



第1期（平成18年10月期）決算説明会 資料

2006年 12月 20日

クリード・オフィス投資法人
クリード・リート・アドバイザーズ株式会社



目次

■ 1. 第1期決算の概要

決算ハイライト	5
当期実績と次期予想	6
財務指標	7
収益構造	8

■ 2. 内部成長・外部成長

成長実績	10
ポートフォリオマップ	11
物件一覧	12
追加7物件	15
物件改修	22
ポートフォリオ分散状況	25
保有物件の稼働率と平均賃料の推移	26

■ 3. 今後の戦略

今後の成長戦略	28
---------	----

■ 4. Appendix

利益相反取引対策	31
内部監査体制	32
借入金一覧表	33
投資口の状況	34
上場以来の投資口価格推移	35
損益計算書	36
貸借対照表	37
キャッシュフロー計算書	38
物件写真	39



Disclaimer

- 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、経営結果、財務内容等を保障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、これら見通しとは大きく異なる結果となりうるため、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に足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、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。



1. 第1期決算の概要



決算ハイライト

1. 1口あたり 16,955円の分配金の実現

- IPO時予想に比べ+3,827円、物件の追加取得に伴う修正発表時(4月20日)予想に比べ+2,402円

2. IPO後の追加資産取得 (7物件取得合計額13,128百万円)

- COI渋谷神山町ビル ■ 赤坂若宮ビル ■ 永信ビル ■ 横須賀ベイサイドビル ■ 名古屋プラザビル
- 南二条プラムビル ■ MY仙台ビル

3. Loan to Value (LTV)を引き上げ

- IPO時のシンジケートローン、長期ローン(7年)による調達、物件追加取得時の極度ローンの機動的な活用により、LTVを増加 (IPO時39.0%から期末時点で44.2%)

4. バリューアップ、リースアップによる賃料利益の増加を実現

- 第1期は、「田町片岡ビル」、「プロフィットリンク聖坂」の改修工事を実施し完了



当期実績と次期予想

項目	第1期 平成17年11月18日～ 平成18年10月31日	第2期 平成18年11月1日～ 平成19年4月30日
営業収益	4,384百万円	4,000百万円
営業利益	2,288百万円	—
経常利益	1,653百万円	1,657百万円
当期純利益	1,651百万円	1,655百万円
1口当たり分配金	16,955円	17,000円
運用日数	231日	181日
物件数(期末)	45物件	—
テナント数(期末)	414テナント	—
賃貸可能面積(期末)	127,638.32㎡	—
稼働率(期中平均)		
IPO時:38物件	93.1%	
期中取得:7件(注1)	86.3%	
稼働率(期末)	91.6%	

(注1)平成18年6月末から平成18年10月末の数値をもとに算出しています。

【 第一期 当期純利益 主な増減要因 】

(修正発表時1,417百万円、+234百万円)

- 不動産賃貸利益 +94百万円
- 敷金収益計上 +24百万円
- 修繕費抑制 +61百万円
- 販売管理費削減
- 専門家報酬等 +20百万円
- ローンfeeの計上変更 +124百万円
(一括から期間償却)
- 創業費の一括費用対応 -49百万円
- 支払金利の想定比低減 +45百万円

【 第二期 当期純利益 主な増減要因 】

(修正発表時1,267百万円、+388百万円)

- 不動産売却益 +465百万円
- ローンfee計上変更 -24百万円
- IR費用・監査費用 -24百万円等



財務指標

項目	第1期	備考
ROA	1. 8%	Return On Assetの略。 経常利益金額 / (*期首総資産額+期末総資産額) / 2
ROE	3. 5%	Return On Equityの略。 当期純利益金額 / (*期首純資産額+期末純資産額) / 2
LTV	44. 2%	Loan To Valueの略。 期末有利子負債額 / 期末総資産額
当期減価償却費	680百万円	
当期資本的支出額	109百万円	当期の資本的支出額は、109百万円であり、費用に区分された修繕費の99百万円と併せ合計197百万円の工事を実施しております
DSCR	8. 02倍	Debt Service Coverage Ratio の略。(当期純利益+支払利息+減価償却費)/支払利息
1口当たり純資産額	499, 527円	純資産48, 653百万円を株式発行数97, 400口で除した額

* 第1期は、実質的な運用開始日(平成18年3月15日)を期首とみなして計算を行っており、期首総資産額には出資総額、借入金及び、信託預り敷金保証金の合計を使用し、期首純資産には実質的な運用開始時点での出資総額を使用しています。



収益構造

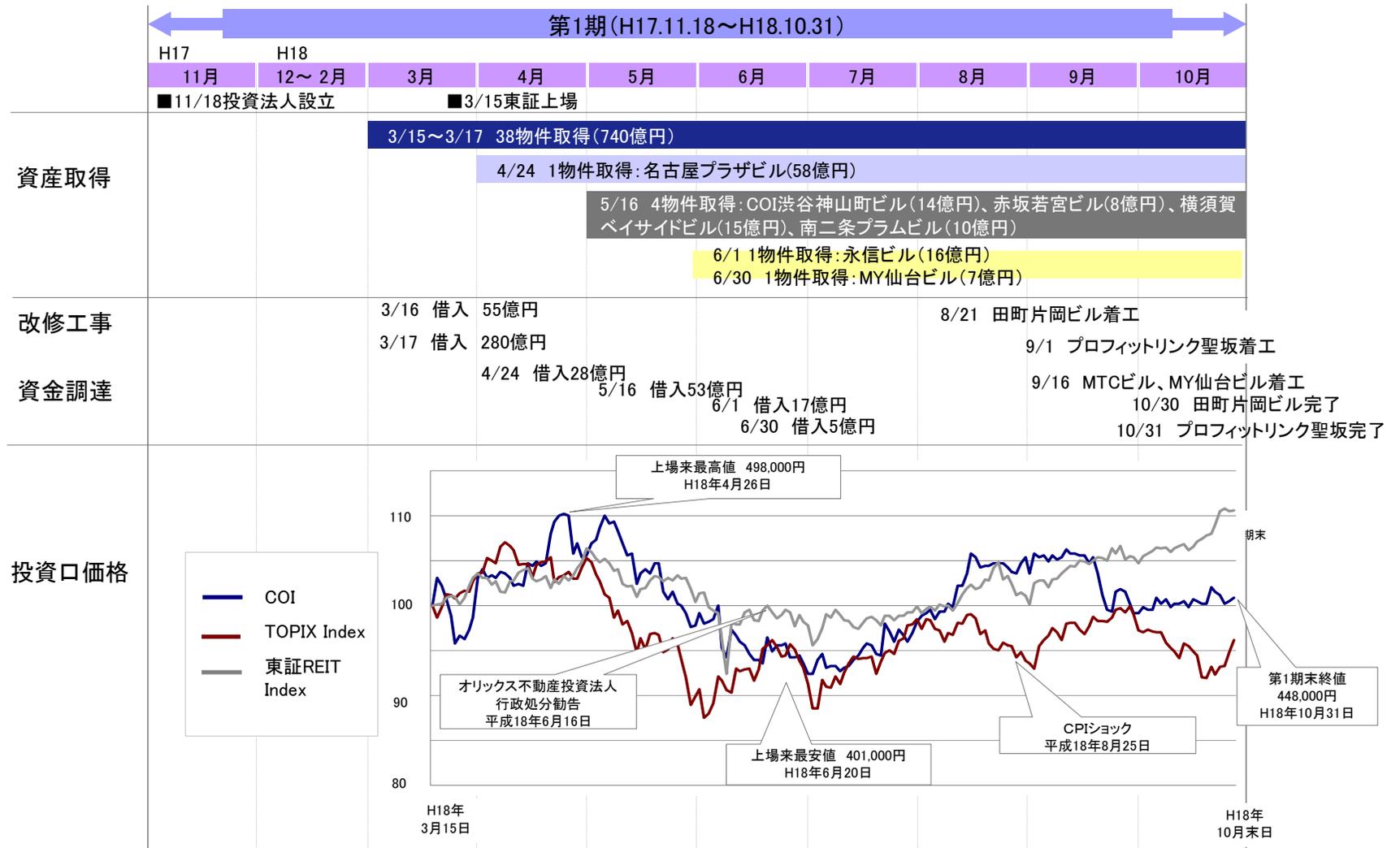
収益項目	金額		割合
営業収益	4,384	百万円	100%
営業費用(減価償却費、固都税除く)	-1,415	百万円	-32.3%
営業利益(減価償却費・固都税控除前)	2,969	百万円	67.7%
固定資産税・都市計画税	0	百万円	
減価償却費	680	百万円	
	-680	百万円	-15.5%
営業利益	2,288	百万円	52.2%
営業外収益	40	百万円	
支払利息	331	百万円	
その他費用	343	百万円	
	-675	百万円	-15.4%
経常利益	1,653	百万円	37.7%
法人税等	1	百万円	
当期純利益	1,651	百万円	37.7%
NOI(賃貸利益+減価償却費)	3,355	百万円	76.5%
FFO(当期純利益-売却損益+減価償却費)	2,332	百万円	53.2%
資本的支出	-109	百万円	2.5%
CAD(Cash Available for Distribution)	2,222	百万円	50.7%



2. 内部成長・外部成長



成長実績



ポートフォリオマップ

東京中心5区

- A-1 新一ビル
- A-2 西参道山貴ビル
- A-3 六本木DKビル
- A-4 MTCビル
- A-5 COI東日本橋ビル
- A-6 D.B.ビル
- A-7 南平台千代田ビル
- A-8 ジョフレ半蔵門
- A-9 第20中央ビル
- A-10 アンフィニ赤坂
- A-11 24山京ビル
- A-12 プロフィットリンク聖坂
- A-13 平河町ビル
- A-14 新橋スカイビル
- A-15 大門佐野ビル
- A-16 田町片岡ビル
- A-17 銀座轟ビル
- A-18 COI渋谷神山町ビル
- A-19 赤坂若宮ビル

首都圏

- B-1 五反田富士ビル
- B-2 ブルク大森
- B-3 BENEX S-2
- B-4 大和国立ビル
- B-5 浅草雷門SIAビル
- B-6 グリーンパークビル
- B-7 REGALOビル
- B-8 オーティービル
- B-9 レスポアール296
- B-10 テクノス中野ビル
- B-11 永信ビル
- B-12 横須賀ベイサイドビル

関西圏

- C-1 四ツ橋中央ビル
- 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 カーニーブレイス広島紙屋町
- D-3 COI名駅ビル
- D-4 名古屋プラザビル
- D-5 南二条プラムビル
- D-6 MY仙台ビル

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 カーニーブレイス佐賀
- E-4 那覇トラストビル
- E-5 カーニーブレイス金沢駅前

(注) ★ は、IPO後の追加取得物件を示す



物件一覧

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能 面積 (m ²)	当初稼働 率 (%)	当期末 稼働率 (%)
首都圏	A-1	新一ビル	東京都港区新橋一丁目	平成18年3月17日	7,162	8.2	6,092.79	100.0	100.0
	A-2	西参道山貴ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	平成18年3月15日	4,439	5.1	5,226.40	91.8	96.9
	A-3	六本木DKビル	東京都港区六本木七丁目	平成18年3月16日	2,800	3.2	2,396.75	84.3	100.0
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	平成18年3月16日	2,690	3.1	4,044.76	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	平成18年3月16日	2,280	2.6	3,679.91	100.0	76.7
	A-6	D.B.ビル	東京都新宿区若葉一丁目	平成18年3月15日	2,192	2.5	2,913.35	100.0	100.0
	A-7	南平台千代田ビル	東京都渋谷区南平台町	平成18年3月17日	2,120	2.4	1,926.37	100.0	100.0
	A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	平成18年3月16日	2,076	2.4	2,080.37	100.0	100.0
	A-9	第20中央ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目	平成18年3月15日	1,864	2.1	3,703.10	51.3	96.6
	A-10	アンフィニ赤坂	東京都港区赤坂八丁目	平成18年3月17日	1,862	2.1	1,684.27	77.3	100.0
	A-11	24山京ビル	東京都新宿区弘方町	平成18年3月15日	1,659	1.9	2,172.51	100.0	0
	A-12	プロフィットリンク聖坂	東京都港区三田三丁目	平成18年3月17日	1,270	1.5	1,971.45	100.0	92.6
	A-13	平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目	平成18年3月15日	980	1.1	1,342.35	85.2	100.0
	A-14	新橋スカイビル	東京都港区新橋三丁目	平成18年3月17日	865	1.0	1,007.63	88.4	100.0
	A-15	大門佐野ビル	東京都港区芝大門一丁目	平成18年3月17日	722	0.8	1,082.01	100.0	100.0
	A-16	田町片岡ビル	東京都港区芝浦二丁目	平成18年3月17日	577	0.7	1,241.11	86.1	86.5
	A-17	銀座轟ビル	東京都中央区銀座八丁目	平成18年3月17日	548	0.6	736.05	100.0	86.3
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	平成18年5月16日	1,460	1.7	1,321.54	-	100.0
	A-19	赤坂若宮ビル	東京都港区赤坂五丁目	平成18年5月16日	850	1.0	704.38	-	87.9



(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。

物件一覧

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能 面積(m ²)	当初稼働 率 (%)	当期末 稼働率 (%)
首都圏	B-1	五反田富士ビル	東京都品川区東五反田一丁目	平成18年3月16日	5,208	6.0	5,470.52	100.0	90.0
	B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	平成18年3月17日	3,370	3.9	5,295.06	94.9	96.2
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	平成18年3月17日	2,438	2.8	4,486.64	93.9	100.0
	B-4	大和国立ビル	東京都国立市東一丁目	平成18年3月17日	2,057	2.4	3,466.43	100.0	100.0
	B-5	浅草雷門SIAビル	東京都台東区雷門二丁目	平成18年3月15日	1,871	2.1	2,091.27	100.0	100.0
	B-6	グリーンパークビル	東京都豊島区南池袋二丁目	平成18年3月16日	1,600	1.8	1,487.87	92.9	92.9
	B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	平成18年3月15日	1,664	1.9	2,183.63	100.0	100.0
	B-8	オーティービル	東京都文京区本郷一丁目	平成18年3月16日	1,103	1.3	1,849.77	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	平成18年3月16日	1,074	1.2	1,291.91	100.0	93.8
	B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	平成18年3月17日	979	1.1	1,250.85	53.0	73.2
	B-11	永信ビル	東京都江東区永代二丁目	平成18年6月1日	1,650	1.9	2,602.30	-	100.0
	B-12	横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	平成18年5月16日	1,545	1.8	2,184.92	-	87.0

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



物件一覧

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能 面積(m ²)	当初稼働 率(%)	当期末 稼働率 (%)
関西圏	C-1	四ツ橋中央ビル	大阪府大阪市西区新町一丁目	平成18年3月16日	1,700	1.9	5,391.79	88.4	92.1
	C-2	アスパイア7番館	兵庫県尼崎市東難波町五丁目	平成18年3月17日	721	0.8	2,408.84	93.2	100.0
	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	平成18年3月17日	789	0.9	2,197.92	93.2	72.5
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	平成18年3月17日	2,480	2.8	5,690.72	81.7	88.3
	D-2	カーニーブレイス広島紙屋町	広島県広島市中区基町	平成18年3月15日	1,709	2.0	2,922.42	89.4	80.9
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	平成18年3月15日	1,474	1.7	2,063.52	89.5	100.0
	D-4	名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	平成18年4月24日	5,807	6.7	3,970.75	-	89.3
	D-5	南二条プラムビル	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	平成18年5月16日	1,030	1.2	1,285.49	-	75.2
	D-6	MY仙台ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	平成18年6月30日	786	0.9	2,368.88	-	69.6
その他 主要都市	E-1	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	平成18年3月15日	2,345	2.7	8,591.04	96.7	96.7
	E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町/都町一丁目	平成18年3月15日	1,892	2.2	3,248.44	87.8	90.3
	E-3	カーニーブレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	平成18年3月15日	1,200	1.4	2,843.28	87.1	75.8
	E-4	那覇トラストビル	沖縄県那覇市久米二丁目	平成18年3月16日	1,197	1.4	3,212.84	100.0	100.0
	E-5	カーニーブレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川町	平成18年3月15日	1,071	1.2	2,454.12	80.0	84.5
合計					87,179	100.0	127,638.32	92.1	91.6

(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で記載しています。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。



追加7物件

A-18 COI渋谷神山町ビル



竣工時期	平成18年3月
取得日	平成18年5月16日
取得価格	1,460百万円
構造・階数	S造 地上5階
敷地面積	497.95㎡
延床面積	1,524.95㎡
賃貸可能面積	1,321.54㎡
設備	エレベーター1基 機械式駐車場6台

所在地	東京都渋谷区神山町7番10号
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
交通	JR山手線・東急東横線・東京メトロ銀座線 「渋谷」駅徒歩11分 東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩8分



A-19 赤坂若宮ビル



竣工時期	昭和63年5月
取得日	平成18年5月16日
取得価格	850百万円
構造・階数	SRC造 地下1階地上8階
敷地面積	119.16㎡
延床面積	791.97㎡
賃貸可能面積	704.38㎡
設備	エレベーター1基 駐車場なし

所在地	東京都港区赤坂五丁目4番9号
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩約1分



B-11 永信ビル



竣工時期	平成4年6月
取得日	平成18年6月1日
取得価格	1,650百万円
構造・階数	SRC造 地下1階 地上8階
敷地面積	611.65㎡
延床面積	4,025.44㎡
賃貸可能面積	2,602.30㎡
設備	エレベーター2機 機械式駐車場22台

所在地	東京都江東区永代二丁目31番1号
PM会社	三幸エステート株式会社
交通	東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線 「門前仲町」駅徒歩3分



B-12 横須賀ベイサイドビル



竣工時期	昭和56年12月
取得日	平成18年5月16日
取得価格	1,545百万円
構造・階数	SRC/RC造 地下1階地上7階
敷地面積	800.32㎡
延床面積	3,310.85㎡
賃貸可能面積	2,184.92㎡
設備	エレベーター1基 機械式駐車場24台

所在地	神奈川県横須賀市若松町一丁目21番10号
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
交通	京浜急行線「横須賀中央」駅徒歩3分



D-4 名古屋プラザビル



竣工時期	昭和57年4月
取得日	平成18年4月24日
取得価格	5,807百万円
構造・階数	SRC造 地下1階 地上11階
敷地面積	666.74㎡
延床面積	5,398.32㎡
賃貸可能面積	3,970.75㎡
設備	エレベーター2基 機械式駐車場32台

所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目15番27号
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
交通	地下鉄 名城線「矢場町」駅徒歩2分 地下鉄 東山線「栄」駅 徒歩5分



D-5 南二条プラムビル



竣工時期	平成2年6月
取得日	平成18年5月16日
取得価格	1,030百万円
構造・階数	SRC造 地下1階地上7階
敷地面積	200.36㎡
延床面積	1,396.39㎡
賃貸可能面積	1,285.49㎡
設備	エレベーター2基 駐車場なし

所在地	北海道札幌市中央区南二条西三丁目11番1号
PM会社	三幸エステート株式会社
交通	札幌市営地下鉄南北線・東西線 「大通」駅徒歩2分



D-6 MY仙台ビル



竣工時期	昭和56年10月
取得日	平成18年6月30日
取得価格	786百万円
構造・階数	SRC/RC造 地下2階地上8階
敷地面積	565.28㎡
延床面積	3,696.53㎡
賃貸可能面積	2,368.88㎡
設備	エレベーター2基 駐車場16台

所在地	宮城県仙台市青葉区中央三丁目4番12号
PM会社	三幸エステート株式会社
交通	JR東北本線「仙台」駅徒歩5分



物件改修 ①田町片岡ビル

Before



7階(最上階)フロアを、住居仕様から事務所仕様にコンバージョンしたことにより、既存テナントを上回る賃料水準でのリースアップを実現しました。

After



物件改修 ②MTビル

Before



After



空室となった6階フロアの共用部リニューアルと管理無人化に伴う1階エントランスホールのリニューアルを同時に行うことで、収益性の向上(新規賃料アップ、管理コスト削減)を図っています。



物件改修 ③六本木DKビル

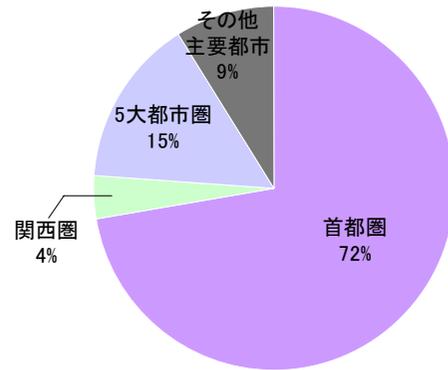


前所有者(株式会社クリード)により実施された6,7階増改築工事の完了後、既存テナントを約50%
上回る賃料水準でのリースアップを実現しました。

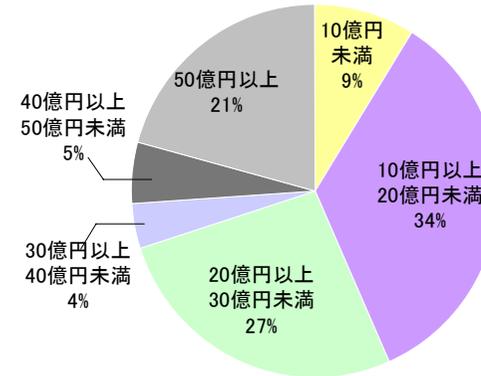


ポートフォリオ分散状況

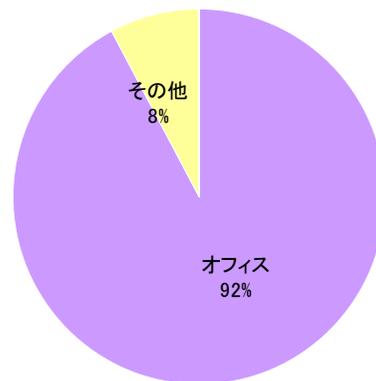
1. 地域別



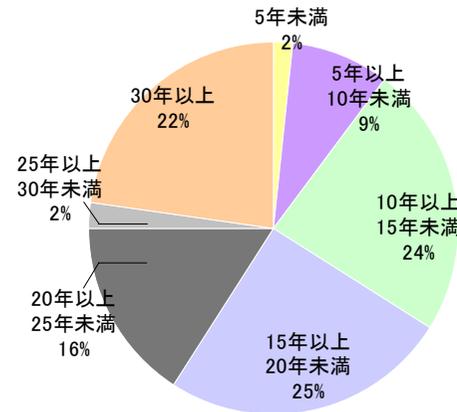
2. 規模別



3. 用途別



4. 築年数

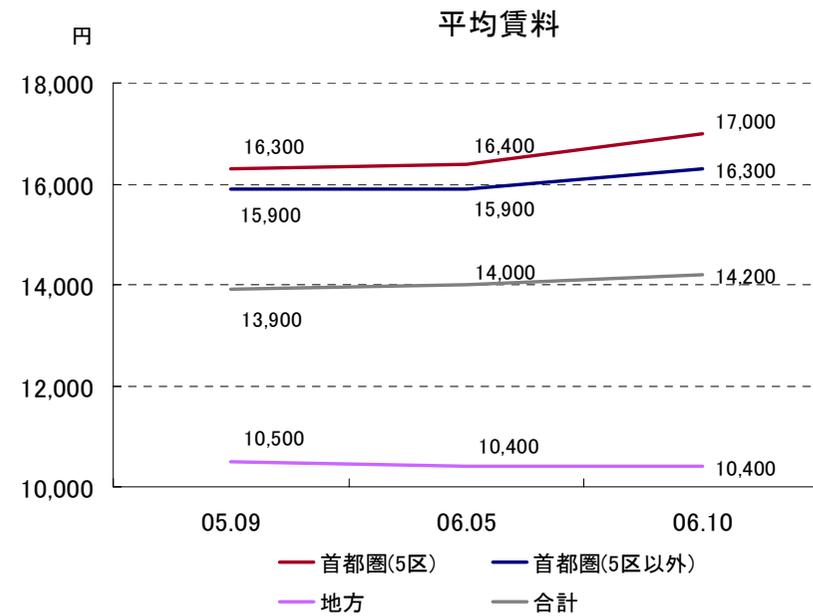
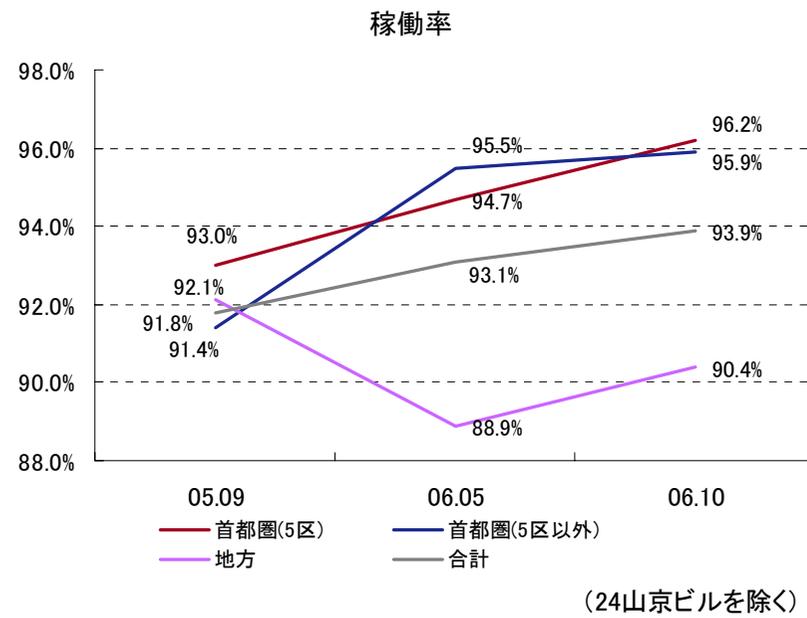


(注1) 地域別に記載されている「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県を、「5大都市圏」とは、名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市を、「その他主要都市」とは首都圏、関西圏及び5大都市圏以外の地域の主要都市(県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する都市)をそれぞれ表します。

(注2) 比率は、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する当該取得予定資産の取得予定価格の合計額の比率を記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。



保有物件の稼働率と平均賃料の推移



3. 今後の戦略



今後の成長戦略

1. Equity Financeについて

2. Debt Financeについて

3. 物件購入と売却について

4. 金利上昇への備えについて



今後の成長戦略

Sensitivity Analysis

金利

想定比	分配金	差
+0.000%	17,000 円	0 円
+0.125%	16,930 円	-70 円
+0.250%	16,859 円	-141 円
+0.375%	16,789 円	-211 円
+0.500%	16,718 円	-282 円
+0.625%	16,648 円	-352 円
+0.750%	16,577 円	-423 円
+0.875%	16,507 円	-493 円
+1.000%	16,436 円	-564 円

賃料

0.000%	+1.000%	+2.000%	+3.000%
17,000 円	17,329 円	17,657 円	17,985 円
16,930 円	17,258 円	17,586 円	17,915 円
16,859 円	17,188 円	17,516 円	17,844 円
16,789 円	17,117 円	17,445 円	17,774 円
16,718 円	17,047 円	17,375 円	17,703 円
16,648 円	16,976 円	17,304 円	17,632 円
16,577 円	16,905 円	17,234 円	17,562 円
16,507 円	16,835 円	17,163 円	17,491 円
16,436 円	16,764 円	17,093 円	17,421 円
0 円	+329 円	+657 円	+985 円

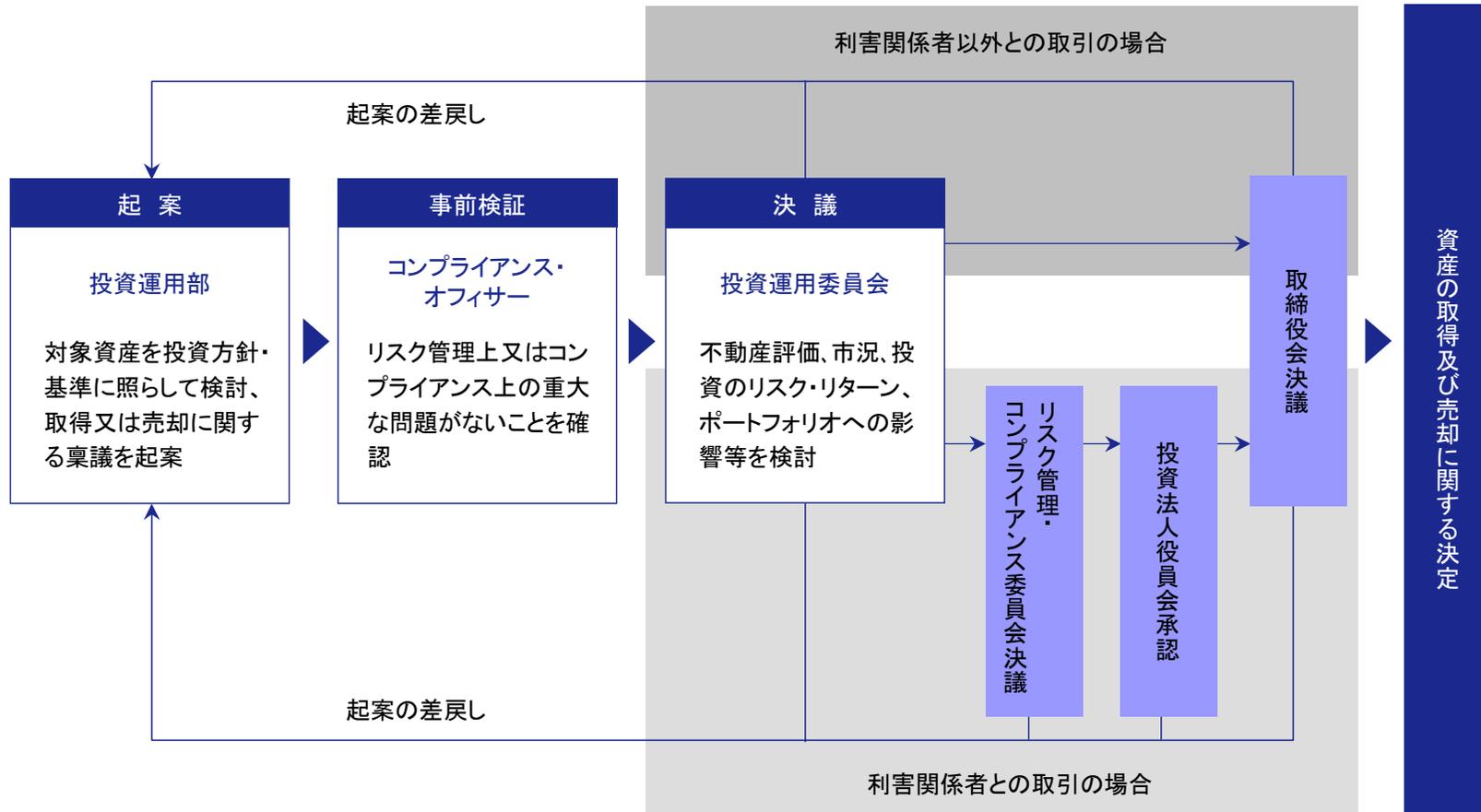
- 金利につきましては、12月20日現在金利が上昇した場合の感応度を記載しています。
- 賃料につきましては、第2期通期でグロス賃料が1%上昇した場合の感応度を記載しています。



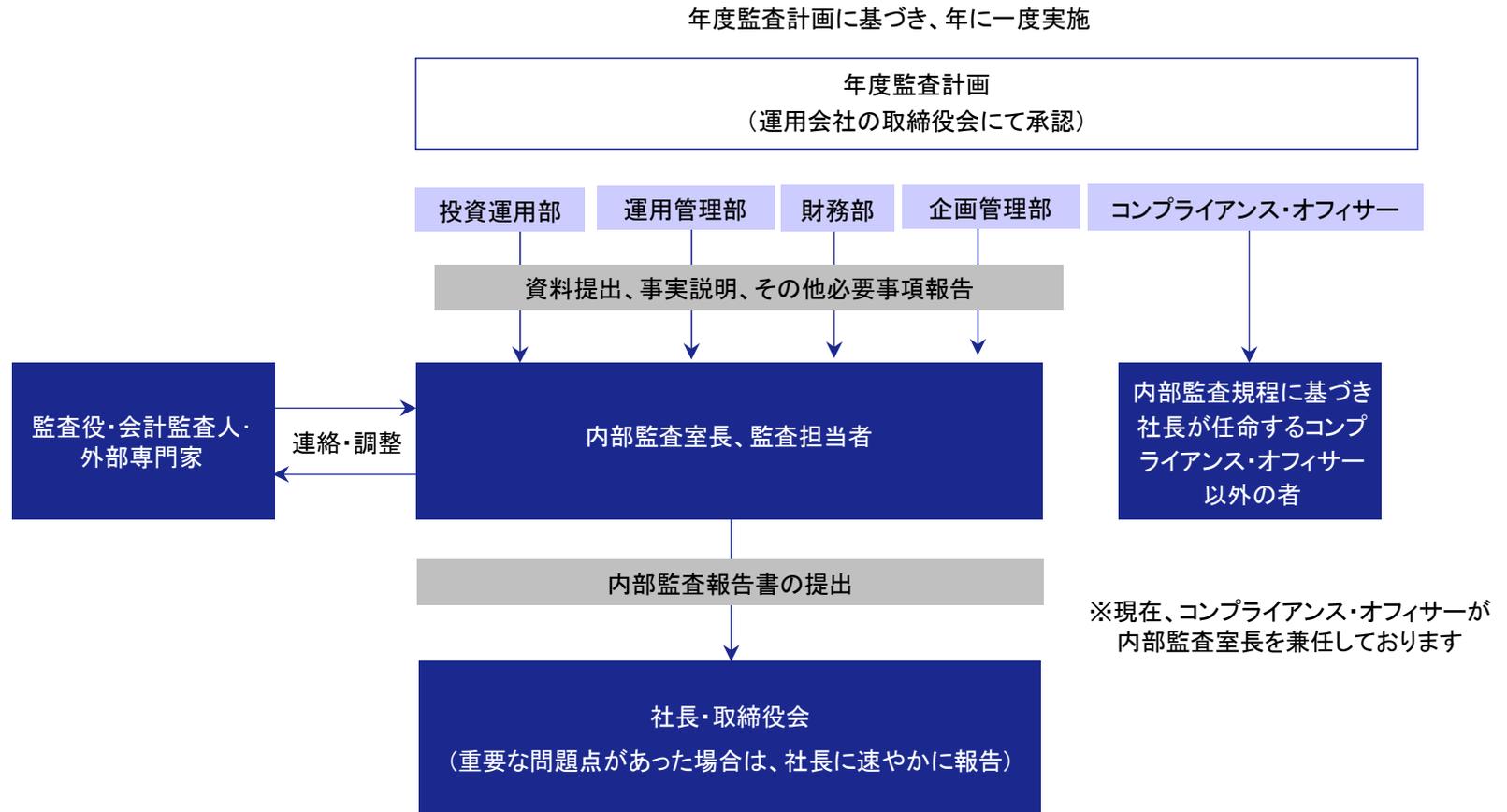
4. Appendix



利益相反取引対策



内部監査体制



借入金一覧表

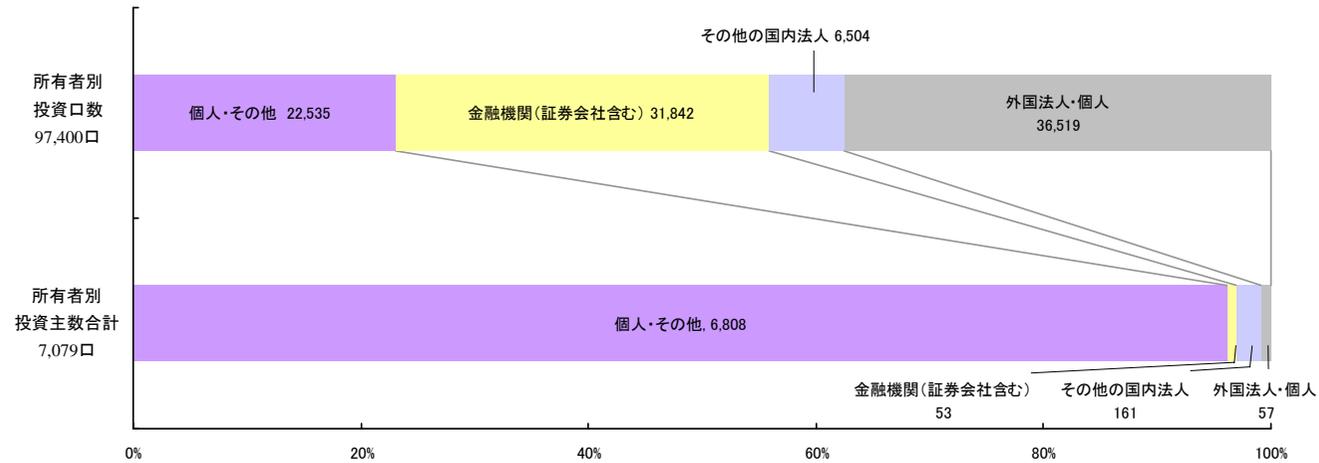
種別	借入先	金額(百万円)	借入日	返済期限	返済方法	利率(年率)	摘要
短期借入金	三井住友銀行、中央三井信託銀行、 住友信託銀行、あおぞら銀行	2,800	H18. 4.24	H19. 4.24	期限一括	0.83909% (※1)	有担保
		5,300	H18. 5.16	H19. 5.16	期限一括	0.91091% (※1)	有担保
		1,700	H18. 6. 1	H19. 6. 1	期限一括	1.02818% (※1)	有担保
	三井住友銀行、中央三井信託銀行	500	H18. 6.30	H19. 6.29	期限一括	1.06364% (※1)	有担保
	小計	10,300					
長期借入金							
タームローンA	三井住友銀行、中央三井信託銀行、 新生銀行、千葉銀行、 三菱UFJ信託銀行	8,000	H18.3.17	H20.3.17	期限一括	0.84000% 平成18年9月29日から 平成18年12月29日まで(※2)	有担保
タームローンB	三井住友銀行、中央三井信託銀行、 住友信託銀行、あおぞら銀行、 りそな銀行、新生銀行	9,000	H18.3.17	H21.3.17	期限一括	0.94000% 平成18年9月29日から 平成18年12月29日まで(※2)	有担保
タームローンC	住友信託銀行、中央三井信託銀行、 あおぞら銀行、りそな銀行、千葉銀行	11,000	H18.3.17	H22.3.17	期限一括	1.8425% 平成18年9月29日から 平成18年12月29日まで(※3)	有担保
長期タームローン	AIGエジソン生命保険	5,500	H18.3.16	H25.3.16	期限一括	2.481% (※1)	有担保
	小計	33,500					
合計		43,800					

(※1) 固定金利での借入金です。

(※2) 変動金利での借入金です。(※3) 変動金利での借入金ですが、金利を固定化するためのスワップ契約を締結しており、本スワップ契約を組み合わせた利率を記載しております。



投資口の状況



氏名又は名称	住 所	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
ゴールドマンサックスインターナショナル	東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	9,923	10.18
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川2-3-14	7,574	7.77
ルクセンブルグオフショアジャスティックレンディングアカウント	東京都中央区日本橋兜町6番7号	4,210	4.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	4,027	4.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	3,856	3.95
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	3,840	3.94
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルリミテッド	東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	3,106	3.18
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂5丁目2-20 赤坂パークビルディング	2,887	2.96
ユービーエスエイジールンドンアジアエクイティーズ	東京都千代田区大手町1丁目5番1号 大手町ファーストスクエアイーストタワー	2,228	2.28
株式会社クリード	東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビル20階	2,200	2.25
合 計		43,851	44.96



上場以来の投資口価格推移



損益計算書

区 分	自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日		構成比 (%)
	金 額(千円)		
1. 営業収益			
賃貸事業収入	3,898,760		
その他賃貸事業収入	486,005	4,384,765	100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用	1,710,170		
資産運用報酬	289,788		
資産保管委託報酬	12,491		
一般事務委託報酬	42,415		
役員報酬	7,099		
その他営業費用	34,602	2,096,568	47.8
営業利益金額		2,288,197	52.2
3. 営業外収益			
受取利息	716		
固定資産税等精算差額	25,036		
消費税等還付加算金	13,527		
その他	291	39,572	0.9
4. 営業外費用			
支払利息	331,772		
新投資口公開関連費用	130,030		
融資関連費用	150,377		
その他	62,258	674,439	15.4
経常利益金額		1,653,330	37.7
税引前当期純利益金額		1,653,330	37.7
法人税、住民税及び事業税	1,901		
法人税等調整額	△39	1,862	0.0
当期純利益金額		1,651,467	37.7
前期繰越利益		—	
当期未処分利益		1,651,467	37.7



貸借対照表

(資産の部)

区 分	第1期 (平成18年10月31日現在)		構成比(%)
	金額(千円)		
I 流動資産			
現金及び預金		4,493,766	
信託現金及び信託預金		5,909,232	
営業未収入金		78,903	
前払費用		94,765	
繰延税金資産		39	
その他		40,225	
流動資産合計		10,616,933	10.7
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
建物	3,361,717		
減価償却累計額	△55,457	3,306,259	
構築物	11,451		
減価償却累計額	△940	10,510	
機械及び装置	37,058		
減価償却累計額	△4,555	32,502	
土地		10,081,960	
信託建物	25,148,423		
減価償却累計額	△567,970	24,580,453	
信託構築物	4,831		
減価償却累計額	△1,449	3,382	
信託機械及び装置	437,482		
減価償却累計額	△50,334	387,147	
信託器具備品	5,068		
減価償却累計額	△129	4,938	
信託土地		49,787,350	
信託建設仮勘定		2,750	
有形固定資産合計		88,197,255	89.1
2. 無形固定資産			
商標権		972	
無形固定資産合計		972	0.0
3. 投資その他の資産			
出資金		5	
差入保証金		10,000	
長期前払費用		174,688	
投資その他の資産合計		184,693	0.2
固定資産合計		88,382,921	89.3
資産合計		98,999,854	100.0

(負債・純資産の部)

区 分	第1期 (平成18年10月31日現在)		構成比(%)
	金額(千円)		
I 流動負債			
営業未払金		503,471	
短期借入金		10,300,000	
未払金		357,805	
未払費用		87,195	
前受金		517,093	
預り金		191	
その他		29,577	
流動負債合計		11,795,334	11.9
II 固定負債			
長期借入金		33,500,000	
預り敷金保証金		839,746	
信託預り敷金保証金		4,210,806	
固定負債合計		38,550,552	39.0
負債合計		50,345,886	50.9
I 投資主資本			
1. 出資総額		47,002,500	
2. 剰余金			
当期未処分利益		1,651,467	
投資主資本合計		48,653,967	49.1
純資産合計		48,653,967	49.1
負債・純資産合計		98,999,854	100.0



キャッシュフロー計算書

区分	第1期	
	自 平成17年11月18日	至 平成18年10月31日
	金額(千円)	
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額		1,653,330
減価償却費		680,864
受取利息		▲ 716
支払利息		331,772
営業未収入金の増加・減少額		▲ 78,903
前払費用の増加・減少額		▲ 94,765
長期前払費用の増加・減少額		▲ 174,688
未払金の増加・減少額		357,805
前受金の増加・減少額		517,093
営業未払金の増加・減少額		432,732
その他		▲ 49,954
小計		3,574,570
利息の受取額		716
利息の支払額		▲ 244,577
法人税等の支払額		▲ 143
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,330,566
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		▲ 13,492,187
信託有形固定資産の取得による支出		▲ 75,315,168
無形固定資産の取得による支出		▲ 997
差入保証金の支出		▲ 10,005
預り敷金保証金の収入		846,135
預り敷金保証金の支出		▲ 5,863
信託預り敷金保証金の収入		4,461,297
信託預り敷金保証金の支出		▲ 213,279
投資活動によるキャッシュ・フロー		▲ 83,730,067
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		10,300,000
長期借入金の借入による収入		33,500,000
投資口発行による収入		47,002,500
財務活動によるキャッシュ・フロー		90,802,500
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		10,402,999
VI. 現金及び現金等価物の期首残高		—
VII. 現金及び現金等価物の期末残高		10,402,999



物件写真



A-1 新一ビル



A-2 西参道
山貴ビル



A-3 六本木
DKビル



A-4 MTCビル



A-5 COI東日本
橋ビル



A-6 D.B.ビル



A-7 南平台
千代田ビル



A-8 ジョワレ
半蔵門



A-9 第2中央
ビル



A-10 アンフィニ
赤坂



A-11 24山京
ビル



A-12 プロフィット
リンク聖坂



A-13 平河町
ビル



A-14 新橋
スカイビル



A-15 大門佐野
ビル



A-16 田町片岡
ビル



A-17 銀座轟
ビル



A-18 COI渋谷
神山町ビル



A-19 赤坂若宮
ビル



B-1 五反田富士
ビル



B-2 ブルク大森



B-3 BENEX S-2



B-4 大和国立
ビル



B-5 浅草雷門
SIAビル



物件写真



B-6 グリーン
パークビル



B-7 REGALO
ビル



B-8 テクノス中野
ビル



B-9 レスポール
296



B-10 テクノス
中野ビル



B-11 永信ビル



B-12 横須賀ベイ
サイドビル



C-1 四ツ橋中央
ビル



C-2 アスパイア
7番館



C-3 茨木恒和
ビル



D-1 仙台一番
町ビル



D-2 カーニープレイス
広島紙屋町



D-3 COI名駅
ビル



D-4 名古屋
プラザビル



D-5南二条プラ
ムビル



D-6 MY仙台
ビル



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 那覇トラスト
ビル



E-5 カーニープレイス
金沢駅前

