NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

PRINTED WITH SOY INK
Trademark of American Soybean Association

NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

第5期

決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

自 平成20年3月1日　至 平成20年8月31日

日本コマーシャル投資法人
東京都千代田区永田町二丁目11番1号　　http://www.nci-reit.co.jp/

Urban Commercial Real Estate

PERFORMANCE

決算ハイライト

日本コマーシャル投資法人は第５期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）の決算を行いましたので、ここに当期の運用成果をご報告申し上げます。

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。

本投資法人は、平成18年9月に投資口発行規模としてはJ-REIT史上最大のオフィス及び商業施設へ投資する複合型の不動産投資信託として、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ました。以来、本投資法人は、現在に至るまで、投資主の皆様のご支援及びご理解を賜りながら着実な成長を遂げてまいりました。運用状況及び分配状況の推移については、次頁をご覧いただきたいと思いますが、保有資産については、前期に引き続き資産の入れ替えを実施しました結果、平成20年8月末時点において本投資法人が保有する物件数は42物件、資産総額で2,537億円（取得価格ベース）の規模となっています。

さて、この度、第5期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）の決算を行い、計算書類（貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表）、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ついて、平成20年10月15日の本投資法人役員会において承認されましたので、ここに当期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益金額9,777百万円、営業利益金額5,488百万円、当期純利益金額4,088百万円を計上しました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり15,883円とさせていただくことになりました。

なお、私儀、平成20年6月に本投資法人より資産の運用を委託しておりますパシフィックコマーシャル株式会社代表取締役社長を退任し、本投資法人の執行役員に専念することとしました。このことによりまして、本投資法人のガバナンスをより一層明確にし、資産運用会社をはじめとした利害関係者取引についても今まで以上に厳格に対処できるものと確信しています。本投資法人としましては、投資主の皆様の利益を最大化する使命を引続き果たしながら、安定的な資産の運用に努めてまいります。投資家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何卒よろしくお願い申し上げます。

Contents

決算ハイライト ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 02
資産運用会社社長就任にあたって ・・・・・・・・・ 04
ポートフォリオの最適化 ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 06
資産価値の向上 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 08
健全な財務運営の確保 ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
ポートフォリオの概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
投資法人／資産運用会社の概要 ・・・・・・・・・・ 16
資産運用報告 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
投資主インフォメーション ・・・・・・・・・・・・・・・ 54

分配金について

確定分配金

第5期（平成20年8月期）
投資口1口当たり **15,883円**

予想分配金

平成20年10月15日付「平成20年8月期決算短信」にて、以下の通り公表しています。

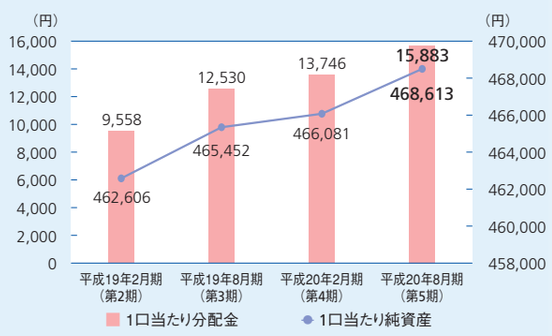
第6期（平成21年2月期）投資口1口当たり **11,145円**

第7期（平成21年8月期）投資口1口当たり **11,360円**

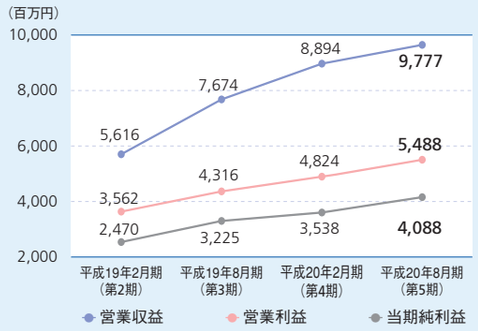
「平成20年8月期決算短信」により公表した予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成20年10月15日時点における予想数値です。そのため、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、金利の変更等により、実際の予想分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

決算サマリー

■分配状況



■運用状況



日本コマーシャル投資法人　執行役員
牧野 知弘

資産運用会社社長就任にあたって

資産運用会社として中長期にわたる安定的成長の実現を目指した、公正で透明性の高い資産運用を行ってまいります。

ご挨拶

平成20年6月、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株式会社の代表取締役社長に就任しました。常勤取締役の下堂前とともに、役職員一同、公正で透明性の高い運用を新体制においても継続してまいる所存です。ご挨拶に際して、特に次の3点をお伝えしたいと思います。

1. 公正で透明性の高い運用体制

現在、サブプライムローン問題に端を発した世界的な信用収縮等により、国内不動産投資市場は安定性を欠き、米系投資銀行の破綻、そしてJ-REIT初の破綻により、J-REIT市場は非常に不安定な状況を余儀なくされています。

J-REITの仕組みは、投資法人と資産運用会社が相互に牽制し合うという健全さと独立性を備えた公正で透明性の高いものです。

これらを踏まえて、資産運用会社としても資産運用の委託を受けている投資法人を通じて、投資主の皆様に善管注意義務及び忠実義務を十分に果たせるように、運用体制の更なる構築とその運用の実現をお約束したいと思います。

2. 資産価値の向上

詳しくはP08をご覧ください

弊社が運用させて頂いている物件の資産価値については、大きく2つの観点から構成されます。1点目は、賃料及び稼働率の安定性の確保です。これらの実現のために、弊社ではテナントの皆様に快適な環境をご提供する必要があると考え、リニューアル工事等を積極的に実施しています。2点目は、「もの」としての資産価値の向上です。弊社ではいわゆる「もの」としての劣化を防ぐための改修工事等に加えて、新しい価値を生み出す「バリューアップ工事」に取り組んでいるほか、安全面や環境面についての施策も積極的に取り組んでいます。

3. 健全な財務運営の確保

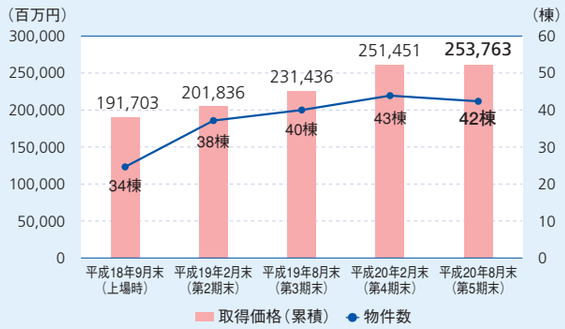
詳しくはP10をご覧ください

世界的な信用収縮等は、J-REITの財務運営にも大きな影響を与えています。特にエクィティ、デットともに資本市場からの資金調達が厳しい環境にある中で、借入れを行っている金融機関との安定的な取引及び良好なコミュニケーションの確保が重要な課題のひとつとなっています。

本投資法人の平成21年2月期（第6期）に返済期限が到来する借入金については、株式会社三井住友銀行をはじめとする主要行の支援のもと長期の資金確保を終えており、安定的な財務運営の確保に問題はありませんが、今後も、世界的な金融環境の動向に十分な注意を払い、中長期的な安定確保のために、金融機関との密接な対話を従来以上に行ってまいります。

最後に、繰り返しになりますが、弊社役職員一同、投資主の皆様に対して公正で透明性の高い資産運用を行い、本投資法人の安定的な運営に全力を尽くしてまいりますので、従来にも増して、ご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



パシフィックコマーシャル株式会社
代表取締役社長
齋藤 徹也

パシフィックコマーシャル株式会社
取締役
下堂前 史彦

ポートフォリオの最適化

保有資産全体の構成等を総合的に検討しながら資産の入れ替えを実施し、
より良質なポートフォリオの構築に努めます。

ポートフォリオの質の向上

ポートフォリオ強化と成長性及び安定性を高めるため、2物件を譲渡し、安定したテナント需要及び賃料上昇ポテンシャルの高い「東京圏」「好立地」「大型」の物件を取得しました。

譲渡

Office A-14 パシフィックシティ浜松町
譲渡価格 25.38 億円

Office A-18 五反田メタリオンビル
譲渡価格 20.12 億円

譲渡日:平成20年3月3日
譲渡価格合計 45.5 億円

譲渡益 約13億円

- ■分配金として還元
- ■修繕工事に活用
  （資産価値の向上へ）

譲渡代金を物件取得資金の一部に充当

取得

甲州街道と明治通りの交差点にある
副都心新宿の玄関口

Office A-30 パシフィックマークス新宿サウスゲート

（注）平成20年8月1日付で「サンエスビル」から「パシフィックマークス新宿サウスゲート」へ名称を変更しました。

取得日:平成20年3月3日
取得価格 51 億円

空港へのアクセスに優れた
浜松町に位置する好立地物件

Office A-26 藤和浜松町ビル

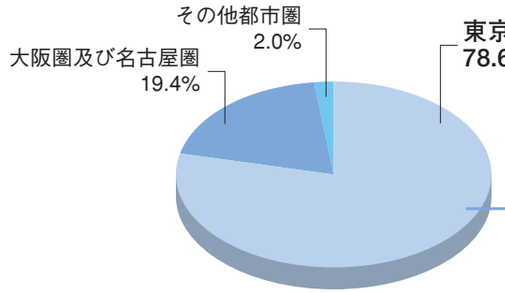
追加取得日:平成20年3月27日
追加取得価格 2.42 億円

取得価格合計 72.42 億円

ポートフォリオの分散状況（第5期末現在）〈取得価格ベース〉

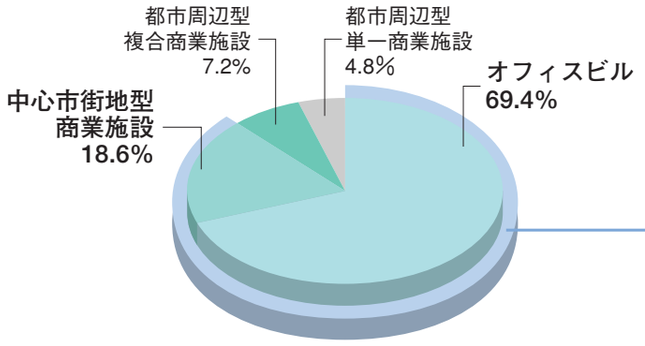
保有資産の譲渡及び新たな資産の取得の結果、当期末のポートフォリオの分散状況は以下の通りです。

地域別分散(オフィスビル)



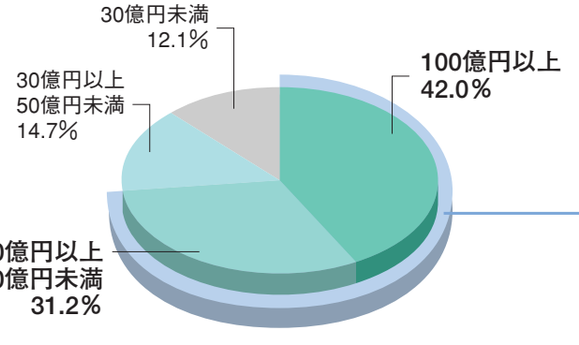
東京圏重視
78.6%

用途及びエリア別分散



オフィスビル及び中心市街地型商業施設重視
88.0%

規模別分散(オフィスビル)



1物件あたり50億円超の大型物件重視
73.2%

資産価値の向上

各種工事の実施、賃料改定の推進、稼働率の向上等の内部成長戦略により
保有資産の価値向上を目指します。

各種工事への取り組み

■パシフィックマークス西梅田

テナント満足度向上のため、共用部リニューアル工事を実施しました。

〈エントランス〉

Before

After

〈エレベーターホール〉

Before

After

■パシフィックマークス川崎

看板使用料による収益向上を目的として、バリューアップ工事を実施しました。

Before

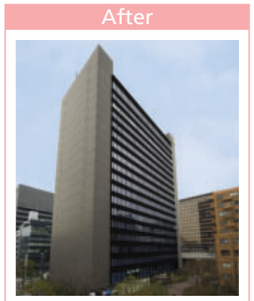
After

■パシフィックマークス江坂

経年劣化部分の改修を含め、ビル全体の大規模外壁工事を実施しました。

Before

After



■モラージュ柏の増床計画

平成20年10月23日に新たな売場「モラージュ柏 Part.2」がオープンしました。
モラージュ柏 Part.2では、既存棟（モラージュ柏 Part.1）に不足していた業態（書籍、ベビー用品等）を補完の上、子供連れのファミリー層をターゲットとし、集客力の向上を目指します。

エコロジーへの取り組み

節水機の設置

保有する12物件において、トイレに節水機を設置しました。節水機の設置により、トイレの無駄な水の使用を控えコスト削減を行うと共に、水の利用に伴い間接的に消費する電力を減らすことでCO_2削減に貢献しています。

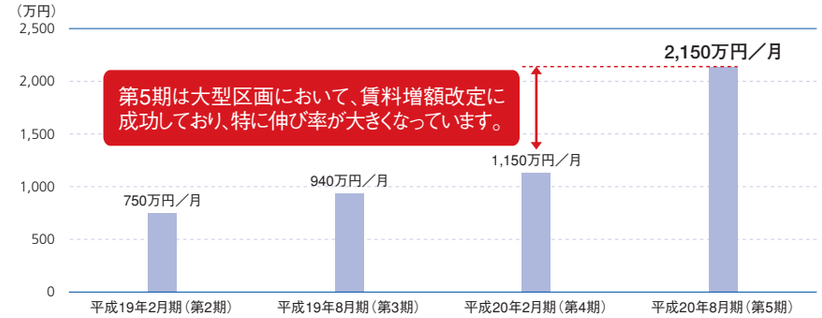
リサイクルカーペットの導入

複数の保有物件に、繰り返し再資源化が可能な、100%リサイクルカーペットを導入しました。導入に際してのコストを考慮しながら、今後も環境負荷の低減を意識した取り組みを行っていきます。

賃料改定状況

平成20年8月期（第5期）に東京圏のオフィスビルにおいて新規入居、又は契約更新を迎えた区画面積のうち、約77.5%で内部成長につながる賃料増額改定に成功しました。

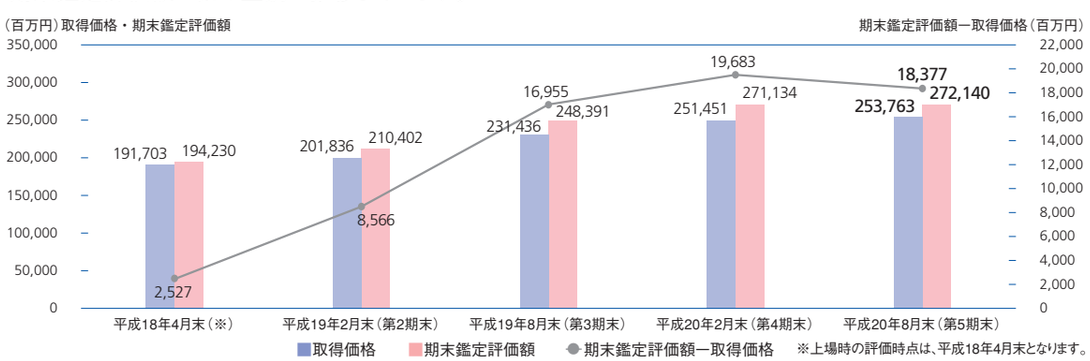
■1か月あたりの賃料上昇額（注）推移（東京圏のオフィスビル）



（注）当該期中に新規入居、又は契約更新により契約条件が変更となった区画のうち、新規入居の場合は従前のテナントの賃料との差額を、契約更新の場合は契約更新前の賃料との差額を合計しています。

取得価格及び期末鑑定評価額の推移

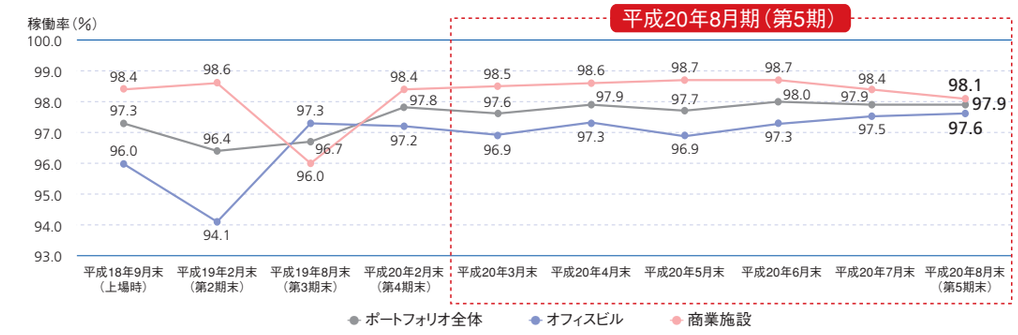
期末鑑定評価額は概ね堅調に推移しています。



※上場時の評価時点は、平成18年4月末となります。

稼働率の推移

オフィスビル及び商業施設の稼働率は引き続き高水準であり、ポートフォリオ全体の稼働率は97%を上回る水準で安定的に推移しています。



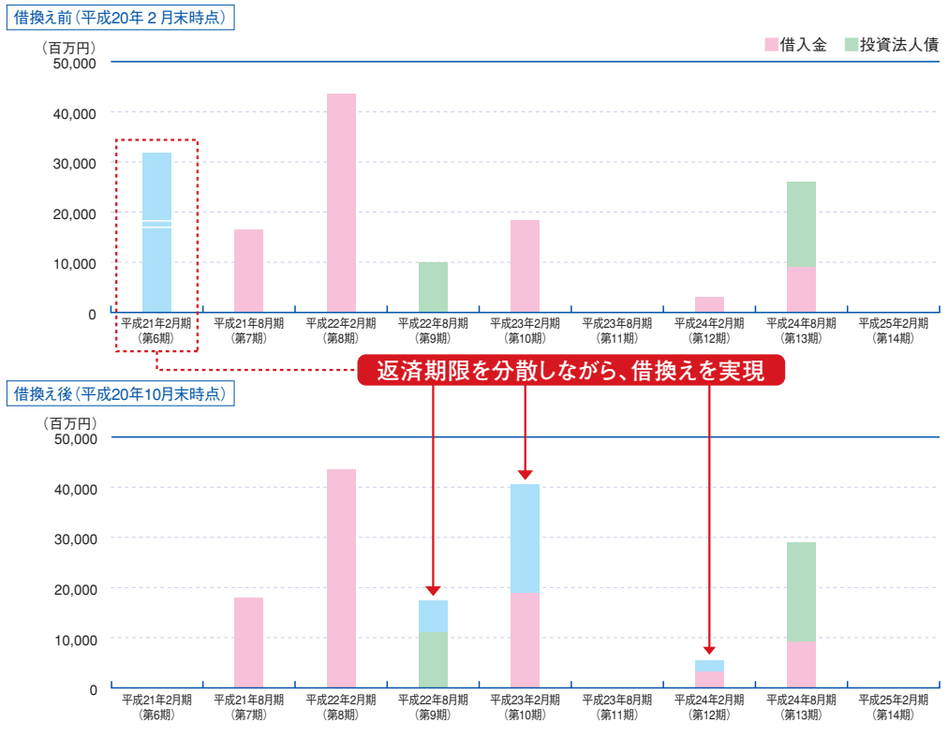
健全な財務運営の確保

借入期間及び返済期限等の分散並びに財務の機動性を確保しながら、
安定した財務運営を行っていきます。

財務運営の実績

平成21年2月期（第6期）に、返済期限が到来する全ての借入金（平成20年8月末時点残高:315億円）については、すでに借換えを実現しています。今後とも金融機関との良好な関係を維持しつつ、長期借入金での借換えに努めます。

■ 借入金の返済期限の到来状況



取引金融機関等（借換え後）	
	合計:19社
メガバンク	3社
信託銀行	3社
生損保	4社
地方銀行	2社
その他邦銀	7社
・あおぞら銀行	
・農林中央金庫	
・新生銀行	
・日本政策投資銀行	
・りそな銀行	
・全国信用協同組合連合会	
・全国共済農業共同組合連合会	

長期比率（借換え後）	
長期借入金	60.0%（902億円）
短期借入金	40.0%（602億円）

期末総資産有利子負債比率
51.3%
期末有利子負債額／期末総資産額×100 （平成20年8月末時点）

固定比率（借換え後）	
固定金利型※	68.5%（1,030億円）
変動金利型	32.5%（474億円）

※変動リスクをヘッジしたローンについても固定金利型に含めています。

投資法人債	
私募債	270億円発行
発行登録枠	1,500億円

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等のために、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等に配慮しつつ慎重に検討します。

ポートフォリオの概要

エリア

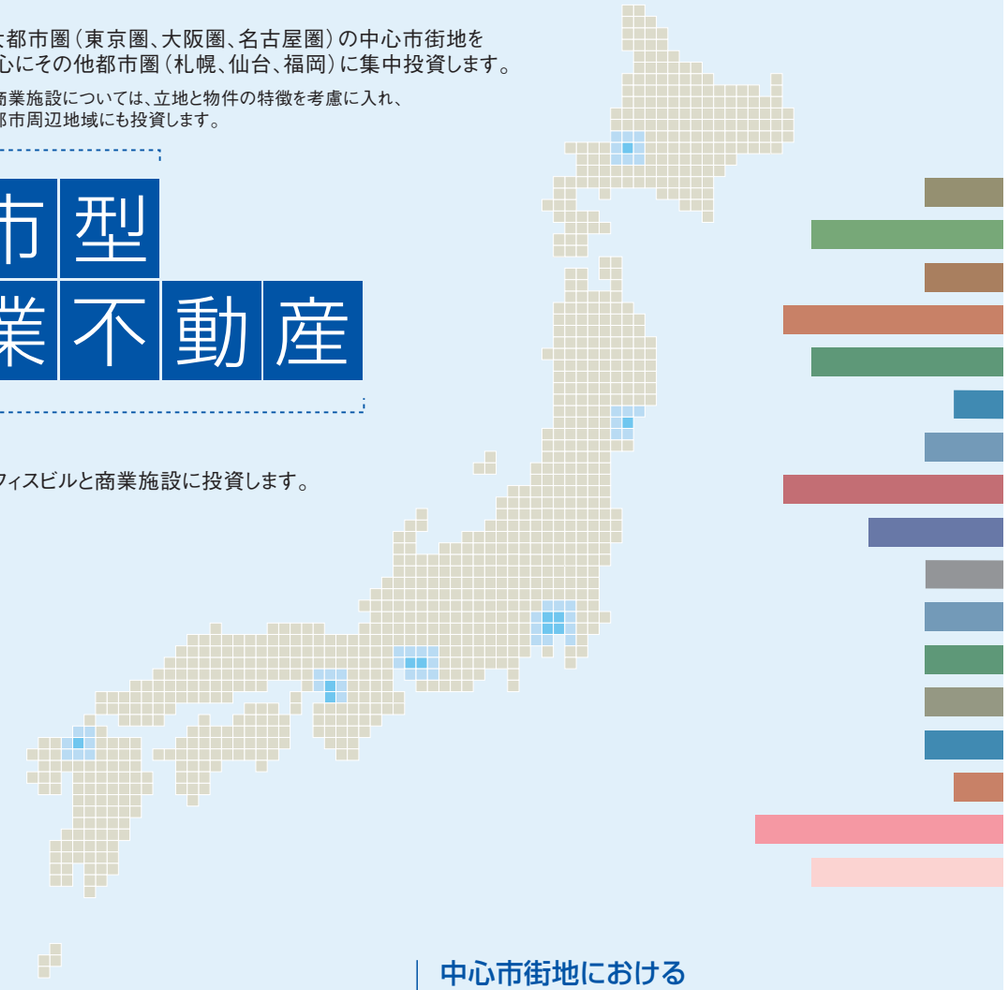
3大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）の中心市街地を中心にその他都市圏（札幌、仙台、福岡）に集中投資します。

※商業施設については、立地と物件の特徴を考慮に入れ、都市周辺地域にも投資します。

都市型商業不動産

タイプ

オフィスビルと商業施設に投資します。



中心市街地	オフィスビル	Office A	東京圏
		Office B	大阪圏及び名古屋圏
		Office C	その他都市圏
		Retail A	中心市街地型商業施設
都市周辺地域	商業施設	Retail B	都市周辺型複合商業施設
		Retail C	都市周辺型単一商業施設

中心市街地における
オフィスビルと商業施設への投資比率は

≧70%

※投資比率は取得価格ベース

PORTFOLIO

オフィスビルは立地重視。

オフィスのニーズはそれぞれ異なるため、いわゆる「行政区」ではなく、資産運用会社が独自に考える「ゾーン」を設定し投資を行います。それは、3大都市圏の持つ交通インフラや都市の発展に伴う街としての成長性、テナントの属性、傾向等を考慮した戦略です。

Office A-1

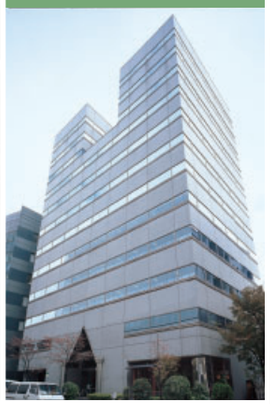
日立ハイテクビルディング

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-22

パシフィックマークス新川

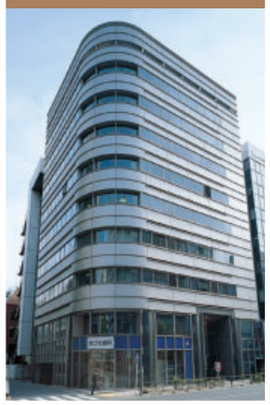
地下鉄「茅場町」駅から徒歩4分。
金融機関が集積する茅場町エリアに立地。



Office A-23

パシフィックマークス内神田

JR「神田」駅から徒歩4分、地下鉄「大手町」駅から徒歩6分。大手町・丸の内に近接する好立地物件。



Office A-2

パシフィックマークス新宿パークサイド

新宿副都心に近接し、1フロア面積最大600坪強を有する希少な大型物件。

Office A-3

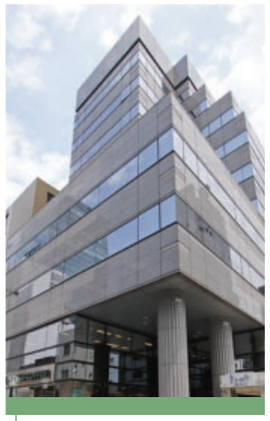
パシフィックマークス築地

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 A-13

アーバンスクエア八重洲ビル

都心有数のオフィス街「八重洲」に所在。
最寄駅「東京」駅から徒歩4分の立地。
日本各地へのアクセスも良好。



Office A-12

パシフィックマークス赤坂見附

ビジネス・商業の拠点、赤坂地区に所在し、2駅5路線利用可でフットワーク抜群の好立地。

Office A-5

パシフィックマークス西新宿

JR「新宿」駅から徒歩8分。
新宿新都心に近接する好立地条件。

Office A-26

藤和浜松町ビル

JR「浜松町」駅から徒歩3分。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。

Office A-30

パシフィックマークス新宿サウスゲート

JR「新宿」駅から徒歩3分、東京メトロ「新宿三丁目」駅から徒歩1分。甲州・明治両街道交差点に所在する好立地物件。

Office A-27

リーラヒジリザカ

JR「田町」駅から徒歩7分、地下鉄「三田」駅から徒歩4分。2駅4路線利用可、第一京浜に近接する交通至便の好立地。

Office A-25

パシフィックマークス川崎

JR「川崎」駅東口を代表するランドマークビル。
駅前ロータリーに面した視認性の高い築浅物件。

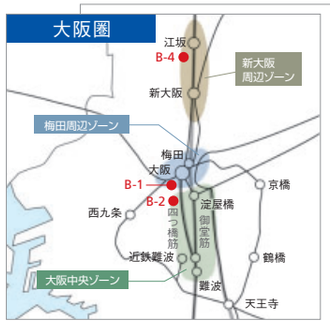
- Office A-1 日立ハイテクビルディング
- Office A-3 パシフィックマークス築地
- Office A-11 パシフィックマークス日本橋富沢町
- Office A-13 アーバンスクエア八重洲ビル
- Office A-22 パシフィックマークス新川
- Office A-23 パシフィックマークス内神田
- Office A-2 パシフィックマークス新宿パークサイド
- Office A-5 パシフィックマークス西新宿
- Office A-24 パシフィックマークス目白
- Office A-29 大塚HTビル
- Office A-30 パシフィックマークス新宿サウスゲート
- Office A-9 赤坂氷川ビル
- Office A-10 パシフィックマークス渋谷公園通
- Office A-12 パシフィックマークス赤坂見附
- Office A-28 パシフィックマークス青葉台
- Office A-4 パシフィックマークス月島
- Office A-8 大森シティビル
- Office A-20 丸石新橋ビル
- Office A-25 パシフィックマークス川崎
- Office A-26 藤和浜松町ビル
- Office A-27 リーラヒジリザカ
- Office A-6 パシフィックマークス横浜イースト
- Office A-15 横浜相生町ビル
- Office A-16 パシフィックマークス新横浜
- Office A-7 パシフィックマークス新浦安

Office B-1 **パシフィックマークス西梅田**
「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。

Office B-2 **パシフィックマークス肥後橋**
地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅に直結。
交通アクセスと利便性に優れた肥後橋の玄関口。

Office B-3 **名古屋錦シティビル**
名古屋圏における代表的なオフィス街「錦」に所在。
市営地下鉄「伏見」駅から徒歩4分の好アクセス物件。

Office C-1 **パシフィックマークス札幌北一条**
札幌市内のビジネスエリアに位置するハイグレードビル。



- Office B-1 パシフィックマークス西梅田
- Office B-2 パシフィックマークス肥後橋
- Office B-3 名古屋錦シティビル
- Office B-4 パシフィックマークス江坂
- Office C-1 パシフィックマークス札幌北一条
- Office C-2 新札幌センタービル

商業施設は立地と商圏に着目。

商業施設は、主要な都市圏、特に消費拡大が見込める中心市街地に立地する商業施設を中心に投資します。さらに、立地のみならず商業施設自体の魅力や交通利便性等商圏としての成長性や収益性を考慮に入れた投資を行います。

Retail A-1 **心斎橋OPA本館**
地下鉄「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。大阪随一のブランドストリート「御堂筋」の中心に位置。

Retail A-7 **アルボーレ仙台**
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 A-2 **心斎橋OPAきれい館**
心斎橋OPA本館に隣接、大阪の若者ファッションの中心的存在である「アメリカ村」にも近い好立地。

Retail B-1 **モラージュ柏**
ロードサイド型商業施設として、広範囲から集客。
モラージュ柏 Part.2が平成20年10月にオープン。

Retail C-1 **イトーヨーカドー尾張旭店**
地域一番店としての規模とポテンシャルを有する。
広域アクセスが良好な県道の交差点に立地。

- Retail A-1 心斎橋OPA本館
- Retail A-2 心斎橋OPAきれい館
- Retail A-3 パシフィーク天神
- Retail A-4 アルボーレ天神
- Retail A-5 天神吉田ビル
- Retail A-6 アルボーレ神宮前
- Retail A-7 アルボーレ仙台
- Retail B-1 モラージュ柏
- Retail B-2 ベルファ宇治
- Retail C-1 イトーヨーカドー尾張旭店
- Retail C-2 ケーヨーD2 狩場インター店

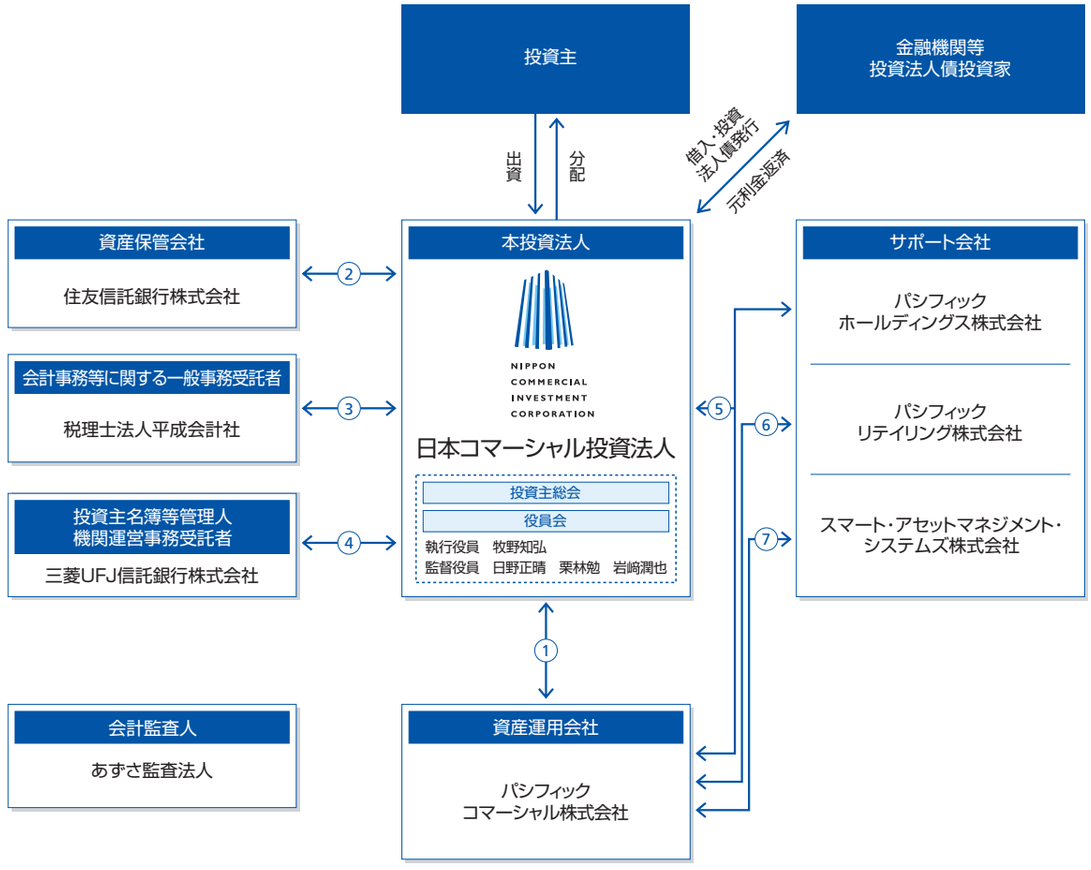
投資法人／資産運用会社の概要

日本コマーシャル投資法人は、パシフィックコマーシャル株式会社と資産運用委託契約を締結し、
資産運用業務を委託しています。

投資法人の概要

本投資法人は、効率的かつ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



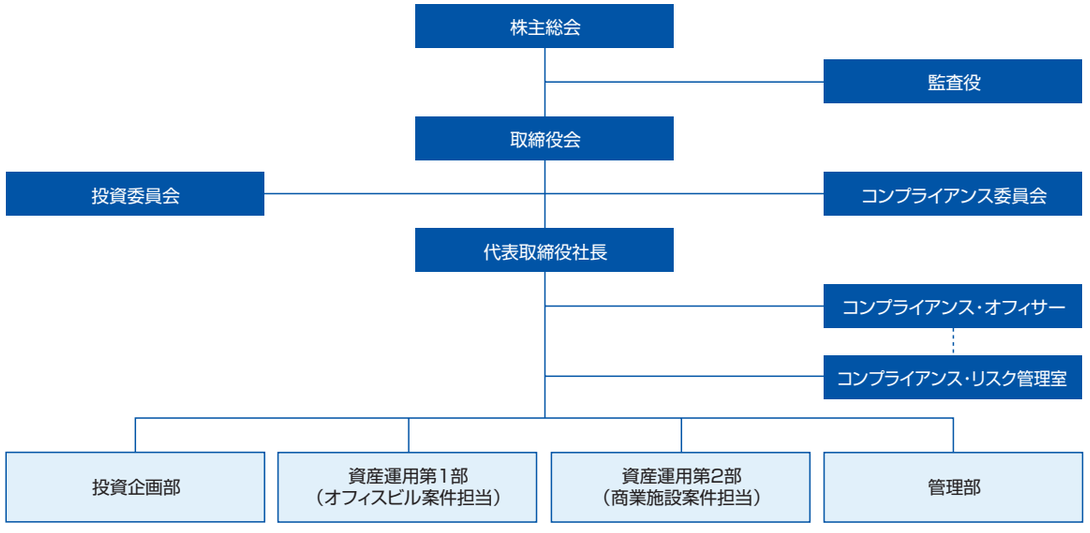
①資産運用委託契約　②資産保管委託契約　③会計事務等に関する業務委託契約　④投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
⑤サポートライン契約　⑥商業施設の資産運用に係る業務委託契約　⑦システム構築に係るアドバイザリー契約

資産運用会社の概要

名称	パシフィックコマーシャル株式会社
所在地	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
資本金	2億5,750万円
株主	パシフィックホールディングス株式会社　100%
代表者	代表取締役　齋藤　徹也
事業の内容	投資運用業
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）みなし登録　（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。

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

（注1）第1期及び第2期における、総資産額及び純資産額の対前期比並びに期末自己資本比率の対前期増減については比較参考とならないため（―）表示としています。
（注2）1口当たり当期純利益（損失）金額は、当期純利益（損失）金額を日数加重平均投資口数（第1期200口、第2期221,341口、第3期以降は257,400口）で除することにより算出しています。なお、第2期は株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場後、実際に運用を開始した日である平成18年9月26日を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（255,146口）により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。
（注3）総資産経常利益（損失）率＝経常利益（損失）金額／（(期首総資産＋期末総資産）÷2）×100
（小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）
なお、第1期は実質的に資産運用を行っていません。また、第2期の実質的な運用開始は平成18年9月26日からです。
（注4）自己資本利益（損失）率＝当期純利益（損失）金額／（(期首純資産＋期末純資産）÷2）×100
（小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）
（注5）期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100（小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）
（注6）配当性向＝分配金総額／当期純利益金額×100（小数第2位以下を切り捨てて記載しています。）
（注7）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注8）1口当たりFFO＝FFO（＝当期純利益（損失）金額＋当期減価償却費＋その他の償却費－不動産等売却損益）／期末発行済投資口数（小数点以下を切り捨てて記載しています。）
（注9）FFO倍率＝期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO　（小数点以下を切り捨てて記載しています。）

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

（注10）デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益金額／支払利息（投資法人債利息を含みます。）
（小数点以下を切り捨てて記載しています。）
（注11）金利償却前当期純利益金額＝経常利益金額＋現金支出を伴わない費用＋支払利息
（注12）期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100（小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）
（注13）第1期及び第2期の営業期間は以下の通りです。
第1期：平成18年2月22日～平成18年8月31日の191日間（ただし、当該期は実質的に資産運用を行っていません。）
第2期：平成18年9月1日～平成19年2月28日の181日間（実質的な運用開始は平成18年9月26日からの156日間となります。）

2. 当期の資産運用の経過

（1）投資法人の主な推移

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィックコマーシャル株式会社（注）（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年2月22日に出資金100百万円（投資口数200口）で設立され、平成18年3月22日に投信法に基づく関東財務局への登録を、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116,753百万円となっています。

（注）パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社は、平成20年6月1日にパシフィックコマーシャル株式会社に商号を変更しました。以下同じです。

（2）投資環境と運用実績

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

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

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

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

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

〈取得資産の推移〉

	平成20年3月	平成20年4月	平成20年5月	平成20年6月	平成20年7月	平成20年8月
保有資産の取得価格総額（百万円）	253,763	253,763	253,763	253,763	253,763	253,763
保有物件数	42	42	42	42	42	42
賃貸可能面積（㎡）	330,242.97	330,242.97	330,242.97	330,242.97	330,100.33	330,060.33
稼働率（%）	97.6	97.9	97.7	98.0	97.9	97.9

（3）資金調達の概要

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

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

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

（注1）平成20年7月28日付で全額期限前弁済をしています。
（注2）日本政策投資銀行は、平成20年10月1日付で民営化されたことに伴い、社名を株式会社日本政策投資銀行へ変更しています。

なお、当期末現在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（百万円）	利　率	発行年月日	償還期限
第1回無担保投資法人債	私募	10,000	年1.52%	平成19年４月13日	平成22年４月13日
第2回無担保投資法人債	私募	17,000	年1.96%	平成19年４月13日	平成24年４月13日
合　　計	―	27,000	―	―	―

〈発行体格付の取得状況〉

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（注）	格付の見通し：安定的（注）

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

（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9,777百万円、営業利益金額5,488百万円、経常利益金額4,097百万円、当期純利益金額4,088百万円と増収増益となりました。

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

3. 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（現：パシフィックホールディングス株式会社）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及び最低価格（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	第5期
決算年月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月
最高	―	670,000	655,000	504,000	447,000
最低	―	461,000	442,000	369,000	200,400
期初価格（注2）	―	472,000	585,000	451,000	447,000
期末価格（注2）	―	604,000	453,000	478,000	223,100

（注1）本投資法人は、平成18年9月26日に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未処分利益の全額を分配することとし、分配金総額は4,088,284,200円、投資口1口当たりの分配金は15,883円となりました。

（単位：円）

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
営業期間	自 平成18年2月22日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月１日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月１日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月１日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月１日 至 平成20年8月31日
当期未処分利益総額又は当期未処理損失総額（△）	△9,912,436	2,460,319,770	3,225,343,336	3,538,271,709	4,088,389,697
利益留保額	△9,912,436	90,570	121,336	51,309	105,497
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	― （―）	2,460,229,200 （9,558）	3,225,222,000 （12,530）	3,538,220,400 （13,746）	4,088,284,200 （15,883）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	― （―）	2,460,229,200 （9,558）	3,225,222,000 （12,530）	3,538,220,400 （13,746）	4,088,284,200 （15,883）
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

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

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

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

現在のマーケットにおける主要な買い手は、自己資金が潤沢である海外政府系ファンドや欧州系機関投資家、国内金融機関との強いパイプラインを持つ国内財閥系不動産会社等です。購入対象とされる物件は総じて都心部の大型オフィスビルであり、これらの価格は高止まりが続く一方、地方物件や小規模物件などは、買い手の資金調達が困難であるか、又は調達コストが著しく増大し、取引自体の成立が困難であり、取引価格は下落が続くものと思われます。

オフィス賃貸市場では、景気減速や先行き不透明感からテナント企業の移転目的が拡張から縮小に転じつつあります。また、比較的賃料坪単価の高い物件の成約が難しくなってきています。三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況（2008年9月）」によれば、東京ビジネス地区においては、稼動状況は堅調に推移しているものの、平成20年8月末現在の平均空室率は3%台後半と上昇しつつあります。大阪ビジネス地区、名古屋ビジネス地区においても空室率の上昇は続いており、各々5%台後半、7%台と上昇しています。

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

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

（2）今後の運用方針及び対処すべき課題

①運用戦略

（ⅰ）バリューアップ戦略

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

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

（ⅱ）賃料改定

前述のような運用環境の下、賃料更改や新規成約に関して適切に対応し、継続的な収益の向上を目指します。なお、経済

情勢や賃貸マーケット情勢の変動を十分に注視し、都度迅速に投資判断を実行していくことにより、引き続き高稼働状態を維持していくよう取り組んでいきます。
（ⅲ）資産の維持管理
本投資法人では、保有資産の資産価値を中長期的に維持・向上させていくため、長期修繕計画方針のもと、適切に建物設備の改修・更新に努めていきます。
②投資戦略
本投資法人は、投資方針に従い、3大都市圏やその他の都市圏、特に中心市街地に立地するオフィスビル及び商業施設に投資の主軸を置き、また、投資比率については、オフィスビル及び中心市街地型商業施設への投資を全体の70%以上（取得価格ベース）行うこととしています。国内外の経済情勢や不動産市場の動向等を踏まえ、個別物件の収益性や将来性を十分に検討の上、ポートフォリオの質的向上を図ります。
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、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維持に努めます。
また、金利上昇リスクに対しては、金利動向を注視しつつ、金利キャップの購入及び金利スワップ契約の締結等による金利上昇リスクに対するヘッジを検討することにより、引き続き計画的な財務運営に努めます。
なお、本投資法人は、平成20年10月1日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクから付与された発行体格付けが見直されました（A3からBaa1へ）。この点については今後の財務運営上の課題として捉え、早期の発行体格付けの引き上げがなされるよう、一層の財務の安定を目指します。

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

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

（注1）「取得価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他取得経費を含みません。
（注2）「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。
（注3）本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地上に建設されており、本投資法人は、本物件を不動産として取得後、同日付をもって、既に保有しているRetail B-1 モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託する予定です。

（2）資金の借入

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

タームローンR（期間：2年）
借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額　：14,500,000千円
利率　：全銀協6か月物円TIBOR＋0.8%
　平成20年9月29日から平成21年3月29日までの期間の適用利率は1.70583%
借入実行日　：平成20年9月29日
返済期日　：平成22年9月29日
担保の有無　：無担保（注）
保証の有無　：無保証

タームローンU（期間：2年）
借入先　：住友信託銀行株式会社
借入金額　：3,000,000千円
利率　：全銀協6か月物円TIBOR＋0.8%
　平成20年9月29日から平成21年3月29日までの期間の適用利率は1.70583%
借入実行日　：平成20年9月29日
返済期日　：平成22年9月29日
担保の有無　：無担保（注）
保証の有無　：無保証

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

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

（注）平成20年10月1日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付けの見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年9月25日付基本合意書に基づき、後記「（4）担保の提供」記載の通り、担保提供を行うことが確定しました。

（3）資金の返済

本投資法人は、前記「（2）資金の借入」記載の借入金及び手元資金をもって、平成20年9月29日付で元本返済期限が到来した既存借入金（タームローンB及びタームローンH）について返済を完了しました。また、平成20年10月30日付で元本返済期限が到来するタームローンMについて返済を実行する予定です。

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

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

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

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

（4）担保の提供

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

①提供する資産

本投資法人の有する以下に掲げる特定資産

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

（注）平成20年9月1日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、後記「（参考情報）運用資産の名称変更」をご参照下さい。

上記、特定資産の帳簿価格

（単位：千円）

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

（注）平成20年8月31日現在の帳簿価格を記載しています。

②対応する債務

（単位：千円）

科目	債務金額（注）
短期借入金	—
一年以内返済長期借入金	16,500,000
長期借入金	76,000,000
合計	92,500,000

（注）平成20年8月31日現在の借入金残高から、前記「（3）資金の返済」記載の借入金を控除した金額を記載しています。これに加え、前記「（2）資金の借入」記載の借入金が上記債務金額に加算される予定です。

（参考情報）運用資産の名称変更

「パシフィックマークス」ブランドへの変更

本投資法人は、オフィス賃貸マーケットにおける保有物件の優位性を高めるため、規模・立地・設備等のグレード感の優れた物件の名称について、「パシフィックマークス」ブランドを導入しています。保有物件のうち、「パシフィックマークス」ブランドに相応しいと本投資法人が考える下記記載の物件について、既存テナントの合意が得られたため、ブランド戦略の一環として、新たに名称を変更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 B-1	パシフィックマークス西梅田	スノークリスタルビル	平成20年9月1日

Ⅱ. 投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	第1期 平成18年8月31日現在	第2期 平成19年2月28日現在	第3期 平成19年8月31日現在	第4期 平成20年2月29日現在	第5期 平成20年8月31日現在
発行可能投資口総口数（口）	2,000,000	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	257,400
出資総額（円）	100,000,000	116,753,060,000	116,753,060,000	116,753,060,000	116,753,060,000
投資主数（人）	1	11,369	9,692	8,864	9,682

2. 投資口に関する事項

平成20年8月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	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（%）（注）
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	19,813	7.69
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	16,427	6.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（投信口）	12,783	4.96
パシフィックホールディングス株式会社	12,400	4.81
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,492	3.68
富士火災海上保険株式会社	8,272	3.21
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	8,026	3.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,007	3.11
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピービーセグリゲイテッドクライアントアカウント	6,147	2.38
ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	6,066	2.35
合計	107,433	41.73

（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	—	2,800
監督役員	日野　正晴	日野正晴法律事務所　所長	4,500
監督役員	栗林　勉	栗林総合法律事務所　所長	
監督役員	岩﨑　潤也	株式会社みのり会計　執行役員	
会計監査人	あずさ監査法人	—	12,000

（注1）牧野知弘は、本資産運用会社であるパシフィックコマーシャル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ましたが、平成20年6月19日付にて本資産運用会社の取締役を任期満了により退任しました。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8月31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
一般事務受託者（投資法人債に関する事務等）	株式会社みずほコーポレート銀行

Ⅲ. 投資法人の運用資産の状況

平成20年8月31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	19,067,142	6.5%
			Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	15,636,045	5.3%
			Office A-3	パシフィックマークス築地	11,481,858	3.9%
			Office A-4	パシフィックマークス月島	8,176,695	2.8%
			Office A-5	パシフィックマークス西新宿	8,045,686	2.7%
			Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,112,166	2.4%
			Office A-7	パシフィックマークス新浦安	4,764,609	1.6%
			Office A-8	大森シティビル	3,897,528	1.3%
			Office A-9	赤坂氷川ビル	3,513,067	1.2%
			Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	3,158,143	1.1%
			Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,642,034	0.9%
			Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	2,476,053	0.8%
			Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,243,004	0.8%
			Office A-15	横浜相生町ビル	1,732,389	0.6%
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1,673,739	0.6%
			Office A-20	丸石新橋ビル	1,160,659	0.4%
			Office A-22	パシフィックマークス新川	3,605,695	1.2%
			Office A-23	パシフィックマークス内神田	2,129,606	0.7%
			Office A-24	パシフィックマークス目白	2,096,423	0.7%
			Office A-25	パシフィックマークス川崎	15,731,240	5.3%
			Office A-26	藤和浜松町ビル	7,521,782	2.6%
			Office A-27	リーラヒジリザカ	4,491,092	1.5%
			Office A-28	パシフィックマークス青葉台	3,180,506	1.1%
			Office A-29	大塚HTビル	2,085,573	0.7%
			Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	5,339,685	1.8%
			Office A　小計		142,962,431	48.5%
		大阪圏及び名古屋圏	Office B-1	パシフィックマークス西梅田（注4）（旧：スノークリスタルビル）	8,873,040	3.0%
			Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	5,820,121	2.0%
			Office B-3	名古屋錦シティビル	5,343,968	1.8%
			Office B-4	パシフィックマークス江坂	15,378,307	5.2%
			Office B　小計		35,415,438	12.0%
		その他都市圏	Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	2,265,682	0.8%
			Office C-2	新札幌センタービル	1,240,932	0.4%
			Office C　小計		3,506,615	1.2%
		オフィスビル　小計			181,884,484	61.8%
	中心市街地型商業施設	関東大都市圏	Retail A-6	アルボーレ神宮前	2,627,717	0.9%
		関西大都市圏	Retail A-1	心斎橋OPA本館	32,834,367	11.2%
			Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	3,613,768	1.2%
		その他都市圏	Retail A-3	パシフィーク天神	3,695,540	1.3%
			Retail A-4	アルボーレ天神	1,455,057	0.5%
			Retail A-5	天神吉田ビル	1,181,404	0.4%
			Retail A-7	アルボーレ仙台	3,213,993	1.1%
		Retail A　小計			48,621,849	16.5%
	中心市街地　小計				230,506,334	78.3%
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	15,519,048	5.3%
		関西大都市圏	Retail B-2	ベルファ宇治	3,212,094	1.1%
		Retail B　小計			18,731,142	6.4%
	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	4,548,629	1.5%
		中京大都市圏	Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	8,115,761	2.8%
		Retail C　小計			12,664,390	4.3%
	商業施設　小計				80,017,383	27.2%
都市周辺地域　小計					31,395,533	10.7%
預金その他の資産					32,570,240	11.1%
ポートフォリオ合計					294,472,108	100.0%

（注1）本投資法人の投資方針に基づき区分しています。
（注2）「保有総額」は、平成20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9月1日付で、運用資産の名称を変更しました。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」をご参照下さい。

2. 主要な保有資産

平成20年8月31日現在、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	32,834,367	27,025.42	27,025.42	100.0%	7.8%	商業施設
Office A-1	日立ハイテクビルディング	19,067,142	15,781.64	15,781.64	100.0%	5.5%	オフィスビル
Office A-25	パシフィックマークス川崎	15,731,240	7,378.56	7,058.83	95.7%	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	15,636,045	11,575.22	11,575.22	100.0%	6.0%	オフィスビル
Retail B-1	モラージュ柏	15,519,048	34,409.84	33,349.22	96.9%	8.6%	商業施設
Office B-4	パシフィックマークス江坂	15,378,307	20,075.18	18,535.82	92.3%	6.4%	オフィスビル
Office A-3	パシフィックマークス築地	11,481,858	5,971.45	5,971.45	100.0%	3.6%	オフィスビル
Office B-1	パシフィックマークス西梅田（旧：スノークリスタルビル）（注6）	8,873,040	11,035.08	10,956.10	99.3%	4.6%	オフィスビル
Office A-4	パシフィックマークス月島	8,176,695	9,336.27	9,336.27	100.0%	3.7%	オフィスビル
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	8,115,761	54,606.34	54,606.34	100.0%	2.9%	商業施設
	合　　計	150,813,508	197,195.00	194,196.31	98.5%	53.4%	

（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に基づいて記載しています。ただし、賃貸借契約時に、坪数換算で契約を締結しているものについては、当該契約面積について当該坪数を0.3025で除した数値を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。
（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9月1日付で、運用資産の名称を変更しました。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」をご参照下さい。

3. 不動産等組入資産明細

平成20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）（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	19,100,000
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	18,200,000
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	パシフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,950,000
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	不動産信託受益権	10,400,000
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	9,360,000
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	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	4,820,000
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	3,170,000
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	2,680,000
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	2,860,000
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-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	1,710,000
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	2,380,000
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	1,330,000
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	3,970,000
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	2,600,000
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	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1	不動産	14,100,000
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	7,410,000
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	パシフィックマークス青葉台	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 A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	不動産	4,860,000
Office B-1	パシフィックマークス西梅田（旧：スノークリスタルビル）（注2）	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	11,500,000
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	6,150,000
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	2,450,000
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	4,140,000
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	アルボーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	不動産信託受益権	2,460,000
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	12,400,000
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	2,830,000
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	7,560,000
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	4,410,000
合計				272,140,000

（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9月1日付で、運用資産の名称を変更しました。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」をご参照下さい。

物件番号	物件名称	第4期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）				第5期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）			
		テナント総数期末時点（注1）	稼働率期末時点	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	ー （2）	100.0%	424,522	5.2%	ー （2）	100.0%	469,679	5.5%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	1（11）	100.0%	506,705	6.2%	1（12）	100.0%	507,868	6.0%
Office A-3	パシフィックマークス築地	1 （1）	100.0%	291,536	3.6%	1 （1）	100.0%	302,122	3.6%
Office A-4	パシフィックマークス月島	ー （5）	100.0%	315,493	3.8%	ー （5）	100.0%	311,444	3.7%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	1（19）	100.0%	288,310	3.5%	1（18）	93.9%	290,096	3.4%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	1（11）	93.5%	319,807	3.9%	1（13）	100.0%	322,970	3.8%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	1 （8）	100.0%	253,453	3.1%	1 （7）	100.0%	257,274	3.0%
Office A-8	大森シティビル	1 （8）	100.0%	174,432	2.1%	1 （8）	100.0%	174,322	2.1%
Office A-9	赤坂氷川ビル	1 （1）	100.0%	117,544	1.4%	1 （1）	100.0%	117,928	1.4%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	1 （1）	100.0%	84,000	1.0%	1 （1）	100.0%	84,420	1.0%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	1 （7）	100.0%	84,128	1.0%	1 （7）	84.7%	88,836	1.0%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	ー （7）	100.0%	77,763	0.9%	ー （6）	91.4%	76,512	0.9%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	ー （9）	100.0%	88,891	1.1%	ー（10）	100.0%	93,407	1.1%
Office A-14	パシフィックシティ浜松町（注6）	1 （8）	83.8%	78,905	1.0%	ー	ー	1,615	0.0%
Office A-15	横浜相生町ビル	1（13）	80.9%	70,321	0.9%	1（14）	96.1%	76,197	0.9%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1（10）	100.0%	88,084	1.1%	1（10）	100.0%	88,408	1.0%
Office A-17	パール飯田橋ビル（注5）	ー	ー	34,777	0.4%	ー	ー	ー	ー
Office A-18	五反田メタリオンビル（注6）	1（10）	100.0%	68,441	0.8%	ー	ー	3,285	0.0%
Office A-19	岩本町163ビル（注5）	ー	ー	25,316	0.3%	ー	ー	ー	ー
Office A-20	丸石新橋ビル	1 （6）	100.0%	40,766	0.5%	1 （6）	100.0%	44,421	0.5%
Office A-21	TS 保土ヶ谷ビル（注5）	ー	ー	20,633	0.3%	ー	ー	ー	ー
Office A-22	パシフィックマークス新川	1 （9）	100.0%	140,095	1.7%	1 （9）	100.0%	141,369	1.7%
Office A-23	パシフィックマークス内神田	1 （9）	100.0%	81,484	1.0%	1 （9）	100.0%	82,841	1.0%
Office A-24	パシフィックマークス目白	1 （3）	100.0%	74,116	0.9%	1 （3）	100.0%	73,646	0.9%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	ー（39）	100.0%	353,443	4.3%	ー（37）	95.7%	361,687	4.3%
Office A-26	藤和浜松町ビル	1（15）	100.0%	123,950	1.5%	1（16）	100.0%	213,269	2.5%
Office A-27	リーラヒジリザカ	ー（13）	92.6%	90,292	1.1%	ー（15）	100.0%	145,132	1.7%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	1 （5）	100.0%	42,926	0.5%	1 （5）	100.0%	82,222	1.0%
Office A-29	大塚HTビル	ー （6）	100.0%	28,996	0.4%	ー （6）	100.0%	62,593	0.7%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	ー	ー	ー	ー	ー （9）	76.8%	73,947	0.9%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田（旧：スノークリスタルビル）（注4）	1（30）	100.0%	389,614	4.7%	1（28）	99.3%	390,170	4.6%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	1（15）	89.9%	165,848	2.0%	1（17）	92.1%	193,021	2.3%
Office B-3	名古屋錦シティビル	1（13）	100.0%	166,757	2.0%	1（13）	100.0%	173,144	2.0%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	1（28）	92.9%	545,980	6.7%	1（28）	92.3%	542,995	6.4%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	1（11）	81.8%	101,147	1.2%	1（11）	96.7%	98,431	1.2%
Office C-2	新札幌センタービル	1（18）	100.0%	69,734	0.8%	1（18）	100.0%	68,824	0.8%
Retail A-1	心斎橋OPA本館	1 （1）	100.0%	663,298	8.1%	1 （1）	100.0%	663,303	7.8%
Retail A-2	心斎橋OPA きれい館	1 （1）	100.0%	87,768	1.1%	1 （1）	100.0%	87,768	1.0%
Retail A-3	パシフィーク天神	1（11）	73.4%	154,464	1.9%	1（11）	70.2%	115,538	1.4%
Retail A-4	アルボーレ天神	ー （6）	100.0%	42,757	0.5%	ー （6）	100.0%	42,423	0.5%
Retail A-5	天神吉田ビル	1 （6）	85.7%	30,542	0.4%	1 （6）	85.7%	38,622	0.5%
Retail A-6	アルボーレ神宮前	ー （1）	100.0%	53,220	0.6%	ー （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%	1 （5）	100.0%	121,570	1.4%
Retail B-1	モラージュ柏	1（86）	97.9%	732,556	8.9%	1（68）	96.9%	728,988	8.6%
Retail B-2	ベルファ宇治	1（31）	94.8%	231,377	2.8%	1（31）	94.7%	234,198	2.8%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	ー （1）	100.0%	254,955	3.1%	ー （1）	100.0%	244,903	2.9%
Retail C-2	ケーヨーD2狩場インター店	1 （1）	100.0%	66,733	0.8%	1 （1）	100.0%	132,000	1.6%
合計		（501）	97.8%	8,205,102	100.0%	（477）	97.9%	8,476,648	100.0%

（注1）「テナント総数期末時点」には、マスターリース契約が締結されている場合「1」、マスターリース契約が締結されていない場合「ー」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9月1日付で、運用資産の名称を変更しました。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」をご参照下さい。
（注5）平成19年11月27日付で譲渡しています。
（注6）平成20年3月3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）（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	7,369
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	8,000,000	8,000,000	2,727
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	11,500,000	—	—
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	5,500,000	—	—
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	1,500,000	1,500,000	342
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,000,000	2,000,000	681
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,200,000	2,200,000	388
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	5,000,000	5,000,000	△111,553
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	7,000,000	7,000,000	△47,410
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	6,000,000	6,000,000	△37,096
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,000,000	2,000,000	4,233
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	3,300,000	3,300,000	12,476
合　計		84,000,000	67,000,000	△167,841

（注1）契約額等については、想定元本等に基づ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（千円）	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435回）	10,000	9,957	—	—	9,962	—	営業保証金として供託しています
譲渡性預金	—	5,000,000	5,000,000	7,912	—	5,000,000	—	
合　計		5,010,000	5,009,957	7,912	—	5,009,962	—	

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-2	パシフィックマークス新宿パークサイド（東京都新宿区）	西南北外壁シーリング補修	自 平成20年10月 至 平成20年11月	30,000	—	—
Office A-4	パシフィックマークス月島（東京都中央区）	5階共用部リニューアル工事	自 平成20年 9 月 至 平成20年 9 月	20,000	—	—
Office A-4	パシフィックマークス月島（東京都中央区）	住宅インターホン更新	自 平成20年11月 至 平成20年12月	19,500	—	—
Office A-5	パシフィックマークス西新宿（東京都新宿区）	屋上庭園改修	自 平成20年11月 至 平成20年11月	15,000	—	—
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート（東京都新宿区）	空調更新	自 平成20年11月 至 平成20年12月	14,000	—	—

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20年 3 月 至 平成20年 3 月	83,782
Office A-5	パシフィックマークス西新宿（東京都新宿区）	中央監視装置更新	自 平成20年 5 月 至 平成20年 8 月	97,372
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト（神奈川県横浜市）	立体駐車場外壁工事	自 平成20年 7 月 至 平成20年 8 月	22,440
Office A-7	パシフィックマークス新浦安（千葉県浦安市）	中央監視装置更新	自 平成20年 3 月 至 平成20年 3 月	28,560
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル（東京都中央区）	空調更新	自 平成20年 8 月 至 平成20年 8 月	28,914
Office B-4	パシフィックマークス江坂（大阪府吹田市）	外壁改修工事	自 平成20年 4 月 至 平成20年 8 月	126,808
その他の資本的支出				412,306
合　計				800,184

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	第5期
	自 平成18年2月22日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月 1 日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月 1 日 至 平成20年8月31日
前期末積立金残高　（千円）	—	—	105,962	301,488	349,435
当期積立額　（千円）	—	105,962	292,985	281,895	208,055
当期積立金取崩額　（千円）	—	—	97,459	233,948	220,858
次期繰越額　（千円）	—	105,962	301,488	349,435	336,633

Ⅴ. 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項　目	第4期	第5期
	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月 1 日 至 平成20年8月31日
（a）資産運用報酬（注1）　（千円）	511,946	638,410
（b）資産保管報酬　（千円）	14,318	14,683
（c）一般事務委託報酬　（千円）	35,048	29,190
（d）役員報酬　（千円）	4,560	7,300
（e）支払報酬（注2）　（千円）	23,739	43,630
（f）会計監査人報酬　（千円）	12,000	12,000
（g）その他費用（投資法人の運営に係る費用）　（千円）	76,169	64,022
合　計　（千円）	677,783	809,236

（注1）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取得報酬分として第4期に207,060千円、第5期に53,421千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、第5期に22,750千円があります。
（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4期に12,071千円、第5期に3,705千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、第5期に2,451千円があります。

2. 借入状況

平成20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	借入名	借入先	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（注5）
短期借入金	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	500,000	1.16%	平成20年9月29日（注4）	期限一括	（注2）	無担保無保証
		株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
	タームローンM	株式会社三井住友銀行	平成19年10月30日	14,000,000	13,500,000	1.09%	平成20年10月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
			平成19年11月28日							
	タームローンP（注3）	住友信託銀行株式会社	平成20年3月3日	—	—	1.13%	平成20年9月29日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小計			15,000,000	14,500,000					
長期借入金（一年以内返済）	タームローンB	株式会社三井住友銀行	平成18年9月27日	9,000,000	9,000,000	1.21%	平成20年9月29日（注4）	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		1,000,000	1,000,000					
		株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000					
		株式会社茨城銀行		1,000,000	1,000,000					
		株式会社親和銀行		1,000,000	1,000,000					
		株式会社西日本シティ銀行		1,000,000	1,000,000					
	タームローンI	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年9月27日	4,000,000	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	4,000,000					
		三菱UFJ信託銀行株式会社		4,000,000	4,000,000					
		全国信用協同組合連合会		2,000,000	2,000,000					
		株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
		株式会社新生銀行		1,000,000	1,000,000					
	小計			33,500,000	33,500,000					
短期借入金合計				48,500,000	48,000,000					
長期借入金	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	1.26%	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	1.26%	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	1.26%	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	1,500,000	1,500,000	1.36%	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	1,000,000					
		株式会社広島銀行		500,000	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	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
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	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	4,000,000					
		株式会社新生銀行		2,000,000	2,000,000					
		株式会社あおぞら銀行		2,000,000	2,000,000					
		住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	タームローンK	全国共済農業協同組合連合会	平成19年9月27日	1,000,000	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	1,000,000					
	タームローンL	株式会社日本政策投資銀行（注6）	平成19年9月27日	1,000,000	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	2,000,000	1.26%	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	3,300,000	1.26%	平成22年11月29日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	タームローンQ	株式会社日本政策投資銀行（注6）	平成20年7月25日	—	2,000,000	1.96%	平成23年9月27日	期限一括	（注2）	無担保無保証
長期借入金小計				74,000,000	76,000,000					
合計				122,500,000	124,000,000					

（注1）「平均利率」は借入先毎の借入利率を、小数第2位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20年3月3日付にて1,500,000千円を実行しています。なお、平成20年7月28日付にて全額期限前弁済をしています。
（注4）契約上の返済期限は平成20年9月27日ですが、借入先金融機関休日のため実際の返済期限を記載しています。
（注5）平成20年10月1日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付けの見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年9月25日付基本合意書に基づき、「Ⅰ.資産運用の概況 6.決算後に生じた重要な事実（4）担保の提供」記載の通り、担保提供を行うことが確定しました。
（注6）日本政策投資銀行は、平成20年10月1日付で民営化されたことに伴い、社名を株式会社日本政策投資銀行へ変更しています。

3. 投資法人債

平成20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（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-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	平成20年3月3日	5,100,000	—	—	—	—
Office A-26	藤和浜松町ビル	平成20年3月27日	242,200	—	—	—	—
Office A-14	パシフィックシティ浜松町	—	—	平成20年3月3日	2,538,000	1,790,366	657,077
Office A-18	五反田メタリオンビル	—	—	平成20年3月3日	2,012,000	1,295,963	643,391
合　　計			5,342,200		4,550,000	3,086,330	1,300,468

（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。

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	不動産	Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	平成20年3月3日	5,100,000	4,840,000
	信託不動産	Office A-26	藤和浜松町ビル	平成20年3月27日	242,200	251,000
	合　　計				5,342,200	5,091,000

	資産の種類	物件番号	物件名称	譲渡年月日	譲渡価額（千円）（注1）（注3）	調査価格（千円）（注1）（注4）
売却	信託不動産	Office A-14	パシフィックシティ浜松町	平成20年3月3日	2,538,000	2,520,000
	信託不動産	Office A-18	五反田メタリオンビル	平成20年3月3日	2,012,000	2,000,000
	合　　計				4,550,000	4,520,000

（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、本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

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

（1）取引状況

（単位：千円）

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	5,342,200 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 —（—%）	4,550,000 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —（—%）

（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）	296,945	パシフィックホールディングス株式会社	68,250	22.9%
業務委託費用	31,778	日本コマーシャルプロパティーズ株式会社	1,986	6.2%

（注1）投信法第201条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び金商法第29条の4第2項に定める主要株主のうち、当期に取引のあった者は、パシフィックホールディングス株式会社です。
（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（パシフィックコマーシャル株式会社）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」をご参照下さい。

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

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・変更等はありません。

貸借対照表

科目 ＼ 期別	当期（平成20年8月31日現在） 金額（千円）		構成比（%）	前期（ご参考）（平成20年2月29日現在） 金額（千円）		構成比（%）
資産の部						
Ⅰ流動資産						
現金及び預金		9,875,347			11,571,059	
信託現金及び信託預金		16,747,581			16,662,515	
営業未収入金		192,290			149,872	
有価証券 ＊1		5,009,957			2,509,977	
前払費用		249,556			364,584	
デリバティブ資産		―			4,050	
繰延税金資産		3,320			9,275	
その他の流動資産		11,106			18,460	
流動資産合計		32,089,159	10.9		31,289,795	10.8
Ⅱ固定資産						
1.有形固定資産						
建物 ＊1	9,386,121			9,194,633		
減価償却累計額	349,730	9,036,391		245,844	8,948,788	
建物附属設備 ＊1	2,966,044			2,858,532		
減価償却累計額	284,270	2,681,773		192,573	2,665,959	
構築物	158,173			144,650		
減価償却累計額	10,921	147,252		7,939	136,710	
機械装置	3,275			3,275		
減価償却累計額	212	3,063		26	3,248	
工具器具備品	14,908			6,134		
減価償却累計額	1,087	13,820		463	5,671	
土地 ＊1		39,603,991			34,469,746	
建設仮勘定		―			8,244	
信託建物	33,302,224			33,814,549		
減価償却累計額	1,416,443	31,885,781		1,041,862	32,772,687	
信託建物附属設備	11,738,969			11,576,625		
減価償却累計額	1,229,182	10,509,786		904,920	10,671,705	
信託構築物	520,802			519,296		
減価償却累計額	24,736	496,066		18,165	501,131	
信託機械装置	551,517			527,171		
減価償却累計額	62,404	489,113		45,432	481,738	
信託工具器具備品	33,364			18,101		
減価償却累計額	3,231	30,132		1,301	16,799	
信託土地		165,164,729			167,072,371	
信託建設仮勘定		―			2,538	
有形固定資産合計		260,061,902	88.3		257,757,342	88.4
2.無形固定資産						
借地権		1,839,965			1,839,965	
その他の無形固定資産		1,469			1,555	
無形固定資産合計		1,841,435	0.7		1,841,520	0.6
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		119,457			204,469	
長期前払消費税等		3,308			2,655	
修繕積立金		12,569			4,886	
繰延税金資産		141,879			201,269	
投資その他の資産合計		361,864	0.1		497,930	0.2
固定資産合計		262,265,202	89.1		260,096,793	89.2
Ⅲ繰延資産						
創業費		27,260			32,900	
投資法人債発行費		90,486			107,897	
繰延資産合計		117,746	0.0		140,797	0.0
資産合計		294,472,108	100.0		291,527,386	100.0

科目 ＼ 期別	当期（平成20年8月31日現在） 金額（千円）		構成比（%）	前期（ご参考）（平成20年2月29日現在） 金額（千円）		構成比（%）
負債の部						
Ⅰ流動負債						
営業未払金		1,041,765			638,943	
短期借入金		14,500,000			15,000,000	
一年以内返済長期借入金		33,500,000			17,000,000	
未払金		52,233			48,025	
未払費用		932,196			851,768	
未払法人税等		1,821			56	
未払消費税等		55,878			11,111	
前受金		1,263,136			1,239,908	
預り金		1,887			9,848	
その他の流動負債		774,759			396,668	
流動負債合計		52,123,678	17.7		35,196,331	12.0
Ⅱ固定負債						
投資法人債		27,000,000			27,000,000	
長期借入金		76,000,000			90,500,000	
預り敷金保証金 ＊1		6,462,765			6,327,829	
信託預り敷金保証金		12,096,640			12,298,797	
デリバティブ負債		167,841			235,139	
固定負債合計		121,727,246	41.3		136,361,765	46.8
負債合計		173,850,925	59.0		171,558,097	58.8
純資産の部 ＊4						
Ⅰ投資主資本						
1.出資総額		116,753,060			116,753,060	
2.剰余金						
当期未処分利益		4,088,389			3,538,271	
投資主資本合計		120,841,449	41.0		120,291,331	41.3
Ⅱ評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益		△220,266			△322,042	
評価・換算差額等合計		△220,266	△0.0		△322,042	△0.1
純資産合計		120,621,183	41.0		119,969,289	41.2
負債・純資産合計		294,472,108	100.0		291,527,386	100.0

損益計算書

科目 ＼ 期別		当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日			前期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	8,346,192			8,055,905		
その他賃貸事業収入	＊1	130,456			149,197		
不動産等売却益	＊2	1,300,468	9,777,117	100.0	688,998	8,894,100	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	＊1	3,478,995			3,392,209		
資産運用報酬		638,410			511,946		
資産保管委託報酬		14,683			14,318		
一般事務委託報酬		29,190			35,048		
役員報酬		7,300			4,560		
会計監査人報酬		12,000			12,000		
支払報酬		43,630			23,739		
その他費用		64,022	4,288,232	43.9	76,169	4,069,993	45.8
営業利益金額			5,488,884	56.1		4,824,107	54.2
3. 営業外収益							
受取利息		20,510			19,595		
有価証券利息		37,956			35,029		
消費税等還付加算金		745			1,618		
消費税納付差額		0			26,739		
その他営業外収益		34	59,246	0.6	23	83,006	0.9
4. 営業外費用							
支払利息		835,108			749,281		
投資法人債利息		243,929			241,270		
借入手数料		244,138			247,592		
創業費償却		5,640			5,640		
投資法人債発行費償却		17,410			17,410		
その他営業外費用		104,874	1,451,101	14.8	106,521	1,367,716	15.3
経常利益金額			4,097,029	41.9		3,539,397	39.8
税引前当期純利益金額			4,097,029	41.9		3,539,397	39.8
法人税、住民税及び事業税		9,488			1,048		
法人税等調整額		△797	8,691	0.1	197	1,246	0.0
当期純利益金額			4,088,338	41.8		3,538,150	39.8
前期繰越利益			51			121	
当期未処分利益			4,088,389			3,538,271	

投資主資本等変動計算書

当　期（自 平成20年3月1日　至 平成20年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	116,753,060	3,538,271	120,291,331	△322,042	119,969,289
当期変動額					
剰余金の分配	－	△3,538,220	△3,538,220	－	△3,538,220
当期純利益金額	－	4,088,338	4,088,338	－	4,088,338
繰延ヘッジ損益	－	－	－	101,776	101,776
当期変動額合計	－	550,117	550,117	101,776	651,894
当期末残高 ＊1	116,753,060	4,088,389	120,841,449	△220,266	120,621,183

前　期（ご参考）（自 平成19年9月1日　至 平成20年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	116,753,060	3,225,343	119,978,403	△170,926	119,807,476
当期変動額					
剰余金の分配	－	△3,225,222	△3,225,222	－	△3,225,222
当期純利益金額	－	3,538,150	3,538,150	－	3,538,150
繰延ヘッジ損益	－	－	－	△151,116	△151,116
当期変動額合計	－	312,928	312,928	△151,116	161,812
当期末残高 ＊1	116,753,060	3,538,271	120,291,331	△322,042	119,969,289

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期別 / 項目	当期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日	前期（ご参考） 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しております。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。	満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のないもの 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 22～65年 建物附属設備 2～47年 構築物 7～63年 機械装置 5～30年 工具器具備品 2～25年 無形固定資産 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。	有形固定資産（信託財産を含む。） 同左 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で定額法により償却しております。 投資法人債発行費 投資法人債の発行期間にわたり定額法により償却しております。	創業費 同左 投資法人債発行費 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,083千円であります。	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11,137千円であります。
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おります。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 同左 ②ヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地 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、信託建設仮勘定 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

（表示方法の変更に関する注記）

当期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日	前期（ご参考） 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29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。

注記表

（貸借対照表に関する注記）

項目 ＼ 期別	当期 平成20年8月31日現在	前期（ご参考） 平成20年2月29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 2,343,399千円 建物附属設備 571,307千円 合計 7,993,258千円 ②担保付債務 預り敷金保証金 4,253,768千円 上記の他に宅地建物取引業法第25条に規定する営業保証金として有価証券9,957千円を東京法務局に供託しております。	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。
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）

項目 ＼ 期別	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日		前期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
＊1. 不動産賃貸事業損益の内訳		（単位：千円）		（単位：千円）
	A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	（家賃）	6,273,588	（家賃）	5,984,788
	（共益費）	1,073,926	（共益費）	1,082,822
	（駐車場使用料）	266,167	（駐車場使用料）	264,151
	（施設使用料）	63,277	（施設使用料）	61,118
	（その他賃貸収入）	669,232	（その他賃貸収入）	663,024
	計	8,346,192	計	8,055,905
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	（一時収益）	12,744	（一時収益）	11,051
	（雑収益）	117,711	（雑収益）	138,146
	計	130,456	計	149,197
	不動産賃貸事業収益合計	8,476,648	不動産賃貸事業収益合計	8,205,102
	B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	（管理委託費）	732,735	（管理委託費）	690,109
	（公租公課）	546,463	（公租公課）	673,492
	（修繕費）	226,898	（修繕費）	132,575
	（保険料）	14,928	（保険料）	14,838
	（諸経費）	978,931	（諸経費）	926,038
	（減価償却費）	979,038	（減価償却費）	955,156
	不動産賃貸事業費用合計	3,478,995	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）	4,997,653	C.不動産賃貸事業損益（A－B）	4,812,893

項目 ＼ 期別	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日		前期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
＊2. 不動産等売却損益の内訳		（単位：千円）		（単位：千円）
	Office A-14　パシフィックシティ浜松町		Office A-17　パール飯田橋ビル	
	不動産等売却収入	2,538,000	不動産等売却収入	2,560,000
	不動産等売却原価	1,790,366	不動産等売却原価	1,605,442
	その他売却費用	90,555	その他売却費用	91,082
	不動産等売却益	657,077	不動産等売却益	863,475
	Office A-18　五反田メタリオンビル		Office A-19　岩本町163ビル	
	不動産等売却収入	2,012,000	不動産等売却収入	1,404,000
	不動産等売却原価	1,295,963	不動産等売却原価	1,145,739
	その他売却費用	72,645	その他売却費用	51,462
	不動産等売却益	643,391	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）

項目 ＼ 期別	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	前期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	同左

（税効果会計に関する注記）

項目 ＼ 期別	当期 平成20年8月31日現在		前期（ご参考） 平成20年2月29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	1,332	未払事業所税損金不算入額	1,230
	未払事業税損金不算入額	717	未払事業税損金不算入額	22
	繰延ヘッジ損益	1,270	繰延ヘッジ損益	8,023
	（小計）	3,320	（小計）	9,275
	（2）固定資産		（2）固定資産	
	繰延ヘッジ損益	141,879	繰延ヘッジ損益	201,269
	（小計）	141,879	（小計）	201,269
	（繰延税金資産の純額）	145,199	（繰延税金資産の純額）	210,545
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	39.39％	法定実効税率	39.39％
	（調整）		（調整）	
	支払配当の損金算入額	△39.31％	支払配当の損金算入額	△39.38％
	その他	0.13％	その他	0.02％
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21％	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 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	前期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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20年3月1日　至 平成20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				
資産運用会社の親会社	パシフィックホールディングス株式会社（注1）	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	68,250（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	不動産管理処分信託受託	11,100（注3）	—	—
							信託受益権売買媒介手数料	68,250（注4）		
							短期借入金の借入	1,500,000	短期借入金	—
							短期借入金の返済	1,500,000		
							長期借入金の借入	—	一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	76,637	未払費用	24,892

（注1）平成20年6月1日付で「パシフィックマネジメント株式会社」から商号を変更しています。
（注2）上記金額の内訳は、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68,250千円となります。
　　なお、個々の取引の詳細は、金融商品取引所の定める規則に基づく適時開示において開示しています。
（注3）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3,000千円が含まれています。
（注4）上記金額の内訳は、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68,250千円となります。
　　なお、個々の取引の詳細は、金融商品取引所の定める規則に基づく適時開示において開示しています。
（注5）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6）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9月1日　至 平成20年2月29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				
資産運用会社の親会社	パシ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）	—	—
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	20,235（注2）	—	—
							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	一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）上記金額の内訳は、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。
　　なお、個々の取引の詳細は、金融商品取引所の定める規則に基づく適時開示において開示しています。
（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。
　　なお、個々の取引の詳細は、金融商品取引所の定める規則に基づく適時開示において開示しています。
（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。

（1口当たり情報に関する注記）

当　期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	前　期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1口当たり純資産額　468,613円 1口当たり当期純利益金額　15,883円 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額　466,081円 1口当たり当期純利益金額　13,745円 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（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 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	前　期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
当期純利益金額　（千円）	4,088,338	3,538,150
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）	4,088,338	3,538,150
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 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	前　期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1. 資産の取得 本投資法人は、平成19年11月28日付で停止条件付不動産売買契約を締結した以下に掲げる特定資産について、平成20年10月14日付でテナント内装工事における消防法上の検査完了の確認が取れることを条件に取得を決定しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。 物件番号　Retail B-1 物件名称　モラージュ柏＜増床計画＞ 取得価格（注1）　2,210,000千円 所在地（注2）　千葉県柏市 資産の種類　不動産（注3） 用途　都市周辺型複合商業施設 売買契約締結日　平成19年11月28日 取得予定日　平成20年10月20日 （注1）「取得価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他取得経費を含みません。 （注2）「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。 （注3）本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地上に建設されており、本投資法人は、本物件を不動産として取得後、同日付をもって、既に保有しているRetail B-1 モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託する予定です。	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　Office A-30 物件名称　サンエスビル 取得価格（注1）　5,100,000千円 所在地（注2）　東京都新宿区 資産の種類　不動産 用途　オフィスビル 売買契約締結日　平成19年12月21日 取得日　平成20年3月3日 物件番号　Office A-26 物件名称　藤和浜松町ビル 取得価格（注1）　242,200千円 所在地（注2）　東京都港区 資産の種類　不動産（注3） 用途　オフィスビル 売買契約締結日　平成20年3月27日 取得日　平成20年3月27日 （注1）「取得価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他取得経費を含みません。 （注2）「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。 （注3）区分所有権を取得後、同日付にて本投資法人が既に保有する本物件を信託財産とする信託に追加信託をしています。

当　期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日	前　期（ご参考） 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
―――	2. 資産の譲渡 本投資法人は、投資法人規約に定める方針に基づき、以下に掲げる資産の現状及び将来にわたっての収益及び資産価値の増減等についての予測並びにポートフォリオ全体の資産構成等を総合的に勘案し、平成20年2月28日付で以下に掲げる特定資産の譲渡を決定し、平成20年3月3日付で譲渡を完了しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。 物件番号　Office A-14 物件名称　パシフィックシティ浜松町 譲渡価格（注1）　2,538,000千円 所在地（注2）　東京都港区 資産の種類　不動産信託受益権 用途　オフィスビル 売買契約締結日　平成20年3月3日 譲渡日　平成20年3月3日 譲渡先　オーエス株式会社 損益に及ぼす影響　不動産等売却益約657百万円を計上する予定です。 物件番号　Office A-18 物件名称　五反田メタリオンビル 譲渡価格（注1）　2,012,000千円 所在地（注2）　東京都品川区 資産の種類　不動産信託受益権 用途　オフィスビル 売買契約締結日　平成20年3月3日 譲渡日　平成20年3月3日 譲渡先　オーエス株式会社 損益に及ぼす影響　不動産等売却益約644百万円を計上する予定です。 （注1）「譲渡価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他譲渡経費を含みません。 （注2）「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。
2. 資金の借入 本投資法人は、平成20年9月24日付で、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、以下の通り資金の借入れを決定し、タームローンR及びタームローンUについては、平成20年9月29日付で借入れの実行を完了しています。また、タームローンS及びタームローンTについては、平成20年10月30日に借入れを実行する予定です。 【タームローンR（期間：2年）】 ①借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行 ②借入金額　：14,500,000千円 ③利率　：全銀協6か月物円TIBOR＋0.8% 平成20年9月29日から平成21年3月29日までの期間の適用利率は1.70583% ④借入実行日　：平成20年9月29日 ⑤返済期日　：平成22年9月29日 ⑥担保の有無　：無担保（注） ⑦保証の有無　：無保証	3. 資金の借入 本投資法人は、平成20年2月28日付で、不動産の取得資金及びそれらの関連費用に充当するため、以下の通り資金の借入れを決定し、平成20年3月3日付で借入れの実行を完了しています。 【タームローンP（期間7か月）】 ①借入先　：住友信託銀行株式会社 ②借入金額　：1,500,000千円 ③利率　：全銀協1か月物円TIBOR＋0.4% 平成20年4月28日から平成20年5月26日までの期間の適用利率は1.070%（注） （注）直近期間の適用利率を記載しています。 ④借入実行日　：平成20年3月3日 ⑤返済期日　：平成20年9月29日 ⑥担保の有無　：無担保 ⑦保証の有無　：無保証

当　期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日	前　期（ご参考） 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
【タームローンU（期間：2年）】 ①借入先　：住友信託銀行株式会社 ②借入金額　：3,000,000千円 ③利率　：全銀協6か月物円TIBOR＋0.8% 平成20年9月29日から平成21年3月29日までの期間の適用利率は1.70583% ④借入実行日　：平成20年9月29日 ⑤返済期日　：平成22年9月29日 ⑥担保の有無　：無担保（注） ⑦保証の有無　：無保証 【タームローンS（期間：1年6か月）】 ①借入先　：株式会社三井住友銀行 ②借入金額　：6,900,000千円 ③利率　：全銀協1か月物円TIBOR＋0.7% 平成20年10月30日から平成20年11月27日までの期間の適用利率は未定です ④借入実行日　：平成20年10月30日 ⑤返済期日　：平成22年4月30日 ⑥担保の有無　：無担保（注） ⑦保証の有無　：無保証 【タームローンT（期間：2年）】 ①借入先　：株式会社三井住友銀行 ②借入金額　：6,500,000千円 ③利率　：全銀協6か月物円TIBOR＋0.8% 平成20年10月30日から平成21年4月29日までの期間の適用利率は未定です ④借入実行日　：平成20年10月30日 ⑤返済期日　：平成22年10月29日 ⑥担保の有無　：無担保（注） ⑦保証の有無　：無保証 （注）平成20年10月1日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付けの見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年9月25日付基本合意書に基づき、後記「4.担保の提供」記載の通り、担保提供を行うことが確定しました。	―――
3. 資金の返済 本投資法人は、前記「2.資金の借入」記載の借入金及び手元資金をもって、平成20年9月29日付で元本返済期限が到来した既存借入金（タームローンB及びタームローンH）について返済を完了しました。また、平成20年10月30日付で元本返済期限が到来するタームローンMについて返済を実行する予定です。 【タームローンB】 ①借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社七十七銀行、株式会社茨城銀行、株式会社親和銀行、株式会社西日本シティ銀行 ②返済金額　：17,000,000千円 ③返済日　：平成20年9月29日 ④元本返済方法　：一括返済 【タームローンH】 ①借入先　：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社千葉銀行 ②返済金額　：1,000,000千円 ③返済日　：平成20年9月29日 ④元本返済方法　：一括返済	

当　期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日	前　期（ご参考） 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
【タームローンM】 ①借入先　　：株式会社三井住友銀行 ②返済金額　　：13,500,000千円（注） ③返済日　　：平成20年10月30日 ④元本返済方法　　：一括返済 （注）平成19年12月28日及び平成20年7月30日付で、当初借入金額15,000百万円のうち1,500百万円について一部期限前弁済をしています。	
4. 担保の提供 平成20年10月1日付の、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付けの見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年9月25日付基本合意書に基づき、以下の通り、担保提供を行うことが確定しました。 ①提供する資産 本投資法人の有する以下に掲げる特定資産 Office A-1　日立ハイテクビルディング Office A-2　パシフィックマークス新宿パークサイド Office A-3　パシフィックマークス築地 Office A-4　パシフィックマークス月島 Office A-5　パシフィックマークス西新宿 Office A-6　パシフィックマークス横浜イースト Office A-7　パシフィックマークス新浦安 Office A-8　大森シティビル Office A-9　赤坂氷川ビル Office A-10　パシフィックマークス渋谷公園通 Office A-11　パシフィックマークス日本橋富沢町 Office A-12　パシフィックマークス赤坂見附 Office A-13　アーバンスクエア八重洲ビル Office A-15　横浜相生町ビル Office A-16　パシフィックマークス新横浜 Office A-20　丸石新橋ビル Office A-22　パシフィックマークス新川 Office A-23　パシフィックマークス内神田 Office A-24　パシフィックマークス目白 Office A-25　パシフィックマークス川崎 Office A-26　藤和浜松町ビル Office A-27　リーラヒジリザカ Office A-28　パシフィックマークス青葉台 Office A-29　大塚HTビル Office A-30　パシフィックマークス新宿サウスゲート Office B-1　パシフィックマークス西梅田 （旧：スノークリスタルビル）（注） Office B-2　パシフィックマークス肥後橋 Office B-3　名古屋錦シティビル Office B-4　パシフィックマークス江坂 Office C-1　パシフィックマークス札幌北一条 Office C-2　新札幌センタービル Retail A-1　心斎橋OPA本館 Retail A-2　心斎橋OPAきれい館 Retail A-3　パシフィーク天神 Retail A-4　アルボーレ天神 Retail A-5　天神吉田ビル Retail A-6　アルボーレ神宮前 Retail A-7　アルボーレ仙台 Retail B-1　モラージュ柏 Retail B-2　ベルファ宇治 Retail C-1　イトーヨーカドー尾張旭店 Retail C-2　ケーヨーD2狩場インター店 （注）平成20年9月1日付で、運用資産の名称を変更しました。	―――

当　期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日	前　期（ご参考） 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
上記、特定資産の帳簿価格 （単位：千円） 科　目 / 帳簿価格（注） 建物 / 9,036,391 建物付属設備 / 2,681,773 構築物 / 147,252 機械装置 / 3,063 工具器具備品 / 13,820 土地 / 39,603,991 信託建物 / 31,885,781 信託建物付属設備 / 10,509,786 信託構築物 / 496,066 信託機械装置 / 489,113 信託工具器具備品 / 30,132 信託土地 / 165,164,729 借地権 / 1,839,965 合計 / 261,901,868 （注）平成20年8月31日現在の帳簿価格を記載しています。 ②対応する債務 （単位：千円） 科　目 / 債務金額（注） 短期借入金 / － 一年以内返済長期借入金 / 16,500,000 長期借入金 / 76,000,000 合計 / 92,500,000 （注）平成20年8月31日現在の借入金残高から、前記「3.資金の返済」記載の借入金を控除した金額を記載しています。これに加え、前記「2.資金の借入」記載の借入金が上記債務金額に加算される予定です。	

金銭の分配に係る計算書

項目 ＼ 期別	当期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日	前期（ご参考） 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日
Ⅰ 当期未処分利益	4,088,389,697円	3,538,271,709円
Ⅱ 分配金の額	4,088,284,200円	3,538,220,400円
（投資口1口当たり分配金の額）	（15,883円）	（13,746円）
Ⅲ 次期繰越利益	105,497円	51,309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「当期未処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である4,088,284,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める「当期未処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である3,538,220,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

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 10 月 15 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　[signature]

指定社員
業務執行社員　公認会計士　[signature]

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 20 年 3 月 1 日から平成 20 年 8 月 31 日までの第 5 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、資金の借入及び資金の返済並びに担保の提供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

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科目 ＼ 期別	当期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日	前期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29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	4,097,029	3,539,397
減価償却費	979,123	955,241
創業費償却	5,640	5,640
借入手数料	244,138	247,592
投資法人債発行費償却	17,410	17,410
受取利息	△58,466	△54,625
支払利息	1,079,037	990,552
固定資産除却損	27,741	22,161
営業未収入金の増加・減少額	△42,418	25,605
未収消費税等の増加・減少額	―	35,289
前払費用等の増加・減少額	△36,505	△84,117
営業未払金の増加・減少額	402,821	115,747
未払金の増加・減少額	3,258	19,381
未払費用の増加・減少額	75,150	31,930
未払消費税等の増加・減少額	44,767	11,111
前受金の増加・減少額	23,228	64,949
預り金の増加・減少額	△7,961	5,643
信託有形固定資産の売却による減少額	3,086,330	3,889,522
長期前払費用の支払額	△7,591	△173,455
長期前払消費税等の増加・減少額	△653	△563
デリバティブ資産の増加・減少額	104,671	61,739
その他	4,669	510
小計	10,041,420	9,726,666
利息の受取額	54,293	55,992
利息の支払額	△1,073,760	△935,152
法人税等の支払額	△718	△4,973
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,021,235	8,842,534
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の売却による収入	2,510,000	―
有価証券の取得による支出	△5,009,941	△2,500,000
有形固定資産の取得による支出	△5,447,297	△4,854,623
信託有形固定資産の取得による支出	△950,372	△18,766,871
無形固定資産の取得による支出	―	△1,783,181
預り敷金保証金の収入	316,549	431,869
預り敷金保証金の支出	△41,954	△26,680
信託預り敷金保証金の収入	367,432	919,595
信託預り敷金保証金の支出	△331,343	△469,851
修繕積立金の支出	△7,683	△4,886
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,594,611	△27,054,629
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	1,500,000	16,000,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△33,400,000
長期借入金の借入による収入	2,000,000	37,800,000
分配金の支払額	△3,537,270	△3,221,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,037,270	17,178,855
Ⅳ現金及び現金同等物の増加・減少額	△1,610,646	△1,033,239
Ⅴ現金及び現金同等物の期首残高	28,233,574	29,266,814
Ⅵ現金及び現金同等物の期末残高 ＊1	26,622,928	28,233,574

（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。

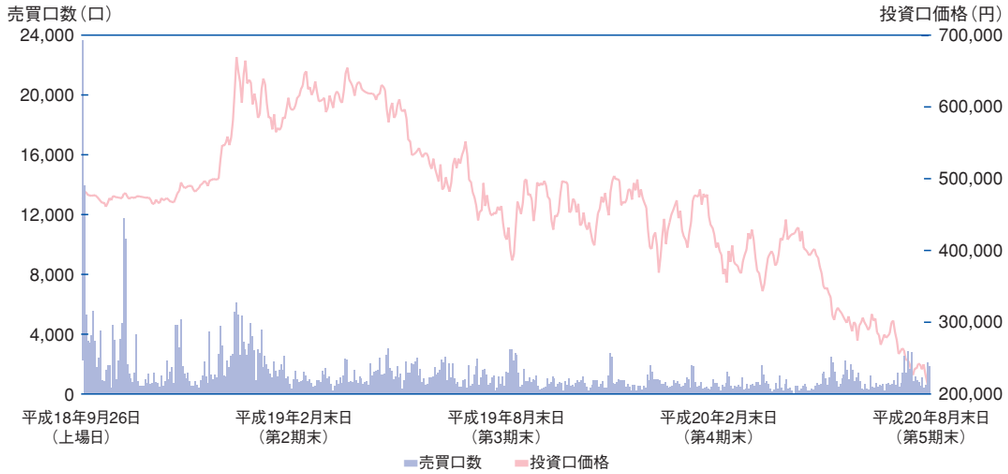
（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

項目 ＼ 期別	当期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日	前期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29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

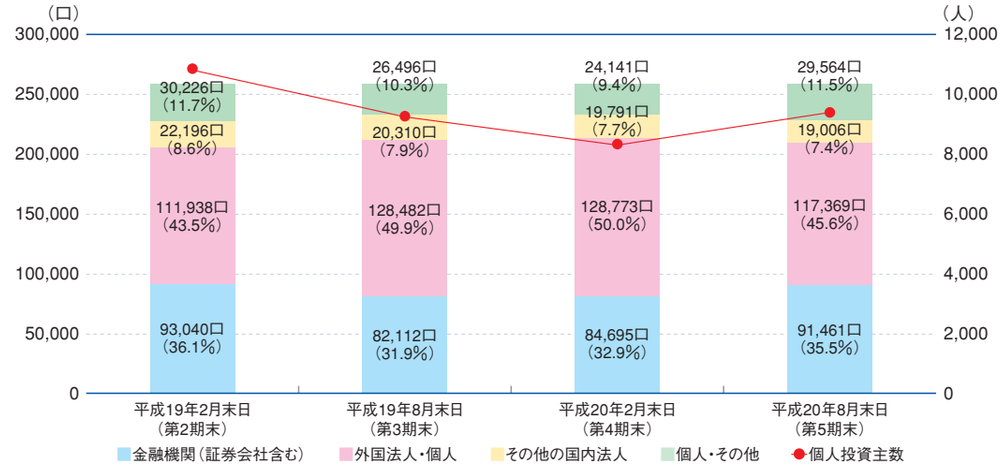
（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

当期 自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日	前期 自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29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8月31日現在）	（平成20年2月29日現在）
現金及び預金 9,875,347千円	現金及び預金 11,571,059千円
信託現金及び信託預金 16,747,581千円	信託現金及び信託預金 16,662,515千円
現金及び現金同等物 26,622,928千円	現金及び現金同等物 28,233,574千円

投資口価格の推移



投資主の構成（発行済投資口数：257,400口）



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）	19,813	7.69
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	16,427	6.38
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	12,783	4.96
4	パシフィックホールディングス株式会社	12,400	4.81
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,492	3.68
6	富士火災海上保険株式会社	8,272	3.21
7	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	8,026	3.11
8	野村信託銀行株式会社（投信口）	8,007	3.11
9	ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピービーセグリゲイテッドクライアントアカウント	6,147	2.38
10	ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	6,066	2.35
	合計	107,433	41.73

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（通話料無料）
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社　全国各支店

住所等の変更手続きについて

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。

年間スケジュール（予定）

- 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
- 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

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ります。

ホームページアドレス　http://www.nci-reit.co.jp/