



JAPAN OFFICE INVESTMENT

2009年4月期(第6期)決算説明会資料

2009年6月19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

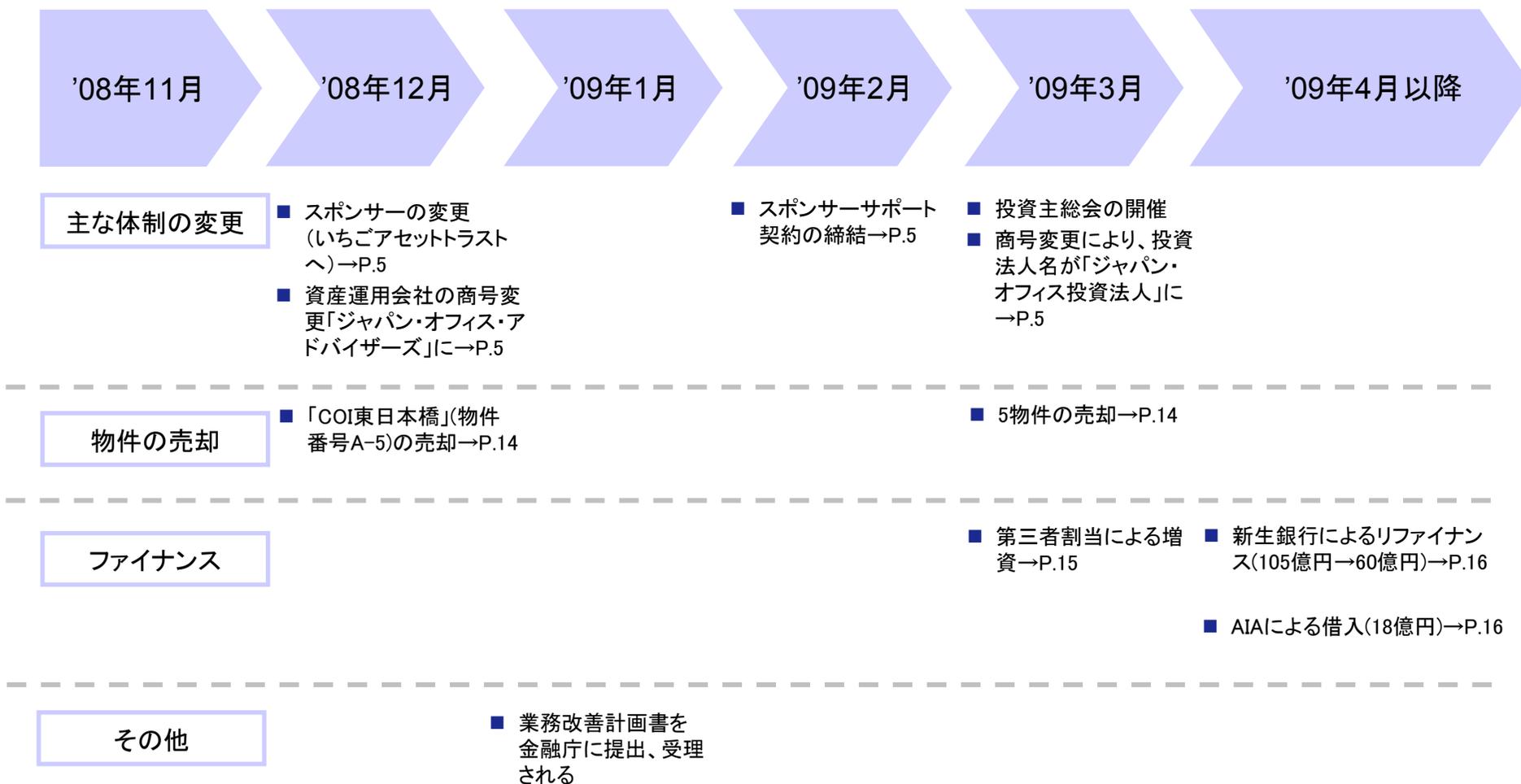
目次

1. 第6期決算ハイライト
 - 1.1 第6期の主要な出来事
 - 1.2 決算ハイライト
 - 1.3 体制の変更について
 - 1.4 運用実績
 - 1.5 主要財務指標
2. 第6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 リーシング実績の推移
 - 2.5 第6期財務施策
 - 2.6 物件の売却活動
 - 2.7 第三者割当増資の実施
 - 2.8 第6期のファイナンス実績
3. 今後の経営戦略
 - 3.1 経営環境の認識
 - 3.2 第7期経営計画
 - 3.3 今後のファイナンス戦略
 - 3.4 資産運用戦略

APPENDICES

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

1.1 第6期の主要な出来事



1.2 決算ハイライト

運用体制の変更

- 投資法人名を「ジャパン・オフィス投資法人」に変更
- スポンサーがいちごアセットトラストに変更

借入金の圧縮（売却・増資）

- 保有資産の売却 : 97億円(譲渡価格)相当の資産を期中に売却
- 第三者割当増資の実施 : 20億円を調達
- 借入金の低減 : 717億円(期初) ⇒ 596億円(期末)

ポートフォリオ賃貸利益を概ね維持

- 稼働率は若干低下 : 89.5%(期末時点)
- 第6期末時点の保有57物件における賃貸利益を維持

一口当たり分配金 3,611円

- 第5期分配金対比 : -6,642円
- 予想対比 : -6,889円

1.3 体制の変更について

投資法人の体制変更

- 2009年2月24日に、いちごアセットグループとスポンサーサポート契約を締結。

本契約に規定するサポート業務

- 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
- 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
- 本投資法人の運用する物件の取得先・売却先の紹介、及びその実現に向けた協力
- 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
- 本投資法人及び資産運用会社のビジネス全般に対するコンサルタント業務

- 2009年3月6日投資主総会にて、投資法人名を「ジャパン・オフィス投資法人」に変更。

主要な変更

- 新執行役員：田崎浩友
- 新監督役員：権田安則(留任)、伊藤哲男
- 本店の移転：COI南平台ビル(A-7)に移転

資産運用会社の体制変更

- 2008年12月12日より、いちごアセットトラストがスポンサーに変更。いちごアセットグループのネットワークを活かし、ビジネス全般のサポート体制を構築。

1.4 運用実績

(単位:百万円)

項目	第5期実績 (平成20年5月1日- 平成20年10月31日)	第6期当初予想 (平成20年11月1日- 平成21年4月30日)	第6期実績 (平成20年11月1日- 平成21年4月30日)
運用日数	184日	181日	181日
営業収益	5,473	5,414	5,487
営業利益	2,611	2,641	1,922
賃貸利益	2,759	2,698	2,664
売却損益	401	497	-129
販管費	-550	-554	-611
営業外損益	-1,242	-1,209	-1,327
経常利益	1,368	1,432	594
当期純利益	1,367	1,430	594
一口当たり分配金	10,253円	10,500円	3,611円
物件数 (期末時点)	63物件	61物件	57物件
テナント数 (期末時点)	611テナント	-	547テナント
賃貸可能面積 (期末時点)	172,489.17㎡	-	158,111.86㎡

当期純利益の主な変動要因

- 売却損益の減少 : -626百万円
 - 当初予想 2物件売却 +497百万円
 - 最終実績 6物件売却 -129百万円

- 賃貸利益の減少 : -34百万円
 - 第6期末時点で保有する57物件ベース +34百万円
 - 売却物件の影響 -68百万円

- 営業外費用の増加 : -131百万円
 - ① 借入金返済による支払利息の減少 +44百万円
 - ② 借入金借換等による融資関連費用の増加 -162百万円
 - ③ 新投資口の発行費用増加 -13百万円

(注) 第6期予想は平成20年12月16日短信発表時のものを記載しております。

1.5 主要財務指標

項目	第5期実績 (平成20年5月1日- 平成20年10月31日)	第6期実績 (平成20年11月1日- 平成21年4月30日)	備考
総資産経常利益率	1.9%	0.9%	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	4.4%	1.9%	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	824百万円	799百万円	
資本的支出	215百万円	172百万円	
賃貸NOI	3,584百万円	3,463百万円	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%	5.4%	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	488,221円	296,888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	16,433円	8,468円	(当期純利益+当期減価償却費)/期末発行 済投資口総数
DSCR	3.60倍	2.74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)	50.5%	45.8%	期末有利子負債/期末総資産×100

目次

1. 第6期決算ハイライト

- 1.1 第6期の主要な出来事
- 1.2 決算ハイライト
- 1.3 体制の変更について
- 1.4 運用実績
- 1.5 主要財務指標

2. 第6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 **リーシング実績の推移**
- 2.5 **第6期財務施策**
- 2.6 **物件の売却活動**
- 2.7 **第三者割当増資の実施**
- 2.8 **第6期のファイナンス実績**

3. 今後の経営戦略

- 3.1 経営環境の認識
- 3.2 第7期経営計画
- 3.3 今後のファイナンス戦略
- 3.4 資産運用戦略

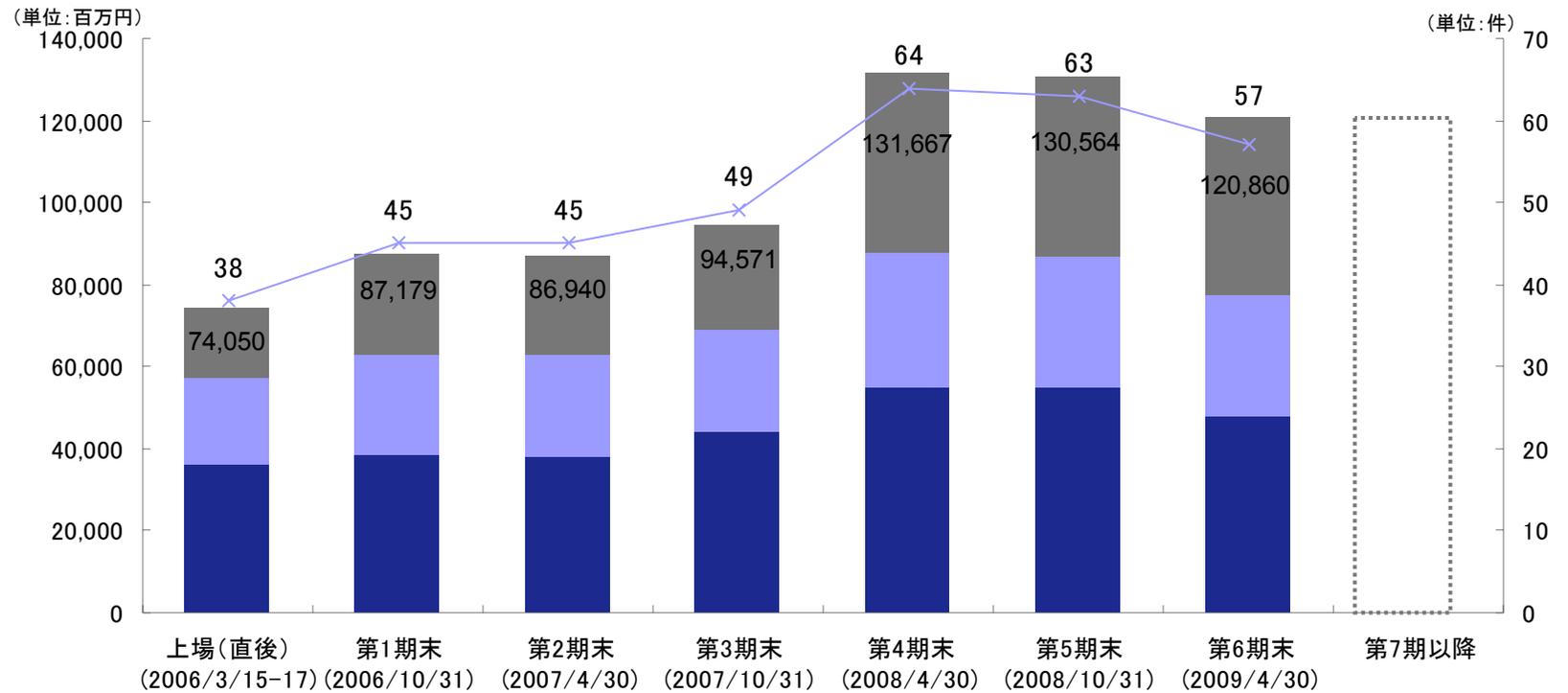
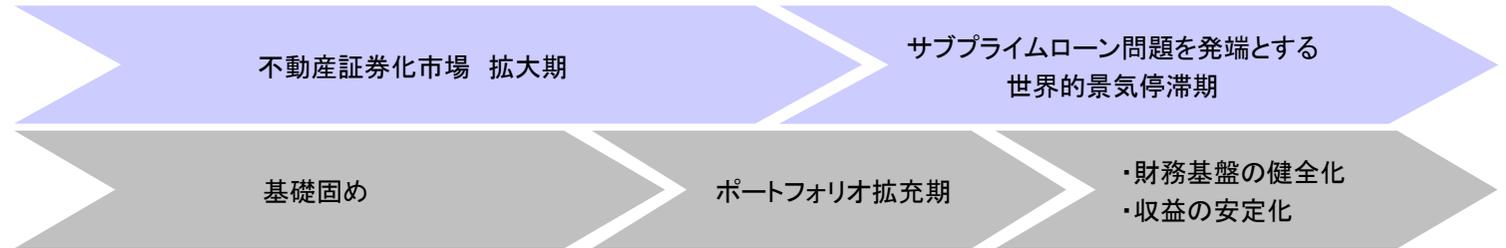
APPENDICES

- 1. ジャパン・オフィス投資法人の概要
- 2. 本投資法人を取り巻く環境
- 3. 変動金利・固定金利比率とレンダーの分布
- 4. 借入と担保状況
- 5. 損益計算書
- 6. 貸借対照表
- 7. キャッシュ・フロー計算書
- 8. 投資主の状況
- 9. 投資口価格の推移
- 10. ポートフォリオマップ
- 11. 物件一覧
- 12. 設計・施工者一覧
- 13. 個別物件収支明細
- 14. 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

資産規模及び物件数の推移

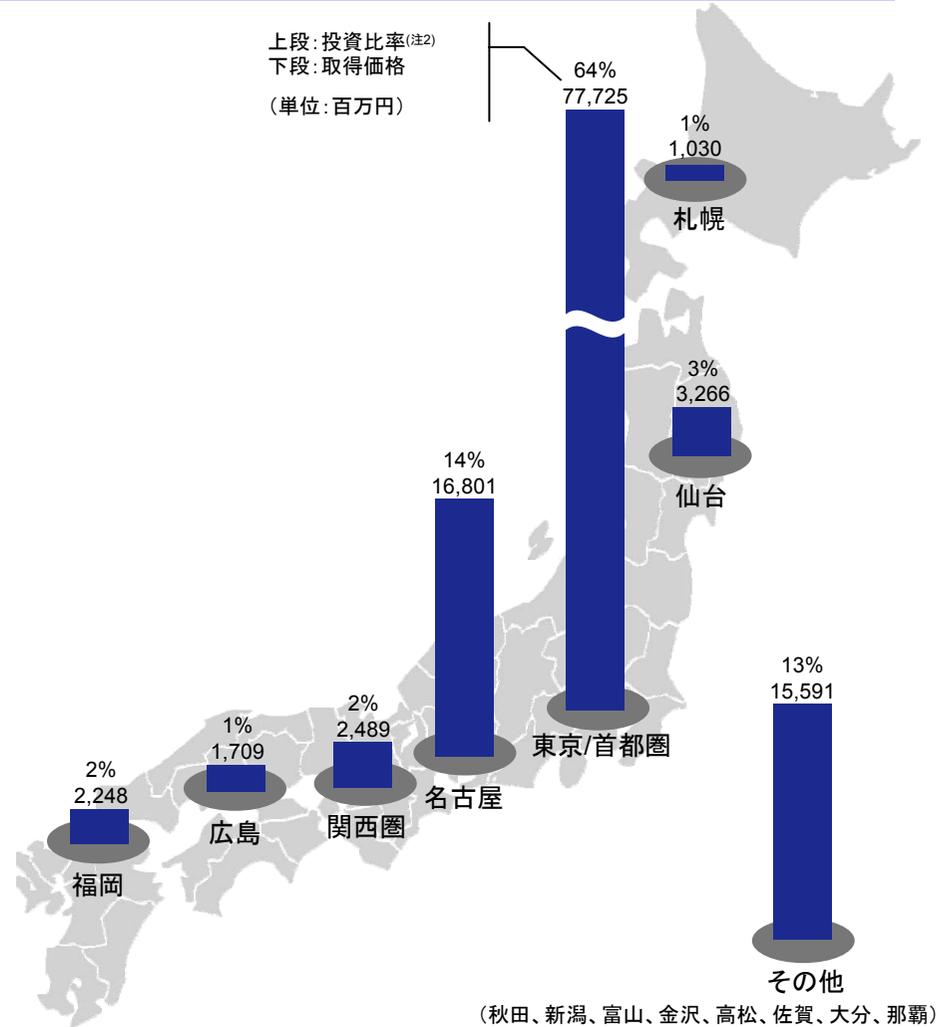
第6期は6物件の売却により、借入金の
圧縮を実施



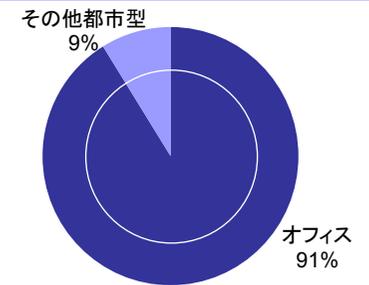
2.2 ポートフォリオの分散状況

ポートフォリオの概要	
物件数	57物件
取得総額	120,860百万円
帳簿価格	121,083百万円
鑑定評価額	106,992百万円
賃貸可能面積	158,111.86㎡
6期末時点稼働率	89.5%
PML	7.95%

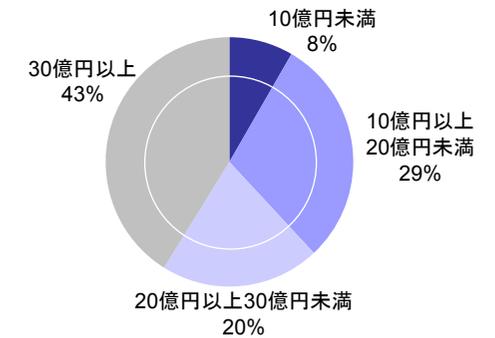
地域分散



用途分散

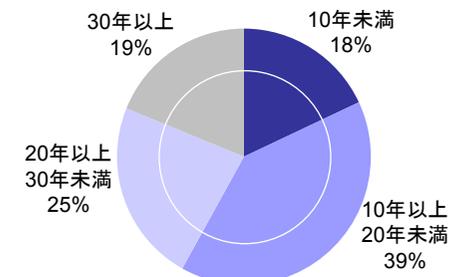


規模分散



築年数分散

平均 21.2年



(注1) 第6期末時点で計算しています。

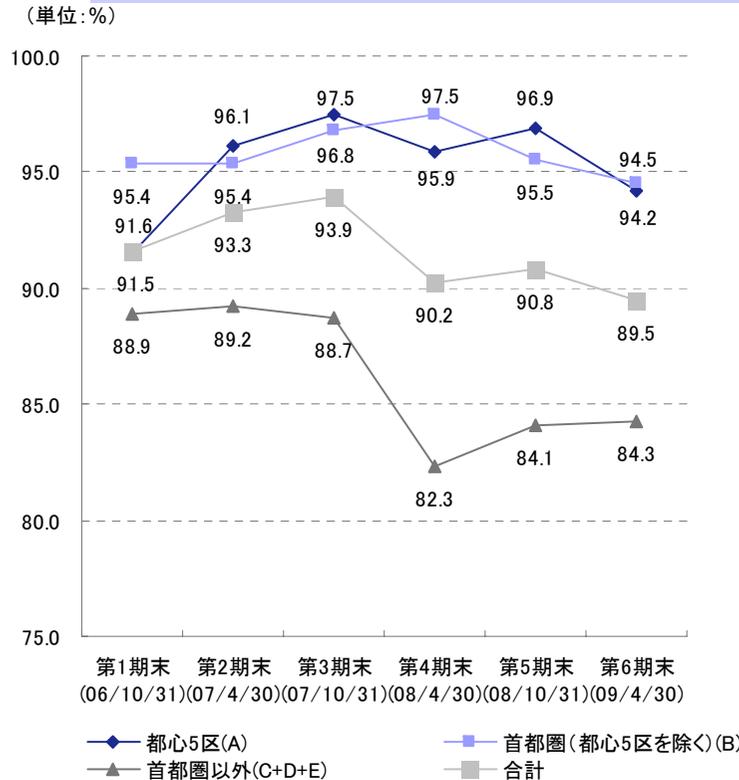
(注2) 取得価格ベースで計算し、金額は記載未満を切り捨て、投資比率は四捨五入して記載しています。

2.3 保有物件の稼働率と平均賃料の推移

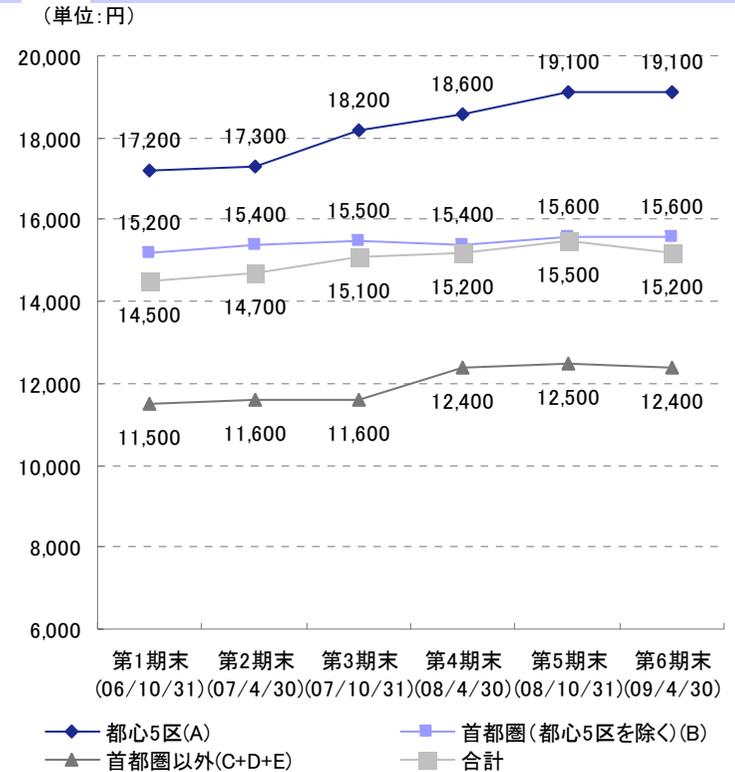
都心の物件では、
稼働率は減少傾向
平均賃料は横ばい

首都圏以外の物件では、
稼働率は横ばい
平均賃料は減少傾向

稼働率



平均賃料



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

(注1)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おります。

(注2)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 リーシング実績の推移

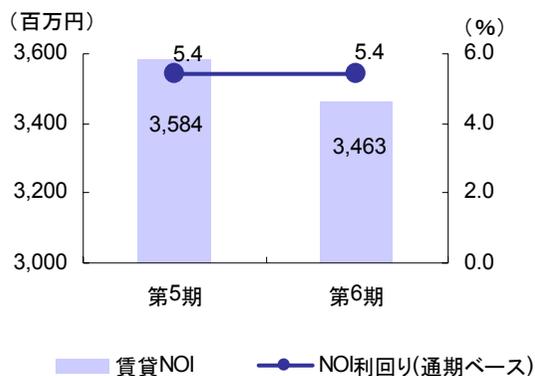
オフィスマーケットの停滞を受け、契約更新は据置が大半

NOI利回りは前期と同水準の5.4%を維持

■ 第6期の契約更新状況(更新対象:126件、9,730坪) (件数:テナントベース)



■ NOI利回りの状況



■ 第6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2)
新規成約	20	1,068	+108百万円	+5.0
解約	33	1,474	-144百万円	—
館内増床	6	384	+31百万円	-0.7
館内減床	5	261	-19百万円	—

(注1)通期ベースの賃料変動額は(成約月額賃料-従前月額賃料)×6により計算しております。
 (注2)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 第6期財務施策

第6期の財務施策

- 新生銀行ローン(105億円)のリファイナンス。
60億円を同行にてリファイナンス
- 物件売却による借入金の低減。
6物件の売却を実施
リファイナンス時の借入額の圧縮に充当
GEREローンIIの一部を返済
- 第三者割当増資による資金調達。
いちごアセットグループより20億円を調達、リファイナンス資金の一部に充当
- アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(AIA)からの借入れの実施。
日本GE及びあおぞら銀行ローンに対して各30億円、0.5億円の返済を実施



借入金総額 717億円(期初)から596億円(期末)に (121億円減)

2.6 物件の売却活動

物件売却による借入金の低減

- 2008年12月に1物件、2009年3月に5物件の売却を実施。
- 無担保物件、基幹物件を含めた物件の売却により、借入金の低減に寄与。

第6期物件売却活動の実績

	取得価格	譲渡価格	売却損益	売却日	用途
A-5 COI東日本橋ビル	2,280	3,000	644	2008/12/18	GEREローンIIの一部返済
A-3 COI六本木ビル	2,800	2,870	7	2009/3/24	GEREローンIIの一部返済
A-13 COI平河町ビル	980	750	-294	2009/3/19	新生ローンの一部返済
A-14 COI新橋ウエストビル	865	705	-173	2009/3/24	新生ローンの一部返済
B-4 COI国立ビル	2,057	1,868	-167	2009/3/18	GEREローンIIの一部返済
C-2 アスパイア7番館	721	550	-146	2009/3/25	新生ローンの一部返済
合計	9,703	9,743	-129		

2.7 第三者割当増資の実施

第三者割当増資の実施

- 2009年3月、いちごアセットグループに対して第三者割当増資を実施し、20億円を調達。
- 新生銀行ローン返済資金の一部に充当。

項目	概要
発表日	平成21年3月19日
発行新投資口数	31,104口
発行価格・総額	64,300円(総額1,999,987,200円)
割当先及び口数	合同会社ユピテル(15,554口) ^(注) いちごアセットトラスト(15,550口)
発行済投資口数	133,400口(募集前)→164,504口(募集後)

(注) 合同会社ユピテルの親会社であるいちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドは、いちごアセットトラストの投資に関する一切の権限の委託を受けている法人です。

2.8 第6期のファイナンス実績(1)

借入の実施

- 新生銀行ローン:60億円の減額して、2009年12月までのリファイナンスを実施。
- *AIAローン:無担保にて18億円の借入を実施し、既存借入金の返済資金の一部に充当(2009年7月末迄)。
(*AIAはアセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社の連結子会社)

期限前返済の実施

- 物件売却による返済：第6期中にGEREローンIIの担保物件3物件を売却し、63億円の一部返済を実施。
- AIAローンによる返済：借入れによる18億円を原資とし、GEREローンI、III、あおぞら銀行ローンに対し合計30.5億円の一部返済を実施。

【第6期借入金返済の概要】

借入先	返済実施日	返済前金額	返済金額	返済後金額
新生銀行ローン	2009年3月31日	105億円	45億円	60億円
GEREローンI	2009年4月30日	140億円	23億円	117億円
GEREローンII	2008年12月18日	282億円	25億円	257億円
	2009年3月18日	257億円	17億円	240億円
	2009年3月24日	240億円	21億円	219億円
GEREローンIII	2009年4月30日	95億円	7億円	88億円
あおぞら銀行ローン	2009年4月30日	40億円	0.5億円	39.5億円

2.8 第6期のファイナンス実績(2)

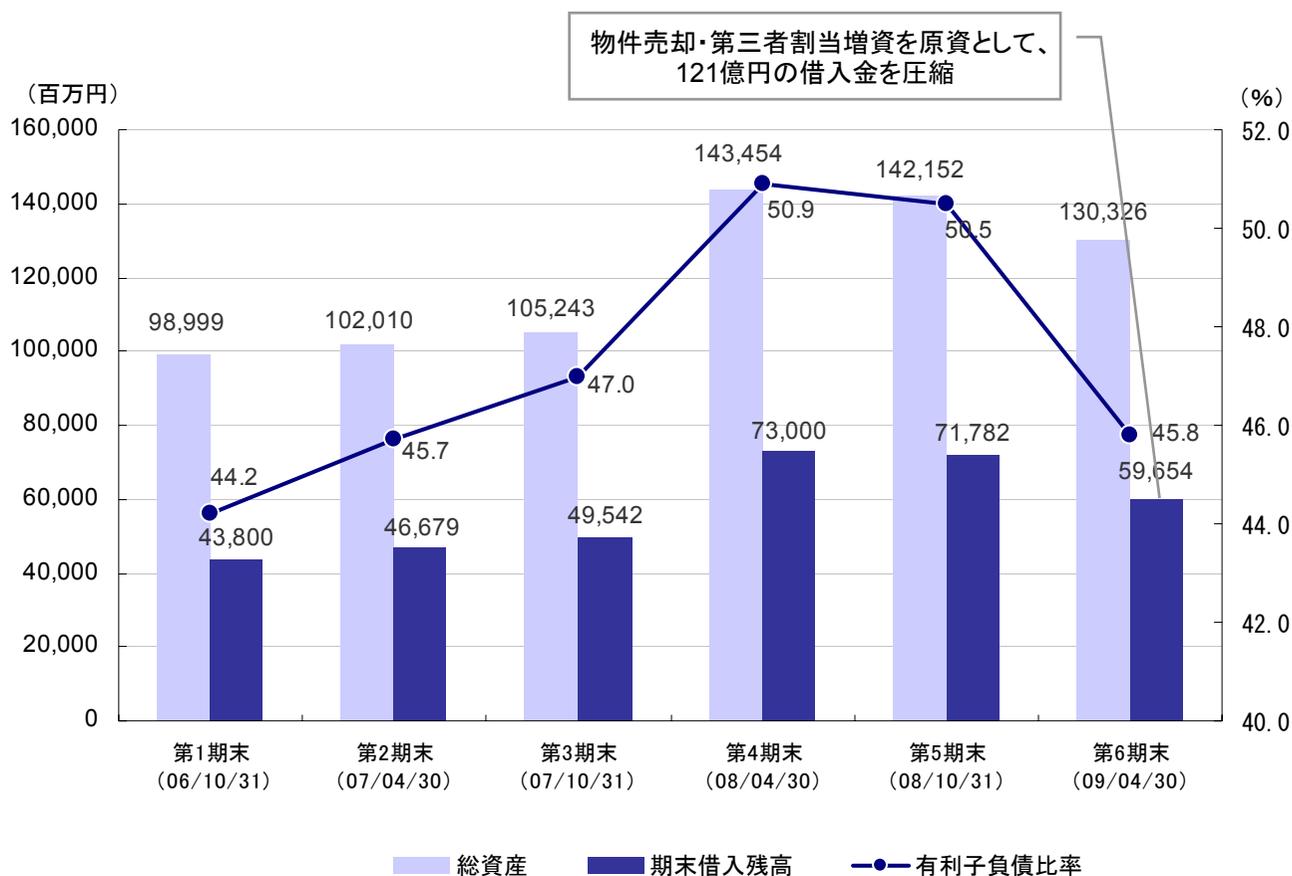
有利子負債比率の低減

■ 第6期末有利子負債の状況

(単位:百万円)

借入先	残高
新生銀行ローン	6,000
あおぞら銀行ローン	3,950
GEREローンI	11,700
GEREローンII	21,904
GEREローンIII	8,800
AIGローン	5,500
AIAローン	1,800
合計	59,654

■ 借入金の圧縮により、有利子負債比率は50.5%(第5期末時点)→45.8%(第6期末時点)に改善。



目次

1. 第6期決算ハイライト

- 1.1 第6期の主要な出来事
- 1.2 決算ハイライト
- 1.3 体制の変更について
- 1.4 運用実績
- 1.5 主要財務指標

2. 第6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 リーシング実績の推移
- 2.5 第6期財務施策
- 2.6 物件の売却活動
- 2.7 第三者割当増資の実施
- 2.8 第6期のファイナンス実績

3. 今後の経営戦略

- 3.1 経営環境の認識
- 3.2 第7期経営計画
- 3.3 今後のファイナンス戦略
- 3.4 資産運用戦略

APPENDICES

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

3.1 経営環境の認識

金融市場を取り巻く環境

- 世界的な経済混乱の長期化が実体経済に波及、景気後退が続く。
- 金融機関の不動産セクターに対する信用収縮が拡大。
- 各社のリファイナンスリスクに対する懸念により、格付機関によるJ-REITの一斉格下げが実施される。

不動産市場を取り巻く環境

- 不動産の売買件数が著しく減少。
- オフィスマーケット全般的に稼働率の低下および賃料水準の低下傾向が見られる。
- 景気後退の影響により、テナント側のコスト削減圧力が強まる。

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

3.2 第7期経営計画(1)

(単位: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期計画 (平成21年5月1日- 平成21年10月31日)
運用日数	181日	184日
営業収益	5,487	4,466
営業利益	1,922	1,753
賃貸利益	2,664	2,302
売却損益	-129	0
販管費	-611	-549
営業外損益	-1,327	-1,305
経常利益	594	447
当期純利益	594	524
一口当たり分配金	3,611円	3,100円
物件数 (期末時点)	57物件	57物件
テナント数 (期末時点)	547テナント	-
賃貸可能面積 (期末時点)	158,111.86㎡	-

当期純利益の変動要因

□ 賃貸利益	: -362百万円
①第6期売却の6物件	-170百万円
②保有57物件	-192百万円
(主な内訳)	
不動産賃料収入減少	-34百万円
外注委託費増加	-28百万円
固定資産税等増加	-62百万円
修繕費増加	-55百万円
□ 営業外損益	: +22百万円
(主な内訳)	
支払利息減少	+114百万円
融資関連費用増加	-84百万円
□ 特別利益	: +163百万円
資産運用会社による損失補てん	
□ 特別損失:	-85百万円
テナント立ち退きに関する和解金	

(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。

3.2 第7期経営計画(2)

第7期における経営重点項目

運用上の重点項目

- リファイナンスリスクの低減
- 安定した収益の確保

ファイナンス戦略

- 取引金融機関の拡大により資金調達の多様化を進める。
- 借入残高の低減のため、物件売却等も含めて検討する。

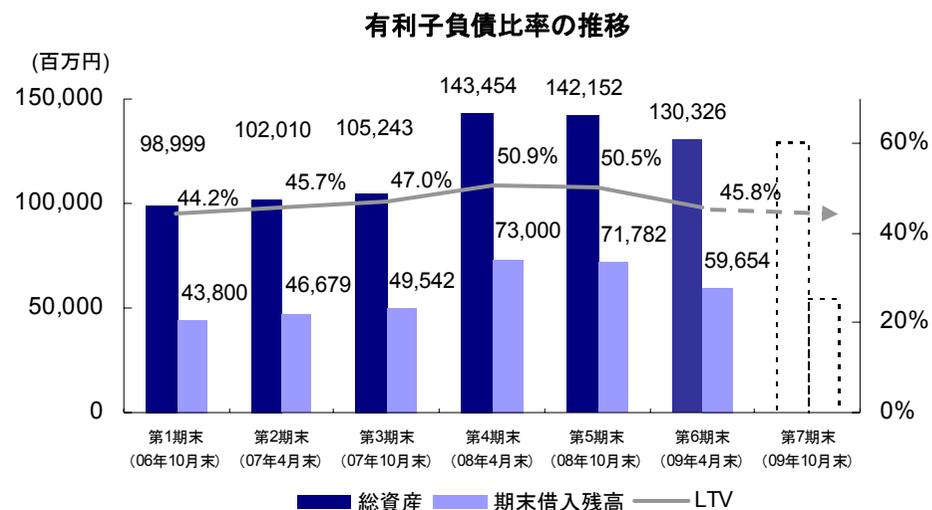
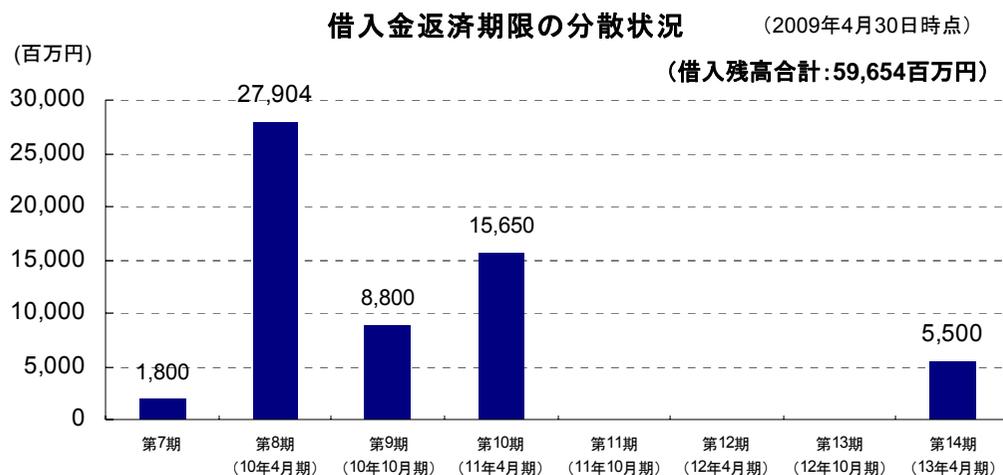
資産運用戦略

- 不況の影響を受けにくい中規模オフィスビルによるポートフォリオ構成を生かし、NOIの維持を目指す。
- プロフェッショナルな運用により中規模オフィスマーケットの中で差別化を図る。

3.3 今後のファイナンス戦略

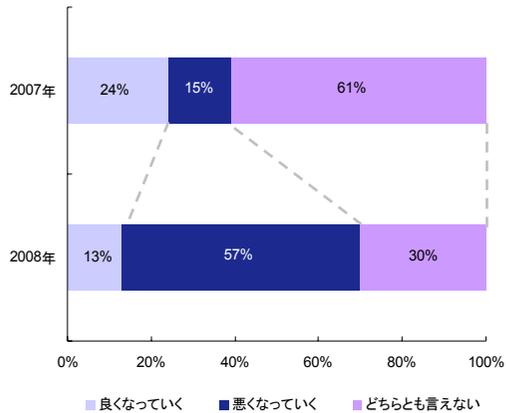
今後のファイナンス戦略

- 2009年12月の新生銀行ローン(60億円)及びGEREローンII(219億円)のリファイナンス対策に前倒して取り組む。
- 既存借入先を始め複数の金融機関と交渉を行い、資金調達先の多様化を図る。
- マーケット環境を見極めつつ、物件売却による借入金の返済も引き続き検討する。



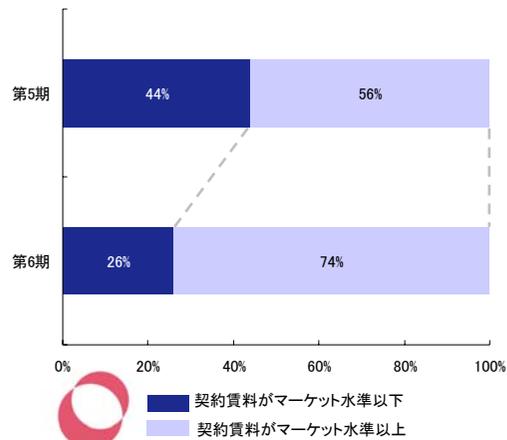
3.4 資産運用戦略

(参考)今後のオフィス市況景況判断(東京23区)(市場データ)



(出典)シービー・リチャードエリス株式会社オフィスマーケットレポート (2009年4月23日発行)

JOI保有物件における契約賃料のマーケット水準との比較(注)



JAPAN OFFICE INVESTMENT

第7期資産運用戦略

- 下落局面にあるオフィスマーケットにおいて、賃料水準及び稼働率の維持に向け積極的なリーシング活動を行う。

稼働率の維持

- マーケット水準や立地を総合的に分析し、物件毎の適切なリーシング計画を策定・実行していく。
- 柔軟なリーシングによるテナントの確保。

賃料水準の維持

- 質の高い運用管理能力を活かし、中規模オフィスビルマーケットの中での差別化を図る。
- 既存テナントの満足度向上に努める。

コスト削減努力

- ビルメンテナンス・コストの削減や電力料金の削減などにより、収益性の向上を目指す。

(注1) 分析対象を、各物件の基準階としています。

(注2) マーケット賃料は、シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社が行った、JOI保有物件の基準階の賃料水準調査によるものです。

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

目次

1. 第6期決算ハイライト
 - 1.1 第6期の主要な出来事
 - 1.2 決算ハイライト
 - 1.3 体制の変更について
 - 1.4 運用実績
 - 1.5 主要財務指標
2. 第6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 リーシング実績の推移
 - 2.5 第6期財務施策
 - 2.6 物件の売却活動
 - 2.7 第三者割当増資の実施
 - 2.8 第6期のファイナンス実績
3. 今後の経営戦略
 - 3.1 経営環境の認識
 - 3.2 第7期経営計画
 - 3.3 今後のファイナンス戦略
 - 3.4 資産運用戦略

APPENDICES

1. ジャパン・オフィス投資法人の概要
2. 本投資法人を取り巻く環境
3. 変動金利・固定金利比率とレンダーの分布
4. 借入と担保状況
5. 損益計算書
6. 貸借対照表
7. キャッシュ・フロー計算書
8. 投資主の状況
9. 投資口価格の推移
10. ポートフォリオマップ
11. 物件一覧
12. 設計・施工者一覧
13. 個別物件収支明細
14. 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

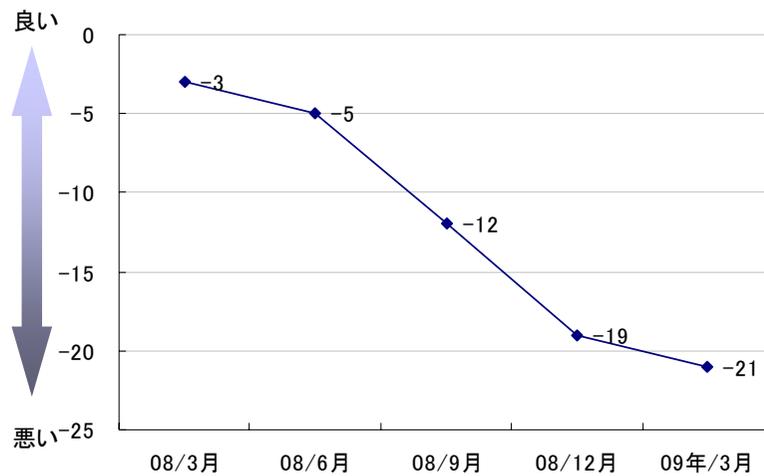
- ジャパン・オフィス投資法人は、2006年3月に東京証券取引所に上場した、中規模オフィスビル特化型のJ-REITです。

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	田崎 浩友
保有物件	57物件（第6期末時点）
ポートフォリオ規模	120,860百万円（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））

本投資法人を取り巻く環境

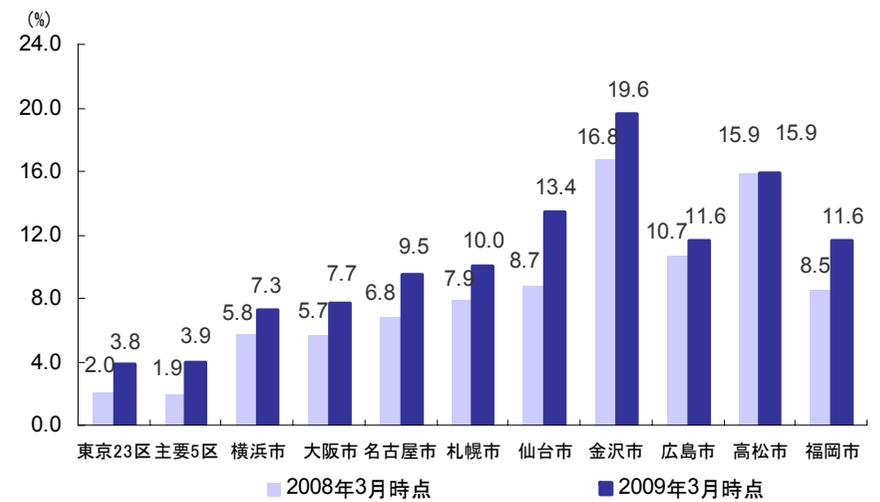
金融環境の変化

■(参考)金融機関の貸出態度DI (建設・不動産) (注1)



オフィス市況の変化

■(参考)主要都市における空室率の推移(注2)



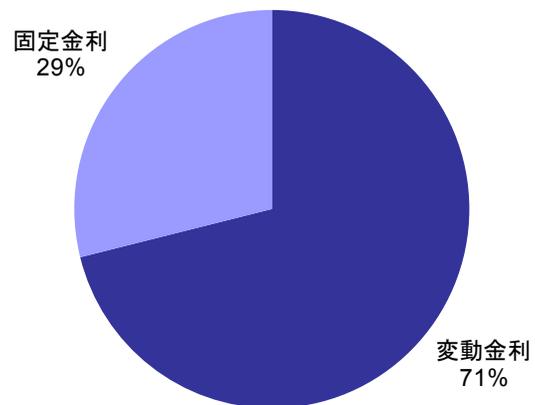
(注1) 2009年3月の日銀短観(業種別)による。

(注2) シービー・リチャードエリス株式会社オフィスマーケットレポート(2009年4月発行)による。

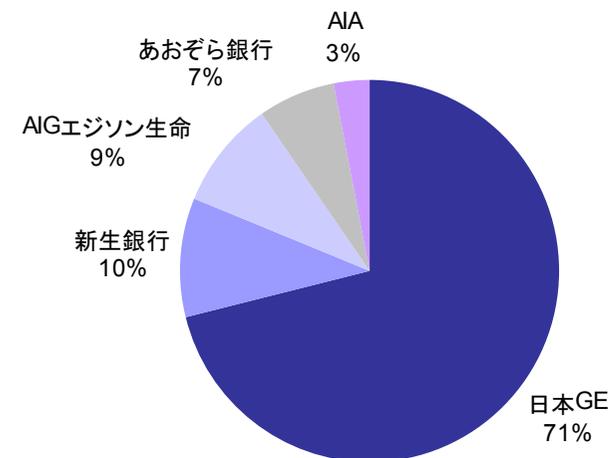
変動・固定金利比率とレンダーの分布

- 2009年6月19日時点の変動金利の割合は71%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

6期末(2009年4月末)時点

ローン	返済期日	借入残高	担保対象物件 ^(注1)			
			物件名		物件数	
新生銀行ローン	2009年12月31日	60 億円	A-12 COI聖坂ビル A-17 銀座轟ビル 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 B-9 レスポール296 B-10 テクノス中野ビル 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	C-3 茨木恒和ビル D-2 COI広島紙屋町ビル D-7 ソロンけやき通りビル E-3 カーニープレイス佐賀 E-6 COI高松ビル	19 物件
GEREローンⅡ	2010年1月31日	219 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 C-1 COI四ツ橋ビル D-1 仙台一番町ビル		11 物件
GEREローンⅢ	2010年10月31日	88 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 ^(注2)	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(一時担保) E-7 COI富山新桜町ビル(一時担保)	E-8 秋田山王21ビル(一時担保) E-9 COI新潟ビル(一時担保)	8 物件
GEREローンⅠ	2011年4月30日	117 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名古屋プラザビル 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
AIGローン	2013年3月16日	55 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 E-4 COI那覇ビル		6 物件
AIAローン	2009年7月31日	18 億円		— (無担保)		(無担保)
合計		596 億円				57 物件

(注1) 現物不動産に対しては抵当権設定が、信託受益権に対しては質権設定がなされています。なお、新生銀行ローンの担保については、抵当権仮登記がなされています。

(注2) あおぞら銀行ローンの担保対象物件のうち、地方の4物件については、一時的な担保設定がなされています。

損益計算書

(単位:千円)

	第5期 平成20年5月1日-平成20年10月31日	第6期 平成20年11月1日-平成21年4月30日
営業収益		
貸貸事業収入	4,565,143	4,402,801
その他貸貸事業収入	506,969	432,570
不動産等売却益	401,807	652,541
営業収益合計	5,473,920	5,487,913
営業費用		
貸貸事業費用	2,312,237	2,171,034
不動産売却損	—	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



貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

	第5期 平成20年5月1日-平成20年10月31日	第6期 平成20年11月1日-平成21年4月30日
資産の部		
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	5,911,071	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	1,076,522	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	19,228,846	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	61,721	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	323,568	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	3,501	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	45,104,991	45,111,018
信託建物	23,782,360	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	4,148	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	462,867	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	15,660	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	45,593,103	39,468,288
有形固定資産合計	131,378,930	121,083,654
無形固定資産		
商標権	772	—
無形固定資産合計	772	—
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	281,604	118,003
投資その他の資産合計	291,609	128,008
固定資産合計	131,671,312	121,211,662
資産合計	142,152,440	130,326,306

貸借対照表(負債・純資産の部)

(単位:千円)

	第5期	第6期
	平成20年5月1日-平成20年10月31日	平成20年11月1日-平成21年4月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	349,086	285,825
短期借入金	10,500,000	7,800,000
1年内返済予定の長期借入金	—	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
流動負債合計	12,187,818	31,241,166
固定負債		
長期借入金	61,282,500	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
固定負債合計	68,259,913	36,154,158
負債合計	80,447,731	67,395,325
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	60,336,900	62,336,887
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,367,808	594,094
剰余金合計	1,367,808	594,094
投資主資本合計	61,704,708	62,930,981
純資産合計	61,704,708	62,930,981
負債純資産合計	142,152,440	130,326,306

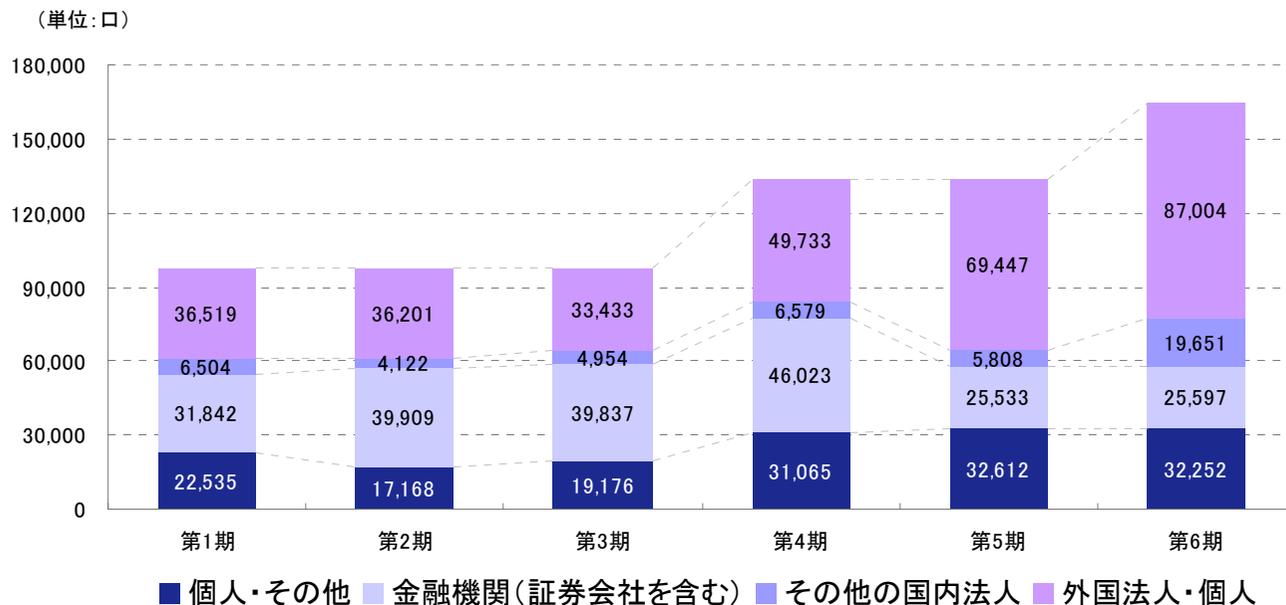
キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	第5期 平成20年5月1日-平成20年10月31日	第6期 平成20年11月1日-平成21年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
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	-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
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
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

投資主の状況

所有者別投資口数



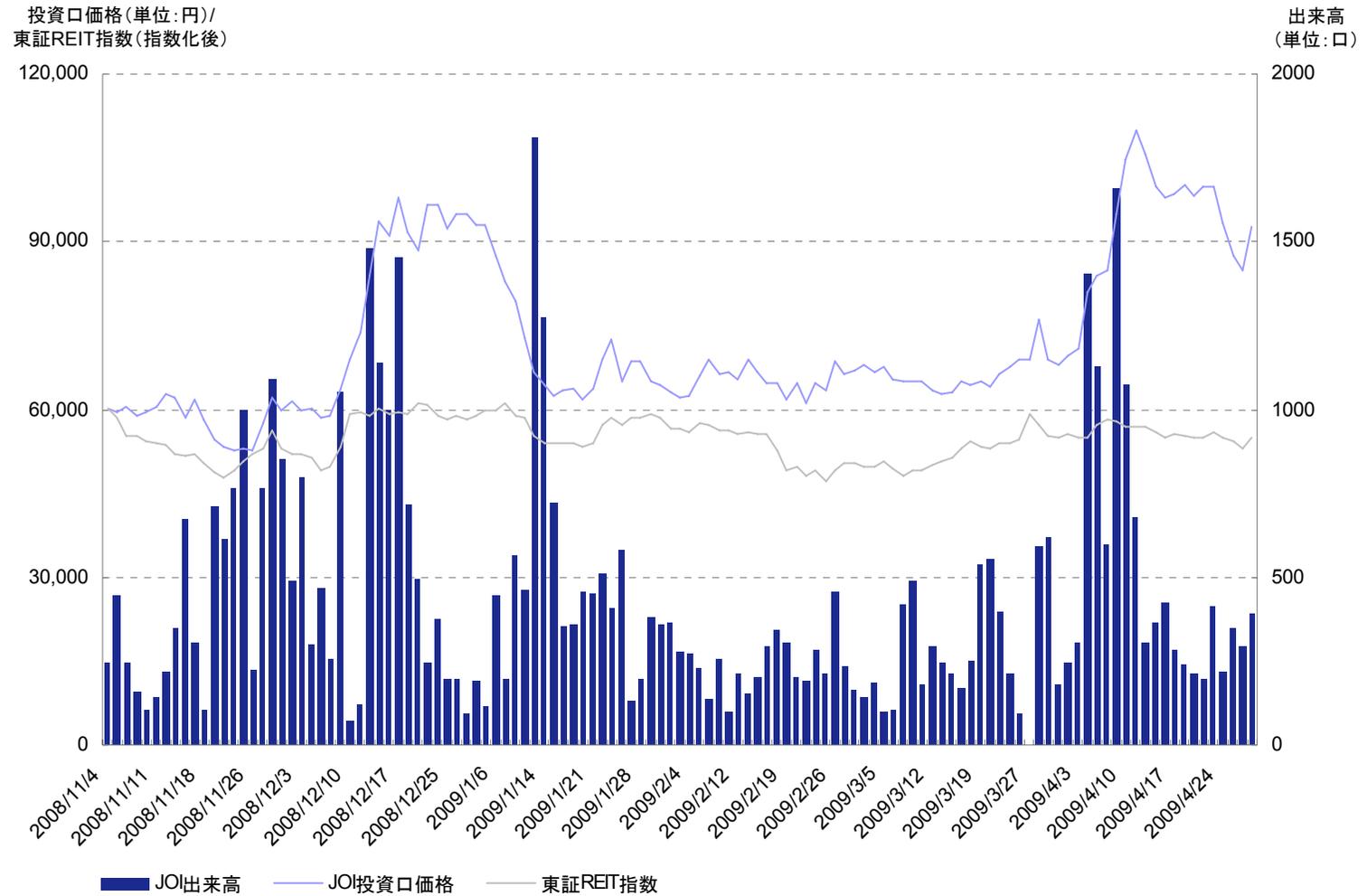
所有者別投主数

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
個人・その他	6,808	5,237	5,330	7,895	7,749	7,658
金融機関(証券会社を含む)	53	57	63	74	39	30
その他の国内法人	161	83	91	134	118	108
外国法人・個人	57	100	86	130	117	98
合計	7,079	5,477	5,570	8,233	8,023	7,894

主要投資主(第6期末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	比率(%)
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	20,810	12.65
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)	13,412	8.15
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,504	2.73
ドイツバンクアージェーロンドンピービーノントリティークライアント613	3,748	2.27
クラリデンロイリミテッド	2,785	1.69
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	2,242	1.36
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バリューフンドインク	1,605	0.97
合計	109,871	66.78

投資口価格の推移



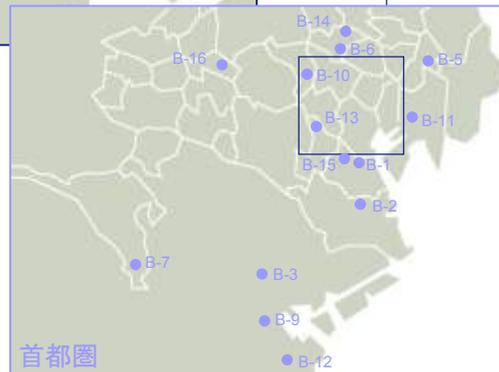
※東証REIT指数は 09/11/04 の東証REIT指数を、同日のJOI終値として指数化したものです。

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-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 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 バゴダ浅草
- 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横須賀ベイスайд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-1 COI四ツ橋ビル
- 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-4 COI那覇ビル
- 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4月30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 (m ²)	稼働率(%)(注4)		
							当期末	第5期末	第4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	5.9	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	3.7	5,143.97	88.8	100.0	100.0
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	2,690	2.2	4,139.98	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	90.0	100.0
	A-8	ジョフレ半蔵門	東京都千代田区隼町	2,076	1.7	2,080.37	100.0	86.8	85.0
	A-9	COI日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目	1,864	1.5	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	1.5	1,684.27	85.9	86.7	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-17	銀座轟ビル	東京都中央区銀座八丁目	548	0.5	731.01	90.3	100.0	71.6
	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	100.0	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	1,620.56	71.7	85.3	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	2.5	1,484.39	100.0	100.0	100.0
	A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	2,641	2.2	1,406.63	87.5	91.0	92.6
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	3,155	2.6	1,246.60	89.7	89.3	90.1
	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	1,372.90	91.2	88.9	68.7
	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	82.0
	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	90.8	90.8	72.6
	A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	981	0.8	494.14	52.1	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	1,880.68	100.0	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	0.9	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	1.0	1,326.28	79.9	100.0	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5期末	第4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	4.3	5,430.17	100.0	97.3	97.3	
	B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	3,370	2.8	5,337.95	91.3	91.3	99.3	
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	2,438	2.0	4,480.25	89.3	94.4	94.4	
	B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	1,871	1.5	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	1.3	1,490.30	100.0	100.0	88.8	
	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	100.0	
	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	1,291.15	76.9	100.0	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	84.3	75.1	
	B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	1,650	1.4	2,602.30	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	91.4	100.0	
	B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	2,770	2.3	2,385.68	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	1,311.18	78.4	89.2	87.5	
	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	2.9	4,179.68	97.3	97.3	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	1,700	1.4	5,353.71	96.3	98.1	96.3
		C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	789	0.7	2,186.41	80.3	58.6	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5期末	第4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	88.0	91.4	85.4
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	1,709	1.4	2,910.08	74.8	78.6	76.6
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	1,474	1.2	2,063.52	47.9	58.3	68.7
	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	4.8	3,978.47	88.9	88.9	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	1,030	0.9	1,263.43	100.0	100.0	87.3
	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	74.3	74.3	67.0
	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	大名パルコニー	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	7.9	8,008.91	76.6	74.3	53.1
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	1.9	8,596.59	90.8	90.8	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	1,892	1.6	3,247.71	89.8	89.8	91.3
	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	2,844.38	69.8	72.7	70.1
	E-4	COI那覇ビル	沖縄県那覇市久米二丁目	1,197	1.0	3,212.84	100.0	100.0	100.0
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	1,071	0.9	2,453.21	62.3	71.8	93.3
	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	94.0	94.0	100.0
	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	75.3	75.3	81.2
	E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	895	0.7	3,512.36	78.3	64.9	60.7
	E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	3,075	2.5	6,577.22	81.1	82.2	83.3
合計(57物件)				120,860	100.0	158,111.86	89.5	90.8	90.2

(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5期、第4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期に売却した物件も含まれます。

©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc

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	MTCC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	ジョワレ半蔵門	(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-17	銀座轟ビル	前田建設工業(株)	前田建設工業(株)	建築主事(中央区)
	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	C-1	COI四ツ橋ビル	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	建築主事(大阪市)
		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)	(株)レーモンド田邊設計事務所	(株)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)	三菱重工(株)	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-4	COI那覇ビル	三井建設(株)	三井建設(株)・(株)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)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)	

個別物件収支明細①【第6期】

(単位：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	シヨウレ半蔵門	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
賃貸事業収益	323,659	159,188	104,310	122,862	35,233	87,942	75,253	96,002	73,077	58,586	35,588	31,427	20,191
賃貸事業収入	302,100	147,172	96,601	113,831	33,065	83,062	71,668	90,416	69,379	54,108	33,261	29,214	18,480
その他賃貸事業収入	21,559	12,016	7,708	9,030	2,167	4,880	3,585	5,586	3,698	4,478	2,327	2,213	1,711
賃貸事業費用	66,175	66,267	41,294	43,043	21,503	37,127	24,733	35,421	35,720	18,987	16,488	14,192	11,040
固定資産税等	18,314	12,372	11,785	10,820	8,287	8,665	5,530	6,288	8,534	4,716	3,995	4,133	1,524
諸経費	35,025	36,538	15,679	22,559	5,828	16,033	10,836	16,639	19,290	9,426	7,365	6,911	6,181
外注委託費	15,928	11,669	7,562	10,470	2,051	6,561	5,013	6,440	9,152	4,127	4,811	3,094	3,902
水道光熱費	16,602	11,181	6,183	10,740	2,728	6,454	4,741	8,348	4,265	3,448	1,854	2,565	1,462
損害保険料	300	282	116	212	113	212	107	171	125	89	51	39	39
修繕費	898	2,264	1,270	583	755	1,881	445	1,133	4,875	1,223	208	792	259
その他諸費用	1,295	11,140	547	552	180	923	528	545	871	537	440	419	519
減価償却費	12,836	17,356	13,828	9,663	7,388	12,427	8,367	12,494	7,895	4,844	5,127	3,147	3,334
賃貸事業損益	257,484	92,920	63,016	79,818	13,729	50,815	50,519	60,581	37,357	39,599	19,099	17,235	9,150
NOI ^(注1)	270,320	110,277	76,845	89,482	21,117	63,243	58,887	73,075	45,252	44,443	24,227	20,382	12,485
平均稼働率 ^(注2)	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.2%	95.6%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	84.7%
テナント数 ^(注3)	6	10	—	8	—	9	8	8	7	8	—	—	8

個別物件収支明細②【第6期】

(単位: 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	ファイエスタ渋谷	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	50,954	30,606	37,370	86,260	58,047	65,493	42,324	16,118	23,938	13,773	73,290	60,367	26,820	37,825
賃貸事業収入	47,635	28,739	34,162	80,861	52,706	53,531	40,271	15,083	21,589	12,062	67,371	56,491	26,820	35,812
その他賃貸事業収入	3,319	1,867	3,207	5,399	5,340	11,962	2,052	1,035	2,348	1,710	5,919	3,875	—	2,013
賃貸事業費用	19,496	9,669	21,505	27,406	17,209	25,326	19,618	7,228	8,832	10,296	26,854	22,116	9,702	13,727
固定資産税等	3,104	2,118	3,666	4,920	4,594	3,008	3,097	1,412	1,666	1,564	—	—	—	—
諸経費	8,223	4,910	10,606	10,808	8,869	18,060	6,775	3,444	3,548	5,408	18,162	12,072	4,122	8,164
管理業務費	4,667	2,465	3,773	4,816	4,036	5,831	3,090	2,278	2,117	2,923	5,069	5,923	3,495	3,811
水道光熱費	3,359	1,874	2,742	3,388	4,222	8,725	2,918	1,037	1,260	2,272	7,325	5,410	1	3,737
損害保険料	68	45	74	96	66	54	75	22	34	33	110	152	72	82
修繕費	28	506	3,951	2,461	530	3,435	661	32	121	162	5,621	405	513	516
その他諸費用	100	17	63	46	13	15	29	73	15	17	35	181	38	16
減価償却費	8,168	2,640	7,232	11,676	3,746	4,256	9,745	2,371	3,618	3,322	8,691	10,043	5,580	5,563
賃貸事業損益	31,457	20,936	15,865	58,853	40,838	40,167	22,706	8,890	15,105	3,476	46,436	38,250	17,117	24,098
NOI ^(注1)	39,625	23,577	23,097	70,530	44,584	44,423	32,451	11,262	18,724	6,799	55,127	48,294	22,697	29,661
平均稼働率 ^(注2)	97.9%	100.0%	73.9%	100.0%	90.1%	89.7%	90.8%	95.5%	93.9%	36.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.6%
テナント数 ^(注3)	5	7	4	5	22	9	10	9	9	3	4	3	1	4

個別物件収支明細③【第6期】

(単位: 千円)

項目	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8	B-9	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
	COI五反田ビル	ブルク大森	BENEX S-2	COI国立ビル(注4)	ハコダ浅草	COI南池袋ビル	REGALOビル	COI本郷ビル(注5)	レスホアール296	テクノス中野ビル	COI永代ビル	COI横須賀ベイサイドビル	千歳ビル	ルート池袋ビル	西五反田アクセス	TK吉祥寺ビル
賃貸事業収益	214,489	185,590	111,968	92,761	82,013	59,861	61,505	-76	37,568	36,066	77,015	66,480	85,518	29,441	37,052	114,117
賃貸事業収入	200,595	146,886	98,318	83,688	59,479	53,840	51,329	-76	35,544	31,736	71,888	57,584	77,246	25,242	32,245	98,725
その他賃貸事業収入	13,894	38,703	13,649	9,072	22,533	6,020	10,176	—	2,023	4,329	5,126	8,895	8,271	4,198	4,806	15,392
賃貸事業費用	60,677	80,317	59,921	42,952	48,311	23,778	30,575	1,455	14,438	20,550	39,255	36,918	37,281	9,636	16,602	40,452
固定資産税等	9,702	8,870	7,477	12,496	4,628	3,456	3,452	—	2,493	2,932	6,424	3,754	5,598	2,114	2,252	—
諸経費	32,497	52,461	20,605	18,294	28,306	8,674	17,609	1,455	6,294	9,547	15,069	18,072	17,760	2,321	8,985	19,982
管理業務費	14,149	20,667	9,541	10,054	6,774	4,114	5,943	39	3,161	3,616	7,644	6,706	6,185	1,806	3,554	7,972
水道光熱費	15,793	30,211	9,533	7,426	20,698	3,927	10,480	62	1,929	3,708	6,603	10,731	9,299	—	4,330	9,572
損害保険料	254	272	229	140	104	90	94	—	60	84	177	107	120	56	58	233
修繕費	965	338	705	—	160	25	575	1,350	320	1,616	622	474	2,137	442	971	169
その他諸費用	1,335	971	595	673	569	517	515	3	823	521	20	52	16	15	70	2,035
減価償却費	18,478	18,986	31,837	12,161	15,376	11,648	9,513	—	5,650	8,071	17,762	15,091	13,923	5,201	5,364	20,469
賃貸事業損益	153,812	105,273	52,046	49,808	33,701	36,082	30,930	-1,532	23,129	15,515	37,760	29,562	48,236	19,805	20,449	73,665
NOI(注1)	172,290	124,259	83,884	61,969	49,078	47,731	40,444	-1,532	28,779	23,586	55,522	44,654	62,160	25,006	25,814	94,134
平均稼働率(注2)	98.2%	91.2%	91.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.0%	—	82.4%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	85.6%	97.3%
テナント数(注3)	12	36	11	—	6	10	8	—	6	6	7	10	6	1	6	13

個別物件収支明細④【第6期】

(単位: 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	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	大名ハルコー	CRD丸の内
賃貸事業収益	102,300	35,747	41,106	112,770	61,967	33,939	167,028	43,044	41,182	50,758	33,631	231,810
賃貸事業収入	96,909	32,313	37,215	106,869	56,834	31,319	152,883	37,116	38,498	47,236	24,487	214,684
その他賃貸事業収入	5,390	3,433	3,891	5,901	5,132	2,619	14,144	5,928	2,683	3,522	9,144	17,125
賃貸事業費用	46,076	27,750	25,198	89,586	34,153	34,381	50,707	19,351	32,189	25,941	15,635	102,043
固定資産税等	7,593	4,432	2,580	14,205	6,460	3,957	13,008	2,779	4,972	1,897	—	9,530
諸経費	28,282	13,802	16,608	38,749	18,592	13,777	27,322	10,125	19,446	10,956	12,958	36,481
管理業務費	14,635	5,578	9,728	18,883	8,444	4,175	11,152	4,639	7,275	5,680	2,856	20,785
水道光熱費	11,442	3,826	3,805	16,336	7,997	3,099	13,050	4,546	5,567	3,881	9,975	15,257
損害保険料	218	124	145	378	185	125	208	69	123	118	33	408
修繕費	1,438	3,835	2,138	2,469	1,129	5,750	2,341	310	6,439	1,223	80	—
その他諸費用	548	437	791	680	836	627	569	559	41	53	12	29
減価償却費	10,201	9,515	6,009	36,631	9,101	16,646	10,376	6,447	7,770	13,087	2,677	56,032
賃貸事業損益	56,223	7,996	15,908	23,184	27,813	-442	116,321	23,693	8,992	24,816	17,995	129,766
NOI ^(注1)	66,425	17,512	21,917	59,815	36,914	16,204	126,698	30,140	16,763	37,904	20,673	185,798
平均稼働率 ^(注2)	96.8%	76.7%	70.3%	88.5%	77.6%	56.6%	88.9%	100.0%	74.3%	100.0%	100.0%	74.8%
テナント数 ^(注3)	20	—	5	19	23	4	19	8	11	4	7	14

個別物件収支明細⑤【第6期】

(単位: 千円)

項目	E-1	E-2	E-3	E-4	E-5	E-6	E-7	E-8	E-9
	富山駅西ビル	第百・みらい信金ビル	カーニープレイス佐賀	COI那覇ビル	カーニープレイス金沢駅前	COI高松ビル	COI富山新桜町ビル	秋田山王21ビル	COI新潟ビル
賃貸事業収益	115,593	78,080	43,362	79,045	36,944	157,977	38,015	43,309	149,864
賃貸事業収入	107,815	72,622	39,704	71,440	31,674	146,319	35,829	38,604	142,641
その他賃貸事業収入	7,778	5,457	3,658	7,604	5,269	11,658	2,185	4,704	7,223
賃貸事業費用	67,961	50,388	36,122	35,384	29,461	75,845	26,384	35,734	76,624
固定資産税等	14,083	6,319	4,282	1,827	4,909	9,770	3,566	4,362	—
諸経費	26,770	19,255	14,362	20,006	11,549	25,411	13,180	15,335	39,292
管理業務費	15,958	10,219	6,960	8,422	6,034	11,426	6,810	7,602	19,557
水道光熱費	8,383	6,460	5,339	9,552	3,941	13,592	4,719	5,864	17,189
損害保険料	496	245	174	157	162	341	136	177	351
修繕費	761	1,760	1,330	1,302	595	9	1,149	1,611	1,905
その他諸費用	1,171	568	559	571	816	41	364	79	288
減価償却費	27,106	24,813	17,477	13,551	13,002	40,664	9,636	16,036	37,331
賃貸事業損益	47,632	27,692	7,240	43,660	7,482	82,131	11,631	7,575	73,240
NOI ^(注1)	74,739	52,505	24,718	57,211	20,484	122,795	21,267	23,611	110,572
平均稼働率 ^(注2)	90.8%	89.9%	69.9%	100.0%	64.7%	94.0%	75.3%	66.1%	81.3%
テナント数 ^(注3)	11	18	14	3	7	12	7	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。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「2.6物件の売却活動」に記載しています。)
- (注5) 平成20年10月20日(第5期)付で譲渡を行いました。

個別物件鑑定評価額一覧①

物件 番号	物件名	取得時		第5期と第6期の比較									第6期
				鑑定評価額 (単位:百万円)			基準階標準賃料(単位:円/坪)			Cap Rate		鑑定評価会社	
		鑑定評価額 (単位:百万円)	Cap Rate	第5期末	第6期末	変動率	第5期末	第6期末	変動率	第5期末	第6期末		
A-1	COI新橋ビル	7,180	5.3%	10,200	9,660	-5.3%	@26,000	@26,000	0.0%	4.8%	5.1%	㈱谷澤総合鑑定所	
A-2	COI西参道ビル	4,439	5.0%	3,929	3,380	-14.0%	@16,500	@16,000	-3.0%	5.1%	5.5%	㈱谷澤総合鑑定所	
A-4	MTCビル	2,690	5.2%	3,320	3,210	-3.3%	@15,000	@15,000	0.0%	5.0%	5.2%	㈱谷澤総合鑑定所	
A-7	COI南平台ビル	2,130	4.9%	2,960	2,780	-6.1%	@25,000	@25,000	0.0%	4.5%	4.7%	㈱谷澤総合鑑定所	
A-8	ジョフレ半蔵門	2,076	5.2%	2,220	2,160	-2.7%	@19,500	@20,000	2.6%	4.9%	5.1%	㈱谷澤総合鑑定所	
A-9	COI日本橋本町ビル	1,864	5.7%	2,190	2,130	-2.7%	@13,500	@13,500	0.0%	5.5%	5.7%	㈱谷澤総合鑑定所	
A-10	アンフィニ赤坂	1,862	4.7%	1,890	1,770	-6.3%	@23,000	@23,000	0.0%	4.9%	5.1%	㈱谷澤総合鑑定所	
A-12	COI聖坂ビル	1,270	5.3%	1,443	1,210	-16.1%	@14,500	@14,000	-3.4%	5.5%	5.5%	大和不動産鑑定㈱	
A-17	銀座轟ビル	548	4.7%	530	515	-2.8%	@16,254	@17,000	4.6%	5.3%	5.5%	大和不動産鑑定㈱	
A-18	COI渋谷神山町ビル	1,460	5.0%	1,714	1,570	-8.4%	@21,000	@20,000	-4.8%	4.9%	4.9%	㈱谷澤総合鑑定所	
A-19	COI赤坂五丁目ビル	850	4.8%	850	739	-13.1%	@20,637	@19,400	-6.0%	5.0%	5.3%	(財)日本不動産研究所	
A-20	COI芝園橋ビル	1,430	4.9%	1,370	1,150	-16.1%	@17,000	@15,000	-11.8%	5.1%	5.3%	大和不動産鑑定㈱	
A-21	COI恵比寿西ビル	3,010	4.2%	2,936	2,500	-14.9%	@30,000	@28,000	-6.7%	4.8%	5.0%	㈱谷澤総合鑑定所	
A-22	COI銀座612	2,660	4.2%	2,421	1,840	-24.0%	@23,000	@22,000	-4.3%	4.6%	4.8%	㈱谷澤総合鑑定所	
A-23	フィエスタ渋谷	3,210	4.0%	2,950	2,020	-31.5%	@32,287	@27,000	-16.4%	4.2%	5.0%	大和不動産鑑定㈱	
A-24	COI内神田ビル	2,000	4.5%	1,780	1,320	-25.8%	@24,000	@19,000	-20.8%	4.7%	5.3%	大和不動産鑑定㈱	
A-25	COI九段南ビル	576	4.3%	512	415	-18.9%	@18,567	@17,500	-5.7%	4.4%	5.3%	大和不動産鑑定㈱	
A-26	COI四谷四丁目ビル	840	4.4%	756	621	-17.9%	@16,637	@15,500	-6.8%	4.5%	5.4%	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5期と第6期の比較								第6期 鑑定評価会社
		鑑定評価額 (単位:百万円)	Cap Rate	鑑定評価額 (単位:百万円)			基準階標準賃料(単位:円/坪)			Cap Rate		
				第5期末	第6期末	変動率	第5期末	第6期末	変動率	第5期末	第6期末	
A-27	COI赤坂溜池ビル	991	4.2%	940	618	-34.3%	@26,072	@20,000	-23.3%	4.5%	5.0%	大和不動産鑑定㈱
A-28	DSM神保町ビル	2,630	4.4%	2,420	1,870	-22.7%	@22,500	@18,000	-20.0%	4.7%	5.2%	大和不動産鑑定㈱
A-29	DSM日本橋蛸殻町ビル	1,930	4.7%	1,800	1,370	-23.9%	@15,000	@12,500	-16.7%	5.0%	5.5%	大和不動産鑑定㈱
A-30	COI九段二丁目ビル	1,140	4.6%	1,110	735	-33.8%	@18,000	@13,500	-25.0%	4.9%	5.3%	大和不動産鑑定㈱
A-31	COI九段三丁目ビル	1,230	4.7%	1,230	897	-27.1%	@18,000	@16,000	-11.1%	5.0%	5.4%	大和不動産鑑定㈱
A合計		48,016		51,471	44,480							
B-1	COI五反田ビル	5,208	5.3%	6,540	6,110	-6.6%	@22,000	@21,000	-4.5%	5.7%	5.8%	㈱谷澤総合鑑定所
B-2	ブルク大森	3,370	6.3%	3,980	3,800	-4.5%	@13,500	@13,500	0.0%	6.0%	6.2%	㈱谷澤総合鑑定所
B-3	BENEX S-2	2,438	6.1%	2,870	2,780	-3.1%	@12,500	@12,500	0.0%	5.6%	5.8%	㈱谷澤総合鑑定所
B-5	バゴダ浅草	1,871	5.2%	1,820	1,710	-6.0%	@14,000	@14,000	0.0%	5.1%	5.5%	㈱谷澤総合鑑定所
B-6	COI南池袋ビル	1,600	5.3%	1,740	1,630	-6.3%	@18,000	@18,000	0.0%	5.0%	5.2%	㈱谷澤総合鑑定所
B-7	REGALOビル	1,664	5.3%	1,602	1,440	-10.1%	@14,448	@15,000	3.8%	5.4%	6.0%	㈱谷澤総合鑑定所
B-9	レスポアール296	1,074	5.5%	1,046	879	-16.0%	@15,500	@13,500	-12.9%	5.6%	5.7%	大和不動産鑑定㈱
B-10	テクノス中野ビル	979	5.9%	795	777	-2.3%	@15,268	@14,000	-8.3%	5.8%	6.0%	大和不動産鑑定㈱
B-11	COI永代ビル	1,650	5.5%	1,680	1,570	-6.5%	@14,500	@14,200	-2.1%	5.8%	6.0%	(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%	1,397	1,210	-13.4%	@13,700	@13,000	-5.1%	6.0%	6.5%	㈱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5期と第6期の比較									第6期
				鑑定評価額 (単位:百万円)			基準階標準賃料(単位:円/坪)			Cap Rate		鑑定評価会社	
		鑑定評価額 (単位:百万円)	Cap Rate	第5期末	第6期末	変動率	第5期末	第6期末	変動率	第5期末	第6期末		
B-13	千歳ビル	2,770	4.5%	2,240	2,110	-5.8%	@14,800	@14,200	-4.1%	5.4%	5.6%	(財)日本不動産研究所	
B-14	ルート池袋ビル	927	4.7%	767	746	-2.7%	@11,500	@11,500	0.0%	5.7%	6.1%	(財)日本不動産研究所	
B-15	西五反田アクセス	1,270	4.8%	1,200	955	-20.4%	@17,500	@15,500	-11.4%	5.1%	5.8%	大和不動産鑑定㈱	
B-16	TK吉祥寺ビル	3,480	4.9%	3,280	2,390	-27.1%	@14,500	@15,000	3.4%	5.2%	5.9%	大和不動産鑑定㈱	
B合計		29,846		30,957	28,107								
C-1	COI四ツ橋ビル	1,700	6.0%	1,800	1,700	-5.6%	@9,200	@9,200	0.0%	6.0%	6.3%	㈱谷澤総合鑑定所	
C-3	茨木恒和ビル	791	7.1%	631	629	-0.3%	@12,624	@9,500	-24.7%	6.8%	7.0%	大和不動産鑑定㈱	
C合計		2,491		2,431	2,329								
D-1	仙台一番町ビル	2,480	5.7%	1,960	1,570	-19.9%	@11,000	@10,000	-9.1%	5.9%	6.2%	㈱谷澤総合鑑定所	
D-2	COI広島紙屋町ビル	1,709	5.5%	1,405	988	-29.7%	@12,000	@10,500	-12.5%	5.7%	6.3%	大和不動産鑑定㈱	
D-3	COI名駅ビル	1,474	5.6%	1,150	930	-19.1%	@10,000	@8,500	-15.0%	5.6%	6.0%	㈱谷澤総合鑑定所	
D-4	COI名古屋ブラザビル	5,676	4.9%	5,751	5,010	-12.9%	@14,750	@13,500	-8.5%	5.0%	5.3%	㈱谷澤総合鑑定所	
D-5	エルセントロ札幌	1,030	5.5%	936	783	-16.3%	@14,044	@13,000	-7.4%	5.7%	6.0%	㈱谷澤総合鑑定所	
D-6	COI仙台中央ビル	710	5.8%	858	693	-19.2%	@11,300	@10,000	-11.5%	5.9%	6.1%	㈱谷澤総合鑑定所	
D-7	ソロンけやき通りビル	1,460	5.1%	1,330	927	-30.3%	@12,500	@11,500	-8.0%	5.3%	6.3%	大和不動産鑑定㈱	
D-8	大名バルコニー	801	5.2%	782	705	-9.8%	@16,328	@16,328	0.0%	5.8%	6.0%	(財)日本不動産研究所	
D-9	CRD丸の内	9,530	4.7%	9,000	8,290	-7.9%	@17,500	@17,500	0.0%	4.9%	5.2%	㈱谷澤総合鑑定所	
D合計		24,870		23,172	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5期と第6期の比較									第6期 鑑定評価会社
		鑑定評価額 (単位:百万円)	Cap Rate	鑑定評価額 (単位:百万円)			基準階標準賃料(単位:円/坪)			Cap Rate			
				第5期末	第6期末	変動率	第5期末	第6期末	変動率	第5期末	第6期末		
E-1	富山駅西ビル	2,345	6.2%	1,850	1,750	-5.4%	@9,000	@9,000	0.0%	6.5%	6.8%	株谷澤総合鑑定所	
E-2	第百・みらい信金ビル	1,892	5.5%	1,500	1,380	-8.0%	@11,000	@10,500	-4.5%	6.4%	6.7%	株谷澤総合鑑定所	
E-3	カーニープレイス佐賀	1,200	6.3%	655	640	-2.3%	@10,411	@9,000	-13.6%	6.8%	7.0%	大和不動産鑑定(株)	
E-4	COI那覇ビル	1,197	7.0%	1,340	1,280	-4.5%	@11,500	@11,500	0.0%	6.7%	7.0%	株谷澤総合鑑定所	
E-5	カーニープレイス金沢駅前	1,071	5.8%	827	524	-36.6%	@9,750	@9,500	-2.6%	6.0%	6.5%	株谷澤総合鑑定所	
E-6	COI高松ビル	3,250	6.4%	3,250	3,210	-1.2%	@12,700	@12,700	0.0%	6.8%	7.0%	(財)日本不動産研究所	
E-7	COI富山新桜町ビル	708	6.6%	551	501	-9.1%	@10,100	@10,100	0.0%	7.5%	7.8%	(財)日本不動産研究所	
E-8	秋田山王21ビル	896	6.8%	738	665	-9.9%	@8,624	@8,624	0.0%	7.7%	8.0%	(財)日本不動産研究所	
E-9	COI新潟ビル	3,080	5.5%	2,765	2,230	-19.3%	@10,500	@10,000	-4.8%	6.0%	7.0%	大和不動産鑑定(株)	
E合計		15,639		13,476	12,180								
A～E合計		120,862		121,507	106,992								

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より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。