



2007年10月期(第3期)決算説明会資料

2007年12月17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

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。



目次

インベストメントハイライト	4	センシティビティ・アナリシス	29
第3期の運用実績と今後の予測	5	借入金一覧	30
主要財務指標	6	今後の戦略	31
収益構造	7	Appendix	
運用ガイドラインの変更	8	クリード・オフィス投資法人の概要	32
ポートフォリオの成長	9	オフィスビルの市場環境	33
第3期取得物件	10	強力なサポートネットワーク	34
第3期売却物件	13	利益相反取引対策	35
ポートフォリオの分散状況	14	内部監査体制(コーポレートガバナンス)	36
新投資口の発行・売出し(2007年11月)の概要	15	損益計算書	37
第4期取得済物件	16	貸借対照表(資産の部)	38
保有物件の稼働率と平均賃料の推移	19	貸借対照表(負債・純資産の部)	39
第3期における賃料改定の実績【新規成約】	20	キャッシュ・フロー計算書	40
第3期における内部成長【賃料増額改定】	21	投資主の状況	41
リノベーションの実績①COI五反田ビル	22	投資口価格の推移	42
リノベーションの実績②COI平河町ビル	24	ポートフォリオマップ	44
含み益の状況	26	物件一覧	45
財務戦略: 第3期以降の取組み	27	第3期個別物件収支明細	48
変動金利・固定金利比率と借入金の分散	28	物件の鑑定評価額一覧	52



インベストメント・ハイライト

1 口当たり分配金 17,216円

- 第2期分配金(18,168円)に比べ－952円
- 期初予想(17,000円)に比べ＋216円

5物件の購入と1物件の売却を実施

- 新規取得物件: COI銀座612 フィエスタ渋谷 COI内神田ビル COI九段南ビル ソロンけやき通りビル (取得価格合計9,822百万円)
- 売却物件: D.B.ビル (売却価格2,850百万円 売却益498百万円)

バリューアップ工事により、確かな内部成長を実現

- COI五反田ビル COI平河町ビル

財務体質の強化

- R&Iより発行体格付A－を取得
- 平成19年9月19日に投資法人債の発行登録書を提出



第3期の運用実績と今後の予測

(単位: 百万円)

項目	第2期実績 (平成18年11月1日- 平成19年4月30日)	第3期実績 (平成19年5月1日- 平成19年10月31日)	第4期予測 (平成19年11月1日- 平成20年4月30日)
運用日数	181 日	184 日	182 日
営業収益	4,033	4,325	5,112
営業利益	2,195	2,121	2,721
うち賃料収益	2,162	2,064	2,341
うち売却益	470	498	853
うち販売管理費	-437	-441	-473
経常利益	1,770	1,677	2,044
当期純利益	1,769	1,676	2,042
1口当たり分配金	18,168 円	17,216 円	15,305 円
物件数 (期末)	45物件	49物件	—
テナント数 (期末)	433テナント	477テナント	—
賃貸可能面積 (期末)	126,461.48m ²	130,736.68m ²	—

【第3期】

当期純利益 主な前期比増減要因(前期比-93百万円)

(単位: 百万円)

■不動産賃貸収益	+263
うち、新規物件賃料増加	+117
水道光熱費収入増加	+93
■不動産賃貸費用	-361
うち、固定資産税・都市計画税の費用計上化	-225
新規物件賃貸費用増加	-30
水道光熱費費用増加	-86
■不動産売却益	+28
■営業外収益	+45
うち、区分地上権設定補償金	+33
■営業外費用	-65
うち、リファイナンス(短期→長期)等による金利増加	-118
抵当権設定費用減少(第2期の特殊要因)	+64

【第4期】

予想の前提 (特記事項)

(単位: 百万円)

■公募増資の資金で9物件を追加取得	
■既存物件のうち、2物件の売却を想定	+853
■公募増資費用を一括費用計上	-174
■増資後の発行済み投資口数 133,400口	



主要財務指標

項目	第3期	第2期	備考
総資産経常利益率	3.2%	3.5%	経常利益／(期首総資産額＋期末総資産額)／2 × 100 (年換算ベース)
自己資本当期純利益率	6.8%	7.3%	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	553百万円	540百万円	
資本的支出	357百万円	421百万円	
賃貸NOI	2,618百万円	2,702百万円	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%	6.3%	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	635,106円	599,257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	22,897円	23,713円	(当期純利益＋当期減価償却費)／期末発行済投資口総数
DSCR	6.33倍	8.71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)	47.0%	45.7%	期末有利子負債／期末総資産 × 100



収益構造

(単位:百万円)

(単位:百万円)

収益項目	第3期 (184日)		第2期 (181日)	
	金額	割合	金額	割合
営業収益	4,325	100%	4,033	100%
営業費用(当期減価償却費・固都税除く)	-1,380	-31.9%	-1,250	-31.0%
営業利益(当期減価償却費・固都税控除前)	2,946	68.1%	2,783	69.0%
固定資産税・都市計画税	272		47	
減価償却費	553		540	
	-825	-19.0%	-587	-14.6%
営業利益	2,121	49.0%	2,195	54.4%
営業外収益	51		6	
支払利息	417		299	
その他費用	78		131	
	-495	-11.5%	-430	-10.7%
経常利益	1,677	38.7%	1,770	43.9%
法人税等	0		1	
当期純利益	1,676	38.7%	1,769	43.9%
NOI(賃貸利益+当期減価償却費)	2,618	60.5%	2,702	67.0%
FFO(当期純利益+当期減価償却費)	2,230	51.6%	2,309	57.3%
資本的支出	-357	8.3%	-421	10.4%
CAD (Cash Available for Distribution)	1,873	43.3%	1,888	46.8%



運用ガイドラインの変更

分配金のさらなる安定化を目指し、ポートフォリオの活性化を一層促進するために運用ガイドラインを変更

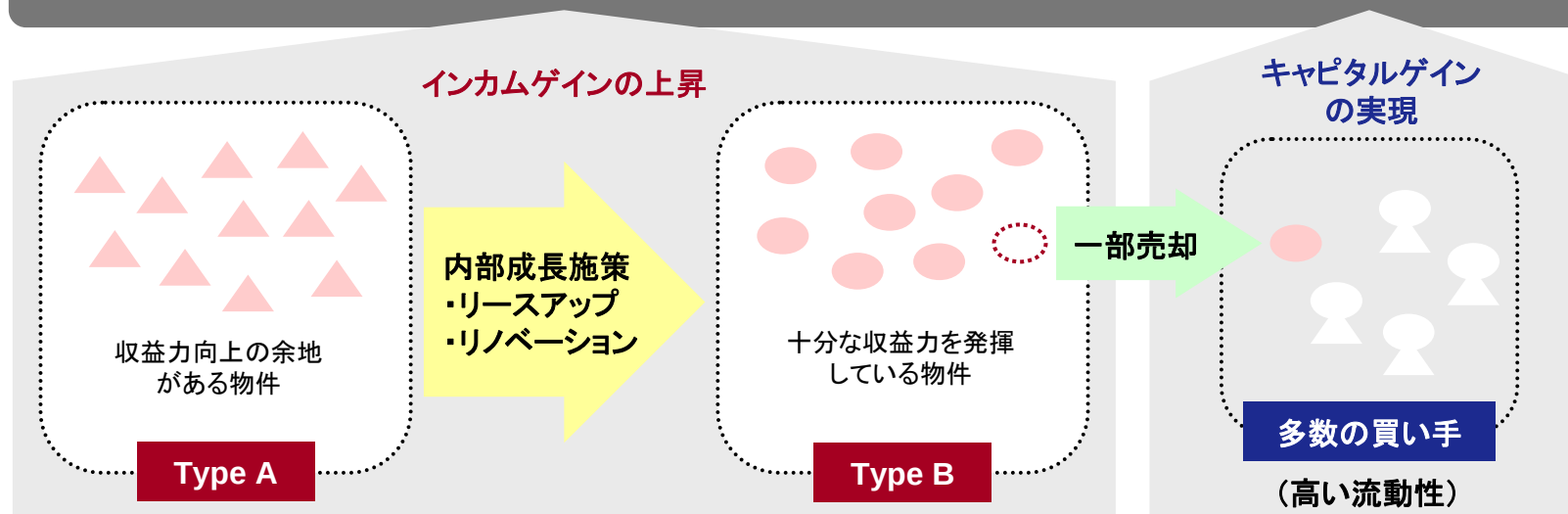
■内部成長の果実をキャピタルゲインとして実現

インカムゲインの追求 + キャッシュフローが増加し、バリューアップした物件の売却（キャピタルゲインの実現） → 投資家に分配

■「高水準で安定した分配金」を、より安定的・持続的に実現

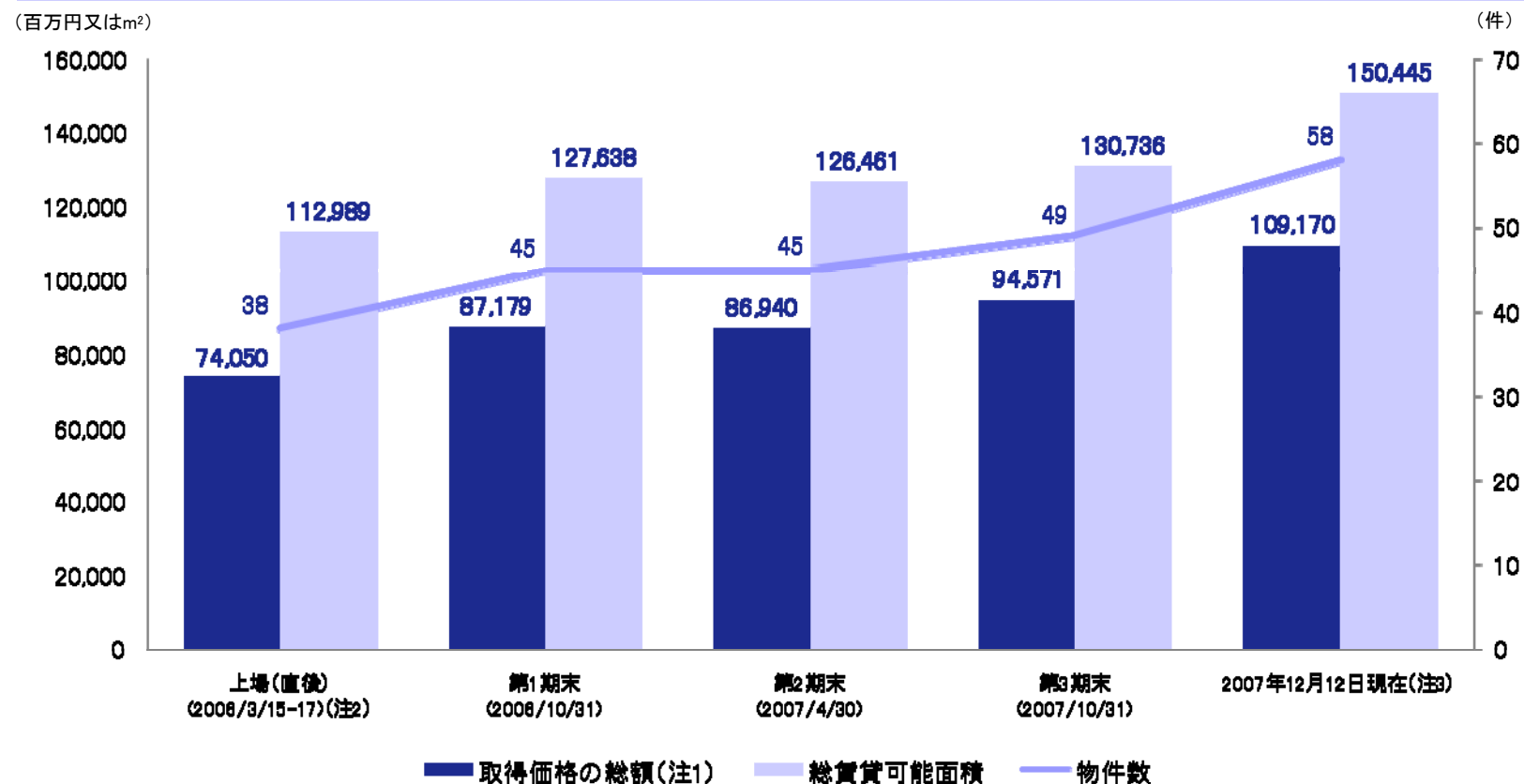
■中規模オフィスマーケットにおける流動性 → 多数の買い手が存在 → 物件売却の再現性が高い

高水準で安定した分配金



ポートフォリオの成長

資産規模及び物件数の推移



(注1) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 総賃貸可能面積については、本投資法人による取得前に信託受益者から提供を受けた平成17年9月30日現在の情報を基に記載しています。

(注3) 総賃貸可能面積については、第3期末の総賃貸可能面積に、平成19年12月12日までに取得した物件の各取得日現在の賃貸可能面積を加算した数値を記載しています。



第3期取得物件

A-22 COI銀座612(注)

- 東京メトロ「銀座」駅より徒歩約3分。
- 日本を代表する高度商業地である銀座エリアの銀座三原通りに立地し、銀座四丁目交差点に近く競争力を有す。
- 「銀座」という地域特性を志向するテナントに対して需要がある物件。



所在地 : 東京都中央区銀座六丁目12番15号

取得価格 : 2,641百万円

取得日 : 平成19年7月27日

敷地面積 : 236.09m²

延床面積 : 1,601.97m²

階数 : B1F/7F

竣工日 : 昭和57年3月27日

稼働率 : 92.2%

施工者 : 北野建設株式会社

PM会社 : 株式会社スペーストラスト

(注)新規取得物件の名称は、取得後に変更した(または変更予定の)名称を記載しています。以下同様です。



第3期取得物件

A-23 フィエスタ渋谷



- JR線・東京メトロ「渋谷」駅より徒歩約6分。
- 渋谷商業エリアの中心地に位置する商業店舗ビル(その他都市型ビル)。
- 外壁、エントランス、共用部等のリニューアル工事をを行い、デザイン性の高いビルに再生予定。

所在地：東京都渋谷区宇田川町3番10号

取得価格：3,155百万円

取得日：平成19年8月1日

敷地面積：204.62m²

延床面積：1,399.74m²

階数：B1F/9F

竣工日：昭和54年11月20日

稼働率：100.0%

施工者：大成建設株式会社

PM会社：株式会社スペーストラスト

A-24 COI内神田ビル



- JR・東京メトロ「神田」駅より徒歩3分。
- 丸の内・大手町エリアに隣接するオフィスビル。
- 外堀通りと神田金物通りが交差する角地に所在し、優れた視認性を有す。
- 取得後にリニューアル工事を実施し、立地のポテンシャルを活かした本来の収益力回復を図る予定。

所在地：東京都千代田区内神田三丁目2番8号

取得価格：2,000百万円

取得日：平成19年9月4日

敷地面積：201.54m²

延床面積：1,571.77m²

階数：B1F/10F

竣工日：平成元年10月31日

稼働率：60.0%

施工者：株式会社竹中工務店

PM会社：株式会社エム・エス・ビルサポート



第3期取得物件

A-25 COI九段南ビル



- JR 線他「市ヶ谷」駅より徒歩7分。
- 堅調なオフィス需要を有する飯田橋・九段エリアに位置する新築オフィスビル。
- 靖国通りに面し視認性に優れ、外観・内装ともに清潔感溢れるビル。

所在地：東京都千代田区九段南三丁目8番10号

階数：B1F/11F

取得価格：576百万円

竣工日：平成19年3月30日

取得日：平成19年10月4日

稼働率：0.0%

敷地面積：79.33m²

施工者：風越建設株式会社

延床面積：535.05m²

PM会社：株式会社スペーストラスト

D-7 ソロンけやき通りビル



- 福岡市営地下鉄空港線「赤坂」駅より徒歩約6分。
- 天神地区と城南地区を結ぶ幹線道路「けやき通り」に面する角地に立地。
- 優れたスペック(全面タイル張り、各階個別空調方式、1フロア90坪確保)と立体駐車場(45台収容)による高い優位性。

所在地：福岡県福岡市中央区警固二丁目17番30号

階数：7F

取得価格：1,450百万円

竣工日：平成元年9月14日

取得日：平成19年7月3日

稼働率：100.0%

敷地面積：685.12m²

施工者：清水建設株式会社

延床面積：2,789.59m²

PM会社：株式会社ザイマックスアクシス



第3期売却物件

D.B.ビル売却



所在地：東京都新宿区若葉一丁目4番地

取得価格：2,192百万円

取得日：平成18年3月15日

売却日：平成19年5月8日

敷地面積：1,112.95m²

延床面積：2,913.35m²

階数：6F

竣工日：平成12年12月20日

稼働率：82.1%（平成19年4月30日現在）

キャピタルゲインの実現により、投資主価値の向上に寄与

物件名	直近の鑑定評価額	譲渡価格(A)	帳簿価格(B)	譲渡関連費用(C)	Capital Gain (A)-(B)-(C)
D.B.ビル	2,049百万円(注1)	2,850百万円	2,187百万円	164百万円	498百万円

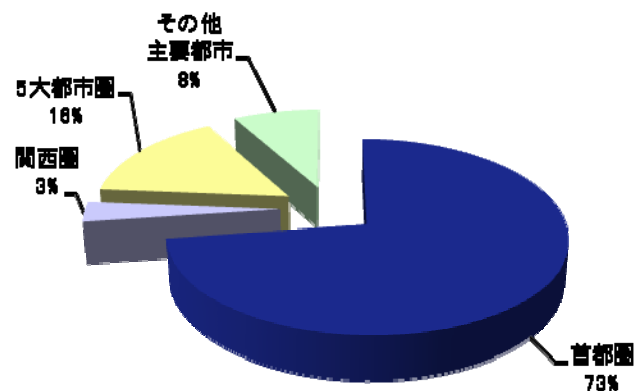
(注1)第2期末時点の鑑定評価額です。



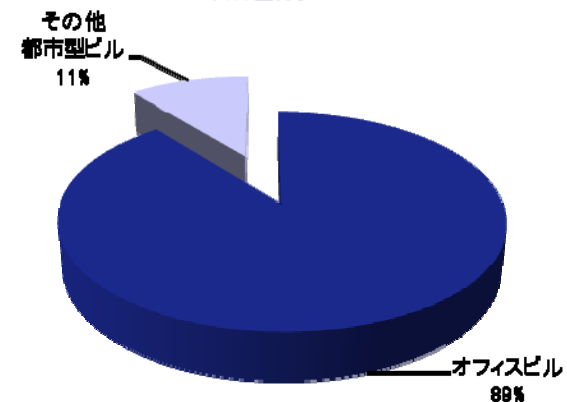
ポートフォリオの分散状況

平成19年10月31日現在

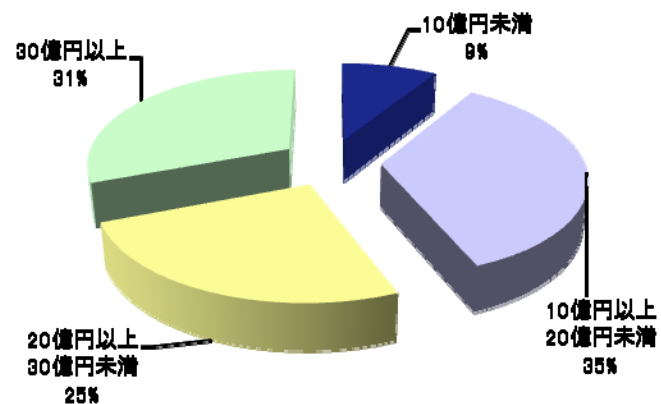
地域別



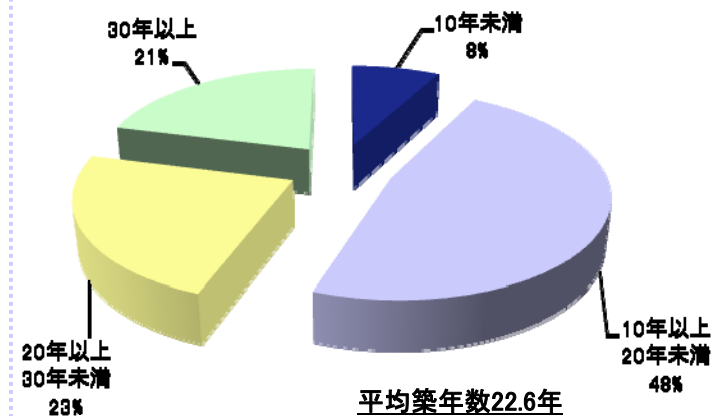
用途別



規模別



築年数別



新投資口の発行・売出し(2007年11月)の概要

発行体	: クリード・オフィス投資法人(証券コード:8983)
資産運用会社	: クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
募集概要	: 発行口数:18,040口(国内一般募集分)、17,960口(海外募集分)
共同主幹事	: 大和証券エスエムビーシー株式会社 モルガン・スタンレー証券株式会社
シ団	: 日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJ証券株式会社
決算月	: 毎年4月、10月
発行決議日	: 2007年11月1日(木)
ブックビルディング期間	: 2007年11月12日(月)から2007年11月15日(木)
条件決定日	: 2007年11月15日(木)
申込期間	: 2007年11月16日(金)から2007年11月20日(火)まで
払込期日	: 2007年11月26日(月)
発行価格	: 384,000円
発行価額	: 370,400円
発行価額の総額	: 13,334,400,000円



第4期取得済物件

A-21 COI恵比寿西ビル



所在地: 東京都渋谷区恵比寿西二丁目7番3号

取得価格: 3,000百万円

取得日: 平成19年12月12日

敷地面積: 350.21m²

延床面積: 2,047.32m²

階数: B1F/9F

竣工日: 平成4年6月10日

A-26 COI四谷四丁目ビル



所在地: 東京都新宿区四谷四丁目3番20号

取得価格: 840百万円

取得日: 平成19年12月4日

敷地面積: 123.79m²

延床面積: 868.47m²

階数: 11F

竣工日: 平成18年10月4日

A-27 COI赤坂溜池ビル



所在地: 東京都港区赤坂二丁目12番18号

取得価格: 981百万円

取得日: 平成19年11月29日

敷地面積: 155.63m²

延床面積: 652.06m²

階数: B1F/5F

竣工日: 平成19年9月18日



第4期取得済物件

B-13 千歳ビル



所在地: 東京都目黒区大橋二丁目22番8号

取得価格: 2,770百万円

取得日: 平成19年12月4日

敷地面積: 674.71m²

延床面積: 2,750.08m²

階数: B1F/10F

竣工日: 平成5年9月16日

B-14 ルート池袋ビル



所在地: 東京都豊島区池袋二丁目53番7号

取得価格: 927百万円

取得日: 平成19年12月4日

敷地面積: 213.49m²

延床面積: 1,423.86m²

階数: B1F/9F

竣工日: 昭和63年11月25日

B-15 西五反田アクセス



所在地: 東京都品川区西五反田三丁目6番20号

取得価格: 1,270百万円

取得日: 平成19年12月5日

敷地面積: 254.66m²

延床面積: 1,515.50m²

階数: 9F

竣工日: 平成2年3月31日



第4期取得済物件

E-6 COI高松ビル



所在地: 香川県高松市寿町二丁目2番7号

取得価格: 3,208百万円

取得日: 平成19年12月10日

敷地面積: 1,499.46m²

延床面積: 8,313.68m²

階数: 8F

竣工日: 平成19年5月31日

E-7 東京生命・日本興亜富山ビル



所在地: 富山県富山市新桜町6番24号

取得価格: 708百万円

取得日: 平成19年12月4日

敷地面積: 626.69m²

延床面積: 3,263.81m²

階数: 9F

竣工日: 平成元年1月30日

E-8 秋田山王21ビル



所在地: 秋田県秋田市山王二丁目1番53号

取得価格: 895百万円

取得日: 平成19年12月4日

敷地面積: 863.29m²

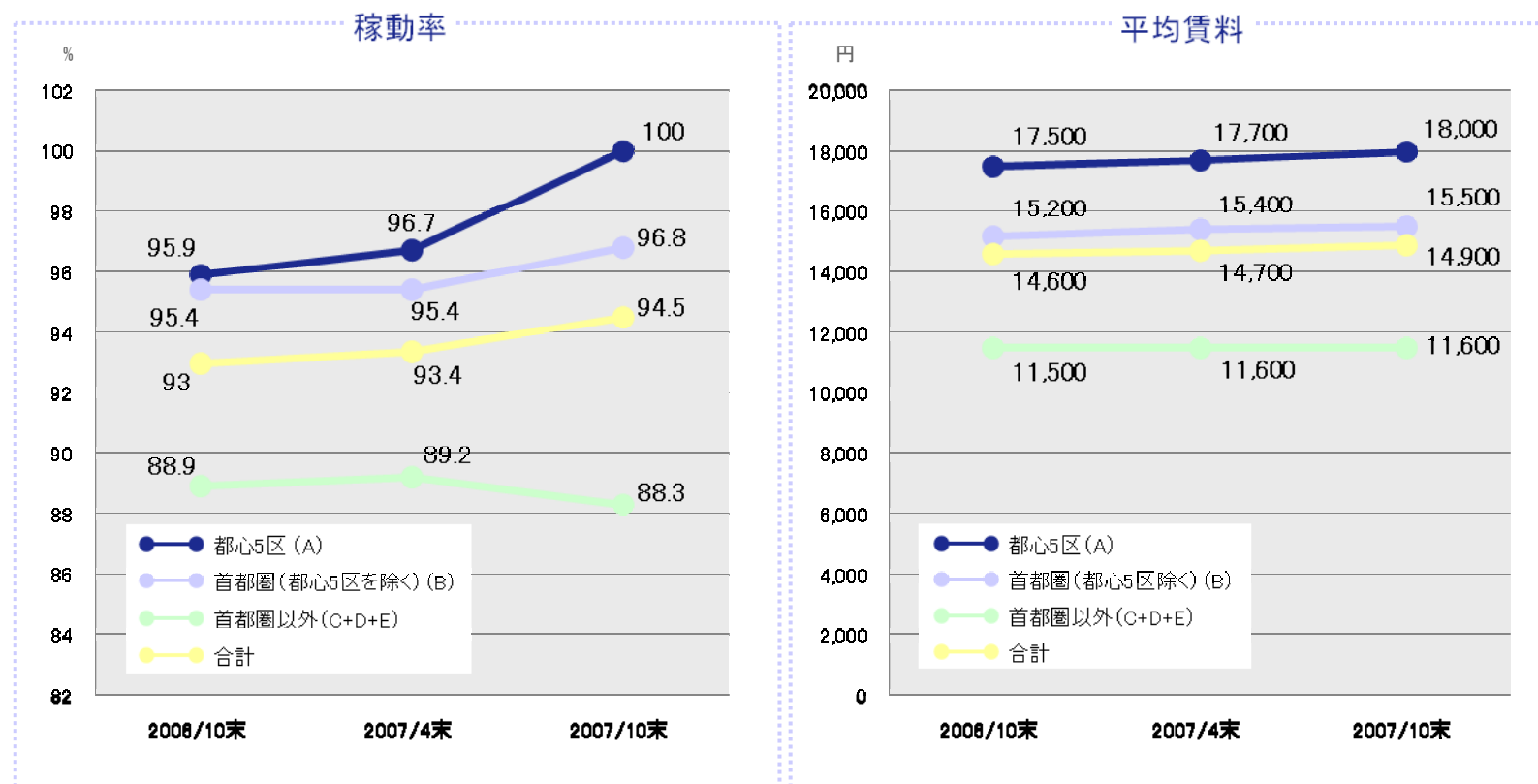
延床面積: 4,217.01m²

階数: 8F

竣工日: 平成4年3月1日



保有物件の稼働率と平均賃料の推移



(注) 第1期末時点で保有していた45物件から、売却した24山京ビル及びD.B.ビルを除く43物件ベースで計算。



第3期における賃料改定の実績【新規成約】

■新規テナント成約によって、通期ベースで約2,245万円の期待収益の増加を達成

エリア	月額賃料単価		対象契約面積	
	対従前賃料上昇率(月額)	賃料上昇額(円/月・坪)	新規テナント件数	対象面積(坪)
A:都心5区	+24.1%	+4,036円	+12件	+771坪
B:首都圏(A除く)	+10.5%	+1,472円	+11件	+663坪
C,D,E:その他	-7.2%	-955円	+11件	+364坪
全体	+13.8%	+2,080円	+34件	+1,798坪

※A:中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区

B:東京都(都心5区除く)、神奈川県

※上昇比較は、成約賃料と従前賃料との比較による

新規成約による期待収益増加分(通期)

約2,245万円

■第3期における新規テナント成約の例

物件	テナント	エリア	従前テナント 賃料単価 (円/坪)	新規成約 賃料単価 (円/坪)	上昇率	賃料増加分 (円/月)
Aビル	a	東京都渋谷区	20,500	30,000	+46.3%	+552,045
Bビル	b	東京都中央区	14,881	18,500	+24.3%	+467,358
Cビル	c	神奈川県横浜市	12,000	14,000	+16.7%	+327,920
Dビル	d	東京都千代田区	14,500	19,500	+34.5%	+272,900
Eビル	e	東京都渋谷区	20,000	24,250	+21.3%	+242,675



第3期における内部成長【賃料増額改定】

■賃料増額改定によって、通期ベースで約2,095万円の期待収益の増加を達成

エリア	月額賃料単価		対象契約面積		
	対従前賃料上昇率(月額)	賃料上昇額(円/月・坪)	増額改定契約数/ 総更新契約数	成功率	対象面積(坪)
A:都心5区	+14.1%	+2,132円	12件/36件	+33.3%	845坪
B:首都圏(A除く)	+11.3%	+2,242円	7件/27件	+25.9%	580坪
C,D,E:その他	+17.3%	+1,340円	6件/47件	+12.8%	276坪
全体	+13.2%	+2,053円	25件/110件	+22.7%	1,700坪

※A:中央区、港区、千代田区、渋谷区、新宿区
 B:東京都(都心5区除く)、神奈川県
 ※上昇比較は、成約賃料と従前賃料との比較による
 ※A,B以外の地域では実績が無いため省略する

増額改定による期待収益増加分(通期)	約2,095万円
--------------------	----------

■第3期における賃料増額改定の例

物件	テナント	エリア	契約更新前 賃料単価 (円/坪)	契約更新後 賃料単価 (円/坪)	上昇率	賃料増加分 (円/月)
Aビル	a	東京都港区	14,570	18,000	+34.6%	+692,776
Bビル	b	東京都品川区	35,750	41,000	+14.7%	+682,080
Cビル	c	東京都港区	24,000	27,000	+12.5%	+522,630
Dビル	d	神奈川県横浜市	11,500	12,500	+8.7%	+164,680
Eビル	e	東京都千代田区	18,000	19,800	+10.0%	+148,590



リノベーションの実績① COI五反田ビル

外壁ならびに共用部のリノベーションを実施

所在地：東京都品川区東五反田一丁目

延床面積：6,943.23m²

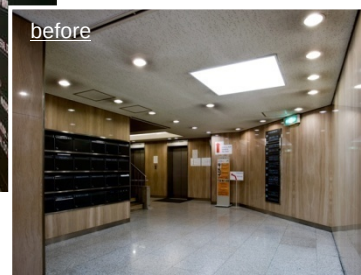
賃貸可能面積：5,423.74m²

階数：B1F/11F

建築時期：昭和47年11月1日

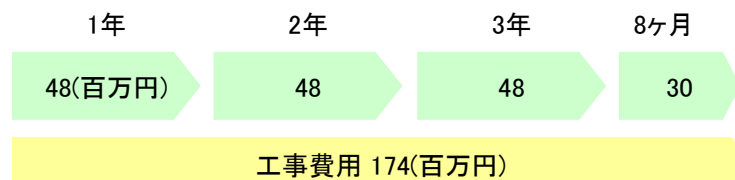
取得時期：平成18年3月16日

取得価格：5,208百万円



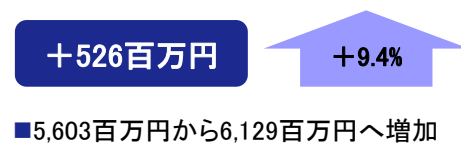
リノベーションの実績① COI五反田ビル

工事費用の回収

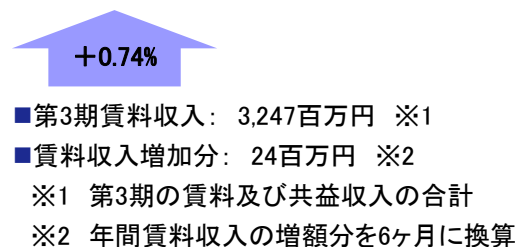


■174百万円の投資額を、48百万円の年間賃料収入増額分にて
3年8ヶ月で回収可能

鑑定評価額の上昇(2期末と3期末時点の比較)



ポートフォリオ賃貸収入への寄与度



入替における月坪単価上昇の事例

	テナントA	テナントB	テナントC
〔成約賃料単価〕	17,000円 +30.8%	16,500円 +22.2%	18,000円 +20.0%
〔従前賃料単価〕	13,000円	13,500円	15,000円

■上記の例に加え、その他2テナントで増額改定、
2テナントの増床が合意済み
(計7テナントで増額改定)

年間賃料収入の増額分

+48百万円 ※

※2007年10月末時点の月額賃料収入と2008年
4月末時点の月額賃料収入(予測)との差額を
12ヶ月分にしています。



リノベーションの実績② COI平河町ビル

3テナント(3フロア)の解約を受け、共用部やエントランス周りのリノベーションを実施

所在地：東京都千代田区平河町一丁目

延床面積：1,614.89m²

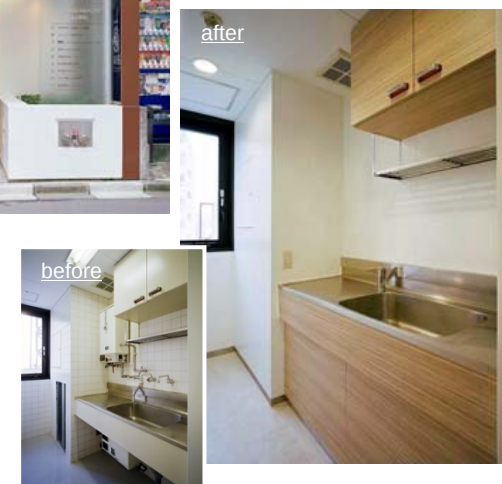
賃貸可能面積：1,344.27m²

階数：9F

建築時期：平成元年2月16日

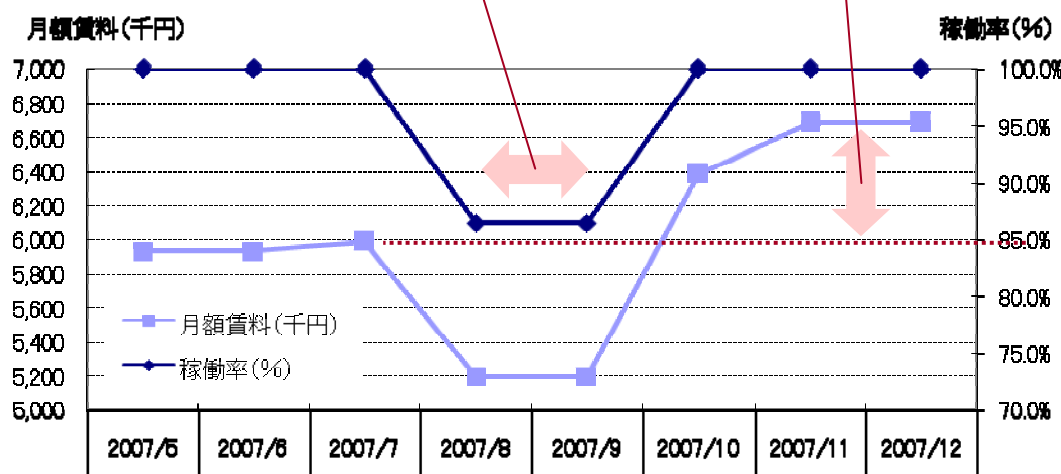
取得時期：平成18年3月15日

取得価格：980百万円



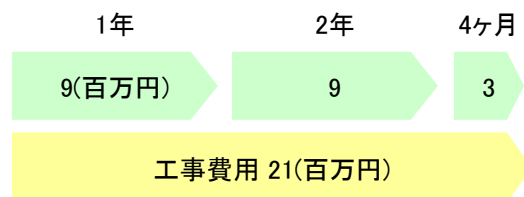
ダウンタイムは1フロアの
2ヶ月のみ(2フロアはダウ
ンタイム無しの入替)

月額賃料の増加
+754千円(+12.7%)



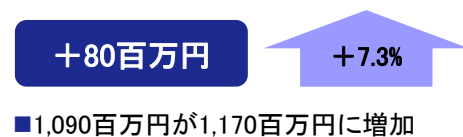
リノベーションの実績② COI平河町ビル

工事費用の回収

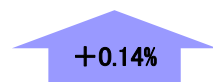


■21百万円の投資額を、9百万円の年間賃料収入増額分にて
2年4ヶ月で回収可能

鑑定評価額の上昇(2期末と3期末時点の比較)



ポートフォリオ賃貸収入への寄与度



■第3期賃料収入: 3,247百万円 ※1

■賃料収入増加分: 4.5百万円 ※2

※1 第3期の賃料及び共益収入の合計

※2 年間賃料収入の増額分を6ヶ月に換算

入替における月坪単価上昇の事例

〔成約賃料単価〕	18,000円	19,500円	19,000円
	+20.0%	+34.5%	+35.7%
〔従前賃料単価〕	15,000円	14,500円	14,000円
	テナントA	テナントB	テナントC

■上記の例に加え、その他1テナントで増額改定に合意(計4テナントで増額改定)

年間賃料収入の増額分

+9百万円 ※

※リノベーション前(2007年6月末時点)の月額賃料収入とリノベーション後(2007年11月末時点)現在の月額賃料収入との差額を12ヶ月分にしてあります。



含み益の状況

第3期末帳簿価額ベース上位10資産の含み益状況

(単位: 百万円)

物件名称	地域	第3期末 帳簿価額	第3期末 不動産鑑定評価額	含み益 (注2)
1 COI新橋ビル	首都圏	7,211	10,732	3,521
2 COI名古屋プラザビル	5大都市圏	5,968	6,020	52
3 COI五反田ビル	首都圏	5,406	6,129	723
4 COI西参道ビル	首都圏	4,468	4,490	22
5 ブルク大森	首都圏	3,389	4,181	792
6 フィエスタ渋谷	首都圏	3,272	3,260	-12
7 COI六本木ビル	首都圏	2,875	4,061	1,186
8 COI銀座612	首都圏	2,724	2,670	-54
9 MTCビル	首都圏	2,724	3,489	765
10 仙台一番町ビル	5大都市圏	2,419	2,584	165
小計		40,461	47,616	7,155
ポートフォリオ全体の合計(注1)		95,705	109,001	13,296

(注1) 3期末に保有している49物件ベースで記載しております。

(注2) 直近の鑑定評価額と帳簿価格との差額を含み益とみなしています。



財務戦略:第3期以降の取組み

格付の取得

- 平成19年5月25日にR&IよりA-の発行体格付けを取得しました。

投資法人債の発行登録書を提出

- 発行登録書の概要

発行予定額 100,000百万円

発行予定期間 平成19年9月27日より平成21年9月26日

資金使途 物件取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還、修繕等の支払資金、運転資金

公募増資の実施

- 36,000口の追加投資口発行により、13,334百万円の資金調達を実施しました。
- 新規物件取得資金の一部に充当しています。

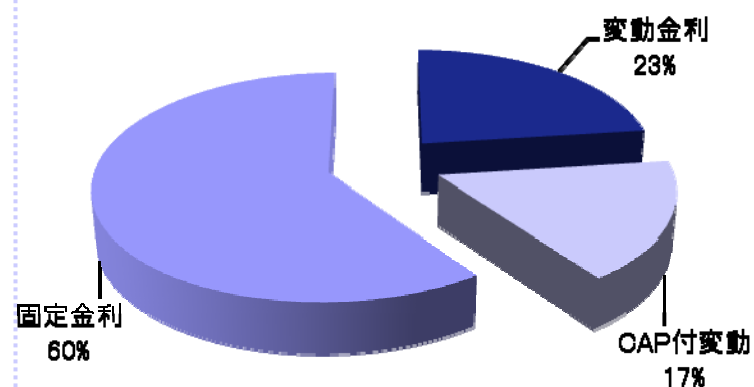
COI内神田ビル、COI四谷四丁目ビル、COI赤坂溜池ビル、千歳ビル、ルート池袋ビル、西五反田アクセス、COI高松ビル、東京生命・日本興亜富山ビル、秋田山王21ビル（取得価格合計 14,599百万円）



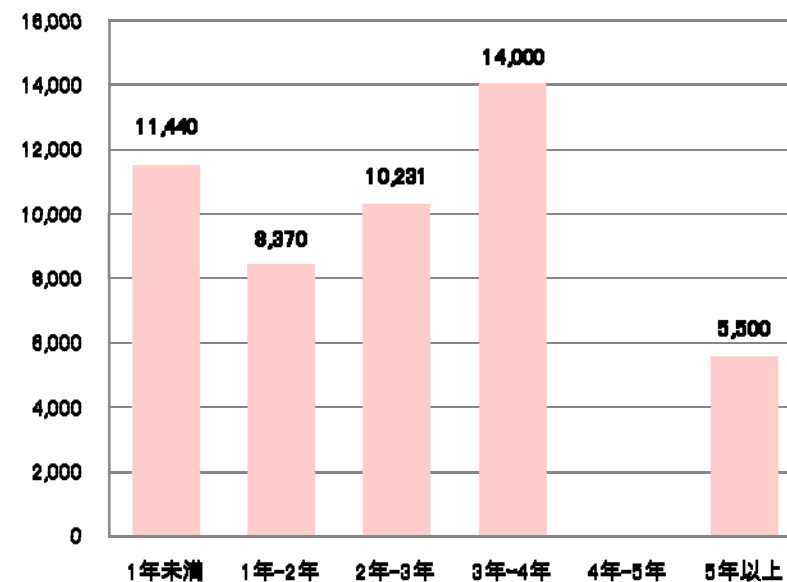
変動金利・固定金利比率と借入金の分散

- 第3期末時点の固定金利の割合は60%です。また残り変動金利部分についても、4割強については金利キャップを購入しており、金利上昇リスクに対するヘッジをしています。

変動金利・固定金利の比率



(百万円) 借入金返済期限の分散状況



センシティブ・アナリシス

金利

想定比	分配金	差
+0.000%	15,305 円	0 円
+0.125%	15,247 円	-58 円
+0.250%	15,189 円	-116 円
+0.375%	15,130 円	-175 円
+0.500%	15,072 円	-233 円
+0.625%	15,014 円	-291 円
+0.750%	14,955 円	-350 円
+0.875%	14,897 円	-408 円
+1.000%	14,839 円	-466 円

賃料

0.000%	+1.000%	+2.000%	+3.000%
15,305 円	15,584 円	15,863 円	16,142 円
15,247 円	15,526 円	15,805 円	16,083 円
15,189 円	15,467 円	15,746 円	16,025 円
15,130 円	15,409 円	15,688 円	15,967 円
15,072 円	15,351 円	15,630 円	15,908 円
15,014 円	15,292 円	15,571 円	15,850 円
14,955 円	15,234 円	15,513 円	15,792 円
14,897 円	15,176 円	15,454 円	15,733 円
14,839 円	15,117 円	15,396 円	15,675 円
0 円	+278 円	+557 円	+836 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。
第4期計画上の想定金利：3MTIBOR 07年12月末0.900% 08年3月末1.150%
- 賃料につきましては、第4期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。



借入金一覧

2007年10月31日現在

種別		借入先	金額(百万円)	借入日	返済期限	返済方法	平均利率 (注1)	摘要
短期借入金	タームローン D	新生銀行	2,500	2007年7月31日	2008年2月29日	期限一括	1.087%	無担保
	タームローン E	三井住友銀行	1,500	2007年9月4日	2008年2月29日	期限一括	1.140%	無担保
	小計		4,000					
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	7,440 (一部返済後)	2006年3月17日	2008年3月17日	期限一括	1.127% (注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	8,370 (一部返済後)	2006年3月17日	2009年3月17日	期限一括	1.227% (注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	10,231 (一部返済後)	2006年3月17日	2010年3月17日	期限一括	1.884% (注3)	有担保
	長期タームローン	AIGエジソン生命保険	5,500	2006年3月16日	2013年3月16日	期限一括	2.481%	有担保
		GEリアル・エステート	14,000	2007年4月24日	2011年4月30日	期限一括	2.097% (注4)	有担保
	小計		45,542					
	合計		49,542					

注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップ効果を勘案した加重平均利率を記載しています。また少数第4位を四捨五入しています。

注2) 変動金利での借入金です。

注3) 変動金利での借入金ですが、2006年3月17日に金利を固定化するためのスワップ契約を締結しています。

注4) 変動金利での借入金ですが、2007年4月24日に金利を固定化するためのスワップ契約を締結しています。



今後の戦略

アクティブなポートフォリオマネジメントの実施

- PO後、有利子負債比率が引き下げられており、デットを活用して積極的に物件取得を行います。
- 運用ガイドラインに則り、十分な収益力を発揮しているタイプBの物件のうち一部の含み益を実現します。

賃料収入のアップサイド追求

- 第3期及び第4期の購入物件に対する諸施策を手早く開始します。
リースアップ対象(COI赤坂溜池ビル、COI九段南ビル、COI四谷四丁目ビル)
バリューアップ工事対象(COI内神田ビル、フィエスタ渋谷)
- 既存物件においてポテンシャルを引き出すためのリノベーション、バリューアップ工事を引き続き推進します。

投資家への安定的なバリュー提供

- 個別不動産の売却益を活用し、安定的な分配金を提供するように努めます。
- 第4期については、2物件の売却を実施します。(売却益想定 853百万円)

資金調達の実施

- 市場動向をにらみつつ、投資法人債起債のタイミングを検討します。
- 第4期中に返済期限が到来する借入金114億円について、適切なリファイナンスを実施します。



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。積極的なポートフォリオ運用と手堅い成長戦略により、投資主に高いリスク対比リターンを継続的に提供します。

名称 : クリード・オフィス投資法人

証券コード : 8983

所在地 : 東京都千代田区霞が関三丁目2番6号

執行役員 : 山中 秀哉（兼任）

資産運用会社 : クリード・リート・アドバイザーズ株式会社

資産運用会社代表取締役 : 山中 秀哉

保有物件 : 49物件（平成19年10月31日現在）

ポートフォリオ規模 : 95,705百万円(平成19年10月31日現在 物件価額ベース)

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)

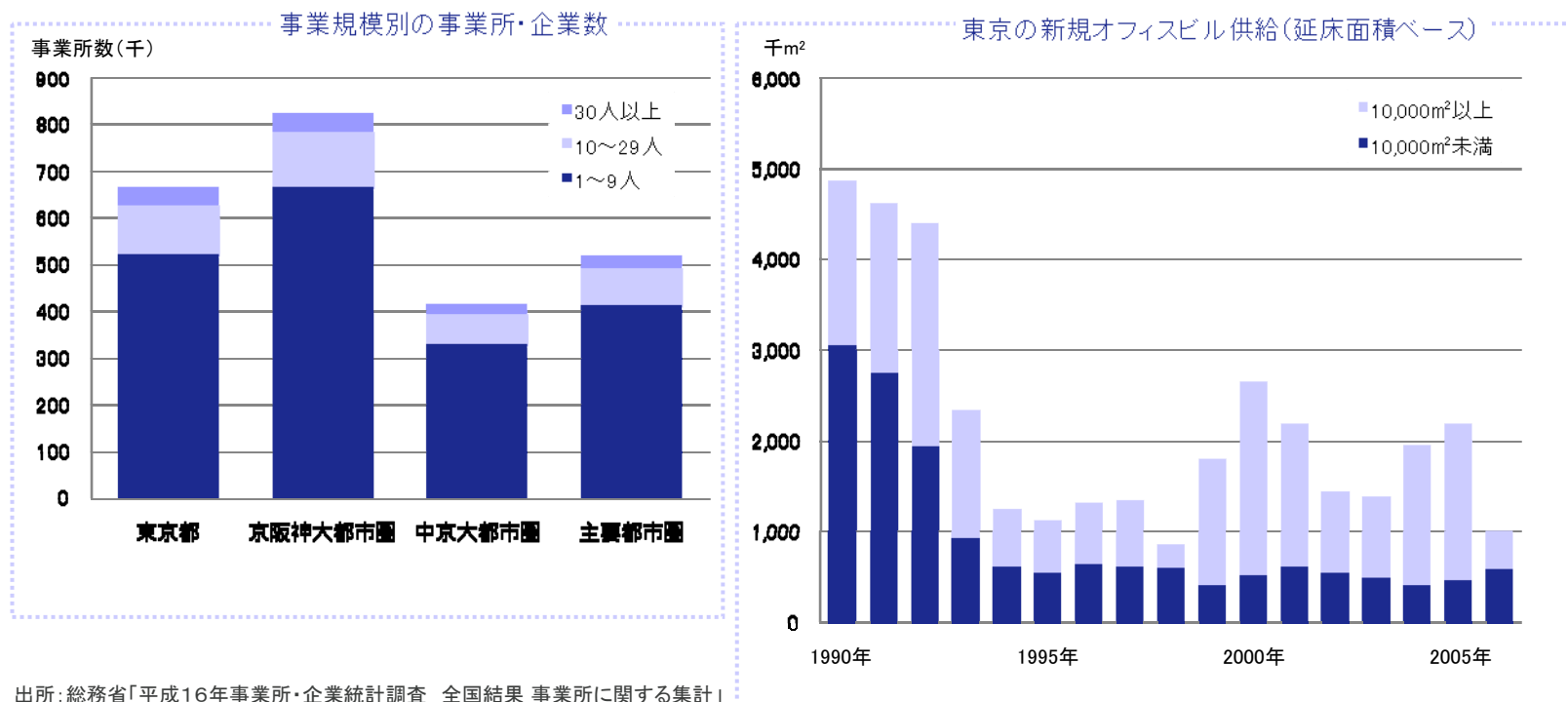
投資口価格 : 741,000円（2007年4月2日 上場来最高値）

389,000円（2007年11月20日 上場来最安値）



オフィスの市場環境

- 投資対象地域の事業所の大多数は従業員が9人未満の規模であり、中規模ビルに対するテナントからの潜在的ニーズは依然として高い。
- 延床面積10,000㎡以下の中小規模ビルについては、新規供給が多いものの、その供給数は1993年以降低位で推移している。従って、同セクターにおいては、マーケットには相対的に築年数の古いビルが多く存在する。
- 投資対象地域の事業所の大多数は従業員が9人未満となっている ■ 新規供給は10,000㎡以上の大規模ビルが中心



出所:総務省「平成16年事業所・企業統計調査 全国結果 事業所に関する集計」
平成16年6月1日現在の数値

注1)「京阪神大都市圏」は、主として京都府、大阪府、兵庫県等のエリアを含む

注2)「中京大都市圏」は、主として愛知県、岐阜県等のエリアを含む

注3)「主要都市圏」とは、札幌、仙台、広島、北九州、福岡のエリアを含む

出所:国土交通省「建設着工統計」



強力なサポートネットワーク

本投資法人の成功のカギを握るネットワーク

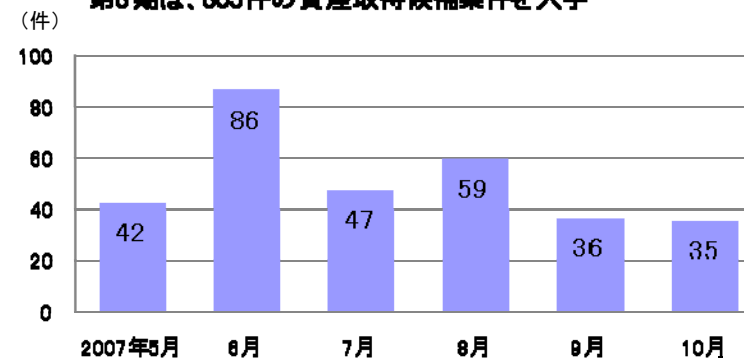
企業ネットワーク

- 複数企業からのパイプラインサポートにより、毎月豊富な資産取得候補情報を入手

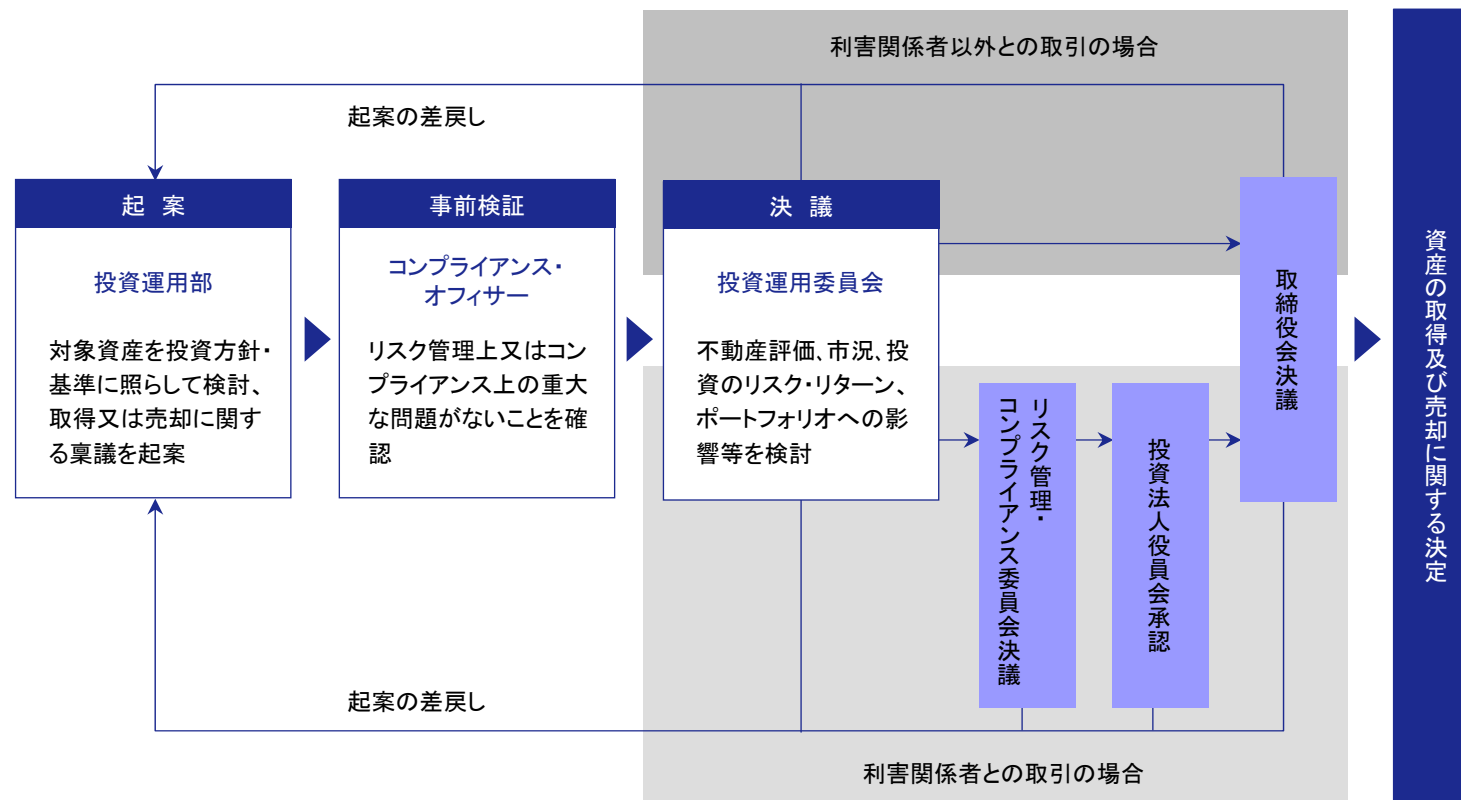
人的ネットワーク

- クリード・リート・アドバイザーズ株式会社のスタッフは、長年にわたる経験と広範な人脈を持つ不動産のプロフェッショナル集団です。
- 第3期取得物件：
COI銀座612、フィエスタ渋谷、COI内神田ビル、COI九段南ビル、ソロンけやき通りビル

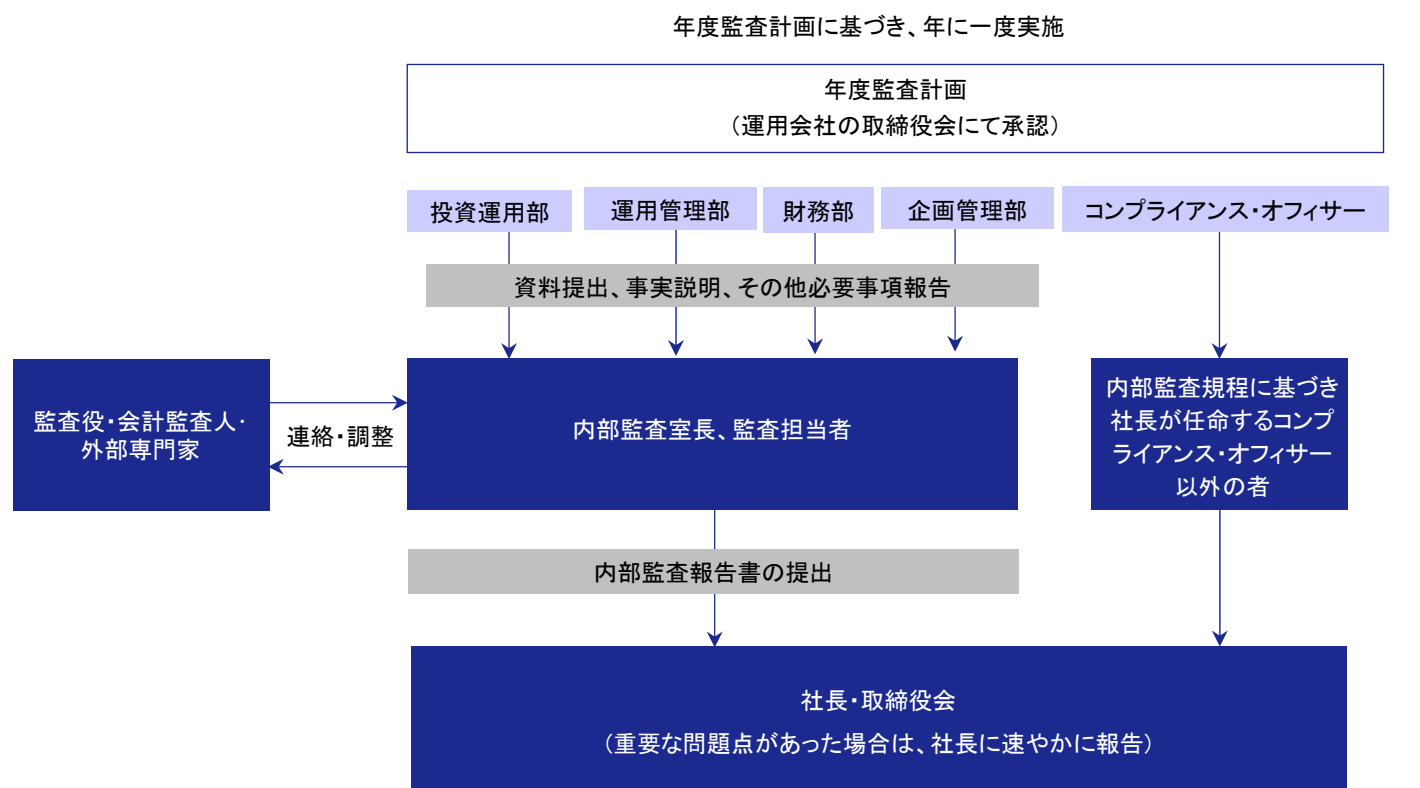
第3期は、305件の資産取得候補案件を入手



利益相反取引対策



内部監査体制(コーポレートガバナンス)



※現在、コンプライアンス・オフィサーが
内部監査室長を兼任しております



損益計算書

区分	第3期 (平成19年5月1日-平成19年10月31日)		第2期 (平成18年11月1日-平成19年4月30日)
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)
1. 営業収益			
賃貸事業収入	3,408,655		3,243,649
その他賃貸事業収入	418,309		319,504
不動産等売却益	498,170	100.0	470,720
2. 営業費用			
賃貸事業費用	1,762,140		1,400,713
資産運用報酬	333,425		320,912
資産保管委託報酬	10,194		9,865
一般事務委託報酬	38,293		33,142
役員報酬	3,930		3,780
その他営業費用	55,705	51.0	70,372
営業利益金額	2,121,445	49.0	1,838,786
3. 営業外収益			
受取利息	11,706		4,944
区分地上権設定補償金	33,004		-
損害保険金収入	246		1,271
不動産取得税還付金	6,975		-
その他	-	1.2	0
4. 営業外費用			
支払利息	417,858		299,232
融資関連費用	66,996		130,494
その他	11,008	11.4	1,038
経常利益金額	1,677,514	38.8	430,765
税引前当期純利益金額	1,677,514	38.8	1,770,538
法人税、住民税及び事業税	605		967
法人税等調整額	18	0.0	21
当期純利益金額	1,676,891	38.8	1,769,549
前期繰越利益	37	0.0	50
当期未処分利益	1,676,928	38.8	1,769,600



貸借対照表(資産の部)

区分	第3期 (平成19年10月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)
I.流動資産		
現金及び預金	3,157,339	
信託現金及び信託預金	5,894,902	
営業未収入金	89,909	
前払金	-	
前払費用	115,867	
繰延税金資産	-	
その他	84,553	
流動資産合計	9,342,572	8.9
II.固定資産		
1.有形固定資産		
建物	5,615,447	
減価償却累計額	(201,955)	
構築物	16,221	
減価償却累計額	(3,414)	
機械及び装置	56,462	
減価償却累計額	(15,243)	
器具備品	2,593	
減価償却累計額	(616)	
土地	19,636,071	
建設仮勘定	16,016	
信託建物	24,346,909	
減価償却累計額	(1,371,324)	
信託構築物	5,533	
減価償却累計額	(3,686)	
信託機械及び装置	457,928	
減価償却累計額	(126,224)	
信託器具備品	11,585	
減価償却累計額	(1,339)	
信託土地	47,281,046	
信託建設仮勘定	14,395	
有形固定資産合計	95,736,406	91.0
2.無形固定資産		
商標権	872	
無形固定資産合計	872	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	154,041	
投資その他の資産合計	164,046	0.1
固定資産合計	95,901,325	91.1
資産合計	105,243,898	100.0

	第2期 (平成19年4月30日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)
	7,354,333	
	6,162,628	
	72,067	
	80,157	
	124,413	
	18	
	41,937	
	13,835,556	13.6
	3,894,822	
	(119,151)	
	12,892	
	(1,992)	
	37,058	
	(9,271)	
	2,227	
	(252)	
	-	
	11,182,697	
	24,873,093	
	(980,367)	
	5,533	
	(2,568)	
	442,271	
	(88,079)	
	7,970	
	(580)	
	7,390	
	48,662,147	
	2,750	
	87,921,203	86.2
	922	
	922	0.0
	5	
	10,000	
	242,880	
	252,885	0.2
	88,175,011	86.4
	102,010,567	100.0



貸借対照表(負債・純資産の部)

区分	第3期 (平成19年10月31日現在)		第2期 (平成19年4月30日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
負債の部	I.流動負債			
	営業未払金	402,719	337,318	
	短期借入金	4,000,000	-	
	一年以内返済予定長期借入金	7,440,800	7,765,600	
	未払金	382,289	376,530	
	未払費用	58,298	50,410	
	前受金	616,169	836,753	
	預り金	3,024	174	
	その他	9,045	10,600	
	流動負債合計	12,912,347	9,377,387	9.2
純資産の部	II.固定負債			
	長期借入金	38,102,000	38,914,000	
	預り敷金保証金	1,485,609	904,867	
	信託預り敷金保証金	4,100,840	4,042,211	
	デリバティブ債務	78,745	-	
	固定負債合計	43,767,195	43,861,079	43.0
	負債合計	56,679,543	53,238,467	52.2
	I.投資主資本			
	1.出資総額	47,002,500	47,002,500	
	2.剰余金			
	当期未処分利益	1,676,928	1,769,600	
	投資主資本合計	48,679,428	48,772,100	47.8
	II 評価・換算差額等			
	1.繰延ヘッジ損益	-115,073	-	
	評価・換算差額等合計	-115,073	-	
	純資産合計	48,564,355	48,772,100	47.8
	負債・純資産合計	105,243,898	102,010,567	100.0



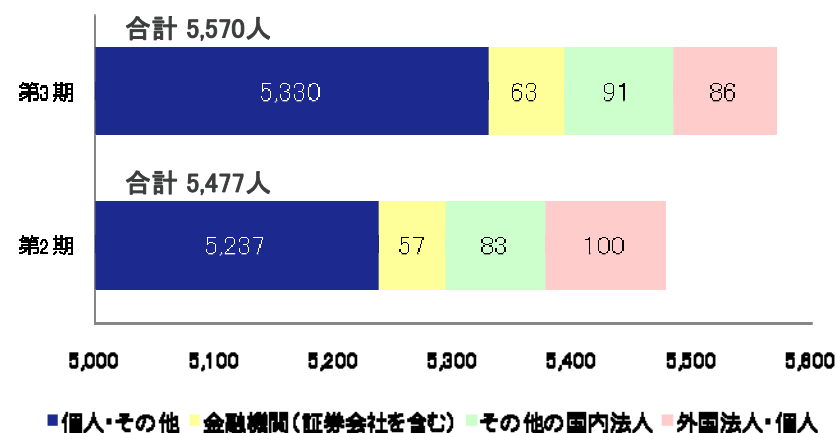
キャッシュ・フロー計算書

区分	金額(千円)		金額(千円)	
	第3期 (平成19年5月1日 - 平成19年10月31日)		第2期 (平成18年11月1日 - 平成19年4月30日)	
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益金額		1,677,514		1,770,538
減価償却費		553,385		540,179
受取利息		- 11,706		- 4,944
支払利息		417,858		299,232
営業未収入金の増加・減少額		-17,841		6,835
前払費用の増加・減少額		14,546		- 29,647
信託有形固定資産の売却による減少額		2,187,679		1,662,807
長期前払費用の増加・減少額		88,839		- 68,192
営業未払金の増加・減少額		-97,160		-229,818
未払金の増加・減少額		5,758		18,725
前受金の増加・減少額		-220,583		319,659
その他		- 17,200		- 118,066
小計		4,581,090		4,167,308
利息の受取額		11,706		4,944
利息の支払額		- 409,970		- 336,017
法人税等の支払額		-2,320		-2,694
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,180,505		3,833,540
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		- 10,202,003		- 1,623,948
信託有形固定資産の取得による支出		- 191,653		- 239,270
預り敷金保証金の収入		595,984		76,278
預り敷金保証金の支出		- 15,243		- 11,156
信託預り敷金保証金の収入		234,375		165,232
信託預り敷金保証金の支出		- 174,343		- 338,958
投資活動によるキャッシュ・フロー		- 9,752,883		- 1,971,823
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		4,000,000		-
短期借入金の返済による支出		-		-10,300,000
長期借入金の借入による収入		-		14,000,000
長期借入金の返済による支出		-1,136,800		-820,400
分配金の支払額		-1,766,628		-1,645,911
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,096,571		1,233,688
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		-4,475,806		3,095,405
V. 現金及び現金等価物の期首残高		13,498,404		10,402,999
VI. 現金及び現金等価物の期末残高		9,022,597		13,498,404

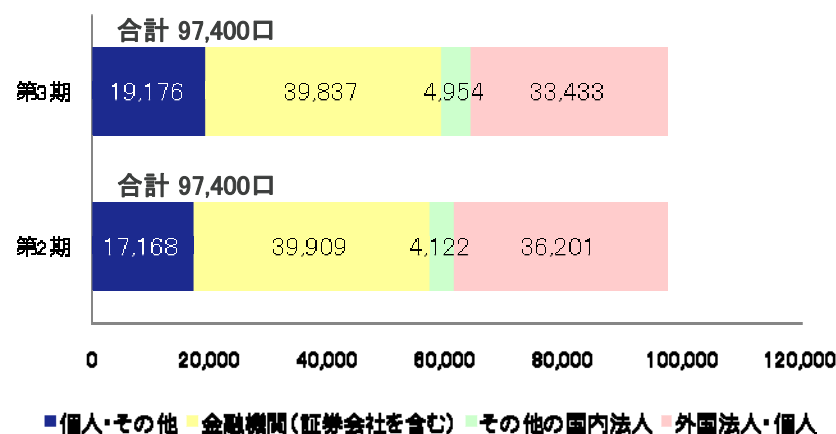


投資主の状況

所有者別投資主数



所有者別投資口数

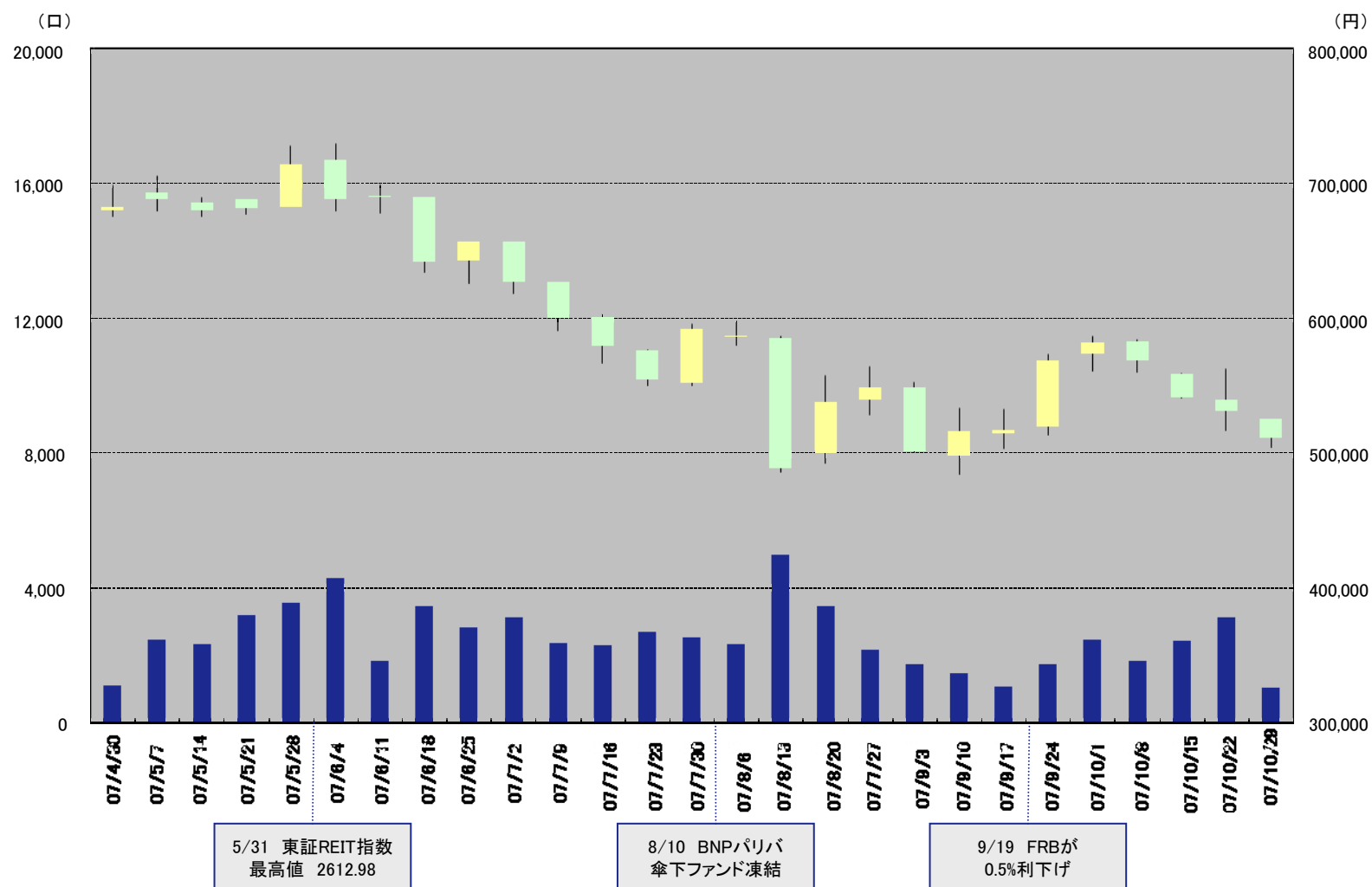


主要投資主(第3期末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	比率(%)
ゴールドマンサックス インターナショナル	12,848	13.19
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,115	7.30
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	6,864	7.04
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	6,098	6.26
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	4,976	5.10
クラリデンロイリミテッド	2,503	2.56
モルガンスタンレーアンドカンパニーイン ターナショナルピーエルシー	2,235	2.29
株式会社クリード	2,200	2.25
エイアイジー・スター生命保険株式会 社一般勘定	2,160	2.21
バンクオブニューヨークジーシーエムクライ アントアカウントイーエルアールジー	2,050	2.10
合計	49,049	50.35

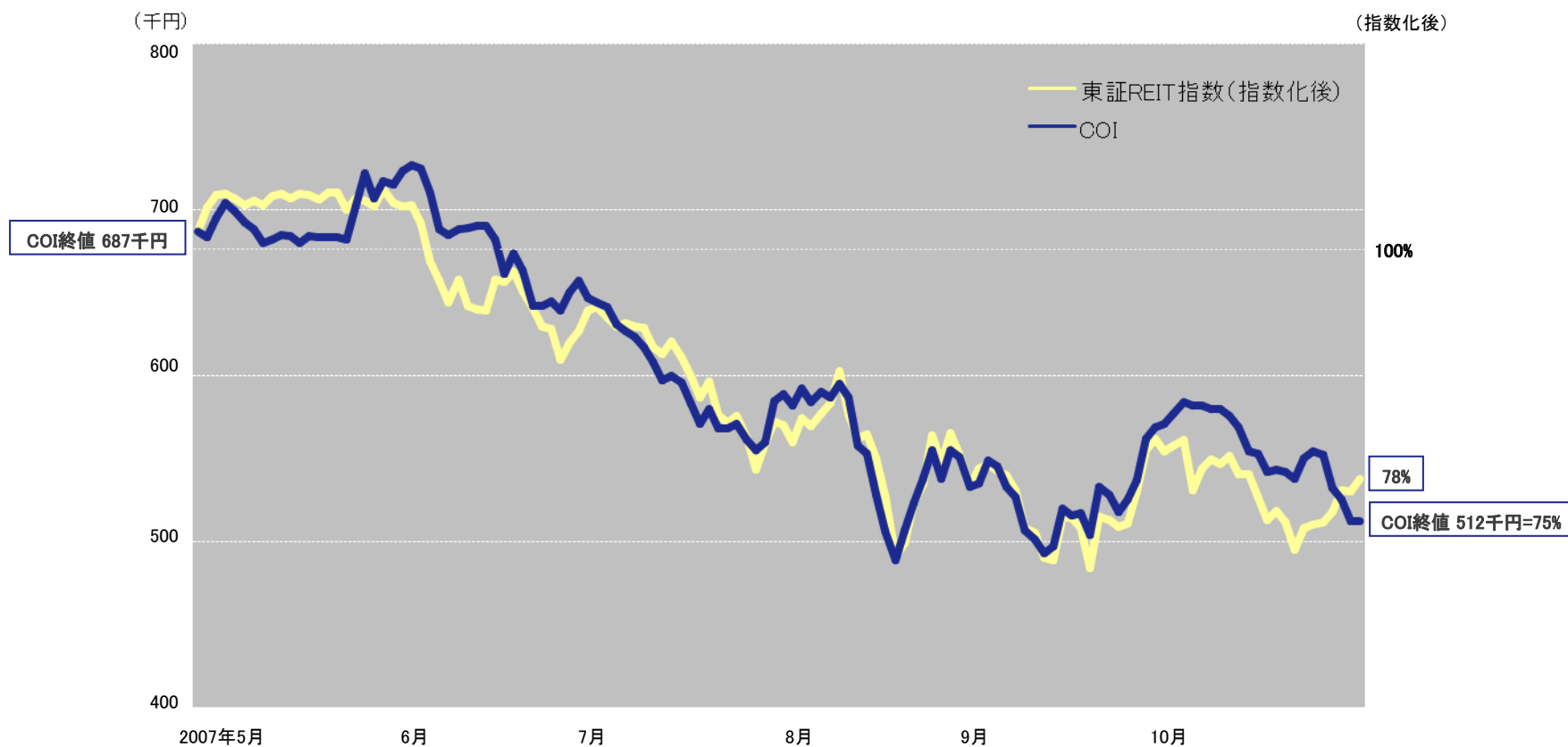


投資口価格の推移



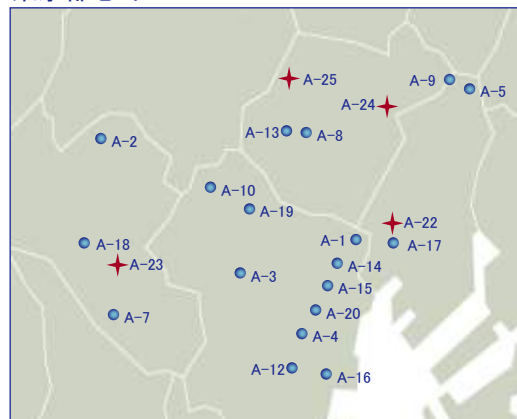
投資口価格の推移

第3期は、米国のサブプライム問題の影響が世界的に波及する中、J-REITの投資口価格も低下傾向が続きました。
本投資法人の投資口価格は、総じてこの傾向に沿った動きとなりました。



ポートフォリオマップ

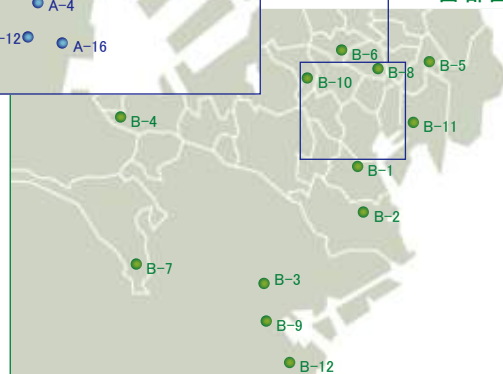
東京都心5区



- 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-5 COI東日本橋ビル
- A-7 COI南平台ビル
- A-8 ジョワレ半蔵門
- 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新橋ウェストビル
- 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 COI赤坂五丁目ビル
- A-20 COI芝園橋ビル
- 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

★ は新規取得物件を表す

首都圏



- 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-8 COI本郷ビル
- B-9 レスポール296
- B-10 テクノス中野ビル
- B-11 COI永代ビル
- B-12 COI横須賀ベイサイドビル

関西圏

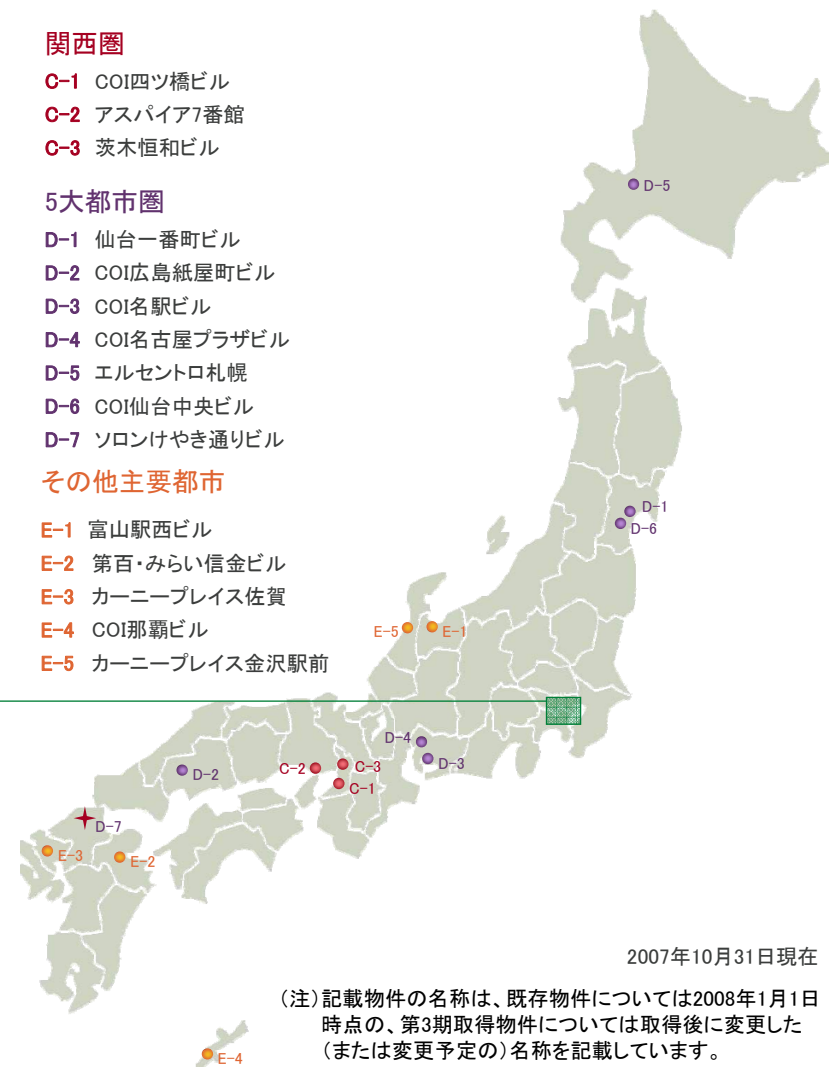
- C-1 COI四ツ橋ビル
- C-2 アスパイア7番館
- C-3 茨木恒和ビル

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

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



2007年10月31日現在

(注) 記載物件の名称は、既存物件については2008年1月1日時点の、第3期取得物件については取得後に変更した(または変更予定の)名称を記載しています。

物件一覧 ①

2007年10月31日現在

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 (%)		
							当期末	第2期末	第1期末
首都圏	A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	7,162	7.6	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	4.7	5,234.82	100.0	96.9	96.9
	A-3	COI六本木ビル	東京都港区六本木七丁目	2,800	3.0	2,396.75	100.0	100.0	100.0
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	2,690	2.8	4,126.30	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	2.4	3,677.24	100.0	76.7	76.7
	A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	2,120	2.2	1,925.24	100.0	100.0	100.0
	A-8	ジョフレ半蔵門	東京都千代田区隼町	2,076	2.2	2,080.37	100.0	100.0	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	2.0	3,695.21	100.0	96.8	96.6
	A-10	アンフィニ赤坂	東京都港区赤坂八丁目	1,862	2.0	1,684.27	100.0	100.0	100.0
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	1,270	1.3	1,971.45	100.0	100.0	92.6
	A-13	COI平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目	980	1.0	1,344.27	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	0.9	1,011.07	100.0	100.0	100.0
	A-15	大門佐野ビル	東京都港区芝大門一丁目	722	0.8	1,082.01	100.0	100.0	100.0
	A-16	田町片岡ビル	東京都港区芝浦二丁目	577	0.6	1,241.11	100.0	100.0	86.5
	A-17	銀座轟ビル	東京都中央区銀座八丁目	548	0.6	735.47	100.0	100.0	86.3
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	1,460	1.5	1,321.54	100.0	100.0	100.0
	A-19	COI赤坂5丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	850	0.9	696.95	100.0	76.6	87.9
	A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	1,420	1.5	1,621.55	100.0	100.0	-
	A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	2,641	2.8	1,404.89	92.2	-	-
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	3,155	3.3	1,257.84	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	2.1	1,389.58	60.0	-	-
	A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	576	0.6	463.71	0.0	-	-



物件一覧 ②

2007年10月31日現在

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 (%)		
							当期末	第2期末	第1期末
首都圏	B-1	COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	5,208	5.5	5,423.74	89.9	91.9	90.0
	B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	3,370	3.6	5,361.24	100.0	97.1	96.2
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	2,438	2.6	4,483.52	94.4	82.4	100.0
	B-4	COI国立ビル	東京都国立市東一丁目	2,057	2.2	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	2.0	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	1.7	1,489.67	88.8	100.0	92.9
	B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	1,664	1.8	2,183.66	100.0	100.0	100.0
	B-8	COI本郷ビル	東京都文京区本郷一丁目	1,103	1.2	1,857.91	100.0	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	1.1	1,291.15	100.0	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	979	1.0	1,250.85	100.0	88.8	73.2
	B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	1,650	1.7	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	1.6	2,185.81	95.6	100.0	87.0



物件一覧 ③

2007年10月31日現在

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 (%)		
							当期末	第2期末	第1期末
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	1.8	5,400.92	98.1	97.1	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	721	0.8	2,406.99	96.3	96.3	100.0
	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	789	0.8	2,197.92	72.5	72.5	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	2,480	2.6	5,666.88	83.8	88.3	88.3
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	1,709	1.8	2,928.08	92.0	86.8	80.9
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	1,474	1.6	2,063.52	79.1	100.0	100.0
	D-4	COI名古屋ブラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	5,807	6.1	3,970.74	100.0	100.0	89.3
	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	1.1	1,263.43	74.7	75.2	75.2
	D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	786	0.8	2,369.36	71.8	66.5	69.6
	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	1.5	1,978.60	100.0	-	-
主要都市 その他	E-1	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	2,345	2.5	8,589.42	84.3	89.5	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	1,892	2.0	3,248.44	93.6	93.6	90.3
	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	1.3	2,844.35	78.2	80.7	75.8
	E-4	COI那覇ビル	沖縄県那覇市久米二丁目	1,197	1.3	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	1.1	2,453.21	93.3	76.0	84.5
合計(49物件)				94,571	100.0	130,736.68	93.9	93.3	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。
- 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。
- 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。
- 4)A-6 D.B.ビルは2007年5月8日付で売却しております。



第3期個別物件収支明細

(単位:千円)

科目	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9	A-10	A-12	A-13	A-14
	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	D.B. ビル	COI 南平台 ビル	ジョワレ 半蔵門	COI 日本橋 本町ビル	アン フィニ 赤坂	COI 聖坂 ビル	COI 平河町 ビル	COI新橋 ウェスト ビル
賃貸事業収益	310,543	158,030	117,356	124,523	123,343	3,700	86,381	77,893	93,999	76,414	54,554	39,320	37,571
賃貸事業収入	282,060	143,446	102,141	113,680	114,437	1,799	78,656	72,739	86,196	71,120	49,660	34,074	33,936
その他賃貸事業収入	28,482	14,584	15,214	10,842	8,906	500,070	7,724	5,154	7,803	5,293	4,893	5,245	3,634
賃貸事業費用	68,534	70,808	43,404	44,066	57,047	8,180	44,597	26,873	35,148	31,891	18,667	20,718	14,764
固定資産税等	18,359	12,368	7,901	10,827	9,037	4,444	8,759	5,532	6,295	8,515	4,711	2,811	2,846
諸経費	37,956	41,444	20,073	23,573	25,907	1,589	23,506	12,815	17,261	17,353	9,262	12,627	8,265
管理業務費	16,767	12,456	9,105	10,135	14,979	462	9,800	5,718	6,484	9,421	3,878	7,569	4,180
水道光熱費	18,840	11,579	8,934	11,482	9,276	1,077	7,349	4,990	8,786	5,152	3,449	3,247	2,917
損害保険料	288	263	144	205	220	2	191	103	165	121	86	65	48
修繕費	766	5,035	1,207	1,224	817	0	5,204	1,478	1,306	1,787	1,313	930	597
その他諸経費	1,293	12,111	682	525	614	46	959	524	518	870	535	814	522
減価償却費	12,218	16,995	15,428	9,665	22,102	2,146	12,331	8,526	11,591	6,023	4,692	5,279	3,651
賃貸事業損益	242,008	87,221	73,951	80,457	66,296	-4,479	41,783	51,019	58,851	44,522	35,886	18,601	22,806
NOI(注1)	254,227	104,217	89,380	90,123	88,398	-2,333	54,115	59,546	70,442	50,545	40,579	23,881	26,458
平均稼働率(注2)	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	96.1%	-	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	98.3%
テナント数(注3)	6	11	4	8	8	-	10	6	8	7	9	9	9



第3期個別物件収支明細

(単位:千円)

科目	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 COI赤坂 五丁目 ビル	A-20 COI芝園橋 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
賃貸事業収益	31,507	34,982	22,463	51,423	29,031	46,595	32,902	34,498	9,766	0
賃貸事業収入	29,599	31,794	21,281	48,237	26,962	41,606	28,830	26,377	8,455	0
その他賃貸事業収入	1,908	3,187	1,182	3,186	2,068	4,988	4,072	8,120	1,311	0
賃貸事業費用	10,678	14,651	9,544	18,922	10,587	15,793	8,213	11,847	5,227	936
固定資産税等	2,052	2,239	1,526	3,054	2,196	0	0	0	0	0
諸経費	5,661	8,337	4,658	7,699	5,838	8,585	5,986	9,792	2,268	520
管理業務費	3,010	3,786	2,819	4,344	3,989	4,205	2,225	3,536	1,052	263
水道光熱費	1,600	3,463	1,144	3,189	1,255	3,694	2,928	5,570	779	71
損害保険料	47	57	37	66	43	71	43	29	24	3
修繕費	217	216	139	0	533	538	419	285	20	0
その他諸経費	785	813	517	99	16	75	369	369	392	181
減価償却費	2,964	4,074	3,359	8,168	2,552	7,208	2,226	2,054	2,958	416
賃貸事業損益	20,829	20,331	12,919	32,501	18,443	30,801	24,689	22,651	4,539	-936
NOI(注1)	23,794	24,405	16,278	40,669	20,996	38,009	26,915	24,706	7,498	-520
平均稼働率(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	90.8%	94.6%	60.0%	0.0%
テナント数(注3)	5	2	8	6	7	6	23	10	6	0



第3期個別物件収支明細

(単位:千円)

科目	B-1 COI 五反田 ビル	B-2 ブルク 大森	B-3 BENEX S-2	B-4 COI 国立 ビル	B-5 パゴダ 浅草	B-6 COI 南池袋 ビル	B-7 REGALO ビル	B-8 COI 本郷 ビル	B-9 レスポ アール 296	B-10 テクノス 中野	B-11 COI 永代 ビル	B-12 COI横須賀 ベイサイド ビル
賃貸事業収益	179,656	197,092	113,697	124,113	86,899	61,299	70,888	60,839	42,883	40,360	79,319	69,641
賃貸事業収入	164,759	155,744	99,279	106,769	59,479	52,902	59,090	54,388	38,603	36,124	71,609	60,431
その他賃貸事業収入	14,897	41,347	14,418	17,344	27,420	8,397	11,797	6,450	4,280	4,235	7,709	9,210
賃貸事業費用	60,840	87,701	59,881	49,274	49,698	27,953	30,984	22,877	15,994	20,361	42,220	38,829
固定資産税等	9,643	8,793	7,470	8,876	4,637	3,515	3,454	4,012	2,420	2,949	6,416	3,779
諸経費	33,228	60,246	20,644	25,970	29,847	12,922	18,042	12,347	7,907	9,349	18,086	19,783
管理業務費	12,594	21,034	9,830	12,705	6,670	6,439	5,384	5,785	3,374	3,663	7,686	6,453
水道光熱費	15,371	31,231	9,540	10,259	22,324	3,746	10,815	5,113	2,548	4,168	7,473	11,051
損害保険料	242	258	214	178	87	82	91	102	57	79	165	101
修繕費	3,638	6,863	461	1,947	179	2,134	502	830	1,042	914	2,745	2,120
その他諸経費	1,383	858	596	878	586	517	1,248	516	884	522	16	57
減価償却費	17,967	18,661	31,766	14,426	15,212	11,516	9,487	6,517	5,666	8,063	17,717	15,266
賃貸事業損益	118,816	109,391	53,816	74,839	37,201	33,345	39,903	37,961	26,888	19,998	37,099	30,812
NOI(注1)	136,783	128,052	85,583	89,266	52,414	44,861	49,390	44,479	32,555	28,061	54,816	46,078
平均稼働率(注2)	90.6%	98.0%	90.4%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	97.8%
テナント数(注3)	12	37	12	9	6	9	9	6	8	6	7	9



第3期個別物件収支明細

(単位:千円)

科目	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	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 GOI 仙台 中央 ビル	D-7 ソロンけ やき通 りビル	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 COI 那覇 ビル	E-5 カーニー プレイス 金沢駅 前
賃貸事業収益	108,377	56,771	45,332	116,222	72,605	53,359	177,801	37,679	35,128	35,263	105,843	84,998	50,714	78,902	44,469
賃貸事業収入	99,230	48,649	41,279	111,766	64,618	48,058	161,290	33,003	32,760	32,272	97,834	76,262	44,368	70,287	40,693
その他賃貸事業収入	9,146	8,121	4,052	4,455	7,986	5,300	16,511	4,676	2,368	2,991	8,008	8,736	6,345	8,615	3,775
賃貸事業費用	48,267	31,289	77,179	87,795	36,421	30,390	55,153	18,904	27,829	17,270	67,073	53,806	39,635	39,850	33,530
固定資産税等	7,138	4,648	2,579	14,342	6,310	4,064	12,380	2,742	4,786	0	14,138	6,668	4,339	3,686	4,898
諸経費	31,695	15,404	69,798	37,038	21,043	9,680	32,995	9,904	15,606	8,748	26,076	22,443	17,759	23,252	15,802
管理業務費	13,688	7,100	8,603	16,279	10,085	4,868	11,111	4,623	8,864	4,343	15,803	9,972	6,992	8,112	6,837
水道光熱費	14,184	6,830	5,279	14,094	8,817	3,905	16,221	3,953	4,907	3,783	6,488	10,831	7,899	12,866	4,630
損害保険料	206	145	377	355	172	115	198	66	115	85	478	220	159	146	148
修繕費	3,063	787	43,191	5,639	1,061	151	4,851	433	935	133	2,291	867	2,149	1,518	1,519
その他諸経費	551	541	12,346	668	906	640	612	828	782	402	1,014	551	558	609	2,667
減価償却費	9,433	11,237	4,801	36,414	9,068	16,646	9,778	6,257	7,437	8,521	26,858	24,695	17,535	12,911	12,830
賃貸事業損益	60,109	25,482	-31,846	28,427	36,183	22,968	122,648	18,775	7,299	17,993	38,769	31,191	11,079	39,051	10,938
NOI(注1)	69,543	36,719	-27,045	64,841	45,251	39,614	132,426	25,033	14,736	26,514	65,628	55,886	28,615	51,963	23,768
平均稼働率(注2)	98.1%	96.3%	72.5%	82.5%	89.7%	86.1%	100.0%	81.3%	68.6%	100.0%	85.2%	93.6%	80.3%	100.0%	87.5%
テナント数(注3)	18	13	4	17	25	6	19	6	11	4	9	17	16	3	11

(※) 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19年1月16日付で、A-11 24山京ビルの譲渡を行いました。

(注5) 平成19年5月8日付で、A-6 D.Bビルの譲渡を行いました。その他賃貸事業収入欄に売却益498,170千円を記載しております。



物件の鑑定評価額一覧

Code	物件名	取得時		第2期と第3期の比較							
				鑑定評価額（単位：百万円）			基準階標準賃料(円/月・坪)			Cap Rate	
		鑑定評価額 (単位：百万円)	Cap Rate	第二期末 (H19.4.30)	第三期末 (H19.10.31)	変動率	第二期末 (H19.4.30)	第三期末 (H19.10.31)	変動率	第二期末	第三期末
A-1	COI新橋ビル	7,180	5.3%	10,131	10,732	5.9%	@25,000	@25,000	0.0%	4.6%	4.4%
A-2	COI西参道ビル	4,439	5.0%	4,408	4,490	1.9%	@17,000	@17,000	0.0%	4.7%	4.7%
A-3	COI六本木ビル	2,800	5.0%	3,912	4,061	3.8%	1-5階 22,500円 6-7階 30,000円	1-5階 24,000円 6-7階 30,500円	6.7% 1.7%	4.5%	4.5%
A-4	MTCビル	2,690	5.2%	3,285	3,489	6.2%	@15,500	@16,160	4.3%	5.0%	5.0%
A-5	COI東日本橋ビル	2,280	5.4%	3,260	3,470	6.4%	@19,000	@19,000	0.0%	5.3%	5.2%
A-6	D.B.ビル(売却済み)	2,192	5.2%	2,049	-	-	@16,500	-	-	5.0%	-
A-7	COI南平台ビル	2,130	4.9%	2,840	2,950	3.9%	@23,000	@24,000	4.3%	4.6%	4.5%
A-8	ジョフレ半蔵門	2,076	5.2%	2,320	2,428	4.7%	@19,000	@19,700	3.7%	4.6%	4.6%
A-9	COI日本橋本町ビル	1,864	5.7%	2,360	2,450	3.8%	@14,000	@14,000	0.0%	5.5%	5.4%
A-10	アンフィニ赤坂	1,862	4.7%	1,867	1,970	5.5%	@21,500	@22,500	4.7%	4.6%	4.6%
A-12	COI聖坂ビル	1,270	5.3%	1,340	1,410	5.2%	@12,500	@13,000	4.0%	5.1%	5.1%
A-13	COI平河町ビル	980	5.1%	1,090	1,170	7.3%	@15,000	@16,000	6.7%	4.8%	4.8%
A-14	COI新橋ウェストビル	865	5.1%	1,070	1,130	5.6%	@18,000	@18,500	2.8%	5.0%	4.9%



物件の鑑定評価額一覧

Code	物件名	取得時		第2期と第3期の比較							
				鑑定評価額（単位：百万円）			基準階標準賃料(円/月・坪)			Cap Rate	
		鑑定評価額 (単位：百万円)	Cap Rate	第二期末 (H19.4.30)	第三期末 (H19.10.31)	変動率	第二期末 (H19.4.30)	第三期末 (H19.10.31)	変動率	第二期末	第三期末
A-15	大門佐野ビル	725	5.4%	851	865	1.6%	@14,800	@15,000	1.4%	5.1%	5.1%
A-16	田町片岡ビル	578	5.6%	683	691	1.2%	@13,000	@13,000	0.0%	5.3%	5.3%
A-17	銀座轟ビル	548	4.7%	631	668	5.9%	@16,500	@17,000	3.0%	4.6%	4.6%
A-18	COI渋谷神山町ビル	1,460	5.0%	1,619	1,700	5.0%	@20,564	@20,564	0.0%	4.9%	4.8%
A-19	COI赤坂五丁目ビル	850	4.8%	891	960	7.7%	@20,800	@20,900	0.5%	4.7%	4.5%
A-20	COI芝園橋ビル	1,430	4.9%	1,430	1,440	0.7%	@16,000	@16,500	3.1%	4.9%	4.8%
A-22	COI銀座612	2,660	4.2%	—	2,670	—	—	@24,000	—	—	4.2%
A-23	フィエスタ渋谷	3,210	4.0%	—	3,260	—	—	@32,379	—	—	3.9%
A-24	COI内神田ビル	2,000	4.5%	—	2,000	—	—	@24,000	—	—	4.4%
A-25	COI九段南ビル	576	4.3%	—	566	—	—	@19,500	—	—	4.3%
A合計		46,665		46,037	54,570	18.5%					



物件の鑑定評価額一覧

Code	物件名	取得時		第2期と第3期の比較							
				鑑定評価額 (単位:百万円)			基準階標準賃料(円/月・坪)			Cap Rate	
		鑑定評価額 (単位:百万円)	Cap Rate	第二期末 (H19.4.30)	第三期末 (H19.10.31)	変動率	第二期末 (H19.4.30)	第三期末 (H19.10.31)	変動率	第二期末	第三期末
B-1	COI五反田ビル	5,208	5.3%	5,603	6,129	9.4%	@17,000	@17,500	2.9%	5.1%	5.0%
B-2	ブルク大森	3,370	6.3%	3,940	4,181	6.1%	@16,127 @12,000	@16,034 @12,000	-0.01% 0.0%	5.9%	5.7%
B-3	BENEX S-2	2,438	6.1%	2,807	2,902	3.4%	@12,000	@12,500	4.2%	5.7%	5.6%
B-4	COI国立ビル	2,070	5.9%	2,410	2,560	6.2%	@13,500	@14,000	3.7%	5.7%	5.6%
B-5	パゴダ浅草	1,871	5.2%	2,030	2,133	5.1%	@14,500	@14,500	0.0%	5.0%	5.0%
B-6	COI南池袋ビル	1,600	5.3%	1,715	1,788	4.3%	@18,000	@18,500	2.8%	5.1%	5.0%
B-7	REGALOビル	1,664	5.3%	1,744	1,792	2.8%	@14,199	@14,296	0.7%	5.0%	5.0%
B-8	COI本郷ビル	1,105	5.9%	1,373	1,500	9.2%	@13,500	@14,000	3.7%	5.6%	5.6%
B-9	レスポアール296	1,074	5.5%	1,077	1,106	2.7%	@15,080	@15,500	2.8%	5.3%	5.3%
B-10	テクノス中野ビル	979	5.9%	878	894	1.8%	@14,325	@14,700	2.6%	5.6%	5.6%
B-11	COI永代ビル	1,650	5.5%	1,800	1,880	4.4%	@14,500	@14,500	0.0%	5.3%	5.0%
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	1,545	5.7%	1,545	1,568	1.5%	@14,000	@14,000	0.0%	5.7%	5.7%
B合計		24,574		26,922	28,433	5.6%					
C-1	COI四ツ橋ビル	1,700	6.0%	1,754	1,892	7.9%	@8,500	@9,000	5.9%	5.8%	5.8%
C-2	アスパイア7番館	721	7.0%	859	889	3.5%	@10,000	@10,000	0.0%	6.7%	6.6%
C-3	茨木恒和ビル	791	7.1%	674	692	2.7%	@10,000	@10,000	0.0%	6.9%	6.7%
C合計		3,212		3,287	3,473	5.7%					



物件の鑑定評価額一覧

Code	物件名	取得時		第2期と第3期の比較							
		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(円/月・坪)			Cap Rate	
				第二期末 (H19.4.30)	第三期末 (H19.10.31)	変動率	第二期末 (H19.4.30)	第三期末 (H19.10.31)	変動率	第二期末	第三期末
D-1	仙台一番町ビル	2,480	5.7%	2,658	2,584	-2.8%	@12,500	@12,350	-1.2%	5.6%	5.6%
D-2	COI広島紙屋町ビル	1,709	5.5%	1,681	1,682	0.1%	@12,269	@12,250	-0.2%	5.3%	5.3%
D-3	COI名駅ビル	1,474	5.6%	1,546	1,570	1.6%	@13,000	@13,000	0.0%	5.4%	5.3%
D-4	COI名古屋プラザビル	5,676	4.9%	5,969	6,020	0.9%	@14,556	@14,750	1.3%	4.7%	4.7%
D-5	エルセントロ札幌	1,030	5.5%	1,016	982	-3.3%	@14,207	@14,414	1.5%	5.5%	5.5%
D-6	COI仙台中央ビル	710	5.8%	850	852	0.2%	@11,300	@11,300	0.0%	5.6%	5.6%
D-7	ソロンけやき通りビル	1,460	5.1%	-	1,460	-	-	@12,500	-	-	5.0%
D合計		14,539		13,720	15,150	10.4%					
E-1	富山駅西ビル	2,345	6.2%	2,242	2,130	-5.0%	@10,284	@10,000	-2.8%	6.2%	6.2%
E-2	第百・みらい信金ビル	1,892	5.5%	1,922	1,876	-2.4%	@11,000	@10,800	-1.8%	5.5%	5.5%
E-3	カーニープレイス佐賀	1,200	6.3%	1,116	1,024	-8.2%	@10,300	@10,300	0.0%	6.2%	6.2%
E-4	COI那覇ビル	1,197	7.0%	1,221	1,345	10.2%	@10,500	@11,633	10.8%	6.8%	6.5%
E-5	カーニープレイス 金沢駅前	1,071	5.8%	1,057	1,000	-5.4%	@10,500	@10,673	1.6%	5.8%	5.7%
E合計		7,705		7,558	7,375	-2.4%					
A～E合計		96,695		97,524	109,001	11.8%					
A～E合計(注)		86,789		95,475	99,045	3.7%					

(注)3期中に売却したD.B.ビルと購入した5物件(A-22、23、24、25、D-7)を除く44物件ベース

