JAPAN OFFICE INVESTMENT

2010年10月期（第9期）決算説明会資料

2010年12月16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10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9期のリーシング実績

2.5 内部成長への取組み

2.6 今後の資産運用戦略

2.7 (第10期)アンフィニ赤坂の売却

3. 財務の状況

3.1 第9期のファイナンス実績

3.2 (第10期)日本GEローンのリファイナンス

3.3 決算発表日時点の財務状況

3.4 今後のファイナンス戦略

4. 運用体制の変更

4.1 スポンサーの変更について

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. 損益計算書
5. 貸借対照表
6. キャッシュ・フロー計算書
7. 投資主の状況
8. 投資口価格の推移
9. ポートフォリオマップ
10. 物件一覧
11. 設計・施工者一覧
12. 個別物件収支明細
13. 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

日本GEローンのリファイナンスの推進

- COI日本橋本町ビル売却による一部期限前返済 ：19.0億円の返済
- 信託内借入スキーム利用による資金調達 ：20.5億円を借換
- (第10期)日本GEローンのリファイナンスを実施
  - 平均返済期限の長期化 ：0.8年(期初) ⇒3.0年(決算発表日時点)
  - 調達先の分散 ：4社(期初) ⇒8社(決算発表日時点)(注)
  - 借入コストの減少 ：第11期以降の分配金増加に寄与

積極的なリーシング施策の推進

- 地方におけるリーシングの進展などにより稼働率は向上 ：86.7%(第8期末) ⇒88.5%(第9期末)
- 賃料単価は低下傾向が続く ：14,800円(第8期末) ⇒14,500円(第9期末)

一口当たり分配金 1,964円

- 第8期分配金対比 ： -820円
- 期初予想対比 ： -236円

JAPAN OFFICE INVESTMENT

(注)実質的ないちごグループからの調達は除きます。

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

1.2 運用実績

（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期期初予想 （平成22年5月1日- 平成22年10月31日）	第9期実績 （平成22年5月1日- 平成22年10月31日）
運用日数	181日	184日	184日
営業収益	3,986	3,791	3,866
営業利益	1,589	1,420	1,467
賃貸利益	2,116	1,879	1,930
売却損益	—	14	14
販管費	-527	-473	-477
営業外損益	-1,018	-957	-1,065
経常利益	570	463	402
当期純利益	569	462	401
一口当たり分配金	2,784円	2,200円	1,964円
物件数 （期末時点）	54物件	53物件	53物件
テナント数 （期末時点）	522テナント	—	535テナント
賃貸可能面積 （期末時点）	147,961.50m^2	—	144,139.16m^2

当期純利益の主な変動要因(予想対比)

- 賃貸利益の増加 : +51百万円
  - 賃料収入、違約金等の増加: +31百万円
  - 水道光熱収支の増加: +19百万円
  - 修繕費の減少: +29百万円
  - 固定資産税の増加 -8百万円
  - 減価償却費の増加 -8百万円
  - その他賃貸費用の増加: -12百万円
- 営業外費用の増加 : -108百万円
  - 支払利息の増加: -6百万円
  - 融資関連費用の増加: -102百万円
    - リファイナンスに伴う一過性の費用: -72百万円
    - 期限前返済に伴う費用: -30百万円

（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.

1.3 主要財務指標

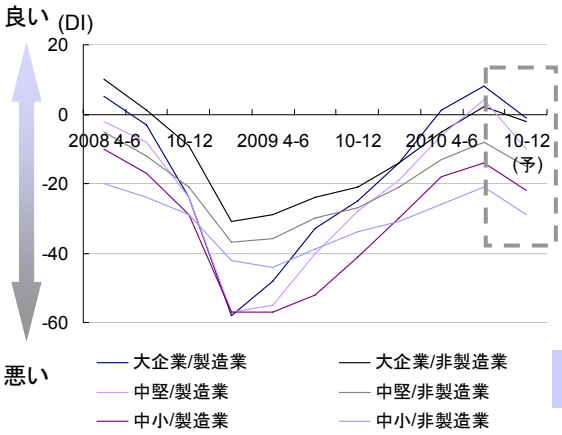
項目	第8期実績 （平成21年11月1日- 平成22年4月30日）	第9期実績 （平成22年5月1日- 平成22年10月31日）	備考
総資産経常利益率	0.9%	0.6%	経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）／2×100 （年換算ベース）
自己資本利益率	1.8%	1.2%	当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）／2×100 （年換算ベース）
減価償却費	631百万円	621百万円	
資本的支出	320百万円	359百万円	
賃貸NOI	2,747百万円	2,551百万円	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
NOI利回り	4.7%	4.4%	期中NOI／取得物件価格合計（日平残ベース、年換算ベース）
1口当たりNAV	220,293円	202,129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	5,869円	5,000円	（当期純利益＋当期減価償却費）／期末発行済投資口総数
DSCR	2.92倍	2.59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）	41.6%	46.2%	期末有利子負債／期末総資産×100

JAPAN OFFICE INVESTMENT

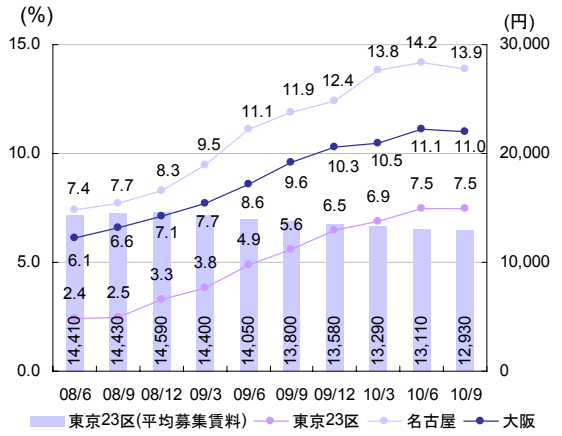
©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.

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及び平均募集賃料の推移(注2)



国内経済を取り巻く環境

- 景気動向は回復傾向にあるが、政策効果などの要因が強く、先行きについては慎重な見方が広がる。
- 企業の収益環境は改善が続く一方、雇用情勢や所得などは依然厳しい環境が続く。
- 輸出や生産の停滞や、米中など海外景気の下振れ懸念や為替レートの変動など、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マーケット全体の信用力は回復傾向が続く。
- 不動産取引市場においては、キャップレートは低下に転じ、一部J-REITや私募ファンドによる物件取得など、取引再開の動きが見られる。
- 首都圏のオフィス賃貸市場においては、高い空室率を背景に、賃料水準の下落が継続。中規模オフィスにおいては新規需要の回復が遅く、厳しい局面が続く。
- 地方においては、新規供給は沈静化。地域経済の停滞により、空室率の高止まりが続く。

<u>本投資法人をとりまく経営環境は、依然として厳しいが、一部市況で回復の傾向が続く。</u>

(注1)日銀短観によります。
(注2)シービー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10期経営計画

(百万円)

項目	第9期実績 （平成22年5月1日- 平成22年10月31日）	第10期計画 （平成22年11月1日- 平成23年4月30日）
運用日数	184日	181日
営業収益	3,866	3,682
営業利益	1,467	1,361
賃貸利益	1,930	1,819
売却損益	14	12
販管費	-477	-470
営業外損益	-1,065	-1,046
経常利益	402	315
当期純利益	401	314
一口当たり分配金	1,964円	1,500円
物件数 （期末時点）	53物件	52物件
テナント数 （期末時点）	535テナント	—
賃貸可能面積 （期末時点）	144,139.16m^2	—

当期純利益の前期比変動要因

- 賃貸利益 : -111百万円
  - 第9期及び第10期売却物件の影響 -29百万円
  - 保有52物件の利益減少 -82百万円
    - 賃料収入の減少 -37百万円
    - 水道光熱収支の減少 -30百万円
    - 修繕費の増加 -37百万円
    - 減価償却費の減少 +14百万円
    - 外注委託費の減少 +8百万円
- 営業外損益 : +19百万円
  - リファイナンス成功に伴う調達コストの減少 +120百万円
  - リファイナンスに伴う一過性の費用の増加 (信託化コスト、弁護士費用等) -101百万円

(注)第10期計画は平成22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.

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10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9期のリーシング実績**
- **2.5 内部成長への取組み**
- **2.6 今後の資産運用戦略**
- **2.7 (第10期)アンフィニ赤坂の売却**

3. 財務の状況
- 3.1 第9期のファイナンス実績
- 3.2 (第10期)日本GEローンのリファイナンス
- 3.3 決算発表日時点の財務状況
- 3.4 今後のファイナンス戦略

4. 運用体制の変更
- 4.1 スポンサーの変更について

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. 損益計算書
5. 貸借対照表
6. キャッシュ・フロー計算書
7. 投資主の状況
8. 投資口価格の推移
9. ポートフォリオマップ
10. 物件一覧
11. 設計・施工者一覧
12. 個別物件収支明細
13. 個別物件鑑定評価額一覧

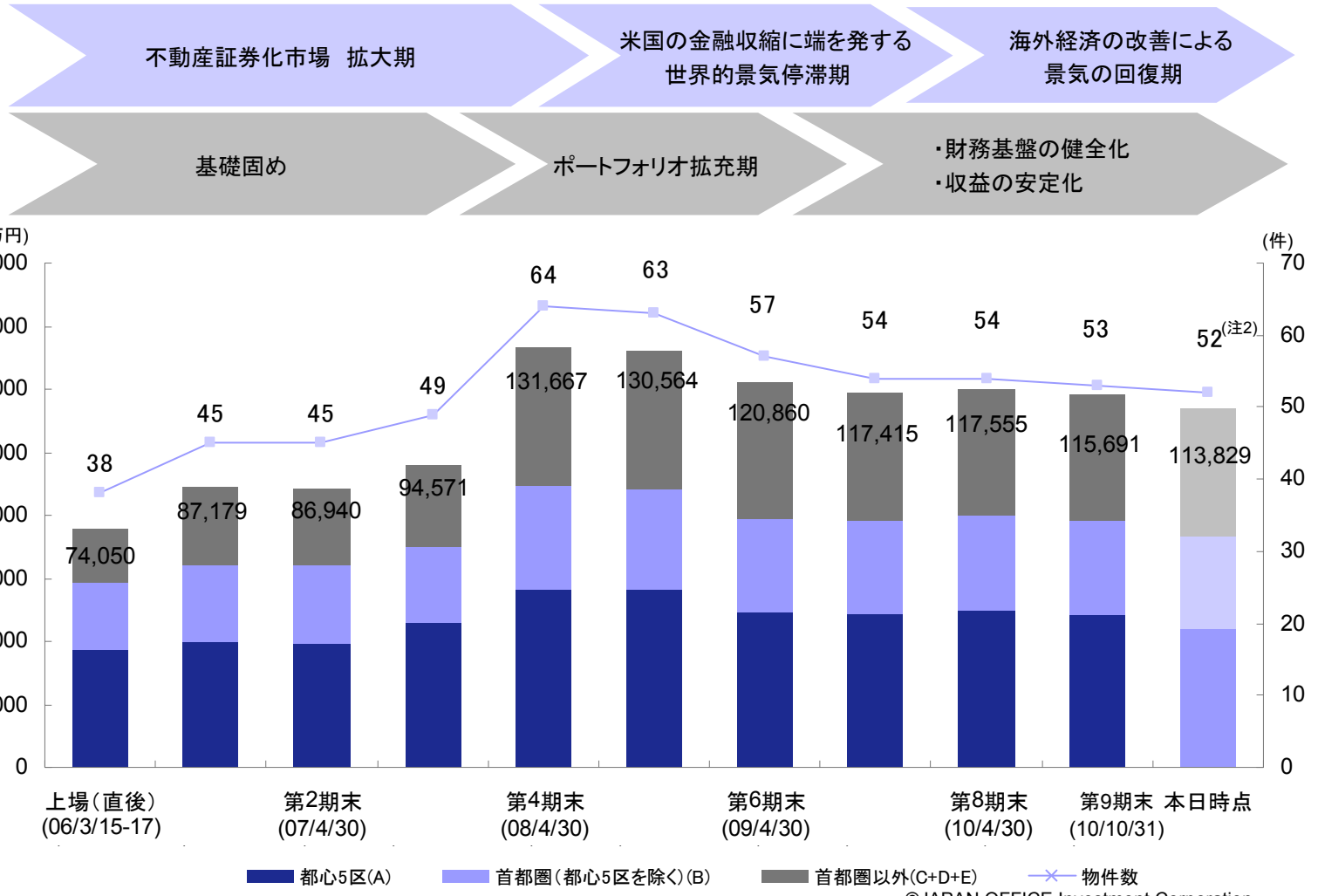
JAPAN OFFICE INVESTMENT

©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9期末時点で、53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) アンフィニ赤坂を2010年11月19日付(第10期)で売却しました。

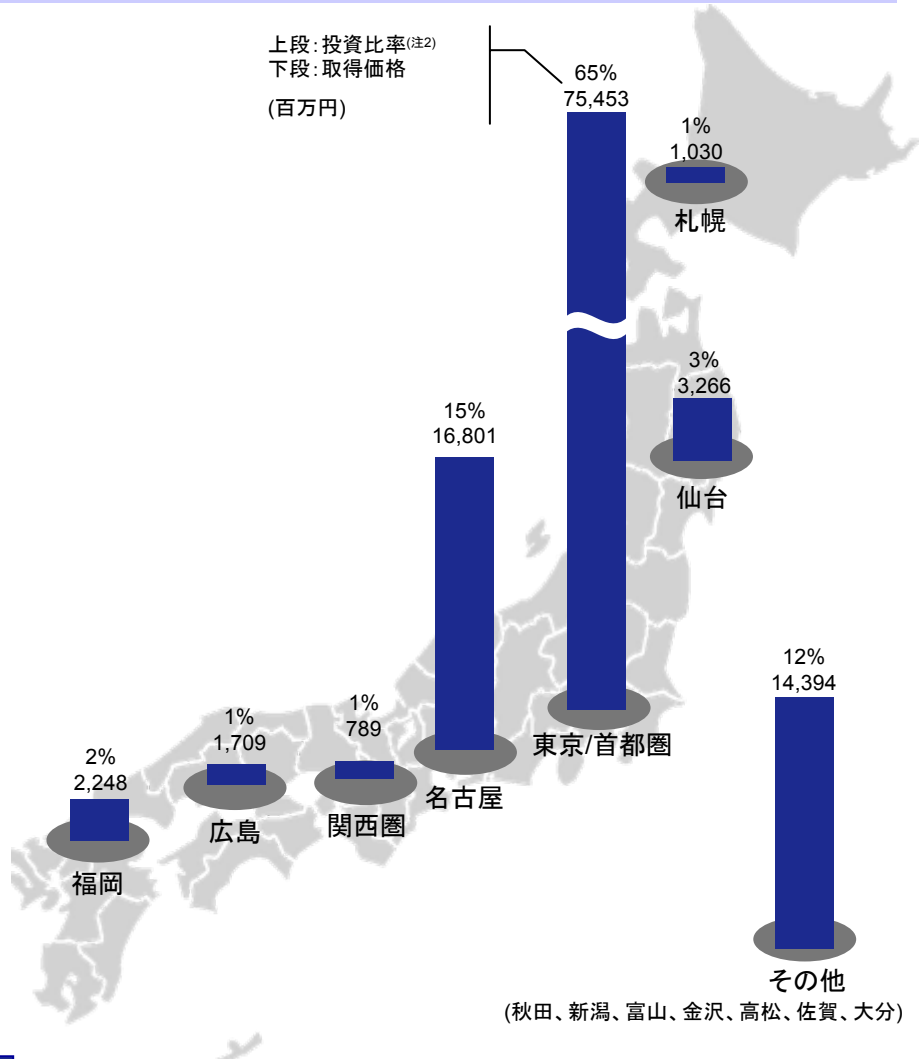
©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.

2.2 ポートフォリオの分散状況

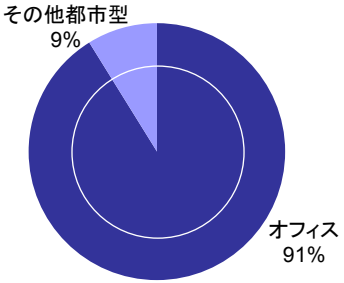
ポートフォリオの概要

物件数	53物件
取得総額	115,691百万円
帳簿価格	114,912百万円
鑑定評価額	90,038百万円
賃貸可能面積	144,139.16㎡
9期末時点稼働率	88.5%
PML	8.06%

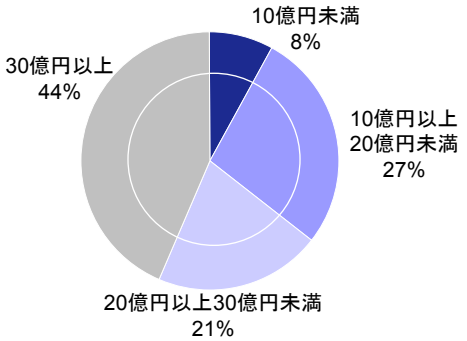
地域分散



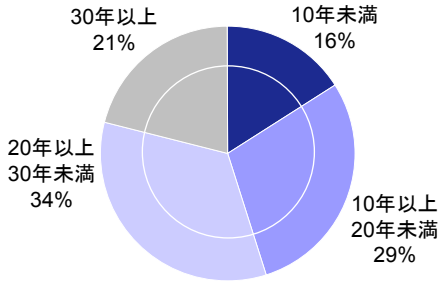
用途分散



規模分散



築年数分散 平均 22.6年



(注1)第9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)アンフィニ赤坂を2010年11月19日付(第10期)で売却しました。

©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88.5%に向上 (+1.8%)

主な要因

□ 立地改善ニーズなどを取り込み、地方におけるリーシングは進展。

□ 都心5区においては期中売却物件の影響により、稼働率は低下。

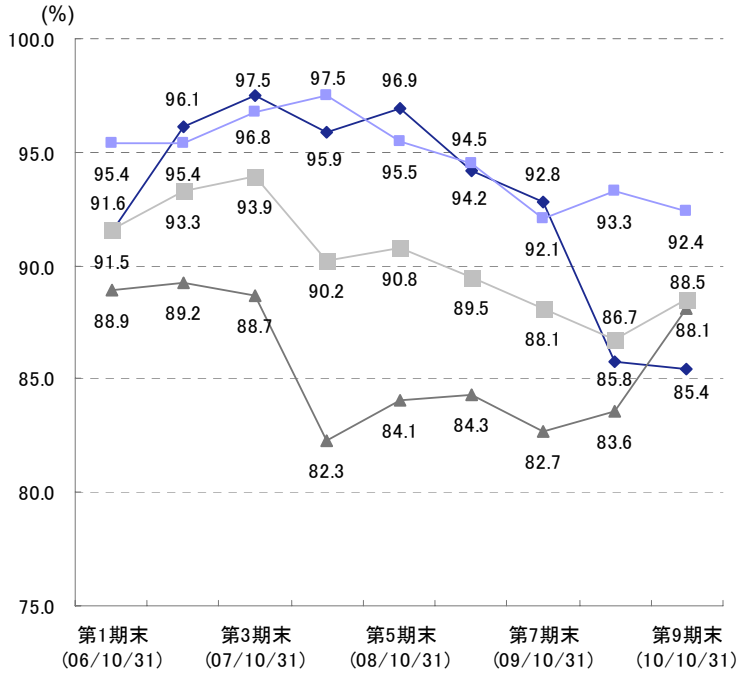
■ 全体の平均賃料は14,500円に低下 (-300円)

主な要因

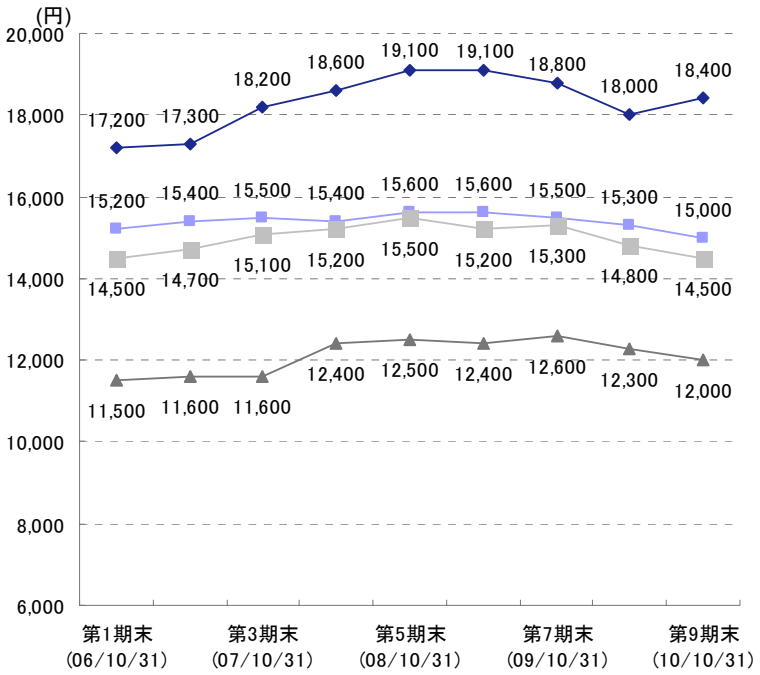
□都心5区においては期中売却物件の影響により、平均賃料は上昇。

□エリアを問わず、賃料水準の低下傾向が継続。

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)	第9期 (10/10/31)
都心5区(A)	19	19	22	27	27	23	22	22	21
首都圏(都心5区を除く)(B)	12	12	12	16	15	14	14	14	14
首都圏以外(C+D+E)	14	14	15	21	21	20	18	18	18
合計	45	45	49	64	63	57	54	54	53

(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.

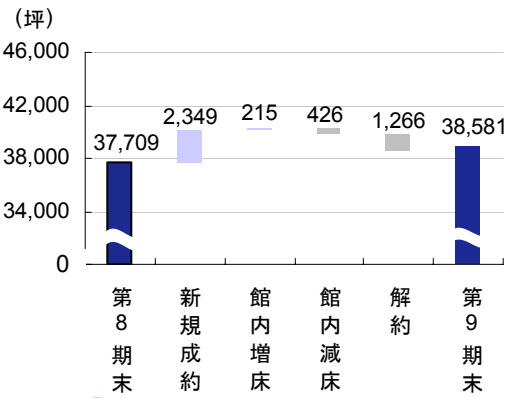
2.4 第9期のリーシング実績(1)

ポートフォリオ全体の賃貸面積は873坪増加。

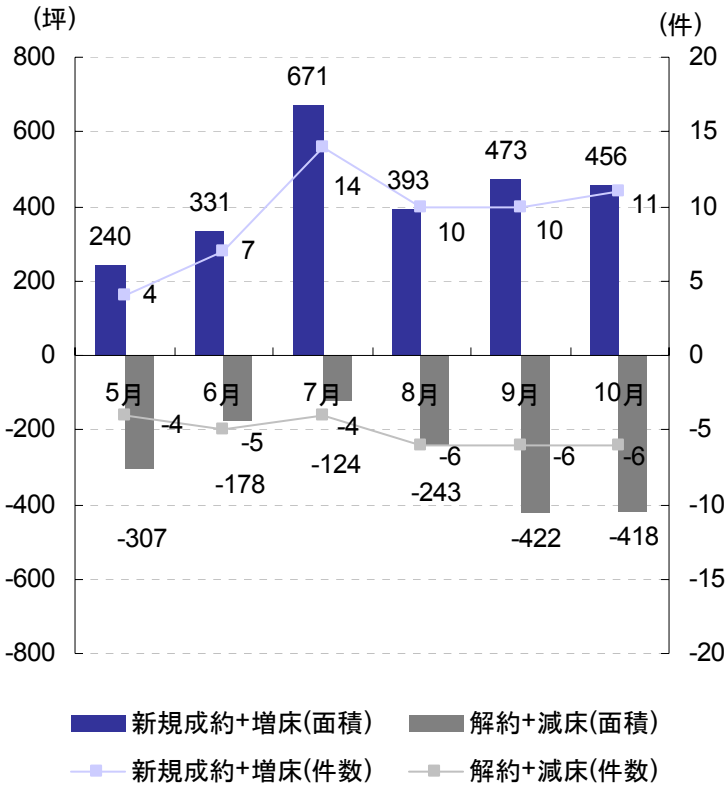
7月までは順調に稼働率を上げるが、8月以降は横這い。

第9期のリーシング状況

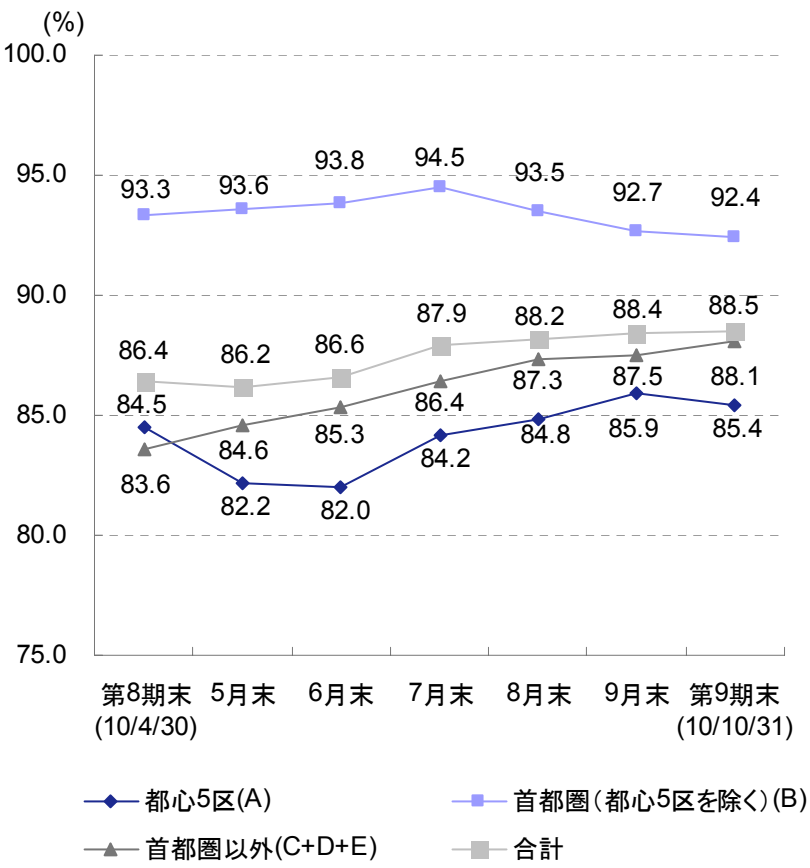
■ 第9期賃貸面積の推移



■ 第9期月次賃貸面積の増減(注)



■ 第9期月次稼働率の推移(注)



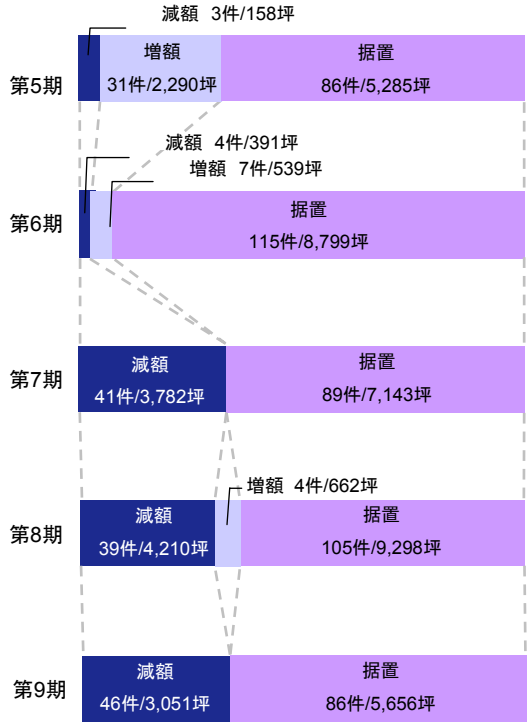
JAPAN OFFICE INVESTMENT

(注)第9期売却のCOI日本橋本町ビルを除く53物件ベースで集計しています。

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

2.4 第9期のリーシング実績(2)

■ 契約更新状況の推移



第9期の賃料改定状況

■ テナント企業の経営合理化傾向により、第9期の契約更新は引き続き減額改定基調で推移。

■ マーケット環境を踏まえ、稼働率維持を優先した活動を行い、賃料水準の維持と減額幅の最小化に努めた。

■ 第9期の契約更新状況(期中更新:132件、8,707坪)(注2)

減額	据置
46件/3,051坪	86件/5,656坪

	対従前賃料変動率	賃料変動額(注3)(通期ベース)
減額改定	-10.3%	-38百万円

■ 第9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	48	2,349	+184百万円	-13.6%
解約	26	-1,266	-129百万円	—
館内増床	8	215	+16百万円	-26.0%
館内減床	5	-426	-35百万円	—

(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.

2.5 内部成長への取組み

■ フィエスタ渋谷

■ DSM神保町ビル

内部成長への取組み

- フィエスタ渋谷(A-23)
  - 2009年11月(第8期)のリノベーションにより、商業ビルとして洗練されたイメージを醸成。
  - 積極的なテナント誘致活動により、稼働率89.1%(第8期末)→100%(第9期末)を達成。
- DSM神保町ビル(A-28)
  - 従前は事務所用途であった空室区画(1F・B1F)において、事前調査により一定の店舗ニーズが見込まれることを把握。
  - 早期にドラッグストアの誘致に成功。従前に比べ、賃料の大幅増額を実現。

COI新橋ビル(A-1)のリーシング状況

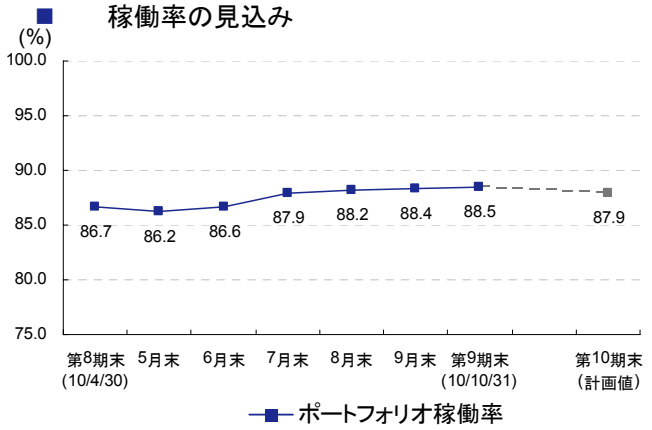
- 2010年2月、COI新橋ビルの大口テナントの退去が発生。
  - 物件稼働率が大きく下落。第9期末稼働率48.1%。
- 売却も視野に入れつつ、リーシングを推進中。
  - 近隣エリアのオフィス空室率が高止まりする中、「新橋」駅徒歩1分という好立地をアピールし、テナントの誘致を図る。
  - 多様な買い手ニーズに対応できる様、定期借家契約でリーシングを実施中。

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

2.6 今後の資産運用戦略

JOIを取り巻く環境

- テナントの入退去は一進一退が続き、第10期末における稼働率は低下の見込み。
- 賃料水準の調整は暫く続き、不動産賃貸収益の回復までには時間を要する見通し。



今後の運用戦略

- 新規リーシングについては、首都圏を重点的に稼働率の早期向上を目指す。マーケットの動向や物件の特性を総合的に判断し、賃料水準等の契約条件を柔軟に設定することにより、空室期間の短縮を図る。
- 既存テナントの満足度向上に努め、退去防止、賃料維持を図る。また、PM会社を通じてテナントとのリレーションを強化することにより、増床ニーズなどの掘り起こしに努める。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

2.7 (第10期)アンフィニ赤坂の売却

- 2010年11月にアンフィニ赤坂を売却。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。
- 不動産売買市場でのネットワークを活かし、デザインなど物件の希少性に価値を見出す買主との取引を実現。12百万円の売却益に繋げた。

■ アンフィニ赤坂：外観

【売却の概要】

項目	概要
売却日	2010年11月19日
所在地	東京都港区赤坂八丁目7番15号
取得価格	1,862 百万円
鑑定評価額	1,510 百万円(第9期末時点)
譲渡価格	1,927 百万円
売却益	12 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11月19日) ＊返済前残高：17,629百万円－返済金額：1,925百万円 ＝返済後残高：15,703百万円

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10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9期のリーシング実績
- 2.5 内部成長への取組み
- 2.6 今後の資産運用戦略
- 2.7 (第10期)アンフィニ赤坂の売却

3. 財務の状況
- **3.1 第9期のファイナンス実績**
- **3.2 (第10期)日本GEローンのリファイナンス**
- **3.3 決算発表日時点の財務状況**
- **3.4 今後のファイナンス戦略**

4. 運用体制の変更
- 4.1 スポンサーの変更について

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. 損益計算書
5. 貸借対照表
6. キャッシュ・フロー計算書
7. 投資主の状況
8. 投資口価格の推移
9. ポートフォリオマップ
10. 物件一覧
11. 設計・施工者一覧
12. 個別物件収支明細
13. 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9期のファイナンス実績

- 日本GEローンのリファイナンス
  - 2010年5月：COI日本橋本町ビルを売却し、日本GEローンIVに対し、19億円の一部期限前返済を実施。
  - 2010年9月：信託内借入によりオリックス信託銀行より20.5億円を調達。手許資金と合わせ、日本GEローンIVに対し23.7億円の一部期限前返済を実施。みずほ信託銀行と協調した新規スキームにより、資金調達方法の多様化を実現。

- AIGエジソン生命ローンの一部期限前返済
  - 2010年10月：借入金の低減のため、手許資金5億円によって一部期限前返済を実施。

- 三菱UFJモルガン・スタンレー証券ローンの借入
  - 2010年9月：新規借入金による日本GEローンのリファイナンスについて多岐に亘り検討し、施策の一つとして130億円の短期借入れを実施。

【新規調達資金の概要】 (億円)

ローン	期間	返済期日	金額
みずほ信託(信託内借入)/オリックス信託ローン	3.5年	2014年3月14日	20

【第9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
日本GEローンIV	2010年5月27日	219	19	200	COI日本橋本町ビルの売却
日本GEローンIV	2010年9月17日	200	23	176	みずほ信託(信託内借入)/オリックス信託ローン(20.5) 手許資金(3.2)
AIGエジソン生命ローン	2010年10月29日	43	5	38	手許資金より

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

3.2 (第10期)日本GEローンのリファイナンス(1)

一部期限前返済の実施

■ 2010年11月、アンフィニ赤坂売却による一部期限前返済を実施

(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
日本GEローンIV	2010年11月19日	176	19	157	アンフィニ赤坂の売却

リファイナンスの概要

■ 2010年11月、日本GEローンI、III、IVの同時リファイナンスを実施。

■ リファイナンス資金378億円を調達し、日本GEローン合計約356億円の返済に充当。
- □ 新規レンダー3社が融資に参加。バンクフォーメーションの強化に繋がる。
- □ 差額はリファイナンス関連費用(アップフロントフィー等)や諸リザーブに充当。
- □ 2010年9月に借入れを実施した三菱UFJモルガン・スタンレー証券ローンについては同時点で完済。

【返済資金の概要】 (億円)

ローン	期間	返済期日	金額
日本GEローンI	—	2011年4月30日	115
日本GEローンIII	—	2010年11月30日	83
日本GEローンIV	—	2010年11月30日	157
合計	—	—	356

【新規調達資金の概要】 (億円)

ローン	期間	返済期日	金額
日本GEローンV	3.5年	2014年5月30日	300
東京スター銀行ローン	2年	2012年11月30日	30
みずほ信託(信託内借入)/プルデンシャルLPSローン	5.5年	2016年5月25日	30
香川銀行ローン	2年	2012年11月30日	15
BNYメロン信託ローン	1年	2011年11月29日	3
合計	—	—	378

JAPAN OFFICE INVESTMENT

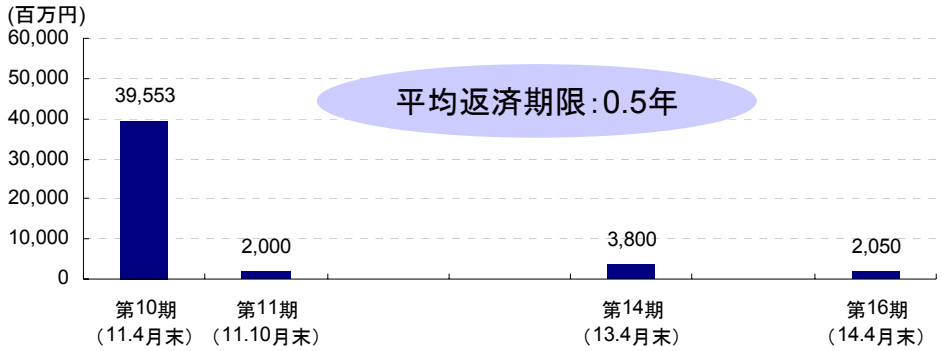
©JAPAN OFFICE Investment Corporation
©JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.

3.2 (第10期)日本GEローンのリファイナンス(2)

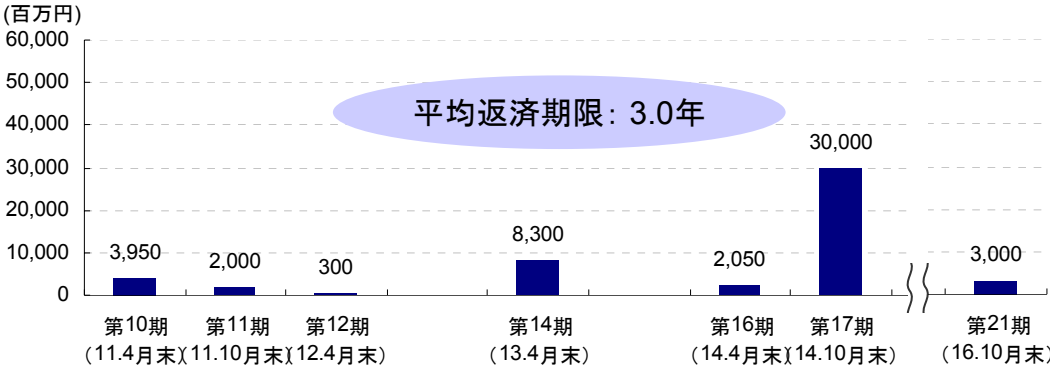
リファイナンスによる効果

- 借入コストの減少
  - 第10期はリファイナンスによる一過性の融資関連費用が発生するが、第11期以降、借入コスト削減効果による営業外費用の減少を見込む。
- 調達先の分散
  - 新規レンダーからの調達により、調達先の分散化が進む。4社(期初)→8社(決算発表日時点)(注1)
- 返済期限の長期化
  - 長期借入により、返済期限の平均期間は0.5年から3.0年に長期化。

■ 借入金の分散状況:リファイナンス実施前(注2)



■ 借入金の分散状況:リファイナンス実施後(注2)



(注1) 実質的ないちごグループからの調達は除きます。

(注2) 2010年11月末時点です。2010年11月30日に返済した三菱UFJモルガン・スタンレー証券ローンは除きます。

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

3.3 決算発表日時点の財務状況

借入金、LTVの推移

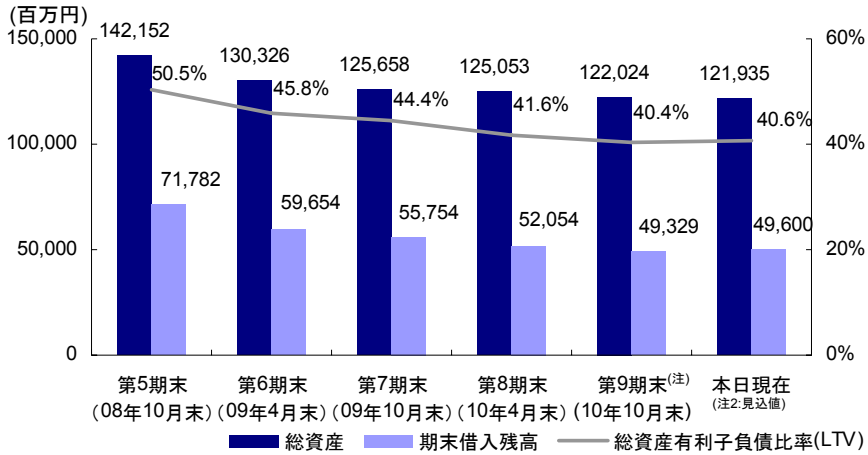
- 借入金総額は520億円(第8期末時点)→493億円(第9期末時点)(注)→ 496億円(決算発表日時点)に推移。
- 総資産有利子負債比率は41.6%(第8期末時点)→40.4%(第9期末時点)(注)→40.6%(決算発表日時点の見込値)と保守的な水準を維持。

■ 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V	30,000
あおぞら銀行ローン	3,950
AIGエジソン生命ローン	3,800
東京スター銀行ローン	3,000
みずほ信託(信託内借入)/ プルデンシャルLPSローン	3,000
みずほ信託(信託内借入)/ オリックス信託ローン	2,050
DB信託ローン	2,000
香川銀行ローン	1,500
BNYメロン信託ローン	300
合計	49,600

■ 総資産有利子負債比率の推移



(注)2010年11月30日に返済した三菱UFJモルガン・スタンレー証券ローンは除きます。

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

3.4 今後のファイナンス戦略

JOIを取り巻く環境

- 2010年11月に日本GEローンのリファイナンスを実施し、借入金の長期化に成功。財務の安定化を確保。
- いちごグループホールディングスへのスポンサー変更に伴い、運用体制を強化。

今後の財務戦略

- いちごグループのネットワークを活用し、新規借入先の誘致などを進め、中長期的に借入先や返済期限の更なる分散に努める。
- 新規の物件取得用の資金調達についても、検討していく。

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10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9期のリーシング実績
- 2.5 内部成長への取組み
- 2.6 今後の資産運用戦略
- 2.7 (第10期)アンフィニ赤坂の売却

3. 財務の状況
- 3.1 第9期のファイナンス実績
- 3.2 (第10期)日本GEローンのリファイナンス
- 3.3 決算発表日時点の財務状況
- 3.4 今後のファイナンス戦略

4. 運用体制の変更
- **4.1 スポンサーの変更について**

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. 損益計算書
5. 貸借対照表
6. キャッシュ・フロー計算書
7. 投資主の状況
8. 投資口価格の推移
9. ポートフォリオマップ
10. 物件一覧
11. 設計・施工者一覧
12. 個別物件収支明細
13. 個別物件鑑定評価額一覧

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

4.1 スポンサーの変更について

安心の創造、誠実な経営。

いちごグループの中核として、不動産を中心とした資産運用分野に特化。私募ファンド、プロパティマネジメント会社、ビルマネジメント会社、その他不動産サービス機能をグループ内に有する。JASDAQ上場企業(証券コード:2337)

スポンサー変更の概要(2011年1月11日)(予定)

- 2010年11月30日、いちごトラストからいちごグループホールディングスへ本投資法人の資産運用会社の全株式譲渡を決定。

  - いちごグループホールディングスの概要

項目	概要
商号	いちごグループホールディングス株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町1-1-1
代表者	代表執行役会長　スコット　キャロン
事業の内容	不動産事業、不動産事業アドバイザリー事業　など

スポンサー変更により得られるメリット

- 不動産技術や金融技術のノウハウを蓄積する、いちごグループホールディングスがスポンサーとなることにより、物件の収益力の向上や、財務面での更なる安定化への取組みが可能。

- 不動産事業会社がスポンサーとなることにより、将来的な物件のパイプラインを確保できる。

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10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9期のリーシング実績
- 2.5 内部成長への取組み
- 2.6 今後の資産運用戦略
- 2.7 (第10期)アンフィニ赤坂の売却

3. 財務の状況
- 3.1 第9期のファイナンス実績
- 3.2 (第10期)日本GEローンのリファイナンス
- 3.3 決算発表日時点の財務状況
- 3.4 今後のファイナンス戦略

4. 運用体制の変更
- 4.1 スポンサーの変更について

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. 損益計算書
5. 貸借対照表
6. キャッシュ・フロー計算書
7. 投資主の状況
8. 投資口価格の推移
9. ポートフォリオマップ
10. 物件一覧
11. 設計・施工者一覧
12. 個別物件収支明細
13. 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	53物件 (第9期末時点)
ポートフォリオ規模	115,691百万円 (第9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))

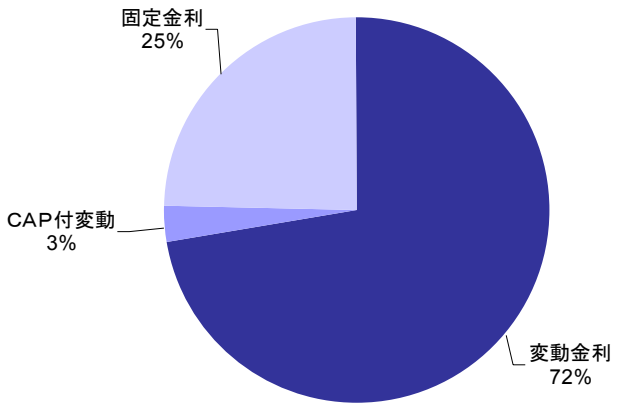
JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

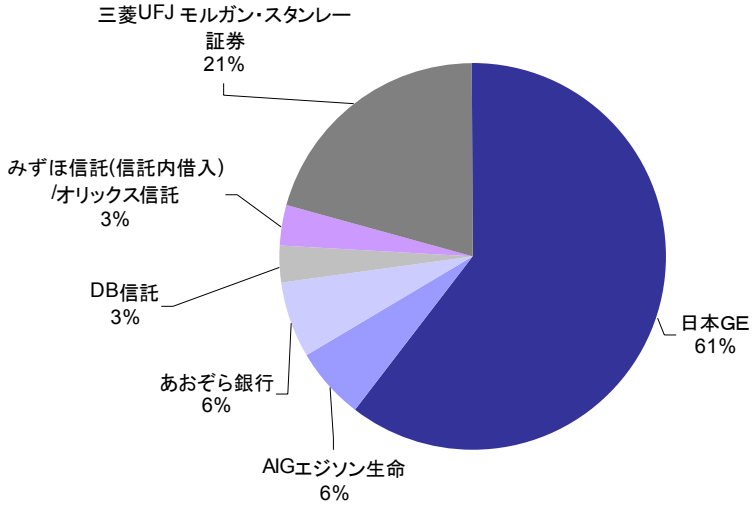
2. 変動・固定金利比率とレンダーの分布(1)

■ 第9期末時点の借入金623億円の内、変動・固定金利比率及びレンダー分布は以下の通りです。

変動金利・固定金利の比率



レンダーの分布



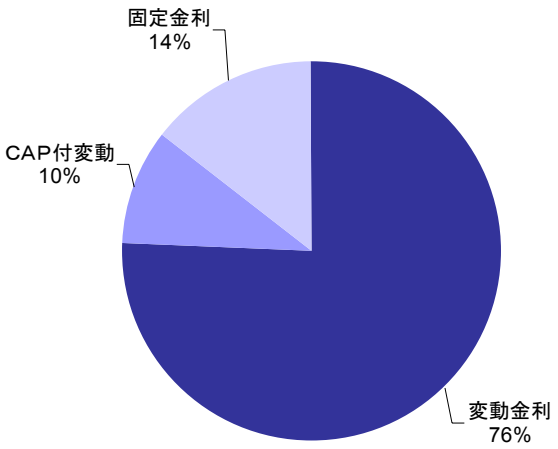
(注)2010年11月リファイナンス後の変動・固定金利比率とレンダーの分布状況は次頁に記載しています。

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

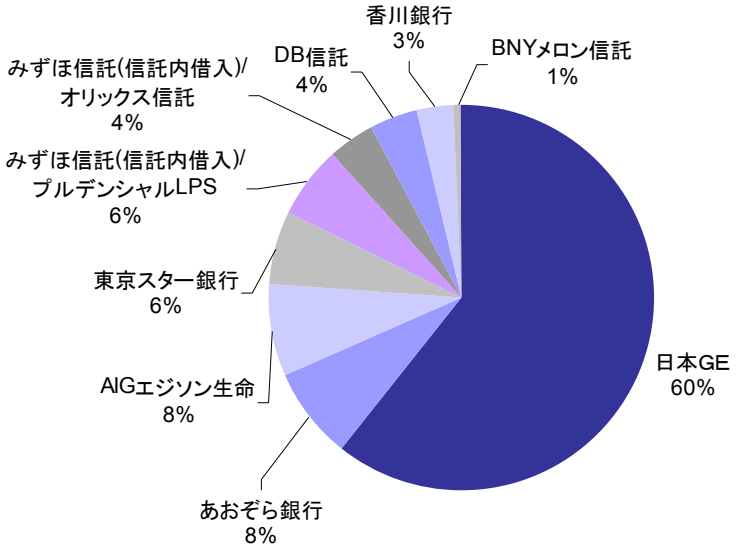
2. 変動・固定金利比率とレンダーの分布(2)

■ 決算発表日時点の借入金496億円の内、変動・固定金利比率及びレンダー分布は以下の通りです。

変動金利・固定金利の比率



レンダーの分布



JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

3. 借入と担保状況(1)

■ 第9期末時点の借入金623億円の担保設定状況は以下の通りです。

2010年10月31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11月30日	176 億円	A-1 COI新橋ビル A-4 MTCビル A-7 COI南平台ビル A-10 アンフィニ赤坂 A-26 COI四谷四丁目ビル A-27 COI赤坂溜池ビル 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-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 E-3 カーニープレイス佐賀 E-6 COI高松ビル	19 物件
日本GEローンIII	2010年11月30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
三菱UFJモルガン･スタンレー証券ローン	2010年11月30日	130 億円		— (無担保)		(無担保)
あおぞら銀行ローン	2011年2月28日	39.5 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	38 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
みずほ信託(信託内借入)/オリックス信託ローン	2014年3月14日	20.5 億円	A-12 COI聖坂ビル A-25 COI九段南ビル	A-31 COI九段三丁目ビル B-15 西五反田アクセス	D-7 ソロンけやき通りビル	5 物件
合計		**623 億円**				**53 物件**

(注)2010年11月リファイナンス後の借入と担保状況は次頁に記載しています。

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

3. 借入と担保状況(2)

■ 決算発表日時点の借入金496億円の担保設定状況は以下の通りです。

2010年12月16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
あおぞら銀行ローン	2011年2月28日	39.5 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
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
BNYメロン信託ローン	2011年11月29日	3 億円	— (無担保)			(無担保)
東京スター銀行ローン	2012年11月30日	30 億円	D-9 CRD丸の内			1 物件
香川銀行ローン	2012年11月30日	15 億円	E-6 COI高松ビル			1 物件
AIGエジソン生命ローン	2013年3月16日	38 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
みずほ信託(信託内借入)/ オリックス信託ローン	2014年3月14日	20.5 億円	A-12 COI聖坂ビル A-25 COI九段南ビル	A-31 COI九段三丁目ビル B-15 西五反田アクセス	D-7 ソロンけやき通りビル	5 物件
日本GEローンV	2014年5月30日	300 億円	A-1 COI新橋ビル A-2 COI西参道ビル A-4 MTCビル A-18 COI渋谷神山町ビル A-19 COI赤坂五丁目ビル A-21 COI恵比寿西ビル A-27 COI赤坂溜池ビル 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-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-14 ルート池袋ビル 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-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-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	25 物件
みずほ信託(信託内借入)/ プルデンシャルLPSローン	2016年5月25日	30 億円	A-7 COI南平台ビル A-22 COI銀座612	A-26 COI四谷四丁目ビル B-16 TK吉祥寺ビル		4 物件
合計		**496 億円**				**52 物件**

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

4. 損益計算書

(千円)

	第8期 平成21年11月1日-平成22年4月30日	第9期 平成22年5月1日-平成22年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	3,629,989	3,426,078
その他賃貸事業収入	356,899	425,985
不動産等売却益	—	14,568
営業収益合計	3,986,888	3,866,632
営業費用		
賃貸事業費用	1,870,621	1,921,644
資産運用報酬	361,044	360,917
資産保管手数料	9,499	9,499
一般事務委託手数料	36,576	39,411
役員報酬	5,580	5,580
その他営業費用	114,111	62,416
営業費用合計	2,397,434	2,399,469
営業利益	1,589,453	1,467,163
営業外収益		
受取利息	1,613	1,414
未払分配金戻入	1,098	507
還付加算金	—	824
受取保険金	11	88
その他	0	0
営業外収益合計	2,724	2,835
営業外費用		
支払利息	624,666	642,096
融資関連費用	385,167	424,996
投資口交付費	8,499	—
その他	3,076	—
営業外費用合計	1,021,410	1,067,093
経常利益	570,768	402,905
税引前当期純利益	570,768	402,905
法人税、住民税及び事業税	984	994
法人税等調整額	32	-0
法人税等合計	1,016	994
当期純利益	569,751	401,911
前期繰越利益	79	111
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	569,831	402,022

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

5. 貸借対照表（資産の部）

（千円）

	第8期 平成22年4月30日	第9期 平成22年10月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,263,773	15,051,001
信託現金及び信託預金	4,110,778	4,164,208
営業未収入金	91,099	107,537
前払費用	257,289	119,244
繰延税金資産	18	18
預け金	1,173,420	616,578
その他	57,347	6,625
貸倒引当金	-4,670	-
流動資産合計	7,949,056	20,065,214
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,569,703	18,296,122
減価償却累計額	-1,760,714	-1,928,364
建物（純額）	17,808,989	16,367,757
構築物	61,721	58,907
減価償却累計額	-24,518	-24,514
構築物（純額）	37,202	34,393
機械及び装置	387,808	385,904
減価償却累計額	-97,026	-101,926
機械及び装置（純額）	290,781	283,977
工具、器具及び備品	15,550	18,938
減価償却累計額	-4,476	-5,634
工具、器具及び備品（純額）	11,073	13,304
土地	45,111,715	41,782,093
建設仮勘定	2,450	1,730
信託建物	18,915,027	19,810,532
減価償却累計額	-2,534,188	-2,830,960
信託建物（純額）	16,380,838	16,979,571
信託構築物	2,202	5,016
減価償却累計額	-1,646	-3,799
信託構築物（純額）	555	1,216
信託機械及び装置	411,931	438,969
減価償却累計額	-233,196	-264,426
信託機械及び装置（純額）	178,734	174,542
信託工具、器具及び備品	18,216	24,880
減価償却累計額	-5,521	-8,045
信託工具、器具及び備品（純額）	12,694	16,834
信託土地	37,231,000	39,259,137
信託建設仮勘定	15,958	3,114
有形固定資産合計	117,081,994	114,917,677
無形固定資産		
商標権	951	900
無形固定資産合計	951	900
投資その他の資産		
出資金	5	5
差入保証金	10,566	15,222
長期前払費用	11,398	25,277
投資その他の資産合計	21,969	40,504
固定資産合計	117,104,916	114,959,082
資産合計	125,053,973	135,024,296

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

5. 貸借対照表（負債・純資産の部）

（千円）

	第8期 平成22年4月30日	第9期 平成22年10月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	401,235	346,369
短期借入金	21,904,700	30,629,200
1年内返済予定の長期借入金	23,850,000	25,850,000
未払金	257,396	254,189
未払費用	39,849	33,828
前受金	574,444	552,998
預り金	8	2,151
その他	12,394	73,570
流動負債合計	47,040,029	57,742,308
固定負債		
長期借入金	6,300,000	3,800,000
信託長期借入金	—	2,050,000
預り敷金及び保証金	2,771,309	2,571,887
信託預り敷金及び保証金	2,535,968	2,621,244
固定負債合計	11,607,278	11,043,131
負債合計	58,647,307	68,785,440
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	65,836,833	65,836,833
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	569,831	402,022
剰余金合計	569,831	402,022
投資主資本合計	66,406,665	66,238,855
純資産合計	66,406,665	66,238,855
負債純資産合計	125,053,973	135,024,296

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

6. キャッシュ・フロー計算書

(千円)

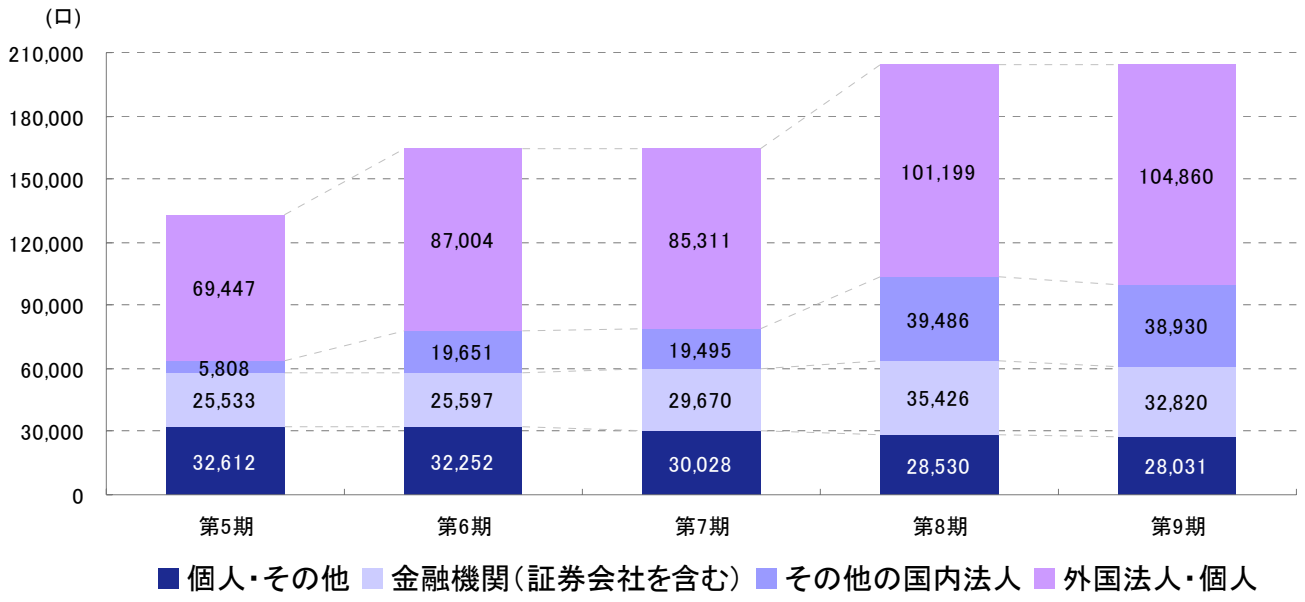
	第8期 平成21年11月1日-平成22年4月30日	第9期 平成22年5月1日-平成22年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	570,768	402,905
減価償却費	631,443	621,501
受取利息	-1,613	-1,414
支払利息	624,666	642,096
投資口交付費	8,499	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	32,815	-16,437
未収消費税等の増減額(△は増加)	-51,024	51,024
未払消費税等の増減額(△は減少)	-118,554	61,228
前払費用の増減額(△は増加)	358,533	138,045
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,885,931
長期前払費用の増減額(△は増加)	31,544	-13,878
預け金の増減額(△は増加)	-155,909	556,841
営業未払金の増減額(△は減少)	-21,350	-2,424
未払金の増減額(△は減少)	-43,276	-3,207
前受金の増減額(△は減少)	14,926	-21,446
その他	-16,426	2,521
小 計	1,865,042	4,303,285
利息の受取額	1,613	1,414
利息の支払額	-659,407	-648,118
法人税等の支払額	-936	-944
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,206,311	3,655,637
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	-195,956	-161,385
信託有形固定資産の取得による支出	-310,946	-241,128
預り敷金及び保証金の受入による収入	104,327	124,675
預り敷金及び保証金の返還による支出	-129,746	-189,077
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	111,969	109,654
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-378,925	-157,771
投資活動によるキャッシュ・フロー	-799,278	-515,034
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	21,904,700	13,000,000
短期借入金の返済による支出	-5,200,000	-4,275,500
長期借入金の返済による支出	-20,404,700	-500,000
信託長期借入れによる収入	—	2,050,000
分配金の支払額	-431,621	-569,821
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	-640,174	9,704,678
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	-233,140	12,845,281
現金及び現金同等物の期首残高	6,591,464	6,358,323
現金及び現金同等物の期末残高	6,358,323	19,203,605

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

7. 投資主の状況

所有者別投資口数



主要投資主(第9期末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	比率(%)(注)
いちごトラスト	63,079	30.82
合同会社ユピテル	35,623	17.40
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	21,776	10.64
野村信託銀行株式会社(投信口)	14,787	7.22
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,228	4.99
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	3,226	1.57
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	2,352	1.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,343	1.14
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	1,929	0.94
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,899	0.92
合計	157,242	76.83

所有者別投主数

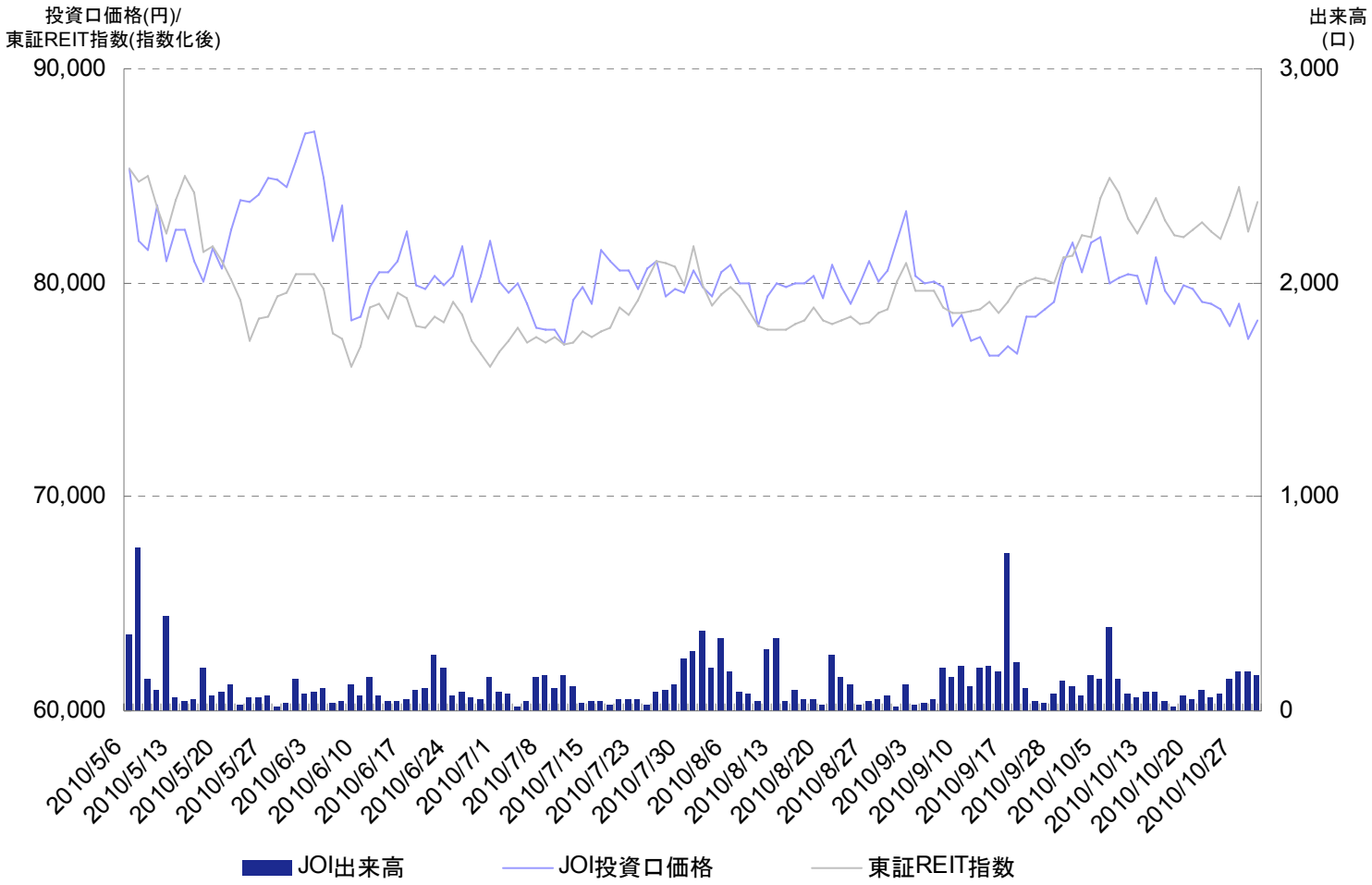
	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
個人・その他	7,749	7,658	7,366	7,085	6,844
金融機関(証券会社を含む)	39	30	34	37	33
その他の国内法人	118	108	99	93	94
外国法人・個人	117	98	84	77	73
合計	8,023	7,894	7,583	7,292	7,044

(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

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

8. 投資口価格の推移

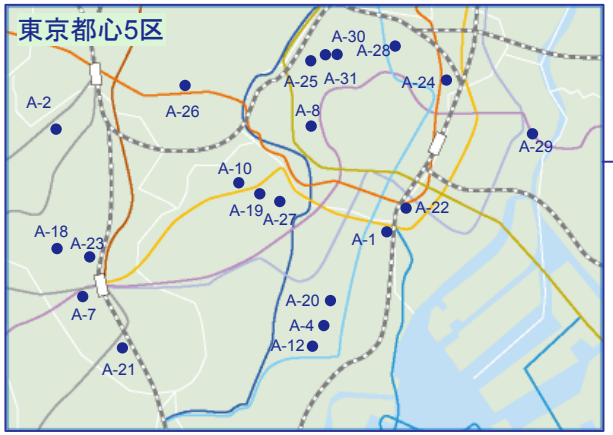


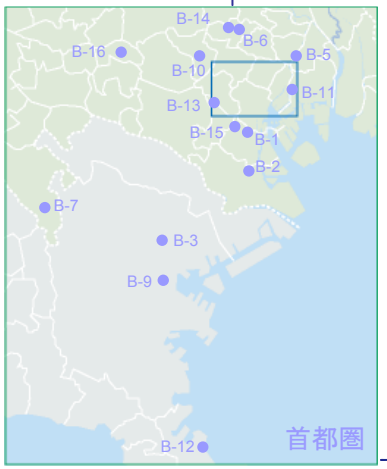
※東証REIT指数は 10/5/6 の東証REIT指数を、同日のJOI終値として指数化したものです。

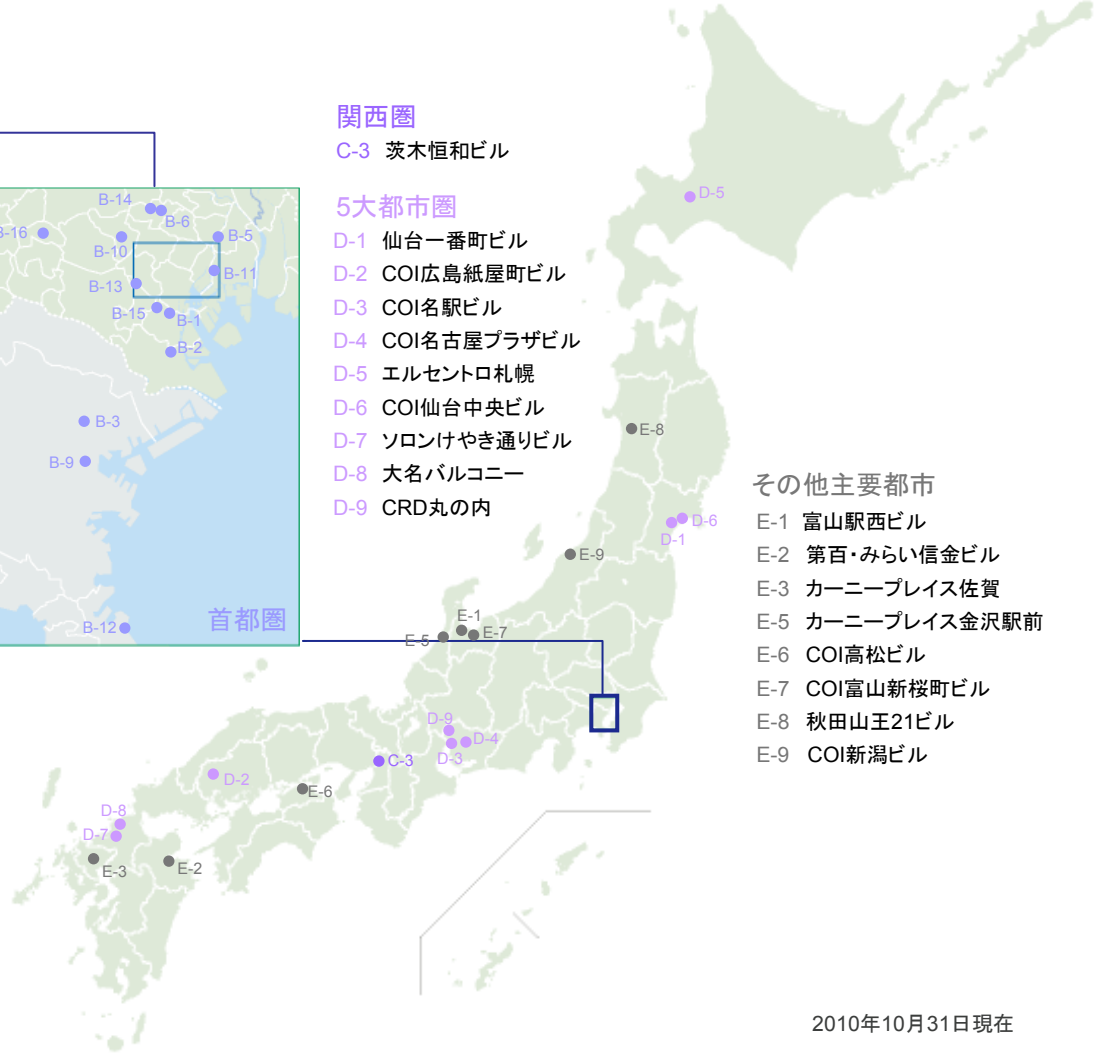
JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

9. 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-10 アンフィニ赤坂(注)
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10月31日現在

JAPAN OFFICE INVESTMENT

(注)2010年11月19日付(第10期)で売却しました。

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

10. 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8期末	第7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	6.2	5,544.24	48.1	48.1	100.0
	A-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	4,579	4.0	4,963.32	93.5	87.3	86.2
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	2,690	2.3	4,143.48	77.9	88.0	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	100.0	90.0	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	86.3	85.0
	A-10	アンフィニ赤坂(注5)	東京都港区赤坂八丁目	1,862	1.6	1,684.27	100.0	86.0	85.9
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	1,270	1.1	1,946.77	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	1.3	1,321.54	100.0	100.0	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	100.0	86.3	86.2
	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	85.9	71.8
	A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	2,641	2.3	1,399.75	96.2	98.2	91.1
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	3,155	2.7	1,237.42	100.0	89.1	78.7
	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	90.5	81.8	88.8
	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	100.0	89.0	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	90.9	72.7	63.5
	A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	981	0.9	494.14	100.0	87.7	87.6
	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	2.3	1,931.48	84.0	83.8	91.8
	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	1.7	2,379.80	71.7	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	1.1	1,326.28	100.0	100.0	100.0

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

10. 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8期末	第7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	4.5	5,346.76	95.3	94.7	92.7
	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	94.1	99.3	86.2
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	2,438	2.1	4,389.91	79.4	79.4	81.3
	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	1,490.31	100.0	88.9	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	87.7	100.0	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	94.1	94.9	94.8
	B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	979	0.9	1,250.85	90.8	88.9	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	67.1	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	4,118.65	91.2	91.3	94.6
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	73.7

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

10. 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(m²)	稼働率(%)(注4)		
							当期末	第8期末	第7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	85.9	87.4	88.8
	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	88.5	75.4	71.7
	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	89.6	68.8	58.3
	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	5.0	3,971.79	88.9	87.5	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	87.0
	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	2,365.21	73.7	66.9	68.3
	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	1.3	1,977.80	100.0	98.3	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	8.2	8,009.11	98.3	90.5	88.5
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	100.0	91.9	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	3,247.72	92.8	89.9	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	95.4	78.9	58.7
	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	69.0	68.9
	E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	3,208	2.8	6,329.33	97.3	97.3	97.2
	E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	708	0.6	2,095.72	70.4	70.4	78.2
	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	62.8	60.7	62.8
	E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	3,075	2.7	6,577.22	78.4	77.5	79.2
合計(53物件)				115,691	100.0	144,139.16	88.5	86.7	88.1

(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7期及び第8期に売却した物件も含まれます。
(注5) 2010年11月19日付(第10期)で売却しました。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

11. 設計・施工者一覧(1)

地域(注1)	物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
首都圏（都心5区）	A-1	COI新橋ビル	㈱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-10	アンフィニ赤坂(注2)	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	飛鳥建設㈱	建築主事（千代田区）

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

11. 設計・施工者一覧(2)

地域(注1)	物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
首都圏（都心5区を除く）	B-1	COI五反田ビル	森京介建築事務所	大末建設㈱	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	㈱長谷エコーポレーション	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.

11. 設計・施工者一覧(3)

地域(注1)	物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
5大都市圏	D-1	仙台一番町ビル	清水建設㈱	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) 2010年11月19日付(第10期)で売却しました。

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

12. 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 ジョワル半蔵門	A-9 COI日本橋本町ビル(注5)	A-10 アンフィニ赤坂(注6)	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
賃貸事業収益	151,981	140,347	112,311	80,526	60,730	12,462	64,359	58,817	51,925	28,799	38,522
賃貸事業収入	133,409	129,345	103,138	73,183	56,182	11,692	60,464	53,678	47,477	25,944	33,722
その他賃貸事業収入	18,572	11,001	9,173	7,342	4,547	770	3,894	5,138	4,447	2,854	4,800
賃貸事業費用	60,509	52,548	39,399	37,798	25,540	9,734	35,909	20,249	19,843	14,163	17,377
固定資産税等	20,428	13,289	12,064	9,594	6,003	5,384	9,191	5,141	3,289	2,369	3,927
諸経費	31,194	27,615	19,742	15,315	14,094	2,836	19,891	11,959	8,385	9,950	8,986
外注委託費	13,364	12,822	8,115	6,014	4,988	942	11,712	4,786	3,401	2,447	4,632
水道光熱費	13,122	10,382	9,382	6,273	3,999	771	3,784	3,241	4,577	2,201	2,821
損害保険料	242	223	175	133	81	37	115	71	51	36	58
修繕費	2,590	3,065	1,517	1,971	4,376	1,000	3,355	3,289	208	5,244	1,407
その他諸費用	1,874	1,121	552	922	650	85	923	571	146	20	66
減価償却費	8,885	11,643	7,591	12,888	5,441	1,513	6,826	3,148	8,168	1,844	4,463
賃貸事業損益	91,472	87,798	72,912	42,727	35,190	2,728	28,449	38,567	32,082	14,635	21,145
NOI(注2)	100,358	99,442	80,504	55,616	40,631	4,241	35,275	41,716	40,250	16,479	25,609
平均稼働率(注3)	48.1%	88.4%	86.3%	91.7%	86.3%	—	90.6%	100.0%	100.0%	100.0%	93.1%
テナント数(注4)	5	13	7	10	7	—	8	7	4	7	7

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

12. 個別物件収支明細(2)

(千円)

項目	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30	A-31
	COI恵比寿西ビル	COI銀座612	フィエスタ渋谷	COI内神田ビル	COI九段南ビル	COI四谷四丁目ビル	COI赤坂溜池ビル	DSM神保町ビル	DSM日本橋蛎殻町ビル	COI九段二丁目ビル	COI九段三丁目ビル
賃貸事業収益	68,608	63,319	61,988	37,872	14,625	14,650	20,853	43,629	50,236	26,820	41,243
賃貸事業収入	63,471	54,788	48,121	35,929	13,624	13,455	17,164	39,306	46,809	26,820	38,576
その他賃貸事業収入	5,136	8,531	13,867	1,943	1,000	1,194	3,689	4,322	3,426	—	2,666
賃貸事業費用	26,405	19,520	27,751	21,399	7,562	11,166	10,227	35,814	28,336	12,856	19,342
固定資産税等	5,234	5,267	3,472	3,312	1,516	1,936	1,680	6,406	5,690	3,349	3,550
諸経費	9,312	10,620	19,416	8,328	3,674	5,611	5,192	21,014	12,289	3,878	10,107
管理業務費	4,727	5,016	8,859	4,038	2,277	3,964	2,622	12,470	5,443	3,399	3,662
水道光熱費	3,274	4,411	7,318	2,526	981	1,071	2,350	4,729	4,527	1	3,668
損害保険料	72	53	44	58	18	27	26	87	114	56	65
修繕費	1,192	1,125	3,100	1,590	58	72	63	1,241	1,976	385	1,416
その他諸費用	45	13	93	114	339	476	129	2,484	227	36	1,294
減価償却費	11,858	3,632	4,863	9,757	2,371	3,618	3,354	8,394	10,356	5,628	5,683
賃貸事業損益	42,203	43,799	34,236	16,473	7,062	3,483	10,626	7,814	21,900	13,963	21,901
NOI(注2)	54,061	47,431	39,100	26,231	9,433	7,102	13,980	16,209	32,256	19,592	27,584
平均稼働率(注3)	85.9%	97.2%	88.7%	87.6%	92.7%	81.8%	78.9%	73.0%	88.0%	100.0%	100.0%
テナント数(注4)	4	25	10	11	9	10	6	5	2	1	5

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

12. 個別物件収支明細(3)

(千円)

項目	B-1	B-2	B-3	B-5	B-6	B-7	B-9	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
	COI五反田ビル	ﾌﾞﾙｸ大森	BENEX S-2	ﾊﾟｺﾞﾀﾞ浅草	COI南池袋ビル	REGALOビル	ﾚｽﾎﾟｱｰﾙ296	ﾃｸﾉｽ中野ビル	COI永代ビル	COI横須賀ﾍﾞｲｻｲﾄﾞﾋﾞﾙ	千歳ﾋﾞﾙ	ルート池袋ビル	西五反田ｱｸｾｽ	TK吉祥寺ビル
賃貸事業収益	207,088	173,861	93,944	84,383	55,782	60,552	40,146	37,812	81,225	68,254	84,068	25,242	26,683	100,535
賃貸事業収入	190,757	135,541	79,773	58,999	49,060	51,248	35,853	32,567	72,128	59,796	75,155	25,242	22,350	88,142
その他賃貸事業収入	16,330	38,320	14,170	25,384	6,722	9,303	4,292	5,245	9,096	8,458	8,912	—	4,333	12,392
賃貸事業費用	63,427	78,842	41,670	48,989	27,428	26,408	16,699	20,053	33,446	31,366	39,729	9,043	16,987	54,835
固定資産税等	11,044	9,451	7,523	4,881	3,470	3,364	2,602	3,016	6,662	3,667	6,079	2,247	2,402	9,546
諸経費	36,404	54,802	19,156	28,692	12,182	15,447	9,891	12,140	17,503	20,512	19,771	1,426	8,816	24,486
管理業務費	14,310	20,416	8,727	6,590	5,135	5,164	3,318	4,027	7,734	6,550	5,626	757	2,683	7,528
水道光熱費	16,008	29,578	9,235	19,573	3,932	9,285	2,768	3,847	7,298	9,557	9,332	—	3,653	10,745
損害保険料	249	302	172	87	73	72	47	68	133	79	90	47	44	181
修繕費	4,506	3,702	426	1,849	2,525	244	3,088	2,878	2,321	4,308	4,708	610	2,103	3,716
その他諸費用	1,330	802	594	592	516	680	668	1,319	15	16	13	12	331	2,314
減価償却費	15,977	14,588	14,989	15,415	11,774	7,596	4,205	4,897	9,281	7,187	13,878	5,368	5,768	20,802
賃貸事業損益	143,660	95,019	52,273	35,394	28,354	34,143	23,446	17,759	47,778	36,887	44,338	16,199	9,696	45,699
NOI(注2)	159,638	109,608	67,263	50,809	40,129	41,740	27,652	22,656	57,059	44,075	58,216	21,568	15,464	66,502
平均稼働率(注3)	93.5%	98.4%	79.4%	100.0%	96.3%	93.9%	96.3%	92.9%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	67.1%	92.4%
テナント数(注4)	11	37	11	6	10	8	8	5	7	9	6	1	4	13

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

12. 個別物件収支明細(4)

(千円)

項目	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	44,798	104,430	59,233	37,045	183,146	33,936	32,726	44,962	36,461	235,434
賃貸事業収入	39,920	98,355	52,225	33,751	165,902	28,518	30,684	40,651	24,487	209,726
その他賃貸事業収入	4,877	6,074	7,008	3,294	17,244	5,417	2,042	4,310	11,974	25,708
賃貸事業費用	22,859	87,536	34,962	30,965	52,049	18,342	24,023	29,358	16,014	114,934
固定資産税等	2,621	14,152	6,622	3,908	14,669	2,880	5,166	3,934	1,738	19,180
諸経費	15,824	36,217	22,497	10,324	30,582	11,187	12,652	14,203	11,598	39,624
管理業務費	6,961	15,482	9,803	5,138	11,772	4,668	7,317	6,043	2,967	21,972
水道光熱費	4,704	15,570	8,823	3,958	14,878	3,525	4,697	4,007	8,584	17,289
損害保険料	128	293	145	90	160	54	92	87	27	319
修繕費	3,235	4,203	2,894	526	2,281	2,302	510	3,168	—	10
その他諸費用	793	667	829	611	1,489	637	34	896	18	33
減価償却費	4,413	37,167	5,843	16,732	6,798	4,274	6,204	11,220	2,677	56,129
賃貸事業損益	21,938	16,894	24,271	6,080	131,097	15,593	8,703	15,604	20,447	120,499
NOI(注2)	26,352	54,061	30,114	22,813	137,895	19,868	14,907	26,824	23,124	176,629
平均稼働率(注3)	73.7%	87.1%	80.8%	82.7%	86.5%	87.0%	68.1%	99.7%	100.0%	94.8%
テナント数(注4)	4	17	26	7	19	7	11	5	7	19

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

12. 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-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	121,069	76,040	47,912	35,346	159,670	36,651	39,632	139,346
賃貸事業収入	108,969	68,308	41,787	31,617	146,234	33,399	35,915	132,693
その他賃貸事業収入	12,099	7,732	6,125	3,729	13,436	3,252	3,716	6,653
賃貸事業費用	75,754	56,598	35,901	27,807	75,386	26,148	37,474	93,137
固定資産税等	14,064	5,916	4,183	4,828	9,696	3,520	4,472	7,702
諸経費	33,711	25,281	22,898	15,123	24,924	12,224	15,015	48,327
管理業務費	18,133	11,158	8,761	5,695	11,912	6,469	7,678	19,198
水道光熱費	8,374	8,051	6,085	4,108	12,523	3,963	4,723	15,095
損害保険料	410	176	127	126	263	102	136	272
修繕費	5,499	5,339	7,365	4,317	184	1,410	2,392	12,783
その他諸費用	1,295	555	558	874	40	278	84	977
減価償却費	27,979	25,400	8,818	7,856	40,765	10,404	17,986	37,107
賃貸事業損益	45,314	19,442	12,011	7,539	84,284	10,502	2,157	46,209
NOI(注2)	73,293	44,843	20,830	15,395	125,049	20,907	20,144	83,317
平均稼働率(注3)	99.8%	91.4%	91.7%	69.0%	97.3%	70.4%	61.8%	77.6%
テナント数(注4)	14	18	18	8	12	7	12	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9期中に売却を行いました。
(注6) 2010年11月19日付(第10期中)で売却を行いました。

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

13. 個別物件鑑定評価額一覧(1)

物件番号	物件名	取得時		第9期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社(第9期)
		鑑定評価額(百万円)	Cap rate	鑑定評価額(百万円)	Cap rate	第8期末鑑定評価額(百万円)	変動率	
A-1	COI新橋ビル	7,180	5.3%	6,300	5.2%	7,690	-18.1%	㈱谷澤総合鑑定所
A-2	COI西参道ビル	4,439	5.0%	3,620	5.3%	3,839	-5.7%	㈱立地評価研究所
A-4	MTCビル	2,690	5.2%	2,898	5.3%	3,029	-4.3%	㈱立地評価研究所
A-7	COI南平台ビル	2,130	4.9%	2,220	4.7%	2,240	-0.9%	㈱谷澤総合鑑定所
A-8	ジョワレ半蔵門	2,076	5.2%	1,720	5.1%	1,870	-8.0%	㈱谷澤総合鑑定所
A-10	アンフィニ赤坂(注)	1,862	4.7%	1,510	5.1%	1,520	-0.7%	㈱谷澤総合鑑定所
A-12	COI聖坂ビル	1,270	5.3%	1,200	5.6%	1,200	0.0%	大和不動産鑑定㈱
A-18	COI渋谷神山町ビル	1,460	5.0%	1,513	4.9%	1,516	-0.2%	㈱立地評価研究所
A-19	COI赤坂五丁目ビル	850	4.8%	718	5.3%	716	0.3%	(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%	1,100	0.0%	大和不動産鑑定㈱
A-21	COI恵比寿西ビル	3,010	4.2%	2,197	5.1%	2,293	-4.2%	㈱立地評価研究所
A-22	COI銀座612	2,660	4.2%	1,806	4.8%	1,835	-1.6%	㈱立地評価研究所
A-23	フィエスタ渋谷	3,210	4.0%	1,970	5.0%	1,970	0.0%	大和不動産鑑定㈱
A-24	COI内神田ビル	2,000	4.5%	1,110	5.4%	1,120	-0.9%	大和不動産鑑定㈱
A-25	COI九段南ビル	576	4.3%	389	5.4%	407	-4.4%	大和不動産鑑定㈱
A-26	COI四谷四丁目ビル	840	4.4%	544	5.5%	575	-5.4%	大和不動産鑑定㈱

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

13. 個別物件鑑定評価額一覧(2)

物件番号	物件名	取得時		第9期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社(第9期)
		鑑定評価額(百万円)	Cap rate	鑑定評価額(百万円)	Cap rate	第8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%	602	5.0%	632	-4.7%	㈱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%	1,810	5.1%	1,890	-4.2%	㈱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%	1,270	5.4%	1,300	-2.3%	㈱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%	778	5.3%	775	0.4%	㈱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%	865	5.3%	897	-3.6%	㈱全国不動産鑑定士ネットワーク
A合計		45,604		36,140		38,414		
B-1	COI五反田ビル	5,208	5.3%	5,040	5.7%	5,360	-6.0%	㈱谷澤総合鑑定所
B-2	ブルク大森	3,370	6.3%	3,402	6.2%	3,416	-0.4%	㈱立地評価研究所
B-3	BENEX S-2	2,438	6.1%	2,196	5.9%	2,411	-8.9%	㈱立地評価研究所
B-5	パゴダ浅草	1,871	5.2%	1,630	5.6%	1,630	0.0%	㈱谷澤総合鑑定所
B-6	COI南池袋ビル	1,600	5.3%	1,450	5.2%	1,570	-7.6%	㈱谷澤総合鑑定所
B-7	REGALOビル	1,664	5.3%	1,360	6.0%	1,370	-0.7%	㈱谷澤総合鑑定所
B-9	レスポアール296	1,074	5.5%	881	5.8%	851	3.5%	大和不動産鑑定㈱
B-10	テクノス中野ビル	979	5.9%	742	6.1%	742	0.0%	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%	1,140	0.0%	㈱谷澤総合鑑定所

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

13. 個別物件鑑定評価額一覧(3)

物件番号	物件名	取得時		第9期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社(第9期)
		鑑定評価額（百万円）	Cap rate	鑑定評価額(百万円)	Cap rate	第8期末鑑定評価額(百万円)	変動率	
B-13	千歳ビル	2,770	4.5%	1,950	5.8%	1,980	-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%	710	0.0%	(財)日本不動産研究所
B-15	西五反田アクセス	1,270	4.8%	778	5.7%	872	-10.8%	㈱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%	2,250	5.8%	2,400	-6.3%	㈱全国不動産鑑定士ネットワーク
B合計		29,846		25,049		25,972		
C-3	茨木恒和ビル	791	7.3%	607	7.6%	621	-2.3%	大和不動産鑑定㈱
C合計		791		607		621		
D-1	仙台一番町ビル	2,480	5.7%	1,496	6.2%	1,519	-1.5%	㈱立地評価研究所
D-2	COI広島紙屋町ビル	1,709	5.5%	928	6.3%	935	-0.7%	㈱立地評価研究所
D-3	COI名駅ビル	1,474	5.6%	832	6.0%	900	-7.6%	㈱立地評価研究所
D-4	COI名古屋プラザビル	5,676	4.9%	5,073	5.4%	5,107	-0.7%	㈱立地評価研究所
D-5	エルセントロ札幌	1,030	5.5%	648	6.1%	716	-9.5%	㈱立地評価研究所
D-6	COI仙台中央ビル	710	5.8%	557	6.1%	631	-11.7%	㈱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%	821	-1.1%	㈱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%	657	6.2%	656	0.2%	(財)日本不動産研究所
D-9	CRD丸の内	9,530	4.7%	7,030	5.4%	7,250	-3.0%	㈱谷澤総合鑑定所
D合計		24,870		18,033		18,535		

JAPAN OFFICE INVESTMENT

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

13. 個別物件鑑定評価額一覧(4)

物件番号	物件名	取得時		第9期末鑑定		対前期比較		鑑定評価会社(第9期)
		鑑定評価額(百万円)	Cap rate	鑑定評価額(百万円)	Cap rate	第8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%	1,590	6.9%	1,530	3.9%	㈱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%	1,150	0.0%	㈱谷澤総合鑑定所
E-3	カーニープレイス佐賀	1,200	6.3%	643	7.0%	608	5.8%	㈱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%	529	0.0%	㈱立地評価研究所
E-6	COI高松ビル	3,250	6.4%	3,130	7.1%	3,120	0.3%	(財)日本不動産研究所
E-7	COI富山新桜町ビル	708	6.6%	419	7.9%	426	-1.6%	(財)日本不動産研究所
E-8	秋田山王21ビル	896	6.8%	588	8.1%	606	-3.0%	(財)日本不動産研究所
E-9	COI新潟ビル	3,080	5.5%	2,160	7.2%	2,160	0.0%	大和不動産鑑定㈱
E合計		14,442		10,209		10,129		
A～E合計		117,417		90,038		93,671		

JAPAN OFFICE INVESTMENT

(注)2010年11月19日付(第10期)で売却しました。

©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

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