



JAPAN OFFICE INVESTMENT

2009年10月期(第7期)決算説明会資料

2009年12月17日

ジャパン・オフィス投資法人
ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社

目次

1. 第7期決算ハイライト

1.1 決算ハイライト

1.2 運用実績

1.3 主要財務指標

2. 第7期運用の状況

- 2.1 ポートフォリオの資産規模の推移
- 2.2 ポートフォリオの分散状況
- 2.3 保有物件の稼働率と平均賃料の推移
- 2.4 第7期のリーシング実績
- 2.5 リースアップ事例(CRD丸の内)
- 2.6 リノベーション事例(フィエスタ渋谷)
- 2.7 CS調査の実施
- 2.8 第7期のファイナンス実績
- 2.9 物件の売却実績
- 2.10 第7期末時点の財務状況

3. 今後の経営戦略

- 3.1 経営環境の認識
- 3.2 第8期経営計画
- 3.3 今後のファイナンス戦略
- 3.4 今後の資産運用戦略

APPENDICES

- 1. ジャパン・オフィス投資法人の概要
- 2. 変動・固定金利比率とレンダーの分布
- 3. 借入と担保状況
- 4. 損益計算書
- 5. 貸借対照表
- 6. キャッシュ・フロー計算書
- 7. 投資主の状況
- 8. 投資口価格の推移
- 9. ポートフォリオマップ
- 10. 物件一覧
- 11. 設計・施工者一覧
- 12. 個別物件収支明細
- 13. 個別物件鑑定評価額一覧

1.1 決算ハイライト

財務体質の改善

- 保有資産の売却 : 32億円(譲渡価格)相当の資産を期中に売却
- 借入金の低減 : 596億円(期初) ⇒557億円(期末) (減少額:39億円)
- LTV(総資産有利子負債比率)の低減 : 45.8%(期初) ⇒44.4%(期末)

ポートフォリオ賃貸利益を確保

- 稼働率は若干低下 : 89.5%(期初) ⇒88.1%(期末)
- 賃貸事業費用の減少等により、期初予想に比べ賃貸利益は増加

継続的な物件の運用施策を推進

- テナントに対する顧客満足度調査の実施
- リノベーション等により物件の資産価値を維持、向上

一口当たり分配金 2,611円

- 第6期分配金対比 : -1,000円
- 期初予想対比 : -489円

1.2 運用実績

(百万円)

項目	第6期実績 (平成20年11月1日- 平成21年4月30日)	第7期期初予想 (平成21年5月1日- 平成21年10月31日)	第7期実績 (平成21年5月1日- 平成21年10月31日)	当期純利益の主な変動要因(予想対比)
運用日数	181日	184日	184日	□ 賃貸利益の増加 : +223百万円 賃貸収入の増加 +12百万円 賃貸費用の減少 +211百万円 (主な内訳) 減価償却費の減少 +92百万円 水道光熱費の減少 +58百万円 修繕費の減少 +35百万円 外注委託費の減少 +26百万円
営業収益	5,487	4,466	4,481	
営業利益	1,922	1,753	1,673	
賃貸利益	2,664	2,302	2,525	
売却損益	-129	—	-307	□ 売却損の発生 : -307百万円 3物件売却 -307百万円
販管費	-611	-549	-544	
営業外損益	-1,327	-1,305	-1,327	
経常利益	594	447	346	
当期純利益	594	524	429	□ 営業外費用の増加 : -24百万円 基準金利の低下等による支払利息の減少 +25百万円 期限前返済等による融資関連費用の増加 -49百万円
一口当たり分配金	3,611円	3,100円	2,611円	
物件数 (期末時点)	57物件	57物件	54物件	
テナント数 (期末時点)	547テナント	—	507テナント	
賃貸可能面積 (期末時点)	158,111.86m ²	—	148,463.22m ²	

(注) 第7期予想は平成21年6月16日短信発表時のものを記載しております。

1.3 主要財務指標

項目	第6期実績 (平成20年11月1日- 平成21年4月30日)	第7期実績 (平成21年5月1日- 平成21年10月31日)	備考
総資産経常利益率	0.9%	0.5%	経常利益／(期首総資産額＋期末総資産額) ／2×100 (年換算ベース)
自己資本当期純利益率	1.9%	1.4%	当期純利益／(期首純資産額＋期末純資産 額)／2×100 (年換算ベース)
減価償却費	799百万円	650百万円	
資本的支出	172百万円	284百万円	
賃貸NOI	3,463百万円	3,176百万円	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用 ＋当期減価償却費
NOI利回り	5.4%	5.2%	期中NOI／取得物件価格合計(日平残ベース、 年換算ベース)
1口当たりNAV	296,888円	270,545円	(期末純資産額＋不動産含み損益)／期末発 行済投資口総数
1口当たりFFO	8,468円	6,566円	(当期純利益＋当期減価償却費)／期末発行 済投資口総数
DSCR	2.74倍	2.64倍	(当期純利益＋支払利息＋減価償却費)／支 払利息
総資産有利子負債比率 (期末)	45.8%	44.4%	期末有利子負債／期末総資産×100

目次

1. 第7期決算ハイライト

- 1.1 決算ハイライト
- 1.2 運用実績
- 1.3 主要財務指標

2. 第7期運用の状況

- 2.1 ポートフォリオの資産規模の推移
- 2.2 ポートフォリオの分散状況
- 2.3 保有物件の稼働率と平均賃料の推移
- 2.4 第7期のリーシング実績
- 2.5 リースアップ事例(CRD丸の内)
- 2.6 リノベーション事例(フィエスタ渋谷)
- 2.7 CS調査の実施
- 2.8 第7期のファイナンス実績
- 2.9 物件の売却実績
- 2.10 第7期末時点の財務状況

3. 今後の経営戦略

- 3.1 経営環境の認識
- 3.2 第8期経営計画
- 3.3 今後のファイナンス戦略
- 3.4 今後の資産運用戦略

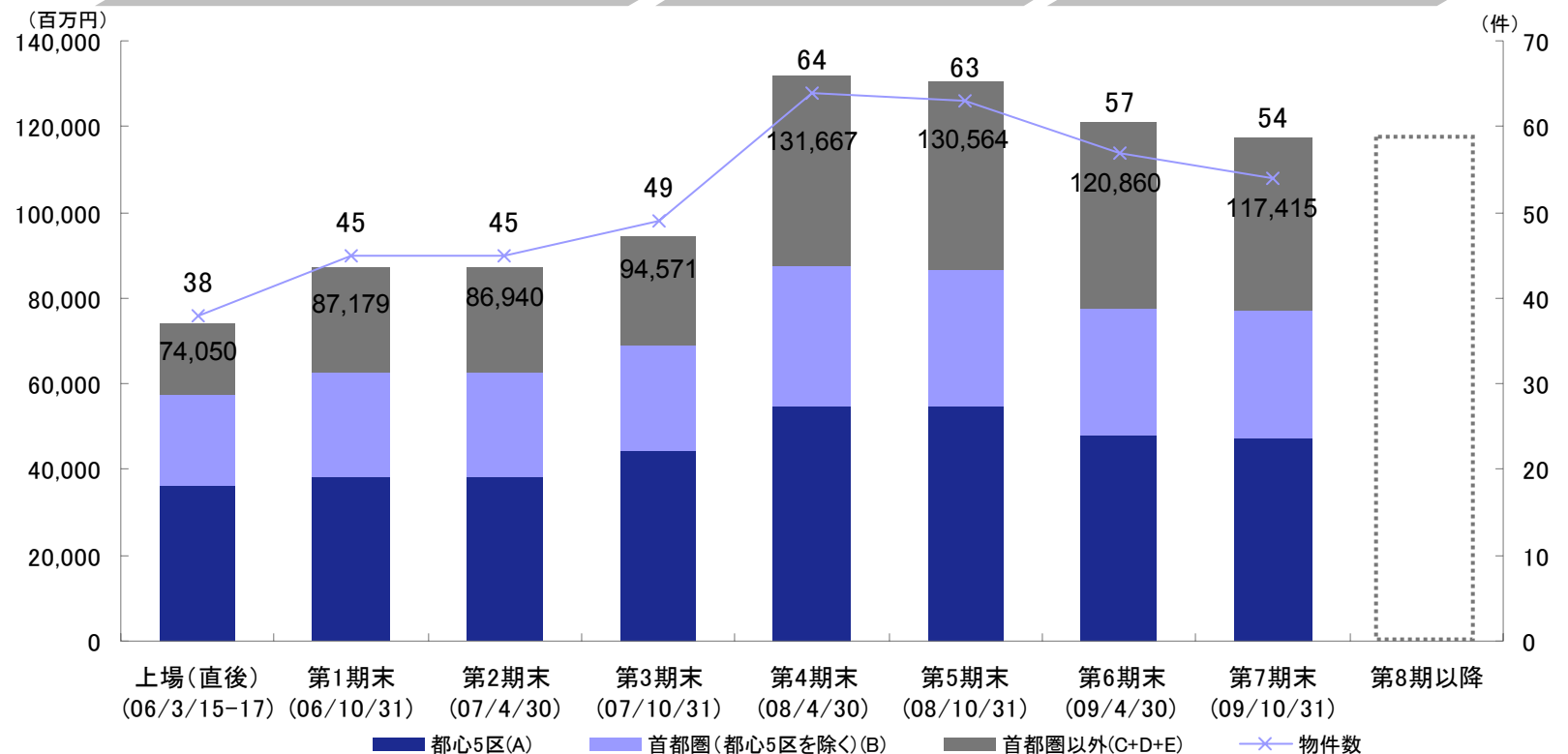
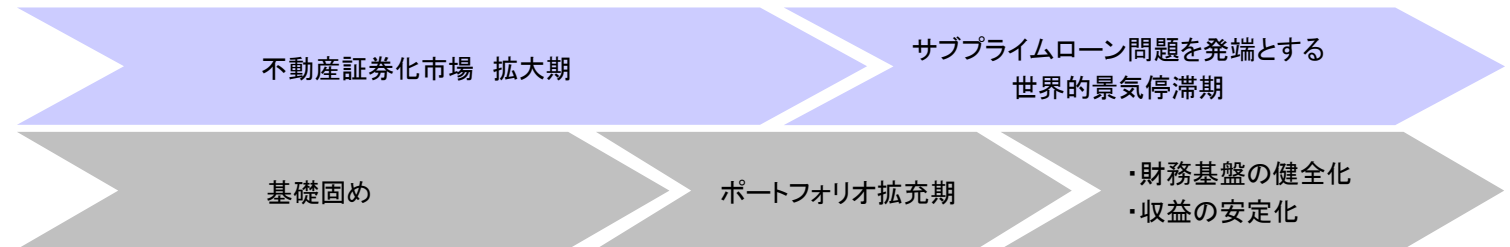
APPENDICES

- 1. ジャパン・オフィス投資法人の概要
- 2. 変動・固定金利比率とレンダーの分布
- 3. 借入と担保状況
- 4. 損益計算書
- 5. 貸借対照表
- 6. キャッシュ・フロー計算書
- 7. 投資主の状況
- 8. 投資口価格の推移
- 9. ポートフォリオマップ
- 10. 物件一覧
- 11. 設計・施工者一覧
- 12. 個別物件収支明細
- 13. 個別物件鑑定評価額一覧

2.1 ポートフォリオの資産規模の推移

財務体質の改善のため、第7期において3物件の売却を行う。

資産規模及び物件数の推移



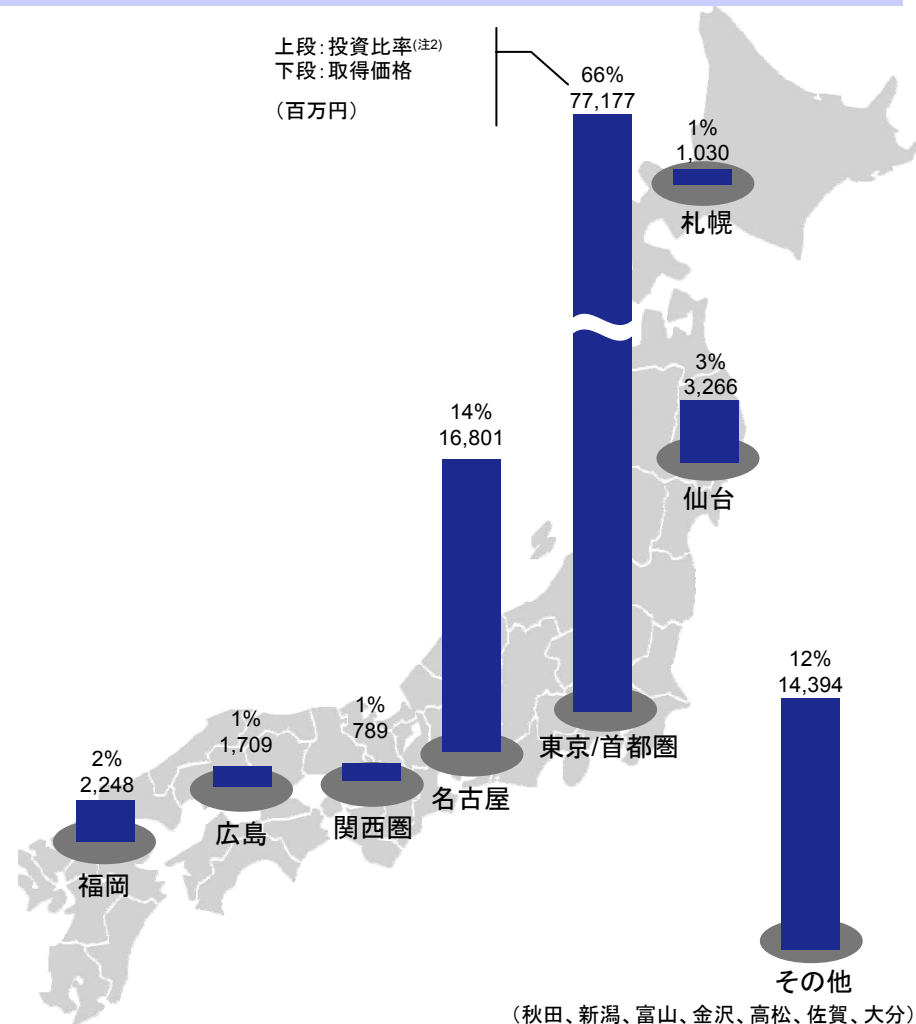
(注)金額は、取得価格の総額を表しており、百万円未満は切り捨てて記載しています。

©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.

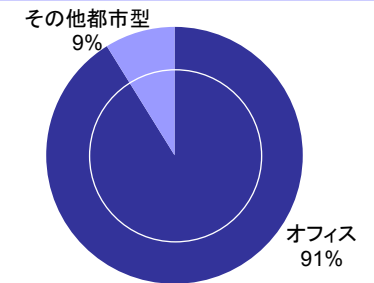
2.2 ポートフォリオの分散状況

ポートフォリオの概要	
物件数	54物件
取得総額	117,415百万円
帳簿価格	117,227百万円
鑑定評価額	98,967百万円
賃貸可能面積	148,463.22㎡
7期末時点稼働率	88.1%
PML	8.16%

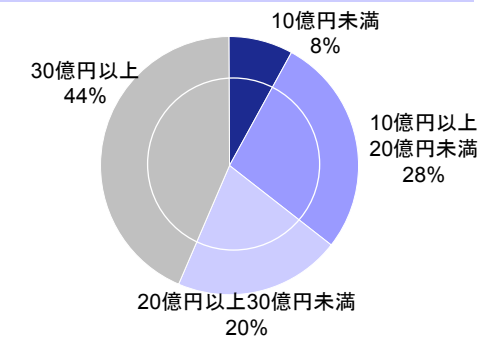
地域分散



用途分散

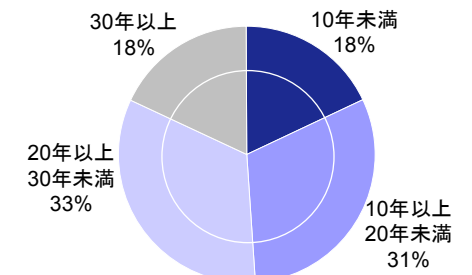


規模分散



築年数分散

平均 21.7年



©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.

(注1) 第7期末時点で計算しています。

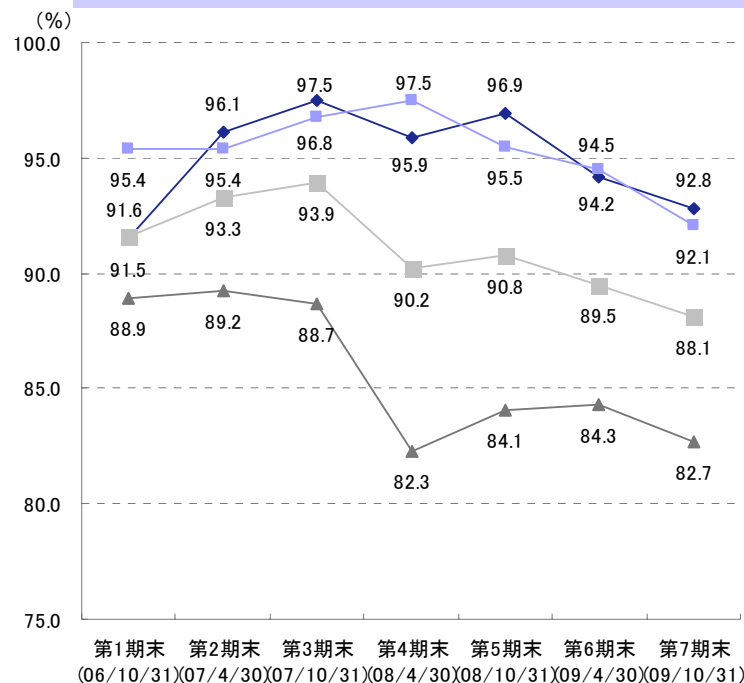
(注2) 取得価格ベースで計算し、金額は記載未満を切り捨て、投資比率は四捨五入して記載しています。

2.3 保有物件の稼働率と平均賃料の推移

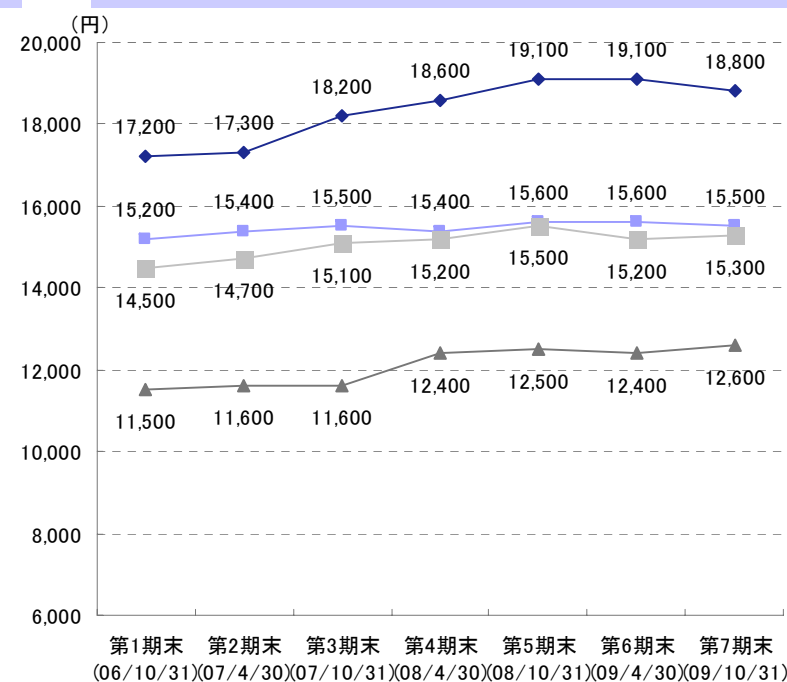
景気の悪化を受け、テナント退去が増加し、稼働率の低下に繋がる。

都心においては賃料水準は低下。地方においては上昇。

稼働率



平均賃料



◆ 都心5区(A) ■ 首都圏(都心5区を除く)(B)
 ▲ 首都圏以外(C+D+E) ■ 合計

■ エリア別物件数の推移

	第1期末 (06/10/31)	第2期末 (07/4/30)	第3期 (07/10/31)	第4期 (08/4/30)	第5期 (08/10/31)	第6期 (09/4/30)	第7期 (09/10/31)
都心5区(A)	19	19	22	27	27	23	22
首都圏(都心5区を除く)(B)	12	12	12	16	15	14	14
首都圏以外(C+D+E)	14	14	15	21	21	20	18
合計	45	45	49	64	63	57	54

(注1)各期末時点で保有する全物件を対象としています。

(注2)平均賃料とは、各期末時点でのエリア、または合計における賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で割った賃料単価をいい、100円未満を四捨五入して記載しております。

(注3)稼働率とは、各期末時点でのエリア、または合計における賃貸可能面積の合計に占める賃貸中の面積の比率をいいます。

©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.

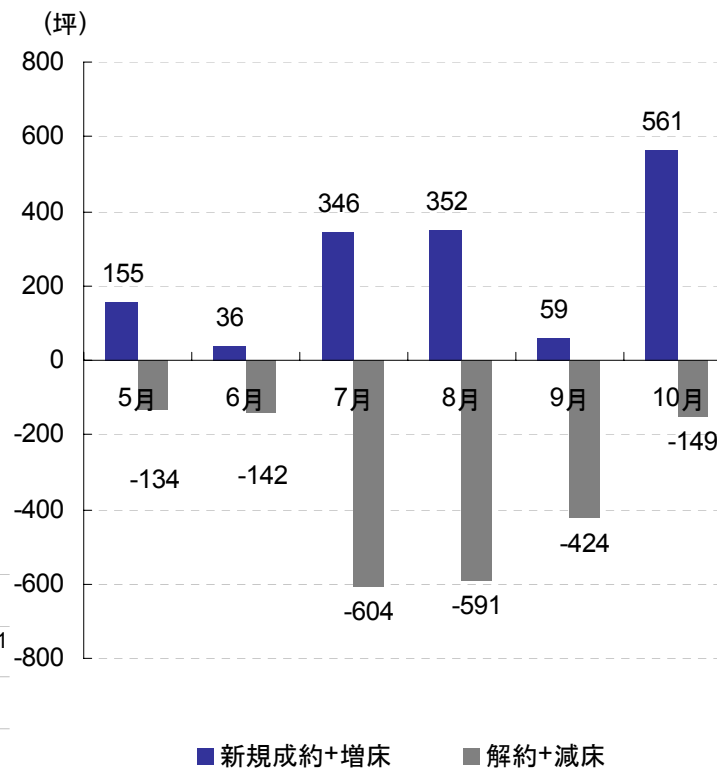
2.4 第7期のリーシング実績(1)

7,8,9月に退去が増加。

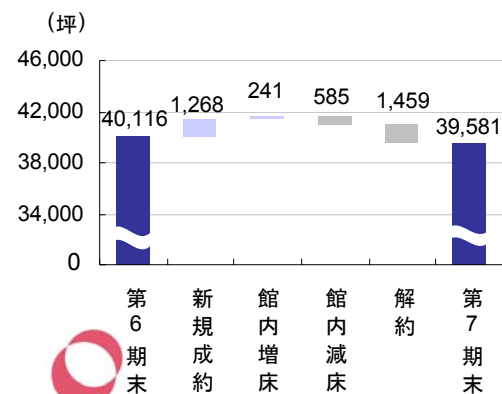
10月の新規成約面積が大きく、稼働率増加に寄与。

第7期のテナント動向(期中売却物件を除く54物件ベース)

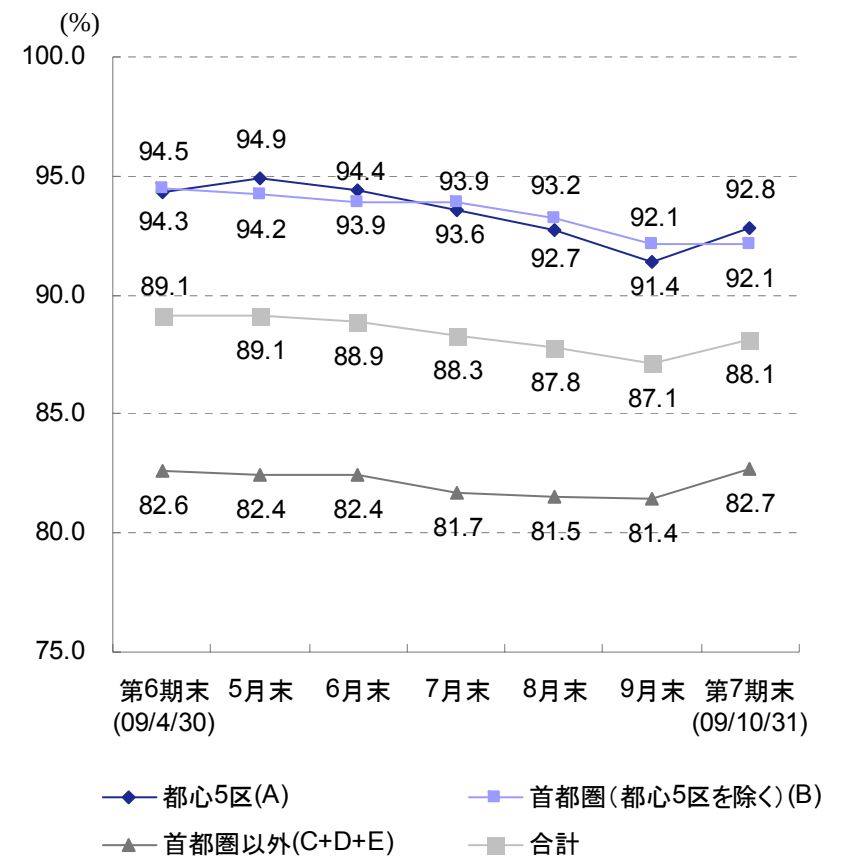
■ 第7期月次賃貸面積の増減



■ 第7期賃貸面積の推移
(期中売却物件を除く)

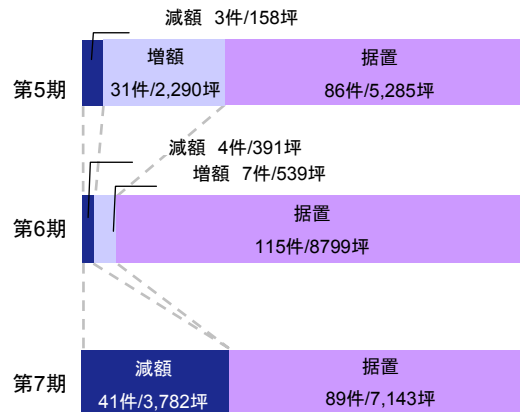


■ 第7期月次稼働率の推移



2.4 第7期のリーシング実績(2)

■ 契約更新状況の推移



第7期のリーシング状況

- 企業の業況悪化に伴い、テナントの退去が増加。
- 柔軟な賃料設定等によりテナントの維持を優先し、収益の確保に努める。
- 第7期の契約更新状況(期中更新:130件、10,925坪)^(注2)

減額	据置
41件/3,782坪	89件/7,143坪
対従前賃料変動率 (%)	賃料変動額 ^(注3) (通期ベース)
-8.2	-31百万円

■ 第7期テナント数の推移(期中売却物件を除く)

テナント入替による賃料の増減				
	テナント数	面積(坪)	賃料(通期ベース)	対従前賃料変動率(%)(^{注4})
新規成約	24	1,268	+105百万円	-14.1
解約	32	-1,459	-149百万円	—
館内増床	7	241	+15百万円	+0.9
館内減床	11	-585	-43百万円	—

(注1)金額は記載未満を切り捨て、変動率及び面積は四捨五入しております。

(注2)件数はテナント数ベースであり、契約期間終了前に更新を行ったテナントを含みます。期中売却物件は除いております。

(注3)通期ベースの賃料変動額は(成約賃料-従前月額賃料)×6により計算しております。

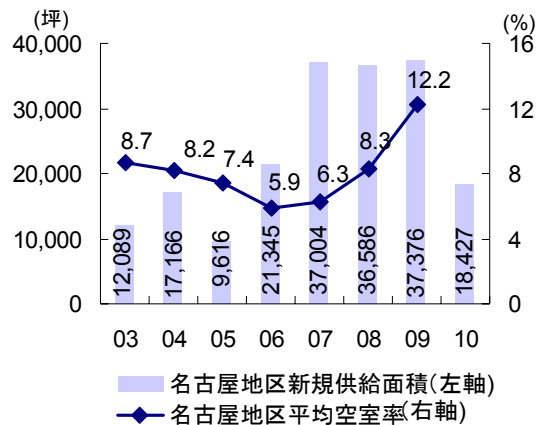
(注4)対従前賃料変動率は成約賃料/従前賃料-1により計算しております。

2.5 リースアップ事例(CRD丸の内)

リーシング施策

- 名古屋地区のオフィスマーケットの需給バランスが崩れ空室率が上昇傾向にある中、早期にマーケットの動向を把握。
- エリアマーケットの分析に基づいた適切な条件を設定。
- PM業者と連携した仲介会社へのダイレクト営業の強化。
- 内覧会実施による物件周知活動の強化。

- (参考)名古屋地区の新規供給面積と空室率の推移(注)



(注)CBRE「オフィスマーケットレポート」による。09年及び10年の供給面積は見通し。09年空室率は10月時点。

リーシング実績

- 成約事例(成約月)
 - 行政書士(2009年5月)
 - 人材紹介会社(2009年6月)
 - 製造業(2009年8月)
- 賃貸面積
 - 第6期末(1,857坪)→第7期末(2,144坪)
- 稼働率
 - 第6期末(76.6%)→第7期末(88.5%)



物件名称	CRD丸の内(D-9)
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内
取得価格	9,520百万円
取得日	2008年3月27日

2.6 リノベーション事例(フィエスタ渋谷)

■ フィエスタ渋谷:物件地図



渋谷駅より徒歩7分。中心的な商業エリアの一つであるオルガン坂に面している。

フィエスタ渋谷(A-23): 東京都渋谷区

- 商業繁华性の高い好立地の物件をリノベーションすること (before) により、テナント満足度向上と新規テナントの誘致に寄与。
 - 78.7%(10月末)→89.0%(11月末)
- 外観改修:リノベーションのポイント
 - 雑多な印象であったテナント看板を統一感のある設計に変更。
 - ファザードのデザインを一新し、商業ビルとして洗練されたイメージを醸成。
- エントランス改修:リノベーションのポイント
 - テナントサインをシンプルにすることにより、黒を基調とした清潔感のある入口に改修。
 - エントランスの照度を上げ、奥に鏡を設けることで、奥行きのある空間を創出。

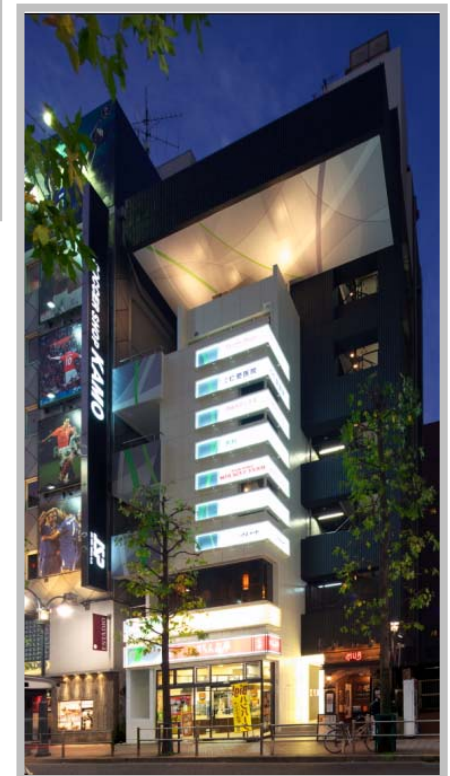
(before)



(after)



(after)



2.7 CS調査の実施

CS (Customer Satisfaction=顧客満足度)調査の実施

項目	概要
調査期間	2009年7月
調査目的	入居時の重視項目と、現在の満足度を計る 管理会社の運営に関する満足度を計る
調査対象	発送数513、有効回収数212

調査結果と今後の課題

現状

- 交通の利便性やオフィススペースの広さ、形状等に高い満足度。
- 一部、共用設備等に改善の要望あり。

今後の課題

- 中小規模の事業所のニーズに合致したオフィススペースを積極的にアピールし、新規テナントの誘致を行う。
- 修繕計画に反映させ、満足度向上に努める。

定期的なCS調査の実施により、テナントのニーズを把握し、満足度向上に努める。

2.8 第7期のファイナンス実績

借入の実施

- 2009年 6月:DB信託からの借入 (20億円)
 - 新生銀行ローンの期限前返済に充当(20億円)
- 2009年10月:BNYメロン信託からの借入(52億円)
 - 新生銀行ローンの期限前返済に充当(35億円)
 - AIAローンの返済に充当(17億円)

期限前返済の実施

- 物件売却による返済 : 第7期中に3物件を売却し、32億円の一部返済を実施。
- GEREローンの返済 : 手許資金よりGEREローンI、IIIに対し、各々1.5億円、4.5億円を一部返済。

【第7期借入金返済の概要】

(億円)

借入先	返済実施日	返済前金額	返済金額	返済後金額	返済方法
新生銀行ローン	2009年 6月29日	60	20	40	DB信託による借入
	2009年10月26日	40	5	35	銀座轟ビルの売却
	2009年10月30日	35	35	—	BNYメロン信託による借入
AIGローン	2009年10月23日	55	12	43	COI那覇ビルの売却
AIAローン	2009年10月30日	18	18	—	BNYメロン信託による借入
GEREローンI	2009年10月30日	117	1.5	115.5	手許資金
GEREローンII	2009年10月30日	219	15	204	COI四ツ橋ビルの売却
GEREローンIII	2009年10月30日	88	4.5	83.5	手許資金

©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.

2.9 物件の売却実績

物件売却による借入金の低減

- 2009年10月にCOI那覇ビル、銀座轟ビル、COI四ツ橋ビルの売却を実施。
 - 不動産取引市場が低迷する中、資金の裏付けのある買主の情報を適切に収集し、売却に繋げた。
- 借入金の低減と各ローンのLTV低減に寄与。

【第7期物件売却の概要】

(百万円)

	取得価格	譲渡価格	売却損益	売却日	用途
E-4 COI那覇ビル	1,197	1,200	3	2009/10/23	AIGローンの一部返済
A-17 銀座轟ビル	548	514	-43	2009/10/26	新生ローンの一部返済
C-1 COI四ツ橋ビル	1,700	1,540	-267	2009/10/30	GEREローンIIの一部返済
合計	3,445	3,254	-307		

2.10 第7期末時点の財務状況

借入金、LTVの推移

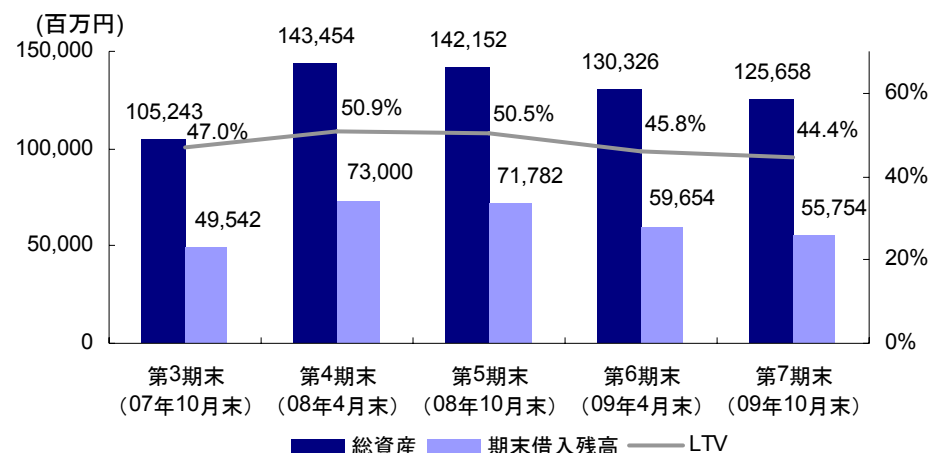
- 借入金総額は596億円(期初)から557億円(期末)に圧縮。
 - 無担保ローン(BNYメロン信託銀行)の調達により、今後のリファイナンスにおいて弾力的な交渉に繋げる。
- 総資産有利子負債比率は45.8%(期初)→44.4%(期末)に改善。
 - 財務体質の改善に寄与。

■ 第7期末有利子負債の状況

(百万円)

借入先	残高
あおぞら銀行ローン	3,950
GEREローンI	11,550
GEREローンII	20,404
GEREローンIII	8,350
AIGローン	4,300
DB信託ローン	2,000
BNY メロン信託ローン	5,200
合計	55,754

■ 総資産有利子負債比率の推移



目次

1. 第7期決算ハイライト

- 1.1 決算ハイライト
- 1.2 運用実績
- 1.3 主要財務指標

2. 第7期運用の状況

- 2.1 ポートフォリオの資産規模の推移
- 2.2 ポートフォリオの分散状況
- 2.3 保有物件の稼働率と平均賃料の推移
- 2.4 第7期のリーシング実績
- 2.5 リースアップ事例(CRD丸の内)
- 2.6 リノベーション事例(フィエスタ渋谷)
- 2.7 CS調査の実施
- 2.8 第7期のファイナンス実績
- 2.9 物件の売却実績
- 2.10 第7期末時点の財務状況

3. 今後の経営戦略

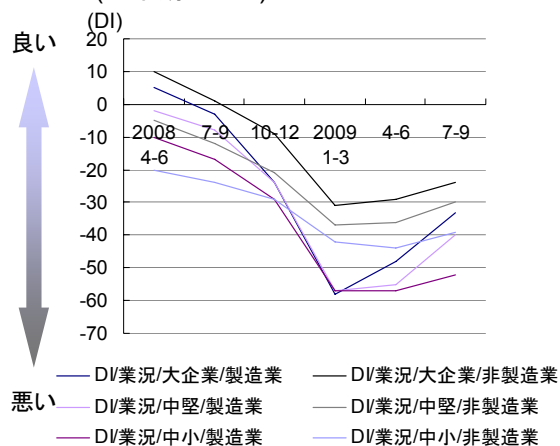
- 3.1 経営環境の認識
- 3.2 第8期経営計画
- 3.3 今後のファイナンス戦略
- 3.4 今後の資産運用戦略

APPENDICES

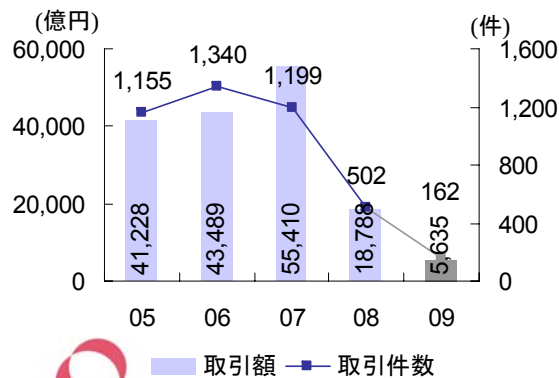
- 1. ジャパン・オフィス投資法人の概要
- 2. 変動・固定金利比率とレンダーの分布
- 3. 借入と担保状況
- 4. 損益計算書
- 5. 貸借対照表
- 6. キャッシュ・フロー計算書
- 7. 投資主の状況
- 8. 投資口価格の推移
- 9. ポートフォリオマップ
- 10. 物件一覧
- 11. 設計・施工者一覧
- 12. 個別物件収支明細
- 13. 個別物件鑑定評価額一覧

3.1 経営環境の認識

■ (参考)日銀短観業況DI
(四半期ベース)(注1)



■ (参考)不動産取引件数、取引額の推移
(注2)



国内経済を取り巻く環境

- 日銀短観などの足元の景気動向の指数は下げ止まりを見せるが、政策効果による押し上げの要因が強く、設備投資や個人所得の回復には至らず。
- デフレや円高など、企業業績を直接的に圧迫する景気下振れリスクが依然として消えず。
- 経済の自律的な回復までには時間を要すると考えられ、持ち直しの持続性が焦点となっている。

不動産マーケットを取り巻く環境

- 景気停滞局面の中、オフィスマーケットは全体的に稼働率及び賃料水準が低迷。
- 東京においては2011年以降、新規オフィスの供給増加が予想される。
- 買い手側の金融環境も厳しい中、不動産の売買件数が著しく減少。不動産の流動性が低下する中、買い手市場が続く。

本投資法人をとりまく経営環境は、金融市場及び不動産市場ともに厳しい状況が継続

(注1)日銀短観によります。

(注2)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」によります。この調査は東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡又は取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、集計されています。2009年は上半期のみを集計です。

3.2 第8期経営計画

(百万円)

項目	第7期実績 (平成21年5月1日- 平成21年10月31日)	第8期計画 (平成21年11月1日- 平成22年4月30日)
運用日数	184日	181日
営業収益	4,481	3,995
営業利益	1,673	1,540
賃貸利益	2,525	2,015
売却損益	-307	—
販管費	-544	-475
営業外損益	-1,327	-1,129
経常利益	346	410
当期純利益	429	409
一口当たり分配金	2,611円	2,400円
物件数 (期末時点)	54物件	54物件
テナント数 (期末時点)	507テナント	—
賃貸可能面積 (期末時点)	148,463.22m ²	—

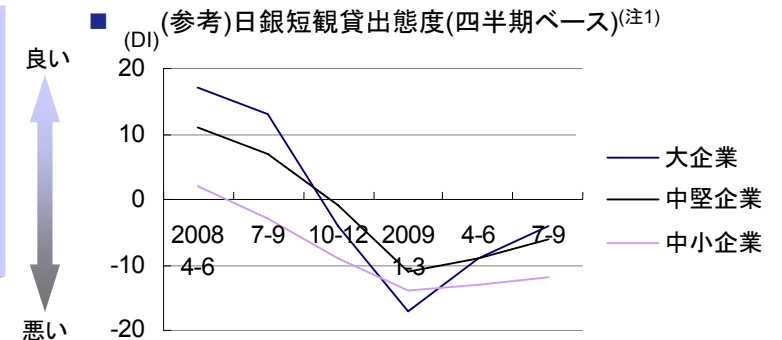
当期純利益の第7期比変動要因

- 賃貸利益 : -510百万円
 - 第7期売却物件の影響 -123百万円
 - 保有54物件の利益減少 -387百万円
 - 賃貸収入の減少 -270百万円
 - 賃貸費用の増加 -117百万円
 - (うち、修繕費増加 -71百万円)
- 売却損益 : +307百万円
 - ※ 今期中の物件売却を想定せず
- 販売管理費 : +69百万円
 - 資産運用報酬、譲渡報酬等の減少
- 営業外損益 : +198百万円
 - 支払利息、融資関連費用減少 +236百万円
 - 信託更新に伴うアップフロントフィー等 -38百万円
- 特別損益 : -84百万円
 - ※ 今期は特殊要因なし

3.3 今後のファイナンス戦略

金融環境

- 不動産価格の低迷に伴い、不動産セクターに対する信用拡大には至らず。
- 金融機関のリスク許容度は上がらないため、慎重な貸出姿勢が続く。



今後の財務戦略

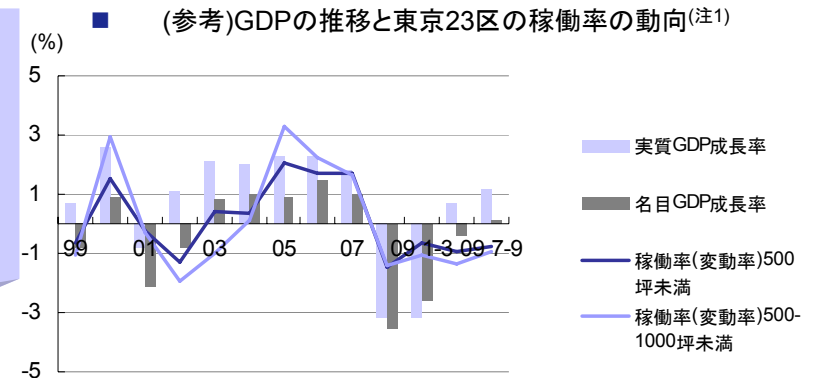
- 2010年1月に返済期限を迎える日本GEからの借入金(204億円)のリファイナンスを最優先課題とし、既存借入先を中心に交渉を進める。
- 財務体質改善のため、借入金の圧縮を進めて、保守的なLTVの水準を維持する。
- 取引金融機関の拡大により、資金調達先の多様化や借入期限の分散を図る。

(注1)日銀短観によります。

3.4 今後の資産運用戦略

オフィスマーケット環境

- 企業の業況悪化に伴い、解約・減賃が増加。オフィスマーケット全般の調整は長期化の見通し。
- 一部地域においてオフィスの供給過多によるマーケット環境の悪化が見られる。



今後の運用戦略

- 現在の空室及び解約予定のあるフロアの早期稼働を、最優先として取り組む。
- マーケット水準や物件の特性を総合的に見極め、市況に応じた柔軟な賃料設定により、稼働率の維持に努める。
- PM、テナントとのリレーション構築やCS調査を通じて、テナントニーズを把握、満足度向上に努める。

(注1)GDPは内閣府によります。2009/7-9は2009年11月16日に発表された速報値です。

稼働率はCBREの空室率データ基に、前年度(又は前四半期)の数値に対する変動率を当社にて作成しております。

目次

1. 第7期決算ハイライト

- 1.1 決算ハイライト
- 1.2 運用実績
- 1.3 主要財務指標

2. 第7期運用の状況

- 2.1 ポートフォリオの資産規模の推移
- 2.2 ポートフォリオの分散状況
- 2.3 保有物件の稼働率と平均賃料の推移
- 2.4 第7期のリーシング実績
- 2.5 リースアップ事例(CRD丸の内)
- 2.6 リノベーション事例(フィエスタ渋谷)
- 2.7 CS調査の実施
- 2.8 第7期のファイナンス実績
- 2.9 物件の売却実績
- 2.10 第7期末時点の財務状況

3. 今後の経営戦略

- 3.1 経営環境の認識
- 3.2 第8期経営計画
- 3.3 今後のファイナンス戦略
- 3.4 今後の資産運用戦略

APPENDICES

- 1. ジャパン・オフィス投資法人の概要
- 2. 変動・固定金利比率とレンダーの分布
- 3. 借入と担保状況
- 4. 損益計算書
- 5. 貸借対照表
- 6. キャッシュ・フロー計算書
- 7. 投資主の状況
- 8. 投資口価格の推移
- 9. ポートフォリオマップ
- 10. 物件一覧
- 11. 設計・施工者一覧
- 12. 個別物件収支明細
- 13. 個別物件鑑定評価額一覧

ジャパン・オフィス投資法人の概要

ジャパン・オフィス投資法人とは

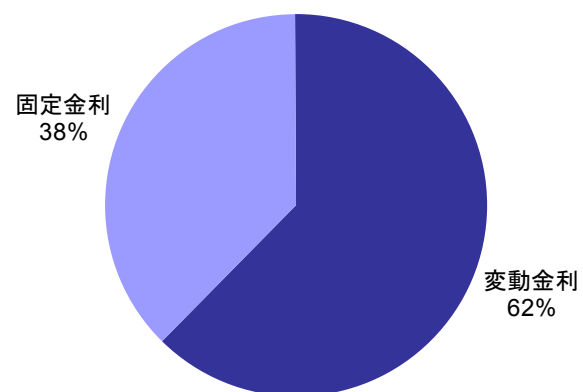
- ジャパン・オフィス投資法人は、2006年3月に東京証券取引所に上場した、中規模オフィスビルに主として投資を行う特化型のJ-REITです。

名称	ジャパン・オフィス投資法人
証券コード	8983
所在地	東京都渋谷区南平台町1番10号
執行役員	田崎 浩友
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
資産運用会社代表取締役社長	田崎 浩友
保有物件	54物件（第7期末時点）
ポートフォリオ規模	117,415百万円（取得価格ベース）
決算期	4月期（11月1日～4月30日）及び10月期（5月1日～10月31日）
投資口価格	731,000円（2007年4月2日 上場来最高値（終値））
	52,700円（2008年11月26日 上場来最安値（終値））

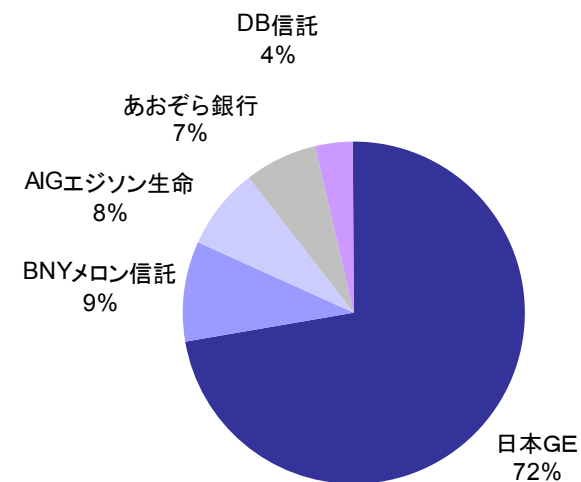
変動・固定金利比率とレンダーの分布

- 2009年10月31日時点の借入残高総額の内、変動金利の割合は62%です。

変動金利・固定金利の比率



レンダーの分布



借入と担保状況

第7期末(2009年10月末)時点

ローン	返済期日	借入残高	担保対象物件 (注)	
			物件名	物件数
GEREローンⅡ	2010年1月31日	204 億円	A-1 COI新橋ビル A-4 MTCビル A-7 COI南平台ビル A-9 COI日本橋本町ビル A-10 アンフィニ赤坂 B-1 COI五反田ビル B-2 ブルク大森 B-3 BENEX S-2 B-5 パゴダ浅草 D-1 仙台一番町ビル	10 物件
BNYメロン信託ローン	2010年10月29日	52 億円	— (無担保)	(無担保)
GEREローンⅢ	2010年10月31日	83 億円	A-21 COI恵比寿西ビル A-22 COI銀座612 D-9 CRD丸の内	3 物件
あおぞら銀行ローン	2011年2月28日	39 億円	A-20 COI芝園橋ビル A-23 フィエスタ渋谷 A-24 COI内神田ビル B-13 千歳ビル D-8 大名バルコニー E-7 COI富山新桜町ビル E-8 秋田山王21ビル E-9 COI新潟ビル	8 物件
GEREローンⅠ	2011年4月30日	115 億円	A-2 COI西参道ビル A-18 COI渋谷神山町ビル A-19 COI赤坂五丁目ビル B-7 REGALOビル B-11 COI永代ビル B-12 COI横須賀ベイサイドビル D-4 COI名古屋ブラザビル D-5 エルセントロ札幌 D-6 COI仙台中央ビル E-5 カーニープレイス金沢駅前	10 物件
DB信託ローン	2011年6月29日	20 億円	A-28 DSM神保町ビル A-29 DSM日本橋蛸殻町ビル A-30 COI九段二丁目ビル	3 物件
AIGローン	2013年3月16日	43 億円	A-8 ジョワレ半蔵門 B-6 COI南池袋ビル D-3 COI名駅ビル E-1 富山駅西ビル E-2 第百・みらい信金ビル	5 物件
合計		557 億円		39 物件

損益計算書

	(千円)	
	第6期 平成20年11月1日-平成21年4月30日	第7期 平成21年5月1日-平成21年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	4,402,801	3,993,000
その他賃貸事業収入	432,570	485,516
不動産等売却益	652,541	3,036
営業収益合計	5,487,913	4,481,553
営業費用		
賃貸事業費用	2,171,034	1,953,143
不動産売却損	782,398	310,653
資産運用報酬	459,299	392,483
資産保管手数料	12,628	12,068
一般事務委託手数料	50,512	45,571
役員報酬	4,688	5,580
その他営業費用	84,836	88,877
営業費用合計	3,565,397	2,808,377
営業利益	1,922,515	1,673,176
営業外収益		
受取利息	6,024	1,777
受取保険金	6,654	143
その他	3	1
営業外収益合計	12,683	1,922
営業外費用		
支払利息	799,981	660,120
融資関連費用	526,157	657,443
投資口交付費	12,644	—
その他	1,542	11,385
営業外費用合計	1,340,325	1,328,949
経常利益	594,873	346,149
特別利益		
受取損失補てん金	—	163,297
特別利益合計	—	163,297
特別損失		
訴訟和解金	—	78,914
特別損失合計	—	78,914
税引前当期純利益	594,873	430,532
法人税、住民税及び事業税	874	969
法人税等調整額	-37	33
法人税等合計	837	1,002
当期純利益	594,035	429,529
前期繰越利益	58	70
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	594,094	429,599

貸借対照表(資産の部)

	第6期 平成21年4月30日	第7期 平成21年10月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,077,679	2,208,904
信託現金及び信託預金	4,928,353	4,398,111
営業未収入金	109,047	123,915
前払費用	476,853	615,822
繰延税金資産	84	50
預け金	1,511,244	1,017,510
その他	11,380	7,524
流動資産合計	9,114,643	8,371,839
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,292,568	19,436,391
減価償却累計額	-1,118,343	-1,446,648
建物(純額)	18,174,224	17,989,743
構築物	61,721	61,721
減価償却累計額	-16,703	-21,161
構築物(純額)	45,017	40,559
機械及び装置	345,346	372,283
減価償却累計額	-64,629	-81,021
機械及び装置(純額)	280,716	291,262
工具、器具及び備品	4,698	11,980
減価償却累計額	-2,172	-3,075
工具、器具及び備品(純額)	2,526	8,905
土地	45,111,018	45,111,715
建設仮勘定	—	2,250
信託建物	19,944,698	18,780,397
減価償却累計額	-2,153,940	-2,268,319
信託建物(純額)	17,790,758	16,512,077
信託構築物	2,549	2,202
減価償却累計額	-1,913	-1,615
信託構築物(純額)	636	587
信託機械及び装置	408,093	392,246
減価償却累計額	-206,850	-212,911
信託機械及び装置(純額)	201,243	179,335
信託工具、器具及び備品	12,397	13,801
減価償却累計額	-3,173	-3,853
信託工具、器具及び備品(純額)	9,223	9,947
信託土地	39,468,288	37,083,573
信託建設仮勘定	—	3,114
有形固定資産合計	121,083,654	117,233,072
無形固定資産		
商標権	—	1,003
無形固定資産合計	—	1,003
投資その他の資産		
出資金	5	5
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	118,003	42,942
投資その他の資産合計	128,008	52,947
固定資産合計	121,211,662	117,287,023
資産合計	130,326,306	125,658,863

貸借対照表(負債・純資産の部)

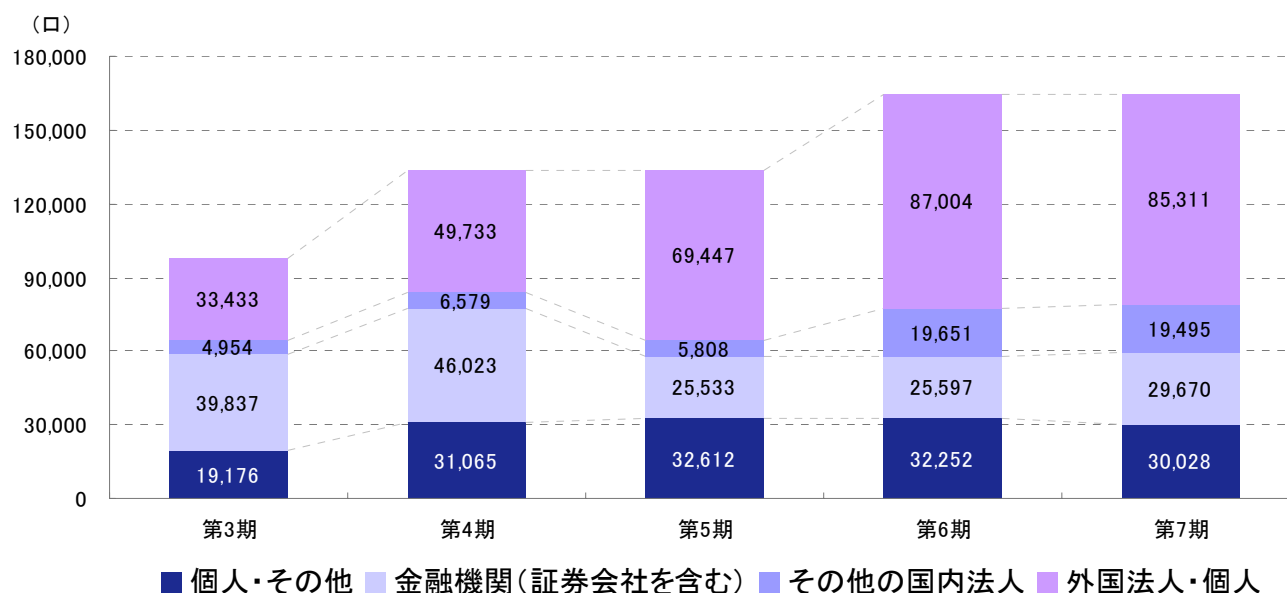
	第6期 平成21年4月30日	第7期 平成21年10月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	285,825	447,837
短期借入金	7,800,000	5,200,000
1年内返済予定の長期借入金	21,904,700	28,754,700
未払金	301,319	300,673
未払費用	80,680	74,590
前受金	660,494	559,518
預り金	4,232	22,471
その他	203,914	132,931
流動負債合計	31,241,166	35,492,722
固定負債		
長期借入金	29,950,000	21,800,000
預り敷金及び保証金	3,005,054	2,796,728
信託預り敷金及び保証金	3,199,104	2,802,924
固定負債合計	36,154,158	27,399,653
負債合計	67,395,325	62,892,376
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	62,336,887	62,336,887
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	594,094	429,599
剰余金合計	594,094	429,599
投資主資本合計	62,930,981	62,766,487
純資産合計	62,930,981	62,766,487
負債純資産合計	130,326,306	125,658,863

キャッシュ・フロー計算書

	第6期 平成20年11月1日-平成21年4月30日	第7期 平成21年5月1日-平成21年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	594,873	430,532
減価償却費	799,024	650,656
受取利息	-6,024	-1,777
支払利息	799,981	660,120
訴訟和解金	—	78,914
投資口交付費	12,644	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	6,808	-14,867
前払費用の増減額(△は増加)	133,059	-138,969
信託有形固定資産の売却による減少額	9,699,345	3,494,756
長期前払費用の増減額(△は増加)	163,601	75,060
預け金の増減額(△は増加)	-434,721	493,733
営業未払金の増減額(△は減少)	-62,778	51,890
未払金の増減額(△は減少)	-23,355	-645
前受金の増減額(△は減少)	-94,764	-100,976
その他	38,755	-10,104
小 計	11,626,447	5,668,323
利息の受取額	6,024	1,777
利息の支払額	-839,967	-666,209
訴訟和解金の支払額	—	-78,914
法人税等の支払額	-544	-25
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,791,960	4,924,951
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	-106,614	-80,745
信託有形固定資産の取得による支出	-96,961	-103,940
無形固定資産の取得による支出	—	-1,026
預り敷金及び保証金の受入による収入	51,421	93,035
預り敷金及び保証金の返還による支出	-71,716	-301,360
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	119,399	68,307
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-865,931	-457,203
投資活動によるキャッシュ・フロー	-970,404	-782,935
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,800,000	5,200,000
短期借入金の返済による支出	-10,500,000	-7,800,000
長期借入れによる収入	—	2,000,000
長期借入金の返済による支出	-9,427,800	-3,300,000
分配金の支払額	-1,365,004	-595,645
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	-11,505,461	-4,495,645
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	-1,683,905	-353,629
現金及び現金同等物の期首残高	8,629,000	6,945,094
現金及び現金同等物の期末残高	6,945,094	6,591,464

投資主の状況

所有者別投資口数



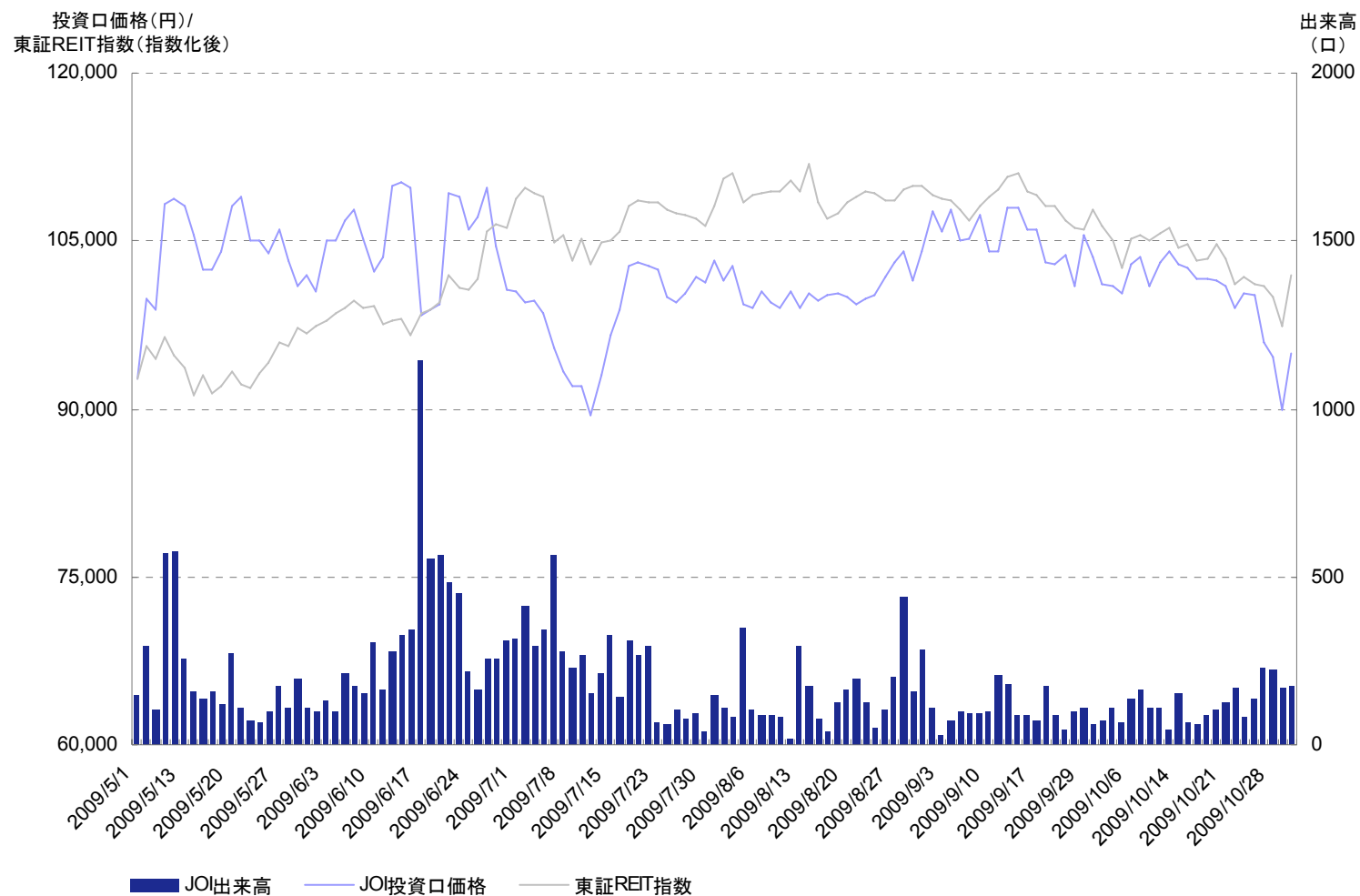
主要投資主(第7期末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	比率(%) ^(注)
いちごアセットトラスト	43,011	26.14
ゴールドマンサックスインターナショナル	23,196	14.10
合同会社ユピテル	15,554	9.45
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,855	7.81
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,717	4.08
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	3,017	1.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,654	1.61
ドイツバンクアーゲーロンドンビービーノトリティークライアantz613	2,617	1.59
株式会社クリード	2,200	1.33
ビービーエイチオープンハイマークエストインターナショナルパリューフアンド	1,966	1.19
合計	113,787	69.16

所有者別投主数

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
個人・その他	5,330	7,895	7,749	7,658	7,366
金融機関(証券会社を含む)	63	74	39	30	34
その他の国内法人	91	134	118	108	99
外国法人・個人	86	130	117	98	84
合計	5,570	8,233	8,023	7,894	7,583

投資口価格の推移



※東証REIT指数は 09/5/01 の東証REIT指数を、同日のJOI終値として指数化したものです。

ポートフォリオマップ

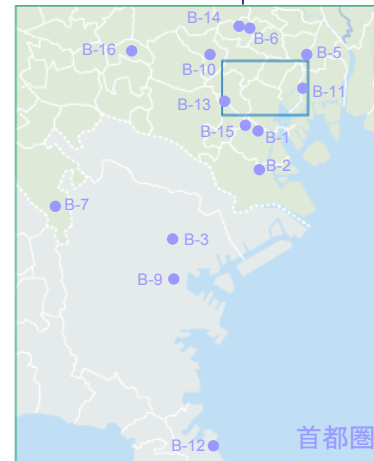


東京都心5区

- A-1 COI新橋ビル
- A-2 COI西参道ビル
- A-4 MTC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-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 COI内神田ビル
- A-25 COI九段南ビル
- A-26 COI四谷四丁目ビル
- A-27 COI赤坂溜池ビル
- A-28 DSM神保町ビル
- A-29 DSM日本橋蛸殻町ビル
- A-30 COI九段二丁目ビル
- A-31 COI九段三丁目ビル

首都圏

- B-1 COI五反田ビル
- B-2 ブルク大森
- B-3 BENEX S-2
- B-5 パゴダ浅草
- B-6 COI南池袋ビル
- B-7 REGALO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
- B-16 TK吉祥寺ビル



関西圏

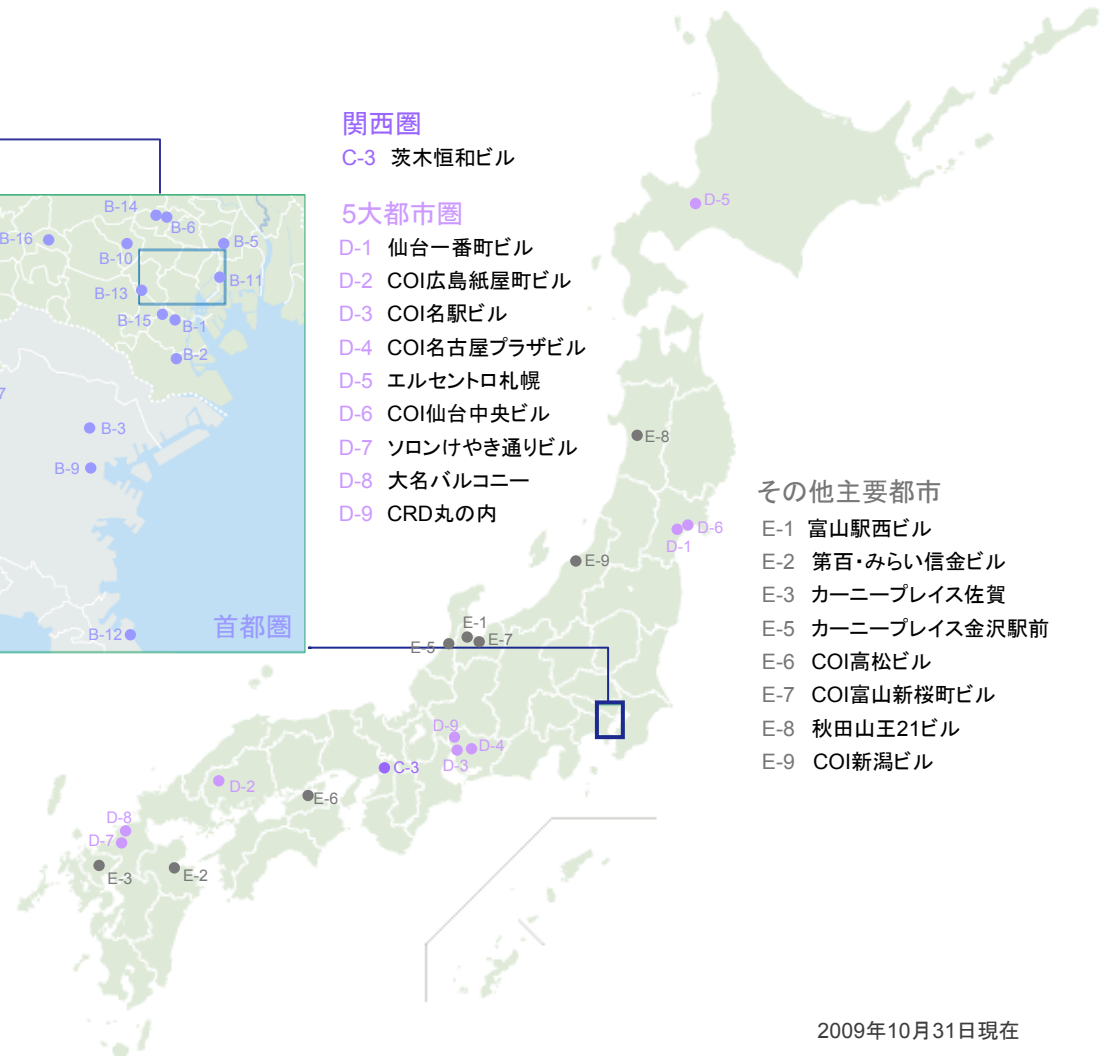
- C-3 茨木恒和ビル

5大都市圏

- D-1 仙台一番町ビル
- D-2 COI広島紙屋町ビル
- D-3 COI名駅ビル
- D-4 COI名古屋プラザビル
- D-5 エルセントロ札幌
- D-6 COI仙台中央ビル
- D-7 ソロンけやき通りビル
- D-8 大名バルコニー
- D-9 CRD丸の内

その他主要都市

- E-1 富山駅西ビル
- E-2 第百・みらい信金ビル
- E-3 カーニープレイス佐賀
- E-5 カーニープレイス金沢駅前
- E-6 COI高松ビル
- E-7 COI富山新桜町ビル
- E-8 秋田山王21ビル
- E-9 COI新潟ビル



2009年10月31日現在

物件一覧①

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率(%) ^(注4)		
							当期末	第6期末	第5期末
首都圏(都心5区)	A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	7,162	6.1	6,092.79	100.0	100.0	100.0
	A-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	4,439	3.8	5,036.78	86.2	88.8	100.0
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	2,690	2.3	4,140.69	100.0	100.0	100.0
	A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	2,120	1.8	1,925.24	94.6	94.6	90.0
	A-8	ジョフレ半蔵門	東京都千代田区隼町	2,076	1.8	2,080.37	85.0	100.0	86.8
	A-9	COI日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目	1,864	1.6	3,695.21	100.0	100.0	100.0
	A-10	アンフィニ赤坂	東京都港区赤坂八丁目	1,862	1.6	1,684.27	85.9	85.9	86.7
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	1,270	1.1	1,947.85	100.0	100.0	100.0
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	1,460	1.2	1,321.54	87.9	87.9	100.0
	A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	850	0.7	696.95	100.0	100.0	100.0
	A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	1,420	1.2	1,602.29	86.2	71.7	85.3
	A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	3,000	2.6	1,484.39	71.8	100.0	100.0
	A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	2,641	2.3	1,400.86	91.1	87.5	91.0
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	3,155	2.7	1,239.16	78.7	89.7	89.3
	A-24	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	2,000	1.7	1,379.31	88.8	91.2	88.9
	A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	576	0.5	490.91	100.0	100.0	100.0
	A-26	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	840	0.7	780.64	63.5	90.8	90.8
	A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	981	0.8	494.14	87.6	52.1	52.1
	A-28	DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	2,630	2.2	1,896.13	91.8	100.0	100.0
	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	1,930	1.6	2,379.80	100.0	100.0	100.0
	A-30	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	1,137	1.0	1,288.31	100.0	100.0	100.0
	A-31	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	1,227	1.1	1,326.28	100.0	79.9	100.0

物件一覧②

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%)(注3)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%) (注4)		
							当期末	第6期末	第5期末
首都圏(都心5区を除く)	B-1	COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	5,208	4.4	5,421.14	92.7	100.0	97.3
	B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	3,370	2.9	5,337.95	86.2	91.3	91.3
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	2,438	2.1	4,389.91	81.3	89.3	94.4
	B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	1,871	1.6	2,091.27	100.0	100.0	100.0
	B-6	COI南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	1,600	1.4	1,490.30	100.0	100.0	100.0
	B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	1,664	1.4	2,183.65	85.0	85.0	85.0
	B-9	レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	1,074	0.9	1,282.92	94.8	76.9	100.0
	B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	979	0.8	1,250.85	100.0	100.0	84.3
	B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	1,650	1.4	2,602.31	100.0	100.0	100.0
	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	1,545	1.3	2,186.73	95.6	95.6	91.4
	B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	2,770	2.4	2,385.69	100.0	100.0	100.0
	B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	927	0.8	1,261.91	100.0	100.0	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	1,270	1.1	1,311.21	78.4	78.4	89.2
	B-16	TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	3,480	3.0	4,096.10	94.6	97.3	97.3
関西圏	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	789	0.7	2,186.41	73.7	80.3	58.6

物件一覧③

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率(%) ^(注4)		
							当期末	第6期末	第5期末
5 大都市圏	D-1	仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	2,480	2.1	5,655.82	88.8	88.0	91.4
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	1,709	1.5	2,900.85	71.7	74.8	78.6
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市市中区名駅五丁目	1,474	1.3	2,063.52	58.3	47.9	58.3
	D-4	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	5,807	5.0	3,978.47	88.9	88.9	88.9
	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	1,030	0.9	1,226.58	87.0	100.0	100.0
	D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	786	0.7	2,365.61	68.3	74.3	74.3
	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	1,450	1.2	1,978.60	100.0	100.0	100.0
	D-8	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	798	0.7	765.61	100.0	100.0	100.0
	D-9	CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	9,520	8.1	8,009.11	88.5	76.6	74.3
主要都市 その他	E-1	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	2,345	2.0	8,596.59	90.8	90.8	90.8
	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	1,892	1.6	3,247.71	89.8	89.8	89.8
	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	1,200	1.0	2,844.42	58.7	69.8	72.7
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	1,071	0.9	2,453.21	68.9	62.3	71.8
	E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	3,208	2.7	6,329.33	97.2	94.0	94.0
	E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	708	0.6	2,095.95	78.2	75.3	75.3
	E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	895	0.8	3,512.36	62.8	78.3	64.9
	E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	3,075	2.6	6,577.22	79.2	81.1	82.2
合計(54物件)				117,415	100.0	148,463.22	88.1	89.5	90.8

(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、広島を、「その他主要都市」とは前記以外の地域の主要都市(県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市)をそれぞれ表します。

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

(注3) 「投資比率」欄には、取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。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) 「稼働率」欄は各期末時点での各物件における賃貸可能面積の合計に占める賃貸中の面積の比率をいいます。また、第6期、第5期の合計欄には各期末時点での保有物件全体の稼働率を記載しており、第6期及び第7期に売却した物件も含まれます。

設計・施工者一覧①

地域 ^(注)	物件 番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
首都圏（都心5区）	A-1	COI新橋ビル	(株)大林組	(株)大林組	建築主事（東京都）
	A-2	COI西参道ビル	(株)日建設計	東急建設(株)・京王建設(株)共同企業体	建築主事（渋谷区）
	A-4	MTCビル	三和建物(株) 三和建物エンジニアリング(株)（増築）	三和建物(株) 三和建物エンジニアリング(株)（増築）	建築主事（港区） （増築）建築主事（東京都）
	A-7	COI南平台ビル	(株)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	ジョフレ半蔵門	(株)空間創造研究所	(株)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)一級建築士事務所	佐藤工業(株)	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)	建築主事（港区）
	A-12	COI聖坂ビル	古久根建設(株)	古久根建設(株)	建築主事（港区）
	A-18	COI渋谷神山町ビル	(株)IAO竹田設計	飛鳥建設(株)	建築主事（渋谷区）
	A-19	COI赤坂五丁目ビル	(株)渡辺明設計事務所	(株)竹中工務店	建築主事（港区）
	A-20	COI芝園橋ビル	(株)岡設計	鹿島建設(株)	建築主事（港区）
	A-21	COI恵比寿西ビル	三和建设(株)	三和建设(株)	建築主事（渋谷区）
	A-22	COI銀座612	(株)M.S.A建築設計事務所	北野建設(株)	建築主事（中央区）
	A-23	フィエスタ渋谷	弾設計(株)	大成建設(株)	建築主事（渋谷区）
	A-24	COI内神田ビル	有限会社福井健二設計工房	(株)竹中工務店	建築主事（千代田区）
	A-25	COI九段南ビル	(株)吉田正志建築設計室	風越建設(株)	建築主事（千代田区）
	A-26	COI四谷四丁目ビル	(株)清水建築設計事務所	風越建設(株)	建築主事（株）国際確認検査センター）
	A-27	COI赤坂溜池ビル	安藤建設(株)	安藤建設(株)	建築主事（ビューロベリタスジャパン(株)）
	A-28	DSM神保町ビル	清水建設(株)	清水建設(株)	建築主事（千代田区）
	A-29	DSM日本橋蛸殻町ビル	(株)久米建築事務所	(株)長谷川工務店	建築主事（中央区）
	A-30	COI九段二丁目ビル	(株)園田設計	埼玉建興(株)	建築主事（千代田区）
	A-31	COI九段三丁目ビル	(株)佐藤総合計画	飛鳥建設(株)	建築主事（千代田区）

設計・施工者一覧②

地域 ^(注)	物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
首都圏 (都心5区を除く)	B-1	COI五反田ビル	森京介建築事務所	大末建設(株)	建築主事(東京都)
	B-2	ブルク大森	(株)第一建築事務所 (株)新都市建築事務所(増築)	真柄建設(株)	建築主事(東京都)(増築含む)
	B-3	BENEX S-2	(株)類設計室	鹿島建設(株)	建築主事(横浜市)
	B-5	パゴダ浅草	野村不動産一級建築士事務所	(株)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)石川正義一級建築士事務所	清水建設(株)	建築主事(豊島区)
	B-7	REGALOビル	ユーデック(株)	大末建設(株)	建築主事(町田市)
	B-9	レスポアール296	(株)幸和建築事務所	佐藤工業(株)	建築主事(横浜市)
	B-10	テクノス中野ビル	(株)横峯建築設計事務所	西松建設(株)	建築主事(中野区)
	B-11	COI永代ビル	(株)レーモンド設計事務所	三井建設(株)	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)	大成建設(株)	建築主事(横須賀市)
	B-13	千歳ビル	(株)間組	(株)間組	建築主事(目黒区)
	B-14	ルート池袋ビル	(株)ミゾタ建築設計事務所	不動建設(株)	建築主事(豊島区)
	B-15	西五反田アクセス	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)	建築主事(品川区)
	B-16	TK吉祥寺ビル	(株)東急設計コンサルタント	鹿島建設(株)	建築主事(武蔵野市)
関西圏	C-3	茨木恒和ビル	(株)鴻池組	(株)鴻池組	建築主事(大阪府)

設計・施工者一覧③

地域 ^(注)	物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
5 大都市圏	D-1	仙台一番町ビル	清水建設(株)	清水建設(株)	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)	清水建設(株)	建築主事(広島市)
	D-3	COI名駅ビル	(株)中村工業一級建築士事務所	(株)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)	建築主事(名古屋市)
	D-5	エルセントロ札幌	(株)札幌日総研	清水建設(株)	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)	建築主事(仙台市)
	D-7	ソロンけやき通りビル	(株)JIN建築設計	清水建設(株)	建築主事(福岡市)
	D-8	大名バルコニー	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	建築主事(福岡市)
	D-9	CRD丸の内	大成建設(株)	大成建設(株)	財団法人日本建築センター
その他主要都市	E-1	富山駅西ビル	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	建築主事(富山市)
	E-2	第百・みらい信金ビル(オフィスビル) 第百・みらい信金ビル(立体駐車場)	(株)レーモンド田邊設計事務所 三菱重工(株)	(株)佐藤組 三菱重工(株)	建築主事(大分市) 建築主事(大分市)
	E-3	カーニープレイス佐賀	(株)梓設計	不二建設(株)・松尾建設(株)共同企業体	建築主事(佐賀県)
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	(株)レーモンド設計事務所 清水建設(株)(改修)	清水建設(株)	建築主事(金沢市)
	E-6	COI高松ビル	大成建設(株)一級建築士事務所	大成建設(株)四国支店	建築主事(財団法人日本建築センター)
	E-7	COI富山新桜町ビル	フジタ工業(株)一級建築士事務所	フジタ工業(株)	建築主事(富山市)
	E-8	秋田山王21ビル	佐藤工業(株)一級建築士事務所	佐藤工業(株)東北支店	建築主事(秋田市)
	E-9	COI新潟ビル	(株)松田平田設計事務所	鹿島建設(株)	建築主事(新潟市)

【第7期】個別物件収支明細①

(千円)

項目	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-7	A-8	A-9	A-10	A-12	A-13	A-14	A-17
	COI新橋ビル	COI西参道ビル	COI六本木ビル ^(注4)	MTCビル	COI東日本橋ビル ^(注4)	COI南平台ビル	ジョワレ半蔵門	COI日本橋本町ビル	アンフィニ赤坂	COI聖坂ビル	COI平河町ビル ^(注4)	COI新橋ウエストビル ^(注4)	銀座轟ビル ^(注5)
賃貸事業収益	330,544	147,379	2,919	122,710	—	89,781	79,342	99,415	68,753	58,645	588	337	20,328
賃貸事業収入	303,509	136,115	—	114,238	—	83,299	72,254	90,592	64,671	54,108	—	-516	18,910
その他賃貸事業収入	27,034	11,263	2,919	8,471	—	6,481	7,088	8,823	4,081	4,537	588	854	1,417
賃貸事業費用	75,938	62,323	927	48,407	299	36,725	23,013	31,695	30,237	17,178	143	173	9,539
公租公課	19,529	13,220	—	11,378	232	9,063	5,824	6,633	8,825	4,979	114	173	2,546
諸経費	48,334	37,615	927	30,072	66	15,217	11,833	16,527	14,532	9,401	28	—	4,674
管理業務費	16,353	11,418	—	10,351	—	7,177	5,003	5,541	9,353	4,294	—	—	2,824
水道光熱費	16,403	8,910	927	7,909	—	5,841	4,359	7,293	3,549	2,849	28	—	1,248
損害保険料	266	264	—	196	—	197	95	150	119	79	—	—	33
修繕費	14,017	4,788	—	11,066	—	1,078	1,810	3,021	640	1,631	—	—	54
その他諸費用	1,293	12,234	—	548	66	923	566	520	868	546	—	—	515
減価償却費	8,075	11,488	—	6,957	—	12,444	5,355	8,535	6,879	2,797	—	—	2,317
賃貸事業損益	254,606	85,055	1,991	74,302	-299	53,055	56,329	67,720	38,516	41,466	444	164	10,789
NOI ^(注1)	262,681	96,543	1,991	81,259	-299	65,500	61,685	76,255	45,395	44,264	444	164	13,106
平均稼働率 ^(注2)	100.0%	87.9%	—	100.0%	—	89.7%	95.0%	100.0%	85.9%	100.0%	—	—	96.8%
テナント数 ^(注3)	6	9	—	8	—	10	7	8	7	8	—	—	—

【第7期】個別物件収支明細②

(千円)

項目	A-18	A-19	A-20	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30	A-31
	COI渋谷 神山町ビル	COI赤坂 五丁目ビル	COI芝園 橋ビル	COI恵比 寿西ビル	COI銀座 612	フィエスタ 渋谷	COI内神 田ビル	COI九段 南ビル	COI四谷 四丁目ビル	COI赤坂 溜池ビル	DSM神保 町ビル	DSM日本 橋蛸殻町 ビル	COI九段二 丁目ビル	COI九段三 丁目ビル
賃貸事業収益	45,580	30,583	35,264	82,512	60,130	68,132	36,494	17,277	19,342	16,303	69,864	55,869	31,290	36,737
賃貸事業収入	42,332	28,324	30,884	69,743	51,243	50,281	33,706	16,334	18,478	14,289	64,595	52,286	26,820	34,162
その他賃貸事業収入	3,247	2,258	4,379	12,768	8,887	17,851	2,787	943	863	2,013	5,268	3,583	4,470	2,575
賃貸事業費用	18,591	9,807	21,097	26,261	17,713	22,644	21,774	6,905	8,358	10,773	29,672	26,790	14,534	18,212
公租公課	3,215	2,238	3,781	5,021	4,891	3,180	3,246	1,478	1,776	1,633	6,288	5,539	3,242	3,553
諸経費	7,208	5,523	9,976	9,449	9,053	15,228	8,723	3,055	2,964	5,787	14,622	11,193	5,686	8,981
管理業務費	3,490	3,175	4,404	4,834	4,956	6,708	4,215	2,131	2,043	3,243	4,826	5,528	4,624	4,676
水道光熱費	3,228	1,708	2,256	2,541	3,787	7,931	2,295	888	875	2,334	5,806	4,687	1	3,203
損害保険料	66	40	65	93	58	49	66	20	30	29	98	145	63	74
修繕費	73	581	3,095	1,834	237	525	1,550	—	—	164	3,855	652	959	1,012
その他諸費用	349	18	154	146	13	13	595	14	15	15	36	179	37	14
減価償却費	8,168	2,045	7,339	11,790	3,768	4,235	9,804	2,371	3,618	3,352	8,761	10,057	5,606	5,677
賃貸事業損益	26,988	20,775	14,166	56,251	42,416	45,488	14,720	10,372	10,984	5,529	40,192	29,079	16,755	18,525
NOI ^(注1)	35,156	22,821	21,506	68,041	46,184	49,724	24,524	12,743	14,602	8,882	48,953	39,137	22,361	24,202
平均稼働率 ^(注2)	87.9%	100.0%	74.4%	81.2%	87.8%	82.3%	88.6%	100.0%	75.7%	75.8%	94.5%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数 ^(注3)	5	7	5	3	23	8	9	9	6	5	4	3	1	5

【第7期】個別物件収支明細③

(千円)

項目	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 ^(注4)	B-5 パコダ浅草	B-6 COI南池袋ビル	B-7 REGALO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	B-16 TK吉祥寺ビル
賃貸事業収益	217,869	184,876	110,889	812	83,726	59,022	56,589	33,807	41,411	79,131	65,903	84,643	25,242	34,077	109,926
賃貸事業収入	200,745	139,715	94,520	—	59,442	52,559	49,870	30,759	36,965	71,686	57,665	76,593	25,242	29,809	94,361
その他賃貸事業収入	17,123	45,160	16,369	812	24,284	6,462	6,719	3,048	4,446	7,444	8,238	8,050	—	4,267	15,564
賃貸事業費用	55,789	72,443	43,626	319	47,531	25,359	25,320	17,119	18,468	35,021	29,211	35,589	8,435	13,972	51,996
公租公課	10,350	9,077	7,534	-16	4,722	3,424	3,364	2,562	3,020	6,531	3,692	5,790	2,174	2,299	9,373
諸経費	31,150	49,295	21,345	336	27,432	10,268	14,214	10,743	7,375	15,227	15,752	15,874	1,046	6,264	21,986
管理業務費	12,778	21,116	9,536	—	6,642	4,634	5,189	3,627	3,389	7,715	6,317	6,115	813	2,823	8,198
水道光熱費	15,131	25,136	9,101	335	18,808	3,618	7,608	1,563	3,191	6,328	9,063	8,073	—	3,290	9,898
損害保険料	233	248	210	—	96	87	83	53	73	165	104	114	49	51	216
修繕費	1,661	1,849	1,903	—	1,269	1,401	810	4,829	189	1,000	201	1,553	171	82	1,472
その他諸費用	1,345	943	594	0	615	527	522	669	531	18	64	17	13	17	2,200
減価償却費	14,288	14,070	14,746	—	15,376	11,665	7,741	3,813	8,072	13,262	9,766	13,924	5,213	5,407	20,636
賃貸事業損益	162,079	112,432	67,262	492	36,195	33,662	31,268	16,688	22,942	44,109	36,692	49,054	16,806	20,105	57,930
NOI ^(注1)	176,368	126,502	82,009	492	51,572	45,328	39,010	20,502	31,015	57,372	46,458	62,979	22,020	25,513	78,566
平均稼働率 ^(注2)	97.4%	87.6%	86.4%	—	100.0%	100.0%	85.0%	84.0%	100.0%	100.0%	94.1%	100.0%	100.0%	78.4%	95.7%
テナント数 ^(注3)	11	34	10	—	6	10	8	8	6	7	9	6	1	6	13

【第7期】個別物件収支明細④

(千円)

項目	C-1	C-2	C-3	D-1	D-2	D-3	D-4	D-5	D-6	D-7	D-8	D-9
	COI四ツ橋ビル ^(注5)	アスパイア7番館 ^(注4)	茨木恒和ビル	仙台一番町ビル	COI広島紙屋町ビル	COI名駅ビル	COI名古屋プラザビル	エルセントロ札幌	COI仙台中央ビル	ソロンけやき通りビル	大名バルコニー	CRD丸の内
賃貸事業収益	107,097	922	49,964	117,032	59,355	32,033	170,622	40,445	39,438	51,381	35,815	229,098
賃貸事業収入	96,117	—	40,984	109,675	51,552	29,309	153,790	29,819	36,985	47,560	24,487	210,073
その他賃貸事業収入	10,979	922	8,980	7,356	7,803	2,724	16,831	10,625	2,452	3,820	11,328	19,025
賃貸事業費用	43,538	3	21,021	82,901	31,739	30,053	47,237	18,453	24,538	28,597	14,892	118,430
公租公課	8,908	—	2,624	14,204	6,624	3,867	13,649	2,810	5,060	3,863	1,656	19,052
諸経費	28,534	3	14,014	32,011	19,346	9,540	26,744	10,386	12,718	11,574	10,558	43,340
管理業務費	13,300	—	7,023	15,941	8,356	5,619	10,903	5,037	7,409	5,940	2,956	27,671
水道光熱費	12,434	3	4,123	13,536	7,874	2,934	14,421	3,104	4,620	4,045	7,377	15,156
損害保険料	199	—	133	342	171	118	195	61	117	115	30	385
修繕費	1,734	—	1,944	1,486	2,066	243	669	1,618	527	1,423	180	91
その他諸費用	865	—	790	704	877	625	554	565	44	49	14	36
減価償却費	6,094	—	4,382	36,685	5,768	16,646	6,843	5,257	6,759	13,158	2,677	56,036
賃貸事業損益	63,559	919	28,943	34,131	27,616	1,980	123,385	21,991	14,899	22,783	20,923	110,667
NOI ^(注1)	69,654	919	33,326	70,817	33,385	18,626	130,229	27,248	21,659	35,942	23,600	166,704
平均稼働率 ^(注2)	95.9%	—	75.9%	89.6%	71.4%	58.3%	88.9%	89.8%	72.7%	100.0%	100.0%	78.3%
テナント数 ^(注3)	—	—	4	18	23	5	19	7	9	4	7	15

【第7期】個別物件収支明細⑤

(千円)

項目	E-1 富山駅西 ビル	E-2 第百・みら い信金ビル	E-3 カーニープレ イス佐賀	E-4 COI那覇 ビル(注5)	E-5 カーニープレ イス金沢駅 前	E-6 COI高松 ビル	E-7 COI富山 新桜町ビル	E-8 秋田山王 21ビル	E-9 COI新潟ビル
賃貸事業収益	113,034	78,951	40,796	79,249	33,093	157,654	37,733	46,509	144,222
賃貸事業収入	104,824	71,427	35,721	67,890	30,493	145,975	35,836	42,146	137,721
その他賃貸事業収入	8,209	7,524	5,075	11,359	2,600	11,679	1,897	4,362	6,501
賃貸事業費用	67,998	52,897	25,581	34,877	24,423	74,768	24,344	33,606	83,290
公租公課	14,064	6,184	4,233	5,697	4,898	9,740	3,512	4,294	7,742
諸経費	26,614	21,859	12,955	21,180	11,722	24,263	10,890	12,841	38,210
管理業務費	15,981	9,925	6,830	7,854	5,982	11,843	6,769	7,348	19,246
水道光熱費	6,908	9,047	5,031	11,821	3,472	11,872	3,677	4,651	13,870
損害保険料	442	236	163	92	153	313	130	170	307
修繕費	1,974	2,079	357	753	1,398	189	61	588	4,625
その他諸費用	1,308	570	573	658	716	45	251	82	160
減価償却費	27,319	24,853	8,392	8,000	7,803	40,765	9,942	16,469	37,337
賃貸事業損益	45,036	26,054	15,214	44,371	8,669	82,886	13,388	12,902	60,932
NOI(注1)	72,356	50,908	23,607	52,372	16,472	123,651	23,331	29,372	98,269
平均稼働率(注2)	90.8%	89.9%	61.6%	100.0%	65.6%	95.6%	75.8%	68.7%	80.4%
テナント数(注3)	11	18	12	—	8	12	8	11	25

(※) 金額については、千円未満切り捨てております。

(注1) NOIについては、以下の式から算定しております。NOI = 賃貸事業損益 + 減価償却費

(注2) 平均稼働率は、個々の保有不動産の各月末時点の賃貸面積合計を各月末時点の賃貸可能面積合計で除した値であり、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) テナント数は、本投資法人又は信託受託者と賃貸借契約が締結されているテナント(賃料保証型マスターリース契約が締結されているマスターリース会社を含む)の数を記載しています。
なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントが存在する場合には、当該テナントについてそれぞれの物件毎に計上し、合計を記載しています。

(注4) 第6期中に売却を行いました。

(注5) 第7期中に売却を行いました。記載金額の他、不動産売却損益があります。(不動産売却損益の詳細は「2.9物件の売却実績」に記載しています。)

個別物件鑑定評価額一覧①

物件 番号	物件名	取得時		第7期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社 (第7期)
		鑑定評価額 (百万円)	Cap rate	鑑定評価額 (百万円)	Cap rate	第6期末 鑑定評価額 (百万円)	変動率	
A-1	COI新橋ビル	7,180	5.3%	8,770	5.2%	9,660	-9.2%	㈱谷澤総合鑑定所
A-2	COI西参道ビル	4,439	5.0%	3,340	5.5%	3,380	-1.2%	㈱立地評価研究所
A-4	MTCビル	2,690	5.2%	3,055	5.3%	3,210	-4.8%	㈱立地評価研究所
A-7	COI南平台ビル	2,130	4.9%	2,540	4.7%	2,780	-8.6%	㈱谷澤総合鑑定所
A-8	ジョワレ半蔵門	2,076	5.2%	2,030	5.1%	2,160	-6.0%	㈱谷澤総合鑑定所
A-9	COI日本橋本町ビル	1,864	5.7%	2,104	5.8%	2,130	-1.2%	㈱立地評価研究所
A-10	アンフィニ赤坂	1,862	4.7%	1,630	5.1%	1,770	-7.9%	㈱谷澤総合鑑定所
A-12	COI聖坂ビル	1,270	5.3%	1,190	5.6%	1,210	-1.7%	大和不動産鑑定㈱
A-18	COI渋谷神山町ビル	1,460	5.0%	1,531	4.9%	1,570	-2.5%	㈱立地評価研究所
A-19	COI赤坂五丁目ビル	850	4.8%	738	5.3%	739	-0.1%	(財)日本不動産研究所
A-20	COI芝園橋ビル	1,430	4.9%	1,120	5.4%	1,150	-2.6%	大和不動産鑑定㈱
A-21	COI恵比寿西ビル	3,010	4.2%	2,405	5.1%	2,500	-3.8%	㈱立地評価研究所
A-22	COI銀座612	2,660	4.2%	1,835	4.8%	1,840	-0.3%	㈱立地評価研究所
A-23	フィエスタ渋谷	3,210	4.0%	2,010	5.0%	2,020	-0.5%	大和不動産鑑定㈱
A-24	COI内神田ビル	2,000	4.5%	1,160	5.4%	1,320	-12.1%	大和不動産鑑定㈱
A-25	COI九段南ビル	576	4.3%	407	5.4%	415	-1.9%	大和不動産鑑定㈱
A-26	COI四谷四丁目ビル	840	4.4%	587	5.5%	621	-5.5%	大和不動産鑑定㈱

個別物件鑑定評価額一覧②

物件 番号	物件名	取得時		第7期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社 (第7期)
		鑑定評価額 (百万円)	Cap rate	鑑定評価額 (百万円)	Cap rate	第6期末 鑑定評価額 (百万円)	変動率	
A-27	COI赤坂溜池ビル	991	4.2%	640	5.0%	618	3.6%	(株)全国不動産鑑定士ネットワーク
A-28	DSM神保町ビル	2,630	4.4%	1,880	5.1%	1,870	0.5%	(株)全国不動産鑑定士ネットワーク
A-29	DSM日本橋蛸殻町ビル	1,930	4.7%	1,310	5.4%	1,370	-4.4%	(株)全国不動産鑑定士ネットワーク
A-30	COI九段二丁目ビル	1,140	4.6%	770	5.3%	735	4.8%	(株)全国不動産鑑定士ネットワーク
A-31	COI九段三丁目ビル	1,230	4.7%	897	5.3%	897	0.0%	(株)全国不動産鑑定士ネットワーク
A合計		47,468		41,949		43,965		
B-1	COI五反田ビル	5,208	5.3%	5,640	5.7%	6,110	-7.7%	(株)谷澤総合鑑定所
B-2	ブルク大森	3,370	6.3%	3,629	6.2%	3,800	-4.5%	(株)立地評価研究所
B-3	BENEX S-2	2,438	6.1%	2,594	5.9%	2,780	-6.7%	(株)立地評価研究所
B-5	パゴダ浅草	1,871	5.2%	1,610	5.6%	1,710	-5.8%	(株)谷澤総合鑑定所
B-6	COI南池袋ビル	1,600	5.3%	1,600	5.2%	1,630	-1.8%	(株)谷澤総合鑑定所
B-7	REGALOビル	1,664	5.3%	1,370	6.0%	1,440	-4.9%	(株)谷澤総合鑑定所
B-9	レスポアール296	1,074	5.5%	850	5.8%	879	-3.3%	大和不動産鑑定(株)
B-10	テクノス中野ビル	979	5.9%	736	6.1%	777	-5.3%	大和不動産鑑定(株)
B-11	COI永代ビル	1,650	5.5%	1,520	6.2%	1,570	-3.2%	(財)日本不動産研究所
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	1,545	5.7%	1,150	6.5%	1,210	-5.0%	(株)谷澤総合鑑定所

個別物件鑑定評価額一覧③

物件 番号	物件名	取得時		第7期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社 (第7期)
		鑑定評価額 (百万円)	Cap rate	鑑定評価額 (百万円)	Cap rate	第6期末 鑑定評価額 (百万円)	変動率	
B-13	千歳ビル	2,770	4.5%	2,010	5.8%	2,110	-4.7%	(財)日本不動産研究所
B-14	ルート池袋ビル	927	4.7%	717	6.2%	746	-3.9%	(財)日本不動産研究所
B-15	西五反田アクセス	1,270	4.8%	899	5.7%	955	-5.9%	(株)全国不動産鑑定士ネットワーク
B-16	TK吉祥寺ビル	3,480	4.9%	2,510	5.8%	2,390	5.0%	(株)全国不動産鑑定士ネットワーク
B合計		29,846		26,835		28,107		
C-3	茨木恒和ビル	791	7.1%	622	7.2%	629	-1.1%	大和不動産鑑定(株)
C合計		791		622		629		
D-1	仙台一番町ビル	2,480	5.7%	1,567	6.2%	1,570	-0.2%	(株)立地評価研究所
D-2	COI広島紙屋町ビル	1,709	5.5%	943	6.3%	988	-4.6%	(株)立地評価研究所
D-3	COI名駅ビル	1,474	5.6%	908	6.0%	930	-2.4%	(株)立地評価研究所
D-4	COI名古屋プラザビル	5,676	4.9%	5,006	5.4%	5,010	-0.1%	(株)立地評価研究所
D-5	エルセントロ札幌	1,030	5.5%	731	6.1%	783	-6.6%	(株)立地評価研究所
D-6	COI仙台中央ビル	710	5.8%	673	6.1%	693	-2.9%	(株)立地評価研究所
D-7	ソロンけやき通りビル	1,460	5.1%	826	6.0%	927	-10.9%	(株)全国不動産鑑定士ネットワーク
D-8	大名バルコニー	801	5.2%	652	6.2%	705	-7.5%	(財)日本不動産研究所
D-9	CRD丸の内	9,530	4.7%	7,720	5.3%	8,290	-6.9%	(株)谷澤総合鑑定所
D合計		24,870		19,026		19,896		

個別物件鑑定評価額一覧④

物件 番号	物件名	取得時		第7期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社 (第7期)
		鑑定評価額 (百万円)	Cap rate	鑑定評価額 (百万円)	Cap rate	第6期末 鑑定評価額 (百万円)	変動率	
E-1	富山駅西ビル	2,345	6.2%	1,650	6.9%	1,750	-5.7%	(株)谷澤総合鑑定所
E-2	第百・みらい信金ビル	1,892	5.5%	1,310	6.8%	1,380	-5.1%	(株)谷澤総合鑑定所
E-3	カーニープレイス佐賀	1,200	6.3%	620	7.0%	640	-3.1%	(株)立地評価研究所
E-5	カーニープレイス金沢駅前	1,071	5.8%	524	6.5%	524	0.0%	(株)立地評価研究所
E-6	COI高松ビル	3,250	6.4%	3,170	7.1%	3,210	-1.2%	(財)日本不動産研究所
E-7	COI富山新桜町ビル	708	6.6%	464	7.9%	501	-7.4%	(財)日本不動産研究所
E-8	秋田山王21ビル	896	6.8%	627	8.1%	665	-5.7%	(財)日本不動産研究所
E-9	COI新潟ビル	3,080	5.5%	2,170	7.2%	2,230	-2.7%	大和不動産鑑定(株)
E合計		14,442		10,535		10,900		
A～E合計		117,417		98,967		103,497		

ディスクレーマー

- 本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本説明会資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本説明会資料の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみに全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報にも基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性及び完全性を保証するものではありません。
- 予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本説明会資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。