



2008年10月期(第5期)決算説明会資料

2009年1月9日

クリード・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5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

1.4 重要トピックス

2. 第5期運用状況

2.1 ポートフォリオの資産規模の推移

2.2 売却益による分配金への影響

2.3 ポートフォリオの分散状況

2.4 含み損益の状況

2.5 保有物件の稼働率と平均賃料の推移

2.6 賃料増減の要因分析

2.7 リーシング実績の推移

2.8 コスト削減実績

3. 今後の運用戦略

3.1 経営環境の認識

3.2 第6期経営計画

3.3 ポートフォリオ戦略

3.4 今後のファイナンス戦略

3.5 内部成長戦略

3.6 内部管理態勢の強化

APPENDICES

1. クリード・オフィス投資法人の概要

2. 変動金利・固定金利比率と借入金の分散

3. 借入と担保状況

4. センシティビティアナリシス

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 決算ハイライト

一口当たり分配金 10,253円

- 第4期分配金対比 : -2,335円
- 予想対比 : +3,253円

『COI本郷ビル』の売却

- 決済日 : 2008年10月20日
- 譲渡価格 : 15.5億円
- 売却益 : 約4.0億円 ⇒ 分配金への寄与 +3,012円

内部成長の推進

- 新規リーシング活動による賃料収入アップを実現
- 継続的な賃料増額改定を実現
- 着実な運営管理コストの削減

高稼働率を維持

- 高い稼働率を安定的に維持



1.2 運用実績

(単位:百万円)

当期純利益の主な変動要因

□ 不動産売却益の増加 : +401百万円

■ 『COI本郷ビル』売却

□ 不動産賃貸利益の増加 : +65百万円

■ 想定を上回る新規成約・増額改定

■ 修繕計画の見直し、コスト削減努力

□ 営業外費用の増加 : +32百万円

■ 『COI本郷ビル』売却に伴うローン部分
弁済による融資関連費用の一括計上、
その他関連費用

項目	第4期実績 (平成19年11月1日- 平成20年4月30日)	第5期予想 (平成20年5月1日- 平成20年10月31日)	第5期実績 (平成20年5月1日- 平成20年10月31日)
運用日数	182日	184日	184日
営業収益	5,218	4,999	5,473
営業利益	2,818	2,158	2,611
賃貸利益	2,439	2,694	2,759
売却益	852	0	401
販売管理費	-474	-535	-550
営業外損益	-1,138	-1,221	-1,242
経常利益	1,680	936	1,368
当期純利益	1,679	935	1,367
一口当たり分配金	12,588円	7,000円	10,253円
物件数 (期末時点)	64物件	64物件	63物件
テナント数 (期末時点)	592テナント	-	611テナント
賃貸可能面積 (期末時点)	174,378.33㎡	-	172,489.17㎡



1.3 主要財務指標

項目	第4期実績 (平成19年11月1日- 平成20年4月30日)	第5期実績 (平成20年5月1日- 平成20年10月31日)	備考
総資産経常利益率	2.7%	1.9%	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	6.1%	4.4%	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	716百万円	824百万円	
資本的支出	174百万円	215百万円	
賃貸NOI	3,156百万円	3,584百万円	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	5.8%	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	577,818円	488,221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	17,960円	16,433円	(当期純利益＋当期減価償却費)／期末発行 済投資口総数
DSCR	5.46倍	3.60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)	50.9%	50.5%	期末有利子負債／期末総資産×100



1.4 重要トピックス



いちごアセットグループは、日本株式への投資に特化した独立系の投資顧問(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、いちごアセットマネジメント株式会社)及びその投資信託(いちごアセットトラスト)であり、企業との対話を通じてコーポレートガバナンス及び企業価値向上の支援を行うことを投資哲学としています。

<社名の由来>

社名の「いちご」は千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しており、一期一会の持つ「人との出会いを大切に」という精神を理念としています。



スポンサー会社の変更(2008年12月12日)

スポンサー変更について

- 2008年12月12日付にて、いちごアセットトラストが本投資法人の資産運用会社の全株式を取得いたしました。

いちごアセットグループとの取り組み

- 新スポンサーは、発行済投資口の19.69%(2008年10月31日時点)を保有する本投資法人の最大の投資主でもあり、投資家の意見をより適切に反映した、中長期的な運営体制の強化が期待されます。
- 新スポンサーとの間で、ファイナンス面における直接的・間接的なスポンサーサポート契約を近日中に締結する予定です。
- 上記スポンサーサポート契約をはじめ、新スポンサーとの取組みが、今後の本投資法人のファイナンス環境の改善に資するものと考えております。

目次

1. 第5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
- 1.4 重要トピックス

2. 第5期運用状況

- 2.1 ポートフォリオの資産規模の推移
- 2.2 売却益による分配金への影響
- 2.3 ポートフォリオの分散状況
- 2.4 含み損益の状況
- 2.5 保有物件の稼働率と平均賃料の推移
- 2.6 賃料増減の要因分析
- 2.7 リーシング実績の推移
- 2.8 コスト削減実績

3. 今後の運用戦略

- 3.1 経営環境の認識
- 3.2 第6期経営計画
- 3.3 ポートフォリオ戦略
- 3.4 今後のファイナンス戦略
- 3.5 内部成長戦略
- 3.6 内部管理態勢の強化

APPENDICES

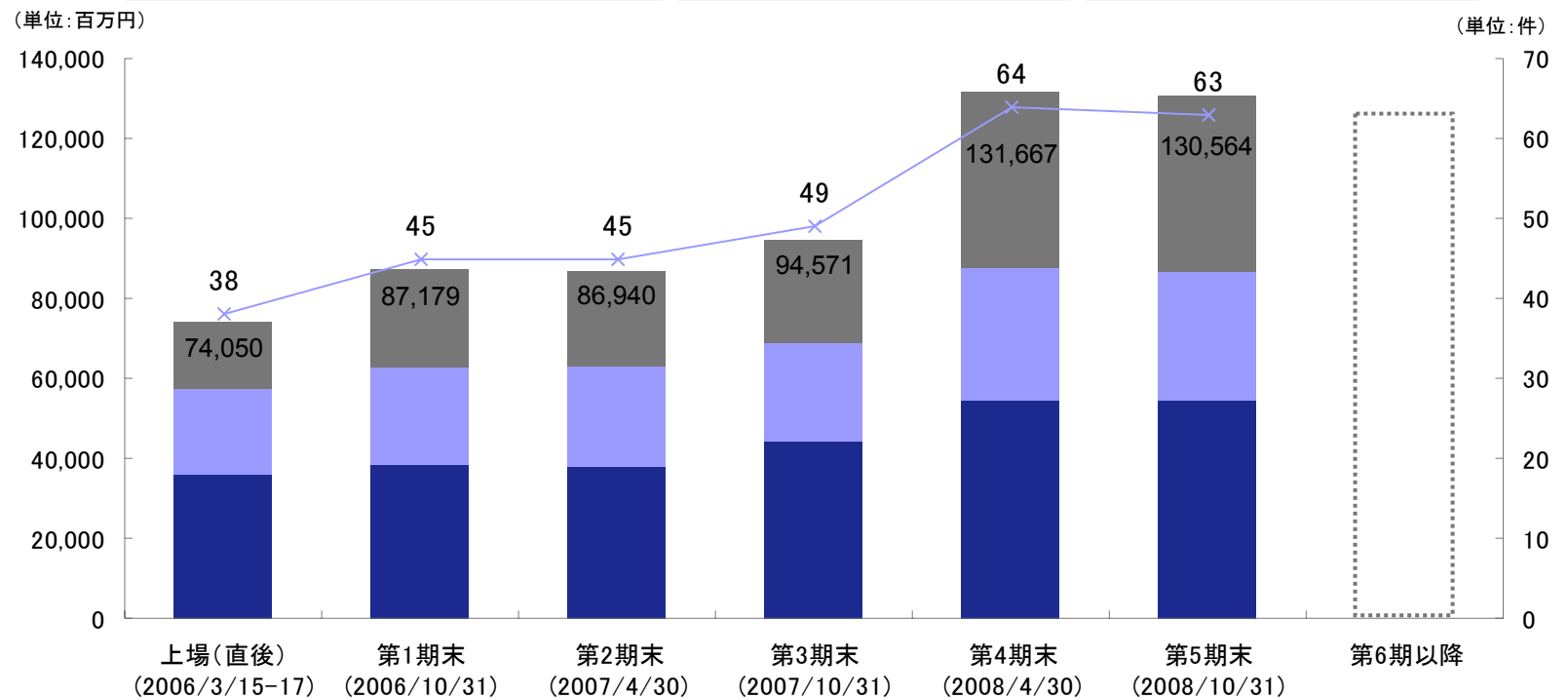
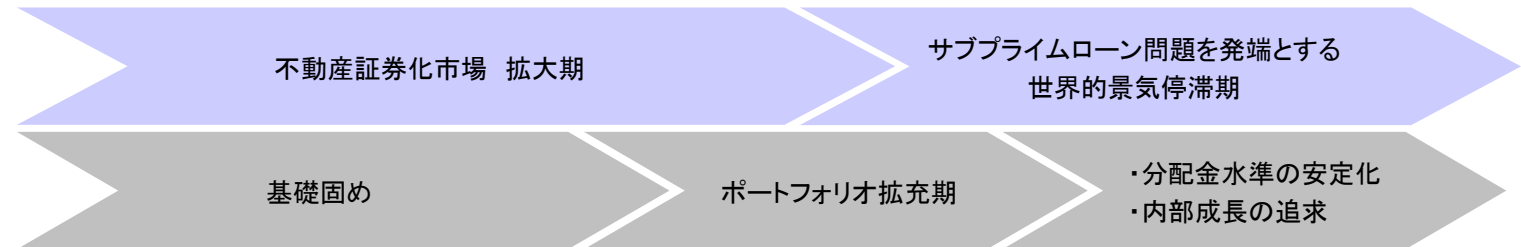
- 1. クリード・オフィス投資法人の概要
- 2. 変動金利・固定金利比率と借入金の分散
- 3. 借入と担保状況
- 4. センシティビティアナリシス
- 5. 損益計算書
- 6. 貸借対照表
- 7. キャッシュ・フロー計算書
- 8. 投資主の状況
- 9. 投資口価格の推移
- 10. ポートフォリオマップ
- 11. 物件一覧
- 12. 設計・施工者一覧
- 13. 個別物件収支明細
- 14. 個別物件鑑定評価額一覧



2.1 ポートフォリオの資産規模の推移

第5期中の物件異動は、
『COI本郷ビル』の売却のみ

資産規模及び物件数の推移



■ 都心5区(A) ■ 首都圏(都心5区を除く)(B) ■ 首都圏以外(C+D+E) —x— 物件数

(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。

©CREED OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc

2.2 売却益による分配金への影響

『COI本郷ビル』売却により、
分配金の3,012円の上積みを達成

B-8 COI本郷ビルの売却



所在地	東京都文京区本郷一丁目28番24号
取得価格	1,103百万円
取得日	2006年3月16日
売却日	2008年10月20日
敷地面積	336.30㎡
延床面積	2,043.39㎡
階数	10F
竣工日	1991年1月31日
稼働率	100.0% (2008年10月20日時点)

鑑定評価額 (第4期末時点)	譲渡価格 (A)	帳簿価格 (B)	譲渡関連費用 (C)	売却益 (A)-(B)-(C)	売却益/投資口数
1,511百万円	1,550百万円	1,104百万円	46百万円	401百万円	3,012円

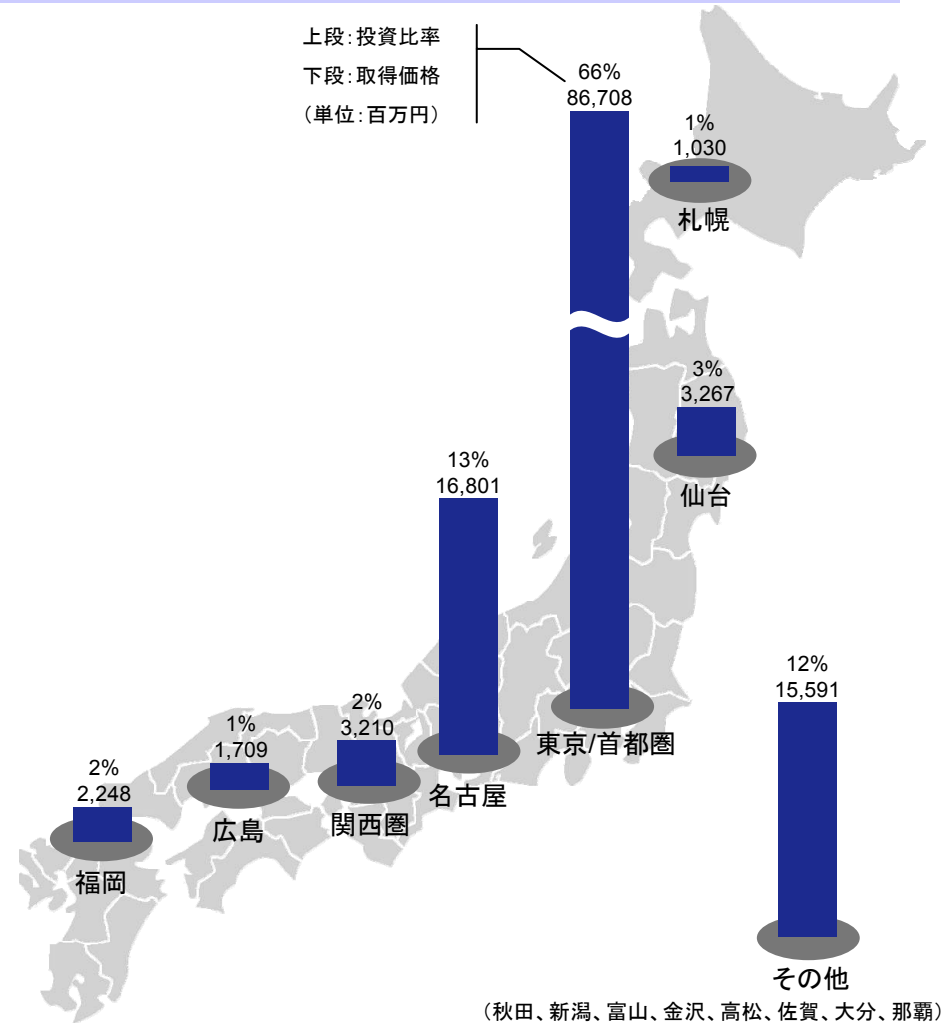


(注)金額は、百万円未満(あるいは1円未満)は切り捨てて記載しています。

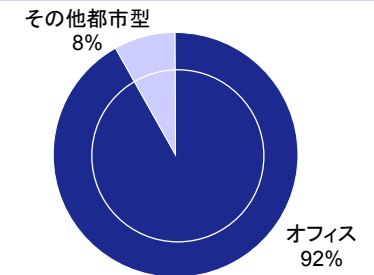
2.3 ポートフォリオの分散状況

ポートフォリオの概要	
物件数	63物件
取得総額	130,564百万円
賃貸可能面積	172,489.17㎡
稼働率	90.8%
PML	8.13%

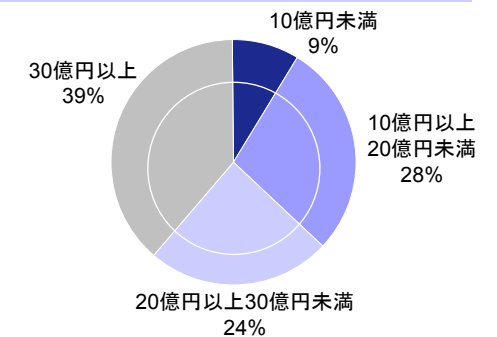
地域分散



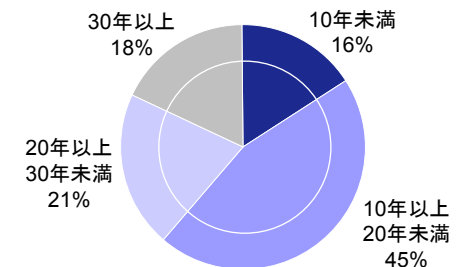
用途分散



規模分散



築年数分散

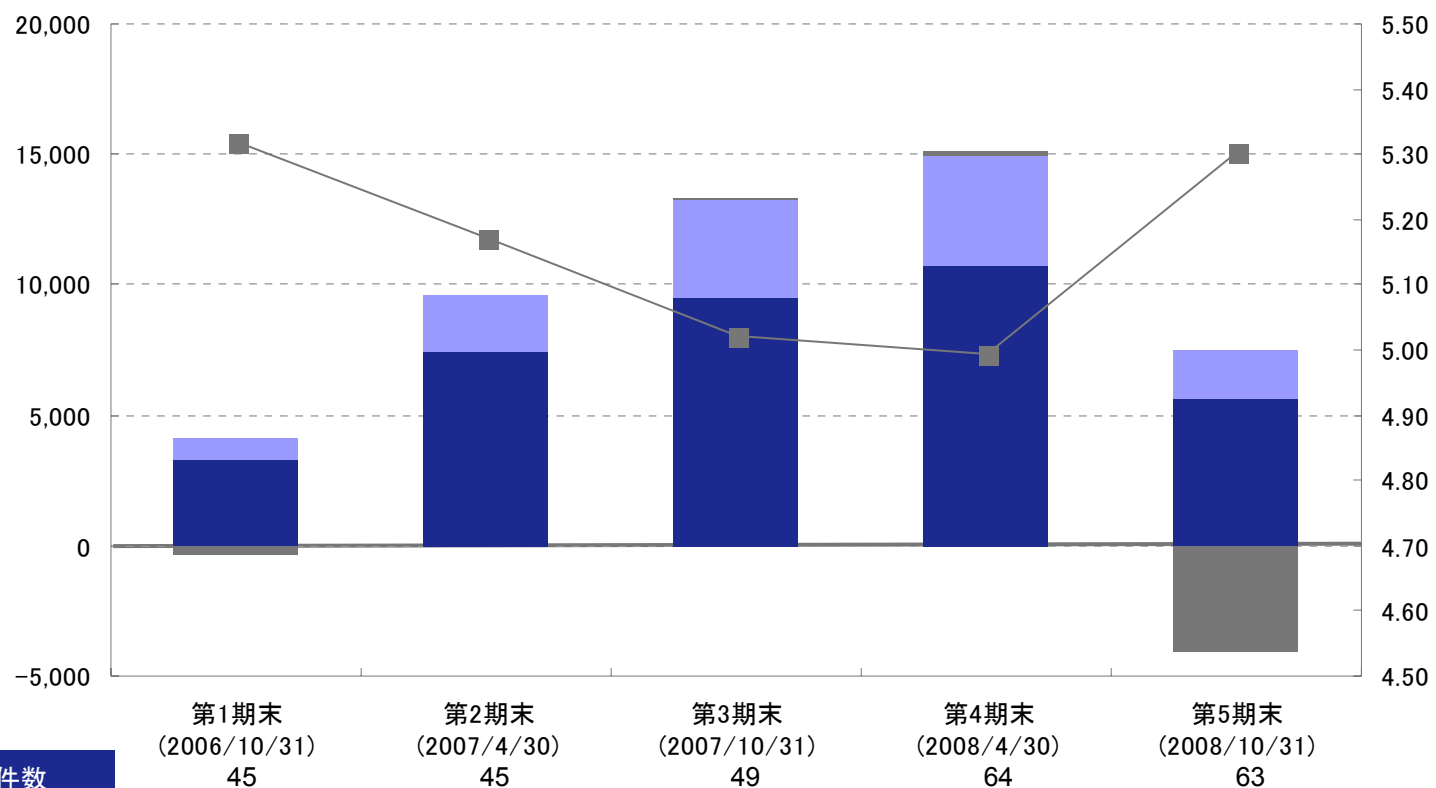


2.4 含み損益の状況

保有する資産の含み損益の状況

(単位:百万円)

(単位: %)



物件数
鑑定評価額 (百万円)
帳簿価額 (百万円)

■ 都心5区(A) ■ 首都圏(都心5区を除く)(B) ■ 首都圏以外(C+D+E) — Cap Rate(%)

(注1) 金額は、百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) Cap Rateは、期末に取得している鑑定評価書における直接還元法の還元利回りを鑑定価格により加重平均して計算しています。

キャップレートの上昇により、
第5期末の含み益は減少



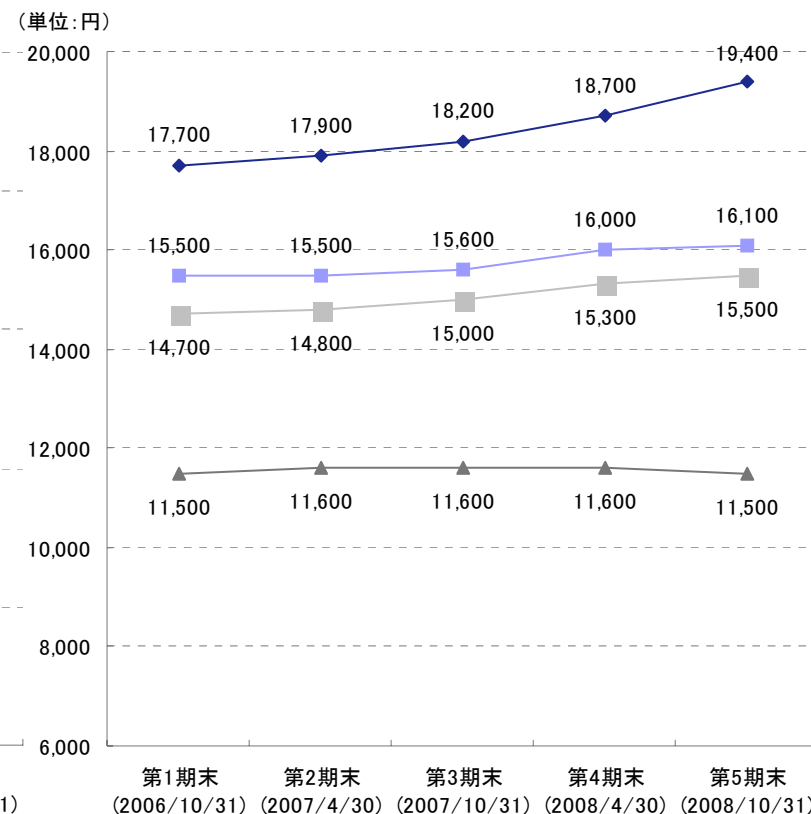
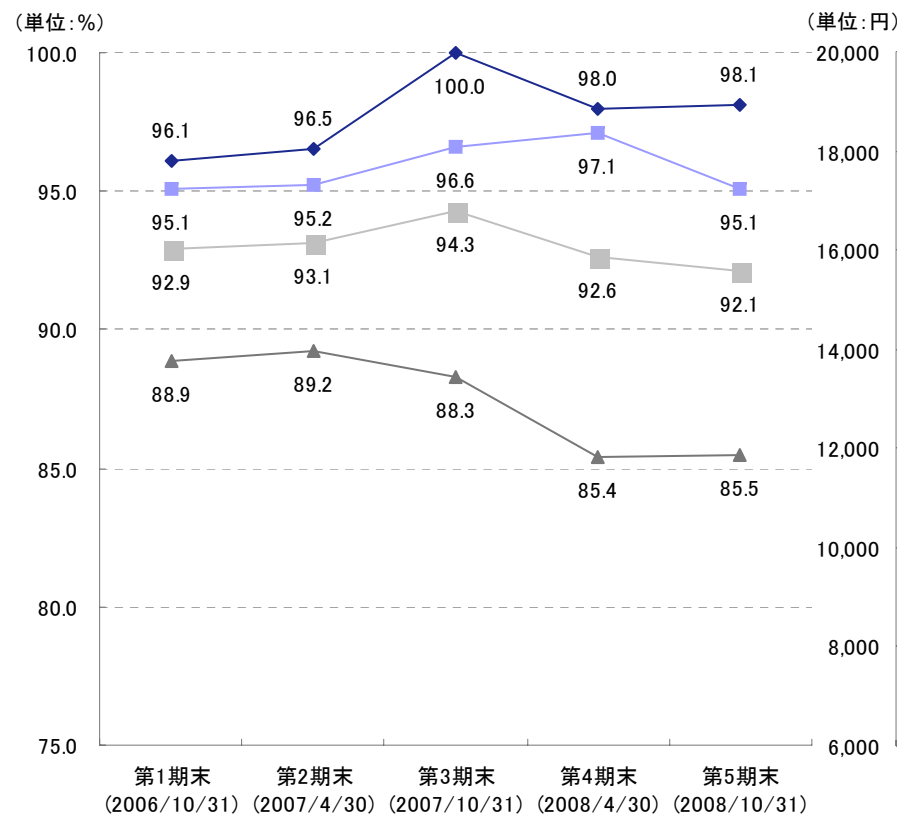
2.5 保有物件の稼働率と平均賃料の推移

稼働率

平均賃料

都心の物件では、
高稼働・平均賃料の上昇傾向を維持

首都圏以外の物件では、
稼働率と平均賃料は横ばい



◆ 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

◆ 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

(注1) 第1期末時点で保有していた45物件から、売却した5物件を除く40物件ベースで計算しています。

(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。

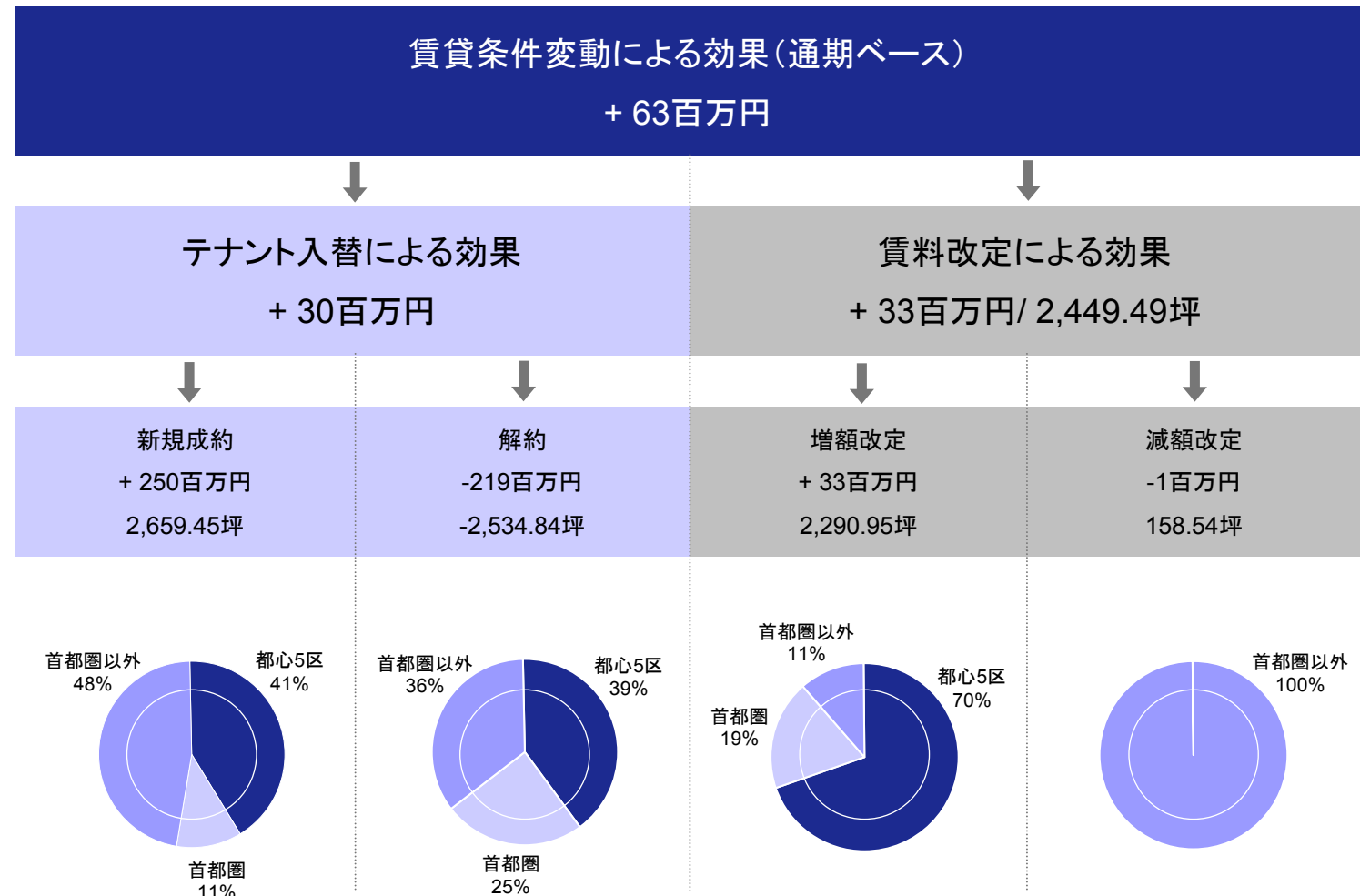
(注3) 稼働率とは、各期末時点でのエリア、または合計における賃貸可能面積の合計に占める賃貸中の面積の比率をいいます。

©CREED OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc



2.6 賃料増減の要因分析

テナント入替や賃料改定により、
確実な内部成長を達成



(注1)前期実績との比較(契約ベース、共益費込み)を行っております。

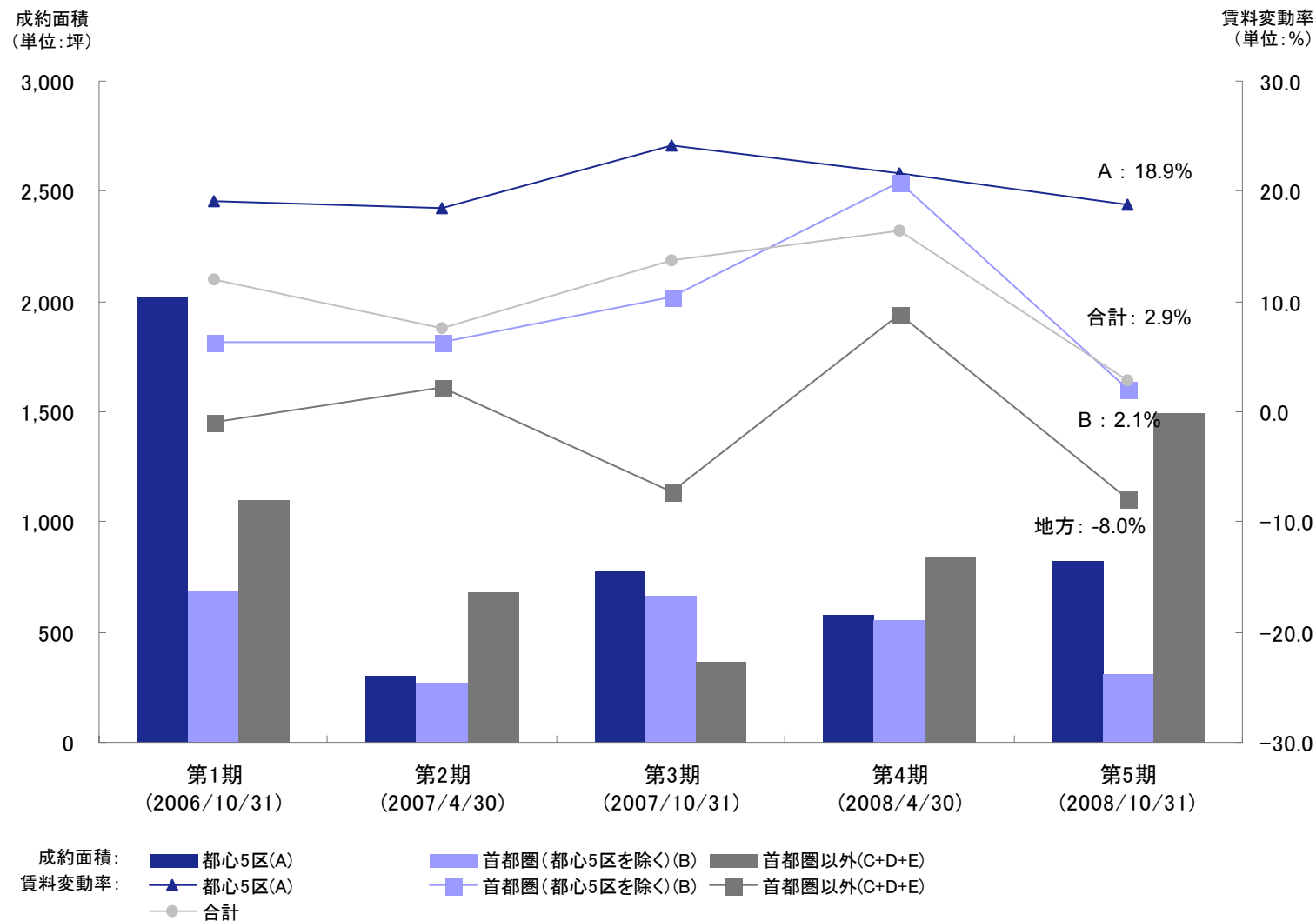
(注2)円グラフは各項目の割合を金額ベースで計算しています。

(注3)金額は、百万円未満は切り捨てて記載しています。

2.7 リーシング実績の推移【新規成約】

都心5区では、
従前より好条件で成約しており、
引き続き堅調

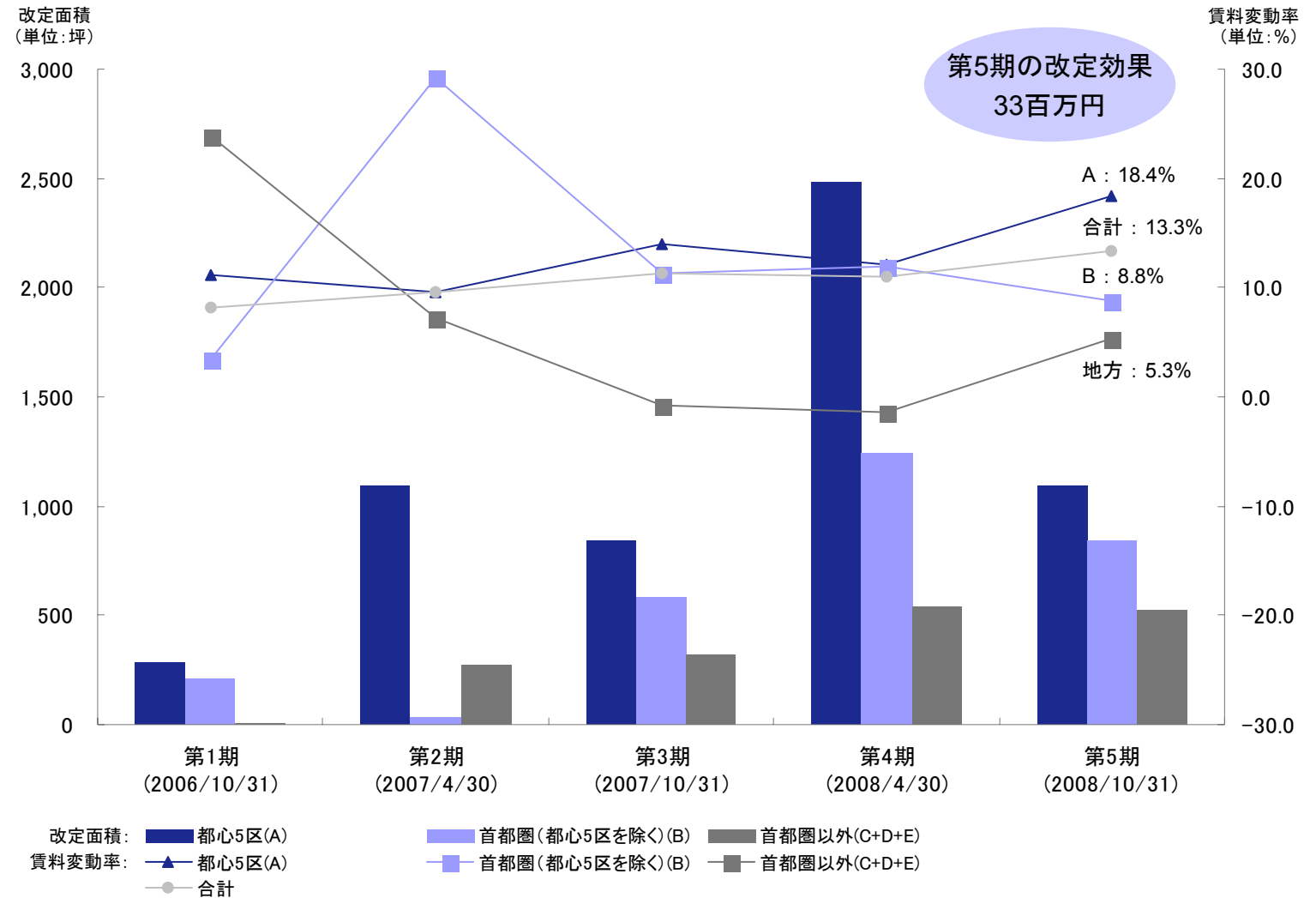
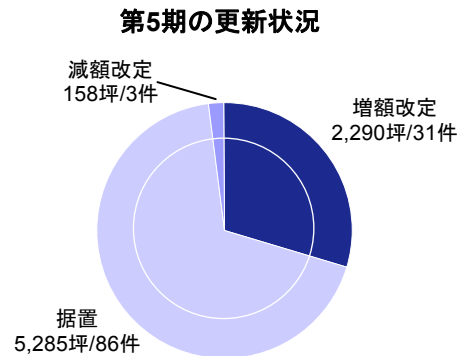
首都圏以外では、
新規成約賃料は横ばい



(注1) 通期効果は(成約賃料-従前賃料)×6により計算しています。
(注2) 賃料変動率(%)は成約賃料/従前賃料-1により計算しています。

2.7 リーシング実績の推移【契約更新・期間内改定】

都心5区・首都圏では、
10%以上の増額改定を達成



(注1) 通期効果は(成約賃料-従前賃料)×6により計算しています。
(注2) 賃料変動率(%)は成約賃料/従前賃料-1により計算しています。

2.8 コスト削減実績

ビルメンテナンス・コスト削減の実施

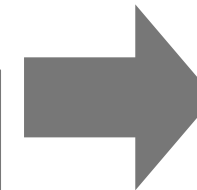
- 管理仕様を見直すことにより費用を削減(3物件)
- 管理を数物件まとめて発注する事によりコスト削減(4物件)
- 人件費の削減(1物件)

電力料金の削減

- 電力会社から特定規模電気事業者へ契約先を変更することにより電力料金を削減

競争入札による適正価格での業務発注

- (株)購買戦略研究所を利用し、電子入札による管理コスト・工事費削減



**削減効果
(通期ベース)
5.5百万円**



目次

1. 第5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
- 1.4 重要トピックス

2. 第5期運用状況

- 2.1 ポートフォリオの資産規模の推移
- 2.2 売却益による分配金への影響
- 2.3 ポートフォリオの分散状況
- 2.4 含み損益の状況
- 2.5 保有物件の稼働率と平均賃料の推移
- 2.6 賃料増減の要因分析
- 2.7 リーシング実績の推移
- 2.8 コスト削減実績

3. 今後の運用戦略

- 3.1 経営環境の認識
- 3.2 第6期経営計画
- 3.3 ポートフォリオ戦略
- 3.4 今後のファイナンス戦略
- 3.5 内部成長戦略
- 3.6 内部管理態勢の強化

APPENDICES

- 1. クリード・オフィス投資法人の概要
- 2. 変動金利・固定金利比率と借入金の分散
- 3. 借入と担保状況
- 4. センシティビティアナリシス
- 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

本投資法人を取り巻く経営環境の認識

金融市場

- サブプライムローンに端を発する世界的な金融混乱
- 株式市場の下落・景気後退懸念により国内金融機関の融資態度が厳格化

国内経済

- 日銀短観大企業製造業、機械受注、景気先行指数、全産業活動指数等多くの経済指標がマイナスへ
- 金融恐慌懸念により、景気後退期の長期化観測が台頭している

不動産市場

- 景気後退が具現化する中、中小規模のオフィスだけでなく、大規模オフィスについても空室率の上昇および賃料単価の低下傾向が見られる
- 不動産に対する融資の厳格化に伴い、不動産の売買件数が著しく減少

J-REIT市場

- 各社のリファイナンスリスクが懸念され、投資口価格が大幅に下落
- リファイナンスリスクが影響し、格付機関によるJ-REITの一斉格下げ



本投資法人をとりまく経営環境は、不動産市場及び金融市場ともに厳しい状況



3.2 第6期経営計画

P/L計画サマリー

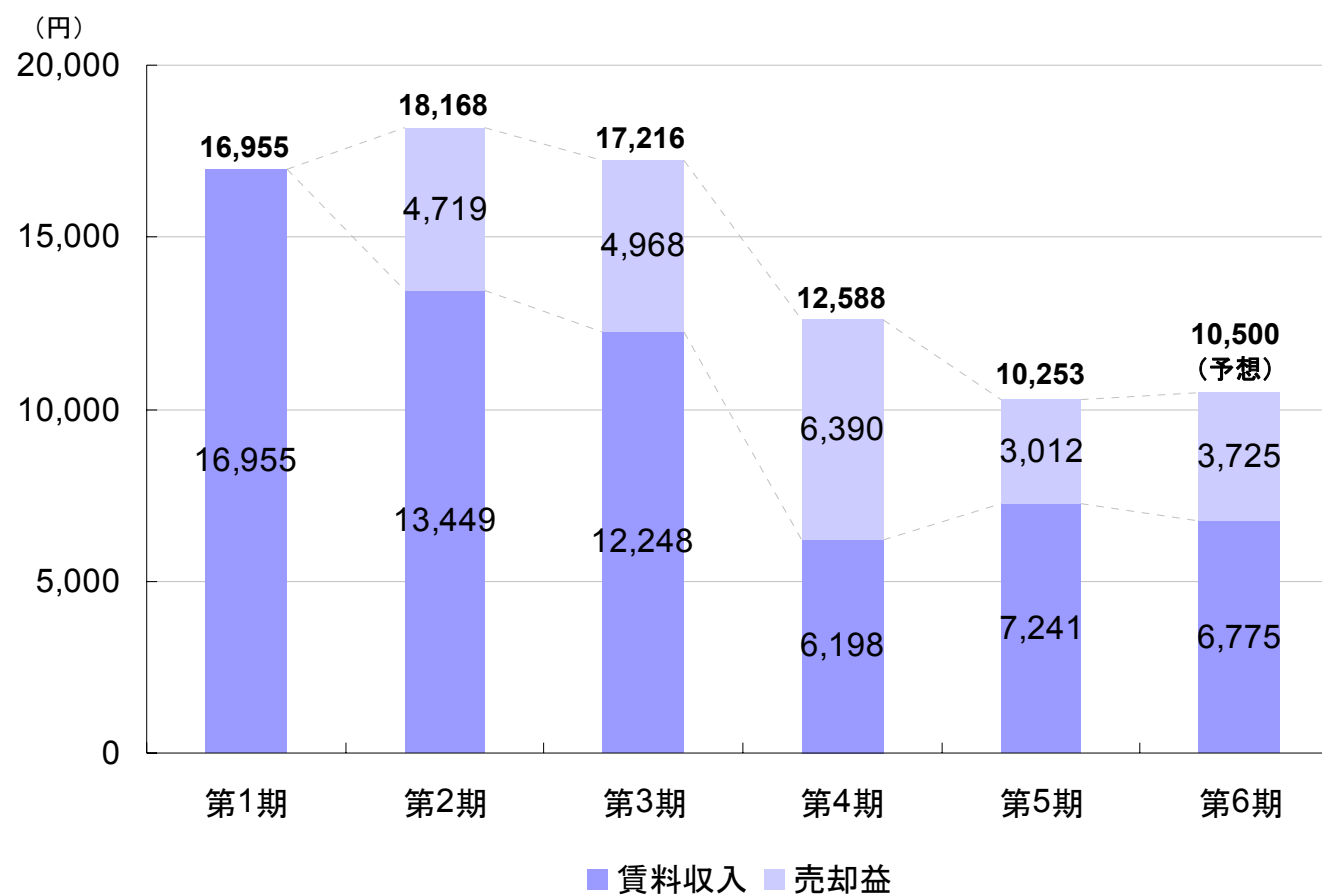
(単位:百万円)

	第5期実績 (平成20年10月期)	第6期計画 (平成21年4月期)
営業収益	5,473	5,414
不動産賃料収入	5,072	4,917
賃料・共益費収入	4,353	4,290
その他収入	718	627
不動産売却益	401	497
不動産賃貸費用	2,312	2,219
(内、減価償却費)	(824)	(795)
不動産事業利益(不動産売却益を含む)	3,161	3,195
販売管理費	550	554
営業利益	2,611	2,641
営業外収益	10	0
営業外費用	1,253	1,209
支払利息	843	845
融資関連費用	384	365
その他	25	0
経常利益	1,368	1,432
当期利益	1,367	1,430
投資口数	133,400口	133,400口
分配金	10,253円	10,500円



3.2 第6期経営計画

分配金の推移



※第1期の運用日数は231日

3.3 ポートフォリオ戦略

第6期における経営重点項目

運用上の重点項目

- 確実なリファイナンス
- 内部成長の追及



ファイナンス戦略

- 2009年3月末に返済期限が到来する新生銀行ローン(借入残高:105億円)のリファイナンスを最重要課題として取り組む
- 物件売却等を進め、手元資金を厚く確保する
- 借入残高及び投資法人LTVの低減を図る

内部成長戦略

- マーケット水準に未達のテナントに対し、積極的な賃料増額交渉を行う
- 物件ごとに適切なリーシング計画を立案し、稼働率の維持・向上を目指す

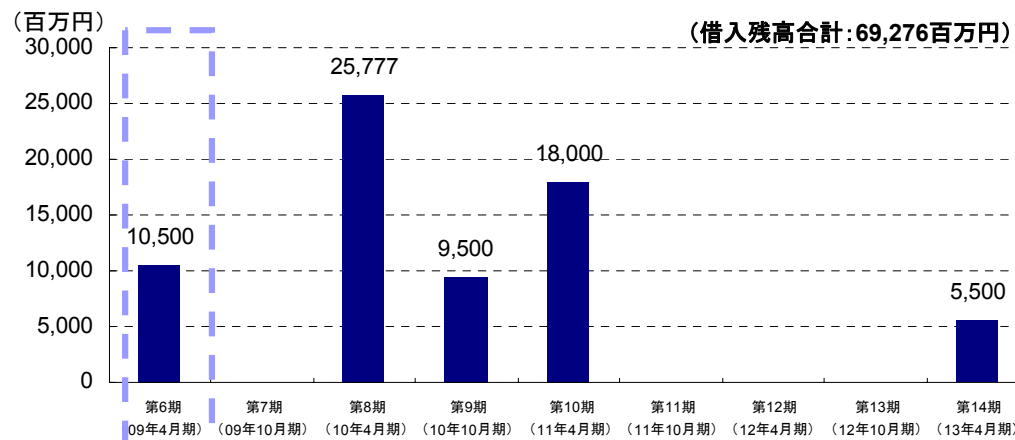


3.4 今後のファイナンス戦略

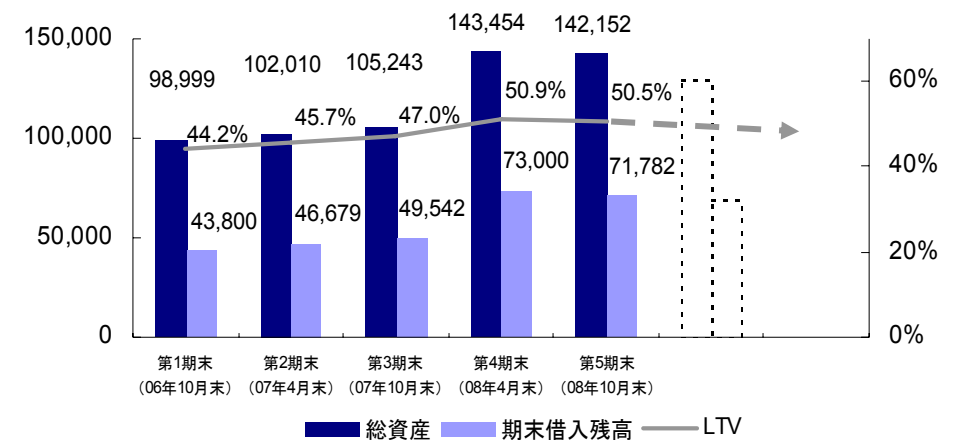
今後のファイナンス戦略

- 最重要課題として、2009年3月末に返済期限が到来する借入のリファイナンス(残高: 105億円)に取り組む。
- 世界的金融危機により資金調達環境が厳しい現在のマーケット環境を考慮し、物件売却等も進め、手元資金を厚く確保することに努める。
- 中長期的な視点からは、借入残高及び投資法人LTVの低減を図る方針にて財務活動に取り組む。

借入金返済期限の分散状況



LTVの推移



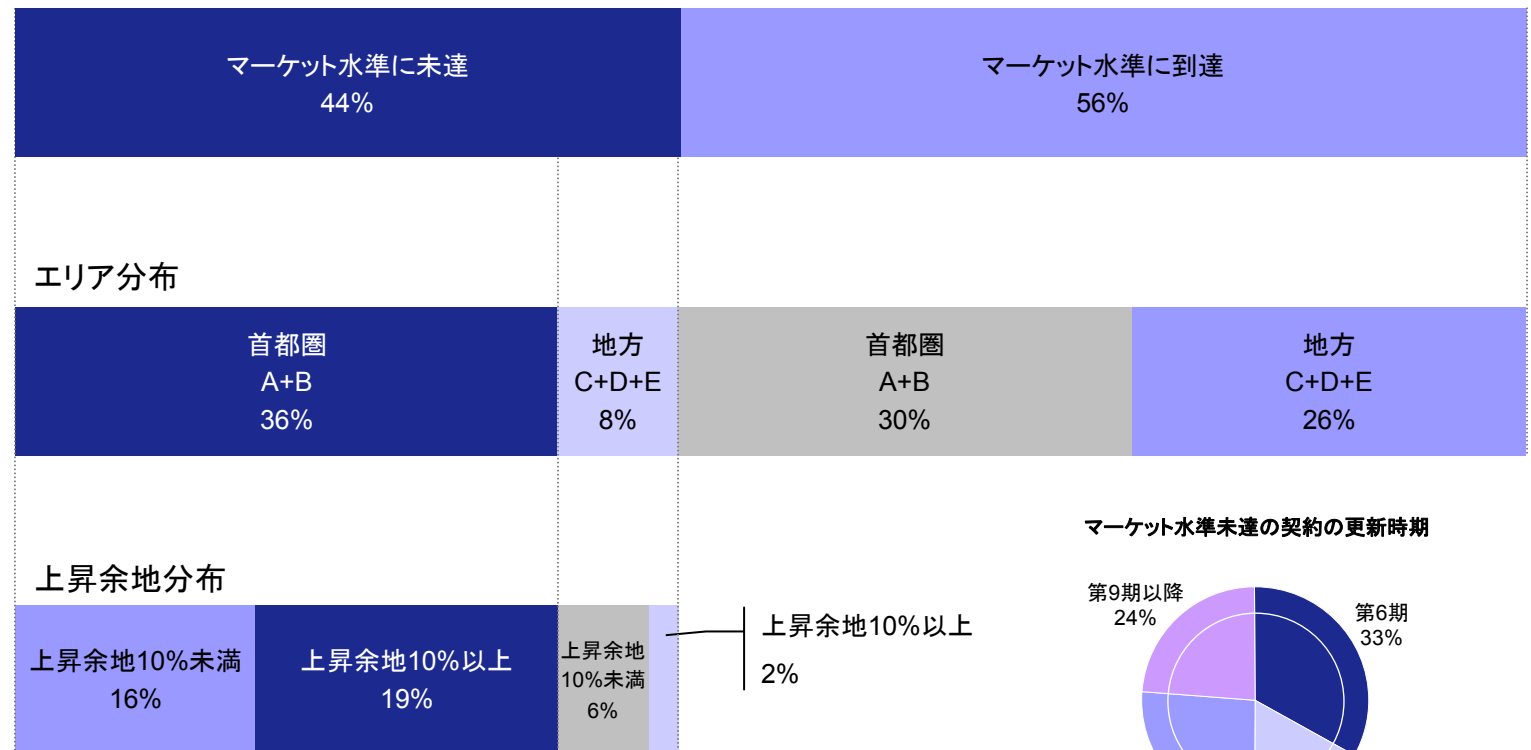
3.5 内部成長戦略

マーケットギャップ分析

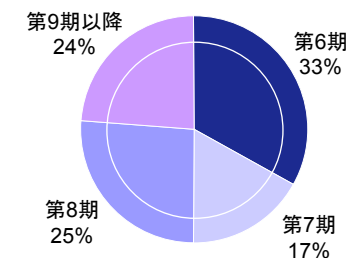
首都圏の物件については、
マーケット水準に未達のテナントが多数
存在している

今後も更新時期等に積極的な増額改定
交渉を行っていく

月額共込賃料 総額 596百万円



マーケット水準未達の契約の更新時期



(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、COI保有物件の基準階の賃料水準調査によるものです。

©CREED OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc

3.6 内部管理態勢の強化

金融庁による業務改善命令（2008年12月5日）

業務改善命令の主な内容

- 法令遵守態勢、内部管理態勢の構築及びその業務運営の見直し
- 鑑定業者への提供資料の適切性及びその反映状況に関する確認態勢の構築
- 実効性ある再発防止策の策定・実施、責任所在の明確化

業務改善計画書の概要

法令等遵守に係る経営姿勢の明確化

- コンプライアンスの再徹底に関する宣言の取締役会での採択
- コンプライアンスに係る誓約書の提出を全社員に対して義務付け
- 各種会議体で十分な議論を実現する態勢及び全社員に対する研修の実施等、業務運営態勢の再構築

適切な物件取得を行うための業務運営の見直し

- 鑑定会社をJ-REIT実績が豊富な3社に集約
- 物件取得時に適正な判断を行うためのチェックリスト制定
- 鑑定評価書の妥当性を確認するためのセカンド・オピニオン取得
- エンジニアリング・レポートの定期的取得による見直し

内部監査態勢の構築

- 各種会議体が開催要領に準拠して運営され、かつ、実効性が確保されているかを内部監査により事後的に検証することを必須化
- 内部監査室長とコンプライアンス・オフィサーを専任

監査法人によるコンサルティング

- 監査法人から、内部管理態勢に不備がないかコンサルティングを受けることによる、更なる内部管理態勢の強化



目次

1. 第5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
 - 1.4 重要トピックス
2. 第5期運用状況
 - 2.1 ポートフォリオの資産規模の推移
 - 2.2 売却益による分配金への影響
 - 2.3 ポートフォリオの分散状況
 - 2.4 含み損益の状況
 - 2.5 保有物件の稼働率と平均賃料の推移
 - 2.6 賃料増減の要因分析
 - 2.7 リーシング実績の推移
 - 2.8 コスト削減実績
3. 今後の運用戦略
 - 3.1 経営環境の認識
 - 3.2 第6期経営計画
 - 3.3 ポートフォリオ戦略
 - 3.4 今後のファイナンス戦略
 - 3.5 内部成長戦略
 - 3.6 内部管理態勢の強化

APPENDICES

1. クリード・オフィス投資法人の概要
2. 変動金利・固定金利比率と借入金の分散
3. 借入と担保状況
4. センシティビティアナリシス
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



クリード・オフィス投資法人の概要

クリード・オフィス投資法人とは

- クリード・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。

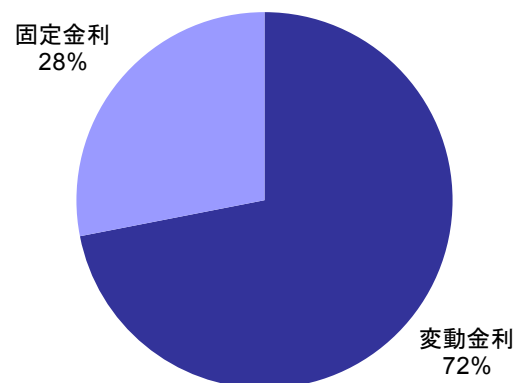
名称	クリード・オフィス投資法人
証券コード	8983
所在地	東京都千代田区内神田三丁目2番8号
執行役員	山中 秀哉
資産運用会社	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
資産運用会社代表取締役	田崎 浩友
保有物件	63物件（第5期末時点）
ポートフォリオ規模	130,564百万円（取得価格ベース）
決算期	4月期（11月1日～4月30日）及び10月期（5月1日～10月31日）
投資口価格	741,000円（2007年4月2日 上場来最高値（終値））
	52,700円（2008年11月26日 上場来最安値（終値））



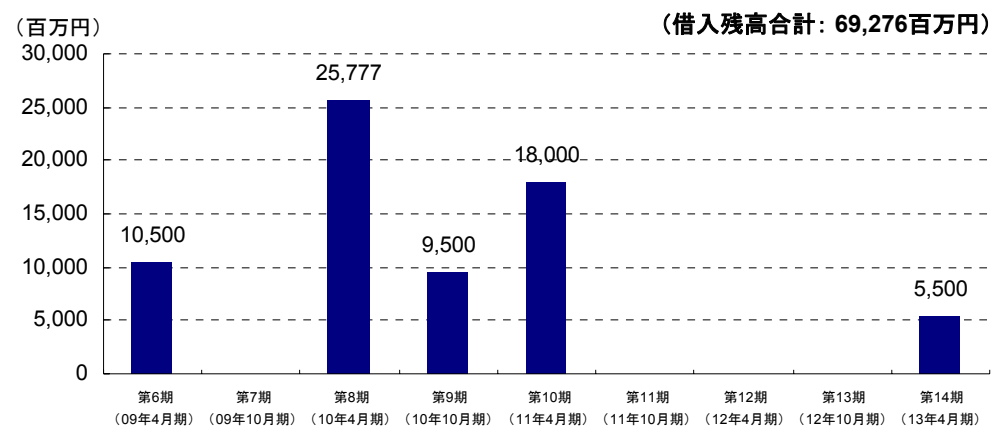
変動金利・固定金利比率と借入金の分散

- 2008年12月31日時点の変動金利の割合は72%です。

変動金利・固定金利の比率



借入金返済期限の分散状況



借入と担保状況

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3月31日	105 億円	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 TK九段ビル A-31 NE九段ビル 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 D-7 ソロンけやき通りビル E-6 COI高松ビル	12 物件
GEREローンⅡ（注2）	2010年1月31日	257 億円	A-1 COI新橋ビル A-3 COI六本木ビル 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-4 COI国立ビル B-5 パゴダ浅草 C-1 COI四ツ橋ビル D-1 仙台一番町ビル	13 物件
GEREローンⅢ	2010年10月31日	95 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3）	2011年2月28日	40 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 東京生命・日本興亜富山ビル（一時担保） E-8 秋田山王21ビル（一時担保） E-9 新潟三井物産ビル（一時担保）	8 物件
GEREローンⅠ	2011年4月30日	140 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
AIGローン	2013年3月16日	55 億円	A-8 ジョフレ半蔵門 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
合計		692 億円		52 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）2008年12月18日付にて実施した『COI東日本橋ビル』売却後の「借入残高」「担保対象物件」を記載しております。

（注3）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。

センシティブティ・アナリシス

第6期

<金利>

想定比	分配金	差
+0.000%	10,500 円	+0 円
+0.125%	10,379 円	-121 円
+0.250%	10,259 円	-241 円
+0.375%	10,138 円	-362 円
+0.500%	10,017 円	-483 円
+0.625%	9,896 円	-604 円
+0.750%	9,776 円	-724 円
+0.875%	9,655 円	-845 円
+1.000%	9,534 円	-966 円

<賃料>

+0.000%	+1.000%	+2.000%	+3.000%
10,500 円	10,821 円	11,143 円	11,464 円
10,379 円	10,700 円	11,022 円	11,343 円
10,259 円	10,580 円	10,901 円	11,223 円
10,138 円	10,459 円	10,780 円	11,102 円
10,017 円	10,338 円	10,660 円	10,981 円
9,896 円	10,218 円	10,539 円	10,860 円
9,776 円	10,097 円	10,418 円	10,739 円
9,655 円	9,976 円	10,297 円	10,619 円
9,534 円	9,855 円	10,177 円	10,498 円
+0 円	+321 円	+643 円	+964 円

- 金利につきましては、下記の想定より金利が上昇した場合の感応度を記載しています。

想定金利:	09年1月末	09年4月末
3MTIBOR	0.85462%	0.85462%
3MLIBOR	0.94706%	0.94706%

- 賃料につきましては、通期で総収入が予算比1%上昇した毎の感応度を記載しています。



損益計算書

区分	第5期 (平成20年5月1日 - 平成20年10月31日)			第4期 (平成19年11月1日 - 平成20年4月30日)		
	金額(千円)		百分比(%)	金額(千円)		百分比(%)
1. 営業収益						
賃貸事業収入	4,565,143			3,968,973		
その他賃貸事業収入	506,969			396,680		
不動産等売却益	401,807	5,473,920	100.0	852,455	5,218,109	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	2,312,237			1,925,680		
資産運用報酬	432,866			351,819		
資産保管手数料	13,040			11,947		
一般事務委託手数料	50,712			48,808		
役員報酬	4,680			4,680		
その他営業費用	49,155	2,862,713	52.2	56,862	2,399,798	45.9
営業利益		2,611,206	47.7		2,818,311	54.0
3. 営業外収益						
受取利息	8,414			9,146		
受取保険金	685			1,016		
還付加算金	1,224			-		
その他	340	10,665	0.1	1,026	11,190	0.2
4. 営業外費用						
支払利息	843,271			536,931		
投資口交付費	-			185,872		
融資関連費用	384,346			341,252		
その他	25,514	1,253,132	22.8	85,253	1,149,310	22.0
経常利益		1,368,740	25.0		1,680,191	32.1
税引前当期純利益		1,368,740	25.0		1,680,191	32.1
法人税、住民税及び事業税	1,021			999		
法人税等調整額	(27)	994	0.0	(19)	979	0.0
当期純利益		1,367,745	24.9		1,679,211	32.1
前期繰越利益		63	0.0		90	0.0
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,367,808	24.9		1,679,302	32.1



貸借対照表(資産の部)

区分	第5期 (平成20年10月31日現在)		第4期 (平成20年4月30日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I.流動資産				
現金及び預金	2,765,547		1,637,637	
信託現金及び信託預金	5,911,071		5,792,498	
営業未収入金	115,856		91,217	
前払費用	609,912		709,703	
繰延税金資産	46		19	
預け金	1,076,522		1,243,310	
その他	2,170		339,475	
流動資産合計	10,481,127	7.3	9,813,862	6.8
II.固定資産				
1.有形固定資産				
建物	19,228,846		19,141,585	
減価償却累計額	(777,726)		(438,685)	
構築物	61,721		61,721	
減価償却累計額	(11,986)		(7,071)	
機械及び装置	323,568		320,920	
減価償却累計額	(45,982)		(27,682)	
工具、器具及び備品	3,501		3,344	
減価償却累計額	(1,621)		(1,106)	
土地	45,104,991		45,086,816	
建設仮勘定	-		4,200	
信託建物	23,782,360		24,032,230	
減価償却累計額	(2,157,754)		(1,766,017)	
信託構築物	4,148		4,914	
減価償却累計額	(3,400)		(4,096)	
信託機械及び装置	462,867		465,129	
減価償却累計額	(199,875)		(164,761)	
信託工具、器具及び備品	15,660		14,363	
減価償却累計額	(3,490)		(2,347)	
信託土地	45,593,103		46,310,902	
信託建設仮勘定	-		34,965	
有形固定資産合計	131,378,930	92.4	133,069,324	92.7
2.無形固定資産				
商標権	772		822	
無形固定資産合計	772	0.0	822	0.0
3.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		560,983	
投資その他の資産合計	291,609	0.2	570,988	0.3
固定資産合計	131,671,312	92.6	133,641,135	93.1
資産合計	142,152,440	100.0	143,454,997	100.0



貸借対照表(負債・純資産の部)

区分	第5期 (平成20年10月31日現在)		第4期 (平成20年4月30日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I.流動負債				
営業未払金	349,086		273,020	
短期借入金	10,500,000		10,500,000	
未払金	324,674		273,454	
未払費用	120,666		160,640	
前受金	755,259		782,753	
預り金	3,374		5,247	
デリバティブ債務	-		48,809	
その他	134,755		10,929	
流動負債合計	12,187,818	8.5	12,054,856	8.4
II.固定負債				
長期借入金	61,282,500		62,500,000	
預り敷金及び保証金	3,025,683		2,956,792	
信託預り敷金及び保証金	3,951,729		3,927,146	
固定負債合計	68,259,913	48.0	69,383,938	48.3
負債合計	80,447,731	56.5	81,438,795	56.7
I.投資主資本				
1.出資総額	60,336,900		60,336,900	
2.剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,367,808		1,679,302	
投資主資本合計	61,704,708		62,016,202	43.2
純資産合計	61,704,708	43.4	62,016,202	43.2
負債純資産合計	142,152,440	100.0	143,454,997	100.0



キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

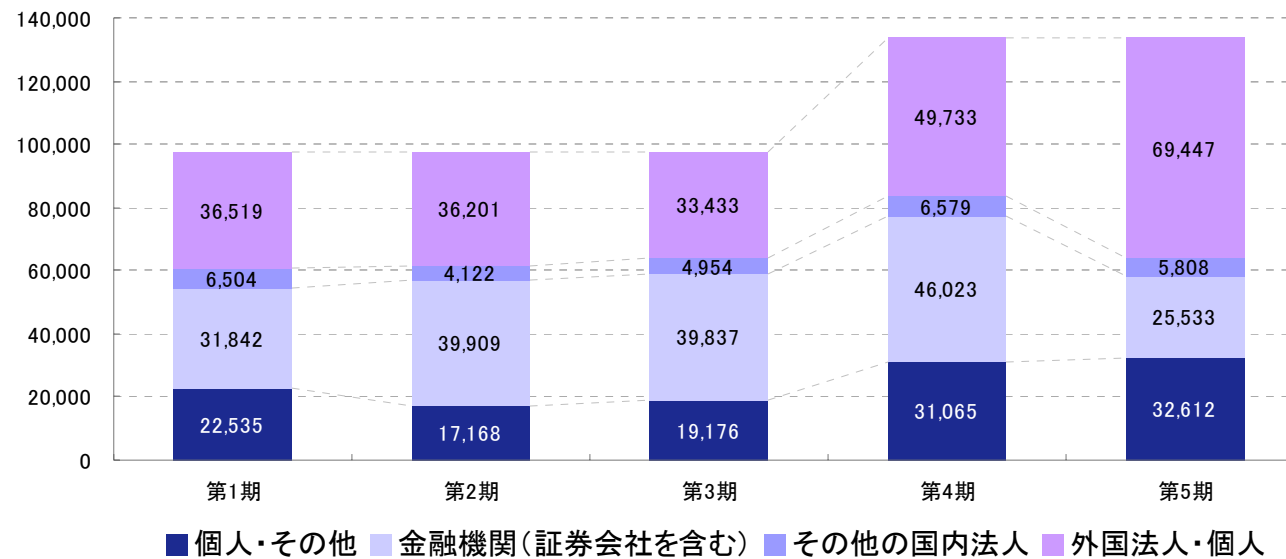
区分	第5期 (平成20年5月1日-平成20年10月31日)	第4期 (平成19年11月1日 - 平成20年4月30日)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,368,740	1,680,191
減価償却費	824,562	716,826
受取利息	-8,414	-9,146
支払利息	843,271	536,931
投資口交付費	-	185,872
営業未収入金の増加・減少額	-24,638	-1,308
前払費用の増加・減少額	99,790	-593,836
信託有形固定資産の売却による減少額	1,101,005	1,347,419
長期前払費用の増加・減少額	279,378	-406,941
預け金の増加・減少額	166,787	-1,203,196
営業未払金の増加・減少額	62,055	-204,898
未払金の増加・減少額	51,220	-108,834
前受金の増加・減少額	-27,493	166,583
その他	394,507	-224,847
小計	5,130,774	1,880,815
利息の受取額	8,414	9,146
利息の支払額	-883,246	-434,589
法人税等の支払額	-852	-93
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,255,089	1,455,279
II. 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	-39,263,892
信託有形固定資産の取得による支出	-136,995	-58,021
預り敷金及び保証金の受入による収入	152,432	1,503,604
預り敷金及び保証金の返還による支出	-79,305	-32,421
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	234,288	131,086
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-206,053	-296,789
投資活動によるキャッシュ・フロー	123,952	-38,016,433
III. 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	-	13,500,000
短期借入金の返済による支出	-	-7,000,000
長期借入れによる収入	-	43,000,000
長期借入金の返済による支出	-1,217,500	-26,042,800
分配金の支払額	-1,676,804	-1,675,003
投資口の発行による収入	-	13,148,527
財務活動によるキャッシュ・フロー	-2,894,304	34,930,724
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,236,832	-1,630,430
V. 現金及び現金等価物の期首残高	7,392,167	9,022,597
VI. 現金及び現金等価物の期末残高	8,629,000	7,392,167



投資主の状況

所有者別投資口数

(単位:口)



主要投資主(第5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	26,271	19.69
ゴールドマンサックスインターナショナル	17,072	12.79
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,154	8.36
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,849	2.88
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	3,196	2.39
クラリデンロイリミテッド	2,723	2.04
株式会社クリード	2,200	1.64
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	2,160	1.61
ドイチェ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	1,948	1.46
クリアストリームバンキングエスエー	1,545	1.15
合計	72,118	54.06

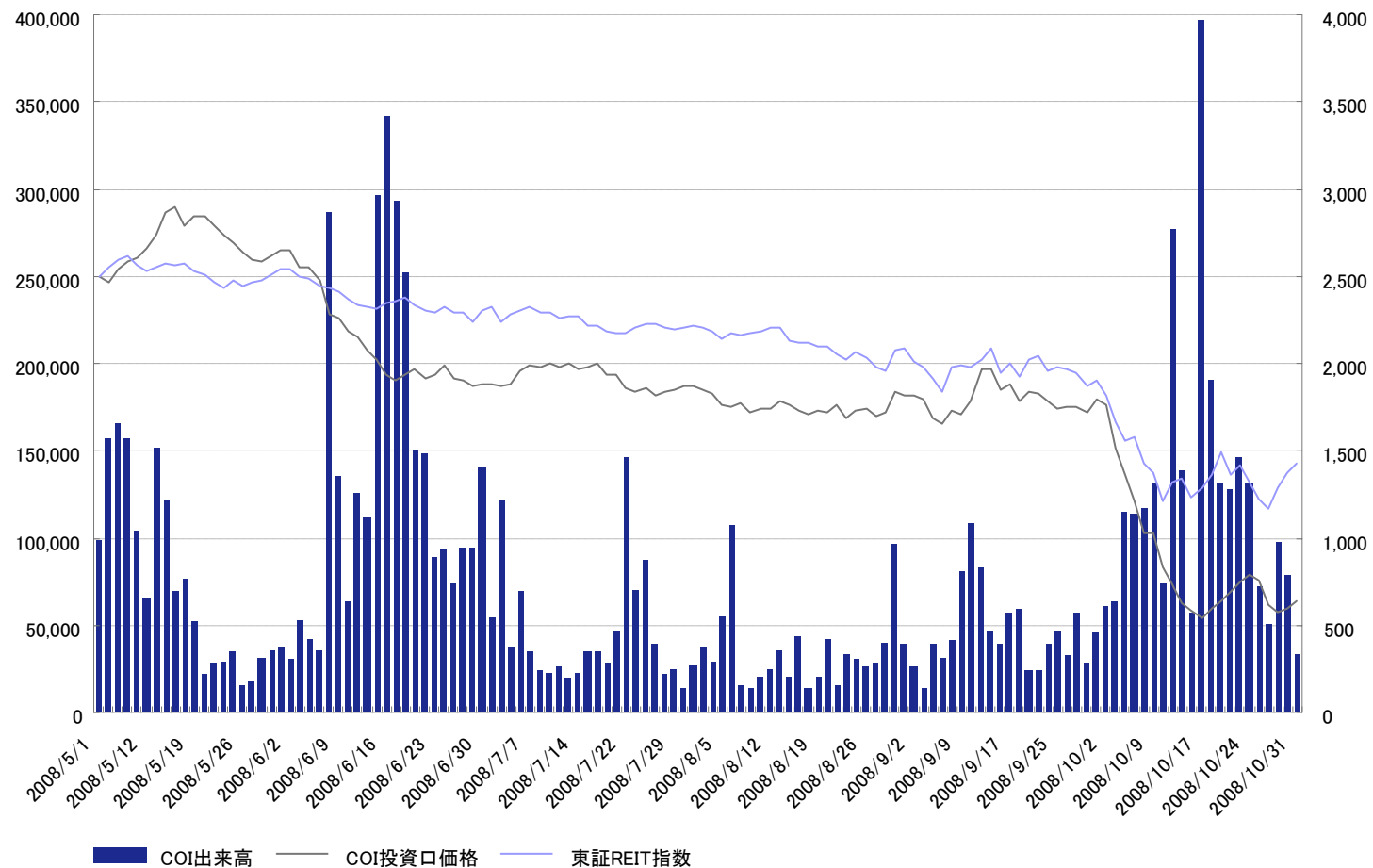
所有者別投主数

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

投資口価格の推移

投資口価格(単位:円)/
東証REIT指数(指数化後)

出来高
(単位:口)



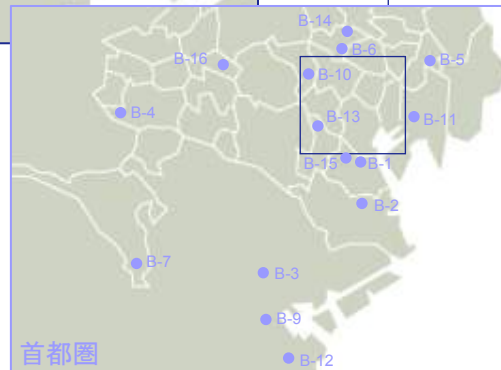
※東証REIT指数は 08/05/01 の東証REIT指数を、同日のCOI終値として指数化したものです。

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-3 COI六本木ビル
- 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-13 COI平河町ビル
- A-14 COI新橋ウエストビル
- 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 TK九段ビル
- A-31 NE九段ビル



- B-1 COI五反田ビル
- B-2 ブルク大森
- B-3 BENEX S-2
- B-4 COI国立ビル
- B-5 パゴダ浅草
- B-6 COI南池袋ビル
- B-7 REGALOビル
- B-9 レスポアール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-1 COI四ツ橋ビル
- C-2 アスパイア7番館
- 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 東京生命・日本興亜富山ビル
- E-8 秋田山王21ビル
- E-9 新潟三井物産ビル



2008年12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)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)		
							当期末	第4期末	第3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	5.5	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	3.4	5,146.23	100.0	100.0	100.0
	A-3	COI六本木ビル	東京都港区六本木七丁目	2,800	2.1	2,415.45	100.0	100.0	100.0
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	2,690	2.1	4,124.04	100.0	100.0	100.0
	A-5	COI東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目	2,280	1.7	3,677.24	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	1.6	1,925.24	90.0	100.0	100.0
	A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	2,076	1.6	2,080.37	86.8	85.0	100.0
	A-9	COI日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目	1,864	1.4	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	1.4	1,684.27	86.7	86.7	100.0
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	1,270	1.0	1,947.85	100.0	100.0	100.0
	A-13	COI平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目	980	0.8	1,345.03	100.0	100.0	100.0
	A-14	COI新橋ウェストビル	東京都港区新橋三丁目	865	0.7	1,019.18	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	0.4	735.47	100.0	71.6	100.0
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	1,460	1.1	1,321.54	100.0	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	1.1	1,620.89	85.3	85.3	100.0
	A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	3,000	2.3	1,484.39	100.0	100.0	-
	A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	2,641	2.0	1,406.59	91.0	92.6	92.2
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	3,155	2.4	1,252.86	89.3	90.1	100.0
	A-24	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	2,000	1.5	1,386.27	88.9	68.7	60.0
	A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	576	0.4	490.91	100.0	82.0	0.0
	A-26	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	840	0.6	780.64	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	-
	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	2.0	1,880.68	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	1.5	2,379.80	100.0	100.0	-
	A-30	TK九段ビル	東京都千代田区九段南二丁目	1,137	0.9	1,288.31	100.0	100.0	-
	A-31	NE九段ビル	東京都千代田区九段南三丁目	1,227	0.9	1,326.28	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)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)		
							当期末	第4期末	第3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	4.0	5,425.34	97.3	97.3	89.9
	B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	3,370	2.6	5,331.11	91.3	99.3	100.0
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	2,438	1.9	4,480.62	94.4	94.4	94.4
	B-4	COI国立ビル	東京都国立市東一丁目	2,057	1.6	3,466.43	100.0	100.0	100.0
	B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	1,871	1.4	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	1.2	1,490.30	100.0	88.8	88.8
	B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	1,664	1.3	2,183.62	85.0	100.0	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	0.8	1,291.15	100.0	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	0.7	1,250.85	84.3	75.1	100.0
	B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	1,650	1.3	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	1.2	2,186.73	91.4	100.0	95.6
	B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	2,770	2.1	2,385.69	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	0.7	1,261.91	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	1.0	1,311.21	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	2.7	4,179.69	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	1.3	5,400.82	98.1	96.3	98.1
	C-2	アスパイア7番館	兵庫県尼崎市東難波町五丁目	721	0.6	2,406.99	82.5	89.0	96.3
	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	789	0.6	2,186.44	58.6	58.6	72.5



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)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)		
							当期末	第4期末	第3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	1.9	5,655.82	91.4	85.4	83.8
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	1,709	1.3	2,908.43	78.6	76.6	92.0
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	1,474	1.1	2,063.52	58.3	68.7	79.1
	D-4	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	5,807	4.4	3,978.47	88.9	100.0	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	0.8	1,263.43	100.0	87.3	74.7
	D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	786	0.6	2,365.61	74.3	67.0	71.8
	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	1,450	1.1	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	0.6	765.61	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	7.3	8,008.91	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	1.8	8,596.59	90.8	84.3	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	1.4	3,247.71	89.8	91.3	93.6
	E-3	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	1,200	0.9	2,844.37	72.7	70.1	78.2
	E-4	COI那覇ビル	沖縄県那覇市久米二丁目	1,197	0.9	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	0.8	2,453.21	71.8	93.3	93.3
	E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	3,208	2.5	6,329.33	94.0	100.0	-
	E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	富山県富山市新桜町	708	0.5	2,095.95	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	64.9	60.7	-
	E-9	新潟三井物産ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	3,075	2.4	6,577.26	82.2	83.3	-
合計(63物件)				130,564	100.0	172,489.17	90.8	90.2	93.9



- (注1) 「地域」欄に記載されている、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「関西圏」とは大阪府、京都府、兵庫県を、「5大都市圏」とは名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市を、「その他主要都市」とは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。

設計・施工者一覧①

地域 (注1)	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-3	COI六本木ビル	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	建築主事(港区)
	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-13	COI平河町ビル	(株)日本設計	清水建設(株)	建築主事(千代田区)
	A-14	COI新橋ウェストビル	(株)NCA建築総合設計社	北野建設(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	三和建設(株)	三和建設(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	TK九段ビル	(株)園田設計	埼玉建興(株)	建築主事(千代田区)
	A-31	NE九段ビル	(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1)	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-4	COI国立ビル	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	建築主事 (東京都多摩西部建築指導事務所)
	B-5	パゴダ浅草	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-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-2	アスパイア7番館	(株)三和設計事務所	村本建設(株)	建築主事(尼崎市)
	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1)	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	大名パルコニー	(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
主要都市 その他	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)
	E-2	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	東京生命・日本興亜富山ビル	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	新潟三井物産ビル	(株)松田平田設計事務所	鹿島建設(株)	建築主事(新潟市)



(注1) 「地域」欄に記載されている、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「関西圏」とは大阪府、京都府、兵庫県を、「5大都市圏」とは名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市を、「その他主要都市」とは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。

個別物件収支明細①【第5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	MTCビル	COI東日本橋ビル	COI南平台ビル	ジョフレ半蔵門	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	COI新橋ウェストビル	銀座轟ビル
賃貸事業収益	329,419	166,583	133,320	128,489	137,627	95,485	70,963	94,785	66,222	55,669	46,371	37,113	18,261
賃貸事業収入	301,719	150,733	117,964	116,469	128,376	84,442	64,254	86,557	62,414	50,037	42,313	33,465	17,084
その他賃貸事業収入	27,700	15,850	15,356	12,019	9,251	11,043	6,709	8,227	3,807	5,632	4,057	3,647	1,177
賃貸事業費用	74,400	68,086	51,661	44,987	54,011	39,579	26,325	36,318	36,980	20,643	18,762	15,202	10,724
固定資産税等	18,356	12,615	8,131	10,817	9,285	8,718	5,529	6,410	8,531	4,713	2,810	2,848	1,524
諸経費	43,193	38,224	28,266	24,501	22,623	18,472	12,419	17,645	20,819	11,077	9,962	8,591	5,840
管理業務費	18,281	11,678	17,077	10,166	10,358	7,893	6,486	6,003	12,715	6,315	5,615	4,335	3,797
水道光熱費	19,894	11,852	9,368	11,222	11,038	7,504	4,652	9,648	4,643	3,306	3,464	3,147	1,379
損害保険料	317	291	158	221	243	220	114	182	128	95	72	53	41
修繕費	3,405	2,860	982	2,338	399	1,932	637	1,268	2,461	823	258	531	104
その他諸費用	1,295	11,541	679	552	583	922	529	543	870	536	551	523	517
減価償却費	12,849	17,247	15,263	9,668	22,102	12,387	8,376	12,262	7,628	4,852	5,989	3,762	3,359
賃貸事業損益	255,019	98,496	81,659	83,501	83,616	55,906	44,638	58,466	29,242	35,026	27,608	21,910	7,536
NOI(注1)	267,869	115,743	96,922	93,169	105,718	68,294	53,014	70,729	36,871	39,879	33,598	25,673	10,895
平均稼働率(注2)	100.0	100.0	100.0	98.0	100.0	98.3	88.1	100.0	88.4	94.3	100.0	94.2	88.1
テナント数(注3)	6	11	4	8	8	9	7	8	7	8	9	10	9



個別物件収支明細②【第5期】

(単位: 千円)

項目	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 TK九段ビル	A-31 NE九段ビル
賃貸事業収益	52,629	31,258	42,028	81,286	60,290	75,138	39,299	17,178	17,267	18,182	70,450	58,799	26,820	42,189
賃貸事業収入	49,084	28,951	38,018	76,582	53,350	56,852	36,839	16,172	16,406	16,386	67,191	56,491	26,820	39,904
その他賃貸事業収入	3,544	2,307	4,010	4,703	6,940	18,286	2,459	1,005	860	1,795	3,259	2,307	0	2,284
賃貸事業費用	19,476	10,214	17,780	30,265	18,132	26,540	20,790	7,117	9,542	9,115	21,060	21,910	9,216	12,705
固定資産税等	3,106	2,119	3,668	4,921	4,594	3,008	3,100	1,414	1,671	1,566	0	0	0	0
諸経費	8,201	5,552	6,870	13,702	10,114	19,341	7,944	3,330	4,253	4,230	12,422	11,905	3,676	7,194
管理業務費	4,599	2,767	3,372	7,049	4,957	8,731	4,615	2,089	3,346	2,099	5,053	5,895	3,560	3,899
水道光熱費	3,460	1,864	3,146	3,957	4,596	10,536	2,863	996	763	2,073	6,872	5,523	0	2,795
損害保険料	69	48	79	97	69	57	80	23	36	35	116	155	76	87
修繕費	0	855	208	2,551	477	0	351	206	36	0	349	125	0	396
その他諸費用	71	16	63	46	13	15	33	15	70	21	30	204	38	14
減価償却費	8,168	2,542	7,241	11,641	3,422	4,190	9,745	2,371	3,618	3,317	8,637	10,005	5,540	5,511
賃貸事業損益	33,153	21,043	24,248	51,020	42,158	48,598	18,508	10,060	7,725	9,067	49,390	36,888	17,603	29,483
NOI(注1)	41,321	23,586	31,489	62,661	45,581	52,788	28,253	12,432	11,343	12,385	58,027	46,893	23,143	34,995
平均稼働率(注2)	100.0	100.0	85.3	95.3	92.1	95.0	80.8	100.0	75.7	52.1	100.0	100.0	100.0	100.0
テナント数(注3)	6	7	5	5	24	9	9	10	9	3	4	3	1	5



個別物件収支明細③【第5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	パゴダ浅草	COI南池袋ビル	REGALOビル	COI本郷ビル(注4)	レスホール296	テクノス中野ビル	COI永代ビル	COI横須賀ベイスайд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	213,575	186,257	113,907	124,925	85,420	59,807	66,758	57,319	41,092	31,788	80,006	70,797	84,773	25,242	37,653	109,121
賃貸事業収入	197,282	151,667	101,212	110,328	59,479	53,399	56,503	52,913	38,397	29,080	71,797	61,548	75,677	25,242	34,172	98,994
その他賃貸事業収入	16,293	34,590	12,694	14,596	25,940	6,408	10,254	4,406	2,695	2,707	8,209	9,248	9,095	0	3,481	10,127
賃貸事業費用	61,225	80,355	64,484	49,792	49,305	24,960	29,606	24,077	16,508	18,905	40,988	35,725	35,616	8,775	15,669	43,853
固定資産税等	9,701	8,872	7,426	8,835	4,626	3,456	3,453	6,426	2,422	2,930	6,425	3,763	5,601	2,117	2,252	0
諸経費	33,150	52,465	25,126	26,363	29,437	9,855	16,654	11,156	8,419	7,909	16,759	16,804	16,192	1,477	8,052	23,442
管理業務費	12,928	21,034	11,630	13,011	6,644	4,966	5,261	4,357	3,058	3,541	7,912	6,223	6,431	757	4,358	7,418
水道光熱費	17,312	26,573	11,263	10,034	22,116	4,193	9,862	3,366	2,805	3,132	7,623	9,914	9,208	0	3,067	12,117
損害保険料	264	284	238	196	109	91	100	145	63	89	184	109	123	60	61	241
修繕費	1,305	3,776	1,398	2,214	0	89	915	2,601	1,589	627	1,021	371	415	649	549	1,652
その他諸費用	1,340	797	596	906	568	514	515	685	902	519	18	184	13	10	14	2,013
減価償却費	18,372	19,017	31,930	14,593	15,240	11,648	9,498	6,494	5,666	8,065	17,803	15,157	13,822	5,180	5,364	20,410
賃貸事業損益	152,350	105,901	49,423	75,133	36,115	34,847	37,151	33,242	24,584	12,883	39,017	35,071	49,157	16,466	21,983	65,268
NOI(注1)	170,723	124,918	81,354	89,726	51,355	46,495	46,650	39,737	30,251	20,948	56,821	50,229	62,979	21,647	27,348	85,678
平均稼働率(注2)	97.3	93.3	94.4	100.0	100.0	98.1	95.0	100.0	100.0	76.6	100.0	98.5	100.0	100.0	92.2	97.8
テナント数(注3)	11	36	12	9	6	10	8	-	8	5	7	9	6	1	8	13



個別物件収支明細④【第5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	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	大名パルコニー	CRD丸の内
賃貸事業収益	112,492	50,187	38,149	113,883	59,419	39,353	177,916	41,485	38,131	51,869	35,683	182,159
賃貸事業収入	100,670	43,017	34,098	109,058	53,523	36,170	159,548	35,985	35,939	47,615	24,487	164,714
その他賃貸事業収入	11,821	7,170	4,050	4,824	5,895	3,183	18,367	5,499	2,192	4,254	11,195	17,444
賃貸事業費用	46,935	32,524	61,342	86,263	36,581	29,482	56,727	23,750	29,129	28,596	13,971	97,736
固定資産税等	7,408	4,642	2,581	14,214	6,294	3,958	12,368	2,742	4,844	3,794	0	0
諸経費	29,322	16,512	52,981	35,466	21,175	8,877	34,272	14,561	16,504	11,995	11,299	41,769
管理業務費	13,663	7,002	7,984	17,435	10,960	4,247	12,157	4,555	10,105	5,930	2,757	25,337
水道光熱費	13,534	6,399	4,333	14,522	7,169	3,463	16,568	4,262	5,025	5,334	8,483	15,939
損害保険料	226	163	151	397	192	128	214	73	126	120	35	420
修繕費	1,350	2,406	39,619	2,437	1,986	356	4,690	5,093	1,011	563	5	35
その他諸費用	547	541	892	675	866	681	641	576	235	47	17	36
減価償却費	10,204	11,370	5,779	36,582	9,111	16,646	10,086	6,447	7,781	12,806	2,671	55,967
賃貸事業損益	65,556	17,663	-23,192	27,619	22,837	9,871	121,188	17,734	9,002	23,273	21,711	84,422
NOI(注1)	75,761	29,033	-17,413	64,202	31,949	26,517	131,275	24,181	16,783	36,080	24,383	140,390
平均稼働率(注2)	98.1	83.6	58.6	85.3	75.8	65.3	94.4	97.8	70.8	100.0	100.0	63.7
テナント数(注3)	19	11	3	20	25	5	19	8	11	4	7	14



個別物件収支明細⑤【第5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	東京生命・日本興亜富山ビル	秋田山王21ビル	新潟三井物産ビル
賃貸事業収益	110,854	79,580	44,628	83,207	46,079	129,685	39,496	42,514	153,753
賃貸事業収入	103,145	71,211	38,956	70,554	42,433	120,976	36,997	38,501	144,951
その他賃貸事業収入	7,708	8,369	5,671	12,652	3,646	8,709	2,498	4,013	8,802
賃貸事業費用	68,894	56,384	37,284	41,025	30,029	67,921	24,565	33,655	78,033
固定資産税等	14,098	6,456	4,284	3,654	4,922	9,792	3,616	4,369	0
諸経費	27,768	25,144	15,452	24,005	12,064	17,494	11,464	13,327	40,796
管理業務費	16,979	10,161	7,088	8,423	6,047	7,362	6,562	7,733	19,557
水道光熱費	7,261	10,039	6,288	13,899	4,561	9,753	4,334	4,586	16,850
損害保険料	523	250	179	161	166	355	139	181	373
修繕費	1,811	4,131	1,335	903	361	0	172	784	3,699
その他諸費用	1,191	562	560	617	928	22	255	42	315
減価償却費	27,027	24,784	17,546	13,365	13,043	40,634	9,484	15,958	37,236
賃貸事業損益	41,960	23,196	7,343	42,182	16,050	61,764	14,930	8,858	75,720
NOI(注1)	68,988	47,980	24,890	55,547	29,093	102,399	24,415	24,817	112,956
平均稼働率(注2)	89.4	88.3	69.2	100.0	85.4	96.0	77.9	61.4	83.1
テナント数(注3)	11	18	15	3	9	12	7	11	26



- (※) 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) 平成20年10月20日付で、「COI本郷ビル」の譲渡を行いました。記載金額の他、不動産売却益 401,807千円があります。

個別物件鑑定評価額一覧①

物件 番号	物件名	取得時		第4期と第5期の比較									第5期
				鑑定評価額（単位:百万円）			基準階標準賃料(単位:円/坪)			Cap Rate			
		鑑定評価額 (単位:百万円)	Cap Rate	第4期末	第5期末	変動率	第4期末	第5期末	変動率	第4期末	第5期末	鑑定評価会社	
A-1	COI新橋ビル	7,180	5.3%	11,478	10,200	-11.1%	@27,000	@26,000	-3.7%	4.4%	4.8%	(株)谷澤総合鑑定所	
A-2	COI西参道ビル	4,439	5.0%	4,409	3,929	-10.9%	@17,000	@16,500	-2.9%	4.7%	5.1%	(株)立地評価研究所	
A-3	COI六本木ビル	2,800	5.0%	4,205	3,930	-6.5%	@26,344	@25,000	-5.1%	4.5%	4.5%	(株)谷澤総合鑑定所	
A-4	MTCビル	2,690	5.2%	3,814	3,320	-13.0%	@16,592	@15,000	-9.6%	5.0%	5.0%	(株)谷澤総合鑑定所	
A-5	COI東日本橋ビル	2,280	5.4%	3,529	3,560	0.9%	@19,000	@18,000	-5.3%	5.2%	5.3%	(株)谷澤総合鑑定所	
A-7	COI南平台ビル	2,130	4.9%	3,043	2,960	-2.7%	@25,000	@25,000	0.0%	4.5%	4.5%	(株)谷澤総合鑑定所	
A-8	ジョワレ半蔵門	2,076	5.2%	2,445	2,220	-9.2%	@19,700	@19,500	-1.0%	4.6%	4.9%	(株)谷澤総合鑑定所	
A-9	COI日本橋本町ビル	1,864	5.7%	2,459	2,190	-10.9%	@14,000	@13,500	-3.6%	5.4%	5.5%	(株)谷澤総合鑑定所	
A-10	アンフィニ赤坂	1,862	4.7%	1,978	1,890	-4.4%	@22,500	@23,000	2.2%	4.6%	4.9%	(株)谷澤総合鑑定所	
A-12	COI聖坂ビル	1,270	5.3%	1,464	1,443	-1.4%	@13,500	@14,500	7.4%	5.1%	5.5%	(株)立地評価研究所	
A-13	COI平河町ビル	980	5.1%	1,262	1,219	-3.4%	@17,000	@17,000	0.0%	4.8%	5.0%	(株)立地評価研究所	
A-14	COI新橋ウェストビル	865	5.1%	1,150	1,065	-7.4%	@18,500	@18,500	0.0%	4.9%	5.3%	(株)立地評価研究所	
A-17	銀座轟ビル	548	4.7%	662	530	-19.9%	@17,000	@16,254	-4.4%	4.6%	5.3%	大和不動産鑑定(株)	
A-18	COI渋谷神山町ビル	1,460	5.0%	1,737	1,714	-1.3%	@21,000	@21,000	0.0%	4.8%	4.9%	(株)立地評価研究所	



個別物件鑑定評価額一覧②

物件 番号	物件名	取得時		第4期と第5期の比較								第5期
				鑑定評価額（単位：百万円）			基準階標準賃料（単位：円/坪）			Cap Rate		
		鑑定評価額 （単位：百万円）	Cap Rate	第4期末	第5期末	変動率	第4期末	第5期末	変動率	第4期末	第5期末	
A-19	COI赤坂五丁目ビル	850	4.8%	960	850	-11.5%	@20,900	@20,637	-1.3%	4.5%	5.0%	(財)日本不動産研究所
A-20	COI芝園橋ビル	1,430	4.9%	1,450	1,370	-5.5%	@17,000	@17,000	0.0%	4.8%	5.1%	(株)全国不動産鑑定士 ネットワーク
A-21	COI恵比寿西ビル	3,010	4.2%	3,149	2,936	-7.0%	@30,000	@30,000	0.0%	4.4%	4.8%	(株)立地評価研究所
A-22	COI銀座612	2,660	4.2%	2,687	2,421	-9.9%	@24,000	@23,000	-4.2%	4.2%	4.6%	(株)立地評価研究所
A-23	フィエスタ渋谷	3,210	4.0%	3,260	2,950	-9.5%	@33,831	@32,287	-4.6%	3.9%	4.2%	(株)全国不動産鑑定士 ネットワーク
A-24	COI内神田ビル	2,000	4.5%	1,970	1,780	-9.6%	@24,000	@24,000	0.0%	4.4%	4.7%	(株)全国不動産鑑定士 ネットワーク
A-25	COI九段南ビル	576	4.3%	539	512	-5.0%	@19,000	@18,567	-2.3%	4.3%	4.4%	(株)ヒロ&リーエスネット ワーク
A-26	COI四谷四丁目ビル	840	4.4%	814	756	-7.1%	@14,500	@16,637	15%	4.4%	4.5%	(株)ヒロ&リーエスネット ワーク
A-27	COI赤坂溜池ビル	991	4.2%	1,000	940	-6.0%	@26,000	@26,072	0.0%	4.2%	4.5%	(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%	2,630	2,420	-8.0%	@22,500	@22,500	0.0%	4.4%	4.7%	(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%	1,930	1,800	-6.7%	@15,000	@15,000	0.0%	4.7%	5.0%	(株)全国不動産鑑定士 ネットワーク
A-30	TK九段ビル	1,140	4.6%	1,140	1,110	-2.6%	@18,000	@18,000	0.0%	4.6%	4.9%	(株)全国不動産鑑定士 ネットワーク
A-31	NE九段ビル	1,230	4.7%	1,230	1,230	0.0%	@18,000	@18,000	0.0%	4.7%	5.0%	(株)全国不動産鑑定士 ネットワーク
A合計		54,941		66,394	61,245	-7.8%						



個別物件鑑定評価額一覧③

物件 番号	物件名	取得時		第4期と第5期の比較									第5期
				鑑定評価額（単位：百万円）			基準階標準賃料(単位：円/坪)			Cap Rate			
		鑑定評価額 (単位：百万円)	Cap Rate	第4期末	第5期末	変動率	第4期末	第5期末	変動率	第4期末	第5期末	鑑定評価会社	
B-1	COI五反田ビル	5,208	5.3%	6,536	6,540	0.1%	@19,000	@22,000	15.8%	5.0%	5.7%	(株)谷澤総合鑑定所	
B-2	ブルク大森	3,370	6.3%	4,289	3,980	-7.2%	@12,000	@13,500	12.5%	5.7%	6.0%	(株)谷澤総合鑑定所	
B-3	BENEX Sー2	2,438	6.1%	2,973	2,870	-3.5%	@12,500	@12,500	0.0%	5.5%	5.6%	(株)谷澤総合鑑定所	
B-4	COI国立ビル	2,070	5.9%	2,580	2,730	5.8%	@14,500	@15,000	3.4%	5.6%	5.8%	(株)谷澤総合鑑定所	
B-5	パゴダ浅草	1,871	5.2%	2,034	1,820	-10.5%	@14,500	@14,000	-3.4%	5.0%	5.1%	(株)谷澤総合鑑定所	
B-6	COI南池袋ビル	1,600	5.3%	1,806	1,740	-3.7%	@18,500	@18,000	-2.7%	5.0%	5.0%	(株)谷澤総合鑑定所	
B-7	REGALOビル	1,664	5.3%	1,760	1,602	-9.0%	@14,705	@14,448	-1.7%	5.0%	5.4%	(株)立地評価研究所	
B-9	レスポアール296	1,074	5.5%	1,106	1,046	-5.4%	@15,500	@15,500	0.0%	5.3%	5.6%	(株)立地評価研究所	
B-10	テクノス中野ビル	979	5.9%	858	795	-7.3%	@14,700	@15,268	3.9%	5.6%	5.8%	大和不動産鑑定(株)	
B-11	COI永代ビル	1,650	5.5%	1,890	1,680	-11.1%	@14,500	@14,500	0.0%	5.0%	5.8%	(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%	1,577	1,397	-11.4%	@14,000	@13,700	-2.1%	5.7%	6.0%	(株)立地評価研究所	
B-13	千歳ビル	2,770	4.5%	2,780	2,240	-19.4%	@15,700	@14,800	-5.7%	4.5%	5.4%	(財)日本不動産研究所	
B-14	ルート池袋ビル	927	4.7%	927	767	-17.3%	@11,500	@11,500	0.0%	4.7%	5.7%	(財)日本不動産研究所	
B-15	西五反田アクセス	1,270	4.8%	1,280	1,200	-6.3%	@17,000	@17,500	2.9%	4.8%	5.1%	(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%	3,480	3,280	-5.7%	@14,500	@14,500	0.0%	4.9%	5.2%	(株)全国不動産鑑定士 ネットワーク	
B合計		31,916		35,876	33,687	-6.1%							



個別物件鑑定評価額一覧④

物件 番号	物件名	取得時		第4期と第5期の比較									第5期
				鑑定評価額（単位：百万円）			基準階標準賃料（単位：円/坪）			Cap Rate			
		鑑定評価額 （単位：百万円）	Cap Rate	第4期末	第5期末	変動率	第4期末	第5期末	変動率	第4期末	第5期末	鑑定評価会社	
C-1	COI四ツ橋ビル	1,700	6.0%	1,894	1,800	-5.0%	@9,000	@9,200	2.2%	5.8%	6.0%	㈱谷澤総合鑑定所	
C-2	アスパイア7番館	721	7.0%	875	792	-9.5%	@10,000	@10,287	2.9%	6.5%	6.5%	大和不動産鑑定㈱	
C-3	茨木恒和ビル	791	7.1%	698	631	-9.6%	@10,000	@12,624	26.2%	6.7%	6.8%	㈱谷澤総合鑑定所	
C合計		3,212		3,467	3,223	-7.0%							
D-1	仙台一番町ビル	2,480	5.7%	2,560	1,960	-23.4%	@12,350	@11,000	-10.9%	5.6%	5.9%	㈱谷澤総合鑑定所	
D-2	COI広島紙屋町ビル	1,709	5.5%	1,587	1,405	-11.5%	@12,000	@12,000	0.0%	5.3%	5.7%	㈱立地評価研究所	
D-3	COI名駅ビル	1,474	5.6%	1,497	1,150	-23.2%	@12,500	@10,000	-20.0%	5.3%	5.6%	㈱谷澤総合鑑定所	
D-4	COI名古屋プラザビル	5,676	4.9%	6,074	5,751	-5.3%	@14,750	@14,750	0.0%	4.7%	5.0%	㈱立地評価研究所	
D-5	エルセントロ札幌	1,030	5.5%	982	936	-4.7%	@14,622	@14,044	-4.0%	5.5%	5.7%	㈱立地評価研究所	
D-6	COI仙台中央ビル	710	5.8%	917	858	-6.4%	@11,300	@11,300	0.0%	5.6%	5.9%	㈱立地評価研究所	
D-7	ソロンけやき通りビル	1,460	5.1%	1,460	1,330	-8.9%	@12,500	@12,500	0.0%	5.0%	5.3%	㈱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%	809	782	-3.3%	@16,328	@16,328	0.0%	5.2%	5.8%	(財)日本不動産研究所	
D-9	CRD丸の内	9,530	4.7%	9,550	9,000	-5.8%	@17,500	@17,500	0.0%	4.7%	4.9%	㈱谷澤総合鑑定所	
D合計		24,870		25,436	23,172	-8.9%							



個別物件鑑定評価額一覧⑤

物件 番号	物件名	取得時		第4期と第5期の比較									第5期
				鑑定評価額（単位：百万円）			基準階標準賃料(単位：円/坪)			Cap Rate			
		鑑定評価額 (単位：百万円)	Cap Rate	第4期末	第5期末	変動率	第4期末	第5期末	変動率	第4期末	第5期末	鑑定評価会社	
E-1	富山駅西ビル	2,345	6.2%	2,093	1,850	-11.6%	@9,500	@9,000	-5.3%	6.2%	6.5%	(株)谷澤総合鑑定所	
E-2	第百・みらい信金ビル	1,892	5.5%	1,879	1,500	-20.2%	@10,900	@11,000	0.9%	5.5%	6.4%	(株)谷澤総合鑑定所	
E-3	カーニープレイス佐賀	1,200	6.3%	951	655	-31.1%	@10,000	@10,411	4.1%	6.2%	6.8%	大和不動産鑑定(株)	
E-4	COI那覇ビル	1,197	7.0%	1,367	1,340	-2.0%	@11,633	@11,500	-1.1%	6.4%	6.7%	(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%	979	827	-15.5%	@10,500	@9,750	-7.1%	5.7%	6.0%	(株)立地評価研究所	
E-6	COI高松ビル	3,250	6.4%	3,490	3,250	-6.9%	@12,700	@12,700	0.0%	6.4%	6.8%	(財)日本不動産研究所	
E-7	東京生命・日本興亜富 山ビル	708	6.6%	709	551	-22.3%	@10,200	@10,100	-1.0%	6.6%	7.5%	(財)日本不動産研究所	
E-8	秋田山王21ビル	896	6.8%	863	738	-14.5%	@8,624	@8,624	-0.0%	6.8%	7.7%	(財)日本不動産研究所	
E-9	新潟三井物産ビル	3,080	5.5%	3,080	2,765	-10.2%	@10,500	@10,500	0.0%	5.5%	6.0%	(株)立地評価研究所	
E合計		15,639		15,411	13,476	-12.6%							
A～E合計		130,578		146,584	134,803	-8.0%							



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。

