



日本コマーシャル投資法人

第 3 期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日



Solidifying a
Foundation
for a
Bright
Future



投資法人の概要

日本コマーシャル投資法人（NCI）は平成18年9月に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（銘柄コード：3229）いたしました。上場時の資金調達規模が史上最大、および、資産規模が史上2番目（ともに当時）という大型の不動産投資信託（REIT）として話題を集め、「Japan's deals of 2006（アジアマネー誌）」と「Achievement Awards 2006/07（ファイナンスアジア）」からBEST IPOとして賞を授与されました。

投資対象はオフィスビルと商業施設という日本の都市基盤を形成する都市型商業不動産です。また、資産運用はパシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（PCI）に委託し、物件取得、人材、情報などにおいては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（PMC）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。

決算ハイライト

項目	第2期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	第3期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
営業収益	(百万円) 5,616	7,674
経常利益金額	(百万円) 2,477	3,226
当期純利益金額	(百万円) 2,470	3,225
総資産額	(百万円) 234,360	269,567
純資産額	(百万円) 119,074	119,807
1口当たり純資産額	(円) 462,606	465,452
1口当たり分配金	(円) 9,558	12,530
配当性向	(%) 99.5	99.9
純資産比率	(%) 50.8	44.4

分配金について

◎ 確定分配金

第3期（平成19年8月期） 投資口1口当たり **12,530円**

◎ 予想分配金

平成19年10月19日付「決算短信」にて、以下の通り公表しています。

第4期（平成20年2月期） 投資口1口当たり **11,000円**

第5期（平成20年8月期） 投資口1口当たり **11,700円**

上記の予想分配金は、平成19年10月19日付「平成19年8月期決算短信」により公表しました内容に基づき記載しています。

「平成19年8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19年10月19日時点における予想数値です。そのため、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、金利の変更、新投資口の追加発行等により、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。

CONTENTS

Inside Front Cover

NCIの概要・財務ハイライト

01

投資主の皆様へ（執行役員挨拶）

03

特集「さらなる飛躍へ！」

09

第3期取得物件

11

追加取得物件概要

12

内部成長

14

ポートフォリオの紹介

22

ポートフォリオ一覧

24

ポートフォリオマップ

26

ポートフォリオの分散状況

27

ポートフォリオ戦略

28

財務戦略

29

資産運用のしくみ

31

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

【第3期の運用実績】

当期は、特に3大都市圏における都市型商業不動産への需要増大が継続する中、本投資法人は引き続き資産規模の拡大と内部成長の深耕に注力いたしました。結果、営業収益7,674百万円、経常利益金額3,226百万円を計上し、当期純利益金額は3,225百万円となりました。また、投資口1口当たり分配金は12,530円とさせていた

できました。当期においては、ポートフォリオにおける東京圏と大阪圏の大型オフィスビルの割合を強化するため、大型案件の取得に注力し、神奈川県川崎市JR東海道線「川崎駅」駅前の川崎イーストワンビルを151億円で、

また大阪府吹田市地下鉄御堂筋線「江坂駅」駅前のパシフィックマークス江坂（取得時点の名称：江坂東洋ビル）を145億円で取得いたしました。この結果、当期末での保有物件は40物件（うちオフィスビル31物件、商業施設9物件）、資産総額は2,314億円となりました。平成18年9月の上場時と比べ資産規模は約397億円増加し、J-REIT中で第8位の規模（当期末現在）に成長しています。

また、内部成長においては、既存テナント様との賃貸借契約の更新にあたって順調な賃料増額改定を行ったこと、また新規募集にあたっても現行マーケット水準を捉えた賃料での誘致に成功したことから着実な成果を残せた期であったと考えております。

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喜び申し上げます。

日本コマーシャル投資法人の第3期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）の運用成果と今後の方向につき、以下のようにご報告申し上げます。

PACIFIC MARKS

さらに、本投資法人のブランド浸透を図り、テナント様の募集などで競争力を向上させることを目的に、規模・立地・設備等のグレード感の優れた保有物件の名称に「パシフィックマークス」ブランドの導入を開始しました。今後とも対象物件や変更時期などを慎重に考慮しながら、順次物件名称の変更を進めてまいります。

財務面では、資金調達方法の多様化と有利子負債の長期化および金利の固定化により財務の安定性を高めるため、平成19年4月に総額100億円の「日本コマーシャ

ル投資法人第1回無担保投資法人債」（期間3年）、および総額170億円の「日本コマーシャル投資法人第2回無担保投資法人債」（期間5年）をそれぞれ私募発行いたしました。これらの投資法人債に対し、本投資法人のキャッシュ・フローの安定性、優れた物件取得・管理運営能力、保守的な財務方針などが評価され、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク様より格付A3を、株式会社格付投資情報センター様から格付Aを付与されました。

【日本コマーシャル投資法人の強みと戦略】

本投資法人は基本戦略として、「都市型商業不動産」すなわち大都市圏のオフィス（ビジネスの場）と商業施設（生活での消費の場）を投資・運用対象としています。これらの不動産は日本経済の成長と密接に結びつき、日本経済のインフラとなる部分を支えています。

また景気への感応度が高く、需要増大の恩恵を受けやすいという特徴があります。一方、大都市では人口が集中する傾向が顕著で、そうしたエリアの不動産を取得・運営することは、投資法人としてのリスクの極小化と収益の極大化に繋がると考えます。

オフィスビルについては、東京圏、大阪圏、名古屋圏という日本の3大都市圏に集中投資を行っております。さらに、各都市圏においては個別に運用会社が独自に設定した投資ゾーン内での集中投資を行うことで、中長期にわたって安定性の高いポートフォリオの構築に努めています。現在、東京圏・大阪圏・名古屋圏の3大都市圏を中心に空室率の低下と共に、賃料相場は明

確な上昇傾向を見せています。こうした状況を背景に、本投資法人では取得した物件の内部成長に注力しており、適切なコストコントロールとあわせ賃貸事業収益の極大化に尽力しています。

商業施設では、日本の主要な都市圏、その中でも特段に中心市街地に立地する商業施設に投資の主軸を置きます。商業施設の運用においては、立地だけでなく商業施設自体の魅力を常に維持・向上させていくことが重要であり、集客力アップのための工夫と付加価値の実践が必須です。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 (PCI) は、商業施設の運用の専門家集団であるパシフィックリテール

A Word From 投資主の皆様へ



スノークリスタルビル



心斎橋OPA本館



日立ハイテクビルディング

マネジメント株式会社 (PRM) と連携をとりながら、常にお客様にとって魅力のある楽しい商業施設空間を演出、ご提供申し上げることで商業施設ポートフォリオの競争力をさらに高めていく所存です。

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ポートフォリオの最適化を図りながら運用資産を着実に増大させ、中長期にわたり安定的な収益を確保して投資主価値の極大化を図ることを目的としています。これにより、分配金を安定的に維持・向上できる物件の取得を進め、中長期的に資産規模5,000億円を目指しています。そのため、資産運用会社独自のルートのみならず、スポンサーであるパシフィックマネジメントグループからのサポートを最大限に活用し、

今後成長が見込める物件の積極的な取得を目指します。

都市型商業不動産2,300億円以上という資産規模と資産価値に磨きをかける強力な運用力と運用ノウハウのもと、独立系REITとして広く認められ評価されるよう努力してまいります。また、本特集でも触れているとおり、本投資法人の高い透明性やコンプライアンス体制において今まで以上に真摯に取り組んでまいりますので、投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻のほどよろしく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

さらなる 飛躍へ！

発展のためのチャレンジ

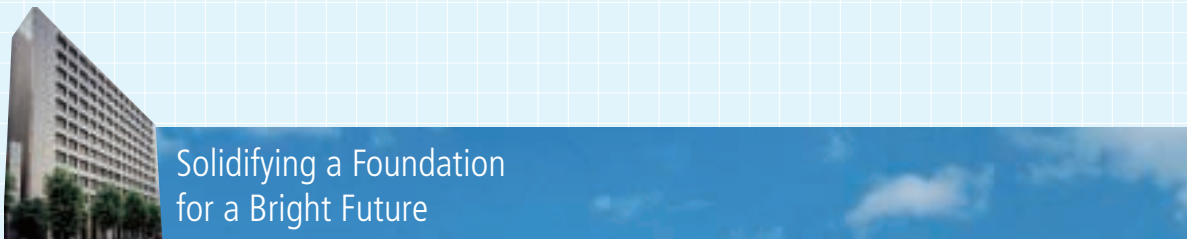
本投資法人は、平成18年9月にJ-REIT史上最大（当時）の投資口発行による資金調達規模（約1,167億円、第三者割当含む。）にて、株式会社東京証券取引所・不動産投資信託証券市場に上場し、その後も着実に外部成長・内部成長を進めてまいりました。今後とも、成長性の高い都市型商業不動産への投資を通じて運用資産残高を投資方針に沿って増やしていくとともに、中長期にわたって安定的な収益を確保し、投資主の皆様の価値の極大化を目指していく所存です。

しかしながら、本投資法人がさらに発展していく上で、投資主の皆様から一層の信頼を勝ち得て、より安心して投資していただく必要があり、そのためには確実に対応すべき様々な課題があります。J-REITは、上場している不動産金融商品として、他の上場企業と比較して類を見ない高い透明性とコンプライアンス基準を有していますが、本投資法人では投資主の皆様のお金をお預かりすることの責任の重大さを考え、J-REIT業界の模範となるような体制と責任で運用していくことに真摯に取り組んでまいります。

以降に、重要なチャレンジ、すなわち使命に関する本投資法人の取組みをご説明いたします。投資主の皆様のご理解のお役にたてれば幸いです。



Solidifying a Foundation
for a Bright Future



Solidifying a Foundation for a Bright Future

運用資産の拡大と収益の拡大

本投資法人は、資産規模5,000億円の達成を中長期的な目標としています。そのため、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（PCI）のスポンサーであるパシフィックマネジメント株式会社（PMC）からサポートを受け、成長性の高い物件の取得に努めています。一方で、資産運用会社が有するネットワークを通じて第三者からの物件取得にも積極的に取り組んでいます。



資産規模の拡大の過程では、オフィスビルに関しては、規模と今後の成長性を勘案し、商業施設に関しては商圈の変化を勘案し、今後は一部物件の入替えによるポートフォリオの最適化を図りながら資産規模拡大を目指します。資産規模の拡大によってポートフォリオを一層強固なものとするとともに、規模があつてこそ実現できる質的向上を図ることが狙いです。

本投資法人は、資産規模の拡大と同時に、賃料上昇による収益拡大（内部成長）を実現することを目指します。

本投資法人では、オフィスビル及び中心市街地型商業施設（Retail-Aタイプ）が、ポートフォリオ全体に占める割合が常に70%以上となるような投資を行います（取得価格ベース：平成19年8月末現在88.7%）。オフィスビル賃貸マーケットが、上場企業を中心とした好調な企業業績を背景に、東京を中心とした3大都市圏において堅調に推移していること、また、平成19年1月1日現在の公示地価によれば、本投資法人が投資対象とするオフィスビルおよび、Retail-Aタイプが立地する商業地を含む3大都市圏および政令指定都市等の地方中心都市（札幌、仙台、福岡等）において商業地平均の地価が上昇していることから、成長性という観点において本投資法人の投資方針の正しさが証明されていると言えます。

さらに本投資法人では、3大都市圏のオフィスビルの投資において、それぞれの都市圏の中に資産運用会社独自のゾーンを設定（ゾーン戦略）して、ゾーン内のオフィスビルに積極的な投資を行います。ゾーン戦略とは、交通インフラの特性、それぞれの都市の発展に伴う街としての成長性、テナントの属性、傾向等により、

各都市圏の中でもオフィスニーズは各々異なるため、より競争力の高いと思われるゾーンを設定し、そこに重点投資をしていくための戦略です。また、本投資法人では、好調なオフィスマーケットを背景として、入居テナントの理解を得ながら着実な賃料収入の増大を目指しております。そのための具体的な施策として、テナント満足度の向上を目的としたリノベーション工事の実施、オフィスビルのビル名変更（「パシフィックマークス」ブランドの導入）による賃貸オフィスマーケットにおける知名度と優位性の向上等、保有資産の中長期的な資産価値の向上に積極的に取り組んでいます。

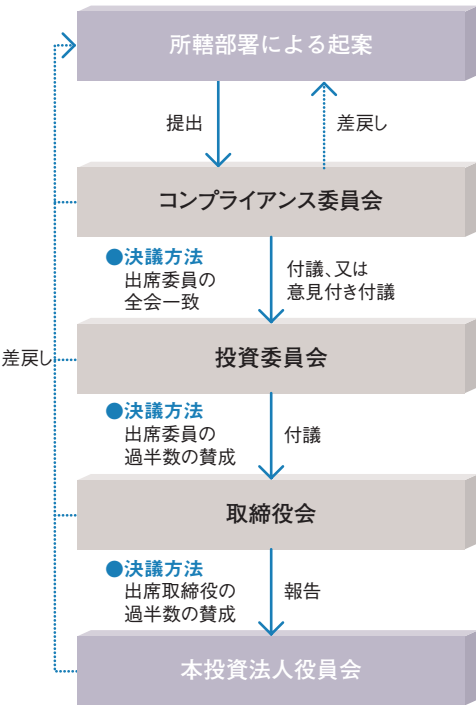
信頼性と透明性の確保・強化

J-REITの場合、実際の資産の取得・運用を委託している「外部運用」方式を採用しているため、外部委託先である資産運用会社において適切な投資判断や運用判断が行われているかが問われることになります。具体的には資産運用会社とその会社のスポンサー企業等との取引等が重要となります。これらの取引は「利害関係人等取引」と言われ、特に物件の売買等においては市場ルールに則り透明性・公平性が保たれ、投資家利益が損なわれることのないような取引であることが求められます。

資産運用会社では、利益相反取引の防止や利害関係人等との取引の公平性の保持のために、コンプライアンス委員会を設置しています。PMCなど利害関係人等から資産を取得する場合、必ずコンプライアンス委員会を開催し、そこでの出席委員による全会一致と投資委員会で

の出席数の過半数の賛成という2つの決議を経て、初めて取締役会の決議に付されます。コンプライアンス委員会には独立した外部の専門委員の委員会への出席が必須となっており、投資委員会にも独立した外部専門家が必要に応じて出席します。これにより、スポンサーとの間での不透明・不公平な取引を防ぐ仕組みになっています。また、独立した不動産鑑定士に不動産鑑定評価を依頼し、この鑑定評価額を超える価格での取引は原則禁止されています。

利害関係人等から資産を取得する場合の意思決定プロセス



さらなる
飛躍へ！
発展のためのチャレンジ





Solidifying a Foundation for a Bright Future

厳格な規定に則った上で、PMCグループの持つ高い「物件調達力」と優れた「情報収集力」を最大限に活用することにより、成長性のある物件を取得するのが、本投資法人の戦略です。

平成13年9月のスタート時にはわずか2銘柄に

すぎなかったJ-REITですが、当期末では銘柄数は41銘柄となり、時価総額は約5兆円に達しています。こうした急拡大の原因としては、不動産の証券化という手法により、個人としては手が届きにくかった大規模不動産が身近な投資対象になったことに加え、従来の不動産ビジネスに比べてルールが明確で透明性が高いことが大きな要因です。

資産運用会社では、投資主の皆様に一層安心して投資いただくために、「内部統制・コンプライアンス」の徹底を図るとともに、積極的に「ディスクロージャー」（情報開示）を推進しています。これは本投資法人が着実に成長し、安定的な収益を確保する上で非常に重要な施策と認識しています。

「コンプライアンス」は「法令遵守」と訳されますが、最近では必ずしも法律に限らず、業界での規則、社会通念、倫理や道徳を含んだ規範を守ることと解釈されています。また「内部統制」とは、企業自ら、適正な業務の実施を確保するための体制を構築していくシステムのことを指しています。つまり、コンプライアンスを実際に確保するシステムを内部統制といいます。内部統制の目的としては、業務の有効性や効率性の改善、財務諸表に関連する情報の信頼性の確保、事業活動に関わる法令その他規範の遵守の促進などが挙げられ、また、資産の取得・使用・処分が正当な手続・承認のもとで行われるよう、資産の保全を図ることも狙いの一つです。

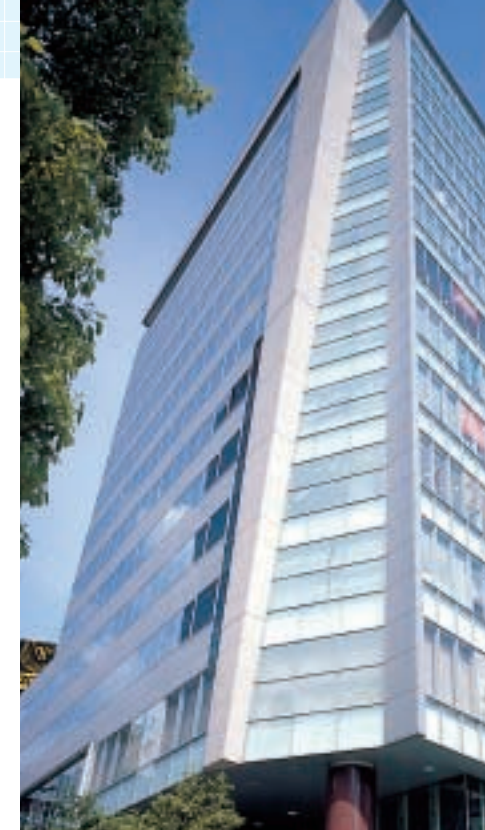
資産運用会社は、コンプライアンス担当のコンプライアンス・オフィサーとコンプライアンス委員会を設置しています。また、組織内の会

議体運営と意思決定フローを着実に履行し、権限と責任に応じた業務執行の明確な体制を構築しています。会社としての適切な業務運営がなされているかどうかについて年に1回の内部監査と並行して四半期毎に自己検査を行うことにより、資産運用会社において独自にモニタリングを行っています。これにより、各種の法令や規制の改定等に対し、迅速に対策を取り、強固なビジネス基盤の構築に努めています。

また、「ディスクロージャー」とは、企業の社会的責任が重視される流れの中で、企業が一般投資家や株主、債権者等のステークホルダーに加え、社会全体に対して、経営内容などの情報を開示することを指しています。J-REITは、有価証券報告書、決算短信、財務諸表等の開示が義務付けられており、本投資法人は、金融商品取引法の規定、東京証券取引所および社団法人投資信託協会等が要請する内容や様式に従ってディスクロージャーを行っています。また、投資主の皆様の理解が深まるよう、迅速かつ正確な情報開示と透明性の向上に努めており、法令、規則に定められた開示のみならず、ウェブサイトを活用によるプレスリリース（報道発表資料）やアナリスト向け決算説明会資料などディスクロージャーを積極的に行っています。

機動的な資金調達と財務政策

J-REITは一般企業同様、投資口の発行（エクイティファイナンス）や金融機関等からの借入（デットファイナンス）によって資金調達を行っていますが、借入金については、将来の金利の変動によってマイナスの影響を受ける「金



さらなる
飛躍へ！
発展のためのチャレンジ





第3期取得物件

第3期には、3大都市圏のうち、東京圏、及び大阪圏の中心市街地に位置する大型優良オフィス物件2物件を取得しました。これらの物件の取得時期は、パシフィックマークス江坂（取得時点の名称：江坂東洋ビル）は2007年4月17日、川崎イーストワンビルは2007年5月30日と第3期の前半にあたるため、第3期の増益に大きく貢献いたしました。なお、両物件の第3期に対する収益貢献は

- ・パシフィックマークス江坂 営業収益413百万円、賃貸事業利益248百万円
- ・川崎イーストワンビル 営業収益167百万円、賃貸事業利益128百万円

となっております。

Office B-4

パシフィックマークス江坂（旧名称：江坂東洋ビル） Pacific Marks Esaka



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
 取 得 日：2007年4月17日
 テナント：T I S株式会社ほか29テナント
 （マスターリース）（注）
 稼働率：93.9%（2007年8月末時点）

（注）マスターリースのためテナント数は1となりますが、ここでは転借人にあたるエンド・テナントの数を記載しています。

◎ 立地特性

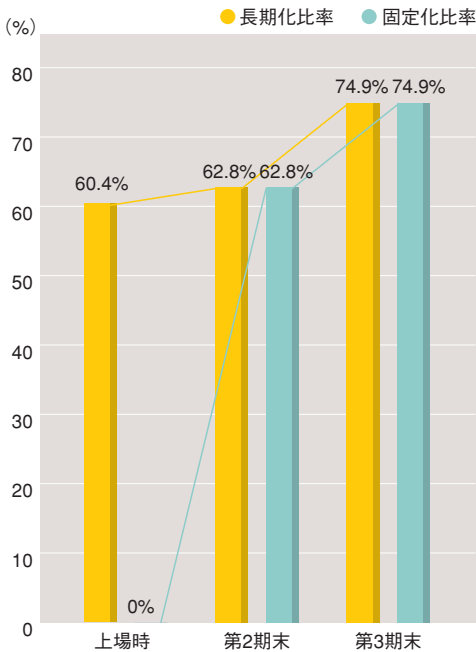
地下鉄御堂筋線江坂駅に直結し、駅周辺では、北大阪地域を商圏とする事業法人の営業拠点や地元密着型のサービス企業等が集積しています。伊丹空港へも近く、新大阪駅からわずか2駅という優れた交通アクセスを有しており、交通利便性を重視する大企業や営業拠点等のニーズが堅調です。

◎ 建物の特徴

1階および2階は店舗、3階から19階は主としてオフィスとして使用されています。1フロア320坪超のその大きな床面積は新大阪周辺ゾーンの中でも希少性が高く、また、フロア空間をさまざまな間取りに工夫できることも競争力が高い要因の一つになっています。



【借入金の長期化比率・固定化比率】



るように、上場直後には60.4%であった長期化比率は74.9%まで上昇しています。本投資法人は、上場直後、国内金融機関10社から借入を行っていましたが、取引先金融機関を拡充し、現在（平成19年9月末）コミットメントライン参加金融機関を含め、26社との取引を実現し、金融機関からのサポート体制をより強固なものとしています。

本投資法人は今後とも、財務の安定性を高め、キャッシュ・フローの安定性や健全な財務基盤を堅持してまいります。

利リスク」があります。本投資法人にとっても、このリスクに対応し、健全で安定した財務基盤を構築することが、さらなる発展のための大きな使命です。

本投資法人では全体の金利コストの削減に努めつつ、そうした金利変動リスクを軽減するために、借入期間（長期・短期）や金利形態（固定金利・変動金利）などのバランスを図っています。すなわち、借入金の返済期限の長期化や金利の固定化を進めながら、最適な借入金構成の実現を目指しています。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、借入金の返済期限や借入先の分散を図ることを方針としています。

上場直後には910億円の借入金をすべて変動金利での借入で行っていましたが、上場後順次金利の固定化を図り、第3期末における固定化比率は74.9%となりました。さらに、本投資法人では、上場時から無担保・無保証での借入を実現しており、平成18年12月12日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A（アウトルック：安定的）を取得し、平成18年12月14日にムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）より発行体格付A3（アウトルック：安定的）を取得し、格付の取得後、融資契約の約定に従い、適用利率におけるスプレッドを当初水準より低位なものに引き下げることに成功しています。

また、第3期には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、私募により合計270億円の投資法人債を発行することに加え、更に、借入期間5年の合計90億円の借入を行い、一部を短期借入金の返済に充てた結果上記にあ

さらなる
飛躍へ！
発展のためのチャレンジ



Office A-25

川崎イーストワンビル Kawasaki East-one Building



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㎡（注1）
 延床面積：10,694.91㎡（注2）
 構造・階数：S/SRC B1/13F
 建築時期：2004年8月18日
 取 得 日：2007年5月30日
 テナント：プルデンシャル生命保険株式会社 ほか
 36テナント
 稼 働 率：94.7%（2007年8月末時点）

（注1）「敷地面積」欄には、一棟全体の敷地面積を記載していますが、本投資法人の所有する部分の敷地面積は、1,177.50㎡です。
 （注2）「延床面積」欄には、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。

◎ 立地特性

駅周辺の開発が目覚ましいJR東海道線川崎駅の駅前ロータリーに面して位置し、独特の外観は駅からの視認性も高い物件です。駅周辺では川崎駅に乗り入れる複数の路線沿線に拠点を持つ製造業等の営業所や駅前サービス企業等が集積しています。JR川崎駅と京急川崎駅の間に位置することから、平日休日を問わず人通りが絶えない希少性が高い立地です。

◎ 建物の特徴

1階から7階の低層階は店舗として、8階から13階は主として事務用途として使用されています。1フロア面積は約160坪で最大4分割可能となり、さまざまなテナントニーズに柔軟に応える設計となっています。



Solidifying a Foundation for a Bright Future

追加取得物件概要

Solidifying a Foundation
for a Bright Future



Office A-26

藤和浜松町ビル Towa Hamamatsucho Building



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
 取 得 日：2007年10月30日

- ◎ サポートライン契約に則り、スポンサーからの不動産等の情報提供機能を活用した取得
- ◎ JR浜松町駅徒歩3分の好立地であり、モノレールの利用により、空港へのアクセスにも優れている
- ◎ 基準階賃貸可能面積が250坪超であり、優れた競争力を有する
- ◎ 本物件は区分所有権の取得です

Office A-27



リーラヒジリザカ Lila Hijirizaka

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
 取 得 日：2007年10月30日

- ◎ サポートライン契約に則り、スポンサーからの不動産等の情報提供機能を活用した取得
- ◎ JR田町駅徒歩約7分、閑静なオフィス環境
- ◎ 基準階賃貸可能面積が170坪であり、高い競争力を有する
- ◎ 本物件は区分所有権の取得です

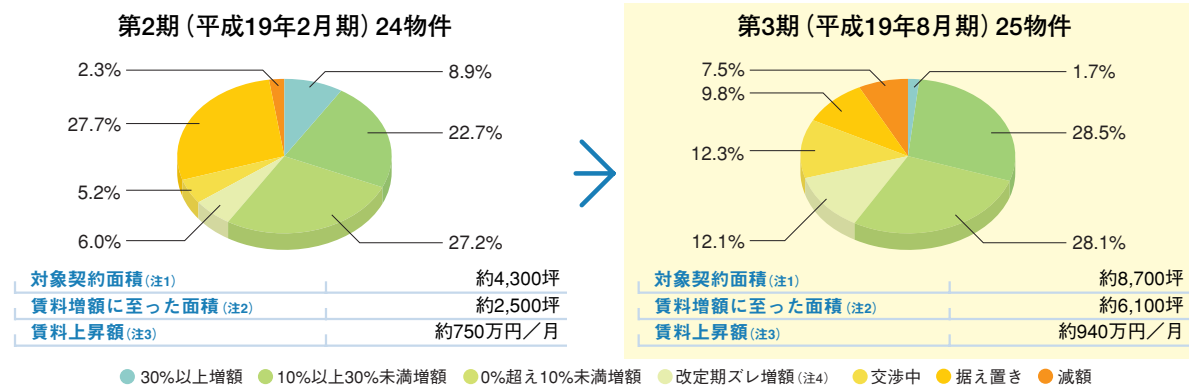


オフィスの賃料上昇

【賃料増額事例】

第3期末のオフィスポートフォリオ全体の7割強を占める東京圏において、上場以来わずか1年で約3.8%の平均賃料単価上昇を実現しました。第3期の賃料改定においては、改定対象契約面積の70%を超える部分で増額改定を実現し、第2期からの上昇トレンドを継続・拡大しました。

◎東京圏における新規成約、契約更改における賃料の変動状況（契約面積ベース）



注1 当該期中に新規入居、もしくは契約更新により契約条件が変更となった区画面積

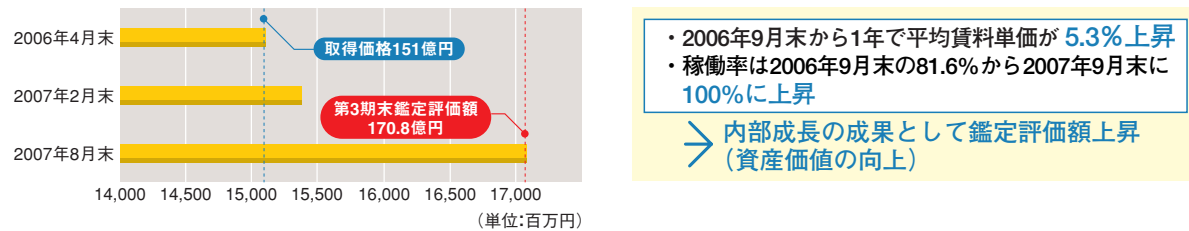
注2 上記注1の区画面積のうち、当該期中に増額改定に至った面積

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、契約更新の場合は契約更新前の賃料との差額を合計したもの

注4 「改定期ズレ増額」とは、賃料改定日の変更および段階賃料の採用等により、当該期中に賃料増額効果が反映できなかったものの、賃料増額の合意に至ったものをさします

【個別物件による事例】・パシフィックマークス新宿パークサイド

◎鑑定評価額の推移



【個別物件による事例】・パシフィックマークス横浜イースト

パシフィックマークス横浜イーストにおいて、そのビル名称変更に伴い、2007年3月にリニューアル工事を実施しました。ホテル仕様のデザインを採用することにより、テナント満足度の向上、高稼働率維持および賃料単価アップを実現しました。

◎リニューアル工事前

- ・2007年2月末時点の稼働率約91%
- ・2007年2月末の取得時鑑定評価額73.4億円



◎リニューアル工事後

- ・2007年8月末時点の稼働率約 **96%**
- ・2007年8月末時点の鑑定評価額 **89.7億円**



【ブランド戦略「パシフィックマークス」ブランドロゴ】

日本コマーシャル投資法人は、オフィス賃貸マーケットにおいて本投資法人のブランド浸透を図り、テナントの募集などで競争力を向上させることを目的に、規模・立地・設備等のグレード感の優れた保有物件の名称に「パシフィックマークス」ブランドの導入を開始しました。

本投資法人のブランド浸透による
テナント募集等における競争力の向上

「パシフィックマークス」

PACIFIC MARKS

テナントの合意を得て現在13物件に「パシフィックマークス」ブランドを採用しており、今後も対象物件や変更時期などを慎重に考慮しながら、順次物件名称の変更を検討します。

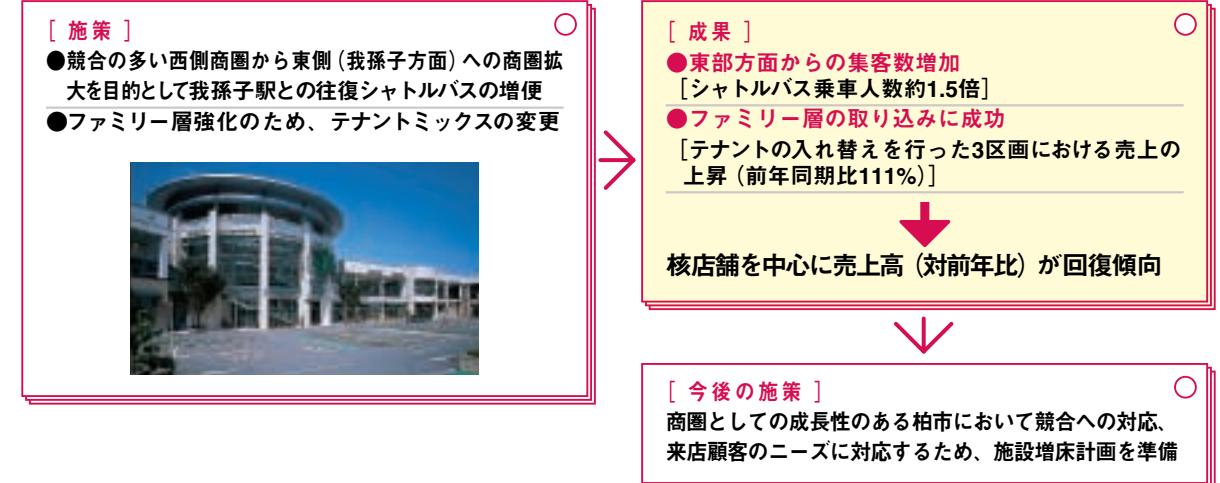
物件番号	運用資産の名称		変更時期
	新名称	旧名称	
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	ヨコハマツインビル	2007年4月1日
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	日住金赤坂ビル	
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	新横浜ベネックスS-1	
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	肥後橋TSビル	
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	札幌エクセレントビル	
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	後楽園新宿ビル	2007年10月1日
Office A-3	パシフィックマークス築地	第一築地ビル	
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	神南フラッグタワー	
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	日新日本橋ビル	
Office A-22	パシフィックマークス新川	新川Mビル	
Office A-23	パシフィックマークス内神田	内神田セントラルビル	
Office A-24	パシフィックマークス目白	目白東洋ビル	
Office B-4	パシフィックマークス江坂	江坂東洋ビル	

商業施設

【モラージュ柏の業績】

◎業績向上をにらんだ取り組みによる成果

モラージュ柏では、周辺にオープンした競合店対策のため、また来店客の特性に応じたニーズに対応するためさまざまな取り組みを行いました。



オフィスビル

Office A-1

日立ハイテクビルディング Hitachi High-Tech Building



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

- ◎ 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
- ◎ 基準階面積約400坪超・地下2階、地上12階の大型物件
- ◎ 本物件は共有持分を保有しています（持分は2分の1）

Office A-3

パシフィックマークス築地（旧名称：第一築地ビル） Pacific Marks Tsukiji



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
- ◎ 延床面積2,000坪超の7階建てオフィスビル

Office A-2

パシフィックマークス新宿パークサイド（旧名称：後樂園新宿ビル） Pacific Marks Shinjuku ParksSide

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

- ◎ 基準階面積600坪の超大型物件
- ◎ 1階ホールには8層の大きな吹抜けおよび広々とした高級感あふれるエントランス
- ◎ 区民憩いの場である新宿中央公園に隣接



Office B-1

スノークリスタルビル Snow Crystal Building

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

- ◎ 「オオサカ・ガーデンシティ」の一角に美しいフォルムでそびえるインテリジェンスビル
- ◎ JR「大阪駅」、地下鉄「梅田駅」に地下道で直結する優れた交通アクセスと利便性
- ◎ 地下2階、地上18階建の高層オフィスビル



Office A-25

川崎イーストワンビル

Kawasaki East One Building



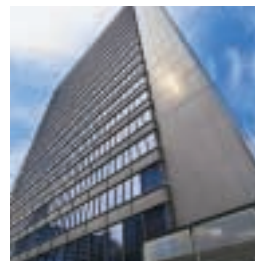
ゾ ー ン：東海道線沿線ゾーン
所 在 地：神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1
敷地面積：1,183.52㎡
延床面積：10,694.91㎡
構造・階数：S/SRC B1F/13F
建築時期：2004年8月18日
◎ JR「川崎駅」の駅前ロータリーに面した視認性の高い築浅物件

(区分所有権)

Office B-4

パシフィックマークス江坂(旧名称：江坂東洋ビル)

Pacific Marks Esaka



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

パシフィックスクエア月島 Pacific Square Tsukishima



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

Office A-7

ビジネスコート新浦安 Business Court Shin-Urayasu



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 (旧名称：朝日生命大森ビル) Oomori City Building



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 Akasaka Hikawa Building



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-10

パシフィックマークス渋谷公園通 (旧名称：神南フラッグタワー)
Pacific Marks Shibuya-Koendori



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 (旧名称：日新日本橋ビル)
Pacific Marks Nihonbashi-Tomizawacho

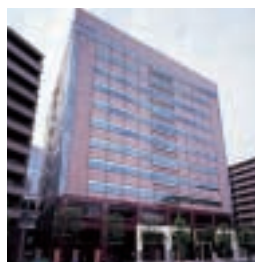


ゾ ー ン：日本橋周辺ゾーン
所 在 地：東京都中央区日本橋富沢町10番18号
敷地面積：550.67㎡
延床面積：3,627.03㎡
構造・階数：SRC B1/7F
建築時期：1991年4月20日

Office A-6

パシフィックマークス横浜イースト

Pacific Marks Yokohama East

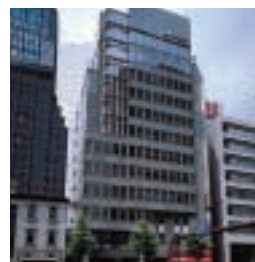


ゾ ー ン：横浜ゾーン
所 在 地：神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4
敷地面積：2,525.41㎡
延床面積：15,387.49㎡
構造・階数：SRC B1/12F
建築時期：1992年10月1日
◎ JR「横浜駅」から徒歩10分。再開発が進むヨコハマポートサイド地区に隣接

Office A-5

パシフィックシティ西新宿

Pacific City Nishi-Shinjuku



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

Office A-12

パシフィックマークス赤坂見附 Pacific Marks Akasaka-mitsuke



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 Urban Square Yaesu Building



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 Pacific City Hamamatsucho



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 Yokohama Aioicho Building



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-22

パシフィックマークス新川 (旧名称：新川 M ビル)
Pacific Marks Shinkawa



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 A-23

パシフィックマークス内神田 (旧名称：内神田セントラルビル)
Pacific Marks Uchikanda



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-16

パシフィックマークス新横浜 Pacific Marks Shin-Yokohama



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-17

パール飯田橋ビル Pearl Iidabashi Building



ゾ ー ン：中央線沿線ゾーン
所 在 地：東京都千代田区
飯田橋四丁目5番11号
敷地面積：349.69㎡
延床面積：2,539.40㎡
構造・階数：SRC B1/8F
建築時期：1990年12月11日

Office A-24

パシフィックマークス目白 (旧名称：目白東洋ビル)
Pacific Marks Mejiro



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 B-2

パシフィックマークス肥後橋 Pacific Marks Higobashi



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 A-18

五反田メタリオンビル Gotanda Metallion Building



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-19

岩本町163ビル Iwamotocho 163 Building



ゾ ー ン：神田・秋葉原・上野ゾーン
所 在 地：東京都千代田区
岩本町一丁目6番3号
敷地面積：585.51㎡
延床面積：2,570.86㎡
構造・階数：RC B1/5F
建築時期：1983年4月25日

Office B-3

名古屋錦シティビル (旧名称：名古屋錦第一生命ビル)
Nagoya-Nishiki City Building



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 C-1

パシフィックマークス札幌北一条 Pacific Marks Sapporo Kita-ichijo



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 A-20

丸石新橋ビル Maruishi Shinbashi Building



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-21

TS 保土ヶ谷ビル TS Hodogaya Building



ゾ ー ン：横浜ゾーン
所 在 地：神奈川県横浜市保土ヶ谷区
岩井町15番地3
敷地面積：387.22㎡
延床面積：2,086.19㎡
構造・階数：SRC B1/7F
建築時期：1991年11月21日

Office C-2

新札幌センタービル Shin-Sapporo Center Building



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

商業施設

Retail A-1

心斎橋OPA本館 Shinsaibashi OPA Honkan



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唯一のブランドストリート「御堂筋」の中心に位置
- ◎ ミナミエリアで唯一の「高感度な若年層向け」を実現するファッション発信型テナント多数展開
- ◎ 地下鉄御堂筋線「心斎橋駅」に直結、極めて高い交通利便性を生かした集客力

Retail B-1

モラージュ柏 Mallage Kashiwa



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
地 積：83,810.27㎡
延床面積：①41,465.94㎡
②4,578.34㎡
構造・階数：①S 2F ②RC 4F
建築時期：①2004年6月11日
②2004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等を記載しています。

Retail A-3

パシフィック天神 PACIFIQUE Tenjin



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
地 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 Albore Tenjin



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 Tenjin Yoshida Building



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

FLEG神宮前 FLEG Jingumae



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

Retail B-2

ベルファ宇治 Bellfa Uji



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
地 積：19,570.19㎡
延床面積：①34,689.06㎡
②318.32㎡
構造・階数：①S/SRC B2/4F ②S 2F
建築時期：①1995年3月16日
②1992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等を記載しています。

Retail C-1

イトーヨーカドー尾張旭店 Ito-Yokado Owariasahi



ゾ ー ン：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 A-2

心斎橋OPA きれい館 Shinsaibashi OPA Kireikan

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にてアパレルに加えライフスタイル提案型テナントを充実
- ◎ 心斎橋OPA本館に隣接、大阪の若者ファッション中心的存在である「アメリカ村」にも近い好立地
- ◎ 心斎橋OPA本館とともに洒落たガラス張りの外観

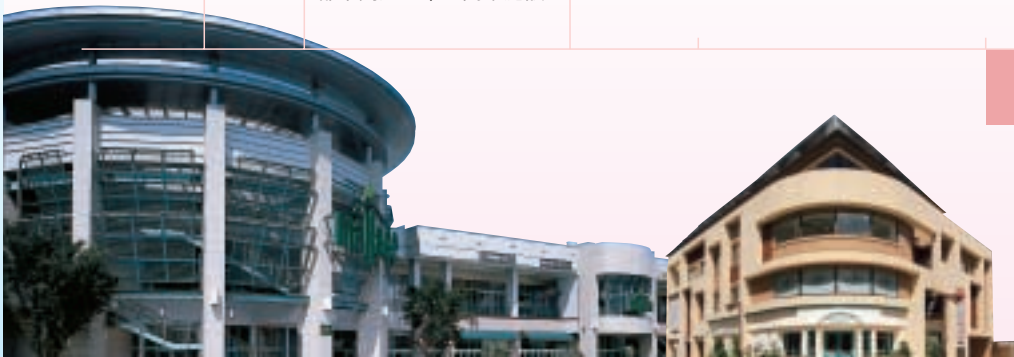


取得物件一覧—オフィスビル（平成19年8月31日現在）

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(旧名称:後楽園新宿ビル)	東京都新宿区	15,100
			Office A-3	パシフィックマークス築地(旧名称:第一築地ビル)	東京都中央区	11,100
			Office A-4	パシフィックスクエア月島	東京都中央区	8,080
			Office A-5	パシフィックシティ西新宿	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(旧名称:朝日生命大森ビル)	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(旧名称:神南フラッグタワー)	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(旧名称:日新日本橋ビル)	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	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-17	パール飯田橋ビル	東京都千代田区	1,600
			Office A-18	五反田メタリオンビル	東京都品川区	1,300
			Office A-19	岩本町163ビル	東京都千代田区	1,130
			Office A-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120
			Office A-21	TS 保土ヶ谷ビル	神奈川県横浜市	1,100
			Office A-22	パシフィックマークス新川(旧名称:新川 M ビル)	東京都中央区	3,540
			Office A-23	パシフィックマークス内神田(旧名称:内神田セントラルビル)	東京都千代田区	2,060
			Office A-24	パシフィックマークス目白(旧名称:目白東洋ビル)	東京都豊島区	2,008
			Office A-25	川崎イーストワンビル	神奈川県川崎市	15,100
		大阪圏 および 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(旧名称:名古屋錦第一生命ビル)	愛知県名古屋市	5,180
			Office B-4	パシフィックマークス江坂(旧名称:江坂東洋ビル)	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
					合 計	161,201

取得物件一覧—商業施設（平成19年8月31日現在）

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	商業施設	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	パシフィーク天神	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	東京都渋谷区	2,525
			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
			Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850
			合 計			70,235
都市 周辺地域		都市周辺型複合商業施設				
		都市周辺型単一商業施設				



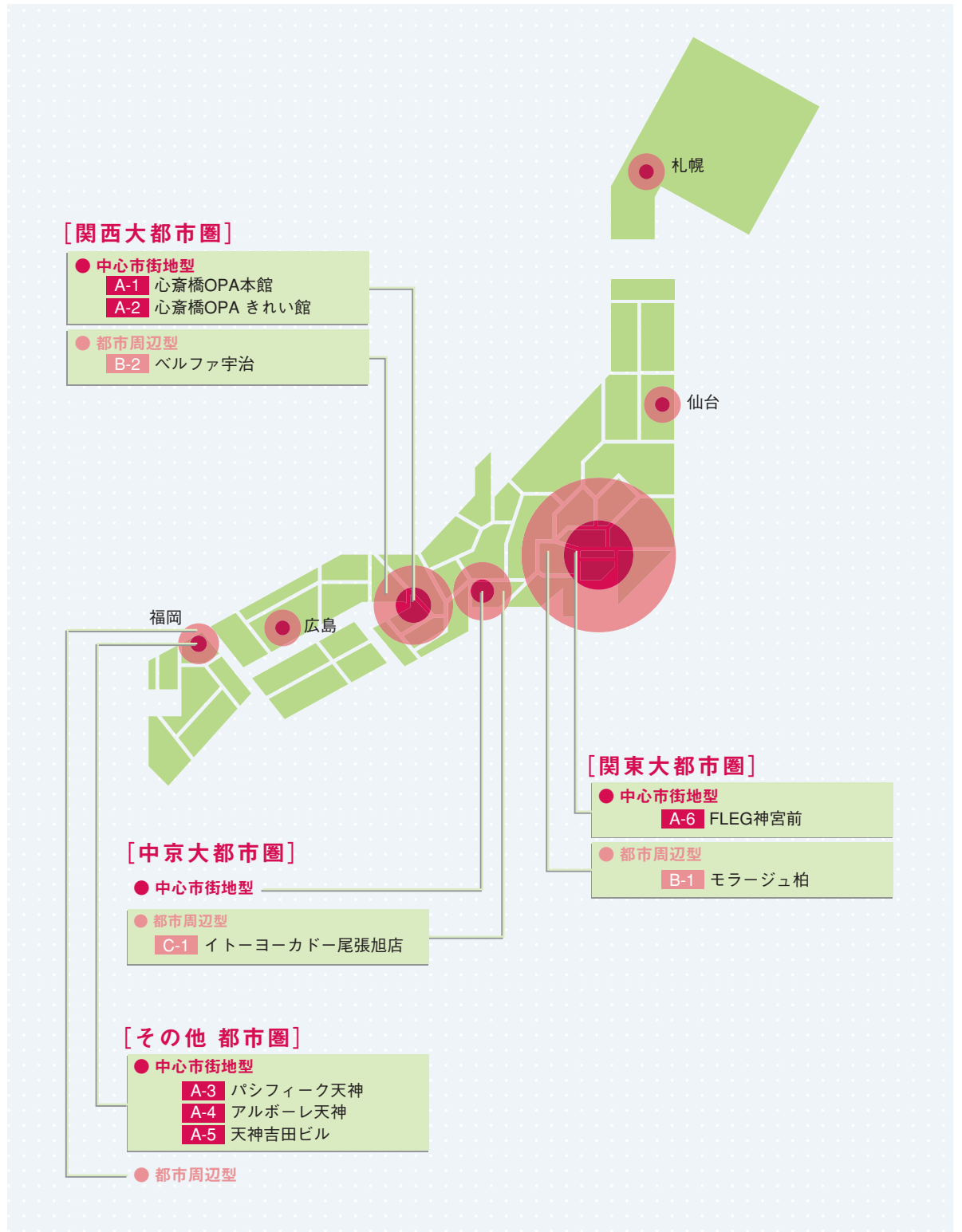


オフィスビル



- A-1 日立ハイテクビルディング
- A-2 パシフィックマークス新宿パークサイド (旧名称：後樂園新宿ビル)
- A-3 パシフィックマークス築地 (旧名称：第一築地ビル)
- A-4 パシフィックスクエア月島
- A-5 パシフィックシティ西新宿
- A-6 パシフィックマークス横浜イースト
- A-7 ビジネスコート新浦安
- A-8 大森シティビル (旧名称：朝日生命大森ビル)
- A-9 赤坂氷川ビル
- A-10 パシフィックマークス渋谷公園通 (旧名称：神南フラッグタワー)
- A-11 パシフィックマークス日本橋富沢町 (旧名称：日新日本橋ビル)
- A-12 パシフィックマークス赤坂見附
- A-13 アーバンスクエア八重洲ビル
- A-14 パシフィックシティ浜松町
- A-15 横浜相生町ビル
- A-16 パシフィックマークス新横浜
- A-17 パール飯田橋ビル
- A-18 五反田メタリオンビル
- A-19 岩本町163ビル
- A-20 丸石新橋ビル
- A-21 TS 保土ヶ谷ビル
- A-22 パシフィックマークス新川 (旧名称：新川Mビル)
- A-23 パシフィックマークス内神田 (旧名称：内神田セントラルビル)
- A-24 パシフィックマークス目白 (旧名称：目白東洋ビル)
- A-25 川崎イーストワンビル
- B-1 スノークリスタルビル
- B-2 パシフィックマークス肥後橋
- B-3 名古屋錦シティビル (旧名称：名古屋錦第一生命ビル)
- B-4 パシフィックマークス江坂 (旧名称：江坂東洋ビル)
- C-1 パシフィックマークス札幌北一条
- C-2 新札幌センタービル

商業施設



(注) 上記の各都市圏を示している円は、概念図です。

ポートフォリオの分散状況

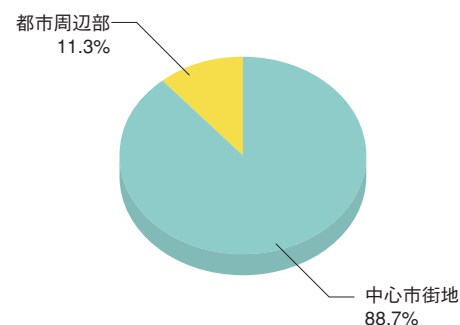
Solidifying a Foundation
for a Bright Future

エリア別用途別

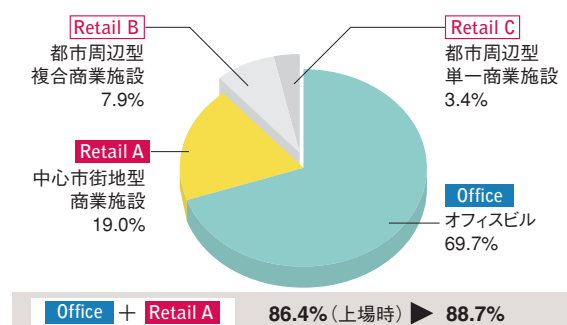
◎オフィスビル及び中心市街地型商業施設への重点投資

◎オフィスビルについては、東京圏重視の投資

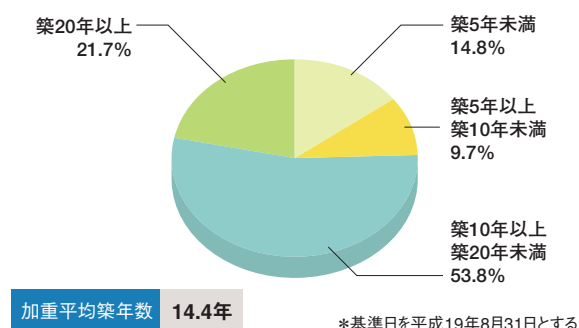
[エリア別分散]



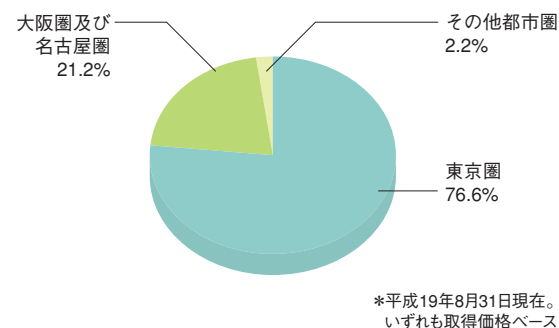
[用途別分散]



[築年数別分散]



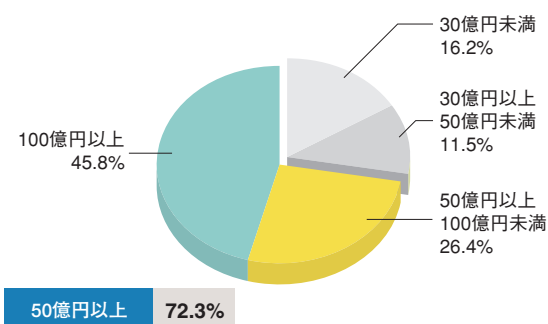
[地域別分散（オフィスビル）]



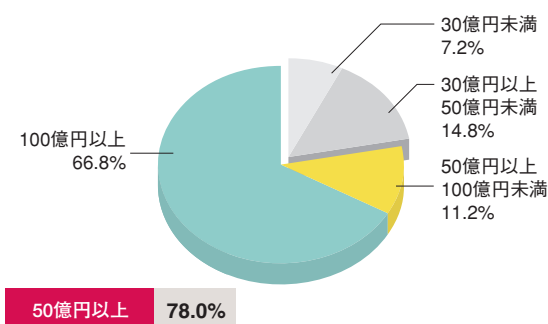
規模別

◎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）]



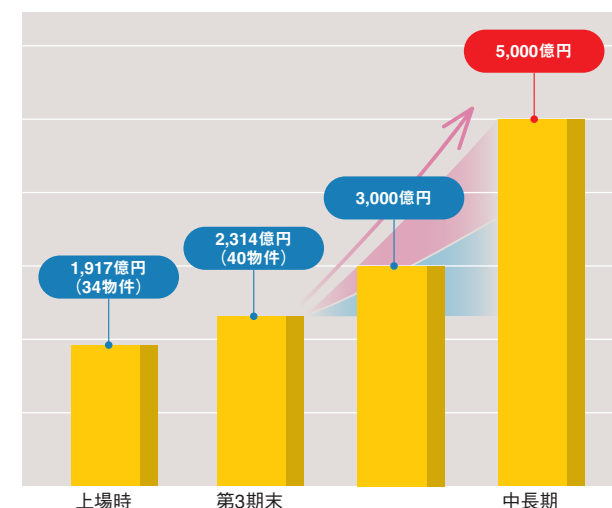
ポートフォリオ戦略

Solidifying a Foundation
for a Bright Future

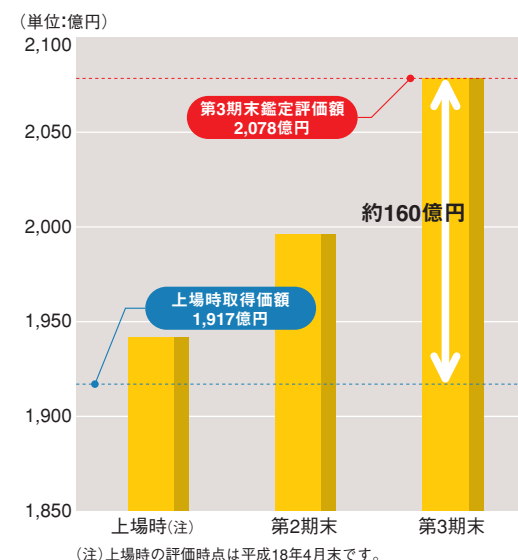
着実な成長による確かな実績

本投資法人は、分配金を安定的に維持、成長させることを目的とし、3大都市圏における成長性のあるオフィスビルおよび商業施設の取得を大前提としながら、中長期的に資産規模5,000億円を目指します。また、スポンサーからのサポートを受け、不動産等の取得を目指す一方、資産運用会社の役職員が長年蓄積してきた独自のパイプラインを活用し第三者からも積極的に不動産等の取得を目指します。また、好調な不動産市場と地価上昇を背景に、物件の立地や着実な内部成長が評価され、鑑定評価額は上昇しています。上場時取得34物件のポートフォリオ鑑定評価額は1年間で約7%上昇し、質の高いポートフォリオを実現しています。

◎資産規模の拡大



◎上場時取得34物件の鑑定評価額の推移



オフィスビルの取得ターゲット

- 立地を重視し、東京圏、大阪圏、名古屋圏の3大都市圏に集中投資を実施
- 3大都市圏において、ゾーン戦略を設定、さらに東京圏を重視



商業施設の取得ターゲット

- 中心市街地型商業施設（Retail Aタイプ）への投資を主軸とし、テナントの入れ替え等による内部成長が期待できる物件に重点的に投資



バランスの取れたデット資本とエクイティ資本の調達で、
投資主に魅力的な配当金を実現

デット戦略

	第2期末	第3期末	2007年9月30日現在
シンジケート団	12金融機関	17金融機関（注）	24金融機関（注）
〔リファイナンス リスクのヘッジ、 調達手法の 多様化〕	メガバンク	メガバンク	メガバンク
	3社	3社	3社
	信託銀行	信託銀行	信託銀行
	3社	3社	3社
	損保	損保	損保
	1社	2社	3社
	-	生保	生保
	1社	1社	1社
有力地銀	有力地銀	有力地銀	
1社	4社	7社	
その他銀行	その他銀行	その他銀行	
3社	3社	5社	
〔あおぞら銀行、 新生銀行、 りそな銀行〕	〔あおぞら銀行、 新生銀行、 りそな銀行〕	〔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	農林系金融機関	農林系金融機関	
1社	1社	2社	

（注）コミットメントライン参加金融機関を含めると第3期末は19金融機関、2007年9月30日現在は26金融機関です。

コミットメントラインの設定

本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することで、財務安定性及び信用状況のさらなる向上を図っています。

参加金融機関	借入極度額	適用利率	コミットメント期間	借入期間	摘 要
株式会社三井住友銀行他 （総額引受方式）	15,000百万円	（注）	平成19年3月30日から 平成20年6月30日	借入実行日より1ヶ月、 3ヶ月又は6ヶ月	無担保・無保証

（注）適用利率は、借入期間に応じた全銀協円TIBOR＋0.50％です。

投資法人債

資金調達方法の多様化と負債の長期化・固定化により財務の安定性を高めるため、投資法人債を私募発行し、本書の日付現在私募では過去最大となる総額270億円を調達いたしました。

名称	発行日	発行総額	利 率	発行年限	償還期限
第1回無担保投資法人債	平成19年4月13日	10,000百万円	年1.52%	3年	平成22年4月13日
第2回無担保投資法人債	平成19年4月13日	17,000百万円	年1.96%	5年	平成24年4月13日

また、これらの投資法人債は、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクから格付A3、株式会社格付投資情報センターから格付Aと、高い格付を獲得いたしました。

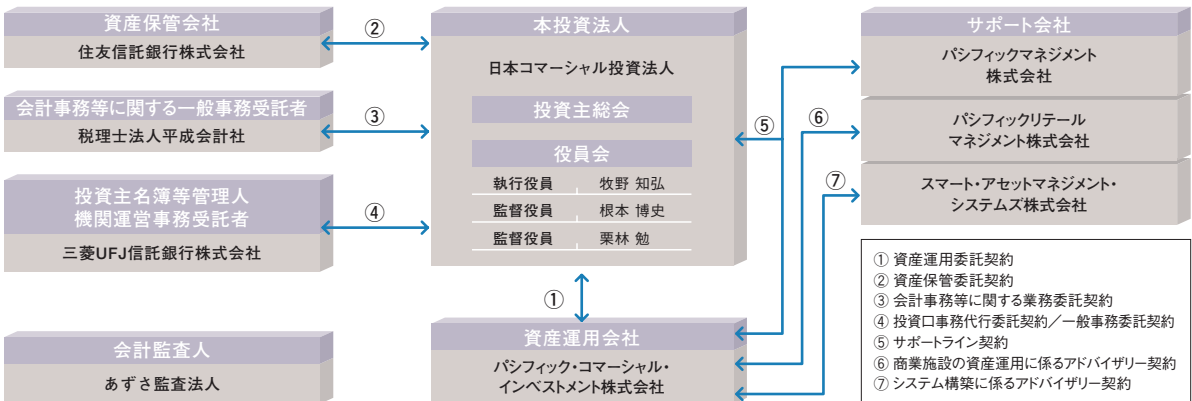
エクイティ戦略

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、適時適切な投資口の追加発行を行います。その際には投資口の希薄化などに配慮しつつ慎重に追加募集などの実施を検討します。

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ために、下記の組織体制をとっています。

組織図



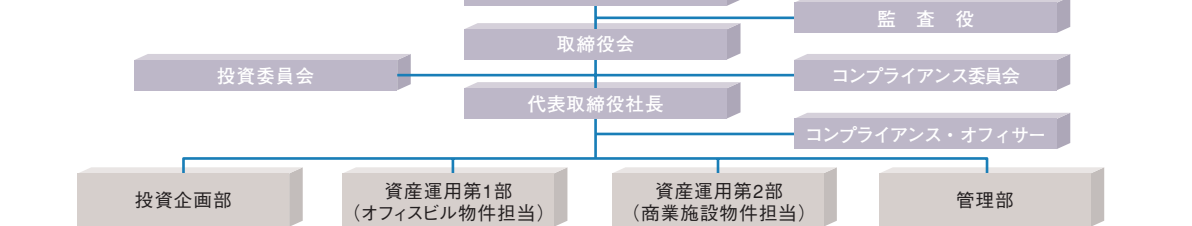
資産運用会社の概要

バシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（PCI）は、本投資法人の資産運用会社となり、資産運用業務を行っています。なお、PCIは本投資法人のポートフォリオ拡大に伴い、内部成長を中心とした資産管理体制の強化により、投資主利益の極大化を実現する組織構築を目的として、平成19年6月1日付で、以下の組織変更を行っています。

- 投資企画第1部と投資企画第2部を統合し、投資企画部とする。
- 資産運用部を廃止し、資産運用第1部（オフィスビル物件担当）と資産運用第2部（商業施設物件担当）に再編する。

名 称	バシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社
資本金額	2億5,750万円
代表者	代表取締役 牧野 知弘
事業内容	投資法人資産運用業
会社の沿革	平成17年 2月 9日 設立 平成17年 4月 1日 宅地建物取引業者免許取得（東京都知事(1)第84288号） 平成17年11月25日 取引一任代理等認可（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認可（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）（関東財務局長（金商）第377号）※ （平成19年9月末日時点） ※金融商品取引法施行に伴うみなし登録

組織図



株主の状況

名 称	住 所	所有株式数（株）	比 率（％）
バシフィックマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	10,000	100

PMCグループの概要

本投資法人の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 (PCI) は、PMCグループの一員であり、グループ会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (PIA) が資産運用を受託している日本レジデンシャル投資法人 (NRI) が保有する資産とあわせて、平成19年8月末時点でPMCグループでは運用物件数170件、運用総資産額約5,000億円におよぶREITの資産を運用しています。

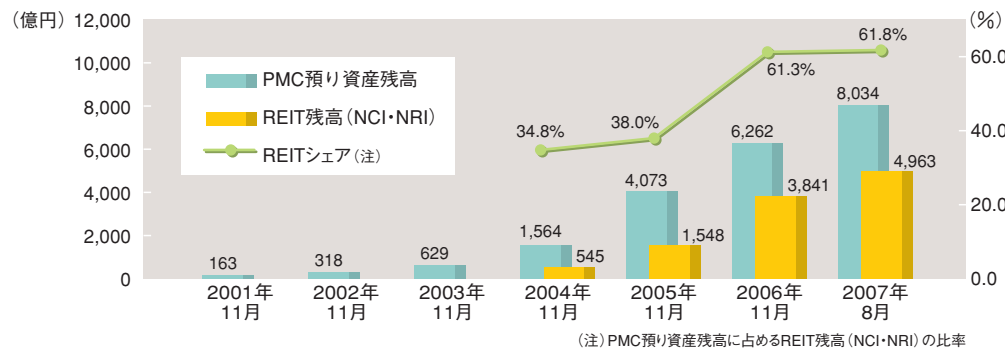
◎パシフィックマネジメント株式会社の概要

名 称	パシフィックマネジメント株式会社 (PMC)
資本金額	19,277百万円
代表者	代表取締役兼執行役員社長 高塚 優
事業内容	第二種金融商品取引業※、宅地建物取引業、一級建築士事務所

(平成19年9月末日時点)

※金融商品取引法施行に伴うみなし登録

◎PMCグループにおけるJ-REIT資産運用残高の推移



(注) PMC預り資産残高に占めるREIT残高 (NCI・NRI) の比率

◎PMCグループのサポート体制

本投資法人の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 (PCI) は、PMCグループの一員として、資産規模の拡大や資産運用力の向上のためにグループの総合力を活用する体制を構築しています。本投資法人は、PCIに資産の運用を委託するとともに、PCIを通じて、PMC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、本投資法人の着実な成長につなげていきます。



資産運用報告

Solidifying a Foundation
for a Bright Future

I. 資産運用の概況

[1. 投資法人の運用状況等の推移]

期 営業期間	第1期		第2期		第3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	
営業収益	百万円	—	5,616		7,674	
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(—)	(5,616)		(7,674)	
営業費用	百万円	9	2,053		3,358	
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(—)	(1,852)		(2,905)	
営業利益金額又は営業損失金額 (△)	百万円	△9	3,562		4,316	
経常利益金額又は経常損失金額 (△)	百万円	△16	2,477		3,226	
当期純利益金額又は当期純損失金額 (△)	百万円	△9	2,470		3,225	
総資産額	百万円	148	234,360		269,567	
(対前期比)	(注1)	%	(—)		(+15.0)	
純資産額	百万円	90	119,074		119,807	
(対前期比)	(注1)	%	(—)		(+0.6)	
出資総額	百万円	100	116,753		116,753	
発行済投資口総数	口	200	257,400		257,400	
1口当たり純資産額	円	450,438	462,606		465,452	
分配金総額	百万円	—	2,460		3,225	
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		12,530	
1口当たり分配金額		円	—		12,530	
(うち1口当たり利益分配金)		円	(—)		(12,530)	
(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	
(年換算)		%	(△24.9)		(4.9)	
自己資本利益率又は自己資本損失率 (△) (注4)		%	△10.4		4.1	
(年換算)		%	(△19.9)		(9.7)	
期末自己資本比率	(注5)	%	60.5		50.8	
(対前期増減)	(注1)	%	(—)		(—)	
配当性向	(注6)	%	—		99.5	
当期減価償却費	百万円	—	678		878	
当期資本的支出額	百万円	—	98		395	
賃貸NOI (Net Operating Income) (注7)	百万円	—	4,442		5,647	
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注8)	円	△16,662	13,011		17,219	
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注9)	倍	—	19		13	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注10)	倍	—	10		7	
金利償却前当期純利益金額 (注11)	百万円	—	3,711		5,160	
支払利息 (投資法人債利息を含む。)	百万円	—	362		728	
有利子負債額	百万円	—	96,700		129,100	
期末総資産有利子負債比率 (注12)	%	—	41.3		47.9	
当期運用日数 (注13)	日	—	156		184	

(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しないため (—) 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) 自己資本利益率 (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

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8) 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：平成19年2月末投資口価格 (604,000円) / 年換算後1口当たりFFO

第3期：平成19年8月末投資口価格 (453,000円) / 年換算後1口当たりFFO

(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) 本投資法人における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 (但し、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。)

第3期：平成19年3月1日～平成19年8月31日の184日間

資産運用報告

Solidifying a Foundation
for a Bright Future

〔 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。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

当期のわが国経済は、前期から引続き回復基調の中にあり、好調な企業業績から事業規模の拡大や、雇用環境の改善が続いています。企業の設備投資については、伸びの減速化の兆しもありますが、国内景気は堅調な状況が維持されています。

一方で不動産市況においては、米国のサブプライム・ショックにより前期末に比して、不動産関連及び不動産投資信託市場を中心に株価・投資口価格の不安定な状況が続きました。本投資法人としては、このようなマーケット環境においても、安定的なキャッシュ・フローを享受できる資産の取得と着実な運用を行うことで、着実な成長を遂げてまいります。

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、そして都市圏への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明確に表れています。特に東京都心部を中心に賃料の上昇傾向は鮮明であり、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。

不動産売買市場では、物件取得の厳しさは継続しており、優良物件の価格は高騰しています。そのような中で、当期は新たに2物件（取得価格合計29,600,000千円）の追加取得を行い、580,425千円 の外部成長による増収を果たしています。

取得資産の推移

	平成19年3月	平成19年4月	平成19年5月	平成19年6月	平成19年7月	平成19年8月
累積取得価格（千円）	201,836,000	216,336,000	231,436,000	231,436,000	231,436,000	231,436,000
累計取得物件数	38	39	40	40	40	40
賃貸可能面積（㎡）	283,692.00	303,790.00	311,156.88	311,050.14	311,050.17	311,060.43
稼働率（％）	96.0	96.3	95.9	96.7	96.5	96.7

(3) 資金調達の概要

当期においては、平成19年3月に不動産信託受益権及びその関連費用の一部に充当するために7,000,000千円のシンジケートローンの借入れを行いました。加えて、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することで財務安定性及び信用状況の一層の向上を図り、本投資法人の総合的な調達コストの軽減を達成するために、15,000,000千円を上限とするコミットメントライン契約の締結を致しました。さらに平成19年6月には一部期限弁済資金への充当と共に借入金の長期化、金利の固定化並びに返済期日の分散化を図る為に2,000,000千円の借入れを行いました。

また、平成19年4月には本投資法人としては初めての投資法人債の発行を行い、合計27,000,000千円の資金を調達しました。本資金については、不動産の取得資金及び借入金の返済（3,600,000千円）に充当しています。

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17行・庫・社等より総額129,100,000千円（うち短期借入金は32,400,000千円、長期借入金は69,700,000千円、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47.9%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及び金利スワップの購入を行っています。金利キャップの購入により、借入期間2年のローンについては3ヶ月物TIBORの上限を0.95%、借入期間3年のローンについては3ヶ月物TIBORの上限を1.05%に、また金利スワップ契約の締結により、借入期間5年のローンについては、実質的に2.19%に金利を固定化するヘッジを完了しています。

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F （トランシェA）	5,000,000	株式会社広島銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社損害保険ジャパン 住友信託銀行株式会社	全銀協3ヶ月物 TIBOR+0.50%	1.19281%	平成19年 3月30日	平成24年 3月30日
タームローンF （トランシェB）	2,000,000	大同生命保険株式会社	5年円金利 SWAP+0.50%	1.87000%	平成19年 3月30日	平成24年 3月30日
タームローンG	2,000,000	大同生命保険株式会社	5年円金利 SWAP+0.55%	2.25750%	平成19年 6月26日	平成24年 6月26日
合 計	9,000,000	—	—	—	—	—

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

〈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	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	格付けの見通し：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7,674,963千円、営業利益金額は4,316,592千円、経常利益金額3,226,452千円、当期純利益金額は3,225,252千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全額を分配することとし、分配金総額は3,225,222,000円、投資口1口当たりの分配金は12,530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、パシ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。

資産運用報告

Solidifying a Foundation
for a Bright Future

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
決算年月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月
最高	—	670,000	655,000
最低	—	461,000	442,000
期初価格（注2）	—	472,000	585,000
期末価格（注2）	—	604,000	453,000

（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全額を分配することとし、分配金総額は3,225,222,000円、投資口1口当たりの分配金は12,530円となりました。

(単位：円)

期	第1期	第2期	第3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
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
利益留保額	△9,912,436	90,570	121,336
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	— (一)	2,460,229,200 (9,558)	3,225,222,000 (12,530)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	— (一)	2,460,229,200 (9,558)	3,225,222,000 (12,530)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	— (一)	— (一)	— (一)

[5. 今後の運用方針及び対処すべき課題]

(1) 運用環境

本投資法人では、今後の日本経済について回復傾向が継続すると見込んでいますが、米国経済や原油価格、金利上昇等の環境変化について注視していくことが必要と考えています。

オフィス賃貸マーケットは、上場企業を中心とした好調な企業業績を背景に、東京をはじめとする3大都市圏（東京・大阪・名古屋）中心部において需要の拡大が続き、稼働率や新規・継続賃料の一層の改善が続くと見込まれます。平成19年8月末現在、東京都心部の空室率は2%台という極めて低い水準で推移しており、新規募集賃料も平成17年より上昇を続けています。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、今後の更なるマーケットの改善が期待されています。このような環境下において、上記3大都市圏中心部では、オフィススペースの増床または新たに移転先を検討するテナントにとって、十分な床の確保が困難な状況が見られるようになりました。また上昇傾向にある新規成約賃料に牽引される形で、既存テナントとの賃貸借契約の改定において、近隣の同等スペックのオフィスビルにおける新規募集賃料等を参考に、貸主にとって従前より有利な条件で賃料改定を実現する事例が増えています。一方で、3大都市圏以外の地方都市については、緩やかな市況の回復傾向が見られ始めた都市があるものの、札幌市・福岡市・仙台市を含む一部の政令都市を除いては、空室率が10%以上と高止まりしている都市が依然多く、今後も地方の賃貸マーケットの先行きは不透明な状況です。

また、不動産売買市場については、収益不動産に対する需給の逼迫が引き続き継続すると予想されます。しかしながら、金融商品取引法の施行による資産運用業を取り巻く環境の変化等により、流動性にも変化が表れる可能性があり、不動産マーケットを取り巻く環境変化については注視してまいります。

(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、適時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ます。

(iii)賃料改定
前述のような運用環境の下、賃料更改・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ともに、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（PMC）及びPMC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)ポートフォリオの柔軟な見直し
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、大型物件、内部成長余力のある物件へ注力しつつ、個別物件の収益性や将来性を十分に検討の上、ポートフォリオの柔軟な見直しを行うこととしています。

③財務戦略

本投資法人は、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、引き続きバランスを備えた調達を行うとともに、円滑なリレーションシップを形成していきます。
また、金利上昇リスクに対しては、金利キャップの購入等によるヘッジ対策により、引き続き計画的な財務運営に努めています。

資産運用報告

Solidifying a Foundation
for a Bright Future

[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（千円） （注1）	所在地 （注2）	資産の種類	用途	売買契約 締結予定日	取得予定日
Office A-26	藤和浜松町ビル	7,000,000	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
Office A-27	リーラヒジリザカ	4,300,000	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、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）信託受益権の取得後、直ちに信託を終了し、現物交付を受ける予定です。

(2) 資金の借入

本投資法人は、平成19年9月27日付にて、後記（3）借入の返済に記載する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の確保を目的とし、下記の通り資金の借入を行いました。

①タームローンH（期間1年）

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
利率	：全銀協3ヶ月物TIBOR+0.3% 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%
借入実行日	：平成19年9月27日
返済期日	：平成20年9月27日
担保の有無	：無担保
保証の有無	：無保証

②タームローンI（期間1.5年）

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
借入金額	：16,500,000千円
利率	：全銀協3ヶ月物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%
借入実行日	：平成19年9月27日
返済期日	：平成21年3月27日
担保の有無	：無担保
保証の有無	：無保証

③タームローンJ（期間3年）

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
借入金額	：13,000,000千円
利率	：全銀協3ヶ月物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%
借入実行日	：平成19年9月27日
返済期日	：平成22年9月27日
担保の有無	：無担保
保証の有無	：無保証

④タームローンK（期間4年）

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
借入金額	：2,000,000千円
利率	：1.83125%（4年物円SWAP+0.49%）
借入実行日	：平成19年9月27日
返済期日	：平成23年9月27日
担保の有無	：無担保
保証の有無	：無保証

⑤タームローンL（期間4年）

借入先	：日本政策投資銀行
借入金額	：1,000,000千円
利率	：1.81750%（4年物円SWAP+0.47%）
借入実行日	：平成19年9月27日
返済期日	：平成23年9月27日
担保の有無	：無担保
保証の有無	：無保証

また、本投資法人は、平成19年10月19日付にて、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、下記の通り資金の借入を決定しています。

⑥タームローンM（期間1年）

借入先	：株式会社三井住友銀行
借入金額	：15,000,000千円
利率	：全銀協1ヶ月物TIBOR+0.4%
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）
返済期日	：平成20年10月30日
担保の有無	：無担保
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日付にて元本返済期日が到来した下記の既存借入金について、前記（2）資金の借入を以て返済しました。

タームローンA

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
返済金額	：32,400,000千円
返済日	：平成19年9月27日
元本返済方法	：一括返済

資産運用報告

Solidifying a Foundation
for a Bright Future

(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にしました。

平成19年10月19日現在において、「パシフィックマークス」ブランドへの名称変更を行っている物件は以下の通りです。			
物件番号	運用資産の名称		変更時期
	新名称	旧名称	
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	後楽園新宿ビル	平成19年10月1日
Office A-3	パシフィックマークス築地	第一築地ビル	
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	神南フラッグタワー	
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	日新日本橋ビル	
Office A-22	パシフィックマークス新川	新川Mビル	
Office A-23	パシフィックマークス内神田	内神田セントラルビル	
Office A-24	パシフィックマークス目白	目白東洋ビル	
Office B-4	パシフィックマークス江坂	江坂東洋ビル	

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、オフィス賃貸マーケットにおける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、上記物件の名称を変更することにしました。本投資法人は、これらの物件についても、各物件の個別特性等の状況を慎重に考慮しながら、「パシフィックマークス」ブランドへの名称の変更を検討していきます。

平成19年10月19日現在において、旧所有者の名称やブランド等の名称変更を行っている物件は以下の通りです。			
物件番号	運用資産の名称		変更時期
	新名称	旧名称	
Office A-8	大森シティビル	朝日生命大森ビル	平成19年10月1日
Office B-3	名古屋錦シティビル	名古屋錦第一生命ビル	

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
	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
発行可能投資口総口数 (口)	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
出資総額 (円)	100,000,000	116,753,060,000	116,753,060,000
投資主数 (人)	1	11,369	9,692

[2. 投 資 口 に 関 す る 事 項]

平成19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	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)	17,975	6.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	14,490	5.62
パシフィックマネジメント株式会社	12,400	4.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	11,263	4.37
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	9,239	3.58
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,111	3.53
野村信託銀行株式会社 (投信口)	6,086	2.36
ジーエーモールガンチエースゴールドマンサツクストラストジヤスデツクレンディングアカウント	4,664	1.81
ザバンクオブニューヨークトリートイージャスデツクアカウント	4,206	1.63
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	4,122	1.60
合 計	93,556	36.34

(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位未満を切り捨てにより表示しています。

[3. 役 員 等 に 関 す る 事 項]

平成19年8月31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	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	根本 博史	クリフィックス税理士法人 代表社員	1,200
監督役員	栗林 勉	栗林総合法律事務所 所長	
会計監査人	あずさ監査法人	—	12,000

(注1) 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）第5条による改正前の投信法（以下「旧投信法」といいます。）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2) 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おりません。

[4. 委 託 業 者 、 資 産 保 管 会 社 及 び 一 般 事 務 受 託 者]

平成19年8月31日現在の投資信託委託業者（注）、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	氏名又は名称
投資信託委託業者（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

(注) 投資信託委託業者とは、旧投信法に規定される投資信託委託業者をいいます。（以下同じです。）

資産運用報告

Solidifying a Foundation
for a Bright Future

Ⅲ. 投資法人の運用資産の状況

本投資法人の平成19年8月31日現在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	18,974,940	7.0%		
			Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド (旧：後楽園新宿ビル) (注4)	15,655,891	5.8%		
			Office A-3	パシフィックマークス築地 (旧：第一築地ビル) (注4)	11,518,575	4.3%		
			Office A-4	パシフィックスクエア月島	8,209,995	3.0%		
			Office A-5	パシフィックシティ西新宿	7,952,568	3.0%		
			Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,149,682	2.7%		
			Office A-7	ビジネスコート新浦安	4,719,141	1.8%		
			Office A-8	大森シティビル (旧：朝日生命大森ビル) (注4)	3,927,193	1.5%		
			Office A-9	赤坂氷川ビル	3,518,506	1.3%		
			Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通 (旧：神南フラッグタワー) (注4)	3,167,459	1.2%		
			Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町 (旧：日新日本橋ビル) (注4)	2,645,582	1.0%		
			Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	2,482,980	0.9%		
			Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,228,756	0.8%		
			Office A-14	パシフィックシティ浜松町	1,797,761	0.7%		
			Office A-15	横浜相生町ビル	1,750,912	0.6%		
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1,685,377	0.6%		
			Office A-17	パール飯田橋ビル	1,608,858	0.6%		
			Office A-18	五反田メタリオンビル	1,303,173	0.5%		
			Office A-19	岩本町163ビル	1,148,796	0.4%		
			Office A-20	丸石新橋ビル	1,168,963	0.4%		
			Office A-21	TS保土ヶ谷ビル	1,140,824	0.4%		
			Office A-22	パシフィックマークス新川 (旧：新川IMビル) (注4)	3,650,052	1.4%		
			Office A-23	パシフィックマークス内神田 (旧：内神田セントラルビル) (注4)	2,140,619	0.8%		
			Office A-24	パシフィックマークス目白 (旧：目白東洋ビル) (注4)	2,088,396	0.8%		
			Office A-25	川崎イーストワンビル	15,751,191	5.8%		
		Office A 小計				127,386,200	47.3%	
		大阪圏及び名古屋圏	Office B-1	スノークリスタルビル	8,942,828	3.3%		
			Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	5,821,043	2.2%		
			Office B-3	名古屋錦シティビル (旧：名古屋錦第一生命ビル) (注4)	5,369,417	2.0%		
			Office B-4	パシフィックマークス江坂 (旧：江坂東洋ビル) (注4)	15,348,545	5.7%		
		Office B 小計				35,481,834	13.2%	
		その他都市圏	Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	2,268,326	0.8%		
			Office C-2	新札幌センタービル	1,238,524	0.5%		
		Office C 小計				3,506,850	1.3%	
		オフィスビル 小計				166,374,885	61.7%	
		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	2,631,742	1.0%	
			関西大都市圏	Retail A-1	心斎橋OPA本館	32,984,412	12.2%	
				Retail A-2	心斎橋OPAさかい館	3,632,495	1.3%	
			その他大都市圏	Retail A-3	パシフィーク天神	3,717,825	1.4%	
				Retail A-4	アルボーレ天神	1,460,212	0.5%	
				Retail A-5	天神吉田ビル	1,188,187	0.4%	
			Retail A 小計				45,614,874	16.9%
			中心市街地 小計				211,989,760	78.6%
		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	15,579,956	5.8%
				関西大都市圏	Retail B-2	ベルファ宇治	3,277,618	1.2%
			Retail B 小計				18,857,575	7.0%
			都市周辺型単一商業施設	中京大都市圏	Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	8,212,136	3.0%
				Retail C 小計				8,212,136
			商業施設 小計				72,684,586	27.0%
都市周辺地域 小計				27,069,711	10.0%			
預金その他の資産				30,508,052	11.3%			
ポートフォリオ 合計				269,567,524	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19年8月31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19年10月1日付で、運用資産の名称変更を実施しています。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)	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	32,984,412	27,025.42	27,025.42	100.0%	8.8%	商業施設
Office A-1	日立ハイテクビルディング	18,974,940	15,781.64	15,781.64	100.0%	5.5%	オフィスビル
Office A-25	川崎イーストワンビル	15,751,191	7,378.82	6,991.21	94.7%	2.2%	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 (旧：後楽園新宿ビル) (注1)	15,655,891	11,575.22	11,575.22	100.0%	6.5%	オフィスビル
Retail B-1	モラージュ柏	15,579,956	34,552.22	33,995.08	98.4%	10.4%	商業施設
Office B-4	パシフィックマークス江坂 (旧：江坂東洋ビル) (注1)	15,348,545	20,097.69	18,868.53	93.9%	5.4%	オフィスビル
Office A-3	パシフィックマークス築地 (旧：第一築地ビル) (注1)	11,518,575	5,971.45	5,971.45	100.0%	3.7%	オフィスビル
Office B-1	スノークリスタルビル	8,942,828	11,034.79	10,943.37	99.2%	4.9%	オフィスビル
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	8,212,136	54,606.34	54,606.34	100.0%	3.4%	商業施設
Office A-4	パシフィックスクエア月島	8,209,995	9,336.27	9,336.27	100.0%	5.3%	オフィスビル
合 計		151,178,474	197,359.86	195,094.53	98.9%	56.1%	

(注1) 平成19年10月1日付で、運用資産の名称変更を実施しています。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2) 「賃貸可能面積」欄は、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。）

資産運用報告

Solidifying a Foundation
for a Bright Future

[3.不動産等組入資産明細]

平成19年8月31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)
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	17,900,000
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド (旧：後樂園新宿ビル) (注)	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	不動産信託受益権	17,080,000
Office A-3	パシフィックマークス築地 (旧：第一築地ビル) (注)	東京都中央区入船三丁目3番8号	不動産信託受益権	11,300,000
Office A-4	パシフィックスクエア月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,450,000
Office A-5	パシフィックシティ西新宿	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	不動産信託受益権	9,780,000
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	8,970,000
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	5,920,000
Office A-8	大森シティビル (旧：朝日生命大森ビル) (注)	東京都大田区大森北一丁目1番10号	不動産信託受益権	4,630,000
Office A-9	赤坂水川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	不動産信託受益権	3,650,000
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通 (旧：神南フラッグタワー) (注)	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 (旧：日新日本橋ビル) (注)	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	不動産信託受益権	2,610,000
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	2,710,000
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	3,020,000
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	2,040,000
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	1,740,000
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	2,270,000
Office A-17	パール飯田橋ビル	東京都千代田区飯田橋四丁目5番11号	不動産信託受益権	1,880,000
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	1,900,000
Office A-19	岩本町163ビル	東京都千代田区岩本町一丁目6番3号	不動産信託受益権	1,270,000
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	1,260,000
Office A-21	TS 保土ヶ谷ビル	神奈川県横浜市直保土ヶ谷区岩井町15番地3	不動産信託受益権	1,190,000
Office A-22	パシフィックマークス新川 (旧：新川Mビル) (注)	東京都中央区新川一丁目5番17号	不動産信託受益権	3,780,000
Office A-23	パシフィックマークス内神田 (旧：内神田セントラルビル) (注)	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 (旧：目白東洋ビル) (注)	東京都豊島区目白三丁目14番3号	不動産信託受益権	2,280,000
Office A-25	川崎イーストワンビル	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 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	11,000,000
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	6,031,000
Office B-3	名古屋錦シティビル (旧：名古屋錦第一生命ビル) (注)	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 (旧：江坂東洋ビル) (注)	大阪府吹田市豊津町9番1号	不動産信託受益権	15,100,000
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	2,410,000
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	3,550,000
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	4,380,000
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	1,380,000
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	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	不動産信託受益権	2,520,000
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	14,100,000
Retail B-2	ベルファ宇治	京都府宇治市槇島町清水48番地	不動産	3,360,000
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	8,070,000
合 計				248,391,000

(注) 平成19年10月1日付で、運用資産の名称変更を実施しています。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2期 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)				第3期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)			
		テナント総数 期末時点 (注2)	稼働率 期末時点	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)	テナント総数 期末時点 (注2)	稼働率 期末時点	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%	353,947	6.3%	— (2)	100.0%	425,864	5.5%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド (旧：後樂園新宿ビル) (注1)	1 (12)	100.0%	353,663	6.3%	1 (11)	100.0%	500,088	6.5%
Office A-3	パシフィックマークス築地 (旧：第一築地ビル) (注1)	1 (1)	100.0%	238,056	4.2%	1 (1)	100.0%	284,804	3.7%
Office A-4	パシフィックスクエア月島	— (4)	100.0%	240,438	4.3%	— (5)	100.0%	408,297	5.3%
Office A-5	パシフィックシティ西新宿	1 (18)	97.8%	233,375	4.2%	1 (19)	100.0%	288,899	3.8%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	1 (13)	91.3%	250,447	4.5%	1 (12)	95.6%	316,827	4.1%
Office A-7	ビジネスコート新浦安	1 (6)	81.5%	195,468	3.5%	1 (8)	100.0%	234,618	3.1%
Office A-8	大森シティビル (旧：朝日生命大森ビル) (注1)	1 (9)	79.2%	120,824	2.2%	1 (8)	100.0%	154,520	2.0%
Office A-9	赤坂水川ビル	1 (1)	100.0%	89,420	1.6%	1 (1)	100.0%	116,732	1.5%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通 (旧：神南フラッグタワー) (注1)	1 (1)	100.0%	71,866	1.3%	1 (1)	100.0%	85,446	1.1%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町 (旧：日新日本橋ビル) (注1)	1 (7)	100.0%	65,652	1.2%	1 (7)	100.0%	81,984	1.1%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	— (7)	100.0%	65,765	1.2%	— (7)	100.0%	77,595	1.0%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	— (10)	100.0%	72,663	1.3%	— (10)	100.0%	89,135	1.2%
Office A-14	パシフィークシティ浜松町	1 (7)	100.0%	52,853	0.9%	1 (7)	100.0%	68,804	0.9%
Office A-15	横浜相生町ビル	1 (12)	95.2%	62,970	1.1%	1 (14)	92.6%	65,400	0.9%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1 (10)	100.0%	69,827	1.2%	1 (10)	100.0%	86,613	1.1%
Office A-17	パール飯田橋ビル	1 (7)	100.0%	58,190	1.0%	1 (7)	100.0%	70,306	0.9%
Office A-18	五反田メタリオンビル	1 (10)	100.0%	52,831	0.9%	1 (10)	100.0%	66,989	0.9%
Office A-19	岩本町163ビル	1 (4)	100.0%	42,775	0.8%	1 (4)	100.0%	52,704	0.7%
Office A-20	丸石新橋ビル	1 (6)	100.0%	33,975	0.6%	1 (6)	100.0%	40,857	0.5%
Office A-21	TS保土ヶ谷ビル	1 (10)	95.6%	35,100	0.6%	1 (10)	86.3%	40,955	0.5%
Office A-22	パシフィックマークス新川 (旧：新川Mビル) (注1)	1 (8)	91.7%	46,958	0.8%	1 (9)	100.0%	138,254	1.8%
Office A-23	パシフィックマークス内神田 (旧：内神田セントラルビル) (注1)	1 (9)	100.0%	45,555	0.8%	1 (9)	100.0%	81,037	1.1%
Office A-24	パシフィックマークス目白 (旧：目白東洋ビル) (注1)	1 (3)	100.0%	27,602	0.5%	1 (3)	100.0%	74,942	1.0%
Office A-25	川崎イーストワンビル	—	—	—	—	— (37)	94.7%	167,360	2.2%
Office B-1	スノークリスタルビル	1 (29)	91.2%	289,547	5.2%	1 (29)	99.2%	378,484	4.9%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	1 (15)	69.9%	176,811	3.1%	1 (15)	81.3%	153,631	2.0%
Office B-3	名古屋錦シティビル (旧：名古屋錦第一生命ビル) (注1)	1 (12)	94.0%	136,175	2.4%	1 (12)	93.6%	164,317	2.1%
Office B-4	パシフィックマークス江坂 (旧：江坂東洋ビル) (注1)	—	—	—	—	1 (30)	93.9%	413,065	5.4%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	1 (11)	95.6%	89,323	1.6%	1 (11)	95.6%	106,994	1.4%
Office C-2	新札幌センタービル	1 (17)	92.9%	53,911	1.0%	1 (18)	100.0%	69,386	0.9%
Retail A-1	心斎橋OPA本館	1 (1)	100.0%	570,990	10.2%	1 (1)	100.0%	672,864	8.8%
Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	1 (1)	100.0%	75,578	1.3%	1 (1)	100.0%	88,943	1.2%
Retail A-3	パシフィーク天神	1 (12)	87.1%	104,817	1.9%	1 (13)	93.6%	143,329	1.9%
Retail A-4	アルボーレ天神	— (4)	67.5%	30,676	0.5%	— (6)	100.0%	37,385	0.5%
Retail A-5	天神吉田ビル	1 (4)	77.0%	33,652	0.6%	1 (5)	75.3%	59,168	0.8%
Retail A-6	FLEG神宮前	— (1)	100.0%	31,045	0.6%	— (1)	100.0%	54,125	0.7%
Retail B-1	モラージュ柏	1 (81)	99.1%	685,241	12.2%	1 (80)	98.4%	796,760	10.4%
Retail B-2	ベルファ宇治	1 (33)	95.9%	240,490	4.3%	1 (28)	70.7%	259,543	3.4%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	— (1)	100.0%	218,023	3.9%	— (1)	100.0%	257,919	3.4%
合 計		(399)	96.4%	5,616,518	100.0%	(469)	96.7%	7,674,963	100.0%

(注1) 平成19年10月1日付で、運用資産の名称変更を実施しています。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2) 「テナント総数期末時点」欄には、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3) 「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記載し、千円未満を切り捨てています。
(注4) 「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位を四捨五入して記載しています。

資産運用報告

Solidifying a Foundation
for a Bright Future

[4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表]

平成19年8月31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）		時価（千円） （注2）
		（注1）	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	79,552
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	8,000,000	8,000,000	26,507
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	11,500,000	11,500,000	8,581
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	5,500,000	5,500,000	7,969
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	1,500,000	1,500,000	5,568
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,000,000	2,000,000	6,627
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,200,000	2,200,000	6,879
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（注1）（注2）	5,000,000	5,000,000	-74,652
合 計		65,700,000	65,700,000	67,031

（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表示しています。
（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	前払経過利子	評価額 （千円）	評価損益	備 考
国債	割引短期国庫債券 （第422回）	10,000	9,941	—	—	9,941	—	営業保証金として 供託しています。
合 計		10,000	9,941	—	—	9,941	—	

Ⅳ. 保有不動産の資本的支出

[1. 資本的支出の予定]

平成19年8月31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19年 9 月 至 平成20年 2 月	107,000	—	—
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド （旧：後楽園新宿ビル）（注） （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	30,000	—	—
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	74,960	—	—
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町 （旧：日新日本橋ビル）（注） （東京都中央区）	中央監視装置更新	自 平成19年12月 至 平成20年 2 月	14,150	—	—
Office A-18	五反田メタリオンビル （東京都品川区）	外壁シール打替	自 平成19年12月 至 平成20年 2 月	20,000	—	—
Office A-24	パシフィックマークス目白 （旧：目白東洋ビル）（注） （東京都豊島区）	外壁シール打替	自 平成19年12月 至 平成20年 2 月	12,300	—	—
Retail B-1	モラージュ柏 （千葉県柏市）	既設シャッター避難 時自動停止装置設置	自 平成19年10月 至 平成19年11月	60,000	—	—

（注）平成19年10月1日付で、運用資産の名称変更を実施しています。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]

平成19年8月31日現在保有する不動産等において、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）	個別空調化	自 平成19年3月 至 平成19年8月	163,387
Office A-4	パシフィックスクエア月島 （東京都中央区）	専用部改修	自 平成19年5月 至 平成19年7月	33,127
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）	共用部リニューアル	自 平成19年3月 至 平成19年3月	35,784
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条 （北海道札幌市）	立体駐車場更新	自 平成19年8月 至 平成19年8月	13,774
Retail A-5	天神吉田ビル （福岡県福岡市）	ビル改装工事	自 平成19年7月 至 平成19年8月	25,891
Retail B-2	ベルファ宇治 （京都府宇治市）	新区画新設工事	自 平成19年8月 至 平成19年8月	10,905
その他の資本的支出				112,206
合 計				395,077

[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
	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
前期末積立金残高（千円）	—	—	105,962
当期積立額（千円）	—	105,962	292,985
当期積立金取崩額（千円）	—	—	97,459
次期繰越額（千円）	—	105,962	301,488

Ⅴ. 費用・負債の状況

[1. 運用等に係る費用明細]

項 目	第2期	第3期
	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
(a) 資産運用報酬（注1）	（千円） 67,489	329,369
(b) 資産保管報酬	（千円） 11,505	13,235
(c) 一般事務受託報酬	（千円） 39,627	29,375
(d) 役員報酬	（千円） 3,000	3,000
(e) 支払報酬（注2）	（千円） 33,737	16,903
(f) 会計監査人報酬（注3）	（千円） 5,600	10,000
(g) その他費用（投資法人の運営に係る費用）	（千円） 40,587	50,633
合 計	（千円） 201,547	452,518

（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2期に1,830,274千円、第3期に303,250千円があります。
（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として第2期に57,696千円、第3期に2,917千円があります。
（注3） 上記に加えて、新投資口発行費として費用計上した会計監査人に対する支払額として第2期に20,150千円があります。

[2.借入状況]

平成19年8月31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	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	平成18年 9月27日	10,000,000	9,000,000	0.97%	平成19年 9月27日	期限一括	不動産信託受益 権及び不動産の 取得資金並びに 関連する諸費用	無担保 無保証
		三菱UFJ信託銀行株式会社		10,000,000	9,000,000					
		株式会社みずほコーポレート銀行		5,000,000	4,500,000					
		株式会社新生銀行		5,000,000	4,500,000					
		株式会社あおぞら銀行		4,000,000	3,600,000					
		住友信託銀行株式会社		2,000,000	1,800,000					
	短期借入金小計			36,000,000	32,400,000					
長期借入金	ターム ローンB	株式会社三井住友銀行	平成18年 9月27日	9,000,000	9,000,000	1.02%	平成20年 9月27日	期限一括	不動産信託受益 権及び不動産の 取得資金並びに 関連する諸費用	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		4,000,000	2,000,000					
		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					
		株式会社親和銀行		—	1,000,000					
	ターム ローンC	農林中央金庫	平成18年 9月27日	10,000,000	10,000,000	1.07%	平成21年 9月27日	期限一括	不動産信託受益 権及び不動産の 取得資金並びに 関連する諸費用	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	1.07%	平成21年 9月27日	期限一括	不動産信託受益 権及び不動産の 取得資金並びに 関連する諸費用	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	1.07%	平成21年 9月27日	期限一括	不動産信託受益 権及び不動産の 取得資金並びに 関連する諸費用	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	1.19%	平成24年 3月30日	期限一括	不動産信託受益 権及び不動産の 取得資金並びに 関連する諸費用	無担保 無保証
		株式会社損害保険 ジャパン		—	1,000,000					
		住友信託銀行株式会社		—	1,000,000					
		株式会社広島銀行		—	500,000					
	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	1.87%	平成24年 3月30日	期限一括	不動産信託受益 権及び不動産の 取得資金並びに 関連する諸費用	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	2.26%	平成24年 6月26日	期限一括	不動産信託受益 権及び不動産の 取得資金並びに 関連する諸費用	無担保 無保証
長期借入金小計			60,700,000	69,700,000						
合 計			96,700,000	102,100,000						

(注) 「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表示しています。

[3.投資法人債]

平成19年8月31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	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	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	1.96%	平成24年4月13日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計	—	—	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。

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)	譲渡年月日	譲渡価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)
Office A-25	川崎イーストワンビル	平成19年5月30日	15,100,000	—	—	—	—
Office B-4	江坂東洋ビル	平成19年4月17日	14,500,000	—	—	—	—
合 計			29,600,000	—	—	—	—

(注) 「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。

[2.その他の資産の売買状況等]

資産の種類	買 付		売 付		当期末残高	
	券面数等	金額 (千円) (注)	券面数等	金額 (千円)	券面数等	金額 (千円)
債 券	1	9,926	—	—	1	9,941
合 計	1	9,926	—	—	1	9,941

(注) 金額については、受渡代金を記載しており、経過利息その他諸費用を含んでおりません。

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)	調査価格 (千円) (注2)
不動産	Office A-25	川崎イーストワンビル	平成19年5月30日	15,100,000	14,300,000
信託不動産	Office B-4	江坂東洋ビル	平成19年4月17日	14,500,000	14,500,000
合 計				29,600,000	28,800,000

(注1) 「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2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時にあずき監査法人が、日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資法人及び投資信託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。

(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) (注)
			固定支払金利	変動受取金利		
金利スワップ取引	平成19年7月26日	株式会社三井住友銀行	1.69%	全銀協3ヶ月 物TIBOR	5,000,000	△28,478

(注) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に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「投資法人及び投資信託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。

資産運用報告

Solidifying a Foundation
for a Bright Future

[4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況]

(1) 取引状況
該当事項はありません。

(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)	909,810	パシフィックマネジメント株式会社	456,750	50.2%
業務委託費用	29,963	日本コマーシャルプロパティ－株式会社	1,260	4.2%

(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律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の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成19年政令第233号）第3条による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20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投資信託委託業者の利害関係人等及び旧投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主のうち、当期に取引のあった者は、パ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表示しています。

[5. 資産の運用を行う委託業者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（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、証券業、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、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

[2. お知らせ]

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19年4月6日	第1回・第2回無担保投資法人債買取引受契約の締結	平成19年4月6日付役員会において発行を承認された第1回・第2回無担保投資法人債を引き受ける者として、JPモルガン証券株式会社並びに大和証券エスエムビーシー株式会社と第1回・第2回無担保投資法人債買取引受契約の締結を決定しました。
	第1回・第2回無担保投資法人債発行に係る財務及び発行・支払代理契約の締結	第1回・第2回無担保投資法人債の発行に際し、株式会社みずほコーポレート銀行株式会社と当該投資法人債に関する財務及び発行・支払代理契約の締結を決定しました。

期 別 科 目	当 期			前 期（ご参考）		
	平成19年8月31日現在			平成19年2月28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		13,066,947			8,011,079	
信託現金及び信託預金		16,199,867			14,304,234	
営業未収入金		175,478			126,049	
有価証券	* 1	9,941			—	
未収消費税等		35,289			2,518,565	
前払費用		348,811			361,441	
繰延税金資産		1,450			30	
その他の流動資産		16,714			8,260	
流動資産合計		29,854,500	11.0		25,329,661	10.8
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	* 1	8,275,975			6,439,183	
減価償却累計額		148,473	8,127,502		64,650	6,374,533
建物附属設備	* 1	2,511,034			1,653,648	
減価償却累計額		110,735	2,400,298		47,342	1,606,306
構築物		140,655			130,726	
減価償却累計額		5,094	135,560		2,317	128,409
工具器具備品		2,755			1,649	
減価償却累計額		183	2,571		38	1,610
土地	* 1		30,900,174			17,727,156
信託建物		32,429,880			29,338,643	
減価償却累計額		662,324	31,767,556		284,798	29,053,844
信託建物附属設備		10,422,470			9,890,932	
減価償却累計額		588,391	9,834,078		262,270	9,628,661
信託構築物		508,304			495,816	
減価償却累計額		11,366	496,938		4,713	491,102
信託機械装置		523,833			509,520	
減価償却累計額		28,620	495,213		12,019	497,501
信託工具器具備品		10,853			1,421	
減価償却累計額		226	10,626		6	1,415
信託土地			154,832,167			142,793,065
有形固定資産合計			239,002,687			208,303,608
2.無形固定資産						
借地権			56,784			56,784
その他の無形固定資産			1,640			1,654
無形固定資産合計			58,424			58,438
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金			84,649			94,649
長期前払費用			210,262			207,038
長期前払消費税等			2,091			2,373
デリバティブ資産			67,031			230,783
繰延税金資産			124,028			90,122
投資その他の資産合計			488,063			624,967
固定資産合計			239,549,176			208,987,013
III 繰延資産						
創業費			38,540			44,180
投資法人債発行費			125,308			—
繰延資産合計			163,848			44,180
資産合計			269,567,524			234,360,855

期 別 科 目	当 期			前 期（ご参考）		
	平成19年8月31日現在			平成19年2月28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		523,196			257,154	
短期借入金		32,400,000			36,000,000	
未払金		24,566			136,263	
未払費用		764,437			273,184	
未払法人税等		325			233	
前受金		1,174,959			1,007,804	
預り金		4,205			14,102	
その他の流動負債		237,072			395,047	
流動負債合計		35,128,762	13.1		38,083,791	16.3
II 固定負債						
投資法人債		27,000,000			—	
長期借入金		69,700,000			60,700,000	
預り敷金保証金	* 1	6,096,774			5,642,694	
信託預り敷金保証金		11,834,511			10,859,662	
固定負債合計		114,631,285	42.5		77,202,357	32.9
負債合計		149,760,047	55.6		115,286,148	49.2
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		3,225,343			2,460,319	
投資主資本合計		119,978,403	44.5		119,213,379	50.9
II 評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益		△170,926			△138,672	
評価・換算差額等合計		△170,926	△0.1		△138,672	△0.1
純資産合計		119,807,476	44.4		119,074,707	50.8
負債・純資産合計		269,567,524	100.0		234,360,855	100.0

期 別 科 目	当 期			前 期（ご参考）		
	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日			自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28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	7,301,098		5,480,075		
その他賃貸事業収入	* 1	373,864	7,674,963	136,443	5,616,518	100.0
2.営業費用						
賃貸事業費用	* 1	2,905,852		1,852,128		
資産運用報酬		329,369		67,489		
資産保管委託報酬		13,235		11,505		
一般事務委託報酬		29,375		39,627		
役員報酬		3,000		3,000		
会計監査人報酬		10,000		5,600		
支払報酬		16,903		33,737		
その他費用		50,633	3,358,370	40,587	2,053,676	36.6
営業利益金額			4,316,592		3,562,842	63.4
3.営業外収益						
受取利息		49,252		10,775		
消費税等還付加算金		13,662		—		
その他営業外収益		346	63,261	3	10,778	0.1
4.営業外費用						
支払利息		541,898		362,856		
投資法人債利息		186,104		—		
借入手数料		307,657		187,465		
創業費償却		5,640		5,640		
投資法人債発行費償却		14,509		—		
新投資口発行費		—		398,534		
新投資口公開関連費用		—		108,346		
その他営業外費用		97,591	1,153,401	32,981	1,095,825	19.5
経常利益金額			3,226,452		2,477,795	44.1
税引前当期純利益金額			3,226,452		2,477,795	44.1
法人税、住民税及び事業税		2,619		1,210		
法人税等調整額		△1,420	1,199	6,353	7,563	0.1
当期純利益金額			3,225,252		2,470,232	44.0
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）			90		△9,912	
当期末処分利益			3,225,343		2,460,319	

当期（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

前期（ご参考）（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28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		
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)				
前期末残高	100,000	△9,912	90,087	—	90,087	
当期変動額						
新投資口の発行	116,653,060	—	116,653,060	—	116,653,060	
当期純利益金額	—	2,470,232	2,470,232	—	2,470,232	
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△138,672	△138,672	
当期変動額合計	116,653,060	2,470,232	119,123,292	△138,672	118,984,619	
当期末残高	* 1	116,753,060	2,460,319	△138,672	119,074,707	

(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3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28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。	
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 3～25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 建 物 22～65年 建物附属設備 2～40年 構 築 物 7～63年 機 械 装 置 5～25年 工具器具備品 3～15年 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 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成18年9月25日付払込の一般募集によ る新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で 引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で 一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド 方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額と の差額（4,230,940千円）は、引受証券会社の 手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引 受手数料となることから、本投資法人から引受証 券会社への引受手数料の支払いはありません。
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75,864千 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272,686 千円であります。

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28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 金利キャップ取引 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 ヘッジ対象の相場変動の累計とヘッジ手段の相場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。
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 ③信託預り敷金保証金	同左
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

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	平成19年8月31日現在	平成19年2月28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 2,400,819千円 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。	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 5,069,796千円 建物 2,404,707千円 建物附属設備 625,653千円 合計 8,100,158千円 ②担保付債務 預り敷金保証金 4,257,022千円
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	———
*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3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28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） 5,432,165 （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 （保険料） 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	(単位：千円) A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 （家賃） 4,174,801 （共益費） 767,743 （駐車場使用料） 202,526 （施設使用料） 36,284 （その他賃貸収入） 298,718 計 5,480,075 その他賃貸事業収入 （一時収益） 14,657 （雑収益） 121,786 計 136,443 不動産賃貸事業収益合計 5,616,518 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （管理委託費） 462,693 （公租公課） 171 （修繕費） 55,030 （保険料） 11,208 （諸経費） 644,868 （減価償却費） 678,157 不動産賃貸事業費用合計 1,852,128 C.不動産賃貸事業損益（A－B） 3,764,389

(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3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28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	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

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	平成19年8月31日現在	平成19年2月28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) (繰延税金資産) (1) 流動資産 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 136 (小計) 1,450 (2) 固定資産 繰延ヘッジ損益 124,028 (小計) 124,028 (繰延税金資産の純額) 125,478	(単位：千円) (繰延税金資産) (1) 流動資産 未払事業税損金不算入額 30 (小計) 30 (2) 固定資産 繰延ヘッジ損益 90,122 (小計) 90,122 (繰延税金資産の純額) 90,152
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 42.05% (調整) 支払配当の損金算入額 △42.03% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.11% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.31%

(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3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28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3月1日 至 平成19年8月31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				
投資信託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おります。
(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おります。

前期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28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	4,153,830 (注1)	—	—
投資信託信託委託業者の親会社の子会社	有限会社バンフィック・グロース・リアルティ	東京都千代田区	不動産の保有、売買及び仲介業	—	なし	売主	不動産信託受益権及び不動産の購入	12,730,000 (注1)	—	—
投資信託信託委託業者の親会社の子会社	有限会社スカイ・ライン	東京都千代田区	不動産の保有、売買及び仲介業	—	なし	売主	不動産信託受益権の購入	4,068,000 (注1)	—	—
投資信託信託委託業者の親会社の子会社	有限会社バンフィック・コマーシャル・リアルティ	東京都千代田区	不動産の保有、売買及び仲介業	—	なし	売主	不動産の購入	3,200,000 (注1)	—	—
投資信託信託委託業者の親会社の子会社	有限会社バンフィック・プロパティーズ・インベストメント	東京都千代田区	不動産の保有、売買及び仲介業	—	なし	売主	不動産の購入	1,440,000 (注1)	—	—
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	不動産管理処分信託受託	75,811 (注2)	—	—
							銀行借入金	9,000,000	短期借入金 長期借入金	2,000,000 7,000,000
							支払利息	35,254	未払費用	14,162

(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おります。
(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68,000千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。

(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3月1日 至 平成19年8月31日		自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	
1口当たり純資産額	465,452円	1口当たり純資産額	462,606円
1口当たり当期純利益金額	12,530円	1口当たり当期純利益金額	11,160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3月1日 至 平成19年8月31日		自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	
当期純利益金額	(千円)	3,225,252	(千円)	2,470,232
普通投資主に帰属しない金額	(千円)	—	(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益金額	(千円)	3,225,252	(千円)	2,470,232
期中平均投資口数	(口)	257,400	(口)	221,341

(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3月1日 至 平成19年8月31日		自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	
1. 資産の取得	1. 資産の取得	1. 資産の取得	1. 資産の取得
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。	①本投資法人は、平成19年4月16日付で以下に掲げる特定資産の取得を決定し、本日現在、特定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4月16日付で以下に掲げる特定資産の取得を決定し、本日現在、特定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4月16日付で以下に掲げる特定資産の取得を決定し、本日現在、特定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-26	物件番号 Office B-4	物件番号 Office B-4	物件番号 Office A-25
物件名称 藤和浜松町ビル	物件名称 江坂東洋ビル	物件名称 江坂東洋ビル	物件名称 川崎イーストワンビル
取得価格 7,000,000千円（注1）	取得価格 14,500,000千円（注1）	取得価格 14,500,000千円（注1）	取得価格 15,100,000千円（注1）
所在地 東京都港区（注2）	所在地 大阪府吹田市（注2）	所在地 大阪府吹田市（注2）	所在地 神奈川県川崎市（注2）
資産の種類 不動産信託受益権	資産の種類 不動産信託受益権	資産の種類 不動産信託受益権	資産の種類 不動産
用途 オフィスビル	用途 オフィスビル	用途 オフィスビル	用途 オフィスビル
売買契約締結予定日 平成19年10月30日	売買契約締結日 平成19年4月17日	売買契約締結日 平成19年4月17日	売買契約締結日 平成19年4月20日
取得予定日 平成19年10月30日	取得日 平成19年4月17日	取得日 平成19年4月17日	取得予定日 平成19年6月15日までの間で売主及び買主双方が別途合意する日
②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。	②本投資法人は、平成19年4月17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。	②本投資法人は、平成19年4月17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。	②本投資法人は、平成19年4月17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 Office A-27	物件番号 Office A-25	物件番号 Office A-25	物件番号 Office A-25
物件名称 リーラヒジリザカ	物件名称 川崎イーストワンビル	物件名称 川崎イーストワンビル	物件名称 川崎イーストワンビル
取得価格 4,300,000千円（注1）	取得価格 15,100,000千円（注1）	取得価格 15,100,000千円（注1）	取得価格 15,100,000千円（注1）
所在地 東京都港区（注2）	所在地 神奈川県川崎市（注2）	所在地 神奈川県川崎市（注2）	所在地 神奈川県川崎市（注2）
資産の種類 不動産信託受益権（注3）	資産の種類 不動産	資産の種類 不動産	資産の種類 不動産
用途 オフィスビル	用途 オフィスビル	用途 オフィスビル	用途 オフィスビル
売買契約締結予定日 平成19年10月30日	売買契約締結日 平成19年4月20日	売買契約締結日 平成19年4月20日	売買契約締結日 平成19年4月20日
取得予定日 平成19年10月30日	取得予定日 平成19年6月15日までの間で売主及び買主双方が別途合意する日	取得予定日 平成19年6月15日までの間で売主及び買主双方が別途合意する日	取得予定日 平成19年6月15日までの間で売主及び買主双方が別途合意する日

(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、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) 信託受益権の取得後、直ちに信託を終了し、現物交付を受ける予定です。

(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、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。

当 期	前 期（ご参考）
自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28日
2. 資金の借入 本投資法人は、平成19年9月27日付にて、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を行いました。	2. 資金の借入 本投資法人は、平成19年3月30日付にて、将来における不動産若しくは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に充当するため、以下の通り資金の借入を行いました。アレンジャーを株式会社三井住友銀行とするシンジケートローンであり、シンジケート団の組成により、株式会社三井住友銀行から複数の金融機関へ、貸付債権の債権譲渡が予定されています。
【タームローンH（期間1年）】 ①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社千葉銀行 ②借入金額：1,000,000千円 ③利率：全銀協3ヶ月物TIBOR+0.3% 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：平成19年9月27日 ⑤返済期日：平成20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F（トランシェA・期間5年）】 ①借入先：株式会社三井住友銀行 ②借入金額：5,000,000千円 ③利率：全銀協3ヶ月物TIBOR+0.5% 平成19年3月30日から平成19年6月29日までの期間の適用利率は1.17545% ④借入実行日：平成19年3月30日 ⑤返済期日：平成24年3月30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ヶ月物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F（トランシェB・期間5年）】 ①借入先：大同生命保険株式会社 ②借入金額：2,000,000千円 ③利率：1.87%（円金利SWAP5年物+0.5%） ④借入実行日：平成19年3月30日 ⑤返済期日：平成24年3月30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ヶ月物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	なお、上記の資金の借入は、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に充当します。 加えて本投資法人は、平成19年3月30日付にて、既存借入金の返済等において、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することで、財務安定性及び信用状況の一層の向上を図り、以って本投資法人の総合的な調達コストの軽減を達成するため、15,000,000千円を上限とするコミットメントライン契約の締結を致しました。また、当該コミットメントライン契約は、アレンジャーを株式会社三井住友銀行とするシンジケート型のコミットメントライン契約であり、今後、複数の金融機関の参加が予定されています。 なお、平成19年4月25日現在において、当該コミットメントライン契約に基づく借入は行っていません。

当 期	前 期（ご参考）
自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28日
【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	【コミットメントライン契約】 ①参加金融機関：株式会社三井住友銀行 (総額引受方式) ②借入極度額：15,000,000千円 ③コミットメント期間：平成19年3月30日から平成20年6月30日 (1年3ヶ月) ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 ⑤担保・保証：無担保・無保証
【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日付にて、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、下記の通り、資金の借入の決定をしています。	
【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ヶ月物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日付にて、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	

当 期	前 期（ご参考）
自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28日
3. 投資法人債の発行 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める特定資産の取得資金及び本投資法人の借入金の返済資金に充当することを目的として、平成19年4月6日付で以下の通り投資法人債の発行を決定し、平成19年4月13日に払込を受けました。 ①日本コマーシャル投資法人 第1回無担保投資法人債（期間3年） 投資法人債の総額：10,000,000千円 各投資法人債の金額：100,000千円 利率：年1.52% 払込金額：各投資法人債の金額100円につき100円 償還金額：各投資法人債の金額100円につき100円 募集方法：私募 投資法人債間限定同順位特約付 分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付 募集期日：平成19年4月6日 払込期日：平成19年4月13日 償還期限：平成22年4月13日 利払期日：初回を平成19年10月13日とし、毎年4月13日及び10月13日 財務制限条項：「担保提供制限条項」が付されています。 取得格付：A（株式会社格付投資情報センター） A3（ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク） 担保・保証の有無：物上担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産也没有。 財務・発行・支払代理人：株式会社みずほコーポレート銀行 引受会社：JPモルガン証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社 資金使途：特定資産の取得資金及び本投資法人の借入金の返済資金	

当 期	前 期（ご参考）
自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28日
②日本コマーシャル投資法人 第2回無担保投資法人債（期間5年） 投資法人債の総額：17,000,000千円 各投資法人債の金額：100,000千円 利率：年1.96% 払込金額：各投資法人債の金額100円につき100円 償還金額：各投資法人債の金額100円につき100円 募集方法：私募 投資法人債間限定同順位特約付 分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付 募集期日：平成19年4月6日 払込期日：平成19年4月13日 償還期限：平成24年4月13日 利払期日：初回を平成19年10月13日とし、毎年4月13日及び10月13日 財務制限条項：「担保提供制限条項」が付されています。 取得格付：A（株式会社格付投資情報センター） A3（ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク） 担保・保証の有無：物上担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産也没有。 財務・発行・支払代理人：株式会社みずほコーポレート銀行 引受会社：JPモルガン証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社 資金使途：特定資産の取得資金及び本投資法人の借入金の返済資金 なお、上記①及び②の投資法人債発行代り金は、前記1.資産の取得に記載する、不動産信託受益権の取得及びそれらの関連費用の一部に充当します。	

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28日
I 当期末処分利益	3,225,343,336 円	2,460,319,770 円
II 分配金の額	3,225,222,000 円	2,460,229,200 円
（投資口1口当たり分配金の額）	(12,530)円	(9,558)円
III 次期繰越利益	121,336 円	90,570 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3,225,222,000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。	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2,460,229,200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。

独立監査人の監査報告書	
平成 19 年 10 月 19 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 貞彦
指 定 社 員 業務執行社員	公認会計士 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 3 月 1 日から平成 19 年 8 月 31 日までの第 3 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

資産の取得及び資金の借入並びに借入の返済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

期 別 項 目	当 期		前 期	
	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日		自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28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	3,226,452		2,477,795	
減価償却費	878,119		678,213	
創業費償却	5,640		5,640	
借入手数料	307,657		187,465	
新投資口発行費	—		398,534	
投資法人債発行費償却	14,509		—	
受取利息	△49,252		△10,775	
支払利息	728,002		362,856	
固定資産除却損	4,355		—	
営業未収入金の増加・減少額	△49,428		△126,049	
未収消費税等の増加・減少額	2,483,275		△2,518,565	
前払費用等の増加・減少額	901		△316,212	
営業未払金の増加・減少額	266,041		257,154	
未払金の増加・減少額	△118,500		136,263	
未払費用の増加・減少額	241,791		64,133	
前受金の増加・減少額	167,154		1,007,804	
預り金の増加・減少額	△9,896		13,084	
長期前払費用の支払額	△299,153		△439,733	
長期前払消費税等の増加・減少額	282		282	
デリバティブ資産の増加・減少額	97,591		△459,578	
その他	2,005		△3,301	
小 計	7,897,550		1,715,012	
利息の受取額	44,130		10,775	
利息の支払額	△478,541		△211,478	
法人税等の支払額	△7,880		△2,243	
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,455,259		1,512,065	
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	△9,926		—	
有形固定資産の取得による支出	△15,878,229		△25,952,365	
信託有形固定資産の取得による支出	△15,703,240		△183,029,399	
無形固定資産の取得による支出	△72		△58,495	
預り敷金保証金の収入	484,569		5,764,158	
預り敷金保証金の支出	△105,725		△9,614	
信託預り敷金保証金の収入	1,177,278		11,638,176	
信託預り敷金保証金の支出	△285,169		△495,315	
差入敷金保証金の収入	10,000		—	
差入敷金保証金の支出	—		△84,649	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,310,515		△192,227,504	
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	—		36,000,000	
短期借入金の返済による支出	△3,600,000		—	
長期借入金の借入による収入	9,000,000		60,700,000	
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		—	
投資口の発行による収入	—		116,254,525	
分配金の支払額	△2,453,426		—	
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,806,756		212,954,525	
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	6,951,500		22,239,085	
V 現金及び現金同等物の期首残高	22,315,313		76,227	
VI 現金及び現金同等物の期末残高	29,266,814	* 1	22,315,313	

(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）」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。
このキャッシュ・フロー計算書は、「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おりません。

(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3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28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り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

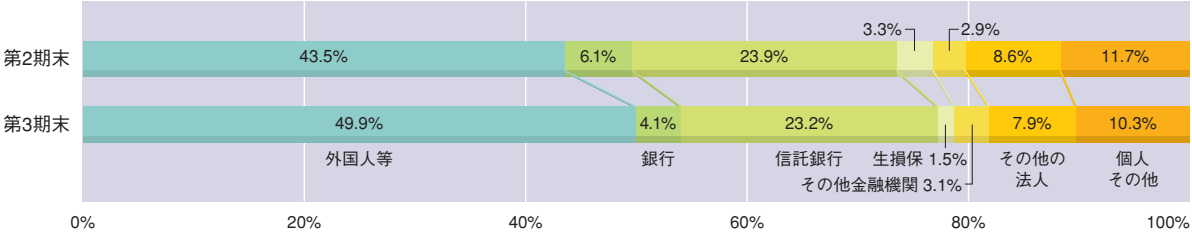
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)（参考情報）

当 期		前 期	
自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日		自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28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19年8月31日現在)	(平成19年2月28日現在)
現金及び預金	13,066,947千円	現金及び預金	8,011,079千円
信託現金及び信託預金	16,199,867千円	信託現金及び信託預金	14,304,234千円
現金及び現金同等物	<u>29,266,814千円</u>	現金及び現金同等物	<u>22,315,313千円</u>

投資口価格の推移



投資主の構成



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)	17,975	6.98
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	14,490	5.62
3	バンフィックマネジメント株式会社	12,400	4.81
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	11,263	4.37
5	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	9,239	3.58
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,111	3.53
7	野村信託銀行株式会社 (投信口)	6,086	2.36
8	ジーピーモルガンチエースゴールドマンサックストラストジャスデツクレンディングアカウント	4,664	1.81
9	ザバンクオブニューヨークトリートイージャスデツクアカウント	4,206	1.63
10	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	4,122	1.60
11	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エント	3,991	1.55
12	モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルビーエルシー	3,887	1.51
13	ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	3,447	1.33
14	株式会社三井住友銀行	3,422	1.32
15	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エント	3,369	1.30
16	メロンバンクエービーエヌアムログローバルカストディエヌブイ	3,265	1.26
17	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
18	アールービーシーデクシアインバスターサービスズトラストロンドンレンディングアカウント	2,746	1.06
19	ゴールドマンサックスインターナショナル	2,232	0.86
20	クレディエットバンクエスエイルクセンブルジョワーズシリウスファンドジャパンオパチュニティズサブファンド	2,100	0.81
計		125,211	48.64

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。

ウェブサイトについて

日本コマーシャル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/>

