。

(13) 【手取金の使途】

国内一般募集における手取概算額8,890,000,000円と、国内一般募集と同日付をもって本投資法人役員会で決議された海外募集の手取概算額8,850,000,000円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取概算額上限591,000,000円を合わせた、手取概算額合計上限18,331,000,000円については、本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。）の取得資金146億円の一部として14,599,000,000円を充当し、借入金の返済資金として残額を充当する予定です。

(注1) 本件第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の各手取概算額は、平成19年10月24日（水）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の終値を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される発行価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	未定
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	
日興シティグループ証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
合計		18,040口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。ただし、新投資口引受契約締結後、同契約の解除条項に基づき同契約が解除された場合には、事由の如何を問わず、新投資口の発行を中止し、申込証拠金の返還を行います。当該申込証拠金は、申込みを行った金融商品取引業者から返還されます。

(注3) 引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として国内一般募集に関する事務を行います。

(注4) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資証券の販売を委託することがあります。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

当該申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。また、当該申込証拠金には利息をつけません。

(ロ) 国内一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託され、当該受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に金融商品取引業者に通知した投資家には、当該受渡期日以降に金融商品取引業者を通じて本投資証券の券面が交付されます。保管振替機構に本投資証券を預託する投資家は名義書換を行う必要がありません。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」と同一です。

(2) 【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」と同一です。

(3) 【売出数】

1,200口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、大和証券エスエムビーシー株式会社が本投資法人の投資主である株式会社クリードから1,200口を上限として借り入れる本投資証券の日本国内における売出しです。上記売出数は上限の売出数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記(注1)の取引に関しては、大和証券エスエムビーシー株式会社がモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これらを行います。

(4) 【売出価額の総額】

612,000,000円

(注) 売出価額の総額は、平成19年10月24日(水)現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」において決定される発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成19年11月20日(火)から平成19年11月22日(木)まで

(注) 申込期間は、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」において決定される申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

前記「1 募集内国投資証券 (9) 申込証拠金」において決定される申込証拠金と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

大和証券エスエムビーシー株式会社の本店及び全国各支店で取扱いを行います。

(11) 【受渡期日】

平成19年11月29日（木）

（注）受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（14）その他 ② 申込みの方法等」において決定される払込期日の翌営業日とします。国内一般募集の払込期日が繰り上がる可能性があることについては、前記「1 募集内国投資証券（11）払込期日」をご参照下さい。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

（イ）申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

当該申込証拠金には利息をつけません。

（ロ）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構に預託され、前記「(11) 受渡期日」記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に金融商品取引業者に通知した投資家には、当該受渡期日以降に金融商品取引業者を通じて本投資証券の券面が交付されます。保管振替機構に本投資証券を預託する投資家は名義書換を行う必要がありません。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 本邦以外の地域における発行

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、欧州を中心とする海外市場（ただし、アメリカ合衆国を除きます。）における海外募集を予定しています。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・ピーエルシー（Morgan Stanley & Co. International plc）及びダイワ・セキュリティーズ・エスエムビーシー・ヨーロッパ・リミテッド（Daiwa Securities SMBC Europe Limited）をジョイント・ブックランナーとする海外引受会社は、発行価格決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、International Purchase Agreementを締結して、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資証券の海外募集を総額個別買取引受けにより行う予定です。

募集による新投資口発行の発行投資口総数は36,000口の予定であり、国内一般募集18,040口及び海外募集17,960口を目処に募集を行う予定ですが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格決定日に決定されます。海外募集にかかる発行価額の総額は、8,850,000,000円です。発行価額の総額は、平成19年10月24日（水）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内一般募集及び海外募集における投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内一般募集における本投資証券の発行価額の総額が占める割合は、100分の50を超えるものとします。

なお、海外投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

- ① 国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、大和証券エスエムビーシー株式会社が本投資法人の投資主である株式会社クリードから1,200口を上限として借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、1,200口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

これに関連して、大和証券エスエムビーシー株式会社が借入投資証券の返還に必要な本投資証券を大和証券エスエムビーシー株式会社に取得させるために、本投資法人は、平成19年11月1日（木）開催の役員会において、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,200口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成19年12月25日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券エスエムビーシー株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行う場合があります、かかる安定操作取引により買付けた本投資証券の全部又は一部を借入投資証券の返還に充当することがあります。

また、大和証券エスエムビーシー株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成19年12月20日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。大和証券エスエムビーシー株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資証券は、借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、大和証券エスエムビーシー株式会社はシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係

る上限口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、大和証券エスエムビーシー株式会社は、本件第三者割当に応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

- ② 上記に記載の取引に関しては、大和証券エスエムビーシー株式会社がモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

3 売却・追加発行等の制限

- ① 株式会社クリードは、本書の日付現在本投資証券を2,200口保有する投資主ですが、国内一般募集に関し、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、国内一般募集の受渡期日から90日間は、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸付け等を除きます。）を行わないことに合意しています。
- ② 本投資法人は、国内一般募集に関し、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、国内一般募集の受渡期日から90日間は、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の追加発行等（ただし、本件第三者割当による新投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- ③ なお、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で上記①及び②における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第 1 【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第2期（自平成18年11月1日 至平成19年4月30日） 平成19年7月31日関東財務局長に提出

2 【半期報告書】

該当事項はありません。

3 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成19年11月1日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、平成19年11月1日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成19年11月1日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成19年11月1日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

5 【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成19年9月18日に関東財務局長に提出

6 【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成19年10月30日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成19年7月31日付の有価証券報告書（同年9月18日付及び同年10月30日付有価証券報告書の訂正報告書により訂正済）（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 運用状況

(1) 運用の経過

① 主な推移

本投資法人は、投信法に基づき本資産運用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（以下「東京証券取引所」といいます。）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、関東圏、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。また、本投資法人は、不動産投資運用事業のプロフェッショナルとして、新たな価値の創造により、投資口価格の増大を図ること（クリエイティビティ）、クリードグループや提携先との協働効果によって、キャッシュ・フローの持続的な成長を目指すこと（コラボレーション）、及び、投資家の信頼が得られるような強固なコンプライアンスと透明性の高い情報開示を重視した事業運営を行うこと（クレディビリティ）をブランドコアとして、投資・運用を行い、投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人は、設立以来、数多くの物件情報の中から良質な物件情報を選別して、着実な外部成長を図ってきました。これまでの各期末及び本募集後におけるポートフォリオ全体の資産規模（取得（予定）価格の総額及び総賃貸可能面積）の推移は、以下の通りです。なお、第3期以降については、本募集後に9物件、14,599百万円の取得を予定しており、これらの取得（予定）物件を加えた取得（予定）価格の総額は、109,170百万円となります。

	物件数	取得（予定）価格の 総額（注1）	総賃貸可能面積
上場（直後） （平成18年3月15日 乃至同月17日）	38物件	74,050百万円	112,989㎡ （注2）
第1期末 （平成18年10月末日）	45物件	87,179百万円	127,638㎡
第2期末 （平成19年4月末日）	45物件	86,940百万円	126,461㎡
第3期末 （平成19年10月末日）	49物件	94,571百万円	130,771㎡ （注3）
本募集後	58物件	109,170百万円	150,445㎡ （注4）

（注1）金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）本投資法人による取得前に信託受託者から提供を受けた平成17年9月30日現在の情報を基に記載しています。

（注3）平成19年8月末日現在の総賃貸可能面積に、同日以降第3期末までに取得した物件の各取得日現在の賃貸可能面積を加算した数値を記載しています。

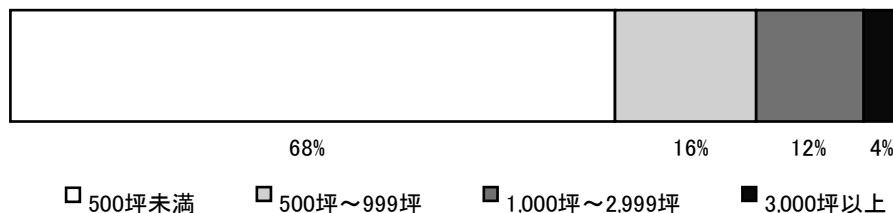
（注4）平成19年8月末日現在の総賃貸可能面積に、同日以降第3期末までに取得した物件の各取得日現在の賃貸可能面積及び取得予定資産の平成19年8月末日現在の賃貸可能面積を加算した数値を記載しています。

② オフィスビルに係る市場概況

(イ) 東京都区部の規模別ストック構成比 ー棟数ー

東京都区部の延床面積別棟数構成比は、以下の通りです。

東京都区部において、棟数で見ると延べ床面積2,999坪以下のオフィスビルが全体の9割以上を占めており、本投資法人が定義している中規模オフィスビル（賃貸可能面積が1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルを指します。）は数多くマーケットに存在しています。



出所： 株式会社生駒データサービスシステム資料

(注1) 株式会社生駒データサービスシステムは、東京都区部に所在する賃貸ビルのうち、地上階数が4階以上で主な用途がオフィスであり、かつ自用の建物ではなく一般に賃貸募集されたものの延床面積を所有者等の協力に基づき聞き取り等の方法により調査しています。ただし、当該調査は必ずしも東京都区部に所在するすべての物件を網羅するものではありません。同社は、シービー・リチャードエリス株式会社が培ってきた不動産情報と実証的なノウハウを基盤として、昭和62年4月に設立された調査・コンサルティング会社であり、10万棟に及ぶオフィスビルデータベースをはじめ、同社独自のデータベースに基づくオフィスマーケット指標（空室率、賃料水準等）を新聞等で公表しています。以下同じです。

(注2) 上記グラフは、平成19年8月末日を基準として作成しています。

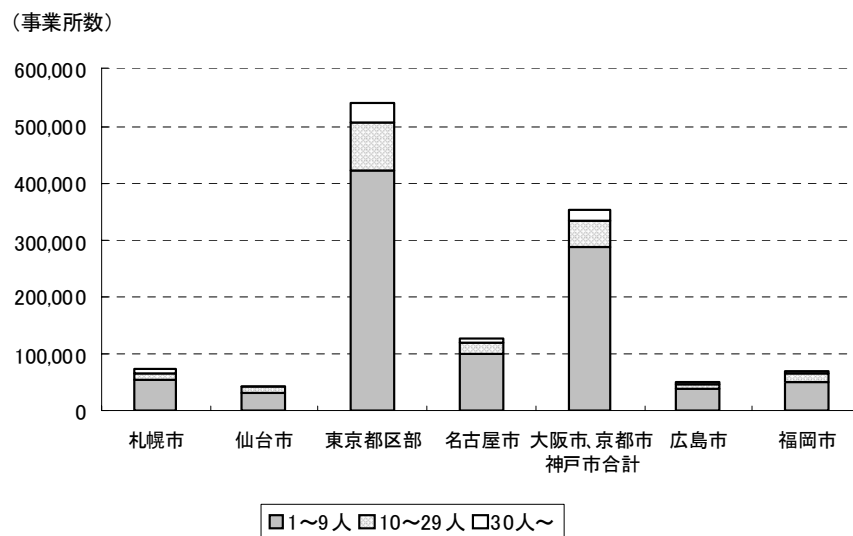
(注3) 上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスビルの面積区分と同一ではありません。

(注4) 1坪は、約3.3058㎡です。

(ロ) 従業者規模別民営事業所数

全国主要都市の従業者規模別民営事業所数は、以下の通りです。

投資対象地域の事業所の大多数は、従業員が10人未満の規模であり、中規模ビルに対するテナントからの潜在的なニーズは高水準で維持されています。



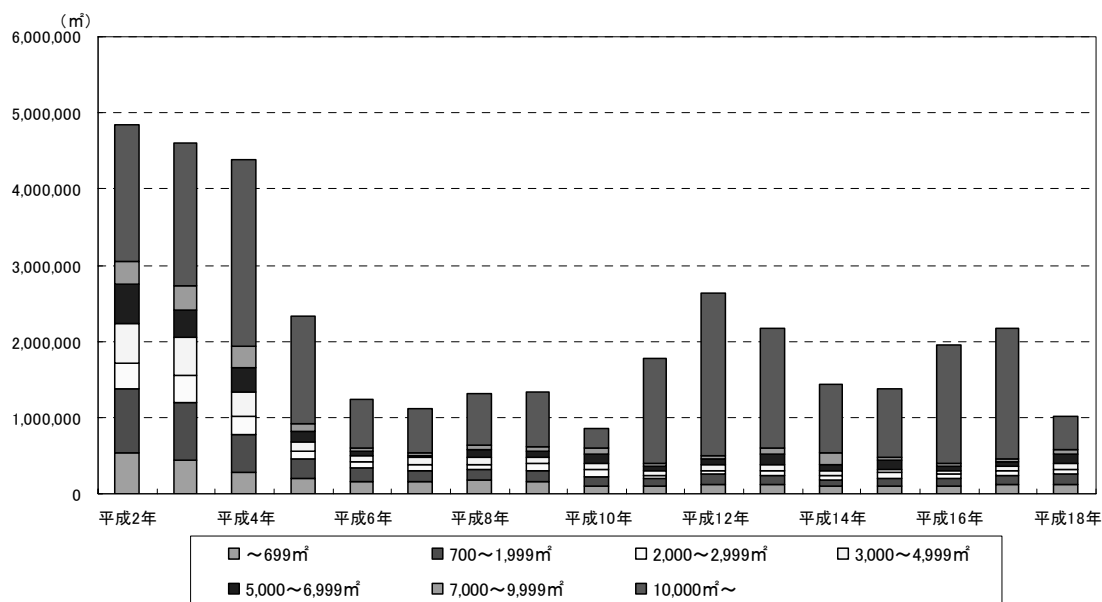
出所：総務省「事業所・企業統計調査」を基に株式会社住信基礎研究所作成

(注) 平成16年6月1日現在の数値です。

(ハ) 東京都区部の延床面積別オフィス着工量

東京都区部の延床面積別のオフィス着工量の推移は、以下の通りです。

延べ床面積10,000㎡未満の中小規模のオフィスビルについては、その供給数は平成5年以降低位で推移しています。したがって、同セクターにおいては、マーケットには相対的に築年数の古いビルが多く存在しています。



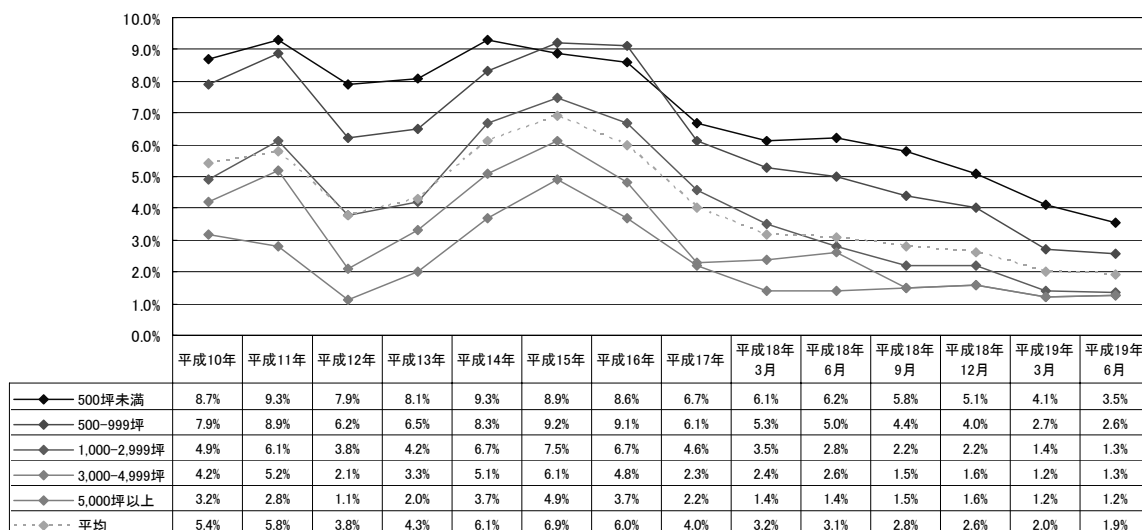
出所：国土交通省「建築着工統計」を基に株式会社住信基礎研究所作成

(注) 当該集計は「建築着工統計」の構造別、用途別、規模別集計の「事務所」用途を再集計したものです。「建築着工統計」にある「鉄筋コンクリート造」の床面積「5,000㎡以上」の着工量を当該集計では「5,000~6,999㎡」とみなして再集計しています。また、「建築着工統計」で規模別に集計されていない「木造」、「コンクリートブロック造」及び「その他」の着工量を当該集計では「699㎡以下」とみなして再集計しています。

(二) 東京都区部の規模別空室率

東京都区部の規模別空室率の推移は、以下の通りです。

東京都区部の空室率は、平成15年から平成16年を境に低下傾向にあります。2,999坪以下の物件においても、平成18年6月から平成19年6月までに約半分に空室率が低下しました。とりわけ500坪未満の物件において、空室率は、平成19年6月には3.5%に到達しています。



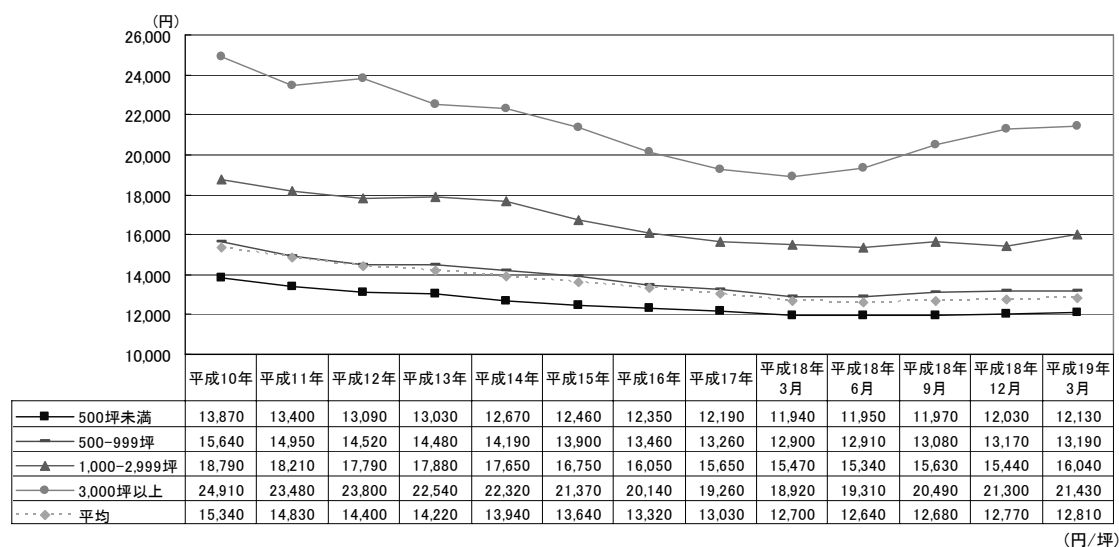
出所：株式会社生駒データサービスシステム資料

(注) 上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスビルの面積区分と同一ではありません。

(ホ) 東京都区部の規模別平均募集賃料

東京都区部の規模別平均募集賃料の推移は、以下の通りです。

2,999坪以下の中小規模のビルにおいては、3,000坪以上の大規模ビルに比べ平均募集賃料の変動が小さくなっています。



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム資料

(注) 上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスビルの面積区分と同一ではありません。

(2) 運用戦略

① 外部成長戦略

(イ) 外部成長戦略

本資産運用会社が入手した物件情報の約9割は、本資産運用会社の独自のネットワークを駆使して取得したものです。残りは、不動産情報提供等に関する覚書を締結しているスポンサーサポート会社（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）及び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る情報提供サポート会社（伊藤忠商事株式会社及び中央三井信託銀行株式会社）（以下、併せて「サポートパイプライン」といいます。）のネットワークにより取得しています。今後も良質な投資情報を継続的に取得し、その中から優良物件を選別し、着実な外部成長を図ります。

以下は、上場時以降の取得物件の取得ソースを本資産運用会社の独自のネットワークとサポートパイプラインのネットワークに分け、それぞれの取得物件数を示したものです。

	第1期	第2期	第3期	第4期 (予定)
本資産運用会社独自のネットワークにより取得した物件	2	1	3	9
サポートパイプラインのネットワークにより取得した物件	5	0	2	0
計	7	1	5	9

第3期取得済物件に関しては、本投資法人は、ソロンけやき通りビルとエクセル光ビルを株式会社クリードからの情報提供に基づき取得しました。

また、不動産情報提供等に関する覚書に基づくスポンサーサポートには該当しませんが、第4期取得予定資産であるCOI高松ビルやCOI赤坂溜池ビルといった開発物件の取得に際しては、株式会社クリードの持つ建築業務面のノウハウの提供を受けるという形でスポンサーサポート会社からサポートを受けています。

(ロ) 物件取得戦略

本投資法人は、中長期的視点に立って、物件の取得を進めており、本投資法人が重視する物件選別ポイントを中心に検討した結果、首都圏において、特に都心5区（中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区）やその他の地域における主要都市に所在するオフィスビルを中心に取得してきました。また、本投資法人のポートフォリオ構築方針においてはオフィスビルの他、その他都市型ビルとして物品販売や飲食・サービス提供等の商業店舗を主たる用途とするテナントが入居するビルの取得も可能としており、この用途区分に分類されるビルとしてフィエスタ渋谷を取得しました。

更に、本投資法人は、物件が持つ本来の収益力が発揮されているか否かに着目した投資判断を随時行っており、その収益力が十分に発揮できていないと判断した物件については、取得後即リニューアル工事を実施するといった取得戦略を策定して物件の取得を進めています。なお、このリニューアル工事は、スポンサーサポート会社である株式会社クリードの関与により、同社の強みの一つである建築業務面のノウハウを最大限に活用して進められており、設計会社及び工事業者の選定、工事内容・見積書の精査、工程監理、施主検査の立会い等の各段階において、費用の適正性、品質の最適性等のチェックを行い、本来の収益力を発揮できるビルへの再生を進めています。

また、開発案件についても積極的に取り組んでいます。

a. 優良立地における物件取得

交通利便性に優れ、オフィスビルや商業店舗ビルの集積が進んでいる優良立地においては、堅調な需要を見込むことができ、長期間にわたって安定的収益を確保することが可能と考えています。

首都圏以外の地域においても、ポートフォリオ全体に占める投資比率について20%乃至40%（取得価格ベース）の範囲内で、立地や過去テナント履歴等を精査し、限られた優良物件を見極める目きき力を持って、不動産鑑定評価における直接還元法利回り等の投資指標について首都圏物件と比較して相対的に物件収益性が魅力的な物件を取得しています。

物件名称	COI名古屋プラザビル
立地条件	地下鉄東山線・名城線「栄」駅より徒歩5分
取得理由	・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、商業繁華性の高い「大津通り」に面し、繁華性と交通利便性に優れる希少性の高い立地に所在していること

（注）本書の日付現在の名称は「名古屋プラザビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

物件名称	COI銀座612
立地条件	東京メトロ「銀座」駅より徒歩約3分
取得理由	・日本を代表する高度商業地である銀座エリアに所在していること ・銀座エリア内のオフィスビルの中でも銀座四丁目交差点に近いという立地競争力を有するため、「銀座」という地域特性を志向するテナントに対して一定の需要吸引力を有すると判断していること

（注）本書の日付現在の名称は「銀座西山ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

b. その他都市型ビルの物件取得

集客力のある繁華性が高い立地に所在するその他都市型ビルは、物販、飲食、サービス店等の多様なテナントによる旺盛な需要を背景に長期間にわたって安定的な収益を見込めるものと考えています。

物件名称	フィエスタ渋谷
立地条件	JR線・東京メトロ「渋谷」駅より徒歩6分
取得理由	・渋谷商業エリアの中心、パルコや東急ハンズといった大規模商業店舗が集積するエリアに立地し、前面道路「オルガン坂」も渋谷の街を巡る回遊導線上に位置し昼夜問わず人通りが多く、その商業繁華性が高いこと

（注）本書の日付現在の名称は「安保ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

c. リニューアル工事を行うことを前提とした物件取得

本投資法人では、本来の収益力を発揮できていないと判断した物件の取得に当たっては、取得後速やかにリニューアル工事を実施しています。これにより当該物件の本来の収益力を回復させ、今後長期間にわたって安定的な収益を確保できると考えています。

以下の2物件はいずれもリニューアル工事を前提に取得した物件であり、このうちCOI仙台中央ビルについては、既にリニューアル工事が完了しています。当該物件におけるリニューアル工事実施による成果については、後記「② 内部成長戦略 (ハ) 費用対応効果を最大限に引き出す設備投資」をご参照下さい。

物件名称	COI仙台中央ビル
立地条件	JR線「仙台」駅より徒歩5分
取得理由	・仙台的な主要オフィスエリアである「青葉通り」及び「東二番町」から至近の「南町通り」に面し、利便性の高い立地に所在していること ・本物件周辺では今後大規模再開発計画も予定されており、エリア全体の町並みの魅力も高まっていくものと判断されたこと
工事内容	・外壁の改修工事 ・エントランス及び各階共用部並びに男女トイレの改修工事 ・一部貸室の個別空調化工事及び床、壁、天井等の改修工事 ・一部機械室の貸室化工事

物件名称	エクセル光ビル
立地条件	JR・東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩3分
取得理由	・都心部オフィスエリアの中心である丸の内・大手町エリアに隣接しており、優れた交通利便性を有していること ・「外堀通り」と「神田金物通り」が交差する角地に所在しており、優れた視認性を有していること

(注) 一定期間経過後、上記名称から「COI内神田ビル」に変更を予定しています。

d. 開発案件の物件取得

一般に、建物竣工前に売買価格を含む諸条件を決定した上で売買契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも有利な条件にて、早期に優良物件の取得が可能となります。本投資法人は、このような取得手法が新築優良物件をポートフォリオに組み入れる有効な取得手法であると考えており、今後とも開発案件の取得リスクを見極めつつ、積極的に取り組んでいきます。

物件名称	COI高松ビル
立地条件	JR線「高松」駅より徒歩5分
取得理由	・高松市のオフィス街の中心である「中央通り」に面し、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した角地に立地していること ・ハイスペックな仕様を確保しており、平成16年1月以降新築物件の供給が途絶えていた高松のオフィスビルマーケットにおいて、希少性が高くテナントに対する十分な訴求力を有すものと判断されたこと

物件名称	COI赤坂溜池ビル
立地条件	東京メトロ「溜池山王」駅より徒歩2分
取得理由	・複数の地下鉄路線が利用可能なため、周辺オフィスエリアへのアクセスが良好で交通利便性に優れたエリアに所在していること ・周辺には大規模オフィスが多く、その中に入居するテナントに関連する中小企業の需要が見込まれるものと判断されたこと

② 内部成長戦略

本投資法人の保有物件については、本資産運用会社が、PM会社と協働した積極的かつ効率的な運営管理を通じて、賃料水準及び稼働率の向上、運営管理コストの削減を実現し、物件の収益性と資産価値の向上を目指します。

このような観点から、本投資法人の内部成長戦略として、以下の(イ)乃至(ロ)に記載する活動を行っています。

本投資法人は、かかる活動を通じて、テナント満足度の維持向上に努めながら、既に、新規成約や更新時の賃料増額改定を実現するとともに、経常的なコスト分析による費用の適正化を一部物件において実行しています。

(イ) テナント満足度調査とテナントニーズの把握

本投資法人は、既存テナントのニーズ（不満、要望等）を把握することで、テナント満足度の維持・向上に貢献する施策を効果的に行い、保有物件の市場競争力及び収益性向上のために、第3期中の平成19年7月から8月にかけて、同年6月末日現在において保有していた44物件の全入居テナント（431テナント）を対象にした満足度調査アンケートを独自に実施しました。

当該アンケートには、運営管理についての多岐にわたる評価項目やその全般に関する自由記入欄も設けています。本資産運用会社は、それらを各テナント宛てに送付をし、回答を集計しました。

当該アンケート結果の項目分析や各テナントから寄せられた様々なコメントから、物件毎の改善点等が把握されました。これらに対して的確かつ迅速に対応するため、資金的支出工事を含めた費用対効果を最大限にする施策を順次実施し、テナント満足度の維持・向上を図り、既存テナントの退去を防止するとともに、賃料水準の向上による当該物件の収益性の改善に努めています。

(ロ) 戦略的なリーシングと既存テナントへの対応

新規テナントのリーシングにあたっては、テナントアンケートや管理会社及び仲介会社などから収集した情報等も参考にしつつ、エリア毎のテナントニーズを分析し、物件の立地特性に即したきめ細かいリーシング戦略を策定・実行することで、早期のテナント確保に努めています。また、既存テナントへの対応については、ニーズにも即した効果的な資金的支出工事の検討・実施をすることでテナントの満足度を高め、また、不動産賃貸マーケットを踏まえ、首都圏を中心とした賃料増額改定に向けた施策を積極的に実行しています。

以下の表では、期中における新規成約、更新、解約の面積と、期初及び期末の全賃貸面積を示すことで、各期のテナント異動状況を表しています。かかる表から、テナント解約の減少傾向、既存テナントの更新対象面積に対する増額改定面積の割合の増加傾向、また、新規テナントの新規成約面積に対する増額成約面積の割合の増加傾向及び減額成約面積の割合の減少傾向などが見られます。

＜テナントの異動状況＞

(単位：㎡)

			第 1 期	第 2 期	第 3 期
期末全賃貸可能面積（注 1）			127, 638. 32	126, 461. 48	128, 891. 19
期初全賃貸面積（①）（注 2）			116, 612. 51	117, 390. 52	119, 939. 08
期中の契約面積の異動 （注 3）	解約面積（②）		11, 818. 28	4, 242. 69	3, 207. 35
	更新対象面積 （注 6）	据置改定	15, 202. 96 (90. 1%)	17, 262. 61 (78. 5%)	7, 285. 29 (68. 6%)
		増額改定	1, 661. 47 (9. 9%)	4, 295. 97 (19. 5%)	2, 953. 23 (27. 8%)
		減額改定	0. 00 (0. 0%)	443. 02 (2. 0%)	375. 44 (3. 5%)
		小計	16, 864. 43 (100. 0%)	22, 001. 60 (100. 0%)	10, 613. 96 (100. 0%)
	新規成約面積 （注 4）（注 7）	据置成約	1, 629. 80 (14. 8%)	0. 00 (0. 0%)	0. 00 (0. 0%)
		増額成約	5, 876. 24 (53. 4%)	2, 969. 10 (71. 2%)	3, 745. 59 (91. 5%)
		減額成約	3, 487. 95 (31. 7%)	1, 201. 76 (28. 8%)	347. 29 (8. 5%)
		小計（③）	10, 993. 99 (100. 0%)	4, 170. 86 (100. 0%)	4, 092. 88 (100. 0%)
期末全賃貸面積（注 5）			115, 786. 25	117, 387. 28	120, 784. 93

（注 1）各期末（ただし、第 3 期については平成19年 8 月末日）において保有していた物件を対象とし、各期末（ただし、第 3 期については平成19年 8 月末日）時における各物件の賃貸可能面積を合計した数値を記載しています。

（注 2）第 1 期については、期末（平成18年10月末日）に保有していた45件を対象とし、各物件の取得時における賃貸面積を合計した数値を記載しています。

第 2 期については、期末（平成19年 4 月末日）に保有していた45件を対象とし、期初に保有していた44物件の当該期初の賃貸面積と期中に新規取得したCOI芝園橋ビルの取得時における賃貸面積を合計した数値を記載しています。

第 3 期については、期中の平成19年 8 月末日に保有していた47件を対象とし、期初に保有していた44物件の当該期初の賃貸面積と期中に新規取得した 3 物件（ソロンけやき通りビル、COI銀座612及びフィエスタ渋谷）の取得時における賃貸面積を合計した数値を記載しています。

（注 3）第 1 期（平成18年 3 月末日から平成18年10月末日までの期間）乃至第 3 期（平成19年 5 月 1 日から平成19年 8 月末日までの期間）における契約面積の異動を指します。

（注 4）既存テナントによる館内増床等を含みます。

（注 5）改装や賃貸借契約形態の変更等に伴う賃貸可能面積の変動により、期末全賃貸面積は①―②+③には一致しません。

（注 6）表中の括弧内は、据置改定、増額改定及び減額改定の各面積を更新対象面積の小計で除した割合を小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

（注 7）表中の括弧内は、据置成約、増額成約及び減額成約の各面積を新規成約面積の小計で除した割合を小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

以下に続く表では、各期における賃料の平均単価やその変動率等について、新規成約と契約更新（継続入居）の区分や地域毎に分類することで、各期における賃料の変動状況を様々な角度から表しています。新規成約賃料の平均単価はいずれの期においても全体で従前テナント賃料の平均単価を上回っており、賃料収入の期待変動分についても第１期の首都圏以外を除き増額となっています。また、そのなかでも都心５区の賃料収入の期待変動分が全体の賃料収入の期待変動分を牽引しています。契約更新（継続入居）による更新後の平均単価及び賃料収入の期待変動分についても、新規成約にかかるこれらの数値より相対的に小さいものの、同様な傾向が見られます。

<新規成約によるテナント賃料の変動状況>

新規成約面積（坪）（注１）				
	都心５区	首都圏 （都心５区除く）	首都圏以外	全体
第１期	2, 101. 40	507. 36	716. 92	3, 325. 68
第２期	299. 23	272. 32	677. 39	1, 248. 91
第３期	586. 04	574. 46	384. 36	1, 273. 93
従前テナント賃料の平均単価（千円／月・坪）（注２、３）				
	都心５区	首都圏 （都心５区除く）	首都圏以外	全体
第１期	15. 0	13. 9	10. 5	13. 9
第２期	14. 3	13. 9	11. 4	12. 7
第３期	16. 6	13. 6	10. 5	14. 4
新規成約賃料の平均単価（千円／月・坪）（注４）				
	都心５区	首都圏 （都心５区除く）	首都圏以外	全体
第１期	17. 6	15. 0	10. 1	15. 6
第２期	17. 0	14. 7	11. 7	13. 6
第３期	19. 9	15. 0	11. 0	16. 6
賃料収入の期待変動分（万円）（注５）				
	都心５区	首都圏 （都心５区除く）	首都圏以外	全体
第１期	3, 231	346	－155	3, 421
第２期	474	144	100	719
第３期	1, 188	334	77	1, 598

（注１）都心５区（中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区）、都心５区を除く首都圏及び首都圏以外の各地域の物件毎に、第１期（平成18年３月末日から平成18年10月末日までの期間）乃至第３期（平成19年５月１日から平成19年８月末日までの期間）において新規テナントと成約に至った面積の合計を記載しています。

（注２）従前テナントの賃料が不明な契約は、各期末時点の基準階平均賃料で計算しています。

（注３）上記の新規成約面積にかかる従前テナントの月額賃料の合計を、当該新規成約面積で除した金額を記載しています。なお、記載の数値は、小数第２位を四捨五入しています。

(注4) 上記の新規成約面積にかかる新規成約テナントの月額賃料の合計を、当該新規成約面積で除した金額を記載しています。なお、記載の数値は、小数第2位を四捨五入しています。

(注5) 新規成約賃料の平均単価及び従前テナント賃料の平均単価の差額に新規成約面積を乗じた額を6倍した数値を記載しています。なお、記載の数値は、1万円未満を四捨五入しています。

<契約更新(継続入居)によるテナント賃料の変動状況>

更新対象面積(坪) (注1)				
	都心5区	首都圏 (都心5区除く)	首都圏以外	全体
第1期	1,432.64	1,091.65	2,577.20	5,101.49
第2期	2,463.86	997.32	3,194.11	6,655.28
第3期	854.33	738.00	1,618.39	3,210.72
更新前賃料の平均単価(千円/月・坪) (注2)				
	都心5区	首都圏 (都心5区除く)	首都圏以外	全体
第1期	19.4	14.1	10.7	13.8
第2期	17.0	13.6	11.5	13.9
第3期	16.8	15.1	11.3	13.7
更新後の平均単価(千円/月・坪) (注3)				
	都心5区	首都圏 (都心5区除く)	首都圏以外	全体
第1期	19.7	14.2	10.7	14.0
第2期	17.8	13.7	11.6	14.2
第3期	18.0	15.3	11.5	14.1
賃料収入の期待変動分(万円) (注4)				
	都心5区	首都圏 (都心5区除く)	首都圏以外	全体
第1期	266	57	11	334
第2期	1,131	52	91	1,273
第3期	645	63	174	882

(注1) 都心5区(中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区)、都心5区を除く首都圏及び首都圏以外の各地域の物件毎に、第1期(平成18年3月末日から平成18年10月末日までの期間)乃至第3期(平成19年5月1日から平成19年8月末日までの期間)において契約満了期が到来し、かつ、各期末までに契約の更新について当該テナントと合意に至った契約面積の合計を記載しています。

(注2) 上記の更新対象面積にかかる契約更新前の各テナントの月額賃料の合計を、当該更新対象面積で除した金額を記載しています。なお、記載の数値は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 上記更新対象面積にかかる、契約更新後の各テナントの月額契約賃料合計を、当該更新対象面積で除した金額を記載しています。なお、記載の数値は、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「更新後賃料の平均単価」及び「更新前賃料の平均単価」の差額に更新対象面積を乗じた額を6倍した数値を記載しています。なお、記載の数値は、1万円未満を四捨五入しています。

＜平均賃料単価の変動率の状況＞

新規成約賃料にかかる従前テナント賃料比上昇率（注１）								
	都心５区		首都圏（都心５区除く）		首都圏以外		全体	
	上昇比率	件数	上昇比率	件数	上昇比率	件数	上昇比率	件数
第１期	17.0%	23	8.2%	11	－3.4%	14	12.3%	48
第２期	18.4%	6	6.1%	10	2.2%	12	7.5%	28
第３期	20.4%	8	10.0%	5	5.0%	7	14.9%	20
更新後賃料にかかる更新前賃料比上昇率（注２）								
	都心５区		首都圏（都心５区除く）		首都圏以外		全体	
	上昇比率	件数	上昇比率	件数	上昇比率	件数	上昇比率	件数
第１期	1.6%	22	0.6%	17	0.1%	45	0.8%	84
第２期	4.5%	27	0.6%	16	0.4%	47	2.3%	90
第３期	7.5%	14	0.9%	13	1.6%	30	3.4%	57

（注１）都心５区（中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区）、都心５区を除く首都圏及び首都圏以外の各地域の物件毎に、第１期（平成18年３月末日から平成18年10月末日までの期間）乃至第３期（平成19年５月１日から平成19年８月末日までの期間）において成約に至った新規テナントの件数、また、当該新規成約テナント毎の成約賃料の従前テナント賃料比の変動率について単純平均をした数値を併せて記載しています。

（注２）都心５区（中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区）、都心５区を除く首都圏及び首都圏以外の各地域の物件毎に、第１期（平成18年３月末日から平成18年10月末日までの期間）乃至第３期（平成19年５月１日から平成19年８月末日までの期間）において契約満了期が到来し、かつ、契約の更新について各期末までに合意に至ったテナントの件数、また、当該更新テナント毎の更新後賃料の更新前賃料比の変動率について単純平均をした数値を併せて記載しています。

＜平均稼働率と平均賃料単価の推移＞

都心5区（中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区）及び都心5区を除く首都圏において、平均稼働率及び平均賃料単価の増加傾向が見られます。一方、首都圏以外の地域においては、平均稼働率が他の地域対比で低位にありますが、当該地域の低稼働物件に対する施策として、新規商談を確実に取り込むため、PM会社を通じて様々なリーシング施策を実施しています。具体的には、大手仲介会社への定期的かつ継続的な打診や全国企業を対象としたテレフォン・アポイント営業、そして、移転の可能性がある企業を招待して行う内覧会の開催などです。また、対象地域のマーケット状況の情報収集を積極的に行い、リーシング状況に応じてスペックアップなどを検討しています。

地域	平均稼働率（％）と平均賃料単価 （千円／月・坪）	第1期末	第2期末	第3期中 （平成19年8月末日）
都心5区	平均稼働率	95.9	97.0	99.5
	平均賃料単価	17.3	17.6	17.6
首都圏（都心5区 除く）	平均稼働率	95.6	94.7	96.7
	平均賃料単価	15.3	15.6	15.6
首都圏以外	平均稼働率	90.4	89.9	88.2
	平均賃料単価	10.4	10.4	10.4
合計	平均稼働率	93.7	93.7	94.5
	平均賃料単価	14.3	14.4	14.5

（注）第1期中の平成18年3月15日から同月17日にかけて取得した38物件より、売却をした24山京ビル及びD.Bビルを除いた36物件を対象とし、都心5区（中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区）、都心5区を除く首都圏及び首都圏以外の地域毎に、当該地域に立地する物件の平均稼働率及び平均賃料単価を、第1期末、第2期末及び第3期中の平成19年8月末日の各時点について計算の上、記載しています。なお、記載の数値は、小数第2位を四捨五入しています。

(ハ) 費用対効果を最大限に引き出す設備投資

現状のオフィス等の環境を維持する修繕工事はもとより、新規テナントのリーシングや既存テナントとの賃料改定にかかる交渉等に先立ち、施設面の改修等が有効と判断される場合には、それを主眼とする工事を積極的に検討・実施し、テナント満足度の維持向上及び中長期にわたる保有物件の市場競争力の向上に努めています。

<第1期及び第2期における主な資本的支出工事の実績>

テナントニーズにも即した効果的な資本的支出工事を検討し実施することで、実質的な投資効果として賃料収入の増額につながり、かつ、その他の効果としてテナントの退去防止が期待されます。保有物件において、第2期までに行った資本的支出に該当する主な工事の実績は、以下の通りです。

期	物件名称 (所在地)	工事概要	工事期間	支出金額 (百万円)	投資効果 (注1)
第1期	田町片岡ビル (東京都港区)	旧住宅部分から事務所仕様へのコンバージョン工事	自 平成18年8月 至 平成18年10月	21	新規成約により、約707千円／月の増加
	COI聖坂ビル (注2) (東京都港区)	空調設備更新 エントランス改修 EV内装工事	自 平成18年5月 至 平成18年7月	2	新規成約により、約495千円／月の増加
第2期	COI新橋ビル (注3) (東京都港区)	出入口扉取替え EVホール改修 トイレ改修	自 平成18年10月 至 平成18年12月	8	既存テナント増額改定により、約932千円／月の増加
	MTCビル (東京都港区)	EVホール改修 トイレ改修 給湯室・喫煙室改修	自 平成18年9月 至 平成18年11月	25	既存テナント増額改定及び賃貸可能面積の拡大により、約692千円／月の増加
	COI南池袋ビル (注4) (東京都豊島区)	共用部改修 EV内装工事 各階ウォシュレット設置	自 平成18年12月 至 平成19年1月	3	新規成約により、約598千円／月の増加
	COI五反田ビル (東京都品川区)	ファサード改修 既存袖看板の廃止とデザイン看板の設置 など	自 平成19年1月 至 平成19年4月	174	工事完了後、既存テナントに対し増額改定交渉中
	COI仙台中央ビル (宮城県仙台市)	エントランス改修 外壁改修 EVホール改修 など	自 平成18年9月 至 平成19年4月	123	新規成約により、約1,357千円／月の増加

(注1) 投資効果として、工事前後の月額賃料収入の差額を記載しています。なお、数値は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本書の日付現在の名称は「プロフィットリンク聖坂」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注3) 本書の日付現在の名称は「新一ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注4) 本書の日付現在の名称は「グリーンパークビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

＜MTCビルにおける稼働率と月額賃料の推移＞

MTCビルでは、テナント退去及び契約更新時において共用部のリニューアル工事を実施しました。かかる工事の結果、賃貸可能面積の拡大及び賃料の増額改定に成功し、工事前後の当該ビルの月額賃料は以下のように上昇しました。

年月	平成18年10月	平成18年11月から 平成19年1月まで	平成19年2月から 平成19年4月まで	平成19年5月以降
月額賃料（千円）	16,872	14,881	17,574	18,265
稼働率（％）	100.0％	87.8％	100.0％	100.0％
備考	10月末日6階テナント 解約（138坪）	リニューアル工事期間 （6階及び7階の賃貸 可能面積拡大工事（各 階138坪から150坪へ） を含みます。）	従前賃料より高い賃料 で新規テナントが入居	既存テナントの増額改 定及び賃貸面積拡大に よる賃料増額

＜第3期以降の資本的支出工事＞

保有物件に関し、第3期以降で、現在計画が確定している改修等に伴う資本的支出工事のうち、主なものは以下の通りです。

物件名称 （所在地）	工事概要	予定期間	工事予定金額（百万円）（注1）		
			総額	当期支払額	既支払額
COI聖坂ビル（注2） （東京都港区）	外壁改修	自 平成19年6月 至 平成19年9月	12	12	0
COI四ツ橋ビル（注3） （大阪府大阪市）	受変電設備更新工事	自 平成19年6月 至 平成19年9月	42	42	0
茨木恒和ビル （大阪府茨木市）	2，3階の内装工事	自 平成19年6月 至 平成19年9月	20	20	0
COI南池袋ビル（注4） （東京都豊島区）	共用部改修	自 平成19年7月 至 平成19年9月	8	8	0
ブルク大森 （東京都大田区）	外壁改修	自 平成19年7月 至 平成19年9月	17	17	0
COI平河町ビル（注5） （東京都港区）	共用部リニューアル工事	自 平成19年8月 至 平成19年10月	21	21	0
COI平河町ビル（注5） （東京都港区）	パッケージ空調機更新工事	自 平成19年8月 至 平成20年4月	40	27	0
COI国立ビル（注6） （東京都国立市）	外壁改修（漏水防止）	自 平成19年8月 至 平成19年10月	19	19	0

（注1）会計上の費用に区分経理される可能性のある金額が含まれています。

（注2）本書の日付現在の名称は「プロフィットリンク聖坂」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

（注3）本書の日付現在の名称は「四ツ橋中央ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

（注4）本書の日付現在の名称は「グリーンパークビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

（注5）本書の日付現在の名称は「平河町ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

（注6）本書の日付現在の名称は「大和国立ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(二) 経常的な費用の見直しと費用の適正化

本投資法人では、経常的な費用の見直しと適切な費用削減施策の実行を通じて、物件収益性の向上を目指しています。具体的には、水道光熱費の削減施策として、保有物件の内、12物件に対して節水器の導入を既に行っており、また、全物件を対象に、電力にかかる契約形態の変更や供給会社の切替え見直しなどについて検討を行っています。

また、運営管理費の適正化として、PM会社の選定に入札を実施するなど、市場原理を活用した管理委託費の削減を図るとともに、管理効率化のための資本的支出工事も積極的に検討・実施をしています。

本書の日付現在までの費用削減施策の主な実績は、以下の通りです。

物件名称 (所在地)	実行施策	削減額／月	削減額／年
COI西参道ビル（注1） （東京都渋谷区）	業務委託費の全面的 な見直し	約36万円	約432万円
MTCビル （東京都港区）	管理無人化	約46万円	約552万円
COI国立ビル（注2） （東京都国立市）	業務委託費の全面的 な見直し	約10万円	約120万円
COI五反田ビル （東京都品川区）	セキュリティ変更等 による見直し	約8万円	約96万円
COI本郷ビル（注3） （東京都文京区）	BM会社変更による見 直し	約19万円	約228万円

（注1）本書の日付現在の名称は「西参道山貴ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

（注2）本書の日付現在の名称は「大和国立ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

（注3）本書の日付現在の名称は「オーティービル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

③ ポートフォリオ構築方針及び売却方針の変更

本投資法人は、平成19年11月1日付で、ポートフォリオ構築方針及び売却方針を変更しています。従前も、ポートフォリオの資産構成が中長期的な観点から見て適切かどうか、個別投資不動産等の現状の収益状況や将来収益の予測も考慮した上で、ポートフォリオの構成を適宜見直し、適切な構成を維持するよう努めており、かかる観点から運用資産の売却を検討する際の判断基準について類型を定めていました。今般、従前通り、売却後のポートフォリオが中長期的に安定した収益を確保できることを前提としながらも、賃貸事業利益に加え個別投資不動産の売却益を活用することで、投資主に対する毎営業期間の金銭の分配額の安定化に努めることを明確にしました。変更された点の具体的内容は、以下の通りです。

(イ) 資産区分

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

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

(ロ) 売却方針

a. ポートフォリオの見直し

本投資法人は、以下に定めるところに従い、ポートフォリオの構成を見直し、個別投資不動産を売却することがあります。なお、ポートフォリオの構成の見直し及び個別投資不動産の売却に際しては、本投資法人は、国内外の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、売却後のポートフォリオの資産構成が、中長期的な観点から見て安定した収益を確保することができるかどうかの検討を行い、更に個別投資不動産等の現状の収益状況や将来収益の予測等を考慮した上で、売却するか否かを検討するものとします。本投資法人は、賃貸事業利益のみならず個別投資不動産の売却益を活用することにより、本投資法人の投資主に対する毎営業期間の金銭の分配額の安定化に努めるものとします。

b. 個別の投資不動産等について以下のいずれかの事項に該当すると判断した場合、その売却を検討します。

- i. 各個別投資不動産等の収益分析、ポートフォリオのアロケーション分析、物件取得状況分析等の結果、売却することが本投資法人の中長期的な運用戦略から見て適切と判断した場合
- ii. 実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望者が現れる等、売却を行うことが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合
- iii. 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損・劣化等により当初想定した収益の確保が困難となり、追加的措置によっても回復の見込みがないと判断した場合
- iv. タイプBにつき、市場タイミング等を見計らいながら、未実現含み益の実現を図ることが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合

(ハ) 営業収益、当期純利益及び一口当たり分配額の推移

本投資法人の営業収益、当期純利益及び一口当たり分配額、並びにそれらに占める不動産等売却益の推移は、以下の通りです。

	営業収益 (うち不動産等売却益)	当期純利益 (うち不動産等売却益 寄与分 (注1))	一口当たり分配額 (うち不動産等売却益 寄与分 (注2))
第1期	4,384百万円 (－)	1,651百万円 (－)	16,955円 (－)
第2期 (注3)	4,033百万円 (470百万円)	1,769百万円 (459百万円)	18,168円 (4,719円)

(注1) 不動産等売却益から当該物件売却について本資産運用会社に対して支払った譲渡報酬額を控除した額を記載しています。

(注2) 各期の当期純利益のうち不動産等売却益寄与分に配当性向を乗じた額を各期末の発行済投資口総数で除した額を記載しています。

(注3) 第2期には24山京ビルを譲渡しています。

(注4) 第3期には平成19年5月8日付でD.B.ビルを譲渡しており、これにより営業収益のうち不動産等売却益として498百万円を、当期純利益のうち不動産等売却益寄与分として483百万円(第3期末の発行済投資口1口当たり4,968円)を見込んでいます。

(注5) 金額は表示単位未満を切り捨てて記載しています。

なお、本投資法人は、本書の日付現在、保有する2物件につき、買主候補より「取り纏め依頼書」の差入れを受けて、第4期中に売却を行うべく、売却に関する交渉を行っています。

④ 本投資法人が保有する運用資産の資産価値

本投資法人の運用資産である保有物件は、前記「② 内部成長戦略」の通り、良好な不動産賃貸市況を要因とするのみならず、費用対効果を最大限に引き出すための設備投資等の実施もあり、その賃料水準や稼働率の向上にすでに一定の成果を上げています。また、運営管理コストの削減等にも注力しており、かかる成果を通じて、本投資法人の運用資産におけるキャッシュフローが向上し、これを要因の一つとして、その資産価値にも一定程度の向上が見られます。下表は、本投資法人が第1期及び第2期を通じて継続的に保有していた44物件について、その期末評価額合計、期末帳簿価額合計、並びにこれらの差額(「評価損益」)について、第1期末時点及び第2期末時点の比較を行ったものであり、かかる評価損益の向上には、上記のキャッシュフローの向上が一定程度寄与しているものと考えています。

今般変更を行ったポートフォリオ構築方針及び売却方針に従い、本投資法人は今後も、その運用資産が有する未実現の含み益の一部について、適切にその実現を図り、ひいては本投資法人の収益や投資主利益の極大化を目指します。

＜保有不動産（注１）の評価損益の推移＞

	期末評価額合計	期末帳簿価額合計	評価損益（注２）
第１期	90,411百万円	86,526百万円	3,885百万円
第２期	96,094百万円	86,458百万円	9,636百万円

（注１）第２期末現在に保有していた全45物件のうち、第２期中に購入したC0I芝園橋ビルを除く44物件を対象にしています。

（注２）期末評価額合計から期末帳簿価額合計を差し引いた金額を記載しています。

（注３）百万円未満を切り捨てて記載しています。

⑤ 財務戦略

（イ）資金調達の概要

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針（１）投資方針 ⑧ 財務方針」に記載の財務方針に基づき、計画的かつ戦略的な資金調達を実施しています。

本書の日付現在の出資総額は47,002百万円（発行済投資口数97,400口）、借入金残高は49,542百万円です。

＜発行済投資口数及び出資総額の異動＞

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。

＜借入金残高等及び長期負債比率の推移＞

	第１期末 （平成18年10月31日）	第２期末 （平成19年４月30日）	本書の日付現在 （平成19年11月１日）
借入金残高 （百万円）	43,800	46,679	49,542
うち長期借入金残高 （百万円）（注１）	33,500	46,679	45,542
うち短期借入金残高 （百万円）（注１）	10,300	—	4,000
長期負債比率（％） （注２、３）	76.5	100.0	91.9

（注１）短期借入金とは借入時点で１年以下、長期借入金とは借入時点で１年超の借入れをいいます。

（注２）長期負債比率＝長期借入金残高÷借入金残高

（注３）比率は、小数第２位を四捨五入しています。

（注４）各借入金残高については、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(ロ) 財務戦略

a. 格付の取得

本投資法人は、平成19年5月25日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A－を取得しました。

<格付の内容>

格付機関	格付対象	格付	格付の方向性
R&I	発行体格付	A－	安定的

b. 借入金の返済期限の分散－リファイナンスリスクの軽減

本投資法人は、平成19年4月24日に短期借入金103億円のリファイナンスを主な目的として、総額140億円の長期借入金（期間4年・期限一括返済）を調達して借入金全体の返済期限の分散を図りました。

今後とも借入金の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。本書の日付現在の返済期限別の借入金残高は、以下の通りです。

<返済期限別の借入金残高（本書の日付現在）>

（単位：百万円）

	借入金残高
平成19年中	－
平成20年中	11,440
平成21年中	8,370
平成22年中	10,231
平成23年中	14,000
平成24年中	－
平成25年中	5,500
合計	49,542

c. 借入金の金利上昇リスクのヘッジ

本投資法人は、長期借入資金について、固定金利による借入れ及び変動金利による借入れを組み合わせるとともに、変動金利による借入れ分に関しては、金利スワップ取引又は金利キャップの購入を行い、金利上昇リスクのヘッジを行ってきました。本書の日付現在におけるかかる借入金の金利固定化の状況は、以下の通りです。

＜固定金利及び変動金利による借入金残高の推移＞

(単位：百万円)

	第1期末 (平成18年10月31日)		第2期末 (平成19年4月30日)		本書の日付現在 (平成19年11月1日)	
	借入金残高	比率 (%)	借入金残高	比率 (%)	借入金残高	比率 (%)
固定金利による借入金 (注1)	26,800	61.1	30,177	64.6	29,731	60.0
変動金利による借入金 (金利キャップ付)	9,000	20.5	8,736	18.7	8,370	16.9
変動金利による借入金	8,000	18.2	7,765	16.6	11,440	23.1

(注1) 金利スワップの活用により金利を固定化している借入金を含みます。

(注2) 比率は、小数第2位を四捨五入しています。

d. 無担保調達の増加

本投資法人は、第3期に入って上場後初めて無担保・無保証での借入れを行い、資金調達の機動性を高めています。これは、本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、本資産運用会社の人材・マネジメント等について、各金融機関からの信頼がより高まってきたことによるものです。

今後の資金調達においても、無担保・無保証による借入れの比率を高めていく予定です。本書の提出日付現在の有担保・無担保借入れの残高は、以下の通りです。なお、有担保借入れにかかる担保提供不動産の状況については、後記「2 投資対象 (2) ポートフォリオ全体に係る事項 ③ 取得済資産の担保提供の状況」をご参照下さい。

＜借入金の有担保・無担保の別＞

(単位：百万円)

	有担保借入残高	無担保借入残高	合計
借入金残高 (注)	45,542	4,000	49,542

(注) 本書の日付現在の残高です。

e. 投資法人債の発行

本投資法人は、長期借入資金調達方法の一つとして、平成19年9月19日に投資法人債にかかる発行登録書を提出しました。概要は以下の通りです。

＜発行登録書の概要＞

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成19年9月27日より平成21年9月26日
資金使途	物件取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金

2 投資対象

(1) 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要

物件 番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	所在地	所有形態	取得(予定) 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
A-21	首都圏	オフィスビル	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	3,000	2.8
A-22	首都圏	オフィスビル	COI銀座612(注5)	東京都中央区銀座六丁目	不動産	2,641	2.4
A-23	首都圏	その他都市型ビル	フィエスタ渋谷(注6)	東京都渋谷区宇田川町	不動産	3,155	2.9
A-24	首都圏	オフィスビル	エクセル光ビル(注7)	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	2,000	1.8
A-25	首都圏	オフィスビル	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	576	0.5
A-26	首都圏	オフィスビル	四谷四丁目ビル(注8)	東京都新宿区四谷四丁目	不動産 (注9)	840	0.8
A-27	首都圏	オフィスビル	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	981	0.9
B-13	首都圏	オフィスビル	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産 (注9)	2,770	2.5
B-14	首都圏	オフィスビル	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産 (注9)	927	0.9
B-15	首都圏	オフィスビル	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産 (注9)	1,270	1.2
D-7	5大都市圏	オフィスビル	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産	1,450	1.3
E-6	その他 主要都市	オフィスビル	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	3,208	2.9
E-7	その他 主要都市	オフィスビル	東京生命・日本興亜富山ビル	富山県富山市新桜町	不動産 (注9)	708	0.7
E-8	その他 主要都市	オフィスビル	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産 (注9)	895	0.8
合計			———	———	———	24,421	22.4

(注1) 「地域」欄は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象地域」に定義する区分に基づいて記載しています。

(注2) 「用途」欄は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途区分」に定義する区分に基づいて記載しています。

(注3) 「取得(予定)価格」欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)(百万円未満切捨て)を記載しています。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4) 「投資比率」欄には、本書の日付現在の取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する各第3期取得済資産又は取得予定資産の取得(予定)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。

(注5) 本書の日付現在の名称は「銀座西山ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注6) 本書の日付現在の名称は「安保ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注7) 一定期間経過後、上記名称から「COI内神田ビル」に変更を予定しています。

(注8) 一定期間経過後、上記名称から「COI四谷四丁目ビル」に変更を予定しています。

(注9) 本書の日付現在、信託設定されていますが、引渡期日までに売主側にて信託契約を解除する予定です。

物件 番号	物件名称	所在	所有形態		敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造／階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)
			土地	建物				
A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	所有権	所有権	350.21	2,047.32	SRC B1F/9F	平成4年 6月10日
A-22	COI銀座612 (注3)	東京都中央区銀座六丁目	所有権	所有権	236.09	1,601.97	SRC/RC B1F/7F	昭和57年 3月27日
A-23	フィエスタ渋谷 (注4)	東京都渋谷区宇田川町	所有権	所有権	204.62	1,399.74	SRC B1F/9F	昭和54年 11月20日
A-24	エクセル光ビル (注5)	東京都千代田区内神田三丁目	所有権	所有権	201.54	1,571.77	SRC B1F/10F	平成元年 10月31日
A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	所有権	所有権	79.33	535.05	RC B1F/11F	平成19年 3月30日
A-26	四谷四丁目ビル (注6)	東京都新宿区四谷四丁目	所有権	所有権	123.79	868.47	S 11F	平成18年 10月4日
A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	所有権	所有権	155.63	652.06 (注7)	S/RC B1F/5F (注7)	平成19年 9月18日 (注7)
B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	所有権	所有権	674.71	2,750.08	S/SRC B1F/10F	平成5年 9月16日
B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	所有権	所有権	213.49	1,423.86	SRC B1F/9F	昭和63年 11月25日
B-15	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	所有権	所有権	254.66	1,515.50	S 9F	平成2年 3月31日
D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	所有権	所有権	685.12	2,789.59	RC 7F	平成元年 9月14日
E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	所有権	所有権	1,499.46	8,313.68	S 8F	平成19年 5月31日
E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	富山県富山市新桜町	所有権	所有権	626.69	3,263.81	SRC 9F	平成元年 1月30日
E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	所有権	所有権	863.29	4,217.01	SRC/S 8F	平成4年 3月1日

(注1) 「敷地面積」欄、「延床面積」欄、「構造・階数」欄及び「建築時期」欄は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注2) 「構造・階数」欄に記載の略称は、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

(注3) 本書の日付現在の名称は「銀座西山ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注4) 本書の日付現在の名称は「安保ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注5) 一定期間経過後、上記名称から「COI内神田ビル」に変更を予定しています。

(注6) 一定期間経過後、上記名称から「COI四谷四丁目ビル」に変更を予定しています。

(注7) 本書の日付現在、登記申請中のため、登記申請内容を記載しています。

(平成19年8月31日現在)

物件 番号	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)	年間賃料 (千円) (注5)	敷金・保証金等 (千円) (注6)
A-21	COI恵比寿西ビル	1,503.09	835.97	55.6	4	59,943	37,107
A-22	COI銀座612 (注7)	1,404.89	1,296.02	92.2	23	104,880	168,032
A-23	フィエスタ渋谷 (注8)	1,251.25	1,149.76	91.8	9	100,682	287,450
A-24	エクセル光ビル (注9)	1,389.61	834.92	60.0	6	53,404	39,802
A-25	COI九段南ビル (注10)	490.91	0	0	0	0	0
A-26	四谷四丁目ビル (注11)	780.64	426.36	54.6	1 (6)	25,014	17,492
A-27	COI赤坂溜池ビル	494.14	0	0	0	0	0
B-13	千歳ビル	2,385.69	2,385.69	100	1 (6)	133,252	147,282
B-14	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100	1 (1)	50,384	70,000
B-15	西五反田アクセス	1,311.21	1,311.21	100	1 (9)	70,829	54,027
D-7	ソロンけやき通りビル	1,978.60	1,978.60	100	4	89,781	55,317
E-6	COI高松ビル	6,329.33	5,061.92	79.9	1 (9)	232,964	175,267
E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	2,095.95	1,776.50	84.7	1 (9)	67,685	31,914
E-8	秋田山王21ビル	3,512.36	2,354.60	67.0	1 (12)	75,177	42,796
合計		26,189.58	20,673.46	—	53 (98)	1,064,000	1,126,486

(注1) 「賃貸可能面積」欄は、個々の不動産について本投資法人の取得(予定)部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産については、その現所有者又は現信託受託者から提供を受けた平成19年8月31日現在の情報を基に記載しています。

(注2) 「賃貸面積」欄には、実際にエンド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を記載しており、原則として本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約書又は転貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、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」欄には、平成19年8月31日現在、マスターリース契約が締結されている場合、「1」とし、物件毎のエンドテナントの数を括弧内に記載しています。なお、複数の建物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建物毎に計上し、合計を記載しています。

(注5) 「年間賃料」欄には、平成19年8月31日現在の賃貸借契約又は転貸借契約上の平成19年8月に適用されている賃料月額(税金、駐車場使用料及びトランクルーム代は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り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6) 「敷金・保証金等」欄には、平成19年8月31日現在の個々の不動産の各賃貸借契約に規定する敷金(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)及び保証金の残高の合計額を千円未満を切り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7) 本書の日付現在の名称は「銀座西山ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注8) 本書の日付現在の名称は「安保ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注9) 一定期間経過後、上記名称から「COI内神田ビル」に変更を予定しています。なお、本物件については、取得日(平成19年9月4日)現在の数値を記載しています。

(注10) 本物件については、取得日(平成19年10月4日)現在の数値を記載しています。

(注11) 一定期間経過後、上記名称から「COI四谷四丁目ビル」に変更を予定しています。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	前信託受益者（注１） (前所有者)	現信託受益者（注２） (現所有者)
A-21	COI恵比寿西ビル	株式会社フォーサム	東京ケータリング株式会社
A-22	COI銀座612（注６）	株式会社日建	クリード・オフィス投資法人
A-23	フィエスタ渋谷（注７）	個人	クリード・オフィス投資法人
A-24	エクセル光ビル（注８）	株式会社鈴木商会	クリード・オフィス投資法人
A-25	COI九段南ビル	有限会社シスタン・キャピタル	クリード・オフィス投資法人
A-26	四谷四丁目ビル（注９）	株式会社ミヤビエステックス	有限会社シスタン・キャピタル
A-27	COI赤坂溜池ビル	ユニバーサルエステート有限会社（土地のみ）	株式会社日建
B-13	千歳ビル	有限会社ネルヴァ・インベストメント	有限会社JOYプロパティ・マネジメント
B-14	ルート池袋ビル	有限会社ネルヴァ・インベストメント	有限会社JOYプロパティ・マネジメント
B-15	西五反田アクセス	セドナアセット特定目的会社	ラインアセット特定目的会社
D-7	ソロンけやき通りビル	株式会社クミ興産	クリード・オフィス投資法人
E-6	COI高松ビル	香川トヨタ自動車株式会社（土地のみ）	有限会社寿キャピタル
E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	有限会社ネルヴァ・インベストメント	有限会社JOYプロパティ・マネジメント
E-8	秋田山王21ビル	有限会社ネルヴァ・インベストメント	有限会社JOYプロパティ・マネジメント

（注１）「前信託受益者（前所有者）」欄は、各取得予定資産の信託受益権を現信託受益者に譲渡した者又は各取得予定資産を現所有者に譲渡した者を記載しています。

（注２）「現信託受益者（現所有者）」欄は、本書の日付現在、各取得予定資産に関する信託受益権を保有している信託受益者又は各取得予定資産の所有者を記載しています。

（注３）物件番号B-13（千歳ビル）、B-14（ルート池袋ビル）、E-7（東京生命・日本興亜富山ビル）及びE-8（秋田山王21ビル）の各物件の前信託受益者は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に規定された利害関係者に該当しますが、現信託受益者は利害関係者及び投信法上の利害関係人等には該当しません。

（注４）本書の日付現在、A-26（四谷四丁目ビル）、B-13（千歳ビル）、B-14（ルート池袋ビル）、B-15（西五反田アクセス）、E-7（東京生命・日本興亜富山ビル）及びE-8（秋田山王21ビル）は信託設定されていますが、信託契約は引渡期日までに売主側にて解除予定です。

（注５）上記一覧全物件につき、現信託受益者及び現所有者は、利害関係者及び投信法上の利害関係人等には該当しません。

（注６）本書の日付現在の名称は「銀座西山ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

（注７）本書の日付現在の名称は「安保ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

（注８）一定期間経過後、上記名称から「COI内神田ビル」に変更を予定しています。

（注９）一定期間経過後、上記名称から「COI四谷四丁目ビル」に変更を予定しています。

(2) ポートフォリオ全体に係る事項

① 取得済資産及び取得予定資産の賃貸借の概要

物件 番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率(%) (注5)			テナント総数 (注6)	第2期総賃料 収入(千円) (注7)
						第1期	第2期	第3期		
A-1	首都圏	オフィス ビル	COI新橋ビル (注8)	6,092.79	6,092.79	100.0	100.0	100.0	6	297,453
A-2	首都圏	オフィス ビル	COI西参道ビル (注9)	5,234.82	5,234.82	96.9	96.9	100.0	11	154,693
A-3	首都圏	オフィス ビル	COI六本木ビル (注10)	2,396.75	2,396.75	100.0	100.0	100.0	4	112,804
A-4	首都圏	オフィス ビル	MTCビル	4,126.30	4,126.30	100.0	100.0	100.0	8	107,235
A-5	首都圏	オフィス ビル	COI東日本橋ビル	3,677.24	3,677.24	76.7	76.7	100.0	8	88,765
A-7	首都圏	オフィス ビル	COI南平台ビル (注11)	1,923.04	1,923.04	100.0	100.0	100.0	9	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	100.0	100.0	6	76,110
A-9	首都圏	オフィス ビル	COI日本橋本町ビル (注12)	3,695.21	3,695.21	96.6	96.8	100.0	8	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	100.0	100.0	7	75,676
A-12	首都圏	オフィス ビル	COI聖坂ビル (注13)	1,971.45	1,971.45	92.6	100.0	100.0	9	53,184
A-13	首都圏	オフィス ビル	COI平河町ビル (注14)	1,342.50	1,162.14	100.0	100.0	86.5	8	39,831
A-14	首都圏	オフィス ビル	COI新橋ウェストビ ル(注15)	1,011.07	1,011.07	100.0	100.0	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	100.0	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	86.5	100.0	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	86.3	100.0	100.0	8	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	100.0	100.0	6	51,138
A-19	首都圏	オフィス ビル	COI赤坂五丁目ビル (注16)	696.95	696.95	87.9	76.6	100.0	7	27,750
A-20	首都圏	オフィス ビル	COI芝園橋ビル (注17)	1,604.27	1,604.27	—	100.0	100.0	6	18,194
A-21	首都圏	オフィス ビル	COI恵比寿西ビル	1,503.09	835.97	—	—	55.6	4	—
A-22	首都圏	オフィス ビル	COI銀座612(注18)	1,404.89	1,296.02	—	—	92.2	23	—
A-23	首都圏	その他 都市型ビル	フィエスタ渋谷 (注19)	1,251.25	1,149.76	—	—	91.8	9	—
A-24	首都圏	オフィス ビル	エクセル光ビル (注20)	1,389.61	834.92	—	—	60.0	6	—
A-25	首都圏	オフィス ビル	COI九段南ビル (注21)	490.91	0	—	—	0	0	—

物件 番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)			テナント総数 (注6)	第2期総賃料 収入 (千円) (注7)
						第1期	第2期	第3期		
A-26	首都圏	オフィス ビル	四谷四丁目ビル (注22)	780.64	426.36	—	—	54.6	1 (6)	—
A-27	首都圏	オフィス ビル	COI赤坂溜池ビル	494.14	0	—	—	0	0	—
B-1	首都圏	オフィス ビル	COI五反田ビル	5,423.74	4,879.69	90.0	91.9	89.9	12	176,611
B-2	首都圏	その他 都市型ビル	ブルク大森	5,361.24	5,207.88	96.2	97.1	97.1	36	183,708
B-3	首都圏	オフィス ビル	BENEX S-2	4,487.79	4,240.83	100.0	82.4	94.4	12	118,741
B-4	首都圏	オフィス ビル	COI国立ビル (注23)	3,466.43	3,466.43	100.0	100.0	100.0	9	118,006
B-5	首都圏	その他 都市型ビル	パゴダ浅草 (注24)	2,091.27	2,091.27	100.0	100.0	100.0	6	83,799
B-6	首都圏	オフィス ビル	COI南池袋ビル (注25)	1,488.25	1,488.25	92.9	100.0	100.0	10	56,577
B-7	首都圏	その他 都市型ビル	REGALOビル	2,183.66	2,183.66	100.0	100.0	100.0	9	68,201
B-8	首都圏	オフィス ビル	COI本郷ビル (注26)	1,857.91	1,857.91	100.0	100.0	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	93.8	100.0	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	1,250.85	73.2	88.8	100.0	6	31,782
B-11	首都圏	オフィス ビル	COI永代ビル (注27)	2,602.30	2,602.30	100.0	100.0	100.0	7	76,881
B-12	首都圏	オフィス ビル	COI横須賀ベイサイ ドビル (注28)	2,185.81	2,089.33	87.0	100.0	95.5	9	65,031
B-13	首都圏	オフィス ビル	千歳ビル	2,385.69	2,385.69	—	—	100	1 (6)	—
B-14	首都圏	オフィス ビル	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	—	—	100	1 (1)	—
B-15	首都圏	オフィス ビル	西五反田アクセス	1,311.21	1,311.21	—	—	100	1 (9)	—
C-1	関西圏	オフィス ビル	COI四ツ橋ビル (注29)	5,400.92	5,298.92	92.1	97.1	98.1	18	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	100.0	96.3	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	72.5	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	4,666.11	88.3	88.3	82.3	16	122,890
D-2	5大 都市圏	オフィス ビル	COI広島紙屋町ビル (注30)	2,925.77	2,608.70	80.9	86.8	89.1	25	66,919
D-3	5大 都市圏	オフィス ビル	COI名駅ビル	2,063.52	1,634.12	100.0	100.0	79.1	6	57,613
D-4	5大 都市圏	オフィス ビル	COI名古屋プラザビ ル (注31)	3,970.74	3,970.74	89.3	100.0	100.0	19	166,001

物件 番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率(%) (注5)			テナント総数 (注6)	第2期総賃料 収入(千円) (注7)
						第1期	第2期	第3期		
D-5	5大 都市圏	オフィス ビル	エルセントロ札幌 (注32)	1,285.49	1,126.16	75.2	75.2	87.6	6	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	1,639.51	69.6	66.5	68.8	9	28,419
D-7	5大 都市圏	オフィス ビル	ソロンけやき通りビ ル	1,978.60	1,978.60	—	—	100.0	4	—
E-1	その他 主要都市	オフィス ビル	富山駅西ビル	8,591.04	7,249.56	96.7	89.5	84.3	9	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	90.3	93.6	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	2,843.30	2,295.57	75.8	80.7	80.7	17	47,517
E-4	その他 主要都市	オフィス ビル	COI那覇ビル (注33)	3,212.84	3,212.84	100.0	100.0	100	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	2,453.21	2,290.03	84.5	76.0	93.3	11	42,561
E-6	その他 主要都市	オフィス ビル	COI高松ビル	6,329.33	5,061.92	—	—	79.9	1 (9)	—
E-7	その他 主要都市	オフィス ビル	東京生命・ 日本興亜富山ビル	2,095.95	1,776.50	—	—	84.7	1 (9)	—
E-8	その他 主要都市	オフィス ビル	秋田山王21ビル	3,512.36	2,345.60	—	—	67.0	1 (12)	—
合計				150,445.97	138,007.59	—	—	—	483 (528)	3,507,283

(注1) 「地域」は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象地域」に定義する区分に基づいて記載しています。

(注2) 「用途」は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途区分」に定義する区分に基づいて記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」欄は、平成19年8月31日現在、個々の不動産について本投資法人の取得(予定)部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産については、その現所有者又は現信託受託者から提供を受けた平成19年8月31日現在の情報を基に記載しています。

(注4) 「賃貸面積」欄には、平成19年8月31日現在、実際にエンド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を記載しており、原則として本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約書又は転貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。取得予定物件については、その現所有者又は現信託受託者から提供を受けた平成19年8月31日現在の情報を基に記載しています。

(注5) 「稼働率」は、各期末(第3期は平成19年8月31日)現在における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位を切り捨てて記載しています。取得予定物件については、その現所有者又は現信託受託者から提供を受けた平成19年8月31日現在の情報を基に記載しています。

(注6) 「テナント総数」欄には、平成19年8月31日現在、マスターリース契約が締結されている場合、「1」とし、物件毎のエンドテナントの数を括弧内に記載しています。なお、複数の建物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建物毎に計上し、合計を記載しています。取得予定物件については、その現所有者又は現信託受託者から提供を受けた平成19年8月31日現在の情報を基に記載しています。

(注7) 「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、第2期末に保有していた物件について、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 本書の日付現在の名称は「新一ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注9) 本書の日付現在の名称は「西参道山貴ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注10) 本書の日付現在の名称は「六本木DKビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

(注11) 本書の日付現在の名称は「南平台千代田ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

- (注12) 本書の日付現在の名称は「第20中央ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注13) 本書の日付現在の名称は「プロフィットリンク聖坂」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注14) 本書の日付現在の名称は「平河町ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注15) 本書の日付現在の名称は「新橋スカイビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注16) 本書の日付現在の名称は「赤坂若宮ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注17) 本書の日付現在の名称は「コスモ芝園橋ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注18) 本書の日付現在の名称は「銀座西山ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注19) 本書の日付現在の名称は「安保ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注20) 一定期間経過後、上記名称から「COI内神田ビル」に変更を予定しています。なお、本物件については、取得日（平成19年9月4日）現在の数値を記載しています。
- (注21) 本物件については、取得日（平成19年10月4日）現在の数値を記載しています。
- (注22) 一定期間経過後、上記名称から「COI四谷四丁目ビル」に変更を予定しています。
- (注23) 本書の日付現在の名称は「大和国立ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注24) 本書の日付現在の名称は「浅草雷門SIAビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注25) 本書の日付現在の名称は「グリーンパークビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注26) 本書の日付現在の名称は「オーティービル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注27) 本書の日付現在の名称は「永信ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注28) 本書の日付現在の名称は「横須賀ベイサイドビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注29) 本書の日付現在の名称は「四ツ橋中央ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注30) 本書の日付現在の名称は「カーニープレイス広島紙屋町」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注31) 本書の日付現在の名称は「名古屋プラザビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注32) 本書の日付現在の名称は「南二条プラムビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注33) 本書の日付現在の名称は「那覇トラストビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。
- (注34) 以下では、名称変更が決定している物件については新名称で記載します。

② 取得済資産及び取得予定資産の期末評価額及び期末帳簿価格

物件 番号	物件名称	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)	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (注2)
A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産 信託受益権	10,131	7,219	7,162	6.6
A-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産 信託受益権	4,408	4,456	4,439	4.1
A-3	COI六本木ビル	東京都港区六本木七丁目	不動産 信託受益権	3,912	2,890	2,800	2.6
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	2,690	2.5
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	2,280	2.1
A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産 信託受益権	2,840	2,123	2,120	1.9
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	2,076	1.9
A-9	COI日本橋本町ビル	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	1,864	1.7
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	1,862	1.7
A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産 信託受益権	1,340	1,293	1,270	1.2
A-13	COI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	980	0.9
A-14	COI新橋ウェストビル	東京都港区新橋三丁目	不動産 信託受益権	1,070	875	865	0.8
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	722	0.7
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	577	0.5
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	548	0.5
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	1,460	1.3
A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	891	861	850	0.8
A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,430	1,460	1,420	1.3
A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	—	—	3,000	2.8
A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	—	—	2,641	2.4
A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	—	—	3,155	2.9
A-24	エクセル光ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	—	—	2,000	1.8
A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	—	—	576	0.5
A-26	四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産 (注3)	—	—	840	0.8
A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	—	—	981	0.9
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	5,208	4.8
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	3,370	3.1

物件 番号	物件名称	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)	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (注2)
B-3	BENEXS-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	2,438	2.2
B-4	COI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	2,057	1.9
B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産 信託受益権	2,030	1,858	1,871	1.7
B-6	COI南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産 信託受益権	1,715	1,595	1,600	1.5
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	1,664	1.5
B-8	COI本郷ビル	東京都文京区本郷一丁目	不動産 信託受益権	1,373	1,108	1,103	1.0
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	1,074	1.0
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	979	0.9
B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,800	1,691	1,650	1.5
B-12	COI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	1,545	1.4
B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産 (注3)	—	—	2,770	2.5
B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産 (注3)	—	—	927	0.9
B-15	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産 (注3)	—	—	1,270	1.2
C-1	COI四ツ橋ビル	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	1,700	1.6
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	721	0.7
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	789	0.7
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	2,480	2.3
D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	不動産 信託受益権	1,681	1,730	1,709	1.6
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	1,474	1.4
D-4	COI名古屋ブラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	5,969	5,978	5,807	5.3
D-5	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	1,016	1,047	1,030	0.9
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	786	0.7
D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産	—	—	1,450	1.3
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	2,345	2.2
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	1,892	1.7
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	1,200	1.1

物件 番号	物件名称	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)	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (注2)
E-4	COI那覇ビル	沖縄県那覇市久米二丁目	不動産 信託受益権	1,221	1,185	1,197	1.1
E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産 信託受益権	1,057	1,060	1,071	1.0
E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	—	—	3,208	2.9
E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	富山県富山市新桜町	不動産 (注3)	—	—	708	0.8
E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産 (注3)	—	—	895	0.7
合計				95,475	85,728	109,170	100.0

(注1) 「期末評価額」は、平成19年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。また、上表からは第3期に売却したA-6(D.B.ビル)を除いています。

(注2) 「投資比率」欄には、本書の日付現在の取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する各資産の取得(予定)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は必ずしも一致しません。

(注3) 本書の日付現在、信託設定されていますが、引渡期日までに売主側にて信託契約を解除する予定です。

(注4) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 取得済資産の担保提供の状況

(単位：百万円)

物件 番号	物件名称	担保状況		担保 種類	担保権者	直近鑑定評価額	
						担保非提供 不動産	担保提供 不動産
A-1	COI新橋ビル	—	有担保	質権	シ団	—	10,131
A-2	COI西参道ビル	—	有担保	質権	GEリアル・エステート 株式会社	—	4,408
A-3	COI六本木ビル	—	有担保	質権	シ団	—	3,912
A-4	MTCビル	—	有担保	質権	シ団	—	3,285
A-5	COI東日本橋ビル	—	有担保	質権	シ団	—	3,260
A-7	COI南平台ビル	—	有担保	質権	シ団	—	2,840
A-8	ジョワレ半蔵門	—	有担保	質権	AIGエジソン生命保険 株式会社	—	2,320
A-9	COI日本橋本町ビル	—	有担保	質権	シ団	—	2,360
A-10	アンフィニ赤坂	—	有担保	質権	シ団	—	1,867
A-12	COI聖坂ビル	—	有担保	質権	シ団	—	1,340
A-13	COI平河町ビル	—	有担保	質権	シ団	—	1,090
A-14	COI新橋ウエストビル	—	有担保	質権	シ団	—	1,070
A-15	大門佐野ビル	—	有担保	質権	シ団	—	851
A-16	田町片岡ビル	—	有担保	質権	シ団	—	683
A-17	銀座轟ビル	—	有担保	質権	シ団	—	631
A-18	COI渋谷神山町ビル	—	有担保	抵当権	GEリアル・エステート 株式会社	—	1,619
A-19	COI赤坂五丁目ビル	—	有担保	抵当権	GEリアル・エステート 株式会社	—	891
A-20	COI芝園橋ビル	無担保	—	—	—	1,430	—
A-22	COI銀座612	無担保	—	—	—	2,660	—
A-23	フィエスタ渋谷	無担保	—	—	—	3,210	—
A-24	エクセル光ビル	無担保	—	—	—	2,000	—
A-25	COI九段南ビル	無担保	—	—	—	576	—
B-1	COI五反田ビル	—	有担保	質権	シ団	—	5,603
B-2	ブルク大森	—	有担保	質権	シ団	—	3,940
B-3	BENEX S-2	—	有担保	質権	シ団	—	2,807
B-4	COI国立ビル	—	有担保	質権	シ団	—	2,410
B-5	パゴダ浅草	—	有担保	質権	シ団	—	2,030
B-6	COI南池袋ビル	—	有担保	質権	AIGエジソン生命保険 株式会社	—	1,715
B-7	REGALOビル	—	有担保	質権	GEリアル・エステート 株式会社	—	1,744
B-8	COI本郷ビル	—	有担保	質権	シ団	—	1,373
B-9	レスポアール296	—	有担保	質権	シ団	—	1,077
B-10	テクノス中野ビル	—	有担保	質権	シ団	—	878

物件 番号	物件名称	担保状況		担保 種類	担保権者	直近鑑定評価額	
						担保非提供 不動産	担保提供 不動産
B-11	COI永代ビル	—	有担保	抵当権	GEリアル・エステート 株式会社	—	1,800
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	—	有担保	抵当権	GEリアル・エステート 株式会社	—	1,545
C-1	COI四ツ橋ビル	—	有担保	質権	シ団	—	1,754
C-2	アスパイア7番館	—	有担保	質権	シ団	—	859
C-3	茨木恒和ビル	無担保	—	—	—	674	—
D-1	仙台一番町ビル	—	有担保	質権	シ団	—	2,658
D-2	COI広島紙屋町ビル	—	有担保	質権	シ団	—	1,681
D-3	COI名駅ビル	—	有担保	質権	AIGエジソン生命保険 株式会社	—	1,546
D-4	COI名古屋プラザビル	—	有担保	抵当権	GEリアル・エステート 株式会社	—	5,969
D-5	エルセントロ札幌	—	有担保	抵当権	GEリアル・エステート 株式会社	—	1,016
D-6	COI仙台中央ビル	—	有担保	抵当権	GEリアル・エステート 株式会社	—	850
D-7	ソロンけやき通りビル	無担保	—	—	—	1,460	—
E-1	富山駅西ビル	—	有担保	質権	AIGエジソン生命保険 株式会社	—	2,242
E-2	第百・みらい信金ビル	—	有担保	質権	AIGエジソン生命保険 株式会社	—	1,922
E-3	カーニープレイス佐賀	—	有担保	質権	シ団	—	1,116
E-4	COI那覇ビル	—	有担保	質権	AIGエジソン生命保険 株式会社	—	1,221
E-5	カーニープレイス金沢駅前	—	有担保	質権	GEリアル・エステート 株式会社	—	1,057
合計		7物件	42物件			12,010	93,371

(注1) 直近鑑定評価額は、第2期末までに保有していた物件については当該第2期末評価額を、第3期以降に取得した物件については取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「シ団」とは、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社千葉銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社により組成されるシンジケート団を表します。

(注3) 本書の日付現在のシ団を担保権者とする被担保債権額は、30,042百万円です。

(注4) 本書の日付現在のGEリアル・エステート株式会社を担保権者とする被担保債権額は、14,000百万円です。

(注5) 本書の日付現在のAIGエジソン生命保険株式会社を担保権者とする被担保債権額は、5,500百万円です。

④ 取得済資産及び取得予定資産の状況に関する第三者による調査結果の概要

本投資法人は運用資産を取得するに際しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ デュー・デリジェンス基準」に挙げる調査項目に基づき、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討しています。

その際に原則として、専門性、客観性及び透明性の確保のため、建物状況評価、耐震性評価、環境調査、不動産鑑定評価及び市場調査について、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託し、その結果をもとに詳細に検討しています。運用資産の取得の際に委託した第三者による調査の概要は、以下の通りです。

なお、かかる第三者による調査結果のうち、運用資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については、第2期末までに保有していた資産については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ハ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」、第3期取得済資産及び取得予定資産については後記「(4) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」の「特記事項」欄に記載しています。

(イ) 建物エンジニアリング・レポート等の概要

本投資法人は、取得済及び取得予定資産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関する建物エンジニアリング・レポートを取得しています。

建物エンジニアリング・レポートにおける建物検査・建物評価及び関連法規の遵守等の内容については、主に建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）

（以下「建築基準法」といいます。）及び都市計画法（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。）等関連法令に対する遵守状況に関する指摘事項等についての検証を行うとともに、かかる指摘事項については是正措置等が必要と判断される事項に対しては適切な措置を行った上で物件を取得するよう努めています。

また、投資不動産の機能的価値の維持及び向上を図るため、建物エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕計画及び修繕費見積額を参考に、投資不動産毎に、修繕及び資本的支出について、その実施時期、実施内容及び実施額等を検討の上、効率的な実施に努めています。

更に、地震リスク分析については、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）に基づいた定性的な判断と、独自の評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の予想最大損失率（PML値）が算定されています。本投資法人においては当該PML値に基づき、PML値が20%を超える物件については、個別に超過部分に対する地震保険の付保を検討します。

なお、建物エンジニアリング・レポート等の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

物件 番号	物件名称	委託調査業者	建物エンジニア リング・レ ポート調査時 点	修繕費用見積額（注１）			再調達価格 （百万円） （注１）	予想最大損失 率（PML値） 報告時点 （注２）	PML値（％） （注２）
				緊急 修繕費 （千円）	短期 修繕費 （千円）	長期 修繕費 （千円）			
A-1	COI新橋ビル	清水建設株式会社	平成18年１月	0	0	146,307	1,720	平成18年１月	17.6 （注３）
A-2	COI西参道ビル	清水建設株式会社	平成19年６月	0	300	301,753	1,712 104 （注４）	平成18年１月	15.5 12.7 （注４）
A-3	COI六本木ビル	清水建設株式会社	平成18年９月	0	1,000	143,812	849	平成18年９月	14.5
A-4	MTCビル	株式会社竹中工務 店	平成17年12月	0	1,150	254,080	1,260	平成18年１月	12.0 （注３）
A-5	COI東日本橋ビル	株式会社竹中工務 店	平成17年12月	0	0	157,810	1,417	平成18年１月	12.6
A-7	COI南平台ビル	株式会社竹中工務 店	平成17年12月	0	1,460	126,370	1,341	平成18年１月	13.7
A-8	ジョフレ半蔵門	清水建設株式会社	平成18年１月	0	610	97,878	650	平成18年１月	13.5
A-9	COI日本橋本町ビ ル	清水建設株式会社	平成18年１月	0	600	197,138	1,050	平成18年１月	16.7 （注３）
A-10	アンフィニ赤坂	株式会社竹中工務 店	平成17年12月	0	3,740	96,830	689	平成18年１月	14.6
A-12	COI聖坂ビル	株式会社竹中工務 店	平成17年12月	0	2,250	93,080	546	平成18年１月	14.3 （注３）
A-13	COI平河町ビル	株式会社竹中工務 店	平成17年12月	0	1,020	88,440	412	平成18年１月	11.9
A-14	COI新橋ウエスト ビル	株式会社竹中工務 店	平成17年12月	0	2,640	44,770	296	平成18年１月	16.4
A-15	大門佐野ビル	清水建設株式会社	平成18年１月	0	0	48,690	290	平成18年１月	17.1
A-16	田町片岡ビル	清水建設株式会社	平成18年１月	0	2,000	111,309	360	平成18年１月	13.2
A-17	銀座轟ビル	清水建設株式会社	平成18年１月	0	600	35,511	230	平成18年１月	15.1
A-18	COI渋谷神山町ビ ル	清水建設株式会社	平成18年４月	0	0	10,280	380	平成18年４月	11.9
A-19	COI赤坂五丁目ビ ル	清水建設株式会社	平成18年４月	0	100	77,822	270	平成18年４月	13.3
A-20	COI芝園橋ビル	清水建設株式会社	平成19年１月	1,000	1,200	75,126	448	平成19年１月	17.8
A-21	COI恵比寿西ビル	清水建設株式会社	平成19年５月	600	800	86,569	535	平成19年５月	13.7
A-22	COI銀座612	清水建設株式会社	平成19年７月	300	810	95,331	376	平成19年７月	17.7 （注３）
A-23	フィエスタ渋谷	清水建設株式会社	平成19年７月	2,050	300	73,226	294	平成19年７月	17.7 （注３）
A-24	エクセル光ビル	清水建設株式会社	平成19年８月	1,250	310	102,223	455	平成19年８月	16.2
A-25	COI九段南ビル	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成19年６月	0	0	6,500	114	平成19年６月	14.7
A-26	四谷四丁目ビル	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成19年６月	0	140	9,990	188	平成19年６月	11.8
A-27	COI赤坂溜池ビル	清水建設株式会社	平成19年10月	0	0	4,818	185	平成19年10月	12.0

物件 番号	物件名称	委託調査業者	建物エンジニア リング・レ ポート調査時 点	修繕費用見積額（注１）			再調達価格 （百万円） （注１）	予想最大損失 率（PML値） 報告時点 （注２）	PML値（％） （注２）
				緊急 修繕費 （千円）	短期 修繕費 （千円）	長期 修繕費 （千円）			
B-1	COI五反田ビル	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	1,430	218,600	1,475	平成18年1月	15.0 （注3）
B-2	ブルク大森	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	940	211,170	504 1,062 （注5）	平成18年1月	16.1 14.0 （注3、5）
B-3	BENEX S-2	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	1,890	176,350	1,412	平成18年1月	18.7
B-4	COI国立ビル	清水建設株式会社	平成18年1月	0	50	201,138	1,130	平成18年1月	14.1
B-5	パゴタ浅草	清水建設株式会社	平成18年1月	0	1,530	30,744	650	平成18年1月	15.9
B-6	COI南池袋ビル	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	370	58,800	524	平成18年1月	15.9
B-7	REGALOビル	清水建設株式会社	平成19年6月	0	180	121,931	520	平成18年1月	16.5
B-8	COI本郷ビル	清水建設株式会社	平成18年1月	0	840	86,293	682	平成18年1月	16.8
B-9	レスポアール296	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	390	90,180	357	平成18年1月	19.4
B-10	テクノス中野ビル	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	100	53,940	530	平成18年1月	14.2
B-11	COI永代ビル	清水建設株式会社	平成18年4月	0	400	94,226	1,090	平成18年4月	15.6
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	清水建設株式会社	平成18年4月	0	1,100	146,086	620 （注4）	平成18年4月	16.7 12.7 （注4）
B-13	千歳ビル	清水建設株式会社	平成19年8月	800	1,300	89,565	708	平成19年8月	16.0
B-14	ルート池袋ビル	清水建設株式会社	平成19年8月	2,000	550	46,121	370	平成19年8月	17.7
B-15	西五反田アクセス	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成19年9月	0	80	56,500	339	平成19年9月	13.8
C-1	COI四ツ橋ビル	清水建設株式会社	平成18年1月	0	400	386,963	1,300	平成18年1月	19.8
C-2	アスパイア7番館	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	2,390	128,780	974	平成18年1月	12.9 （注3）
C-3	茨木恒和ビル	清水建設株式会社	平成18年1月	100	250	110,106	627	平成18年1月	21.7 （注3、6）
D-1	仙台一番町ビル	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	480	313,300	2,383	平成18年1月	8.1
D-2	COI広島紙屋町ビル	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	250	257,530	1,129	平成18年1月	15.6 （注3）
D-3	COI名駅ビル	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	2,260	69,150	768	平成18年1月	13.5
D-4	COI名古屋プラザビル	株式会社イー・アール・エス	平成17年12月	0	450	9,580	1,180	平成18年1月	17.1 （注3）
D-5	エルセントロ札幌	株式会社イー・アール・エス	平成18年2月	0	780	3,887	393	平成18年2月	1.0
D-6	COI仙台中央ビル	清水建設株式会社	平成18年6月	100	200	155,953	724	平成18年6月	17.7 （注3）
D-7	ソロンけやき通りビル	清水建設株式会社	平成19年6月	0	1,500	95,182	681	平成19年6月	1.0

物件 番号	物件名称	委託調査業者	建物エンジニア リング・レ ポート調査時 点	修繕費用見積額（注１）			再調達価格 （百万円） （注１）	予想最大損失 率（PML値） 報告時点 （注２）	PML値（％） （注２）
				緊急 修繕費 （千円）	短期 修繕費 （千円）	長期 修繕費 （千円）			
E-1	富山駅西ビル	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	200	331,660	3,155	平成18年1月	13.9
E-2	第百・みらい信金ビル	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	2,750 （注７）	131,070 （注７）	1,345 177 （注７）	平成18年1月	13.7 11.7 （注７）
E-3	カーニープレイス佐賀	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	3,140	153,450	1,068	平成18年1月	4.7
E-4	COI那覇ビル	株式会社竹中工務店	平成17年12月	0	9,190	95,980	933	平成18年1月	4.8
E-5	カーニープレイス金沢駅前	株式会社竹中工務店	平成19年7月	0	1,230	300,000	995	平成18年1月	7.1
E-6	COI高松ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月	0	0	71,110	2,155	平成19年8月	3.4
E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	清水建設株式会社	平成19年8月	0	3,690	116,244	820	平成19年8月	11.7
E-8	秋田山王21ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月	0	5,298	160,280	1,181	平成19年8月	10.6
合計				8,200	66,638	7,057,532	50,132		7.96 （注８）

（注１）「修繕費用見積額」欄及び「建物再調達価格」欄については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。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。なお、「修繕費用見積額」のうち、緊急修繕費は各調査時点後緊急を要する修繕費、短期修繕費は各調査時点後１年間に必要と思われる修繕費、長期修繕費は各調査時点後２～12年間に必要と思われる修繕更新費をいいます。

（注２）予想最大損失率（PML値）は、地震動の再現期間475年に対応する地震による予想損害額の、再調達価格に対する割合をいいます。PML値は、清水建設株式会社作成の「建物状況評価報告書」「建物地震リスク評価報告書」に基づき、その報告時点は当該報告書の作成日付に基づき、記載しています。清水建設株式会社は、取得予定物件の地震PML評価において、提示された設計図書（建築図面、構造図面又は構造計算書）より構造耐震性能について照査の上PML値を算定しており、その照査範囲においては準拠した建築基準法に則った耐震設計がなされていることを確認しています。

（注３）旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。なお、A-1（COI新橋ビル）、B-1（COI五反田ビル）及びB-2（ブルク大森）については、本書の日付現在、耐震補強工事を実施しています。

（注４）本物件については、増築部分・既存部分に分けて建物再調達価格、PML値が算出されていることから、上段に既存部分、下段に増築部分値を記載しています。

（注５）本物件については、本館部分・別館部分に分けて建物再調達価格、PML値が算出されていることから、上段に本館部分、下段に別館部分値を記載しています。

（注６）本物件については、PML値20%超過部分の予想損害額に対し地震保険を付保しています。なお、本物件以外の取得済及び取得予定物件について、地震保険を付保する予定はありません。

（注７）本物件は、ビルと立体駐車場の２つに分かれています。ビルは区分所有権の物件ですが、「修繕費用見積額」及び「建物再調達価格」について、本投資法人の持分にかかわらず１棟の建物全体に係る金額を記載しています。また、ビル・立体駐車場の建物毎に建物再調達価格、PML値が算出されていることから、上段にビル部分、下段に立体駐車場部分の値を記載しています。

（注８）PML値の合計欄は、清水建設株式会社作成の平成19年10月15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58物件のポートフォリオPML値を記載しています。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産毎に取得（予定）価格の妥当性を検証するため、不動産鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。本投資法人が取得している不動産鑑定評価書の概要は、以下の通りです。

ａ．運用資産の取得時における不動産鑑定評価の概要

物件 番号	物件名称	委託調査業者	価格時点	鑑定評価 額又は調 査価格 (百万円) (注１)	試算価格情報（注１）					
					収益価格					積算価格 (百万円)
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法によ る価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
A－１	COI新橋ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	7,180	7,263	5.3	7,144	5.0	5.4	6,075
A－２	COI西参道ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	4,439	4,557	5.0	4,366	4.7	5.1	3,435
A－３	COI六本木ビル (注２)	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	2,800	2,829	5.0	2,787	4.7	5.1	1,459
A－４	MTCビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	2,690	2,726	5.2	2,679	4.9	5.3	2,146
A－５	COI東日本橋ビ ル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	2,280	2,290	5.4	2,280	5.1	5.5	1,824
A－７	COI南平台ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	2,130	2,154	4.9	2,115	4.6	5.0	2,422
A－８	ジョワレ半蔵門	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	2,076	2,088	5.2	2,073	4.9	5.3	1,115
A－９	COI日本橋本町 ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	1,864	1,889	5.7	1,844	5.4	5.8	1,076
A－10	アンフィニ赤坂	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	1,862	1,871	4.7	1,855	4.4	4.8	1,314
A－12	COI聖坂ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	1,270	1,281	5.3	1,266	5.0	5.4	1,008
A－13	COI平河町ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	980	1,001	5.1	970	4.8	5.2	542
A－14	COI新橋ウェス トビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	865	869	5.4	862	5.1	5.5	686
A－15	大門佐野ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	725	726	5.4	725	5.1	5.5	452
A－16	田町片岡ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	578	581	5.6	576	5.3	5.7	467
A－17	銀座轟ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月１日	548	551	4.7	547	4.4	4.8	290
A－18	COI渋谷神山町 ビル	株式会社立地評 価研究所	平成18年 4月１日	1,460	1,450	5.0	1,470	4.7	5.1	925

物件 番号	物件名称	委託調査業者	価格時点	鑑定評価 額又は調 査価格 (百万円) (注1)	試算価格情報 (注1)					
					収益価格					積算価格 (百万円)
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法によ る価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
A-19	COI赤坂五丁目 ビル	財団法人日本不 動産研究所	平成18年 4月10日	850	862	4.8	837	4.6	5.0	743
A-20	COI芝園橋ビル	株式会社全国不 動産鑑定士ネッ トワーク	平成19年 2月9日	1,430	1,436	4.9	1,413	4.7	5.1	1,012
A-21	COI恵比寿西ビ ル	株式会社立地評 価研究所	平成19年 5月1日	3,010	3,111	4.2	2,970	4.1	4.3	1,600
A-22	COI銀座612	株式会社立地評 価研究所	平成19年 7月20日	2,660	2,760	4.2	2,610	4.0	4.3	2,499
A-23	フィエスタ渋谷	株式会社全国不 動産鑑定士ネッ トワーク	平成19年 6月26日	3,210	3,050	4.0	3,280	3.9	4.2	1,752
A-24	エクセル光ビル	株式会社全国不 動産鑑定士ネッ トワーク	平成19年 8月16日	2,000	1,960	4.5	2,000	4.4	4.6	989
A-25	COI九段南ビル	株式会社ヒロ& リーエスネッ トワーク	平成19年 9月15日	576	613	4.3	576	4.3	4.6	492
A-26	四谷四丁目ビル	株式会社ヒロ& リーエスネッ トワーク	平成19年 9月15日	840	863	4.4	841	4.4	4.7	758
A-27	COI赤坂溜池ビ ル (注2)	株式会社全国不 動産鑑定士ネッ トワーク	平成19年 7月27日	991	1,003	4.2	979	4.1	4.3	776
B-1	COI五反田ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	5,208	5,252	5.3	5,190	5.0	5.4	2,074
B-2	ブルク大森	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	3,370	3,454	6.3	3,337	6.0	6.6	1,989
B-3	BENEX S-2	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	2,438	2,450	6.1	2,430	5.8	6.2	1,108
B-4	COI国立ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	2,070	2,060	5.9	2,080	5.6	6.0	1,578
B-5	パゴダ浅草	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,871	1,885	5.2	1,861	4.9	5.3	772
B-6	COI南池袋ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,600	1,616	5.3	1,590	5.0	5.4	718
B-7	REGALOビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,664	1,677	5.3	1,659	5.0	5.4	588
B-8	COI本郷ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,105	1,109	5.9	1,103	5.6	6.0	771
B-9	レスポアール 296	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,074	1,082	5.5	1,069	5.2	5.6	446
B-10	テクノス中野ビ ル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	979	984	5.9	977	5.6	6.0	593
B-11	COI永代ビル	財団法人日本不 動産研究所	平成18年 4月10日	1,650	1,650	5.5	1,650	5.3	5.7	1,330
B-12	COI横須賀ベイ サイドビル	株式会社立地評 価研究所	平成18年 4月1日	1,545	1,557	5.7	1,540	5.4	5.8	531
B-13	千歳ビル	財団法人日本不 動産研究所	平成19年 9月15日	2,770	2,820	4.5	2,720	4.3	4.7	2,060

物件 番号	物件名称	委託調査業者	価格時点	鑑定評価 額又は調 査価格 (百万円) (注1)	試算価格情報 (注1)					積算価格 (百万円)
					収益価格					
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法によ る価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
B-14	ルート池袋ビル	財団法人日本不 動産研究所	平成19年 9月15日	927	939	4.7	915	4.5	4.9	667
B-15	西五反田アクセ ス	株式会社全国不 動産鑑定士ネッ トワーク	平成19年 9月20日	1,270	1,270	4.8	1,270	4.6	5.0	886
C-1	COI四ツ橋ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,700	1,720	6.0	1,692	5.7	6.1	1,121
C-2	アスパイア7番 館	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	721	733	7.0	715	6.7	7.1	662
C-3	茨木恒和ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	791	785	7.3	793	7.0	7.4	256
D-1	仙台一番町ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	2,480	2,540	5.7	2,457	5.4	5.8	1,730
D-2	COI広島紙屋町 ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,709	1,717	5.5	1,706	5.2	5.6	998
D-3	COI名駅ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,474	1,485	5.6	1,468	5.3	5.7	905
D-4	COI名古屋ブラ ザビル	株式会社立地評 価研究所	平成18年 3月20日	5,676	5,755	4.9	5,611	4.6	5.0	6,053
D-5	エルセントロ札 幌	株式会社立地評 価研究所	平成18年 4月1日	1,030	1,040	5.5	1,026	5.2	5.6	498
D-6	COI仙台中央ビ ル	株式会社立地評 価研究所	平成18年 6月10日	710	877	5.7	835	5.4	5.8	786
D-7	ソロンけやき通 りビル (注2)	株式会社全国不 動産鑑定士ネッ トワーク	平成19年 6月30日	1,460	1,470	5.1	1,440	5.0	5.3	861
E-1	富山駅西ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	2,345	2,372	6.2	2,331	5.9	6.3	2,815
E-2	第百・みらい信 金ビル (注3)	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,736 156	1,741 155	5.5 6.3	1,732 156	5.2 6.0	5.6 6.4	879 205
E-3	カーニーブレ イス佐賀	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,200	1,201	6.3	1,200	6.0	6.4	747
E-4	COI那覇ビル	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,197	1,183	7.0	1,201	6.7	7.1	778
E-5	カーニーブレ イス金沢駅前	株式会社立地評 価研究所	平成17年 11月1日	1,071	1,074	5.8	1,070	5.5	5.9	664
E-6	COI高松ビル	財団法人日本不 動産研究所	平成19年 8月1日	3,250	3,310	6.4	3,170	6.2	6.6	3,210
E-7	東京生命・日本 興亜富山ビル	財団法人日本不 動産研究所	平成19年 9月15日	708	715	6.6	701	6.4	6.8	666
E-8	秋田山王21ビル	財団法人日本不 動産研究所	平成19年 9月15日	896	905	6.8	886	6.6	7.0	893
合計				109,165	110,367	—	108,646	—	—	76,695

(注1) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本物件は、不動産価格調査報告書に基づいて記載しています。

(注3) 本物件は、ビルと立体駐車場の2つに分かれており、鑑定評価額が分けて算出されていることから、上段にビル部分、下段に立体駐車場部分の評価額を記載しています。

b. 取得済資産の期末鑑定評価の概要

本投資法人は、取得済資産に関して保有資産の資産価値の把握のため、期末毎に各期末を価格時点とする不動産鑑定評価を取得しています。

第2期末における取得済資産の評価額は前記「② 取得済資産及び取得予定資産の期末評価額及び期末帳簿価格」をご参照下さい。

(ハ) 建物質料調査の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産毎に、投資対象物件の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況、商圈分析等）及び収益（賃料・共益費等）の適正性等を把握するため、株式会社生駒データサービスシステムより建物質料調査を取得しています。

⑤ 取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者及び建築確認検査機関

取得済資産及び取得予定資産に係る建築時の設計者、施工者及び建築確認検査機関は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関
A-1	COI新橋ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	建築主事（東京都）
A-2	COI西参道ビル	株式会社日建設計	東急建設株式会社・京王建設株式会社共同企業体	建築主事（渋谷区）
A-3	COI六本木ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（港区）
A-4	MTCビル	三和建物株式会社 三和建物エンジニアリング株式会社（増築）	三和建物株式会社 三和建物エンジニアリング株式会社（増築）	建築主事（港区） ／（増築）建築主事（東京都）
A-5	COI東日本橋ビル	株式会社石本建築事務所	佐藤工業株式会社	建築主事（東京都）
A-7	COI南平台ビル	株式会社木村建築設計事務所	大成建設・日産建設共同企業体	建築主事（渋谷区）
A-8	ジョワレ半蔵門	株式会社空間創造研究所	株式会社佐藤秀工務店	建築主事（千代田区）
A-9	COI日本橋本町ビル	佐藤工業株式会社一建築士事務所	佐藤工業株式会社	建築主事（中央区）
A-10	アンフィニ赤坂	菊竹清訓建築設計事務所	鹿島建設株式会社	建築主事（港区）
A-12	COI聖坂ビル	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	建築主事（港区）
A-13	COI平河町ビル	株式会社日本設計	清水建設株式会社	建築主事（千代田区）
A-14	COI新橋ウェストビル	株式会社NCA建築総合設計社	北野建設株式会社	建築主事（港区）
A-15	大門佐野ビル	辻設計事務所	株式会社辰村組	建築主事（港区）
A-16	田町片岡ビル	株式会社アーバンライフ建築事務所	西松建設株式会社	建築主事（港区）
A-17	銀座轟ビル	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社	建築主事（中央区）
A-18	COI渋谷神山町ビル	株式会社IAO武田設計	飛島建設株式会社	建築主事（渋谷区）
A-19	COI赤坂五丁目ビル	株式会社渡辺明設計事務所	株式会社竹中工務店	建築主事（港区）
A-20	COI芝園橋ビル	株式会社岡設計	鹿島建設株式会社	建築主事（港区）
A-21	COI恵比寿西ビル	三和建設株式会社	三和建設株式会社	建築主事（渋谷区）
A-22	COI銀座612	株式会社M. S. A建築設計事務所	北野建設株式会社	建築主事（中央区）
A-23	フィエスタ渋谷	弾設計株式会社	大成建設株式会社	建築主事（渋谷区）
A-24	エクセル光ビル	有限会社福井健二設計工房	株式会社竹中工務店	建築主事（千代田区）
A-25	COI九段南ビル	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	建築主事（千代田区）
A-26	四谷四丁目ビル	株式会社清水建築設計事務所	風越建設株式会社	建築主事（株式会社国際確認検査センター）

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関
A-27	COI赤坂溜池ビル	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	建築主事（ビューロベリ タスジャパン株式会社）
B-1	COI五反田ビル	森京介建築事務所	大末建設株式会社	建築主事（東京都）
B-2	ブルク大森	株式会社第一建築事務所 株式会社新都市建築事務 所（増築）	真柄建設株式会社	建築主事（東京都） （増築含）
B-3	BENEX S-2	株式会社類設計室	鹿島建設株式会社	建築主事（横浜市）
B-4	COI国立ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（東京都多摩西 部建築指導事務所）
B-5	パゴタ浅草	野村不動産一級建築士 事務所	株式会社長谷工コーポ レーション	建築主事（台東区）
B-6	COI南池袋ビル	株式会社石川正義一級 建築士事務所	清水建設株式会社	建築主事（豊島区）
B-7	REGALOビル	ユーデック株式会社	大末建設株式会社	建築主事（町田市）
B-8	COI本郷ビル	株式会社山中デザイン 研究所	株式会社大林組	建築主事（文京区）
B-9	レスポアール296	株式会社幸和建築事務所	佐藤工業株式会社	建築主事（横浜市）
B-10	テクノス中野ビル	株式会社横峯建築設計 事務所	西松建設株式会社	建築主事（中野区）
B-11	COI永代ビル	株式会社レーモンド設計 事務所	三井建設株式会社	建築主事（江東区）
B-12	COI横須賀ベイサイドビ ル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	建築主事（横須賀市）
B-13	千歳ビル	株式会社間組	株式会社間組	建築主事（目黒区）
B-14	ルート池袋ビル	株式会社ミゾタ建築設計 事務所	不動建設株式会社	建築主事（豊島区）
B-15	西五反田アクセス	清水建設株式会社一級建 築士事務所	清水建設株式会社	建築主事（品川区）
C-1	COI四ツ橋ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（大阪市）
C-2	アスパイア7番館	株式会社三和設計事務所	村本建設株式会社	建築主事（尼崎市）
C-3	茨木恒和ビル	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	建築主事（大阪府）
D-1	仙台一番町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（仙台市 青葉区）
D-2	COI広島紙屋町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（広島市）
D-3	COI名駅ビル	株式会社中村工業一級 建築士事務所	株式会社中村工業	建築主事（名古屋市）
D-4	COI名古屋プラザビル	末松設計事務所	清水建設株式会社	建築主事（名古屋市）
D-5	エルセントロ札幌	株式会社札幌日総研	清水建設株式会社	建築主事（札幌市）
D-6	COI仙台中央ビル	現代建築研究所	大木建設株式会社	建築主事（仙台市）
D-7	ソロンけやき通りビル	株式会社JIN建築設計	清水建設株式会社	建築主事（福岡市）

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関
E-1	富山駅西ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（富山市）
E-2	第百・みらい信金ビル	株式会社レーモンド田邊 設計事務所	株式会社佐藤組	建築主事（大分市）
	第百・みらい信金ビル （立体駐車場）	三菱重工株式会社	三菱重工株式会社	建築主事（大分市）
E-3	カーニープレイス佐賀	株式会社梓設計	不二建設株式会社・松尾 建設株式会社共同企業体	建築主事（佐賀県）
E-4	COI那覇ビル	三井建設株式会社	三井建設株式会社、 株式会社大米建設	建築主事（那覇市）
E-5	カーニープレイス 金沢駅前	株式会社レーモンド設計 事務所 清水建設株式会社（改修）	清水建設株式会社	建築主事（金沢市）
E-6	COI高松ビル	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社四国支 店	建築主事（財団法人日本 建築センター）
E-7	東京生命・日本興亜富山 ビル	フジタ工業株式会社一級 建築士事務所	フジタ工業株式会社北陸 支店	建築主事（富山市）
E-8	秋田山王21ビル	佐藤工業株式会社一級建 築士事務所	佐藤工業株式会社東北支 店	建築主事（秋田市）

(3) ポートフォリオの分散状況

本投資法人が取得予定資産の取得後に保有することとなる不動産等の(イ) 地域別の分散状況、(ロ) 用途別の分散状況、(ハ) 規模別の分散状況及び(ニ) 築年数別の分散状況は、以下の通りです。

(イ) 地域別の分散状況

地域（注１）	物件数	取得（予定）価格 （百万円）（注２）	投資比率 （％）（注３）
首都圏	40	78,706	72.1
関西圏	3	3,210	2.9
５大都市圏	7	14,737	13.5
その他主要都市	8	12,516	11.5
合計	58	109,170	100.0

(ロ) 用途別の分散状況

用途	物件数	取得（予定）価格 （百万円）（注２）	投資比率 （％）（注３）
オフィスビル	54	99,110	90.8
その他都市型ビル	4	10,060	9.2
合計	58	109,170	100.0

(ハ) 規模別の分散状況

規模 （取得（予定）価格ベース）	物件数	取得（予定）価格 （百万円）（注２）	投資比率 （％）（注３）
1,000百万円未満	16	12,746	11.7
1,000百万円以上2,000百万円未満	23	34,376	31.5
2,000百万円以上3,000百万円未満	12	29,698	27.2
3,000百万円以上4,000百万円未満	3	9,733	8.9
4,000百万円以上5,000百万円未満	1	4,439	4.1
5,000百万円以上	3	18,177	16.7
合計	58	109,170	100.0

(二) 築年数別の分散状況

築年数 (注 4)	物件数	取得予定価格 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
5 年未満	5	7, 065	6. 5
5 年以上10年未満	3	5, 419	5. 0
10年以上15年未満	9	17, 869	16. 4
15年以上20年未満	24	36, 744	33. 7
20年以上25年未満	3	2, 374	2. 2
25年以上30年未満	8	19, 759	18. 1
30年以上	6	19, 938	18. 3
合計	58	109, 170	100. 0

(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」とは首都圏、関西圏及び 5 大都市圏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（予定）価格」欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）（百万円未満切捨て）を記載しています。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、取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する当該取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）価格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。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。

(注 4) 「築年数」は、取得済資産又は取得予定資産の登記簿上表示されている新築年月日（ただし、A-27（COI 赤坂溜池ビル）については、本書の日付現在、登記申請中のため、登記申請書に記載されている新築年月日）から、本書の日付現在までの期間を表しています。

(4) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要

第3期取得済資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下の通りです。なお、記載事項に関する説明は、以下の通りです。

- ・ 「取得価格」又は「取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された各売買代金（消費税等相当額を除きます。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「所在地」は、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、本書の日付現在において、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、取得予定資産については新PM会社の予定先が決定しているものは予定先を、未定の場合は未定と記載しています。
- ・ 「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に係る事項のうち、評価額、収益性及び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。

① 第3期取得済資産

A-22 COI銀座612

特定資産の種類	不動産	
取得価格	2,641百万円	
取得年月日	平成19年7月27日	
所在地	東京都中央区銀座六丁目12番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	236.09
	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	店舗・事務所
	延床面積 (㎡)	1,601.97
	構造・階数	RC/SRC B1F/7F
	建築時期	昭和57年3月27日
信託受託者		－
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	該当事項はありません。	

(注) 本書の日付現在の名称は「銀座西山ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

A-23 フィエスタ渋谷

特定資産の種類	不動産	
取得価格	3,155百万円	
取得年月日	平成19年8月1日	
所在地	東京都渋谷区宇田川町3番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	204.62
	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	店舗・診療所・事務所
	延床面積 (㎡)	1,399.74
	構造・階数	SRC B1F/9F
	建築時期	昭和54年11月20日
信託受託者	－	
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	株式会社スペーストラスト	
特記事項	1. 地下1階貸室内の北側天井部分に設置された排煙開口部分が新築時の建築図面の状態から減少しており、法令上必要とされる開口面積が確保されていません。 2. 地下1階入口階段部分の壁及び天井の仕上げが木製となっており、不燃材仕上げにする必要があります。 3. 2階貸室については、店舗面積が100㎡を超えているため排煙対応が必要となりますが、現状100㎡区画等の措置はなされていません。 4. 2階及び4階貸室店舗内の一部に建築基準法に基づく増築確認申請等を経っていない中2階部分が造作されています。 5. 5階バルコニーには建築基準法に基づく増築確認申請等を経っていない簡易倉庫が設置されているため、当該テナントにその撤去を申し入れています。 6. 本物件に設置された看板（テナント資産）の違法性につき確認中であり、違法な場合には、当該テナントに相当と認める措置をとるよう申し入れる予定です。	

（注）本書の日付現在の名称は「安保ビル」であり、平成20年1月1日より上記名称に変更されます。

A-24 エクセル光ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	2,000百万円	
取得年月日	平成19年9月4日	
所在地	東京都千代田区内神田三丁目2番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	201.54
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／800％、80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積（㎡）	1,571.77
	構造・階数	SRC B1F/10F
	建築時期	平成元年10月31日
信託受託者	－	
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	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	該当事項はありません。	

（注）一定期間経過後、上記名称から「C0I内神田ビル」に変更を予定しています。

A-25 C0I九段南ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	576百万円	
取得年月日	平成19年10月4日	
所在地	東京都千代田区九段南三丁目8番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	79.33
	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、店舗
	延床面積（㎡）	535.05
	構造・階数	RC B1F/11F
	建築時期	平成19年3月30日
信託受託者	－	
鑑定評価会社	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	
PM会社	株式会社スペーストラスト	
特記事項	該当事項はありません。	

D-7 ソロンけやき通りビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,450百万円	
取得年月日	平成19年7月3日	
所在地	福岡県福岡市中央区警固二丁目17番30号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	685.12
	用途地域	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・駐車場
	延床面積 (㎡)	2,786.09
	構造・階数	RC 7F
	建築時期	平成元年9月14日
信託受託者	－	
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	
その他情報	建物の延床面積には、付属建物（建物種類：倉庫、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建、床面積：3.50㎡）の床面積を含んでいません。	
特記事項	該当事項はありません。	

② 取得予定不動産

A-21 COI恵比寿西ビル

特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	3,000百万円	
取得予定年月	平成19年11月	
所在地	東京都渋谷区恵比寿西二丁目7番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積 (㎡)	350.21
	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 (㎡)	2,047.32
	構造・階数	SRC B1F/9F
	建築時期	平成4年6月10日
信託受託者	－	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	未定	
特記事項	1. 隣地との境界画定が一部未了です。 2. 北側隣地（地番7-4）及び西側隣地（地番7-10、7-11）との境界付近に存在する塀及びブロック等は、それぞれの隣地所有者との間で相互に越境している可能性があります。 3. 本物件の2、8、9階の避難バルコニー部分にスチール製の物置が設置されているため、かかる物置の撤去を条件として本物件を取得する予定です。 4. 本物件に設置されている看板は、屋外広告物許可を受けていませんが、当該テナントに相当と認める措置をとるよう申し入れています。	

A-26 四谷四丁目ビル

特定資産の種類	不動産（注2）	
取得価格	840百万円	
取得予定年月	平成19年12月	
所在地	東京都新宿区四谷四丁目3番20号	
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	123.79
	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、共同住宅、店舗
	延床面積（㎡）	868.47
	構造・階数	S 11F
	建築時期	平成18年10月4日
信託受託者（注2）	－	
鑑定評価会社	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	
PM会社	未定	
特記事項	対象土地には、鉛の土壌含有量が基準値を超える濃度で検出されたものの、汚染土壌の上部が砕石で被覆されているため飛散のおそれはなく、また、地下水汚染のおそれもあります。	

（注1）一定期間経過後、上記名称から「COI四谷四丁目ビル」に変更を予定しています。

（注2）本書の日付現在、信託設定されていますが、当該信託契約は引渡期日までに売主側にて解除予定です。

A-27 COI赤坂溜池ビル

特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	981百万円	
取得予定年月	平成19年11月	
所在地	東京都港区赤坂二丁目12番18号	
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	155.63
	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（注）	事務所・店舗
	延床面積（㎡）（注）	652.06
	構造・階数（注）	S/RC B1F/5F
	建築時期（注）	平成19年9月18日
信託受託者	－	
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	未定	
特記事項	該当事項はありません。	

（注）本書の日付現在、登記申請中のため、登記申請の内容を記載しています。

B-13 千歳ビル

特定資産の種類	不動産（注）	
取得予定価格	2,770百万円	
取得予定年月	平成19年12月	
所在地	東京都目黒区大橋二丁目22番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	674.71
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％、60％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・店舗
	延床面積（㎡）	2,750.08
	構造・階数	S/SRC B1/10F
	建築時期	平成5年9月16日
信託受託者（注）	—	
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
PM会社	未定	
その他情報	建物の延床面積には、付属建物（建物種類：ゴミ置場、建物構造：コンクリートブロック陸屋根平屋建、床面積：4.40㎡）の床面積を含んでいません。	
特記事項	該当事項はありません。	

（注）本書の日付現在、信託設定されていますが、当該信託契約は引渡期日までに売主側にて解除予定です。

B-14 ルート池袋ビル

特定資産の種類	不動産（注）	
取得予定価格	927百万円	
取得予定年月	平成19年12月	
所在地	東京都豊島区池袋二丁目53番7号	
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	213.49
	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（㎡）	1,423.86
	構造・階数	SRC B1/9F
	建築時期	昭和63年11月25日
信託受託者（注）	－	
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
PM会社	未定	
特記事項	1. 地下1階の店舗につき、自然排煙対応していた部分が、間仕切りによって塞がれており、排煙用オペレーターが新設壁面により隠蔽されているため、当該テナントに相当と認める措置をとるよう申し入れています。 2. 地下のホール、教室等事務所内の非常照明器具がほとんど点灯しないため、売主はその相当と認める措置をとるよう申し入れる予定です。 3. 本物件を対象に含む土地区画整理ブロックの建築協定が存在し、それにより、本物件は、①敷地境界線より外壁面までの距離、②道路に沿った通路部分（歩道上空地）の確保、③左記通路部分の一般歩行者の通行及び利用の確保、④建築物の形態、外装等の主色及び仕上材、⑤植栽部分の維持管理、⑥一定の容積率、の各制限を受けます。	

（注）本書の日付現在、信託設定されていますが、当該信託契約は引渡期日までに売主側にて解除予定です。

B-15 西五反田アクセス

特定資産の種類	不動産（注）	
取得予定価格	1,270百万円	
取得予定年月	平成19年12月	
所在地	東京都品川区西五反田三丁目6番20号	
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	254.66
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	60％／300％、80％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積（㎡）	1,515.50
	構造・階数	S 9F
	建築時期	平成2年3月31日
信託受託者（注）	－	
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	未定	
特記事項	該当事項はありません。	

（注）本書の日付現在、信託設定されていますが、当該信託契約は引渡期日までに売主側にて解除予定です。

E-6 COI高松ビル

特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	3,208百万円	
取得予定年月	平成19年12月	
所在地	香川県高松市寿町二丁目2番7号	
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	1,499.46
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	90％／400％、90％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積（㎡）	8,313.68（注1）
	構造・階数	S 8F
	建築時期	平成19年5月31日
信託受託者	－	
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社アーバンレック（予定）	
その他情報	建物の延床面積には、付属建物（建物種類：駐車場、建物構造：鉄骨造鋼板ぶき平家建、床面積：99.38㎡）の床面積を含んでいません。	
特記事項	該当事項はありません。	

E-7 東京生命・日本興亜富山ビル

特定資産の種類	不動産（注）	
取得予定価格	708百万円	
取得予定年月	平成19年12月	
所在地	富山県富山市新桜町6番24号	
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	626.69
	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（㎡）	3,263.81
	構造・階数	SRC 9F
	建築時期	平成元年1月30日
信託受託者（注）	－	
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
PM会社	未定	
特記事項	該当事項はありません。	

（注）本書の日付現在、信託設定されていますが、当該信託契約は引渡期日までに売主側にて解除予定です。

E-8 秋田山王21ビル

特定資産の種類	不動産（注）	
取得予定価格	895百万円	
取得予定年月	平成19年12月	
所在地	秋田県秋田市山王二丁目1番53号	
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	863.29
	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（㎡）	4,217.01
	構造・階数	SRC/S 8F
	建築時期	平成4年3月1日
信託受託者（注）	－	
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
PM会社	未定	
その他情報	建物の延床面積には、付属建物（建物種類：守衛所、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建、床面積：13.08㎡）の床面積を含んでいません。	
特記事項	該当事項はありません。	

（注）本書の日付現在、信託設定されていますが、当該信託契約は引渡期日までに売主側にて解除予定です。

(5) 参照有価証券報告書提出日後における個別運用資産の概要に関する記載の変更

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ハ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」に記載された個別運用資産の概要に関する記述につき、参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。なお、変更点に関しては、下線で示しています。

D-6 COI仙台中央ビルの特記事項

本物件の敷地の一部 (87.74㎡) について、仙台市を区分地上権者として、仙台市的高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とする無償の区分地上権が設定されています。

3 投資リスク

以下では、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している又は取得を予定している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (4) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ハ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- ① 本投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 不動産情報提供等に関する覚書に基づき想定通り物件取得が行えないリスク
 - (ロ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク
 - (ハ) 地域的な偏在に関するリスク
 - (ニ) 不動産を取得又は売却できないリスク
 - (ホ) 本投資法人のポートフォリオ構築方針及び売却方針に関するリスク
 - (ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) クリッドグループへの依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存に関するリスク
 - (ハ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績が浅いことによるリスク
 - (ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) マスターリース会社に関するリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
 - (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
 - (ハ) 統計情報の正確性・客観性に関するリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況、構造計算書問題等、不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会事象等その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の本資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「3 投資リスク」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

す。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている取得済資産や取得予定資産の賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(二) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 不動産情報提供等に関する覚書に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、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の間で、不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。しかし、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は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人に売却する義務又はかかる不動産について本投資法人への売却を仲介する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、不動産情報提供等に関する覚書により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、上記覚書があるからといって、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できるとは限りません。

(ロ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク

本投資法人は、投資対象のほとんどを中規模オフィスビルとしています。経済動向が良好なときは、中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルや商業施設と比べた場合にはそのメリットを享受する度合いが少なく、本投資法人は、高い収益性をあげることができない可能性があります。一方で、経済動向が悪化したときは、中規模オフィスビルの主たるテナントとなる中

小企業はその影響を受け易く、結果として需要が停滞し、本投資法人は、安定した収益を確保できない可能性があります。また、居住施設と比べた場合には、中規模オフィスビルへの投資による収益は、安定性に劣る可能性があります。こうした可能性等が顕在化した場合には、中規模オフィスビルへの集中的な投資をしている本投資法人は、他の用途に集中投資するか又は多様な用途に分散投資する投資法人に比べて、収益の水準や安定性において劣ることがあります。

(ハ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格ベースで60%～80%を首都圏に所在する不動産等に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(二) 不動産を取得又は売却できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は売却できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを売却する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ホ) 本投資法人のポートフォリオ構築方針及び売却方針に関するリスク

本投資法人は、本投資法人の投資主に対する金銭の分配額の安定化のため、賃貸事業利益のみならず、個別投資不動産の売却益を活用する方針をとっています（前記「1 運用状況 (2) 運用戦略 ③ ポートフォリオ構築方針及び売却方針の変更」をご参照下さい。また、本投資法人の営業収益、当期純利益及び一口当たり分配額の推移については、同「(ハ) 営業収益、当期純利益及び一口当たり分配額の推移」をご参照下さい。）。

しかし、前記(二)に記載の通り、不動産については、希望する時期に希望する物件を売却できない可能性があり、また、売却が可能であっても、希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあり、期待した不動産等売却益の水準が確保できず、金銭の分配額の安定化が実現できない可能性があります。また、投資口1口当たりの分配額は発行済投資口数が増加した場合には希薄化するため、本投資法人が投資主に対する金銭の分配額の安定化を実現するためには、発行済投資口総数の増加に伴って売却取引の頻度を増やし、又は、取引規模の拡大等を図り、不動産等売却益の水準を拡大させていく必要があります。したがって、本投資法人が、上記のような方針をとったとしても、必ずしも1口当たりの金銭の分配額が安定するとの保証はなく、1口当たりの金銭の分配額は大きく減少する可能性があります。

なお、本投資法人は、本書の日付現在、保有する2物件につき、買主候補より「取り纏め依頼書」の差入れを受けて、第4期中に売却を行うべく、売却に関する交渉を行っています。しかし、買主候補が差し入れている取り纏め依頼書には法的拘束力はなく、最終合意に至らない

可能性があり、最終合意に至っても不動産売買契約において定められた前提条件が成就せずに本投資法人の企図する売却を実行できない可能性があります。また、売却を実行できたとしても、不動産価格の下落により、現実には本投資法人が獲得する売却益は、本書の日付現在見込んでいる売却益より少なくなる可能性もあります。

更に、本投資法人は、売却に際して、売却後のポートフォリオの資産構成が中長期的な観点から見て安定した収益を確保することができるか等を検討しますが、不動産市場の動向等によつては、ポートフォリオの質の低下を招く結果となる可能性があります。かかる場合、短期的には金銭の分配額を安定化させることができても、中長期的に維持することは困難となる可能性があります。

(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、市場情勢、金利動向その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) クリードグループへの依存、利益相反に関するリスク

株式会社クリードは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式数の80%を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本資産運用会社の監査役（非常勤）の兼任先です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、株式会社クリード等と不動産情報提供等に関する覚書を締結しています（不動産情報提供等に関する覚書については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 (二) クリードのサポート」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、クリードグループと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いということが出来ます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がクリードグループとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、クリードグループ又は同グループが運用するファンドとの間で取引を行う場合、クリードグループ又は同グループが運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能

性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。それらが失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成17年11月18日及び平成16年12月15日に設立されました。本投資法人又は本資産運用会社は、過去の実績の累積が十分とはいえず、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が本投資法人の発行する投資証券の売買を行うことを禁止していますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反

映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、前記「2 投資対象 (4) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ハ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」に記載する不動産又はこれを信託する信託の受益権を保有しており又は取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が存在し、そ

れが取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記（ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、海岸法による海岸保全区域における土地の掘削等の制限、港湾法による港湾区域内における工事等の制限、文

化財保護法に基づく試掘調査義務、電波法に基づく高層建築物等の工事の制限、一定割合において住宅を付置する義務や駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(チ) マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産において、本投資法人又は不動産の所有者である信託受託者がマスターリース契約を締結し、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸する場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリー

ス会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(リ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等は、その換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及

ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヲ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借

借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、建物の所有を目的としない土地の賃貸借については、借地借家法又は借地法の適用はありません。このため、当該土地に関する賃貸借契約が終了する場合、又は当該土地が他に転売される等して所有者が変わる場合には、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

（カ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記（ワ）の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（コ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結

結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(タ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は、いわゆる私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡

することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「7 課税上の取扱い 投資法人の税務 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資態度」第6項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けられると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃

止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集にかかる払込期日後遅滞なく、前記「2 投資対象 (4) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書において定められた停止条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリング・レポートについても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PMLは、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ハ) 統計情報の正確性・客観性に関するリスク

本書に記載された統計情報については、政府機関の公表する資料及び情報に加えて、調査分析会社が政府機関の公表する資料及び情報をもとに分析を行って表示方法に加工をしたもの、並びに調査分析会社が一定の調査方法に基づいて収集した資料及び情報を一定の分析方法に基づいて作成及び表示したものが含まれています。これらの統計情報は、調査方法、分析方法、表示方法等により異なる可能性があり、他の第三者が作成する統計情報と一致する保証はありませんし、また、客観的な現在又は将来の市場動向に一致する保証はありません。

4 運用実績

純資産等の推移

第2期計算期間（平成19年4月期）の末日後の各月末における本投資法人の純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移については、期中では正確に把握できないため、記載していません。

一方、本投資法人の投資口にかかる、平成19年7月1日以降9月末日までの月別最高・最低投資口価格（東京証券取引所での終値ベース）及び売買高（東京証券取引所での立会内取引）は、以下の通りです。

月別	平成19年7月	平成19年8月	平成19年9月
最高	647,000円	595,000円	569,000円
最低	555,000円	489,000円	493,000円
売買高	11,737口	14,070口	5,977口

5 投資法人の運用体制

(1) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続並びに内部管理

本投資法人は、執行役員1名（なお、本書の日付現在において、執行役員は、本資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。）及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、毎月1回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引類似行為の防止に努めています。

(2) 監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施することにより監査の実効性の確保を図るために、各監督役員の経験・知識を考慮して監督役員の職務の分担を定めて、監督を行います。また、各監督役員は、毎月1回開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行い、監督役員との相互連携を図っています。

(3) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人は、毎月1回開催される役員会において、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社よりそれぞれの業務執行状況に係る報告を受け、各関係法人の業務執行状況を管理する体制を整えています。

(4) 投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人は、投資運用リスクについて、その業務を委託している本資産運用会社を通して、以下のようなリスク管理体制を整備しています。

- a. 本資産運用会社は、リスク管理に関する基本的事項を定め、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、リスクを運用リスク、財務リスク、事務リスク及びシステムリスクに分類した上で、リスクを管理する方法や体制について定めています。
- b. 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程」、「利害関係者取引規

程」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

i. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、アロケーション方針、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた

「資産運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資運用リスクの管理に努めています。

ii. コンプライアンス規程等

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会社の業務に関連するあらゆる法令、諸規則、市場ルール及び社内規程類を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営態制を確立し、当該各種規程類を遵守することにより、投資運用リスクの管理に努めています。

6 規約の変更

本投資法人は、平成19年9月14日開催の投資主総会において規約の変更を決議しました。その主な内容は、次の通りです。

(1) 変更の理由

- ① 会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）が平成18年5月1日に施行され、投信法等の投資法人に関する法令が整備・改正されたことに伴い、現行規約の全般にわたって必要な字句の変更等を行いました。
- ② 東京証券取引所が定める上場規程が改定されたことに伴い、資産運用の対象とする特定資産について必要な規定の変更等を行いました。
- ③ 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）の施行に伴い、短期投資法人債の発行が可能となったことから、本投資法人の機動的な資金調達を可能とするため、必要な規定の変更等を行いました。
- ④ 本投資法人の設立に際して必要とされた規約記載事項について、規約の簡素化を図るため、現状では不要となった文言を削除しました。
- ⑤ 上記のほか、必要な規定の削除、表現の変更及び明確化、並びに条数の整備等を行いました。

(2) 変更の主な内容

- ① 投資対象とする資産の種類のうち、不動産等に地役権を追加し、信託及び金銭信託の受益権の対象資産に地役権を追加しました（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」）（イ）不動産等」）。
- ② 投資対象とする資産の種類のうち、有限会社の出資持分を削除し、代わりに会社法上の持分会社の出資持分を追加しました（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」）（ロ）及び(ニ)」）。
- ③ 本投資法人の利益の金額の定義を、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い計算される利益に変更しました（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 ① 利益の分配（規約第34条第1号a.）」）。
- ④ 短期投資法人債の発行限度額は、借入金及び投資法人債と併せて1兆円とすることを規約に明記しました（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (4) 投資制限 ③ 借入れ及び投資法人債発行に係る制限（規約第32条）（イ）」）。
- ⑤ 金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利の評価において、ヘッジ会計及び金融商品に関する会計基準における特例処理が可能であることを明記しました（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (1) 資産の評価（ロ）h.」）。

7 課税上の取扱い

投資法人の税務

利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。ただし、租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に規定するものに限りません。）以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、同族会社に該当していない（3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有されていない）こと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

8 資産運用会社の役員等の異動

参照有価証券報告書提出後、平成19年10月10日付で以下の通り本資産運用会社の役員の異動がありました。

退任 取締役（非常勤） 小林 広征

9 その他

金融商品取引法及び証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条による改正後の投信法（平成19年9月30日施行。以下、本「9 その他」において「改正投信法」といいます。）の施行により、参照有価証券報告書における法令に関する記載内容は適用ある改正後の法令の記載となります。主な変更点は以下の通りです。

- (1) 投資信託委託業者は、文脈に応じて、改正投信法上の資産運用会社（以下「資産運用会社」といいます。）、又は資産運用会社である金融商品取引業者と読み替えます。
- (2) 内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者は、資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行う者に限ります。））と読み替えます。
- (3) 法令に基づく取引の制限（資産運用会社が一定の行為を禁止される結果、投資法人が服することとなる一定の投資制限）の主な内容については、以下の通りとなりました（金融商品取引法42条の2、改正投信法第223条の3第3項）。

資産運用会社は、その行う投資運用業（投資運用業とみなされる行為を含みます。）に関して、原則として、次に掲げる行為をしてはなりません。

- ・ 自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
 - ・ 運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
 - ・ 特定の金融商品、金融指標、オプション又は対象資産に関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は権利者以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
 - ・ 通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が権利者の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
 - ・ 運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等又は対象資産の売買その他の取引を行うこと。
 - ・ 運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、当該権利者又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）。
 - ・ 上記のほか、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして内閣府令で定める行為
- (4) 法令に基づく利益相反取引の制限の主な内容については、以下の通りとなります（金融商品取引法第44条の3第1項、改正投信法第223条の3第3項）。
- ・ 通常の実行の条件と異なる条件であつて取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと。
 - ・ 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること。

- ・当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
 - ・上記に掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であつて投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為
- (5) 登録投資法人の資産の運用が制限される、執行役員又は監督役員の親族の範囲は、配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族となりました。
- (6) 改正投信法及び金融商品取引法の施行までは、投資信託委託業者において取締役及び監査役の変更があった場合は遅滞なく監督官庁へ届け出ることとされていましたが、金融商品取引法の施行後は、資産運用会社の役員の変更は2週間以内に届け出ることとなりました。
- (7) 改正投信法及び金融商品取引法の施行までは、投資信託委託業者の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要としましたが、改正投信法及び金融商品取引法の施行後は、資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければならないことになりました。
- (8) その他、投信法の記載に関する引用条文が改正投信法における相当条文となる等の変更があります。
- (9) 本資産運用会社は、平成19年9月30日付で、金融商品取引業者の登録を受けたものとみなされています（関東財務局長（金商）第318号）。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

クリード・オフィス投資法人 本店
(東京都千代田区霞が関三丁目2番6号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第 1 【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手続に従って、本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は、以下の通りです。

取扱場所	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 証券代行部
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
代理人の名称及び住所	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
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙並びに表紙の次に、本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人、本資産運用会社、株式会社クリード、伊藤忠商事株式会社及び中央三井信託銀行株式会社のロゴマーク、英文名称、写真及び図案を使用することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に以下の通り、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
3. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）及び「第二部 投資法人の詳細情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）の主な内容を要約した文章及び図案を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に記載することがあります。
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）に記載される投資資産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に記載することがあり、また、かかる取得済資産及び取得予定資産の写真（完成予想図を含むことがあります。）並びに所在分布図等を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に掲載することがあります。

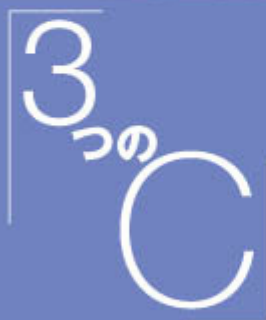


C R E E D O F F I C E I n v e



クレード・オフィス投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書



クレード・オフィス投資法人の ブランドコア

● CREDIBILITY

クレディビリティ

投資家の信頼が得られるよう強固なコンプライアンスと
透明性の高い情報開示を重視した
事業運営を行います。

本届出目論見書により行うクレード・オフィス投資法人投資口8,890,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口612,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成19年11月1日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。



s t m e n t C o r p o r a t i o n

本投資法人は、資産運用会社であるクリード・リート・アドバイザーズ株式会社とともに、「3つのC」をキーワードに投資・運用を行い、投資主価値の最大化を目指します。

● COLLABORATION

コラボレーション

クリードグループや提携先との協働効果によって、
キャッシュ・フローの持続的な
成長を目指します。

● CREATIVITY

クリエイティビティ

不動産投資運用事業のプロフェッショナルとして、
新たな価値の創造により、
投資口価格の増大を図ります。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

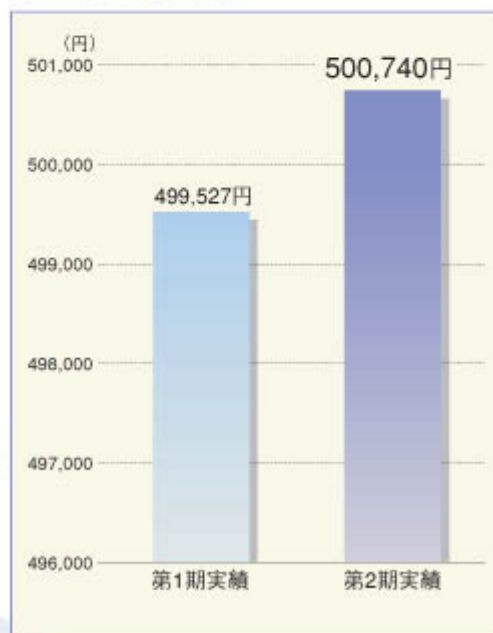
運用の経過

決算サマリー（第1期／第2期）

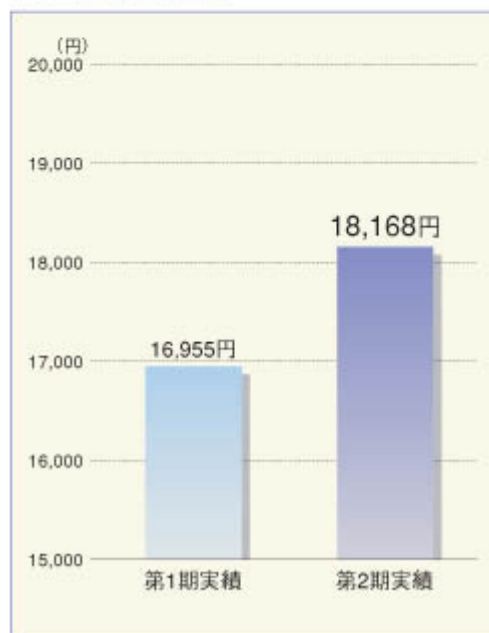
項 目	第1期実績 (平成17年11月18日～平成18年10月31日)	第2期実績 (平成18年11月1日～平成19年4月30日)
運用日数	231日	181日
総資産額	98,999百万円	102,010百万円
営業収益	4,384百万円	4,033百万円
営業利益金額	2,288百万円	2,195百万円
経常利益金額	1,653百万円	1,770百万円
当期純利益金額	1,651百万円	1,769百万円
1口当たり純資産額	499,527円	500,740円
1口当たり分配金額	16,955円	18,168円

（注）百万円単位で表示している金額は百万円未満は切り捨てて記載しています。

1口当たり純資産額



1口当たり分配金額



資産規模及び物件数の推移



上場後以降の取得物件	 COI名古屋プラザビル	 COI芝罘橋ビル	 ソロンけやき通りビル	 COI高松ビル
	 COI永代ビル その他5物件		 エクセル光ビル その他3物件	 COI恵比寿西ビル その他7物件
売却物件		 24山京ビル	 D.B.ビル	

- (注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 (注2) 総賃貸可能面積については、本投資法人による取得前に信託受託者から提供を受けた平成17年9月30日現在の情報を基に記載しています。
 (注3) 総賃貸可能面積については、平成19年8月末日現在の総賃貸可能面積に、同日以降第3期末までに取得した物件の各取得日現在の賃貸可能面積を加算した数値を記載しています。
 (注4) 総賃貸可能面積については、平成19年8月末日現在の総賃貸可能面積に、同日以降第3期末までに取得した物件の各取得日現在の賃貸可能面積及び取得予定資産の平成19年8月末日現在の賃貸可能面積を加算した数値を記載しています。
 (注5) 物件名称の変更を決定しているものについては、新名称で記載しています(以下同じです)。物件名称の変更については、本書「第2部 第2 参照書類の補充情報 2 投資対象 (2) ポートフォリオ全体に係る事項 (1) 取得資産及び取得予定資産の賃貸借の概要」をご参照下さい。

外部成長戦略

● 物件取得戦略

1

優良立地における物件取得

交通利便性に優れ、オフィスビルや商業店舗ビルの集積が進んでいる優良立地においては、堅調な需要を見込むことができ、長期間にわたって安定的収益を確保することが可能と考えています。



COI名古屋プラザビル



COI銀座612

2

その他都市型ビルの物件取得

集客力のある繁華性が高い立地に所在するその他都市型ビルは、物販、飲食、サービス店等の多様なテナントによる旺盛な需要を背景に長期間にわたって安定的な収益を見込めるものと考えています。



フィエスタ渋谷

3

リニューアル工事を行うことを前提とした物件取得

本投資法人では、本来の収益力を発揮できていないと判断した物件の取得に当たっては、取得後速やかにリニューアル工事を実施しています。これにより当該物件の本来の収益力を回復させ、今後長期間にわたって安定的な収益を確保できると考えています。



COI仙台中央ビル



エクセル光ビル

4

開発案件の物件取得

一般に、建物竣工前に売買価格を含む諸条件を決定した上で売買契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも有利な条件にて、早期に優良物件の取得が可能となります。本投資法人は、このような取得手法が新築優良物件をポートフォリオに組み入れる有効な取得手法であると考えており、今後とも開発案件の取得リスクを見極めつつ、積極的に取り組んでいきます。



COI高松ビル



COI赤坂瀬池ビル

ポートフォリオの分散状況

ポートフォリオ構築方針

地域区分	所在地	投資比率(注)
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県	60%～80%
関西圏	大阪府、京都府、兵庫県	20%～40%
5大都市圏	名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市	
その他主要都市	上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)	
合計	—	100%

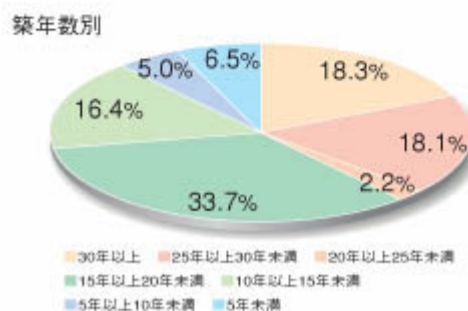
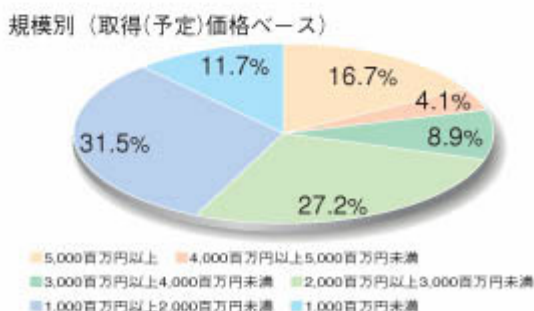
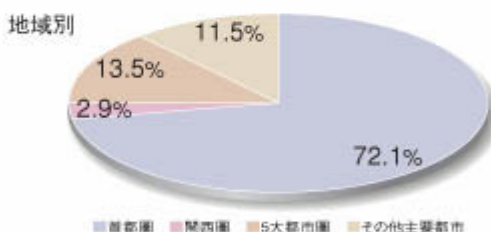
(注) 投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したものです。投資比率は目標であり、一時的に上記比率を満たさないことがあります。

用途区分	投資比率(注1)
オフィスビル	80%以上
その他都市型ビル(注2)	20%以下
合計	100%

(注1) 投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したものです。投資比率は目標であり、一時的に上記比率を満たさないことがあります。

(注2) その他都市型ビルとは、物品販売や飲食・サービス提供等の商業店舗を主たる用途とするビルで、原則として、集客力のある繁華な立地にあり、賃料負担力が高いテナントが入居中又は入居する見込みがあり、安定的収益を期待できる物件を投資対象とします。

本募集後のポートフォリオの分散状況



(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、「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」とは首都圏、関西圏及び5大都市圏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都市)をそれぞれ表します。

(注2) 投資比率は、取得済資産又は取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する当該取得済資産又は取得予定資産の取得(予定)価格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。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は必ずしも一致しません。

(注3) 築年数は、取得済資産又は取得予定資産の登記簿上表示されている新築年月日(ただし、A-27(GOI赤坂溜池ビル)については、本書の日付現在、登記申請中のため、登記申請書に記載されている新築年月日)から、本書の日付現在までの期間を表しています。

内部成長戦略

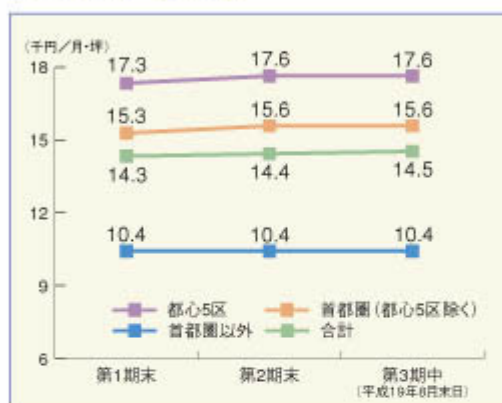
本投資法人の保有物件については、本資産運用会社が、PM会社と協働した積極的かつ効率的な管理運営を通じて、賃料水準及び稼働率の向上、運営管理コストの削減を実現し、物件の収益性と資産価値の向上を目指します。

平均稼働率と平均賃料単価

平均稼働率の推移



平均賃料単価の推移



〔注〕第1期中の平成18年3月15日から同月17日にかけて取得した38物件より、売却をした24山京ビル及びD.B.ビルを除いた36物件を対象とし、都心5区(中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区)、都心5区を除く首都圏及び首都圏以外の地域毎に、当該地域に立地する物件の平均稼働率及び平均賃料単価を、第1期末、第2期末及び第3期中の平成19年8月末日の各時点について計算の上、記載しています。なお、記載の数値は、小数第2位を四捨五入しています。

テナントの異動状況

期中の契約面積の異動〔注1〕



〔注1〕第1期(平成18年3月末日から平成18年10月末日までの期間)乃至第3期(平成19年5月1日から平成19年8月末日までの期間)における契約面積の異動を指します。

〔注2〕既存テナントによる館内増床等を含みます。

契約面積に占める賃料増額面積の割合



〔注〕記載の数値は小数第2位を四捨五入しています。

テナント賃料の変動状況

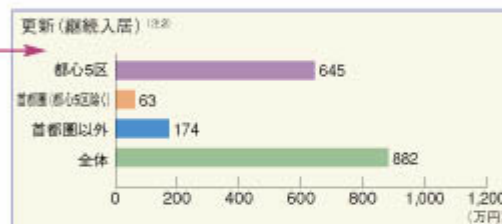
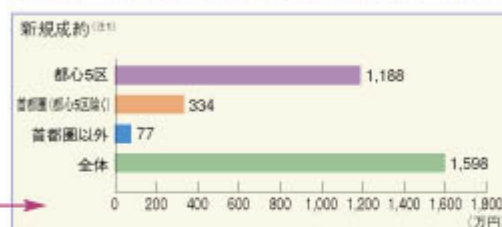
賃料収入の期待変動分



(注1) 新規成約賃料の平均単価及び従前テナント賃料の平均単価の差額に新規成約面積を乗じた額を6倍した数値を記載しています。なお、記載の数値は、1万円未満を四捨五入しています。

(注2) 更新後賃料の平均単価及び更新前賃料の平均単価の差額に更新対象面積を乗じた額を6倍した数値を記載しています。なお、記載の数値は、1万円未満を四捨五入しています。

第3期における賃料収入の期待変動分の内訳



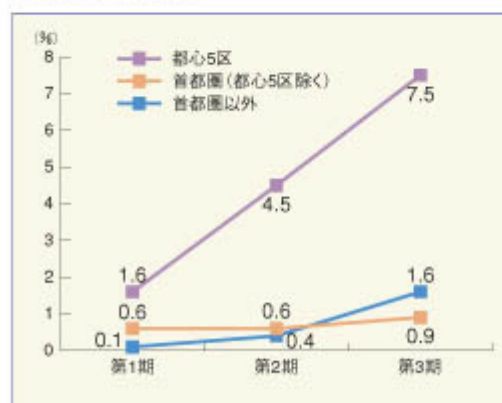
平均賃料単価の変動率の状況

新規成約



(注) 都心5区(中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区)、都心5区を除く首都圏及び首都圏以外の各地域の物件毎に、第1期(平成18年3月末日から平成18年10月末日までの期間)乃至第3期(平成19年5月1日から平成19年8月末日までの期間)において成約に至った新規テナント毎の成約賃料の従前テナント賃料比の変動率について単純平均をした数値を記載しています。

更新(継続入居)



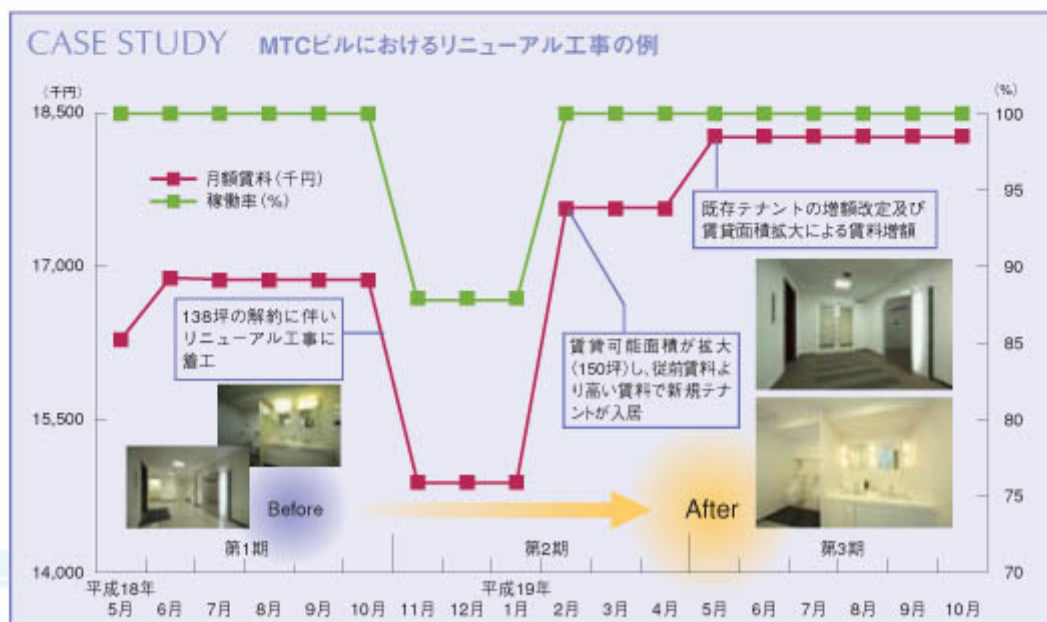
(注) 都心5区(中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区)、都心5区を除く首都圏及び首都圏以外の各地域の物件毎に、第1期(平成18年3月末日から平成18年10月末日までの期間)乃至第3期(平成19年5月1日から平成19年8月末日までの期間)において契約満了期が到来し、かつ、契約の更新について各期末までに合意に至ったテナント毎の更新後賃料の更新前賃料比の変動率について単純平均をした数値を記載しています。

内部成長戦略

第1期及び第2期における主な資本的支出工事の実績

期	物件名称 (所在地)	工事概要	支出金額 (百万円)	投資効果 ^(注)
第1期	田町片岡ビル (東京都港区)	旧住宅部分から事務所仕様 へのコンバージョン工事	21	新規成約により、約707千円／月の増加
	COI聖坂ビル (東京都港区)	空調設備更新 エントランス改修 EV内装工事	2	新規成約により、約495千円／月の増加
第2期	COI新橋ビル (東京都港区)	出入口扉取替え EVホール改修 トイレ改修	8	既存テナント増額改定により、約932千円／月の増加
	MTCビル (東京都港区)	EVホール改修 トイレ改修 給湯室・喫煙室改修	25	既存テナント増額改定及び賃貸可能面積の 拡大により、約692千円／月の増加
	COI南池袋ビル (東京都豊島区)	共用部改修 EV内装工事 各階ウォシュレット設置	3	新規成約により、約598千円／月の増加
	COI五反田ビル (東京都品川区)	ファサード改修 既存看板の廃止とデザイン 看板の設置 など	174	工事完了後、既存テナントに対し増額改定交渉中
	COI仙台中央ビル (宮城県仙台市)	エントランス改修 外壁改修 EVホール改修 など	123	新規成約により、約1,357千円／月の増加

(注) 投資効果として、工事前後の月額賃料収入の差額を記載しています。数値は、千円未満を切り捨てて記載しています。



財務戦略

格付取得と発行登録

本投資法人は、平成19年5月25日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A-を取得しました。

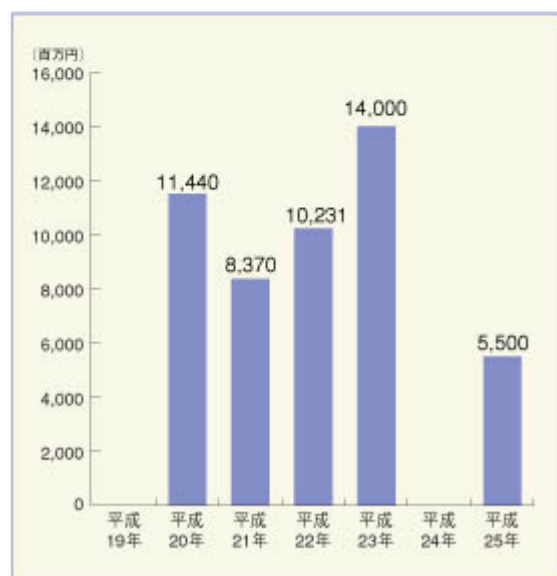
格付機関	格付対象	格付	格付の方向性
R&I	発行体格付	A-	安定的

本投資法人は、長期借入資金調達の方法の一つとして、平成19年9月19日に投資法人債にかかる発行登録書を提出しました。概要は以下の通りです。

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成19年9月27日より平成21年9月26日
資金使途	物件取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返済資金、修繕等の支払資金、運転資金

有利子負債の状況

返済期限別の借入金残高（本書の日付現在）



固定金利及び変動金利による借入金残高の推移



（注）金利スワップの活用により金利を固定化している借入金を含みます。

ポートフォリオMAP

都心5区

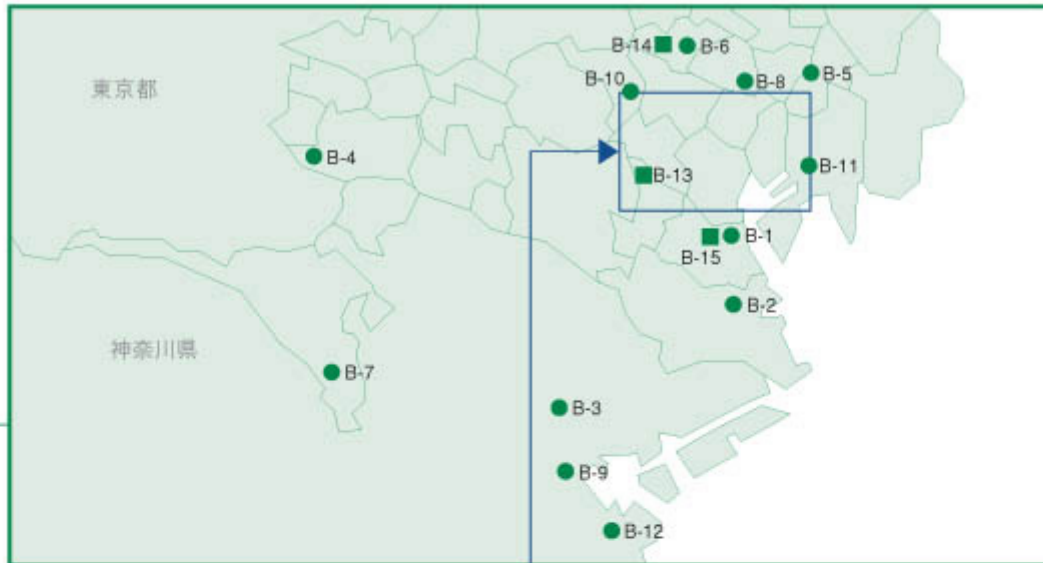
- A-1 COI新橋ビル
- A-2 COI西参道ビル
- A-3 COI六本木ビル
- A-4 MTCビル
- A-5 COI東日本橋ビル
- A-7 COI南平台ビル
- A-8 ジョフレ半蔵門
- A-9 COI日本橋本町ビル
- A-10 アンフィニ赤坂
- A-12 COI聖坂ビル
- A-13 COI平河町ビル
- A-14 COI新橋ウェストビル
- A-15 大門佐野ビル
- A-16 田町片岡ビル
- A-17 銀座轟ビル
- A-18 COI渋谷神山町ビル
- A-19 COI赤坂五丁目ビル
- A-20 COI芝園橋ビル
- A-21 COI恵比寿西ビル
- A-22 COI銀座612
- A-23 フィエスタ渋谷
- A-24 エクセル光ビル
- A-25 COI九段南ビル
- A-26 四谷四丁目ビル
- A-27 COI赤坂溜池ビル

首都圏(都心5区を除く)

- B-1 COI五反田ビル
- B-2 ブルク大森
- B-3 BENEX S-2
- B-4 COI国立ビル
- B-5 パゴダ浅草
- B-6 COI南池袋ビル
- B-7 REGALOビル
- B-8 COI本郷ビル
- B-9 レスポール296
- B-10 テクノス中野ビル
- B-11 COI永代ビル
- B-12 COI横須賀ベイサイドビル
- B-13 千歳ビル
- B-14 ルート池袋ビル
- B-15 西五反田アクセス



首都圏（都心5区を除く）



都心5区



(注)「都心5区」とは、中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区を、「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。

ポートフォリオ一覧

地域 (注5)	物件 番号	物件名称	所 在 地	取得(予定)年月日	取得(予定) 価格(百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注6)
首都圏	A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	平成18年3月17日	7,162	6.6	6,092.79	100.0
	A-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	平成18年3月15日	4,439	4.1	5,234.82	100.0
	A-3	COI六本木ビル	東京都港区六本木七丁目	平成18年3月16日	2,800	2.6	2,396.75	100.0
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	平成18年3月16日	2,690	2.5	4,126.30	100.0
	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	2.1	3,677.24	100.0
	A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	平成18年3月17日	2,120	1.9	1,923.04	100.0
	A-8	ジョフレ半蔵門	東京都千代田区隼町	平成18年3月16日	2,076	1.9	2,080.37	100.0
	A-9	COI日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目	平成18年3月15日	1,864	1.7	3,695.21	100.0
	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	1.7	1,684.27	100.0
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	平成18年3月17日	1,270	1.2	1,971.45	100.0
	A-13	COI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	0.9	1,342.50	86.5
	A-14	COI新橋ウェストビル	東京都港区新橋三丁目	平成18年3月17日	865	0.8	1,011.07	100.0
	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	0.7	1,082.01	100.0
	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	0.5	1,241.11	100.0
	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	0.5	735.47	100.0
	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	1.3	1,321.54	100.0
	A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	平成18年5月16日	850	0.8	696.95	100.0
	A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	平成19年2月22日	1,420	1.3	1,604.27	100.0
	A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	平成19年11月末日	3,000	2.8	1,503.09	55.6
	A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	平成19年7月27日	2,641	2.4	1,404.89	92.2
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇多川町	平成19年8月1日	3,155	2.9	1,251.25	91.8
	A-24	エクセル光ビル	東京都千代田区内神田三丁目	平成19年9月4日	2,000	1.8	1,389.61	60.0
	A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	平成19年10月4日	576	0.5	490.91	0
	A-26	四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	平成19年12月	840	0.8	780.64	54.6
	A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	平成19年11月	981	0.9	494.14	0
	B-1	COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	平成18年3月16日	5,208	4.8	5,423.74	89.9
	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	3.1	5,361.24	97.1
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市長北区新横浜三丁目	平成18年3月17日	2,438	2.2	4,487.79	94.4
	B-4	COI国立ビル	東京都国立市東一丁目	平成18年3月17日	2,057	1.9	3,466.43	100.0
	B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	平成18年3月15日	1,871	1.7	2,091.27	100.0
	B-6	COI南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	平成18年3月16日	1,600	1.5	1,488.25	100.0
	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	1.5	2,183.66	100.0
	B-8	COI本郷ビル	東京都文京区本郷一丁目	平成18年3月16日	1,103	1.0	1,857.91	100.0

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所 在 地	取得(予定)年月日	取得(予定) 価格(百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)
首都圏	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	1.0	1,291.15	100.0
	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	0.9	1,250.85	100.0
	B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	平成18年6月1日	1,650	1.5	2,602.30	100.0
	B-12	COI横浜ベイサイドビル	神奈川県横浜市若松町一丁目	平成18年5月16日	1,545	1.4	2,185.81	95.5
	B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	平成19年12月	2,770	2.5	2,385.69	100.0
	B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	平成19年12月	927	0.9	1,261.91	100.0
	B-15	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	平成19年12月	1,270	1.2	1,311.21	100.0
関西圏	C-1	COI四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区新町一丁目	平成18年3月16日	1,700	1.6	5,400.92	98.1
	C-2	アスバイア7番館	兵庫県尼崎市東灘波町五丁目	平成18年3月17日	721	0.7	2,406.99	96.3
	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	0.7	2,197.92	72.5
5大 主要都市	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	2.3	5,666.86	82.3
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	平成18年3月15日	1,709	1.6	2,925.77	89.1
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	平成18年3月15日	1,474	1.4	2,063.52	79.1
	D-4	COI名古屋ラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	平成18年4月24日	5,807	5.3	3,970.74	100.0
	D-5	エルセントロ札幌	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	0.9	1,285.49	87.6
	D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	平成18年6月30日	786	0.7	2,381.80	68.8
	D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	平成19年7月3日	1,450	1.3	1,978.60	100.0
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	2.2	8,591.04	84.3
	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	平成18年3月15日	1,892	1.7	3,248.44	93.6
	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	1.1	2,843.30	80.7
	E-4	COI那覇ビル	沖縄県那覇市久米二丁目	平成18年3月16日	1,197	1.1	3,212.84	100.0
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市廻川新町	平成18年3月15日	1,071	1.0	2,453.21	93.3
	E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	平成19年12月	3,208	2.9	6,329.33	79.9
	E-7	東京生命・日本興業富山ビル	富山県富山市新桜町	平成19年12月	708	0.8	2,095.95	84.7
	E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	平成19年12月	895	0.7	3,512.36	67.0
合 計					109,170	100.0	150,445.97	

(注1)「地域」欄は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 (3) ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象地域」に定義する区分に基づいて記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)(百万円未満切捨て)を記載しています。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、本書の日付現在の取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する各資産の取得(予定)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。

(注4)「賃貸可能面積」欄は、平成19年8月31日現在(同日以降第3期末までに取得した物件は各取得日現在)、個々の不動産について本投資法人の取得(予定)部分における賃貸可能な面積を意味し、取得予定資産については、その現所有者又は現信託受託者から提供を受けた平成19年8月31日現在の情報を基に記載しています。

(注5)「稼働率」欄は、平成19年8月31日現在(同日以降第3期末までに取得した物件は各取得日現在)における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位を切り捨てて記載しています。取得予定物件については、その現所有者又は現信託受託者から提供を受けた平成19年8月31日現在の情報を基に記載しています。

第4期取得予定物件



A-2I COI Ebisu Nishi Building

COI恵比寿西ビル

所在地：東京都渋谷区恵比寿西
二丁目7番3号

構造・階数：SRC B1F/9F

延床面積：2,047.32㎡

建築時期：平成4年6月10日



E-6 COI Takamatsu Building

COI高松ビル

所在地：香川県高松市寿町
二丁目2番7号

構造・階数：S 8F

延床面積：8,313.68㎡

建築時期：平成19年5月31日





A-26 Yotsuya 4chome Building
四谷四丁目ビル

所在地：東京都新宿区四谷四丁目3番20号
構造・階数：S 11F
延床面積：868.47㎡
建築時期：平成18年10月4日



A-27 COI Akasaka Tameike Building
COI赤坂溜池ビル

所在地：東京都港区赤坂二丁目12番18号
構造・階数：S/RC B1F/5F
延床面積：652.06㎡
建築時期：平成19年9月18日



B-13 Chitose Building
千歳ビル

所在地：東京都目黒区大橋二丁目22番8号
構造・階数：S/SRC B1F/10F
延床面積：2,750.08㎡
建築時期：平成5年9月16日



B-14
Route Ikebukuro Building
ルート池袋ビル

所在地：東京都豊島区池袋
二丁目53番7号
構造・階数：SRC B1F/9F
延床面積：1,423.86㎡
建築時期：昭和63年11月25日



B-15
Nishi Gotanda Access
西五反田アクセス

所在地：東京都品川区西
五反田三丁目6番20号
構造・階数：S 9F
延床面積：1,515.50㎡
建築時期：平成2年3月31日



E-7
Tokyuseimei Nipponkai Tenjima Building
東京生命・日本興業富山ビル

所在地：富山県富山市
新桜町6番24号
構造・階数：SRC 9F
延床面積：3,263.81㎡
建築時期：平成元年1月30日



E-8
Akita Sanno 21 Building
秋田山王21ビル

所在地：秋田県秋田市山王
二丁目1番53号
構造・階数：SRC/S 8F
延床面積：4,217.01㎡
建築時期：平成4年3月1日

第3期取得済物件



A-22 COI Ginza 612

COI銀座612

所在地：東京都中央区銀座六丁目12番15号
構造・階数：RC/SRC B1F/7F
延床面積：1,601.97㎡
建築時期：昭和57年3月27日



A-23 Fiesta Shibuya

フィエスタ渋谷

所在地：東京都渋谷区宇田川町3番10号
構造・階数：SRC B1F/9F
延床面積：1,399.74㎡
建築時期：昭和54年11月20日



A-24 Excel Hikari Building

エクセル光ビル

所在地：東京都千代田区内神田三丁目2番6号
構造・階数：SRC B1F/10F
延床面積：1,571.77㎡
建築時期：平成元年10月31日



A-25 COI Kudan Minami Building

COI九段南ビル

所在地：東京都千代田区九段南三丁目8番10号
構造・階数：RC B1F/11F
延床面積：535.05㎡
建築時期：平成19年3月30日



D-7 Solon Keyakidori Building

ソロンけやき通りビル

所在地：福岡県福岡市中央区警固二丁目17番30号

構造・階数：RC 7F

延床面積：2,789.59㎡

建築時期：平成元年9月14日

第2期末保有代表物件



A-1 COI Shinbashi Building

COI新橋ビル

所在地：東京都港区新橋一丁目9番6号

構造・階数：SRC B2F/9F

延床面積：7,906.41㎡

建築時期：昭和35年11月22日



B-1 COI Gotanda Building

COI五反田ビル

所在地：東京都品川区東五反田一丁目13番12号

構造・階数：SRC B1F/11F

延床面積：6,943.23㎡

建築時期：昭和47年11月1日



A-3 COI Roppongi Building

COI六本木ビル

所在地：東京都港区
六本木七丁目18番23号
構造・階数：SRC B1F/7F
延床面積：3,496.24㎡
建築時期：平成3年8月29日



A-4 MTC Building

MTCビル

所在地：東京都港区芝五丁目13番18号
構造・階数：SRC/RC B1F/9F
延床面積：5,346.17㎡
建築時期：昭和57年7月9日/
平成10年1月30日増築



A-5 COI Higashi-Nihonbashi Building

COI東日本橋ビル

所在地：東京都中央区
東日本橋一丁目1番5号
構造・階数：S/SRC B1F/9F
延床面積：5,520.29㎡
建築時期：平成8年11月5日



A-8 Joware Hanzomon

ジョフレ半蔵門

所在地：東京都千代田区隼町2番19号
構造・階数：SRC B1F/8F
延床面積：2,509.35㎡
建築時期：平成3年1月10日



A-10 Infini Akasaka

アンフィニ赤坂

所在地：東京都港区赤坂八丁目7番15号
構造・階数：RC B3F/3F
延床面積：2,075.08㎡
建築時期：平成2年2月27日



A-18 COI Shibuya Kamiyacho Building

COI渋谷神山町ビル

所在地：東京都渋谷区神山町7番10号
構造・階数：S 5F
延床面積：1,524.95㎡
建築時期：平成18年3月15日



B-2 Burc Omori

ブルク大森

所在地：東京都大田区大森北一丁目1番2号／5号
構造・階数：SRC/RC B3F/8F
延床面積：7,411.31㎡
建築時期：昭和43年6月1日／平成2年8月1日（増築）



B-3 BENEX S-2

BENEX S-2

所在地：神奈川県横浜市港北区
新横浜三丁目17番地5
構造・階数：SRC/RC B2F/9F
延床面積：5,448.19㎡
建築時期：平成4年3月9日



C-1 COI Yotsubashi Building

COI四ツ橋ビル

所在地：大阪府大阪市西区
新町一丁目4番26号
構造・階数：RC 10F
延床面積：7,116.72㎡
建築時期：昭和48年11月19日

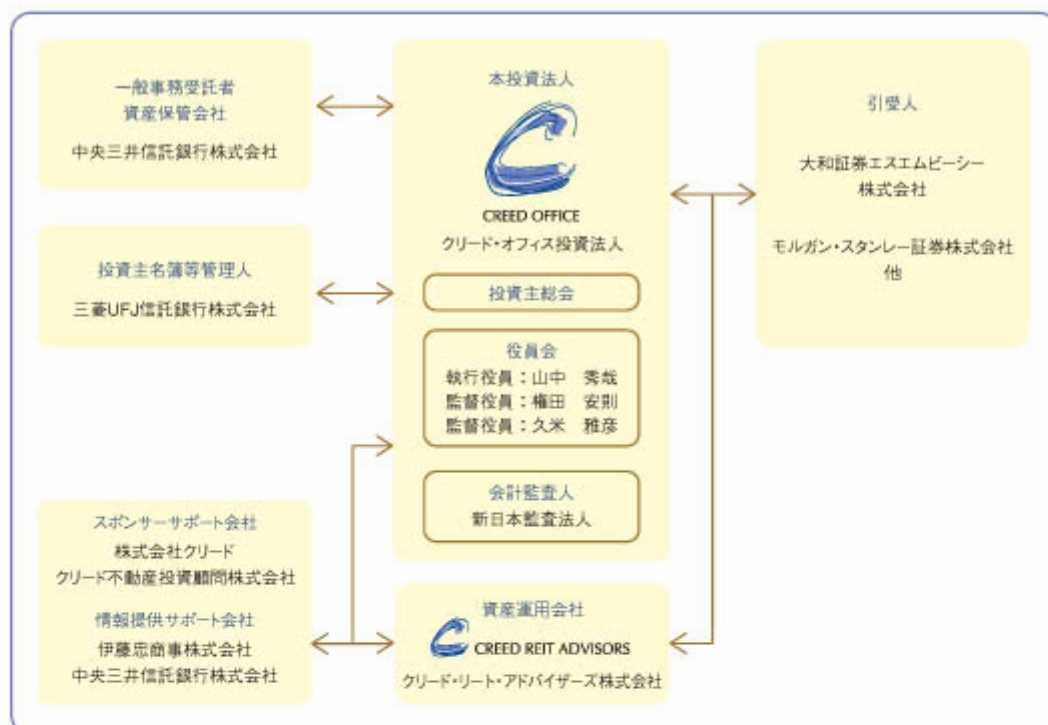


D-4 COI Nagoya Plaza Building

COI名古屋プラザビル

所在地：愛知県名古屋市中区
栄三丁目15番27号
構造・階数：SRC B1F/11F
延床面積：5,398.32㎡
建築時期：昭和57年4月23日

投資法人の仕組図



資産運用会社の概要

名 称 クレード・リート・アドバイザーズ株式会社

資 本 400百万円

(株式会社クレード 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 クレード・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(1) 第84119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)
 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商) 第318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。