



第4期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日

Nippon Commercial
Investment
Corporation

東京都千代田区永田町二丁目11番1号
<http://www.nci-reit.co.jp/>

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、日本コマーシャル投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、この度、本投資法人は第4期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の決算を行い、当該計算書類について平成20年4月14日の本投資法人役員会において承認されましたので、ここに当期の運用成果と今後の方向につきましてご報告申し上げます。

当期は、国境を越えたクロスボーダーな不動産投資が急速に進展する中、日本の不動産投資市場及びJ-REIT市場もグローバルな影響を受けることとなりました。昨年来からのサブプライムローン問題を契機とする世界的規模での資本市場の混乱、原油価格の高騰による日本経済への物価高の懸念、急激な為替変動による企業業績への懸念等、日本の株式市場やJ-REIT市場を取り巻く環境も大きく変化いたしました。

さらに、昨年9月には、金融商品取引法が施行され、資本市場の健全な発展のために、取引の公正性、投資家の保護により重点を置いた業務運営体制の強化がさらに求められることとなりました。

こうした中で、本投資法人は不動産投資市場においてより成長の見込まれる新規物件の取得や物件入れ替えによるポートフォリオの質の向上と内部成長に注力した結果、営業収益8,894百万円、当期純利益3,538百万円と、前期を上回る成果を達成し、投資口1口当たり分配金は13,746円とさせていただくこととなりました。

すでに前期末で40物件、2,314億円の資産規模を有している本投資法人は、当期にポートフォリオの質の向上を図る資産の入れ替え等を行い、当期末時点で、43物件、2,514億円へと着実な成長を遂げております。

また、内部成長においては、オフィスビルの約80％弱を占める東京圏の賃料増額改定が順調に進んだほか、新規募集でも市場水準を上回る賃料での誘致に成功しております。このような着実な内部成長に取り組んだ結果、保有物件の鑑定評価額は上昇しており、ポートフォリオの質の向上と基盤の強化の進展を裏付けることとなりました。

なお、平成20年2月21日に投資主総会を開催し、監督体制の強化のために、監督役員を1名増員した3名体制を投資主の皆様にご承認いただきました。

今後とも不動産及び金融市場の変化に迅速に対応しつつ、引き続き中長期にわたり着実な成長と安定的な分配金を維持できるよう、投資主価値の最大化に向け、全力を尽くしてまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

日本コマーシャル投資法人 執行役員 牧野 知弘



分配金について

● 確定分配金 …… 第4期（平成20年2月期） 投資口1口当たり **13,746円**

● 予想分配金 …… 平成20年4月14日付「平成20年2月期決算短信」にて、以下の通り公表しています。

第5期（平成20年8月期） 投資口1口当たり **15,000円**

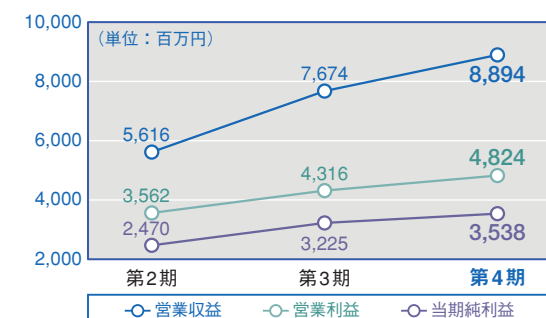
第6期（平成21年2月期） 投資口1口当たり **11,300円**

「平成20年2月期決算短信」により公表した予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成20年4月14日時点における予想数値です。そのため、テナントの移動等に伴う賃料収入の変動、金利の変更、新投資口の発行等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

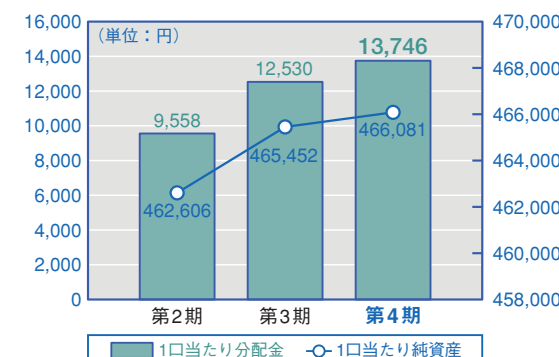
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

決算ハイライト

● 運用状況



● 分配状況



項 目		第 4 期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
営業収益	(百万円)	8,894
営業利益	(百万円)	4,824
経常利益	(百万円)	3,539
当期純利益	(百万円)	3,538
1口当たり純資産	(円)	466,081
1口当たり分配金	(円)	13,746
配当性向	(%)	100.0
純資産比率	(%)	41.2

投資方針

- 景気感応度の高い都市型商業不動産への投資
ー オフィスビル及び中心市街地型商業施設に集中投資 ー

投資対象資産	投資対象地域／類型	第4期末時点の投資比率
オフィスビル	Office 特に東京圏、大阪圏及び名古屋圏のオフィスビルの集積する地域への集中投資  3大都市圏＋その他都市圏 中心市街地	87.9%
商業施設	Retail 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 Retail 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 Retail 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 都市周辺地域	12.1%



* 投資比率は取得価格ベース

目次

Inside Front Cover

- 投資主の皆様へ（執行役員挨拶）
- 01 分配金について・決算ハイライト
- 02 投資方針・目次
- 03 特集（対談）
「金融商品としての
リートの魅力を高めたい！」
- 08 投資戦略・成長戦略
～リートの魅力を高めるために～
取り組み方針／取り組んだ主要施策
- 10 ポートフォリオの質の向上 ～外部成長～
物件の入れ替え（取得・売却）／
含み益（売却益）の活用

- 15 内部成長戦略の実施
高稼働率の維持／賃料増額の実現／
鑑定評価額の上昇
- 17 財務戦略
- 19 ポートフォリオ一覧
- 20 ポートフォリオの分散状況
- 21 物件概要
- 28 資産運用のしくみ
- 30 資産運用報告
- 68 投資情報
- Inside Back Cover 投資主インフォメーション

特集

金融商品としての
リートの魅力を
高めたい！

Koichi Ito

Tomohiro Makino

今回は、個人のマネー相談、企業等でライフプランセミナー等の講師、テレビ・新聞・マネー雑誌などでも活躍され、さまざまなライフデザインにフィットするファイナンシャル・プランニングを提案されている千葉商科大学大学院教授である 伊藤宏一先生にお越し頂き、日本コマーシャル投資法人の執行役員であり、資産運用を受託するパシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社の牧野知弘社長と、金融商品としての不動産投資信託（リート）の魅力、今後について熱く語って頂きました。

牧野 伊藤先生は個人の資産運用についてこれまで数多くのご提案をされていらっしゃいますが、昨今の「貯蓄から投資へ」という流れの中で、現在の日本の個人の方の投資についてどのような感想をもたれていますか？

伊藤 今まで日本人の多くは投資をせずずっと銀行をはじめとした金融機関に貯蓄をしてきました。そうした投資経験の少ない人たちから見ると、「投資」というと、儲かりそうな株式などに投資をして「勝つか負けるか」といった短期売買を行うというイメー

ジが強いのではないのでしょうか。

牧野 現在でも本屋さんなどには「株でこれだけ儲けた！」とか、「外債、FXで大金持ちに！」といった本が店頭に山積みになっていますよね。

伊藤 こうした特定の商品に1点集中して投資を行うやり方、あるいは円高になったという理由だけでドルに投資をするやり方を私は「狩猟型」の投資と呼んでいます。一方で、様々な金融商品を組み合わせて、中長期に安定的に運用していく投資の仕方を「田園型」と呼んでいます。

金融商品としてのリートの魅力を高めたい！

牧野 「田園型」といいますと？畑を耕すようなイメージがありますが。

伊藤 そうです。「田園型」というのは花や作物を育てるように、時には嵐（値下がり）もあるけど、じっくりとお金を育てて実らせましょうというイメージです。ベートーベンの交響曲「田園」、あの旋律が流れている、そんなイメージです。

牧野 花や作物の組み合わせで、じっくりと育てていくわけですね。

伊藤 はい、「田園型」では組合せが大切です。リスクは多少大きいけれどリターンも大きく期待できるハイリスクハイリターンの商品、あるいは反対にリスクは小さいけれどリターンも少ししか期待できないローリスクローリターンの商品を組み合わせていく発想が求められるのです。これはアセットアロケー



ションという考え方で、リスクをコントロールするうえでとても大切な考え方です。

リートの位置づけ

牧野 そうした中でリートはどのような位置づけになりますか？

伊藤 リートはちょうど中間に位置する、つまりミドルリスクミドルリターンの商品だと思います。株式や債券は裏づけとして「企業」があります。それに対してリートは実体としての「不動産」があります。企業は日々刻々と業績が変化していき、多くのリスクと向かい合っていますが、不動産は賃貸を行うことによって定期的に安定した収益が生み出されますので、株式や債券以上に安定した配当が期待できるわけです。リートはアセットアロケーションを組むうえでも非常に魅力的な商品だと思いますよ。

牧野 そうですね。ただ、残念なことに今でも個人の方からは不動産はリスクが高いのでは？という懸念の声が多いようです。先日もある個人投資家の方から、「おたくのリートはサブプライムローンの債権をどのくらい持っているのですか？」という質問をいただきびっくりしたことがありました。

伊藤 リートは不動産を投資対象としているのであって、サブプライムローン債権に投資していることはありえないということがよく伝わっていないのでしょう。

牧野 サブプライムローンで苦しむリート、みたいな報道がされるとそのように感じる方

がいらっしゃっても不思議ではないですよ。実態はサブプライムローン問題で大きな損失を出した外国人の投資家を中心に投資意欲が減退して日本のリートを売却して換金したことが、最近のリート相場の下落の一因とも言われているのですが、なかなか個人の方にご理解いただけていませんね。我々もきちんとして説明できていないと反省しています。

伊藤 短期での変動はともかく、個人の今後の資産運用を考えると、私はリートのような商品は中長期で運用していく金融商品として、とても魅力的な商品だと思います。今、日本では老後の生活基盤としての公的年金は先細りです。その一方で最近の方は退職をされてもとても元気です。アクティブシニアと言われているですね。皆さん、生き生きといろいろなものに挑戦される、海外に出かけたり、アートを楽しんだり。そうした方々は自分のシニアライフを楽しんで生きていくには経済的な基盤は自分で作らなければならないわけです。

牧野 自分のお金を大事に運用しないといけません。

伊藤 そうです。金利もなかなか上がらない中での資産運用、つまり「お金に働いてもらう」という発想です。定期的にお金が入ってくる仕組みを作ることです。たとえば、投資対象を株式、債券、リートなどに分散して、リスクを回避しながら安定的にリターンを受け取る仕組みを作ること。これはこれからの人生の中でとても重要だと思います。



リートの魅力

牧野 さてミドルリスクミドルリターンといわれているリートですが先生の目からご覧になったのリートの魅力、最近のマーケットを含めた状況をどのようにご覧になっていますか？

伊藤 さきほども言いましたようにリートはその裏づけが「不動産」という実物であり、テナントが中長期に安定して入居すれば、その収入も安定して入ってくる仕組みになっています。もちろん個人が実物不動産に投資をすることも可能ですが、管理面も煩雑ですし、物件としての流動性にも不安があります。それに比べてリートは管理面では専門家がすべて面倒をみてくれますし、上場して

いることで流動性も高いといった点で魅力があると思います。

牧野 個人ではどうしてもワンルームマンションくらいしか買えませんし、借手がつくのか、修繕はどうしよう、とか悩み事がつきませんよね。

伊藤 そのとおりです。また、現在のリートマーケットは様々な要因で投資口価格が下がって、その結果「割安」と思われる銘柄が増えている状況です。ところが、一般個人の方々は必ずしもそのようには見られていないようですね。個人のみなさんはたとえばセールで安い衣類に対しては「お買い得」とすぐに判断されますが、金融商品となるとそのように判断されないのです。

牧野 不動産についてもどこかに警戒感があるような気がします。本当は日本人は昔から「不動産」がとても好きな国民だと思うのですが。私はリートこそがこの「不動

産」という日本人が大好きな資産をみんなで持てる、いわば「不動産の民主化」を実現した商品だと思っています。

伊藤 なるほど。運用して得た利益をみんなで分配、分かち合うということですね。

牧野 はい。ところが現状はリートマーケットで個人の方が占める保有割合はわずかに10%強、投資信託の分を含めても20%程度です。アメリカなどが50%を占めているのと比べても対照的です。このようなリートの持っている安定的な仕組みが早く個人の方々にも理解され、先生のおっしゃる「田園型」商品として広く愛されるようになることが大切ですね。

リートの「これから」

伊藤 リートはまだ誕生して6年半と歴史も浅いですが、今後、歴史が積み重なってい

くことで、リートの中でもしっかりとした物件を所有し、安定した配当を出していくリートと、そうではないリートに分かれてくると思います。そうした中で、たとえば、ジャズのスタンダードナンバーのように、絶えず受け継がれていく「名曲」のようなリートが今後日本に現れてくるのではないかと期待しています。現在はそのステージにあがっていく前の「試練」のときなのかもしれません。

牧野 そうですね。コアなファンのついた「末永く愛される」リートを目指していきたいと思いますね。ところで、伊藤先生は小学生や中学生を対象とされた金融教育に取り組まれていると聞きました。

伊藤 はい。日本ではこれまであまり学校で「金融」のことについてきちんと体系的に教えられる機会がなかったと思います。そこで「将来の夢や目標をもとう」というテーマからはじめて「貯蓄」「借入」「リスクとリターン」「保険」「投資」「仕事」といった一連のテーマを考えてもらい、生活の不可欠の要素としての金融を正しく理解してもらいたいと。

牧野 それこそ先生のおっしゃる「田園型」ですね。

伊藤 そうそう。「お金」だけでなく「ひと」もね。

牧野 伊藤先生、本日はお忙しいところを本当にありがとうございました。日本コマーシャル投資法人も「田園型」の「スタンダードナンバー」を目指して、個人のみなさんに長く愛されるリートをめざしていきます。



【対談者プロフィール】

伊藤 宏一（いとう こういち） 〈写真左〉

千葉商科大学大学院教授（パーソナルファイナンス）
株式会社ボラーノ・コンサルティング代表取締役

税理士・CFPとして活躍。日本FP協会常務理事（教育担当）。1993年独立系のFPグループ「ライフプラン倶楽部」を設立、代表を務める。個人のライフデザイン実現にフィットした資産運用論やリスクマネジメント論を展開。

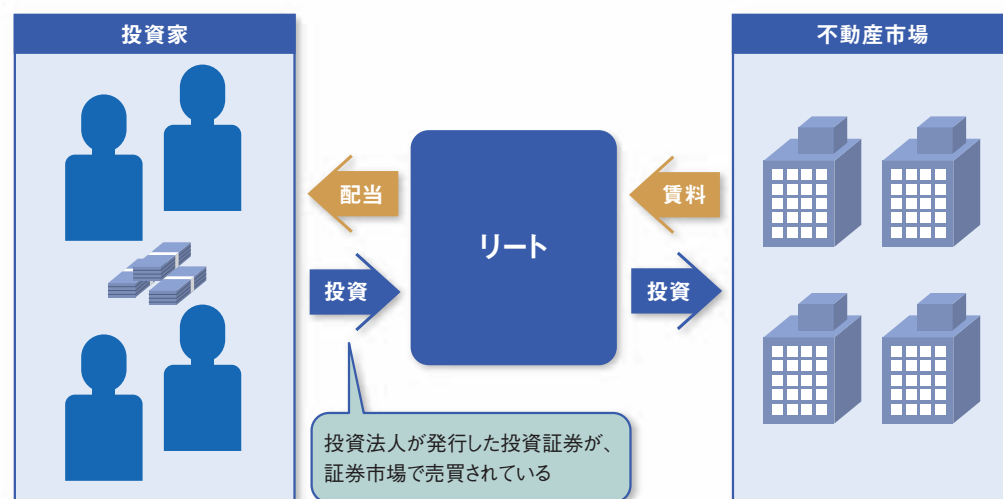
現在、ソニー（株）FP相談室顧問としてマネー相談に応じる他、早稲田大学日本橋キャンパスでキッズ・マーケット・キャンプ（子ども向け金融教育）に取り組む。月刊誌『インベストライフ』編集主幹。企業等でのセミナー、NHK『家計診断』などのテレビ・ラジオ出演、雑誌執筆も多い。

牧野 知弘（まきの ともひろ） 〈写真右〉

日本コマーシャル投資法人 執行役員
パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社 代表取締役社長

昭和58年 株式会社第一勧業銀行（現：株式会社みずほ銀行）入行。株式会社ボストンコンサルティンググループ、三井不動産株式会社を経て、平成17年よりパシフィック・コマーシャル・インベストメント代表取締役社長。平成18年2月より日本コマーシャル投資法人執行役員を兼職。■
都市型商業不動産に関する運営・投資経験が豊富。

● 不動産投資信託（リート）のスキーム

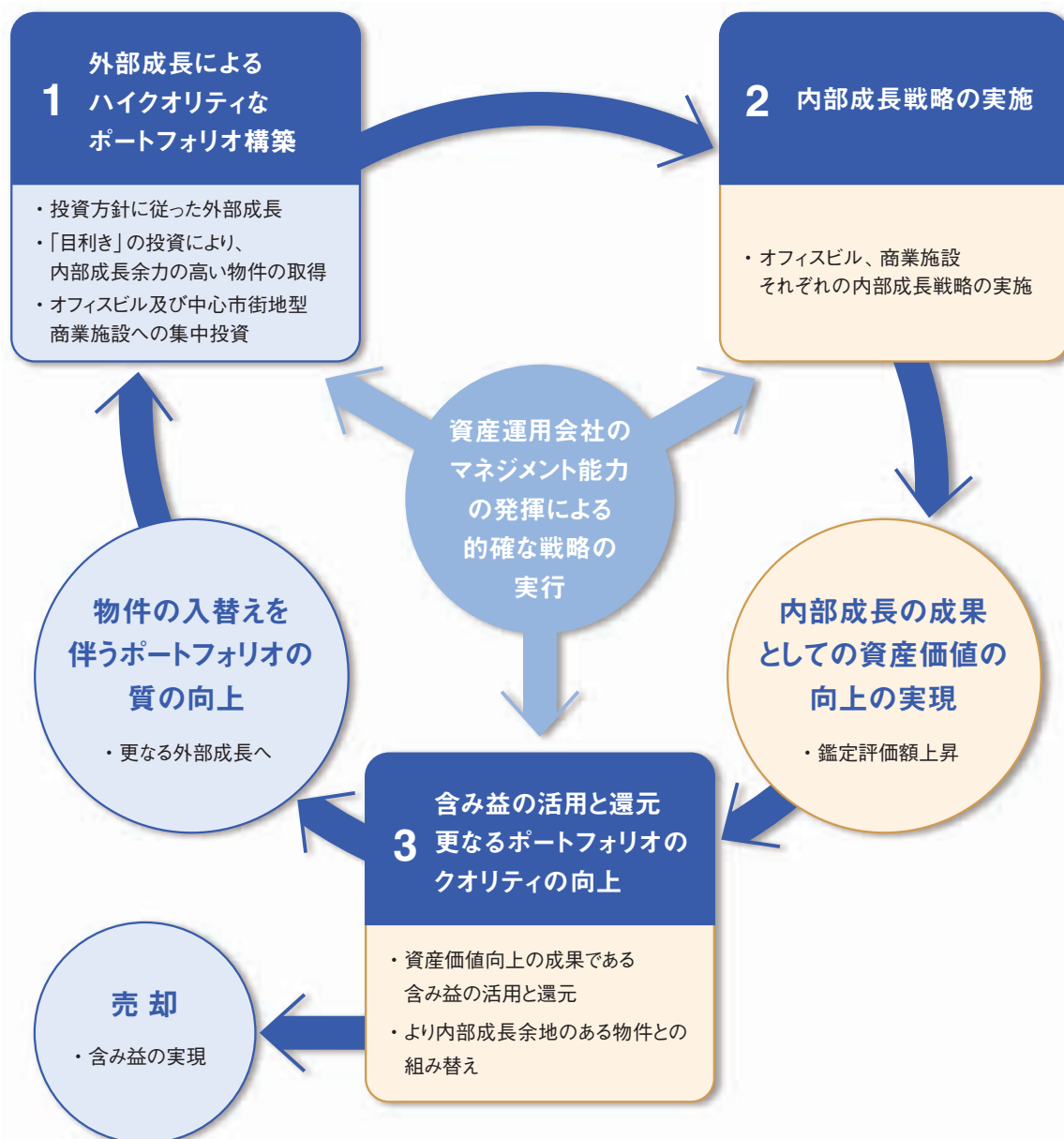


取り組み方針

物件の積極的な入れ替えによるポートフォリオの質の向上に注力

日本の株式市場やリート市場を取り巻く環境が大きく変化する中、投資対象の厳選（投資エリア、物件規模）および、含み益を活用したポートフォリオの質的向上、規模的成長を継続するために、以下のポートフォリオ構築サイクルを循環させ、中長期的な安定運用に努めてまいります。

安定運用のためのポートフォリオ構築サイクル



取り組んだ主要施策

左記のポートフォリオ構築サイクルに基づき、以下の主要施策を実行しました。

サイクル	施策の概要
含み益の活用と還元 更なるポートフォリオのクオリティの向上	物件の入れ替えを伴うポートフォリオの質の向上 10ページ参照 新規取得 「東京圏」「好立地」「大型物件」を中心に、より内部成長の余地のある物件を取得 取得価格合計：291億円（オフィスビル5物件、商業施設2物件） 売却 今後の成長性・収益性等を勘案し、売却の実行 譲渡価格合計：93億円（オフィスビル5物件）
	含み益（売却益）の活用と還元 13ページ参照 活用 既保有物件へのリニューアル工事実施等による資産価値（質）の向上 - デザイナーを採用したデザイン重視のリニューアル工事 - 大規模空調設備改修工事の前倒し実施 テナント満足度の向上、賃料増額改定への布石 還元 分配金として投資家へ還元
	資産規模の順調な拡大（ハイクオリティなポートフォリオ構築） ポートフォリオの最適化、規模の拡大による安定運用の基盤を構築 平成18年9月の上場以来、1年半で600億円超の外部成長実現 1,917億円（平成18年9月上場時） → 2,537億円（注）（平成20年3月末） → 3,000億円 → 5,000億円（中長期的に資産規模5,000億円を目指す） （注）保有物件の資産総額（取得（予定）価格ベース）
	内部成長戦略の実施 高稼働率の維持 15ページ参照 - 効果的なリニューアル工事等の実施によるオフィス環境の向上 テナント満足度の向上 順調な賃料増額の実現 16ページ参照 - 投資エリアの中心である東京圏のオフィスビルにおいて、新規入居、契約更改を迎えた面積のうち、83%で賃料増額を実現 内部成長戦略の着実な実行による鑑定評価額の上昇 16ページ参照 - 東京圏に投資を集中させた投資方針、及び着実な内部成長戦略の評価 上場時取得物件において、約185億円（10%）の評価額上昇

本投資法人は、資産規模の拡大のみならず、ポートフォリオの更なる質の向上をテーマに、「東京圏」「好立地」「大型」のオフィスビルを中心に、より内部成長の余力のある物件への入れ替えを実施しました。

(取得価格合計291億円：オフィスビル5物件、商業施設2物件)

Office A-30 <第5期取得物件>

[サンエスビル]

ゾ ー ン：新宿・池袋ゾーン

所 在 地：東京都新宿区新宿四丁目
2番16号

敷地面積：257.87㎡

延床面積：2,038.70㎡

構造・階数：SRC 10F

建築時期：1985年8月29日

取 得 日：2008年3月3日

立地特性

- JR「新宿」駅、東京メトロ丸の内線「新宿三丁目」駅からともに徒歩約3分という好立地
また、当該物件のエリアには2008年6月に東京メトロ副都心線「新宿三丁目」駅が開業予定
- 「甲州街道」「明治通り」が交わる交差点に面しており、視認性に優れ、強い顧客誘引力を有す
▶ 多様な業種業態のテナント需要を期待できます

建物の特徴

- 中2階になっており、2階へも路面から外階段を利用して直接入店も可能
- 建物壁面の大型映像装置、1階・屋外・屋上への広告掲載による広告料等の収入も見込める



Office A-26 <第4期取得物件>

[藤和浜松町ビル]

ゾ ー ン：東海道線沿線ゾーン

所 在 地：東京都港区浜松町二丁目6番2

交通アクセス：JR「浜松町」駅から徒歩約3分

敷地面積：1,401.61㎡

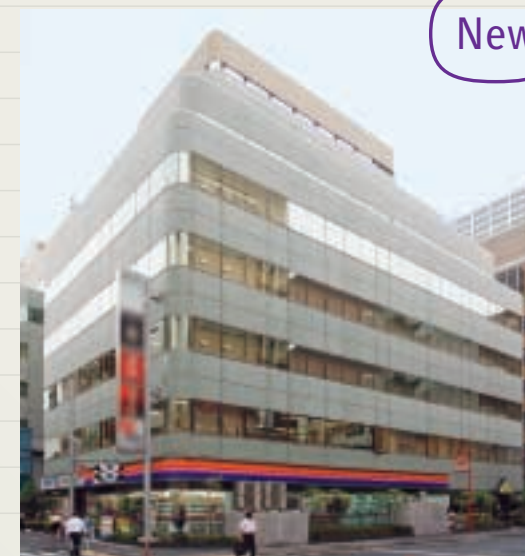
延床面積：8,331.90㎡（一棟全体の面積）

構造・階数：S/RC B2/8F

建築時期：1993年2月26日

取 得 日：2007年10月30日（区分所有権の取得）
2008年 3月27日（区分所有権の追加取得）

- 空港へのアクセスなどの利便性を重視したテナント構成
- 1フロア面積最大約260坪



Office A-27 <第4期取得物件>

[リーラヒジリザカ]

ゾ ー ン：東海道線沿線ゾーン

所 在 地：東京都港区三田三丁目4番10号

交通アクセス：JR「田町」駅から徒歩約7分
都営地下鉄「三田」駅から徒歩約4分

敷地面積：1,474.05㎡

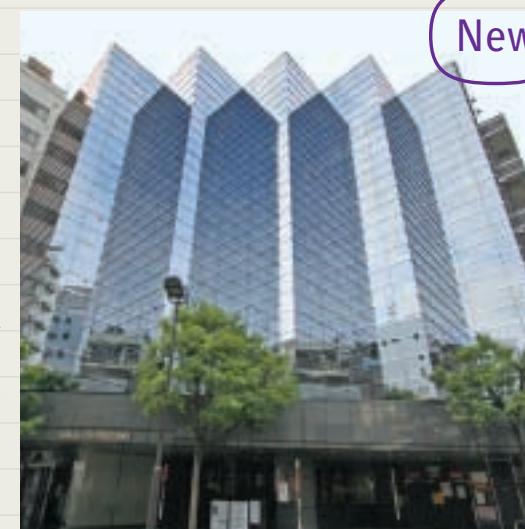
延床面積：6,598.52㎡（一棟全体の面積）

構造・階数：SRC B1/7F

建築時期：1991年11月20日

取 得 日：2007年10月30日（区分所有権の取得）

- 大手メーカーや大使館等が周辺に所在し、関連需要が見込まれる立地
- 1階エントランスホール・エレベーターホールの床・壁は御影石張り仕上げ
- 1フロア面積最大約170坪



Office A-28

〈第4期取得物件〉

[上毛青葉台ビル*]

New



(新名称：
パシフィックマークス青葉台)

ゾ ー ン：R246・六本木・恵比寿ゾーン
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：田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩約8分
敷地面積：701.83㎡ 延床面積：3,215.11㎡
構造・階数：SRC B1/7F
建築時期：1993年12月9日
取 得 日：2007年11月28日

*平成20年5月1日付で名称を変更することとしました。

Office A-29

〈第4期取得物件〉

[大塚HTビル]

New



ゾ ー ン：新宿・池袋ゾーン
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「大塚」駅から徒歩約5分
敷地面積：455.94㎡ 延床面積：2,317.67㎡
構造・階数：SRC 7F
建築時期：1990年3月16日
取 得 日：2007年11月29日

売却物件

本投資法人の投資方針に従い、内部成長の余地に限りがある物件を売却しました。

2007年11月 オフィスビル3物件

(パール飯田橋ビル・岩本町163ビル・TS保土ヶ谷ビル)

譲渡価格合計：47.5億円

2008年3月 オフィスビル2物件

(パシフィックシティ浜松町・五反田メタリオンビル)

譲渡価格合計：45.5億円

含み益(売却益)の活用事例

売却益の一部を活用し、既保有物件の資産価値(質)の向上のためリニューアル工事等を前倒しで実施しました。

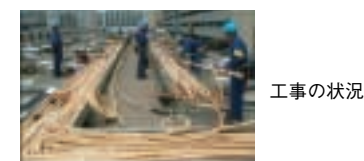
● リニューアル工事(パシフィックマークス新宿パークサイド)

デザイナーを採用しホテル仕様のデザイン導入。
低コストでのオフィス環境の改善を実現。



● 大規模空調工事の前倒し完了(日立ハイテクビルディング)

最新の個別空調設備を備えたオフィスビルへ改修。オフィス環境の改善を実現。



テナント満足度の向上、高稼働率の維持、賃料単価改定の一層の引き上げを目指します。

Retail A-7

〈第4期取得物件〉

[アルボーレ仙台]

New



タ イ プ：中心市街地型商業施設
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「仙台」駅から徒歩約8分
敷地面積：736.01㎡ 延床面積：4,082.94㎡
構造・階数：S/SRC B1/7F
建築時期：1997年3月26日
取 得 日：2007年11月29日

Retail C-2

〈第4期取得物件〉

[ケーヨーD2
狩場インター店]

New



ゾ ー ン：都市周辺型単一商業施設
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
敷地面積：7,093.66㎡ 延床面積：10,628.44㎡
構造・階数：S 5F
建築時期：2007年9月26日
取 得 日：2007年11月30日

東京圏

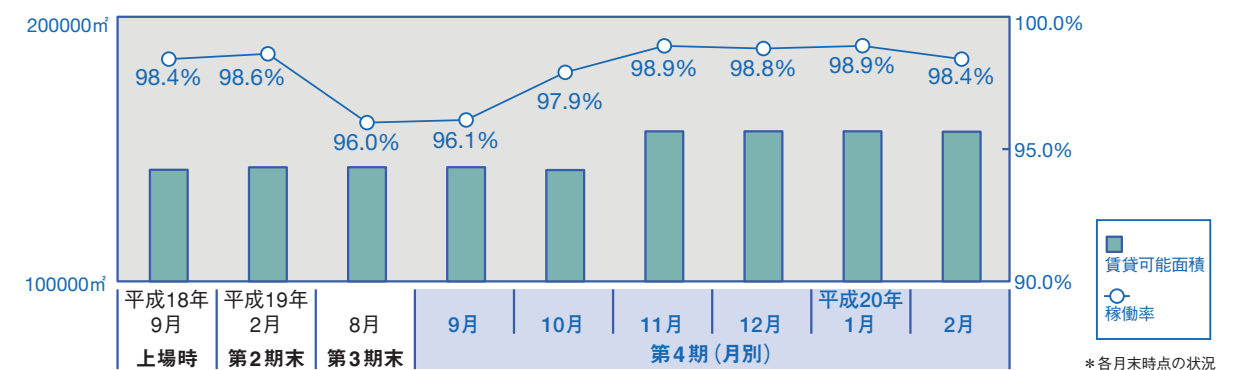
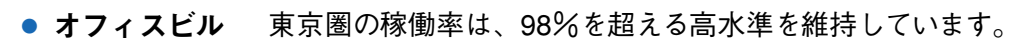


*平成20年4月1日付及び5月1日付で運用資産の名称を変更することとしました。

Internal Growth

効果的なりニューアル工事、設備更新の実施等、保有物件のクオリティ（質）の向上に積極的に取り組むとともに、テナント動向等を踏まえた計画的かつ積極的なリーシング活動により、ポートフォリオ全体の稼働率は安定的に97%を上回る水準で推移しています。

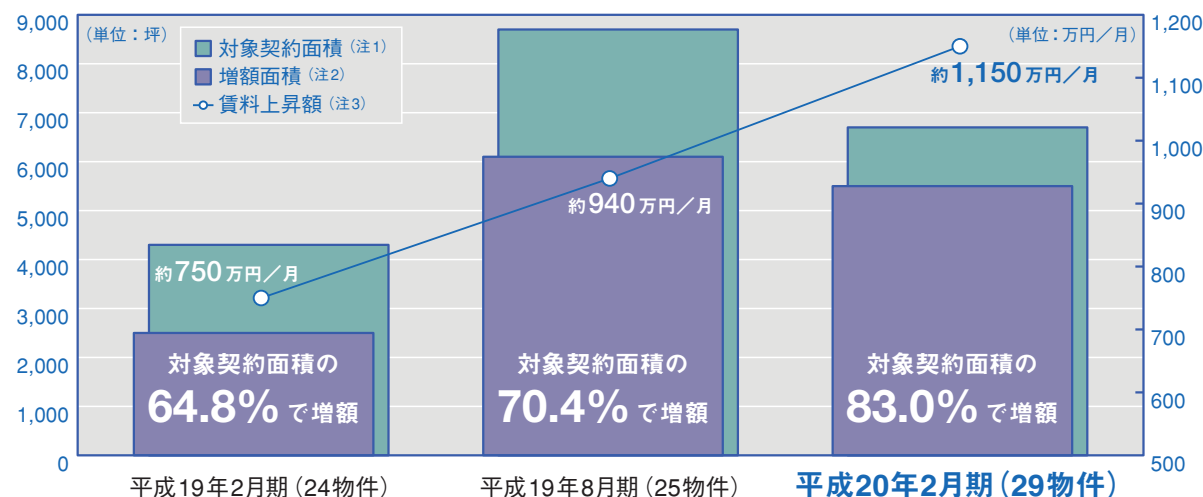
- **ポートフォリオ全体**



順調な賃料増額の実現

ポートフォリオの80%弱を占める東京圏のオフィスビルにおいて、契約更改時の賃料増額改定が順調に進んだほか、新規募集においても市場水準を上回る賃料での誘致に成功しました。その結果、新規入居又は、契約更改を迎えたテナントのうち、対象面積で80%を超える面積で従前の契約よりも高い賃料での成約を実現しました。

● 東京圏における新規成約、契約更改による賃料の変動状況（契約面積ベース）

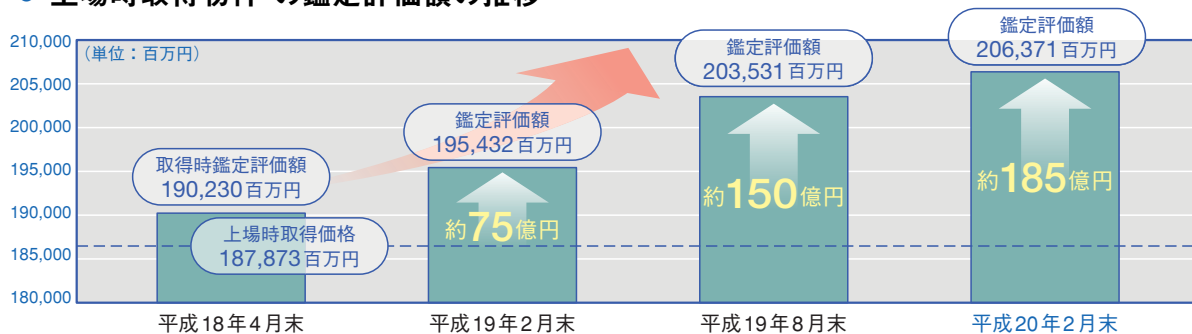


(注1) 当該期中に新規入居、又は契約更改により契約条件が変更となった区画面積
(注2) 上記注1の区画面積のうち、当該期中に増額改定に至った面積
(注3) 上記注1の区画面積のうち、新規入居の場合は従前のテナントとの賃料の差額を、契約更改の場合は契約更改前の賃料との差額を合計したもの

鑑定評価額の上昇

3大都市圏、特に東京圏に投資を集中させた投資方針、及び着実な内部成長戦略の実績の評価により、保有物件の鑑定評価額も上昇しています。上場時取得物件*の鑑定評価額は、上場後1年半で約185億円（10%）上昇しました。これは、本投資法人のポートフォリオの質の高さを表すものと考えます。

● 上場時取得物件*の鑑定評価額の推移



* 上場時の評価時点は平成18年4月末です。また、平成20年2月期に売却した3物件は除外しています。

デット戦略

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、投資法人債の発行等により、返済期限や借入先の多様化を図ります。

第4期の財務活動

借入金の
リファイナンス

平成19年9月に上場時の借入金タームローンA号（324億円）のリファイナンスを行いました。

▶ 返済期日の分散

（1年 ⇨ リファイナンス後：1年 10億円、1.5年 165億円
3年 130億円、4年 30億円）

▶ 借入先の分散

（6金融機関 ⇨ リファイナンス後：10金融機関）

金融機関の本投資法人に対するスタンスに変わりはありません。

新規借入金の
調達

借入環境の厳しさが増す中においても、新たに218億円の新規借入金を調達いたしました。

本投資法人の成長のサポートも十分に支援されています。

投資法人債の
発行登録

平成19年11月28日付で投資法人債の発行登録を行いました。

発行予定額：1,500億円

資金使途：新規物件(注)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当する予定です。

(注) 新規物件とは、特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）を指します。

より長期・安定した資金調達の準備が整いました。

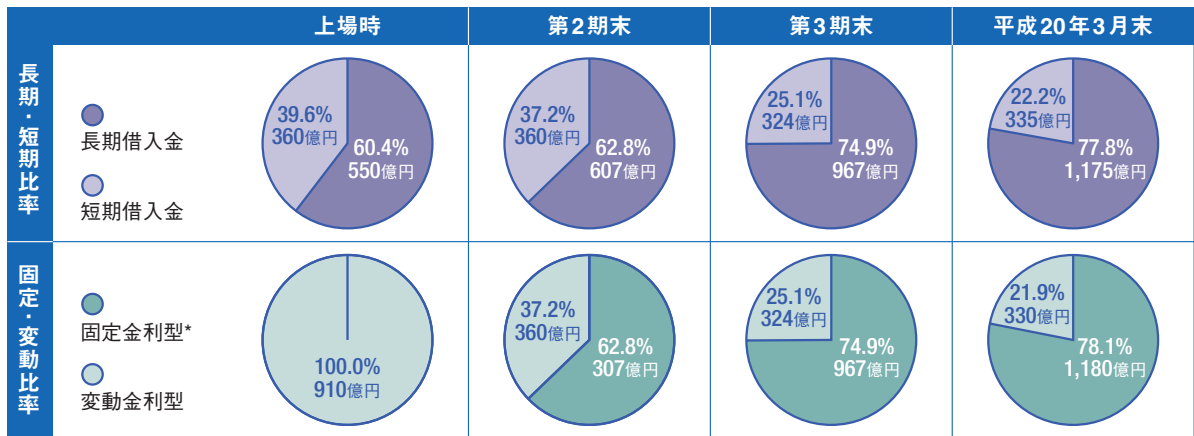
財務運営の実績

日本の有力金融機関の大半と取引を実現しました。

	上場時	第2期末	第3期末	平成20年3月末現在
シンジケート団 (取引先金融機関等) [リファイナンスリスク のヘッジ、調達手法 の多様化]	10金融機関 メガバンク：3社 信託銀行：2社 損保：1社 有力地銀：1社 その他銀行：3社 ・あおぞら銀行 ・新生銀行 ・りそな銀行	12金融機関 メガバンク：3社 信託銀行：3社 損保：1社 有力地銀：1社 その他銀行：3社 ・あおぞら銀行 ・新生銀行 ・りそな銀行 農林系金融機関：1社	17金融機関 メガバンク：3社 信託銀行：3社 生損保：3社 有力地銀：4社 その他銀行：3社 ・あおぞら銀行 ・新生銀行 ・りそな銀行 農林系金融機関：1社	24金融機関 メガバンク：3社 信託銀行：3社 生損保：4社 有力地銀：7社 その他銀行：5社 ・あおぞら銀行 ・新生銀行 ・りそな銀行 ・日本政策投資銀行 ・全国信用協同組合連合会 農林系金融機関：2社
コミットメントライン [調達手段の確保]				
発行体格付 [信用力の向上]	—	150億円	150億円	150億円
・私募債 ・発行登録枠 [調達手法の拡大]	—	R&I：A Moody's：A3	R&I：A Moody's：A3	R&I：A Moody's：A3
	—	—	270億円	270億円(私募)
	—	—	—	1,500億円

有利子負債の長期固定化

将来の金利上昇に備え、投資法人債を含む有利子負債の借入期間の長期化と金利の固定化を図ることにより財務の安定性を確保しています。



*固定金利型には、金利キャップ取引及び金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利による借入金を含みます。

エクイティ戦略

本投資法人は、物件の追加取得や借入金の返済などのために、適時適切な新投資口の発行を行います。その際には投資口の希薄化などに配慮しつつ慎重に検討します。

ポートフォリオ一覧 (平成20年2月29日現在)

Portfolio

エリア	用途	投資対象 地域/類型	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	
中心市街地	オフィスビル	東京圏	Office A-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	
			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	15,100	
			Office A-3	パシフィックマークス築地	東京都中央区	11,100	
			Office A-4	パシフィックスクエア月島（新名称：パシフィックマークス月島）*	東京都中央区	8,080	
			Office A-5	パシフィックシティ西新宿（新名称：パシフィックマークス西新宿）*	東京都新宿区	7,680	
			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	7,110	
			Office A-7	ビジネスコート新浦安	千葉県浦安市	4,700	
			Office A-8	大森シティビル	東京都大田区	3,920	
			Office A-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	
			Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	3,050	
			Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区	2,550	
			Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	2,450	
			Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	東京都中央区	2,200	
			Office A-14	パシフィックシティ浜松町（平成20年3月売却済）	東京都港区	1,730	
			Office A-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	1,700	
			Office A-18	五反田メタリオンビル（平成20年3月売却済）	東京都品川区	1,300	
			Office A-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	
			Office A-22	パシフィックマークス新川	東京都中央区	3,540	
			Office A-23	パシフィックマークス内神田	東京都千代田区	2,060	
			Office A-24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	2,008	
			Office A-25	川崎イーストワンビル（新名称：パシフィックマークス川崎）*	神奈川県川崎市	15,100	
			Office A-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,000	
			Office A-27	リーラヒジリザカ	東京都港区	4,300	
			Office A-28	上毛青葉台ビル（新名称：パシフィックマークス青葉台）*	東京都目黒区	3,050	
			Office A-29	大塚HTビル	東京都豊島区	2,000	
			大阪圏 及び 名古屋圏	Office B-1	スノークリスタルビル	大阪府大阪市	8,950
				Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	5,573
				Office B-3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	5,180
	Office B-4	パシフィックマークス江坂		大阪府吹田市	14,500		
	その他 都市圏	Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	2,250		
		Office C-2	新札幌センタービル	北海道札幌市	1,225		
オフィスビル 小 計						173,721	

中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-1	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	31,800
		Retail A-2	心斎橋OPA きれい館	大阪府大阪市	3,500
		Retail A-3	パシフィック天神	福岡県福岡市	3,700
		Retail A-4	アルボーレ天神	福岡県福岡市	1,440
		Retail A-5	天神吉田ビル	福岡県福岡市	1,120
		Retail A-6	FLEG神宮前（新名称：アルボーレ神宮前）*	東京都渋谷区	2,525
		Retail A-7	アルボーレ仙台	宮城県仙台市	3,100
都市周辺 域	都市周辺型 複合商業施設	Retail B-1	モラージュ柏	千葉県柏市	15,100
		Retail B-2	ベルファ宇治	京都府宇治市	3,200
	都市周辺型 単一商業施設	Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850
		Retail C-2	ケーヨーD2 狩場インター店	神奈川県横浜市	4,395
商業施設 小 計					77,730

合計 251,451

*平成20年4月1日付及び5月1日付で運用資産の名称を変更することとしました。

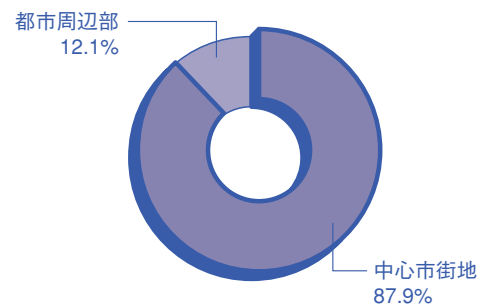
エリア別・用途別（平成20年2月29日現在）

＜取得価格ベース＞

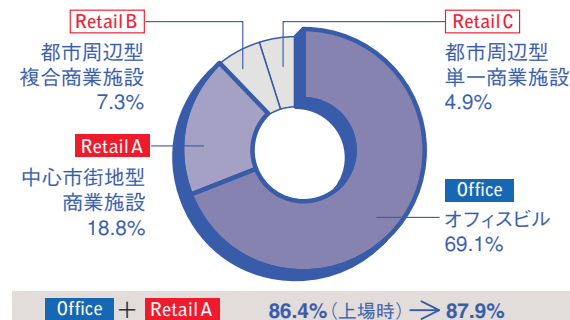
オフィスビル及び中心市街地型商業施設への重点投資

オフィスビルについては、東京圏重視の投資

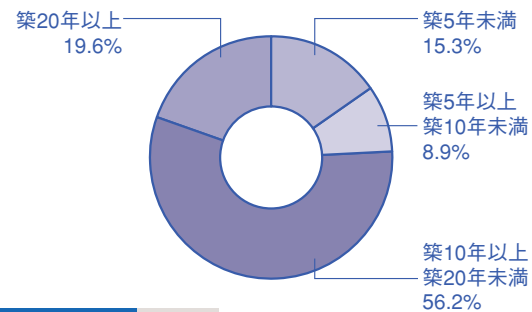
● エリア別分散



● 用途別分散

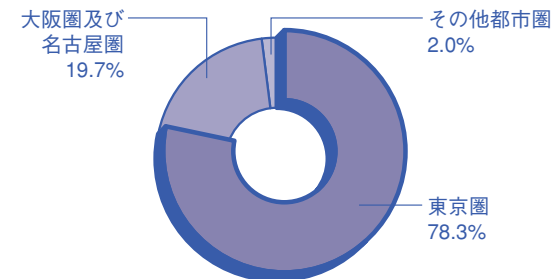


● 築年数別分散



加重平均築年数 14.75年

● 地域別分散（オフィスビル）

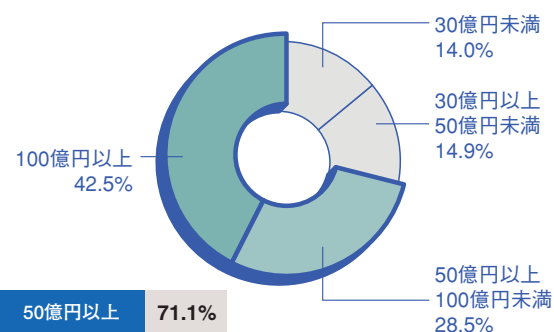


規模別（平成20年2月29日現在）

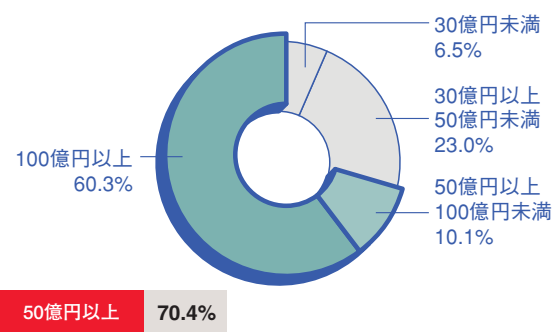
＜取得価格ベース＞

オフィスビル及び商業施設ともに1物件あたり50億円超の大型物件が主体

● 規模別分散（オフィスビル）



● 規模別分散（商業施設）



Office A-1

〔日立ハイテクビルディング〕

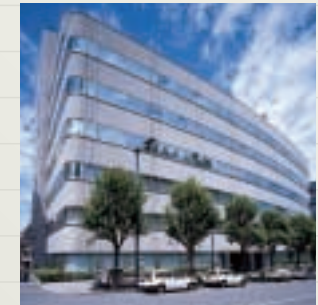


ゾ ー ン：東京中央ゾーン
所 在 地：東京都港区西新橋一丁目24番14号
敷地面積：3,464.39㎡
延床面積：22,952.71㎡（一棟全体の面積）
構造・階数：SRC/RC B2/12F
建築時期：1986年2月25日
(共有持分2分の1)

- 地下鉄「虎ノ門」駅から徒歩3分
霞ヶ関エリアに近接する希少性の高い立地

Office A-2

〔パシフィックマークス新宿パークサイド〕

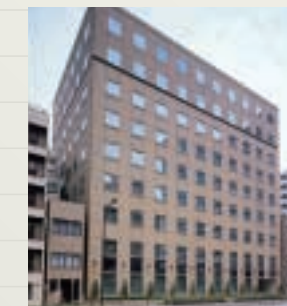


ゾ ー ン：新宿・池袋ゾーン
所 在 地：東京都新宿区西新宿四丁目15番7号
敷地面積：3,201.80㎡
延床面積：19,802.22㎡
構造・階数：SRC/RC B2/7F
建築時期：1989年3月1日

- 1フロア面積最大600坪超の大型物件

Office A-3

〔パシフィックマークス築地〕

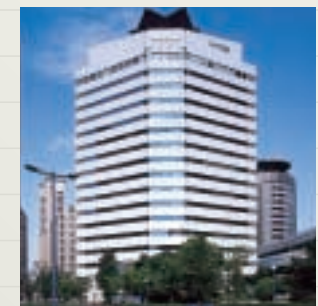


ゾ ー ン：日本橋周辺ゾーン
所 在 地：東京都中央区入船三丁目3番8号
敷地面積：1,418.01㎡
延床面積：6,936.48㎡
構造・階数：S 7F
建築時期：1999年11月30日

- 地下鉄「新富町」駅から徒歩2分
銀座・築地が徒歩圏内の好立地

Office B-1

〔スノークリスタルビル〕



ゾ ー ン：梅田周辺ゾーン
所 在 地：大阪府大阪市北区梅田二丁目6番13号
敷地面積：2,053.30㎡
延床面積：16,142.54㎡
構造・階数：S/SRC B1/18F
建築時期：1997年3月27日

- 発展著しい梅田地区に立地する大型物件

Office A-25

(新名称：パシフィックマークス川崎)

[川崎イーストワンビル*]



ゾ ー ン：東海道線沿線ゾーン
所 在 地：神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1
敷地面積：1,183.52㎡
延床面積：10,694.91㎡ (一棟全体の面積)
構造・階数：S/SRC B1F/13F
建築時期：2004年8月18日

(区分所有権)

- JR「川崎」駅の駅前ロータリーに面した視認性の高い築浅物件
*平成20年5月1日付で名称を変更することとしました。

Office B-4

[パシフィックマークス江坂]



ゾ ー ン：新大阪周辺ゾーン
所 在 地：大阪府吹田市豊津町9番1号
敷地面積：3,929.31㎡
延床面積：33,316.53㎡
構造・階数：SRC B2/20F
建築時期：1975年3月31日

- 地下鉄御堂筋線「江坂」駅直結。伊丹空港、新大阪への優れた交通アクセスを誇る大型物件

Office A-4

(新名称：パシフィックマークス月島)

[パシフィックスクエア月島*]



ゾ ー ン：東京臨海ゾーン
所 在 地：東京都中央区月島一丁目15番7号
敷地面積：3,302.07㎡
延床面積：14,507.92㎡
構造・階数：SRC B2/13F
建築時期：1990年3月15日

*平成20年5月1日付で名称を変更することとしました。

Office A-7

[ビジネスコート新浦安]



ゾ ー ン：ゾーンなし
所 在 地：千葉県浦安市美浜一丁目9番2号
敷地面積：2,876.94㎡
延床面積：15,017.17㎡
構造・階数：SRC/RC B2/7F
建築時期：1993年5月26日

Office A-8

[大森シティビル]



ゾ ー ン：東海道線沿線ゾーン
所 在 地：東京都大田区大森北一丁目1番10号
敷地面積：1,041.44㎡
延床面積：6,550.12㎡
構造・階数：SRC B2/ 9F
建築時期：1980年7月31日

Office A-9

[赤坂氷川ビル]



ゾ ー ン：R246・六本木・恵比寿ゾーン
所 在 地：東京都港区赤坂六丁目18番3号
敷地面積：1,328.93㎡
延床面積：4,795.06㎡
構造・階数：RC B1/6F
建築時期：1984年4月14日

Office A-6

[パシフィックマークス横浜イースト]



ゾ ー ン：横浜ゾーン
所 在 地：神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4
敷地面積：2,525.41㎡
延床面積：15,387.49㎡
構造・階数：SRC B1/12F
建築時期：1992年10月1日

- JR「横浜」駅から徒歩10分。再開発が進むヨコハマポートサイド地区に隣接

Office A-5

(新名称：パシフィックマークス西新宿)

[パシフィックシティ西新宿*]



ゾ ー ン：新宿・池袋ゾーン
所 在 地：東京都新宿区西新宿三丁目2番7号
敷地面積：1,118.12㎡
延床面積：10,348.02㎡
構造・階数：S/RC B4/11F
建築時期：1993年5月25日

- JR「新宿」駅徒歩8分。新宿新都心に近接する好立地物件
*平成20年4月1日付で名称を変更することとしました。

Office A-10

[パシフィックマークス渋谷公園通]



ゾ ー ン：R246・六本木・恵比寿ゾーン
所 在 地：東京都渋谷区神南一丁目6番3号
敷地面積：428.62㎡
延床面積：1,972.43㎡
構造・階数：S 7F
建築時期：1996年8月30日

Office A-11

[パシフィックマークス日本橋富沢町]



ゾ ー ン：日本橋周辺ゾーン
所 在 地：東京都中央区日本橋富沢町10番18号
敷地面積：550.67㎡
延床面積：3,627.03㎡
構造・階数：SRC B1/7F
建築時期：1991年4月20日

Office A-12

[パシフィックマークス赤坂見附]



ゾ ー ン：R246・六本木・恵比寿ゾーン
所 在 地：東京都港区赤坂三丁目20番6号
敷地面積：390.86㎡
延床面積：1,895.87㎡
構造・階数：SRC B1/7F
建築時期：1994年3月15日

Office A-13

[アーバンスクエア八重洲ビル]



ゾ ー ン：日本橋周辺ゾーン
所 在 地：東京都中央区八重洲二丁目4番13号
敷地面積：479.28㎡
延床面積：3,353.87㎡
構造・階数：S/RC/SRC B3/10F
建築時期：1993年11月12日

(区分所有権)

Office A-14

【パシフィックシティ浜松町】（平成20年3月売却済）



ゾ ー ン：東海道線沿線ゾーン
所 在 地：東京都港区浜松町
一丁目10番11号
敷地面積：320.52㎡
延床面積：2,249.07㎡
構造・階数：SRC 10F
建築時期：1992年5月29日

Office A-15

【横浜相生町ビル】



ゾ ー ン：横浜ゾーン
所 在 地：神奈川県横浜市中区
相生町六丁目104番地2
敷地面積：1,040.76㎡
延床面積：7,511.49㎡
構造・階数：SRC B1/10F
建築時期：1993年8月3日
（区分所有権）

Office A-26

【藤和浜松町ビル】



ゾ ー ン：東海道線沿線ゾーン
所 在 地：東京都港区浜松町
二丁目6番2
敷地面積：1,401.61㎡
延床面積：8,331.90㎡
（一棟全体の面積）
構造・階数：S/RC B2/8F
建築時期：1993年2月26日
（区分所有権）

Office A-27

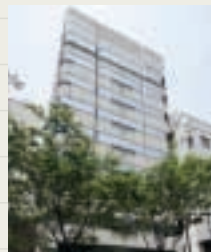
【リーラヒジリザカ】



ゾ ー ン：東海道線沿線ゾーン
所 在 地：東京都港区三田
三丁目4番10号
敷地面積：1,474.05㎡
延床面積：6,598.52㎡
（一棟全体の面積）
構造・階数：SRC B1/7F
建築時期：1991年11月20日
（区分所有権）

Office A-16

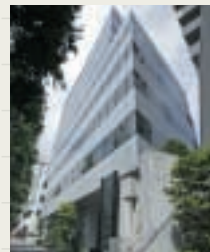
【パシフィックマークス新横浜】



ゾ ー ン：横浜ゾーン
所 在 地：神奈川県横浜市港北区
新横浜三丁目18番地20
敷地面積：475.00㎡
延床面積：4,141.89㎡
構造・階数：SRC B1/10F
建築時期：1991年10月31日

Office A-18

【五反田メタリオンビル】（平成20年3月売却済）



ゾ ー ン：東海道線沿線ゾーン
所 在 地：東京都品川区東五反田
五丁目21番15号
敷地面積：952.45㎡
延床面積：3,167.42㎡
構造・階数：SRC 8F
建築時期：1991年8月23日

Office A-28

（新名称：パシフィックマークス青葉台）

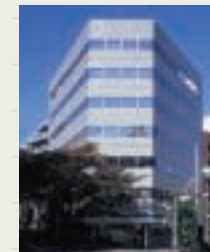
【上毛青葉台ビル*】



ゾ ー ン：R246・六本木・
恵比寿ゾーン
所 在 地：東京都目黒区青葉台
三丁目10番1号
敷地面積：701.83㎡
延床面積：3,215.11㎡
構造・階数：SRC B1/7F
建築時期：1993年12月9日
*平成20年5月1日付で名称を変更することとしました。

Office A-29

【大塚HTビル】



ゾ ー ン：新宿・池袋ゾーン
所 在 地：東京都豊島区南大塚
三丁目43番1号
敷地面積：455.94㎡
延床面積：2,317.67㎡
構造・階数：SRC 7F
建築時期：1990年3月16日

Office A-20

【丸石新橋ビル】



ゾ ー ン：東海道線沿線ゾーン
所 在 地：東京都港区新橋
五丁目7番12号
敷地面積：199.19㎡
延床面積：1,307.94㎡
構造・階数：SRC 8F
建築時期：1995年3月1日

Office A-22

【パシフィックマークス新川】



ゾ ー ン：日本橋周辺ゾーン
所 在 地：東京都中央区新川
一丁目5番17号
敷地面積：949.85㎡
延床面積：6,058.75㎡
構造・階数：SRC B1/12F
建築時期：1992年5月25日

Office B-2

【パシフィックマークス肥後橋】



ゾ ー ン：大阪中央ゾーン
所 在 地：大阪府大阪市西区
江戸堀一丁目10番8号
敷地面積：1,284.23㎡
延床面積：9,596.62㎡
構造・階数：SRC B1/9F
建築時期：1983年10月3日

Office B-3

【名古屋綿シティビル】



ゾ ー ン：名古屋中央ゾーン
所 在 地：愛知県名古屋市中区
錦一丁目6番5号
敷地面積：1,342.54㎡
延床面積：8,219.53㎡
構造・階数：SRC/RC/S B1/11F
建築時期：1991年11月21日

Office A-23

【パシフィックマークス内神田】



ゾ ー ン：神田・秋葉原・
上野ゾーン
所 在 地：東京都千代田区内神田
二丁目12番6号
敷地面積：353.15㎡
延床面積：2,544.96㎡
構造・階数：SRC 9F
建築時期：1994年4月19日

Office A-24

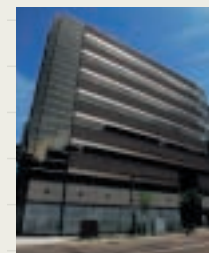
【パシフィックマークス目白】



ゾ ー ン：新宿・池袋ゾーン
所 在 地：東京都豊島区目白
三丁目14番3号
敷地面積：311.07㎡
延床面積：1,413.80㎡
構造・階数：SRC 8F
建築時期：1989年3月20日

Office C-1

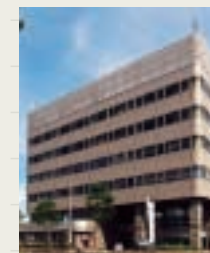
【パシフィックマークス札幌北一条】



ゾ ー ン：ゾーンなし
所 在 地：北海道札幌市中央区
北一条西七丁目4番地4
敷地面積：987.04㎡
延床面積：6,048.97㎡
構造・階数：SRC B1/8F
建築時期：1993年2月12日

Office C-2

【新札幌センタービル】



ゾ ー ン：ゾーンなし
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
敷地面積：1,940.08㎡
延床面積：3,725.13㎡
構造・階数：SRC B1/6F
建築時期：1991年9月18日

Retail A-1

[心斎橋OPA本館]



タイプ：中心市街地型商業施設
所在地：大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号
敷地面積：2,430.23㎡
延床面積：25,865.61㎡
構造・階数：S/RC B3/12F
建築時期：1994年11月18日

- 海外高級ブランドが軒を連ねる大阪府下随一のブランドストリート「御堂筋」の中心に位置

Retail A-2

[心斎橋OPA きれい館]



タイプ：中心市街地型商業施設
所在地：大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番2号
敷地面積：946.53㎡ 延床面積：4,923.95㎡
構造・階数：S/SRC B2/5F
建築時期：1998年7月30日

- コスメティックやエステティック、リラクゼーション業態など、美容サービス中心のテナントが充実

Retail A-3

[パシフィック天神]



タイプ：中心市街地型商業施設
所在地：福岡県福岡市中央区天神二丁目4番11号
敷地面積：1,111.43㎡
延床面積：5,065.54㎡
構造・階数：SRC/RC B1/7F
建築時期：1987年4月9日

Retail A-4

[アルボーレ天神]



タイプ：中心市街地型商業施設
所在地：福岡県福岡市中央区天神二丁目6番24号
敷地面積：165.75㎡
延床面積：943.45㎡
構造・階数：S 10F
建築時期：2006年3月24日

Retail A-5

[天神吉田ビル]



タイプ：中心市街地型商業施設
所在地：福岡県福岡市中央区大名二丁目1番53号
敷地面積：314.97㎡
延床面積：1,547.74㎡
構造・階数：SRC 9F
建築時期：1993年12月5日

Retail A-6

(新名称：アルボーレ神宮前)

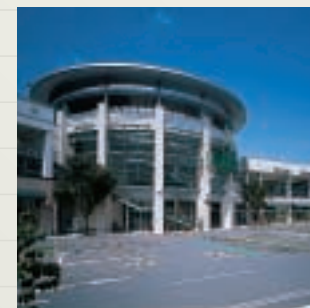
[FLEG神宮前*]



タイプ：中心市街地型商業施設
所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号
敷地面積：308.02㎡
延床面積：816.60㎡
構造・階数：S/RC B1/4F
建築時期：2006年2月20日
*平成20年5月1日付で名称を変更することとしました。

Retail B-1

[モラージュ柏]



タイプ：都市周辺型複合商業施設
所在地：千葉県柏市大山台二丁目3番地1
敷地面積：83,810.27㎡
延床面積：① 41,465.94㎡ ② 4,578.34㎡
構造・階数：① S 2F ② RC 4F
建築時期：① 2004年6月11日 ② 2004年9月17日

(注) 本物件は、建物2棟からなり、それぞれの建物の数値などを記載しています。

- ロードサイド型商業施設として、広範囲から集客

Retail A-7

[アルボーレ仙台]



タイプ：中心市街地型商業施設
所在地：宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号
敷地面積：736.01㎡
延床面積：4,082.94㎡
構造・階数：S/SRC B1/7F
建築時期：1997年3月26日

- 仙台市の中心商店街である「クリスロード」に面しており、高い視認性および利便性を有する

Retail B-2

[ベルファ宇治]



タイプ：都市周辺型複合商業施設
所在地：京都府宇治市横島町清水48番地
敷地面積：19,570.19㎡
延床面積：① 34,689.06㎡ ② 318.32㎡
構造・階数：① S/SRC B2/4F ② S 2F
建築時期：① 1995年3月16日 ② 1992年8月20日

(注) 本物件は、建物2棟からなり、それぞれの建物の数値などを記載しています。

Retail C-1

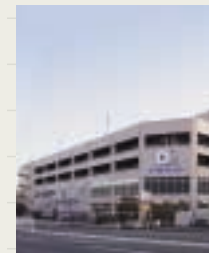
[イトーヨーカドー尾張旭店]



タイプ：都市周辺型単一商業施設
所在地：愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4
敷地面積：34,612.39㎡
延床面積：56,371.77㎡
構造・階数：S 6F
建築時期：1998年10月7日

Retail C-2

[ケーヨーD2 狩場インター店]

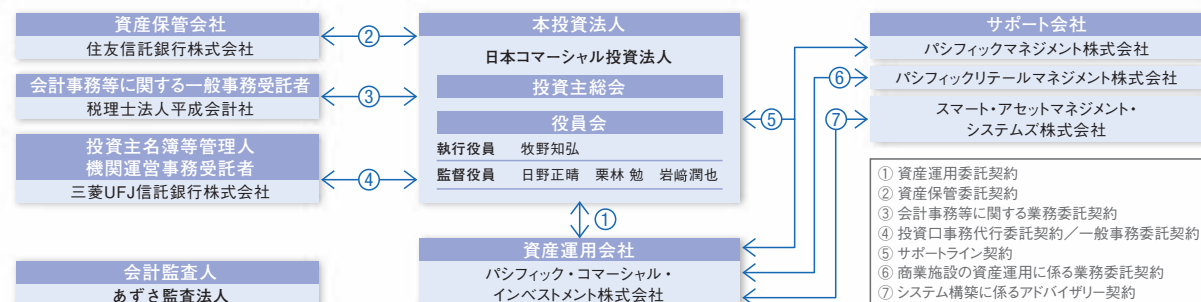


タイプ：都市周辺型単一商業施設
所在地：神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1、164番地30
敷地面積：7,093.66㎡
延床面積：10,628.44㎡
構造・階数：S 5F
建築時期：2007年9月26日

投資法人の概要

本投資法人は、効率的・効果的な運用を行う為に、下記の組織体制をとっています。

● 組織図



役員のご紹介



平成20年2月21日に開催された第2回投資主総会において次の4名が役員に選任されました。
監督役員を1名増員し、役員会による監督機能の強化を図り、より健全な資産運用に努めます。

執行役員：牧野知弘（前列中央）
監督役員：日野正晴（後列中央）、栗林勉（後列右）、岩崎潤也（後列左）

牧野 知弘

主要略歴	
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）
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
平成17年 4月	パシフィックマネジメント株式会社 執行役員 パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社 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 代表取締役社長（現任）
平成18年 2月	日本コマーシャル投資法人 執行役員（現任）

栗林 勉

主要略歴	
平成 5年 4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）
平成 9年 8月	Haynes&Boone法律事務所
平成11年11月	米国ニューヨーク州弁護士登録
平成15年 4月	栗林総合法律事務所 所長（現任）
平成18年 2月	日本コマーシャル投資法人 監督役員（現任）

日野 正晴

主要略歴	
昭和36年4月	検事任官
平成 9年2月	名古屋高等検察庁検事長
平成10年6月	金融監督庁長官
平成12年7月	金融庁長官
平成13年1月	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）
平成20年2月	日本コマーシャル投資法人 監督役員（現任）

岩崎 潤也

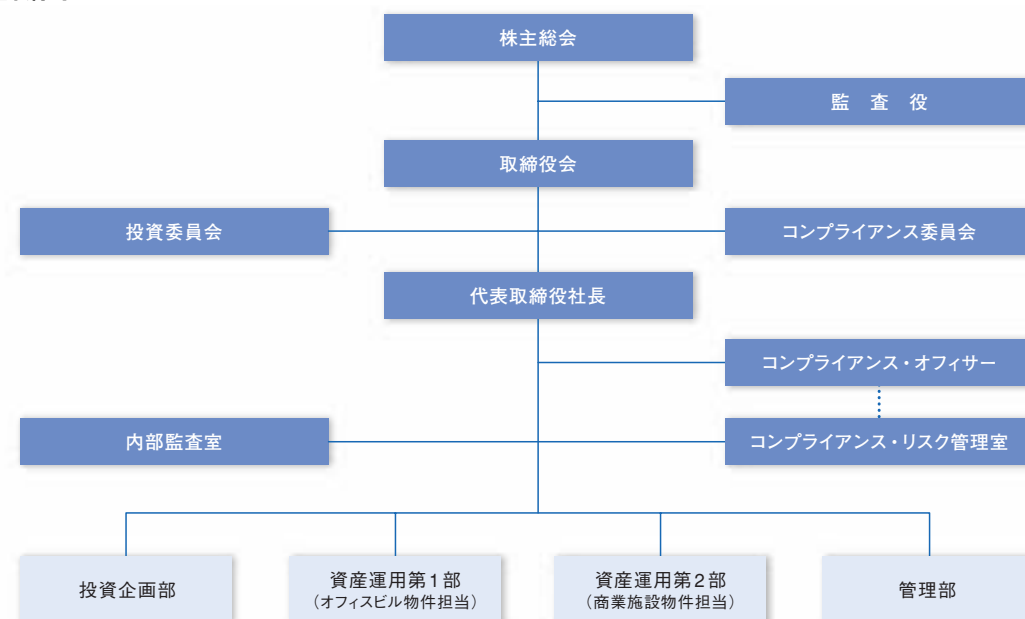
主要略歴	
平成 7年10月	中央監査法人
平成10年 4月	公認会計士登録
平成19年 8月	岩崎公認会計士事務所 所長（現任） 株式会社みのり会計 執行役員（現任）
平成20年 2月	日本コマーシャル投資法人 監督役員（現任）

資産運用会社の概要

名 称	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社
資本金（株主）	2億5,750万円（株主：パシフィックマネジメント株式会社 100%出資）
代表者	代表取締役社長 牧野 知弘
事業内容	投資運用業
会社の沿革	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（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（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（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）登録（関東財務局長（金商）第377号） *旧投信法とは、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条による改正前の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）を指します。

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、本投資法人の資産運用会社として資産運用を行っています。物件取得、人材、情報などにおいては、親会社であり、不動産投資ファンド事業ビジネスを展開するパシフィックマネジメント株式会社とそのグループ企業が有するノウハウとネットワークを活用しています。

● 組織図



I. 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第1期		第2期		第3期		第4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	
営業収益		百万円	—	5,616		7,674		8,894	
（うち不動産賃貸事業収入）		百万円	（—）	(5,616)		(7,674)		(8,205)	
営業費用		百万円	9	2,053		3,358		4,069	
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	（—）	(1,852)		(2,905)		(3,392)	
営業利益金額又は営業損失金額（△）		百万円	△9	3,562		4,316		4,824	
経常利益金額又は経常損失金額（△）		百万円	△16	2,477		3,226		3,539	
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	
総資産額		百万円	148	234,360		269,567		291,527	
（対前期比）	(注1)	%	（—）	（—）		(+15.0)		(+8.1)	
純資産額		百万円	90	119,074		119,807		119,969	
（対前期比）	(注1)	%	（—）	（—）		(+0.6)		(+0.1)	
出資総額		百万円	100	116,753		116,753		116,753	
発行済投資口総数		口	200	257,400		257,400		257,400	
1口当たり純資産額		円	450,438	462,606		465,452		466,081	
分配金総額		百万円	—	2,460		3,225		3,538	
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	
1口当たり分配金額		円	—	9,558		12,530		13,746	
（うち1口当たり利益分配金）		円	（—）	(9,558)		(12,530)		(13,746)	
（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	
（年換算）		%	(△24.9)	(4.9)		(2.5)		(2.5)	
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	
（年換算）		%	(△19.9)	(9.7)		(5.4)		(5.9)	
期末自己資本比率	(注5)	%	60.5	50.8		44.4		41.2	
（対前期増減）	(注1)	%	（—）	（—）		(△6.4)		(△3.2)	
配当性向	(注6)	%	—	99.5		99.9		100.0	
当期減価償却費		百万円	—	678		878		955	
当期資本的支出額		百万円	—	98		395		506	
賃貸NOI（Net Operating Income）（注7）		百万円	—	4,442		5,647		5,768	
1口当たりFFO（Funds from Operation）（注8）		円	△16,662	13,011		17,219		15,836	
FFO（Funds from Operation）倍率（注9）		倍	—	19		13		15	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注10）		倍	—	10		7		6	
金利償却前当期純利益金額（注11）		百万円	—	3,711		5,160		5,755	
支払利息（投資法人債利息を含む。）		百万円	—	362		728		990	
有利子負債額		百万円	—	96,700		129,100		149,500	
期末総資産有利子負債比率（注12）		%	—	41.3		47.9		51.3	
当期運用日数（注13）		日	—	156		184		182	

(注1) 第1期、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期及び第4期257,400口）で除することにより算出しております。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おりません。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
期末投資口価格（円）	604,000	453,000	478,000

(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おりません。）

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. 当期の資産運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「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・インベストメント株式会社（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100,000千円（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、同年9月26日に公募による投資口の追加発行（245,000口）を実施し、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード3229）しました。また、同年10月24日には、第三者割当による投資口の追加発行（12,200口）を実施しました。

なお、当期末の発行済投資口数は257,400口、出資総額は116,753,060千円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、引続き緩やかな景気回復基調が続いていますが、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）の延滞率急増に端を発した金融市場の混乱（いわゆるサブプライムローン問題）は、証券化商品をはじめとした金融商品市場に拡大し、米国のみならず国際金融市場へ大きな影響を与え、国内の株式市場は大幅に下落しました。さらに、原油価格や原材料価格の高騰が続き、今後の企業収益に与える影響は不透明感を増しつつあり、国内の景気拡大には減速感がみられます。

また、不動産関連の金融商品市場においては、前述のサブプライムローン問題の影響もあり、不動産関連銘柄の株式及び不動産投資信託証券を中心に著しい価格の低下も生じています。加えて、欧米を中心とした金融機関の損失拡大に対する懸念の高まり等から、機関投資家を中心に投資意欲が低迷していると考えられる状況でもあります。

不動産賃貸市場では、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、人口集中が継続しており、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、オフィス空室率の低減や新規賃料水準の引き上げとして表れていると思われます。特に東京都心部を中心に、オフィス賃料の上昇傾向は継続しており、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。

不動産投資市場では、物件取得の厳しさが継続しており、優良物件の価格は依然高止まりしています。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6物件の取得（取得価格合計23,845,000千円）、3物件の譲渡（譲渡価格合計4,750,000千円）を実施し、ポートフォリオの質的向上を図りました。

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル32物件、商業施設11物件合計43物件となり、総賃貸可能面積は332,476.99㎡になりました。

取得資産の推移

	平成19年9月	平成19年10月	平成19年11月	平成19年12月	平成20年1月	平成20年2月
保有資産の取得価格総額（千円）	231,436,000	242,736,000	251,451,000	251,451,000	251,451,000	251,451,000
保有物件数	40	42	43	43	43	43
総賃貸可能面積（㎡）	311,060.44	318,917.78	332,655.82	332,675.50	332,625.46	332,476.99
稼働率（％）	96.8	97.3	97.9	97.9	98.0	97.8

(3) 資金調達の概要

当期においては、平成19年9月に元本返済期日が到来した借入金への充当及び機動的な資金の確保を目的として合計33,500,000千円の借入れを行いました。その際に長期借入金を調達することで返済期日の分散を行っています。加えて、平成19年10月及び11月に不動産信託受益権及び不動産の取得並びにその関連費用の一部の支払に充当するため、合計20,300,000千円の借入れを行っています。また、平成20年2月に不動産の取得及びその関連費用の一部の支払に充当するため、1,500,000千円の借入れに関する契約を締結しています。

これらの結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債残高は24行・庫・社等より総額149,500,000千円（うち短期借入金は15,000,000千円、一年以内返済長期借入金は17,000,000千円、長期借入金は90,500,000千円、投資法人債は27,000,000千円）となりました。また、当期末時点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。

なお、借入金のうち長期借入金については、金利上昇リスクをヘッジするための金利キャップの購入及び金利スワップ契約の締結を行っています。金利キャップの購入により、タームローンN及びタームローンOについては変動金利の上限を1.05%に、また金利スワップ契約の締結により、タームローンJのうち7,000,000千円については1.627%、6,000,000千円については1.61%にそれぞれ金利を実質的に固定化しており、金利上昇リスクをヘッジしています。

区 分	借入金額（千円）	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H	1,000,000	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社千葉銀行	全銀協3か月物 円TIBOR+0.3%	1.17083%	平成19年 9月27日	平成20年 9月27日
タームローンI	16,500,000	株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国信用協同組合連合会	全銀協3か月物 円TIBOR+0.325%	1.19583%	平成19年 9月27日	平成21年 3月27日
タームローンJ	13,000,000	株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	全銀協3か月物 円TIBOR+0.4%	1.27083%	平成19年 9月27日	平成22年 9月27日
タームローンK	2,000,000	あいおい損害保険株式会社 全国共済農業協同組合連合会	4年円金利 SWAP+0.49%	1.83125%	平成19年 9月27日	平成23年 9月27日
タームローンL	1,000,000	日本政策投資銀行	4年円金利 SWAP+0.47%	1.81750%	平成19年 9月27日	平成23年 9月27日
タームローンM	12,000,000	株式会社三井住友銀行	全銀協1か月物 円TIBOR+0.4%	1.02417%	平成19年 10月30日	平成20年 10月30日
	3,000,000				平成19年 11月28日	平成20年 10月30日
タームローンN	2,000,000	中央三井信託銀行株式会社	全銀協3か月物 円TIBOR+0.4%	1.27083%	平成19年 11月29日	平成22年 9月27日
タームローンO	3,300,000	株式会社あおぞら銀行	全銀協3か月物 円TIBOR+0.4%	1.27167%	平成19年 11月29日	平成22年 11月29日
合計	53,800,000	—	—	—	—	—

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（億円）	利 率	発行年月日	償還期限
第1回無担保投資法人債	私募	100	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	170	年1.96%	平成19年4月13日	平成24年4月13日
合計	—	270	—	—	—

＜発行体格付の取得状況＞

格付機関	格付	内 容
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A	格付の方向性：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	格付の見通し：安定的

(4) 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8,894,100千円、営業利益金額4,824,107千円、経常利益金額3,539,397千円、当期純利益金額3,538,150千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末処分利益の全額を分配することとし、分配金総額は3,538,220,400円、投資口1口当たりの分配金は13,746円となりました。

3. 増資等の状況

当期において増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。当期までの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	第三者割当増資	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、バンフィックマネジメント株式会社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。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人が投資証券を上場する、株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における営業期間別の最高価格、最低価格（終値）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
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
最高	—	670,000	655,000	504,000
最低	—	461,000	442,000	369,000
期初価格（注2）	—	472,000	585,000	451,000
期末価格（注2）	—	604,000	453,000	478,000

（注1） 本投資法人は、平成18年9月26日に株式会社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日時点、本投資法人は投資証券を上場しておりませんので、該当事項はありません。
（注2） 期初価格、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。

4. 分配金等の実績

分配金につきましては、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末処分利益の全額を分配することとし、分配金総額は3,538,220,400円、投資口1口当たりの分配金は13,746円となりました。

（単位：円）

期	第1期	第2期	第3期	第4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
当期末処分利益総額又は 当期末処理損失総額（△）	△9,912,436	2,460,319,770	3,225,343,336	3,538,271,709
利益留保額	△9,912,436	90,570	121,336	51,309
金銭の分配金総額	—	2,460,229,200	3,225,222,000	3,538,220,400
（1口当たり分配金）	（—）	（9,558）	（12,530）	（13,746）
うち利益分配金総額	—	2,460,229,200	3,225,222,000	3,538,220,400
（1口当たり利益分配金）	（—）	（9,558）	（12,530）	（13,746）
うち出資払戻総額	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	（—）	（—）	（—）	（—）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

オフィス賃貸市場は、平成20年2月末日現在、東京都心部の空室率は2%台（参考：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況（2008年3月）」）と低い水準で推移しており、新規募集賃料も平成17年より上昇が続いています。平成20年度における東京都心部の大規模物件の供給量は前年の半分程度となる予定であり、需給が逼迫した状況は当面継続する見込みです。また、大阪圏及び名古屋圏の中心部では、オフィスの建替え、再開発等の流れも加速しており、今後の動向を注視する必要があります。このような環境の中で、東京を中心とした3大都市圏においては、オフィス賃貸市場は今後も概ね堅調に推移するものと予想して

おります。

また、不動産投資市場については、サブプライムローン問題をきっかけとした信用収縮の影響で投資不動産に対する金融機関の融資姿勢に変化が見られ、取引価格についても立地・規模・グレード等の諸要素によって格差が見られるようになってきました。しかしながら、東京都心部の優良物件においては引き続き取得ニーズは高く、不動産価格の高止まりの状況が続く中で、今後二極化の傾向が強まっていくものと思われます。

さらに、国内経済に関しては、米国の景気減速や、原材料価格や原油価格の高騰、為替の変動等、日本経済を複数の不透明な要素が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。国内の景気拡大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確実であり、場合によっては、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も考えられますので、一段の状況把握が必要と考えます。

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、着実な成長を遂げてまいります。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

- ①運用戦略

(i)ブランド戦略

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で優位な物件の名称について「パシフィックマークス」ブランドを順次導入しており、既存テナントの合意を得られたものからビル名称を変更しています。名称変更に加え、適宜リノベーション工事等の実施による相乗効果で、オフィス賃貸マーケットに当該ブランドの浸透を図り、資産価値の向上とテナント募集等における競争力の向上を目指します。

(ii)リノベーション

テナントに快適なオフィス環境を提供するために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きます。

特に商業施設では、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、施設価値の向上・快適な施設を維持するためのリノベーションに努めていきます。

(iii)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、収益の向上を目指します。なお、本投資法人は、オフィステナントの多くが2年毎に契約更新期を迎えるという契約特性をとらえて、継続して既存テナントの賃料増額交渉に取り組んでいきます。
- ②投資戦略

(i)新規物件の取得

本投資法人は、マーケットの一時的な状況に左右されることなく、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すため、独自の物件取得ルートの拡充と共に、スポンサーでありサポートライン契約を締結したパシフィックマネジメント株式会社及び同社グループのサポートを最大限に活用し優良物件の確保に努めます。

(ii)ポートフォリオの質的向上

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市場の動向等を踏まえ、収益性の高い、また、大型案件に注力しつつ、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。
- ③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、投資法人債の発行等により、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社からの借入れを行って以来、分散に努めてまいりましたが、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形成を目指します。

また、金利上昇リスクに対しては、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実施することにより引き続き計画的な財務運営に努めます。

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

(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	：OfficeA-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	：OfficeA-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。

(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	：OfficeA-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
損益に与える影響	：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	：OfficeA-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
損益に与える影響	：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。

(3) 資金の借入

本投資法人は、平成20年2月28日付にて、前記（1）資産の取得に記載する、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）	
借入先	：住友信託銀行株式会社
借入金額	：1,500,000千円
利率	：全銀協1か月物円TIBOR+0.4% 平成20年3月3日から平成20年3月26日までの期間の適用利率は1.20083%
借入実行日	：平成20年3月3日
返済期日	：平成20年9月29日
担保の有無	：無担保
保証の有無	：無保証

(参考情報) 運用資産の名称変更

- ①「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、新たに名称を変更することとしました。

物件番号	運用資産の名称		変更時期
	新名称	旧名称	
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	パシフィックシティ西新宿	平成20年4月1日
Office A-4	パシフィックマークス月島	パシフィックスクエア月島	平成20年5月1日
Office A-25	パシフィックマークス川崎	川崎イーストワンビル	
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	上毛青葉台ビル	

- ②旧所有者の名称やブランド等の変更
- 本投資法人の保有物件のうち、旧所有者の名称やブランド等が使用されている物件について、物件名称を変更することにより、旧所有者のイメージ等の払拭を図るため、今回、各物件の個別特性等を慎重に検討し、下記記載の物件について名称を変更することとしました。

物件番号	運用資産の名称		変更時期
	新名称	旧名称	
Retail A-6	アルポーレ神宮前	FLEG神宮前	平成20年5月1日

Ⅱ. 投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	第1期	第2期	第3期	第4期
	平成18年8月31日現在	平成19年2月28日現在	平成19年8月31日現在	平成20年2月29日現在
発行可能投資口総口数（口）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数（口）	200	257,400	257,400	257,400
出資総額（円）	100,000,000	116,753,060,000	116,753,060,000	116,753,060,000
投資主数（人）	1	11,369	9,692	8,864

2. 投資口に関する事項

平成20年2月29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	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（％）
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	19,240	7.47
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	14,023	5.44
パシフィックマネジメント株式会社	12,400	4.81
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	10,934	4.24
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,296	3.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8,761	3.40
ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	6,225	2.41
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,135	2.38
クレジットスイスファーストボストンヨーロッパビービーセクアイエヌティノントリーティクライアント	4,807	1.86
ドイチェバンクアーゲーロンドンビービーノントリティークライアantz613	4,680	1.81
合 計	96,501	37.49

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

平成20年2月29日現在における役員等の氏名又は名称は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	牧野 知弘（注1）	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社 代表取締役社長	1,800
監督役員	日野 正晴（注2）	日野 正晴法律事務所 所長	2,760
監督役員	栗林 勉（注2）	栗林総合法律事務所 所長	
監督役員	岩崎 潤也（注2）	株式会社みのり会計 執行役員	
監督役員	根本 博史（注3）	クリフィックス税理士法人 代表社員	12,000
会計監査人	あずさ監査法人	—	

(注1) 牧野知弘は、平成20年2月21日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において、執行役員に選任されました。
(注2) 日野正晴、栗林勉及び岩崎潤也は、平成20年2月21日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において、監督役員に選任されました。
(注3) 根本博史は、平成20年2月22日付で本投資法人の監督役員を任期満了となりました。
(注4) 牧野知弘は、資産運用会社であるパシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）（以下「証券取引法改正法」といいます。）第5条による改正前の投信法第13条に基づき、平成18年2月17日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注5) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年2月29日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	名称
資産運用会社	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（投資主名簿等管理等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務等）	三菱UFJ信託銀行株式会社

Ⅲ. 投資法人の運用資産の状況

平成20年2月29日現在、本投資法人の運用資産の状況は以下の通りです。

1. 本投資法人の財産の構成

エリア (注1)	用途／類型 (注1)	投資対象地域 (注1)	物件番号	物件名称	保有総額(千円) (注2)	対総資産比率 (注3)			
中心市街地	オフィスビル	東京圏	Office A-1	日立ハイテクビルディング	19,031,212	6.5%			
			Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	15,645,225	5.4%			
			Office A-3	パシフィックマークス築地	11,503,104	3.9%			
			Office A-4	パシフィックスクエア月島(注4)	8,183,699	2.8%			
			Office A-5	パシフィックマークス西新宿(旧:パシフィックシティ西新宿)(注4)	7,948,684	2.7%			
			Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,118,707	2.4%			
			Office A-7	ビジネスコート新浦安	4,763,555	1.6%			
			Office A-8	大森シティビル	3,905,182	1.3%			
			Office A-9	赤坂氷川ビル	3,525,129	1.2%			
			Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	3,162,801	1.1%			
			Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,643,667	0.9%			
			Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	2,479,532	0.9%			
			Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,221,766	0.8%			
			Office A-14	パシフィックシティ浜松町	1,790,448	0.6%			
			Office A-15	横浜相生町ビル	1,743,422	0.6%			
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1,671,681	0.6%			
			Office A-18	五反田メタリオンビル	1,296,064	0.4%			
			Office A-20	丸石新橋ビル	1,164,674	0.4%			
			Office A-22	パシフィックマークス新川	3,626,520	1.2%			
			Office A-23	パシフィックマークス内神田	2,132,889	0.7%			
			Office A-24	パシフィックマークス目白	2,095,748	0.7%			
			Office A-25	川崎イーストワンビル(注4)	15,751,461	5.4%			
			Office A-26	藤和浜松町ビル	7,275,626	2.5%			
			Office A-27	リーラヒジリザカ	4,484,064	1.5%			
			Office A-28	上毛青葉台ビル(注4)	3,179,722	1.1%			
			Office A-29	大塚HTビル	2,085,450	0.7%			
			Office A 小計					140,430,044	48.2%
			大阪圏及び名古屋圏	Office B-1	スノークリスタルビル	8,903,123	3.1%		
				Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	5,813,535	2.0%		
		Office B-3		名古屋錦シティビル	5,350,356	1.8%			
		Office B-4		パシフィックマークス江坂	15,310,816	5.3%			
		Office B 小計					35,377,832	12.1%	
		その他都市圏	Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	2,259,033	0.8%			
			Office C-2	新札幌センタービル	1,236,856	0.4%			
		Office C 小計					3,495,889	1.2%	
		オフィスビル 小計					179,303,767	61.5%	
		中心市街地型商業施設	関東大都市圏	Retail A-6	F L E G神宮前(注4)	2,629,729	0.9%		
				Retail A-1	心斎橋OPA本館	32,901,924	11.3%		
			関西大都市圏	Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	3,626,782	1.2%		
				Retail A-3	パシフィーク天神	3,702,887	1.3%		
			その他都市圏	Retail A-4	アルボーレ天神	1,457,634	0.5%		
				Retail A-5	天神吉田ビル	1,183,121	0.4%		
				Retail A-7	アルボーレ仙台	3,230,541	1.1%		
				Retail A 小計					48,732,622
			中心市街地 小計					228,036,390	78.2%
			都市周辺地域	都市周辺型複合商業施設	関東大都市圏	Retail B-1	モラージュ柏	15,580,624	5.3%
						Retail B-2	ベルファ宇治	3,242,140	1.1%
Retail B 小計					18,822,764	6.5%			
都市周辺型単一商業施設	関東大都市圏	Retail C-2		ケーヨーD2狩場インター店	4,563,028	1.6%			
		中京大都市圏		Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	8,164,340	2.8%		
Retail C 小計					12,727,369	4.4%			
商業施設 小計					80,282,756	27.5%			
都市周辺地域 小計					31,550,134	10.8%			
預金その他の資産					31,940,862	11.0%			
ポートフォリオ合計					291,527,386	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」は、平成20年2月29日時点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」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います。（小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）
(注4) 平成20年4月1日付及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。詳細は「Ⅰ. 資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）運用資産の名称変更」をご参照ください。

2. 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価格上位10物件）の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	帳簿価格 (千円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	期末稼働率 (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (注5)	主たる用途
Retail A-1	心斎橋OPA本館	32,901,924	27,025.42	27,025.42	100.0%	8.1%	商業施設
Office A-1	日立ハイテクビルディング	19,031,212	15,781.64	15,781.64	100.0%	5.2%	オフィスビル
Office A-25	川崎イーストワンビル (注6)	15,751,461	7,378.83	7,378.83	100.0%	4.3%	オフィスビル
Office A-2	パシフィックマークス 新宿パークサイド	15,645,225	11,575.22	11,575.22	100.0%	6.2%	オフィスビル
Retail B-1	モラージュ柏	15,580,624	34,552.22	33,816.12	97.9%	8.9%	商業施設
Office B-4	パシフィックマークス江坂	15,310,816	20,075.18	18,642.11	92.9%	6.7%	オフィスビル
Office A-3	パシフィックマークス築地	11,503,104	5,971.45	5,971.45	100.0%	3.6%	オフィスビル
Office B-1	スノークリスタルビル	8,903,123	11,034.79	11,034.79	100.0%	4.7%	オフィスビル
Office A-4	パシフィックスクエア月島 (注6)	8,183,699	9,336.27	9,336.27	100.0%	3.8%	オフィスビル
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	8,164,340	54,606.34	54,606.34	100.0%	3.1%	商業施設
合 計		150,975,534	197,337.36	195,168.19	98.9%	54.6%	

(注1) 「帳簿価格」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。
(注2) 「賃貸可能面積」は、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3) 「賃貸面積」は、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、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を使用しています。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使用しています。
(注4) 「期末稼働率」は、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5) 「対総賃貸事業収入比率」は、賃貸事業収入総額に対する当該資産の賃貸事業収入の比率を表しています。（小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）
(注6) 平成20年5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。詳細は「Ⅰ. 資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）運用資産の名称変更」をご参照ください。

3. 不動産等組入資産明細

平成20年2月29日現在、本投資法人の保有資産の明細は以下の通りです。

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末算定価格 (千円) (注1)
Office A-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋一丁目24番14号	不動産信託受益権	19,000,000
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	不動産信託受益権	17,400,000
Office A-3	パシフィックマークス築地	東京都中央区入船三丁目3番8号	不動産信託受益権	11,700,000
Office A-4	パシフィックスクエア月島 (注2)	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,670,000
Office A-5	パシフィックマークス西新宿 (旧：パシフィックシティ西新宿) (注2)	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	不動産信託受益権	10,300,000
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4	不動産信託受益権	9,200,000
Office A-7	ビジネスコート新浦安	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号	不動産信託受益権	5,980,000
Office A-8	大森シティビル	東京都大田区大森北一丁目1番10号	不動産信託受益権	4,740,000
Office A-9	赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	不動産信託受益権	3,690,000
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	不動産信託受益権	3,210,000
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	不動産信託受益権	2,670,000
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	不動産	2,740,000
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	東京都中央区八重洲二丁目4番13号	不動産	3,280,000
Office A-14	パシフィックシティ浜松町	東京都港区浜松町一丁目10番11号	不動産信託受益権	2,520,000
Office A-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町六丁目104番地2	不動産信託受益権	1,770,000
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20	不動産信託受益権	2,370,000
Office A-18	五反田メタリオンビル	東京都品川区東五反田五丁目21番15号	不動産信託受益権	2,000,000
Office A-20	丸石新橋ビル	東京都港区新橋五丁目7番12号	不動産信託受益権	1,320,000
Office A-22	パシフィックマークス新川	東京都中央区新川一丁目5番17号	不動産信託受益権	3,890,000
Office A-23	パシフィックマークス内神田	東京都千代田区内神田二丁目12番6号	不動産信託受益権	2,540,000
Office A-24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区目白三丁目14番3号	不動産信託受益権	2,300,000
Office A-25	川崎イーストワンビル (注2)	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1	不動産	14,300,000
Office A-26	藤和浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	不動産信託受益権	7,140,000
Office A-27	リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目4番10号	不動産	4,350,000
Office A-28	上毛青葉台ビル (注2)	東京都目黒区青葉台三丁目10番1号	不動産信託受益権	2,930,000
Office A-29	大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	不動産	2,030,000
Office B-1	スノークリスタルビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目6番13号	不動産信託受益権	11,400,000
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	不動産信託受益権	6,124,000
Office B-3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番5号	不動産信託受益権	5,240,000
Office B-4	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市豊津町9番1号	不動産信託受益権	15,200,000
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4	不動産信託受益権	2,420,000
Office C-2	新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	不動産信託受益権	1,280,000
Retail A-1	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号	不動産信託受益権	32,100,000
Retail A-2	心斎橋OPA きれい館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番2号	不動産信託受益権	3,560,000
Retail A-3	パシフィーク天神	福岡県福岡市中央区天神二丁目4番11号	不動産信託受益権	4,230,000
Retail A-4	アルボーレ天神	福岡県福岡市中央区天神二丁目6番24号	不動産	1,390,000
Retail A-5	天神吉田ビル	福岡県福岡市中央区大名二丁目1番53号	不動産信託受益権	1,190,000
Retail A-6	FLEG神宮前 (注2)	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	不動産信託受益権	2,530,000
Retail A-7	アルボーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	不動産信託受益権	3,120,000
Retail B-1	モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1	不動産信託受益権	13,300,000
Retail B-2	ベルファ宇治	京都府宇治市横島町清水48番地	不動産	2,950,000
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4	不動産	7,630,000
Retail C-2	ケーヨーD2狩場インター店	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1、30	不動産信託受益権	4,430,000
合 計				271,134,000

(注1) 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。
(注2) 平成20年4月1日付及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。詳細は「I. 資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実 (参考情報) 運用資産の名称変更」をご参照ください。

物件番号	物件名称	第3期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)				第4期 (平成19年9月1日～平成20年2月29日)			
		テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (注3)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (注3)
Office A-1	日立ハイテクビルディング	— (2)	100.0%	425,864	5.5%	— (2)	100.0%	424,522	5.2%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	1 (11)	100.0%	500,088	6.5%	1 (11)	100.0%	506,705	6.2%
Office A-3	パシフィックマークス築地	1 (1)	100.0%	284,804	3.7%	1 (1)	100.0%	291,536	3.6%
Office A-4	パシフィックスクエア月島 (注4)	— (5)	100.0%	408,297	5.3%	— (5)	100.0%	315,493	3.8%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿 (旧：パシフィックシティ西新宿) (注4)	1 (19)	100.0%	288,899	3.8%	1 (19)	100.0%	288,310	3.5%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	1 (12)	95.6%	316,827	4.1%	1 (11)	93.5%	319,807	3.9%
Office A-7	ビジネスコート新浦安	1 (8)	100.0%	234,618	3.1%	1 (8)	100.0%	253,453	3.1%
Office A-8	大森シティビル	1 (8)	100.0%	154,520	2.0%	1 (8)	100.0%	174,432	2.1%
Office A-9	赤坂氷川ビル	1 (1)	100.0%	116,732	1.5%	1 (1)	100.0%	117,544	1.4%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	1 (1)	100.0%	85,446	1.1%	1 (1)	100.0%	84,000	1.0%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	1 (7)	100.0%	81,984	1.1%	1 (7)	100.0%	84,128	1.0%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	— (7)	100.0%	77,595	1.0%	— (7)	100.0%	77,763	0.9%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	— (10)	100.0%	89,135	1.2%	— (9)	100.0%	88,891	1.1%
Office A-14	パシフィックシティ浜松町	1 (7)	100.0%	68,804	0.9%	1 (8)	83.8%	78,905	1.0%
Office A-15	横浜相生町ビル	1 (14)	92.6%	65,400	0.9%	1 (13)	80.9%	70,321	0.9%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1 (10)	100.0%	86,613	1.1%	1 (10)	100.0%	88,084	1.1%
Office A-17	パール飯田橋ビル (注5)	1 (7)	100.0%	70,306	0.9%	— (—)	—	34,777	0.4%
Office A-18	五反田メタリオンビル	1 (10)	100.0%	66,989	0.9%	1 (10)	100.0%	68,441	0.8%
Office A-19	岩本町163ビル (注5)	1 (4)	100.0%	52,704	0.7%	— (—)	—	25,316	0.3%
Office A-20	丸石新橋ビル	1 (6)	100.0%	40,857	0.5%	1 (6)	100.0%	40,766	0.5%
Office A-21	TS保土ヶ谷ビル (注5)	1 (10)	86.3%	40,955	0.5%	— (—)	—	20,633	0.3%
Office A-22	パシフィックマークス新川	1 (9)	100.0%	138,254	1.8%	1 (9)	100.0%	140,095	1.7%
Office A-23	パシフィックマークス内神田	1 (9)	100.0%	81,037	1.1%	1 (9)	100.0%	81,484	1.0%
Office A-24	パシフィックマークス目白	1 (3)	100.0%	74,942	1.0%	1 (3)	100.0%	74,116	0.9%
Office A-25	川崎イーストワンビル (注4)	— (37)	94.7%	167,360	2.2%	— (39)	100.0%	353,443	4.3%
Office A-26	藤和浜松町ビル	—	—	—	—	1 (15)	100.0%	123,950	1.5%
Office A-27	リーラヒジリザカ	—	—	—	—	— (13)	92.6%	90,292	1.1%
Office A-28	上毛青葉台ビル (注4)	—	—	—	—	1 (5)	100.0%	42,926	0.5%
Office A-29	大塚HTビル	—	—	—	—	— (6)	100.0%	28,996	0.4%
Office B-1	スノークリスタルビル	1 (29)	99.2%	378,484	4.9%	1 (30)	100.0%	389,614	4.7%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	1 (15)	81.3%	153,631	2.0%	1 (15)	89.9%	165,848	2.0%
Office B-3	名古屋錦シティビル	1 (12)	93.6%	164,317	2.1%	1 (13)	100.0%	166,757	2.0%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	1 (30)	93.9%	413,065	5.4%	1 (28)	92.9%	545,980	6.7%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	1 (11)	95.6%	106,994	1.4%	1 (11)	81.8%	101,147	1.2%
Office C-2	新札幌センタービル	1 (18)	100.0%	69,386	0.9%	1 (18)	100.0%	69,734	0.8%
Retail A-1	心斎橋OPA本館	1 (1)	100.0%	672,864	8.8%	1 (1)	100.0%	663,298	8.1%
Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	1 (1)	100.0%	88,943	1.2%	1 (1)	100.0%	87,768	1.1%
Retail A-3	パシフィーク天神	1 (13)	93.6%	143,329	1.9%	1 (11)	73.4%	154,464	1.9%
Retail A-4	アルボーレ天神	— (6)	100.0%	37,385	0.5%	— (6)	100.0%	42,757	0.5%
Retail A-5	天神吉田ビル	1 (5)	75.3%	59,168	0.8%	1 (6)	85.7%	30,542	0.4%
Retail A-6	FLEG神宮前 (注4)	— (1)	100.0%	54,125	0.7%	— (1)	100.0%	53,220	0.6%
Retail A-7	アルボーレ仙台	—	—	—	—	1 (5)	100.0%	59,201	0.7%
Retail B-1	モラージュ柏	1 (80)	98.4%	796,760	10.4%	1 (86)	97.9%	732,556	8.9%
Retail B-2	ベルファ宇治	1 (28)	70.7%	259,543	3.4%	1 (31)	94.8%	231,377	2.8%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	— (1)	100.0%	257,919	3.4%	— (1)	100.0%	254,955	3.1%
Retail C-2	ケーヨーD2狩場インター店	—	—	—	—	1 (1)	100.0%	66,733	0.8%
合 計		(469)	96.7%	7,674,963	100.0%	(501)	97.8%	8,205,102	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、物件毎のエンド・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) 「賃貸事業収入期間中」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3) 「対総賃貸事業収入比率」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4) 平成20年4月1日付及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。詳細は「I. 資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実 (参考情報) 運用資産の名称変更」をご参照ください。
(注5) 平成19年11月27日付で譲渡しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年2月29日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表				
区 分	種 類	契約額等（千円） （注1）		時価（千円） （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	16,334
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	8,000,000	8,000,000	5,205
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	11,500,000	—	898
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	5,500,000	—	3,152
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	1,500,000	1,500,000	1,315
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,000,000	2,000,000	1,301
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,200,000	2,200,000	1,279
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	5,000,000	5,000,000	△149,703
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	7,000,000	7,000,000	△72,235
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	6,000,000	6,000,000	△55,781
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,000,000	2,000,000	5,199
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	3,300,000	3,300,000	11,947
合 計		84,000,000	67,000,000	△231,089

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（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。

5. その他資産の状況

種類	銘 柄	券面総額 （千円）	帳簿価格 （千円）	未収利息 （円）	前払経過利子	評価額 （千円）	評価損益	備 考
国債証券	割引短期国庫債券 （第422回）	10,000	9,977	—	—	9,977	—	営業保証金として 供託しています。
譲渡性預金	—	2,500,000	2,500,000	3,739	—	2,500,000	—	
合計	—	2,510,000	2,509,977	3,739	—	2,509,977	—	

Ⅳ. 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成20年2月29日現在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-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	92,950	—	—
Office A-4	パシフィックスクエア月島（注） （東京都中央区）	外壁目地コーキング 打替工事	自 平成20年 7 月 至 平成20年 8 月	65,000	—	—
Office A-5	パシフィックマークス西新宿 （旧：パシフィックシティ西新宿）（注） （東京都新宿区）	自動制御装置更新	自 平成20年 5 月 至 平成20年 8 月	123,525	—	—
Office A-8	大森シティビル （東京都大田区）	機械式駐車場更新	自 平成20年 8 月 至 平成20年 8 月	70,000	—	—
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	自 平成20年 5 月 至 平成20年 8 月	140,000	—	—

（注）平成20年4月1日付及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。詳細は「Ⅰ. 資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）運用資産の名称変更」をご参照ください。

2. 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19年 9 月 至 平成20年 2 月	94,799
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）	共用部リニューアル	自 平成19年10月 至 平成19年11月	31,972
Office A-5	パシフィックマークス西新宿（注） （旧：パシフィックシティ西新宿） （東京都新宿区）	共用部トイレ改修工事	自 平成20年 2 月 至 平成20年 2 月	13,937
Office A-7	ビジネスコート新浦安 （千葉県浦安市）	中央監視装置更新	自 平成19年11月 至 平成20年 2 月	73,164
Office B-4	パシフィックマークス江坂 （大阪府吹田市）	大便器用節水型自動 洗浄装置設置工事	自 平成19年12月 至 平成19年12月	19,355
Retail B-1	モラージュ柏 （千葉県柏市）	既設シャッター非難時 自動停止装置設置	自 平成19年10月 至 平成19年11月	61,200
その他の資本的支出				212,262
合 計				506,692

（注）平成20年4月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。詳細は「Ⅰ. 資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）運用資産の名称変更」をご参照ください。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4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
前期末積立金残高（千円）	—	—	105,962	301,488
当期積立額（千円）	—	105,962	292,985	281,895
当期積立金取崩額（千円）	—	—	97,459	233,948
次期繰越額（千円）	—	105,962	301,488	349,435

Ⅴ. 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項目	第3期	第4期
	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
(a) 資産運用報酬（注1）	（千円） 329,369	511,946
(b) 資産保管報酬	（千円） 13,235	14,318
(c) 一般事務委託報酬	（千円） 29,375	35,048
(d) 役員報酬	（千円） 3,000	4,560
(e) 支払報酬（注2）	（千円） 16,903	23,739
(f) 会計監査人報酬	（千円） 10,000	12,000
(g) その他費用（投資法人の運営に係る費用）	（千円） 50,633	76,169
合 計	（千円） 452,518	677,783

（注1）資産運用報酬には、上記記載の金額に加えて、個々の不動産等の取得原価に算入された物件取得に係る取得報酬分として第3期に303,250千円、第4期に207,060千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬分として第4期に23,750千円があります。

（注2）上記に加えて、個々の不動産等の取得原価に算入された、物件取得に係る弁護士報酬分として第3期に2,917千円、第4期に12,071千円及び不動産等売却益から控除した弁護士報酬分として第4期に766千円があります。

2. 借入状況

平成20年2月29日現在における借入金の状況は、以下の通りです。

区 分		借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
借入名	借入先									
短期借入金	ターム ローンA	株式会社三菱東京UFJ銀行	9,000,000	—	1.01%	平成19年 9月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
		三菱UFJ信託銀行株式会社	9,000,000	—						
		株式会社みずほコーポレート銀行	4,500,000	—						
		株式会社新生銀行	4,500,000	—						
		株式会社あおぞら銀行	3,600,000	—						
		住友信託銀行株式会社	1,800,000	—						
	ターム ローンH	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月27日	—	500,000	1.16%	平成20年 9月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		株式会社千葉銀行	—	500,000						
	ターム ローンM (注3)	株式会社三井住友銀行	平成19年 10月30日 平成19年 11月28日	—	14,000,000	1.09%	平成20年 10月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小 計			32,400,000	15,000,000					
(一 年 以 内 返 済) 長期借入金	ターム ローンB	株式会社三井住友銀行	9,000,000	9,000,000	1.19%	平成20年 9月27日	期限一括	(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	2,000,000	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						
	小 計			17,000,000	17,000,000					
	短期借入金合計			49,400,000	32,000,000					
長期借入金	ターム ローンC	農林中央金庫	9月27日	10,000,000	10,000,000	1.24%	平成21年 9月27日	期限一括	(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						
	ターム ローンD	中央三井信託銀行株式会社	平成18年 11月29日	3,500,000	3,500,000	1.24%	平成21年 9月27日	期限一括	(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	平成18年 12月22日	2,200,000	2,200,000	1.24%	平成21年 9月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	タームローンF (トランシェA)	株式会社三井住友銀行	平成19年 3月30日	2,500,000	1,500,000	1.34%	平成24年 3月30日	期限一括	(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					
	タームローンF (トランシェB)	大同生命保険株式会社	平成19年 3月30日	2,000,000	2,000,000	1.87%	平成24年 3月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	ターム ローンG	大同生命保険株式会社	平成19年 6月26日	2,000,000	2,000,000	2.26%	平成24年 6月26日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	ターム ローンI	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月27日	—	4,000,000	1.18%	平成21年 3月27日	期限一括	(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								
三菱UFJ信託銀行株式会社		4,000,000								
全国信用協同組合連合会		2,000,000								
株式会社あおぞら銀行		1,500,000								
	株式会社新生銀行			1,000,000						

区 分		借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
借入名	借入先								
長期借入金	タームローンJ	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月27日	4,000,000	1.26%	平成22年 9月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		三菱UFJ信託銀行株式会社		4,000,000					
		株式会社新生銀行		2,000,000					
		株式会社あおぞら銀行		2,000,000					
		住友信託銀行株式会社		1,000,000					
	タームローンK	全国共済農業協同組合連合会	平成19年 9月27日	1,000,000	1.83%	平成23年 9月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		あいおい損害保険株式会社		1,000,000					
	タームローンL	日本政策投資銀行	平成19年 9月27日	1,000,000	1.82%	平成23年 9月27日	期限一括	(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	平成19年 11月29日	2,000,000	1.20%	平成22年 9月27日	期限一括	(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	平成19年 11月29日	3,300,000	1.20%	平成22年 11月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
長期借入金小計			52,700,000	90,500,000					
合 計			102,100,000	122,500,000					

(注1) 「平均利率」は借入先毎の借入利率を、小数第2位未満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) 当該借入れは、平成19年10月30日付で12,000,000千円を実行し、平成19年11月28日付で3,000,000千円を実行しています。
なお、平成19年12月28日付で1,000,000千円の一部期限前弁済を実施しています。

3. 投資法人債

平成20年2月29日現在における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

銘 柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
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	期限一括	(注1)	(注2)
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	期限一括	(注1)	(注2)
合 計	—	27,000,000	27,000,000	—	—	—	—	—

(注1) 資金使途は特定資産の取得及び借入金の返済資金です。
(注2) 投資法人債間限定同順位特約、分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限が付与されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

Ⅵ. 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	物件名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (千円) (注1) (注2)	譲渡年月日	譲渡価額 (千円) (注1) (注3)	帳簿価額 (千円) (注1)	売却損益 (千円) (注1)
Office A-26	藤和浜松町ビル	平成19年10月30日	7,000,000	—	—	—	—
Office A-27	リーラヒジリザカ	平成19年10月30日	4,300,000	—	—	—	—
Office A-28	上毛青葉台ビル (注4)	平成19年11月28日	3,050,000	—	—	—	—
Office A-29	大塚HTビル	平成19年11月29日	2,000,000	—	—	—	—
Retail A-7	アルボーレ仙台	平成19年11月29日	3,100,000	—	—	—	—
Retail C-2	ケーヨーD2狩場インター店	平成19年11月30日	4,395,000	—	—	—	—
Office A-17	パール飯田橋ビル	—	—	平成19年11月27日	2,560,000	1,605,442	863,475
Office A-19	岩本町163ビル	—	—	平成19年11月27日	1,404,000	1,145,739	206,797
Office A-21	TS 保土ヶ谷ビル	—	—	平成19年11月27日	786,000	1,138,340	△381,274
合 計			23,845,000	—	4,750,000	3,889,521	688,998

(注1) 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。
(注2) 「取得価額」は、当該不動産等に要した諸費用（媒介手数料、公租公課等）を含まない、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。
(注3) 「譲渡価額」は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。
(注4) 平成20年5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。詳細は「Ⅰ. 資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）運用資産の名称変更」をご参照ください。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。
上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金及び信託財産内の信託預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

	資産の種類	物件番号	物件名称	取得年月日	取得価額 (千円) (注1) (注2)	調査価格 (千円) (注1) (注4)
取得	信託不動産	Office A-26	藤和浜松町ビル	平成19年10月30日	7,000,000	7,000,000
	不動産	Office A-27	リーラヒジリザカ	平成19年10月30日	4,300,000	4,330,000
	信託不動産	Office A-28	上毛青葉台ビル (注5)	平成19年11月28日	3,050,000	2,920,000
	不動産	Office A-29	大塚HTビル	平成19年11月29日	2,000,000	2,030,000
	信託不動産	Retail A-7	アルボーレ仙台	平成19年11月29日	3,100,000	3,100,000
	信託不動産	Retail C-2	ケーヨーD2狩場インター店	平成19年11月30日	4,395,000	4,410,000
	合 計				23,845,000	23,790,000

	資産の種類	物件番号	物件名称	取得年月日	譲渡価額 (千円) (注1) (注3)	調査価格 (千円) (注1) (注4)
譲渡	信託不動産	Office A-17	パール飯田橋ビル	平成19年11月27日	2,560,000	1,880,000
	信託不動産	Office A-19	岩本町163ビル	平成19年11月27日	1,404,000	1,270,000
	信託不動産	Office A-21	TS 保土ヶ谷ビル	平成19年11月27日	786,000	1,190,000
	合 計				4,750,000	4,340,000

(注1) 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。
(注2) 「取得価額」は、当該不動産等に要した諸費用（媒介手数料、公租公課等）を含まない、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。
(注3) 「譲渡価額」は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。
(注4) 上記の特定資産の価格等の調査は、あずさ監査法人が、日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、本投資法人では、資産運用会社より当該調査の調査報告書の写しを受領しています。
(注5) 平成20年5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。詳細は「Ⅰ. 資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）運用資産の名称変更」をご参照ください。

(2) その他

資産の種類	契約締結年月日	契約締結先	金 利		想定元本 (千円)	調査価格 (千円)
			固定支払金利	変動受取金利	(注1)	(注1) (注2)
金利スワップ取引	平成19年9月21日	住友信託銀行株式会社	1.627%	全銀協3か月物 円TIBOR+0.4%	7,000,000	△9,839
金利スワップ取引	平成19年9月21日	株式会社三菱東京UFJ銀行	1.61%	全銀協3か月物 円TIBOR+0.4%	6,000,000	△14,990
合 計					13,000,000	△24,830

資産の種類	取引年月日	取引の相手方	権利行使レート	プレミアム支払額 (千円) (注1)	調査価格 (千円) (注1) (注2)
金利キャップ取引	平成19年11月26日	三菱UFJ信託銀行株式会社	1.05%	13,800	11,003
金利キャップ取引	平成19年11月28日	株式会社あおぞら銀行	1.05%	23,760	16,989
合 計				37,560	27,992

(注1) 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。
(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、公認会計士熊谷均が、日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、本投資法人では、資産運用会社より当該調査の調査報告書の写しを受領しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売 買 金 額 等			
	買付額等		売付額等	
総額	23,845,000		4,750,000	
	うち利害関係人等及び 主要株主からの買付額（注2）		うち利害関係人等及び 主要株主への売付額（注2）	
	15,695,000 (65.8%)		— (—%)	
利害関係人等との取引状況の内訳（注1）				
有限会社ファルコ・クレジット・マネジメント	11,300,000	(47.3%)	—	(—%)
有限会社ファイン・ストリート・スリー	4,395,000	(18.4%)	—	(—%)

(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資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法（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。）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有限会社ファイン・ストリート・スリーです。
(注2) 括弧内は、買付額・売付額のそれぞれの総額に対する比率を小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(2) 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 (B)／(A) (注3)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
信託受益権売買媒介手数料 (注2)	853,910	バシフィックマネジメント株式会社	583,000	68.2%
業務委託費用	28,812	日本コマーシャルプロパティ―株式会社	520	1.8%

(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、バシフィックマネジメント株式会社です。
(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。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（バシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

VII. 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

VIII. その他

1. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

2. お知らせ

投資主総会

平成20年2月21日に第2回投資主総会を開催しました。当該投資主総会において決議された事項のうち主な概要は以下の通りです。

議案	決議された事項の概要
規約一部変更の件	以下の事項に関する変更が決議されました。 (1) 証券取引法改正法及び証券取引法等の一部を改正する法律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66号。）（以下「整備法」といいます。）が施行され、投信法その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴う必要な字句の修正。 (2) 今後、わが国以外に所在する不動産及び主として当該不動産を裏づけとする資産への投資についての規制が見直され、投資対象としての制限が緩和若しくは解除された場合に、具体的投資基準を定め、必要な場合に機動的な対応を行うことを可能とするため、国外不動産への投資を制限している現行規約の投資制限の変更。 (3) 役員会における牽制機能を始めとした監督役員の責任及び役割が一層高まりつつあることを踏まえ、その役割に見合った報酬水準への調整を可能とするための監督役員の報酬額の上限の変更。 (4) その他、字句修正及び条文の整備等の所要の変更。
資産運用委託契約一部変更承認の件	以下の事項に関する変更承認が決議されました。 (1) 平成18年2月22日に締結した資産運用委託契約について、証券取引法改正法及び整備法が施行され、投信法その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴う必要な字句の修正。 (2) 上記記載の規約の一部変更に伴う投資制限の変更、その他字句の修正、並びに条文の整備等の所要の変更。
執行役員1名選任の件	執行役員に牧野 知弘が選任されました。
監督役員3名選任の件	監督役員に日野 正晴、栗林 勉及び岩崎 潤也の3名が選任されました。

投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

役員会開催日	承認・決議事項	承認・決議された事項の概要
平成20年1月22日	資産運用委託契約の一部変更	上記第2回投資主総会への付議に先立ち、上記投資主総会の「資産運用委託契約一部変更承認の件」の概要欄記載の変更について決議しました。

期 別 科 目	当 期			前 期（ご参考）		
	平成20年2月29日現在			平成19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		13,066,947		
信託現金及び信託預金		16,662,515		16,199,867		
営業未収入金		149,872		175,478		
有価証券	* 1	2,509,977		9,941		
未収消費税等		—		35,289		
前払費用		364,584		348,811		
デリバティブ資産		4,050		—		
繰延税金資産		9,275		1,450		
その他の流動資産		18,460		16,714		
流動資産合計		31,289,795	10.8	29,854,500	11.0	
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	* 1	9,194,633		8,275,975		
減価償却累計額		245,844	8,948,788	148,473	8,127,502	
建物附属設備	* 1	2,858,532		2,511,034		
減価償却累計額		192,573	2,665,959	110,735	2,400,298	
構築物		144,650		140,655		
減価償却累計額		7,939	136,710	5,094	135,560	
機械装置		3,275		—		
減価償却累計額		26	3,248	—	—	
工具器具備品		6,134		2,755		
減価償却累計額		463	5,671	183	2,571	
土地	* 1		34,469,746		30,900,174	
建設仮勘定			8,244		—	
信託建物		33,814,549		32,429,880		
減価償却累計額		1,041,862	32,772,687	662,324	31,767,556	
信託建物附属設備		11,576,625		10,422,470		
減価償却累計額		904,920	10,671,705	588,391	9,834,078	
信託構築物		519,296		508,304		
減価償却累計額		18,165	501,131	11,366	496,938	
信託機械装置		527,171		523,833		
減価償却累計額		45,432	481,738	28,620	495,213	
信託工具器具備品		18,101		10,853		
減価償却累計額		1,301	16,799	226	10,626	
信託土地			167,072,371		154,832,167	
信託建設仮勘定			2,538		—	
有形固定資産合計		257,757,342	88.4	239,002,687	88.7	
2.無形固定資産						
借地権			1,839,965		56,784	
その他の無形固定資産			1,555		1,640	
無形固定資産合計			1,841,520		58,424	0.0
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		210,262	
長期前払消費税等			2,655		2,091	
修繕積立金			4,886		—	
デリバティブ資産			—		67,031	
繰延税金資産			201,269		124,028	
投資その他の資産合計			497,930		488,063	0.2
固定資産合計			260,096,793		239,549,176	88.9
III 繰延資産						
創業費			32,900		38,540	
投資法人債発行費			107,897		125,308	
繰延資産合計			140,797		163,848	0.1
資産合計			291,527,386		269,567,524	100.0

50

期 別 科 目	当 期			前 期（ご参考）		
	平成20年2月29日現在			平成19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		523,196		
短期借入金		15,000,000		32,400,000		
一年以内返済長期借入金		17,000,000		—		
未払金		48,025		24,566		
未払費用		851,768		764,437		
未払法人税等		56		325		
未払消費税等		11,111		—		
前受金		1,239,908		1,174,959		
預り金		9,848		4,205		
その他の流動負債		396,668		237,072		
流動負債合計		35,196,331	12.0	35,128,762	13.1	
II 固定負債						
投資法人債		27,000,000		27,000,000		
長期借入金		90,500,000		69,700,000		
預り敷金保証金	* 1	6,327,829		6,096,774		
信託預り敷金保証金		12,298,797		11,834,511		
デリバティブ負債		235,139		—		
固定負債合計		136,361,765	46.8	114,631,285	42.5	
負債合計		171,558,097	58.8	149,760,047	55.6	
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						
当期末処分利益		3,538,271		3,225,343		
投資主資本合計		120,291,331	41.3	119,978,403	44.5	
II 評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益		△322,042		△170,926		
評価・換算差額等合計		△322,042	△0.1	△170,926	△0.1	
純資産合計		119,969,289	41.2	119,807,476	44.4	
負債・純資産合計		291,527,386	100.0	269,567,524	100.0	

51

損益計算書

期 別 科 目	当 期			前 期（ご参考）		
	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日			自 平成19年3月 1 日 至 平成19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		7,301,098		
その他賃貸事業収入	* 1	149,197		373,864		
不動産等売却益	* 2	688,998	8,894,100100.0	—	7,674,963100.0	
2.営業費用						
賃貸事業費用	* 1	3,392,209		2,905,852		
資産運用報酬		511,946		329,369		
資産保管委託報酬		14,318		13,235		
一般事務委託報酬		35,048		29,375		
役員報酬		4,560		3,000		
会計監査人報酬		12,000		10,000		
支払報酬		23,739		16,903		
その他費用		76,169	45.8	50,633	3,358,37043.8	
営業利益金額			4,824,10754.2		4,316,59256.2	
3.営業外収益						
受取利息		19,595		49,252		
有価証券利息		35,029		—		
消費税等還付加算金		1,618		13,662		
消費税納付差額		26,739		—		
その他営業外収益		23	83,0060.9	346	63,2610.8	
4.営業外費用						
支払利息		749,281		541,898		
投資法人債利息		241,270		186,104		
借入手数料		247,592		307,657		
創業費償却		5,640		5,640		
投資法人債発行費償却		17,410		14,509		
その他営業外費用		106,521	15.3	97,591	1,153,40115.0	
経常利益金額			3,539,39739.8		3,226,45242.0	
税引前当期純利益金額			3,539,39739.8		3,226,45242.0	
法人税、住民税及び事業税		1,048		2,619		
法人税等調整額		197	1,2460.0	△1,420	1,1990.0	
当期純利益金額			3,538,15039.8		3,225,25242.0	
前期繰越利益			121		90	
当期末処分利益			3,538,271		3,225,343	

投資主資本等変動計算書

Financial Report

当期（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	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益		
		当期末処分利益				
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

前期（ご参考）（自 平成19年3月1日 至 平成19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	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益		
		当期末処分利益				
前期末残高	116,753,060	2,460,319	119,213,379	△138,672	119,074,707	
当期変動額						
剰余金の分配	—	△2,460,229	△2,460,229	—	△2,460,229	
当期純利益金額	—	3,225,252	3,225,252	—	3,225,252	
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△32,254	△32,254	
当期変動額合計	—	765,023	765,023	△32,254	732,769	
当期末残高	* 1	116,753,060	3,225,343	119,978,403	△170,926	119,807,476

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）																				
	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日	自 平成19年3月 1 日 至 平成19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																				
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。 <table><tr><td>建 物</td><td>22～65年</td></tr><tr><td>建物附属設備</td><td>2～47年</td></tr><tr><td>構 築 物</td><td>7～63年</td></tr><tr><td>機 械 装 置</td><td>5～30年</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>2～25年</td></tr></table> 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。	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	有形固定資産（信託財産を含む。） 同左 <table><tr><td>建 物</td><td>22～65年</td></tr><tr><td>建物附属設備</td><td>2～47年</td></tr><tr><td>構 築 物</td><td>7～63年</td></tr><tr><td>機 械 装 置</td><td>5～30年</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>3～25年</td></tr></table> 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左	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	3～25年
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																					
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	3～25年																					
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75,864千円であります。																				
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	(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																				

54

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日
	(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。	(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. 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

55

(表示方法の変更に関する注記)

当 期	前 期（ご参考）
自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日	自 平成19年3月 1 日 至 平成19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)

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	平成20年2月29日現在	平成19年8月31日現在
* 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。	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 2,400,819千円 建物附属設備 607,305千円 合計 8,086,676千円 ②担保付債務 預り敷金保証金 4,255,932千円 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9,941千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	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	同左
* 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	同左

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日
* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円) A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家 賃) 5,984,788 (共 益 費) 1,082,822 (駐 車 場 使 用 料) 264,151 (施 設 使 用 料) 61,118 (そ の 他 賃 貸 収 入) 663,024 計 8,055,905 その他賃貸事業収入 (一 時 収 益) 11,051 (雑 収 益) 138,146 計 149,197 不動産賃貸事業収益合計 8,205,102 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管 理 委 託 費) 690,109 (公 租 公 課) 673,492 (修 繕 費) 132,575 (保 險 料) 14,838 (諸 経 費) 926,038 (減 価 償 却 費) 955,156 不動産賃貸事業費用合計 3,392,209 C.不動産賃貸事業損益(A－B) 4,812,893 * 2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円) A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家 賃) 5,432,165 (共 益 費) 988,462 (駐 車 場 使 用 料) 255,469 (施 設 使 用 料) 52,782 (そ の 他 賃 貸 収 入) 572,217 計 7,301,098 その他賃貸事業収入 (一 時 収 益) 8,361 (雑 収 益) 365,503 計 373,864 不動産賃貸事業収益合計 7,674,963 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管 理 委 託 費) 636,381 (公 租 公 課) 444,565 (修 繕 費) 95,487 (保 險 料) 14,524 (諸 経 費) 836,858 (減 価 償 却 費) 878,034 不動産賃貸事業費用合計 2,905,852 C.不動産賃貸事業損益(A－B) 4,769,110 Office A-17 パール飯田橋ビル 不動産等売却収入 2,560,000 不動産等売却原価 1,605,442 その他売却費用 91,082 不動産等売却益 863,475 Office A-19 岩本町163ビル 不動産等売却収入 1,404,000 不動産等売却原価 1,145,739 その他売却費用 51,462 不動産等売却益 206,797 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)

期 別 項 目	当 期		前 期（ご参考）	
	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日		自 平成19年3月 1 日 至 平成19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	発行済投資口の総口数	257,400口

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	当 期		前 期（ご参考）	
	平成20年2月29日現在		平成19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	(単位：千円)		(単位：千円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	(1) 流動資産		(1) 流動資産	
	未払事業所税損金不算入額	1,230	未払事業所税損金不算入額	1,313
	未払事業税損金不算入額	22	未払事業税損金不算入額	136
	繰延ヘッジ損益	8,023	(小計)	1,450
	(小計)	9,275		
	(2) 固定資産		(2) 固定資産	
	繰延ヘッジ損益	201,269	繰延ヘッジ損益	124,028
	(小計)	201,269	(小計)	124,028
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	(繰延税金資産の純額)	210,545	(繰延税金資産の純額)	125,478
	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	42.05%
	(調整)		(調整)	
	支払配当の損金算入額	△39.38%	支払配当の損金算入額	△42.03%
	その他	0.02%	その他	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日		自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	
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)

当 期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）

属性	名称等	住所	主な事業の 内容又は職業	投資口 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				
資産運用会社 の親会社	バンフィックマネジメント 株式会社	東京都 千代田区	不動産投資 ファンド事業	4.8%	なし	信託受益 権販売業	信託受益 権売買媒 介手数料	583,000 (注1)	—	—
							不動産管 理処分信 託受託	20,235 (注2)	—	—
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	東京都 千代田区	信託銀行業	—	なし	資産保管 会社	短期借入 金の返済	1,800,000	短期 借入金	—
							長期借入 金の借入	1,000,000	1年以内返済 長期借入金	3,000,000
									長期 借入金	6,000,000
							支払利息	62,142	未払費用	24,682

(注1) 上記金額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る信託受益権売買媒介手数料分として488,000千円及び不動産等売却益から控除した信託受益権売買媒介手数料分として95,000千円となります。

(注2) 信託報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した当初信託に係る信託報酬分10,000千円及び不動産等売却益から控除した信託報酬分2,000千円が含まれています。

(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います。

(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

前 期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）（ご参考）

属性	名称等	住所	主な事業の 内容又は職業	投資口 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				
投資信託委託 業者の親会社	バンフィックマネジメント 株式会社	東京都 千代田区	不動産投資 ファンド事業	4.8%	なし	信託受益 権販売業	信託受益 権売買媒 介手数料	456,750 (注1)	—	—
							不動産管 理処分信 託受託	8,100	—	—
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	東京都 千代田区	信託銀行業	—	なし	資産保管 会社	短期借入 金の返済	200,000	短期 借入金	1,800,000
							長期借入 金の借入	1,000,000	長期 借入金	8,000,000
							支払利息	47,428	未払費用	18,139

(注1) 上記金額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入されています。

(注2) 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います。

(1口当たり情報に関する注記)

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日		自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	
1口当たり純資産額	466,081円	1口当たり純資産額	465,452円
1口当たり当期純利益金額	13,745円	1口当たり当期純利益金額	12,530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。		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。		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。

	当 期		前 期（ご参考）	
	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日		自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	
当期純利益金額	(千円)	3,538,150		3,225,252
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		3,225,252
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)

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日		自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	

1. 資産の取得	1. 資産の取得
①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。	①本投資法人は、平成19年10月18日付で以下に掲げる特定資産の取得を決定しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。
物件番号 物件名称 取得価格（注1） 所在地（注2） 資産の種類 用途 売買契約締結日 取得日	物件番号 物件名称 取得価格（注1） 所在地（注2） 資産の種類 用途 売買契約締結日 取得日
Office A-30 サンエスビル 5,100,000千円 東京都新宿区 不動産 オフィスビル 平成19年12月21日 平成20年3月3日	Office A-26 藤和浜松町ビル 7,000,000千円 東京都港区 不動産信託受益権 オフィスビル 平成19年10月30日 平成19年10月30日
物件番号 物件名称 取得価格（注1） 所在地（注2） 資産の種類 用途 売買契約締結日 取得日	物件番号 物件名称 取得価格（注1） 所在地（注2） 資産の種類 用途 売買契約締結日 取得日
Office A-26 藤和浜松町ビル 242,200千円 東京都港区 不動産（注3） オフィスビル 平成20年3月27日 平成20年3月27日	Office A-27 リーラヒジリザカ 4,300,000千円 東京都港区 不動産信託受益権（注3） オフィスビル 平成19年10月30日 平成19年10月30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本物件を信託財産とする信託に追加信託をしています。	(注3) 信託受益権の取得後、直ちに信託を終了し、現物交付を受けています。

当 期		前 期（ご参考）	
自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日		自 平成19年3月 1 日 至 平成19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 物件名称 譲渡価格（注1） 所在地（注2） 資産の種類 用途 売買契約締結日 譲渡日 譲渡先 損益に及ぼす影響	Office A-14 パシフィックシティ浜松町 2,538,000千円 東京都港区 不動産信託受益権 オフィスビル 平成20年3月3日 平成20年3月3日 オーエス株式会社 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 物件名称 譲渡価格（注1） 所在地（注2） 資産の種類 用途 売買契約締結日 譲渡日 譲渡先 損益に及ぼす影響	Office A-18 五反田メタリオンビル 2,012,000千円 東京都品川区 不動産信託受益権 オフィスビル 平成20年3月3日 平成20年3月3日 オーエス株式会社 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。	(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。
3. 資金の借入	2. 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。	本投資法人は、平成19年9月27日付で、既存借入金の元本返済期日到来に伴う返済資金への充当及び機動的な資金確保を目的とし、以下の通り資金の借入れを行いました。
【タームローンP（期間7か月）】	【タームローンH（期間1年）】
①借入先 ②借入金額 ③利率	①借入先 ②借入金額 ③利率
住友信託銀行株式会社 1,500,000千円 全銀協1か月物円TIBOR+0.4%	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社千葉銀行 1,000,000千円 全銀協3か月物円TIBOR+0.3%
平成20年3月3日から平成20年3月26日までの期間の適用利率は1.20083%	平成19年9月27日から平成19年12月26日までの期間の適用利率は1.14667%
④借入実行日 ⑤返済期日 ⑥担保の有無 ⑦保証の有無	④借入実行日 ⑤返済期日 ⑥担保の有無 ⑦保証の有無
平成20年3月3日 平成20年9月29日 無担保 無保証	平成19年9月27日 平成20年9月27日 無担保 無保証

当 期	前 期（ご参考）
自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日
【タームローンI（期間1.5年）】	
①借入先 ：株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国信用協同組合連合会 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行	
②借入金額 ：16,500,000千円	
③利率 ：全銀協3か月物円TIBOR+0.325% 平成19年9月27日から平成19年12月26日までの 期間の適用利率は1.17167%	
④借入実行日：平成19年9月27日	
⑤返済期日 ：平成21年3月27日	
⑥担保の有無：無担保	
⑦保証の有無：無保証	
【タームローンJ（期間3年）】	
①借入先 ：株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社	
②借入金額 ：13,000,000千円	
③利率 ：全銀協3か月物円TIBOR+0.4% 平成19年9月27日から平成19年12月26日までの 期間の適用利率は1.24667%	
④借入実行日：平成19年9月27日	
⑤返済期日 ：平成22年9月27日	
⑥担保の有無：無担保	
⑦保証の有無：無保証	
【タームローンK（期間4年）】	
①借入先 ：全国共済農業協同組合連合会 あいおい損害保険株式会社	
②借入金額 ：2,000,000千円	
③利率 ：適用利率は1.83125% （4年物円SWAP+0.49%）	
④借入実行日：平成19年9月27日	
⑤返済期日 ：平成23年9月27日	
⑥担保の有無：無担保	
⑦保証の有無：無保証	

当 期	前 期（ご参考）
自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日
【タームローンL（期間4年）】	
①借入先 ：日本政策投資銀行	
②借入金額 ：1,000,000千円	
③利率 ：適用利率は1.81750% （4年物円SWAP+0.47%）	
④借入実行日：平成19年9月27日	
⑤返済期日 ：平成23年9月27日	
⑥担保の有無：無担保	
⑦保証の有無：無保証	
また、本投資法人は、平成19年10月19日付で、前記1.資産の取得に記載する不動産信託受益権の取得資金及びそれらの関連費用の一部並びに、将来における資産の取得資金及びそれらの関連費用の一部に充当するため、以下の通り資金の借入れを決定しています。	
【タームローンM（期間1年）】	
①借入先 ：株式会社三井住友銀行	
②借入金額 ：15,000,000千円	
③利率 ：全銀協1か月物円TIBOR+0.4%	
④借入実行日：平成19年10月30日 （15,000,000千円のうち12,000,000千円） 平成19年11月28日 （15,000,000千円のうち3,000,000千円）	
⑤返済期日 ：平成20年10月30日	
⑥担保の有無：無担保	
⑦保証の有無：無保証	
3. 借入の返済	
本投資法人は、平成19年9月27日付で、元本返済期日が到来した以下の既存借入金について、前記2.の資金の借入を以て返済しました。	
【タームローンA】	
①借入先 ：株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社新生銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	
②返済金額 ：32,400,000千円	
③返済日 ：平成19年9月27日	
④元本返済方法：一括返済	

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日
I 当期末処分利益	3,538,271,709 円	3,225,343,336 円
II 分配金の額 （投資口 1 口当たり分配金の額）	3,538,220,400 円 (13,746)円	3,225,222,000 円 (12,530)円
III 次期繰越利益	51,309 円	121,336 円
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「当期末処分利益（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、当期末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「当期末処分利益（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、当期末処分利益の概ね全額である3,225,222,000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。

会 計 監 査 人 の 監 査 報 告 書

Auditor's Report

独立監査人の監査報告書

平成 20 年 4 月 14 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 公認会計士
業務執行社員

井上 貞彦

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

貞廣 篤典

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、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 期営業期間の計算書類、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及び注記表、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（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、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計算書類、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、当監査法人に計算書類、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計算書類、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、上記の計算書類、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（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、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に係る期間の財産及び損益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

資産の取得及び資産の譲渡並びに資金の借入に関する後発事象が資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されている。

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

科 目	期 別	当 期		前 期	
		自 平成19年9月 1 日	自 平成19年3月 1 日	自 平成19年3月 1 日	自 平成19年3月 1 日
		至 平成20年2月29日	至 平成19年8月31日	至 平成19年8月31日	至 平成19年8月31日
		金額（千円）	金額（千円）	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	3,226,452		
減価償却費		955,241	878,119		
創業費償却		5,640	5,640		
借入手数料		247,592	307,657		
投資法人債発行費償却		17,410	14,509		
受取利息		△ 54,625	△ 49,252		
支払利息		990,552	728,002		
固定資産除却損		22,161	4,355		
営業未収入金の増加・減少額		25,605	△ 49,428		
未収消費税等の増加・減少額		35,289	2,483,275		
前払費用等の増加・減少額		△ 84,117	901		
営業未払金の増加・減少額		115,747	266,041		
未払金の増加・減少額		19,381	△ 118,500		
未払費用の増加・減少額		31,930	241,791		
未払消費税等の増加・減少額		11,111	—		
前受金の増加・減少額		64,949	167,154		
預り金の増加・減少額		5,643	△ 9,896		
有形固定資産の売却による減少額		3,889,522	—		
長期前払費用の支払額		△ 173,455	△ 299,153		
長期前払消費税等の増加・減少額		△ 563	282		
デリバティブ資産の増加・減少額		61,739	97,591		
その他		510	2,005		
小 計		9,726,666	7,897,550		
利息の受取額		55,992	44,130		
利息の支払額		△ 935,152	△ 478,541		
法人税等の支払額		△ 4,973	△ 7,880		
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,842,534	7,455,259		
II 投資活動によるキャッシュ・フロー					
有価証券の取得による支出		△ 2,500,000	△ 9,926		
有形固定資産の取得による支出		△ 4,854,623	△ 15,878,229		
信託有形固定資産の取得による支出		△ 18,766,871	△ 15,703,240		
無形固定資産の取得による支出		△ 1,783,181	△ 72		
預り敷金保証金の収入		431,869	484,569		
預り敷金保証金の支出		△ 26,680	△ 105,725		
信託預り敷金保証金の収入		919,595	1,177,278		
信託預り敷金保証金の支出		△ 469,851	△ 285,169		
差入敷金保証金の収入		—	10,000		
修繕積立金の支出		△ 4,886	—		
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 27,054,629	△ 30,310,515		
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	—		
短期借入金の返済による支出		△ 33,400,000	△ 3,600,000		
長期借入金の借入による収入		37,800,000	9,000,000		
投資法人債の発行による収入		—	27,000,000		
投資法人債発行費の支出		—	△ 139,817		
分配金の支払額		△ 3,221,144	△ 2,453,426		
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,178,855	29,806,756		
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△ 1,033,239	6,951,500		
V 現金及び現金同等物の期首残高		29,266,814	22,315,313		
VI 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	28,233,574	29,266,814		

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「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）」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

期 別 項 目		当 期		前 期	
		自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日		自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	
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か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	

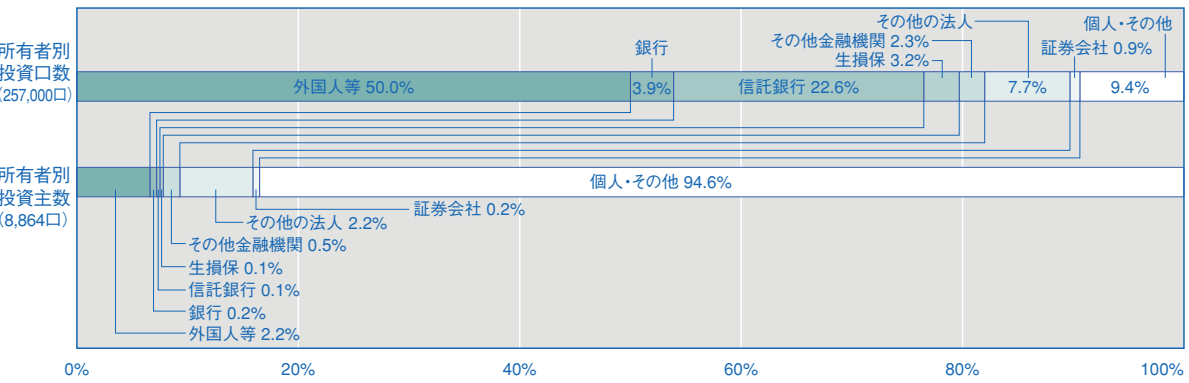
（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

当 期		前 期	
自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日		自 平成19年3月 1 日 至 平成19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		*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)		(平成19年8月31日現在)	
現金及び預金	11,571,059千円	現金及び預金	13,066,947千円
信託現金及び信託預金	16,662,515千円	信託現金及び信託預金	16,199,867千円
現金及び現金同等物	28,233,574千円	現金及び現金同等物	29,266,814千円

投資口価格の推移



投資主の構成 (平成20年2月29日現在)



主要投資主

	氏名、商号又は名称	保有する投資口の口数(口)	比率(%)
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	19,240	7.47%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,023	5.44%
3	パシフィックマネジメント株式会社	12,400	4.81%
4	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	10,934	4.24%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,296	3.61%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,761	3.40%
7	ユービーエスエイジー・ロンドンアジアエクイティーズ	6,225	2.41%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	6,135	2.38%
9	クレジットスイスファーストボストンヨーロッパビービーセクアイエヌティノントリーティクライアント	4,807	1.86%
10	ドイツバンクアーゲー・ロンドンビービーノントリーティクライアント613	4,680	1.81%
11	クレディスイスヨーロッパビービーセクアイエヌティノントリーティクライアント	3,983	1.54%
12	ザバンクオブニューヨーク・トリシティ・ジャスデック・アカウント	3,951	1.53%
13	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	3,760	1.46%
14	株式会社三井住友銀行	3,422	1.32%
15	アールビーシー・デクシアインベスター・サービス・ストラスト・ロンドン・レンディング・アカウント	3,348	1.30%
16	ザ・チェースマンハッタン・バンク・エヌ・エイ・ロンドン・エス・エル・オムニバス・アカウント	3,330	1.29%
17	富士火災海上保険株式会社	3,297	1.28%
18	バンク・オブ・ニューヨーク・タックス・トリシティ・ジャスデック・オムニバス・ツアー	3,290	1.27%
19	シティバンク・ロンドン・スタンダード・ライフ・インベストメント・ファンド・リミテッド	3,196	1.24%
20	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,556	0.99%
計		130,634	50.75%

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	投資主総会直前の決算期(但し、必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日)
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3229)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
郵便物送付先及び電話照会先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-232-711(フリーダイヤル)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

住所等の変更について

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局の貯金窓口にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

年間スケジュール(予定)

2月	決算月
4月	2月期決算発表
5月	2月期資産運用報告発送 2月期分配金支払開始
8月	決算月
10月	8月期決算発表
11月	8月期資産運用報告発送 8月期分配金支払開始

ウェブサイトについて

- 本投資法人のホームページでは、投資方針など基本的な仕組みのほかに
- 最新のプレスリリース資料、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
 - 投資物件のポートフォリオ内容、物件概要(写真、地図など)、四半期稼働状況
 - 財務の状況、投資口価格などのコンテンツをご提供させていただいており、今後もさらに充実を図っていきます。

ホームページアドレス <http://www.nci-reit.co.jp/>

