【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年11月19日
【計算期間】	第５期 （自　平成20年３月１日　至　平成20年８月31日）
【発行者名】	日本コマーシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　牧野　知弘
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番１号
【事務連絡者氏名】	パシフィックコマーシャル株式会社 管理部ファイナンスチーム　　中村　寛
【連絡場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番１号
【電話番号】	03－5251－3810
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期			第１期	第２期	第３期	第４期	第５期
営業期間			自平成18年２月22日至平成18年８月31日	自平成18年９月１日至平成19年２月28日	自平成19年３月１日至平成19年８月31日	自平成19年９月１日至平成20年２月29日	自平成20年３月１日至平成20年８月31日
営業収益		百万円	－	5,616	7,674	8,894	9,777
（うち不動産賃貸事業収入）		百万円	(－)	(5,616)	(7,674)	(8,205)	(8,476)
営業費用		百万円	9	2,053	3,358	4,069	4,288
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(－)	(1,852)	(2,905)	(3,392)	(3,478)
営業利益金額又は営業損失金額（△）		百万円	△9	3,562	4,316	4,824	5,488
経常利益金額又は経常損失金額（△）		百万円	△16	2,477	3,226	3,539	4,097
当期純利益金額又は当期純損失金額（△）		百万円	△9	2,470	3,225	3,538	4,088
総資産額		百万円	148	234,360	269,567	291,527	294,472
（対前期比）	（注１）	%	(－)	(－)	(＋15.0)	(＋8.1)	(＋1.0)
純資産額		百万円	90	119,074	119,807	119,969	120,621
（対前期比）	（注１）	%	(－)	(－)	(＋0.6)	(＋0.1)	(＋0.5)
出資総額		百万円	100	116,753	116,753	116,753	116,753
発行済投資口総数		口	200	257,400	257,400	257,400	257,400
１口当たり純資産額		円	450,438	462,606	465,452	466,081	468,613
分配金総額		百万円	－	2,460	3,225	3,538	4,088
１口当たり当期純利益金額又は１口当たり当期純損失金額（△）	（注２）	円	△49,562	11,160 (9,682)	12,530	13,745	15,883
１口当たり分配金額		円	－	9,558	12,530	13,746	15,883
（うち１口当たり利益分配金）		円	(－)	(9,558)	(12,530)	(13,746)	(15,883)
（うち１口当たり利益超過分配金）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率又は総資産経常損失率（△）	（注３）	%	△13.0	2.1	1.3	1.3	1.4
（年換算）		%	(△24.9)	(4.9)	(2.5)	(2.5)	(2.8)
自己資本利益率又は自己資本損失率（△）	（注４）	%	△10.4	4.1	2.7	3.0	3.4
（年換算）		%	(△19.9)	(9.7)	(5.4)	(5.9)	(6.7)
期末自己資本比率	（注５）	%	60.5	50.8	44.4	41.2	41.0
（対前期増減）	（注１）	%	(－)	(－)	(△6.4)	(△3.2)	(△0.2)
配当性向	（注６）	%	－	99.5	99.9	100.0	99.9
当期減価償却費		百万円	－	678	878	955	979
当期資本的支出額		百万円	－	98	395	506	800
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）	（注７）	百万円	－	4,442	5,647	5,768	5,976
１口当たりＦＦＯ（Funds from Operation）	（注８）	円	△16,662	13,011	17,219	15,836	15,706
ＦＦＯ（Funds from Operation）倍率	（注９）	倍	－	19	13	15	7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	（注10）	倍	－	10	7	5	5
金利償却前当期純利益金額	（注11）	百万円	－	3,711	5,160	5,755	6,422
支払利息（投資法人債利息を含む。）		百万円	－	362	728	990	1,079
有利子負債額		百万円	－	96,700	129,100	149,500	151,000
期末総資産有利子負債比率	（注12）	%	－	41.3	47.9	51.3	51.3
当期運用日数	（注13）	日	－	156	184	182	184

（注１）第１期及び第２期における、総資産額及び純資産額の対前期比、期末自己資本比率の対前期増減については比較参考とならないため（－）表示としています。

（注２）１口当たり当期純利益（損失）金額は、当期純利益（損失）金額を日数加重平均投資口数（第１期200口、第２期221,341口、第３期以降は257,400口）で除することにより算出しています。なお、第２期は株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場後、実際に運用を開始した日である平成18年９月26日を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（255,146口）により算出した１口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。

（注３）総資産経常利益（損失）率＝経常利益（損失）金額／（（期首総資産＋期末総資産）÷２）×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）なお、第１期は実質的に資産運用を行っていません。また、第２期の実質的な運用開始は平成18年９月26日からです。

（注４）自己資本利益（損失）率＝当期純利益（損失）金額／（（期首純資産＋期末純資産）÷２）×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）

（注５）期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）

（注６）配当性向＝分配金総額／当期純利益金額×100（小数第２位以下を切り捨てて記載しています。）

（注７）賃貸ＮＯＩ＝不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

（注８）１口当たりＦＦＯ＝ＦＦＯ（＝当期純利益（損失）金額＋当期減価償却費＋その他の償却費－不動産等売却損益）／期末発行済投資口数（小数点以下を切り捨てて記載しています。）

（注９）ＦＦＯ倍率＝期末投資口価格／年換算後１口当たりＦＦＯ（小数点以下を切り捨てて記載しています。）

	第２期	第３期	第４期	第５期
期末投資口価格（円）	604,000	453,000	478,000	223,100

（注10）デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益金額／支払利息（投資法人債利息を含みます。）（小数点以下を切り捨てて記載しています。）

（注11）金利償却前当期純利益金額＝経常利益金額＋現金支出を伴わない費用＋支払利息

（注12）期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）

（注13）第１期及び第２期の営業期間は以下の通りです。

第１期：平成18年２月22日～平成18年８月31日の191日間（ただし、当該期は実質的に資産運用を行っていません。）

第２期：平成18年９月１日～平成19年２月28日の181日間（実質的な運用開始は平成18年９月26日からの156日間となります。）

② 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィックコマーシャル株式会社（注）（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年２月22日に出資金100百万円（投資口数200口）で設立され、平成18年３月22日に投信法に基づく関東財務局への登録、平成18年９月26日に公募による新投資口の発行（245,000口）を実施し、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「Ｊ－ＲＥＩＴ市場」といいます。）に上場（銘柄コード3229）しました。また、平成18年10月24日には、第三者割当による新投資口の発行（12,200口）を実施しました。当期末の発行済投資口数は257,400口、出資総額は116,753百万円となっています。

（注）パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社は、平成20年６月１日にパシフィックコ

マーシャル株式会社に商号を変更しました。以下同じです。

（ロ）当期の投資環境と運用実績

米国の信用力の低い個人向け住宅ローン（サブプライムローン）問題の影響、また資源価格高騰によるインフレ懸念等が嫌気され、国内経済は年初から厳しい状況が続きました。

Ｊ－ＲＥＩＴ市場では、引き続き投資口価格の低下が著しい期となりました。サブプライムローン問題の影響による混乱が収束することがなく、Ｊ－ＲＥＩＴ市場全体の低迷が継続するとともに、欧米を中心に金融機関の損失拡大に対する懸念の高まり等から、機関投資家等の大口投資家の投資抑制や投資意欲が低迷している状況です。このような中で、国内金融機関の融資体制は厳しさを増しており、また投資法人債についてもマーケット環境により発行が難しい状況で、資金調達環境は厳しい状態が継続しました。増資についても、投資口価値の希薄化を避けるためには、投資口価格が一定の水準以上で安定的に推移していることが必要であることから、投資口価格の低下に伴い困難な状況が続きました。

不動産賃貸市場では、東京都特別区部、大阪市、名古屋市といった３大都市への人口流入、人口集中は継続しており、これらの都市部における都市型商業不動産に対する需要は、一部大規模物件での伸び悩みは見られるものの、全体的には堅調に推移していると考えられます。特に東京都心部においては、オフィス空室率は微増ながらも、依然として高い稼動により、オフィス賃料は堅調に推移しており、本投資法人は、景気感応度が高く、需要増大の恩恵を比較的受け易いという都市型商業不動産の特性を十分に活かして、当期に契約更改を迎えたテナントに対し、積極的な賃料増額改定を実施し、内部成長に努めました。

そのような中で、当期はポートフォリオの見直しの一環として新たに１物件の新規取得（取得価格5,100百万円）、１物件の区分所有権の追加取得（取得価格合計242百万円）、２物件の譲渡(譲渡価格合計4,550百万円)を実施し、ポートフォリオの質的向上を図りました。

当期末現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル31物件、商業施設11物件、合計42物件となり、総賃貸可能面積は330,060.33㎡になりました。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、平成20年３月に不動産の取得及びその関連費用の一部の支払いに充当するため、1,500百万円の短期借入金の借入れを行いました。また、同年７月に既存借入金の一部期限前弁済及び前述の短期借入金の期限前弁済の返済資金への充当を目的として、2,000百万円の長期借入金の借入れを行いました。これにより、有利子負債に占める長期負債の比率を高め、金利上昇リスク並びにリファイナンスリスクの軽減を図りました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は24行・庫・社等より総額151,000百万円（うち短期借入金は14,500百万円、一年以内返済長期借入金は33,500百万円、長期借入金は76,000百万円、投資法人債は27,000百万円）となりました。また、当期末現在における期末総資産有利子負債比率は51.3％となっています。

区分	借入金額（百万円）	借入先金融機関名	金利	期末適用金利	借入年月日	返済期限
タームローンＰ（注１）	1,500	住友信託銀行株式会社	全銀協1か月物円TIBOR+0.4%	－	平成20年３月３日	平成20年９月29日
タームローンＱ	2,000	株式会社日本政策投資銀行（注２）	本個別貸付の期間に対応した金利スワップレート+0.64%	1.9567%	平成20年７月25日	平成23年９月27日
合計	3,500	－	－	－	－	－

（注１）平成20年７月28日付で全額期限前弁済をしています。

（注２）日本政策投資銀行は、平成20年10月１日付で民営化されたことに伴い、社名を株式会社日本政策投資銀行へ変更しています。

なお、当期末時点における投資法人債の概要及び本投資法人の格付けは以下の通りです。

＜投資法人債の概要＞

銘柄	募集方法	発行総額（百万円）	利率	発行年月日	償還期限
第１回無担保投資法人債	私募	10,000	年1.52％	平成19年４月13日	平成22年４月13日
第２回無担保投資法人債	私募	17,000	年1.96％	平成19年４月13日	平成24年４月13日
合計	－	27,000	－	－	－

＜発行体格付けの取得状況＞

格付機関	格付け	内容
株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）	Ａ　（注１）	格付けの方向性：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody’s）	Ａ３（注２）	格付けの見通し：安定的

（注１）平成20年10月31日付で「（Ａ－）」へ格付けの見直しが行われ、引き続き引き下げの方向で見直しとされています。

（注２）平成20年10月１日付で「Ｂａａ１」へ、平成20年10月24日付で「Ｂａａ３」へ格付けの見直しが行われ、引き続き引き下げの方向で見直しとされています。

（ニ）業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績としては、営業収益金額9,777百万円、営業利益金額5,488百万円、経常利益金額4,097百万円、当期純利益金額4,088百万円と増収増益となりました。

分配金につきましては、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。当期においては、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、分配金総額は4,088,284,200円、投資口１口当たりの分配金は15,883円となりました。

③　次期の見通し

（イ）運用環境

米国発のサブプライムローン問題は世界中に影響を及ぼしており、日本経済についても景気の減速と先行き不透明感が広がりつつあります。

このような中で、米国の景気減速や、原材料価格や原油価格、為替の変動等、複数の不透明な要素が日本経済を取り巻く状況が続いており、注視していくことが必要と考えています。国内の景気が減速することによる企業収益や個人の消費動向への影響も不透明であり、テナント企業の業績不振による賃料収入の減少、商業施設における売上の減少に伴う賃料収入の減少等のリスクが顕在化することも考えられるため、一層詳細な状況把握が必要と考えています。

不動産投資市場については、世界的な信用収縮の影響により投資不動産に対する金融機関の融資姿勢は厳しさを増しています。また、取引価格については、立地・規模・グレード等の諸要素によって大きく二極化が進んでいます。

現在のマーケットにおいて、購入対象とされる物件は総じて都心部の大型オフィスビルであり、これらの価格は高止まりが続く一方、地方物件や小規模物件などは、買い手の資金調達が困難であるか、又は調達コストが著しく増大し、取引自体の成立が困難であり、取引価格は下落が続くものと思われます。

オフィス賃貸市場では、景気減速や先行き不透明感からテナント企業の移転目的が拡張か

ら縮小に転じつつあります。また、比較的賃料坪単価の高い物件の成約が難しくなってきています。三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況（2008年10月）」によれば、東京ビジネス地区においては、稼動状況は堅調に推移しているものの、平成20年９月末現在の平均空室率は４％台と上昇しつつあります。大阪ビジネス地区、名古屋ビジネス地区においても空室率の上昇は続いており、各々５％台後半、７％台と上昇しています。

本投資法人は、賃料坪単価が20,000～30,000円台の、規模・立地とも良好なオフィスビルを中心に保有しています。これらの物件については賃料が高騰した大型のオフィスビルに比べて割安感があり、テナント企業からのニーズは引き続き強いことから、賃料、稼働率とも堅調に推移するものと思われます。

以上の状況を踏まえ、本投資法人としては、引続き安定的なキャッシュ・フローを享受できる資産運用とポートフォリオの構築を行うことで、着実な成長を目指します。

（ロ）今後の運用方針について

ａ．運用戦略

ⅰ．バリューアップ戦略

本投資法人は、オフィスビルについては、オフィス賃貸マーケットにおける保有物件の優位性を高めるとともに、テナントに快適なオフィス環境を提供するためのリノベーション工事に積極的に取り組み、リノベーションの実施によるテナント満足度の向上を実現し、稼働率や賃料単価の上昇につなげていくことにより、継続的な資産価値の向上に努めていきます。

また商業施設については、入居店舗の営業支援に視点を置き、店舗運営を行うテナント及び施設を利用する消費者の立場に立ち、施設の陳腐化を防ぐためのリノベーションや販促等の施策の実行を継続していきます。

ⅱ．賃料改定

前述のような運用環境の下、賃料更改や新規成約に関して積極的に対応し、継続的な収益の向上を目指します。なお、経済情勢や賃貸マーケット情勢の変動を十分に注視し、都度迅速に投資判断を実行していくことにより、引き続き高稼働状態を維持していくよう取り組んでいきます。

ⅲ．資産の維持管理

本投資法人では、保有資産の資産価値を中長期的に維持・向上させていくため、長期修繕計画方針のもと、適切に建物設備の改修・更新に努めていきます。

ｂ．投資戦略

本投資法人は、投資方針に従い、３大都市圏やその他の都市圏、特に中心市街地に立地するオフィスビル及び商業施設に投資の主軸を置き、また、投資比率については、オフィスビル及び中心市街地型商業施設への投資を全体の70％以上（取得価格ベース）行うこととしています。国内外の経済情勢や不動産投資市場の動向等を踏まえ、個別物件の収益性や将来性を十分に検討の上、ポートフォリオの質的向上を図ります。

ｃ．財務戦略

本投資法人は、全体の資金調達コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するために、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。借入先については、上場時国内金融機関10行・社からの借入れを行って以来、分散に努めてきましたが、引き続きバランスに留意した調達を行うとともに、円滑なリレーションシップの維持に努めます。

また、金利上昇リスクに対しては、金利動向を注視しつつ、金利キャップの購入及び金

利スワップ契約の締結等による金利上昇リスクに対するヘッジを検討することにより、引き続き計画的な財務運営に努めます。

なお、本投資法人は、平成20年10月にムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク及び株式会社格付投資情報センターからそれぞれ付与されている発行体格付けについて見直しをされました。この点については今後の財務運営上の課題として捉え、一層の財務の安定を目指します。

④ 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期の決算日後に生じた重要な事実は以下の通りです。

（イ）資産の取得

本投資法人は、平成19年11月28日付で停止条件付不動産売買契約を締結した以下に掲げる特定資産について、平成20年10月14日付でテナント内装工事における消防法上の検査完了の確認が取れることを条件に取得を決定し、平成20年10月20日付で資産の取得を完了しています。

当該特定資産の概要は以下の通りです。

物件番号	：	Retail Ｂ－１
物件名称	：	モラージュ柏＜増床計画＞
取得価格（注１）	：	2,210,000千円
所在地（注２）	：	千葉県柏市
資産の種類	：	不動産（注３）
用途	：	都市周辺型複合商業施設
売買契約締結日	：	平成19年11月28日
取得日	：	平成20年10月20日

（注１）「取得価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他取得経費を含みません。

（注２）「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

（注３）本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地上に建設されており、本投資法人は、本物件を不動産として取得後、同日付をもって、既に保有しているRetail Ｂ－１ モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託をしています。

（ロ）資金の借入

本投資法人は、平成20年９月24日付で、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、以下の通り資金の借入れを決定し、タームローンＲ及びタームローンＵについては、平成20年９月29日付で、タームローンＳ及びタームローンＴについては、平成20年10月30日付で、借入れの実行をそれぞれ完了しています。

ａ．タームローンＲ（期間：２年）

借入先	：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行
借入金額	：14,500,000千円
利率	：全銀協６か月物円TIBOR＋0.8％ 平成20年９月29日から平成21年３月29日までの期間の適用利率は1.70583％
借入実行日	：平成20年９月29日
返済期日	：平成22年９月29日
担保の有無	：無担保（注）
保証の有無	：無保証

ｂ．タームローンＵ（期間：２年）

借入先　　：住友信託銀行株式会社
借入金額　：3,000,000千円
利率　　：全銀協６か月物円TIBOR＋0.8%
　　平成20年９月29日から平成21年３月29日までの期間の適用利率は1.70583%
借入実行日：平成20年９月29日
返済期日　：平成22年９月29日
担保の有無：無担保（注）
保証の有無：無保証

ｃ．タームローンＳ（期間：１年６か月）
借入先　　：株式会社三井住友銀行
借入金額　：6,900,000千円
利率　　：全銀協１か月物円TIBOR＋0.7%
　　平成20年10月30日から平成20年11月27日までの期間の適用利率は1.44750%
借入実行日：平成20年10月30日
返済期日　：平成22年４月30日
担保の有無：無担保（注）
保証の有無：無保証

ｄ．タームローンＴ（期間：２年）
借入先　　：株式会社三井住友銀行
借入金額　：6,500,000千円
利率　　：全銀協６か月物円TIBOR＋0.8%
　　平成20年10月30日から平成21年４月29日までの期間の適用利率は1.71750%
借入実行日：平成20年10月30日
返済期日　：平成22年10月29日
担保の有無：無担保（注）
保証の有無：無保証

（注）平成20年10月１日付のムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付けの見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年９月25日付基本合意書に基づき、後記「（ニ）担保の提供」記載の通り、担保提供を行うことが確定しました。

（ハ）資金の返済

本投資法人は、前記「（ロ）資金の借入」記載の借入金及び手元資金をもって、平成20年９月29日付で元本返済期限が到来した既存借入金（タームローンＢ及びタームローンＨ）、平成20年10月30日付で元本返済期限が到来した既存借入金（タームローンM）について、借入れの返済をそれぞれ完了しています。

ａ．タームローンＢ
借入先　　：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社七十七銀行、株式会社茨城銀行、株式会社親和銀行、株式会社西日本シティ銀行
借入金額　：17,000,000千円
返済日　　：平成20年９月29日
元本返済方法：一括返済

ｂ．タームローンＨ
借入先　　：株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社千葉銀行
借入金額　：1,000,000千円
返済日　　：平成20年９月29日
元本返済方法：一括返済

ｃ．タームローンM

借入先　　：株式会社三井住友銀行
借入金額　　：13,500,000千円（注）
返済日　　：平成20年10月30日
元本返済方法：一括返済

（注）平成19年12月28日及び平成20年７月30日付で、当初借入金額15,000,000千円のうち1,500,000千円について一部期限前弁済をしています。

（ニ）担保の提供

平成20年10月１日付のムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付けの見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年９月25日付基本合意書に基づき、下記の通り、担保提供を行うことが確定しました。

ａ．提供する資産

本投資法人の有する以下に掲げる特定資産

OfficeA-1	日立ハイテクビルディング	OfficeA-28	パシフィックマークス青葉台
OfficeA-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	OfficeA-29	大塚HTビル
OfficeA-3	パシフィックマークス築地	OfficeA-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート（注２）
OfficeA-4	パシフィックマークス月島	OfficeB-1	パシフィックマークス西梅田（注３）
OfficeA-5	パシフィックマークス西新宿	OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋
OfficeA-6	パシフィックマークス横浜イースト	OfficeB-3	名古屋錦シティビル
OfficeA-7	パシフィックマークス新浦安（注１）	OfficeB-4	パシフィックマークス江坂
OfficeA-8	大森シティビル	OfficeC-1	パシフィックマークス札幌北一条
OfficeA-9	赤坂氷川ビル	OfficeC-2	新札幌センタービル
OfficeA-10	パシフィックマークス渋谷公園通	RetailA-1	心斎橋OPA本館
OfficeA-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	RetailA-2	心斎橋OPAきれい館
OfficeA-12	パシフィックマークス赤坂見附	RetailA-3	パシフィーク天神
OfficeA-13	アーバンスクエア八重洲ビル	RetailA-4	アルボーレ天神
OfficeA-15	横浜相生町ビル	RetailA-5	天神吉田ビル
OfficeA-16	パシフィックマークス新横浜	RetailA-6	アルボーレ神宮前
OfficeA-20	丸石新橋ビル	RetailA-7	アルボーレ仙台
OfficeA-22	パシフィックマークス新川	RetailB-1	モラージュ柏
OfficeA-23	パシフィックマークス内神田	RetailB-2	ベルファ宇治
OfficeA-24	パシフィックマークス目白	RetailC-1	イトーヨーカドー尾張旭店
OfficeA-25	パシフィックマークス川崎	RetailC-2	ケーヨーD2狩場インター店
OfficeA-26	藤和浜松町ビル		
OfficeA-27	リーラヒジリザカ		

（注１）平成20年８月１日付で、運用資産の名称を変更しました。旧名称は「ビジネスコート新浦安」です。以下、本書において新名称により記載しています。

（注２）平成20年８月１日付で、運用資産の名称を変更しました。旧名称は「サンエスビル」です。以下、本書において新名称により記載しています。

（注３）平成20年９月１日付で、運用資産の名称を変更しました。旧名称は「スノークリスタルビル」です。詳細は、後記「（参考情報）運用資産の名称変更」をご参照下さい。

上記、特定資産の帳簿価格　　（単位：千円）

科　　目	帳簿価格（注）	科　　目	帳簿価格（注）
建物	9,036,391	信託建物附属設備	10,509,786
建物附属設備	2,681,773	信託構築物	496,066
構築物	147,252	信託機械装置	489,113
機械装置	3,063	信託工具器具備品	30,132
工具器具備品	13,820	信託土地	165,164,729
土地	39,603,991	借地権	1,839,965
信託建物	31,885,781		
		合　　計	261,901,868

（注）平成20年８月31日現在の帳簿価格を記載しています。

ｂ．対応する債務　　（単位：千円）

科　　目	債務金額（注）
短期借入金	－
一年以内返済長期借入金	16,500,000
長期借入金	76,000,000
合　　計	92,500,000

（注）平成20年８月31日現在の借入金残高から、前記「（ハ）資金の返済」記載の借入金を控除した金額を記載しています。これに加え、前記「（ロ）資金の借入」記載の借入金が上記債務金額に加算されます。

（参考情報）運用資産の名称変更

「パシフィックマークス」ブランドへの変更

本投資法人は、オフィス賃貸マーケットにおける保有物件の優位性を高めるため、規模・立地・設備等のグレード感の優れた物件の名称について、「パシフィックマークス」ブランドを導入しています。保有物件のうち、「パシフィックマークス」ブランドに相応しいと本投資法人が考える下記記載の物件について、既存テナントの合意が得られたため、ブランド戦略の一環として、新たに名称を変更しました。

物件番号	運用資産の名称		変更時期
	新名称（注）	旧名称（注）	
Office Ｂ－１	パシフィックマークス西梅田	スノークリスタルビル	平成20年９月１日

（注）以下、本書において、上記記載の物件の記載については、新名称により記載しています。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保するとともに運用資産残高を着実に増加させることにより、投資主価値の極大化を目指します（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　資産運用の基本方針」）。本投資法人は、後記「２　投資方針　(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等（後記「２　投資方針　(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「２　投資方針　(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ロ）不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）を主要な投資対象とします（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲」）。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下の通りです。

投資法人は、金商法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。

投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構　①　投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

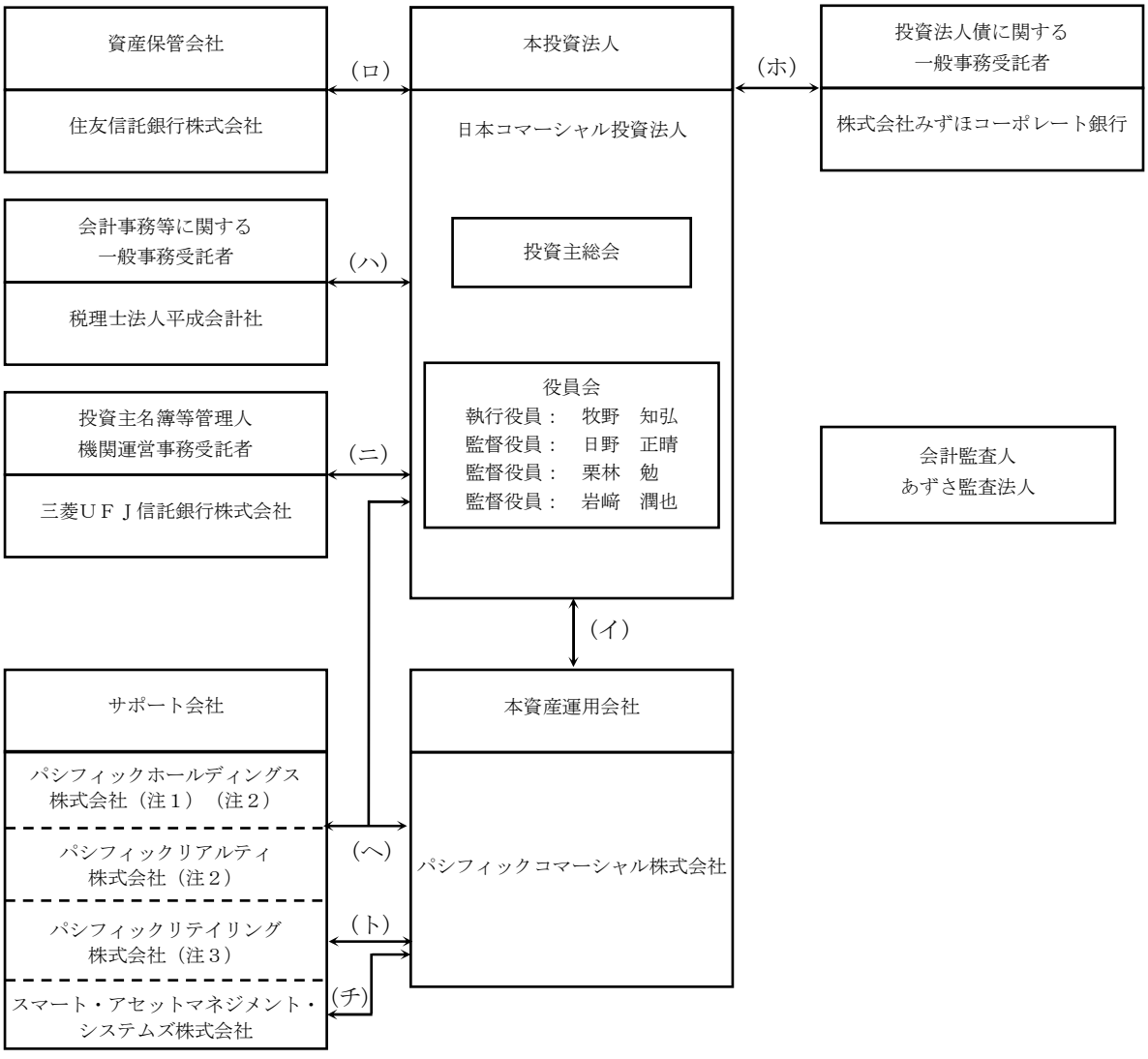
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後

記「２　投資方針　(1) 投資方針　及び(2) 投資対象」をご参照下さい。
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２　投資方針　(3) 分配方針」をご参照下さい。
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。
本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（３）【投資法人の仕組み】

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは以下の通りです。

① 本投資法人の仕組図



＜契約の名称＞

（イ）資産運用委託契約
（ロ）資産保管委託契約
（ハ）会計事務等に関する業務委託契約
（ニ）投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
（ホ）財務及び発行・支払代理契約
（ヘ）サポートライン契約
（ト）商業施設の資産運用に係る業務委託契約
（チ）システム構築に係るアドバイザリー契約

（注１）パシフィックマネジメント株式会社は、平成20年６月１日にパシフィックホールディングス株式会社に商号を変更しました。以下同じです。

（注２）パシフィックホールディングス株式会社（以下「ＰＨＩ」ということがあります。）はパシフィックリアルティ株式会社（以下「ＰＲＬ」ということがあります。）との間で平成20年６月

１日付で吸収分割を実施しており、かかる吸収分割に伴い、ＰＨＩのサポートライン契約上の地位の一部は、ＰＨＩとＰＲＬとの間の平成20年４月24日付吸収分割契約に定めるところに従ってＰＲＬが承継しています。

（注３）パシフィックリテールマネジメント株式会社は、平成20年６月１日にパシフィックリテイリング株式会社に商号を変更しました。以下同じです。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
本投資法人	日本コマーシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	パシフィックコマーシャル株式会社	平成18年２月22日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第１項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成18年２月22日付で本投資法人との間で資産保管委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第１項）。
会計事務等に関する一般事務受託者	税理士法人平成会計社	平成18年２月22日付で本投資法人との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号、同法施行規則第169条第２項第６号及び第７号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。
投資主名簿等管理人 機関運営事務受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年２月22日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び一般事務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、①投資口の名義書換に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人として行う事務を除きます。）を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年４月６日付で本投資法人との間で財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 本投資法人が発行した第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債につき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号。ただし、投資主名簿等に係る事務を除きます。）として、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
サポート会社	パシフィックホールディングス株式会社 パシフィックリアルティ株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、パシフィックホールディングス株式会社との間で、平成18年８月９日付サポートライン契約(注１）を締結しています。業務の内容は、後記「２　投資方針　(1) 投資方針　④　成長サポート機能　ｂ．ＰＨＩグループ各社との契約　ｉ．ＰＨＩとのサポートライン契約の概要」をご参照下さい。
	パシフィックリテイリング株式会社	本資産運用会社は、パシフィックリテイリング株式会社（以下「ＰＲＴ」ということがあります。）との間で、平成19年12月13日付商業施設の資産運用に係る業務委託契約(注２)を締結しています。業務の内容は、後記「２　投資方針　(1) 投資方針　④　成長サポート機能　ｂ．ＰＨＩグループ各社との契約　ⅱ．ＰＲＴとの商業施設の資産運用に係る業務委託契約の概要」をご参照下さい。
	スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社	本資産運用会社は、スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社（以下「ＳＡＭＳ」ということがあります。）との間で、平成18年８月９日付システム構築に係るアドバイザリー契約を締結しています。業務の内容は、後記「２　投資方針　(1) 投資方針　④　成長サポート機能　ｂ．ＰＨＩグループ各社との契約　ⅲ．ＳＡＭＳとのシステム構築に係るアドバイザリー契約の概要」をご参照下さい。

（注１）ＰＨＩはＰＲＬとの間で平成20年６月１日付で吸収分割を実施しており、かかる吸収分割に伴い、ＰＨＩのサポートライン契約上の地位の一部は、ＰＨＩとＰＲＬとの間の平成20年４月24日付吸収分割契約に定めるところに従ってＰＲＬが承継しています。

（注２）商業施設の資産運用に係る業務委託契約において、パシフィックリテイリング株式会社は、平成19年12月１日より当該契約にかかる業務を受託することに合意しています。

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成します（規約第19条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員３名、役員会及び会計監査人により構成されています。

ａ．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決します（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等投信法第93条の２第２項に定める決議は、発行済投資口の総数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上による決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第31条）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会はその開催場所を東京都23区内とし、原則として、２年に１回以上開催されます（規約第９条第１項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第24条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、役員会の決議により前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています（規約第22条）。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

ⅰ．役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記ⅱ．に定めるものを除きます。）の額の営業期間ごとの合計額のうち、最も高い額の４年分に相当する額

ⅱ．当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に４を乗じた額とのいずれか低い額

ｃ．会計監査人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の２第１項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第12項）に基づき、規約をもって、前記賠償責任について法令で定める額を限度とする旨の契約を会計監査人と締結することができるとしています（規約第30条）。

（ロ）投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係会社に対する管理体制の整備状況

ａ．役員会

本投資法人は、職務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。執行役員は、役員会において、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況、法令違反行為がある場合におけるその事実と状況等を報告するものとされています。

本投資法人では、本投資証券の上場以降、役員会は毎月１回以上開催されており、かかる役員会においては、その都度、前回の役員会開催以降の本資産運用会社の主な業務執行に関する報告のほか、執行役員の役員会決議事項に係る執行状況の報告、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告がなされています。また、役員会には、議案に応じて本資産運用会社の担当部及びコンプライアンス・オフィサーが同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができる体制としています。本投資法人は、これらの報告を通じて、適切な業務執行状況が確保されるよう努めています。

ｂ．本資産運用会社への牽制等

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、本資産運用会社は、規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し当該運用ガイドラインに従って委託業務を遂行することとされています。また、同契約上、本資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して３か月に１回以上報告書を作成し本投資法人に対し交付するこ

ととされているほか、利害関係者（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　(2) 利害関係者取引規程」において記載する本資産運用会社の利害関係者取引規程に規定される利害関係者をいいます。以下同じです。）との取引については、利益相反取引に関して規制する内部規則を定める義務を負っており、当該内部規則の定めに従い、外部専門家を含むコンプライアンス委員会の審議・全会一致による決議を経てから取引を行っています。

ｃ．資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管委託契約においては、投信法第209条、同法第209条の２に定める義務に加えて、資産保管会社が委託事務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告することなどを、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、委託業務の処理状況に係る報告を受領しています。

また、本資産運用会社からの資産運用委託契約に関わる各種指図等について、月次で、すべての指図結果を本資産運用会社へフィードバックすることにより、指図の結果確認を実施しています。

ｄ．一般事務受託会社への牽制等

本投資法人と一般事務受託会社との間で締結された、それぞれの一般事務受託委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。

特に、会計に関する事務については、毎月次において、前月までの会計帳簿を資産運用会社へフィードバックすることにより、本投資法人の運用結果が正しく反映されているか確認を実施しています。

ｅ．インサイダー類似取引の防止

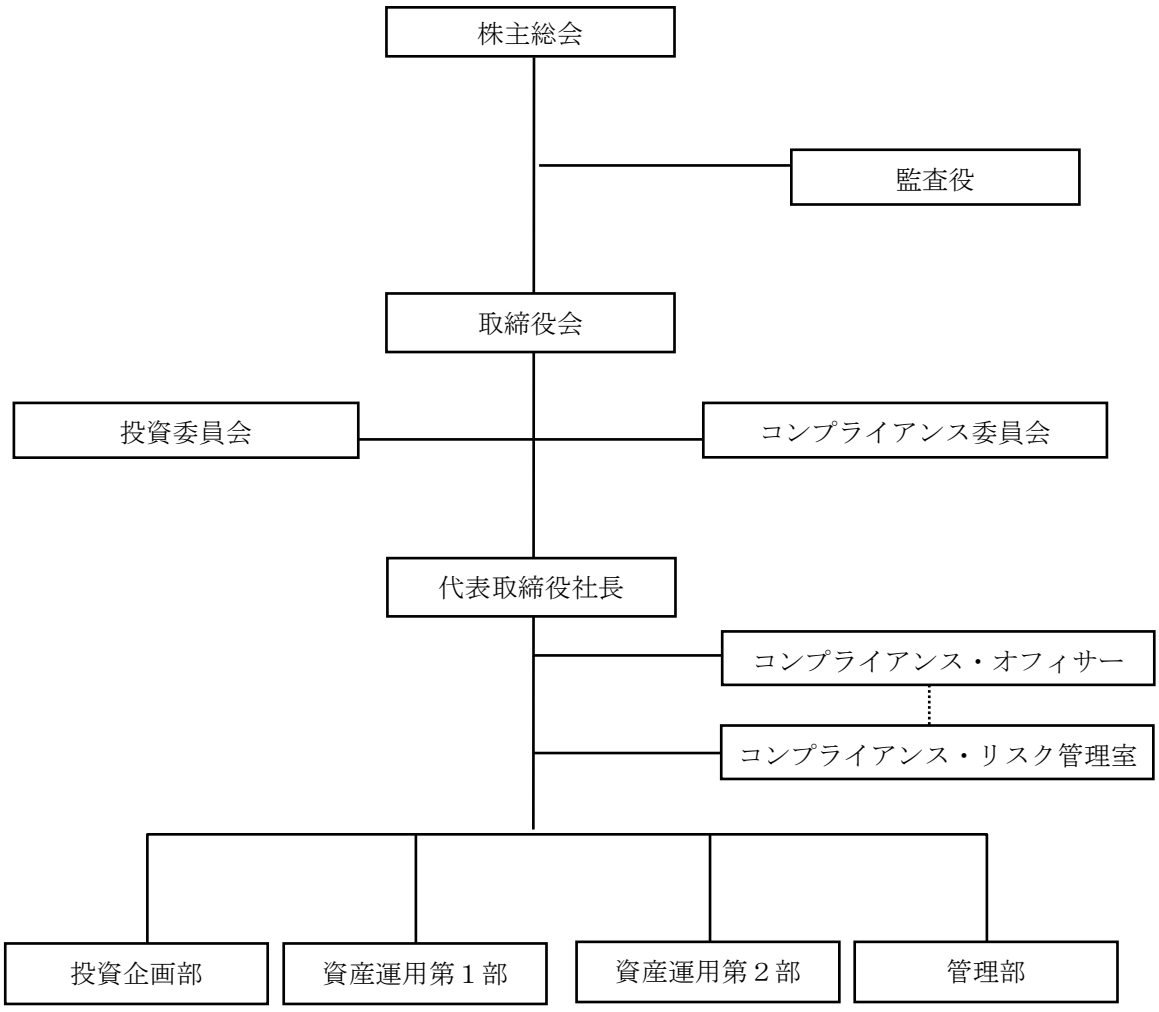
本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

②　投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資企画部、資産運用第１部、資産運用第２部、管理部、コンプライアンス・リスク管理室の各部、室及びコンプライアンス・オフィサーに分掌され、それぞれ、担当の取締役又はゼネラルマネージャーが統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決定並びに運用評価等を行う機関として投資委員会を設置し、更に、コンプライアンスの問題を担当する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概略
投資企画部	ａ．本投資法人の投資運用に係る企画及び組成業務 ｂ．本投資法人へ組み入れる運用資産の選定及び評価業務 ｃ．本投資法人へ組み入れる運用資産の取得に関する業務 ｄ．本投資法人が所有する運用資産の譲渡に関する業務 ｅ．その他付随する業務
資産運用第１部 資産運用第２部	ａ．本投資法人が所有する運用資産のアセットマネジメントに係る業務 ・本投資法人が所有する個別運用資産のビジネスプラン作成 ・本投資法人が所有する個別運用資産の賃貸管理会社の選定、指示及び監督 ・本投資法人が所有する個別運用資産の建物管理会社の選定、指示及び監督 ・本投資法人が所有する運用資産に係る管理状況の把握及び確認 ｂ．本投資法人のポートフォリオ戦略の立案・運営管理全般に関する業務 ｃ．本投資法人に対する営業活動報告及びレポート作成業務 ｄ．本投資法人が所有する運用資産の債権債務管理業務 ｅ．その他付随する業務
管理部	ａ．本投資法人の経理業務に関する業務 ｂ．本投資法人の予算の管理 ｃ．本投資法人のポートフォリオ戦略の立案及び管理に必要な情報提供業務 ｄ．本投資法人の決算、配当及び税務に関する業務 ｅ．本投資法人の関係官公署への届出、報告、許認可、承認、登録申請等に関する業務 ｆ．本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務 ｇ．本投資法人の投資主への対応 ｈ．本投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画に関する業務 ｉ．本投資法人の資金調達全般に関する業務 ・投資口の発行に関する業務 ・本投資法人の借入れに関する業務 ・本投資法人債の発行及び償還に関する業務 ｊ．本投資法人の余資の運用方針、計画策定及び実行に必要な情報提供業務 ｋ．運用資産の資産保管会社及び証券代行業者の選定並びに契約の締結 ｌ．本資産運用会社の総務、経理、人事等、経営管理全般に関する業務 ｍ．本資産運用会社の中期経営計画（予算）の立案 ｎ．本資産運用会社の事業計画の策定に関する立案 ｏ．本資産運用会社の関係官公署への届出、報告、許認可、承認、登録申請等に関する業務 ｐ．本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ｑ．本資産運用会社のシステムの開発及び保守に関する業務 ｒ．顧客サポート等の処理の受付 ｓ．その他付随する業務
コンプライアンス・リスク管理室	ａ．本資産運用会社の社内諸規程、規則等の新案・改廃案の方針策定 ｂ．業務全般についての法令及び規則の遵守状況のチェック ｃ．業務全般についてのリスク管理に関する基本事項の策定 ｄ．業務全般についてのリスク管理の実践 ｅ．法人関係情報の管理に関する業務 ｆ．コンプライアンス・オフィサーの業務のサポート ｇ．その他付随する業務

組織・機関	主な業務の概略
コンプライアンス・オフィサー	ａ．社内諸規程・規則等の新案・改廃案審査及びその遵守状況のチェック ｂ．組織会議体の付議事項の事前審査 ｃ．コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの作成及び改定の立案 ｄ．コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理 ｅ．コンプライアンスに関する教育及び啓蒙に関する計画の策定及び実行 ｆ．コンプライアンスに関する審査及び判断 ｇ．コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討及び関係各部への報告 ｈ．コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討及び関係部への改善指示 ｉ．コンプライアンスに関する関係当局及び外部専門家（弁護士、会計監査人等）の対応 ｊ．業務全般についての法令及び規則の遵守状況のモニタリング ｋ．顧客サポート等の処理の統括 ｌ．自己検査の実施計画の策定 ｍ．内部監査の方針案及び実施計画の立案、策定 ｎ．内部監査のモニタリング ｏ．その他付随する業務

（ロ）委員会

本資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は、以下の通りです。

a．投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、投資企画部、資産運用第１部、資産運用第２部及びコンプライアンス・リスク管理室の各ゼネラルマネージャー、コンプライアンス・オフィサー
審議内容	・金融商品取引業に係る運用方針に関する審議及び決議 ・金融商品取引業に係る資産の取得、処分及び運用管理に関する審議及び決議 ・金融商品取引業に係る資産管理計画書に関する審議・決議 ・投資委員会規程の改定に関する審議・決議 ・その他付随する業務
審議方法等	投資委員会の審議は、委員の３分の２以上（兼務職位分は除きます。）の出席により成立しますが、コンプライアンス・オフィサーの出席は必須とします。委員長は、個別に当該欠席委員の意見を聴取の上、出席委員に説明し投資委員会の審議に反映させます。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として投資委員会は開催されませんが、やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合、委員長は、１名以上の社外専門家（注）の出席がある場合に限り、投資委員会を開催することができます。 投資委員会の決議は、出席した投資委員会の委員の過半数の賛成により決します。 また、監査役は、投資委員会に出席して意見を述べることができることとされています。

（注）投資委員会の社外専門家として１名（不動産鑑定士）が指名されています。

b．コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、議案を所管しない常勤取締役、社外委員（委員長の了承を得て代表取締役社長が委嘱します。）（注）
審議内容	・金融商品取引業のうち利害関係者との取引に関する審議及び決議 ・上記以外の、コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議及び決議を求める投資委員会又は取締役会付議事項に係るコンプライアンスに関する審議及び決議 ・その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議及び決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議及び決議 ・金融商品取引業に係るリスク及びリスク管理状況の検証 ・コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の改廃に関する審議及び決議 ・その他付随する業務
審議方法等	コンプライアンス委員会は、原則として委員全員が出席して開催されます。 事情により出席できない委員がいる場合、委員会の審議は、各議案についての委員の３分の２以上の出席により成立しますが、委員長は、個別に当該欠席委員の意見を聴取の上、出席委員に説明しコンプライアンス委員会の審議に反映させます。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則としてコンプライアンス委員会は開催されませんが、やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合、委員長は、１名以上の社外委員の出席がある場合に限り、コンプライアンス委員会を開催することができます。 また、委員長は必要に応じて、社外の専門家を含む委員以外の者の出席を求め、その意見を聞くことができ、また、外部の意見書等を取得して審議の一助とすることができます。 コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会の委員の全会一致とします。 加えて、議案を所管する常勤取締役、非常勤取締役、監査役及びコンプライアンス・リスク管理室ゼネラル・マネージャーは、コンプライアンス委員会に出席して意見を述べることができることとされています。

（注）コンプライアンス委員会の社外委員として１名（不動産鑑定士）が指名されています。

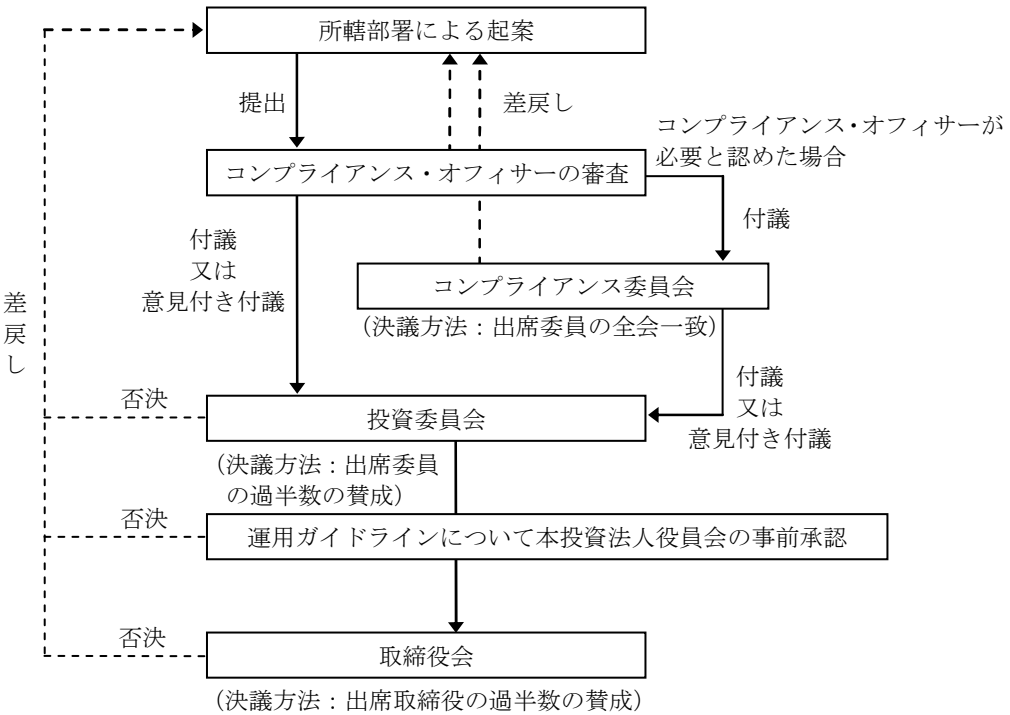
③　投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、運用資産の取得その他の資産運用に係る決定を行います。

運用ガイドライン及び資産管理計画書の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに運用資産の取得及び処分に係る意思決定フローは、以下の通りです。

（イ）本投資法人の運用ガイドライン及び資産運用計画の策定及び変更に係る意思決定フロー



a．運用ガイドラインの策定及び変更に係る意思決定フロー

本資産運用会社は、本投資法人から一任を受けた運用会社として、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール等を定めます。運用ガイドラインの制定及び変更は、投資企画部、資産運用第１部及び資産運用第２部により共同で起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則（以下「投信協会規則」といいます。）、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程（以下「法令等」といいます。）の遵守状況、その他コンプライアンス上の問題の有無に関して審査した上で問題点がないと判断した場合、投資委員会にコンプライアンス・オフィサーの意見がある場合にはその意見とともに付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、コンプライアンス委員会で審議され、出席委員の全会一致で決議され、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過についての報告書を投資委員会に提出します。投資委員会において審議され、決議された後、本投資法人の役員会における事前承認決議（全役員の過半数以上の賛成をもって決議されるものとします。）を得て、本資産運用会社の取締役会へ上程され、審議及び決議により制定されます。なお、投資委員会の委員長は、決議結果を取締役会に上程する際、少数意見について取締役会に提出するものとしま

す。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

なお、各手続において承認を得られなかった場合又は問題点を指摘された場合、当該議案は起案担当部に差し戻されます。

b．資産管理計画書の策定及び変更に係る意思決定フロー

各部は共同して、運用ガイドライン及び投信協会規則に基づき資産管理計画書を起案し、コンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関して審査した上で問題点がないと判断した場合、投資委員会にコンプライアンス・オフィサーの意見がある場合にはその意見とともに付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、コンプライアンス委員会で審議され、出席委員の全会一致で決議され、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過についての報告書を投資委員会に提出します。

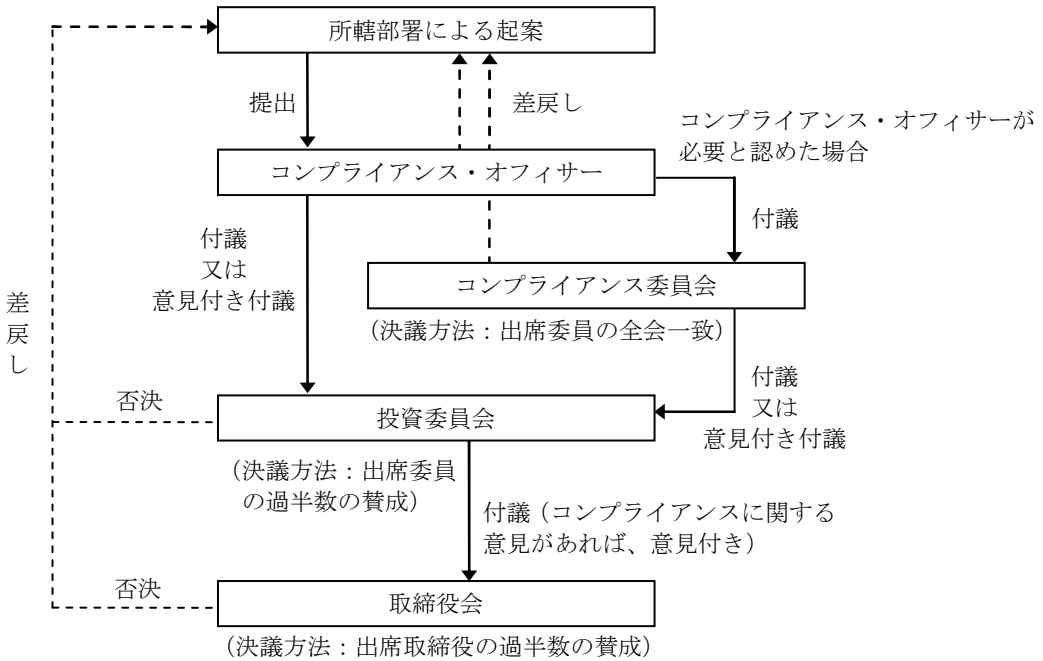
投資委員会において審議され、決議された後、取締役会へ上程され、審議及び決議により制定されます。なお、投資委員会の委員長は、決議結果を取締役会に上程する際、少数意見について取締役会に提出するものとします。

資産管理計画書は、一年に一度見直しを行うこととしますが、資産管理計画書の期間中に変更が生じた場合には、各部は共同して変更計画書を起案し、起案された変更計画書は資産管理計画書と同様の手続で制定されます。

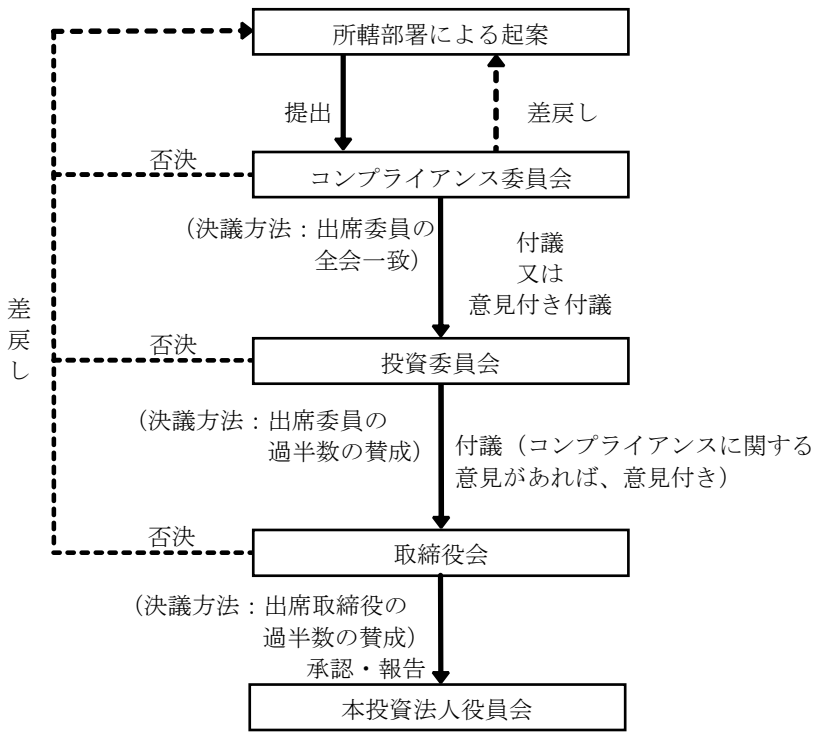
なお、各手続において承認を得られなかった場合又は問題点を指摘された場合、当該議案は起案担当部に差し戻されます。

（ロ）運用資産の取得及び処分に関する意思決定フロー

投資企画部は、運用資産の取得のために、運用ガイドラインに定められたデュー・デリジェンスを行い、投資適格物件を選定するものとします。投資適格として選定された物件は、コンプライアンス・オフィサーによる法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関して審査した上で問題点がないと判断した場合、投資委員会にコンプライアンス・オフィサーの意見がある場合にはその意見とともに付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、コンプライアンス委員会で審議され、出席委員の全会一致で決議され、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過についての報告書を投資委員会に提出します。投資委員会において、審議され、決議された後、取締役会へ上程され、審議及び決議により決定されます。なお、投資委員会の委員長は、決議結果を取締役会に上程する際、少数意見について取締役会に提出するものとします。



利害関係者から運用資産を取得する場合においては、必ずコンプライアンス委員会を開催し、審議され、出席委員の全会一致で決議され、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過についての報告書を投資委員会に提出します。投資委員会において、審議され、決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議され、決定されます。なお、投資委員会の委員長である代表取締役社長は、決議結果を取締役会に上程する際、投資委員会の審議及び決議の議案の報告を行うとともに、少数意見について取締役会に提出するものとします。また、代表取締役社長は、取引前に本投資法人の承認を得、また、取締役会の決議の内容について本投資法人の役員会に報告します。



運用資産の処分及び利害関係者に対する運用資産の処分については、上記の運用資産の取得及び利害関係者からの運用資産の取得と、それぞれ同様の手続を経るものとします。

なお、各手続において承認を得られなかった場合又は問題点を指摘された場合、当該議案は起案担当部に差し戻されます。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、後記「３　投資リスク」に記載の内容が本投資法人が負担する投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

（イ）運用資産管理規程及び運用ガイドライン

本資産運用会社は、法令等の遵守、忠実義務、善管注意義務等の本資産運用会社の基本的義務、資産管理計画書の策定並びに運用資産の取得、管理及び処分に関する事項等を定める運用資産管理規程及び、本投資法人の規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、投資方針、分配方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。

本資産運用会社は、社内手続において、運用資産管理規程及び運用ガイドラインに合致して

いるか審議・確認を行い、運用資産管理規程及び運用ガイドラインを遵守することにより投資運用に係るリスクの管理に努めています。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社は、会社法に規定される意思決定機関に加えて、独自の機関として、外部専門家を含む投資委員会を設置し、運用方針並びに資産の取得、処分及び運用管理に関する事項を審議及び決議することとしています。更に、本資産運用会社は、外部専門家を含むコンプライアンス委員会を設置し、利害関係者との取引に該当する取引等の事項については投資委員会のほか、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経ることが要求される等、複数の会議体による様々な観点からリスクが検討される体制を備えています。

(ハ) 内部者取引の管理等に関する規程

本資産運用会社では、内部者取引の管理等に関する規程を定めており、当該内部規則に基づき役職員より、退職後１年を経過するまでの間は本投資法人の投資口の売買等を行わない旨の誓約書を取得し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

(ニ) コンプライアンス規程

本資産運用会社は、法令等を遵守して運用資産の運用を行うことを確保するため、コンプライアンス規程を制定しており、適切な運用業務の確保に努めています。本資産運用会社は、同規程に基づき、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを取締役会により整備し、定められたスケジュールに基づき、コンプライアンス・オフィサーが定期的な研修の実施及び社内規程の整備・改廃の管理を実施しています。

(ホ) 内部監査規程及び自己検査細則

本資産運用会社は、本資産運用会社における内部監査についての基本的事項を定め、これを適切に運用することにより、経営の合理化・効率化と業務の適正な遂行を図るとともに、あわせて監査役の行う監査の円滑な遂行に寄与し、本資産運用会社の健全な発展に資することを目的として、内部監査規程を制定しています。本資産運用会社は、当該規程に基づき内部監査を実施することにより、リスクを把握、管理し、その軽減に努めます。

また、本資産運用会社は、内部監査を補足する役割を果たすものとして自己検査を導入しています。自己検査の結果を利用することにより、内部監査の有効性・効率性の向上を図ることを目的として、原則として四半期に１度実施しています。

(ヘ) リスク管理規程

本資産運用会社は、リスク管理の基本方針、リスクの種類・管理方法及び管理運用体制について定めるリスク管理規程を制定しています。当該規程に基づき、本資産運用会社の各部において、業務ごとのマニュアルを整備するとともに、代表取締役又は取締役会への報告フローを整備し、リスクの早期の把握及び適切な管理に努めています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	116,753,060,000円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	257,400口

最近５年間における発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年２月22日	私募設立	200	200	100,000	100,000	（注１）
平成18年９月26日	公募増資	245,000	245,200	111,119,750	111,219,750	（注２）
平成18年10月24日	第三者割当	12,200	257,400	5,533,310	116,753,060	（注３）

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて、ＰＨＩによる出資により本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たり発行価格470,000円（発行価額453,550円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

（注３）１口当たり発行価額453,550円にて、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成20年８月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（%）
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目３番14号 シティグループセンター	19,813	7.69
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	16,427	6.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	12,783	4.96
パシフィックホールディングス株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番１号	12,400	4.81
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＺ棟	9,492	3.68
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	8,272	3.21
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	東京都中央区日本橋兜町６番７号	8,026	3.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	8,007	3.11
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピービーセグリゲイテッドクライアントアカウント	東京都品川区東品川二丁目３番14号	6,147	2.38
ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	東京都千代田区大手町一丁目５番１号 大手町ファーストスクエアイーストタワー	6,066	2.35
合計	－	107,433	41.73

（注）比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

①　基本戦略

（イ）目標

本投資法人は、都市型商業不動産への投資を通じて、中長期にわたり安定的な収益を確保するとともに運用資産残高を着実に増大させることにより、投資主価値の極大化を目指します。

本投資法人は、人口の集積地である都市に生活する住民にとり、ビジネスの場であるオフィスビル、そして日常生活における消費の場所である商業施設について、共に必要不可欠なものであることから、両者を合わせて都市型商業不動産と定義し、これらを投資対象として投資を行います。

本投資法人は、その資産の運用を「日本経済及び国民の生活基盤の安定に貢献すること」を経営理念とするＰＨＩが全額出資する本資産運用会社に委託します。

（ロ）投資対象とする都市型商業不動産

わが国においては、関東、関西及び中京の３大都市圏（注１）のほか、札幌、仙台、福岡といった都市圏に人口が特に集中しています。それらの都市圏は、オフィスビル及び商業施設が立地する中心市街地と、そこに集合する人々が主として住居を構えて日常の消費生活を営む都市周辺地域が、主要幹線道路・鉄道等の公共の高速度交通手段により直結され、それぞれの都市としての機能を補完し合いながら有機的に結合しているといった特徴を有しています（以下、中心市街地及び都市周辺地域を個別に又は総称して「エリア」ということがあります。）。このような特徴は、不動産賃貸市場においては中心市街地におけるオフィスビルに対する需要と中心市街地及び都市周辺地域における商業施設に対する需要となってそれぞれ現れており、本投資法人は、都市圏を中心市街地及び都市周辺地域を含む複合体として捉えた上で、都市型商業不動産（オフィスビル及び商業施設）のうち、主として中心市街地に立地する物件を投資対象とします。

本投資法人は、３大都市圏の中でも、特に、東京圏、大阪圏及び名古屋圏（注２）において、オフィスビルの集積するゾーン（後記「②　オフィスビルの投資基準　（ロ）ゾーン戦略」で定義します。）に立地するオフィスビルに投資を行います。また、商業施設については３大都市圏のみならず、その他の都市圏も含め、主として各都市圏の中心市街地に立地する商業施設に投資を行うとともに、都市周辺地域に立地して安定的な商圏を有する商業施設にも投資を行います。

（注１）関東大都市圏とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県をいいます。
関西大都市圏とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。
中京大都市圏とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

（注２）東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
大阪圏とは、大阪府、京都市及び神戸市をいいます。
名古屋圏とは、名古屋市をいいます。

（ハ）都市型商業不動産を投資対象とする背景

総務省「住民基本台帳人口移動報告年報平成19年統計表」によれば、３大都市圏及びその他の都市圏の中心市街地への人口流入、そして都市圏への人口集中が継続していると考えられることから、本投資法人は、今後もこれらの都市圏における都市型商業不動産に対する需要の増大が期待できると考えています。また、内閣府「月例経済報告平成20年10月」によれば、先行きについては、当面、世界経済が減速する中で、下向きの動きが続くと見られ、加えて、米国及び欧州における金融危機の深刻化や景気の一層の下振れ懸念、株式及び為替市

場の大幅な変動などから、日本経済の景気の状況がさらに厳しいものとなるリスクが存在することに留意する必要があるとされています。

本投資法人は、上記のような背景及び日本経済の状況を踏まえ、３大都市圏やその他の都市圏、特に中心市街地において、テナントニーズの増加、賃料の上昇が比較的安定して期待できることから、かかる中心市街地に数多く立地するオフィスビル及び商業施設に投資の主軸を置きます。また、主要な鉄道、幹線道路により、こうした中心市街地と直結した都市周辺地域に立地し、マルチテナントを有し、安定的収益とともに収益の拡大が見込めるショッピングセンター等（以下「都市周辺型複合商業施設」といいます。）や、長期にわたって安定した固定賃料を享受できる、大手スーパーを核テナントとするショッピングセンター等（以下「都市周辺型単一商業施設」といいます。）にも一定の割合で投資を行うことで、リスクの分散を図りつつ、安定的な収益を確保していきます。

（ニ）投資対象資産別投資比率

本投資法人は、都市型商業不動産の投資比率を原則として以下のように定め、かかる投資比率に基づき今後のポートフォリオの適切な外部成長及び内部成長を図っていきます。なお、本投資法人は、オフィスビルと中心市街地型商業施設に、合計で70%以上（取得価格ベース）投資を行います。

投資対象資産	内容／類型	投資比率
オフィスビル	主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	50%－80%
商業施設	主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産 ａ．中心市街地型商業施設（成長型） 商業ビル、ブティック型店舗ビル等 ｂ．都市周辺型複合商業施設（ハイブリッド型） マルチテナント型ショッピングセンター等 ｃ．都市周辺型単一商業施設（安定型） 大手スーパー等の単一テナント型ショッピングセンター等	20%－50%

（注１）投資比率とは、各投資対象資産の取得価格小計を全投資対象資産の取得価格総額で除したものです。

（注２）商業施設の各施設の具体的な特色については、後記「③　商業施設の投資基準　（ニ）取得基準　ａ．規模基準」をご参照下さい。

（ホ）運用体制

オフィスビル及び商業施設は特性の異なる不動産であり、それぞれに高度な専門知識と豊富な経験を必要としますが、本資産運用会社ではそれぞれの不動産についての的確かつ適切な運用管理を行い、収益性を向上させるべく体制を構築しています。

都市型商業不動産に投資するにあたっては、オフィスビル及び商業施設のいずれについても、すぐれた投資価値分析、経験、判断力を有する優秀な人材が不可欠であり、今後ともＰＨＩを親会社とする企業集団（以下「ＰＨＩグループ」といいます。）の人材及びノウハウを継承し、それらを全面的に活用した運用体制を維持し、発展させていきます。本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、主としてＰＨＩグループの出身者で構成されていると同時に、不動産の取得、運用、管理又は金融実務の専門家で構成されています。ＰＨＩグループの概要については後記「④　成長サポート機能　ａ．ＰＨＩグループの概要及び実績」をご参照下さい。また、本投資法人は、プロパティマネジメント会社（以下「ＰＭ会社」といいます。）をはじめとした外部委託先の選定に際して、公平で透明性の高い選定方

式を導入し、効率的で安全な運用管理体制を実現します。

また、本投資法人は、より強固なコンプライアンス体制及びリスク管理体制を構築し、透明性を有する情報開示を重視した運用を行っていきます。

更に、運用に当たっては、ポートフォリオマネジメントシステムを導入しています。システム導入により、業務の正確性・効率性を向上させるとともに、戦略的なポートフォリオ運用体制を構築して外部成長・内部成長をサポートし、内部管理の徹底を図ります。システム構築及び安定的な稼動と維持向上については、ＰＨＩグループのシステムサポート関連会社であるスマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社の全面的なバックアップを受けます。システムの概要については後記「⑦　運営管理方針　（ハ）システム化による効率性の追求」を、ＳＡＭＳの概要については後記「④　成長サポート機能　ａ．ＰＨＩグループの概要及び実績　ⅲ．スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社（ＳＡＭＳ）」をそれぞれご参照下さい。

② オフィスビルの投資基準

（イ）投資対象地域

本投資法人は、３大都市圏の中でも、東京圏、大阪圏及び名古屋圏の中の、特にオフィスビルの集積するゾーンに立地するオフィスビルに集中投資を行います。オフィスビルに対する投資に係る各都市圏に対する投資比率は以下の通りです。これらの都市圏以外にも、政令指定都市のうち札幌市、福岡市及び仙台市に立地するオフィスビルも投資対象とします。これ以外の政令指定都市については原則として投資対象としませんが、十分に収益性が見込めると判断した場合においては投資対象として検討することがあります。

投資対象地域	投資比率
東京圏	50％－90％
大阪圏及び名古屋圏	10％－30％
その他都市圏	０％－30％

（ロ）ゾーン戦略

本投資法人は、上記(イ)に記載する投資対象地域に限定して投資を行いますが、東京圏、大阪圏及び名古屋圏におけるオフィスビル投資については、本資産運用会社が独自に考えるオフィスビル集積地の集合体をゾーンとしてそれぞれ設定し、ゾーン内のオフィスビルに積極的に投資を行います。

本投資法人は、それぞれの都市圏のもつ交通インフラの特性や都市の発展に伴う街としての成長性、テナントの傾向等を踏まえてゾーンを設定し、各ゾーンの中にあって、規模、立地、建物グレード等の点において競争力のあるオフィスビルに投資を行います。各投資対象地域において本投資法人が設定するゾーンは、以下の通りです。

東京圏

ゾーン	概要
東京中央ゾーン	丸の内、大手町を頂点として、日比谷、虎ノ門、霞ヶ関の日本を代表するオフィスビル集積地
日本橋周辺ゾーン	日本橋から茅場町、八丁堀、築地、銀座に至るオフィスビル集積地
神田・秋葉原・上野ゾーン	神田、秋葉原、上野周辺のオフィスビル集積地
新宿・池袋ゾーン	池袋から新宿に至るオフィスビル集積地
R246・六本木・恵比寿ゾーン	赤坂、六本木から青山、渋谷、恵比寿に至るオフィスビル集積地
中央線沿線ゾーン	四ツ谷、市ヶ谷、麹町、御茶ノ水、飯田橋周辺のオフィスビル集積地
東京臨海ゾーン	月島、勝どき、晴海、豊洲から台場、芝浦、天王洲に至るオフィスビル集積地
東海道線沿線ゾーン	目黒、大崎を含め、新橋、浜松町から田町、品川、大井町、大森、川崎に至るオフィスビル集積地
横浜ゾーン	横浜周辺のオフィスビル集積地（横浜駅、みなとみらい、新横浜駅）

大阪圏

ゾーン	概要
梅田周辺ゾーン	大阪駅、梅田駅周辺のオフィスビル集積地
大阪中央ゾーン	堂島川を北限、難波を南限とし、四ツ橋筋、堺筋沿線で囲まれたオフィスビル集積地
新大阪周辺ゾーン	新大阪駅周辺のオフィスビル集積地（新御堂筋沿いの江坂から西中島南方まで）

名古屋圏

ゾーン	概要
名古屋駅前ゾーン	名古屋駅周辺のオフィスビル集積地
名古屋中央ゾーン	地下鉄の丸の内、久屋大通、栄、伏見各駅をスクエアとするオフィスビル集積地

各ゾーンのオフィスビルマーケットの特徴については、後記「５　運用状況　(2) 投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　（ヌ）ゾーンの特性」をご参照下さい。

（ハ）外部成長戦略

本投資法人は、投資に際して、ＰＨＩグループが培ってきた金融機関、不動産仲介業者、ゼネコン等の内外の幅広い情報網を利用することにより、物件情報に対する確実なアプローチと物件の取得を実現します。ＰＨＩグループ各社との契約については、後記「④　成長サポート機能　ｂ．ＰＨＩグループ各社との契約」をご参照下さい。

（ニ）内部成長戦略

本投資法人は、ポートフォリオの収益の維持・拡大のために、取得した物件について運営管理を適切に行い、内部成長を図ります。

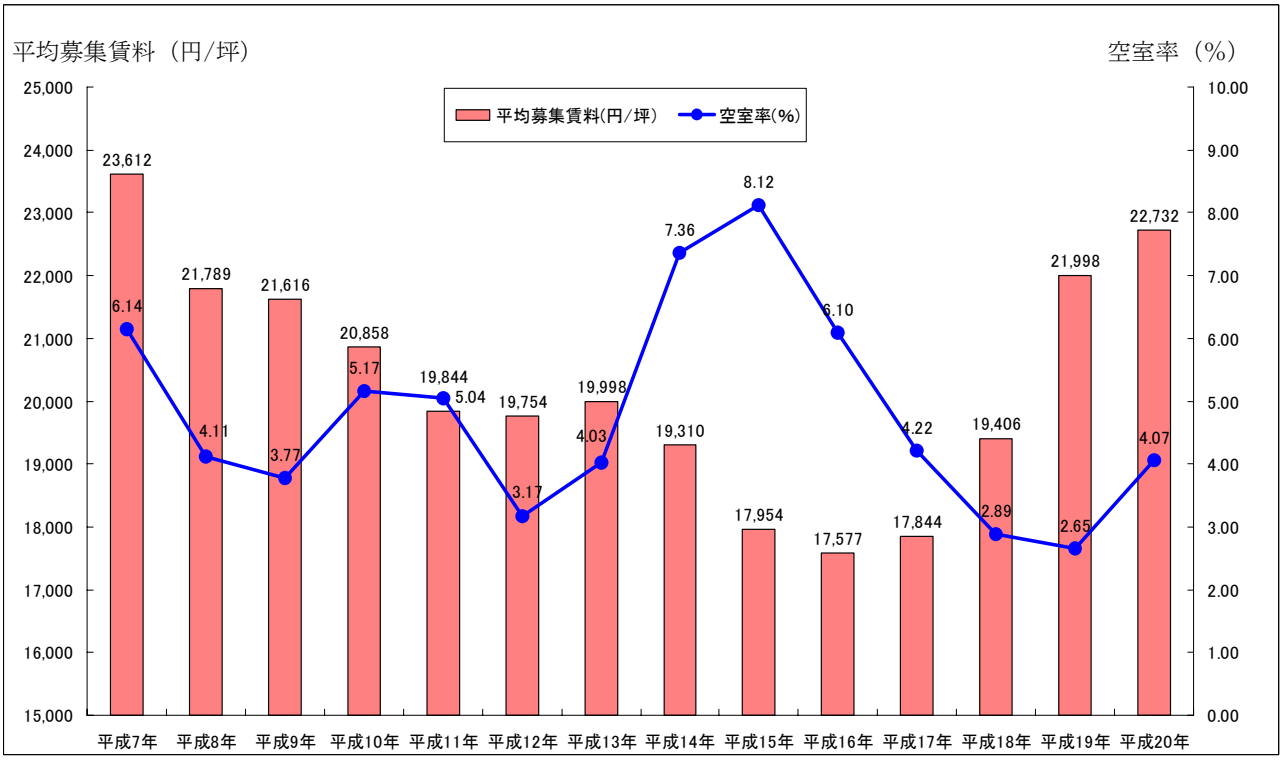
東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）における

オフィスビルの空室率は、平成20年９月末日現在、4.07％と２年９か月ぶりに４％台に戻りました。景気の先行き不透明感から、オフィス移転に際してはよりコストを重視する傾向が見られるほか、縮小、撤退といった動きも多く見られるようになりました。しかしながら、テナント層の厚い東京圏においては、このような状況の中で移転先の選択肢が広がってきたことから、規模・立地ともに良好な値ごろ感がある好条件のビルには引き合いが多く見られます。今後のオフィスビルの新規供給も限定的であることから、比較的堅調なマーケット環境が継続することが見込まれています。

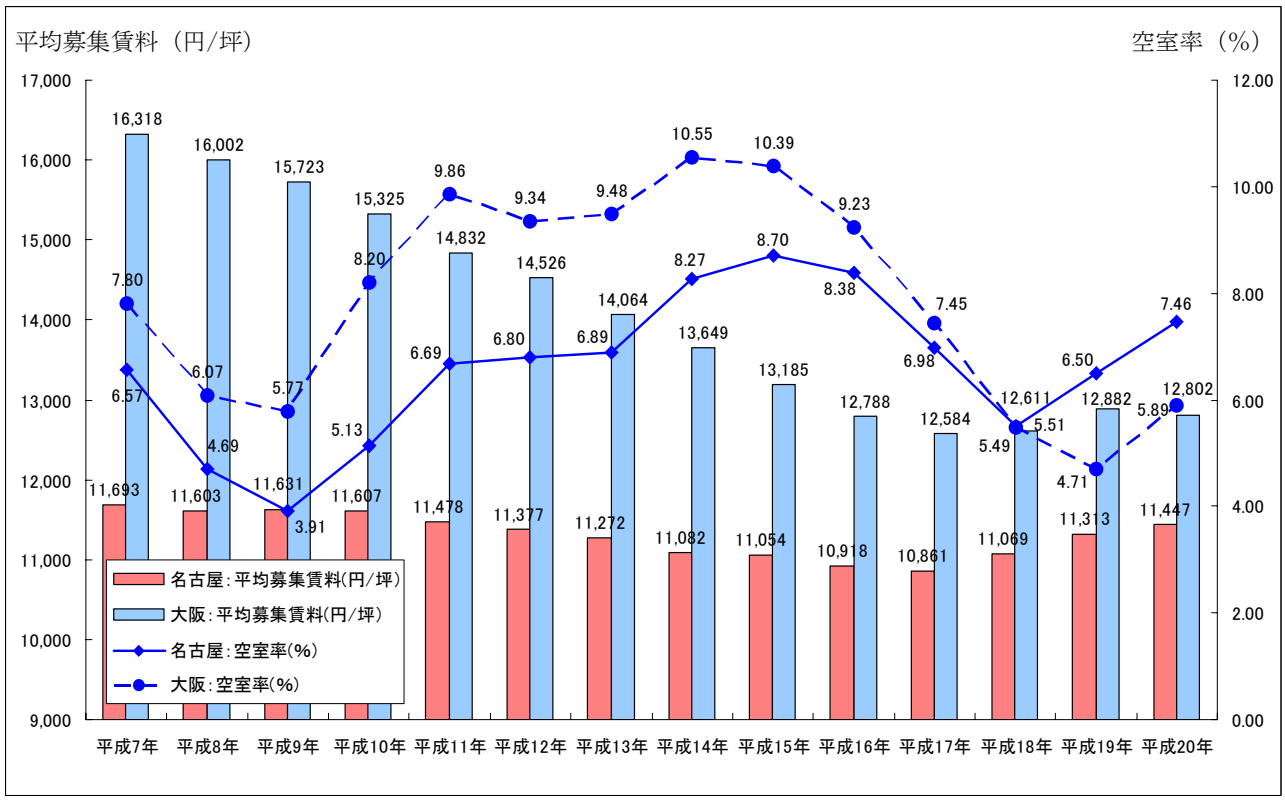
また、大阪ビジネス地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区）及び名古屋ビジネス地区（名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区）においては、空室率は、平成20年９月末現在、それぞれ5.89％及び7.46％と緩やかに上昇を続けています。大阪圏及び名古屋圏の中心部では、オフィスビルの建替え、再開発等による新規供給量の増加により空室面積が増加傾向にあり、今後のマーケットの動向には注視が必要です。

さらに、３大都市圏以外の地方都市についても、オフィスビルの新規供給の継続、景気の先行き不透明感から、空室率については緩やかに上昇をしており、総じてテナント需要に力強さが欠け、賃貸マーケットの先行きは不透明な状況です。

＜東京ビジネス地区の空室率と平均募集賃料の推移＞



＜大阪ビジネス地区・名古屋ビジネス地区の空室率と平均募集賃料の推移＞



（出所）三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況（平成20年10月）」

（注１）三鬼商事株式会社は、昭和40年12月に設立された会社であり、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルタントを行っています。

（注２）上記の各表のうち、平成19年までのデータは12月末日現在、平成20年のデータは平成20年９月末日現在の数値を使用しています。

本投資法人は、このようなマーケット動向を的確に分析し、オフィスビルの稼働率の改善、適正賃料への条件改定、空室発生時点での迅速かつ的確な後継テナントの募集・選定を実施します。

（ホ）取得基準

ａ．規模基準

本投資法人が取得する各投資対象地域における投資対象物件の規模は、原則として、以下の通りとします。

投資対象地域	１物件当たりの投資金額	延床面積
東京圏	10億円以上	500坪以上
大阪圏及び名古屋圏	20億円以上	1,000坪以上
その他都市圏	20億円以上	1,000坪以上

東京圏においては、他の都市圏と比較し常に高額で安定した賃料収入が期待できるため、本投資法人は、東京圏の各ゾーンにおけるテナント属性や今後の成長性を踏まえて積極的に投資を行います。１物件当たりの投資金額としては上記基準の通り原則として10億円以上としつつ、基本的方針として、１物件当たり30億円以上の物件に東京圏におけるオフィ

スビルへの投資のうち70%以上の投資を行い、１物件当たり30億円未満の物件への投資は安定した収益を実現できる物件や希少性の高い立地の物件等に限るものとします。

大阪圏及び名古屋圏においては、オフィスビル需要が東京圏に比べて小さく、安定的なテナント需要及び賃料水準が見込める物件は立地に優位性のある一部の大型物件に限られるため、かかる大型物件を中心に選別投資を行います。

その他都市圏のオフィスビル需要の多くは、いわゆる支社・支店ニーズであるため、それぞれの地域特性を踏まえ、原則として、確実にテナントが見込める駅前物件、営業拠点として交通の便の優れた立地に存する物件又は小規模テナントの需要を十分にくみ取ることができる個割り対応可能な物件等を投資対象とします。また、その地域内ではトップクラスのグレード感や本投資法人が上記のニーズに必要と考える設備仕様（駐車場設備等）を有する物件で、地域内での一定のプレゼンスを保持しうるものを投資対象とします。

ｂ．立地基準

原則として下記基準に合致する物件としますが、物件の競争力、収益性等を総合的に判断した上で、一部下記基準を満たさない物件を取得することがあります。

立地　　：最寄り駅から徒歩10分以内

周辺環境　：オフィスビル集積地内を原則とします。なお、周辺環境等を十分に調査し、歓楽街、風俗街に立地する物件は基本的に投資対象としないこととします。

ｃ．建物グレード

建物グレードは、マーケットにおいて十分な競争力を有するレベルであることを原則としますが、投資にあたってはその建物の立地における優位性及び改修に要するコスト等も含めて総合的に勘案した上で判断するものとします。建物の基本スペック、設備仕様、内装等が現在のテナントのニーズを充足していることを重視し、築年数については、特段の基準を設けません。

ｄ．テナント履歴

テナントについては反社会的勢力に属していないことはもとより、テナントの業種、個別の成長性、収益性をも踏まえた上で過去のトラックレコードも考慮して運用に支障がないか十分に検討の上、取得を判断するものとします。

ｅ．開発物件

本投資法人は、第三者が建築中の物件のうち、以下の要件が充足され、かつ本投資法人として取得する場合のリスクが極めて小さいと判断した物件に関しては、当該建物が竣工前であっても投資対象物件として積極的に投資を検討します。

ⅰ．建物が所定の図面通りに竣工し、建物診断上問題がなく、関係法令を遵守していることが確認され、これらが売買契約上の停止条件又は実行前提条件であることにより完工及び引渡しのリスクを回避できること。

ⅱ．ポートフォリオ全体に占める割合が30%以下であり、かつ竣工引渡し後において十分な稼働率が見込まれ、将来の成長性、収益性が得られると判断されること。

③　商業施設の投資基準

（イ）投資対象地域

商業施設の投資対象地域は、オフィスビルと異なり、中心市街地では繁華性の高さ、また、都市周辺地域ではその商業施設を取りまく商圏の大きさ等に依拠しますが、一方、同一のエリア内にあっても個別の商業施設が有するコンセプトや入居テナントのブランド、消費トレンド等に応じて優劣が異なります。したがって、本投資法人は、マーケットの分析のみならず、商業立地としての収益性、成長性を検討した上で商業施設への投資を行います。

なお、商業施設については、オフィスビルと異なり、投資対象地域ごとの投資比率及びゾーンの概念は定めません。

投資対象地域	中心市街地型	都市周辺型
関東大都市圏	渋谷・原宿・表参道、新宿、銀座を代表とする商業集積地	千葉県、神奈川県、埼玉県等の東京中心市街地に直結する主要幹線道路及び主要鉄道路線沿線地域
関西大都市圏	梅田、心斎橋・難波、天王寺を中心とした商業集積地	京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県の大阪中心市街地に直結する主要幹線道路及び主要鉄道路線沿線地域
中京大都市圏	名古屋駅前、栄等の商業集積地	愛知県、三重県、岐阜県の名古屋中心市街地に直結する主要幹線道路及び主要鉄道路線沿線地域
その他都市圏	札幌、仙台、広島、福岡等大型の政令指定都市の中で繁華性の高い商業集積地 ただし、上記以外の政令指定都市及び政令指定都市に準ずる地域中核都市についても、観光・ビジネス等外部からの流入が多く商業集積が高い場合には、投資を検討する。	札幌、仙台、広島、福岡等大型の政令指定都市の中心市街地から主要幹線道路・鉄道路線等が整備され、一定の商圏が形成されている地域

（ロ）外部成長戦略

商業施設については、近年、顧客ニーズの多様化に呼応し、大手スーパーを核テナントとするショッピングセンター等を始めとし、複数の核テナントを持つショッピングモール、家電、衣料、ホームセンター等の大型店、業種別に複数のカテゴリーキラーと呼ばれる大型ディスカウント専門店を集めたパワーセンター等、その類型は多岐にわたっています。

本投資法人は、こうした消費者動向は今後も継続するものと考えていますが、その一方で、マクロにおける個人消費の伸び悩みにより想定される各形態間での競争激化及び好不調の格差拡大も投資に際し注視すべき要素となっています。

したがって、個別物件ごとのマーケット分析、収益性、成長性等の精査に加え、商業施設の類型ごとの状況を慎重に見極め、適切な外部成長を目指します。

（ハ）内部成長戦略

本投資法人は、商業施設において着実な内部成長を実現するためには、テナントマネジメント（テナントリーシングに代表されるテナントとのパイプライン）、店舗企画（施設全体のテナントゾーニングや施設全体の競争力を高めるための運営施策等）といった専門的な運用力が必須と考えます。また、賃料水準についても各テナントの業種、業態、営業状況及び立地周辺の商圏の動向（競合店舗出店状況）を勘案しながら適切な賃料水準の設定が必要と考えます。

本投資法人では、こうした商業施設特有の内部成長戦略を実行するに当たって、専門的かつ高度なノウハウを活かし、内部成長を図ります。

（ニ）取得基準

ａ．規模基準

本投資法人が取得する、各投資対象地域における投資対象物件の規模は、以下の通りとします。

類型	特色	１物件当たりの投資金額	延床面積
中心市街地型商業施設（成長型）	都市中心市街地の商業集積地に立地し、今後の消費拡大や地価上昇等により賃料上昇が予想され、比較的短期の賃貸借期間でテナントマネジメント・店舗企画により収益の拡大が十分に見込める商業ビル、ブティック型店舗ビル等	10億円以上	200坪以上
都市周辺型複合商業施設（ハイブリッド型）	都市周辺地域の商圏に立地し、核テナントと複数のテナントで構成されたショッピングセンター等の複合商業施設。テナントマネジメントや店舗企画による施設運営、賃料形態については固定賃料に加えてテナントによっては一部売上歩合賃料を採用することにより、安定的な収益と収益拡大が見込める物件	20億円以上	1,000坪以上
都市周辺型単一商業施設（安定型）	都市周辺地域の商圏に立地し、大手スーパー等の単一テナントの商業施設で長期固定賃料により、安定的な収益を確保できる物件	50億円以上	5,000坪以上

なお、上記の基準はあくまでも原則であり、物件の特性（立地、グレード、個別のテナント需要等）を踏まえて、投資対象として適格であるものについては上記基準と異なる観点から投資を検討することがあります。また、物件の用途に関しては、主たるテナントが商業テナントからなる不動産である場合には、ホテル等の他の用途が併設される場合であっても、投資対象として検討することがあります。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第２条第５項に定める性風俗関連特殊営業を営む店舗を含む商業施設は投資対象外とします。

ｂ．立地基準

原則として以下の基準に合致する物件としますが、特に都市周辺型商業施設については、今後の競合店の出現、地域経済や消費の低迷等に伴う売上減少やテナントの撤退等のリスクに備え、原則として他用途（住宅、倉庫、医療施設、駐車場等）への転用が可能であると見込まれる立地であることを基準とします。なお、物件の競争力、収益性等を総合的に判断した上で、一部基準を充足しない物件を取得することがあります。

ⅰ．中心市街地型商業施設

立地　　：最寄り駅から徒歩10分以内

周辺環境　：商業集積地内を原則とします。

ⅱ．都市周辺型商業施設

立地　　：中心市街地に直結する主要幹線道路及び主要鉄道路線沿線地域

周辺環境　：現状において優位性のある商圏が形成されている地域に立地する物件を原則とします。また、周辺の商業マーケット等を十分に調査し、将来商業地域として拡大する地域に立地する物件にも投資します。

ｃ．建物グレード

商業施設の建物グレードについては、使用形態等により大きく異なるため物件ごとに判断します。

ｄ．テナント履歴及び構成

基本的にオフィスビルと同様ですが、商圏を分析の上、テナント構成の偏り等について十分な検討を行い、取得を判断します。

ｅ．開発物件

オフィスビルの取得基準に準じます。

④　成長サポート機能

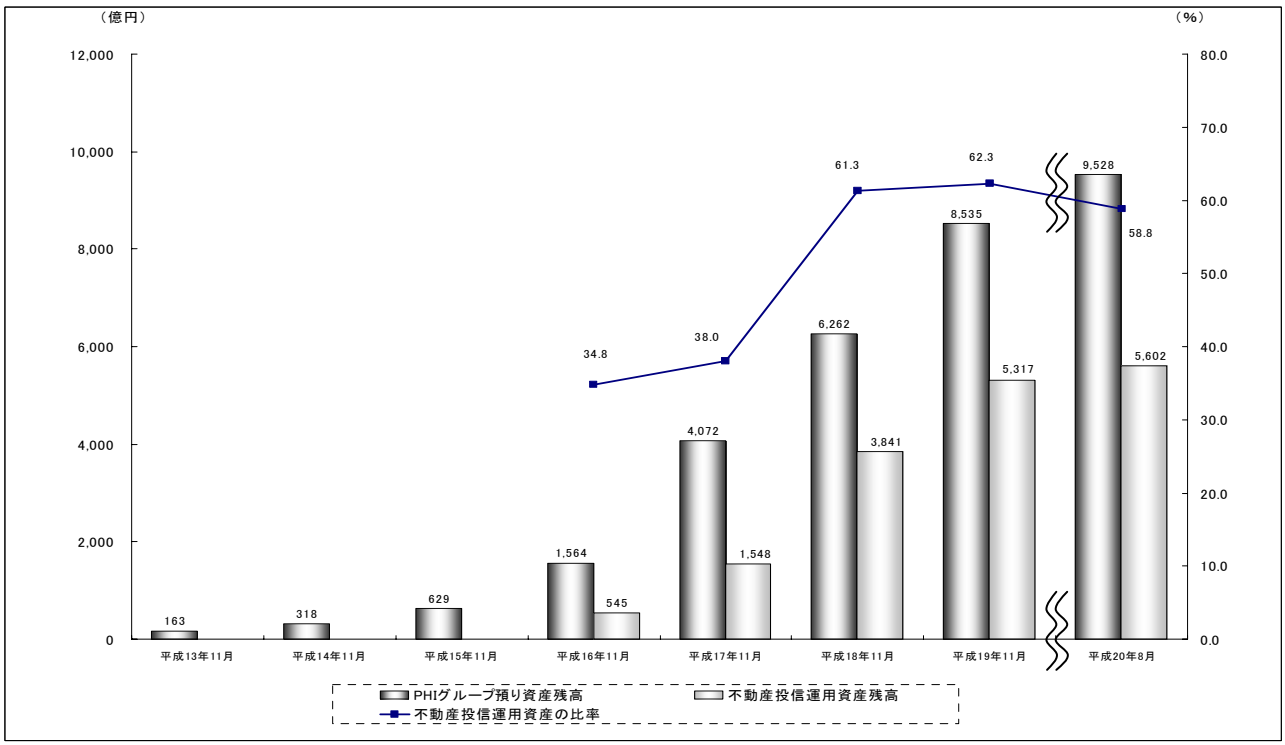
ａ．ＰＨＩグループの概要及び実績

本投資法人は、主としてＰＨＩグループの出身者で構成されている本資産運用会社に本投資法人の資産の運用を委託し、本資産運用会社及びＰＨＩとサポートライン契約を締結しています。また、本資産運用会社は、ＰＲＴと商業施設の資産運用に係る業務委託契約を、ＳＡＭＳとシステム構築に係るアドバイザリー契約をそれぞれ締結し、ＰＨＩグループの有する、数多くの情報源、物件取得能力、デュー・デリジェンス機能、管理運営ノウハウ、開発能力を全面的に活用していきます。

ｉ．パシフィックホールディングス株式会社（ＰＨＩ）

ＰＨＩは、平成７年にわずか３名にて業務を開始した不動産のデュー・デリジェンス会社でしたが、創業から10年後の平成16年11月に東京証券取引所市場第一部に上場を果たした日本を代表する独立系の不動産投資ファンド運用会社です。ＰＨＩは、日本経済及び国民の生活基盤の安定に貢献することを経営理念とし、不動産投資ファンドの企画、組成及び運用において豊富な実績を有しています。ＰＨＩは、オフィスビル、商業施設等、不動産投資ファンドの運用対象となる不動産のラインアップを多様化し、平成20年８月末日現在の預かり資産残高（注１）は約9,528億円となっています。

＜ＰＨＩグループ預り資産残高の推移＞



（出所）パシフィックホールディングス株式会社

（注１）ＰＨＩグループ預り資産残高とは、ＰＨＩグループが運用する不動産投資ファンド及び自己投資案件の資産残高を合計したものをいい、不動産投信運用資産残高を含んでいます。（開発用不動産の残高は含んでいません。）

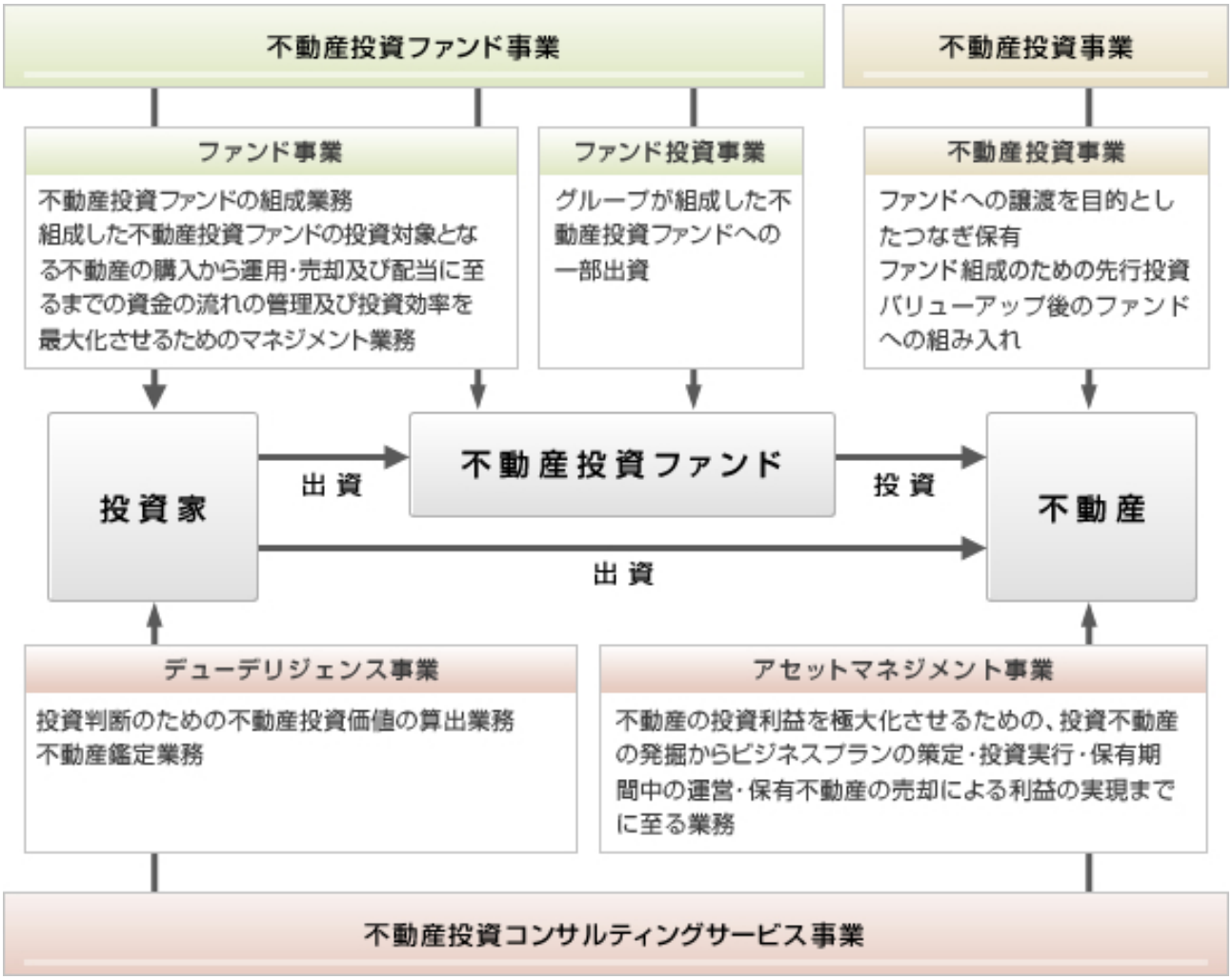
（注２）不動産投信運用資産残高とは、ＰＨＩの連結子会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社（以下「ＰＲＳ」といいます。）が運用する日本レジデンシャル投資法人の運用資産残高及び本資産運用会社が運用する本投資法人の運用資産残高の合計をいい、ＰＨＩグループ預り資産残高の内数となります。

（注３）金額については、億円未満を切り捨て、比率については小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

ＰＨＩは、不動産投資ファンド事業を中核に、不動産投資コンサルティングサービス事業及び不動産投資事業の３つの事業領域において主に事業を展開しています。ＰＨＩは、不動産投資コンサルティングサービス事業で培った不動産管理・投資価値評価における豊富な実績・高度なノウハウと、不動産投資事業を通じた機動的な不動産の投資・売却の実現により、不動産投資ファンド事業における資産運用機会の拡大を図っています。

また、平成16年11月期より、不動産の開発の取組みを開始し、不動産投資市場に対し新規案件を供給する体制を整えています。平成20年８月末日現在の開発用不動産の預り資産実績は約1,488億円となっています。

＜ＰＨＩの事業展開＞



ＰＨＩは、平成13年にジャスダック（店頭）市場に店頭登録、平成15年に東京証券取引所市場第二部に上場し、平成16年11月１日、不動産投資ファンド運用会社として初めて東京証券取引所市場第一部銘柄の指定を受けています。

＜ＰＨＩの沿革＞

年月	事業内容
平成２年３月	ＰＨＩ（旧：株式会社ランダムコーポレーション）設立
平成７年４月	ＰＨＩ（旧：パシフィックマネジメント株式会社）創業
平成12年７月	国内個人投資家向けに住居系不動産投資ファンド１号を組成
平成13年12月	ジャスダック（店頭）市場へ店頭登録
平成15年９月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成16年３月	本邦初の住居系特化型ＲＥＩＴである日本レジデンシャル投資法人（注）が東京証券取引所不動産投資信託市場に上場
平成16年11月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
平成18年９月	オフィス・商業複合型ＲＥＩＴである日本コマーシャル投資法人が東京証券取引所不動産投資信託市場に上場
平成20年６月	持株会社体制へ移行 商号をパシフィックホールディングス株式会社に変更

（注）日本レジデンシャル投資法人は、ＰＨＩの連結子会社であるＰＲＳに資産の運用を委託しています。

なお、ＰＨＩグループにおける不動産投資ファンド関連事業としては、本資産運用会社が行う投資運用業以外に、既に東京証券取引所に上場している日本レジデンシャル投資法人を運用するＰＲＳの行う投資運用業及び私募型の不動産投資ファンド運用業があります。

日本レジデンシャル投資法人は、住居系不動産を投資対象としており、私募型の不動産投資ファンドにおいては、都市型商業不動産以外の用途の不動産、又は都市型商業不動産であっても本投資法人の投資基準から外れる不動産を主な投資対象としています。また、本投資法人と私募型の不動産投資ファンドとの間には、ＰＨＩのグループ戦略上、明確に異なる目標利回りが設定されており、リスクリターンの観点からも自ずと投資対象は棲み分けられています。

また、本書の日付現在、本投資法人は、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して、ＰＨＩグループ各社と競合する可能性は低いと認識しています。

ＰＨＩが本投資法人の投資基準に合致すると判断する不動産等の売却に関する情報を第三者から取得した場合、当該情報は、ＰＨＩより本投資法人に優先的に提供されることになります。

ⅱ．パシフィックリテイリング株式会社（ＰＲＴ）

ＰＲＴは、投資家の多様なニーズに応え、ＰＨＩグループが運用する不動産投資ファンドの投資対象の多様化を図るために、商業施設専門の運用会社として、平成15年２月に設立されました。

商業施設の運用形態は、百貨店や都市周辺の大型ショッピングセンター（ＧＭＳ）に対する一棟貸しと多種多様な店舗の集合体を直接管理するマルチテナント型（複合モール型等）に大きく分けられますが、それぞれ異なる視点からのきめ細かい運用能力が求められます。ＰＲＴは上記各タイプの商業施設を幅広く投資対象とし、施設、商圏、マーケットの動向及びテナントの営業力といった商業施設の価値を構成する要素を的確に分析し、商業施設の運用ノウハウと不動産への投資ノウハウを提供しています。

ⅲ．スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社（ＳＡＭＳ）

ＳＡＭＳは、従来はＰＨＩの内部組織である情報システム部がその機能を担っていまし

たが、投資家の多様なニーズに応え、アセットマネジメント（以下「ＡＭ」といいます。）及びプロパティマネジメント（以下「ＰＭ」といいます。）のサービス水準の戦略的コントロール、業務の効率化とコスト削減を目的に平成17年12月に設立され、ＰＨＩグループが運用する各不動産投資ファンド向けに、システムの開発及び提供を行うことにより、ファンド収益の向上をサポートしています。

本投資法人に係るシステムの概要については、後記「⑦　運営管理方針　（ハ）システム化による効率性の追求」をご参照下さい。

ｂ．ＰＨＩグループ各社との契約

ｉ．ＰＨＩ（以下本ｂ．において「サポートライン会社」といいます。）とのサポートライン契約の概要（注）

サポートライン契約に基づき、サポートライン会社が本投資法人又は本資産運用会社に対して行う主なサポートの内容等は、以下の通りです。

・　不動産等の売買の優先交渉

サポートライン会社は、(a) サポートライン会社が自ら保有する不動産等、(b) サポートライン会社が全額出資（匿名組合出資を含みます。以下、本ｂ．において同じです。）する法人が保有する不動産等、又は(c) サポートライン会社若しくはサポートライン会社が全額出資する法人が全額出資するファンドが保有する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合するとサポートライン会社が判断する不動産等（以下「適格不動産」といいます。）の売却が予定される場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等について優先的に売買交渉を行う権利（以下「優先交渉権」といいます。）を付与します。

・　開発不動産の売買の優先交渉

サポートライン会社は、(a) サポートライン会社が自ら、(b) サポートライン会社が全額出資する法人が、又は(c) サポートライン会社若しくはサポートライン会社が全額出資する法人が全額出資するファンドが適格不動産に該当する不動産等を開発する場合、第三者に先立ち、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該開発される不動産に関して優先交渉権を付与します。

・　不動産等の情報提供

サポートライン会社は、適格不動産に該当するとサポートライン会社が判断する不動産等の売却に関する情報を本契約当事者以外の第三者から取得した場合、当該不動産等の所有者の承諾が必要な場合には承諾を得た上で、当該情報を、第三者に先立ち、本資産運用会社及び本投資法人に遅滞なく提供します。

・　本投資法人が保有する不動産等の売却に関するサポート

サポートライン会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、サポートライン会社において入手した第三者の不動産等の購入予定情報を、第三者に先立ち、優先的に提供します。

・　取得予定不動産等のウェアハウジング機能の提供

サポートライン会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、その裁量により、将来における本投資法人による不動産等の取得を目的として、サポートライン会社又はサポートライン会社が保有又は運営する特定目的会社その他の投資ビークルにおいて第三者である売主により保有又は運用されている不動産等を取得し、一時的な保有を行います。サポートライン会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期を経過するまでの間、本資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分の申入れを行いません。

・　人材確保に関する協力

ＰＨＩは、本投資法人及び本資産運用会社の成長に伴い、本投資法人及び本資産運用会社に対し、ＰＨＩからの人材の派遣を含めて、必要とされる人材の確保に最大限の協力を行います。

・　その他の運用サポート業務

本資産運用会社は、サポートライン会社に対し、本投資法人から受託する資産運用業務に関連して、以下の事務に関する補助又は助言を求めることができます。

（ⅰ）本投資法人保有資産の高稼働率と高ＮＯＩの維持のためのリーシング業務
（ⅱ）本投資法人保有資産の資産価値維持のための建物管理業務
（ⅲ）日常賃貸管理についてのＰＭ会社とのリレーション強化に関する業務
（ⅳ）賃貸市場分析のための恒常的リサーチ業務
（ⅴ）金融マーケットの最新情報把握とサポートライン会社とのシナジー効果を増大させるための財務情報の共有に関する業務
（ⅵ）本投資法人保有資産の買主候補探索に係る業務
（注）サポートライン会社はＰＲＬとの間で平成20年６月１日付で吸収分割を実施しており、かかる吸収分割に伴い、サポートライン会社のサポートライン契約上の地位の一部は、サポートライン会社とＰＲＬとの間の平成20年４月24日付吸収分割契約に定めるところに従ってＰＲＬが承継しています。

ⅱ．ＰＲＴとの商業施設の資産運用に係る業務委託契約の概要

商業施設の資産運用に係る業務委託契約に基づき、ＰＲＴが本資産運用会社に対して行う主なサポートの内容等は、以下の通りです。

・　商業施設不動産等の運用に係る業務委託

ＰＲＴは、本投資法人が保有する商業施設不動産等（商業施設不動産を信託する信託の受益権を含みます。）に関して、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社が自ら若しくは信託受託者に指図又は契約に基づき第三者に委託して行う以下に掲げる業務の一部を行います。

（ⅰ）入居者募集業務
（ⅱ）契約更新業務
（ⅲ）入居者管理業務
（ⅳ）契約解除関連業務
（ⅴ）建物管理業務

ⅲ．ＳＡＭＳとのシステム構築に係るアドバイザリー契約の概要

システム構築に係るアドバイザリー契約に基づき、ＳＡＭＳが本資産運用会社に対して行う主なサポートの内容等は、以下の通りです。

・　システム構築に関する補助・助言

ＳＡＭＳは、本資産運用会社に対し、本投資法人が保有する不動産の運用に必要とするコンピュータシステムの構築に関する補助・助言を行います。

・　システム運用に関する補助・助言

ＳＡＭＳは、本資産運用会社に対し、資産運用委託契約に基づき構築されたコンピュータシステムを使用するにあたって、運用方法に関する補助・助言、コンピュータシステムの更新・改訂に関する提案等の補助・助言を行います。

ｃ．利益相反

本投資法人とＰＨＩグループ各社との取引は、利害関係者取引規程に基づき行われます。後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限

(2) 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

⑤ リーシング方針

継続的に安定した収益確保を図るべく、運用資産ごとに情報を収集し、各運用資産が所在する地域、不動産投資市場における需給状況、賃料相場、空室率、競合物件の動向等を分析した上で、常に最適なリーシング方針を策定し、テナント募集活動を行います。

(イ) マーケット分析

マーケットの変動をテナント募集活動に迅速に反映するため、オフィスビルにおいては原則として３か月ごとに運用資産ごとの新規募集賃料を見直し、適切かつ合理的な水準で募集活動を行います。また、商業施設については、毎期（６か月ごと）、テナント賃料、マーケットに対する調査を行い、適切かつ合理的な水準での募集活動を行います。

(ロ) マスターリース

原則として本投資法人がマスターレッシー（マスターリース契約における賃借人）としてエンド・テナントに対する賃貸人となり、迅速なリーシング判断を行うことによって、テナント誘致を円滑に進めるとともに、マーケットに対して本投資法人の認知度を高めていきます。ただし、商業施設では、物件特性に応じて特別目的会社その他の法人をマスターレッシーとする場合があります。

(ハ) テナントの選定方針

入居予定テナントについては、必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用し、経営状況等の与信審査のみならず、将来性、既存入居テナントの業種構成（テナントミックス）、賃料水準、賃貸借契約期間等の契約条件を総合的に検討し、賃貸借契約締結の可否を判断します。

(ニ) 賃貸借契約、賃料、敷金・保証金、期間

契約は原則２年以上の普通借家契約としますが、戦略的に定期借家契約・短期の一時使用賃貸借契約等も柔軟に採用し、運用資産の効率的な稼働率向上と収益確保に努めます。ただし、都市周辺型単一商業施設については原則５年以上の契約とします。

敷金・保証金は、運用資産の特性、賃貸市場での競合状況、テナントの信用力及び契約期間等の諸条件を総合的に判断し決定しますが、原則として月額賃料の10か月分以上を基本とします。なお、商業施設については、テナントの業種特性、営業形態を考慮の上、適正な金額を設定します。

⑥ デュー・デリジェンス

運用資産を取得するに際しては以下に掲げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性、成長性を阻害する要因の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。

その際に、専門性、客観性及び透明性の確保のため、建物状況評価、耐震性調査、環境調査、不動産鑑定評価及び市場調査について、原則として利害関係を有しない独立した外部業者に調査を委託し、その結果をもとに詳細に検討します。

調査項目	調査内容
経済的調査	（イ）投資対象物件の不動産鑑定評価（注） （ロ）テナントの信用力、過去の賃料収入状況 （ハ）過去稼働率の推移、賃料水準の動向 （ニ）投資対象物件の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況、商圏分析等） （ホ）投資対象物件の立地するエリアの空室率の推移及び予測 （ヘ）投資対象物件の用途・規模の適合性 （ト）鉄道等主要交通機関からの利便性 （チ）投資対象物件の収益（賃料・共益費等）の適正性 （リ）投資対象物件の敷金・保証金等の適正性 （ヌ）投資対象物件の建物管理状況の適正性 （ル）投資対象物件の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性
物理的調査	（イ）建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況 （ロ）建物主要構造、規模、築年数、設計者、確認検査機関、施工業者等 （ハ）賃貸可能面積、貸室形状（分割対応か否か）、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、ＯＡ床、防災設備、警備方法、共用部分（エレベーター・ホール、トイレ、給湯室、共用廊下等）、駐車場、昇降機設備等の状況 （ニ）耐震性能 （ホ）地震ＰＭＬ（予想最大損失率）の検証 （ヘ）長期修繕計画の検証 （ト）アスベスト・ＰＣＢ等の有害物質の使用・保管状況 （チ）土壌汚染状況等環境調査
法律的調査	（イ）不動産登記簿謄本・公図の調査 （ロ）土地境界確定の状況、境界紛争の調査 （ハ）賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 （ニ）区分所有建物の場合 ａ．管理規約・協定書等の調査 ｂ．敷地権登記設定の有無、専有部分とその敷地利用権の分離処分禁止の措置 （ホ）共有持分の場合 ａ．共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 ｂ．共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 ｃ．賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 （ヘ）借地権の場合 ａ．借地権に対する対抗要件の具備の状況 ｂ．借地権売却時の承諾料の有無及び金額 （ト）テナントとの紛争の可能性 （チ）優先交渉権の有無 （リ）前所有者の状況（否認権及び詐害行為取消権の確認）

（注）不動産鑑定評価により求める価格は、適正な投資採算価値を表す特定価格とします。なお、不動産鑑定業者については、特定価格の鑑定実績、又は不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しないものとします。

開発物件で対象建物が未竣工のため不動産鑑定評価を得ることが困難な場合、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた不動産価格調査報告書をもって不動産鑑定評価に代えることがあります。その場合は、建物竣工後速やかに不動産鑑定評価を取得します。

⑦　運営管理方針

（イ）基本方針

運用資産の資産価値の維持向上を図るとともに、効率的な管理体制の構築による運用資産の収益の最大化に努めます。また、公正な業者選定を実施し、管理コスト・修繕コスト等の支出の低減を実現するよう努めます。同時に入居テナント及び利用者に対して安全かつ快適な利用環境を提供することにより、テナント満足度を高めていきます。

（ロ）ＰＭ会社の選定と統括

ａ．選定

各運用資産の特性に合わせて、コストのみならず、受託体制・実績等の観点から最適と考えられるＰＭ会社を公正な入札によって選定します。

ｂ．管理体制

資産規模のメリットを最大限活用し、地域性も考慮の上、ポートフォリオ全体において効率的な管理体制を構築します。

ｃ．ビル管理（以下「ＢＭ」といいます。）会社の選定

ＰＭ会社と建物管理を行うＢＭ会社は原則として別の業者とし、各々が最大限の実績をあげられる管理体制を目指します。ＢＭ会社は、コスト、仕様及びスケールメリットを十分に吟味した上で公正な入札によって選定されます。

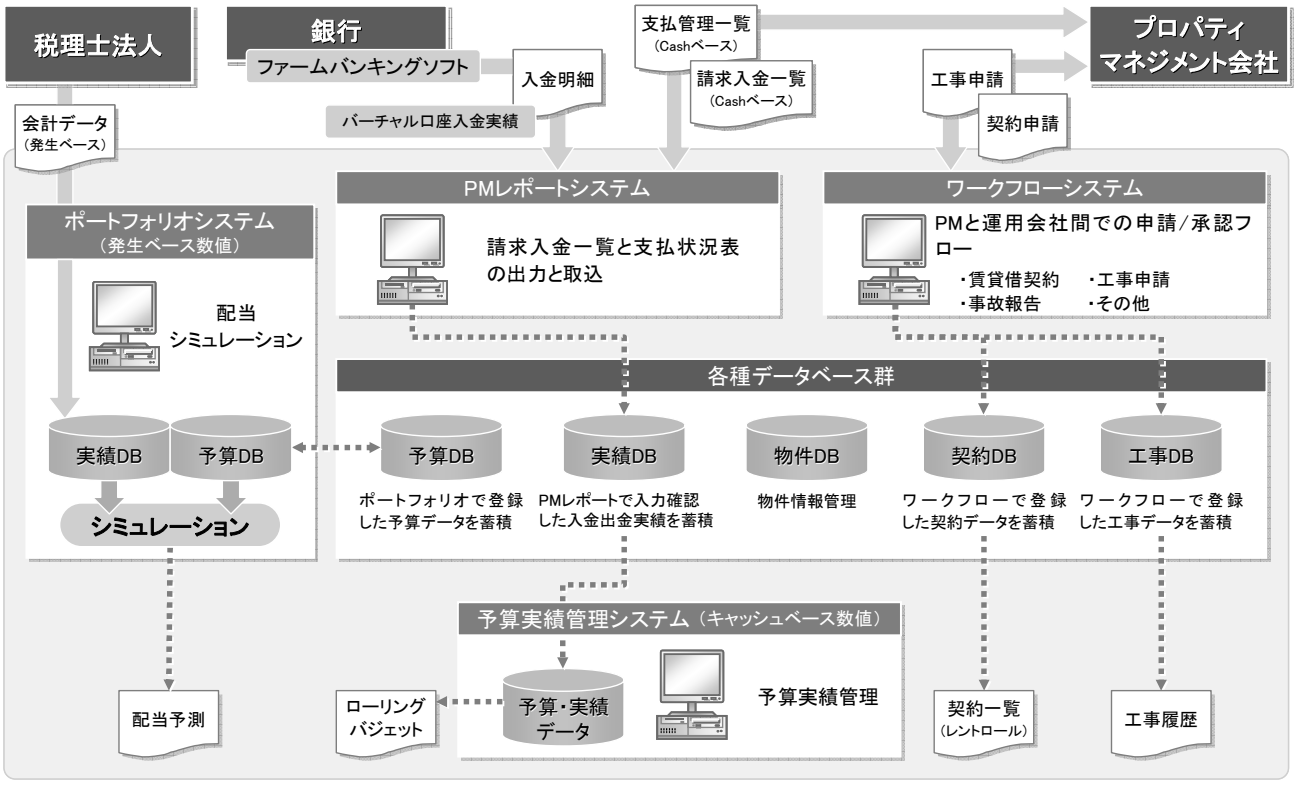
ｄ．評価

原則として四半期ごとに委託先評価を実施し、業務の実績について適切に判定を行い、業務指導の徹底を図ります。判定結果に問題がある場合は、業務改善要求・指導を実施するとともに、改善状況によっては委託先の変更を検討します。そのため、委託先との契約期間は原則１年間としますが、原則として３か月以内にいつでも解約できる契約条項を設けます。

（ハ）システム化による効率性の追求

本投資法人は、ＡＭ及びＰＭのサービス水準の戦略的コントロール、業務の効率化とコスト削減を目的に、ＳＡＭＳとシステム構築に係るアドバイザリー契約を締結し、同社の開発するポートフォリオマネジメントシステム（以下「ＮＣＩポートフォリオマネジメントシステム」といいます。）を導入しています。システム導入により、契約管理、入出金管理等の事務作業の大幅な効率化と、生産性及び正確性の向上を目指します。ＮＣＩポートフォリオマネジメントシステムは、日本レジデンシャル投資法人が平成17年１月に導入した賃貸住宅専用の業務支援システムであるＮＲＩＣポートフォリオマネジメントシステムをもとにＳＡＭＳにより構築され、オフィスビル及び商業施設を対象とするポートフォリオマネジメントシステムとして平成18年９月より順次導入されています。

＜ＮＣＩポートフォリオマネジメントシステムの概要＞



（ニ）修繕及び資本的支出に関する基本方針

運用資産に関する修繕計画は、計画的に実施する資本的支出の他、中長期にわたり運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持・向上を考慮した営業戦略的な修繕計画を運用資産ごとに策定し、必要な修繕、更新及び改修を行います。

修繕計画の策定は、今後12年間の修繕計画を基本としますが、原則として毎年現地実査を実施した上で、各事業年度ごとに修繕計画の更新又は見直しをすることにより、適切かつ効率的な修繕の実施を図ります。

運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持・向上を図ることを目的として、原則として毎年運用資産ごとにビル運用関係者によるアメニティ調査（環境、設備面等の管理状況調査）を行い、計画的な環境改善を図るとともに、随時テナント満足度調査を実施し、入居テナントの満足度向上に努めます。また、中長期的には物件特性に応じてビル名の変更を実施する等市場へのブランド浸透を図ります。商業施設については施設全体の競争力維持・向上のためにマーケット調査を実施し適切なリニューアル等を一定期間ごとに実施します。

運用資産において、資本的支出となる修理、修繕及び改修を実施する場合、原則として公正な入札を実施し、工事コスト及び実績の面で優れた工事会社を総合的に勘案し、選定します。ただし、少額工事又は一部の専門メーカーへの発注が避けられない工事等の場合を除きます。

（ホ）付保方針

ａ．損害保険

火災等の災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため運用資産の特性に応じ適切な損害保険（火災保険・損害賠償保険・利益保険等）を付保します。

ｂ．地震保険

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のＰＭＬを基準に、災害による影響と

地震保険料とを比較検討した上で付保の判断を行います。なお、ＰＭＬが20％を超える物件については、個別に超過部分に対する地震保険の付保を検討します。

（注）「ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味します。ＰＭＬは、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。ＰＭＬについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味します。

ｃ．保険会社の選定基準

引受保険会社の選定にあたっては保険代理店を通じて複数の保険会社の引受条件及び信用状況等を総合的に勘案の上、運用上適切な選定を行います。

⑧　売却方針

（イ）ポートフォリオの見直し

今後の国内外の経済情勢や不動産投資市場の動向等を踏まえ、ポートフォリオについては柔軟に見直しを行っていきます。特にオフィスビルについては今後の成長性に重点を置き、東京圏での投資を主体に収益性の高い、大型案件に注力しつつ、物件の入替えについても個別物件の収益性や将来性を十分に検討した上で実施していきます。また、中長期的な観点からのポートフォリオの検証を定期的に実施し、今後の投資戦略の策定に適合させ、ポートフォリオ全体の活性化を推進していきます。商業施設については、商業マーケットの成長性及び斬新性に着目し、時代のトレンドを汲んだ新形態の商業施設への組替えを検討していきます。

（ロ）売却判断

本資産運用会社では上記の方針をもとに、各個別の運用資産の収益分析、マーケット分析、ポートフォリオ内でのアロケーション分析を通じた検討を行い、売却を行うことがポートフォリオの成長にとってより望ましいとの結論に至った場合、当該運用資産の売却を検討します。

（ハ）売却方法

運用資産の売却にあたってはより高い価格での売却が可能となるように、競争入札方式の導入や有力不動産仲介業者の活用又は専任媒介業者の活用等の方策を採用するものとします。

⑨　財務方針

（イ）基本方針

本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、以下の基本方針に基づき計画的かつ機動的な財務戦略を立案し実行します。

調達面では、運用資産の取得、修繕、設備投資、分配金の支払、本投資法人の運営又は債務の返済（敷金・保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）等に必要な資金の確保を目的として、バランスのとれた調達を行います。

運用面では、資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

（ロ）資金調達：エクイティ

本投資法人は、運用資産の追加取得に際して、新投資口の発行を行うことがあります。新投資口の発行については、総資産額に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）や運用資産の取得計画等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ、決定します。

（ハ）資金調達：デット

負債による資金調達については、下記の基本方針に従って実施します。

ａ．有利子負債比率

原則として60%を上限とします。ただし、新たな運用資産等の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

ｂ．金融機関等からの借入方針

金融機関等からの資金の借入れについては、以下の方針によります。

ⅰ．全体の金利コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。

ⅱ．借入先の選定に当たっては、金融市場の状況を勘案しつつ、借入期間・金利・担保提供の要否・手数料等の諸条件につき複数の借入候補先と交渉し、その内容を総合的に比較して合理的に決定します。なお、借入先は、金商法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

ⅲ．必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約やコミットメントライン契約等の締結を必要に応じ検討します。

ｃ．投資法人債の発行

長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として投資法人債の発行も検討します。

ｄ．担保提供

資金調達の際に、必要に応じて本投資法人の運用資産を担保として提供することがあります。

ｅ．その他

デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第３条第２号）への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。ただし、リスクヘッジの対象となった負債が返済等により消滅する場合にも、対応するヘッジ取引についてはその解約コストを勘案し、解約しないことがあります。

⑩　情報開示方針

本投資法人は、投信法、金商法、東京証券取引所及び投信協会等が要請する内容及び様式に従って投資主及び投資家の理解が得られるように迅速かつ正確な情報開示に努めます。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、不動産等及び不動産対応証券とします（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲」）。

（イ）不動産等

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

ｄ．不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みます。）

ｅ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｆ．当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産のみに対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

ｇ．信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）不動産対応証券（裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

ａ．優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に定める優先出資証券をいいます。）

ｂ．受益証券（投信法第２条第７項に定める受益証券をいいます。）

ｃ．投資証券（投信法第２条第15項に定める投資証券をいいます。）

ｄ．特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)ｄ．、ｅ．及びｇ．に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ハ）本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

ａ．預金

ｂ．コールローン

ｃ．国債証券（金商法第２条第１項第１号で定めるものをいいます。）

ｄ．地方債証券（金商法第２条第１項第２号で定めるものをいいます。）

ｅ．特別の法律により法人の発行する債券（金商法第２条第１項第３号で定めるものをいいます。）

ｆ．社債券（金商法第２条第１項第５号で定めるものをいいます。ただし、新株予約権付社債券を除きます。）

ｇ．譲渡性預金

ｈ．貸付信託の受益証券（金商法第２条第１項第12号で定めるものをいいます。）

ｉ．コマーシャル・ペーパー（金商法第２条第１項第15号に定めるものをいいます。）

ｊ．資産流動化法に規定する特定社債券（金商法第２条第１項第４号に定めるものをいいます。）

ｋ．金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるものをいいます。）

ｌ．不動産の管理会社等の株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）

ｍ．信託財産を主として上記ａ．乃至ｌ．に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｎ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に定めるものをいいます。）

ｏ．有価証券（上記(イ)、(ロ)及び本(ハ)ａ．乃至ｎ．に該当するものを除きます。）

（ニ）本投資法人は、上記(イ)乃至(ハ)に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

ｂ．著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

ｃ．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利

用する権利及び当該温泉に関する設備等

ｄ．動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）

ｅ．上記(ニ)ａ．乃至ｄ．に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｆ．資産流動化法第２条第６項に規定する特定出資

ｇ．民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）

ｈ．各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）

ｉ．不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利

②　投資基準

投資基準については、前記「(1) 投資方針　②　オフィスビルの投資基準　及び　③　商業施設の投資基準」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第35条）。

①　利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第137条第１項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。

（ロ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとします。ただし、金銭の分配金額がなお配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額以下である場合には、当該金額を超えるために本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③　分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

④　分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤　投信協会規則

本投資法人は、上記の他、金銭の分配にあたっては、投信協会規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下の通りです。

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類　(ハ)」に定める有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　投資制限　第１項」）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類　(ハ) ｎ．」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　投資制限　第２項」）。

（ハ）借入れ及び投資法人債発行に係る制限

ａ．借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資産の取得、設備投資、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等を使途とし、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます（規約第33条第１項及び第２項）。

ｂ．借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第33条第４項）。

ｃ．借入先

資金を借り入れる場合には、金商法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行規則第22条の19第１項で定めるものに限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第33条第１項）。

（ニ）組入資産の貸付け及び運用に係る制限

ａ．本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を賃貸（駐車場、看板等の設定等を含みます。）することができます（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　組入資産の貸付の目的及び範囲　第１項」）。

ｂ．本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を規約別紙１「資産運用の対象及び方針」の定めに基

づき運用することができるものとします（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　組入資産の貸付の目的及び範囲　第２項」）。

ｃ．本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　組入資産の貸付の目的及び範囲　第３項」）。

② その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について制限はありません。なお、投資対象による分散投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針　①　基本戦略　（ニ）投資対象資産別投資比率」をご参照下さい。

（ハ）国外不動産に係る制限

本投資法人は、規約上の投資制限はありませんが、投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）は国内に所在する不動産に限定するものとします。

（ニ）外貨建資産に係る制限

本投資法人は、規約上の投資制限はありませんが、外貨建資産への投資は行わないものとします。

３【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「５　運用状況　(2) 投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　（ホ）個別運用資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

①　本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

（ハ）金銭の分配に関するリスク

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

（ホ）新投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

（ヘ）投資法人債券の償還、利払に関するリスク

②　本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）都市型商業不動産に重点をおいた投資を行うことによるリスク

（ロ）投資対象用途を限定していることによるリスク

（ハ）サポートライン契約に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

（ニ）シングル／核テナント物件に関するリスク

（ホ）テナントの業態の偏りに関するリスク

③　本投資法人の運用に関する一般的なリスク

（イ）不動産を取得又は処分できないリスク

（ロ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

（ハ）敷金及び保証金に関するリスク

（ニ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

④　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）ＰＨＩグループへの依存、利益相反に関するリスク

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

（ニ）本投資法人及び本資産運用会社の実績が浅いことによるリスク

（ホ）インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

⑤　不動産及び信託の受益権に関するリスク

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク
（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（チ）転貸に関するリスク
（リ）マスターリース契約に関するリスク
（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ル）共有物件に関するリスク
（ヲ）区分所有建物に関するリスク
（ワ）借地物件に関するリスク
（カ）借家物件に関するリスク
（ヨ）開発物件に関するリスク
（タ）有害物質に関するリスク
（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
⑥　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）減損会計の適用に関するリスク
（ハ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ニ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ホ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑦　その他
（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク
（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

①　本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。
本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況、構造計算書問題等、不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会事象等その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。
そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可

能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２　投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主として不動産の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤　不動産及び信託の受益権に関するリスク　（ロ）賃貸借契約に関するリスク」も併せてご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑦　その他　（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預かり敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（ホ）新投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に投資口が追加発行される場合には、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われることとなるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ヘ）投資法人債券の償還、利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払いが滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

②　本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）都市型商業不動産に重点をおいた投資を行うことによるリスク

本投資法人は中心市街地に所在する都市型商業不動産への投資比率がポートフォリオ全体の70%以上となるよう投資を行います。このため、中心市街地における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの地域におけるテナント獲得に際し賃貸市場における競争が激化した場合、

結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により、賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）投資対象用途を限定していることによるリスク

本投資法人は投資対象資産を都市型商業不動産、すなわちオフィスビル及び商業施設に限定しています。このため、経済動向が悪化したときは、オフィスビルのテナントとなる企業業績の悪化及び商業施設のテナントとなる小売業等の業績の悪化により、賃貸需要が減少して稼働率が低下し、又は賃料水準が下落して収益性が悪化し、安定した収益を確保することができない可能性があります。

（ハ）サポートライン契約に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ＰＨＩとの間で、サポートライン契約を締結しています。しかし、ＰＨＩは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人に売却する義務又はかかる不動産について本投資法人への売却を仲介する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、サポートライン契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ニ）シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別テナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

（ホ）テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

③　本投資法人の運用に関する一般的なリスク

（イ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また、本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

（ロ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる

保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入れ額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないままこれらが変更される可能性があります。

④　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）ＰＨＩグループへの依存、利益相反に関するリスク

ＰＨＩは、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の発行済株式の全部を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ＰＨＩとサポートライン契約を、ＰＲＴと商業施設の資産運用に係る業務委託契約を、ＳＡＭＳとシステム構築に係るアドバイザリー契約を締結しています（各契約については、前記「２　投資方針　(1) 投資方針　④　成長サポート機能　ｂ．ＰＨＩグループ各社との契約」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ＰＨＩグループと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がＰＨＩグループとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ＰＨＩグループ又は同グループが運用するファンドとの間で取引を行う場合、ＰＨＩグループ又は同グループが運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に

反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。また、ＰＨＩグループは、不動産投資及び運用業務を自ら行い、又は自ら組成する私募ファンド運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とＰＨＩグループ各社とが特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性は否定できず、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、ＰＭ会社、ＢＭ会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）本投資法人及び本資産運用会社の実績が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成18年２月22日及び平成17年２月９日に設立されました。本資産運用会社にとって、本投資法人が、投資運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

（ホ）インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券については、上場株券等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡の禁止に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動

性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配を受けることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

⑤　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２　投資方針　(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる予定ですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権

利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経過した不動産についても、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｂ．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｃ．賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

ｄ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害

等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理

に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡ではないとみなされるリスク）もあります。

（チ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の取得資産には、マスターレッシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンド・テナントに対して転貸する形式をとるものがあり、今後取得する資産もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターレッシーの財務状況が悪化した場合、エンド・テナントがマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ル）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・管理・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条本文）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第２項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヲ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各５分の４以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購

入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第４条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び

保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(ワ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（ヨ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（タ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やＰＣＢが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換

が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のものをいいます。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条本文）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

⑥　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入れ金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４　手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い　②　投資法人の税務　（イ）利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があり、また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除く。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ハ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資態度において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　投資方針」第５項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ホ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が

増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑦ その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌環境調査の結果特定有害物質が検出された場合（当該特定有害物質の封じ込め、除去等の対応が行われた場合を含みます。）において、第三者である専門家から当該検出された特定有害物質について人の健康に影響が及ぶ可能性がない又は低い旨の報告が得られている場合であっても、かかる報告は専門家が調査した結果得られた意見にすぎず、当該特定有害物質により人の健康に影響が及ぶ可能性がない又は低いことを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、土壌環境調査の結果特定有害物質が検出された場合（当該特定有害物質の封じ込め、除去等の対応が行われた場合を含みます。）において、第三者である専門家から当該検出された特定有害物質について人の健康に影響が及ぶ可能性がない又は低い旨の報告が得られている場合であっても、かかる報告は専門家が調査した結果得られた意見を記載したものにすぎず、当該特定有害物質により人の健康に影響が及ぶ可能性がない又は低いことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるＰＭＬは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

後記「５　運用状況　(2) 投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　（リ）運用資産に係る収益状況の概要」記載の過去の収支状況は、不動産又は信託受益権に係る不動産の賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

（イ）本投資法人の体制

ａ．役員会

本投資法人は、職務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、原則として３か月に１回以上開催され、執行役員は、役員会において、資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況、法令違反行為がある場合におけるその事実と状況等を報告するものとされています。

ｂ．資産運用会社への牽制等

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、本資産運用会社は、規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し当該運用ガイドラインに従って委託業務を遂行することとされています。また、同契約上、本資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して３か月に１回以上報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、本資産運用会社は、本投資法人からの委託業務に関しての報告の要求に従い報告を行うものとされています。利害関係者との取引については、本資産運用会社は、同契約上、利益相反取引に関して規制する内部規則を定める義務を負っているほか、利益相反取引を行う場合には事前に本投資法人の承認を得るものとされています。また、本資産運用会社は、同契約上、その役員等が本投資法人の投資口に関しインサイダー類似取引を行わないよう必要な措置を講じる義務も負っています。更に、本投資法人は、同契約上、本資産運用会社が本投資法人のために保管する帳簿及び記録類について必要な調査及び謄写を行う権利を有するほか、本投資法人の費用負担により本資産運用会社に対するあらゆる調査を行う権利を有しています。このように、本投資法人は本資産運用会社に上記のような一定の措置を講じる義務を負わせており、かつ、その業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

ｃ．内部者取引管理規程

本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

（ロ）本資産運用会社の体制

ａ．運用資産管理規程及び運用ガイドライン

本資産運用会社は、法令等の遵守、忠実義務、善管注意義務等の本資産運用会社の基本的義務、資産管理計画書の策定並びに運用資産の取得、管理及び処分に関する事項等を定める運用資産管理規程を制定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人の規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、投資方針、分配方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用資産管理規程及び運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

ｂ．組織体制

本資産運用会社では、投信法及び会社法に規定される意思決定機関に加えて、独自の機関として、投資委員会を設置し、運用方針並びに資産の取得、処分及び運用管理に関する事項を審議及び決議することとしています。更に、外部専門家を含むコンプライアンス委員会を設置し、利害関係者との取引に該当する取引等の事項については投資委員会のほか、コンプ

ライアンス委員会の審議及び決議を経ることが要求される等、複数の会議体による様々な観点からリスクが検討される体制を備えています。前記「１　投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　②　投資法人の運用体制　乃至　④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」をご参照下さい。

c．内部者取引の管理等に関する規程

本資産運用会社では、内部者取引の管理等に関する規程を制定しており、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

d．コンプライアンス規程

本資産運用会社は、法令等を遵守して運用資産の運用を行うことを確保するため、コンプライアンス規程を制定しており、コンプライアンスに関する役職員の意識の向上を通じて、リスクの軽減に努めています。

e．内部監査規程及び自己検査細則

本資産運用会社は、本資産運用会社における内部監査についての基本的事項を定め、これを適切に運用することにより、経営の合理化・効率化と業務の適正な遂行を図るとともに、併せて監査役の行う監査の円滑な遂行に寄与することにより、本資産運用会社の健全な発展に資することを目的として、内部監査規程を制定しており、当該規程に基づき内部監査を実施することにより、リスクを把握、管理し、その軽減に努めます。

また、本資産運用会社は、内部監査を補足する役割を果たすものとして自己検査を導入しています。自己検査の結果を利用することにより、内部監査の有効性・効率性の向上を図ることを目的として、原則として四半期に１度実施しています。

f．リスク管理規程

本資産運用会社は、リスク管理の基本方針、リスクの種類・管理方法及び管理運用体制について定めるリスク管理規程を制定しており、当該規程に基づき、リスクの管理に努めます。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第８条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第21条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準は、以下の通りとなります。

（イ）各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第37条及び別紙３）

本資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は、以下の通りとし、当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を本資産運用会社の指定する口座へ振り込むものとします。

（イ）運用報酬１

11月末日、２月末日、５月末日及び８月末日を最終日とする各四半期ごとに、本投資法人による特定資産の累積取得額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）の毎月末残高を平均した金額の0.4％を上限とする料率を乗じた金額に、当該四半期の日数を365で除した割合を乗じた金額（円単位未満切捨て）を、毎四半期末日経過後支払うものとします。

（ロ）運用報酬２

本投資法人の各営業期間ごとに算定される運用報酬２控除前の分配可能金額の3.0％を上限とする料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）を確定後支払うものとします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬２控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額とします。

（ハ）取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その売買代金（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。）に1.0％を上限とする料率を乗じた額を上限として、取得した日の属する月の翌月末までに支払うものとします。なお、利害関係者から取得した場合、上記の料率を0.8％とします。

（ニ）譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その売買代金（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。）に0.5％を上限とする料率を乗じた額を上限として、譲渡した日の属する月の翌月末までに支払うものとします。なお、利害関係者へ譲渡した場合、上記の料率を0.4％とします。

③ 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

（イ）資産保管会社の報酬

ａ．本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、総資産額に年率0.03％を乗じた額を上限として、その資産構成等に応じて算出した業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、同契約に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上決定するものとします。

ｂ．資産保管会社は、本投資法人の営業期間ごとに、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

（ロ）会計事務等を行う一般事務受託者の報酬

ａ．本業務の委託料の月額は、固定報酬額金11,000,000円に12分の１を乗じて算出した金額916,666円（１円未満切捨て）（消費税及び地方消費税別途）と下記に定める変動報酬額の合計額とし、本投資法人は一般事務受託者の請求に基づき当月分を当月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

変動報酬額の月額は、本投資法人が所有し一般事務受託者が委託事務を行う各月末時点における不動産の物件数（信託財産の裏付けとなる不動産を含みます。）（以下「物件数」といいます。）に応じ、以下の合計額とします。

１物件当たり金50,000円×物件数

ｂ．上記ａ．において１か月に満たない月に係る委託料は、日割計算による算出は行わないものとします。

ｃ．新規に物件を取得した場合（区分所有権などの部分的な取得等を含みます。）には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、本投資法人は一般事務受託者に対して１物件あたり200,000円（消費税及び地方消費税相当額別途）を作成完了時の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

ｄ．税務調査の立会等、委託すべき業務の内容に定める業務を超える事項が発生した場合の委託料については、別途協議の上決定するものとします。

ｅ．上記ａ．の業務委託料が経済情勢の変動又は当事者の一方的若しくは双方の事情の変化により不適当となったときは、両者協議の上これを変更することができるものとします。

ｆ．本業務にかかる各申告書への押印にかかる報酬として、年間金1,000,000円を本投資法人は一般事務受託者に対して支払うものとします。支払方法は決算ごとに金500,000円を決算月の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。一般事務受託者の本投資法人に対する請求は、本投資法人の初回の決算である平成18年８月より開始し、以後本投資法人の決算ごとに行うものとします。

ｇ．本業務にかかる不動産取得税申告書の作成報酬として、本投資法人は一般事務受託者に対して１物件あたり金100,000円（消費税及び地方消費税相当額別途）をその作成の都度、作成完了時の翌月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料

並びに当該振込手数料にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

（ハ）投資主名簿の管理等に関する事務を行う一般事務受託者の報酬

ａ．本投資法人は委託事務代行の対価として一般事務受託者に対し、以下の名義書換等手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と一般事務受託者が協議のうえ別途支払の要否及び別途支払を行う場合にその金額を決定するものとします。

ｂ．一般事務受託者は上記ａ．の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により一般事務受託者に対し支払うものとします。

名義書換等手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料（基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　390円　10,000名まで　330円　30,000名まで　280円 50,000名まで　230円　100,000名まで　180円　100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とする ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
名義書換料	１．名義書換 (1) 書換投資証券枚数１枚につき115円 (2) 書換投資口数１口につき、①から③の場合を除き120円 ① 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）名義への書換の場合100円 ② 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行なった場合60円 ③ 合併による名義書換の場合60円 ２．投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還１枚につき115円の２分の１ (2) 不所持申出又は交付返還１口につき、保管振替機構名義の場合を除き、120円の２分の１（保管振替機構の場合50円）	投資主の名義書換、質権登録（抹消）及び信託財産表示（抹消）に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円　10,000名まで　105円　30,000名まで　90円 50,000名まで　75円　100,000名まで　60円　100,001名以上　50円 ただし、１回の最低額を350,000円とする ２．振込指定分　１件につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率（分離課税を含む）及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証　１枚につき500円 ２．月末現在未払投資主　１名につき５円	取扱期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	１．交付投資証券１枚につき75円 ２．回収投資証券１枚につき70円	分割、併合、除権決定、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務

項目		手数料	対象事務
諸届受理料		諸届受理１件につき550円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率（分離課税を含む）及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除く
諸通知封入発送料		１．封入発送料 (1) 封書 ① 機械封入の場合　封入物２種まで１通につき25円　１種増すごとに５円加算 ② 手作業封入の場合　封入物２種まで１通につき35円　１種増すごとに10円加算 (2) はがき　１通につき15円 ただし、１回の発送につき最低額を30,000円とする ２．書留適用分　１通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定　１通につき200円 ４．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合１件につき25円加算 ５．ラベル貼付料　１通につき５円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料		返戻郵便物１通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書作成集計料		１．議決権行使書作成料　作成１枚につき18円 ２．議決権行使書集計料　集計１枚につき25円 ただし、１回の集計につき最低額を25,000円とする	議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務
証明・調査料		発行証明書１枚、又は調査１件１名義につき600円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
保管振替制度関係	実質投資主管理料	１．月末現在の実質投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　210円　10,000名まで　180円　30,000名まで　150円 50,000名まで　120円　50,001名以上　100円 ただし、月額の最低を60,000円とする ２．月中に失格となった実質投資主１名につき40円	実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務
	実質投資主に関するデータ受理料	１．実質投資主票登録料　受理１件につき　200円 ２．実質投資主通知受理料　受理１件につき　100円	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上その都度手数料を定めるものとします。

（ニ）機関の運営に関する事務を行う一般事務受託者の報酬

ａ．機関運営事務に係る報酬（以下「機関運営事務報酬」といいます。）は、２月及び８月の末日を最終日とする６か月ごとの各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条第２項に定める承

認を受けた、投信法第129条第１項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。）に基づき、以下の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。なお、計算期間が６か月に満たない場合又は６か月を超える場合の機関運営事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

ｂ．本投資法人は、各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

ｃ．経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、機関運営事務報酬の金額を変更することができるものとします。

ｄ．上記ｃ．に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

基準報酬額表

純資産額		算定方法（年間）
	100億円以下	11,000,000円
100億円超	500億円以下	11,000,000円＋（資産総額－　100億円）×0.080%
500億円超	1,000億円以下	43,000,000円＋（資産総額－　500億円）×0.060%
1,000億円超	2,000億円以下	73,000,000円＋（資産総額－1,000億円）×0.055%
2,000億円超	3,000億円以下	128,000,000円＋（資産総額－2,000億円）×0.040%
3,000億円超	5,000億円以下	168,000,000円＋（資産総額－3,000億円）×0.035%
5,000億円超		238,000,000円＋（資産総額－5,000億円）×0.030%

（ホ）投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

ａ．第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債の元利金支払事務に関する元利金支払手数料は次の通りとし、各投資法人債の支払代理人たる受託者を経由して、本投資法人は本投資法人債権者に元利金支払を行った口座管理機関又は本投資法人債の支払代理人たる受託者へ交付します。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。

ⅰ．元金支払の場合　元金の10,000分の0.075

ⅱ．利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

ｂ．第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債の財務及び発行・支払代理事務に関する手数料は、基準発行金額100億円、基準年限５年の投資法人債について18百万円（以下、「基準額」といいます。）を上限として別途合意した金額です。なお、発行金額が基準発行金額を上回った場合、100円あたり８銭が基準額に加算され、発行年限が基準年限を上回った場合、１年間あたり100万円が基準額に加算されます。これらは、各投資法人債の払込期日に支払済みです。

④　会計監査人報酬（規約第29条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる営業期間ごとに1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後３か月以内に支払うものとします。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務及び事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合のかかる遅延利息若しくは損害金

② 投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）

③ 投資主・実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

④ 分配金支払に関する費用（投資主分配金領収証用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）

⑤ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

⑥ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

⑦ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑧ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑨ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑩ 投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑫ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息

⑭ 本投資法人の運営に要する費用

⑮ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となりますが、各個人投資主が有する出資口数によって課税関係は異なります。配当控除の適用はありません。この取扱いは、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

ｉ．発行済投資口総数の100分の５未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日において本投資法人の発行済投資口総数の100分の５以上に相当する口数を有する者以外の小口個人投資主が、本投資法人により受け取る利益の分配に対しては、20%（所得税15%、住民税５%）の税率により源泉徴収されます。ただし、特例により平成20年12月31日までに利益の分配を受け取る際の源泉徴収率に関しては10%（所得税７%、住民税３%）に軽減され、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能と

なります（住民税についても申告不要です。）。平成21年１月１日から平成22年12月31日までの間についても、小口個人投資主が支払いを受けるべき上場株式等の配当等に対する源泉徴収税率に関しては、10％（所得税７％、住民税３％）に軽減されますが、源泉税の軽減税率の適用を受けた上場株式等の配当等（年間の支払金額が１万円以下の銘柄に係るものを除きます。）のその年中に受け取った合計額が100万円を超える者以外の者についてのみ確定申告不要の選択をすることが可能となります。

また、平成21年１月１日以後、上場株式等の配当等については、総合課税に代えて新たに申告分離課税を選択することができることになります。税率は原則20％（所得税15％、住民税５％）ですが、平成21年１月１日から平成22年12月31日までの間は、その年の上場株式等の配当所得等の金額のうち100万円以下の部分について10％（所得税７％、住民税３％）の軽減税率が適用されます。

なお、後述の通り、平成21年分以後の所得税及び平成22年度分以後の住民税から、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）は、一定の上場株式等の譲渡損失と通算できることになります。

ⅱ．発行済投資口総数の100分の５以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日において本投資法人の発行済投資口総数の100分の５以上に相当する口数を有する個人投資主が、本投資法人より受け取る利益の分配に対しては、20％（所得税のみ）の税率により源泉徴収され、総合課税となります。なお、１回に受け取る分配金額が10万円に配当計算期間の月数を乗じてこれを12で除して計算した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能となります（住民税については別途申告が必要です。）

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人に対する出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．の投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20％（所得税15％、住民税５％）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

ⅰ．申告分離課税の上記20％の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10％（所得税７％、住民税３％）となります。なお、平成21年１月１日から平成22年12月31日までの間、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分については、10％（所得税７％、住民税３％）の軽減税率が適用されます。

ⅱ．本上場投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降３年間にわたりこの

損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。なお、平成21年分以後の所得税及び平成22年度分以後の住民税について、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前３年内の譲渡損失の金額は、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と相殺できることになります。

ⅲ．金融商品取引業者における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に対しては10％（所得税７％、住民税３％）とされ、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用されます。しかしながら、平成21年１月１日から平成22年12月31日までの譲渡等については、源泉徴収税率10％（所得税７％、住民税３％）とされるものの、源泉徴収口座の上場株式等に係る譲渡所得等の金額と源泉徴収口座以外の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える者については、その超える年分については申告不要の特例は適用されないことになります。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成21年３月31日までに支払を受けるべきものに関しては７％、平成21年４月１日以後に支払を受けるべきものに関しては15％となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人に対する出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．の投資口の譲渡の場合と同様となります。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注１）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）

（注２）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

出資払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額	×	投資法人の出資払戻し（資本の払戻し）により減少した投資法人の資本剰余金の額 ／ 投資法人の前期末の簿価純資産価額	※

※この割合は、小数以下第３位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関して

は、本投資法人からお知らせします。

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入要件

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は、以下の通りです。

ａ．投信法187条の登録を受けたものであること

ｂ．次のいずれかに該当するものであること

ⅰ．その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価額の総額が１億円以上であること

ⅱ．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること又は租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家（金商法第２条第９項に規定する金融商品取引業者（同法第28条第１項に規定する第一種金融商品取引業のうち同条第８項に規定する有価証券関連業に該当するもの又は同条第４項に規定する投資運用業を行う者に限る。）その他財務省令で定めるものに限ります。以下、ｇ．において同じです。）のみによって所有されているもの。

ｃ．投資法人の規約においてその発行をする投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超える旨の記載があること

ｄ．事業年度の終了時において法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第２条第10号に規定する同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３第４項に規定するもの（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50％超が上位１位の投資主グループによって保有されているもの）に該当していないこと

ｅ．事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の配当可能所得の90％超（又は金額の分配の額が配当可能額の90％超）であること

ｆ．他の法人発行済株式又は出資の総数又は総額の50％以上に相当する数又は金額の株式又は出資を有していないこと

ｇ．借入れは機関投資家からのものであること

ｈ．その会計期間が１年を超えないものであること

ｉ．資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託していること

ｊ．資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託していること

ｋ．次の事実がないこと

ⅰ．資産運用以外の業務を行うこと

ⅱ．本店以外の営業所の設置

ⅲ．使用人の雇い入れ

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の２％の税率により課されますが、平成18年４月１日から平成21年３月31日までに登記される土地に関しては税率が１％、平成21年４月１日から平成22年３月31日までに登記さ

れるものについて1.3%、平成22年４月１日から平成23年３月31日までに登記されるものについて1.5%に軽減されています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、規約に従い、取得する特定資産のうち一定の不動産に対して、当該不動産の所有権を取得し当該取得後１年以内に登記を行う場合に係る登録免許税の税率は特例により平成21年３月31日まで0.8%、平成21年４月１日から平成22年３月31日まで0.9%に軽減されます。

ｂ．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の４%の税率により課されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については平成18年４月１日から平成21年３月31日までは３%、住宅以外の家屋の取得については平成18年４月１日から平成20年３月31日までは3.5%となります。更に、平成21年３月31日までに取得される宅地及び宅地比準土地については、その課税標準額が当該土地の価格の２分の１に軽減されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成21年３月31日までに規約に従い取得する特定資産のうち一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が３分の１に軽減されます。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

平成20年８月31日現在、本投資法人の当期末における投資状況の概要は、以下の通りです。

資産の種類	用途（注１）	投資対象地域（注１）	保有総額（千円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）
不動産信託受益権	オフィスビル	東京圏	102,419,086	34.8
		大阪圏及び名古屋圏	35,415,438	12.0
		その他都市圏	3,506,615	1.2
	商業施設	関東大都市圏	22,695,395	7.7
		関西大都市圏	36,448,136	12.4
		中京大都市圏	－	－
		その他都市圏	8,090,938	2.7
不動産	オフィスビル	東京圏	40,543,345	13.8
		大阪圏及び名古屋圏	－	－
		その他都市圏	－	－
	商業施設	関東大都市圏	－	－
		関西大都市圏	3,212,094	1.1
		中京大都市圏	8,115,761	2.8
		その他都市圏	1,455,057	0.5
預金その他資産			32,570,240	11.1
資産合計			294,472,108	100.0

（注１）本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

（注２）「保有総額」には、平成20年８月31日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

（注３）「対総資産比率」には、資産総額に対する当該資産の保有総額の比率を表しており、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

	金額（千円）	総資産に対する比率（%）
負債総額	173,850,925	59.0
純資産額	120,621,183	41.0
資産総額	294,472,108	100.0

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

上場取引所	種類	銘柄	数量(千円)	簿価(千円)	時価(千円)	利率	投資比率	償還期限
－	国債証券	割引短期国庫債券(第435回)	10,000	9,957	9,962	－	0.0%	平成21年５月20日
－	譲渡性預金	－	2,500,000	2,500,000	－	0.87%	0.8%	平成20年11月10日
－	譲渡性預金	－	1,000,000	1,000,000	－	0.84%	0.3%	平成20年９月24日
－	譲渡性預金	－	1,500,000	1,500,000	－	0.68%	0.5%	平成20年９月24日

（注１）平成20年８月31日現在、本投資法人の投資有価証券は上記のみです。

（注２）「投資比率」には、資産総額に対する当該投資有価証券の簿価の比率の小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

②【投資不動産物件】

本投資法人が所有する不動産に加え、信託受益権にかかる信託不動産をあわせて「③　その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ）価格及び投資比率

平成20年８月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の価格及び投資比率は、以下の通りです。

エリア	用途/類型（注１）	投資対象地域（注１）	物件番号	物件名称	取得価格（千円）(注２)	投資比率（注３）
中心市街地	オフィスビル	東京圏	OfficeＡ－１	日立ハイテクビルディング	18,100,000	7.1%
			OfficeＡ－２	パシフィックマークス新宿パークサイド	15,100,000	6.0%
			OfficeＡ－３	パシフィックマークス築地	11,100,000	4.4%
			OfficeＡ－４	パシフィックマークス月島	8,080,000	3.2%
			OfficeＡ－５	パシフィックマークス西新宿	7,680,000	3.0%
			OfficeＡ－６	パシフィックマークス横浜イースト	7,110,000	2.8%
			OfficeＡ－７	パシフィックマークス新浦安	4,700,000	1.9%
			OfficeＡ－８	大森シティビル	3,920,000	1.5%
			OfficeＡ－９	赤坂氷川ビル	3,385,000	1.3%
			OfficeＡ－10	パシフィックマークス渋谷公園通	3,050,000	1.2%
			OfficeＡ－11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,550,000	1.0%
			OfficeＡ－12	パシフィックマークス赤坂見附	2,450,000	1.0%
			OfficeＡ－13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,200,000	0.9%
			OfficeＡ－15	横浜相生町ビル	1,710,000	0.7%
			OfficeＡ－16	パシフィックマークス新横浜	1,700,000	0.7%
			OfficeＡ－20	丸石新橋ビル	1,120,000	0.4%
			OfficeＡ－22	パシフィックマークス新川	3,540,000	1.4%
			OfficeＡ－23	パシフィックマークス内神田	2,060,000	0.8%
			OfficeＡ－24	パシフィックマークス目白	2,008,000	0.8%
			OfficeＡ－25	パシフィックマークス川崎	15,100,000	6.0%
			OfficeＡ－26	藤和浜松町ビル	7,242,200	2.9%
			OfficeＡ－27	リーラヒジリザカ	4,300,000	1.7%
			OfficeＡ－28	パシフィックマークス青葉台	3,050,000	1.2%
			OfficeＡ－29	大塚HTビル	2,000,000	0.8%
			OfficeＡ－30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	5,100,000	2.0%
		OfficeＡ小計			138,355,200	54.5%
		大阪圏及び名古屋圏	OfficeＢ－１	パシフィックマークス西梅田	8,950,000	3.5%
			OfficeＢ－２	パシフィックマークス肥後橋	5,573,000	2.2%
			OfficeＢ－３	名古屋錦シティビル	5,180,000	2.0%
			OfficeＢ－４	パシフィックマークス江坂	14,500,000	5.7%
		OfficeＢ小計			34,203,000	13.5%
		その他都市圏	OfficeＣ－１	パシフィックマークス札幌北一条	2,250,000	0.9%
			OfficeＣ－２	新札幌センタービル	1,225,000	0.5%
		OfficeＣ小計			3,475,000	1.4%
	オフィスビル小計				176,033,200	69.4%
	中心市街地型商業施設	関東大都市圏	RetailＡ－６	アルボーレ神宮前	2,525,000	1.0%
		関西大都市圏	RetailＡ－１	心斎橋OPA本館	31,800,000	12.5%
			RetailＡ－２	心斎橋OPAきれい館	3,500,000	1.4%
		その他都市圏	RetailＡ－３	パシフィーク天神	3,700,000	1.5%
			RetailＡ－４	アルボーレ天神	1,440,000	0.6%
			RetailＡ－５	天神吉田ビル	1,120,000	0.4%
			RetailＡ－７	アルボーレ仙台	3,100,000	1.2%
		RetailＡ小計			47,185,000	18.6%
中心市街地小計					223,218,200	88.0%
都市周辺地域	都市周辺型複合商業施設	関東大都市圏	RetailＢ－１	モラージュ柏	15,100,000	6.0%
		関西大都市圏	RetailＢ－２	ベルファ宇治	3,200,000	1.3%
		RetailＢ小計			18,300,000	7.2%
	都市周辺型単一商業施設	関東大都市圏	RetailＣ－２	ケーヨーD2狩場インター店	4,395,000	1.7%
		中京大都市圏	RetailＣ－１	イトーヨーカドー尾張旭店	7,850,000	3.1%
		RetailＣ小計			12,245,000	4.8%
	商業施設小計				77,730,000	30.6%
都市周辺地域小計					30,545,000	12.0%
ポートフォリオ合計					253,763,200	100.0%

（注１）本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

（注２）「取得価格」には、受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

（注３）「投資比率」には、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、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

（ロ）ポートフォリオの分散状況

平成20年８月31日現在、本投資法人が保有する不動産等のａ．エリア別の分散状況、ｂ．用途別の分散状況、ｃ．地域別の分散状況、ｄ．規模別の分散状況及びｅ．築年数別の分散状況は、以下の通りです。

ａ．エリア別の分散状況

エリア（注１）	物件数	取得価格（千円）（注２）	比率（%）（注３）
中心市街地	38	223,218,200	88.0
都市周辺地域	4	30,545,000	12.0
合計	42	253,763,200	100.0

ｂ．用途別の分散状況

用途（注１）		物件数	取得価格（千円）（注２）	比率（%）（注３）
オフィスビル		31	176,033,200	69.4
商業施設	中心市街地型商業施設	7	47,185,000	18.6
	都市周辺型複合商業施設	2	18,300,000	7.2
	都市周辺型単一商業施設	2	12,245,000	4.8
	小計	11	77,730,000	30.6
合計		42	253,763,200	100.0

c．地域別の分散状況

用途（注１）	地域（注１）	物件数	取得価格（千円）（注２）	比率（%）（注３）	
				用途別	ポートフォリオ全体
オフィスビル	東京圏	25	138,355,200	78.6	54.5
	大阪圏及び名古屋圏	4	34,203,000	19.4	13.5
	その他都市圏	2	3,475,000	2.0	1.4
	小計	31	176,033,200	100.0	69.4
商業施設	関東大都市圏	3	22,020,000	28.3	8.7
	関西大都市圏	3	38,500,000	49.5	15.2
	中京大都市圏	1	7,850,000	10.1	3.1
	その他都市圏	4	9,360,000	12.0	3.7
	小計	11	77,730,000	100.0	30.6
合計		42	253,763,200	－	100.0

d．規模別の分散状況

ｉ．取得価格ベース

用途（注１）	規模	物件数	取得価格（千円）（注２）	比率（%）（注３）	
				用途別	ポートフォリオ全体
オフィスビル	100億円以上	5	73,900,000	42.0	29.1
	50億円以上100億円未満	8	54,915,200	31.2	21.6
	30億円以上50億円未満	7	25,945,000	14.7	10.2
	30億円未満	11	21,273,000	12.1	8.4
	小計	31	176,033,200	100.0	69.4
商業施設	100億円以上	2	46,900,000	60.3	18.5
	50億円以上100億円未満	1	7,850,000	10.1	3.1
	30億円以上50億円未満	5	17,895,000	23.0	7.1
	30億円未満	3	5,085,000	6.5	2.0
	小計	11	77,730,000	100.0	30.6
合計		42	253,763,200	－	100.0

ⅱ．延床面積ベース

・オフィスビル

規模	物件数	取得価格（千円）（注２）	比率（%）（注３）
10,000㎡以上	9	99,320,000	56.4
3,000㎡以上10,000㎡未満	15	58,925,200	33.5
3,000㎡未満	7	17,788,000	10.1
合計	31	176,033,200	100.0

・商業施設

規模	物件数	取得価格（千円）（注２）	比率（%）（注３）
50,000㎡以上	1	7,850,000	10.1
30,000㎡以上50,000㎡未満	2	18,300,000	23.5
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	36,195,000	46.6
10,000㎡未満	6	15,385,000	19.8
合計	11	77,730,000	100.0

ｅ．築年数別の分散状況

築年数	物件数	取得価格（千円）（注２）	比率（%）（注３）
築５年未満	5	38,560,000	15.2
築５年以上築10年未満	2	18,950,000	7.5
築10年以上築20年未満	28	141,975,200	55.9
築20年以上	7	54,278,000	21.4
合計	42	253,763,200	100.0

取得価格に基づき、平成20年８月31日現在の加重平均した築年数はポートフォリオ全体については、14.75年、オフィスビルについては、16.95年、商業施設については、9.84年です（それぞれ小数第３位以下を四捨五入して記載しています。）。

（注１）「エリア」、「用途」及び「地域」に記載されている区分については、前記「(1) 投資方針　① 基本戦略　(ロ) 投資対象とする都市型商業不動産及び(ニ) 投資対象資産別投資比率」をご参照下さい。

（注２）「取得価格」には、受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

（注３）「比率」には、取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率を、小数第２位以下を四捨五

入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

（ハ）賃貸借の状況

ａ．賃貸状況の概要

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	総賃貸面積に占める割合（％）（注３）
Office　Ａ－１	日立ハイテクビルディング	15,781.64	15,781.64	4.9
Office　Ａ－２	パシフィックマークス新宿パークサイド	11,575.22	11,575.22	3.6
Office　Ａ－３	パシフィックマークス築地	5,971.45	5,971.45	1.8
Office　Ａ－４	パシフィックマークス月島	9,336.27	9,336.27	2.9
Office　Ａ－５	パシフィックマークス西新宿	6,027.51	5,657.43	1.8
Office　Ａ－６	パシフィックマークス横浜イースト	10,863.77	10,863.77	3.4
Office　Ａ－７	パシフィックマークス新浦安	8,709.74	8,709.74	2.7
Office　Ａ－８	大森シティビル	4,929.82	4,929.82	1.5
Office　Ａ－９	赤坂氷川ビル	3,438.23	3,438.23	1.1
Office　Ａ－10	パシフィックマークス渋谷公園通	1,972.43	1,972.43	0.6
Office　Ａ－11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,631.17	2,227.56	0.7
Office　Ａ－12	パシフィックマークス赤坂見附	1,675.13	1,530.90	0.5
Office　Ａ－13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,019.45	2,019.45	0.6
Office　Ａ－15	横浜相生町ビル	2,492.09	2,394.77	0.7
Office　Ａ－16	パシフィックマークス新横浜	3,137.42	3,137.42	1.0
Office　Ａ－20	丸石新橋ビル	1,184.34	1,184.34	0.4
Office　Ａ－22	パシフィックマークス新川	4,116.33	4,116.33	1.3
Office　Ａ－23	パシフィックマークス内神田	2,116.50	2,116.50	0.7
Office　Ａ－24	パシフィックマークス目白	1,266.92	1,266.92	0.4
Office　Ａ－25	パシフィックマークス川崎	7,378.56	7,058.83	2.2
Office　Ａ－26	藤和浜松町ビル	4,788.32	4,788.32	1.5
Office　Ａ－27	リーラヒジリザカ	4,255.02	4,255.02	1.3
Office　Ａ－28	パシフィックマークス青葉台	2,486.40	2,486.40	0.8

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	総賃貸面積に占める割合（％）（注３）
Office　Ａ－29	大塚HTビル	1,794.71	1,794.71	0.6
Office　Ａ－30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	1,772.19	1,361.24	0.4
Office　Ｂ－１	パシフィックマークス西梅田	11,035.08	10,956.10	3.4
Office　Ｂ－２	パシフィックマークス肥後橋	7,621.89	7,018.96	2.2
Office　Ｂ－３	名古屋錦シティビル	5,617.28	5,617.28	1.7
Office　Ｂ－４	パシフィックマークス江坂	20,075.18	18,535.82	5.7
Office　Ｃ－１	パシフィックマークス札幌北一条	4,772.83	4,614.39	1.4
Office　Ｃ－２	新札幌センタービル	2,798.67	2,798.67	0.9
Retail　Ａ－１	心斎橋OPA本館	27,025.42	27,025.42	8.4
Retail　Ａ－２	心斎橋OPAきれい館	4,858.61	4,858.61	1.5
Retail　Ａ－３	パシフィーク天神	3,013.80	2,117.10	0.7
Retail　Ａ－４	アルボーレ天神	882.64	882.64	0.3
Retail　Ａ－５	天神吉田ビル	1,315.22	1,127.63	0.3
Retail　Ａ－６	アルボーレ神宮前	952.31	952.31	0.3
Retail　Ａ－７	アルボーレ仙台	3,147.29	3,147.29	1.0
Retail　Ｂ－１	モラージュ柏	34,409.84	33,349.22	10.3
Retail　Ｂ－２	ベルファ宇治	14,862.21	14,080.79	4.4
Retail　Ｃ－１	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	54,606.34	16.9
Retail　Ｃ－２	ケーヨーD2狩場インター店	11,345.09	11,345.09	3.5
合計		330,060.33	323,008.37	100.0

（注１）「賃貸可能面積」には、平成20年８月31日現在の、個々の信託不動産又は不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。

（注２）「賃貸面積」には、平成20年８月31日現在の、賃貸可能面積のうち実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として信託不動産に関しては信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナント、不動産に関しては投資法人又はマスターリース会社とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいて記載しています。ただし、賃貸借契約時に、坪数換算で契約を締結しているものについては、当該契約面積について当該坪数を0.3025で除した数値の小数第３位以下を四捨五入して記載しています。

（注３）「総賃貸面積に占める割合」には、賃貸面積の合計に占める賃貸可能面積の割合を、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

物件番号	物件名称	第５期 （平成20年３月１日～平成20年８月31日）			
		テナント総数 期末時点 （注１）	稼働率 期末時点 （注２）	賃貸事業収入期間中 （千円） （注３）	対総賃貸事業収入比率 （注４）
Office　Ａ－１	日立ハイテクビルディング	－（2）	100.0%	469,679	5.5%
Office　Ａ－２	パシフィックマークス新宿パークサイド	1（12）	100.0%	507,868	6.0%
Office　Ａ－３	パシフィックマークス築地	1（1）	100.0%	302,122	3.6%
Office　Ａ－４	パシフィックマークス月島	－（5）	100.0%	311,444	3.7%
Office　Ａ－５	パシフィックマークス西新宿	1（18）	93.9%	290,096	3.4%
Office　Ａ－６	パシフィックマークス横浜イースト	1（13）	100.0%	322,970	3.8%
Office　Ａ－７	パシフィックマークス新浦安	1（7）	100.0%	257,274	3.0%
Office　Ａ－８	大森シティビル	1（8）	100.0%	174,322	2.1%
Office　Ａ－９	赤坂氷川ビル	1（1）	100.0%	117,928	1.4%
Office　Ａ－10	パシフィックマークス渋谷公園通	1（1）	100.0%	84,420	1.0%
Office　Ａ－11	パシフィックマークス日本橋富沢町	1（7）	84.7%	88,836	1.0%
Office　Ａ－12	パシフィックマークス赤坂見附	－（6）	91.4%	76,512	0.9%
Office　Ａ－13	アーバンスクエア八重洲ビル	－（10）	100.0%	93,407	1.1%
Office　Ａ－14	パシフィックシティ浜松町（注５）	－（－）	－	1,615	0.0%
Office　Ａ－15	横浜相生町ビル	1（14）	96.1%	76,197	0.9%
Office　Ａ－16	パシフィックマークス新横浜	1（10）	100.0%	88,408	1.0%
Office　Ａ－18	五反田メタリオンビル（注５）	－（－）	－	3,285	0.0%
Office　Ａ－20	丸石新橋ビル	1（6）	100.0%	44,421	0.5%
Office　Ａ－22	パシフィックマークス新川	1（9）	100.0%	141,369	1.7%
Office　Ａ－23	パシフィックマークス内神田	1（9）	100.0%	82,841	1.0%
Office　Ａ－24	パシフィックマークス目白	1（3）	100.0%	73,646	0.9%
Office　Ａ－25	パシフィックマークス川崎	－（37）	95.7%	361,687	4.3%
Office　Ａ－26	藤和浜松町ビル	1（16）	100.0%	213,269	2.5%
Office　Ａ－27	リーラヒジリザカ	－（15）	100.0%	145,132	1.7%
Office　Ａ－28	パシフィックマークス青葉台	1（5）	100.0%	82,222	1.0%

物件番号	物件名称	第５期 （平成20年３月１日～平成20年８月31日）			
		テナント総数期末時点（注１）	稼働率期末時点（注２）	賃貸事業収入期間中（千円）（注３）	対総賃貸事業収入比率（注４）
Office　Ａ－29	大塚HTビル	－（6）	100.0%	62,593	0.7%
Office　Ａ－30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	－（9）	76.8%	73,947	0.9%
Office　Ｂ－１	パシフィックマークス西梅田	1（28）	99.3%	390,170	4.6%
Office　Ｂ－２	パシフィックマークス肥後橋	1（17）	92.1%	193,021	2.3%
Office　Ｂ－３	名古屋錦シティビル	1（13）	100.0%	173,144	2.0%
Office　Ｂ－４	パシフィックマークス江坂	1（28）	92.3%	542,995	6.4%
Office　Ｃ－１	パシフィックマークス札幌北一条	1（11）	96.7%	98,431	1.2%
Office　Ｃ－２	新札幌センタービル	1（18）	100.0%	68,824	0.8%
Retail　Ａ－１	心斎橋OPA本館	1（1）	100.0%	663,303	7.8%
Retail　Ａ－２	心斎橋OPA きれい館	1（1）	100.0%	87,768	1.0%
Retail　Ａ－３	パシフィーク天神	1（11）	70.2%	115,538	1.4%
Retail　Ａ－４	アルボーレ天神	－（6）	100.0%	42,423	0.5%
Retail　Ａ－５	天神吉田ビル	1（6）	85.7%	38,622	0.5%
Retail　Ａ－６	アルボーレ神宮前	－（1）	100.0%	53,220	0.6%
Retail　Ａ－７	アルボーレ仙台	1（5）	100.0%	121,570	1.4%
Retail　Ｂ－１	モラージュ柏	1（68）	96.9%	728,988	8.6%
Retail　Ｂ－２	ベルファ宇治	1（31）	94.7%	234,198	2.8%
Retail　Ｃ－１	イトーヨーカドー尾張旭店	－（1）	100.0%	244,903	2.9%
Retail　Ｃ－２	ケーヨーD2狩場インター店	1（1）	100.0%	132,000	1.6%
合計		（477）	97.9%	8,476,648	100.0%

（注１）「テナント総数期末時点」には、マスターリース契約が締結されている場合「１」、マスターリース契約が締結されていない場合「－」とし、物件ごとのエンド・テナントの数を括弧内に記載しています。また、１テナントが複数の貸室を賃借している場合には、１テナントとして記載しています。

（注２）「稼働率期末時点」には、当期末現在の、各物件の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注３）「賃貸事業収入期間中」には、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注４）「対総賃貸事業収入比率」には、各物件の賃貸事業収入の、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注５）平成20年３月３日付で譲渡しています。

ｂ．主なマスターリース会社の一覧

運用資産に係る信託不動産又は不動産における主なマスターリース会社ごとの入居物件名称、賃貸面積、総賃貸面積に占める割合、年間賃料、敷金・保証金及び契約期間満了日は、以下の通りです。なお、「主なマスターリース会社」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該マスターリース会社の賃貸面積の比率が10%以上となる会社をいいます。

（平成20年８月31日現在）

マスターリース会社名（注１）	業種	入居物件名称	賃貸面積（㎡）（注２）	総賃貸面積に占める割合（注３）	年間賃料（千円）（注４）	年間総賃料に占める割合（注５）
日本コマーシャルプロパティーズ株式会社	特別目的会社	モラージュ柏	33,349.22	10.3%	1,047,300	7.0%
		ベルファ宇治	14,080.79	4.4%	355,483	2.4%
		小計	47,430.01	14.7%	1,402,784	9.4%
主なマスターリース会社の合計			47,430.01	14.7%	1,402,784	9.4%
ポートフォリオ全体の合計			323,008.37	100.0%	14,896,767	100.0%

（注１）「マスターリース会社名」には、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を信託不動産の現信託受託者又は不動産の現所有者との間で締結している賃借人を記載しています。

（注２）いずれもパススルー型のマスターリースであり、「賃貸面積」には、マスターリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

（注３）「総賃貸面積に占める割合」には、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める当該マスターリース会社がマスターリース契約を締結している各運用資産の賃貸面積の割合の小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注４）「年間賃料」には、賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、税金、駐車場使用料等の付属施設の使用料は除きます。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。Retail　Ｂ－１　モラージュ柏、Retail　Ｂ－２　ベルファ宇治については、平成20年８月の月額実績賃料（売上歩合賃料を含みます。）を年換算し、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

（注５）「年間総賃料に占める割合」には、ポートフォリオ全体の年間賃料に占める当該マスターリース会社がマスターリース契約を締結している各運用資産の年間賃料の割合の小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（平成20年８月31日現在）

マスターリース会社名（注１）	業種	入居物件名称	敷金・保証金（千円）（注６）	契約期間満了日
日本コマーシャルプロパティーズ株式会社	特別目的会社	モラージュ柏	1,406,478	平成28年９月26日（注７）
		ベルファ宇治	770,219	平成19年11月15日（注７）
		小計	2,176,697	－
主なマスターリース会社の合計			2,176,697	－
ポートフォリオ全体の合計			19,333,974	－

（注６）「敷金・保証金」には、賃貸借契約又は転貸借契約上の敷金（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）及び保証金の残高の合計額について千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

（注７）賃貸借契約上、契約更改の方法は特に定められていません。

ｃ．主なエンド・テナントの一覧

運用資産に係る信託不動産又は不動産における主なエンド・テナントごとの業種、入居物件名称、賃貸面積及び総賃貸面積に占める割合は、以下の通りです。なお、「主なエンド・テナント」とは、エンド・テナントのうち、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該エンド・テナントの賃貸面積の比率が10%以上となるエンド・テナントをいいます。

（平成20年８月31日現在）

エンド・テナント名称	業種	入居物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃貸面積に占める割合（注２）	年間賃料（千円）（注３）	年間総賃料に占める割合（注４）
株式会社イトーヨーカ堂	小売業	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	16.9%	455,616	3.1%
小計			54,606.34	16.9%	455,616	3.1%
ポートフォリオ全体の合計			323,008.37	100.0%	14,896,767	100.0%

（注１）「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、原則として信託不動産に関しては現信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナント、不動産に関しては現所有者又はマスターリース会社との間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。ただし、Retail　Ｃ－１　イトーヨーカドー尾張旭店については、敷地内平面駐車場部分も含めて賃貸していますが、建物（立体駐車場部分を含みます。）に係る賃貸面積のみを記載しています。なお、賃貸借契約時に、坪数換算で契約を締結しているものについては、当該契約面積について当該坪数を0.3025で除した数値の小数第３位以下を四捨五入して記載しています。

（注２）「総賃貸面積に占める割合」には、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の割合の小数第２位以下を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

（注３）「年間賃料」には、賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、税金、駐車場使用料等の付属施設の使用料は除きます。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。ただし、Retail　Ｃ－１　イトーヨーカドー尾張旭店については、敷地内平面駐車場部分も含めて賃貸していますが、建物に係る年間賃料のみを記載しています。

（注４）「年間総賃料に占める割合」には、ポートフォリオ全体の年間賃料に占める当該エンド・テナントが賃貸借契約又は転貸借契約を締結している各運用資産の年間賃料の割合の小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

エンド・テナント名称	業種	入居物件名称	敷金・保証金（千円）（注５）	契約期間満了日	契約更改の方法
株式会社イトーヨーカ堂	小売業	イトーヨーカドー尾張旭店	4,253,768	平成30年11月11日	（注６）
小計			4,253,768	－	
ポートフォリオ全体の合計			19,333,974	－	

（注５）「敷金・保証金」には、賃貸借契約又は転貸借契約上の敷金（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）及び保証金の残高の合計額について千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

（注６）賃貸借期間満了の場合の更新については、協議を原則とし、これによれないときは、借地借家法の定めるところによること、となっています。

（注７）賃貸借期間満了の１か年前迄に期間延長について協議のうえ定めること、となっています。

ｄ．稼働率の推移

不動産等に関する稼働率の推移は以下の通りです。

物件番号	物件名称	稼働率の推移(注１)					
		平成20年３月末	平成20年４月末	平成20年５月末	平成20年６月末	平成20年７月末	平成20年８月末
Office Ａ－１	日立ハイテクビルディング	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－２	パシフィックマークス新宿パークサイド	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－３	パシフィックマークス築地	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－４	パシフィックマークス月島	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－５	パシフィックマークス西新宿	100.0%	100.0%	91.7%	91.7%	91.7%	93.9%
Office Ａ－６	パシフィックマークス横浜イースト	93.5%	93.5%	93.5%	93.5%	97.7%	100.0%
Office Ａ－７	パシフィックマークス新浦安	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－８	大森シティビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－９	赤坂氷川ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－10	パシフィックマークス渋谷公園通	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－11	パシフィックマークス日本橋富沢町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.7%
Office Ａ－12	パシフィックマークス赤坂見附	100.0%	100.0%	91.4%	91.4%	91.4%	91.4%
Office Ａ－13	アーバンスクエア八重洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－15	横浜相生町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%
Office Ａ－16	パシフィックマークス新横浜	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－20	丸石新橋ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－22	パシフィックマークス新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－23	パシフィックマークス内神田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－24	パシフィックマークス目白	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件番号	物件名称	稼働率の推移(注１)					
		平成20年３月末	平成20年４月末	平成20年５月末	平成20年６月末	平成20年７月末	平成20年８月末
Office Ａ－25	パシフィックマークス川崎	97.9%	97.9%	96.8%	96.8%	96.8%	95.7%
Office Ａ－26	藤和浜松町ビル	92.6%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－27	リーラヒジリザカ	92.6%	92.6%	91.1%	92.6%	96.2%	100.0%
Office Ａ－28	パシフィックマークス青葉台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－29	大塚HTビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ａ－30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	75.2%	86.4%	86.4%	74.6%	74.6%	76.8%
Office Ｂ－１	パシフィックマークス西梅田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	99.3%
Office Ｂ－２	パシフィックマークス肥後橋	83.0%	89.9%	89.9%	92.1%	92.1%	92.1%
Office Ｂ－３	名古屋錦シティビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office Ｂ－４	パシフィックマークス江坂	92.9%	92.0%	92.3%	92.3%	92.3%	92.3%
Office Ｃ－１	パシフィックマークス札幌北一条	84.0%	84.0%	83.4%	96.7%	96.7%	96.7%
Office Ｃ－２	新札幌センタービル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail Ａ－１	心斎橋OPA本館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail Ａ－２	心斎橋OPAきれい館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail Ａ－３	パシフィーク天神	73.4%	73.4%	73.4%	73.4%	73.4%	70.2%
Retail Ａ－４	アルボーレ天神	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail Ａ－５	天神吉田ビル	85.7%	85.7%	85.7%	85.7%	85.7%	85.7%
Retail Ａ－６	アルボーレ神宮前	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail Ａ－７	アルボーレ仙台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail Ｂ－１	モラージュ柏	98.8%	98.6%	98.9%	98.9%	97.8%	96.9%

物件番号	物件名称	稼働率の推移(注１)					
		平成20年３月末	平成20年４月末	平成20年５月末	平成20年６月末	平成20年７月末	平成20年８月末
Retail Ｂ－２	ベルファ宇治	93.7%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	94.7%
Retail Ｃ－１	イトーヨーカドー尾張旭店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail Ｃ－２	ケーヨーD2狩場インター店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計		97.6%	97.9%	97.7%	98.0%	97.9%	97.9%

（注１）賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

最近５年間の稼働率（注２）	平成20年８月31日	97.9%
	平成20年２月29日	97.8%
	平成19年８月31日	96.7%
	平成19年２月28日	96.4%
	平成18年８月31日	－%

（注２）各時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人の運用実績のない平成18年以前の稼働率は記載していません。

（ニ）運用資産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

平成20年８月31日現在、本投資法人が保有する不動産等において、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記の工事予定金額には、会計上の費用に計上される部分が含まれています。

物件番号	不動産の名称（所在地）	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支払額
Office Ａ－２	パシフィックマークス新宿パークサイド（東京都新宿区）	西南北外壁シーリング補修	自　平成20年10月 至　平成20年11月	30,000	－	－
Office Ａ－４	パシフィックマークス月島（東京都中央区）	５階共用部リニューアル工事	自　平成20年９月 至　平成20年９月	20,000	－	－
Office Ａ－４	パシフィックマークス月島（東京都中央区）	住宅インターホン更新	自　平成20年11月 至　平成20年12月	19,500	－	－
Office Ａ－５	パシフィックマークス西新宿（東京都新宿区）	屋上庭園改修	自　平成20年11月 至　平成20年11月	15,000	－	－
Office Ａ－30	パシフィックマークス新宿サウスゲート（東京都新宿区）	空調更新	自　平成20年11月 至　平成20年12月	14,000	－	－

ｂ．期中の資本的支出

当期中に本投資法人が支出した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。

物件番号	不動産の名称（所在地）	目的	実施期間	工事支出金額（千円）
Office Ａ－１	日立ハイテクビルディング（東京都港区）	空調更新	自　平成20年３月 至　平成20年３月	83,782
Office Ａ－５	パシフィックマークス西新宿（東京都新宿区）	中央監視装置更新	自　平成20年５月 至　平成20年８月	97,372
Office Ａ－６	パシフィックマークス横浜イースト（神奈川県横浜市）	立体駐車場外壁工事	自　平成20年７月 至　平成20年８月	22,440
Office Ａ－７	パシフィックマークス新浦安（千葉県浦安市）	中央監視装置更新	自　平成20年３月 至　平成20年３月	28,560
Office Ａ－13	アーバンスクエア八重洲ビル（東京都中央区）	空調更新	自　平成20年８月 至　平成20年８月	28,914
Office Ｂ－４	パシフィックマークス江坂（大阪府吹田市）	外壁改修工事	自　平成20年４月 至　平成20年８月	126,808
その他の資本的支出				412,306
合計				800,184

ｃ．長期修繕計画のために積立てた金銭

（単位：千円）

営業期間	第１期	第２期	第３期	第４期	第５期
	自 平成18年２月22日 至 平成18年８月31日	自 平成18年９月１日 至 平成19年２月28日	自 平成19年３月１日 至 平成19年８月31日	自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
前期末積立金残高	－	－	105,962	301,488	349,435
当期積立額	－	105,962	292,985	281,895	208,055
当期積立金取崩額	－	－	97,459	233,948	220,858
次期繰越額	－	105,962	301,488	349,435	336,633

（ホ）個別運用資産の概要

平成20年８月31日現在、本投資法人の保有する不動産等の所有形態、地積、延床面積、構造・階数及び建築時期は、以下の通りです。

ａ．「資産の概要」に関する説明

イ．「資産の種類」には、不動産信託受益権（不動産、土地の賃借権及び地上権を信託財産とする信託の受益権をいいます。以下同じです。）又は不動産の別を記載しています。

ロ．「取得価格」には、受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（消費税相当額を除きます。）の千円未満を切り捨てて記載しています。

ハ．「所在地」には、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

ニ．「交通アクセス」には、不動産鑑定評価書における内容を記載しています。また、駅からの徒歩による所要時間は「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80ｍにつき１分間を要するものとして算出した数値の１分未満を切り上げて記載しています。

ホ．土地の「地積」には、登記簿上表示されている地積を記載しています。ただし、借地（賃貸借又は使用貸借）については、土地賃貸借契約等に記載されている面積を記載しています。なお、所有地部分と借地部分が存在する場合には、それぞれの面積の合計を記載しています。

ヘ．土地の「用途地域」には、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

ト．土地の「容積率」には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

チ．土地の「建蔽率」には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。

リ．土地及び建物の「所有形態」には、運用資産が信託受益権の場合には信託受託者が保有する権利の種類を、運用資産が不動産の場合には本投資法人が保有する権利の種類をそれぞれ記載しています。

ヌ．建物の「延床面積」には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。また、区分所有建物の専有部分を保有している場合や共有持分である場合には、一棟の建物の床面積の合計を記載しています。

ル．建物の「構造・階数」には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」の記載の略称については、ＲＣは鉄筋コンクリート造を、ＳＲＣは鉄骨鉄筋コンクリート造を、Ｓは鉄骨造を、Ｂは地下を、Ｆは階をそれぞれ表しています。

ヲ．建物の「用途」には、登記簿上表示されている種類を記載しています。

ワ．建物の「建築時期」には、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。

ｂ．「資産の状況」に関する説明

イ．「賃貸可能面積」には、平成20年８月31日現在の、個々の信託不動産又は不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。

ロ．「賃貸面積」には、平成20年８月31日現在の、賃貸可能面積のうち、原則として信託不動産に関しては信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナント、不動産に関しては本投資法人又はマスターリース会社との間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。ただし、賃貸借契約時に、坪数換算で契約を締結しているものについては、当該契約面積について当該坪数を0.3025で除した数値を、小数第３位以下を四捨五入して記載しています。

ハ．「稼働率」には、平成20年８月31日現在の、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

ニ．「基準階賃貸可能面積」には、個々の信託不動産又は不動産でレイアウト・形状が最も典型的なフロアーの賃貸可能面積を記載しています。

ホ．「テナント総数」には、マスターリース契約が締結されている場合「１」、マスターリース契約が締結されていない場合「－」とし、平成20年８月31日現在の、物件ごとのエンド・テナントの数を括弧内に記載しています。また、１テナントが複数の貸室を賃借している場合には、１テナントとして記載しています。

ヘ．「マスターリース会社」には、平成20年８月31日現在の、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を信託不動産の信託受託者又は本投資法人との間で締結している賃借人を記載しています。

ト．「年間賃料（共益費込み）」には、平成20年８月31日現在の、賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、税金、駐車場使用料等の付属施設の使用料は除きます。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。Retail Ｃ－１　イトーヨーカドー尾張旭店については、駐車場使用料を含めて年換算し、千円未満を切り捨てて記載しています。

チ．「ＰＭ会社」には、平成20年８月31日現在の、個々の信託不動産又は不動産のＰＭ業務を委託している会社を記載しています。

ｃ．「その他情報」に関する説明

「その他情報」には、各信託不動産又は不動産の概要の各項目の記載に当たり、注記が必要な事項について、その説明を記載しています。

ｄ．「特記事項」に関する説明

「特記事項」には、以下の事項を含む、個々の信託不動産又は不動産の権利関係や利用

等のうち重要と考えられる事項のほか、運用資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

イ．法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

ロ．権利関係等に係る負担又は制限の主なもの

ハ．信託不動産又は不動産の境界を越えた構築物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等並びに境界を越えた構築物等及び境界に関して紛争がある場合にはその概要

ニ．共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

＜オフィスビル＞

Office　Ａ－１　日立ハイテクビルディング

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		18,100,000千円
所在地		東京都港区西新橋一丁目24番14号	交通アクセス		東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅　徒歩３分
土地（注）	地積	3,464.39㎡	建物（注）	延床面積	22,952.71㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ・ＲＣ　Ｂ２／12Ｆ
	容積率	700%		用途	事務所・駐車場・店舗
	建蔽率	80%		建築時期	昭和61年２月25日
	所有形態	所有権（共有持分100分の50）		所有形態	所有権（共有持分100分の50）
資産の状況					
テナント総数		－（２）（注）	賃貸可能面積		15,781.64㎡（注）
駐車場台数		86台（注）	賃貸面積		15,781.64㎡（注）
マスターリース会社		－	稼働率		100.0%（注）
ＰＭ会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		1,293.36㎡（注）
その他情報					
（注）信託受託者の持分にかかわりなく土地又は建物全体に係る数値を記載しています。					
特記事項					
１．本件土地及び本件建物は、信託受託者と株式会社日立ハイテクノロジーズが共有しており、共有持分はそれぞれ100分の50です。 ２．信託受託者と共有者である株式会社日立ハイテクノロジーズとの間で、信託受益権を譲渡しようとするときは、共有者に対し第三者に優先して譲渡を申し出ること、及び当該申出が受諾されない場合には共有者の事前の書面による承諾を得ることが合意されています。 ３．本件土地の北西側道路は都市計画道路（拡張）（放射第21号線。昭和21年３月26日計画決定。）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の一部を東京都に譲渡する可能性があります。 ４．本件建物のパイプスペースの一部に、アスベスト含有吹付材が使用されています。かかるアスベストについては、アスベスト飛散の予防に関する工事を完了しています。 ５．本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了です。					

Office　Ａ－２　パシフィックマークス新宿パークサイド

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		15,100,000千円
所在地		東京都新宿区西新宿四丁目15番７号	交通アクセス		都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅　徒歩７分
土地	地積	3,201.80㎡	建物	延床面積	19,802.22㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ・ＲＣ　Ｂ２／７Ｆ
	容積率	700%／400%		用途	事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80%		建築時期	平成元年３月１日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（12）	賃貸可能面積		11,575.22㎡
駐車場台数		78台	賃貸面積		11,575.22㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスアクシス	基準階賃貸可能面積		1,975.56㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　Ａ－３　パシフィックマークス築地

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		11,100,000千円
所在地		東京都中央区入船三丁目３番８号	交通アクセス		東京メトロ有楽町線「新富町」駅　徒歩２分
土地	地積	1,418.01㎡	建物	延床面積	6,936.48㎡（注）
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ　７Ｆ
	容積率	500%		用途	事務所
	建蔽率	80%		建築時期	平成11年11月30日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（１）	賃貸可能面積		5,971.45㎡
駐車場台数		26台	賃貸面積		5,971.45㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	基準階賃貸可能面積		882.10㎡
その他情報					
（注）付属建物二棟（ゴミ置場及び駐車場）の面積を含みません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　Ａ－４　パシフィックマークス月島

資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		8,080,000千円
所在地		東京都中央区月島一丁目15番７号	交通アクセス		東京メトロ有楽町線「月島」駅　徒歩４分
土地	地積	3,302.07㎡	建物	延床面積	14,507.92㎡
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ２／13Ｆ
	容積率	400%（注１）		用途	店舗・事務所・共同住宅
	建蔽率	80%		建築時期	平成２年３月15日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－（５）（注２）	賃貸可能面積		9,336.27㎡
駐車場台数		44台	賃貸面積		9,336.27㎡
マスターリース会社		－	稼働率		100.0%（注２）
ＰＭ会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	基準階賃貸可能面積		900.58㎡
その他情報					
（注１）本件建物は、建築基準法第59条の２に基づく市街地住宅総合設計制度の適用を受けて建築された建物であり、一定の公開空地を確保、維持管理することを条件として、容積率が406%に緩和措置を受けています。 （注２）９階から13階が共同住宅として利用されています。なお、かかる共同住宅部分については、マスターリース契約を三菱地所リアルエステートサービス株式会社と締結しており、同社をエンド・テナントとして記載しています。					
特記事項					
本件不動産が存在する地区は、平成８年に特別用途地区の第二種中高層階住居専用地区に指定されましたが、本件建物の４階から８階部分は、現在事務所として利用されているため、いわゆる既存不適格となっています。					

Office　Ａ－５　パシフィックマークス西新宿

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		7,680,000千円
所在地		東京都新宿区西新宿三丁目２番７号	交通アクセス		ＪＲ「新宿」駅　徒歩８分
土地	地積	1,118.12㎡	建物	延床面積	10,348.02㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ・ＲＣ　Ｂ４／11Ｆ
	容積率	800％		用途	事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80％		建築時期	平成５年５月25日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（18）	賃貸可能面積		6,027.51㎡
駐車場台数		50台	賃貸面積		5,657.43㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		93.9％
ＰＭ会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		515.21㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　Ａ－６　パシフィックマークス横浜イースト

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		7,110,000千円
所在地		神奈川県横浜市神奈川区栄町３番地４（注１）	交通アクセス		ＪＲ「横浜」駅　徒歩10分
土地	地積	2,525.41㎡	建物	延床面積	15,387.49㎡（注３）
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／12Ｆ
	容積率	500％（注２）		用途	事務所
	建蔽率	80％		建築時期	平成４年10月１日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（13）	賃貸可能面積		10,863.77㎡
駐車場台数		124台	賃貸面積		10,863.77㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0％
ＰＭ会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	基準階賃貸可能面積		1,064.51㎡
その他情報					
（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。 （注２）本件建物は、横浜市市街地環境設計制度の適用を受けて建築された建物であり、公開空地を確保、維持管理することを条件として、容積率が606.48％に、高さ制限が52.8ｍに、それぞれ緩和措置を受けています。 （注３）付属建物（駐車場）の床面積（127.80㎡）を含みません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　Ａ－７　パシフィックマークス新浦安

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		4,700,000千円
所在地		千葉県浦安市美浜一丁目９番２号	交通アクセス		ＪＲ京葉線「新浦安」駅　徒歩３分
土地	地積	2,876.94㎡	建物（注）	延床面積	15,017.17㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ・ＲＣ　Ｂ２／７Ｆ
	容積率	400％		用途	事務所・駐車場
	建蔽率	80％		建築時期	平成５年５月26日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（７）	賃貸可能面積		8,709.74㎡
駐車場台数		102台	賃貸面積		8,709.74㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100％
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスアクシス	基準階賃貸可能面積		1,301.69㎡
その他情報					
（注）本件建物は、北東側隣接地に存する建物（以下「隣接建物」といいます。）と一体で開発・建築された経緯から、本件建物と隣接建物を一棟の建物として、一体で確認申請等の手続が行われています。					
特記事項					
１．本件建物は、隣接建物と地下１階及び地下２階部分（本件建物の地下駐車場部分）でつながっています。また、信託受託者は、隣接地内又は隣接建物内に存在する一部施設を隣接建物の所有者と共有しており、隣接建物の所有者との間で地下駐車場及びかかる共有施設の管理・使用に関する覚書を締結し、隣接建物の地下駐車場の一部と共有施設を本件建物のために使用しています。 ２．信託受託者及び隣接地所有者等は、本件不動産の一部を隣接する不動産の駐車場として無償使用させること、及び本件不動産の利用者のために隣接地のロータリー等を無償使用させることを相互に許諾しています。 ３．信託受託者及び隣接地所有者等は、将来本件建物又は隣接建物の建替をする場合は、一体の建物として共同建築するよう相互に協力することを合意しています。					

Office　Ａ－８　大森シティビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		3,920,000千円
所在地		東京都大田区大森北一丁目１番10号	交通アクセス		ＪＲ京浜東北線「大森」駅　徒歩１分
土地	地積	1,041.44㎡	建物	延床面積	6,550.12㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ２／９Ｆ
	容積率	600％		用途	事務所・店舗
	建蔽率	80％		建築時期	昭和55年７月31日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（８）	賃貸可能面積		4,929.82㎡
駐車場台数		32台	賃貸面積		4,929.82㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100％
ＰＭ会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	基準階賃貸可能面積		513.46㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　A－９　赤坂氷川ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		3,385,000千円
所在地		東京都港区赤坂六丁目18番３号	交通アクセス		東京メトロ千代田線「赤坂」駅　徒歩５分
土地	地積	1,328.93㎡	建物	延床面積	4,795.06㎡
	用途地域	第二種住居地域／第一種中高層住居専用地域		構造・階数	ＲＣ　Ｂ１／６Ｆ
	容積率	300%		用途	事務所・駐車場
	建蔽率	60%		建築時期	昭和59年４月14日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（１）	賃貸可能面積		3,438.23㎡
駐車場台数		20台	賃貸面積		3,438.23㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスアクシス	基準階賃貸可能面積		554.34㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
１．本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了です。 ２．本件土地に存在する石垣は、本件土地と隣接地の境界を跨いで存在しています。					

Office　A－10　パシフィックマークス渋谷公園通

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		3,050,000千円
所在地		東京都渋谷区神南一丁目６番３号	交通アクセス		ＪＲ「渋谷」駅　徒歩９分
土地	地積	428.62㎡	建物	延床面積	1,972.43㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ　７Ｆ
	容積率	500%		用途	店舗・倉庫・事務所・車庫
	建蔽率	80%		建築時期	平成８年８月30日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（１）	賃貸可能面積		1,972.43㎡
駐車場台数		３台	賃貸面積		1,972.43㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	基準階賃貸可能面積		297.40㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　A－11　パシフィックマークス日本橋富沢町

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,550,000千円
所在地		東京都中央区日本橋富沢町10番18号	交通アクセス		都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅　徒歩５分
土地	地積	550.67㎡	建物	延床面積	3,627.03㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／７Ｆ
	容積率	600％		用途	事務所
	建蔽率	80％		建築時期	平成３年４月20日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（７）	賃貸可能面積		2,631.17㎡
駐車場台数		22台	賃貸面積		2,227.56㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		84.7％
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	基準階賃貸可能面積		403.60㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　A－12　パシフィックマークス赤坂見附

資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		2,450,000千円
所在地		東京都港区赤坂三丁目20番６号	交通アクセス		東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅　徒歩３分
土地	地積	390.86㎡（注）	建物	延床面積	1,895.87㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／７Ｆ
	容積率	500％		用途	事務所・店舗
	建蔽率	80％		建築時期	平成６年３月15日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－（６）	賃貸可能面積		1,675.13㎡
駐車場台数		－	賃貸面積		1,530.90㎡
マスターリース会社		－	稼働率		91.4％
ＰＭ会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	基準階賃貸可能面積		241.05㎡
その他情報					
（注）本件土地の南側の一部（約13.9㎡）は、建築基準法第42条第２項に定める道路として使用されています。					
特記事項					
本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了です。					

Office　A－13　アーバンスクエア八重洲ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		2,200,000千円
所在地		東京都中央区八重洲二丁目４番13号	交通アクセス		ＪＲ「東京」駅　徒歩４分
土地	地積	479.28㎡（注１）（注２）	建物（注４）	延床面積	3,353.87㎡（注３）
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ・ＲＣ・ＳＲＣ　Ｂ３／10Ｆ
	容積率	800％		用途	事務所・店舗
	建蔽率	80％		建築時期	平成５年11月12日
	所有形態	所有権・賃借権・使用借権（注１）		所有形態	区分所有権
資産の状況					
テナント総数		－（10）	賃貸可能面積		2,019.45㎡
駐車場台数		４台（注４）	賃貸面積		2,019.45㎡
マスターリース会社		－	稼働率		100.0％
ＰＭ会社		藤和不動産流通サービス株式会社	基準階賃貸可能面積		245.22㎡

その他情報

（注１）本件建物の敷地は、①　本投資法人の所有部分、②　本投資法人が第三者から賃借している部分、③　本件建物の他の区分所有者の所有部分で本投資法人が無償使用する部分及び④　本件建物の他の区分所有者が第三者から賃借している部分で本投資法人が無償使用する部分からなります。「地積」には、上記①及び上記②のそれぞれの面積の合計を記載しており、上記③及び上記④の面積はいずれも上記地積に含まれていません。

（注２）本件土地の南東側の一部（約42.32㎡）は、建築基準法第42条第２項に定める道路として使用されています。

（注３）「延床面積」には、一棟全体の延床面積を記載していますが、本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は1,946.10㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は2,281.19㎡です。

（注４）本投資法人の持分にかかわりなく、一棟全体に係る数値を記載しています。

特記事項

本件建物敷地は数筆に分かれており、本投資法人と他の区分所有者がそれぞれ単独で所有している部分と借地の部分があります（いわゆる分有）。

借地部分については、本投資法人が土地所有者から賃借している部分と、他の区分所有者が土地所有者から賃借している部分があり、本件建物建築時において本件土地の当時の所有者と当時の他の区分所有者はそれぞれの所有部分及び借地部分を相互に無償使用させる旨の合意をしています。なお、借地部分の無償転借については、土地所有者の承諾を確認できていません。

Office　A－15　横浜相生町ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		1,710,000千円
所在地		神奈川県横浜市中区相生町六丁目104番地２（注１）	交通アクセス		ＪＲ根岸線「桜木町」駅　徒歩５分
土地	地積	1,040.76㎡（注２）	建物（注４）	延床面積	7,511.49㎡（注３）
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／10Ｆ
	容積率	800％／600％		用途	事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80％		建築時期	平成５年８月３日
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権
資産の状況					
テナント総数		１（14）	賃貸可能面積		2,492.09㎡
駐車場台数		64台（注４）	賃貸面積		2,394.77㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		96.1％
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスアクシス	基準階賃貸可能面積		475.28㎡

その他情報

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。

（注２）「地積」には、一棟全体の敷地面積を記載していますが、信託受託者の所有する部分の敷地面積は、478.61㎡です。

（注３）「延床面積」には、一棟全体の延床面積を記載していますが、信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は2,472.51㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は4,958.30㎡です。

（注４）信託受託者の持分にかかわりなく一棟の建物全体に係る数値を記載しています。

特記事項

本件建物の敷地は数筆に分かれており、信託受託者と他の区分所有者がそれぞれ分有しています。なお、本件不動産の当初委託者と他の区分所有者との間で各自の土地を相手方に相互に無償使用させる旨の基本協定を締結しており、信託受託者は他の区分所有者との間で、かかる基本協定の承継等の合意を締結しています。

Office　Ａ－16　パシフィックマークス新横浜

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		1,700,000千円
所在地		神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20（注）	交通アクセス		ＪＲ横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅　徒歩４分
土地	地積	475.00㎡	建物	延床面積	4,141.89㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／10Ｆ
	容積率	800％		用途	事務所
	建蔽率	80％		建築時期	平成３年10月31日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（10）	賃貸可能面積		3,137.42㎡
駐車場台数		21台	賃貸面積		3,137.42㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0％
ＰＭ会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	基準階賃貸可能面積		339.13㎡
その他情報					
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　Ａ－20　丸石新橋ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		1,120,000千円
所在地		東京都港区新橋五丁目７番12号	交通アクセス		ＪＲ「新橋」駅　徒歩７分
土地	地積	199.19㎡（注）	建物	延床面積	1,307.94㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　８Ｆ
	容積率	700％		用途	事務所
	建蔽率	80％		建築時期	平成７年３月１日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（６）	賃貸可能面積		1,184.34㎡
駐車場台数		－	賃貸面積		1,184.34㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0％
ＰＭ会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		153.80㎡
その他情報					
（注）本件土地の東側の一部（約4.9㎡）は、建築基準法第42条第２項に定める道路として使用されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　Ａ－22　パシフィックマークス新川

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		3,540,000千円
所在地		東京都中央区新川一丁目５番17号	交通アクセス		東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅　徒歩４分
土地	地積	949.85㎡（注）	建物	延床面積	6,058.75㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／12Ｆ
	容積率	500％		用途	事務所・共同住宅・車庫
	建蔽率	80％		建築時期	平成４年５月25日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（９）	賃貸可能面積		4,116.33㎡
駐車場台数		32台	賃貸面積		4,116.33㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100％
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	基準階賃貸可能面積		401.88㎡
その他情報					
（注）本件土地の南西側の一部（約53㎡）は、建築基準法第42条第２項に定める道路として使用されています。					
特記事項					
本件建物は、新築時に建築基準法第59条の２に基づく市街地住宅総合設計制度の適用を受けて建築された建物であり、一定の公開空地・住宅を確保、維持管理することを条件に、容積率の緩和（割増148.42％：竣工図による。）及び斜線制限の緩和措置を受けています。したがって再建築の際には現在と同等規模の建物が建築できない可能性があります。					

Office　Ａ－23　パシフィックマークス内神田

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,060,000千円
所在地		東京都千代田区内神田二丁目12番６号	交通アクセス		ＪＲ「神田」駅　徒歩４分
土地	地積	353.15㎡	建物	延床面積	2,544.96㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　９Ｆ
	容積率	700％		用途	事務所・車庫
	建蔽率	80％		建築時期	平成６年４月19日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（９）	賃貸可能面積		2,116.50㎡
駐車場台数		９台	賃貸面積		2,116.50㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0％
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	基準階賃貸可能面積		258.90㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　Ａ－24　パシフィックマークス目白

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,008,000千円
所在地		東京都豊島区目白三丁目14番３号	交通アクセス		ＪＲ山手線「目白」駅　徒歩１分
土地	地積	311.07㎡	建物	延床面積	1,413.80㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　８Ｆ
	容積率	500％		用途	銀行・事務所
	建蔽率	80％		建築時期	平成元年３月20日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（３）	賃貸可能面積		1,266.92㎡
駐車場台数		３台	賃貸面積		1,266.92㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0％
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	基準階賃貸可能面積		157.91㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　Ａ－25　パシフィックマークス川崎

資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		15,100,000千円
所在地		神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番１号	交通アクセス		ＪＲ線「川崎」駅　徒歩２分
土地	地積	1,183.52㎡（注１）	建物（注３）	延床面積	10,694.91㎡（注２）
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ・ＳＲＣ　Ｂ１／13Ｆ
	容積率	800％		用途	事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80％		建築時期	平成16年８月18日
	所有形態	所有権（共有持分1,054,848分の1,049,486）		所有形態	区分所有権
資産の状況					
テナント総数		－（37）	賃貸可能面積		7,378.56㎡
駐車場台数		54台	賃貸面積		7,058.83㎡
マスターリース会社		－	稼働率		95.7％
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスアクシス	基準階賃貸可能面積		501.17㎡
その他情報					
（注１）「地積」には、一棟全体の敷地面積を記載しています。 （注２）「延床面積」には、一棟全体の延床面積を記載していますが、本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は10,494.86㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は10,548.48㎡です。 （注３）本投資法人の持分にかかわりなく一棟全体に係る数値を記載しています。					
特記事項					
１．本件不動産の一部に対して、地下鉄道の敷設を目的とし、川崎市を地上権者とする地上権が設定されています。 ２．本件土地の一部から指定基準値を超えるテトラクロロエチレンが検出されましたが、かかる土壌汚染については、汚染土壌の掘削除去工事等を実施しており、人の健康被害の防止、健康被害のリスクの解消措置は完全に実施されたと評価される旨の専門家の意見を取得しています。					

Office　Ａ－26　藤和浜松町ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格（注１）		7,242,200千円
所在地		東京都港区浜松町二丁目６番２号	交通アクセス		ＪＲ線「浜松町」駅　徒歩３分
土地	地積	1,401.61㎡（注２）	建物（注４）	延床面積	8,331.90㎡（注３）
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ・ＲＣ　Ｂ２／８Ｆ
	容積率	600％		用途	事務所・店舗・便所・湯沸室
	建蔽率	80％		建築時期	平成５年２月26日
	所有形態	敷地権所有権（共有持分100,000分の70,481）（注１）		所有形態	区分所有権
資産の状況					
テナント総数		１（16）（注１）	賃貸可能面積		4,788.32㎡（注１）
駐車場台数		26台（注４）	賃貸面積		4,788.32㎡（注１）
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0％
ＰＭ会社		藤和不動産流通サービス株式会社	基準階賃貸可能面積		855.47㎡
その他情報					
（注１）平成20年３月27日付で区分所有権を追加取得しており、当該追加取得部分を含んでいます。 （注２）「地積」には、一棟全体の敷地面積を記載しています。 （注３）「延床面積」には、一棟全体の延床面積を記載していますが、信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は4,829.48㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は6,891.00㎡です。 （注４）信託受託者の持分にかかわりなく一棟全体に係る数値を記載しています。					
特記事項					
本件土地の一部から指定基準値を超える鉛が検出されましたが、かかる土壌汚染については、汚染土壌の被覆工事等を実施しており、人の健康被害の防止、健康被害のリスクの解消措置は完全に実施されたと評価される旨の専門家の意見を取得しています。					

Office　Ａ－27　リーラヒジリザカ

資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		4,300,000千円
所在地		（事務所） 東京都港区三田三丁目４番10号 （住居） 東京都港区三田三丁目４番９号	交通アクセス		ＪＲ線「田町」駅　徒歩５分
土地	地積	1,474.05㎡（注１）	建物（注３）	延床面積	6,598.52㎡（注２）
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／７Ｆ
	容積率	500（600）％、300％		用途	事務所・住居・駐車場
	建蔽率	80％、60％		建築時期	平成３年11月20日
	所有形態	敷地権所有権（共有持分493,209分の426,341）		所有形態	区分所有権
資産の状況					
テナント総数		－（15）	賃貸可能面積		4,255.02㎡
駐車場台数		18台	賃貸面積		4,255.02㎡
マスターリース会社		－	稼働率		100.0％
ＰＭ会社		藤和不動産流通サービス株式会社	基準階賃貸可能面積		569.69㎡（注４）
その他情報					
（注１）「地積」には、一棟全体の敷地面積を記載しています。 （注２）「延床面積」には、一棟全体の延床面積を記載していますが、本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は4,155.90㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は4,877.57㎡です。 （注３）本投資法人の持分にかかわりなく一棟全体に係る数値を記載しています。 （注４）事務所部分にかかる基準階の賃貸可能面積を記載しています。					
特記事項					
１．本件土地との隣接地との境界確認及びかかる覚書の締結が一部未了です。 ２．本件土地の一部から指定基準値を超える鉛が検出されましたが、かかる土壌汚染については、汚染土壌の掘削除去工事等を実施しており、人の健康被害の防止、健康被害のリスク解消措置は完全に実施されたと評価される旨の専門家の意見を取得しています。					

Office　A－28　パシフィックマークス青葉台

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		3,050,000千円
所在地		東京都目黒区青葉台三丁目10番１号	交通アクセス		東急田園都市線「池尻大橋」駅　徒歩８分
土地	地積	701.83㎡	建物（注２）	延床面積	3,215.11㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／７Ｆ
	容積率	500%、300%		用途	事務所・駐車場
	建蔽率	80%、60%		建築時期	平成５年12月９日
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権（注１）
資産の状況					
テナント総数		１（５）	賃貸可能面積		2,486.40㎡
駐車場台数		28台	賃貸面積		2,486.40㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
ＰＭ会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	基準階賃貸可能面積		479.89㎡
その他情報					
（注１）本件建物は区分所有建物ですが、信託受託者が本件建物全体を保有しています。 （注２）信託受託者の持分にかかわりなく一棟の建物全体に係る数値を記載しています。					
特記事項					
本件土地より西側隣接地（区道）に対し、ブロック塀の一部が越境しています。かかる越境について、覚書等の締結が未了です。					

Office　A－29　大塚ＨＴビル

資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		2,000,000千円
所在地		東京都豊島区南大塚三丁目43番１号	交通アクセス		ＪＲ線「大塚」駅　徒歩４分
土地（注）	地積	455.94㎡	建物	延床面積	2,317.67㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　７Ｆ
	容積率	500%		用途	事務所・駐車場
	建蔽率	80%		建築時期	平成２年３月16日
	所有形態	賃借権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－（６）	賃貸可能面積		1,794.71㎡
駐車場台数		28台	賃貸面積		1,794.71㎡
マスターリース会社		－	稼働率		100.0%
ＰＭ会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	基準階賃貸可能面積		298.54㎡
その他情報					
（注）本件土地は、借地（賃貸借）です。					
特記事項					
本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書の締結が一部未了です。					

Office　Ａ－30　パシフィックマークス新宿サウスゲート

資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		5,100,000千円
所在地		東京都新宿区新宿四丁目2番16号	交通アクセス		ＪＲ線「新宿」駅　徒歩３分
土地	地積	257.87㎡	建物	延床面積	2,038.70㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　10Ｆ
	容積率	800％		用途	事務所・店舗
	建蔽率	80％		建築時期	昭和60年８月29日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－（９）	賃貸可能面積		1,772.19㎡
駐車場台数		－	賃貸面積		1,361.24㎡
マスターリース会社		－	稼働率		76.8％
ＰＭ会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		200.35㎡
その他情報					
特記事項					
１．本件土地の一部には、地下高速電車事業施設の所有を目的とする東京都の地上権が設定されており、当該地上権設定契約において、建物その他工作物を築造する場合は、あらかじめ設計工法等について東京都と協議を整え、地下高速電車事業施設に加わる荷重を地表面において１㎡あたり９トン以下とする旨が合意されています。 ２．本件不動産の通気ダクトの一部が隣接地に越境していましたが、当該越境について、隣地所有者と覚書を締結しています。					

Office　Ｂ－１　パシフィックマークス西梅田

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		8,950,000千円
所在地		大阪府大阪市北区梅田二丁目６番13号	交通アクセス		ＪＲ「大阪」駅　徒歩10分
土地	地積	2,053.30㎡	建物	延床面積	16,142.54㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ・ＳＲＣ　Ｂ１／18Ｆ
	容積率	400%（注）		用途	事務所・店舗・劇場・駐車場
	建蔽率	80%（注）		建築時期	平成９年３月27日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（28）	賃貸可能面積		11,035.08㎡
駐車場台数		60台	賃貸面積		10,956.10㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		99.3%
ＰＭ会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		603.64㎡
その他情報					
（注）本件土地は、西梅田地区地区計画区域内にあるため、建築物の建蔽率は70%に制限され、容積率は800%に緩和されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　Ｂ－２　パシフィックマークス肥後橋

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		5,573,000千円
所在地		大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番８号	交通アクセス		大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅徒歩１分
土地	地積	1,284.23㎡	建物	延床面積	9,596.62㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／９Ｆ
	容積率	800%／400%		用途	事務所・店舗・車庫
	建蔽率	80%		建築時期	昭和58年10月３日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（17）	賃貸可能面積		7,621.89㎡
駐車場台数		34台	賃貸面積		7,018.96㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		92.1%
ＰＭ会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		828.11㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
大阪市との協定書に基づき、本件不動産に地下鉄連絡通路及び出入口を設置しています。					

Office　Ｂ－３　名古屋錦シティビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		5,180,000千円
所在地		愛知県名古屋市中区錦一丁目６番５号	交通アクセス		名古屋市営地下鉄東山線「伏見」駅 徒歩４分
土地	地積	1,342.54㎡	建物	延床面積	8,219.53㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ・ＲＣ・Ｓ　Ｂ１／11Ｆ
	容積率	600%		用途	事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80%		建築時期	平成３年11月21日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（13）	賃貸可能面積		5,617.28㎡
駐車場台数		69台	賃貸面積		5,617.28㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスアクシス	基準階賃貸可能面積		633.04㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了です。					

Office　Ｂ－４　パシフィックマークス江坂

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		14,500,000千円
所在地		大阪府吹田市豊津町９番１号	交通アクセス		地下鉄御堂筋線「江坂」駅 徒歩１分
土地	地積	3,929.31㎡	建物	延床面積	33,316.53㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ２／20Ｆ
	容積率	600%		用途	事務所・店舗
	建蔽率	80%		建築時期	昭和50年３月31日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（28）	賃貸可能面積		20,075.18㎡
駐車場台数		83台	賃貸面積		18,535.82㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		92.3%
ＰＭ会社		ＢＭＳ株式会社	基準階賃貸可能面積		1,077.82㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
１．大阪市との協定書に基づき、本件不動産に地下鉄連絡通路及び出入口を設置するとともに、かかる事項を目的とした地上権を設定しています。 ２．本物件の建築後の駐車施設の整備に関する条例の制定及び容積率の指定（600%）により、本物件はいわゆる既存不適格となっています。 ３．本件建物の一部（鉄骨梁、空調機械等）に、アスベスト含有吹付材が使用されています。かかるアスベストについては、アスベスト飛散の予防に関する工事を完了しています。 ４．本件土地の植込み擁壁が南東側隣接地に越境しています。かかる越境については、隣接地所有者との間で確認書を締結し、改築等を行うときは境界線まで後退させることを確認しています。					

Office　C－１　パシフィックマークス札幌北一条

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,250,000千円
所在地		北海道札幌市中央区北一条西七丁目４番地４（注）	交通アクセス		札幌市営地下鉄南北線「大通」駅　徒歩８分
土地	地積	987.04㎡	建物	延床面積	6,048.97㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／８Ｆ
	容積率	600％		用途	事務所
	建蔽率	80％		建築時期	平成５年２月12日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（11）	賃貸可能面積		4,772.83㎡
駐車場台数		59台	賃貸面積		4,614.39㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		96.7％
ＰＭ会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		605.45㎡
その他情報					
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office　C－２　新札幌センタービル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		1,225,000千円
所在地		北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目２番15号	交通アクセス		ＪＲ千歳線「新札幌」駅　徒歩４分
土地	地積	1,940.08㎡	建物	延床面積	3,725.13㎡
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　Ｂ１／６Ｆ
	容積率	300％		用途	事務所・店舗
	建蔽率	80％		建築時期	平成３年９月18日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（18）	賃貸可能面積		2,798.67㎡
駐車場台数		26台	賃貸面積		2,798.67㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0％
ＰＭ会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		486.47㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

＜商業施設＞

Retail　Ａ－１　心斎橋ＯＰＡ本館

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		31,800,000千円
所在地		大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目４番３号	交通アクセス		大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅徒歩１分
土地	地積	2,430.23㎡	建物	延床面積	25,865.61㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ・ＲＣ　Ｂ３／12Ｆ
	容積率	1,000％		用途	店舗・車庫・倉庫
	建蔽率	80％		建築時期	平成６年11月18日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（１）	賃貸可能面積		27,025.42㎡
年間賃料合計（共益費込み）		1,316,640千円	賃貸面積		27,025.42㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100.0％
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	主要テナント		株式会社ＯＰＡ
ＰＭ会社		パシフィックリテイリング株式会社（注）			－
その他情報					
（注）平成20年10月31日付で再委託先であったＢＭＳ株式会社に変更しています。					
特記事項					
大阪市との協定書に基づき、本件不動産に地下鉄連絡通路及び出入口を設置しています。					

Retail　Ａ－２　心斎橋ＯＰＡきれい館

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		3,500,000千円
所在地		大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目９番２号	交通アクセス		大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅徒歩１分
土地	地積	946.53㎡	建物	延床面積	4,923.95㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ・ＳＲＣ　Ｂ２／５Ｆ
	容積率	500％		用途	店舗・事務所・車庫
	建蔽率	80％		建築時期	平成10年７月30日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（１）	賃貸可能面積		4,858.61㎡
年間賃料合計（共益費込み）		175,536千円	賃貸面積		4,858.61㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100.0％
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	主要テナント		株式会社ＯＰＡ
ＰＭ会社		パシフィックリテイリング株式会社（注）			－
その他情報					
（注）平成20年10月31日付で再委託先であったＢＭＳ株式会社に変更しています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Retail　Ａ－３　パシフィーク天神

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		3,700,000千円
所在地		福岡県福岡市中央区天神二丁目４番11号	交通アクセス		西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅徒歩４分
土地	地積	1,111.43㎡	建物	延床面積	5,065.54㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ・ＲＣ　Ｂ１／７Ｆ
	容積率	400％		用途	店舗
	建蔽率	80％		建築時期	昭和62年４月９日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（11）	賃貸可能面積		3,013.80㎡
年間賃料合計（共益費込み）		191,038千円	賃貸面積		2,117.10㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		70.2％
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	主要テナント		株式会社ワールド
ＰＭ会社		パシフィックリテイリング株式会社（注）			個人
その他情報					
（注）平成20年８月31日現在、株式会社大央に再委託されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Retail　Ａ－４　アルボーレ天神

資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		1,440,000千円
所在地		福岡県福岡市中央区天神二丁目６番24号	交通アクセス		西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅徒歩５分
土地	地積	165.75㎡	建物	延床面積	943.45㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ　10Ｆ
	容積率	500％（注１）		用途	店舗・倉庫
	建蔽率	80％		建築時期	平成18年３月24日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－（６）	賃貸可能面積		882.64㎡
年間賃料合計（共益費込み）		75,917千円	賃貸面積		882.64㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100％
マスターリース会社		－	主要テナント		株式会社グロワール・ブリエ東京
ＰＭ会社		パシフィックリテイリング株式会社（注２）			株式会社ディーエイチシー
その他情報					
（注１）本件建物は、天神二丁目西地区地区計画の適用を受け、容積率が600％に緩和されています。 （注２）平成20年８月31日現在、株式会社大央に再委託されています。					
特記事項					
本件建物の３区画に使用されている間仕切壁の一部について、認定取消が発表された構造方法等が使用されている旨の報告をニチアス株式会社より受けましたが、当該間仕切壁については、ニチアス株式会社の責任と費用負担において、改修工事を完了しています。					

Retail　Ａ－５　天神吉田ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		1,120,000千円
所在地		福岡県福岡市中央区大名二丁目１番53号	交通アクセス		西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅徒歩５分
土地	地積	314.97㎡	建物	延床面積	1,547.74㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	ＳＲＣ　９Ｆ
	容積率	500％		用途	店舗・事務所・居宅
	建蔽率	80％		建築時期	平成５年12月５日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（６）	賃貸可能面積		1,315.22㎡
年間賃料合計（共益費込み）		68,476千円	賃貸面積		1,127.63㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		85.7％
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	主要テナント		株式会社ダリヤ
ＰＭ会社		パシフィックリテイリング株式会社（注）			有限会社アンダーバランス
その他情報					
（注）平成20年８月31日現在、株式会社大央に再委託されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Retail　Ａ－６　アルボーレ神宮前

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,525,000千円
所在地		東京都渋谷区神宮前五丁目27番７号	交通アクセス		東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩７分
土地	地積	308.02㎡	建物	延床面積	816.60㎡
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	Ｓ・ＲＣ　Ｂ１／４Ｆ
	容積率	300％		用途	店舗
	建蔽率	60％		建築時期	平成18年２月20日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－（１）	賃貸可能面積		952.31㎡
年間賃料合計（共益費込み）		106,441千円	賃貸面積		952.31㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100.0％
マスターリース会社		－	主要テナント		株式会社デイトナ・インターナショナル
ＰＭ会社		パシフィックリテイリング株式会社（注）			－
その他情報					
（注）平成20年10月31日付で再委託先であった株式会社ザイマックスキューブに変更しています。					
特記事項					
本物件の北西側は都市計画道路（補助164号、昭和39年２月７日計画決定）の対象となっており、本件土地のうち79.02㎡、本件建物のうち86.56㎡が、当該都市計画道路にそれぞれ含まれています。今後当該計画が実施された場合には、当該都市計画道路予定地部分に該当する土地及び建物部分を渋谷区に譲渡することとなります。					

Retail　Ａ－７　アルボーレ仙台

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		3,100,000千円
所在地		宮城県仙台市青葉区中央二丁目４番５号	交通アクセス		ＪＲ仙石線「青葉駅」駅　徒歩４分
土地	地積	736.01㎡	建物	延床面積	4,082.94㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	Ｓ・ＳＲＣ　Ｂ１／７Ｆ
	容積率	600％		用途	店舗・診療所
	建蔽率	80％		建築時期	平成９年３月26日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1（5）	賃貸可能面積		3,147.29㎡
年間賃料合計（共益費込み）		210,956千円	賃貸面積		3,147.29㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100.0％
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	主要テナント		株式会社バグース
ＰＭ会社		パシフィックリテイリング株式会社（注）			アディダスジャパン株式会社
その他情報					
（注）平成20年８月31日現在、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に再委託されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Retail　Ｂ－１　モラージュ柏

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格（注１）		15,100,000千円
所在地		千葉県柏市大山台二丁目３番地１（注２）	交通アクセス		ＪＲ常磐線「柏」駅　バス12分
土地	地積	83,810.27㎡（注３）	建物（注１）（注４）	延床面積	①　41,465.94㎡ ②　4,578.34㎡
	用途地域	第二種住居地域／ 第一種住居地域／ 第一種中高層住居専用地域／ 第一種低層住居専用地域		構造・階数	①　Ｓ　２Ｆ ②　ＲＣ　４Ｆ
	容積率	200%／150%／100%		用途	①　店舗・駐車場 ②　体育館・共同住宅
	建蔽率	60%／50%		建築時期	①　平成16年６月11日 ②　平成16年９月17日
	所有形態	所有権・賃借権		所有形態	所有権

資産の状況			
テナント総数	１（68）（注１）	賃貸可能面積	34,409.84㎡（注１）（注５）
年間賃料合計（共益費込み）	1,047,300千円（注１）（注５）	賃貸面積	33,349.22㎡（注１）（注５）
うち売上歩合賃料合計（注５）	239,270千円（注１）（注５）	稼働率	96.9%
マスターリース会社	日本コマーシャルプロパティーズ株式会社	主要テナント	ロイヤルホームセンター株式会社
ＰＭ会社	パシフィックリテイリング株式会社（注７）		ゼビオ株式会社

その他情報

（注１）平成20年10月20日付で後記「特記事項３．」記載の建物の所有権を追加取得し、本物件の不動産信託受益権の信託財産に追加信託していますが、当該追加取得部分は含んでいません。
（注２）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。
（注３）本件土地の一部（駐車場部分：29,768.21㎡）は、借地（再転貸借又は再々転貸借）です。
（注４）本物件は、建物二棟からなり、それぞれの建物の数値等を記載しています。
（注５）本物件は、建物二棟からなりますが、二棟の建物の数値等を合算しています。
（注６）売上歩合賃料合計は、完全売上連動型歩合賃料及び最低保証付き売上歩合賃料の歩合賃料部分を合計したものです。
（注７）平成20年８月31日現在、双日商業開発株式会社に再委託されています。

特記事項

１．本件土地の一部に、送電線路の設置及びその保全等を目的とする地役権が設定されています。
２．本件土地の一部は、都市計画道路（豊四季宿連寺線３・４・６号。平成17年１月21日事業認可。）の予定地となっています。今後当該計画が実施された場合には、当該都市計画道路予定地部分を柏市に譲渡することとなります。なお、本件不動産は、かかる計画道路を前提として開発されています。
３．平成19年11月28日付で停止条件付不動産売買契約を締結した以下に掲げる建物について、平成20年10月14日付でテナント内装工事における消防法上の検査完了の確認が取れることを条件に取得を決定し、平成20年10月20日付で当該建物の取得を完了しています。
当該建物の概要は以下の通りです。

物件名称	モラージュ柏〈増床計画〉
取得価格	2,210,000千円
延床面積	8,645.00㎡
構造・階数	Ｓ　２Ｆ
用途	店舗
建築時期	平成20年９月９日
所有形態	所有権

（注）本投資法人は、当該建物を不動産として取得後、同日付をもって、本物件の不動産信託受益権の信託財産に追加信託をしています。

Retail　Ｂ－２　ベルファ宇治

資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		3,200,000千円
所在地		京都府宇治市槇島町清水48番地（注１）	交通アクセス		近鉄京都線「向島」駅　徒歩17分
土地	地積	19,570.19㎡（注２）	建物（注３）	延床面積	①　34,689.06㎡（注４） ②　318.32㎡（注５）
	用途地域	第二種住居地域／準住居地域		構造・階数	①　Ｓ・ＳＲＣ　Ｂ２／４Ｆ ②　Ｓ　２Ｆ
	容積率	200%		用途	①　店舗・駐車場 ②　店舗
	建蔽率	60%		建築時期	①　平成７年３月16日 ②　平成４年８月20日
	所有形態	所有権・賃借権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（31）	賃貸可能面積		14,862.21㎡（注６）（注７）
年間賃料合計（共益費込み）		355,483千円（注６）	賃貸面積		14,080.79㎡（注６）
うち売上歩合賃料合計（注８）		37,921千円（注６）	稼働率		94.7%
マスターリース会社		日本コマーシャルプロパティーズ株式会社	主要テナント		ゼビオ株式会社
ＰＭ会社		パシフィックリテイリング株式会社（注９）			株式会社近商ストア

その他情報

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。
（注２）本件土地の一部（駐車場部分：3,369㎡）は、借地（賃貸借）です。
（注３）本物件は、建物二棟からなり、それぞれの建物の数値等を記載しています。
（注４）付属建物三棟（守衛所・機械室・集塵庫）の面積（68.22㎡）を含みません。
（注５）付属建物一棟（集塵庫・機械室）の面積（12.00㎡）を含みません。
（注６）本物件は、建物二棟からなりますが、二棟の建物の数値等を合算しています。
（注７）「賃貸可能面積」には、屋上に存するフットサルコート（3,121.19㎡）を含みません。
（注８）売上歩合賃料合計は、完全売上連動型歩合賃料及び最低保証付き売上歩合賃料の歩合賃料部分を合計したものです。
（注９）平成20年８月31日現在、イオンディライト株式会社に再委託されています。

特記事項

本件土地の西側及び中央部分は都市計画道路（国道24号線、昭和56年12月18日計画決定及び槇島木幡線、昭和51年11月30日計画決定）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、当該都市計画道路予定地部分を宇治市に譲渡することとなります。なお、本件建物は、かかる計画道路を前提として建築されています。

Retail　Ｃ－１　イトーヨーカドー尾張旭店

資産の概要					
資産の種類		不動産	取得価格		7,850,000千円
所在地		愛知県尾張旭市南原山町石原116番地４（注１）	交通アクセス		名鉄瀬戸線「三郷」駅　徒歩４分
土地	地積	34,612.39㎡（注２）	建物	延床面積	56,371.77㎡
	用途地域	準工業地域／商業地域		構造・階数	Ｓ　６Ｆ
	容積率	200%／400%		用途	店舗・駐車場
	建蔽率	60%／80%		建築時期	平成10年10月７日
	所有形態	所有権・賃借権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－（１）	賃貸可能面積		54,606.34㎡（注３）
年間賃料合計（共益費込み）		455,616千円（注４）	賃貸面積		54,606.34㎡（注３）
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100.0%
マスターリース会社		－	主要テナント		株式会社イトーヨーカ堂
ＰＭ会社		パシフィックリテイリング株式会社（注５）			－

その他情報

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。

（注２）本件土地の一部（底地部分：6,333.17㎡）は、借地（賃貸借）です。また、本件土地の一部（70.13㎡）は、尾張旭市へ無償貸与されています。

（注３）本物件は、賃借人である株式会社イトーヨーカ堂に対して敷地内平面駐車場部分を含めて賃貸していますが、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」には、建物（立体駐車場部分を含みます。）に係る賃貸面積を記載しています。

（注４）店舗部分、立体駐車場部分、敷地内平面駐車場部分の賃料合計を記載しています。

（注５）平成20年10月31日付で再委託先であった株式会社ザイマックスキューブに変更しています。

特記事項

１．本件土地の一部から指定基準値を超える砒素が検出されていますが、これは自然的原因によるものと判断される旨、及び基準超過土壌の直接摂取による人体に与える影響は無いものと判断される旨の専門家の意見を取得しています。

２．本件不動産の一部に対して、株式会社イトーヨーカ堂を抵当権者、同社の有する敷金及び保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権が設定されています。なお、被担保債権のうち保証金返還請求権については、平成20年10月30日付で弁済を完了しています。

３．賃貸人と賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との間で、賃貸人が賃借人に対して賃貸している不動産を第三者に譲渡する場合には、事前にその旨を賃借人に通知し、賃借人が希望したときは第三者に優先して買い受けさせる旨の合意があります。

４．本件土地の北側は、都市計画道路（都市計画道路3.4.4名古屋瀬戸線、昭和32年９月20日計画決定）の対象となっています。今後、当該計画が実施された場合には、当該計画道路予定地部分を愛知県に譲渡することとなります。

５．東側隣接地のＵ字側溝が本件土地に越境しています。かかる越境について、覚書等の締結が未了です。

Retail　Ｃ－２　ケーヨーＤ２狩場インター店

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		4,395,000千円
所在地		神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地１、164番地30(注１)	交通アクセス		ＪＲ横須賀線「保土ヶ谷」駅　車10分
土地	地積	7,093.66㎡	建物	延床面積	10,628.44㎡
	用途地域	準工業地域		構造・階数	Ｓ　５Ｆ
	容積率	200%		用途	店舗・駐車場
	建蔽率	60%		建築時期	平成19年９月26日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		１（１）	賃貸可能面積		11,345.09㎡
年間賃料合計（共益費込み）		264,000千円	賃貸面積		11,345.09㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100.0%
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	主要テナント		株式会社ケーヨー
ＰＭ会社		パシフィックリテイリング株式会社（注２）			－
その他情報					
（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。 （注２）平成20年10月31日付で再委託先であった伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に変更しています。					
特記事項					
１．西側地下部分に本件不動産の開発許可の際に設置された調整池が設置されています。 ２．本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が未了でしたが、当該境界確認について、隣接地所有者と覚書を締結しています。 ３．南西角隣接地のネットフェンスが本件土地に越境しています。かかる越境について、覚書等の締結が未了です。 ４．東側隣接地の物置場の一部が本件土地に越境していましたが、当該越境について、隣接地所有者と覚書を締結しています。					

（ヘ）運用資産に係る期末算定価格の概要

本投資法人が、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき取得している、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（期末日を価格時点とします。）である期末算定価格の概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	取得時鑑定評価額（千円）（注）	期末算定価格（千円）（注）	期末算定価格の概要（注）						不動産鑑定機関
				収益価格					積算価格（千円）	
				直接還元法による価格（千円）	還元利回り	DCF法による価格（千円）	割引率	最終還元利回り		
Office A－1	日立ハイテクビルディング	17,200,000	19,100,000	19,700,000	4.10%	18,900,000	4.10%	4.20%	19,900,000	株式会社立地評価研究所
Office A－2	パシフィックマークス新宿パークサイド	15,100,000	18,200,000	18,800,000	4.60%	18,000,000	4.60%	4.70%	11,000,000	株式会社立地評価研究所
Office A－3	パシフィックマークス築地	11,100,000	11,700,000	11,800,000	4.30%	11,600,000	4.10%	4.40%	9,100,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A－4	パシフィックマークス月島	8,360,000	9,950,000	10,230,000	4.70%	9,920,000	4.50%	4.90%	5,946,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A－5	パシフィックマークス西新宿	7,680,000	10,400,000	10,500,000	4.40%	10,200,000	4.20%	4.60%	9,520,000	財団法人日本不動産研究所
Office A－6	パシフィックマークス横浜イースト	7,340,000	9,360,000	9,360,000	5.10%	9,360,000	5.20%	5.40%	6,730,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A－7	パシフィックマークス新浦安	5,180,000	5,980,000	6,060,000	5.10%	5,890,000	4.90%	5.30%	4,872,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A－8	大森シティビル	3,920,000	4,820,000	4,850,000	5.30%	4,790,000	5.10%	5.50%	4,240,000	財団法人日本不動産研究所
Office A－9	赤坂氷川ビル	3,385,000	3,690,000	3,790,000	4.70%	3,650,000	4.60%	4.90%	5,584,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A－10	パシフィックマークス渋谷公園通	3,100,000	3,170,000	3,200,000	4.70%	3,130,000	4.50%	4.90%	2,891,000	株式会社不動産投資研究所
Office A－11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,550,000	2,680,000	2,720,000	4.60%	2,660,000	4.40%	4.80%	1,740,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A－12	パシフィックマークス赤坂見附	2,670,000	2,860,000	3,090,000	4.20%	2,860,000	4.20%	4.50%	3,010,000	株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク
Office A－13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,220,000	3,280,000	3,440,000	4.20%	3,210,000	4.40%	4.50%	3,230,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A－15	横浜相生町ビル	1,720,000	1,710,000	1,730,000	5.20%	1,680,000	5.00%	5.50%	1,230,000	株式会社不動産投資研究所
Office A－16	パシフィックマークス新横浜	1,870,000	2,380,000	2,390,000	5.20%	2,380,000	5.30%	5.50%	1,270,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A－20	丸石新橋ビル	1,140,000	1,330,000	1,350,000	4.90%	1,310,000	4.60%	5.20%	908,000	森井総合鑑定株式会社
Office A－22	パシフィックマークス新川	3,710,000	3,970,000	4,050,000	4.70%	3,930,000	4.50%	5.00%	2,985,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A－23	パシフィックマークス内神田	2,230,000	2,600,000	2,640,000	4.60%	2,550,000	4.30%	4.90%	2,440,000	森井総合鑑定株式会社
Office A－24	パシフィックマークス目白	2,200,000	2,300,000	2,340,000	5.10%	2,260,000	4.90%	5.30%	1,040,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A－25	パシフィックマークス川崎	14,300,000	14,100,000	14,500,000	4.40%	13,900,000	4.30%	4.50%	7,000,000	株式会社立地評価研究所
Office A－26	藤和浜松町ビル	7,251,000	7,410,000	7,550,000	4.60%	7,350,000	4.30%	4.80%	4,140,000	大和不動産鑑定株式会社
Office A－27	リーラヒジリザカ	4,330,000	4,350,000	4,450,000	4.80%	4,310,000	4.50%	5.00%	3,600,000	大和不動産鑑定株式会社
Office A－28	パシフィックマークス青葉台	2,920,000	2,930,000	2,940,000	4.60%	2,910,000	4.30%	4.70%	2,280,000	財団法人日本不動産研究所

物件番号	物件名称	取得時鑑定評価額（千円）（注）	期末算定価格（千円）（注）	期末算定価格の概要（注）						不動産鑑定機関
				収益価格					積算価格（千円）	
				直接還元法による価格（千円）	還元利回り	DCF法による価格（千円）	割引率	最終還元利回り		
Office Ａ－29	大塚HTビル	2,030,000	2,030,000	2,090,000	4.60%	2,010,000	4.60%	4.70%	907,000	株式会社立地評価研究所
Office Ａ－30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	4,840,000	4,860,000	5,020,000	4.10%	4,790,000	3.80%	4.30%	2,690,000	大和不動産鑑定株式会社
Office Ｂ－１	パシフィックマークス西梅田	9,490,000	11,500,000	11,500,000	5.00%	11,500,000	4.70%	5.20%	8,060,000	森井総合鑑定株式会社
Office Ｂ－２	パシフィックマークス肥後橋	5,573,000	6,150,000	6,350,000	5.10%	6,070,000	5.10%	5.20%	3,540,000	株式会社立地評価研究所
Office Ｂ－３	名古屋錦シティビル	5,182,000	5,240,000	5,330,000	4.70%	5,120,000	4.60%	4.80%	2,560,000	株式会社立地評価研究所
Office Ｂ－４	パシフィックマークス江坂	14,500,000	15,200,000	15,300,000	5.10%	15,000,000	4.90%	5.30%	15,188,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office Ｃ－１	パシフィックマークス札幌北一条	2,400,000	2,450,000	2,480,000	5.90%	2,430,000	5.70%	6.10%	1,556,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office Ｃ－２	新札幌センタービル	1,250,000	1,280,000	1,310,000	6.10%	1,270,000	6.00%	6.20%	759,000	株式会社立地評価研究所
Retail Ａ－１	心斎橋OPA本館	31,900,000	32,100,000	33,500,000	3.70%	32,100,000	3.70%	4.00%	32,900,000	株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク
Retail Ａ－２	心斎橋OPAきれい館	3,500,000	3,560,000	3,720,000	4.50%	3,560,000	4.50%	4.80%	2,570,000	株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク
Retail Ａ－３	パシフィーク天神	4,100,000	4,140,000	4,170,000	5.10%	4,110,000	4.90%	5.30%	4,368,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Retail Ａ－４	アルボーレ天神	1,500,000	1,390,000	1,410,000	4.60%	1,370,000	4.40%	4.80%	1,382,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Retail Ａ－５	天神吉田ビル	1,180,000	1,190,000	1,190,000	5.50%	1,180,000	5.30%	5.70%	1,329,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Retail Ａ－６	アルボーレ神宮前	2,530,000	2,460,000	2,650,000	3.80%	2,460,000	3.80%	4.20%	2,240,000	株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク
Retail Ａ－７	アルボーレ仙台	3,100,000	3,120,000	3,120,000	5.30%	3,120,000	5.00%	5.50%	2,350,000	大和不動産鑑定株式会社
Retail Ｂ－１	モラージュ柏	15,100,000	12,400,000	11,900,000	5.40%	12,400,000	5.10%	5.70%	12,700,000	東洋プロパティ株式会社
Retail Ｂ－２	ベルファ宇治	3,360,000	2,830,000	2,930,000	6.10%	2,780,000	5.90%	6.30%	3,620,000	大和不動産鑑定株式会社
Retail Ｃ－１	イトーヨーカドー尾張旭店	8,000,000	7,560,000	7,560,000	5.20%	7,410,000	5.00%	5.40%	6,290,000	株式会社不動産投資研究所
Retail Ｃ－２	ケーヨーD2狩場インター店	4,410,000	4,410,000	4,490,000	5.00%	4,380,000	5.00%	5.10%	2,510,000	株式会社立地評価研究所
合計		255,421,000	272,140,000	263,730,000	－	269,810,000	－	－	222,175,000	－

（注）金額については、いずれも千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても、合計値と必ずしも一致しません。

（ト）建物エンジニアリングレポートの概要

本投資法人は、各資産ごとに、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関する建物エンジニアリングレポートを東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社プロパティ・リスク・ソリューション、株式会社イー・アール・エス、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、株式会社東京カンテイ又はJFE テクノリサーチ株式会社から取得しています。建物エンジニアリングレポートの記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

平成20年８月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の建物エンジニアリングレポートの概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	委託調査業者			建物再調達価格(百万円)(注１)	予想最大損失率（ＰＭＬ）(注２)
		建物調査	土壌	ＰＭＬ／構造		
Office Ａ－１	日立ハイテクビルディング	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	5,472 (注３)	5.09%
Office Ａ－２	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	4,571	4.07%
Office Ａ－３	パシフィックマークス築地	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,702	5.60%
Office Ａ－４	パシフィックマークス月島	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	JFEテクノリサーチ株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	3,682	5.26%
Office Ａ－５	パシフィックマークス西新宿	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	2,951	1.78%
Office Ａ－６	パシフィックマークス横浜イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	4,116	7.56%
Office Ａ－７	パシフィックマークス新浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	3,398	4.21%
Office Ａ－８	大森シティビル	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,588	6.34%
Office Ａ－９	赤坂氷川ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,132	6.22%
Office Ａ－10	パシフィックマークス渋谷公園通	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	357	8.13%
Office Ａ－11	パシフィックマークス日本橋富沢町	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	926	8.35%
Office Ａ－12	パシフィックマークス赤坂見附	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	546	9.86%
Office Ａ－13	アーバンスクエア八重洲ビル	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	756 (注３)	1.69%

物件番号	物件名称	委託調査業者			建物再調達価格(百万円)(注１)	予想最大損失率（ＰＭＬ）(注２)
		建物調査	土壌	ＰＭＬ／構造		
Office Ａ－15	横浜相生町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,852 (注３)	11.01%
Office Ａ－16	パシフィックマークス新横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,182	8.63%
Office Ａ－20	丸石新橋ビル	株式会社イー・アール・エス	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	317	7.73%
Office Ａ－22	パシフィックマークス新川	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,643	5.32%
Office Ａ－23	パシフィックマークス内神田	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	657	3.60%
Office Ａ－24	パシフィックマークス目白	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	356	3.70%
Office Ａ－25	パシフィックマークス川崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	2,675 (注３)	4.43%
Office Ａ－26	藤和浜松町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,937 (注３)	7.77%
Office Ａ－27	リーラヒジリザカ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,506 (注３)	4.68%
Office Ａ－28	パシフィックマークス青葉台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	814	3.93%
Office Ａ－29	大塚HTビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	595	8.15%
Office Ａ－30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	431	7.67%
Office Ｂ－１	パシフィックマークス西梅田	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	4,756	2.18%
Office Ｂ－２	パシフィックマークス肥後橋	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	2,415	9.95%
Office Ｂ－３	名古屋錦シティビル	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	2,165	11.92%
Office Ｂ－４	パシフィックマークス江坂	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	7,932	2.21%
Office Ｃ－１	パシフィックマークス札幌北一条	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,330	0.67%
Office Ｃ－２	新札幌センタービル	株式会社イー・アール・エス	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	875	2.10%
Retail Ａ－１	心斎橋OPA本館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	7,240	5.47%

物件番号	物件名称	委託調査業者			建物再調達価格(百万円)(注１)	予想最大損失率（ＰＭＬ）(注２)
		建物調査	土壌	ＰＭＬ／構造		
Retail Ａ－２	心斎橋OPAきれい館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,110	11.66%
Retail Ａ－３	パシフィーク天神	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,325	3.44%
Retail Ａ－４	アルボーレ天神	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	211	4.32%
Retail Ａ－５	天神吉田ビル	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	368	1.13%
Retail Ａ－６	アルボーレ神宮前	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	153	6.78%
Retail Ａ－７	アルボーレ仙台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	853	1.87%
Retail Ｂ－１	モラージュ柏	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	5,588	5.11%
Retail Ｂ－２	ベルファ宇治	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	3,779	13.84%
Retail Ｃ－１	イトーヨーカドー尾張旭店	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	3,996	12.83%
Retail Ｃ－２	ケーヨーD2狩場インター店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社東京カンテイ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	1,026	7.86%
合計					90,285	4.02%

（注１）「建物再調達価格」については、百万円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

（注２）「予想最大損失率（ＰＭＬ）」については、90%非超過値を用い、今後50年間に10%を超える確率（年超過確率に換算すると１／475）で発生する地震による損害額の再調達価額に対する割合として株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントにより算出された数値を記載しています。「予想最大損失率（ＰＭＬ）」の合計の数値は、43物件の集合体に対して個別物件と同様に予想最大損失率（ＰＭＬ）を求めた数値であるポートフォリオＰＭＬとして株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントにより算出された数値を記載しています。
本投資法人は、運用資産について独立の第三者機関である株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより、各建物の構造計算書の入力データ・計算条件・計算結果に関し確認を行い、本投資法人の運用資産の構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられないとの書面（構造計算書等確認報告書）での報告を受領し、この点について確認を得ています。

（注３）本投資法人の所有に係る持分にかかわりなく一棟の建物全体の金額を記載しています。

（チ）保有資産に関する設計者、施工者及び確認検査機関

平成20年８月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の設計者、施工者、確認機関及び検査機関は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認機関	検査機関
Office Ａ－１	日立ハイテクビルディング	株式会社熊谷組 1級建築士事務所	株式会社熊谷組	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－２	パシフィックマークス新宿パークサイド	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－３	パシフィックマークス築地	秀和株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－４	パシフィックマークス月島	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社／株式会社大林組／東急建設株式会社／三菱建設株式会社	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－５	パシフィックマークス西新宿	株式会社松田平田坂本設計事務所	大成建設株式会社／株式会社淺沼組	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－６	パシフィックマークス横浜イースト	株式会社アートボックス構造事務所	鹿島建設株式会社	建築主事（横浜市）	建築主事（横浜市）
Office Ａ－７	パシフィックマークス新浦安	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社／清水建設株式会社／株式会社熊谷組／株式会社長谷工コーポレーション	建築主事（千葉県）	建築主事（千葉県）
Office Ａ－８	大森シティビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－９	赤坂氷川ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	建築主事（港区）	建築主事（港区）
Office Ａ－10	パシフィックマークス渋谷公園通	株式会社デザインショップ建築設計事務所	土谷建設株式会社	建築主事（渋谷区）	建築主事（渋谷区）
Office Ａ－11	パシフィックマークス日本橋富沢町	大成建設株式会社 １級建築士事務所	大成建設株式会社	建築主事（中央区）	建築主事（中央区）
Office Ａ－12	パシフィックマークス赤坂見附	株式会社アドバンス・シティ・プランニング建築設計事務所	鹿島建設株式会社	建築主事（港区）	建築主事（港区）
Office Ａ－13	アーバンスクエア八重洲ビル	株式会社盟建築設計事務所	株式会社フジタ	建築主事（中央区）	建築主事（中央区）
Office Ａ－15	横浜相生町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（横浜市）	建築主事（横浜市）
Office Ａ－16	パシフィックマークス新横浜	株式会社類設計室	鹿島建設株式会社	建築主事（横浜市）	建築主事（横浜市）
Office Ａ－20	丸石新橋ビル	株式会社M.C.A設計	丸石工業株式会社	建築主事（港区）	建築主事（港区）
Office Ａ－22	パシフィックマークス新川	大成建設株式会社	大成建設・フジタ工業共同企業体	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－23	パシフィックマークス内神田	株式会社久米設計	三平建設株式会社	建築主事（千代田区）	建築主事（千代田区）
Office Ａ－24	パシフィックマークス目白	三和建物株式会社	三和建物株式会社	建築主事（豊島区）	建築主事（豊島区）
Office Ａ－25	パシフィックマークス川崎	株式会社鳥谷部恭通建築設計研究所	鹿島建設株式会社横浜支店	建築主事（川崎市）	建築主事（川崎市）
Office Ａ－26	藤和浜松町ビル	一級建築士事務所 安宅エンヂニヤリング株式会社	株式会社フジタ東京支店	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－27	リーラヒジリザカ	株式会社青木文彦建築設計事務所	フジタ工業株式会社東京支店	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－28	パシフィックマークス青葉台	ミトモ建設株式会社 一級建築士事務所	ミトモ建設株式会社	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－29	大塚HTビル	住友建設株式会社 一級建築士事務所	住友建設株式会社／株式会社富士建	建築主事（東京都）	建築主事（東京都）
Office Ａ－30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	株式会社フォルテ建築事務所	株式会社熊谷組	建築主事（新宿区）	建築主事（新宿区）
Office Ｂ－１	パシフィックマークス西梅田	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社	建築主事（大阪市）	建築主事（大阪市）
Office Ｂ－２	パシフィックマークス肥後橋	株式会社久米建築事務所	株式会社大林組	建築主事（大阪市）	建築主事（大阪市）
Office Ｂ－３	名古屋錦シティビル	株式会社日本設計 名古屋支社	清水建設株式会社	建築主事（名古屋市）	建築主事（名古屋市）

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認機関	検査機関
Office Ｂ－４	パシフィックマークス江坂	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（吹田市）	建築主事（吹田市）
Office Ｃ－１	パシフィックマークス札幌北一条	株式会社石本建築事務所	大木建設株式会社	建築主事（札幌市）	建築主事（札幌市）
Office Ｃ－２	新札幌センタービル	株式会社サン設計事務所	伊藤組土建株式会社	建築主事（札幌市）	建築主事（札幌市）
Retail Ａ－１	心斎橋OPA本館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（大阪市）	建築主事（大阪市）
Retail Ａ－２	心斎橋OPAきれい館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（大阪市）	建築主事（大阪市）
Retail Ａ－３	パシフィーク天神(注)	株式会社松田設計事務所 （新築時） 戸田建設株式会社九州支店一級建築士事務所 （コンバージョン時）	安藤建設株式会社 （新築時） 戸田建設株式会社 （コンバージョン時）	建築主事（福岡市） （新築時） 日本ERI株式会社 （コンバージョン時）	建築主事（福岡市） （新築時） 株式会社国際確認検査センター （コンバージョン時）
Retail Ａ－４	アルボーレ天神	株式会社照井信三建築研究所	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社国際確認検査センター
Retail Ａ－５	天神吉田ビル	志賀設計株式会社	株式会社竹中工務店	建築主事（福岡市）	建築主事（福岡市）
Retail Ａ－６	アルボーレ神宮前	有限会社エー・エー・イー	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
Retail Ａ－７	アルボーレ仙台	針生承一建築研究所	株式会社間組	建築主事（仙台市）	建築主事（仙台市）
Retail Ｂ－１	モラージュ柏	株式会社類設計室	株式会社福田組	ビューロベリタスジャパン株式会社	ビューロベリタスジャパン株式会社
Retail Ｂ－２	ベルファ宇治	株式会社三津富一級建築士事務所	大成建設株式会社	建築主事（宇治市）	建築主事（宇治市）
Retail Ｃ－１	イトーヨーカドー尾張旭店	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	建築主事（尾張旭市）	建築主事（尾張旭市）
Retail Ｃ－２	ケーヨーD2狩場インター店	株式会社ＩＮＡ新建築研究所	りんかい日産建設株式会社	ビューロベリタスジャパン株式会社	ビューロベリタスジャパン株式会社

（注）本物件は、平成18年５月に商業施設への大規模なコンバージョン工事を完了しています。

（リ）運用資産に係る収益状況の概要

（単位：千円）

物件名	Office Ａ－１ 日立ハイテクビルディング		Office Ａ－２ パシフィックマークス新宿パークサイド	
対象期間 （日数）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	424,522	469,679	506,705	507,868
賃貸事業収入	424,522	469,679	506,188	507,162
その他賃貸事業収入	－	－	516	705
費用	167,947	123,200	183,934	169,801
公租公課	55,383	18,461	58,180	20,315
物件管理委託費	24,253	25,894	30,765	36,968
修繕費	18,320	10,550	2,708	10,733
水道光熱費	19,678	17,163	39,957	38,725
損害保険料	464	485	780	767
減価償却費	24,147	24,424	46,982	47,241
その他賃貸事業費用	25,701	26,220	4,560	15,050
賃貸事業損益（NOI）	256,574	346,478	322,770	338,066

物件名	Office Ａ－３ パシフィックマークス築地		Office Ａ－４ パシフィックマークス月島	
対象期間 （日数）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	291,536	302,122	315,493	311,444
賃貸事業収入	291,514	302,105	311,315	307,841
その他賃貸事業収入	22	17	4,177	3,602
費用	80,570	60,782	114,017	117,270
公租公課	20,411	6,701	28,088	18,967
物件管理委託費	18,069	11,490	23,307	24,628
修繕費	3,843	4,291	4,027	12,048
水道光熱費	13,915	14,367	20,430	19,851
損害保険料	291	286	586	616
減価償却費	22,441	22,593	35,167	35,615
その他賃貸事業費用	1,597	1,052	2,409	5,543
賃貸事業損益（NOI）	210,966	241,340	201,475	194,173

（単位：千円）

物件名	Office Ａ－５ パシフィックマークス西新宿		Office Ａ－６ パシフィックマークス横浜イースト	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	288,310	290,096	319,807	322,970
賃貸事業収入	287,723	279,240	317,586	319,628
その他賃貸事業収入	586	10,855	2,220	3,341
費用	124,965	126,743	123,893	133,008
公租公課	42,563	14,312	21,802	21,733
物件管理委託費	20,406	24,614	25,868	26,541
修繕費	4,984	22,593	3,778	8,803
水道光熱費	23,096	25,121	28,375	30,749
損害保険料	486	491	687	719
減価償却費	30,631	31,390	39,659	39,906
その他賃貸事業費用	2,797	8,218	3,720	4,553
賃貸事業損益（NOI）	163,345	163,352	195,913	189,961

物件名	Office Ａ－７ パシフィックマークス新浦安		Office Ａ－８ 大森シティビル	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	253,453	257,274	174,432	174,322
賃貸事業収入	253,109	256,968	174,273	174,199
その他賃貸事業収入	343	306	159	122
費用	133,729	137,322	68,672	61,843
公租公課	18,830	18,710	16,290	5,471
物件管理委託費	32,162	34,853	11,516	11,760
修繕費	10,615	10,105	2,469	5,739
水道光熱費	30,112	31,823	10,230	10,647
損害保険料	548	571	255	266
減価償却費	37,580	39,617	26,709	26,918
その他賃貸事業費用	3,879	1,639	1,202	1,039
賃貸事業損益（NOI）	119,723	119,952	105,760	112,479

（単位：千円）

物件名	Office Ａ－９ 赤坂氷川ビル		Office Ａ－10 パシフィックマークス渋谷公園通	
対象期間 （日数）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	117,544	117,928	84,000	84,420
賃貸事業収入	117,544	117,928	84,000	84,420
その他賃貸事業収入	－	－	－	－
費用	44,458	34,180	13,074	14,550
公租公課	13,445	4,663	4,774	1,587
物件管理委託費	8,582	8,677	2,295	3,226
修繕費	3,536	1,204	25	3,747
水道光熱費	5,824	6,439	－	－
損害保険料	193	190	62	61
減価償却費	11,808	12,061	4,657	4,657
その他賃貸事業費用	1,067	943	1,259	1,268
賃貸事業損益（NOI）	73,085	83,748	70,925	69,869

物件名	Office Ａ－11 パシフィックマークス日本橋富沢町		Office Ａ－12 パシフィックマークス赤坂見附	
対象期間 （日数）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	84,128	88,836	77,763	76,512
賃貸事業収入	84,050	83,051	77,220	73,813
その他賃貸事業収入	78	5,785	543	2,699
費用	37,195	34,866	26,233	22,044
公租公課	10,717	3,643	8,961	5,975
物件管理委託費	5,693	5,742	3,589	4,459
修繕費	3,438	8,653	2,355	767
水道光熱費	5,814	5,641	4,268	3,986
損害保険料	158	155	92	91
減価償却費	9,829	10,002	6,425	6,563
その他賃貸事業費用	1,542	1,027	540	200
賃貸事業損益（NOI）	46,933	53,969	51,530	54,468

（単位：千円）

物件名	Office Ａ－13 アーバンスクエア八重洲ビル		Office Ａ－14 パシフィックシティ浜松町（注）	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年３月２日 （２日）
収入	88,891	93,407	78,905	1,615
賃貸事業収入	88,891	93,407	63,501	1,615
その他賃貸事業収入	－	－	15,403	－
費用	38,259	41,922	39,554	3,042
公租公課	9,594	6,401	9,445	2,226
物件管理委託費	9,294	12,256	4,805	53
修繕費	242	4,524	8,646	－
水道光熱費	5,918	6,143	4,144	651
損害保険料	101	94	98	5
減価償却費	7,952	7,987	7,559	81
その他賃貸事業費用	5,155	4,514	4,855	23
賃貸事業損益（NOI）	50,632	51,484	39,350	▲ 1,426

（注）平成20年３月３日付で譲渡しています。

物件名	Office Ａ－15 横浜相生町ビル		Office Ａ－16 パシフィックマークス新横浜	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	70,321	76,197	88,084	88,408
賃貸事業収入	65,368	76,041	88,004	88,313
その他賃貸事業収入	4,953	155	80	95
費用	38,708	34,724	47,445	49,342
公租公課	5,474	5,459	5,748	5,727
物件管理委託費	9,651	9,917	7,348	7,577
修繕費	5,158	915	2,817	4,765
水道光熱費	5,196	5,723	7,900	7,560
損害保険料	162	165	193	197
減価償却費	10,936	11,033	21,695	22,202
その他賃貸事業費用	2,128	1,509	1,741	1,312
賃貸事業損益（NOI）	31,613	41,472	40,639	39,065

（単位：千円）

物件名	Office A－17 パール飯田橋ビル（注１）		Office A－18 五反田メタリオンビル（注２）	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成19年11月26日 （87日）	－ － －	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年３月２日 （２日）
収入	34,777	－	68,441	3,285
賃貸事業収入	34,700	－	68,385	3,271
その他賃貸事業収入	77	－	56	13
費用	22,087	－	32,282	3,858
公租公課	8,205	－	8,875	2,093
物件管理委託費	2,088	－	6,480	633
修繕費	2,929	－	1,335	－
水道光熱費	3,818	－	4,926	1,004
損害保険料	58	－	131	7
減価償却費	3,872	－	9,369	100
その他賃貸事業費用	1,115	－	1,163	17
賃貸事業損益（NOI）	12,689	－	36,159	▲ 573

（注１）平成19年11月27日付で譲渡しています。

（注２）平成20年３月３日付で譲渡しています。

物件名	Office A－19 岩本町163ビル（注）		Office A－20 丸石新橋ビル	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月1日 平成19年11月26日 （87日）	－ － －	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	25,316	－	40,766	44,421
賃貸事業収入	25,280	－	40,766	44,421
その他賃貸事業収入	36	－	－	－
費用	15,429	－	17,494	15,169
公租公課	5,317	－	4,703	1,564
物件管理委託費	2,660	－	3,845	3,837
修繕費	270	－	450	1,047
水道光熱費	2,723	－	2,308	2,504
損害保険料	55	－	54	53
減価償却費	3,546	－	4,289	4,302
その他賃貸事業費用	854	－	1,843	1,861
賃貸事業損益（NOI）	9,887	－	23,271	29,252

（注）平成19年11月27日付で譲渡しています。

（単位：千円）

物件名	Office Ａ－21 TS保土ヶ谷ビル（注）		Office Ａ－22 パシフィックマークス新川	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成19年11月26日 （87日）	－ － －	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	20,633	－	140,095	141,369
賃貸事業収入	20,549	－	140,005	141,182
その他賃貸事業収入	84	－	89	186
費用	10,327	－	73,334	71,964
公租公課	2,170	－	18,039	5,959
物件管理委託費	1,702	－	10,167	9,975
修繕費	216	－	1,888	11,904
水道光熱費	3,166	－	11,367	11,835
損害保険料	52	－	262	276
減価償却費	2,484	－	30,620	30,799
その他賃貸事業費用	534	－	987	1,213
賃貸事業損益（NOI）	10,305	－	66,761	69,404

（注）平成19年11月27日付で譲渡しています。

物件名	Office Ａ－23 パシフィックマークス内神田		Office Ａ－24 パシフィックマークス目白	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	81,484	82,841	74,116	73,646
賃貸事業収入	80,769	82,226	74,116	73,646
その他賃貸事業収入	715	614	－	－
費用	34,240	24,717	17,438	15,429
公租公課	11,585	3,869	3,693	1,231
物件管理委託費	4,841	5,307	3,666	3,664
修繕費	2,942	940	1,585	1,738
水道光熱費	5,151	5,116	3,823	3,801
損害保険料	115	110	50	57
減価償却費	8,432	8,441	3,565	3,708
その他賃貸事業費用	1,172	931	1,054	1,227
賃貸事業損益（NOI）	47,243	58,124	56,678	58,216

（単位：千円）

物件名	Office Ａ－25 パシフィックマークス川崎		Office Ａ－26 藤和浜松町ビル	
対象期間 （日数）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	第４期 平成19年10月30日 平成20年２月29日 （123日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	353,443	361,687	123,950	213,269
賃貸事業収入	347,093	352,012	123,950	213,269
その他賃貸事業収入	6,350	9,675	－	－
費用	87,454	110,304	35,979	64,175
公租公課	1	18,021	44	5,302
物件管理委託費	23,031	19,153	14,371	19,580
修繕費	1,035	8,089	122	193
水道光熱費	30,902	32,369	8,152	15,692
損害保険料	488	470	135	205
減価償却費	30,425	30,724	12,531	18,879
その他賃貸事業費用	1,569	1,474	622	4,322
賃貸事業損益（NOI）	265,989	251,382	87,971	149,093

物件名	Office Ａ－27 リーラヒジリザカ		Office Ａ－28 パシフィックマークス青葉台	
対象期間 （日数）	第４期 平成19年10月30日 平成20年２月29日 （123日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	第４期 平成19年11月28日 平成20年２月29日 （94日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	90,292	145,132	42,926	82,222
賃貸事業収入	90,292	144,129	41,142	82,190
その他賃貸事業収入	－	1,002	1,784	32
費用	29,385	62,457	10,277	28,999
公租公課	37	12,177	50	2,920
物件管理委託費	12,097	20,290	2,932	6,773
修繕費	－	2,226	215	4,233
水道光熱費	4,585	8,799	1,768	5,790
損害保険料	131	197	67	131
減価償却費	12,450	18,435	3,952	7,686
その他賃貸事業費用	81	330	1,289	1,463
賃貸事業損益（NOI）	60,907	82,675	32,649	53,223

（単位：千円）

物件名	Office Ａ－29 大塚HTビル		Office Ａ－30 パシフィックマークス新宿サウスゲート	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間	平成19年11月29日 平成20年２月29日	平成20年３月１日 平成20年８月31日	－ －	平成20年３月３日 平成20年８月31日
（日数）	（93日）	（184日）	－	（182日）
収入	28,996	62,593	－	73,947
賃貸事業収入	28,971	62,510	－	68,623
その他賃貸事業収入	24	82	－	5,323
費用	9,587	26,544	－	21,835
公租公課	143	2,341	－	16
物件管理委託費	3,300	6,606	－	4,450
修繕費	－	1,209	－	2,872
水道光熱費	1,453	6,006	－	4,668
損害保険料	48	96	－	75
減価償却費	3,066	6,094	－	7,020
その他賃貸事業費用	1,575	4,190	－	2,732
賃貸事業損益（NOI）	19,408	36,048	－	52,111

物件名	Office Ｂ－１ パシフィックマークス西梅田		Office Ｂ－２ パシフィックマークス肥後橋	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間	平成19年９月１日 平成20年２月29日	平成20年３月１日 平成20年８月31日	平成19年９月1日 平成20年２月29日	平成20年３月１日 平成20年８月31日
（日数）	（182日）	（184日）	（182日）	（184日）
収入	389,614	390,170	165,848	193,021
賃貸事業収入	389,265	389,817	153,593	192,945
その他賃貸事業収入	349	353	12,254	76
費用	169,045	177,827	68,485	80,451
公租公課	27,525	27,367	15,822	15,805
物件管理委託費	31,520	33,031	11,080	13,952
修繕費	2,818	9,714	7,653	14,998
水道光熱費	39,702	39,240	16,878	17,129
損害保険料	816	817	411	404
減価償却費	60,828	61,488	12,719	12,782
その他賃貸事業費用	5,833	6,166	3,919	5,379
賃貸事業損益（NOI）	220,569	212,343	97,363	112,570

（単位：千円）

物件名	Office Ｂ－３ 名古屋錦シティビル		Office Ｂ－４ パシフィックマークス江坂	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	166,757	173,144	545,980	542,995
賃貸事業収入	166,397	172,784	544,034	542,201
その他賃貸事業収入	360	360	1,945	793
費用	70,016	72,965	213,366	268,578
公租公課	12,753	12,659	1	37,688
物件管理委託費	13,660	15,300	70,830	73,543
修繕費	3,411	7,678	11,940	24,967
水道光熱費	15,444	15,209	58,752	61,834
損害保険料	369	363	1,235	1,269
減価償却費	20,651	20,764	66,841	67,392
その他賃貸事業費用	3,725	989	3,764	1,883
賃貸事業損益（NOI）	96,740	100,179	332,613	274,417

物件名	Office Ｃ－１ パシフィックマークス札幌北一条		Office Ｃ－２ 新札幌センタービル	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	101,147	98,431	69,734	68,824
賃貸事業収入	100,830	98,125	69,234	68,359
その他賃貸事業収入	316	305	499	465
費用	51,802	52,833	33,268	37,203
公租公課	8,967	9,001	5,388	5,374
物件管理委託費	8,377	11,587	7,684	8,108
修繕費	4,441	2,949	2,943	6,060
水道光熱費	9,839	9,662	7,424	7,968
損害保険料	218	225	148	147
減価償却費	16,237	16,384	8,293	8,603
その他賃貸事業費用	3,720	3,022	1,386	940
賃貸事業損益（NOI）	49,344	45,598	36,465	31,620

（単位：千円）

物件名	Retail Ａ－１ 心斎橋ＯＰＡ本館		Retail Ａ－２ 心斎橋ＯＰＡきれい館	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	663,298	663,303	87,768	87,768
賃貸事業収入	663,298	663,303	87,768	87,768
その他賃貸事業収入	－	－	－	－
費用	175,620	182,744	26,508	25,926
公租公課	75,267	75,325	9,221	9,195
物件管理委託費	2,322	2,525	307	385
修繕費	833	4,175	986	211
水道光熱費	－	－	－	－
損害保険料	1,338	1,319	233	231
減価償却費	87,299	87,464	14,752	14,883
その他賃貸事業費用	8,559	11,933	1,007	1,019
賃貸事業損益（NOI）	487,677	480,559	61,259	61,841

物件名	Retail Ａ－３ パシフィーク天神		Retail Ａ－４ アルボーレ天神	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	154,464	115,538	42,757	42,423
賃貸事業収入	132,855	114,356	42,757	42,423
その他賃貸事業収入	21,608	1,182	－	－
費用	62,129	51,485	11,686	11,506
公租公課	11,026	7,535	2,478	2,477
物件管理委託費	13,418	13,801	2,615	2,599
修繕費	441	760	－	95
水道光熱費	13,904	11,992	3,882	3,701
損害保険料	250	241	39	38
減価償却費	14,937	14,973	2,577	2,577
その他賃貸事業費用	8,150	2,180	94	17
賃貸事業損益（NOI）	92,335	64,052	31,070	30,916

（単位：千円）

物件名	Retail Ａ－５ 天神吉田ビル		Retail Ａ－６ アルボーレ神宮前	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	30,542	38,622	53,220	53,220
賃貸事業収入	30,342	38,336	53,220	53,220
その他賃貸事業収入	200	285	－	－
費用	18,556	17,384	8,150	5,904
公租公課	2,863	2,959	3,303	1,099
物件管理委託費	5,616	4,269	1,800	1,760
修繕費	384	618	－	－
水道光熱費	2,803	3,004	－	－
損害保険料	65	64	26	26
減価償却費	5,340	5,433	2,012	2,012
その他賃貸事業費用	1,482	1,034	1,007	1,006
賃貸事業損益（NOI）	11,985	21,237	45,070	47,316

物件名	Retail Ａ－７ アルボーレ仙台		Retail Ｂ－１ モラージュ柏	
	第４期	第５期	第４期	第５期
対象期間 （日数）	平成19年11月29日 平成20年２月29日 （93日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	59,201	121,570	732,556	728,988
賃貸事業収入	59,201	121,570	669,919	661,156
その他賃貸事業収入	－	－	62,637	67,832
費用	16,761	44,137	493,103	509,280
公租公課	13	7,189	49,005	49,762
物件管理委託費	3,622	7,400	128,446	130,087
修繕費	110	－	4,941	2,470
水道光熱費	3,585	11,619	115,736	135,462
損害保険料	76	150	1,131	1,059
減価償却費	8,531	16,764	69,765	70,265
その他賃貸事業費用	821	1,013	124,076	120,171
賃貸事業損益（NOI）	42,440	77,432	239,452	219,708

（単位：千円）

物件名	Retail Ｂ－２ ベルファ宇治		Retail Ｃ－１ イトーヨーカドー尾張旭店	
対象期間 （日数）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）	第４期 平成19年９月１日 平成20年２月29日 （182日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	231,377	234,198	254,955	244,903
賃貸事業収入	221,680	221,050	253,930	243,867
その他賃貸事業収入	9,696	13,148	1,025	1,035
費用	191,437	202,106	93,772	95,872
公租公課	28,208	28,198	29,052	28,930
物件管理委託費	55,121	57,059	2,400	2,100
修繕費	1,385	4,968	325	2,830
水道光熱費	42,973	51,221	－	－
損害保険料	734	702	827	819
減価償却費	35,742	35,776	48,554	48,579
その他賃貸事業費用	27,272	24,178	12,612	12,612
賃貸事業損益（NOI）	39,939	32,092	161,183	149,030

物件名	Retail Ｃ－２ ケーヨーD2狩場インター店	
対象期間 （日数）	第４期 平成19年11月30日 平成20年２月29日 （92日）	第５期 平成20年３月１日 平成20年８月31日 （184日）
収入	66,733	132,000
賃貸事業収入	66,733	132,000
その他賃貸事業収入	－	－
費用	10,516	32,681
公租公課	15	10,034
物件管理委託費	2,490	6,289
修繕費	－	500
水道光熱費	－	－
損害保険料	97	195
減価償却費	7,279	14,399
その他賃貸事業費用	634	1,263
賃貸事業損益（NOI）	56,216	99,318

（ヌ）ゾーンの特性

a．東京圏

ⅰ．東京中央ゾーン

丸の内、大手町エリアは古くから日本を代表するオフィス街であり、大規模オフィスの集積地でしたが、以前と比較してテナント集積の傾向が変化しつつあります。従前は重厚長大系企業の本社集積地として位置付けられていましたが、最近は外資系も含む金融機関の本社機能、新興企業の本社機能の集積も高まっています。また、「丸ビル」などに代表される商業集積地としての顔も有し始めています。東京駅至近の地域では大型の開発が竣工し、今後も建替えが進む地域でもあります。虎ノ門・霞ヶ関・日比谷といった地域は、従来から官庁街に近いことから官庁関連業種や政府系機関と関連性の高い業種が集積していましたが、ここ数年その特徴は薄れつつあります。

該当物件：日立ハイテクビルディング

ⅱ．日本橋周辺ゾーン

日本橋は中央通りを中心に古くからのオフィス街を形成しており、老舗企業の集積が目立ちます。近年は複数の大型ビルの開発により、本来の立地的なポテンシャルを取り戻しつつあります。また、銀座は中央通りを中心に東京の代表的な商業集積地を形成しています。ここ数年で海外のトップブランドが多数集積し、高級ブランド立地として定着しつつあります。最近では商業系テナントを中心としたビルの建設も盛んに行われています。オフィス立地としてもメディア系企業等を中心に地域イメージや看板効果を期待する企業にとってはステータスの高い立地となっています。八丁堀・築地といった地域は、都心部一等地から滲み出した需要に支えられる地域であり、賃料水準的なパフォーマンスを評価する企業に選択されやすい立地といえます。

該当物件：パシフィックマークス築地
パシフィックマークス日本橋富沢町
アーバンスクエア八重洲ビル
パシフィックマークス新川

ⅲ．神田・秋葉原・上野ゾーン

神田・秋葉原といった地域は、小規模ビルの集積が多いという特徴を有するエリアであり、大企業というよりは中小零細企業の集積が目立つ地域といえます。ただ、最近では秋葉原駅前の再開発によって、大規模ビルも竣工し、大手企業の集積も高まりつつあります。同時に秋葉原は日本最大の電気街でもあり、商業集積地として家電量販店を筆頭に特定の業種が集積しています。一方、上野は、古くは東北への玄関口として機能していたため、東北に本社を有する企業の東京の拠点が集積していましたが、昨今は大宮にその拠点性が移っています。しかし、中規模以下のメーカー系企業等の安定した需要に支えられ、需給バランスにおいては安定した水準を維持するマーケットとなっています。

該当物件：パシフィックマークス内神田

ⅳ．新宿・池袋ゾーン

新宿は、高層ビル街として名高い西新宿と商業繁華性に優れた東新宿側とに二分され、西新宿はメーカー系企業は少ないものの、サービス系企業の本社立地としては一定の評価を得ています。外資系の製薬会社や外資系ソフトウエア関連企業の本社も立地しています。一方、東新宿側は商業地としての色彩が強く大型ビルも少ないため、中規模以下のメーカー系企業やソフト関連企業の集積が目立ちます。また、サービス系企業にとっては本社機能よりも支店営業所機能としてのニーズが強い立地といえます。池袋は学生

が多い街であり、駅前は商業繁華性が高く、学生を対象とした各種学校や専門学校、塾等の集積に特徴があります。一般的なオフィスの場合、地理的な理由から埼玉方面を管轄する事業所が集積しています。

該当物件：パシフィックマークス新宿パークサイド
パシフィックマークス西新宿
パシフィックマークス目白
大塚HTビル
パシフィックマークス新宿サウスゲート

ⅴ．Ｒ246・六本木・恵比寿ゾーン

赤坂は金融機関をはじめとして外資系企業の集積に特徴を有します。赤坂Ｂｉｚタワーの竣工により新たな大手企業の集積が進んでいます。六本木については「六本木ヒルズ」の開業を契機に新たな街としてのイメージが構築され、ＩＴ関連企業を中心にベンチャー系新興企業の集積が進んでいます。最近は小規模ビルの需要も高まりつつあります。青山はアパレル、音楽関連等、立地イメージと企業イメージが結びつきやすい業種が集積する立地であり、メーカー系企業の集積は少ないものの特定業種には人気の高い地域といえます。渋谷は小規模ビルが中心で、ベンチャー系企業や新興企業、ＩＴ関連企業が小規模ビルに集積する傾向が強くなっています。恵比寿は、「恵比寿ガーデンプレイス」の竣工以降、オフィス立地としてのポテンシャルが向上し、外国人の居住が顕著な広尾、六本木等から日比谷線による通勤が可能なこともあって、外資系企業の集積も進んでいます。

該当物件：赤坂氷川ビル
パシフィックマークス渋谷公園通
パシフィックマークス赤坂見附
パシフィックマークス青葉台

ⅵ．中央線沿線ゾーン

麹町を中心とした地域は、新宿通りを中心に外資系企業や財団・外郭団体の集積が多く見られ、閑静な環境を評価する企業の集積に特徴があります。飯田橋は地下鉄の乗入れ路線が充実してきたことからここ数年で企業の注目度が高まるとともに複数の大型ビルの竣工によって、企業集積が進み、オフィス街としての認知度が高まっています。業種的には、メーカー関連業種の集積が中心です。

該当物件：ありません。

ⅶ．東京臨海ゾーン

比較的開発の歴史が浅い地域で、平成２年以降竣工した築浅の大型ビルが多くなっています。都心の大型ビルと比較すると、設備水準に比して賃料が低廉であることから需要を吸引している地域といえます。都心からの距離が離れるにつれて、営業機能よりも、ビル内で作業が完結するシステム開発やコールセンター、バックオフィス機能等としての入居が見られるようになります。

該当物件：パシフィックマークス月島

ⅷ．東海道線沿線ゾーン

新橋・浜松町・田町の地域は、山手線を利用した都内各所への移動に利便性を有することから、業種を問わず、全国展開型企業のニーズが強いエリアといえます。また、小規模ビルも多く、大企業以外の集積も増加しています。最近では汐留の開発により、新橋・浜松町間への業務集積が進んでいます。品川・大崎については、ここ数年新たな開発が行われ、同地域に対する企業による評価が上昇しています。特に品川は新幹線をは

じめとする交通インフラの充実度から大手企業の注目度が高まっています。大崎は品川の代替地域として将来性が期待される地域といえます。品川以南の東海道線沿線地域は基本的にその地域にサービスを展開する企業の営業所ニーズと都内以外のまとまったスペースを必要とする企業の受け皿機能としてのニーズに二分され、昨今は都心部からの滲み出し需要の受け皿機能として一定の需要を吸引しています。

該当物件：大森シティビル
丸石新橋ビル
パシフィックマークス川崎
藤和浜松町ビル
リーラヒジリザカ

ix．横浜ゾーン

横浜駅西口は、横浜で最もテナントニーズの強い地域であり、市況が安定しています。駅の利便性が高いことから全国展開型企業のほとんどが横浜における支店・営業所の設置に際してこの立地を希望しています。一方、みなとみらい地域は東京からの滲み出し需要やコールセンター等まとまった面積を必要とする企業の需要を中心として構成され、横浜駅西口でまとまった面積が確保できない環境が続く場合には横浜駅西口からの需要も吸引可能な地域です。新横浜については、やや独立した需要圏を構成しており、半導体関連業種の集積が多く、また、医薬関連企業等が車での営業を前提に足回りの良い同地域に集積する傾向があります。

該当物件：パシフィックマークス横浜イースト
横浜相生町ビル
パシフィックマークス新横浜

b．大阪圏

ⅰ．梅田周辺ゾーン

ＪＲ線、阪急線、阪神線及び地下鉄各線のターミナルが集中する集客力の高い地域であり、大阪における立地優位性は極めて高くなっています。近年は大型開発によって優良なオフィスビルの集積が進んでおり、今後もターミナル周辺で複数の大型開発が予定されていることから、優位性はますます高まる傾向にあります。テナントの業態は一般オフィスのほか、学校・教室・人材派遣などの集客型が多いのが特徴です。また、京都・神戸など関西各都市への交通利便性の高さから、関西地区全域を管轄する拠点機能が置かれることが多くなっています。

該当物件：パシフィックマークス西梅田

ⅱ．大阪中央ゾーン

大阪の中では比較的古くから業務集積が進んだ地域です。北を堂島川、南を土佐堀川に挟まれた中之島は、公的機関や公共施設が多く民間企業では大手企業の拠点が集積しています。平成20年10月に京阪電鉄の新線（中之島線）が開通したことにより、中之島の東西移動と天満橋駅を経由した市内交通の利便性が向上しました。土佐堀川以南の地域は御堂筋を中心とする大阪の代表的なビジネス拠点であり、テナント業態はオフィスがほとんどを占めています。主な業種として銀行、生損保会社、証券会社、化学薬品メーカー、繊維関係の卸売会社等が集積しています。

該当物件：パシフィックマークス肥後橋

ⅲ．新大阪周辺ゾーン

ＪＲ新大阪駅を擁する地域であり、梅田や御堂筋周辺等と比べマーケットは小規模で成熟度は低いものの、開発が進んだ時期が新しく、比較的築浅のビルの割合が高くなっ

ています。新幹線による広域鉄道交通の要所であり、関西の各空港へのアクセスも良好です。このため東京など他ブロックの大都市から大阪を直接管轄する企業や外資系企業、大阪から他の都市圏を管轄する企業等の拠点立地として独自の需要層を有しています。また、大阪北部へのアクセスも良好であるため北大阪地区の営業拠点としての需要も高まっています。業種では、ソフトウェア開発等の技術開発系サービス業、製薬、電機、食品メーカー等が多く集積しています。

該当物件：パシフィックマークス江坂

c．名古屋圏

ⅰ．名古屋駅前ゾーン

ＪＲ名古屋駅の東側周辺は大型オフィスビルが林立する地域です。近年は大型商業店舗やホテルなど、愛知県内外の広域マーケットを狙った出店が相次いでいます。平成12年のＪＲセントラルタワーズ竣工後、老朽化したビルの再開発を含めた大型開発が続いており、平成19年に「ミッドランドスクエア」が竣工しました。中部国際空港開港により国際都市として、オフィスビルの機能更新や業務集積が進む地域です。

該当物件：ありません。

ⅱ．名古屋中央ゾーン

名古屋市内で商業の中心として発展してきた栄駅周辺では、全国有数の百貨店が立地し、近年では高級ブランドの出店が相次ぎ、独自の商業集積を形成しています。その特色から、大型オフィスビルについては一部商業機能を兼ね備えた複合ビルが多くなっています。

伏見駅や丸の内駅周辺では金融機関や建設業など大手企業が集積し、事務所機能を追求した大型ビルが目立ちます。また、久屋大通駅周辺は中小ビルが多く、官公庁にも近いことから弁護士、会計士、司法書士等の士業や小規模テナントの集積が進んだ地域です。

該当物件：名古屋錦シティビル

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	１口当たりの純資産額（円）
第１期計算期間末（平成18年８月31日現在）	148,868	90,087	450,438
第２期計算期間末（平成19年２月28日現在）	234,360,855	119,074,707	462,606
第３期計算期間末（平成19年８月31日現在）	269,567,524	119,807,476	465,452
第４期計算期間末（平成20年２月29日現在）	291,527,386	119,969,289	466,081
第５期計算期間末（平成20年８月31日現在）	294,472,108	120,621,183	468,613

（注１）「総資産額」及び「純資産総額」は、帳簿価額の千円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下の通りです。

（単位：円）

期	第１期（注１）	第２期	第３期	第４期	第５期
決算年月	平成18年８月	平成19年２月	平成19年８月	平成20年２月	平成20年８月
最高	－	670,000	655,000	504,000	447,000
最低	－	461,000	442,000	369,000	200,400
期初価格（注２）	－	472,000	585,000	451,000	447,000
期末価格（注２）	－	604,000	453,000	478,000	223,100

（注１）本投資法人は、平成18年９月26日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に投資証券を上場しました。平成18年８月31日現在、本投資法人は投資証券を上場していませんので、該当事項はありません。

（注２）「期初価格」及び「期末価格」は、それぞれ期初日、期末日の終値を記載していますが、第２期の期初価格は、上場日（平成18年９月26日）の終値を記載しています。

	月別	平成20年３月	平成20年４月	平成20年５月	平成20年６月	平成20年７月	平成20年８月	平成20年９月	平成20年10月
月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	最高	447,000	429,000	443,000	390,000	311,000	285,700	278,500	184,300
	最低	355,000	343,000	393,000	287,000	268,300	200,400	214,000	50,800
	売買高	12,626口	14,203口	8,203口	26,150口	14,079口	27,091口	33,682口	86,474口

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値（終値）によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（千円）	１口当たり分配金（円）
第１期 （自　平成18年２月22日　至　平成18年８月31日）	－	－
第２期 （自　平成18年９月１日　至　平成19年２月28日）	2,460,229	9,558
第３期 （自　平成19年３月１日　至　平成19年８月31日）	3,225,222	12,530
第４期 （自　平成19年９月１日　至　平成20年２月29日）	3,538,220	13,746
第５期 （自　平成20年３月１日　至　平成20年８月31日）	4,088,284	15,883

（注）「分配総額」は千円未満を切り捨てて記載しています。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	年換算値
第１期 （自　平成18年２月22日　至　平成18年８月31日）	△10.4％	△19.9％
第２期 （自　平成18年９月１日　至　平成19年２月28日）	4.1％	9.7％
第３期 （自　平成19年３月１日　至　平成19年８月31日）	2.7％	5.4％
第４期 （自　平成19年９月１日　至　平成20年２月29日）	3.0％	5.9％
第５期 （自　平成20年３月１日　至　平成20年８月31日）	3.4％	6.7％

（注１）自己資本利益（損失）率＝当期純利益（損失）金額／（（期首純資産＋期末純資産）÷２）×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）

（注２）「年換算値」は、運用期間を各期の実質的な運用日数（第１期：191日、第２期：156日、第３期：184日、第４期：182日、第５期：184日）とし、１年間を365日として計算し、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成18年２月20日	設立企画人（パシフィックコマーシャル株式会社（旧：パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社））による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成18年２月22日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立、規約の変更
平成18年２月24日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成18年３月22日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第53号）
平成18年７月20日	規約の変更
平成18年９月26日	日本国内における公募による新投資口発行 東京証券取引所に上場 資産運用の開始
平成18年10月24日	第三者割当による新投資口発行
平成20年２月21日	規約の変更

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	牧野　知弘	昭和58年４月	株式会社第一勧業銀行（現：株式会社みずほ銀行）四谷支店	０
		昭和60年10月	同行　池袋西口支店	
		昭和61年８月	株式会社ボストンコンサルティンググループ	
		平成元年３月	三井不動産株式会社　レッツ事業企画部	
		平成６年10月	同社　ビルディング営業本部ビルディング営業部	
		平成10年７月	同社　ビルディング本部ビルディング事業企画部	
		平成14年４月	同社　人事部付　株式会社ガーデンホテルズ（現：株式会社三井不動産ホテルマネジメント）出向	
		平成16年10月	同社　ビルディング営業部	
		平成17年４月	パシフィックマネジメント株式会社（現：パシフィックホールディングス株式会社） 執行役員（投資企画本部　ファンド統括部所管） パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）　出向　代表取締役社長	
		平成17年10月	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）　代表取締役社長	
		平成18年２月	日本コマーシャル投資法人　執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	日野　正晴	昭和36年４月 平成９年２月 平成10年６月 平成12年７月 平成13年１月 平成20年２月	検事任官 名古屋高等検察庁検事長 金融監督庁長官 金融庁長官 金融庁顧問 第一東京弁護士会登録 日野正晴法律事務所　所長（現任） 日本コマーシャル投資法人　監督役員（現任）	0
監督役員	栗林　勉	平成５年４月 平成９年８月 平成11年11月 平成15年４月 平成18年２月	東京弁護士会登録 あさひ法律事務所（現：西村あさひ法律事務所） Haynes & Boone法律事務所 米国ニューヨーク州弁護士登録 栗林総合法律事務所　所長（現任） 日本コマーシャル投資法人　監督役員（現任）	0
監督役員	岩﨑　潤也	平成７年10月 平成10年４月 平成19年８月 平成20年２月	中央監査法人 公認会計士登録 岩﨑公認会計士事務所　所長（現任） 株式会社みのり会計　執行役員（現任） 日本コマーシャル投資法人　監督役員（現任）	0

（注）牧野知弘は、本資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しておりましたが、平成20年６月19日付で本資産運用会社の取締役を任期満了により退任しました。

３【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第20条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です（規約第20条第２項本文）。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第２項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出資した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上にあたる投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

規約の変更の手続等については、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　(5) その他　③　規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

２【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第８条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、各決算期（毎年２月末日及び８月末日）に、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

② 本投資法人は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って運用資産を評価するものとし、本投資法人の投資評価の方法及び基準は、投資対象資産の種類ごとに定めるものとし、以下のとおりとします（規約第32条、別紙２第１項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該金銭の信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)乃至(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これら合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ホ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について(ニ)に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該金銭の信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヘ）有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

（ト）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

（チ）デリバティブ取引に係る権利

ａ．取引所に上場している金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。

ｂ．取引所の相場がない非上場金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

ｃ．上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとします。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。

（リ）金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(イ)乃至(チ)及び下記(ヌ)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該金銭の信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約第32条、別紙２第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

（ロ）不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については(イ)に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④　資産評価の基準日は、各決算期（毎年８月末日及び２月末日）とします。ただし、不動産対応証券等、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします（規約第32条、別紙２第３項）。

⑤　１口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第３項、第５項、投資法人計算規則第81条）。

（２）【保管】

投資主は、金融商品取引業者（第一種金融商品取引業を営む者に限ります。以下、本(2)において同じです。）等との間で保護預かり契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預かりの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた金融商品取引業者等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者ごとに分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした金融商品取引業者等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預かりを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日までの各６か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第34条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第７条）。

（ロ）新投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

（ハ）国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下の通りです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定
（ニ）解散を命ずる裁判
（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　(1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更に関する規定は、以下の通りです。

（イ）本資産運用会社：パシフィックコマーシャル株式会社

資産運用委託契約

期間	同契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	ⅰ．本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 ⅱ．本投資法人は、本資産運用会社に対し、６か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。 ⅲ．本資産運用会社は、本投資法人に対して、６か月前の書面による通知をもって、同契約の解除を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、同契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 ⅳ．上記ⅰ．乃至ⅲ．の規定にかかわらず、本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。 （ⅰ）本資産運用会社が同契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ⅱ）本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 （ⅲ）上記に掲げる場合のほか、業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 ⅴ．本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかの事由に該当する場合、同契約を解約します。 （ⅰ）金商法に定める金融商品取引業者（金商法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 （ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 （ⅲ）解散した場合 ⅵ．同契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとします。
変更等	同契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

（ロ）会計事務等に関する一般事務受託者：税理士法人平成会計社

会計事務等に関する業務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により平成21年２月21日まで有効に継続しています。
更新	期間満了３か月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、同契約は従前と同一の条件にて更に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	ⅰ．同契約を解約する場合、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者より同契約を解除する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、一般事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結し本業務が引き継がれるまで、同契約は引き継がれるものとします。 ⅱ．本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに同契約を解除することができます。 （ⅰ）同契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合 （ⅱ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき ⅲ．一般事務受託者は、本投資法人に対し、同契約の終了に当たり、本業務の引継ぎに必要な事務を行うなど同契約終了後の業務の移行に関して協力する義務を負うものとします。
変更等	契約当事者で互いに協議し合意の上、同契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（ハ）投資主名簿等管理人：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

投資口事務代行委託契約

期間	本書の日付現在、延長により平成21年２月21日まで有効に継続しています。
更新	有効期間満了の６か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	同契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ⅰ．当事者間の文書による解約の合意。ただし、この場合には、同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ⅱ．当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は同契約の解除を文書で通知することができます。同契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。 （ⅰ）会社更生、民事再生、破産、その他いわゆる倒産手続開始の申立て （ⅱ）同契約につき、重大な違反をした場合
変更等	名義書換事務に係る同契約の内容が法令の変更その他当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、当事者間で協議の上、契約内容の変更ができます。

（ニ）機関運営事務受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により平成22年２月末日まで有効に継続しています。
更新	期間満了３か月前までに契約当事者の一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に２年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	ⅰ．契約当事者はいずれも、ⅲ．に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、同契約を一方的に解除することはできません。 ⅱ．ⅰ．の定めにもかかわらず、契約当事者の一方が、その相手方に対し同契約の終了を申し出た場合にあって、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、同契約は終了します。 ⅲ．契約当事者は、その相手方が同契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは同契約を解除することができる。 ⅳ．契約当事者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時同契約を解除することができます。 （ⅰ）解散決議、又は破産手続開始、特別清算、会社整理手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる申立があったとき （ⅱ）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき
変更等	契約当事者は、互いに協議の上、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、同契約の各条項の定めを変更することができます。

（ホ）資産保管会社：住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約

期間	同契約の有効期間は、同契約の効力発生日から向う３年間とします。
更新	上記の有効期間満了の６か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	同契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ⅰ．当事者間の文書による合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には同契約は両当事者間の合意によって指定したときから失効します。 ⅱ．当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、当該通知が到達してから30日の経過をもって同契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を得るものとします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 ⅲ．当事者のいずれか一方に以下の事由が生じた場合で、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、同契約は直ちに失効します。 （ⅰ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき （ⅱ）支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき （ⅲ）差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けてから30日以内に当該事由が治癒しないとき ⅳ．当事者のいずれか一方について、同契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合、他方当事者は、相手方に対して書面にてその判断を通知することにより、同契約を直ちに解除することができます。
変更等	ⅰ．同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ⅱ．上記ⅰ．の変更にあたっては、本投資法人の規約及び本法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ヘ）投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行

第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債に関する財務及び発行・支払代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約の更新に関する定めはありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとします。

（ト）会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第27条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第28条）。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の４第５項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第６項、投信法第223条の３第３項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項）。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第４号、業府令第153条第１号、投信法第223条の３第３項）

（ホ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。（金商法第44条の３第１項第４号、業府令第153条第２号、投信法第223条の３第３項）

（ヘ）(イ)から(ホ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金商法第44条の３第１項第４号、金融商品取引業者等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の３第３項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規

則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③　資産の運用の制限

登録投資法人は、（イ）当該投資法人の執行役員又は監督役員、（ロ）当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社、（ハ）当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族、（ニ）当該投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

ａ．有価証券の取得又は譲渡
ｂ．有価証券の貸借
ｃ．不動産の取得又は譲渡
ｄ．不動産の貸借
ｅ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

④　特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令等により定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われたときは、本投資法人、資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下の者（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます。

（イ）弁護士又は弁護士法人
（ロ）公認会計士又は監査法人
（ハ）不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利害関係者取引規程に基づく制限

本資産運用会社は、投資運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下の通り定めています。

（イ）利害関係者の範囲

利害関係者取引規程の対象となる利益相反取引の相手方となる利害関係者とは以下の者をいいます。

ａ．投信法第201条第１項及び投信法施行令第123条に定義される、本資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者。

ｂ．上記ａ．に該当する者が、(i)金融商品取引業者として金融商品取引契約を締結し、かつ(ii)顧客として金融商品取引契約を締結した場合において、(a)金融商品取引業者として金融商品取引契約を締結した場合の当該契約に基づく報酬等の合計額（もしあれば）、及び、(b)顧客として締結した金融商品取引契約に基づく分配金等の利益又は損失等の合計額（もしあれば）のうち50%以上を収受する等、上記ａ．に該当する者が重要な影響を及ぼし得るSPC（特別目的会社）。

（ロ）取引内容の審議

ａ．運用資産の取得及び処分に関する取引の場合

ⅰ．コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を招集し、当該取引内容について法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関して審議・決議します。

ⅱ．コンプライアンス委員会の審議・決議の結果、出席委員の全員が当該取引内容についてコンプライアンス上の問題がないとの意見で一致した場合、投資委員会において、当該取引内容を審議・決議します。

ⅲ．投資委員会の決議の結果、出席委員の過半数が当該取引を行うことが本投資法人にとって利益であるとの意見で一致した場合、代表取締役社長は、取締役会に対し、投資委員会の審議・決議結果の報告を行うとともに、当該議案の決議を仰ぐものとします。

ⅳ．取締役会は、当該取引に関する議案の決議を、出席取締役の過半数をもって行います。

ⅴ．取締役会において当該取引の指図を決定した場合には、代表取締役社長は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に対し、当該決議の内容を報告します。

ただし、コンプライアンス・オフィサーは、当該取引がコンプライアンス上問題あると判断する場合、当該取引に係る議案をいつでも、投資企画部に差し戻すことができるものとします。

ｂ．上記ａ．に該当しない取引の場合

ⅰ．コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を招集し、当該取引内容について法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関して審議・決議します。

ⅱ．コンプライアンス委員会の決議の結果、出席委員の全員が当該取引内容についてコンプライアンス上の問題がないとの意見で一致した場合、コンプライアンス・オフィサーは、取締役会に対し、コンプライアンス委員会の審議・決議結果の報告をするとともに、当該議案の決議を仰ぐものとします。

ⅲ．取締役会は、当該取引に関する議案の決議を、出席取締役の過半数をもって行います。

ⅳ．取締役会において当該取引の指図を決定した場合には、代表取締役社長は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に対し、当該決議の内容を報告します。

ただし、コンプライアンス・オフィサーは、当該取引がコンプライアンス上問題あると判断する場合、当該取引に係る議案をいつでも、起案部署に差し戻すことができるものとします。

ｃ．コンプライアンス委員会は、利害関係者との間の取引の是非につき、必要に応じて外部の専門家から意見書を受領することができるものとし、当該意見書に基づき当該取引の是非を審議します。

ｄ．上記ａ．及びｂ．に関わらず、本投資法人と利害関係者との間の単発の取引に関しては１件当たり1,000万円未満、継続取引に関しては１年間の支出額が1,000万円未満である場合

は、取締役会の決定を要しないものとします。ただし、取締役会規程によりその決議又は報告が必要とされているものは、取締役会規程の定めによります。

（ハ）利害関係者からの物件の取得

ａ．本資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産信託受益権を取得させる場合、その取得価格は利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えてはならないものとします。ただし、消費税及び地方消費税、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等は別途考慮するものとします。

ｂ．上記ａ．に関わらず、本投資法人への処分を前提に、利害関係者において事前にＳＰＣ等を組成するなどして負担した費用が存する場合には、本資産運用会社は、本投資法人をして、ＳＰＣ等の組成費用として相当である金額を鑑定評価額に加えて取得させることができるものとします。

ｃ．本資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者から上記ａ．に規定する特定資産以外の特定資産を取得させる場合は、時価が把握できるものは時価で取得させるものとし、それ以外は上記ａ．及びｂ．に準ずるものとします。

ｄ．本資産運用会社は、利害関係者からの上記ａ．乃至ｃ．に基づく特定資産の取得に関する指図を決定した場合は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に報告するものとします。

（ニ）利害関係者への物件の売却

ａ．本資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産信託受益権を譲渡させる場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡させてはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

ｂ．本資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し上記ａ．に規定する特定資産以外の特定資産を譲渡させる場合は、時価が把握できるものは時価で譲渡させるものとし、それ以外は前項に準ずるものとします。

ｃ．本資産運用会社は、利害関係者に対する上記ａ．及びｂ．に基づく特定資産の譲渡に関する指図を決定した場合は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に報告するものとします。

（ホ）利害関係者への物件の賃貸

ａ．本資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し運用資産を賃貸させる場合は（本投資法人が保有する不動産信託受益権の信託受託者をして信託財産を賃貸させる場合を含みます。）、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸させなければならないものとします。

ｂ．本投資法人が取得する特定資産に関して、既に利害関係者との間に賃貸借契約が存在する場合は、取得後の賃貸借契約は継続することとしますが、賃料の決定については前項に準ずるものとします。

ｃ．本資産運用会社は、利害関係者に対する上記ａ．及びｂ．に基づく賃貸に関する指図を決定した場合は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に報告するものとします。

（ヘ）利害関係者への物件に関する不動産管理業務等委託

ａ．本資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し不動産管理業務等を委託させる場合は（本投資法人が保有する不動産信託受益権の信託受託者をして信託財産の不動産管理業務等を委託させる場合を含みます。）、当該利害関係者の不動産管理業務等の実績、

会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

b．本投資法人が取得する特定資産に関して、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記ａ．に準ずるものとします。

c．本資産運用会社は、利害関係者に対する上記ａ．及びｂ．に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に報告するものとします。

（ト）利害関係者への物件の売買又は賃貸の媒介委託

ａ．本資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し特定資産の取得又は譲渡の媒介を委託させる場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

ｂ．本資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し賃貸の媒介を委託させる場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

ｃ．本資産運用会社は、利害関係者に対する上記ａ．及びｂ．に基づく媒介の委託を決定した場合は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に報告するものとします。

（チ）利害関係者への工事等の発注

ａ．本資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し工事等を発注させる場合は（本投資法人が保有する不動産信託受益権の信託受託者をして発注させる場合を含みます。）、工事内容、市場水準等を勘案した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

ｂ．利害関係者に対して上記ａ．に基づく工事の発注を行う場合、本資産運用会社は、かかる発注の内容を、工事別に期ごとに本投資法人役員会に報告するものとします。

(3) 利害関係者との取引状況

当期における利害関係者及び主要株主との取引状況は以下の通りです。

（イ）取引状況

（単位：千円）

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	5,342,200 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 －　（－％）	4,550,000 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －　（－％）

（ロ）支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額（A）（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳（注１）		総額に対する割合
		支払先	支払金額（B）（千円）	（B）／（A）（注３）
信託受益権売買媒介手数料（注２）	296,945	パシフィックホールディングス株式会社	68,250	22.9%
業務委託費用	31,778	日本コマーシャルプロパティーズ株式会社	1,986	6.2%

（注１）投信法第201条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び金

商法第29条の４第２項に定める主要株主のうち、当期に取引のあった者は、ＰＨＩです。

（注２）物件の取得にあたり支払った信託受益権売買媒介手数料については、当該信託不動産の取得原価に算入しています。

（注３）小数第１位未満を切り捨てて記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第105条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項）

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

ｂ．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。ただし、投資主総会ごとに代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第12条第２項）。

ｃ．書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第14条第１項）。

ｄ．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第14条第２項）。

ｅ．電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に対して提供して行います（投信法第92条の２第１項、規約第13条第１項）。

ｆ．電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第13条第２項）。

ｇ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

ｈ．上記ｇ．の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第15条第２項）。

ｉ．決算期から３か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第16条第１項）。

上記のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第77条の３、規約第16条第２

項）。

② 共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条）

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、資産運用会社、執行役員又は監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴訟を提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対して投資主総会の８週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項について当該投資主が提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

（ト）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができま

す。

（チ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。

（リ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤　払戻請求権（規約第８条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項乃至第３項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

⑦　投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

(2) 投資法人債権者の権利

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の処分権（投信法第139条の７、会社法第687条、第688条第２項、第３項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表

示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

③　投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

ａ．投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

ｂ．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第２項、会社法第724条第１項、第２項）。

ｃ．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

ｄ．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者（投信法第139条の８）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

パシフィックコマーシャル株式会社

② 資本金の額

本書の日付現在　　２億5,750万円

③ 事業の内容

ａ．投資運用業

ｂ．投資法人の機関の運営に関する業務の受託

ｃ．宅地建物取引業

ｄ．資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業

ｅ．不動産、信託受益権及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産の売買、媒介、管理並びに運営に関する委託代行業務

ｆ．不動産、不動産証券化商品及び有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務

ｇ．上記ａ.乃至ｆ．に付帯する一切の業務

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成17年２月９日	会社設立
平成17年４月１日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号　東京都知事(1)第84288号）
平成17年11月25日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第47号）
平成18年２月17日	旧投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第62号）
平成19年９月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録 （関東財務局長（金商）第377号）

（ロ）株式の総数

ａ．発行可能株式総数（本書の日付現在）

２万株

ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

１万株

ｃ．最近５年間における資本金の額の増減（本書の日付現在）

年月日	資本金の額の増減
平成17年４月20日	資本金の額を1,500万円から１億750万円に増額
平成17年10月３日	資本金の額を１億750万円から２億5,750万円に増額

（ハ）経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

ａ．最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第５期 （平成20年３月31日現在）
総資産（千円）	1,670,133
総負債（千円）	207,858
純資産（千円）	1,462,272

ｂ．最近の事業年度における損益の概況

	第５期 自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日
営業収益（千円）	1,589,034
経常利益（千円）	840,068
当期純利益（千円）	492,829

（ニ）その他

ａ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の３分の１以上にあたる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後１年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取

締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の４第４項）。

b．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ホ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下の通りです。

a．本投資法人の資産の運用に係る業務

b．本投資法人が行う資金調達に係る業務

c．本投資法人への報告業務

d．その他本投資法人が随時委託する上記ａ．乃至ｃ．に関連し又は付随する業務

（２）【運用体制】

① 運用体制

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　(4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）
パシフィックホールディングス株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番１号	10,000	100

（注）比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長兼管理部担当取締役	齋藤　徹也	平成４年４月	三井信託銀行株式会社（現：中央三井信託銀行株式会社）	0
		平成９年10月	同社　業務企画部	
		平成10年１月	同社　不動産部　法人営業グループ	
		平成11年１月	同社　不動産部　企画グループ	
		平成12年４月	同社　不動産企画部　企画グループ	
		平成13年７月	同社　不動産業務部　企画グループ	
		平成14年３月	シティバンク、エヌ・エイ　インベストメント　ファイナンス部	
		平成17年２月	パシフィックマネジメント株式会社（現：パシフィックホールディングス株式会社）ファンド運用部　ゼネラルマネージャー	
		平成17年７月	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）出向取締役	
		平成19年６月	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）転籍取締役（現任）	
		平成20年６月	パシフィックコマーシャル株式会社　代表取締役（現任）	
資産運用第１部・第２部兼投資企画部担当取締役	下堂前史彦	平成３年４月	株式会社大塚商会	0
		平成５年１月	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント（現：三井不動産ビルマネジメント株式会社）	
		平成６年４月	同社　新宿エリアオフィス	
		平成10年４月	同社　ビジネスサポート事業部	
		平成13年４月	同社　営業部営業課	
		平成16年９月	パシフィックマネジメント株式会社（現：パシフィックホールディングス株式会社）アセットマネジメント第２部　シニアマネージャー	
		平成17年７月	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）出向資産運用部　ゼネラルマネージャー	
		平成19年６月	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）転籍資産運用第１部・第２部　担当取締役	
		平成20年９月	同社　資産運用部第１部・第２部　担当取締役　兼投資企画部　担当取締役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役（非常勤）	織井　渉	平成２年４月 平成10年11月 平成11年９月 平成13年６月 平成17年７月 平成19年１月 平成19年２月 平成19年９月	東急不動産株式会社 パシフィックマネジメント株式会社（現：パシフィックホールディングス株式会社） 同社　投資企画運用部　シニアマネージャー 同社　取締役（現任） パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現：パシフィックレジデンシャル株式会社）取締役（非常勤）（現任） パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）取締役（非常勤）（現任） パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社（現：パシフィックインベストメント株式会社）取締役（非常勤）（現任） 株式会社生活科学運営 取締役（非常勤）（現任） パシフィックホテル・マネジメント株式会社　代表取締役（現任）	0
取締役（非常勤）	小林　雅之	昭和59年４月 平成13年８月 平成14年６月 平成17年７月 平成19年10月 平成20年１月 平成20年２月 	東急建設株式会社 株式会社ルミナス パシフィックマネジメント株式会社（現：パシフィックホールディングス株式会社） 同社　執行役員（現任） パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現：パシフィックレジデンシャル株式会社）取締役（非常勤）（現任） パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）取締役（非常勤）（現任） パシフィックリアルティ株式会社　取締役（非常勤）（現任） パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社（現：パシフィックインベストメント株式会社）取締役（非常勤）（現任） パシフィックマネジメント株式会社（現：パシフィックホールディングス株式会社）取締役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役	大下　雅司	昭和56年４月	株式会社協和銀行（現：株式会社りそな銀行）	０
		平成６年１月	同社　天六支店　副支店長	
		平成７年12月	同社　国際部　次長	
		平成８年３月	同社　ボンベイ駐在員事務所　所長	
		平成11年３月	同社　検査部　検査役	
		平成11年６月	同社　彦根支店　支店長	
		平成13年７月	りそな総合研究所株式会社　出向	
		平成17年４月	スミダコーポレーション株式会社　出向	
		平成18年６月	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）出向	
		平成19年６月	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）監査役（現任）	

（注）本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、30名です。このうち19名がＰＨＩからの出向者です。

また、重要な使用人は、以下の通りです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
管理部ゼネラルマネージャー兼コンプライアンス・リスク管理室ゼネラルマネージャー	齋藤　徹也		上記（４）役員の状況をご参照下さい。	
資産運用第１部・第２部ゼネラルマネージャー兼投資企画部ゼネラルマネージャー	下堂前史彦		上記（４）役員の状況をご参照下さい。	
投資企画部チームマネージャー	鉄谷　尚	平成14年４月 平成16年３月 平成16年４月 平成17年10月 平成19年12月 平成20年７月 平成20年９月	株式会社ジョイント・アセットマネジメント　投資運用部 パシフィックマネジメント株式会社（現：パシフィックホールディングス株式会社）ファンド運用部 同社　パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現：パシフィックレジデンシャル株式会社）出向　投資企画部 同社　パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）出向　投資企画第１部（現：投資企画部） 同社　事業戦略部 同社　パシフィックインベストメント株式会社　出向 同社　パシフィックコマーシャル株式会社　出向　投資企画部（現任）	０
資産運用第１部第１チーム　チームマネージャー	内藤　武士	平成８年４月 平成11年８月 平成15年10月 平成18年３月	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント（現：三井不動産ビルマネジメント株式会社）経理部 同社　事務センター 同社　日本橋支店　営業課 パシフィックマネジメント株式会社（現 パシフィックホールディングス株式会社）　パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）出向　資産運用部（現：資産運用第１部第１チーム）（現任）	０

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
資産運用第２部チームマネージャー	田中　直樹	平成元年３月 平成３年１月 平成14年３月 平成15年１月 平成16年１月 平成18年５月 平成20年６月	株式会社三貴 株式会社マイカル 株式会社ASK PLANNING CENTER 株式会社アドワーク パシフィックリテールマネジメント株式会社(現：パシフィックリテイリング株式会社) 同社　パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）出向　投資企画第２部（現：投資企画部） パシフィックホールディングス株式会社　転籍　パシフィックコマーシャル株式会社　出向　資産運用第２部（現任）	0
コンプライアンス・オフィサー	岩間　智之	平成９年４月 平成13年４月 平成14年８月 平成16年６月 平成17年５月 平成17年７月 平成19年６月	中央信託銀行株式会社（現：中央三井信託銀行株式会社） 同社　大津支店 パシフィックマネジメント株式会社（現：パシフィックホールディングス株式会社） ＡＩＧ株式会社 ＡＩＧグローバル・リアルエステイト・インベストメント・ジャパン・コープ（現：ＡＩＧグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク）出向 パシフィックマネジメント株式会社（現：パシフィックホールディングス株式会社）　パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現：パシフィックレジデンシャル株式会社）出向　資産運用部 パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現：パシフィックコマーシャル株式会社）出向　管理部　ファイナンスチーム 同社　コンプライアンス・オフィサー（現任）	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、金商法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ）資産運用業務

本資産運用会社は、投信法、金商法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

（ロ）資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他、ＩＲ活動を行います。

（ハ）報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

（ニ）その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ．資産保管会社（投信法第208条関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

住友信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成20年６月30日現在　　287,537百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

資産保管会社としての業務

① 資産保管業務

② 金銭出納管理業務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

B．会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

税理士法人平成会計社

② 資本金の額

該当事項はありません。

③ 事業の内容

税理士法に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務等に関する業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

会計に関する事務等を行う一般事務受託者としての業務

① 本投資法人の計算に関する事務

② 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

③ 本投資法人の納税に関する事務

④ その他これらの事務に関連し、又は付随する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C．投資主名簿等管理人及び機関運営事務受託者（投信法第117条第２号乃至第４号及び第６号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成20年３月31日現在　　324,279百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

① 投資主名簿等管理人としての業務

（イ）投資主名簿及び株券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実質投資主名簿」といいます。）、その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務

（ロ）投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び株券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の通知の受理に関する事務

（ハ）投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務

（ニ）投資証券の発行に関する事務

（ホ）投資主の投資証券不所持申し出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務

（ヘ）投資主、実質投資主並びに登録投資口質権者、これらの法定代理人又は以上の者の常任代理人（以下「投資主」といいます。）の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務

（ト）上記(イ)乃至(ヘ)に掲げるもののほか、投資口に関し投資主、実質投資主の提出する届出の受理に関する事務

（チ）投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務
（リ）投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務
（ヌ）投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
（ル）投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
（ヲ）新投資口の発行、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
（ワ）投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
（カ）投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受付に関する事務（上記(イ)乃至(ワ)の事務に関連するものに限ります。）
（ヨ）上記(イ)乃至(カ)に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
（タ）上記(イ)乃至(ヨ)に掲げる事項に付随する事務

② 機関運営事務受託者としての業務
（イ）機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人として行う事務を除きます。）

(3) 資本関係
該当事項はありません。

D．投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係）
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容
① 名称
株式会社みずほコーポレート銀行
② 資本金の額
平成20年３月31日現在　　1,070,965百万円
③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要
第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債に関する一般事務受託者としての業務
① 投資法人債の発行事務のうち次に定める事務
（イ）本投資法人が割当てを決定した額に投資法人債の払込金額を乗じた金額の本投資法人への交付
（ロ）投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の作成
（ハ）その他本投資法人と一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務
② 投資法人債の発行代理人業務として以下各号に定める事務
（イ）投資法人債の銘柄に関する情報として保管振替機構が社債等に関する業務規程、同施行規則及び保管振替機構の振替業の業務処理の方法（以下「業務規程等」と総称します。）に定める事項（以下「銘柄情報」といいます。）の保管振替機構への通知
（ロ）ＩＳＩＮコードの保管振替機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
（ハ）保管振替機構に対する投資法人債要項の提出
（ニ）新規記録情報その他業務規程等に定める情報の保管振替機構への通知
（ホ）保管振替機構が発行口に記録した銘柄情報のうち業務規程等で定める事項及び新規記録情報の内容、並びに新規記録ＤＶＰ決済情報の内容及びＤＶＰ決済を行うために保管振替機構が付した決済番号（ＤＶＰ決済の場合に限ります。）の保管振替機構からの取得並びに

その内容の確認
（ヘ）払込加入者からの本投資法人が割当てを決定した額に投資法人債の払込金額を乗じた金額の受領
（ト）投資法人債の払込みに伴う資金決済が完了した旨の保管振替機構への通知
（チ）保管振替機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の機構からの取得及びその内容の確認
（リ）保管振替機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務
（ヌ）その他業務規程等に定める事務
③　投資法人債の期中事務のうち次に定める事務
（イ）投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の管理
（ロ）租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
（ハ）買入消却に係る事務
（ニ）その他本投資法人並びに一般事務受託者間の協議のうえ必要と認められる事務（投資法人債に係る投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務及び投資法人債原簿の備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を含みます。）
④　投資法人債の支払代理人業務として以下各号に定める事務
（イ）投資法人債の発行後、投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の保管振替機構への通知
（ロ）元金の償還及び利息支払の保管振替機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
（ハ）元金の償還及び利息支払の機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下「決済予定額情報」といいます。）の保管振替機構からの取得
（ニ）決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知
（ホ）買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
（ヘ）元利金支払取りまとめ事務
（ト）その他業務規程等に定める事務

(3) 資本関係
該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第２条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しております。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項に基づき第４期計算期間（平成19年９月１日から平成20年２月29日まで）及び第５期計算期間（平成20年３月１日から平成20年８月31日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けております。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

区分	注記番号	第４期（平成20年２月29日現在）			第５期（平成20年８月31日現在）		
		金　額（千円）		構成比（％）	金　額（千円）		構成比（％）
資産の部							
Ⅰ　流動資産							
現金及び預金			11,571,059			9,875,347	
信託現金及び信託預金			16,662,515			16,747,581	
営業未収入金			149,872			192,290	
有価証券	＊1		2,509,977			5,009,957	
前払費用			364,584			249,556	
デリバティブ資産			4,050			－	
繰延税金資産			9,275			3,320	
その他の流動資産			18,460			11,106	
流動資産合計			31,289,795	10.8		32,089,159	10.9
Ⅱ　固定資産							
１．有形固定資産							
建物	＊1	9,194,633			9,386,121		
減価償却累計額		245,844	8,948,788		349,730	9,036,391	
建物附属設備	＊1	2,858,532			2,966,044		
減価償却累計額		192,573	2,665,959		284,270	2,681,773	
構築物		144,650			158,173		
減価償却累計額		7,939	136,710		10,921	147,252	
機械装置		3,275			3,275		
減価償却累計額		26	3,248		212	3,063	
工具器具備品		6,134			14,908		
減価償却累計額		463	5,671		1,087	13,820	
土地	＊1		34,469,746			39,603,991	
建設仮勘定			8,244			－	
信託建物		33,814,549			33,302,224		
減価償却累計額		1,041,862	32,772,687		1,416,443	31,885,781	
信託建物附属設備		11,576,625			11,738,969		
減価償却累計額		904,920	10,671,705		1,229,182	10,509,786	
信託構築物		519,296			520,802		
減価償却累計額		18,165	501,131		24,736	496,066	
信託機械装置		527,171			551,517		
減価償却累計額		45,432	481,738		62,404	489,113	
信託工具器具備品		18,101			33,364		
減価償却累計額		1,301	16,799		3,231	30,132	
信託土地			167,072,371			165,164,729	
信託建設仮勘定			2,538			－	

区分	注記番号	第４期 （平成20年２月29日現在）			第５期 （平成20年８月31日現在）		
		金　額（千円）		構成比 （％）	金　額（千円）		構成比 （％）
有形固定資産合計			257,757,342	88.4		260,061,902	88.3
２．無形固定資産							
借地権			1,839,965			1,839,965	
その他の無形固定資産			1,555			1,469	
無形固定資産合計			1,841,520	0.6		1,841,435	0.7
３．投資その他の資産							
差入敷金保証金			84,649			84,649	
長期前払費用			204,469			119,457	
長期前払消費税等			2,655			3,308	
修繕積立金			4,886			12,569	
繰延税金資産			201,269			141,879	
投資その他の資産合計			497,930	0.2		361,864	0.1
固定資産合計			260,096,793	89.2		262,265,202	89.1
Ⅲ　繰延資産							
創業費			32,900			27,260	
投資法人債発行費			107,897			90,486	
繰延資産合計			140,797	0.0		117,746	0.0
資産合計			291,527,386	100.0		294,472,108	100.0

区分	注記番号	第４期（平成20年２月29日現在）			第５期（平成20年８月31日現在）		
		金　額（千円）		構成比（％）	金　額（千円）		構成比（％）
負債の部							
Ⅰ　流動負債							
営業未払金			638,943			1,041,765	
短期借入金			15,000,000			14,500,000	
一年以内返済長期借入金			17,000,000			33,500,000	
未払金			48,025			52,233	
未払費用			851,768			932,196	
未払法人税等			56			1,821	
未払消費税等			11,111			55,878	
前受金			1,239,908			1,263,136	
預り金			9,848			1,887	
その他の流動負債			396,668			774,759	
流動負債合計			35,196,331	12.0		52,123,678	17.7
Ⅱ　固定負債							
投資法人債			27,000,000			27,000,000	
長期借入金			90,500,000			76,000,000	
預り敷金保証金	＊1		6,327,829			6,462,765	
信託預り敷金保証金			12,298,797			12,096,640	
デリバティブ負債			235,139			167,841	
固定負債合計			136,361,765	46.8		121,727,246	41.3
負債合計			171,558,097	58.8		173,850,925	59.0
純資産の部	＊4						
Ⅰ　投資主資本							
１．出資総額			116,753,060			116,753,060	
２．剰余金							
当期未処分利益			3,538,271			4,088,389	
投資主資本合計			120,291,331	41.3		120,841,449	41.0
Ⅱ　評価・換算差額等							
１．繰延ヘッジ損益			△322,042			△220,266	
評価・換算差額等合計			△322,042	△0.1		△220,266	△0.0
純資産合計			119,969,289	41.2		120,621,183	41.0
負債・純資産合計			291,527,386	100.0		294,472,108	100.0

（２）【損益計算書】

区分	注記番号	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日			第５期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日		
		金　額（千円）		百分比（％）	金　額（千円）		百分比（％）
１．営業収益							
賃貸事業収入	＊１	8,055,905			8,346,192		
その他賃貸事業収入	＊１	149,197			130,456		
不動産等売却益	＊２	688,998	8,894,100	100.0	1,300,468	9,777,117	100.0
２．営業費用							
賃貸事業費用	＊１	3,392,209			3,478,995		
資産運用報酬		511,946			638,410		
資産保管委託報酬		14,318			14,683		
一般事務委託報酬		35,048			29,190		
役員報酬		4,560			7,300		
会計監査人報酬		12,000			12,000		
支払報酬		23,739			43,630		
その他費用		76,169	4,069,993	45.8	64,022	4,288,232	43.9
営業利益金額			4,824,107	54.2		5,488,884	56.1
３．営業外収益							
受取利息		19,595			20,510		
有価証券利息		35,029			37,956		
消費税等還付加算金		1,618			745		
消費税納付差額		26,739			0		
その他営業外収益		23	83,006	0.9	34	59,246	0.6
４．営業外費用							
支払利息		749,281			835,108		
投資法人債利息		241,270			243,929		
借入手数料		247,592			244,138		
創業費償却		5,640			5,640		
投資法人債発行費償却		17,410			17,410		
その他営業外費用		106,521	1,367,716	15.3	104,874	1,451,101	14.8
経常利益金額			3,539,397	39.8		4,097,029	41.9
税引前当期純利益金額			3,539,397	39.8		4,097,029	41.9
法人税、住民税及び事業税		1,048			9,488		
法人税等調整額		197	1,246	0.0	△ 797	8,691	0.1
当期純利益金額			3,538,150	39.8		4,088,338	41.8
前期繰越利益			121			51	
当期未処分利益			3,538,271			4,088,389	

（３）【投資主資本等変動計算書】

第４期（自 平成19年９月１日　至 平成20年２月29日）　（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	116,753,060	3,225,343	119,978,403	△ 170,926	119,807,476
当期変動額					
剰余金の分配	－	△ 3,225,222	△ 3,225,222	－	△ 3,225,222
当期純利益金額	－	3,538,150	3,538,150	－	3,538,150
繰延ヘッジ損益	－	－	－	△ 151,116	△ 151,116
当期変動額合計	－	312,928	312,928	△ 151,116	161,812
当期末残高　＊１	116,753,060	3,538,271	120,291,331	△ 322,042	119,969,289

第５期（自　平成20年３月１日　至　平成20年８月31日）　（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	116,753,060	3,538,271	120,291,331	△ 322,042	119,969,289
当期変動額					
剰余金の分配	－	△ 3,538,220	△ 3,538,220	－	△ 3,538,220
当期純利益金額	－	4,088,338	4,088,338	－	4,088,338
繰延ヘッジ損益	－	－	－	101,776	101,776
当期変動額合計	－	550,117	550,117	101,776	651,894
当期末残高　＊１	116,753,060	4,088,389	120,841,449	△ 220,266	120,621,183

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
	金 額（円）	金 額（円）
Ⅰ 当期未処分利益	3,538,271,709	4,088,389,697
Ⅱ 分配金の額	3,538,220,400	4,088,284,200
（投資口１口当たり分配金の額）	(13,746)	(15,883)
Ⅲ 次期繰越利益	51,309	105,497

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第１項に定める「当期未処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である3,538,220,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第１項に定める「当期未処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である4,088,284,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（5）【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記番号	第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
		金 額（千円）	金 額（千円）
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		3,539,397	4,097,029
減価償却費		955,241	979,123
創業費償却		5,640	5,640
借入手数料		247,592	244,138
投資法人債発行費償却		17,410	17,410
受取利息		△ 54,625	△ 58,466
支払利息		990,552	1,079,037
固定資産除却損		22,161	27,741
営業未収入金の増加・減少額		25,605	△ 42,418
未収消費税等の増加・減少額		35,289	－
前払費用等の増加・減少額		△ 84,117	△ 36,505
営業未払金の増加・減少額		115,747	402,821
未払金の増加・減少額		19,381	3,258
未払費用の増加・減少額		31,930	75,150
未払消費税等の増加・減少額		11,111	44,767
前受金の増加・減少額		64,949	23,228
預り金の増加・減少額		5,643	△ 7,961
信託有形固定資産の売却による減少額		3,889,522	3,086,330
長期前払費用の支払額		△ 173,455	△ 7,591
長期前払消費税等の増加・減少額		△ 563	△ 653
デリバティブ資産の増加・減少額		61,739	104,671
その他		510	4,669
小計		9,726,666	10,041,420
利息の受取額		55,992	54,293
利息の支払額		△ 935,152	△ 1,073,760
法人税等の支払額		△ 4,973	△ 718
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,842,534	9,021,235
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の売却による収入		－	2,510,000
有価証券の取得による支出		△ 2,500,000	△ 5,009,941
有形固定資産の取得による支出		△ 4,854,623	△ 5,447,297
信託有形固定資産の取得による支出		△ 18,766,871	△ 950,372
無形固定資産の取得による支出		△ 1,783,181	－
預り敷金保証金の収入		431,869	316,549
預り敷金保証金の支出		△ 26,680	△ 41,954
信託預り敷金保証金の収入		919,595	367,432
信託預り敷金保証金の支出		△ 469,851	△ 331,343
修繕積立金の支出		△ 4,886	△ 7,683
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 27,054,629	△ 8,594,611
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		16,000,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出		△ 33,400,000	△ 2,000,000
長期借入金の借入による収入		37,800,000	2,000,000
分配金の支払額		△ 3,221,144	△ 3,537,270
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,178,855	△ 2,037,270
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額		△ 1,033,239	△ 1,610,646
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		29,266,814	28,233,574
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	＊1	28,233,574	26,622,928

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項目	第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
１．有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しております。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。	満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 同左
２．固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 22～65年 建物附属設備 ２～47年 構築物 ７～63年 機械装置 ５～30年 工具器具備品 ２～25年 無形固定資産 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。	有形固定資産（信託財産を含む。） 同左 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左
３．繰延資産の処理方法	創業費 ５年間で定額法により償却しております。 投資法人債発行費 投資法人債の発行期間にわたり定額法により償却しております。	創業費 同左 投資法人債発行費 同左
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は11,137千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,083千円であります。

項目	第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	（１）ヘッジ会計の方法 同左 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 同左 ②ヘッジ対象 同左 （３）ヘッジ方針 同左 （４）ヘッジの有効性評価の方法 同左
６．不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金保証金	同左 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地 ③信託預り敷金保証金
７．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
８．消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、５年間で償却をしております。	同左

（表示方法の変更に関する注記）

第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
（貸借対照表） 前期において「現金及び預金」に含めて表示していました譲渡性預金は、「金融商品会計に関する実務指針」（日本公認会計士協会　会計制度委員会報告第14号　平成19年７月４日最終改正）、「「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」の取扱いに関する留意事項について」（平成19年10月２日最終改正）及び「金融商品会計に関するＱ＆Ａ」（日本公認会計士協会　会計制度委員会　平成19年11月６日最終改正）において有価証券として取り扱うこととされたため、当期より「有価証券」として表示しています。なお、譲渡性預金の残高は、前期末は5,000,000千円、当期末は2,500,000千円です。	―
（損益計算書） ①前期において「受取利息」に含めて表示していました「有価証券利息」は、当期より区分掲記することとしました。なお、前期の当該金額は26,528千円です。 ②前期において「その他営業外収益」に含めて表示していました「消費税納付差額」は、当期より区分掲記することとしました。なお、前期の当該金額は１千円です。	―

（貸借対照表に関する注記）

第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
＊１．担保資産及び担保債務 本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。 ①担保資産 土地 5,078,551千円 建物 2,372,109千円 建物附属設備 589,698千円 合計 8,040,359千円 ②担保付債務 預り敷金保証金 4,254,855千円 上記の他に宅地建物取引業法第25条に規定する営業保証金として有価証券9,977千円を東京法務局に供託しております。	＊１．担保資産及び担保債務 本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。 ①担保資産 土地 5,078,551千円 建物 2,343,399千円 建物附属設備 571,307千円 合計 7,993,258千円 ②担保付債務 預り敷金保証金 4,253,768千円 上記の他に宅地建物取引業法第25条に規定する営業保証金として有価証券9,957千円を東京法務局に供託しております。
２．基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等と基本極度貸付契約を締結しております。 基本極度貸付契約の総額 15,000,000千円 借入実行残高 － 借入未実行残高 15,000,000千円	２．基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等 同左
３．コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 借入極度額 15,000,000千円 借入実行残高 － 借入未実行残高 15,000,000千円	―
＊４．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	＊４．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 同左

（損益計算書に関する注記）

第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日		第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日	
＊１．不動産賃貸事業損益の内訳		＊１．不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
Ａ．不動産賃貸事業収益		Ａ．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
（家賃）	5,984,788	（家賃）	6,273,588
（共益費）	1,082,822	（共益費）	1,073,926
（駐車場使用料）	264,151	（駐車場使用料）	266,167
（施設使用料）	61,118	（施設使用料）	63,277
（その他賃貸収入）	663,024	（その他賃貸収入）	669,232
計	8,055,905	計	8,346,192
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
（一時収益）	11,051	（一時収益）	12,744
（雑収益）	138,146	（雑収益）	117,711
計	149,197	計	130,456
不動産賃貸事業収益合計	8,205,102	不動産賃貸事業収益合計	8,476,648
Ｂ．不動産賃貸事業費用		Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
（管理委託費）	690,109	（管理委託費）	732,735
（公租公課）	673,492	（公租公課）	546,463
（修繕費）	132,575	（修繕費）	226,898
（保険料）	14,838	（保険料）	14,928
（諸経費）	926,038	（諸経費）	978,931
（減価償却費）	955,156	（減価償却費）	979,038
不動産賃貸事業費用合計	3,392,209	不動産賃貸事業費用合計	3,478,995
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	4,812,893	Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	4,997,653
＊２．不動産等売却損益の内訳		＊２．不動産等売却損益の内訳	
（単位：千円）			（単位：千円）
Office A-17　パール飯田橋ビル		Office A-14　パシフィックシティ浜松町	
不動産等売却収入	2,560,000	不動産等売却収入	2,538,000
不動産等売却原価	1,605,442	不動産等売却原価	1,790,366
その他売却費用	91,082	その他売却費用	90,555
不動産等売却益	863,475	不動産等売却益	657,077
Office A-19　岩本町163ビル		Office A-18　五反田メタリオンビル	
不動産等売却収入	1,404,000	不動産等売却収入	2,012,000
不動産等売却原価	1,145,739	不動産等売却原価	1,295,963
その他売却費用	51,462	その他売却費用	72,645
不動産等売却益	206,797	不動産等売却益	643,391
Office A-21　ＴＳ保土ヶ谷ビル			
不動産等売却収入	786,000		
不動産等売却原価	1,138,340		
その他売却費用	28,934		
不動産等売却益	△381,274		

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
＊１．発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数　2,000,000口 発行済投資口の総口数　257,400口	＊１．発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
＊１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成20年２月29日現在） 現金及び預金　11,571,059千円 信託現金及び信託預金　16,662,515千円 現金及び現金同等物　28,233,574千円	＊１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成20年８月31日現在） 現金及び預金　9,875,347千円 信託現金及び信託預金　16,747,581千円 現金及び現金同等物　26,622,928千円

（リース取引に関する注記）

第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
オペレーティングリース取引に関する未経過リース料 （貸主側） １年内　509,400千円 １年超　1,914,668千円 合　計　2,424,069千円	オペレーティングリース取引に関する未経過リース料 （貸主側） １年内　418,944千円 １年超　1,752,946千円 合　計　2,171,890千円

（有価証券に関する注記）

１．満期保有目的の債券で時価のあるもの

区　分		第４期（平成20年２月29日現在）			第５期（平成20年８月31日現在）		
		貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,977	9,983	5	9,957	9,962	5
合　計		9,977	9,983	5	9,957	9,962	5

２．その他の有価証券で時価のないもの

区　分	第４期（平成20年２月29日現在）	第５期（平成20年８月31日現在）
	貸借対照表計上額（千円）	貸借対照表計上額（千円）
譲渡性預金	2,500,000	5,000,000
合　計	2,500,000	5,000,000

３．その他の有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

区　分	第４期（平成20年２月29日現在）	第５期（平成20年８月31日現在）
	１年内（千円）	１年内（千円）
国　債	9,977	9,957
譲渡性預金	2,500,000	5,000,000
合　計	2,509,977	5,009,957

（デリバティブ取引関係に関する注記）

第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
１．取引の状況に関する事項 （１）取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は金利関連では金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。	１．取引の状況に関する事項 （１）取引の内容 同左
（２）取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。	（２）取引に対する取組方針 同左
（３）取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	（３）取引の利用目的 同左 ①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性評価の方法 同左
（４）取引にかかるリスクの内容 金利キャップ取引及び金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。	（４）取引にかかるリスクの内容 同左
（５）取引にかかるリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。	（５）取引にかかるリスク管理体制 同左
２．取引の時価等に関する事項 すべてヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	２．取引の時価等に関する事項 同左

（退職給付に関する注記）

第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

（税効果会計に関する注記）

第４期 （平成20年２月29日現在）	第５期 （平成20年８月31日現在）
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産） （１）流動資産 未払事業所税損金不算入額 1,230千円 未払事業税損金不算入額 22千円 繰延ヘッジ損益 8,023千円 小計 9,275千円 （２）固定資産 繰延ヘッジ損益 201,269千円 小計 201,269千円 （繰延税金資産の純額） 210,545千円	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産） （１）流動資産 未払事業所税損金不算入額 1,332千円 未払事業税損金不算入額 717千円 繰延ヘッジ損益 1,270千円 小計 3,320千円 （２）固定資産 繰延ヘッジ損益 141,879千円 小計 141,879千円 （繰延税金資産の純額） 145,199千円
２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% （調整） 支払配当の損金算入額 △39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% （調整） 支払配当の損金算入額 △39.31% その他 0.13% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.21%

（持分法損益に関する注記）

第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

（関連当事者との取引に関する注記）

第４期（自　平成19年９月１日　至　平成20年２月29日）

１．支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	投資口等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社	東京都千代田区	257,500	投資運用業	なし	兼任１人	資産運用委託契約の受託	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社への資産運用報酬の支払（注１）	742,756（注２）	未払費用	315,930

（注１）　本投資法人の執行役員である牧野知弘が、第三者（パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約及び資産運用委託契約で定められた条件によっております。

（注２）　資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬207,060千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬23,750千円が含まれております。

（注３）　上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

３．子会社等

該当事項はありません。

４．兄弟会社等

該当事項はありません。

第５期（自　平成20年３月１日　至　平成20年８月31日）

１．支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	投資口等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	パシフィックコマーシャル株式会社（注１）	東京都千代田区	257,500	投資運用業	なし	兼任１人（注２）	資産運用委託契約の受託	パシフィックコマーシャル株式会社への資産運用報酬の支払（注２）	461,299（注２）（注３）	－	－

（注１）平成20年6月1日付で、「パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社」が商号を変更しています。

（注２）本投資法人の執行役員である牧野知弘が、第三者（パシフィックコマーシャル株式会社）の代表者を平成20年６月19日に退任しております。上記は、退任するまでの期間に行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約及び資産運用委託契約で定められた条件によっております。

（注３）資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬53,421千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬22,750千円が含まれております。

（注４）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

３．子会社等

該当事項はありません。

４．兄弟会社等

該当事項はありません。

（１口当たり情報に関する注記）

第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
１口当たり純資産額　466,081円 １口当たり当期純利益金額　13,745円 なお、１口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	１口当たり純資産額　468,613円 １口当たり当期純利益金額　15,883円 なお、１口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注）１口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第４期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
当期純利益金額　（千円）	3,538,150	4,088,338
普通投資主に帰属しない金額　（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	3,538,150	4,088,338
期中平均投資口数　（口）	257,400	257,400

（重要な後発事象に関する注記）

第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
１．資産の取得 本投資法人は、平成19年12月20日付で取得を決定していた以下に掲げる特定資産（サンエスビル）の取得を平成20年３月３日付で完了しています。また、平成20年３月25日付で以下に掲げる特定資産（藤和浜松町ビル）の取得（区分所有権の追加取得）を決定し、平成20年３月27日付で資産の取得を完了しています。 当該特定資産の概要は以下の通りです。 物件番号　Office A-30 物件名称　サンエスビル 取得価格（注１）　5,100,000千円 所在地（注２）　東京都新宿区 資産の種類　不動産 用途　オフィスビル 売買契約締結日　平成19年12月21日 取得日　平成20年３月３日 物件番号　Office A-26 物件名称　藤和浜松町ビル 取得価格（注１）　242,200千円 所在地（注２）　東京都港区 資産の種類　不動産（注３） 用途　オフィスビル 売買契約締結日　平成20年３月27日 取得日　平成20年３月27日 （注１）「取得価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他取得経費を含みません。 （注２）「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。 （注３）区分所有権を取得後、同日付にて本投資法人が既に保有する当該物件を信託財産とする信託に追加信託をしています。	１．資産の取得 本投資法人は、平成19年11月28日付で停止条件付不動産売買契約を締結した以下に掲げる特定資産について、平成20年10月14日付でテナント内装工事における消防法上の検査完了の確認が取れることを条件に取得を決定し、平成20年10月20日付で資産の取得を完了しています。 当該特定資産の概要は以下の通りです。 物件番号　Retail B-１ 物件名称　モラージュ柏〈増床計画〉 取得価格（注１）　2,210,000千円 所在地（注２）　千葉県柏市 資産の種類　不動産（注３） 用途　都市周辺型複合商業施設 売買契約締結日　平成19年11月28日 取得日　平成20年10月20日 （注１）「取得価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他取得経費を含みません。 （注２）「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。 （注３）本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地上に建設されており、本投資法人は、本物件を不動産として取得後、同日付をもって、既に保有しているRetail B-１ モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託をしています。

第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
２．資産の譲渡 本投資法人は、投資法人規約に定める方針に基づき、以下に掲げる資産の現状及び将来にわたっての収益及び資産価値の増減等についての予測並びにポートフォリオ全体の資産構成等を総合的に勘案し、平成20年２月28日付で以下に掲げる特定資産の譲渡を決定し、平成20年３月３日付で譲渡を完了しています。 当該特定資産の概要は以下の通りです。 物件番号　Office A-14 物件名称　パシフィックシティ浜松町 譲渡価格（注１）　2,538,000千円 所在地（注２）　東京都港区 資産の種類　不動産信託受益権 用途　オフィスビル 売買契約締結日　平成20年３月３日 譲渡日　平成20年３月３日 譲渡先　オーエス株式会社 損益に及ぼす影響　不動産等売却益約657百万円を計上する予定です。 物件番号　Office A-18 物件名称　五反田メタリオンビル 譲渡価格（注１）　2,012,000千円 所在地（注２）　東京都品川区 資産の種類　不動産信託受益権 用途　オフィスビル 売買契約締結日　平成20年３月３日 譲渡日　平成20年３月３日 譲渡先　オーエス株式会社 損益に及ぼす影響　不動産等売却益約644百万円を計上する予定です。 （注１）「譲渡価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他譲渡経費を含みません。 （注２）「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。	―

第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	第５期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
３．資金の借入 本投資法人は、平成20年２月28日付で、不動産の取得資金及びそれらの関連費用に充当するため、以下の通り資金の借入れを決定し、平成20年３月３日付で借入れの実行を完了しています。 ［タームローンＰ（期間７か月）］ ①借入先　：住友信託銀行株式会社 ②借入金額　：1,500,000千円 ③利率　：全銀協１か月物円ＴＩＢＯＲ＋0.4% 平成20年４月28日から平成20年５月26日までの期間の適用利率は1.070%（注） （注）直近期間の適用利率のみを記載しています。 ④借入実行日　：平成20年３月３日 ⑤返済期日　：平成20年９月29日 ⑥担保の有無　：無担保 ⑦保証の有無　：無保証	２．資金の借入 本投資法人は、平成20年９月24日付で、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、以下の通り資金の借入れを決定し、タームローンＲ及びタームローンＵについては、平成20年９月29日付で、タームローンＳ及びタームローンＴについては、平成20年10月30日付で、借入れの実行をそれぞれ完了しています。 ［タームローンＲ（期間：２年）］ ①借入先　：株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 ②借入金額　：14,500,000千円 ③利率　：全銀協６か月物円TIBOR＋0.8% 平成20年９月29日から平成21年３月29日までの期間の適用利率は1.70583% ④借入実行日　：平成20年９月29日 ⑤返済期日　：平成22年９月29日 ⑥担保の有無　：無担保（注） ⑦保証の有無　：無保証 ［タームローンＵ（期間：２年）］ ①借入先　：住友信託銀行株式会社 ②借入金額　：3,000,000千円 ③利率　：全銀協６か月物円TIBOR＋0.8% 平成20年９月29日から平成21年３月29日までの期間の適用利率は1.70583% ④借入実行日　：平成20年９月29日 ⑤返済期日　：平成22年９月29日 ⑥担保の有無　：無担保（注） ⑦保証の有無　：無保証

第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
	［タームローンＳ（期間：１年６か月）］ ①借入先　：株式会社三井住友銀行 ②借入金額　：6,900,000千円千円 ③利率　：全銀協１か月物円TIBOR＋0.7％ 平成20年10月30日から平成20年11月27日までの期間の適用利率は1.44750％ ④借入実行日　：平成20年10月30日 ⑤返済期日　：平成22年４月30日 ⑥担保の有無　：無担保（注） ⑦保証の有無　：無保証 ［タームローンＴ（期間：２年）］ ①借入先　：株式会社三井住友銀行 ②借入金額　：6,500,000千円 ③利率　：全銀協６か月物円TIBOR＋0.8％ 平成20年10月30日から平成21年４月29日までの期間の適用利率は1.71750％ ④借入実行日　：平成20年10月30日 ⑤返済期日　：平成22年10月29日 ⑥担保の有無　：無担保（注） ⑦保証の有無　：無保証 （注）平成20年10月１日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付けの見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年９月25日付基本合意書に基づき、後記「４．担保の提供」記載の通り、担保提供を行うことが確定しました。

第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
―	３．資金の返済 本投資法人は、前記「２．資金の借入」記載の借入金及び手元資金をもって、平成20年９月29日付で元本返済期限が到来した既存借入金（タームローンＢ及びタームローンＨ）、平成20年10月30日付で元本返済期限が到来した既存借入金（タームローンＭ）について、借入れの返済をそれぞれ完了しています。 ［タームローンＢ］ ①借入先　：株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社七十七銀行 株式会社茨城銀行 株式会社親和銀行 株式会社西日本シティ銀行 ②返済金額　：17,000,000千円 ③返済日　：平成20年９月29日 ④元本返済方法　：一括返済 ［タームローンＨ］ ①借入先　：株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社千葉銀行 ②返済金額　：1,000,000千円 ③返済日　：平成20年９月29日 ④元本返済方法　：一括返済 ［タームローンＭ］ ①借入先　：株式会社三井住友銀行 ②返済金額　：13,500,000千円（注） ③返済日　：平成20年10月30日 ④元本返済方法　：一括返済 （注）平成19年12月28日及び平成20年７月30日付で、当初借入金額15,000百万円のうち1,500百万円について一部期限前弁済をしています。

第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日
―	４．担保の提供 平成20年10月1日付の、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付の見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年9月25日付基本合意書に基づき、以下の通り、担保提供を行うことが確定しました。 ①提供する資産 本投資法人の有する以下に掲げる特定資産 Office A-１　日立ハイテクビルディング Office A-２　パシフィックマークス新宿パークサイド Office A-３　パシフィックマークス築地 Office A-４　パシフィックマークス月島 Office A-５　パシフィックマークス西新宿 Office A-６　パシフィックマークス横浜イースト Office A-７　パシフィックマークス新浦安 Office A-８　大森シティビル Office A-９　赤坂氷川ビル Office A-10　パシフィックマークス渋谷公園通 Office A-11　パシフィックマークス日本橋富沢町 Office A-12　パシフィックマークス赤坂見附 Office A-13　アーバンスクエア八重洲ビル Office A-15　横浜相生町ビル Office A-16　パシフィックマークス新横浜 Office A-20　丸石新橋ビル Office A-22　パシフィックマークス新川 Office A-23　パシフィックマークス内神田 Office A-24　パシフィックマークス目白 Office A-25　パシフィックマークス川崎 Office A-26　藤和浜松町ビル Office A-27　リーラヒジリザカ Office A-28　パシフィックマークス青葉台 Office A-29　大塚HTビル Office A-30　パシフィックマークス新宿サウスゲート Office B-１　パシフィックマークス西梅田 Office B-２　パシフィックマークス肥後橋 Office B-３　名古屋錦シティビル Office B-４　パシフィックマークス江坂 Office C-１　パシフィックマークス札幌北一条 Office C-２　新札幌センタービル Retail A-１　心斎橋ＯＰＡ本館 Retail A-２　心斎橋ＯＰＡきれい館 Retail A-３　パシフィーク天神 Retail A-４　アルボーレ天神 Retail A-５　天神吉田ビル Retail A-６　アルボーレ神宮前 Retail A-７　アルボーレ仙台 Retail B-１　モラージュ柏 Retail B-２　ベルファ宇治 Retail C-１　イトーヨーカドー尾張旭店 Retail C-２　ケーヨーＤ２狩場インター店

第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	第５期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日

上記、特定資産の帳簿価格　　（単位：千円）

科　　目	帳簿価格（注）
建物	9,036,391
建物附属設備	2,681,773
構築物	147,252
機械装置	3,063
工具器具備品	13,820
土地	39,603,991
信託建物	31,885,781
信託建物附属設備	10,509,786
信託構築物	496,066
信託機械装置	489,113
信託工具器具備品	30,132
信託土地	165,164,729
借地権	1,839,965
合　　計	261,901,868

（注）平成20年８月31日現在の帳簿価格を記載しています。

②対応する債務　　（単位：千円）

科　　目	債務金額（注）
短期借入金	－
一年以内返済長期借入金	16,500,000
長期借入金	76,000,000
合　　計	92,500,000

（注）平成20年８月31日現在の借入金残高から、前記「３．資金の返済」記載の借入金を控除した金額を記載しています。これに加え、前記「２．資金の借入」記載の借入金が上記債務金額に加算されます。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価格	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備考
国債証券	割引短期国庫債券（第435回）	10,000	9,957	－	－	9,962	－	営業保証金として供託しています。
譲渡性預金	－	5,000,000	5,000,000	7,912	－	5,000,000	－	
合　計		5,010,000	5,009,957	7,912	－	5,009,962	－	

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区　分	種　類	契約額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	30,000,000	30,000,000	7,369
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	8,000,000	8,000,000	2,727
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	11,500,000	－	－
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	5,500,000	－	－
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	1,500,000	1,500,000	342
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,000,000	2,000,000	681
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,200,000	2,200,000	388
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	5,000,000	5,000,000	△ 111,553
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	7,000,000	7,000,000	△ 47,410
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	6,000,000	6,000,000	△ 37,096
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,000,000	2,000,000	4,233
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	3,300,000	3,300,000	12,476
合　計		84,000,000	67,000,000	△167,841

（注１）契約額等については、想定元本等に基づき記載しています。

（注２）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額		差引当期末残高	摘要
							当期償却額		
流動資産		－	－	－	－	－	－	－	
有形固定資産	建物	9,194,633	191,488	－	9,386,121	349,730	103,886	9,036,391	
	建物附属設備	2,858,532	107,511	－	2,966,044	284,270	91,697	2,681,773	
	構築物	144,650	13,523	－	158,173	10,921	2,981	147,252	
	機械装置	3,275	－	－	3,275	212	185	3,063	
	工具器具備品	6,134	8,773	－	14,908	1,087	624	13,820	
	土地	34,469,746	5,134,245	－	39,603,991	－	－	39,603,991	（注）
	建設仮勘定	8,244	－	8,244	－	－	－	－	
	信託建物	33,814,549	237,279	749,604	33,302,224	1,416,443	401,153	31,885,781	
	信託建物附属設備	11,576,625	417,218	254,874	11,738,969	1,229,182	352,715	10,509,786	
	信託構築物	519,296	11,701	10,196	520,802	24,736	6,894	496,066	
	信託機械装置	527,171	24,346	－	551,517	62,404	16,971	489,113	
	信託工具器具備品	18,101	15,262	－	33,364	3,231	1,929	30,132	
	信託土地	167,072,371	247,103	2,154,745	165,164,729	－	－	165,164,729	
	信託建設仮勘定	2,538	－	2,538	－	－	－	－	
	小計	260,215,873	6,408,454	3,180,204	263,444,122	3,382,220	979,038	260,061,902	
無形固定資産	借地権	1,839,965	－	－	1,839,965	－	－	1,839,965	
	その他無形固定資産	1,555	－	－	1,555	－	85	1,469	
	小計	1,841,520	－	－	1,841,520	－	85	1,841,435	
合　計		262,057,394	6,408,454	3,180,204	265,285,643	3,382,220	979,123	261,903,338	

（注）当期増加額の主要な内訳は以下の通りです。

土地の増加（売買に伴う増加）

Office A-３０　パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区	5,129,226千円
土地合計		5,129,226千円
総合計		5,129,226千円

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘　柄	発行年月日	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債	平成19年４月13日	10,000,000	－	－	10,000,000	1.52%	平成22年４月13日	（注１）	－
第２回無担保投資法人債	平成19年４月13日	17,000,000	－	－	17,000,000	1.96%	平成24年４月13日	（注１）	－
合　計		27,000,000	－	－	27,000,000	－	－	－	－

（注１）資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

（注２）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	－	10,000,000	－	17,000,000	－

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分			前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(注1)	返済期限	使途	摘要(注5)
	借入名	借入先								
短期借入金	タームローンH	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	－	－	500,000	1.16%	平成20年9月29日(注4)	(注2)	無担保無保証
		株式会社千葉銀行	500,000	－	－	500,000				
	タームローンM	株式会社三井住友銀行	14,000,000	－	500,000	13,500,000	1.09%	平成20年10月30日	(注2)	無担保無保証
	タームローンP（注3）	住友信託銀行株式会社	－	1,500,000	1,500,000	－	1.13%	平成20年9月29日	(注2)	無担保無保証
	小　計		15,000,000	1,500,000	2,000,000	14,500,000				
長期借入金(一年以内返済)	タームローンB	株式会社三井住友銀行	9,000,000	－	－	9,000,000	1.21%	平成20年9月29日(注4)	(注2)	無担保無保証
		住友信託銀行株式会社	3,000,000	－	－	3,000,000				
		株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
		株式会社七十七銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
		株式会社茨城銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
		株式会社親和銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
		株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	タームローンI	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	1.18%	平成21年3月27日	(注2)	無担保無保証
		株式会社みずほコーポレート銀行	4,000,000	－	－	4,000,000				
		三菱UFJ信託銀行株式会社	4,000,000	－	－	4,000,000				
		全国信用協同組合連合会	2,000,000	－	－	2,000,000				
		株式会社あおぞら銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
		株式会社新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	小　計		33,500,000	－	－	33,500,000				
短期借入金合計			48,500,000	1,500,000	2,000,000	48,000,000				
長期借入金	タームローンC	農林中央金庫	10,000,000	－	－	10,000,000	1.26%	平成21年9月27日	(注2)	無担保無保証
		株式会社三井住友銀行	9,000,000	－	－	9,000,000				
		株式会社新生銀行	5,000,000	－	－	5,000,000				
		株式会社あおぞら銀行	4,000,000	－	－	4,000,000				
		住友信託銀行株式会社	4,000,000	－	－	4,000,000				
		株式会社りそな銀行	3,000,000	－	－	3,000,000				
		株式会社みずほコーポレート銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
		三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				

（単位：千円）

区分			前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(注1)	返済期限	使途	摘要(注5)
	借入名	借入先								
長期借入金	タームローンD	中央三井信託銀行株式会社	3,500,000	－	－	3,500,000	1.26%	平成21年9月27日	(注2)	無担保無保証
	タームローンE	中央三井信託銀行株式会社	2,200,000	－	－	2,200,000	1.26%	平成21年9月27日	(注2)	無担保無保証
	タームローンF	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.36%	平成24年3月30日	(注2)	無担保無保証
		株式会社損害保険ジャパン	1,000,000	－	－	1,000,000				
		住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
		株式会社三重銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
		株式会社広島銀行	500,000	－	－	500,000				
		大同生命保険株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	1.87%			
	タームローンG	大同生命保険株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	2.26%	平成24年6月26日	(注2)	無担保無保証
	タームローンJ	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	1.26%	平成22年9月27日	(注2)	無担保無保証
		三菱UFJ信託銀行株式会社	4,000,000	－	－	4,000,000				
		株式会社新生銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
		株式会社あおぞら銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
		住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	タームローンK	全国共済農業協同組合連合会	1,000,000	－	－	1,000,000	1.83%	平成23年9月27日	(注2)	無担保無保証
		あいおい損害保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	タームローンL	株式会社日本政策投資銀行（注6）	1,000,000	－	－	1,000,000	1.82%	平成23年9月27日	(注2)	無担保無保証
	タームローンN	中央三井信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	1.26%	平成22年9月27日	(注2)	無担保無保証
	タームローンO	株式会社あおぞら銀行	3,300,000	－	－	3,300,000	1.26%	平成22年11月29日	(注2)	無担保無保証
	タームローンQ	株式会社日本政策投資銀行（注6）	－	2,000,000	－	2,000,000	1.96%	平成23年9月27日	(注2)	無担保無保証
小計			74,000,000	2,000,000	－	76,000,000				
合計			122,500,000	3,500,000	2,000,000	124,000,000				

（注１）「平均利率」は、借入先毎の借入利率を小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注２）資金使途は、いずれも不動産信託受益権若しくは不動産の取得及び関連する諸費用又は借入金の借換資金です。

（注３）平成20年３月３日付にて1,500,000千円を実行しています。なお、平成20年７月28日付にて全額期限前返済をしています。

（注４）契約上の返済期限は平成20年９月27日ですが、借入先金融機関休日のため実際の返済期限を記載しています。

（注５）平成20年10月１日付で、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付けの見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年９月25日付基本合意書に基づき、前記「１財務諸表　（６）注記表　（重要な後発事象に関する注記）　４．担保の提供」記載の通り、担保提供を行うことが確定しました。

（注６）日本政策投資銀行は、平成20年10月１日付で民営化されたことに伴い、社名を株式会社日本政策投資銀行へ変更しています。

（注７）長期借入金(１年以内に返済予定のものを除く)の当期末から起算して５年以内における１年ごとの返済予定額は次の通りです。

（単位：千円）

	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	43,700,000	18,300,000	14,000,000	－

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成20年８月31日現在）

Ⅰ　資産総額	294,472,108千円
Ⅱ　負債総額	173,850,925千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	120,621,183千円
Ⅳ　発行済口数	257,400口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	468,613円

（注）「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、帳簿価額を記載しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第１期 （自　平成18年２月22日 至　平成18年８月31日）	平成18年２月22日	200 (0)	0 (0)	200 (0)
第２期 （自　平成18年９月１日 至　平成19年２月28日）	平成18年９月26日	245,000 (0)	0 (0)	245,200 (0)
	平成18年10月24日	12,200 (0)	0 (0)	257,400 (0)
第３期 （自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日）	該当事項ありません。			
第４期 （自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日）	該当事項ありません。			
第５期 （自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日）	該当事項ありません。			

（注１）本投資法人は、平成18年２月22日に設立されました。

（注２）「販売日」は、投資口の発行に係る効力発生日を記載しています。

（注３）本邦外における販売及び買戻しの口数を括弧により内書きしています。

（注４）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間中、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成20年５月23日	有価証券報告書（第４期計算期間）
平成20年５月23日	訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成20年５月20日

日本コマーシャル投資法人

役員会　御中

あずさ監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	井上　寅喜	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	貞廣　篤典	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本コマーシャル投資法人の平成19年９月１日から平成20年２月29日までの第４期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本コマーシャル投資法人の平成20年２月29日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資産の譲渡並びに資金の借入を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年11月17日

日本コマーシャル投資法人

役員会　御中

あずさ監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	貞廣　篤典	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	羽太　典明	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本コマーシャル投資法人の平成20年３月１日から平成20年８月31日までの第５期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本コマーシャル投資法人の平成20年８月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、資金の借入及び資金の返済並びに担保の提供を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。