



2008年4月期(第4期)決算説明会資料

2008年6月13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	クリード・オフィスの概要	29
第4期の運用実績	5	新投資口の発行・売出し(2007年11月)の概要	30
主要財務指標	6	運用ガイドラインの変更	31
減益の要因分析	8	変動金利・固定金利比率と借入金の分散	32
リファイナンスの状況	9	センシティビティ・アナリシス	33
資産規模の拡大	11	借入と担保状況	34
ポートフォリオの分散状況	12	強力なサポートネットワーク	35
含み益の状況	14	利益相反取引対策	36
保有物件の稼働率と平均賃料の推移	15	内部監査体制(コーポレートガバナンス)	37
契約賃料増減の要因分析	16	損益計算書	38
外部成長: 第4期取得物件	17	貸借対照表(資産の部)	39
第4期における内部成長【新規成約】	19	貸借対照表(負債・純資産の部)	40
第4期における内部成長【増額改定(契約更新時)】	20	キャッシュ・フロー計算書	41
第4期における内部成長【増額改定(契約期間内)】	21	投資主の状況	42
第5期・第6期計画	23	投資口価格の推移	43
分配金の水準	24	ポートフォリオマップ	44
不動産賃貸収入の推移	25	第4期取得済物件	45
借入金一覧	26	物件一覧	51
今後の戦略	27	第4期個別物件収支明細	54
		物件の鑑定評価額一覧	59



インベストメント・ハイライト

1 口当たり分配金 12,588円

- 第3期分配金(17,216円)に比べー4,628円
- 期初予想(15,305円)に比べー2,717円

17物件の購入と2物件の売却を実施

- 取得物件:

11月	COI赤坂溜池ビル	1件	9億円
12月	COI恵比寿西ビル、COI高松ビル等	8件	136億円
2月	新潟三井物産ビル	1件	30億円
3月	CRD丸の内、大和SMBCバルク5物件等	7件	207億円
- 売却物件:

2月	大門佐野ビル、田町片岡ビル	22億円	売却益8.5億円
----	---------------	------	----------

(売買価格ベース)

PO、リファイナンス、新規借入を実施

- 11月にPOを実施し36,000口を発行(払込日 平成19年11月26日、払込金額133億円)
- あおぞら銀行から40億円、GEリアル・エステート株式会社から295億円の資金を調達し、既存銀行団のタームローン返済(リファイナンス実施日 平成20年2月29日、3月17日)
- GEリアル・エステート株式会社からCRD丸の内の購入資金95億円を調達、新生銀行から大和SMBCバルク5物件の購入資金105億円を調達(借入日 平成20年3月27日、3月31日)



第4期の運用実績

(単位:百万円)

項目	第3期実績 (平成19年5月1日- 平成19年10月31日)	第4期予想 (平成19年11月1日- 平成20年4月30日)	第4期実績 (平成19年11月1日- 平成20年4月30日)
運用日数	184日	182日	182日
営業収益	4,325	5,112	5,218
営業利益	2,121	2,721	2,818
うち賃料収益	2,064	2,341	2,439
うち売却益	498	853	852
うち販売管理費	-441	-473	-474
営業外損益	-443	-677	-1,138
経常利益	1,677	2,044	1,680
当期純利益	1,676	2,042	1,679
1口当たり分配金	17,216 円	15,305 円	12,588 円
物件数 (期末)	49 物件	56物件	64 物件
テナント数 (期末)	477 テナント	———	592 テナント
賃貸可能面積 (期末)	130,736.68 m ²	———	174,378.33 m ²

【第4期】

当期純利益 主な予想比増減要因 (予想比-362百万円)

(単位:百万円)

■ 不動産賃貸収益	+107
第4期中の新規取得物件の貢献	
■ 不動産賃貸費用	+8
新規取得物件による費用増を既存物件の コスト削減によりカバー	
■ 営業外費用(詳細は8頁)	+471



主要財務指標

項目	第3期	第4期	備考
総資産経常利益率	3.2 %	2.7 %	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 %	6.1 %	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	716 百万円	
資本的支出	357 百万円	174 百万円	
賃貸NOI	2,618 百万円	3,156 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 %	5.8 %	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	577,818 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	17,960 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	5.46 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 %	50.9 %	期末有利子負債／期末総資産 × 100





減益の要因分析



減益の要因分析

ファイナンス関連の主な費用

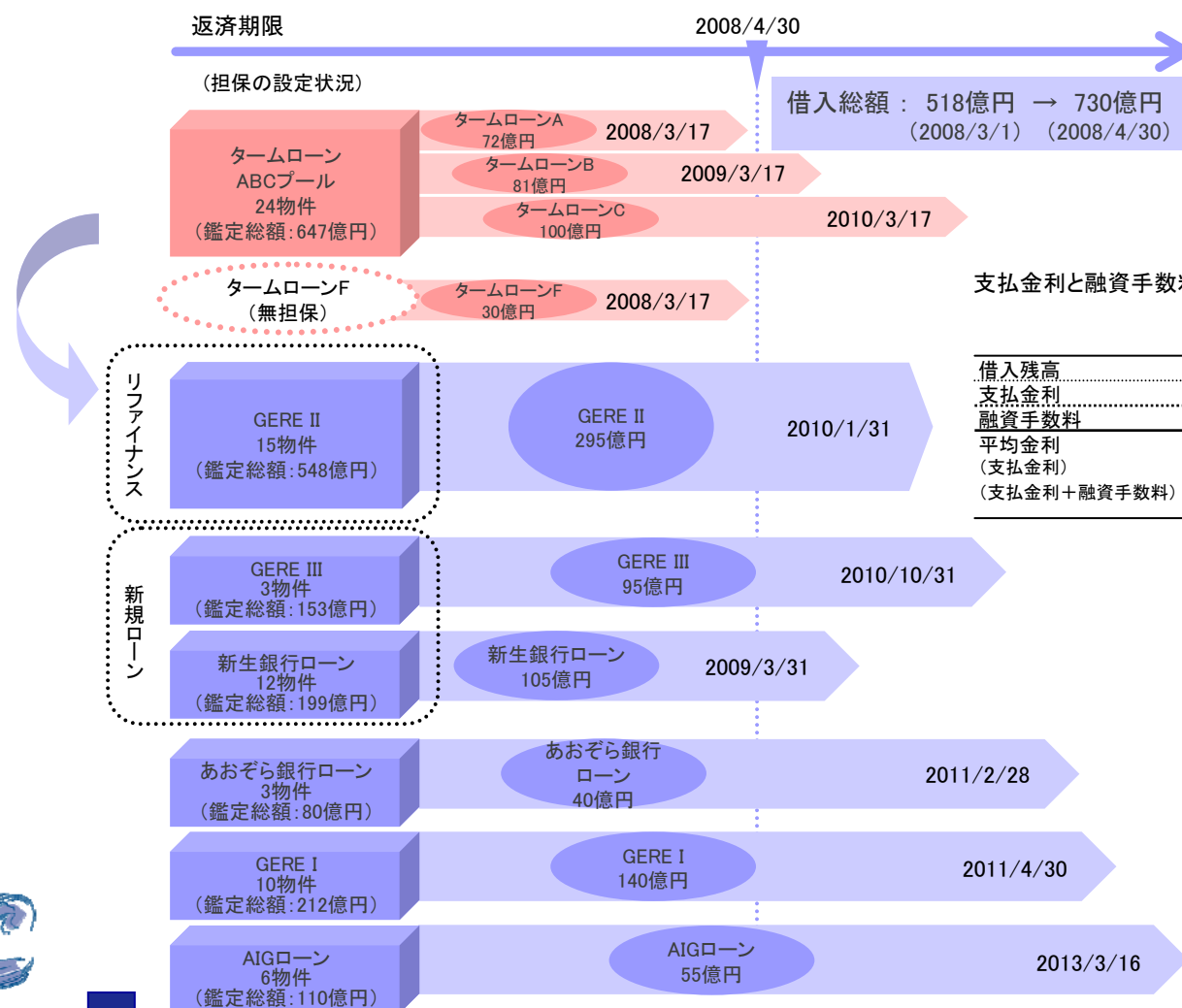
(単位: 百万円)

第4期予想 (07/11/15)		第4期実績	差額	備考
内、リファイナンス・増資に伴う一過性の費用				
営業外費用				
支払利息	447	536	89	・ 平均借入残高: (想定)49,068百万円 ⇒ (実績) 54,497百万円 ・ 借入残高の増加に伴う影響: + 49百万円 ・ 平均金利水準の上昇に伴う影響: + 40百万円
	-	-	-	
融資関連手数料	55	341	286	・ 融資手数料の増加: + 130百万円 ・ タームローンB・Cの期限前返済による融資手数料の一括償却: + 73百万円 ・ 抵当権設定費用の発生: + 60百万円 ・ ドキュメンテーションに伴うリーガルフィー、信託報酬 等: + 22百万円
	-	155	155	
投資口交付費	174	185	11	・ リーガルフィーの増加
	174	185	11	
デリバティブ損失	-	85	85	・ タームローンB・Cの期限前弁済に伴う金利キャップ及び金利スワップの評価損の計上
	-	85	85	
合計	677	1,149	471	
	174	426	251	



リファイナンスの状況

リファイナンス後の借入状況（2008年4月30日時点）



支払金利と融資手数料の変化

(単位:百万円)

		リファイナンス前 (2008/1/31時点)	第5期 (予想)	第6期 (予想)
借入残高	①	49,541	73,000	73,000
支払金利	②	443 *	849	832
融資手数料	③	83	352	338
平均金利				
(支払金利)	$(② \times 365 / \text{運用日数}) \div ①$	1.8%	2.3%	2.3%
(支払金利+融資手数料)	$((②+③) \times 365 / \text{運用日数}) \div ①$	2.1%	3.3%	3.2%

* 各借入の借入残高及び第4期中の平均金利に基づき算出

※鑑定評価額は平成20年4月末時点

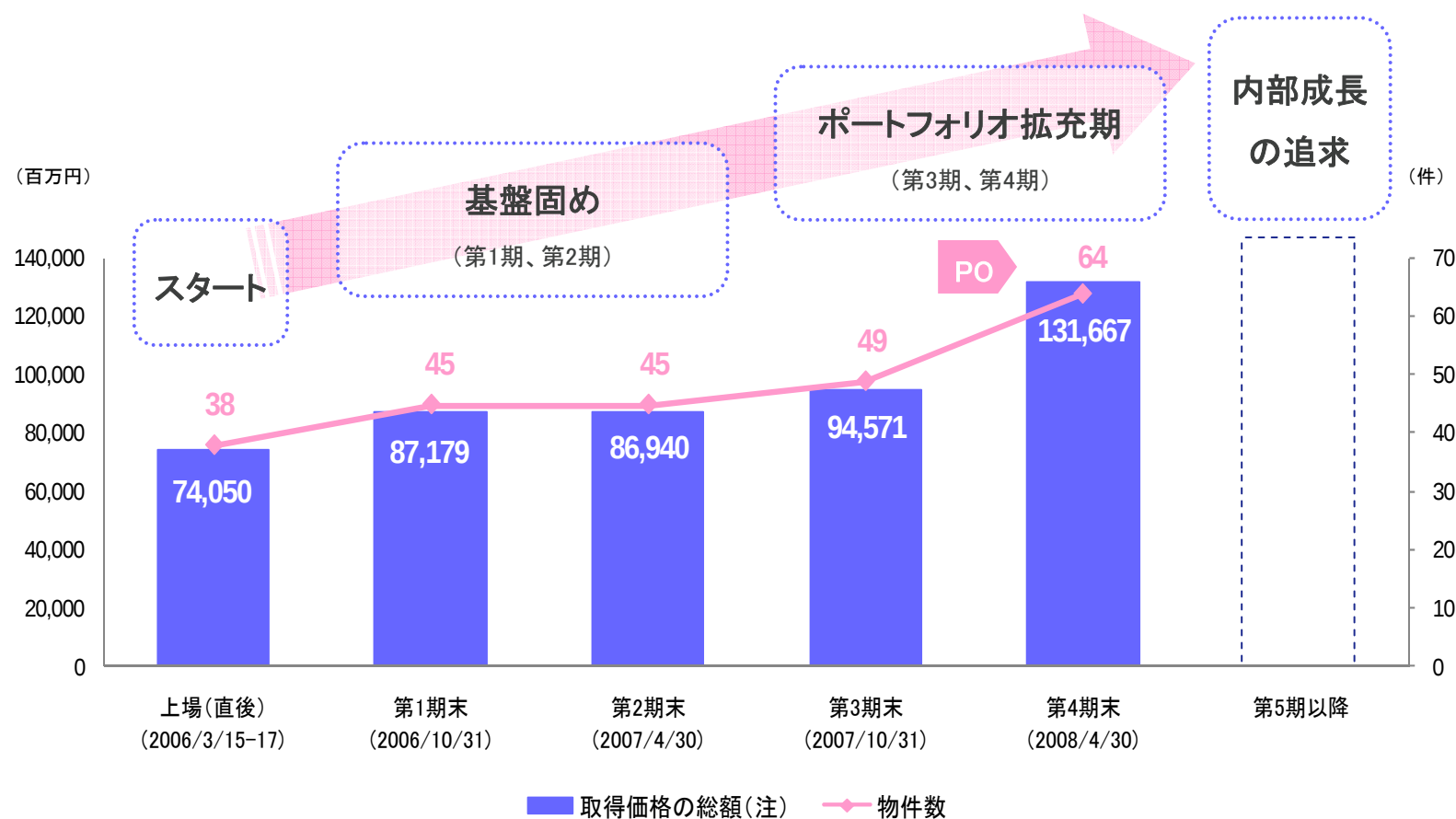


ポートフォリオの成長



資産規模の拡大

資産規模及び物件数の推移

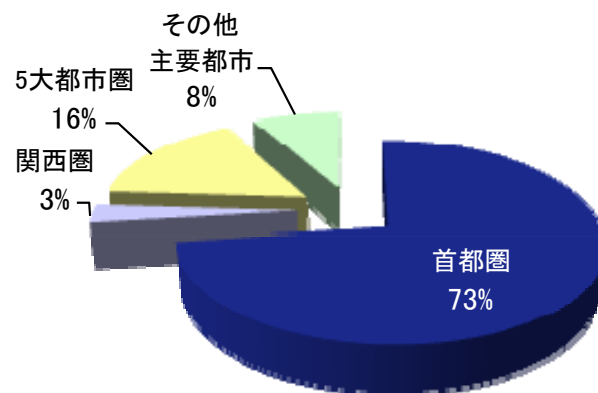


(注)金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

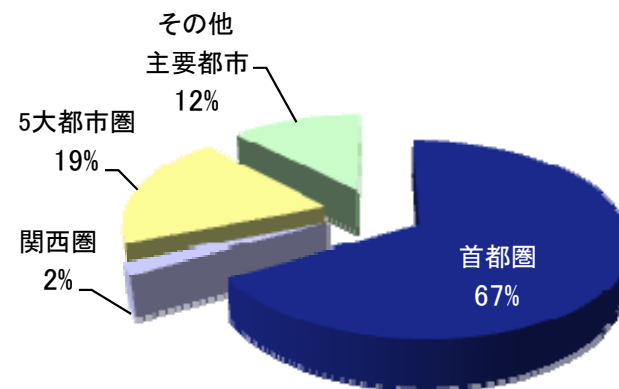


ポートフォリオの分散状況

地域別

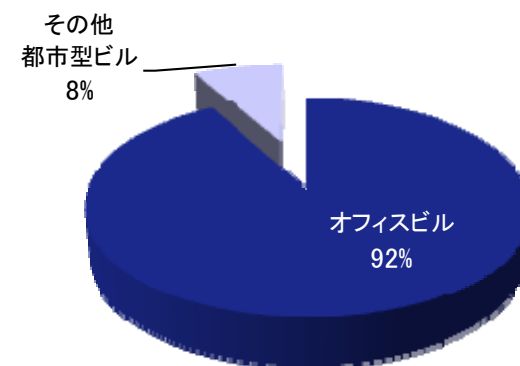
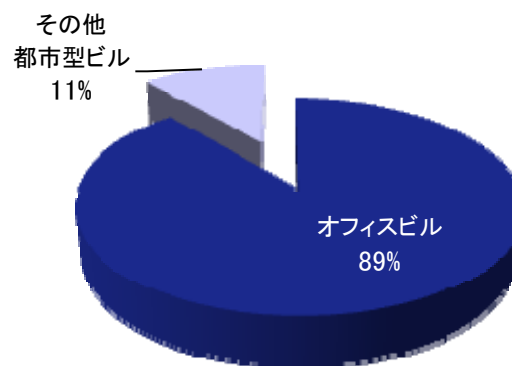


平成19年10月31日現在



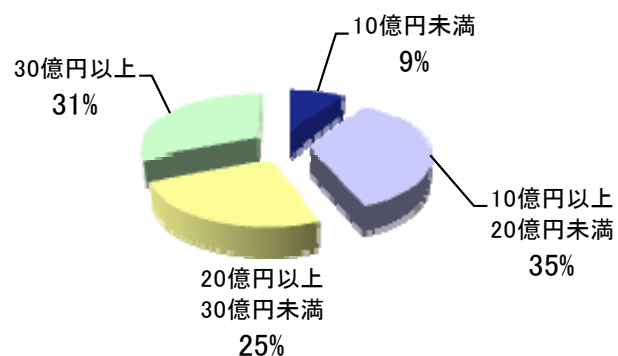
平成20年4月30日現在

用途別

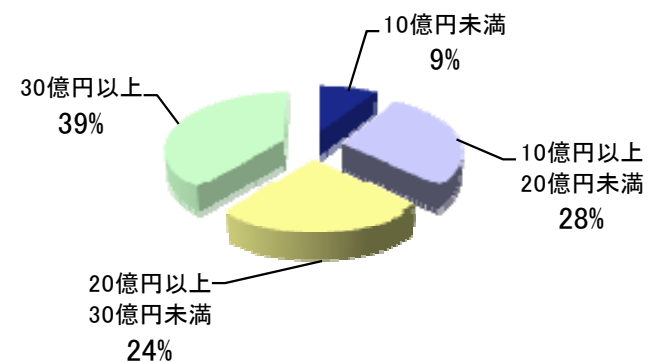


ポートフォリオの分散状況

規模別

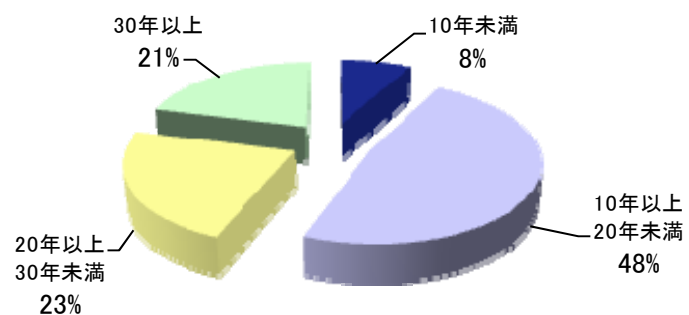


平成19年10月31日現在

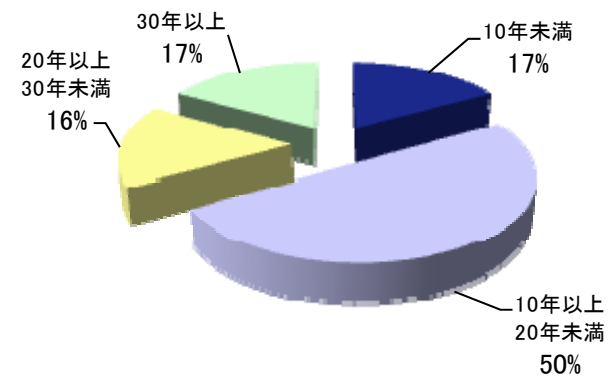


平成20年4月30日現在

築年数別



平均築年数 22.6年



平均築年数 19.9年



含み益の状況

保有する資産の含み益の状況

(単位:百万円)

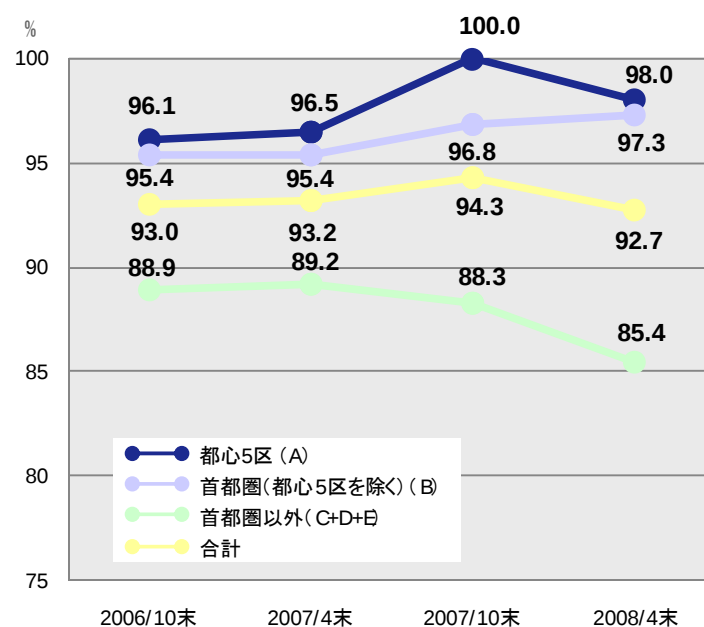
物件名称	地域	第4期末帳簿価額	第4期末不動産鑑定評価額	含み益
1 COI新橋ビル	首都圏	7,216	11,478	4,261
2 COI六本木ビル	首都圏	2,862	4,205	1,342
3 COI東日本橋ビル	首都圏	2,291	3,529	1,237
4 COI五反田ビル	首都圏	5,401	6,536	1,134
5 MTCビル	首都圏	2,714	3,814	1,099
6 COI南平台ビル	首都圏	2,100	3,043	942
7 ブルク大森	首都圏	3,371	4,289	917
8 BENEX S-2	首都圏	2,340	2,973	632
9 COI日本橋本町ビル	首都圏	1,853	2,459	605
10 COI国立ビル	首都圏	2,052	2,580	527
小計		32,204	44,906	12,702
ポートフォリオ全体の合計		133,030	148,095	15,064

(注) 第4期末に保有している64物件ベースで記載しております。また、含み益は第4期末の鑑定評価額から帳簿価額を引いて算出しております。

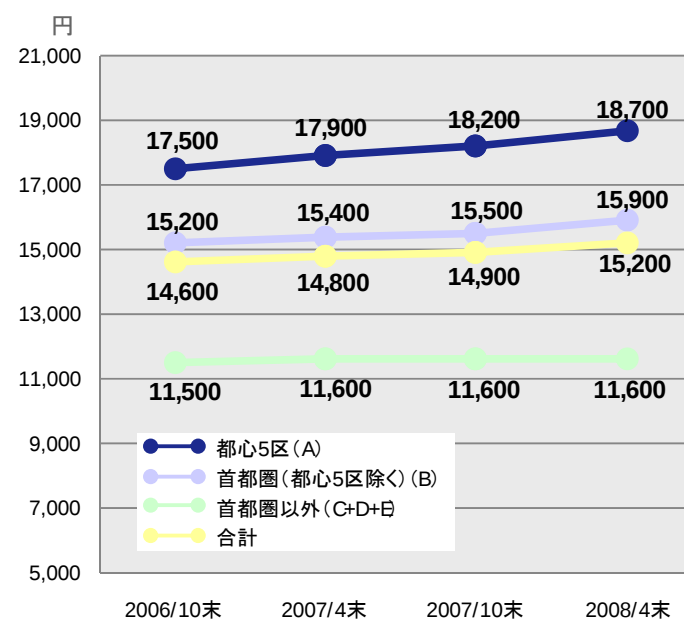


保有物件の稼働率と平均賃料の推移

稼働率



平均賃料



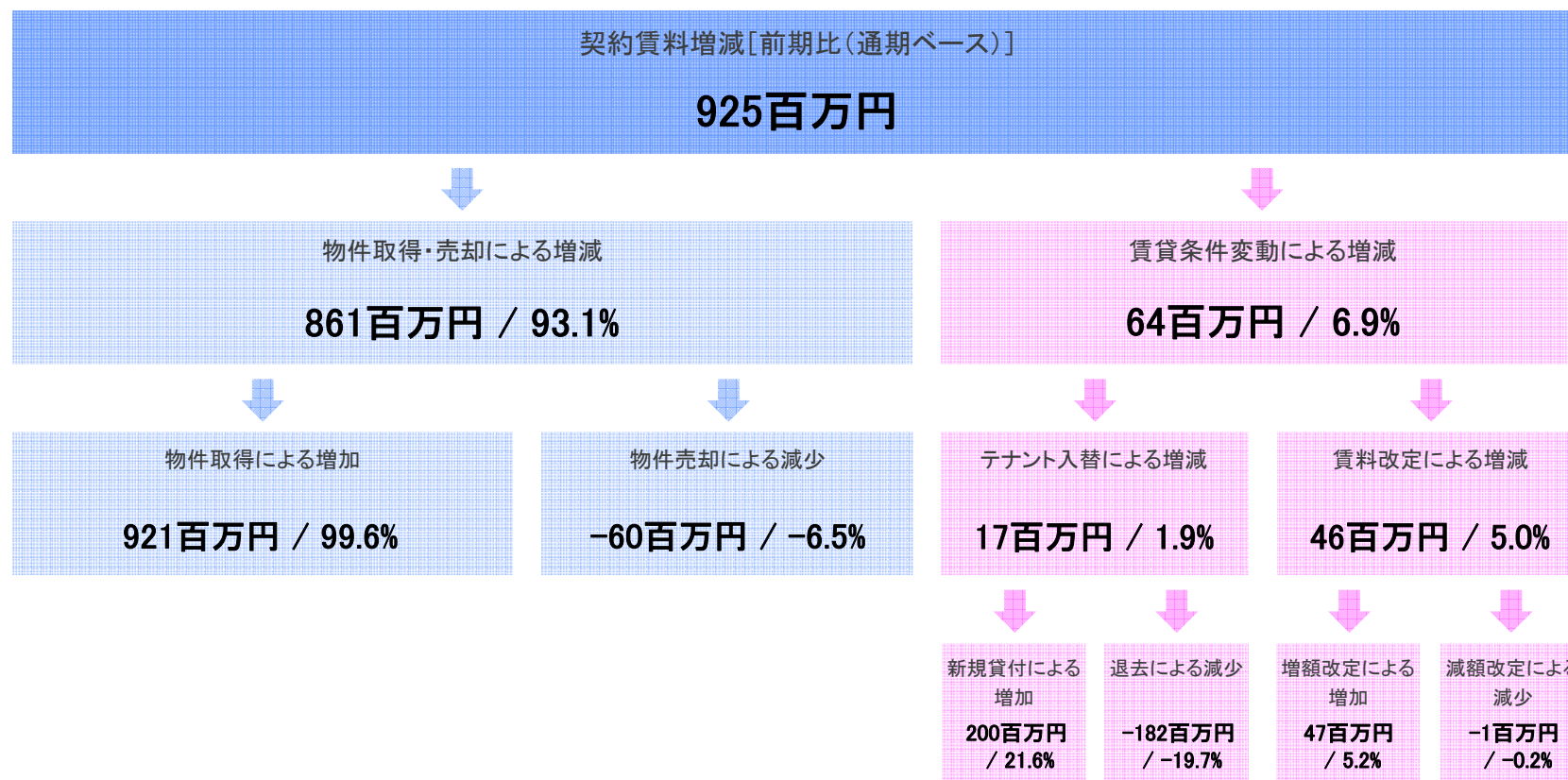
(注1)第1期末時点で保有していた45物件から、売却した24山京ビル、D.B.ビル、田町片岡ビル及び大門佐野ビルを除く41物件ベースで計算。

(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う。

(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う。



契約賃料増減の要因分析



(注1)前期末との比較(契約ベース、共益費込み)。
 (注2)%は全て「契約賃料増減」に対する割合を表す。

外部成長:第4期取得物件

D-9 CRD丸の内



- 平成19年12月竣工の新築オフィスビル。地下鉄名城線・桜通線「久屋大通」駅より徒歩1分。
- 基準階面積230坪、天井高2,800mm、非接触ICカードリーダーによるセキュリティシステム等最先端のスペック。
- 第4期末稼働率は53%。継続的なリーシング活動により、今後、賃料収入の大幅な増加が期待できる。

所 在 地	：愛知県名古屋市中区丸の内	竣 工 日	：平成19年12月21日
取 得 価 格	：9,520百万円	取 得 時 稼 働 率	：47.4%
取 得 日	：平成20年3月27日	契 約 面 積（坪）	：1,149.22坪
延 床 面 積	：10,373.52m ²	賃 料 単 価（坪）	：19,696円
階 数	：11F	月 額 賃 料（共益費込）	：22.6百万円（満室想定：47.0百万円）

E-9 新潟三井物産ビル



- JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅より徒歩2分。
- 新潟市の中心的なオフィスエリアであり、新潟駅至近かつ視認性のよい高い立地優位性。
- 平成12年に売主にて大規模改修工事済み。（エントランスホール、各階共用部、エレベーター等）

所 在 地	：新潟県新潟市中央区東大通	竣 工 日	：昭和40年6月7日
取 得 価 格	：3,075百万円	取 得 時 稼 働 率	：82.7%
取 得 日	：平成20年2月1日	契 約 面 積（坪）	：1,652.36坪
延 床 面 積	：9,571.05m ²	賃 料 単 価（坪）	：13,186円
階 数	：B2F/12F	月 額 賃 料（共益費込）	：21.7百万円



外部成長:第4期取得物件

E-6 COI高松ビル



- 平成19年5月竣工の新築オフィスビル。JR線「高松」駅より徒歩5分。
- 古くからオフィス街の中心として発展した「中央通り」に面し、希少性の高い場所に立地。
- 取得と同時にマスターリース契約(賃料保証型)を締結し、リーシングリスクを回避。

所在地：香川県高松市寿町

取得価格：3,208百万円

取得日：平成19年12月10日

延床面積：8,313.68m²

階数：8F

竣工日：平成19年5月31日

取得時稼働率：100%

契約面積(坪)：1,914.51坪

賃料単価(坪)：6,163円

月額賃料(共益費込)：11.8百万円

A-21 COI恵比寿西ビル



- JR線・東京メトロ「恵比寿」駅より徒歩5分。
- 物販・飲食・サービス関連店舗や情報発信地としての特徴がある「恵比寿」エリアに立地。
- 従前テナント賃料より高い水準による新規成約を締結し、100%稼働を実現(第4期末時点)。

所在地：東京都渋谷区恵比寿西

取得価格：3,000百万円

取得日：平成19年12月12日

延床面積：2,047.32m²

階数：B1F/9F

竣工日：平成4年6月10日

取得時稼働率：85.9%

契約面積(坪)：385.60坪

賃料単価(坪)：27,295円

月額賃料(共益費込)：10.5百万円



第4期における内部成長【新規成約】

■新規テナント成約によって、通期ベースで2,928万円の賃料の増加を達成

エリア	月額賃料単価		対象	
	対従前賃料上昇率(月額)	賃料上昇額(円/月・坪)	テナント件数	面積
A:都心5区	+21.6%	+3,869円	+19件	575坪
B:首都圏(A除く)	+20.8%	+3,035円	+8件	553坪
C,D,E:その他	+7.8%	+950円	+20件	1,029坪
全体	+15.8%	+2,263円	+47件	2,157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。			新規成約による賃料増加分(通期)	2,928万円
--	--	--	------------------	---------

■第4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)
第4期 取得物件	Aビル	a	東京都渋谷区	16,500円	30,000円	81.8%	+854,010円
	Bビル	b	東京都港区	39,500円	45,000円	13.9%	+127,710円
	Cビル	c	東京都品川区	14,808円	17,500円	18.2%	+115,271円
既存物件	Dビル	d	愛知県名古屋市	9,400円	16,000円	70.2%	+640,530円
	Eビル	e	東京都品川区	14,200円	20,000円	40.8%	+513,242円
	Fビル	f	東京都千代田区	14,000円	19,000円	35.7%	+300,300円



第4期における内部成長【増額改定(契約更新時)】

■賃料増額改定(契約更新時)によって、通期ベースで3,241万円の賃料の増加を達成

エリア	月額賃料単価		対象		
	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	面積
A:都心5区	+11.9%	+2,435円	12件/29件	+41.3%	1,619坪
B:首都圏(A除く)	+11.7%	+1,509円	10件/24件	+41.6%	950坪
C,D,E:その他	+4.8%	+400円	1件/51件	+2.0%	60坪
全体	+11.8%	+2,054円	23件/104件	+22.1%	2,630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。			増額改定(契約更新時)による賃料増加分(通期)		
			3,241万円		

※契約期間内の増額改定による賃料増加分(通期):1,538万円

■第4期における賃料増額改定(契約更新時)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	20,000円	23,500円	+17.5%	+725,585円
Bビル	b	東京都品川区	13,000円	17,000円	+30.8%	+352,080円
Cビル	c	東京都港区	12,916円	15,000円	+16.1%	+240,244円
Dビル	d	東京都渋谷区	16,100円	18,500円	+9.6%	+203,913円
Eビル	e	東京都目黒区	12,500円	13,500円	+8.0%	+193,650円



第4期における内部成長【増額改定(契約期間内)】

■賃料増額改定(契約期間内)によって、通期ベースで1,538万円の賃料の増加を達成

エリア	月額賃料単価		対象	
	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	面積
A:都心5区	+12.7%	+2,244円	7件	840坪
B:首都圏(A除く)	+12.6%	+1,758円	3件	290坪
C,D,E:その他	+17.8%	+1,442円	2件	116坪
全体	+12.9%	+2,056円	12件	1,246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。				増額改定(契約期間内)による賃料増加分(通期) 1,538万円

■第4期における賃料増額改定(契約期間内)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	20,500円	26,300円	+28.2%	+700,640円
Bビル	b	東京都港区	14,677円	20,000円	+34.1%	+621,400円
Cビル	c	東京都品川区	15,000円	18,000円	+20.0%	+360,330円
Dビル	d	東京都港区	14,800円	16,500円	+11.3%	+223,208円
Eビル	e	東京都国立市	11,500円	13,000円	+13.0%	+121,170円





第5期・第6期計画



第5期・第6期計画

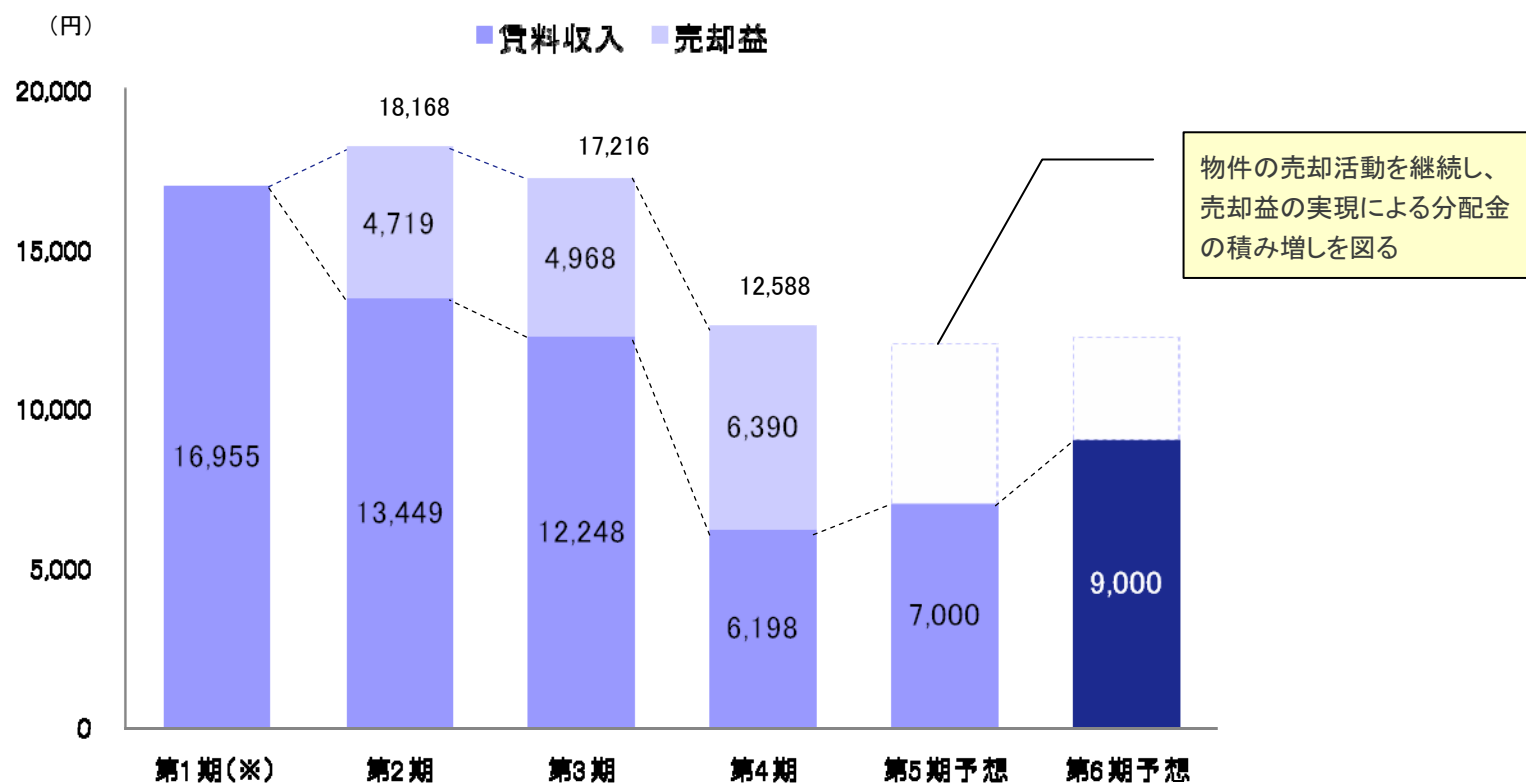
(単位: 百万円)

	第4期実績 (平成20年4月期)	第5期計画 (平成20年10月期)	第6期計画 (平成21年4月期)
営業収益	5,218	4,999	5,203
不動産賃料収入	4,365	4,999	5,203
賃料・共益費収入	3,780	4,289	4,515
その他収入	584	710	687
不動産売却益	852	0	0
不動産賃貸費用	1,925	2,305	2,286
(内、減価償却費)	(716)	(826)	(831)
不動産事業収益	3,292	2,694	2,917
販売管理費	474	535	540
営業利益	2,818	2,158	2,376
営業外収益	11	0	0
営業外費用	1,149	1,221	1,170
支払利息	536	849	832
融資関連手数料	341	352	338
その他	271	21	0
経常利益	1,680	936	1,206
当期利益	1,679	935	1,204
投資口数	133,400 口	133,400 口	133,400 口
分配金	12,588 円	7,000 円	9,000 円



分配金の水準

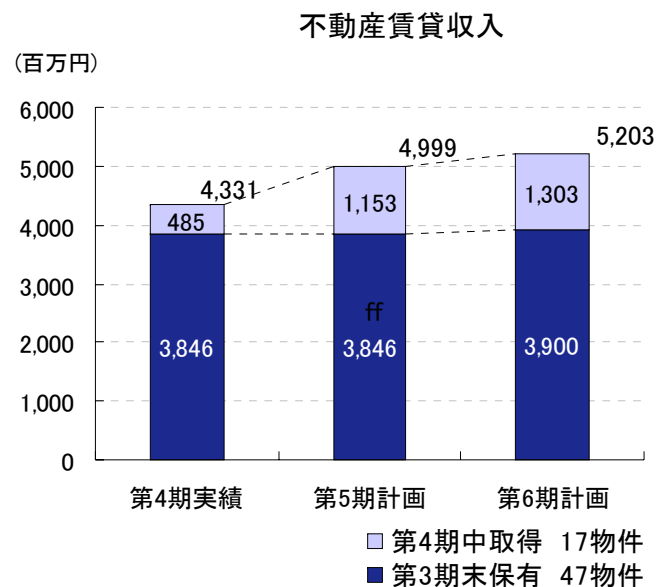
分配金の推移



※第1期の運用日数は231日



不動産賃貸収入の推移



※ 第4期中に売却した「大門佐野ビル」
「田町片岡ビル」を除く64物件ベース

■ 第5期は、第4期に取得した物件を中心に賃貸収入が増加します。

(単位:百万円)

物件名	第4期実績	第5期計画	増減
CRD丸の内	28	181	154
TK吉祥寺ビル	21	111	90
COI高松ビル	55	131	76
新潟三井物産ビル	76	151	75
DSM神保町	13	72	59
5物件合計	192	646	454
新規17物件合計	485	1,153	668

■ 第6期は、CRD丸の内の本格稼働と、COI高松のサブリース解除により、第5期に比べて更に賃貸収入が増加します。

(単位:百万円)

物件名	第5期計画	第6期計画	増減
CRD丸の内	181	295	114
COI高松ビル	131	159	28
2物件合計	313	454	141
新規17物件合計	1,153	1,303	150

- ①CRD丸の内 稼働率 3月末 47% 10月末想定 93%
 ②COI高松 7月にサブリース解除により賃料収入大幅up
 月12百万円 → 23百万円(賃料・共益費)



借入金一覧

2008年4月30日現在

	借入先	前期末残高 (百万円)	調達額 (百万円)	当期末残高 (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	新生銀行(タームローンD)	2,500	-	-	2007年7月31日	2008年2月29日	期限一括	1.142%	無担保 無保証
	三井住友銀行(タームローンE)	1,500	-	-	2007年9月4日	2008年2月29日		1.155%	
	三井住友銀行(タームローンF)	-	3,000	-	2008年2月1日	2008年3月17日		1.710%	
	新生銀行	-	10,500	10,500	2008年3月31日	2009年3月31日		1.559%	有担保 無保証
	小計	4,000	13,500	10,500					
長期借入金	AIGエジソン生命保険	5,500	-	5,500	2006年3月16日	2013年3月16日	期限一括	2.481%	有担保 無保証
	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(タームローンA)	7,440	-	-	2006年3月17日	2008年3月17日		1.262% (注2)	
	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、リそ な銀行、新生銀行(タームローンB)	8,370	-	-	2006年3月17日	2009年3月17日		1.362% (注2)	
	住友信託銀行、中央三井信託銀行、 あおぞら銀行、リそな銀行、千葉銀 行(タームローンC)	10,231	-	-	2006年3月17日	2010年3月17日		2.028% (注3)	
	GEリアル・エステート	14,000		14,000	2007年4月24日	2011年4月30日		2.072% (注4)	
	あおぞら銀行	-	4,000	4,000	2008年2月29日	2011年2月28日		1.452%	
	GEリアル・エステート	-	29,500	29,500	2008年3月17日	2010年1月31日		2.586%	
	GEリアル・エステート	-	9,500	9,500	2008年3月27日	2010年10月31日		2.815%	
	小計	45,542	43,000	62,500					
	合計	49,542	56,500	73,000					

(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

ポートフォリオマネジメントの視点から適切な物件売却活動を実施

- 第5期予想分配金7,000円は、物件の売却益を織り込んでいない水準であり、第4期の分配金の水準(12,500円相当)を維持すべく、保有する物件について適切な売却活動を実施する。
- また、物件の売却を実現することにより、市場に保有資産の価値をアナウンスメントして、適正な投資口価格の形成を図る。
- 具体的には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物件を中心に売却活動を実施する。
(平成20年6月にタイプB物件を4物件追加 ……物件名: COI平河町ビル、COI新橋ウエストビル、COI国立ビル、COI本郷ビル)

リファイナンスへの対応強化

- 現在の融資先に加え、返済となった既存タームローン参加行についても取引関係の継続を働きかけて、10ヶ月後に期限が到来する借入金(新生銀行 105億円 期限平成21年3月31日)についてのリファイナンス準備を早々に開始する。
- 具体的な施策として、既存調達先(旧タームローン参加行含む)へのデットIR強化、新規調達先の発掘、ならびに財務営業人員の強化、等を実施する。

コンプライアンス態勢の強化

- 証券取引等監視委員会による検査が平成20年3月13日より進行中であり、4月に臨店検査は終了し、講評待ちの状況。
- 検査での指導事項等を踏まえて、運用会社でのコンプライアンス態勢の一層の強化を図る。





アペディクス



クリード・オフィスの概要

クリード・オフィスとは

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 : 64物件

ポートフォリオ規模 : 131,667百万円(物件価格ベース)

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）

205,000円（2008年6月12日 上場来最安値）



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



運用ガイドラインの変更

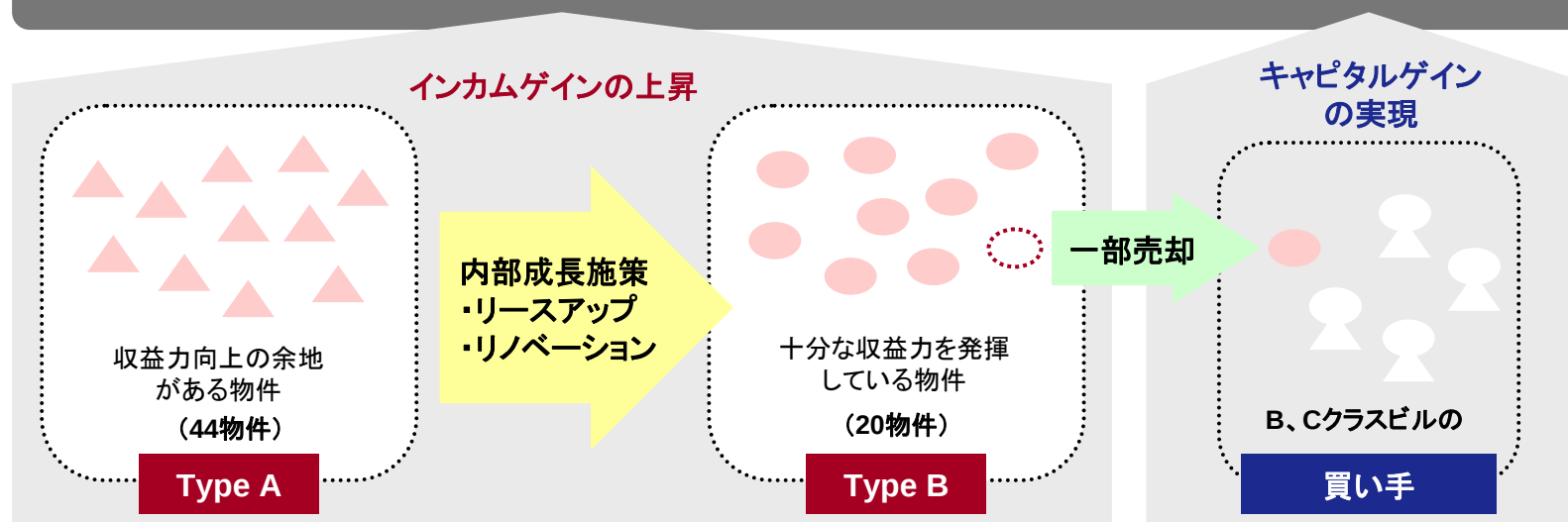
分配金の安定化を目指し、2007年11月に運用ガイドラインを変更

■ 内部成長の果実をキャピタルゲインとして実現

キャッシュフローが増加し、バリューアップした物件について適宜売却（キャピタルゲインの実現）→ 投資家に分配

■ ポートフォリオ全体のバランスを重視し、適切な売却を実現していく

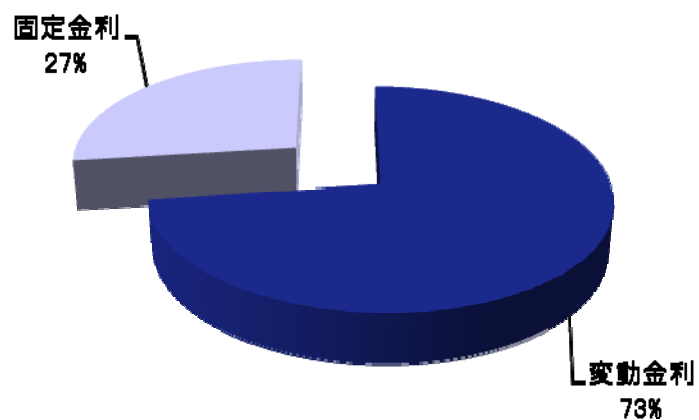
売却益を活用して、分配金の向上を目指す



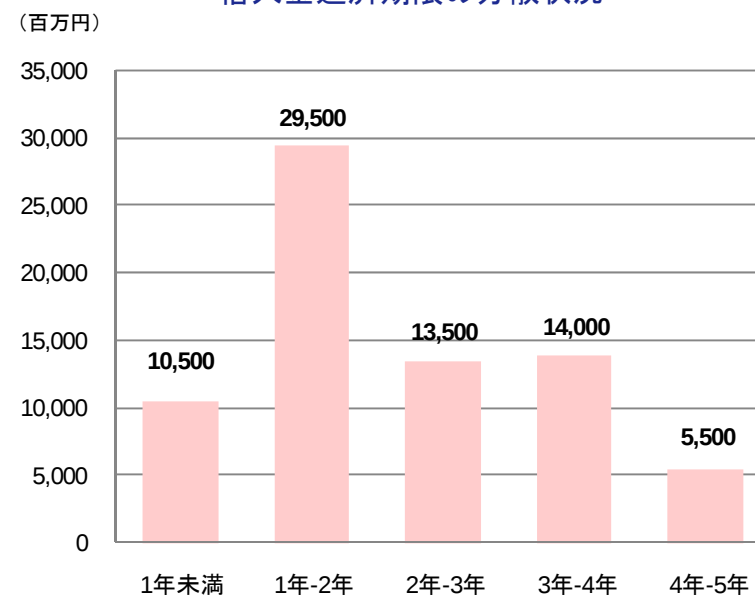
変動金利・固定金利比率と借入金の分散

- 第4期末時点の変動金利の割合は73%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



センシティブ・アナリシス

第5期

<金利>	想定比	分配金	差
	+0.000%	7,000 円	+0 円
	+0.125%	6,825 円	-175 円
	+0.250%	6,650 円	-350 円
	+0.375%	6,474 円	-526 円
	+0.500%	6,299 円	-701 円
	+0.625%	6,124 円	-876 円
	+0.750%	5,948 円	-1,052 円
	+0.875%	5,773 円	-1,227 円
	+1.000%	5,598 円	-1,402 円

<賃料>	0.000%	+1.000%	+2.000%	+3.000%
	7,000 円	7,329 円	7,658 円	7,987 円
	6,825 円	7,154 円	7,483 円	7,812 円
	6,650 円	6,978 円	7,307 円	7,636 円
	6,474 円	6,803 円	7,132 円	7,461 円
	6,299 円	6,628 円	6,957 円	7,286 円
	6,124 円	6,453 円	6,782 円	7,110 円
	5,948 円	6,277 円	6,606 円	6,935 円
	5,773 円	6,102 円	6,431 円	6,760 円
	5,598 円	5,927 円	6,256 円	6,585 円
	0 円	+329 円	+658 円	+987 円

第6期

<金利>	想定比	分配金	差
	+0.000%	9,000 円	0 円
	+0.125%	8,757 円	-243 円
	+0.250%	8,514 円	-486 円
	+0.375%	8,271 円	-729 円
	+0.500%	8,028 円	-972 円
	+0.625%	7,785 円	-1,215 円
	+0.750%	7,542 円	-1,458 円
	+0.875%	7,298 円	-1,702 円
	+1.000%	7,055 円	-1,945 円

<賃料>	0.000%	+1.000%	+2.000%	+3.000%
	9,000 円	9,341 円	9,682 円	10,023 円
	8,757 円	9,098 円	9,439 円	9,780 円
	8,514 円	8,855 円	9,196 円	9,537 円
	8,271 円	8,612 円	8,953 円	9,294 円
	8,028 円	8,369 円	8,710 円	9,051 円
	7,785 円	8,126 円	8,467 円	8,808 円
	7,542 円	7,882 円	8,223 円	8,564 円
	7,298 円	7,639 円	7,980 円	8,321 円
	7,055 円	7,396 円	7,737 円	8,078 円
	0 円	+341 円	+682 円	+1,023 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:	08年6月末	08年9月末	08年12月末	09年3月末
3MTIBOR	0.85917%	0.85917%	0.85917%	0.85917%
3MLIBOR	0.93125%	0.93125%	0.93125%	0.93125%

- 賃料につきましては、各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。



借入と担保状況

2008年4月30日現在

ローン名	借入金残高	担保対象物件	
		タイプA	タイプB
新生銀行ローン(注)	105億	COI高松ビル、TK吉祥寺ビル、DSM神保町ビル、DSM日本橋蛸殻町ビル、TK九段ビル、NE九段ビル、ソロンけやき通りビル、西五反田アクセス、COI九段南ビル、COI四谷四丁目ビル、COI赤坂溜池ビル、ルート池袋ビル	
あおぞら銀行ローン	40億	フィエスタ渋谷、千歳ビル、COI内神田ビル	
GEREローンI	140億	COI名古屋プラザビル、REGALOビル、COI渋谷神山町ビル、COI赤坂五丁目ビル、COI仙台中央ビル	COI西参道ビル、COI永代ビル、COI横須賀ベイサイドビル、カーニープレイス金沢駅前、エルセントロ札幌
GEREローンII	295億	COI新橋ビル、COI五反田ビル、ブルク大森、COI六本木ビル、MTCビル、COI南平台ビル、COI日本橋本町ビル、パゴダ浅草、アンフィニ赤坂、COI四ツ橋ビル	COI東日本橋ビル、BENEX S-2、仙台一番町ビル、COI国立ビル、COI本郷ビル
GEREローンIII	95億	COI恵比寿西ビル、COI銀座612、CRD丸の内	
AIGローン	55億	ジョワレ半蔵門、COI南池袋ビル、COI那覇ビル	富山駅西ビル、第百・みらい信金ビル、COI名駅ビル

(注) 現物不動産に対しては抵当権設定が、また信託受益権に対しては質権設定がなされています。なお、新生銀行の担保は、抵当権仮登記です。



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

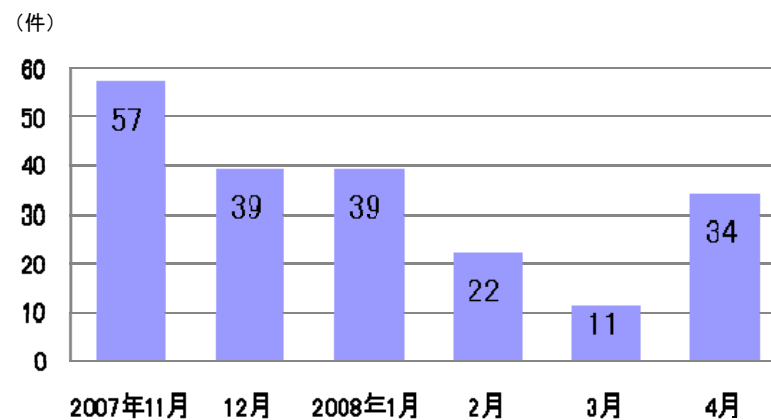
企業ネットワーク

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

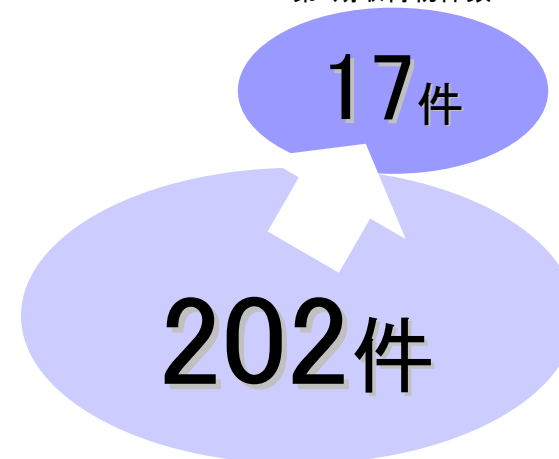
人的ネットワーク

- 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っており、多数の情報を入手し良質な物件を厳選して取得しています。

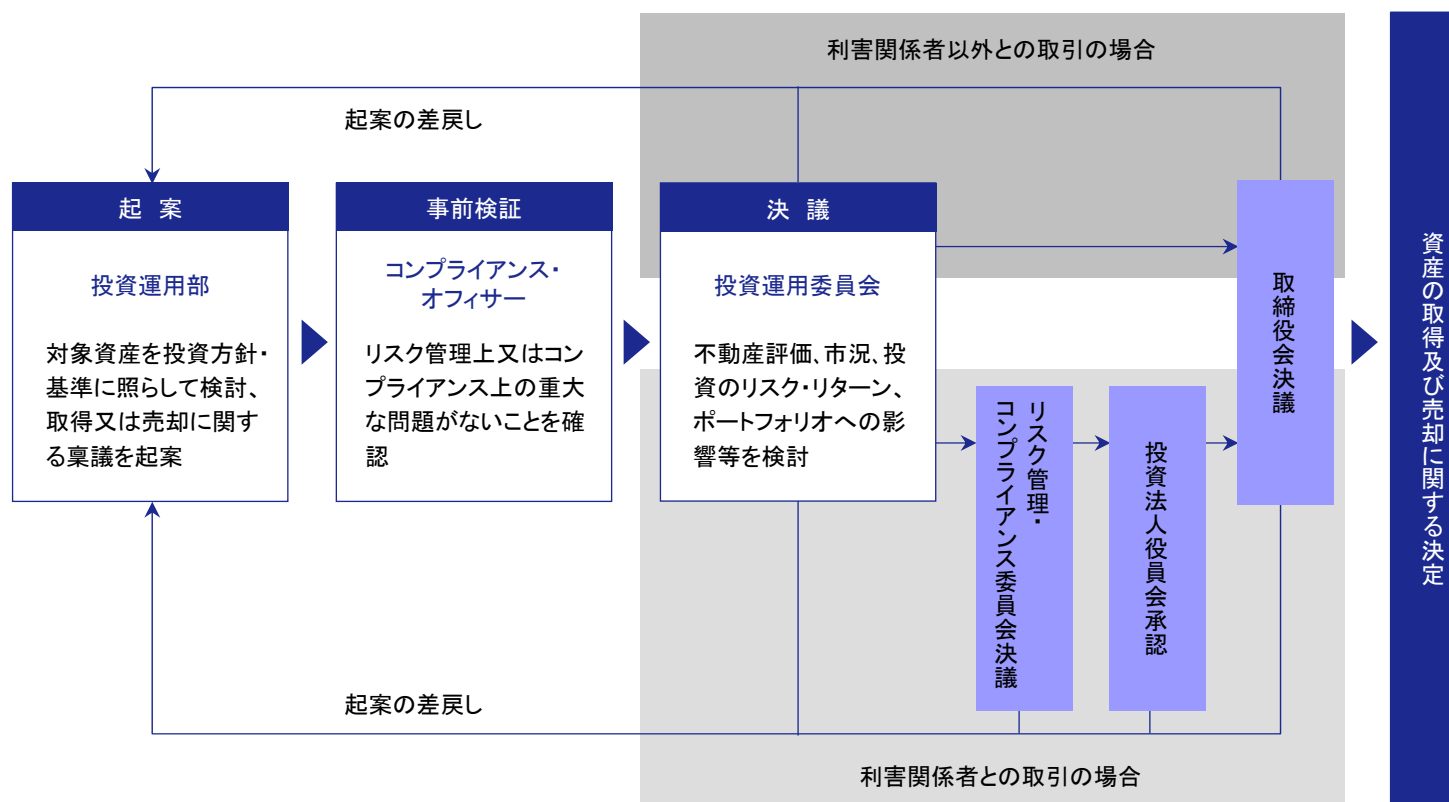
第4期は、202件の資産取得候補案件を入手



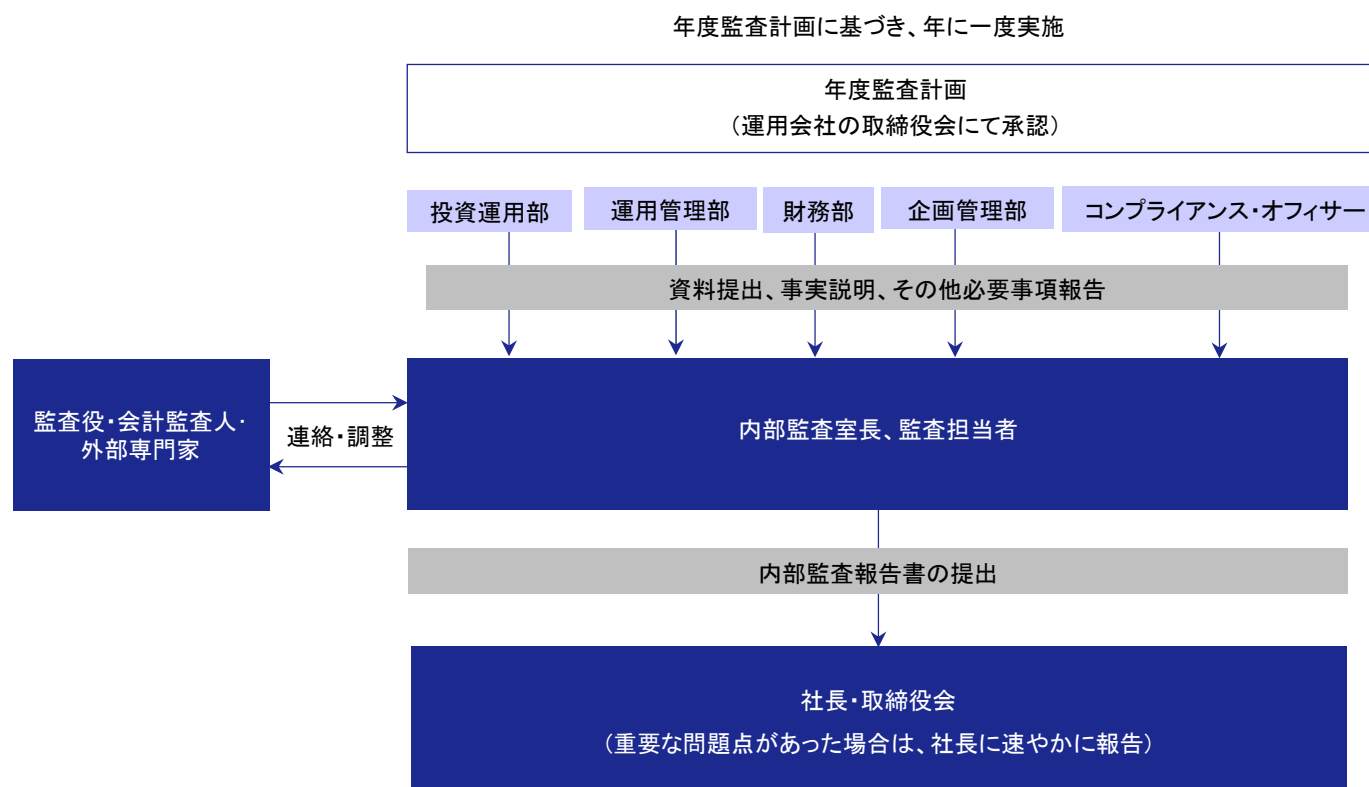
第4期取得物件数



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)



損益計算書

区分	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(%)
1. 営業収益		
賃貸事業収入	3,968,973	
その他賃貸事業収入	396,680	
不動産等売却益	852,455	100.0
2. 営業費用		
賃貸事業費用	1,925,680	
資産運用報酬	351,819	
資産保管委託報酬	11,947	
一般事務委託報酬	48,808	
役員報酬	4,680	
その他営業費用	56,862	46.0
営業利益金額	2,818,313	54.0
3. 営業外収益		
受取利息	9,146	
区分地上権設定補償金	-	
損害保険金収入	1,016	
不動産取得税還付金	-	
その他	1,026	0.2
4. 営業外費用		
支払利息	536,931	
投資口交付費	185,872	
融資関連費用	341,252	
その他	85,253	22.0
経常利益金額	1,680,191	32.2
税引前当期純利益金額	1,680,191	32.2
法人税、住民税及び事業税	999	
法人税等調整額	(19)	0.0
当期純利益金額	1,679,211	32.2
前期繰越利益	90	0.0
当期未処分利益	1,679,302	32.2

区分	第3期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日)	
	金額(千円)	百分比(%)
1. 営業収益		
賃貸事業収入	3,408,655	
その他賃貸事業収入	418,309	
不動産等売却益	498,170	100.0
2. 営業費用		
賃貸事業費用	1,762,140	
資産運用報酬	333,425	
資産保管委託報酬	10,194	
一般事務委託報酬	38,293	
役員報酬	3,930	
その他営業費用	55,705	51.0
営業利益金額	2,203,690	49.0
3. 営業外収益		
受取利息	11,706	
区分地上権設定補償金	33,004	
損害保険金収入	246	
不動産取得税還付金	6,975	
その他	-	1.2
4. 営業外費用		
支払利息	417,858	
投資口交付費	-	
融資関連費用	66,996	
その他	11,008	11.4
経常利益金額	495,863	38.8
税引前当期純利益金額	1,677,514	38.8
法人税、住民税及び事業税	605	
法人税等調整額	18	0.0
当期純利益金額	1,676,891	38.8
前期繰越利益	37	0.0
当期未処分利益	1,676,928	38.8



貸借対照表(資産の部)

区分	第4期 (平成20年4月30日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)
I.流動資産		
現金及び預金	1,637,637	
信託現金及び信託預金	5,792,498	
営業未収入金	91,217	
前払金	-	
前払費用	709,703	
繰延税金資産	19	
預け金	1,243,310	
その他	339,475	
流動資産合計	9,813,862	6.8
II.固定資産		
1.有形固定資産		
建物	19,141,585	
減価償却累計額	(438,685)	18,702,899
構築物	61,721	
減価償却累計額	(7,071)	54,649
機械及び装置	320,920	
減価償却累計額	(27,682)	293,237
器具備品	3,344	
減価償却累計額	(1,106)	2,238
土地		45,086,816
建設仮勘定		4,200
信託建物	24,032,230	
減価償却累計額	(1,766,017)	22,266,212
信託構築物	4,914	
減価償却累計額	(4,096)	817
信託機械及び装置	465,129	
減価償却累計額	(164,761)	300,368
信託器具備品	14,363	
減価償却累計額	(2,347)	12,016
信託土地		46,310,902
信託建設仮勘定		34,965
有形固定資産合計	133,069,324	92.8
2.無形固定資産		
商標権	822	
無形固定資産合計	822	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	560,983	
投資その他の資産合計	570,988	0.4
固定資産合計	133,641,135	92.8
資産合計	143,454,997	100.0

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	-	
預け金	-	
その他	84,553	
流動資産合計	9,342,573	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)	5,413,492
構築物	16,221	
減価償却累計額	(3,414)	12,807
機械及び装置	56,462	
減価償却累計額	(15,243)	41,218
器具備品	2,593	
減価償却累計額	(616)	1,976
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)	22,975,585
信託構築物	5,533	
減価償却累計額	(3,686)	1,846
信託機械及び装置	457,928	
減価償却累計額	(126,224)	331,703
信託器具備品	11,585	
減価償却累計額	(1,339)	10,246
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

©CREED OFFICE Investment Corporation

©CREED REIT ADVISORS, Inc

貸借対照表(負債・純資産の部)

負債の部

純資産の部

区分	第4期 (平成20年4月30日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)
I.流動負債		
営業未払金	273,020	
短期借入金	10,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	-	
未払金	273,454	
未払費用	160,640	
前受金	782,753	
預り金	5,247	
デリバティブ債務	48,809	
その他	10,929	
流動負債合計	12,054,856	8.4
II.固定負債		
長期借入金	62,500,000	
預り敷金保証金	2,956,792	
信託預り敷金保証金	3,927,146	
デリバティブ債務	-	
固定負債合計	69,383,938	48.4
負債合計	81,438,795	56.8
I.投資主資本		
1.出資総額	60,336,900	
2.剰余金		
当期未処分利益	1,679,302	
投資主資本合計	62,016,202	43.2
II 評価・換算差額等		
1.繰延ヘッジ損益	-	
評価・換算差額等合計	-	0.0
純資産合計	62,016,202	43.2
負債・純資産合計	143,454,997	100.0

第3期 (平成19年10月31日現在)	
金額 (千円)	構成比 (%)
402,719	
4,000,000	
7,440,800	
382,289	
58,298	
616,169	
3,024	
-	
9,045	
12,912,347	12.3
38,102,000	
1,485,609	
4,100,840	
78,745	
43,767,195	41.6
56,679,543	53.9
47,002,500	
1,676,928	
48,679,428	46.2
-115,073	
-115,073	-0.1
48,564,355	46.1
105,243,898	100.0



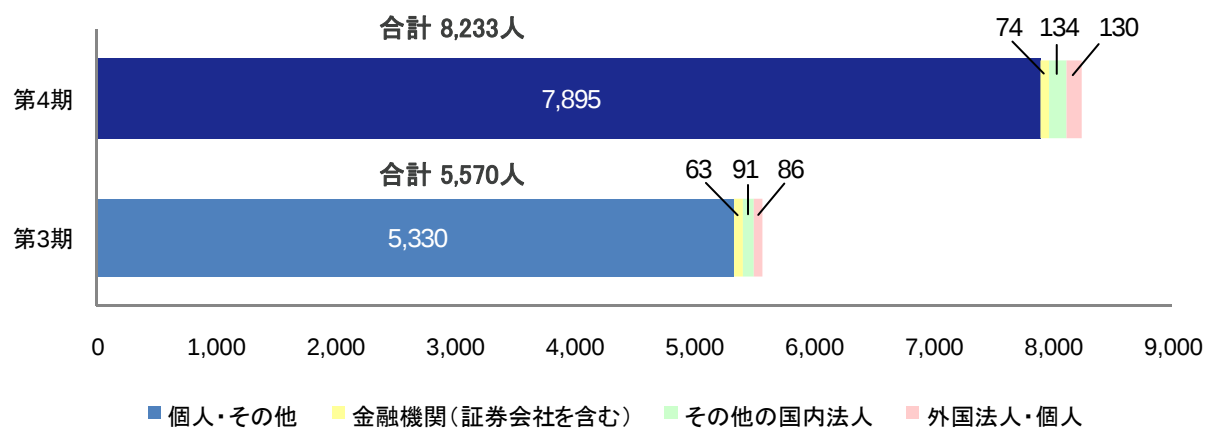
キャッシュ・フロー計算書

区分	金額(千円)		金額(千円)	
	第4期 (平成19年11月1日 - 平成20年4月30日)		第3期 (平成19年5月1日 - 平成19年10月31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		1,680,191		1,677,514
減価償却費		716,826		553,385
受取利息		- 9,146		- 11,706
支払利息		536,931		417,858
投資口交付費		185,872		-
営業未収入金の増加・減少額		-1,308		-17,841
前払費用の増加・減少額		-593,836		14,546
信託有形固定資産の売却による減少額		1,347,419		2,187,679
長期前払費用の増加・減少額		-406,941		88,839
預け金の増加・減少額		-1,203,196		-
営業未払金の増加・減少額		-204,898		-97,160
未払金の増加・減少額		-108,834		5,758
前受金の増加・減少額		166,583		-220,583
その他		- 224,847		- 17,200
小計		1,880,815		4,581,090
利息の受取額		9,146		11,706
利息の支払額		- 434,589		- 409,970
法人税等の支払額		-93		-2,320
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,455,279		4,180,505
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		- 39,263,892		- 10,202,003
信託有形固定資産の取得による支出		-58,021		- 191,653
預り敷金保証金の収入		1,503,604		595,984
預り敷金保証金の支出		- 32,421		- 15,243
信託預り敷金保証金の収入		131,086		234,375
信託預り敷金保証金の支出		-296,789		- 174,343
投資活動によるキャッシュ・フロー		- 38,016,433		- 9,752,883
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		13,500,000		4,000,000
短期借入金の返済による支出		-7,000,000		-
長期借入金の借入による収入		43,000,000		-
長期借入金の返済による支出		-26,042,800		-1,136,800
分配金の支払額		-1,675,003		-1,766,628
投資口発行による収入		13,148,527		-
財務活動によるキャッシュ・フロー		34,930,724		1,096,571
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		-1,630,430		-4,475,806
V. 現金及び現金等価物の期首残高		9,022,597		13,498,404
VI. 現金及び現金等価物の期末残高		7,392,167		9,022,597

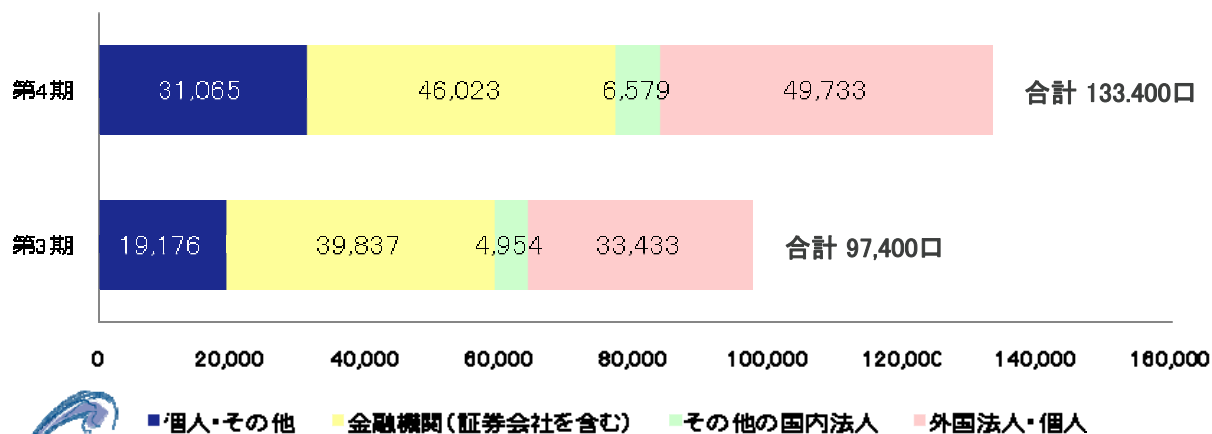


投資主の状況

所有者別投資主数



所有者別投資口数



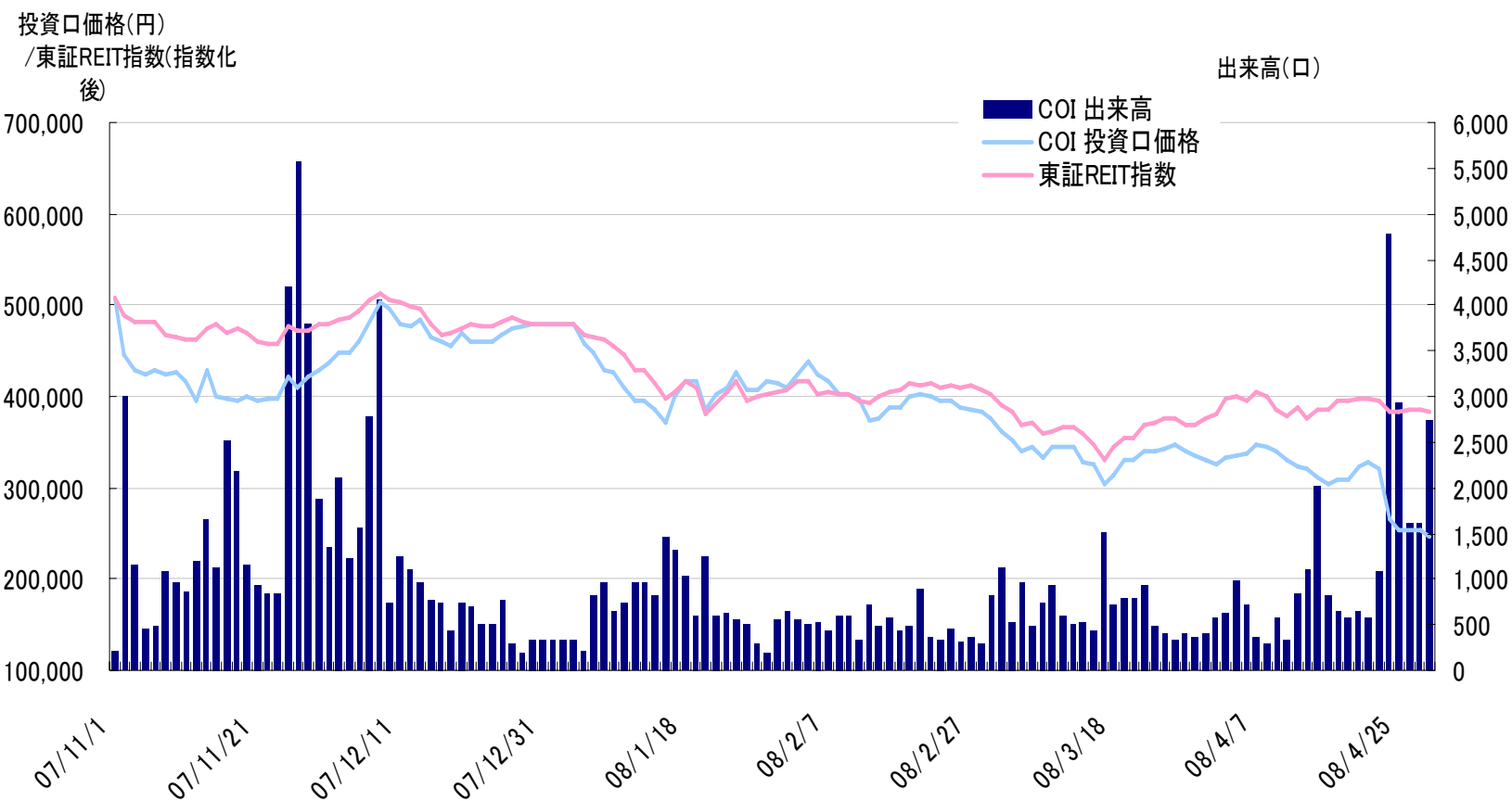
主要投資主(第4期末時点)

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	12,637	9.47
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,819	7.36
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,918	4.43
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	5,465	4.09
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,786	3.58
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ツイーエルアールジー	4,333	3.24
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,256	3.19
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,990	2.24
野村證券株式会社	2,962	2.22
クラリデンロイリミテッド	2,492	1.86
ドイチェバンクアーゲーロンドンピービーノントリティークライアント613	2,213	1.65
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
株式会社三井住友銀行	2,029	1.52
ザバンクオブニューヨークトリティージャスデックアカウント	1,395	1.04
合計	65,655	49.22

投資口価格の推移

第4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。



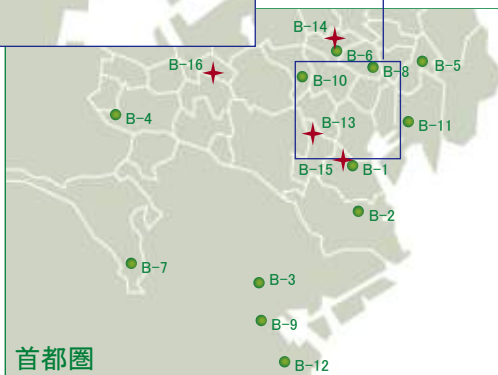
※東証REIT指数は 07/11/1 の東証REIT指数を、同日のCOI終値として指数化したもの



ポートフォリオマップ



- 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-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 バゴダ浅草
- 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

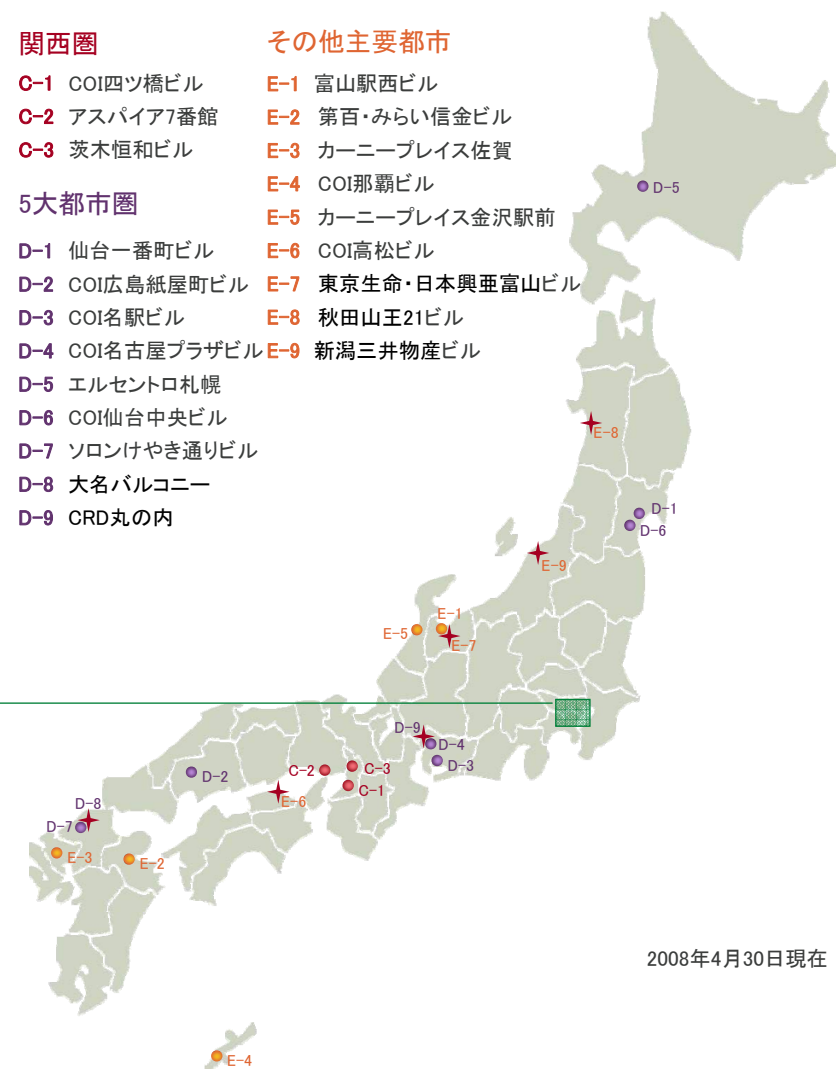
- C-1 COI四ツ橋ビル
- C-2 アスパイア7番館
- C-3 茨木恒和ビル

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名古屋ブラザビル
- 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4月30日現在

★ は新規取得物件を表す

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：601.63m²

階数：B1F/5F

竣工日：平成19年9月18日



第4期取得済物件

A-28 DSM神保町ビル



所在地：東京都千代田区神田神保町一丁目11番

取得価格：2,630百万円

取得日：平成20年3月31日

敷地面積：399.73m²

延床面積：2,586.94m²

階数：B2F/11F

竣工日：平成6年3月30日

A-29 DSM日本橋蛸殻町ビル



所在地：東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目36番5号

取得価格：1,930百万円

取得日：平成20年3月31日

敷地面積：480.23m²

延床面積：3,466.99m²

階数：B1F/9F

竣工日：昭和63年7月5日

A-30 TK九段ビル



所在地：東京都千代田区九段南二丁目8番4号

取得価格：1,137百万円

取得日：平成20年3月31日

敷地面積：322.74m²

延床面積：1,664.79m²

階数：B1F/7F

竣工日：平成9年11月6日



第4期取得済物件

A-31 NE九段ビル



所在地：東京都千代田区九段南三丁目2番7号
 取得価格：1,227百万円
 取得日：平成20年3月31日
 敷地面積：454.27m²
 延床面積：1,789.64m²
 階数：B1F/5F
 竣工日：平成3年11月25日

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



第4期取得済物件

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

B-16 TK吉祥寺ビル



所在地: 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目5番10号

取得価格: 3,480百万円

取得日: 平成20年3月31日

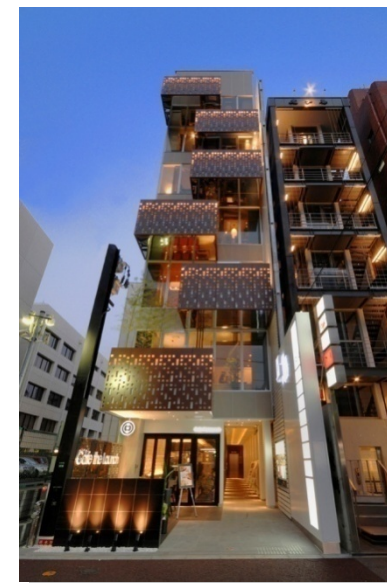
敷地面積: 974.85m²

延床面積: 5,484.18m²

階数: B1F/8F

竣工日: 平成元年8月1日

D-8 大名バルコニー



所在地: 福岡県福岡市中央区大名一丁目12番39号

取得価格: 798百万円

取得日: 平成20年3月19日

敷地面積: 208.63m²

延床面積: 830.21m²

階数: 7F

竣工日: 平成19年6月4日



第4期取得済物件

D-9 CRD丸の内



所在地：愛知県名古屋市中区丸の内三丁目17番13号

取得価格：9,520百万円

取得日：平成20年3月27日

敷地面積：1,298.51m²

延床面積：10,373.52m²

階数：11F

竣工日：平成19年12月21日

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



第4期取得済物件

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

E-9 新潟三井物産ビル



所在地：新潟県新潟市中央区東大通一丁目4番2号

取得価格：3,075百万円

取得日：平成20年2月1日

敷地面積：1,089.58m²

延床面積：9,571.05m²

階数：B2F/12F

竣工日：昭和40年6月7日



物件一覧 ①

2008年4月30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)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)		
							当期末	第3期末	第2期末
首都圏	A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	7,162	5.4	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	96.9
	A-3	COI六本木ビル	東京都港区六本木七丁目	2,800	2.1	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	2.0	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	76.7
	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	100.0	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	85.0	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	1.4	3,695.21	100.0	100.0	96.8
	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	100.0	100.0
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	1,270	1.0	1,970.14	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	0.7	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	1,019.09	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	71.6	100.0	100.0
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	1,460	1.1	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	76.6
	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	100.0	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	1,483.90	100.0	-	-
	A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	2,641	2.0	1,407.43	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	1,257.84	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	1,389.58	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	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	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	-	-
	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	-	-
	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	-	-
	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	-	-
	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	-	-



物件一覧 ②

2008年4月30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)	投資比率 (%)	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)		
							当期末	第3期末	第2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	4.0	5,425.34	97.3	89.9	91.9
	B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	3,370	2.6	5,350.72	99.3	100.0	97.1
	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	4,483.52	94.4	94.4	82.4
	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	88.8	88.8	100.0
	B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	1,664	1.3	2,183.62	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	0.8	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	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	75.1	100.0	88.8
	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	100.0	95.6	100.0
	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	-	-
	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	-	-
	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	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	2.6	4,179.69	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	96.3	98.1	97.1
	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	89.0	96.3	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	72.5	72.5



物件一覧 ③

2008年4月30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)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)		
							当期末	第3期末	第2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	5,666.88	85.4	83.8	88.3
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	1,709	1.3	2,908.67	76.6	92.0	86.8
	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	68.7	79.1	100.0
	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	3,968.80	100.0	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	87.3	74.7	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	0.6	2,367.66	67.0	71.8	66.5
	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	-
	D-8	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	798	0.6	765.61	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	7.2	8,009.11	53.1	-	-
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	2,345	1.8	8,589.41	84.3	84.3	89.5
	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	91.3	93.6	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	70.1	78.2	80.7
	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	93.3	93.3	76.0
	E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	3,208	2.4	6,329.33	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	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	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	2.3	6,577.26	83.3	-	-
合計(64物件)				131,667	100.0	174,378.33	90.2	93.9	93.3

(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。

(注4) A-15 大門佐野ビル及びA-16 田町片岡ビルは2008年2月5日付で売却しております。



第4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-7	A-8	A-9	A-10	A-12	A-13	A-14	A-15	A-16	A-17	A-18
	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 ウエスト ビル	大門佐野 ビル	田町片岡 ビル	銀座轟 ビル	COI渋谷 神山町 ビル
賃貸事業収益	310,874	165,505	116,396	126,702	137,111	92,215	75,492	93,304	75,282	55,009	45,280	38,025	16,564	18,263	21,001	51,300
賃貸事業収入	289,903	145,688	103,627	117,491	128,523	85,672	71,300	86,441	71,193	49,912	40,987	34,734	15,516	16,715	19,117	48,237
その他賃貸事業収入	20,970	19,817	12,768	9,210	8,588	6,542	4,192	6,863	4,088	5,097	4,292	3,291	1,047	1,548	1,883	3,062
賃貸事業費用	69,655	69,590	44,796	41,389	52,555	35,838	25,256	32,608	31,125	18,164	20,174	15,345	7,121	9,785	9,264	19,105
固定資産税等	18,317	12,368	8,391	10,830	9,038	8,706	5,534	6,294	8,518	4,714	2,812	2,846	2,444	2,668	1,526	3,128
諸経費	38,928	40,033	20,954	20,892	21,415	14,775	11,215	14,712	15,946	8,611	11,118	8,830	2,666	4,401	4,379	7,809
管理業務費	20,973	14,981	11,327	10,507	10,283	5,930	5,766	6,101	9,311	4,815	5,921	4,627	1,421	2,038	2,645	4,323
水道光熱費	15,389	10,262	7,491	9,535	9,651	6,455	4,317	7,707	4,212	3,079	2,200	2,668	887	1,678	991	3,090
損害保険料	297	272	149	208	228	201	106	170	121	89	67	50	22	27	38	67
修繕費	976	3,118	1,304	115	630	1,238	498	217	1,432	94	619	960	90	399	186	212
その他諸経費	1,291	11,398	680	525	621	949	526	515	868	531	2,309	522	244	257	517	116
減価償却費	12,409	17,188	15,450	9,667	22,102	12,356	8,506	11,602	6,660	4,838	6,243	3,669	2,010	2,716	3,359	8,168
賃貸事業損益	241,218	95,915	71,599	85,313	84,556	56,376	50,235	60,695	44,156	36,845	25,105	22,680	9,442	8,477	11,736	32,194
NOI(注1)	253,627	113,104	87,050	94,980	106,658	68,733	58,742	72,297	50,817	41,684	31,349	26,349	11,453	11,193	15,095	40,362
平均稼働率(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.8%	100.0%
テナント数(注3)	6	11	4	8	8	10	7	8	6	9	9	9	0	0	7	6



第4期個別物件収支明細

単位: 千円

科目	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	30,926	46,096	58,488	58,744	69,136	31,944	5,158	11,975	13,840	12,656	10,347	4,614	7,590
賃貸事業収入	28,951	38,666	55,012	52,595	55,509	30,207	4,842	11,222	13,466	11,559	9,718	4,614	6,865
その他賃貸事業収入	1,975	7,429	3,475	6,148	13,626	1,737	316	753	374	1,096	628	0	725
賃貸事業費用	10,197	13,738	20,036	11,742	21,080	22,239	9,067	6,450	5,875	5,608	5,269	2,474	3,135
固定資産税等	2,118	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
諸経費	5,521	6,498	10,369	8,383	16,928	12,925	6,701	3,443	2,563	2,737	1,940	629	1,301
管理業務費	2,676	3,008	6,294	4,216	5,622	4,709	5,994	2,312	1,916	741	950	595	621
水道光熱費	1,593	2,915	1,663	3,887	9,472	2,449	538	848	544	1,943	884	1	650
損害保険料	45	74	77	67	58	76	23	32	33	38	51	25	29
修繕費	1,190	440	2,277	201	1,760	5,604	135	241	0	11	0	0	0
その他諸経費	16	59	56	11	13	85	10	9	69	2	52	6	0
減価償却費	2,557	7,239	9,667	3,358	4,151	9,314	2,365	3,006	3,311	2,871	3,328	1,844	1,834
賃貸事業損益	20,728	32,358	38,451	47,002	48,055	9,704	-3,908	5,524	7,965	7,047	5,078	2,140	4,454
NOI(注1)	23,286	39,597	48,118	50,360	52,207	19,019	-1,543	8,531	11,277	9,918	8,407	3,984	6,289
平均稼働率(注2)	100.0%	87.7%	91.5%	92.5%	98.3%	67.3%	41.4%	60.0	52.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数(注3)	7	5	5	23	9	7	9	8	3	4	3	1	5



第4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 ビル	B-11 COI 永代 ビル	B-12 COI 横須賀 ベイスайд ビル	B-13 千歳 ビル	B-14 ルート 池袋ビル	B-15 西五反田 アクセス	B-16 TK吉祥寺 ビル
賃貸事業収益	196,014	193,486	117,545	117,381	83,293	54,778	67,145	61,598	42,168	34,403	75,787	70,981	64,886	20,700	26,261	20,653
賃貸事業収入	183,422	159,479	104,536	104,951	59,479	48,830	59,037	56,161	39,536	31,892	71,597	62,250	59,154	20,699	23,819	17,494
その他賃貸事業収入	12,592	34,006	13,009	12,429	23,814	5,948	8,107	5,436	2,632	2,511	4,190	8,731	5,732	0	2,441	3,158
賃貸事業費用	66,464	79,451	62,175	51,486	48,021	23,425	29,003	19,772	14,055	18,510	39,838	35,861	23,705	5,091	9,254	9,886
固定資産税等	9,644	8,794	7,446	8,875	4,638	3,518	3,452	4,010	2,421	2,952	6,414	3,776	0	0	0	0
諸経費	38,618	51,728	22,859	27,995	28,171	8,268	16,052	9,183	5,966	7,492	15,522	16,713	12,209	786	4,792	3,085
管理業務費	21,454	21,376	9,626	16,034	6,725	3,988	5,355	4,747	2,954	2,889	7,638	6,817	5,577	619	2,388	1,089
水道光熱費	13,210	26,615	8,990	8,691	19,450	3,478	9,271	3,423	1,995	3,364	6,123	9,360	6,242	0	2,289	1,574
損害保険料	249	267	222	184	106	85	94	106	59	83	171	104	114	59	58	80
修繕費	2,352	2,528	3,427	2,208	1,320	197	239	391	62	635	1,568	379	254	91	40	0
その他諸経費	1,350	940	592	875	567	517	1,091	514	893	520	21	51	21	17	15	341
減価償却費	18,202	18,929	31,869	14,615	15,212	11,639	9,498	6,578	5,666	8,065	17,902	15,372	11,496	4,304	4,461	6,801
賃貸事業損益	129,550	114,034	55,370	65,894	35,271	31,352	38,141	41,826	28,113	15,892	35,949	35,120	41,181	15,609	17,006	10,767
NOI(注1)	147,752	132,964	87,240	80,510	50,484	42,991	47,640	48,405	33,780	23,958	53,851	50,492	52,677	19,913	21,468	17,568
平均稼働率(注2)	94.3%	99.7%	94.4%	97.9%	100.0%	88.8%	100.0%	100.0%	100.0%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%
テナント数(注3)	11	37	12	9	6	9	9	6	8	4	7	10	6	1	7	14



第4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 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
賃貸事業収益	105,869	53,767	41,744	118,418	68,296	45,935	175,258	36,148	37,338	52,969	8,795	27,633
賃貸事業収入	99,885	48,022	34,778	113,565	61,901	42,697	158,180	31,373	33,801	49,463	5,792	26,313
その他賃貸事業収入	5,983	5,744	6,965	4,852	6,394	3,237	17,078	4,775	3,537	3,506	3,002	1,319
賃貸事業費用	44,559	30,336	30,478	83,293	35,507	29,500	49,605	22,548	26,155	25,403	2,931	25,809
固定資産税等	7,277	4,647	2,579	14,284	6,303	4,011	12,393	2,745	4,926	1,902	0	0
諸経費	27,083	14,331	22,722	32,460	20,112	8,842	27,321	13,415	13,463	10,709	2,041	7,176
管理業務費	13,939	7,222	9,033	15,669	10,396	4,416	12,997	6,774	8,685	7,330	614	4,672
水道光熱費	10,445	5,155	4,196	14,718	6,431	3,105	11,726	3,963	4,341	2,709	1,220	2,300
損害保険料	213	151	302	369	179	119	203	68	119	125	11	140
修繕費	1,935	1,262	227	1,030	2,230	495	1,774	1,813	270	498	0	40
その他諸経費	548	541	8,962	671	875	705	619	795	46	46	194	23
減価償却費	10,198	11,357	5,177	36,548	9,090	16,646	9,890	6,387	7,766	12,791	890	18,632
賃貸事業損益	61,310	23,430	11,265	35,124	32,788	16,434	125,653	13,599	11,182	27,565	5,864	1,824
NOI(注1)	71,508	34,788	16,442	71,673	41,879	33,081	135,543	19,987	18,948	40,357	6,754	20,456
平均稼働率(注2)	97.8%	95.1%	58.7%	84.0%	81.9%	77.4%	95.3%	76.8%	67.6%	100.0%	100.0%	50.2%
テナント数(注3)	18	12	3	18	24	6	20	7	11	4	7	9



第4期個別物件収支明細

単位: 千円

科目	E-1 富山駅 西ビル	E-2 第百・ みらい 信金 ビル	E-3 カーニー プレイス 佐賀	E-4 COI 那覇 ビル	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
賃貸事業収益	103,416	77,042	44,606	75,054	49,540	54,996	33,294	32,609	75,980
賃貸事業収入	96,306	71,798	40,471	70,236	45,921	54,996	31,171	29,018	72,635
その他賃貸事業収入	7,109	5,243	4,134	4,818	3,618	0	2,123	3,590	3,345
賃貸事業費用	67,776	49,721	35,516	37,016	30,797	39,083	19,586	24,956	40,399
固定資産税等	14,119	6,561	4,338	3,674	4,909	4,901	1,810	0	0
諸経費	26,680	18,400	13,641	20,133	12,985	320	9,897	11,678	21,817
管理業務費	15,675	9,971	6,992	8,167	6,159	0	5,372	6,493	14,157
水道光熱費	7,410	5,885	5,524	9,396	4,200	0	4,178	4,334	6,747
損害保険料	491	230	166	151	154	294	130	171	215
修繕費	2,064	1,722	398	1,531	1,824	0	15	561	91
その他諸経費	1,038	589	561	887	646	26	200	118	604
減価償却費	26,975	24,759	17,537	13,209	12,901	33,861	7,877	13,277	18,582
賃貸事業損益	35,640	27,321	9,089	38,037	18,743	15,912	13,708	7,653	35,580
NOI(注1)	62,615	52,080	26,626	51,247	31,644	49,774	21,586	20,930	54,163
平均稼働率(注2)	84.3%	90.8%	70.1%	100.0%	93.3%	100.0%	81.2%	61.9%	83.7%
テナント数(注3)	9	16	14	3	11	1	8	11	27

(※) 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) A-15 大門佐野ビル及びA-16 田町片岡ビルは2008年2月5日付で売却しております。



物件の鑑定評価額一覧

Code	物件名	取得時		第3期と第4期の比較							
				鑑定評価額（単位：百万円）			基準階標準賃料			Cap rate	
		鑑定評価額 （単位：百万円）	Cap Rate	第三期末 （H19.10.31）	第四期末 （H20.4.30）	変動率	第三期末 （H19.10.31）	第四期末 （H20.4.30）	変動率	第三期末	第四期末
A-1	COI新橋ビル	7,180	5.3%	10,732	11,478	7.0%	@25,000	@27,000	8.0%	4.4%	4.4%
A-2	COI西参道ビル	4,439	5.0%	4,490	4,409	-1.8%	@17,000	@17,000	0.0%	4.7%	4.7%
A-3	COI六本木ビル	2,800	5.0%	4,061	4,205	3.5%	@24,000	@26,344	9.8%	4.5%	4.5%
A-4	MTCビル	2,690	5.2%	3,489	3,814	9.3%	@16,160	@16,592	2.7%	5.0%	5.0%
A-5	COI東日本橋ビル	2,280	5.4%	3,470	3,529	1.7%	@19,000	@19,000	0.0%	5.2%	5.2%
A-7	COI南平台ビル	2,130	4.9%	2,950	3,043	3.2%	@24,000	@25,000	4.2%	4.5%	4.5%
A-8	ジョワレ半蔵門	2,076	5.2%	2,428	2,445	0.7%	@19,700	@19,700	0.0%	4.6%	4.6%
A-9	COI日本橋本町ビル	1,864	5.7%	2,450	2,459	0.4%	@14,000	@14,000	0.0%	5.4%	5.4%
A-10	アンフィニ赤坂	1,862	4.7%	1,970	1,978	0.4%	@22,500	@22,500	0.0%	4.6%	4.6%
A-12	COI聖坂ビル	1,270	5.3%	1,410	1,464	3.8%	@13,000	@13,500	3.8%	5.1%	5.1%
A-13	COI平河町ビル	980	5.1%	1,170	1,262	7.9%	@16,000	@17,000	6.3%	4.8%	4.8%
A-14	COI新橋ウェストビル	865	5.1%	1,130	1,150	1.8%	@18,500	@18,500	0.0%	4.9%	4.9%
A-17	銀座轟ビル	548	4.7%	668	662	-0.9%	@17,000	@17,000	0.0%	4.6%	4.6%
A-18	COI渋谷神山町ビル	1,460	5.0%	1,700	1,737	2.2%	@20,564	@21,000	2.1%	4.8%	4.8%



物件の鑑定評価額一覧

Code	物件名	取得時		第3期と第4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			Cap rate	
				第三期末 (H19.10.31)	第四期末 (H20.4.30)	変動率	第三期末 (H19.10.31)	第四期末 (H20.4.30)	変動率	第三期末	第四期末
A-19	COI赤坂五丁目ビル	850	4.8%	960	960	0.0%	@20,900	@20,900	0.0%	4.5%	4.5%
A-20	COI芝園橋ビル	1,430	4.9%	1,440	1,450	0.7%	@16,500	@17,000	3.0%	4.8%	4.8%
A-21	COI恵比寿西ビル	3,010	4.2%	-	3,149	-	-	@30,000	-	-	4.4%
A-22	COI銀座612	2,660	4.2%	2,670	2,687	0.6%	@24,000	@24,000	0.0%	4.2%	4.2%
A-23	フィエスタ渋谷	3,210	4.0%	3,260	3,260	0.0%	@32,379	@33,831	4.5%	3.9%	3.9%
A-24	COI内神田ビル	2,000	4.5%	2,000	1,970	-1.5%	@24,000	@24,000	0.0%	4.4%	4.4%
A-25	COI九段南ビル	576	4.3%	566	539	-4.8%	@19,500	@19,000	-3.0%	4.3%	4.3%
A-26	COI四谷四丁目ビル	840	4.4%	-	814	-	-	@14,500	-	-	4.4%
A-27	COI赤坂溜池ビル	991	4.2%	-	1,000	-	-	@26,000	-	-	4.2%
A-28	DSM神保町ビル	2,630	4.4%	-	2,630	-	-	@22,500	-	-	4.4%
A-29	DSM日本橋蛸殻町ビル	1,930	4.7%	-	1,930	-	-	@15,000	-	-	4.7%
A-30	TK九段ビル	1,140	4.6%	-	1,140	-	-	@18,000	-	-	4.6%
A-31	NE九段ビル	1,230	4.7%	-	1,230	-	-	@18,000	-	-	4.7%
A合計		54,941		53,014	66,394	25.2%					
A合計 (Same Store Base)				53,014	54,501	2.8%					



物件の鑑定評価額一覧

Code	物件名	取得時		第3期と第4期の比較							
				鑑定評価額（単位：百万円）			基準階標準賃料			Cap rate	
		鑑定評価額 （単位：百万円）	Cap Rate	第三期末 （H19.10.31）	第四期末 （H20.4.30）	変動率	第三期末 （H19.10.31）	第四期末 （H20.4.30）	変動率	第三期末	第四期末
B-1	COI五反田ビル	5,208	5.3%	6,129	6,536	6.6%	@17,500	@19,000	8.6%	5.0%	5.0%
B-2	ブルク大森	3,370	6.3%	4,181	4,289	2.6%	@12,000	@12,000	0.0%	5.7%	5.7%
B-3	BENEX S-2	2,438	6.1%	2,902	2,973	2.4%	@12,500	@12,500	0.0%	5.6%	5.5%
B-4	COI国立ビル	2,070	5.9%	2,560	2,580	0.8%	@14,000	@14,500	3.6%	5.6%	5.6%
B-5	パゴダ浅草	1,871	5.2%	2,133	2,034	-4.6%	@14,500	@14,500	0.0%	5.0%	5.0%
B-6	COI南池袋ビル	1,600	5.3%	1,788	1,806	1.0%	@18,500	@18,500	0.0%	5.0%	5.0%
B-7	REGALOビル	1,664	5.3%	1,792	1,760	-1.8%	@14,296	@14,705	2.9%	5.0%	5.0%
B-8	COI本郷ビル	1,105	5.9%	1,500	1,511	0.7%	@14,000	@14,000	0.0%	5.6%	5.6%
B-9	レスポアール296	1,074	5.5%	1,106	1,106	0.0%	@15,500	@15,500	0.0%	5.3%	5.3%
B-10	テクノス中野ビル	979	5.9%	894	858	-4.0%	@14,700	@14,700	0.0%	5.6%	5.6%
B-11	COI永代ビル	1,650	5.5%	1,880	1,890	0.5%	@14,500	@14,500	0.0%	5.0%	5.0%
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	1,545	5.7%	1,568	1,577	0.6%	@14,000	@14,000	0.0%	5.7%	5.7%
B-13	千歳ビル	2,770	4.5%	-	2,780	-	-	@15,700	-	-	4.5%
B-14	ルート池袋ビル	927	4.7%	-	927	-	-	@11,500	-	-	4.7%
B-15	西五反田アクセス	1,270	4.8%	-	1,280	-	-	@17,000	-	-	4.8%
B-16	TK吉祥寺ビル	3,480	4.9%	-	3,480	-	-	@14,500	-	-	4.9%
B合計		33,021		28,433	37,387	31.5%					
B合計 (Same Store Base)				28,433	28,920	1.7%					



物件の鑑定評価額一覧

Code	物件名	取得時		第3期と第4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			Cap rate	
				第三期末 (H19.10.31)	第四期末 (H20.4.30)	変動率	第三期末 (H19.10.31)	第四期末 (H20.4.30)	変動率	第三期末	第四期末
C-1	COI四ツ橋ビル	1,700	6.0%	1,892	1,894	0.1%	@9,000	@9,000	0.0%	5.8%	5.8%
C-2	アスパイア7番館	721	7.0%	889	875	-1.6%	@10,000	@10,000	0.0%	6.6%	6.5%
C-3	茨木恒和ビル	791	7.1%	692	698	0.9%	@10,000	@10,000	0.0%	6.7%	6.7%
C合計		3,212		3,473	3,467	-0.2%					
D-1	仙台一番町ビル	2,480	5.7%	2,584	2,560	-0.9%	@12,350	@12,350	0.0%	5.6%	5.6%
D-2	COI広島紙屋町ビル	1,709	5.5%	1,682	1,587	-5.6%	@12,250	@12,000	-2.0%	5.3%	5.3%
D-3	COI名駅ビル	1,474	5.6%	1,570	1,497	-4.6%	@13,000	@12,500	-3.8%	5.3%	5.3%
D-4	COI名古屋プラザビル	5,676	4.9%	6,020	6,074	0.9%	@14,750	@14,750	0.0%	4.7%	4.7%
D-5	エルセントロ札幌	1,030	5.5%	982	982	0.0%	@14,414	@14,622	1.4%	5.5%	5.5%
D-6	COI仙台中央ビル	710	5.8%	852	917	7.6%	@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	1,460	0.0%	@12,500	@12,500	0.0%	5.0%	5.0%
D-8	大名バルコニー	801	5.2%	-	809	-	-	@16,328	-	-	5.2%
D-9	CRD丸の内	9,530	4.7%	-	9,550	-	-	@17,500	-	-	4.7%
D合計		24,870		15,150	25,436	67.9%					
D合計 (Same Store Base)				15,150	15,077	-0.5%					



物件の鑑定評価額一覧

Code	物件名	取得時		第3期と第4期の比較							
				鑑定評価額（単位：百万円）			基準階標準賃料			Cap rate	
		鑑定評価額 (単位：百万円)	Cap Rate	第三期末 (H19.10.31)	第四期末 (H20.4.30)	変動率	第三期末 (H19.10.31)	第四期末 (H20.4.30)	変動率	第三期末	第四期末
E-1	富山駅西ビル	2,345	6.2%	2,130	2,093	-1.7%	@10,000	@9,500	-5.0%	6.2%	6.2%
E-2	第百・みらい信金ビル	1,892	5.5%	1,876	1,879	0.2%	@10,800	@10,900	0.9%	5.5%	5.5%
E-3	カーニープレイス佐賀	1,200	6.3%	1,024	951	-7.1%	@10,300	@10,000	-2.9%	6.2%	6.2%
E-4	COI那覇ビル	1,197	7.0%	1,345	1,367	1.6%	@11,633	@11,633	0.0%	6.5%	6.4%
E-5	カーニープレイス 金沢駅前	1,071	5.8%	1,000	979	-2.1%	@10,673	@10,500	-1.6%	5.7%	5.7%
E-6	COI高松ビル	3,250	6.4%	-	3,490	-	-	@12,700	-	-	6.4%
E-7	東京生命・日本興亜富山ビル	708	6.6%	-	709	-	-	@10,200	-	-	6.6%
E-8	秋田山王21ビル	896	6.8%	-	863	-	-	@8,624	-	-	6.8%
E-9	新潟三井物産ビル	3,080	5.5%	-	3,080	-	-	@10,500	-	-	5.5%
E合計		15,639		7,375	15,411	109.0%					
E合計(Same Store Base)				7,375	7,269	-1.4%					
A～E合計(注1)		131,683		107,445	148,095	37.8%					
A～E合計(Same Store Base) (注2)				107,445	109,234	1.7%					

(注1) 第4期中に売却した大門佐野ビルと田町片岡ビルを除く64物件ベース

(注2) 第3期末までに取得済の物件から第4期中に売却した大門佐野ビルと田町片岡ビルを除く47物件ベース

