

平成21年4月期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）決算短信

平成21年6月16日

不動産投信発行者名 ジャパン・オフィス投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8983 URL <http://www.japan-office.co.jp>  
 代表者 執行役員 田崎 浩友  
 資産運用会社名 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社  
 代表者 代表取締役社長 田崎 浩友  
 問合せ先責任者 取締役財務部長 砥綿 久喜 TEL (03)6416-1287  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年7月29日  
 分配金支払開始予定日 平成21年7月21日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年4月期の運用、資産の状況（平成20年11月1日～平成21年4月30日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年4月期	5,487	(0.3)	1,922	(△26.4)	594	(△56.5)
20年10月期	5,473	(4.9)	2,611	(△7.3)	1,368	(△18.5)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21年4月期	594	(△56.6)	4,260	1.0	0.4	10.8
20年10月期	1,367	(△18.5)	10,252	2.2	1.0	25.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過分配金総 額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年4月期	3,611	594	—	—	99.9	0.9
20年10月期	10,253	1,367	—	—	100.0	2.2

(注) 配当性向は少数点第1位未満を切り捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年4月期	130,326	62,930	48.3	382,549
20年10月期	142,152	61,704	43.4	462,554

(参考) 自己資本 平成21年4月期 62,930百万円 平成20年10月期 61,704百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年4月期	10,791	△970	△11,505	6,945
20年10月期	4,255	△123	△2,894	8,629

2. 平成21年10月期（平成21年5月1日～平成21年10月31日）及び

平成22年4月期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分 配金(利益超 過分配金は含 まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21年10月期	4,466 (△18.6)	1,753 (△8.8)	447 (△24.7)	524 (△11.8)	3,100	—
22年4月期	4,488 (0.5)	1,825 (4.1)	526 (17.7)	524 (0.0)	3,100	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 平成21年10月期 3,186円 平成22年4月期 3,188円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更        | 無 |

(2) 発行済投資口数

- |                       |        |          |         |          |
|-----------------------|--------|----------|---------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 21年4月期 | 164,504口 | 20年10月期 | 133,400口 |
| ② 期末自己投資口数            | 21年4月期 | 0口       | 20年10月期 | 0口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

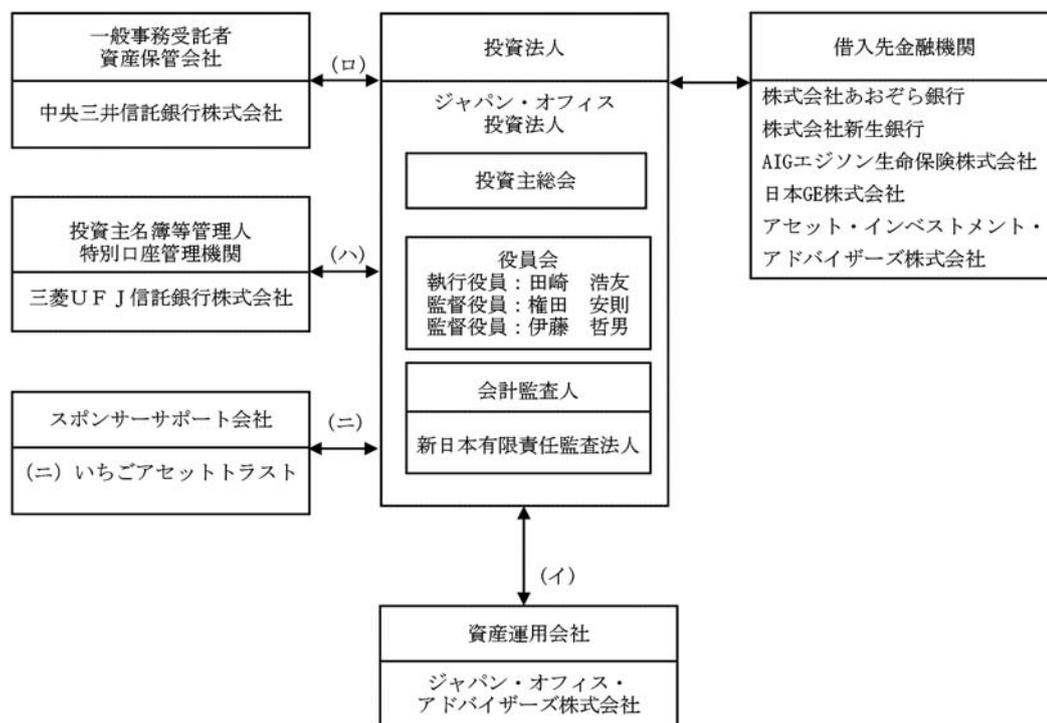
上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

前提条件の詳細については、8ページ「第7期(平成21年5月1日～平成21年10月31日)及び第8期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

また、今後借入金残高の低減のために、保有資産の更なる売却を行う等、損失の発生が見込まれる場合には、本日発表の予想分配金は、下方修正をする可能性があります。

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約

(ハ) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約

(ニ) スポンサーサポート契約

(注) 平成20年12月10日付で補欠執行役員の平岡俊宏が辞任しました。また、平成21年1月31日付で執行役員山中秀哉が辞任し、同年2月1日付で仮執行役員に田崎浩友が就任しました。平成21年3月6日に開催した本投資法人の第3回投資主総会において、監督役員久米雅彦が辞任し、執行役員田崎浩友、監督役員伊藤哲男及び補欠執行役員砥綿久喜がそれぞれ就任し、監督役員権田安則及び補欠監督役員小倉秀夫が再任しました。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジャパン・オフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年11月18日付資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います(投信法第198条第1項)。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(i) 本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii) 本投資法人の資金調達に係る業務、(iii) 本投資法人への報告業務及び(iv) その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)に関連又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)です。</p>
一般事務受託者／ 資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年11月18日付一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号、第5号及び第6号)として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(i) 機関の運営に関する事務、(ii) 計算に関する事務、(iii) 会計帳簿の作成に関する事務及び(iv) 納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>
投資主名簿等管理人／ 特別口座管理 機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成20年12月17日付投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、(i) 投資主名簿に関する事務、(ii) 本投資証券の発行に関する事務、(iii) 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び(iv) 投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちごアセットトラスト	<p>本投資法人との間で平成21年2月24日付スポンサーサポート契約を締結しています。</p> <p>本契約に規定するサポート業務の内容は(i) 本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、(ii) 本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、(iii) 本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、(iv) 本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力、(v) 本投資法人及び資産運用会社のビジネス全般(資金の借入及び財務戦略を含むがこれに限らない)に対するコンサルタント業務を行います。</p>

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成21年1月28日提出)における「投資方針」のうち、⑦売却方針の(ロ)本資産運用会社が個別の投資不動産等についてその売却を検討する場合として、「売却による債務の返済等を通じて財務体質の強化や資金の再調達リスクの軽減を図ることが、本投資法人の財務戦略から見て適切と判断した場合」を平成21年1月29日付で追加しております。「投資対象」、「分配方針」については、重要な変更はございません。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

ジャパン・オフィス投資法人(旧クリード・オフィス投資法人、以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づきジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社(旧クリード・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。)を設立企画人として平成17年11月18日出資金200百万円(400口)で設立され、平成17年12月8日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し(登録番号 関東財務局長 第49号)、平成18年3月15日に発行済投資口数97,400口で株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード 8983)。その後、平成19年11月に公募による投資口の追加発行及び平成21年3月に第三者割当による投資口の追加発行を行い、第6期末(平成21年4月30日)現在の発行済投資口の総数は164,504口となっております。

本投資法人は、不動産等を主たる投資対象として、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、投資口価値の増大を実現すべく運用を行います。本投資法人は、かかる目的を達成するため、首都圏、関西圏、5大都市圏、その他主要都市に所在する中規模オフィスビル(賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルをいいます。以下同じです。)に主として投資を行う特化型の不動産投資信託です。

##### B. 投資環境

当期の国内経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱の影響が依然として続き、企業収益の落ち込みや個人消費の悪化により景気は後退を続けました。特に、輸出関連業界の生産調整や雇用調整が全産業に波及した結果、平成21年1-3月期の実質GDPは速報値ベースで戦後最悪の落ち込みを見せるなど、本投資法人を取り巻く環境は金融市場、オフィス賃貸市場共に非常に厳しい状況となっております。先行きについては、一部底入れへの期待感は見られるものの、本格的な景気回復の見通しが立たない中、引き続き厳しい景気局面が続くものと思われます。

不動産投資市場におきましては、不動産価格の調整局面にありますが、金融機関の不動産向け融資の姿勢は依然として厳しく、買い手が優位の市場が続いております。また、デベロッパーや不動産流動化事業を主力とする不動産会社において極端な流動性の枯渇が見られ、経営が破綻するような事例も散見されております。

##### C. 運用実績

本投資法人は、第6期末(平成21年4月30日)現在で、合計57物件(このうち信託受益権は27物件、現物不動産は30物件です)を保有しております。当期は長引く景気後退の影響によりオフィス市場全体で新規のテナント需要が減少し、またコスト削減などを目的とした既存テナントの退去及び縮小傾向が見られました。このような中、ポートフォリオ全体の稼働率の維持に注力しましたが、期初時点で90.8%であった稼働率は期末時点で89.5%となりました。また、物件の売却においては、平成20年12月に1物件(COI東日本橋ビル)を、平成21年3月に5物件(COI六本木ビル、COI平河町ビル、COI新橋ウエストビル、COI国立ビル、アスパイア7番館)を譲渡しました。

##### D. 資金調達の概要

当期におきましては、平成21年3月に返済期日が到来した既存の株式会社新生銀行ローン105億円の借換えのため、平成21年12月までの期限にて同行より60億円を調達しました。差額の45億円については、平成21年3月に実施した無担保物件の売却により得た資金と、平成21年3月の投資口の追加発行(第三者割当増資)により調達した資金を充当しました。

これに加え、金融市場の信用収縮に鑑み、日本G E株式会社から借入れをしているローンの担保物件の売却を行い、計63億円を返済しました。且つ、アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社より18億円を借入れ、これを原資として日本G E株式会社及び株式会社おぞら銀行から借入れをしているローンに対してそれぞれ30億円、0.5億円の一部返済を実施しました。これらの結果、借入金総額は期初時点(平成20年11月1日)の717億円に対し、第6期末(平成21年4月30日)現在で596億円となり、期中で121億円の減少となりました。

た。なお、有利子負債比率は期末時点で45.8%となっております。また、当期末現在の発行済投資口数は164,504口、出資総額は623億円となりました。

#### E. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は第6期の実績として営業収益5,487百万円、営業利益1,922百万円、経常利益594百万円、当期純利益594百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当りの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口1口当たりの分配金を3,611円としました。

#### ② 次期の見通し

##### A. 投資環境

今後の不動産売買市場の動向としては、サブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の信用収縮を受け、資金調達環境をはじめとして、J-REIT市場を取り巻く環境は一層厳しさを増しております。このような状況から、不動産投資におけるリスクプレミアムは上昇に転じており、金融のタイト化も重なって、不動産売買マーケットは引き続き買い手優位の状況です。

オフィス賃貸市場の動向としては、景気の先行き不安、内需の悪化により企業がオフィスの拡張に対して慎重な姿勢をとっているため、これまで低位に推移していた空室率は、上昇傾向に転じております。本投資法人の主要なテナント層である中小企業のコスト削減圧力も強まる中、更なる稼働率や賃料下落も予想されます。

一方で、テナントのオフィスニーズは、立地や建物・設備スペックにとどまらず、管理サービスの水準や付加価値の提供にまで及んできており、適切な運営管理がなされていない中小オフィスビルについては、テナント側の厳しい選別が引き続き進むことと思われま

##### B. 新規物件取得(外部成長)について

上記のような市場において、本投資法人は当面規模の拡大をむやみに追うことはせず、第6期末時点で保有する57物件1,208億円(取得価格ベース)の不動産ポートフォリオの中で、キャッシュ・フローの維持に努めていく方針です。

但し、保有する不動産の一部についての適切な入れ替えは随時検討していき、ポートフォリオ全体の質の向上に繋がる場合には、資産の入れ替えを適切に実施したいと考えております。

##### C. 管理運営(内部成長)について

上記のような市場環境の中、本投資法人は中長期的な観点から安定した賃貸収益の確保を目指し、以下の方針で運営管理をして参ります。

###### (イ) 収益の安定化

既存テナントのニーズを的確に把握し迅速に対応することで、テナント満足度を高め、また競合物件との差別化を図るべく共用部のリニューアル等を実施し退去防止及び増床ニーズの掘り起こしに努めます。また、空室のある又は空室の発生が見込まれている物件については、プロパティ・マネジメント会社と連携し、物件特性や市場賃料に合致した新規テナントの誘致を図ることによって、空室の早期稼働に努めます。これらを実現することにより収益の安定化を目指します。

###### (ロ) 修繕、リノベーション工事の推進

周辺の賃貸ビルとの競争力の維持・向上を目指し、テナントの満足度向上に寄与する戦略的なりノベーション工事や建物の維持保全を目的とする工事を適切なタイミングで実施します。

###### (ハ) 運営管理コストの低減

運営管理コストについては、管理体制・管理コストを見直すことにより、サービス水準の維持と安全性の確保が図れることを前提として、継続的に低減策を推進していきます。

##### D. 売却戦略について

本投資法人は、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て資産運用を行うことを基本方針としておりますが、財務体質の強化や資金再調達のリスクの軽減を図ることが本投資法人の財務戦略から見て適切と判断した場合には、売却による債務の返済等を行う方針です。

第7期においても財務リスクの低減を目的とした物件の売却を行なっていくことを検討しております。しかしながら現在は、物件の売却に際して取引が非常に買い手優位に展開していることもあり、早急な売り急ぎは反ってポートフォリオの質の悪化に繋がることも懸念されるため、本投資法人としては慎重かつ堅実な売却活動を継続的に実施していきたいと考えております。

E. 財務戦略について

本投資法人の最も大きな経営課題は、既存借入金のリファイナンス対応策であると考えております。当該リファイナンスへの具体的な対応策としては、現在、既存借入先を始め各金融機関との協議を進め、資金調達先の多様化を図っております。リファイナンス交渉を前倒しで進める他、物件の売却も検討することにより、リファイナンスリスクの低減に努めていきます。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成21年1月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略しております。

第7期(平成21年5月1日～平成21年10月31日)及び第8期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)

運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第7期：平成21年5月1日～平成21年10月31日 第8期：平成21年11月1日～平成22年4月30日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第7期及び第8期におきましては、平成21年4月30日現在で保有している57物件(以下、「取得済資産」といいます。)を前提としております。</li> <li>第7期の運用期間は184日、第8期の運用期間は181日です。</li> <li>物件の異動(新規物件の取得又は既存物件の売却等)により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>第7期及び第8期におきましては、本日現在の発行済投資口数である164,504口を前提としております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、取得済資産の過去の実績値を基準として平成21年4月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。</li> <li>なお、固定資産税及び都市計画税として、第7期におきましては347百万円、第8期におきましては347百万円を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費につきましては、定額法を採用しており、上記「運用資産」に記載の通り取得済資産57物件に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、第7期におきましては742百万円、第8期におきましては748百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息は、第7期におきましては685百万円、第8期におきましては774百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用は、第7期におきましては610百万円、第8期におきましては524百万円を見込んでいます。</li> </ul>
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>第7期におきましては、資産運用会社からの損失補てん163百万円を特別利益に見込んでおります。また、保有する物件のテナントとの建物明渡請求訴訟における和解金85百万円を特別損失に見込んでおります。詳細につきましては、24ページ「⑨重要な後発事象に関する注記」をご参照下さい。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在、本投資法人においては59,654百万円の借入金残高があります。</li> <li>なお、第7期中に、アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社より調達している1,800百万円の借入金、また第8期中には、株式会社新生銀行より調達している6,000百万円の借入金、日本GE株式会社より調達している21,904百万円の借入金がそれぞれ返済期日を迎えますが、各々の借入金についてリファイナンスをする想定をしております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。</li> <li>テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により、1口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)は行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表等  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年10月31日)	当期 (平成21年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,765,547	2,077,679
信託現金及び信託預金	※1 5,911,071	※1 4,928,353
営業未収入金	115,856	109,047
前払費用	609,912	476,853
繰延税金資産	46	84
預け金	※1 1,076,522	※1 1,511,244
その他	2,170	11,380
流動資産合計	10,481,127	9,114,643
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 19,228,846	※1 19,292,568
減価償却累計額	△777,726	△1,118,343
建物(純額)	18,451,120	18,174,224
構築物	※1 61,721	※1 61,721
減価償却累計額	△11,986	△16,703
構築物(純額)	49,734	45,017
機械及び装置	※1 323,568	※1 345,346
減価償却累計額	△45,982	△64,629
機械及び装置(純額)	277,586	280,716
工具、器具及び備品	※1 3,501	※1 4,698
減価償却累計額	△1,621	△2,172
工具、器具及び備品(純額)	1,879	2,526
土地	※1 45,104,991	※1 45,111,018
信託建物	※1 23,782,360	※1 19,944,698
減価償却累計額	△2,157,754	△2,153,940
信託建物(純額)	21,624,605	17,790,758
信託構築物	※1 4,148	※1 2,549
減価償却累計額	△3,400	△1,913
信託構築物(純額)	747	636
信託機械及び装置	※1 462,867	※1 408,093
減価償却累計額	△199,875	△206,850
信託機械及び装置(純額)	262,992	201,243
信託工具、器具及び備品	※1 15,660	※1 12,397
減価償却累計額	△3,490	△3,173
信託工具、器具及び備品(純額)	12,169	9,223
信託土地	※1 45,593,103	※1 39,468,288
有形固定資産合計	131,378,930	121,083,654

(単位：千円)

	前期 (平成20年10月31日)	当期 (平成21年4月30日)
<b>無形固定資産</b>		
商標権	772	—
無形固定資産合計	772	—
<b>投資その他の資産</b>		
出資金	5	5
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	281,604	118,003
投資その他の資産合計	291,609	128,008
<b>固定資産合計</b>	<b>131,671,312</b>	<b>121,211,662</b>
<b>資産合計</b>	<b>142,152,440</b>	<b>130,326,306</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	349,086	285,825
短期借入金	※1 10,500,000	※1 7,800,000
1年内返済予定の長期借入金	—	※1 21,904,700
未払金	324,674	301,319
未払費用	120,666	80,680
前受金	755,259	660,494
預り金	3,374	4,232
その他	134,755	203,914
<b>流動負債合計</b>	<b>12,187,818</b>	<b>31,241,166</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	※1 61,282,500	※1 29,950,000
預り敷金及び保証金	3,025,683	3,005,054
信託預り敷金及び保証金	3,951,729	3,199,104
<b>固定負債合計</b>	<b>68,259,913</b>	<b>36,154,158</b>
<b>負債合計</b>	<b>80,447,731</b>	<b>67,395,325</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	60,336,900	62,336,887
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,367,808	594,094
<b>剰余金合計</b>	<b>1,367,808</b>	<b>594,094</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>61,704,708</b>	<b>62,930,981</b>
<b>純資産合計</b>	<b>※2 61,704,708</b>	<b>※2 62,930,981</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>142,152,440</b>	<b>130,326,306</b>

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,565,143	※1 4,402,801
その他賃貸事業収入	※1 506,969	※1 432,570
不動産等売却益	※2 401,807	※2 652,541
営業収益合計	5,473,920	5,487,913
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,312,237	※1 2,171,034
不動産等売却損	—	※2 782,398
資産運用報酬	432,886	459,299
資産保管手数料	13,040	12,628
一般事務委託手数料	50,712	50,512
役員報酬	4,680	4,688
その他営業費用	49,155	84,836
営業費用合計	2,862,713	3,565,397
営業利益	2,611,206	1,922,515
営業外収益		
受取利息	8,414	6,024
受取保険金	685	6,654
還付加算金	1,224	—
その他	340	3
営業外収益合計	10,665	12,683
営業外費用		
支払利息	843,271	799,981
融資関連費用	384,346	526,157
投資口交付費	—	12,644
その他	25,514	1,542
営業外費用合計	1,253,132	1,340,325
経常利益	1,368,740	594,873
税引前当期純利益	1,368,740	594,873
法人税、住民税及び事業税	1,021	874
法人税等調整額	△27	△37
法人税等合計	994	837
当期純利益	1,367,745	594,035
前期繰越利益	63	58
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,367,808	594,094

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	60,336,900	60,336,900
当期変動額		
新投資口の発行	—	1,999,987
当期変動額合計	—	1,999,987
当期末残高	60,336,900	62,336,887
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	1,679,302	1,367,808
当期変動額		
剰余金の配当	△1,679,239	△1,367,750
当期純利益	1,367,745	594,035
当期変動額合計	△311,493	△773,714
当期末残高	1,367,808	594,094
投資主資本合計		
前期末残高	62,016,202	61,704,708
当期変動額		
新投資口の発行	—	1,999,987
剰余金の配当	△1,679,239	△1,367,750
当期純利益	1,367,745	594,035
当期変動額合計	△311,493	1,226,272
当期末残高	61,704,708	62,930,981
純資産合計		
前期末残高	62,016,202	61,704,708
当期変動額		
新投資口の発行	—	1,999,987
剰余金の配当	△1,679,239	△1,367,750
当期純利益	1,367,745	594,035
当期変動額合計	△311,493	1,226,272
当期末残高	61,704,708	62,930,981

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,367,808,943円	594,094,272円
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,367,750,200円 (10,253円)	594,023,944円 (3,611円)
III 次期繰越利益	58,743円	70,328円
分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数133,400口の整数倍数となる1,367,750,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数164,504口の整数倍数となる594,023,944円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,368,740	594,873
減価償却費	824,562	799,024
受取利息	△8,414	△6,024
支払利息	843,271	799,981
投資口交付費	—	12,644
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△24,638	6,808
前払費用の増減額 (△は増加)	99,790	133,059
信託有形固定資産の売却による減少額	1,101,005	9,699,345
長期前払費用の増減額 (△は増加)	279,378	163,601
預け金の増減額 (△は増加)	166,787	△434,721
営業未払金の増減額 (△は減少)	62,055	△62,778
未払金の増減額 (△は減少)	51,220	△23,355
前受金の増減額 (△は減少)	△27,493	△94,764
その他	394,507	38,755
小計	5,130,774	11,626,447
利息の受取額	8,414	6,024
利息の支払額	△883,246	△839,967
法人税等の支払額	△852	△544
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,255,089	10,791,960
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△88,318	△106,614
信託有形固定資産の取得による支出	△136,995	△96,961
預り敷金及び保証金の受入による収入	152,432	51,421
預り敷金及び保証金の返還による支出	△79,305	△71,716
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	234,288	119,399
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△206,053	△865,931
投資活動によるキャッシュ・フロー	△123,952	△970,404
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	7,800,000
短期借入金の返済による支出	—	△10,500,000
長期借入金の返済による支出	△1,217,500	△9,427,800
分配金の支払額	△1,676,804	△1,365,004
投資口の発行による収入	—	1,987,342
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,894,304	△11,505,461
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,236,832	△1,683,905
現金及び現金同等物の期首残高	7,392,167	8,629,000
現金及び現金同等物の期末残高	8,629,000	6,945,094

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前 期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の主な耐用年数は以下の通りです。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>23～65年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>20～56年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>3～18年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～10年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	23～65年	建物附属設備	3～18年	構築物	2～20年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～10年	信託建物	20～56年	信託建物附属設備	3～18年	信託構築物	2～10年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具、器具及び備品	3～15年	<p>(1)有形固定資産 同左</p> <p>(2)無形固定資産 同左</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>
建物	23～65年																					
建物附属設備	3～18年																					
構築物	2～20年																					
機械及び装置	3～15年																					
工具、器具及び備品	3～10年																					
信託建物	20～56年																					
信託建物附属設備	3～18年																					
信託構築物	2～10年																					
信託機械及び装置	3～15年																					
信託工具、器具及び備品	3～15年																					
2. 繰延資産の処理方法	—————	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。																				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありません。</p>	同左																				

	前 期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同左</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 税抜方式によっております。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同左</p>

(8) 会計方針の変更

前 期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
<p>リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>当計算期間から「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>	—————

(9) 表示方法の変更

前 期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
<p>(損益計算書)</p> <p>従来、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「還付加算金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前期における「還付加算金」の金額は、1,026千円であります。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>従来、区分掲記しておりました「還付加算金」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示いたしました。</p> <p>なお、当期における「還付加算金」の金額は、3千円であります。</p>

(10) 財務諸表に関する注記事項

① 貸借対照表に関する注記

前 期 (平成20年10月31日)	当 期 (平成21年 4 月30日)																																																																		
<p>※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">5,025,667</td></tr> <tr><td>預け金</td><td style="text-align: right;">1,070,522</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">15,829,915</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">43,134</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">270,735</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">1,879</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">42,172,677</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">18,255,349</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">727</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">245,703</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10,018</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">38,855,308</td></tr> <tr><td><u>合計</u></td><td style="text-align: right;"><u>121,781,639</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">10,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">61,282,500</td></tr> <tr><td><u>合計</u></td><td style="text-align: right;"><u>71,782,500</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	5,025,667	預け金	1,070,522	建物	15,829,915	構築物	43,134	機械及び装置	270,735	工具、器具及び備品	1,879	土地	42,172,677	信託建物	18,255,349	信託構築物	727	信託機械及び装置	245,703	信託工具、器具及び備品	10,018	信託土地	38,855,308	<u>合計</u>	<u>121,781,639</u>	短期借入金	10,500,000	長期借入金	61,282,500	<u>合計</u>	<u>71,782,500</u>	<p>※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">4,928,353</td></tr> <tr><td>預け金</td><td style="text-align: right;">1,505,244</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">18,174,224</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">45,017</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">280,716</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2,526</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">45,111,018</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,790,758</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">636</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">201,243</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">9,223</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">39,468,288</td></tr> <tr><td><u>合計</u></td><td style="text-align: right;"><u>127,517,252</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,000,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,904,700</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">29,950,000</td></tr> <tr><td><u>合計</u></td><td style="text-align: right;"><u>57,854,700</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	4,928,353	預け金	1,505,244	建物	18,174,224	構築物	45,017	機械及び装置	280,716	工具、器具及び備品	2,526	土地	45,111,018	信託建物	17,790,758	信託構築物	636	信託機械及び装置	201,243	信託工具、器具及び備品	9,223	信託土地	39,468,288	<u>合計</u>	<u>127,517,252</u>	短期借入金	6,000,000	1年内返済予定の長期借入金	21,904,700	長期借入金	29,950,000	<u>合計</u>	<u>57,854,700</u>
信託現金及び信託預金	5,025,667																																																																		
預け金	1,070,522																																																																		
建物	15,829,915																																																																		
構築物	43,134																																																																		
機械及び装置	270,735																																																																		
工具、器具及び備品	1,879																																																																		
土地	42,172,677																																																																		
信託建物	18,255,349																																																																		
信託構築物	727																																																																		
信託機械及び装置	245,703																																																																		
信託工具、器具及び備品	10,018																																																																		
信託土地	38,855,308																																																																		
<u>合計</u>	<u>121,781,639</u>																																																																		
短期借入金	10,500,000																																																																		
長期借入金	61,282,500																																																																		
<u>合計</u>	<u>71,782,500</u>																																																																		
信託現金及び信託預金	4,928,353																																																																		
預け金	1,505,244																																																																		
建物	18,174,224																																																																		
構築物	45,017																																																																		
機械及び装置	280,716																																																																		
工具、器具及び備品	2,526																																																																		
土地	45,111,018																																																																		
信託建物	17,790,758																																																																		
信託構築物	636																																																																		
信託機械及び装置	201,243																																																																		
信託工具、器具及び備品	9,223																																																																		
信託土地	39,468,288																																																																		
<u>合計</u>	<u>127,517,252</u>																																																																		
短期借入金	6,000,000																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	21,904,700																																																																		
長期借入金	29,950,000																																																																		
<u>合計</u>	<u>57,854,700</u>																																																																		
<p>※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																																		

② 損益計算書に関する注記

前 期 (自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月 30日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 3,618,513 千円</p> <p>共益費収入 735,428</p> <p>駐車場収入 171,287</p> <p>施設使用料 39,912 4,565,143</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 474,163</p> <p>その他収入 32,806 506,969</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,072,112</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 514,356 千円</p> <p>水道光熱費 485,774</p> <p>減価償却費 824,512</p> <p>修繕費 115,484</p> <p>その他賃貸事業費用 372,108 2,312,237</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,312,237</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,759,875 千円</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 3,520,916 千円</p> <p>共益費収入 681,058</p> <p>駐車場収入 163,134</p> <p>施設使用料 37,691 4,402,801</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 395,579</p> <p>その他収入 36,991 432,570</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 4,835,371</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 463,848 千円</p> <p>水道光熱費 446,993</p> <p>減価償却費 799,024</p> <p>修繕費 83,984</p> <p>その他賃貸事業費用 377,183 2,171,034</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,171,034</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,664,337 千円</p>
<p>※2. 不動産等売買損益の内訳</p> <p>COI本郷ビル</p> <p>不動産等売却収入 1,550,000 千円</p> <p>不動産等売却原価 1,101,005</p> <p>その他売却費用 47,187</p> <p>不動産等売却益 401,807</p>	<p>※2. 不動産等売買損益の内訳</p> <p>COI東日本橋ビル</p> <p>不動産等売却収入 3,000,000 千円</p> <p>不動産等売却原価 2,264,049</p> <p>その他売却費用 90,990</p> <p>不動産等売却益 644,959</p> <p>COI国立ビル</p> <p>不動産等売却収入 1,868,700 千円</p> <p>不動産等売却原価 2,030,842</p> <p>その他売却費用 5,755</p> <p>不動産等売却損 167,897</p> <p>COI平河町ビル</p> <p>不動産等売却収入 750,000 千円</p> <p>不動産等売却原価 1,021,523</p> <p>その他売却費用 23,172</p> <p>不動産等売却損 294,695</p> <p>COI六本木ビル</p> <p>不動産等売却収入 2,870,008 千円</p> <p>不動産等売却原価 2,836,540</p> <p>その他売却費用 25,887</p> <p>不動産等売却益 7,581</p> <p>COI新橋ウェストビル</p> <p>不動産等売却収入 705,000 千円</p> <p>不動産等売却原価 866,998</p> <p>その他売却費用 11,242</p> <p>不動産等売却損 173,241</p>

前 期 (自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日)
	アスパイア7番館 不動産等売却収入 550,000 千円 不動産等売却原価 679,392 その他売却費用 17,172 不動産等売却損 <u>146,564</u>

③ 投資主資本等変動計算書に関する注記

	前 期 (自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日)
発行可能投資口の総口数及び 発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 133,400口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 164,504口

④ キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前 期 (自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記さ れている科目の金額との関係 (平成20年10月31日現在)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記さ れている科目の金額との関係 (平成21年 4月30日現在)
現金及び預金 2,765,547千円	現金及び預金 2,077,679千円
信託現金及び信託預金 5,911,071千円	信託現金及び信託預金 4,928,353千円
別段預金 <u>△47,618千円</u>	別段預金 <u>△60,938千円</u>
現金及び現金同等物 <u>8,629,000千円</u>	現金及び現金同等物 <u>6,945,094千円</u>

⑤ リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

⑥ 税効果会計に関する注記

前 期 (自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">20千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">26千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	20千円	その他	26千円	繰延税金資産合計	46千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">65千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">84千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18千円	その他	65千円	繰延税金資産合計	84千円								
未払事業税損金不算入額	20千円																				
その他	26千円																				
繰延税金資産合計	46千円																				
未払事業税損金不算入額	18千円																				
その他	65千円																				
繰延税金資産合計	84千円																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.36%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.07%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.36%	その他	0.04%	税効果会計適用後の法人税等負担率	0.07%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.27%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.08%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.14%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.27%	その他	0.08%	税効果会計適用後の法人税等負担率	0.14%
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.36%																				
その他	0.04%																				
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.07%																				
法定実効税率	39.33%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.27%																				
その他	0.08%																				
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.14%																				

⑦ 関連当事者との取引に関する注記

前期(自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	山中秀哉	本投資法人執行役員兼 クリード・リート・ア ドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—	運用報酬	432,886	未払金	266,246

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておりません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である山中秀哉が第三者(クリード・リート・アドバイザーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期(自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	田崎浩友	本投資法人執行役員兼 ジャパン・オフィス・ アドバイザーズ株式会 社 代表取締役社長	—	運用報酬	459,299	未払金	244,534
役員及び その近親者	山中秀哉	本投資法人前執行役員 兼ジャパン・オフィ ス・アドバイザーズ株 式会社 前代表取締役社長	—				

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておりません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である田崎浩友及び山中秀哉が第三者(ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。

(注3) 平成20年12月12日付で山中秀哉はジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長を辞任し、同日付で田崎浩友が就任しました。また、平成21年1月31日付で山中秀哉はジャパン・オフィス投資法人の執行役員を辞任し、同年2月1日付で田崎浩友が仮執行役員に就任し、平成21年3月6日に開催した本投資法人の第3回投資主総会において、執行役員に就任しました。

⑧ 1口当たり情報に関する注記

前 期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)		当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	
1口当たり純資産額	462,554円	1口当たり純資産額	382,549円
1口当たり当期純利益	10,252円	1口当たり当期純利益	4,260円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
当期純利益 (千円)	1,367,745	594,035
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,367,745	594,035
期中平均投資口数 (口)	133,400	139,414

⑨ 重要な後発事象に関する注記

前 期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
該当事項はありません。	<p>1. フィエスタ渋谷の建物明渡請求訴訟について</p> <p>本建物の4階部分において、テナントである株式会社リン・クルー による違法増築等が判明し、是正を要請してきましたが解決には至らなかったため、平成20年11月25日付で東京地方裁判所に株式会社リン・クルーに対して建物明渡請求訴訟を提訴しておりました。かかる訴訟について平成21年5月27日に和解が成立いたしました。</p> <p>なお、当該和解により、平成21年10月期において、当該和解金額を特別損失として約85百万円計上する予定としております。</p> <p>2. 運用会社による損失補てんについて</p> <p>平成21年6月16日開催の役員会において、本投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社(旧クリード・リート・アドバイザーズ株式会社)が、平成20年12月5日付で金融庁から受けた行政処分に関し、資産運用会社からの損失補てん金受取に係る覚書を締結することを決議し、同日付で締結いたしました。</p> <p>なお、当該覚書により、平成21年10月期において、当該損失補てん受取金を特別利益として約163百万円計上する予定としております。</p>

⑩ 発行済投資口数の増加

当期までの発行済投資口数及び出資総額の異動は、以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口総数(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)
平成19年11月26日	公募増資	36,000	133,400	13,334	60,336	(注3)
平成21年3月27日	第三者割当増資	31,104	164,504	1,999	62,336	(注4)

(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。

(注3) 1口当たりの発行価格384,000円(引受価額370,400円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たりの発行価額64,300円にて、借入金の返済資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

#### 4. 役員の変動

平成20年12月10日付で補欠執行役員の中岡俊宏が辞任しました。また、平成21年1月31日付で執行役員の中山秀哉が辞任し、同年2月1日付で仮執行役員に田崎浩友が就任しました。平成21年3月6日に開催された本投資法人の第3回投資主総会における決議に基づき、同日付にて、監督役員久米雅彦が辞任し、執行役員田崎浩友、監督役員伊藤哲男及び補欠執行役員砥綿久喜がそれぞれ就任し、監督役員権田安則及び補欠監督役員小倉秀夫が再任しました。

なお、平成21年4月30日現在における本投資法人の役員の様子は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	田崎浩友	昭和61年4月 平成5年4月 平成11年10月 平成13年10月 平成16年2月  平成17年4月 平成17年7月 平成18年12月 平成19年7月 平成20年12月  平成21年2月 平成21年3月	日本たばこ産業株式会社 入社 同社 不動産部 ジェイティ不動産株式会社 出向 不動産事業部 日本たばこ産業株式会社 不動産部 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 出向 投資運用部 株式会社クリード 入社 クリード不動産投資顧問株式会社 出向 アセットマネジメント部 バイスプレジデント クリード・リート・アドバイザーズ株式会社(現ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社) 出向 運用管理部長 同社 取締役運用管理部長 株式会社クリード リアルエステート・ディビジョン バイスプレジデント クリード・リート・アドバイザーズ株式会社(現ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社) 入社 代表取締役社長(現任) クリード・オフィス投資法人(現ジャパン・オフィス投資法人) 仮執行役員 クリード・オフィス投資法人(現ジャパン・オフィス投資法人) 執行役員(現任)	0
監督役員	権田安則	昭和59年4月  昭和62年11月 平成2年7月 平成3年7月  平成17年11月	弁護士登録(第一東京弁護士会) 小松・友常法律事務所 入所 東京平河法律事務所 入所 ペンシルヴァニア大学ロースクール留学 ニューヨーク州司法試験合格 東京平河法律事務所パートナー(現任) クリード・オフィス投資法人(現ジャパン・オフィス投資法人) 監督役員(現任)	0
監督役員	伊藤哲男	平成9年10月 平成13年4月 平成16年2月 平成17年12月 平成18年9月  平成19年10月 平成21年3月	KPMGセンチュリー監査法人(現あずさ監査法人) 入所 公認会計士登録 KPMG LLP ニューヨーク事務所 入所 伊藤哲男公認会計士事務所 開業 所長(現任) 株式会社フェニックス・アカウンティング・グループ 設立 代表取締役社長(現任) 表参道公認会計士共同事務所 設立 パートナー(現任) クリード・オフィス投資法人(現ジャパン・オフィス投資法人) 監督役員(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
補欠執行役員	砥綿久喜	平成5年4月 平成11年10月 平成14年3月 平成15年11月 平成17年6月 平成18年10月  平成18年12月 平成20年6月 平成20年12月	株式会社第一勧業銀行 入社 同社 営業第三部 部長代理 株式会社クリード 入社 財務チーム バイスプレジデント 同社 投資事業部長 同社 ポートフォリオマネジメント部長 クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（現ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社） 出向 財務部長兼企画管理部長 同社 取締役財務部長兼企画管理部長 同社 取締役財務部長 同社に転籍 取締役財務部長（現任）	3
補欠監督役員	小倉秀夫	平成6年4月  平成12年4月 平成13年4月 平成19年9月	弁護士登録（東京弁護士会） 東京平河法律事務所 入所 中央大学法学部兼任講師就任（現任） 東京平河法律事務所パートナー（現任） クリード・オフィス投資法人（現ジャパン・オフィス投資法人） 補欠監督役員（現任）	0

(注) 田崎浩友は、資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第4項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第5期 (平成20年10月31日)		第6期 (平成21年4月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィス	首都圏(注2)	32,853	23.1	32,721	25.1
		5大都市圏	19,030	13.4	18,967	14.6
		その他主要都市	7,923	5.6	7,853	6.0
	その他都市型ビル	首都圏(注2)	3,270	2.3	3,266	2.5
		5大都市圏	807	0.6	804	0.6
	小計			63,885	44.9	63,613
信託不動産	オフィス	首都圏(注2)	44,481	31.3	35,325	27.1
		関西圏	3,341	2.4	2,655	2.0
		5大都市圏	5,469	3.8	5,406	4.2
		その他主要都市	7,374	5.2	7,295	5.6
	その他都市型ビル	首都圏(注2)	6,826	4.8	6,786	5.2
	小計			67,493	47.5	57,470
預金等のその他資産			10,773	7.6	9,242	7.1
資産総額計			142,152	100.0	130,326	100.0

(注1) 保有総額は不動産等については、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(2) 保有不動産の賃貸借の概要

物件番号	地域	用途	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)
A-1	首都圏	オフィスビル	COI新橋ビル	6,092.79	6,092.79	100.0
A-2	首都圏	オフィスビル	COI西参道ビル	5,143.97	4,572.91	88.8
A-4	首都圏	オフィスビル	MTCビル	4,139.98	4,139.98	100.0
A-7	首都圏	オフィスビル	COI南平台ビル	1,925.24	1,822.22	94.6
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
A-9	首都圏	オフィスビル	COI日本橋本町ビル	3,695.21	3,695.21	100.0
A-10	首都圏	オフィスビル	アンフィニ赤坂	1,684.27	1,447.71	85.9
A-12	首都圏	オフィスビル	COI聖坂ビル	1,947.85	1,947.85	100.0
A-17	首都圏	オフィスビル	銀座轟ビル	731.01	660.36	90.3
A-18	首都圏	オフィスビル	COI渋谷神山町ビル	1,321.54	1,161.88	87.9
A-19	首都圏	オフィスビル	COI赤坂五丁目ビル	696.95	696.95	100.0
A-20	首都圏	オフィスビル	COI芝園橋ビル	1,620.56	1,162.49	71.7
A-21	首都圏	オフィスビル	COI恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	100.0
A-22	首都圏	オフィスビル	COI銀座612	1,404.63	1,230.45	87.5
A-23	首都圏	その他都市型ビル	フィエスタ渋谷	1,246.60	1,119.29	89.7
A-24	首都圏	オフィスビル	COI内神田ビル	1,372.90	1,252.81	91.2
A-25	首都圏	オフィスビル	COI九段南ビル	490.91	490.91	100.0
A-26	首都圏	オフィスビル	COI四谷四丁目ビル	780.64	709.58	90.8
A-27	首都圏	オフィスビル	COI赤坂溜池ビル	494.14	257.62	52.1
A-28	首都圏	オフィスビル	DSM神保町ビル	1,880.68	1,880.68	100.0
A-29	首都圏	オフィスビル	DSM日本橋蛸殻町ビル	2,379.80	2,379.80	100.0
A-30	首都圏	オフィスビル	COI九段二丁目ビル(注4)	1,288.31	1,288.31	100.0
A-31	首都圏	オフィスビル	COI九段三丁目ビル(注5)	1,326.28	1,060.93	79.9
B-1	首都圏	オフィスビル	COI五反田ビル	5,430.17	5,430.17	100.0
B-2	首都圏	その他都市型ビル	ブルク大森	5,337.95	4,878.02	91.3
B-3	首都圏	オフィスビル	BENEX S-2	4,480.25	4,003.09	89.3
B-5	首都圏	その他都市型ビル	パゴダ浅草	2,091.27	2,091.27	100.0
B-6	首都圏	オフィスビル	COI南池袋ビル	1,490.30	1,490.30	100.0
B-7	首都圏	その他都市型ビル	REGALOビル	2,183.65	1,858.12	85.0
B-9	首都圏	オフィスビル	レスポアール296	1,291.15	993.45	76.9
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	100.0
B-11	首都圏	オフィスビル	COI永代ビル	2,602.30	2,602.30	100.0
B-12	首都圏	オフィスビル	COI横須賀ベイサイドビル	2,186.73	2,090.56	95.6
B-13	首都圏	オフィスビル	千歳ビル	2,385.69	2,385.69	100.0
B-14	首都圏	オフィスビル	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0
B-15	首都圏	オフィスビル	西五反田アクセス	1,311.18	1,028.06	78.4
B-16	首都圏	オフィスビル	TK吉祥寺ビル	4,179.68	4,070.36	97.3

物件番号	地域	用途	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)
C-1	関西圏	オフィスビル	COI四ツ橋ビル	5,353.71	5,156.66	96.3
C-3	関西圏	オフィスビル	茨木恒和ビル	2,186.41	1,757.42	80.3
D-1	5大都市圏	オフィスビル	仙台一番町ビル	5,655.82	4,978.46	88.0
D-2	5大都市圏	オフィスビル	COI広島紙屋町ビル	2,910.08	2,178.04	74.8
D-3	5大都市圏	オフィスビル	COI名駅ビル	2,063.52	990.02	47.9
D-4	5大都市圏	オフィスビル	COI名古屋プラザビル	3,978.47	3,537.50	88.9
D-5	5大都市圏	オフィスビル	エルセントロ札幌	1,263.43	1,263.43	100.0
D-6	5大都市圏	オフィスビル	COI仙台中央ビル	2,365.61	1,757.90	74.3
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
D-8	5大都市圏	その他都市型ビル	大名バルコニー	765.61	765.61	100.0
D-9	5大都市圏	オフィスビル	CRD丸の内	8,008.91	6,139.80	76.6
E-1	その他主要都市	オフィスビル	富山駅西ビル	8,596.59	7,806.36	90.8
E-2	その他主要都市	オフィスビル	第百・みらい信金ビル	3,247.71	2,919.54	89.8
E-3	その他主要都市	オフィスビル	カーニーブレイス佐賀	2,844.38	1,987.61	69.8
E-4	その他主要都市	オフィスビル	COI那覇ビル	3,212.84	3,212.84	100.0
E-5	その他主要都市	オフィスビル	カーニーブレイス金沢駅前	2,453.21	1,529.17	62.3
E-6	その他主要都市	オフィスビル	COI高松ビル	6,329.33	5,949.83	94.0
E-7	その他主要都市	オフィスビル	COI富山新桜町ビル(注6)	2,095.95	1,579.34	75.3
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	2,751.94	78.3
E-9	その他主要都市	オフィスビル	COI新潟ビル(注7)	6,577.22	5,337.60	81.1
合計				158,111.86	141,647.31	89.5

(注1) 「総賃貸可能面積」は、個々の保有不動産において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。

(注2) 「賃貸面積」は、平成21年4月30日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、個々の保有不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注4) 旧名称は「TK九段ビル」であり、平成21年1月1日より上記名称に変更されました。以下同じです。

(注5) 旧名称は「NE九段ビル」であり、平成21年1月1日より上記名称に変更されました。以下同じです。

(注6) 旧名称は「東京生命・日本興亜富山ビル」であり、平成21年2月1日より上記名称に変更されました。以下同じです。

(注7) 旧名称は「新潟三井物産ビル」であり、平成21年2月1日より上記名称に変更されました。以下同じです。

(3) 保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価格

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末評価額 (百万円) (注1)	期末帳簿 価額 (百万円)	投資比率 (注2)
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	9,660	7,196	5.9
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	3,380	4,425	3.7
A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	3,210	2,698	2.2
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	2,780	2,078	1.7
A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,160	2,053	1.7
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	2,130	1,883	1.6
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	1,770	1,927	1.6
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	1,210	1,287	1.1
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	515	544	0.4
A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,570	1,433	1.2
A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	739	866	0.7
A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,150	1,439	1.2
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	2,500	3,086	2.5
A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	1,840	2,731	2.3
A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	2,020	3,266	2.7
A-24	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,320	2,085	1.7
A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	415	577	0.5
A-26	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産	621	845	0.7
A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	618	1,013	0.8
A-28	DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産	1,870	2,665	2.2
A-29	DSM日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産	1,370	1,949	1.6
A-30	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産	735	1,150	1.0
A-31	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	897	1,243	1.0
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	6,110	5,373	4.4
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	3,800	3,336	2.8
B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	2,780	2,292	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	1,710	1,815	1.5
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	1,630	1,558	1.3
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	1,440	1,633	1.3
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	879	1,058	0.9
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	777	947	0.8
B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,570	1,630	1.3
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	1,210	1,492	1.2
B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,110	2,765	2.3
B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	746	927	0.8
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	955	1,308	1.1
B-16	TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産	2,390	3,507	2.9

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末帳簿 価額 (百万円)	投資比率 (注2)
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	1,700	1,797	1.5
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	629	857	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	1,570	2,319	1.9
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	988	1,698	1.4
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	930	1,388	1.1
D-4	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	5,010	5,972	4.9
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	783	1,026	0.8
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	693	933	0.8
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	不動産	927	1,481	1.2
D-8	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	705	804	0.7
D-9	CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	8,290	9,553	7.9
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	1,750	2,222	1.8
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	1,380	1,771	1.5
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	640	1,111	0.9
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	1,280	1,168	1.0
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	524	1,020	0.8
E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	3,210	3,137	2.6
E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	501	704	0.6
E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	665	879	0.7
E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	2,230	3,132	2.6
合 計				106,992	121,083	100.0

(注1) 「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

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