JAPAN OFFICE INVESTMENT

2010年4月期（第8期）決算説明会資料

2010年6月17日

ジャパン･オフィス投資法人
ジャパン ･オフィス･アドバイザーズ株式会社

目次

1.　決算ハイライト

- **1.1　決算ハイライト**
- **1.2　運用実績**
- **1.3　主要財務指標**
- **1.4　経営環境の認識**
- **1.5　第9期経営計画**

2.　運用の状況

- 2.1　ポートフォリオの資産規模の推移
- 2.2　ポートフォリオの分散状況
- 2.3　保有物件の稼働率と平均賃料の推移
- 2.4　第8期のリーシング実績
- 2.5　地方におけるリースアップ事例
- 2.6　COI西参道ビル(底地)の取得
- 2.7　今後の資産運用戦略
- 2.8　(第9期)COI日本橋本町ビルの売却

3.　財務の状況

- 3.1　第8期のファイナンス実績
- 3.2　決算発表日時点の財務状況
- 3.3　今後のファイナンス戦略

APPENDICES

1. ジャパン･オフィス投資法人の概要
2. 変動･固定金利比率とレンダーの分布
3. 借入と担保状況
4. 第三者割当増資の概要
5. 損益計算書
6. 貸借対照表
7. キャッシュ･フロー計算書
8. 投資主の状況
9. 投資口価格の推移
10. ポートフォリオマップ
11. 物件一覧
12. 設計･施工者一覧
13. 個別物件収支明細
14. 個別物件鑑定評価額一覧

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

1.1 決算ハイライト

財務体質の改善

- 第三者割当増資の実施　：35億円を調達
- 借入金の低減　：557億円(期初)　⇒520億円(期末)（減少額：37億円）
- LTV(総資産有利子負債比率)の低減　：44.4%(期初)　⇒41.6%(期末)

積極的なリーシング施策の推進

- 大口テナントの退去により、稼働率は低下　：88.1%(期初)　⇒86.7%(期末)
- 期中において解約受領件数を上回る新規成約を達成
- 地方におけるリーシングの進展

COI西参道ビル底地の取得

- 底地部分を1.4億円で取得
- 借地部分の併合により、資産価値の向上を実現

一口当たり分配金　2,784円

- 第7期分配金対比　：　+173円
- 期初予想対比　：　+384円

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

1.2 運用実績

（百万円）

項目	第7期実績（平成21年5月1日-平成21年10月31日）	第8期期初予想（平成21年11月1日-平成22年4月30日）	第8期実績（平成21年11月1日-平成22年4月30日）
運用日数	184日	181日	181日
営業収益	4,481	3,995	3,986
営業利益	1,673	1,540	1,589
賃貸利益	2,525	2,015	2,116
売却損益	-307	—	—
販管費	-544	-475	-527
営業外損益	-1,327	-1,129	-1,018
経常利益	346	410	570
当期純利益	429	509	569
一口当たり分配金	2,611円	2,400円	2,784円
物件数（期末時点）	54物件	54物件	54物件
テナント数（期末時点）	507テナント	—	522テナント
賃貸可能面積（期末時点）	148,463.22m^2	—	147,961.50m^2

当期純利益の主な変動要因(予想対比)

- 賃貸利益の増加 : +101百万円
  - 水道光熱収支の増加: +34百万円
  - 違約金等、賃料収入の増加: +27百万円
  - 修繕費の減少: +25百万円
- 販管費の増加 : -52百万円
  - 信託更新に伴う信託報酬の計上(注): -48百万円
- 営業外費用の減少 : +110百万円
  - 信託更新に伴う信託報酬の計上(注): +48百万円
  - 期限前返済等による借入コストの減少: +73百万円
  - 投資口発行費用: -11百万円

（注）予想時点では営業外費用として見込んでいたものですが、実績ベースでは販管費として計上しております。

（注）第8期予想は平成21年12月14日短信発表時のものを記載しております。

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

1.3 主要財務指標

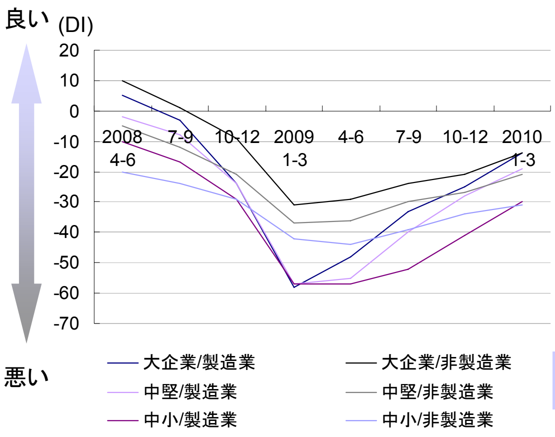
項目	第7期実績 （平成21年5月1日- 平成21年10月31日）	第8期実績 （平成21年11月1日- 平成22年4月30日）	備考
総資産経常利益率	0.5%	0.9%	経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）／2×100 （年換算ベース）
自己資本利益率	1.4%	1.8%	当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）／2×100 （年換算ベース）
減価償却費	650百万円	631百万円	
資本的支出	284百万円	320百万円	
賃貸NOI	3,176百万円	2,747百万円	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
NOI利回り	5.2%	4.7%	期中NOI／取得物件価格合計（日平残ベース、年換算ベース）
1口当たりNAV	270,545円	220,293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	6,566円	5,869円	（当期純利益＋当期減価償却費）／期末発行済投資口総数
DSCR	2.64倍	2.92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）	44.4%	41.6%	期末有利子負債／期末総資産×100

JAPAN OFFICE INVESTMENT

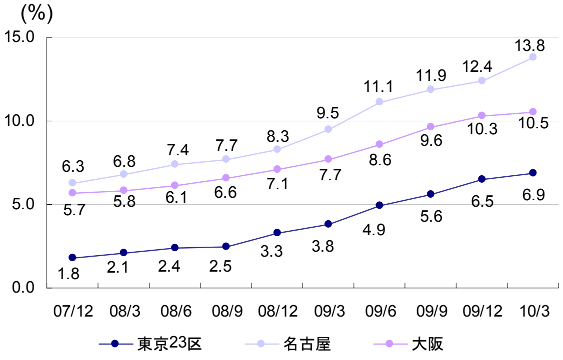
©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.

1.4 経営環境の認識

■ (参考)日銀短観業況DI(四半期ベース)(注1)



■ (参考)主要都市における空室率の推移(注2)



国内経済を取り巻く環境

■ 政策効果や輸出の増加により、足元の景気動向は持ち直しが続くことが期待される。

■ 企業の収益環境は改善が続く一方、設備投資や建築着工の本格的な回復には至らず。また、雇用情勢にも厳しさが残る。

■ 景気は緩やかに回復しつつあるが、欧州を中心とした海外景気の下振れ懸念など、景気を下押しする要因が残る。

不動産マーケットを取り巻く環境

■ 政府支援策の実施などに伴い、J-REITマーケットの信用危機は収束に向かいつつある。

■ J-REITによる物件取得など、一部に不動産取引再開の動きが見られる。

■ 首都圏のオフィス賃貸マーケットにおいては、企業のコスト削減圧力により、賃料水準の下落が続く。他方、オフィスの縮小、撤退の動きは沈静化。

■ 地方においては、地域経済の悪化と新規供給により、大幅な空室率の上昇が見られる。

本投資法人をとりまく経営環境は、依然として厳しいが、一部市況に回復の兆しが見られる。

(注1)日銀短観によります。

(注2)CBリチャードエリス株式会社オフィスマーケットレポートによります。

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

1.5 第9期経営計画

（百万円）

項目	第8期実績 （平成21年11月1日- 平成22年4月30日）	第9期計画 （平成22年5月1日- 平成22年10月31日）
運用日数	181日	184日
営業収益	3,986	3,791
営業利益	1,589	1,420
賃貸利益	2,116	1,879
売却損益	—	14
販管費	-527	-473
営業外損益	-1,018	-956
経常利益	570	463
当期純利益	569	462
一口当たり分配金	2,784円	2,200円
物件数（期末時点）	54物件	53物件
テナント数（期末時点）	522テナント	—
賃貸可能面積（期末時点）	147,961.50m^2	—

当期純利益の前期比変動要因

- □ 賃貸利益 : -237百万円
  - 第9期売却物件の影響 -60百万円
  - 保有53物件の利益減少 -177百万円
    - 賃料収入の減少 -165百万円
    - 修繕費の増加 -31百万円
    - 減価償却費の減少 +10百万円
    - 借地料の減少(注) +10百万円

  (注)COI西参道ビルの底地賃借料
- □ 売却損益 : +14百万円
  - COI日本橋本町ビル売却
- □ 販管費 : +54百万円
  - 信託更新に伴う信託報酬(注) +48百万円

  (注)第8期の特殊要因のため、第9期での計上なし
- □ 営業外損益 : +62百万円
  - 借入金の減少に伴う借入コストの減少 +51百万円
  - 投資口発行費用(注) +11百万円

  (注)第8期の特殊要因のため、第9期での計上なし

（注）第9期予想は平成22年6月15日短信発表時のものを記載しております。

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

目次

1. 決算ハイライト
    - 1.1 決算ハイライト
    - 1.2 運用実績
    - 1.3 主要財務指標
    - 1.4 経営環境の認識
    - 1.5 第9期経営計画

2. 運用の状況
- **2.1 ポートフォリオの資産規模の推移**
- **2.2 ポートフォリオの分散状況**
- **2.3 保有物件の稼働率と平均賃料の推移**
- **2.4 第8期のリーシング実績**
- **2.5 地方におけるリースアップ事例**
- **2.6 COI西参道ビル(底地)の取得**
- **2.7 今後の資産運用戦略**
- **2.8 (第9期)COI日本橋本町ビルの売却**

3. 財務の状況
    - 3.1 第8期のファイナンス実績
    - 3.2 決算発表日時点の財務状況
    - 3.3 今後のファイナンス戦略

APPENDICES
1. ジャパン・オフィス投資法人の概要
2. 変動・固定金利比率とレンダーの分布
3. 借入と担保状況
4. 第三者割当増資の概要
5. 損益計算書
6. 貸借対照表
7. キャッシュ・フロー計算書
8. 投資主の状況
9. 投資口価格の推移
10. ポートフォリオマップ
11. 物件一覧
12. 設計・施工者一覧
13. 個別物件収支明細
14. 個別物件鑑定評価額一覧

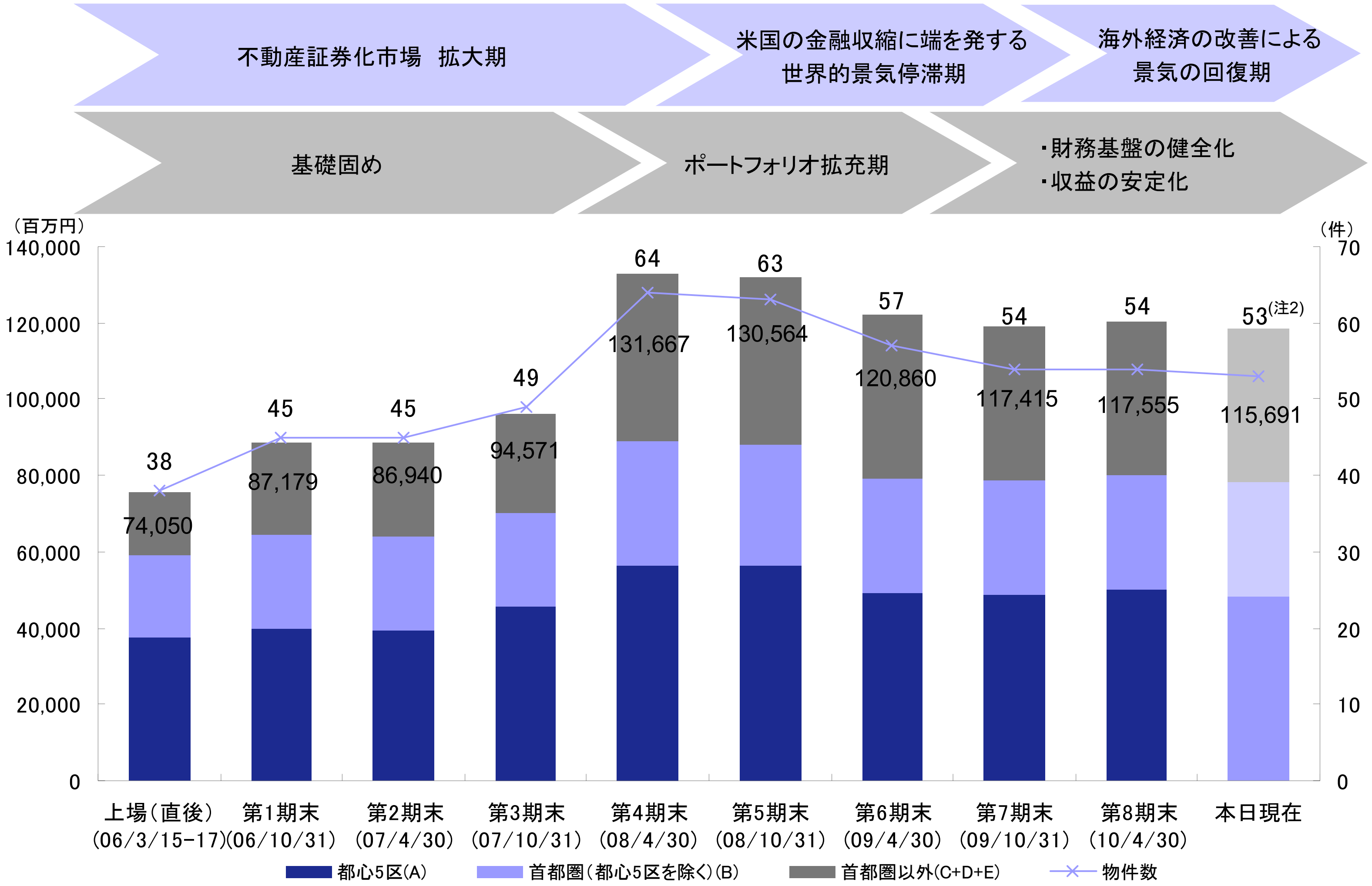
JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

2.1 ポートフォリオの資産規模の推移

第8期末時点で、54物件を保有。

資産規模及び物件数の推移



（注1）金額は、取得価格の総額を表しており、百万円未満は切り捨てて記載しています。
(注2) COI日本橋本町ビルを2010年5月27日付(第9期)で売却しました。

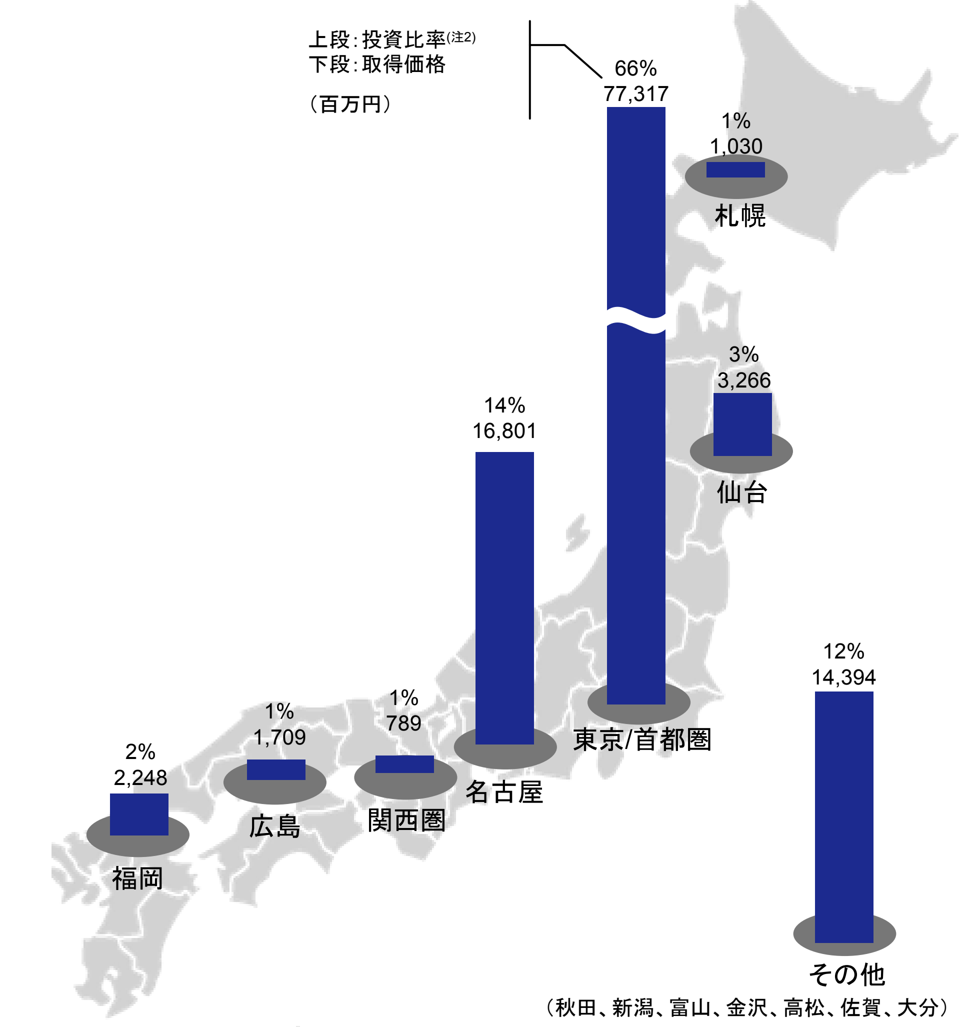
JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

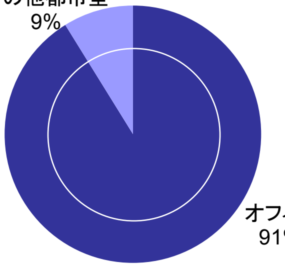
2.2 ポートフォリオの分散状況

ポートフォリオの概要	
物件数	54物件
取得総額	117,555百万円
帳簿価格	117,063百万円
鑑定評価額	95,738百万円
賃貸可能面積	147,961.50㎡
8期末時点稼働率	86.7%
PML	8.16%

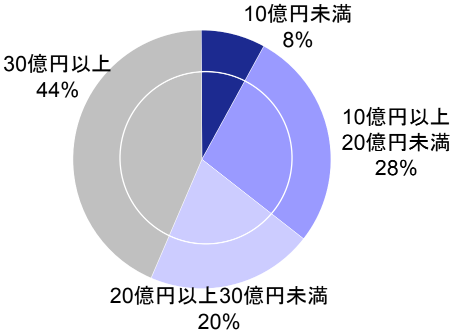
地域分散



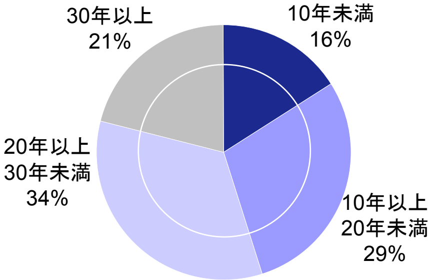
用途分散



規模分散



築年数分散　平均 22.2年



(注1)第8期末時点で計算しています。
(注2)取得価格ベースで計算し、金額は記載未満を切り捨て、投資比率は四捨五入して記載しています。
(注3) COI日本橋本町ビルを2010年5月27日付(第9期)で売却しました。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

2.3 保有物件の稼働率と平均賃料の推移

- **全体の稼働率は86.7%に低下 (-1.4%)**

  主な要因

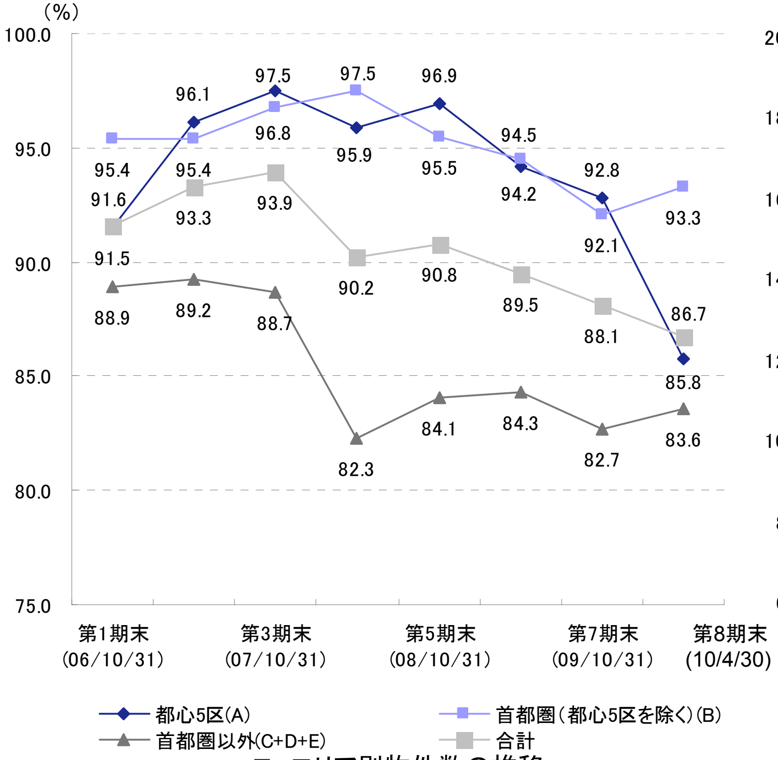
  - **COI新橋ビルの大口テナントの退去の影響大**
  - **一方、都心5区以外の地域におけるリーシングは進捗**

- **全体の平均賃料は14,800円に低下 (-500円)**

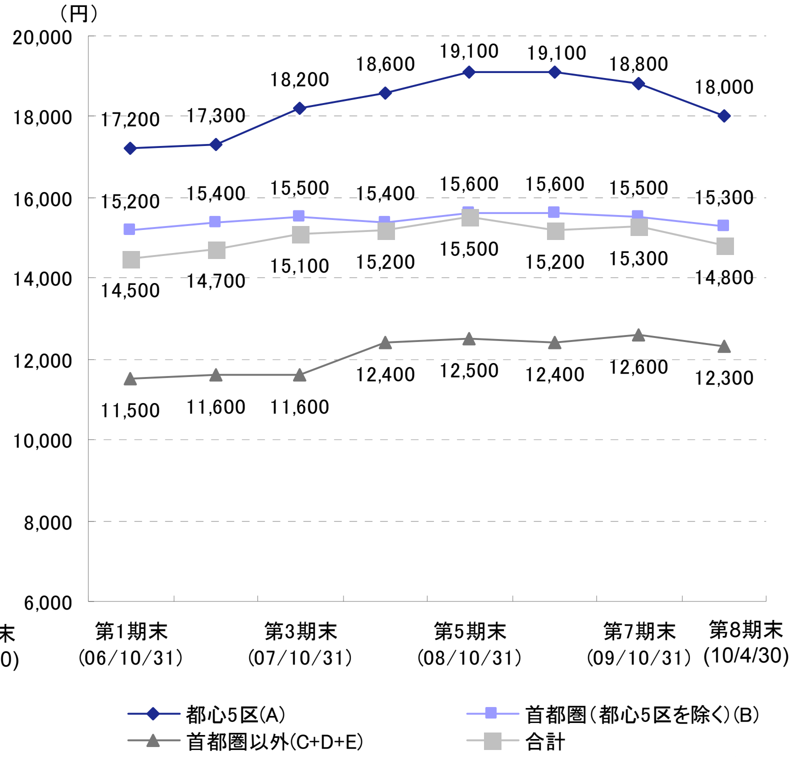
  主な要因

  - **賃料単価の高いCOI新橋ビルにおけるテナント退去の影響大**

稼動率



平均賃料



■ エリア別物件数の推移 (件)

	第1期末 (06/10/31)	第2期末 (07/4/30)	第3期 (07/10/31)	第4期 (08/4/30)	第5期 (08/10/31)	第6期 (09/4/30)	第7期 (09/10/31)	第8期 (10/4/30)
都心5区(A)	19	19	22	27	27	23	22	22
首都圏(都心5区を除く)(B)	12	12	12	16	15	14	14	14
首都圏以外(C+D+E)	14	14	15	21	21	20	18	18
合計	45	45	49	64	63	57	54	54

(注1)各期末時点で保有する全物件を対象としています。
(注2)平均賃料とは、各期末時点でのエリア、または合計における賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で割った賃料単価をいい、100円未満を四捨五入して記載しております。
(注3)稼働率とは、各期末時点でのエリア、または合計における賃貸可能面積の合計に占める賃貸中の面積の比率をいいます。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

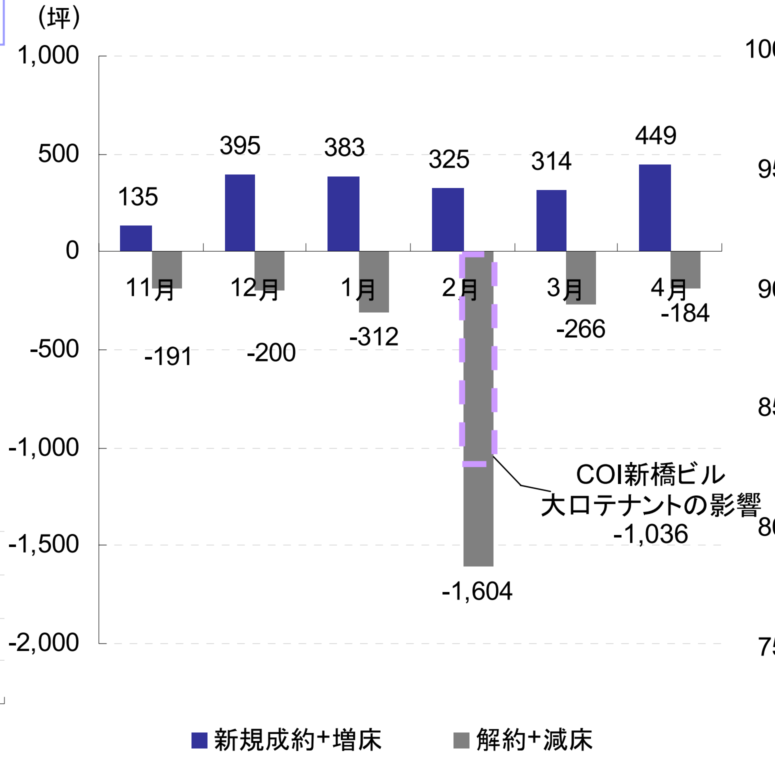
©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.

2.4 第8期のリーシング実績(1)

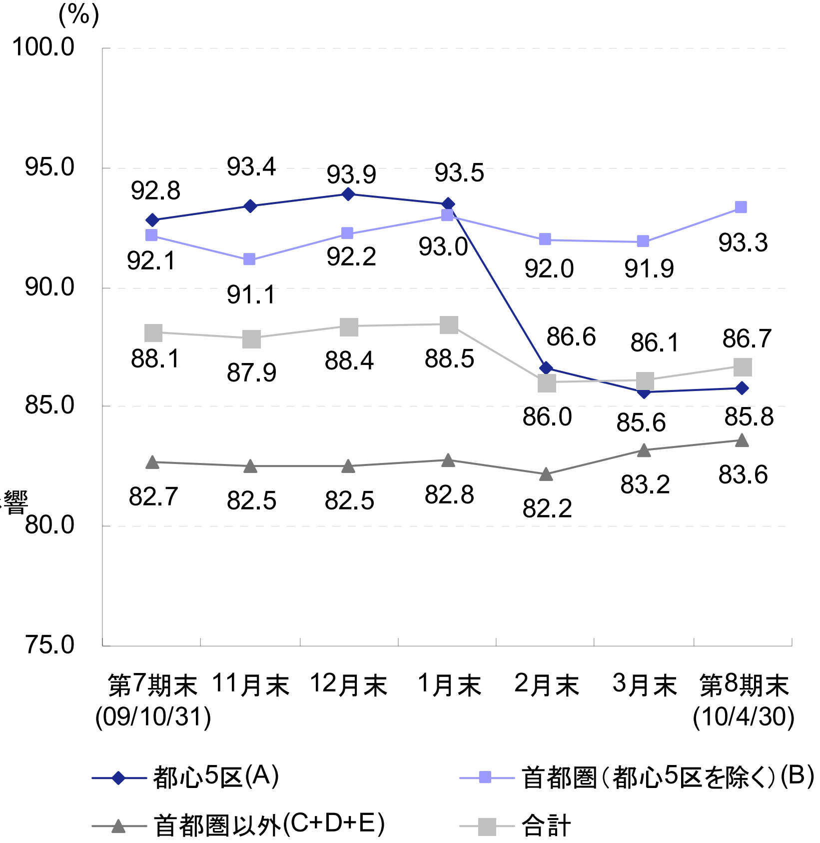
各物件のリーシングの積み上げが進捗したものの、大口テナント退去の影響により、ポートフォリオ全体の賃貸面積は756坪減少。

第8期のリースアップ状況

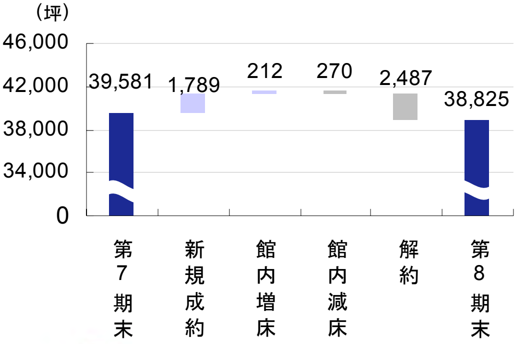
■ 第8期月次賃貸面積の増減



■ 第8期月次稼働率の推移



■ 第8期賃貸面積の推移

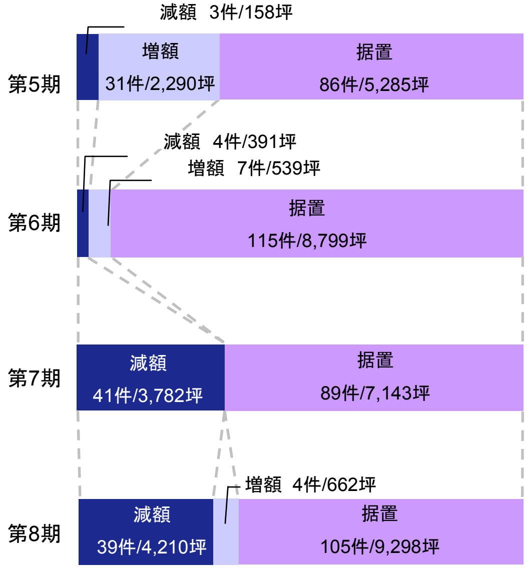


JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

2.4 第8期のリーシング実績(2)

■ 契約更新状況の推移



第8期のリーシング状況

■ 第8期の契約更新は引き続き減額改定基調で推移。

■ 他方、厳しい環境下においても、賃料がマーケット水準より低い物件などにおいて、4件の増額改定を実現。

■ 第8期の契約更新状況(期中更新：148件、14,170坪)(注2)

	対従前賃料変動率	賃料変動額(注3)(通期ベース)
増額改定	+25.9%	+26百万円
減額改定	-12.7%	-50百万円

■ 第8期テナント数の推移

テナント入替による賃料の増減				
	テナント数	面積(坪)	賃料(通期ベース)	対従前賃料変動率(注4)
新規成約	47	1,789	+130百万円	-20.9%
解約	32	-2,487	-296百万円	—
館内増床	6	212	+17百万円	-4.8%
館内減床	12	-270	-20百万円	—

(注1)金額は記載未満を切り捨て、変動率及び面積は四捨五入しております。
(注2)件数はテナント数ベースであり、契約期間内に賃料改定を行ったテナントを含みます。
(注3)通期ベースの賃料変動額は(成約賃料-従前月額賃料)×6により計算しております。
(注4)対従前賃料変動率は成約賃料/従前賃料-1により計算しております。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

2.4 第8期のリーシング実績(3)

■ COI新橋ビル：外観

■ COI新橋ビル：物件地図

第8期のリーシング状況

- 期中における新規成約件数は解約受領件数を上回る。(注)
  - 足元のテナント需要回復の兆しが見られる。

	テナント数	面積(坪)	賃料(通期ベース)
新規成約(契約ベース)	57	2,243	164百万円
解約予告(受領ベース)	27	-1,366	-132百万円

COI新橋ビル(A-1)のリーシング状況

- 2010年2月、COI新橋ビルの大口テナントによる退去が発生。
  - 5フロアにおいて空室が発生し、ポートフォリオ稼働率が大きく下落。

- 内覧会などを通じ、精力的にリーシングを実施中。
  - 近隣エリアのオフィス空室率が高止まりする中、テナント獲得競争が激化。
  - 「新橋」駅徒歩1分という好立地をアピールし、テナントを誘致。
  - 仲介業者へ広報を随時行い、エリアにおける認知度を向上。
  - 候補テナントに対し、十分なヒアリングを行いつつ、契約形態を柔軟に見直して交渉中。

(注)新規成約及び解約予告は増床及び減床も含みます。

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

2.5 地方におけるリースアップ事例

リーシング施策

- 地方におけるオフィス需要の低迷が続く中、PM業者と連携した積極的なリーシングを展開。
- 地域毎の空室率やマーケットの動向を早期に把握。物件毎に適切な募集条件を設定し、テナントを確保。
- テナントとのリレーションを密にし、増床や新規開設など、潜在的なテナント需要の掘り起こしにより、成約を実現。
- 内覧会実施などによる物件周知活動の強化。グレードの高さや好立地など、物件特性をアピールし、テナントを誘致。

リーシング実績

- CRD丸の内:
  (7期末)88.5%→(8期末)90.5%→(8月末)98.3%(予定)
- COI名駅ビル:
  (7期末)58.3%→(8期末)68.8%→(7月末)89.6%(予定)
- 富山駅西ビル:
  (7期末)90.8%→(8期末)91.9%→(6月末)100%(予定)
- カーニープレイス佐賀:
  (7期末)58.7%→(8期末)78.9%→(6月末)92.6%(予定)

(注)予定稼働率は契約締結ベースで算出しております。

■ CRD丸の内(D-9)

■ COI名駅ビル(D-3)

■ 富山駅西ビル(E-1)

■ カーニープレイス佐賀(E-3)

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

2.6 COI西参道ビル(底地)の取得

■ 取得の概要

項目	概要
取得日	2010年4月8日
取得価格	140,000,000円
鑑定評価額	184,500,000円(注)
取得先	京王電鉄株式会社
取得資金	自己資金より取得

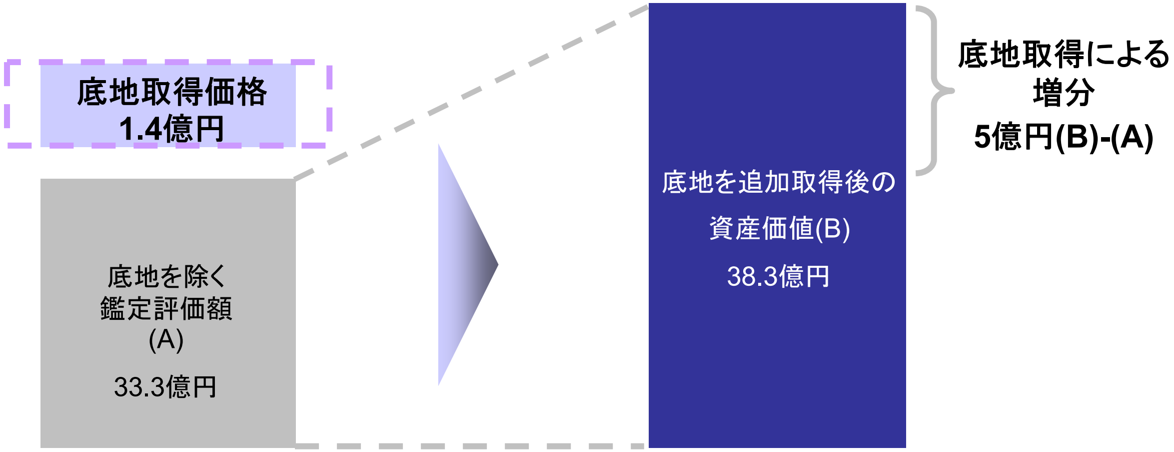
(注)底地部分のみ。併合を前提とした評価額。

■ COI西参道ビル：物件地図(詳細)

■ 2010年4月、COI西参道ビルの底地(賃借権付土地)を取得。

■ 賃借料の支払いが不要になることにより、物件全体としてのNOIが年間で19百万円程度上昇。

■ 底地部分併合による完全所有化により、流動性が向上し、投資額を大幅に上回る資産価値の増加を実現。



1.4億円の投資により、5億円の資産価値の増加に繋げる。

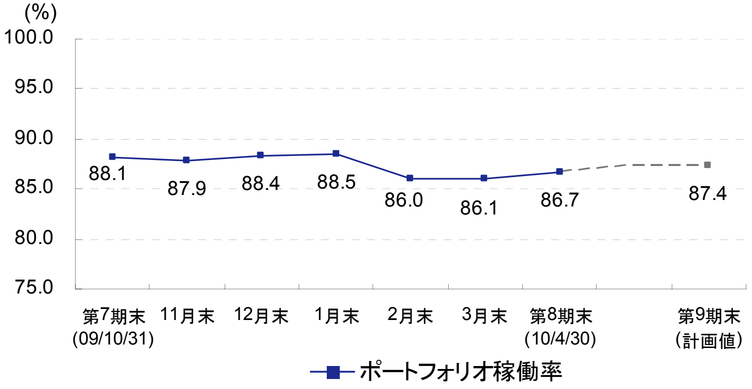
©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.

2.7 今後の資産運用戦略

JOIを取り巻く環境

- 第8期におけるリーシングの進展により、今後の稼働率の向上を見込む。
- オフィスマーケット全般の調整が続く中、新規テナントの誘致が焦点。

■ 稼働率の見込み



今後の運用戦略

- 既存テナントの満足度向上に努め、退去防止を図る。また、PM会社を通じてリレーションを強化することにより、増床ニーズ等の掘り起こしに努める。
- マーケット水準や物件の特性を総合的に判断し、賃料水準などを柔軟に設定して交渉することにより、移転意欲のあるテナントの確実な取り込みを図る。
- 地方においては、引き続き稼働率の向上を目指し、新規需要の迅速な取り込みを図る。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

2.8 (第9期)COI日本橋本町ビルの売却

- 2010年5月にCOI日本橋本町ビルを売却。売却により得た資金を日本GEローンIVの一部返済に充当。
- 売却益が発生し、借入コストは軽減される一方、第9期の当該物件による賃貸事業利益が減少するため、業績に与える影響はなし。

【売却の概要】

項目	概要
売却日	2010年5月27日
所在地	東京都中央区日本橋本町四丁目13番5号
取得価格	1,864 百万円
譲渡価格	1,960 百万円
売却益	14 百万円
売却資金の使途	日本GEローンIVの一部返済(返済実施日:2010年5月27日) ＊返済前残高:21,904百万円－返済金額:1,900百万円 ＝返済後残高:20,004百万円

■ COI日本橋本町ビル:外観

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

目次

1. 決算ハイライト
   - 1.1 決算ハイライト
   - 1.2 運用実績
   - 1.3 主要財務指標
   - 1.4 経営環境の認識
   - 1.5 第9期経営計画
2. 運用の状況
   - 2.1 ポートフォリオの資産規模の推移
   - 2.2 ポートフォリオの分散状況
   - 2.3 保有物件の稼働率と平均賃料の推移
   - 2.4 第8期のリーシング実績
   - 2.5 地方におけるリースアップ事例
   - 2.6 COI西参道ビル(底地)の取得
   - 2.7 今後の資産運用戦略
   - 2.8 (第9期)COI日本橋本町ビルの売却
3. **財務の状況**
   - **3.1 第8期のファイナンス実績**
   - **3.2 決算発表日時点の財務状況**
   - **3.3 今後のファイナンス戦略**

APPENDICES

1. ジャパン・オフィス投資法人の概要
2. 変動・固定金利比率とレンダーの分布
3. 借入と担保状況
4. 第三者割当増資の概要
5. 損益計算書
6. 貸借対照表
7. キャッシュ・フロー計算書
8. 投資主の状況
9. 投資口価格の推移
10. ポートフォリオマップ
11. 物件一覧
12. 設計・施工者一覧
13. 個別物件収支明細
14. 個別物件鑑定評価額一覧

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

3.1 第8期のファイナンス実績

日本GEローンのリファイナンス

- 第8期は喫緊の課題であった日本GEからの借入金のリファイナンスに注力。
- 2010年 1月：GEREローンII(204億円)のリファイナンスを実現。
  - 15億円を増額し、日本GEローンIV(注1)219億円の借入れを実施。(次回返済期限:2010年7月28日)
- 2010年 2月：第三者割当増資により、いちごグループより35億円を調達。
- 日本GEローンIV借入時の増額分15億円及び手許資金2億円を合わせ、BNYメロン信託銀行ローン52億円全額の返済を実施。

【第8期借入金返済の概要】 (億円)

借入先	返済実施日	返済前金額	返済金額	返済後金額	返済方法
GEREローンII	2010年1月29日	204	204	0	日本GEローンIVによる借入
BNYメロン信託銀行ローン	2010年1月29日 2010年2月5日	52 37	15 37	37 0	日本GEローンIVによる借入 第三者割当増資による調達(35)及び手許資金(2)
日本GEローンIV	2010年4月26日	219	—	219	(返済期限の延長 延長後期限：2010年7月28日)

(注1)日本GE株式会社の社名変更に伴い、同社からの借入金の略称を、従来のGEREローンから日本GEローンに変更しております。
(注2)第9期において、COI日本橋本町ビルを売却したことに伴い、2010年5月27日付で19億円を期限前返済しております。売却と期限前返済の詳細は「2.8(第9期)COI日本橋本町ビルの売却」(P.18)に記載しています。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

3.2 決算発表日時点の財務状況

借入金、LTVの推移

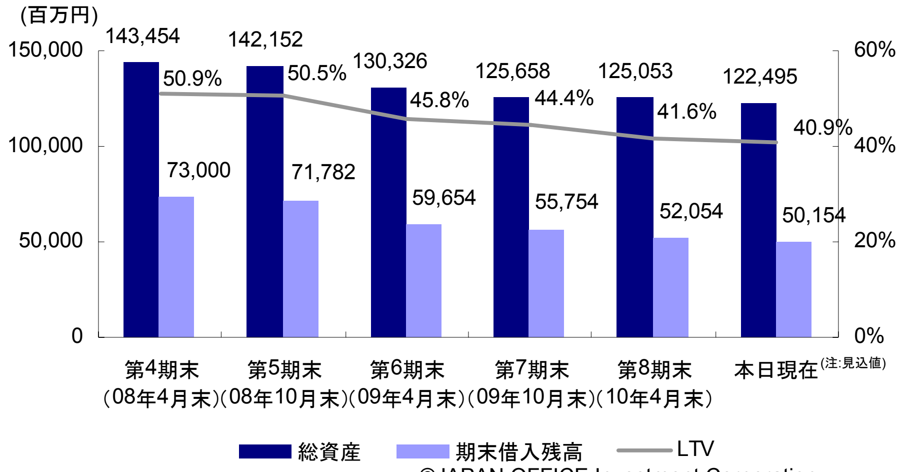
- 借入金総額は557億円(第7期末時点)→520億円(第8期末時点)→501億円(決算発表日時点)に圧縮。
  - 2010年2月の第三者割当増資、及び2010年5月のCOI日本橋本町ビルの売却による期限前返済により、借入金を圧縮。
- 総資産有利子負債比率は44.4%(第7期末時点)→41.6%(第8期末時点)→40.9%(決算発表日時点の見込値)に改善。

■ 決算発表日時点における有利子負債の状況

(百万円)

借入先	残高
日本GEローンI	11,550
日本GEローンIII	8,350
日本GEローンIV	20,004
あおぞら銀行ローン	3,950
AIGエジソン生命ローン	4,300
DB信託ローン	2,000
合計	50,154

■ 総資産有利子負債比率の推移



(注1)日本GE株式会社の社名変更に伴い、同社からの借入金の略称を、従来のGEREローンから日本GEローンに変更しております。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

3.3 今後のファイナンス戦略

JOIを取り巻く環境

- 借入先が一社に大きく偏っており、調達先の分散及び返済期限の長期化が課題。
- J-REITマーケットへの信用拡大に伴い、一部金融機関においては貸出意欲が見られる。

今後の財務戦略

- 2010年に返済期限を迎える日本GEからの借入金のリファイナンスを最優先課題とする。
- 借入先の分散と返済期限の長期化に向けて、複数のレンダーと交渉中。
- 財務基盤の再構築に目処が付くまでは、保守的なLTVの水準を維持。
- 借入金低減のため、物件売却は引き続き検討。

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

目次

1. 決算ハイライト
   - 1.1 決算ハイライト
   - 1.2 運用実績
   - 1.3 主要財務指標
   - 1.4 経営環境の認識
   - 1.5 第9期経営計画
2. 運用の状況
   - 2.1 ポートフォリオの資産規模の推移
   - 2.2 ポートフォリオの分散状況
   - 2.3 保有物件の稼働率と平均賃料の推移
   - 2.4 第8期のリーシング実績
   - 2.5 地方におけるリースアップ事例
   - 2.6 COI西参道ビル(底地)の取得
   - 2.7 今後の資産運用戦略
   - 2.8 (第9期)COI日本橋本町ビルの売却
3. 財務の状況
   - 3.1 第8期のファイナンス実績
   - 3.2 決算発表日時点の財務状況
   - 3.3 今後のファイナンス戦略

APPENDICES

1. **ジャパン･オフィス投資法人の概要**
2. **変動･固定金利比率とレンダーの分布**
3. **借入と担保状況**
4. **第三者割当増資の概要**
5. **損益計算書**
6. **貸借対照表**
7. **キャッシュ･フロー計算書**
8. **投資主の状況**
9. **投資口価格の推移**
10. **ポートフォリオマップ**
11. **物件一覧**
12. **設計･施工者一覧**
13. **個別物件収支明細**
14. **個別物件鑑定評価額一覧**

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

1. ジャパン・オフィス投資法人の概要

ジャパン・オフィス投資法人とは

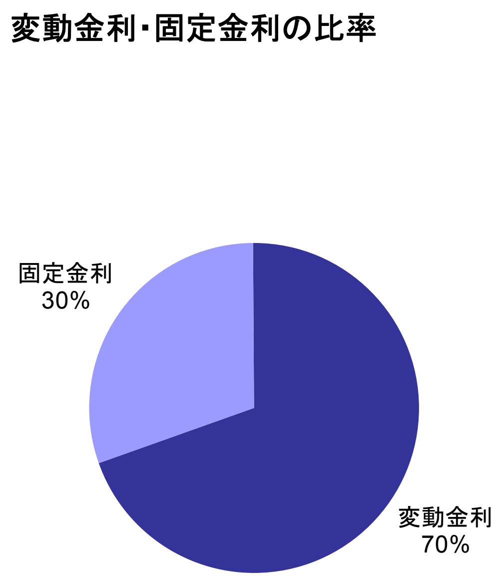
- ジャパン・オフィス投資法人は、2006年3月に東京証券取引所に上場した、中規模オフィスビルに主として投資を行う特化型のJ-REITです。

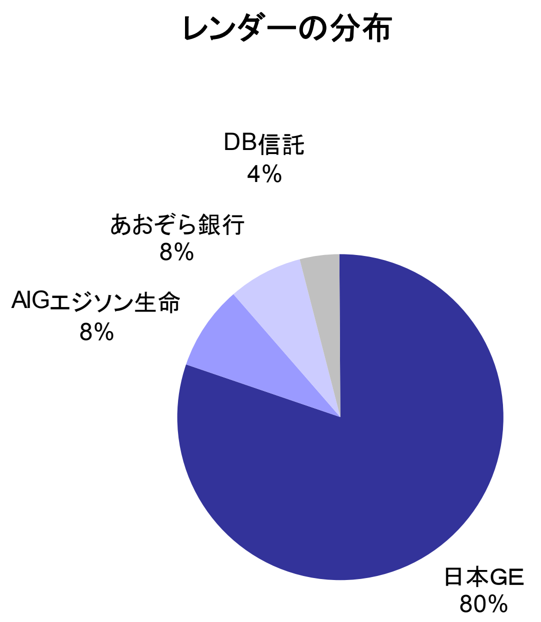
名称	ジャパン・オフィス投資法人
証券コード	8983
所在地	東京都渋谷区南平台町1番10号
執行役員	田崎　浩友
資産運用会社	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
資産運用会社代表取締役社長	田崎　浩友
保有物件	54物件（第8期末時点）
ポートフォリオ規模	117,555百万円 (第8期末時点取得価格ベース)
決算期	4月期（11月1日～4月30日）及び10月期（5月1日～10月31日）
投資口価格	731,000円（2007年4月2日　上場来最高値（終値）） 52,700円（2008年11月26日　上場来最安値（終値））

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

2. 変動･固定金利比率とレンダーの分布

■ 第8期末時点の借入残高総額の内、変動金利の割合は70%です。





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

3. 借入と担保状況

2010年4月30日現在

ローン	返済期日	借入残高	担保対象物件			
			物件名			物件数
日本GEローンⅣ	2010年7月28日	219 億円 (注1)	A-1 COI新橋ビル A-4 MTCビル A-7 COI南平台ビル A-9 COI日本橋本町ビル(注1) A-10 アンフィニ赤坂 A-12 COI聖坂ビル 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-31 COI九段三丁目ビル	B-1 COI五反田ビル B-2 ブルク大森 B-3 BENEX S-2 B-5 パゴダ浅草 B-9 レスポアール296 B-10 テクノス中野ビル B-14 ルート池袋ビル B-15 西五反田アクセス B-16 TK吉祥寺ビル C-3 茨木恒和ビル	D-1 仙台一番町ビル D-2 COI広島紙屋町ビル D-7 ソロンけやき通りビル E-3 カーニープレイス佐賀 E-6 COI高松ビル	25 物件
日本GEローンⅢ	2010年10月31日	83 億円	A-21 COI恵比寿西ビル A-22 COI銀座612	D-9 CRD丸の内		3 物件
あおぞら銀行ローン	2011年2月28日	39 億円	A-20 COI芝園橋ビル A-23 フィエスタ渋谷 A-24 COI内神田ビル B-13 千歳ビル	D-8 大名バルコニー E-7 COI富山新桜町ビル E-8 秋田山王21ビル E-9 COI新潟ビル		8 物件
日本GEローンⅠ	2011年4月30日	115 億円	A-2 COI西参道ビル A-18 COI渋谷神山町ビル A-19 COI赤坂五丁目ビル B-7 REGALOビル	B-11 COI永代ビル B-12 COI横須賀ベイサイドビル D-4 COI名古屋プラザビル D-5 エルセントロ札幌	D-6 COI仙台中央ビル E-5 カーニープレイス金沢駅前	10 物件
DB信託ローン	2011年6月29日	20 億円	A-28 DSM神保町ビル A-29 DSM日本橋蛎殻町ビル	A-30 COI九段二丁目ビル		3 物件
AIGエジソン生命ローン	2013年3月16日	43 億円	A-8 ジョワレ半蔵門 B-6 COI南池袋ビル D-3 COI名駅ビル	E-1 富山駅西ビル E-2 第百・みらい信金ビル		5 物件
合計		**520 億円**				**54 物件**

(注1)COI日本橋本町ビルは2010年5月27日付で売却いたしました。また、売却時に日本GEローンⅣを19億円返済しております。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

4. 第三者割当増資の概要

- 2010年2月、いちごグループに対して第三者割当増資を実施し、35億円を調達。
- BNYメロン信託銀行ローンの一部返済資金に充当。

項目	概要
発表日	2010/1/27
払込日	2010/2/4
発行新投資口数	40,137口
発行価格・総額	87,200円(総額3,499,946,400円)
割当先及び口数	合同会社ユピテル(20,069口) (注) いちごアセットトラスト(20,068口)
発行済投資口数	164,504口(募集前)→204,641口(募集後)

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

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

5. 損益計算書

（千円）

	第7期 平成21年5月1日-平成21年10月31日	第8期 平成21年11月1日-平成22年4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	3,993,000	3,629,989
その他賃貸事業収入	485,516	356,899
不動産等売却益	3,036	—
営業収益合計	4,481,553	3,986,888
営業費用		
賃貸事業費用	1,953,143	1,870,621
不動産売却損	310,653	—
資産運用報酬	392,483	361,044
資産保管手数料	12,068	9,499
一般事務委託手数料	45,571	36,576
役員報酬	5,580	5,580
その他営業費用	88,877	114,111
営業費用合計	2,808,377	2,397,434
営業利益	1,673,176	1,589,453
営業外収益		
受取利息	1,777	1,613
未払分配金戻入	—	1,098
受取保険金	143	11
その他	1	0
営業外収益合計	1,922	2,724
営業外費用		
支払利息	660,120	624,666
融資関連費用	657,443	385,167
投資口交付費	—	8,499
その他	11,385	3,076
営業外費用合計	1,328,949	1,021,410
経常利益	346,149	570,768
特別利益		
受取損失補てん金	163,297	—
特別利益合計	163,297	—
特別損失		
訴訟和解金	78,914	—
特別損失合計	78,914	—
税引前当期純利益	430,532	570,768
法人税、住民税及び事業税	969	984
法人税等調整額	33	32
法人税等合計	1,002	1,016
当期純利益	429,529	569,751
前期繰越利益	70	79
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	429,599	569,831

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

6. 貸借対照表（資産の部）

（千円）

	第7期 平成21年10月31日	第8期 平成22年4月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,208,904	2,263,773
信託現金及び信託預金	4,398,111	4,110,778
営業未収入金	123,915	91,099
前払費用	615,822	257,289
繰延税金資産	50	18
預け金	1,017,510	1,173,420
その他	7,524	57,347
貸倒引当金	—	-4,670
流動資産合計	8,371,839	7,949,056
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,436,391	19,569,703
減価償却累計額	-1,446,648	-1,760,714
建物（純額）	17,989,743	17,808,989
構築物	61,721	61,721
減価償却累計額	-21,161	-24,518
構築物（純額）	40,559	37,202
機械及び装置	372,283	387,808
減価償却累計額	-81,021	-97,026
機械及び装置（純額）	291,262	290,781
工具、器具及び備品	11,980	15,550
減価償却累計額	-3,075	-4,476
工具、器具及び備品（純額）	8,905	11,073
土地	45,111,715	45,111,715
建設仮勘定	2,250	2,450
信託建物	18,780,397	18,915,027
減価償却累計額	-2,268,319	-2,534,188
信託建物（純額）	16,512,077	16,380,838
信託構築物	2,202	2,202
減価償却累計額	-1,615	-1,646
信託構築物（純額）	587	555
信託機械及び装置	392,246	411,931
減価償却累計額	-212,911	-233,196
信託機械及び装置（純額）	179,335	178,734
信託工具、器具及び備品	13,801	18,216
減価償却累計額	-3,853	-5,521
信託工具、器具及び備品（純額）	9,947	12,694
信託土地	37,083,573	37,231,000
信託建設仮勘定	3,114	15,958
有形固定資産合計	117,233,072	177,081,994
無形固定資産		
商標権	1,003	951
無形固定資産合計	1,003	951
投資その他の資産		
出資金	5	5
差入保証金	10,000	10,566
長期前払費用	42,942	11,398
投資その他の資産合計	52,947	21,969
固定資産合計	117,287,023	117,104,916
資産合計	125,658,863	125,053,973

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

6. 貸借対照表（負債・純資産の部）

（千円）

	第7期 平成21年10月31日	第8期 平成22年4月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	447,837	401,235
短期借入金	5,200,000	21,904,700
1年内返済予定の長期借入金	28,754,700	23,850,000
未払金	300,673	257,396
未払費用	74,590	39,849
前受金	559,518	574,444
預り金	22,471	8
その他	132,931	12,394
流動負債合計	35,492,722	47,040,029
固定負債		
長期借入金	21,800,000	6,300,000
預り敷金及び保証金	2,796,728	2,771,309
信託預り敷金及び保証金	2,802,924	2,535,968
固定負債合計	27,399,653	11,607,278
負債合計	62,892,376	58,647,307
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	62,336,887	65,836,833
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	429,599	569,831
剰余金合計	429,599	569,831
投資主資本合計	62,766,487	66,406,665
純資産合計	62,766,487	66,406,665
負債純資産合計	125,658,863	125,053,973

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

7. キャッシュ・フロー計算書

(千円)

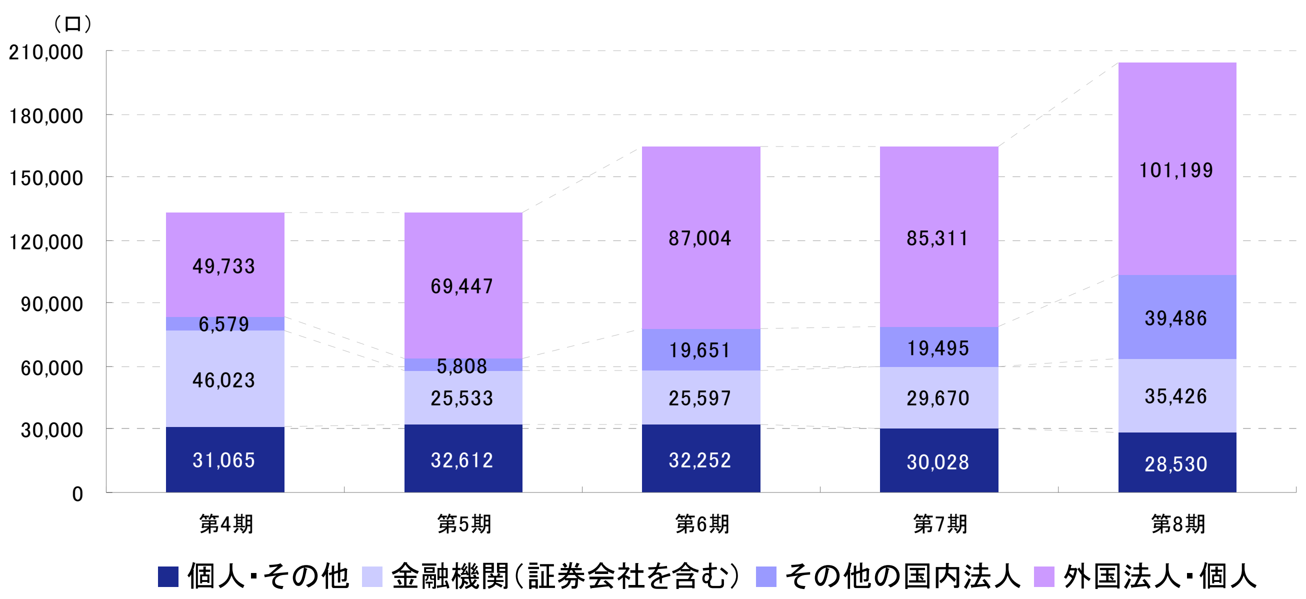
	第7期 平成21年5月1日-平成21年10月31日	第8期 平成21年11月1日-平成22年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	430,532	570,768
減価償却費	650,656	631,443
受取利息	-1,777	-1,613
支払利息	660,120	624,666
訴訟和解金	78,914	—
投資口交付費	—	8,499
営業未収入金の増減額(△は増加)	-14,867	32,815
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	-51,024
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	-118,554
前払費用の増減額(△は増加)	-138,969	358,533
信託有形固定資産の売却による減少額	3,494,756	—
長期前払費用の増減額(△は増加)	75,060	31,544
預け金の増減額(△は増加)	493,733	-155,909
営業未払金の増減額(△は減少)	51,890	-21,350
未払金の増減額(△は減少)	-645	-43,276
前受金の増減額(△は減少)	-100,976	14,926
その他	-10,104	-16,426
小 計	5,668,323	1,865,042
利息の受取額	1,777	1,613
利息の支払額	-666,209	-659,407
訴訟和解金の支払額	-78,914	—
法人税等の支払額	-25	-936
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,924,951	1,206,311
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	-80,745	-195,956
信託有形固定資産の取得による支出	-103,940	-310,946
無形固定資産の取得による支出	-1,026	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	93,035	104,327
預り敷金及び保証金の返還による支出	-301,360	-129,746
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	68,307	111,969
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-457,203	-378,925
投資活動によるキャッシュ・フロー	-782,935	-799,278
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,200,000	21,904,700
短期借入金の返済による支出	-7,800,000	-5,200,000
長期借入れによる収入	2,000,000	—
長期借入金の返済による支出	-3,300,000	-20,404,700
分配金の支払額	-595,645	-431,621
投資口の発行による収入	—	3,491,447
財務活動によるキャッシュ・フロー	-4,495,645	-640,174
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	-353,629	-233,140
現金及び現金同等物の期首残高	6,945,094	6,591,464
現金及び現金同等物の期末残高	6,591,464	6,358,323

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

8. 投資主の状況

所有者別投資口数



主要投資主（第8期末時点）

氏名又は名称	所有投資口数	比率(%)(注)
いちごアセットトラスト	63,079	30.82
合同会社ユピテル	35,623	17.40
ゴールドマンサックスインターナショナル	20,572	10.05
NCT信託銀行株式会社(投信口)	15,524	7.58
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,527	4.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,178	1. 55
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ツ613	2,361	1.15
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,275	1.11
株式会社クリード	2,200	1.07
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	2,160	1.05
合計	155,499	75.98

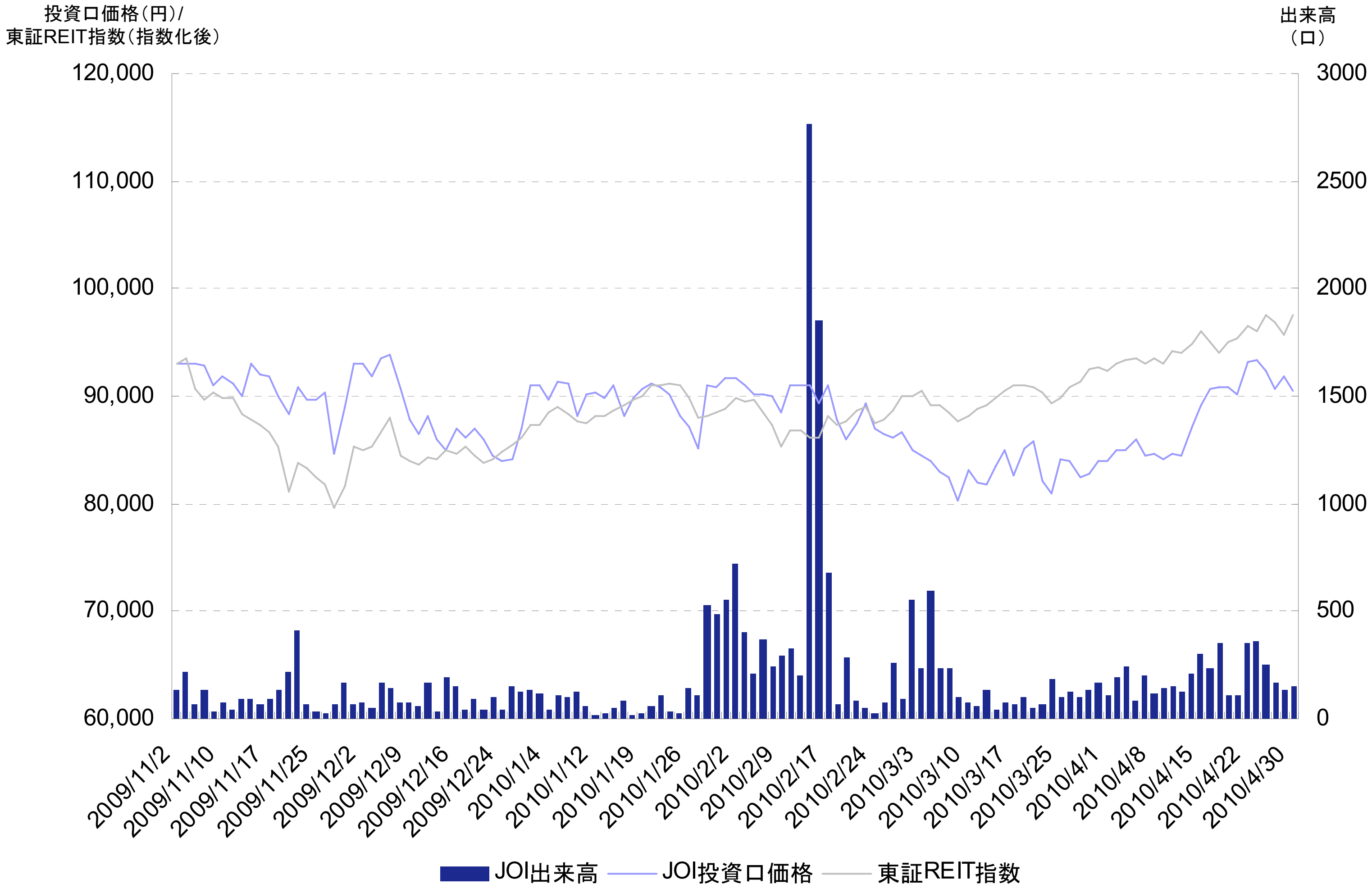
所有者別投主数

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
個人・その他	7,895	7,749	7,658	7,366	7,085
金融機関(証券会社を含む)	74	39	30	34	37
その他の国内法人	134	118	108	99	93
外国法人・個人	130	117	98	84	77
合計	8,233	8,023	7,894	7,583	7,292

(注) 「主要投資主」欄に記載されている、「比率」は発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率であり、小数第2位以下を切捨てて記載しています。

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

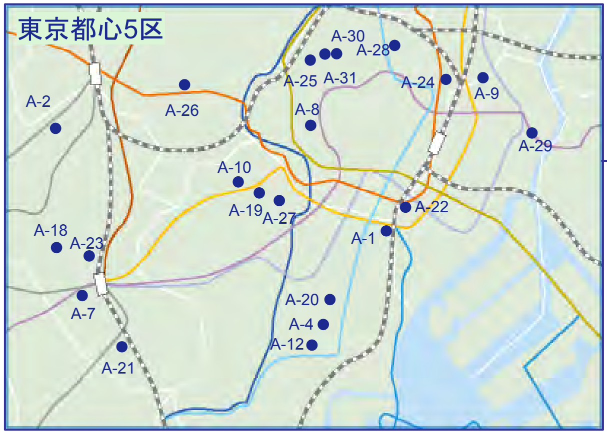
9. 投資口価格の推移

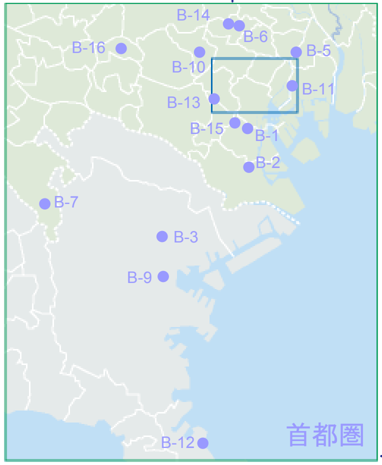


※東証REIT指数は 10/11/02 の東証REIT指数を、同日のJOI終値として指数化したものです。

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

10. ポートフォリオマップ





東京都心5区

A-1 COI新橋ビル
A-2 COI西参道ビル
A-4 MTCビル
A-7 COI南平台ビル
A-8 ジョワレ半蔵門
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-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日本橋蛎殻町ビル
A-30 COI九段二丁目ビル
A-31 COI九段三丁目ビル

首都圏

B-1 COI五反田ビル
B-2 ブルク大森
B-3 BENEX S-2
B-5 パゴダ浅草
B-6 COI南池袋ビル
B-7 REGALOビル
B-9 レスポアール296
B-10 テクノス中野ビル
B-11 COI永代ビル
B-12 COI横須賀ベイサイドビル
B-13 千歳ビル
B-14 ルート池袋ビル
B-15 西五反田アクセス
B-16 TK吉祥寺ビル

関西圏

C-3 茨木恒和ビル

5大都市圏

D-1 仙台一番町ビル
D-2 COI広島紙屋町ビル
D-3 COI名駅ビル
D-4 COI名古屋プラザビル
D-5 エルセントロ札幌
D-6 COI仙台中央ビル
D-7 ソロンけやき通りビル
D-8 大名バルコニー
D-9 CRD丸の内

その他主要都市

E-1 富山駅西ビル
E-2 第百・みらい信金ビル
E-3 カーニープレイス佐賀
E-5 カーニープレイス金沢駅前
E-6 COI高松ビル
E-7 COI富山新桜町ビル
E-8 秋田山王21ビル
E-9 COI新潟ビル

2010年4月30日現在

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

11. 物件一覧①

地域(注1)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)(注2)	投資比率(%)(注3)	賃貸可能面積(m^2)	稼働率(%)(注4)		
							当期末	第7期末	第6期末
首都圏(都心5区)	A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	7,162	6.1	5,544.24	48.1	100.0	100.0
	A-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	4,579	3.9	5,036.78	87.3	86.2	88.8
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	2,690	2.3	4,136.68	88.0	100.0	100.0
	A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	2,120	1.8	1,925.24	90.0	94.6	94.6
	A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	2,076	1.8	2,080.37	86.3	85.0	100.0
	A-9	COI日本橋本町ビル(注1)	東京都中央区日本橋本町四丁目	1,864	1.6	3,695.21	100.0	100.0	100.0
	A-10	アンフィニ赤坂	東京都港区赤坂八丁目	1,862	1.6	1,684.27	86.0	85.9	85.9
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	1,270	1.1	1,947.85	100.0	100.0	100.0
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	1,460	1.2	1,321.54	100.0	87.9	87.9
	A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	850	0.7	687.78	100.0	100.0	100.0
	A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	1,420	1.2	1,602.29	86.3	86.2	71.7
	A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	3,000	2.6	1,484.39	85.9	71.8	100.0
	A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	2,641	2.3	1,400.45	98.2	91.1	87.5
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	3,155	2.7	1,239.16	89.1	78.7	89.7
	A-24	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	2,000	1.7	1,379.33	81.8	88.8	91.2
	A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	576	0.5	490.91	89.0	100.0	100.0
	A-26	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	840	0.7	780.64	72.7	63.5	90.8
	A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	981	0.8	494.14	87.7	87.6	52.1
	A-28	DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	2,630	2.2	1,910.83	83.8	91.8	100.0
	A-29	DSM日本橋蛎殻町ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	1,930	1.6	2,379.80	100.0	100.0	100.0
	A-30	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	1,137	1.0	1,288.31	100.0	100.0	100.0
	A-31	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	1,227	1.0	1,326.28	100.0	100.0	79.9

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

11. 物件一覧②

地域（注1）	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注2）	投資比率（%）（注3）	賃貸可能面積（m^2）	稼働率（%）（注4）		
							当期末	第7期末	第6期末
首都圏（都心5区を除く）	B-1	COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	5,208	4.4	5,421.14	94.7	92.7	100.0
	B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	3,370	2.9	5,340.37	99.3	86.2	91.3
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	2,438	2.1	4,389.91	79.4	81.3	89.3
	B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	1,871	1.6	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	1.4	1,490.30	88.9	100.0	100.0
	B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	1,664	1.4	2,183.65	100.0	85.0	85.0
	B-9	レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	1,074	0.9	1,282.92	94.9	94.8	76.9
	B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	979	0.8	1,250.85	88.9	100.0	100.0
	B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	1,650	1.4	2,602.31	100.0	100.0	100.0
	B-12	COI横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	1,545	1.3	2,186.73	95.6	95.6	95.6
	B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	2,770	2.4	2,385.69	100.0	100.0	100.0
	B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	927	0.8	1,261.91	100.0	100.0	100.0
	B-15	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	1,270	1.1	1,311.21	67.1	78.4	78.4
	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	3.0	4,120.46	91.3	94.6	97.3
関西圏	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	789	0.7	2,186.41	73.7	73.7	80.3

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

11. 物件一覧③

地域(注1)	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)(注2)	投資比率(%)(注3)	賃貸可能面積(m^2)	稼働率(%)(注4)		
							当期末	第7期末	第6期末
5大都市圏	D-1	仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	2,480	2.1	5,680.95	87.4	88.8	88.0
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	1,709	1.5	2,900.85	75.4	71.7	74.8
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	1,474	1.3	2,063.52	68.8	58.3	47.9
	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	4.9	3,971.79	87.5	88.9	88.9
	D-5	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	1,030	0.9	1,226.58	87.0	87.0	100.0
	D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	786	0.7	2,365.61	66.9	68.3	74.3
	D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	1,450	1.2	1,978.60	98.3	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	0.7	765.61	100.0	100.0	100.0
	D-9	CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	9,520	8.1	8,009.11	90.5	88.5	76.6
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	2,345	2.0	8,601.71	91.9	90.8	90.8
	E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	1,892	1.6	3,247.71	89.9	89.8	89.8
	E-3	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	1,200	1.0	2,839.77	78.9	58.7	69.8
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	1,071	0.9	2,453.21	69.0	68.9	62.3
	E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	3,208	2.7	6,329.33	97.3	97.2	94.0
	E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	708	0.6	2,095.95	70.4	78.2	75.3
	E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	895	0.8	3,512.36	60.7	62.8	78.3
	E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	3,075	2.6	6,577.22	77.5	79.2	81.1
合計(54物件)				117,555	100.0	147,961.50	86.7	88.1	89.5

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

(注2) 「取得価格」欄には、各取得資産の取得価格(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満切捨てで記載しています。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位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数字を足し合わせても合計数字と必ずしも一致しません。

(注4) 「稼働率」欄は各期末時点での各物件における賃貸可能面積の合計に占める賃貸中の面積の比率をいいます。また、第6期、第7期の合計欄には各期末時点での保有物件全体の稼働率を記載しており、第6期及び第7期に売却した物件も含まれます。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

12. 設計･施工者一覧①

地域(注)	物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
首都圏（都心5区）	A-1	COI新橋ビル	㈱大林組	㈱大林組	建築主事（東京都）
	A-2	COI西参道ビル	㈱日建設計	東急建設㈱･京王建設㈱共同企業体	建築主事（渋谷区）
	A-4	MTCビル	三和建物㈱ 三和建物エンジニアリング㈱（増築）	三和建物㈱ 三和建物エンジニアリング㈱（増築）	建築主事（港区） （増築）建築主事（東京都）
	A-7	COI南平台ビル	㈱木村建築設計事務所	大成建設･日産建設共同企業体	建築主事（渋谷区）
	A-8	ジョワレ半蔵門	㈱空間創造研究所	㈱佐藤秀工務店	建築主事（千代田区）
	A-9	COI日本橋本町ビル	佐藤工業㈱一級建築士事務所	佐藤工業㈱	建築主事（中央区）
	A-10	アンフィニ赤坂	菊竹清訓建築設計事務所	鹿島建設㈱	建築主事（港区）
	A-12	COI聖坂ビル	古久根建設㈱	古久根建設㈱	建築主事（港区）
	A-18	COI渋谷神山町ビル	㈱IAO竹田設計	飛島建設㈱	建築主事（渋谷区）
	A-19	COI赤坂五丁目ビル	㈱渡辺明設計事務所	㈱竹中工務店	建築主事（港区）
	A-20	COI芝園橋ビル	㈱岡設計	鹿島建設㈱	建築主事（港区）
	A-21	COI恵比寿西ビル	三和建設㈱	三和建設㈱	建築主事（渋谷区）
	A-22	COI銀座612	㈱M.S.A建築設計事務所	北野建設㈱	建築主事（中央区）
	A-23	フィエスタ渋谷	弾設計㈱	大成建設㈱	建築主事（渋谷区）
	A-24	COI内神田ビル	有限会社福井健二設計工房	㈱竹中工務店	建築主事（千代田区）
	A-25	COI九段南ビル	㈱吉田正志建築設計室	風越建設㈱	建築主事（千代田区）
	A-26	COI四谷四丁目ビル	㈱清水建築設計事務所	風越建設㈱	建築主事（㈱国際確認検査センター）
	A-27	COI赤坂溜池ビル	安藤建設㈱	安藤建設㈱	建築主事（ビューローベリタスジャパン㈱）
	A-28	DSM神保町ビル	清水建設㈱	清水建設㈱	建築主事（千代田区）
	A-29	DSM日本橋蛎殻町ビル	㈱久米建築事務所	㈱長谷川工務店	建築主事（中央区）
	A-30	COI九段二丁目ビル	㈱園田設計	埼玉建興㈱	建築主事（千代田区）
	A-31	COI九段三丁目ビル	㈱佐藤総合計画	飛島建設㈱	建築主事（千代田区）

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

12. 設計・施工者一覧②

地域(注)	物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
首都圏（都心5区を除く）	B-1	COI五反田ビル	森京介建築事務所	大末建設㈱	建築主事（東京都）
	B-2	ブルク大森	㈱第一建築事務所 ㈱新都市建築事務所（増築）	真柄建設㈱	建築主事（東京都）（増築含む）
	B-3	BENEX S-2	㈱類設計室	鹿島建設㈱	建築主事（横浜市）
	B-5	パゴダ浅草	野村不動産一級建築士事務所	㈱長谷工コーポレーション	建築主事（台東区）
	B-6	COI南池袋ビル	㈱石川正義一級建築士事務所	清水建設㈱	建築主事（豊島区）
	B-7	REGALOビル	ユーデック㈱	大末建設㈱	建築主事（町田市）
	B-9	レスポアール296	㈱幸和建築事務所	佐藤工業㈱	建築主事（横浜市）
	B-10	テクノス中野ビル	㈱横峯建築設計事務所	西松建設㈱	建築主事（中野区）
	B-11	COI永代ビル	㈱レーモンド設計事務所	三井建設㈱	建築主事（江東区）
	B-12	COI横須賀ベイサイドビル	大成建設㈱	大成建設㈱	建築主事（横須賀市）
	B-13	千歳ビル	㈱間組	㈱間組	建築主事（目黒区）
	B-14	ルート池袋ビル	㈱ミゾタ建築設計事務所	不動建設㈱	建築主事（豊島区）
	B-15	西五反田アクセス	清水建設㈱一級建築士事務所	清水建設㈱	建築主事（品川区）
	B-16	TK吉祥寺ビル	㈱東急設計コンサルタント	鹿島建設㈱	建築主事（武蔵野市）
関西圏	C-3	茨木恒和ビル	㈱鴻池組	㈱鴻池組	建築主事（大阪府）

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

12. 設計・施工者一覧③

地域(注)	物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
5大都市圏	D-1	仙台一番町ビル	清水建設㈱	清水建設㈱	建築主事(仙台市青葉区)
	D-2	COI広島紙屋町ビル	清水建設㈱	清水建設㈱	建築主事(広島市)
	D-3	COI名駅ビル	㈱中村工業一級建築士事務所	㈱中村工業	建築主事(名古屋市)
	D-4	COI名古屋プラザビル	末松設計事務所	清水建設㈱	建築主事(名古屋市)
	D-5	エルセントロ札幌	㈱札幌日総研	清水建設㈱	建築主事(札幌市)
	D-6	COI仙台中央ビル	現代建築研究所	大木建設㈱	建築主事(仙台市)
	D-7	ソロンけやき通りビル	㈱JIN建築設計	清水建設㈱	建築主事(福岡市)
	D-8	大名バルコニー	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	建築主事(福岡市)
	D-9	CRD丸の内	大成建設㈱	大成建設㈱	財団法人日本建築センター
その他主要都市	E-1	富山駅西ビル	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	建築主事(富山市)
	E-2	第百・みらい信金ビル(オフィスビル) 第百・みらい信金ビル(立体駐車場)	㈱レーモンド田邊設計事務所 三菱重工㈱	㈱佐藤組 三菱重工㈱	建築主事(大分市) 建築主事(大分市)
	E-3	カーニープレイス佐賀	㈱梓設計	不二建設㈱・松尾建設㈱共同企業体	建築主事(佐賀県)
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	㈱レーモンド設計事務所 清水建設㈱(改修)	清水建設㈱	建築主事(金沢市)
	E-6	COI高松ビル	大成建設㈱一級建築士事務所	大成建設㈱四国支店	建築主事(財団法人日本建築センター)
	E-7	COI富山新桜町ビル	フジタ工業㈱一級建築士事務所	フジタ工業㈱	建築主事(富山市)
	E-8	秋田山王21ビル	佐藤工業㈱一級建築士事務所	佐藤工業㈱東北支店	建築主事(秋田市)
	E-9	COI新潟ビル	㈱松田平田設計事務所	鹿島建設㈱	建築主事(新潟市)

JAPAN OFFICE INVESTMENT

(注) 「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。

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

13.【第8期】個別物件収支明細①

(千円)

項目	A-1 COI新橋ビル	A-2 COI西参道ビル	A-4 MTCビル	A-7 COI南平台ビル	A-8 ジョワレ半蔵門	A-9 COI日本橋本町ビル(注6)	A-10 アンフィニ赤坂	A-12 COI聖坂ビル	A-17 銀座轟ビル(注5)	A-18 COI渋谷神山町ビル	A-19 COI赤坂五丁目ビル
賃貸事業収益	234,256	143,704	117,868	84,388	62,184	96,344	65,110	58,549	261	47,242	30,646
賃貸事業収入	220,434	131,878	109,833	78,759	58,392	90,032	61,889	54,108	—	43,815	28,434
その他賃貸事業収入	13,821	11,826	8,035	5,628	3,791	6,312	3,220	4,441	261	3,426	2,211
賃貸事業費用	55,826	65,827	46,963	37,767	23,244	32,828	33,399	17,851	-28	19,117	8,697
固定資産税等	19,507	12,972	11,378	9,044	5,826	6,514	8,826	4,978	—	3,214	2,234
諸経費	27,917	41,358	28,297	16,192	12,013	17,600	17,612	9,908	-28	7,735	4,692
外注委託費	14,381	12,008	9,668	6,434	5,996	5,667	9,123	4,280	—	4,156	2,404
水道光熱費	11,228	9,005	7,648	5,385	3,238	6,710	3,224	2,075	-38	3,137	1,637
損害保険料	253	248	188	175	84	142	116	75	—	61	38
修繕費	598	9,675	10,151	3,274	2,153	4,560	4,279	2,516	—	189	594
その他諸費用	1,455	10,420	640	922	539	519	868	960	10	191	17
減価償却費	8,400	11,496	7,287	12,530	5,405	8,714	6,961	2,964	—	8,168	1,771
賃貸事業損益	178,430	77,877	70,904	46,621	38,939	63,515	31,710	40,697	289	28,124	21,948
NOI(注2)	186,831	89,374	78,192	59,151	44,345	72,230	38,671	43,662	289	36,292	23,719
平均稼働率(注3)	75.3%	87.0%	95.8%	94.9%	78.4%	100.0%	86.0%	100.0%	—	100.0%	100.0%
テナント数(注4)	5	10	7	10	7	8	7	8	—	5	7

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

13.【第8期】個別物件収支明細②

(千円)

項目	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日本橋蛎殻町ビル	A-30 COI九段二丁目ビル	A-31 COI九段三丁目ビル
賃貸事業収益	38,212	63,927	59,194	58,186	38,530	16,865	15,499	20,365	65,175	55,168	26,820	40,649
賃貸事業収入	34,082	59,818	53,306	48,471	35,017	15,927	14,478	18,601	58,882	52,228	26,820	38,576
その他賃貸事業収入	4,129	4,108	5,887	9,714	3,512	937	1,020	1,764	6,292	2,939	—	2,072
賃貸事業費用	21,027	27,726	18,362	24,398	19,956	7,087	9,722	9,218	26,006	27,234	13,902	17,155
固定資産税等	3,776	5,020	4,890	3,180	3,245	1,478	1,770	1,633	6,287	5,535	3,241	3,553
諸経費	10,443	10,839	9,445	16,324	6,940	3,237	4,334	4,230	10,944	11,332	4,997	7,884
管理業務費	3,736	6,550	5,129	6,470	3,291	2,296	2,834	2,164	4,707	5,802	3,485	3,634
水道光熱費	2,084	2,375	3,370	6,206	2,052	864	935	2,006	4,359	4,185	1	2,806
損害保険料	62	85	57	47	62	19	29	27	96	133	61	70
修繕費	3,546	1,782	873	3,515	1,502	40	522	16	1,759	1,027	1,418	1,360
その他諸費用	1,012	46	14	83	31	17	12	16	21	182	30	13
減価償却費	6,807	11,866	4,026	4,894	9,769	2,371	3,618	3,354	8,774	10,366	5,664	5,717
賃貸事業損益	17,185	36,200	40,831	33,788	18,573	9,777	5,776	11,147	39,168	27,933	12,917	23,493
NOI(注2)	23,992	48,067	44,858	38,862	28,343	12,149	9,394	14,501	47,943	38,300	18,581	29,211
平均稼働率(注3)	88.6%	83.6%	96.3%	89.1%	84.5%	98.2%	71.2%	87.7%	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数(注4)	6	4	26	9	10	8	8	5	3	3	1	5

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

13.【第8期】個別物件収支明細③

(千円)

項目	B-1 COI五反田ビル	B-2 ブルク大森	B-3 BENEX S-2	B-5 パゴダ浅草	B-6 COI南池袋ビル	B-7 REGALOビル	B-9 レスポアール296	B-10 テクノス中野ビル	B-11 COI永代ビル	B-12 COI横須賀ベイサイドビル	B-13 千歳ビル	B-14 ルート池袋ビル	B-15 西五反田アクセス	B-16 TK吉祥寺ビル
賃貸事業収益	209,859	159,298	100,317	80,995	53,082	58,213	35,459	40,341	76,377	64,199	83,172	25,242	30,409	101,498
賃貸事業収入	196,411	131,158	84,424	59,262	48,845	50,731	32,832	36,783	71,624	56,977	76,785	25,242	26,674	88,397
その他賃貸事業収入	13,447	28,139	15,892	21,733	4,236	7,481	2,626	3,557	4,752	7,222	6,387	—	3,734	13,100
賃貸事業費用	57,868	81,236	42,210	44,660	27,296	27,570	18,733	18,811	30,149	29,521	33,189	12,591	14,746	50,711
固定資産税等	10,342	9,076	7,521	4,722	3,509	3,364	2,581	3,018	6,528	3,692	5,788	2,174	2,296	9,351
諸経費	32,454	57,871	19,906	24,544	12,033	16,334	12,127	7,720	14,728	18,645	13,657	5,137	6,855	20,314
管理業務費	17,757	23,806	10,930	6,639	4,318	6,157	3,568	3,021	7,723	6,290	5,699	858	2,933	8,465
水道光熱費	12,186	21,790	7,154	17,155	3,125	7,382	2,259	3,404	5,310	7,623	6,762	—	3,078	7,508
損害保険料	240	264	197	93	83	79	50	71	154	95	108	49	49	205
修繕費	901	11,223	1,027	65	3,929	2,201	5,558	695	1,525	4,588	1,069	4,219	779	1,934
その他諸費用	1,368	786	595	591	577	513	690	529	16	48	17	9	14	2,201
減価償却費	15,072	14,288	14,782	15,393	11,753	7,872	4,024	8,072	8,893	7,183	13,744	5,279	5,595	21,045
賃貸事業損益	151,990	78,061	58,106	36,335	25,785	30,642	16,725	21,530	46,227	34,678	49,983	12,651	15,663	50,786
NOI(注2)	167,062	92,350	72,889	51,729	37,538	38,515	20,749	29,603	55,120	41,861	63,727	17,903	21,258	71,832
平均稼働率(注3)	93.9%	90.5%	83.8%	100.0%	90.7%	92.5%	94.9%	98.1%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	69.2%	89.6%
テナント数(注4)	11	38	11	6	9	9	8	5	7	9	6	1	4	13

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

13.【第8期】個別物件収支明細④

(千円)

項目	C-1 COI四ツ橋ビル(注5)	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 エルセント口札幌	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	17	44,076	112,998	54,851	34,074	171,470	33,938	34,966	43,752	35,736	228,622
賃貸事業収入	183	40,065	106,741	49,575	30,611	157,642	29,327	32,431	40,334	23,131	209,948
その他賃貸事業収入	-166	4,010	6,257	5,275	3,462	13,827	4,611	2,535	3,418	12,604	18,674
賃貸事業費用	-276	21,070	89,182	31,911	28,752	44,439	16,435	23,363	31,083	14,798	112,097
固定資産税等	—	2,623	14,174	6,622	3,886	14,159	2,847	5,116	3,861	1,654	19,118
諸経費	-276	14,065	38,246	19,465	8,133	23,590	8,913	12,505	14,099	10,467	36,935
管理業務費	—	7,008	15,873	9,880	4,616	11,213	4,240	7,587	5,839	3,214	22,948
水道光熱費	-288	3,416	14,663	6,682	2,619	10,490	3,688	4,571	3,771	7,184	13,612
損害保険料	—	129	318	160	108	185	56	107	103	29	345
修繕費	—	2,720	6,729	1,950	171	1,159	374	203	4,338	19	—
その他諸費用	11	790	663	790	616	542	554	35	46	19	29
減価償却費	—	4,382	36,760	5,824	16,732	6,689	4,673	5,741	13,122	2,677	56,043
賃貸事業損益	294	23,005	23,816	22,939	5,322	127,031	17,503	11,603	12,669	20,937	116,525
NOI(注2)	294	27,387	60,576	28,763	22,054	133,720	22,177	17,344	25,791	23,614	172,568
平均稼働率(注3)	—	73.7%	87.7%	71.1%	65.3%	87.5%	87.0%	70.8%	98.3%	100.0%	88.6%
テナント数(注4)	—	4	18	24	6	18	7	10	4	7	16

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

13.【第8期】個別物件収支明細⑤

(千円)

項目	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(注5)	E-5 カーニープレイス金沢駅前	E-6 COI高松ビル	E-7 COI富山新桜町ビル	E-8 秋田山王21ビル	E-9 COI新潟ビル
賃貸事業収益	107,319	75,984	39,354	33	35,031	160,022	36,382	41,137	139,498
賃貸事業収入	99,749	70,185	35,579	15	31,704	148,182	34,642	36,689	133,301
その他賃貸事業収入	7,570	5,799	3,774	18	3,327	11,840	1,740	4,447	6,196
賃貸事業費用	68,726	50,405	33,172	-260	25,366	74,184	30,777	36,157	86,638
固定資産税等	14,129	6,048	4,230	—	4,863	9,721	3,517	4,292	7,742
諸経費	26,843	19,260	20,516	-260	12,647	23,698	17,030	14,452	41,626
管理業務費	16,110	9,897	9,367	—	5,715	11,492	6,651	7,211	19,109
水道光熱費	7,823	6,636	4,151	-276	3,478	11,591	4,520	4,839	16,200
損害保険料	430	215	148	—	142	301	120	157	299
修繕費	1,286	1,907	6,272	—	2,555	272	5,239	2,162	5,779
その他諸費用	1,192	604	576	15	755	40	497	81	236
減価償却費	27,752	25,096	8,426	—	7,856	40,765	10,229	17,413	37,270
賃貸事業損益	38,593	25,579	6,182	293	9,665	85,838	5,604	4,979	52,859
NOI(注2)	66,346	50,675	14,608	293	17,521	126,603	15,834	22,392	90,129
平均稼働率(注3)	90.8%	89.9%	67.9%	—	69.0%	97.3%	74.3%	61.8%	77.5%
テナント数(注4)	12	18	16	—	8	12	7	11	25

(注1) 金額については、千円未満を切り捨てております。
(注2) 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3) 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位を四捨五入して記載しています。
(注4) 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5) 第7期中に売却を行いました。
(注6) 2010年5月27日付で売却を行いました。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

14. 個別物件鑑定評価額一覧①

物件番号	物件名	取得時		第8期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社(第8期)
		鑑定評価額（百万円）	Cap rate	鑑定評価額(百万円)	Cap rate	第7期末鑑定評価額(百万円)	変動率	
A-1	COI新橋ビル	7,180	5.3%	7,690	5.2%	8,770	-12.3%	㈱谷澤総合鑑定所
A-2	COI西参道ビル	4,439	5.0%	3,839	5.3%	3,340	14.9%	㈱立地評価研究所
A-4	MTCビル	2,690	5.2%	3,029	5.3%	3,055	-0.9%	㈱立地評価研究所
A-7	COI南平台ビル	2,130	4.9%	2,240	4.7%	2,540	-11.8%	㈱谷澤総合鑑定所
A-8	ジョワレ半蔵門	2,076	5.2%	1,870	5.1%	2,030	-7.9%	㈱谷澤総合鑑定所
A-9	COI日本橋本町ビル	1,864	5.7%	2,067	5.8%	2,104	-1.8%	㈱立地評価研究所
A-10	アンフィニ赤坂	1,862	4.7%	1,520	5.1%	1,630	-6.7%	㈱谷澤総合鑑定所
A-12	COI聖坂ビル	1,270	5.3%	1,200	5.6%	1,190	0.8%	大和不動産鑑定㈱
A-18	COI渋谷神山町ビル	1,460	5.0%	1,516	4.9%	1,531	-1.0%	㈱立地評価研究所
A-19	COI赤坂五丁目ビル	850	4.8%	716	5.3%	738	-3.0%	(財)日本不動産研究所
A-20	COI芝園橋ビル	1,430	4.9%	1,100	5.4%	1,120	-1.8%	大和不動産鑑定㈱
A-21	COI恵比寿西ビル	3,010	4.2%	2,293	5.1%	2,405	-4.7%	㈱立地評価研究所
A-22	COI銀座612	2,660	4.2%	1,835	4.8%	1,835	0.0%	㈱立地評価研究所
A-23	フィエスタ渋谷	3,210	4.0%	1,970	5.0%	2,010	-2.0%	大和不動産鑑定㈱
A-24	COI内神田ビル	2,000	4.5%	1,120	5.4%	1,160	-3.4%	大和不動産鑑定㈱
A-25	COI九段南ビル	576	4.3%	407	5.4%	407	0.0%	大和不動産鑑定㈱
A-26	COI四谷四丁目ビル	840	4.4%	575	5.5%	587	-2.0%	大和不動産鑑定㈱

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

14. 個別物件鑑定評価額一覧②

物件番号	物件名	取得時		第8期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社(第8期)
		鑑定評価額（百万円）	Cap rate	鑑定評価額(百万円)	Cap rate	第7期末鑑定評価額(百万円)	変動率	
A-27	COI赤坂溜池ビル	991	4.2%	632	5.0%	640	-1.3%	㈱全国不動産鑑定士ネットワーク
A-28	DSM神保町ビル	2,630	4.4%	1,890	5.1%	1,880	0.5%	㈱全国不動産鑑定士ネットワーク
A-29	DSM日本橋蛎殻町ビル	1,930	4.7%	1,300	5.4%	1,310	-0.8%	㈱全国不動産鑑定士ネットワーク
A-30	COI九段二丁目ビル	1,140	4.6%	775	5.3%	770	0.6%	㈱全国不動産鑑定士ネットワーク
A-31	COI九段三丁目ビル	1,230	4.7%	897	5.3%	897	0.0%	㈱全国不動産鑑定士ネットワーク
A合計		47,468		40,481		41,949		
B-1	COI五反田ビル	5,208	5.3%	5,360	5.7%	5,640	-5.0%	㈱谷澤総合鑑定所
B-2	ブルク大森	3,370	6.3%	3,416	6.2%	3,629	-5.9%	㈱立地評価研究所
B-3	BENEX S-2	2,438	6.1%	2,411	5.9%	2,594	-7.1%	㈱立地評価研究所
B-5	パゴダ浅草	1,871	5.2%	1,630	5.6%	1,610	1.2%	㈱谷澤総合鑑定所
B-6	COI南池袋ビル	1,600	5.3%	1,570	5.2%	1,600	-1.9%	㈱谷澤総合鑑定所
B-7	REGALOビル	1,664	5.3%	1,370	6.0%	1,370	0.0%	㈱谷澤総合鑑定所
B-9	レスポアール296	1,074	5.5%	851	5.8%	850	0.1%	大和不動産鑑定㈱
B-10	テクノス中野ビル	979	5.9%	742	6.1%	736	0.8%	大和不動産鑑定㈱
B-11	COI永代ビル	1,650	5.5%	1,520	6.2%	1,520	0.0%	(財)日本不動産研究所
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	1,545	5.7%	1,140	6.5%	1,150	-0.9%	㈱谷澤総合鑑定所

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

14. 個別物件鑑定評価額一覧③

物件番号	物件名	取得時		第8期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社(第8期)
		鑑定評価額（百万円）	Cap rate	鑑定評価額(百万円)	Cap rate	第7期末鑑定評価額(百万円)	変動率	
B-13	千歳ビル	2,770	4.5%	1,980	5.8%	2,010	-1.5%	(財)日本不動産研究所
B-14	ルート池袋ビル	927	4.7%	710	6.2%	717	-1.0%	(財)日本不動産研究所
B-15	西五反田アクセス	1,270	4.8%	872	5.7%	899	-3.0%	㈱全国不動産鑑定士ネットワーク
B-16	TK吉祥寺ビル	3,480	4.9%	2,400	5.8%	2,510	-4.4%	㈱全国不動産鑑定士ネットワーク
B合計		29,846		25,972		26,835		
C-3	茨木恒和ビル	791	7.3%	621	7.6%	622	-0.2%	大和不動産鑑定㈱
C合計		791		621		622		
D-1	仙台一番町ビル	2,480	5.7%	1,519	6.2%	1,567	-3.1%	㈱立地評価研究所
D-2	COI広島紙屋町ビル	1,709	5.5%	935	6.3%	943	-0.8%	㈱立地評価研究所
D-3	COI名駅ビル	1,474	5.6%	900	6.0%	908	-0.9%	㈱立地評価研究所
D-4	COI名古屋プラザビル	5,676	4.9%	5,107	5.4%	5,006	2.0%	㈱立地評価研究所
D-5	エルセントロ札幌	1,030	5.5%	716	6.1%	731	-2.1%	㈱立地評価研究所
D-6	COI仙台中央ビル	710	5.8%	631	6.1%	673	-6.2%	㈱立地評価研究所
D-7	ソロンけやき通りビル	1,460	5.1%	821	6.0%	826	-0.6%	㈱全国不動産鑑定士ネットワーク
D-8	大名バルコニー	801	5.2%	656	6.2%	652	0.6%	(財)日本不動産研究所
D-9	CRD丸の内	9,530	4.7%	7,250	5.3%	7,720	-6.1%	㈱谷澤総合鑑定所
D合計		24,870		18,535		19,026		

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

14. 個別物件鑑定評価額一覧④

物件番号	物件名	取得時		第8期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社(第8期)
		鑑定評価額（百万円）	Cap rate	鑑定評価額（百万円）	Cap rate	第7期末鑑定評価額（百万円）	変動率	
E-1	富山駅西ビル	2,345	6.2%	1,530	6.9%	1,650	-7.3%	㈱谷澤総合鑑定所
E-2	第百・みらい信金ビル(オフィスビル) 第百・みらい信金ビル(立体駐車場)	1,736 156	5.5% 6.3%	1,150	6.8%	1,310	-12.2%	㈱谷澤総合鑑定所
E-3	カーニープレイス佐賀	1,200	6.3%	608	7.0%	620	-1.9%	㈱立地評価研究所
E-5	カーニープレイス金沢駅前	1,071	5.8%	529	6.5%	524	1.0%	㈱立地評価研究所
E-6	COI高松ビル	3,250	6.4%	3,120	7.1%	3,170	-1.6%	(財)日本不動産研究所
E-7	COI富山新桜町ビル	708	6.6%	426	7.9%	464	-8.2%	(財)日本不動産研究所
E-8	秋田山王21ビル	896	6.8%	606	8.1%	627	-3.3%	(財)日本不動産研究所
E-9	COI新潟ビル	3,080	5.5%	2,160	7.2%	2,170	-0.5%	大和不動産鑑定㈱
E合計		14,442		10,129		10,535		
A～E合計		117,417		95,738		98,967		

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

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。

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