

平成 21 年 8 月期 決算短信 (REIT)

平成 21 年 10 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 日本コマーシャル投資法人 上場取引所 東 証
 コー ド 番 号 3229 U R L <http://www.nci-reit.co.jp/>
 代 表 者 執 行 役 員 牧 野 知 弘

資 産 運 用 会 社 名 パシフィックコマーシャル株式会社
 代 表 者 代 表 取 締 役 社 長 齋 藤 徹 也
 問 合 せ 先 責 任 者 財 務 企 画 部 チームマネージャー 中 村 寛 TEL : 03-3518-0288

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 11 月 24 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 11 月 19 日

(百万円未満切捨て)

1. 21 年 8 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
21 年 8 月期	8,453 (△1.8)	4,599 (19.8)	2,278 (△2.5)	2,272 (△2.9)
21 年 2 月期	8,610 (△11.9)	3,839 (△30.0)	2,337 (△42.9)	2,341 (△42.7)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21 年 8 月期	8,830	1.9	0.8	27.0
21 年 2 月期	9,096	2.0	0.8	27.2

(2) 分配状況

	1 口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総 額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21 年 8 月期	8,830	2,272	0	0	100.0	1.9
21 年 2 月期	9,097	2,341	0	0	100.0	2.0

(注) 配当性向については小数第 1 位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21 年 8 月期	277,614	118,872	42.8	461,819
21 年 2 月期	284,354	118,882	41.8	461,860

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21 年 8 月期	5,831	△1,256	△6,797	20,398
21 年 2 月期	6,969	△3,521	△7,449	22,621

2. 22 年 2 月期 (平成 21 年 9 月 1 日～平成 22 年 2 月 28 日)及び 22 年 8 月期 (平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22 年 2 月期	8,011(△5.2)	3,780(△17.8)	1,693(△25.7)	1,693(△25.5)	6,580	0
22 年 8 月期	8,005(△0.1)	4,202(11.2)	2,020(19.3)	2,020(19.3)	7,850	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 22 年 2 月期 6,580 円 22 年 8 月期 7,850 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 21 年 8 月期 | 257,400 口 | 21 年 2 月期 | 257,400 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 21 年 8 月期 | 0 口 | 21 年 2 月期 | 0 口 |

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28 ページ「1 口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の予想等の数値は、本投資法人が現在入手している情報及び 10 ページ記載の一定の前提条件に基づくものです。したがって、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は、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。

1. 投資法人の関係法人

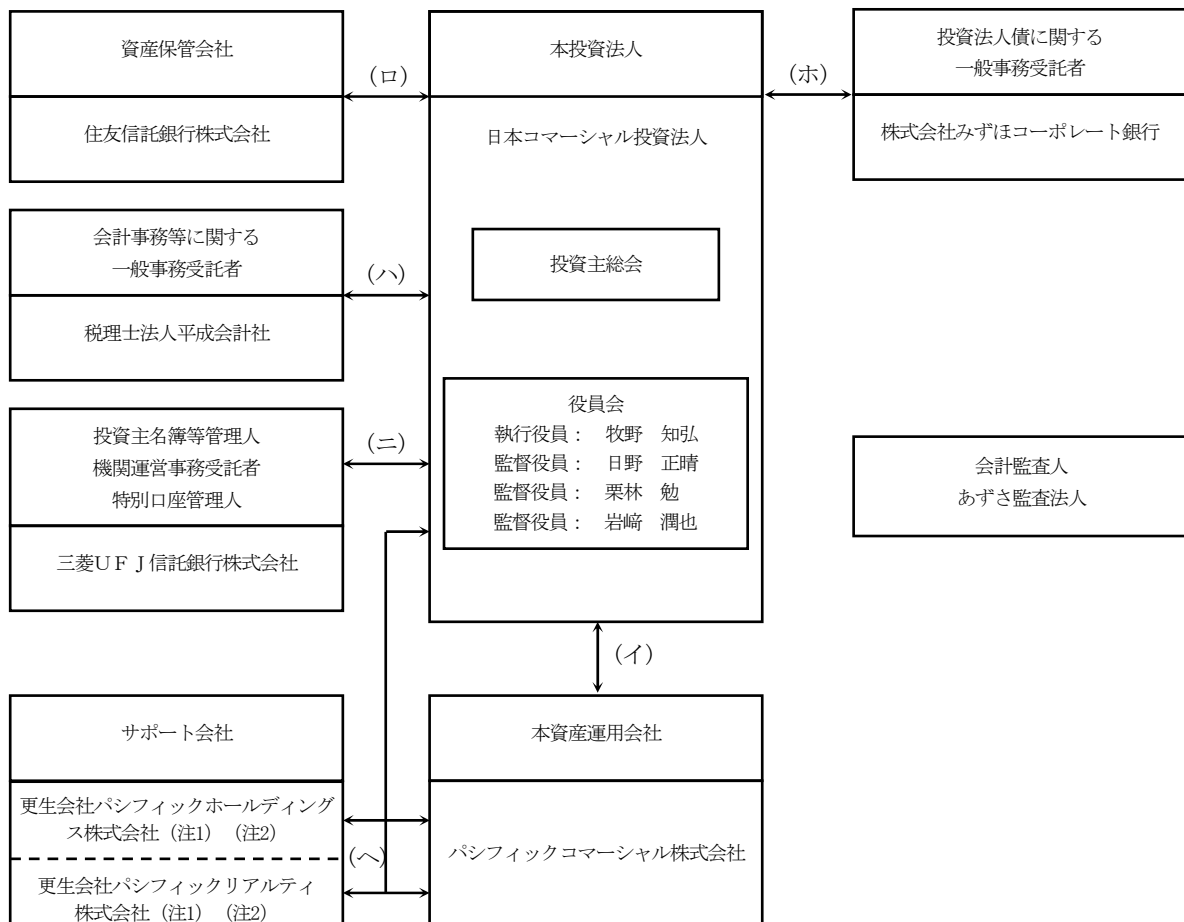
資産運用会社におけるシステム構築に係るアドバイザリー契約の解約について

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産運用を委託しているパシフィックコマーシャル株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、サポート会社であるスマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社（以下「SAMS」といいます。）との間で締結されていた平成18年8月9日付「システム構築に係るアドバイザリー契約」を、平成21年5月31日付で解約しました。これに伴い、本資産運用会社は、SAMSの開発するポートフォリオマネジメントシステムの運用を終了し、平成21年6月1日より新たに汎用的な不動産情報管理支援システムの運用を開始しました。

その他は、最近の有価証券報告書（平成21年5月20日提出）における「投資法人の仕組み」からの重要な変更はありません。

なお、本書の日付現在の本投資法人の詳細は、以下の通りです。

<本投資法人の仕組み図>



<契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約、(ロ) 資産保管委託契約、(ハ) 会計事務等に関する業務委託契約
- (ニ) 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約／特別口座の管理に関する契約
- (ホ) 財務及び発行・支払代理契約、(ヘ) サポートライン契約（注3）

- (注1) 更生会社パシフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」ということがあります。）は更生会社パシフィックリアルティ株式会社（以下「PRL」ということがあります。）との間で平成20年6月1日付で吸収分割を実施しており、かかる吸収分割に伴い、PHIのサポートライン契約上の地位の一部は、PHIとPRLとの間の平成20年4月24日付吸収分割契約に定めるところに従ってPRLが承継しています。
- (注2) PHI及びPRLは、平成21年3月10日に東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、平成21年3月31日に、同裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。
- (注3) 本投資法人及び本資産運用会社は平成21年3月24日付でPHI及びPRLに対し、当該契約の解約を申し入れており、本書の日付現在協議中です。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

前記1.「資産運用会社におけるシステム構築に係るアドバイザー契約の解約について」記載の通り、本投資法人のサポート会社であるSAMSと本資産運用会社との間で締結されていた平成18年8月9日付「システム構築に係るアドバイザー契約」が、平成21年5月31日付で解約されたことに伴い、本資産運用会社は、SAMSの開発するポートフォリオマネジメントシステムの運用を終了し、平成21年6月1日より新たに汎用的な不動産情報管理支援システムの運用を開始しました。

その他は、最近の有価証券報告書(平成21年5月20日提出)における、「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」からの重要な変更はありません。

(2) 運用状況

①当期の概況

a. 投資法人の主な推移

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

b. 投資環境と運用実績

当期の国内経済は、世界的な金融市場の混乱や景気減速により、企業収益や設備投資・生産活動、個人消費等が影響を受け、景気の急速な悪化が続きました。当期半ば頃より、生産・輸出の持ち直しによる景気回復の兆しも一部見えたものの、企業収益の低迷による雇用情勢の悪化や設備投資の減少に歯止めがかからず、厳しい状況が続きました。

不動産売買市場においては、内外投資家の投融资姿勢の消極化により売買取引が停滞、買い手側の物件期待利回りの上昇及び取引価格低下の傾向が続き、全国的な地価の下落等も生じています。

オフィス賃貸市場においては、企業業績の悪化に伴い各企業においてコスト削減圧力が強まり、賃貸面積の縮小や撤退等の動きが続いたことで、空室率は全般的に上昇し、その結果賃料水準にも

下落傾向が見られました。

このような環境の下、本投資法人においては、柔軟なリーシング戦略によるテナント企業の確保、既存テナントとのリレーション強化による稼働率の維持等を通じ、従来以上に慎重な運用判断を行い、収益悪化を極小化し、安定的なキャッシュ・フローを享受できる資産運用に努めました。また、保有資産の現状、将来にわたっての収益、資産価値の増減等についての予測及び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21年3月にオフィスビル1物件の譲渡（譲渡価格：2,550百万円、譲渡益220百万円）を実施しました。

この結果、当期末現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル28物件、商業施設10物件、合計38物件となり、総賃貸可能面積は328,822.39㎡、稼働率は95.9%になりました。

c. 資金調達の概要

当期においては、平成21年3月に本資産運用会社の親会社であるPHIの会社更生手続開始決定を受けたことにより、実質的なスポンサー会社不在の状況が継続しており、当該事象が本投資法人の財務運営に大きな影響を及ぼしています。また、本投資法人を取り巻く外部環境の急激な変化や世界的な信用収縮が日本の金融市場へ波及していること等を鑑みると、健全な財務運営の確保が最重要課題であると認識し、流動性の確保並びに有利子負債の圧縮に注力してきました。

イ. 根抵当権の本登記について

平成21年3月において、平成20年12月26日付で締結した根抵当権設定契約に基づき設定され仮登記がなされていた根抵当権に関して、担保権者より本登記を求める旨の通知を受領し、同月、本登記手続を開始し、平成21年7月に当該手続を完了しました。

なお、当期において本登記にかかる費用として636百万円を計上しています。

ロ. 資金調達及び借換えについて

平成21年3月において、前記b.に記載した保有資産1物件の譲渡に伴い平成20年12月26日付担保基本協定書に基づく既存借入金の一部期限前弁済（返済額1,763百万円）を行い、また、同月において、返済期限の到来したタームローンⅠ号の返済（返済額15,894百万円）を行い、この借換資金として13,700百万円の短期借入金の借入れを行いました。さらに、平成21年6月において、前述の短期借入金の返済（返済額13,700百万円）を行い、この借換資金として13,201百万円（うち、短期借入金11,888百万円、長期借入金1,313百万円）の借入れを行いました。いずれの借換えにおいても、返済の一部に手元資金を充当する等、有利子負債の圧縮を図り、健全な財務基盤構築に努めました。

これらの結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は19行・庫・社等より総額143,180百万円となりました。また、当期末における期末総資産有利子負債比率は51.6%となっています。

<有利子負債残高の推移>

(百万円)

	平成21年 2月末	平成21年 3月末			平成21年 6月末			平成21年 8月末
		借入	返済		借入	返済		
短期借入金	—	13,700	—	13,700	11,888	13,700	11,888	11,888
長期借入金(注1)	120,637	—	17,658 (注2)	102,979	1,313	—	104,292	104,292
投資法人債(注1)	27,000	—	—	27,000	—	—	27,000	27,000
有利子負債合計	147,637	13,700	17,658	143,679	13,201	13,700	143,180	143,180

(注1) 長期借入金及び投資法人債には、1年内返済（償還）予定の金額を含んでいます。

(注2) 返済内訳は、期限前弁済1,763百万円、返済期限到来による弁済15,894百万円となります。

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けは以下の通りです。

<投資法人債の概要>

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

<発行体格付けの取得状況>

格付機関	格付け	内容
株式会社格付投資情報センター（R&I）	(BB) (注1)	格付けの方向性：ネガティブ

(注1) 平成21年3月11日付で、(BBB-)から(BB)への見直しが行われ、レーティング・モニター（格下げ方向）継続となっています。

(注2) 投資法人債に係る債券格付けについては平成21年3月11日付で、(BB+)から(BB-)への見直しが行われており、レーティング・モニター（格下げ方向）継続となっています。

d. 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8,453百万円、営業利益4,599百万円、経常利益2,278百万円、当期純利益2,272百万円となりました。

分配金については、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利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。当期においては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、分配金総額は2,272,842,000円、投資口1口当たりの分配金は8,830円となりました。

②次期の見通し

a. 運用環境

今後の国内経済については、当面、雇用情勢が悪化する中で、厳しい状況が続くとみられるものの、在庫調整の一巡や経済対策の効果に加え、対外経済環境の改善により、景気は持ち直しに向かうことが期待されると予想されます。一方、生産活動が極めて低い水準にあること等から、雇用情勢の一層の悪化が懸念され、加えて、世界的な金融危機の影響や更なる世界景気の下振れ懸念等、予見しがたい動きも考えられるため、我が国の経済に下押し圧力となる可能性も払拭できず、慎重に情勢を見守る必要があります。

不動産市場については、官民の共同出資による「不動産市場安定化ファンド」（官民ファンド）が平成21年9月5日に設立され、また、リートの合併に関する制度が整備されたことにより、M&Aによる活性化も期待されています。このような、リートのファイナンスの安定化及び自立的な成長を促す政策によって、不動産市場の適正な価格形成機能の回復と資産デフレーションの防止につながるものと見込まれています。

オフィス賃貸市場においては、企業業績の悪化に伴うオフィス需要の減少等により、オフィス空室率の上昇傾向や賃料水準の下方調整が続いており、市場動向を注視する必要があると認識しています。なお、平成21年8月末の東京ビジネス地区においては、オフィス縮小の動きに徐々に弱まりも見え、オフィス空室率の上昇に歯止めがかかってくるとの見方も出てきたことから、今秋から来

春に向けて底入れが期待されています。

また、商業施設賃貸市場においては、個人消費の冷え込みに伴い、テナント企業である小売販売の低迷が継続しています。政府の景気対策の効果等からマクロ的には景気持ち直し判断が表明されているものの、個人消費に直接影響する雇用情勢や所得水準は依然厳しい状況であると認識しています。

このような投資環境の中、本投資法人は、以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行っていきます。

b. 今後の運用方針について

イ. 新スポンサー会社の選定

本資産運用会社の親会社であり、本投資法人の実質的なスポンサー会社であるPHI（以下「現スポンサー会社」といいます。）が、平成21年3月に会社更生手続開始決定を受けて以降、現スポンサー会社の保有する本資産運用会社株式の譲渡先（以下「新スポンサー会社」といいます。）の選定手続を、本投資法人、本資産運用会社及び両社のフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）は、本投資法人の主要取引金融機関と連携を取りながら、進めてきました。

新スポンサー会社の選定において、国内外複数の候補先から具体的な提案を受領し、その提案内容について、関係者と協議をした結果、本投資法人、本資産運用会社及び現スポンサー会社の更生管財人は、本投資法人の合併スキームの提案を含む各スキームを提案した国内系の複数の候補先に対して、平成21年9月10日付で優先交渉権を付与しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、FA及び現スポンサー会社の更生管財人と慎重に今後の進め方を協議し、優先交渉権付与先からの各提案について、投資主価値の最大化の観点からさらに深く検証を行い、新スポンサー会社の選定を行うべきであると判断し、以下のスケジュールに従い、協議を進めます。

- ・優先交渉権の付与・・・・・・・・・・・・・・・・平成21年9月10日
- ・独占優先交渉権の付与（注1）・・・・・・・・平成21年10月末まで（予定）
- ・本資産運用会社の株式譲渡契約の締結及び決済（注2）・・平成21年11月末まで（予定）

（注1）法的拘束力のある最終提案書を提出した、候補先1社に対して付与します。

（注2）本投資法人の合併を含む提案の場合、平成21年11月末までに合併に関する基本合意書等の締結を行う予定です。

ロ. 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、オフィス賃貸市場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に適時リノベーション工事を行い、テナント満足度の向上を実現し、稼働率や賃料単価の維持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、都度迅速に運用判断を実行することにより、引き続き高稼働状態を維持できるよう取り組んでいきます。

（iii）資産の維持管理

本投資法人は、保有資産の資産価値を中長期的に維持・向上させるため、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。

ハ. 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。

ニ. 財務戦略

本投資法人は、資金調達リスクの軽減を最重要課題と位置づけ、取引金融機関との良好な関係を維持し、世界的な信用収縮状況にある金融環境においても、円滑な資金調達を行うべく全力で取り組みます。

具体的には、個別の資金調達において、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るよう努めます。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、分散に努めてきましたが、引き続きバランスに留意した調達を行うとともに、円滑なリレーションシップの維持に努めます。

また、金利上昇リスクに対しては、金利動向を注視しつつ、金利キャップの購入及び金利スワップ契約の締結等による金利上昇リスクに対するヘッジを検討することにより、引き続き計画的な財務運営に努めます。

なお、平成21年12月に返済期限が到来する借入金約535億円及び平成22年4月に償還を迎える投資法人債100億円については、前記「イ. 新スポンサー会社の選定」記載の新スポンサー会社の選定手続と合わせ、引続き主要取引金融機関及び新スポンサー会社の候補先との協議を継続しながら、新スポンサー会社の候補先が提案するスキームの特性を検証の上、本投資法人の財務基盤の安定化に向けて、借入金の借入期間の長期化及び投資法人債の償還対応の具体化を図るよう努めます。

c. 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。

イ. 資金の借入

本投資法人は、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、平成21年9月24日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成21年9月28日付で借入れの実行を完了しています。

(i) タームローン34号（期間：3か月）

借入先 : 株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社

借入金額 : 53,485,135 千円

利率 : 全銀協1か月物円TIBOR+1.50%
 （但し、初回の基準金利については、借入先金融機関が合理的に決定する利率。）
 平成21年9月28日から平成21年10月27日までの期間の適用利率は1.81000%（注）

借入実行日 : 平成21年9月28日

返済期日 : 平成21年12月28日

担保・保証 : 有担保・無保証
 （注）直近期間の適用利率を記載しています。

ロ. 資金の返済

本投資法人は、前記「イ. 資金の借入」及び手元資金をもって、平成21年9月28日付で元本返済期日が到来した以下の既存借入金について返済を完了しています。

(i) タームローンC号

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社新生銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社、農林中央金庫

返済金額 : 36,606,205 千円（注1）

返済日 : 平成21年9月28日

元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(ii) タームローンD号

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社

返済金額 : 3,371,624 千円（注2）

返済日 : 平成21年9月28日

元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(iii) タームローンE号

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社

返済金額 : 2,119,306 千円（注3）

返済日 : 平成21年9月28日

元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(iv) タームローン28号

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行

返済金額 : 3,504,000 千円

返済日 : 平成21年9月28日

元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(v) タームローン 29 号

借入先 : 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
 返済金額 : 3,504,000 千円
 返済日 : 平成 21 年 9 月 28 日
 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(vi) タームローン 30 号

借入先 : 株式会社みずほコーポレート銀行
 返済金額 : 3,504,000 千円
 返済日 : 平成 21 年 9 月 28 日
 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(vii) タームローン 32 号

借入先 : 株式会社新生銀行
 返済金額 : 876,000 千円
 返済日 : 平成 21 年 9 月 28 日
 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(viii) タームローン 33 号

借入先 : 全国信用協同組合連合会
 返済金額 : 500,000 千円
 返済日 : 平成 21 年 9 月 28 日
 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(注 1) 平成 21 年 2 月 26 日及び平成 21 年 3 月 24 日付で、当初借入金額 38,000 百万円のうち合計 1,393 百万円について一部期限前弁済をしています。

(注 2) 平成 21 年 2 月 26 日及び平成 21 年 3 月 24 日付で、当初借入金額 3,500 百万円のうち合計 128 百万円について一部期限前弁済をしています。

(注 3) 平成 21 年 2 月 26 日及び平成 21 年 3 月 24 日付で、当初借入金額 2,200 百万円のうち合計 80 百万円について一部期限前弁済をしています。

d. 運用状況の見通し

平成 22 年 2 月期(平成 21 年 9 月 1 日～平成 22 年 2 月 28 日)の運用状況の見通しについては、営業収益 8,011 百万円、営業利益 3,780 百万円、経常利益 1,693 百万円、当期純利益 1,693 百万円、1 口当たり分配金 6,580 円を見込んでいます。また、平成 22 年 8 月期(平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日)の運用状況の見通しについては、営業収益 8,005 百万円、営業利益 4,202 百万円、経常利益 2,020 百万円、当期純利益 2,020 百万円、1 口当たり分配金 7,850 円を見込んでいます。

なお、いずれの見通しについても、後記「e. 平成 22 年 2 月期(平成 21 年 9 月 1 日～平成 22 年 2 月 28 日)及び平成 22 年 8 月期(平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日)の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づく、現時点における見通しであり、今後の運用状況の変化によって、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金が変動することがあります。また、これらの見通しは、分配金の額について保証するものではありません。

e. 平成 22 年 2 月期(平成 21 年 9 月 1 日～平成 22 年 2 月 28 日)及び平成 22 年 8 月期(平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成 22 年 2 月期：平成 21 年 9 月 1 日～平成 22 年 2 月 28 日 (181 日) ・平成 22 年 8 月期：平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日 (184 日)

運用資産	- 平成21年8月期末時点における保有資産（38物件）の運用資産を前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	- 平成21年8月期末時点の発行済投資口数である、257,400口を前提としています。 - 平成22年8月期末までは新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債	- 平成22年2月期：前記「c. 決算後に生じた重要な事実 イ. 資金の借入及び ロ. 資金の返済」記載の借換え後の有利子負債残高は142,680百万円（借入金115,680百万円、投資法人債27,000百万円）となります。このうち、平成21年12月に元本返済期限が到来する短期借入金53,485百万円については、全額借入金での借換えを行うことを前提としています。 - 平成22年8月期：平成22年4月に元本返済期限が到来する長期借入金6,646百万円及び、投資法人債10,000百万円については、全額借入金での借換えを行うことを前提としています。
営業収益	- 賃貸事業収益については、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに、個別物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 - 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものについては、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 - 公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成22年2月期に約736百万円、平成22年8月期に約550百万円の費用計上を見込んでいます。 なお、保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税された額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。他方、一般に不動産等の売買に当たり、取得時に前所有者と期間按分による精算を行う固定資産税及び都市計画税等については、本投資法人においては当該精算金を当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間には費用計上されません。平成22年2月期及び平成22年8月期において、不動産等の取得原価への算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等はありません。 - 建物等の修繕費については、平成22年2月期に約202百万円、平成22年8月期に約160百万円を見込んでいます。 なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - プロパティーマネジメントフィー等を含む管理委託費については、平成22年2月期及び平成22年8月期ともに、約680百万円を見込んでいます。 - 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成22年2月期に約1,010百万円、平成22年8月期に約976百万円を見込んでいます。 - 賃貸事業費用以外の営業費用として、平成22年2月期に投資主総会開催費用約8百万円、新スポンサー会社選定に伴う費用約120百万円を見込んでいます。その他のものについては、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。
営業外費用	- 営業外費用として、平成22年2月期に約2,087百万円、平成22年8月期に約2,181百万円を見込んでいます。 - 支払利息等（投資法人債利息、融資関連費用を含みます。）については、平成22年2月期に約2,061百万円、平成22年8月期に約2,116百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	- 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 - また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により分配金（1口当たり分配金）の額が変動する可能性があります。 - 分配金（1口当たり分配金）については全額を配当することを前提としています。 - 平成22年2月期の1口当たり分配金の予想について、平成21年2月期決算短信発表予想（7,500円）と今回発表予想（6,580円）との差異▲920円の主な変動要因は、営業収益の減少、営業費用における新スポンサー会社選定に伴う費用等の増加及び営業外費用における支払利息等（投資法人債利息、融資関連費用を含みます。）の増加によるものです。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は現時点では行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（3） 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 21 年 5 月 20 日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年2月28日現在)	当期 (平成21年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,744,920	※1 6,141,928
信託現金及び信託預金	※1 16,276,623	※1 14,257,031
営業未収入金	160,676	154,590
有価証券	※1 3,109,986	—
前払費用	497,926	465,250
デリバティブ債権	1,868	—
繰延税金資産	48,850	14,613
その他	9,083	2,585
流動資産合計	24,849,936	21,035,999
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,415,787	8,979,381
減価償却累計額	△454,193	△531,007
建物（純額）	※1 8,961,593	※1 8,448,374
建物附属設備	3,004,465	2,955,227
減価償却累計額	△378,610	△454,124
建物附属設備（純額）	※1 2,625,855	※1 2,501,103
構築物	162,391	166,260
減価償却累計額	△14,125	△17,256
構築物（純額）	※1 148,265	※1 149,004
機械及び装置	3,275	13,382
減価償却累計額	△398	△602
機械及び装置（純額）	※1 2,877	※1 12,779
工具、器具及び備品	18,179	22,429
減価償却累計額	△2,353	△3,853
工具、器具及び備品（純額）	※1 15,825	※1 18,576
土地	※1 39,603,991	※1 37,878,309
建設仮勘定	5,932	—
信託建物	33,707,487	33,770,565
減価償却累計額	△1,786,611	△2,194,533
信託建物（純額）	※1 31,920,876	※1 31,576,032
信託建物附属設備	12,619,350	12,778,311
減価償却累計額	△1,568,929	△1,946,468
信託建物附属設備（純額）	※1 11,050,421	※1 10,831,843
信託構築物	571,381	574,727
減価償却累計額	△31,510	△39,120
信託構築物（純額）	※1 539,870	※1 535,607
信託機械及び装置	521,410	544,060
減価償却累計額	△75,077	△91,735
信託機械及び装置（純額）	※1 446,333	※1 452,325
信託工具、器具及び備品	45,046	53,532
減価償却累計額	△5,957	△9,742
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 39,088	※1 43,789
信託土地	※1 161,765,558	※1 161,765,558
信託建設仮勘定	—	150,294
有形固定資産合計	257,126,490	254,363,597
無形固定資産		
借地権	1,839,965	1,839,965

(単位：千円)

	前期 (平成21年 2 月 28 日現在)	当期 (平成21年 8 月 31 日現在)
その他	1,384	1,298
無形固定資産合計	1,841,349	1,841,264
投資その他の資産		
投資有価証券	—	※1 9,811
敷金及び保証金	84,649	82,403
長期前払費用	224,345	77,615
長期前払消費税等	2,829	3,061
繰延税金資産	104,182	95,376
その他	25,925	33,231
投資その他の資産合計	441,932	301,499
固定資産合計	259,409,773	256,506,360
繰延資産		
創立費	21,620	15,980
投資法人債発行費	73,075	55,664
繰延資産合計	94,695	71,644
資産合計	284,354,405	277,614,004
負債の部		
流動負債		
営業未払金	481,198	648,521
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
短期借入金	—	※1 11,888,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 58,852,130	※1 48,744,052
未払金	90,118	43,978
未払費用	820,769	796,057
未払法人税等	2,598	—
未払消費税等	126,393	75,078
前受金	1,197,534	1,163,162
預り金	4,381	13,464
その他	903,708	1,438,784
流動負債合計	62,478,834	74,811,098
固定負債		
投資法人債	27,000,000	17,000,000
長期借入金	※1 61,784,961	※1 55,547,982
預り敷金及び保証金	※1 2,435,155	※1 2,096,952
信託預り敷金及び保証金	11,529,377	9,058,065
デリバティブ債務	243,285	227,591
固定負債合計	102,992,779	83,930,591
負債合計	165,471,614	158,741,690
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	116,753,060	116,753,060
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,341,579	2,272,971
剰余金合計	2,341,579	2,272,971
投資主資本合計	119,094,639	119,026,031
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△211,848	△153,717
評価・換算差額等合計	△211,848	△153,717
純資産合計	※3 118,882,791	※3 118,872,314
負債純資産合計	284,354,405	277,614,004

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,344,386	※1 7,967,163
その他賃貸事業収入	※1 266,344	※1 265,445
不動産等売却益	—	※2 220,721
営業収益合計	8,610,730	8,453,331
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,659,001	※1 3,346,515
不動産等売却損	※2 574,314	—
資産運用報酬	379,192	377,285
資産保管手数料	14,398	13,858
一般事務委託手数料	30,301	29,232
役員報酬	9,300	9,300
会計監査人報酬	12,000	12,500
支払報酬	35,272	15,976
その他営業費用	57,270	49,145
営業費用合計	4,771,051	3,853,813
営業利益	3,839,679	4,599,518
営業外収益		
受取利息	12,984	3,556
有価証券利息	20,279	5,452
不動産取得税特例適用差額	—	7,228
その他	348	3,112
営業外収益合計	33,612	19,349
営業外費用		
支払利息	876,183	883,158
投資法人債利息	239,941	245,258
融資関連費用	262,155	428,185
担保設定関連費用	—	636,972
創立費償却	5,640	5,640
投資法人債発行費償却	17,410	17,410
その他	134,065	123,318
営業外費用合計	1,535,395	2,339,944
経常利益	2,337,896	2,278,922
税引前当期純利益	2,337,896	2,278,922
法人税、住民税及び事業税	10,071	605
法人税等調整額	△13,649	5,358
法人税等合計	△3,578	5,963
当期純利益	2,341,474	2,272,959
前期繰越利益	105	12
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,341,579	2,272,971

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	116,753,060	116,753,060
当期末残高	116,753,060	116,753,060
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	4,088,389	2,341,579
当期変動額		
剰余金の配当	△4,088,284	△2,341,567
当期純利益	2,341,474	2,272,959
当期変動額合計	△1,746,809	△68,608
当期末残高	2,341,579	2,272,971
剰余金合計		
前期末残高	4,088,389	2,341,579
当期変動額		
剰余金の配当	△4,088,284	△2,341,567
当期純利益	2,341,474	2,272,959
当期変動額合計	△1,746,809	△68,608
当期末残高	2,341,579	2,272,971
投資主資本合計		
前期末残高	120,841,449	119,094,639
当期変動額		
剰余金の配当	△4,088,284	△2,341,567
当期純利益	2,341,474	2,272,959
当期変動額合計	△1,746,809	△68,608
当期末残高	119,094,639	119,026,031
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△220,266	△211,848
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,417	58,131
当期変動額合計	8,417	58,131
当期末残高	△211,848	△153,717
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△220,266	△211,848
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,417	58,131
当期変動額合計	8,417	58,131
当期末残高	△211,848	△153,717
純資産合計		
前期末残高	120,621,183	118,882,791
当期変動額		
剰余金の配当	△4,088,284	△2,341,567
当期純利益	2,341,474	2,272,959
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,417	58,131
当期変動額合計	△1,738,391	△10,476
当期末残高	※1 118,882,791	※1 118,872,314

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目 \ 期 別	前 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1 日 至 平成21年 8月31日
I 当期末処分利益	2,341,579,938	2,272,971,666
II 分配金の額	2,341,567,800	2,272,842,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,097)	(8,830)
III 次期繰越利益	12,138	129,666

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2,341,567,800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利益の金額の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2,272,842,000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。
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,337,896	2,278,922
減価償却費	1,019,507	1,011,358
融資関連費用	262,155	428,185
創立費償却	5,640	5,640
投資法人債発行費償却	17,410	17,410
受取利息	△33,263	△9,008
支払利息	1,116,124	1,128,417
営業未収入金の増減額 (△は増加)	31,614	6,086
前払費用の増減額 (△は増加)	△48,363	△201,833
営業未払金の増減額 (△は減少)	△560,566	167,322
未払金の増減額 (△は減少)	36,032	△46,917
未払費用の増減額 (△は減少)	△205,530	△1,443
未払消費税等の増減額 (△は減少)	70,514	△51,032
前受金の増減額 (△は減少)	△65,602	△34,372
預り金の増減額 (△は減少)	2,494	9,082
有形固定資産の売却による減少額	1,176,010	2,233,034
信託有形固定資産の売却による減少額	3,277,902	—
長期前払費用の支払額	△567,050	△46,945
デリバティブ債権の増減額 (△は増加)	87,809	81,990
その他	△586	160
小計	7,960,149	6,976,057
利息の受取額	37,366	12,754
利息の支払額	△1,022,020	△1,151,685
法人税等の支払額	△6,112	△5,149
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,969,383	5,831,977
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	△1,500,000	—
有価証券の売却による収入	5,000,000	1,510,000
有形固定資産の取得による支出	△81,507	△74,881
信託有形固定資産の取得による支出	△2,456,416	△406,815
投資有価証券の取得による支出	—	△9,789
預り敷金及び保証金の支出	△4,322,720	△238,807
預り敷金及び保証金の受入による収入	111,144	53,109
信託預り敷金及び保証金の支出	△620,653	△2,464,380
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	362,081	379,910
その他	△13,356	△5,059
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,521,428	△1,256,713
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	25,588,000
短期借入金の返済による支出	△14,500,000	△13,700,000
長期借入れによる収入	30,900,000	1,313,000
長期借入金の返済による支出	△19,762,908	△17,658,057
分配金の支払額	△4,086,431	△2,340,790
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,449,339	△6,797,847
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,001,384	△2,222,583
現金及び現金同等物の期首残高	26,622,928	22,621,543
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,621,543	※1 20,398,960

(6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1 日 至 平成21年 8月31日
該当事項はありません。	同左

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目	前 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1 日 至 平成21年 8月31日
1. 有価証券 の評価基 準及び評 価方法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しております。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。	満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 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 及 び 装 置 5～30 年 工具、器具及び備品 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	創立費 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。	創立費 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 資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 同左
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	(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 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。	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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金	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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
8. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で償却をしております。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しております。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	—

(表示方法の変更に関する注記)

前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
(貸借対照表関係) 前期において区分掲記していた投資その他の資産の「修繕	—

積立金」は、当期より投資その他の資産の「その他」に含めて表示することに変更しました。 なお、当期末の投資その他の資産の「その他」に含まれる「修繕積立金」の金額は、25,925 千円であります。 (損益計算書関係) 前期において区分掲記していた営業外収益の「還付加算金」は、金額的重要性が低くなったため、当期より営業外収益の「その他」に含めて表示することに変更しました。 なお、当期の営業外収益の「その他」に含まれる「還付加算金」の金額は、295 千円であります。 (キャッシュ・フロー計算書関係) ① 前期において区分掲記していた営業活動によるキャッシュ・フローの「長期前払消費税等の増減額」は、金額的重要性が低くなったため、当期より営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示することに変更しました。 なお、当期の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる「長期前払消費税等の増減額」の金額は、478 千円であります。 ② 前期において区分掲記していた投資活動によるキャッシュ・フローの「修繕積立金の支出」は、当期より投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示することに変更しました。 なお、当期の投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる「修繕積立金の支出」の金額は、13,356 千円であります。	
--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

(a. 貸借対照表に関する注記)

前 期 (平成 21 年 2 月 28 日現在)	当 期 (平成 21 年 8 月 31 日現在)																																																																														
※1. 担保資産及び担保債務 本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。 ① 担保資産 <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>1,008,304 千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>16,276,623 千円</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td>8,961,593 千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備（純額）</td><td>2,625,855 千円</td></tr> <tr><td>構築物（純額）</td><td>148,265 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td>2,877 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品（純額）</td><td>15,825 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>39,603,991 千円</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td>31,920,876 千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備（純額）</td><td>11,050,421 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td>539,870 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td>446,333 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td>39,088 千円</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td><u>161,765,558 千円</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>274,405,486 千円</td></tr> </table> ② 担保付債務 <table> <tr><td>1 年内返済予定の長期借入金</td><td>58,852,130 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>61,784,961 千円</td></tr> <tr><td><u>預り敷金及び保証金</u></td><td><u>429,151 千円</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>121,066,243 千円</td></tr> </table> 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 9,986 千円 を東京法務局に供託しています。	現金及び預金	1,008,304 千円	信託現金及び信託預金	16,276,623 千円	建物（純額）	8,961,593 千円	建物附属設備（純額）	2,625,855 千円	構築物（純額）	148,265 千円	機械及び装置（純額）	2,877 千円	工具、器具及び備品（純額）	15,825 千円	土地	39,603,991 千円	信託建物（純額）	31,920,876 千円	信託建物附属設備（純額）	11,050,421 千円	信託構築物（純額）	539,870 千円	信託機械及び装置（純額）	446,333 千円	信託工具、器具及び備品（純額）	39,088 千円	<u>信託土地</u>	<u>161,765,558 千円</u>	合計	274,405,486 千円	1 年内返済予定の長期借入金	58,852,130 千円	長期借入金	61,784,961 千円	<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>429,151 千円</u>	合計	121,066,243 千円	※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 <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>608,391 千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>14,257,031 千円</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td>8,448,374 千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備（純額）</td><td>2,501,103 千円</td></tr> <tr><td>構築物（純額）</td><td>149,004 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td>12,779 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品（純額）</td><td>18,576 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>37,878,309 千円</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td>31,576,032 千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備（純額）</td><td>10,831,843 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td>535,607 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td>452,325 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td>43,789 千円</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td><u>161,765,558 千円</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>269,078,725 千円</td></tr> </table> ② 担保付債務 <table> <tr><td>短期借入金</td><td>11,888,000 千円</td></tr> <tr><td>1 年内返済予定の長期借入金</td><td>48,744,052 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>55,547,982 千円</td></tr> <tr><td><u>預り敷金及び保証金</u></td><td><u>428,061 千円</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>116,608,096 千円</td></tr> </table> 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投資有価証券 9,811 千円 を東京法務局に供託しています。	現金及び預金	608,391 千円	信託現金及び信託預金	14,257,031 千円	建物（純額）	8,448,374 千円	建物附属設備（純額）	2,501,103 千円	構築物（純額）	149,004 千円	機械及び装置（純額）	12,779 千円	工具、器具及び備品（純額）	18,576 千円	土地	37,878,309 千円	信託建物（純額）	31,576,032 千円	信託建物附属設備（純額）	10,831,843 千円	信託構築物（純額）	535,607 千円	信託機械及び装置（純額）	452,325 千円	信託工具、器具及び備品（純額）	43,789 千円	<u>信託土地</u>	<u>161,765,558 千円</u>	合計	269,078,725 千円	短期借入金	11,888,000 千円	1 年内返済予定の長期借入金	48,744,052 千円	長期借入金	55,547,982 千円	<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>428,061 千円</u>	合計	116,608,096 千円
現金及び預金	1,008,304 千円																																																																														
信託現金及び信託預金	16,276,623 千円																																																																														
建物（純額）	8,961,593 千円																																																																														
建物附属設備（純額）	2,625,855 千円																																																																														
構築物（純額）	148,265 千円																																																																														
機械及び装置（純額）	2,877 千円																																																																														
工具、器具及び備品（純額）	15,825 千円																																																																														
土地	39,603,991 千円																																																																														
信託建物（純額）	31,920,876 千円																																																																														
信託建物附属設備（純額）	11,050,421 千円																																																																														
信託構築物（純額）	539,870 千円																																																																														
信託機械及び装置（純額）	446,333 千円																																																																														
信託工具、器具及び備品（純額）	39,088 千円																																																																														
<u>信託土地</u>	<u>161,765,558 千円</u>																																																																														
合計	274,405,486 千円																																																																														
1 年内返済予定の長期借入金	58,852,130 千円																																																																														
長期借入金	61,784,961 千円																																																																														
<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>429,151 千円</u>																																																																														
合計	121,066,243 千円																																																																														
現金及び預金	608,391 千円																																																																														
信託現金及び信託預金	14,257,031 千円																																																																														
建物（純額）	8,448,374 千円																																																																														
建物附属設備（純額）	2,501,103 千円																																																																														
構築物（純額）	149,004 千円																																																																														
機械及び装置（純額）	12,779 千円																																																																														
工具、器具及び備品（純額）	18,576 千円																																																																														
土地	37,878,309 千円																																																																														
信託建物（純額）	31,576,032 千円																																																																														
信託建物附属設備（純額）	10,831,843 千円																																																																														
信託構築物（純額）	535,607 千円																																																																														
信託機械及び装置（純額）	452,325 千円																																																																														
信託工具、器具及び備品（純額）	43,789 千円																																																																														
<u>信託土地</u>	<u>161,765,558 千円</u>																																																																														
合計	269,078,725 千円																																																																														
短期借入金	11,888,000 千円																																																																														
1 年内返済予定の長期借入金	48,744,052 千円																																																																														
長期借入金	55,547,982 千円																																																																														
<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>428,061 千円</u>																																																																														
合計	116,608,096 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。 <table> <tr><td>基本極度貸付契約の総額</td><td>15,000,000 千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>借入未実行残高</td><td>15,000,000 千円</td></tr> </table>	基本極度貸付契約の総額	15,000,000 千円	借入実行残高	—	借入未実行残高	15,000,000 千円	2. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等 同左																																																																								
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																																																																														
※3. 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	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 同左																																																																														

(b. 損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家 賃) 6,244,046 (共 益 費) 1,055,213 (駐 車 場 使 用 料) 267,736 (施 設 使 用 料) 68,160 (そ の 他 賃 貸 収 入) 709,229 計 8,344,386 その他賃貸事業収入 (一 時 収 益) 10,577 (雑 収 益) 255,766 計 266,344 不動産賃貸事業収益合計 8,610,730 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管 理 委 託 費) 718,928 (公 租 公 課) 736,319 (修 繕 費) 177,532 (保 険 料) 14,306 (諸 経 費) 992,491 (減 価 償 却 費) 1,019,422 不動産賃貸事業費用合計 3,659,001 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,951,729	※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) 5,974,971 (共 益 費) 1,006,597 (駐 車 場 使 用 料) 261,664 (施 設 使 用 料) 74,034 (そ の 他 賃 貸 収 入) 649,895 計 7,967,163 その他賃貸事業収入 (一 時 収 益) 6,387 (雑 収 益) 259,058 計 265,445 不動産賃貸事業収益合計 8,232,609 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管 理 委 託 費) 689,830 (公 租 公 課) 557,703 (修 繕 費) 143,017 (保 険 料) 14,491 (諸 経 費) 930,199 (減 価 償 却 費) 1,011,273 不動産賃貸事業費用合計 3,346,515 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,886,094
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) OfficeA-20 丸石新橋ビル 不動産等売却収入 1,010,000 不動産等売却原価 1,156,434 その他売却費用 8,961 不動産等売却損 155,396 OfficeA-23 パシフィックマークス内神田 不動産等売却収入 2,250,000 不動産等売却原価 2,121,468 その他売却費用 22,225 不動産等売却益 106,306	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) OfficeA-13 アーバンスクエア八重洲 不動産等売却収入 2,550,000 不動産等売却原価 2,233,034 その他売却費用 96,243 不動産等売却益 220,721

RetailA-5 天神吉田ビル	
不動産等売却収入	690,000
不動産等売却原価	1,176,010
その他売却費用	<u>39,214</u>
不動産等売却損	525,224

(c. 投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口の総口数 257,400 口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 同左

(d. キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 21 年 2 月 28 日現在) 現金及び預金 4,744,920 千円 信託現金及び信託預金 16,276,623 千円 有価証券 <u>1,600,000 千円</u> 現金及び現金同等物 <u>22,621,543 千円</u>	※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 21 年 8 月 31 日現在) 現金及び預金 6,141,928 千円 信託現金及び信託預金 <u>14,257,031 千円</u> 現金及び現金同等物 <u>20,398,960 千円</u>

(e. リース取引に関する注記)

前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
オペレーティングリース取引に関する未経過リース料 (貸主側) 1 年内 364,679 千円 1 年超 <u>1,761,668 千円</u> <u>合 計 2,126,348 千円</u>	オペレーティングリース取引に関する未経過リース料 (貸主側) 1 年内 543,567 千円 1 年超 <u>1,609,896 千円</u> <u>合 計 2,153,464 千円</u>

(f. 有価証券に関する注記)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区 分		前 期 (平成21年 2月28日現在)			当 期 (平成21年 8月31日現在)		
		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が貸借対照表計 上額を超えるもの	国債	9,986	9,994	7	9,811	9,875	63
合 計		9,986	9,994	7	9,811	9,875	63

2. その他の有価証券で時価のないもの

区 分	前 期 (平成21年 2月28日現在)	当 期 (平成21年 8月31日現在)
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
譲渡性預金	3, 100, 000	—
合 計	3, 100, 000	—

3. その他の有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

区 分			前 期 (平成21年 2月28日現在)	当 期 (平成21年 8月31日現在)
国 債	1年以内	(千円)	9, 986	—
	1年超5年以内	(千円)	—	9, 811
譲渡性預金	1年以内	(千円)	3, 100, 000	—
合 計		(千円)	3, 109, 986	9, 811

(g. デリバティブ取引関係に関する注記)

前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は金利関連では金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に対する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 ① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同左

(4) 取引にかかるリスクの内容 金利キャップ取引及び金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 (5) 取引にかかるリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。	(4) 取引にかかるリスクの内容 同左 (5) 取引にかかるリスク管理体制 同左
2. 取引の時価等に関する事項 すべてヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	2. 取引の時価等に関する事項 同左

(h. 関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

(追加情報)

当会計期間より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 11 号 平成 18 年 10 月 17 日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 13 号 平成 18 年 10 月 17 日）を適用しています。これによる開示対象範囲の変更はありません。

当期（自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

(i. 税効果会計に関する注記)

前 期 (平成21年2月28日現在)	当 期 (平成21年8月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)
(1) 流動資産	(1) 流動資産
未払事業所税損金不算入額 1,329 千円	未払事業税損金不算入額 1,319 千円
未払事業税損金不算入額 766 千円	未払不動産取得税相当額 1,915 千円
未払固定資産税等相当額 8,841 千円	預り金加算額 5,034 千円
未払不動産取得税相当額 4,758 千円	繰延ヘッジ損益 4,272 千円
繰延ヘッジ損益 33,150 千円	その他 2,072 千円
その他 3 千円	小計 14,613 千円
小計 48,850 千円	
(2) 固定資産	(2) 固定資産
繰延ヘッジ損益 104,182 千円	繰延ヘッジ損益 95,376 千円
小計 104,182 千円	小計 95,376 千円
(繰延税金資産の純額) 153,032 千円	(繰延税金資産の純額) 109,989 千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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 39.33%
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 $\Delta 39.45\%$	支払配当の損金算入額 $\Delta 39.10\%$
その他 $\Delta 0.09\%$	その他 0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 $\Delta 0.15\%$	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.26%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	—
「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 なお、この税率の変更による影響額は軽微です。	

（j. 退職給付に関する注記）

前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

（k. 1口当たり情報に関する注記）

前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
1口当たり純資産額 461,860 円 1口当たり当期純利益 9,096 円	1口当たり純資産額 461,819 円 1口当たり当期純利益 8,830 円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益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については、潜在投資口がないため記載しておりません。	なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益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の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
当期純利益 (千円)	2,341,474	2,272,959
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 (千円)	2,341,474	2,272,959
期中平均投資口数 (口)	257,400	257,400

（1. 重要な後発事象に関する注記）

前 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当 期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
1. 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21年3月19日付で当該特定資産の譲渡を決定し、平成21年3月24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-13 物件名称 アーバンスクエア八重洲ビル 譲渡価格（注1） 2,550,000千円 所在地（注2） 東京都中央区 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21年3月24日 譲渡日 平成21年3月24日 譲渡先 国内一般事業会社となりますが、開示することについて、同意を得られていません。 損益に及ぼす影響 不動産売却益約218百万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、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、平成21年3月24日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成21年3月27日付で借入れの実行を完了しています。 【タームローンV号（期間：3か月）】 ①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行 ②借入金額：3,524,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年4月27日から平成21年5月26日までの期間の適用利率は1.87182%（注1） ④借入実行日：平成21年3月27日 ⑤返済期日：平成21年6月29日 ⑥担保の有無：有担保 ⑦保証の有無：無保証 【タームローンW号（期間：3か月）】 ①借入先：三菱UFJ信託銀行株式会社 ②借入金額：3,524,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年4月27日から平成21年5月26日までの期間の適用利率は1.87182%（注1） ④借入実行日：平成21年3月27日 ⑤返済期日：平成21年6月29日 ⑥担保の有無：有担保 ⑦保証の有無：無保証 【タームローンX号（期間：3か月）】 ①借入先：株式会社みずほコーポレート銀行 ②借入金額：3,524,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年4月27日から平成21年5月26日までの期間の適用利率は1.87182%（注1） ④借入実行日：平成21年3月27日 ⑤返済期日：平成21年6月29日 ⑥担保の有無：有担保 ⑦保証の有無：無保証 【タームローンY号（期間：3か月）】 ①借入先：株式会社あおぞら銀行 ②借入金額：1,321,000千円	1. 資金の借入 本投資法人は、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、平成21年9月24日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成21年9月28日付で借入れの実行を完了しています。 【タームローン34号（期間：3か月）】 ①借入先：株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社 ②借入金額：53,485,135千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+1.50% （但し、初回の基準金利については、借入先金融機関が合理的に決定する利率。） 平成21年9月28日から平成21年10月27日までの期間の適用利率は1.81000%（注） ④借入実行日：平成21年9月28日 ⑤返済期日：平成21年12月28日 ⑥担保の有無：有担保 ⑦保証の有無：無保証 （注）直近期間の適用利率を記載しています。

③利率 : 全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年4月27日から平成21年5月26日までの期間の適用利率は1.87182%（注1） ④借入実行日 : 平成21年3月27日 ⑤返済期日 : 平成21年6月29日 ⑥担保の有無 : 有担保 ⑦保証の有無 : 無保証 【タームローンZ号（期間：3か月）】 ①借入先 : 株式会社新生銀行 ②借入金額 : 881,000千円 ③利率 : 全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年4月27日から平成21年5月26日までの期間の適用利率は1.87182%（注1） ④借入実行日 : 平成21年3月27日 ⑤返済期日 : 平成21年6月29日 ⑥担保の有無 : 有担保 ⑦保証の有無 : 無保証 【タームローン27号(注2)（期間：3か月）】 ①借入先 : 全国信用協同組合連合会 ②借入金額 : 926,000千円 ③利率 : 全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年4月27日から平成21年5月26日までの期間の適用利率は1.87182%（注1） ④借入実行日 : 平成21年3月27日 ⑤返済期日 : 平成21年6月29日 ⑥担保の有無 : 有担保 ⑦保証の有無 : 無保証 （注1）直近期間の適用利率を記載しています。 （注2）従来、本投資法人の借入名称にはアルファベットを用いてきました（A号からZ号の合計26契約）が、27件目以降の契約については算用数字を用いることとします。	
3. 資金の返済 本投資法人は、平成20年12月26日付担保基本協定書に基づき、前記「1. 資産の譲渡」記載の譲渡代金の一部をもって、平成21年3月24日付で下記の通り既存借入金の一部期限前弁済について返済を完了しています。 【タームローンC号】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社新生銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社、農林中央金庫 ②平成21年2月末借入残高 : 37,149,185千円	2. 資金の返済 本投資法人は、前記「1. 資金の借入」及び手元資金をもって、平成21年9月28日付で元本返済期日が到来した以下の既存借入金について返済を完了しています。 【タームローンC号】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社新生銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社、農林中央金庫 ②返済金額 : 36,606,205千円（注1） ③返済日 : 平成21年9月28日

③一部期限前弁済金額 : 542,980千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 36,606,205千円 ⑤元本返済期日 : 平成21年9月27日 【タームローンD号】 ①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 3,421,635千円 ③一部期限前弁済金額 : 50,011千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 3,371,624千円 ⑤元本返済期日 : 平成21年9月27日 【タームローンE号】 ①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 2,150,742千円 ③一部期限前弁済金額 : 31,435千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 2,119,306千円 ⑤元本返済期日 : 平成21年9月27日 【タームローンF号（トランシェA）】 ①借入先 : 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、株式会社広島銀行、株式会社三重銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 4,888,050千円 ③一部期限前弁済金額 : 71,444千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 4,816,605千円 ⑤元本返済期日 : 平成24年3月30日 【タームローンF号（トランシェB）】 ①借入先 : 大同生命保険株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 1,955,220千円 ③一部期限前弁済金額 : 28,577千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642千円 ⑤元本返済期日 : 平成24年3月30日 【タームローンG号】 ①借入先 : 大同生命保険株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 1,955,220千円 ③一部期限前弁済金額 : 28,577千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642千円 ⑤元本返済期日 : 平成24年6月26日 【タームローンI号】 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平成21年2月末借入残高 : 16,130,567千円	④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 【タームローンD号】 ①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②返済金額 : 3,371,624千円(注2) ③返済日 : 平成21年9月28日 ④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 【タームローンE号】 ①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②返済金額 : 2,119,306千円(注3) ③返済日 : 平成21年9月28日 ④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 【タームローン28号】 ①借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 ②返済金額 : 3,504,000千円 ③返済日 : 平成21年9月28日 ④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 【タームローン29号】 ①借入先 : 三菱UFJ信託銀行株式会社 ②返済金額 : 3,504,000千円 ③返済日 : 平成21年9月28日 ④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 【タームローン30号】 ①借入先 : 株式会社みずほコーポレート銀行 ②返済金額 : 3,504,000千円 ③返済日 : 平成21年9月28日 ④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 【タームローン32号】 ①借入先 : 株式会社新生銀行 ②返済金額 : 876,000千円 ③返済日 : 平成21年9月28日 ④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 【タームローン33号】 ①借入先 : 全国信用協同組合連合会 ②返済金額 : 500,000千円 ③返済日 : 平成21年9月28日 ④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
---	---

③一部期限前弁済金額 : 235,767千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 15,894,799千円 ⑤元本返済期日 : 平成21年3月27日 【タームローンJ号】 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平成21年2月末借入残高 : 12,708,931千円 ③一部期限前弁済金額 : 185,756千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 12,523,175千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月27日 【タームローンK号】 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平成21年2月末借入残高 : 1,955,220千円 ③一部期限前弁済金額 : 28,577千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642千円 ⑤元本返済期日 : 平成23年9月27日 【タームローンL号】 ①借入先 : 株式会社日本政策投資銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 977,610千円 ③一部期限前弁済金額 : 14,288千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 963,321千円 ⑤元本返済期日 : 平成23年9月27日 【タームローンN号】 ①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 1,955,220千円 ③一部期限前弁済金額 : 28,577千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月27日 【タームローンO号】 ①借入先 : 株式会社あおぞら銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 3,226,113千円 ③一部期限前弁済金額 : 47,153千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 3,178,959千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年11月29日 【タームローンQ号】 ①借入先 : 株式会社日本政策投資銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 1,955,220千円 ③一部期限前弁済金額 : 28,577千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642千円	(注1) 平成21年2月26日及び平成21年3月24日付で、当初借入金額38,000百万円のうち合計1,393百万円について一部期限前弁済をしています。 (注2) 平成21年2月26日及び平成21年3月24日付で、当初借入金額3,500百万円のうち合計128百万円について一部期限前弁済をしています。 (注3) 平成21年2月26日及び平成21年3月24日付で、当初借入金額2,200百万円のうち合計80百万円について一部期限前弁済をしています。
---	--

⑤元本返済期日 : 平成23年9月27日 【タームローンR号】 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平成21年2月末借入残高 : 14,175,347千円 ③一部期限前弁済金額 : 207,189千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 13,968,157千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月29日 【タームローンS号】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 6,745,510千円 ③一部期限前弁済金額 : 98,593千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 6,646,916千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年4月30日 【タームローンT号】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 6,354,465千円 ③一部期限前弁済金額 : 92,878千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 6,261,587千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年10月29日 【タームローンU号】 ①借入先 : 住友信託銀行株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 2,932,830千円 ③一部期限前弁済金額 : 42,866千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 2,889,963千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月29日 また、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21年3月27日付で元本返済期限が到来した以下の既存借入金について返済を完了しています。 【タームローンI号】 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返済金額 : 15,894,799千円(注) ③返済日 : 平成21年3月27日 ④元本返済方法 : 一括返済 (注)平成21年2月26日及び平成21年3月24日付で、当初借入金額16,500百万円のうち合計605百万円について一部期限前弁済をしています。	
---	--

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立の日から平成21年8月31日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	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:更生会社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。

4. 役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

平成21年8月31日現在、本投資法人における投資状況の概要は、以下の通りです。

資産の種類	用途 (注1)	投資対象地域 (注1)	保有総額 (千円) (注2)	対総資産比率 (注3)
不動産信託受益権	オフィスビル	東京圏	98,655,458	35.5%
		大阪圏及び名古屋圏	35,170,133	12.7%
		その他都市圏	3,468,497	1.2%
	商業施設	関東大都市圏	24,742,757	8.9%
		関西大都市圏	36,296,297	13.1%
		中部大都市圏	—	—
		その他都市圏	6,872,012	2.5%
	不動産	オフィスビル	東京圏	38,205,352
大阪圏及び名古屋圏			—	—
その他都市圏			—	—
商業施設		関東大都市圏	—	—
		関西大都市圏	3,153,529	1.1%
		中京大都市圏	8,039,128	2.9%
		その他都市圏	1,450,102	0.5%
預金その他資産			21,560,736	7.8%
資産合計			277,614,004	100.0%

(注1) 本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

(注2) 「保有総額」には、平成21年8月31日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

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

	金額（千円）	総資産に対する比率
負債総額	158,741,690	57.2%
純資産額	118,872,314	42.8%
資産総額	277,614,004	100.0%

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

上場取引所	種類	銘柄	数量 (千円)	簿価 (千円)	時価 (千円)	利率	投資 比率	償還期限
—	国債証券	分離元本振替 国庫債券 (5年 第69回)	10,000	9,811	9,875	—	0.0%	平成24年12月20日

(注1) 平成21年8月31日現在、本投資法人の投資有価証券は上記のみです。

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

②投資不動産物件

a. 取得価格及び投資比率

平成21年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の取得価格及び投資比率は、以下の通りです。

エリア	用途/類型 (注1)	投資対象 地域(注1)	物件番号	物件名称	取得価格 (千円)(注2)	投資 比率 (注3)		
中心 市街地	オフィスビル	東京圏	Office A-1	日立ハイテクビルディング	18,100,000	7.3%		
			Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	15,100,000	6.1%		
			Office A-3	パシフィックマークス築地	11,100,000	4.4%		
			Office A-4	パシフィックマークス月島	8,080,000	3.2%		
			Office A-5	パシフィックマークス西新宿	7,680,000	3.1%		
			Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,110,000	2.9%		
			Office A-7	パシフィックマークス新浦安	4,700,000	1.9%		
			Office A-8	大森シティビル	3,920,000	1.6%		
			Office A-9	赤坂氷川ビル	3,385,000	1.4%		
			Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	3,050,000	1.2%		
			Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,550,000	1.0%		
			Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	2,450,000	1.0%		
			Office A-15	横浜相生町ビル	1,710,000	0.7%		
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1,700,000	0.7%		
			Office A-22	パシフィックマークス新川	3,540,000	1.4%		
			Office A-24	パシフィックマークス目白	2,008,000	0.8%		
			Office A-25	パシフィックマークス川崎	15,100,000	6.1%		
			Office A-26	藤和浜松町ビル	7,242,200	2.9%		
			Office A-27	リーラヒジリザカ	4,300,000	1.7%		
			Office A-28	パシフィックマークス青葉台	3,050,000	1.2%		
			Office A-29	大塚HTビル	2,000,000	0.8%		
			Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	5,100,000	2.0%		
			Office A 小計				132,975,200	53.3%
			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	8,950,000	3.6%	
				Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	5,573,000	2.2%	
				Office B-3	名古屋錦シティビル	5,180,000	2.1%	
				Office B-4	パシフィックマークス江坂	14,500,000	5.8%	
			Office B 小計				34,203,000	13.7%
			その他都市圏	Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	2,250,000	0.9%	
				Office C-2	新札幌センタービル	1,225,000	0.5%	
	Office C 小計				3,475,000	1.4%		
	オフィスビル 小計					170,653,200	68.4%	
	中心市街地型 商業施設	関東大都市圏	Retail A-6	アルポーレ神宮前	2,525,000	1.0%		
			Retail A-1	心斎橋OPA本館	31,800,000	12.7%		
		関西大都市圏	Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	3,500,000	1.4%		
			その他都市圏	Retail A-3	パシフィーク天神	3,700,000	1.5%	
		Retail A-4		アルポーレ天神	1,440,000	0.6%		
		Retail A-7		アルポーレ仙台	3,100,000	1.2%		
		Retail A 小計				46,065,000	18.5%	
	中心市街地 小計					216,718,200	86.9%	
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	17,310,000	6.9%		
		関西大都市圏	Retail B-2	ベルファエ宇治	3,200,000	1.3%		
		Retail B 小計				20,510,000	8.2%	
	都市周辺型 単一商業施設	関東大都市圏	Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	4,395,000	1.8%		
		中京大都市圏	Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	7,850,000	3.1%		
		Retail C 小計				12,245,000	4.9%	
	商業施設 小計				78,820,000	31.6%		
	都市周辺地域 小計				32,755,000	13.1%		
ポートフォリオ合計					249,473,200	100.0%		

(注1) 本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

(注2) 「取得価格」には、受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を、千円未満

を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。
 (注3)「投資比率」には、取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

b. ポートフォリオの分散状況

平成21年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等のイ. エリア別の分散状況、ロ. 用途別の分散状況、ハ. 地域別の分散状況、ニ. 規模別の分散状況及びホ. 築年数別の分散状況は、以下の通りです。

イ. エリア別の分散状況

エリア（注1）	物件数	取得価格 （千円）（注2）	比率（注3）
中心市街地	34	216,718,200	86.9%
都市周辺地域	4	32,755,000	13.1%
合計	38	249,473,200	100.0%

ロ. 用途別の分散状況

用途（注1）	物件数	取得価格 （千円）（注2）	比率（注3）
オフィスビル	28	170,653,200	68.4%
商業施設	中心市街地型商業施設	46,065,000	18.5%
	都市周辺型複合商業施設	20,510,000	8.2%
	都市周辺型単一商業施設	12,245,000	4.9%
	小計	78,820,000	31.6%
合計	38	249,473,200	100.0%

ハ. 地域別の分散状況

用途（注1）	地域（注1）	物件数	取得価格 （千円）（注2）	比率（注3）	
				用途別	ポートフォリオ全体
オフィスビル	東京圏	22	132,975,200	77.9%	53.3%
	大阪圏及び名古屋圏	4	34,203,000	20.0%	13.7%
	その他都市圏	2	3,475,000	2.0%	1.4%
	小計	28	170,653,200	100.0%	68.4%
商業施設	関東大都市圏	3	24,230,000	30.7%	9.7%
	関西大都市圏	3	38,500,000	48.8%	15.4%
	中京大都市圏	1	7,850,000	10.0%	3.1%
	その他都市圏	3	8,240,000	10.5%	3.3%
	小計	10	78,820,000	100.0%	31.6%
合計		38	249,473,200	—	100.0%

ニ. 規模別の分散状況

(i) 取得価格ベース

用途（注1）	規模	物件数	取得価格 （千円）（注2）	比率（注3）	
				用途別	ポートフォリオ全体
オフィスビル	100億円以上	5	73,900,000	43.3%	29.6%
	50億円以上100億円未満	8	54,915,200	32.2%	22.0%
	30億円以上50億円未満	7	25,945,000	15.2%	10.4%
	30億円未満	8	15,893,000	9.3%	6.4%
	小計	28	170,653,200	100.0%	68.4%
商業施設	100億円以上	2	49,110,000	62.3%	19.7%
	50億円以上100億円未満	1	7,850,000	10.0%	3.1%
	30億円以上50億円未満	5	17,895,000	22.7%	7.2%
	30億円未満	2	3,965,000	5.0%	1.6%
	小計	10	78,820,000	100.0%	31.6%
合計		38	249,473,200	—	100.0%

(ii) 延床面積ベース

・オフィスビル

規模	物件数	取得価格 （千円）（注2）	比率 （注3）
10,000㎡以上	9	99,320,000	58.2%
3,000㎡以上10,000㎡未満	14	56,725,200	33.2%
3,000㎡未満	5	14,608,000	8.6%
合計	28	170,653,200	100.0%

・商業施設

規模	物件数	取得価格 （千円）（注2）	比率 （注3）
50,000㎡以上	2	25,160,000	31.9%
30,000㎡以上50,000㎡未満	1	3,200,000	4.1%
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	36,195,000	45.9%
10,000㎡未満	5	14,265,000	18.1%
合計	10	78,820,000	100.0%

ホ. 築年数別の分散状況

築年数	物件数	取得価格 （千円）（注2）	比率 （注3）
築5年未満	5	40,770,000	16.3%
築5年以上築10年未満	1	11,100,000	4.4%
築10年以上築20年未満	23	126,217,200	50.6%
築20年以上	9	71,386,000	28.6%
合計	38	249,473,200	100.0%

取得価格に基づき、平成21年8月31日現在の加重平均した築年数は、ポートフォリオ全体については、16.27年、オフィスビルについては、18.73年、商業施設については、10.96年です（それぞれ小数第3位以下を四捨五入して記載しています。）。

（注1）本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

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

（注3）「比率」には、取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

c. 賃貸状況の概要

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積に占める割合 (注3)
Office A-1	日立ハイテクビルディング	15,781.64	15,610.58	4.9%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	11,480.61	10,975.93	3.5%
Office A-3	パシフィックマークス築地	5,971.45	5,971.45	1.9%
Office A-4	パシフィックマークス月島	9,336.27	6,262.70	2.0%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	5,936.89	5,566.81	1.8%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	10,863.77	8,663.74	2.7%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	8,709.37	8,709.37	2.8%
Office A-8	大森シティビル	4,929.82	4,929.82	1.6%
Office A-9	赤坂氷川ビル	3,438.23	3,438.23	1.1%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	1,972.43	1,972.43	0.6%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,631.17	2,631.17	0.8%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	1,675.13	1,675.13	0.5%
Office A-15	横浜相生町ビル	2,467.86	1,933.14	0.6%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	3,137.42	2,630.85	0.8%
Office A-22	パシフィックマークス新川	4,116.33	4,116.33	1.3%
Office A-24	パシフィックマークス目白	1,266.92	1,266.92	0.4%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	7,379.96	6,601.29	2.1%
Office A-26	藤和浜松町ビル	4,788.32	4,788.32	1.5%
Office A-27	リーラヒジリザカ	4,255.02	4,255.02	1.3%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	2,486.40	2,206.30	0.7%
Office A-29	大塚HTビル	1,794.71	1,794.71	0.6%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	1,761.94	1,761.94	0.6%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	11,035.23	10,542.53	3.3%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	7,621.89	7,018.96	2.2%
Office B-3	名古屋錦シティビル	5,617.28	5,340.90	1.7%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	20,088.58	19,885.58	6.3%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	4,771.78	4,667.02	1.5%
Office C-2	新札幌センタービル	2,798.67	2,703.60	0.9%
Retail A-1	心斎橋OPA本館	27,025.42	27,025.42	8.6%
Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	4,858.61	4,858.61	1.5%
Retail A-3	パシフィック天神	2,988.40	1,954.90	0.6%
Retail A-4	アルボーレ天神	882.64	882.64	0.3%
Retail A-6	アルボーレ神宮前	952.31	952.31	0.3%
Retail A-7	アルボーレ仙台	3,147.29	3,147.29	1.0%
Retail B-1	モラージュ柏	40,017.77	38,346.25	12.2%
Retail B-2	ベルファエ宇治	14,883.43	14,427.57	4.6%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	54,606.34	17.3%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	11,345.09	11,345.09	3.6%
合計		328,822.39	315,467.19	100.0%

(注1)「賃貸可能面積」には、平成21年8月31日現在の、個々の信託不動産又は不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。

(注2)「賃貸面積」には、平成21年8月31日現在の、賃貸可能面積のうち実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として信託不動産に関しては信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナント、不動産に関しては投資法人又はマスターリース会社とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいて記載しています。ただし、賃貸借契約時に、坪数換算で契約を締結しているものについては、当該契約面積について当該坪数を0.3025で除した数値を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

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

物件番号	物件名称	第6期 (平成20年9月1日～平成21年2月28日)				第7期 (平成21年3月1日～平成21年8月31日)			
		テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末 時点 (注2)	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末 時点 (注2)	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
Office A-1	日立ハイテクビルディング	- (2)	100.0%	480,355	5.6%	- (1)	98.9%	479,141	5.8%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	1 (10)	91.6%	535,272	6.2%	1 (11)	95.6%	465,058	5.6%
Office A-3	パシフィックマークス築地	1 (1)	100.0%	301,549	3.5%	1 (1)	100.0%	301,025	3.7%
Office A-4	パシフィックマークス月島	- (4)	67.1%	338,805	3.9%	- (4)	67.1%	203,244	2.5%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	1 (18)	93.4%	279,973	3.3%	1 (20)	93.8%	263,723	3.2%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	1 (13)	100.0%	339,906	3.9%	1 (10)	79.7%	329,991	4.0%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	1 (7)	100.0%	253,496	2.9%	1 (9)	100.0%	256,111	3.1%
Office A-8	大森シティビル	1 (8)	100.0%	177,715	2.1%	1 (8)	100.0%	177,847	2.2%
Office A-9	赤坂氷川ビル	1 (1)	100.0%	117,811	1.4%	1 (1)	100.0%	122,899	1.5%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	1 (1)	100.0%	86,520	1.0%	1 (1)	100.0%	86,520	1.1%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	1 (8)	100.0%	78,487	0.9%	1 (8)	100.0%	86,061	1.0%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	- (6)	94.4%	74,923	0.9%	- (7)	100.0%	77,512	0.9%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル (注5)	- (10)	100.0%	96,742	1.1%	- (-)	-	15,376	0.2%
Office A-15	横浜相生町ビル	1 (12)	75.9%	69,108	0.8%	1 (13)	78.3%	60,079	0.7%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1 (9)	78.4%	72,066	0.8%	1 (9)	83.9%	76,198	0.9%
Office A-20	丸石新橋ビル (注6)	- (-)	-	44,959	0.5%	- (-)	-	-	-
Office A-22	パシフィックマークス新川	1 (9)	100.0%	147,672	1.7%	1 (9)	100.0%	138,549	1.7%
Office A-23	パシフィックマークス内神田 (注6)	- (-)	-	83,046	1.0%	1 (-)	-	-	-
Office A-24	パシフィックマークス目白	1 (3)	100.0%	73,420	0.9%	1 (3)	100.0%	73,510	0.9%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	- (36)	93.9%	352,176	4.1%	- (35)	89.4%	333,576	4.1%
Office A-26	藤和浜松町ビル	1 (16)	100.0%	227,521	2.6%	1 (16)	100.0%	229,661	2.8%
Office A-27	リーラヒジリザカ	- (15)	100.0%	150,780	1.8%	- (15)	100.0%	153,942	1.9%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	1 (5)	88.7%	85,170	1.0%	1 (5)	88.7%	76,012	0.9%
Office A-29	大塚HTビル	- (6)	100.0%	61,224	0.7%	- (6)	100.0%	62,530	0.8%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	- (10)	88.1%	83,993	1.0%	- (11)	100.0%	96,504	1.2%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	1 (24)	94.7%	396,412	4.6%	1 (24)	95.5%	373,431	4.5%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	1 (17)	92.1%	212,009	2.5%	1 (17)	92.1%	211,803	2.6%
Office B-3	名古屋錦シティビル	1 (12)	95.1%	171,544	2.0%	1 (12)	95.1%	161,345	2.0%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	1 (27)	97.4%	544,155	6.3%	1 (31)	99.0%	553,568	6.7%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	1 (11)	96.7%	110,435	1.3%	1 (12)	97.8%	109,503	1.3%
Office C-2	新札幌センタービル	1 (18)	100.0%	69,298	0.8%	1 (17)	96.6%	68,278	0.8%
Retail A-1	心斎橋OPA本館	1 (1)	100.0%	663,319	7.7%	1 (1)	100.0%	709,388	8.6%
Retail A-2	心斎橋OPA きれい館	1 (1)	100.0%	87,768	1.0%	1 (1)	100.0%	87,768	1.1%
Retail A-3	パシフィーク天神	1 (11)	65.3%	112,478	1.3%	1 (12)	65.4%	93,501	1.1%
Retail A-4	アルポーレ天神	- (6)	100.0%	42,594	0.5%	- (6)	100.0%	41,535	0.5%
Retail A-5	天神吉田ビル (注6)	- (-)	-	38,067	0.4%	- (-)	-	-	-
Retail A-6	アルポーレ神宮前	- (1)	100.0%	53,220	0.6%	- (1)	100.0%	51,350	0.6%
Retail A-7	アルポーレ仙台	1 (5)	100.0%	123,687	1.4%	1 (5)	100.0%	124,267	1.5%
Retail B-1	モラージュ柏	1 (96)	97.2%	769,653	8.9%	1 (97)	95.8%	761,835	9.3%
Retail B-2	ベルファ宇治	1 (29)	85.6%	228,617	2.7%	1 (34)	96.9%	210,552	2.6%

物件番号	物件名称	第6期 (平成20年9月1日～平成21年2月28日)				第7期 (平成21年3月1日～平成21年8月31日)			
		テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末 時点 (注2)	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末 時点 (注2)	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	- (1)	100.0%	242,767	2.8%	- (1)	100.0%	242,785	2.9%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	1 (1)	100.0%	132,000	1.5%	1 (1)	100.0%	266,615	3.2%
合計		(471)	96.0%	8,610,730	100.0%	(475)	95.9%	8,232,609	100.0%

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

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

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

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

(注5) 平成21年3月24日付で譲渡しています。

(注6) 平成21年2月26日付で譲渡しています。

d. 稼働率の推移

物件番号	物件名称	稼働率の推移(注1)					
		平成21年 3月末	平成21年 4月末	平成21年 5月末	平成21年 6月末	平成21年 7月末	平成21年 8月末
Office A-1	日立ハイテクビルディング	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	89.4%	89.4%	89.4%	89.4%	93.4%	95.6%
Office A-3	パシフィックマークス築地	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-4	パシフィックマークス月島	67.1%	67.1%	67.1%	67.1%	67.1%	67.1%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	87.6%	87.6%	87.6%	87.6%	90.4%	93.8%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.7%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	100.0%	92.5%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-8	大森シティビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-9	赤坂氷川ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	94.4%	94.4%	94.4%	94.4%	100.0%	100.0%
Office A-15	横浜相生町ビル	75.9%	68.1%	59.0%	64.2%	75.9%	78.3%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	78.4%	89.2%	89.2%	83.9%	83.9%	83.9%
Office A-22	パシフィックマークス新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-24	パシフィックマークス目白	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	90.1%	88.8%	87.0%	84.3%	85.7%	89.4%
Office A-26	藤和浜松町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-27	リーラヒジリザカ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	88.7%	88.7%	88.7%	88.7%	88.7%	88.7%
Office A-29	大塚HTビル	100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	91.7%	100.0%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	100.0%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%
Office B-3	名古屋錦シティビル	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	97.8%	94.1%	97.0%	97.3%	97.3%	99.0%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	94.5%	97.8%
Office C-2	新札幌センタービル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%
Retail A-1	心斎橋OPA本館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-3	パシフィック天神	65.3%	65.3%	65.3%	60.7%	49.6%	65.4%
Retail A-4	アルボーレ天神	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-6	アルボーレ神宮前	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-7	アルボーレ仙台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail B-1	モラージュ柏	97.7%	97.4%	95.5%	96.2%	95.8%	95.8%
Retail B-2	ベルファ宇治	87.5%	87.5%	87.6%	87.5%	87.5%	96.9%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計		95.9%	95.5%	95.4%	95.5%	95.6%	95.9%

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

最近5年間の稼働率（注2）	平成21年8月31日	95.9%
	平成21年2月28日	96.0%
	平成20年8月31日	97.9%
	平成20年2月29日	97.8%
	平成19年8月31日	96.7%
	平成19年2月28日	96.4%
	平成18年8月31日	—%

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

e. 運用資産の資本的支出

イ. 資本的支出の予定

平成21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	不動産等の名称（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-8	大森シティビル （東京都大田区）	機械式駐車場更新工事	自 平成21年4月 至 平成21年11月	87,000	3,000	3,000
Office A-9	赤坂氷川ビル （東京都港区）	個別空調化工事	自 平成21年8月 至 平成22年1月	170,000	52,620	52,620
Office A-9	赤坂氷川ビル （東京都港区）	中央監視盤更新工事	自 平成21年8月 至 平成22年1月	28,000	-	-
Retail A-3	パシフィック天神 （福岡県福岡市）	101区画入口変更工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	16,500	-	-
Retail B-1	モラージュ柏 （千葉県柏市）	飲食店舗導入内装工事	自 平成22年2月 至 平成22年2月	45,000	-	-

ロ. 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が行っ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	不動産等の名称（所在地）	目的	実施期間	工事支払金額 （千円）
Office A-1	日立ハイテクビルディング （東京都港区）	トイレ改修工事	自 平成21年5月 至 平成21年8月	41,215
Office A-4	パシフィックマークス月島 （東京都中央区）	専有部インターホン 更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年3月	9,312
Office B-1	パシフィックマークス西梅田 （大阪府大阪市）	立体駐車場改修工事	自 平成21年8月 至 平成21年8月	8,477
Retail A-3	パシフィック天神 （福岡県福岡市）	屋根改修工事	自 平成21年6月 至 平成21年8月	14,915
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店 （愛知県尾張旭市）	屋内トイレ改修工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	9,503
その他の資本的支出				253,628
合計				337,052

ハ. 長期修繕計画のために積立てた金銭

営業期間	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成19年 3月1日	自 平成19年 9月1日	自 平成20年 3月1日	自 平成20年 9月1日	自 平成21年 3月1日
	至 平成19年 8月31日	至 平成20年 2月29日	至 平成20年 8月31日	至 平成21年 2月28日	至 平成21年 8月31日
前期末積立金残高（千円）	105,962	301,488	349,435	336,633	274,119
当期積立額（千円）	292,985	281,895	208,055	233,537	279,814
当期積立金取崩額（千円）	97,459	233,948	220,858	296,051	142,635
次期繰越額（千円）	301,488	349,435	336,633	274,119	411,298

f. 運用資産に係る期末算定価額の概要

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

物件番号	物件名称	取得時鑑定 評価額 (千円) (注)	期末 算定価額 (千円) (注)	期末算定価額の概要（注）						不動産鑑定機関
				収益価格					積算価格 (千円)	
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り	DCF法に よる価格 (千円)	割引率	最終還元 利回り		
Office A-1	日立ハイテクビルディング	17,200,000	17,010,000	17,400,000	4.5%	16,840,000	4.5%	4.6%	16,760,000	株式会社立地評価研究所
Office A-2	パシフィックマークス 新宿パークサイド	15,100,000	15,560,000	15,950,000	4.8%	15,390,000	4.8%	4.9%	9,700,000	株式会社立地評価研究所
Office A-3	パシフィックマークス 築地	11,100,000	10,400,000	10,500,000	4.8%	10,400,000	4.6%	4.9%	6,935,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-4	パシフィックマークス 月島	8,360,000	8,050,000	8,160,000	5.2%	8,000,000	5.0%	5.4%	5,669,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-5	パシフィックマークス 西新宿	7,680,000	8,100,000	8,300,000	4.6%	7,900,000	4.5%	4.9%	7,890,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-6	パシフィックマークス 横浜イースト	7,340,000	8,220,000	8,330,000	5.5%	8,170,000	5.6%	5.8%	4,860,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A-7	パシフィックマークス 新浦安	5,180,000	5,210,000	5,340,000	5.6%	5,160,000	5.4%	5.8%	4,310,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-8	大森シティビル	3,920,000	4,320,000	4,350,000	5.8%	4,280,000	5.6%	6.0%	3,680,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-9	赤坂氷川ビル	3,385,000	3,250,000	3,210,000	5.2%	3,270,000	5.1%	5.4%	4,088,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-10	パシフィックマークス 渋谷公園通	3,100,000	2,840,000	2,870,000	5.2%	2,800,000	5.0%	5.4%	2,020,000	株式会社不動産投資研究所
Office A-11	パシフィックマークス 日本橋富沢町	2,550,000	2,470,000	2,500,000	5.1%	2,450,000	4.9%	5.3%	1,556,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-12	パシフィックマークス 赤坂見附	2,670,000	2,560,000	2,770,000	4.5%	2,560,000	4.5%	4.8%	2,530,000	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
Office A-15	横浜相生町ビル	1,720,000	1,300,000	1,320,000	5.6%	1,270,000	5.4%	5.9%	1,110,000	株式会社不動産投資研究所
Office A-16	パシフィックマークス 新横浜	1,870,000	1,830,000	1,830,000	5.7%	1,830,000	5.8%	6.0%	1,150,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A-22	パシフィックマークス 新川	3,710,000	3,710,000	3,790,000	5.2%	3,670,000	5.0%	5.5%	2,676,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-24	パシフィックマークス 目白	2,200,000	2,030,000	2,080,000	5.6%	1,980,000	5.4%	5.8%	870,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-25	パシフィックマークス 川崎	14,300,000	12,000,000	12,360,000	4.8%	11,850,000	4.8%	4.9%	6,490,000	株式会社立地評価研究所
Office A-26	藤和浜松町ビル	7,251,000	6,650,000	6,740,000	5.0%	6,610,000	4.8%	5.2%	3,300,000	大和不動産鑑定株式会社
Office A-27	リーラヒジリザカ	4,330,000	3,830,000	3,900,000	5.2%	3,800,000	5.0%	5.4%	3,000,000	大和不動産鑑定株式会社
Office A-28	パシフィックマークス 青葉台	2,920,000	2,130,000	2,150,000	5.9%	2,100,000	5.7%	6.1%	2,040,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-29	大塚HIビル	2,030,000	1,680,000	1,740,000	5.0%	1,650,000	4.9%	5.2%	807,000	株式会社立地評価研究所
Office A-30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	4,840,000	3,900,000	4,050,000	4.5%	3,840,000	4.3%	4.7%	2,270,000	大和不動産鑑定株式会社
Office B-1	パシフィックマークス 西梅田	9,490,000	9,950,000	10,100,000	5.4%	9,790,000	5.1%	5.7%	7,220,000	森井総合鑑定株式会社
Office B-2	パシフィックマークス 肥後橋	5,573,000	5,400,000	5,470,000	5.3%	5,370,000	5.3%	5.4%	3,150,000	株式会社立地評価研究所
Office B-3	名古屋錦シティビル	5,182,000	4,010,000	4,110,000	5.2%	3,960,000	5.2%	5.3%	2,220,000	株式会社立地評価研究所
Office B-4	パシフィックマークス 江坂	14,500,000	13,000,000	13,100,000	5.6%	12,800,000	5.4%	5.8%	10,074,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office C-1	パシフィックマークス 札幌北一条	2,400,000	2,230,000	2,240,000	6.4%	2,220,000	6.2%	6.6%	1,324,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office C-2	新札幌センタービル	1,250,000	1,160,000	1,170,000	6.3%	1,150,000	6.3%	6.4%	730,000	株式会社立地評価研究所
Retail A-1	心斎橋OPA本館	31,900,000	29,200,000	30,900,000	4.0%	29,200,000	4.0%	4.3%	23,400,000	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	3,500,000	3,080,000	3,260,000	4.7%	3,080,000	4.7%	5.0%	2,280,000	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
Retail A-3	パシフィーク天神	4,100,000	3,070,000	3,080,000	5.6%	3,060,000	5.4%	5.8%	3,083,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Retail A-4	アルポーレ天神	1,500,000	1,210,000	1,230,000	5.1%	1,190,000	4.9%	5.3%	965,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Retail A-6	アルポーレ神宮前	2,530,000	2,200,000	2,380,000	4.1%	2,200,000	4.1%	4.5%	2,160,000	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
Retail A-7	アルポーレ仙台	3,100,000	2,930,000	2,960,000	5.8%	2,920,000	5.7%	6.0%	1,900,000	大和不動産鑑定株式会社
Retail B-1	モラージュ柏	17,370,000	11,100,000	11,100,000	6.0%	11,100,000	5.5%	6.3%	13,400,000	東洋プロパティ株式会社
Retail B-2	ベルファ宇治	3,360,000	2,350,000	2,360,000	6.7%	2,340,000	6.5%	6.9%	2,970,000	大和不動産鑑定株式会社
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	8,000,000	6,380,000	6,500,000	5.9%	6,400,000	5.7%	6.1%	6,100,000	株式会社不動産投資研究所
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	4,410,000	3,240,000	3,340,000	5.2%	3,200,000	5.2%	5.4%	2,220,000	株式会社立地評価研究所
合計		250,921,000	227,560,000	232,940,000	-	225,800,000	-	-	176,907,000	-

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

g. 保有資産に係る収益状況の概要

(単位：千円)

物件名	Office A-1 日立ハイテク ビルディング	Office A-2 パシフィックマークス 新宿パークサイド	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
対象期間 (日数)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)
収入	479,141	465,058	301,025	203,244	263,723
賃貸事業収入	479,141	464,573	301,022	199,978	263,235
その他賃貸事業収入	—	485	3	3,265	487
費用	97,699	157,031	56,824	110,227	101,833
公租公課	19,708	21,256	6,497	19,207	15,312
物件管理委託費	24,475	33,451	11,569	22,586	19,809
修繕費	9,286	12,975	2,401	8,491	4,308
水道光熱費	17,060	36,310	12,403	17,360	21,322
損害保険料	457	721	269	579	461
減価償却費	24,555	48,936	22,634	38,163	35,927
その他賃貸事業費用	2,154	3,379	1,049	3,836	4,690
賃貸事業損益 (NOI)	381,442	308,027	244,200	93,016	161,889

物件名	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
対象期間 (日数)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)
収入	329,991	256,111	177,847	122,899	86,520
賃貸事業収入	327,180	255,932	177,605	122,899	86,520
その他賃貸事業収入	2,810	179	242	—	—
費用	126,224	127,452	62,897	41,094	10,402
公租公課	21,976	19,781	5,743	4,909	1,660
物件管理委託費	25,164	32,337	12,064	10,791	2,554
修繕費	5,996	1,278	1,783	7,109	206
水道光熱費	27,631	30,100	11,150	6,370	—
損害保険料	678	537	249	178	58
減価償却費	42,074	40,471	28,844	10,812	4,664
その他賃貸事業費用	2,704	2,944	3,061	923	1,258
賃貸事業損益 (NOI)	203,766	128,659	114,949	81,804	76,117

(単位：千円)

物件名	Office A-11 パシフィックマークス 日本橋富沢町	Office A-12 パシフィックマークス 赤坂見附	Office A-13 アーバンスクエア 八重洲ビル(注)	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
対象期間 (日数)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年3月23日 (23日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)
収入	86,061	77,512	15,376	60,079	76,198
賃貸事業収入	85,908	77,512	14,406	51,211	73,809
その他賃貸事業収入	152	—	970	8,868	2,388
費用	27,787	22,185	8,470	41,227	48,810
公租公課	3,772	6,388	3,145	5,479	5,856
物件管理委託費	5,325	3,880	1,238	9,162	7,147
修繕費	1,665	609	11	9,351	3,560
水道光熱費	5,212	3,932	2,088	4,193	6,397
損害保険料	146	85	101	156	185
減価償却費	10,656	6,723	1,097	11,077	23,787
その他賃貸事業費用	1,008	564	788	1,806	1,875
賃貸事業損益 (NOI)	58,273	55,327	6,906	18,852	27,387

(注) 平成21年3月24日付で譲渡しています。

物件名	Office A-22 パシフィックマークス 新川	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
対象期間 (日数)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)
収入	138,549	73,510	333,576	229,661	153,942
賃貸事業収入	138,368	73,510	331,339	229,661	153,942
その他賃貸事業収入	181	—	2,236	—	—
費用	67,731	15,671	101,788	58,681	55,580
公租公課	6,254	1,283	18,496	5,609	12,605
物件管理委託費	10,017	3,692	19,584	15,607	14,205
修繕費	4,628	1,907	1,760	2,027	69
水道光熱費	12,423	3,700	28,709	15,225	7,934
損害保険料	260	54	443	201	192
減価償却費	31,464	3,782	31,169	19,090	18,932
その他賃貸事業費用	2,683	1,251	1,624	919	1,640
賃貸事業損益 (NOI)	70,817	57,839	231,787	170,979	98,362

(単位：千円)

物件名	Office A-28 パシフィックマークス 青葉台	Office A-29 大塚HT ビル	Office A-30 パシフィックマークス 新宿サウスゲート	Office B-1 パシフィックマークス 西梅田	Office B-2 パシフィックマークス 肥後橋
対象期間 (日数)	平成 21 年 3 月 1 日 平成 21 年 8 月 31 日 (184 日)	平成 21 年 3 月 1 日 平成 21 年 8 月 31 日 (184 日)	平成 21 年 3 月 1 日 平成 21 年 8 月 31 日 (184 日)	平成 21 年 3 月 1 日 平成 21 年 8 月 31 日 (184 日)	平成 21 年 3 月 1 日 平成 21 年 8 月 31 日 (184 日)
収入	76,012	62,530	96,504	373,431	211,803
賃貸事業収入	75,923	62,463	91,841	372,933	211,736
その他賃貸事業収入	89	66	4,663	497	67
費用	24,991	25,249	29,553	172,804	65,286
公租公課	2,993	2,329	5,392	27,461	16,530
物件管理委託費	5,820	5,751	4,082	30,419	11,986
修繕費	1,111	1,283	5,194	4,294	3,367
水道光熱費	5,785	5,948	4,974	38,948	17,717
損害保険料	128	94	74	769	380
減価償却費	7,872	6,225	7,570	62,473	13,804
その他賃貸事業費用	1,279	3,617	2,266	8,437	1,498
賃貸事業損益 (NOI)	51,021	37,280	66,951	200,626	146,516

物件名	Office B-3 名古屋錦 シティビル	Office B-4 パシフィックマークス 江坂	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
対象期間 (日数)	平成 21 年 3 月 1 日 平成 21 年 8 月 31 日 (184 日)	平成 21 年 3 月 1 日 平成 21 年 8 月 31 日 (184 日)	平成 21 年 3 月 1 日 平成 21 年 8 月 31 日 (184 日)	平成 21 年 3 月 1 日 平成 21 年 8 月 31 日 (184 日)	平成 21 年 3 月 1 日 平成 21 年 8 月 31 日 (184 日)
収入	161,345	553,568	109,503	68,278	709,388
賃貸事業収入	160,985	550,895	109,206	67,873	709,388
その他賃貸事業収入	360	2,672	296	404	—
費用	66,654	256,143	52,004	31,753	188,099
公租公課	12,774	38,298	9,203	5,424	78,783
物件管理委託費	14,945	71,255	9,976	8,267	2,321
修繕費	1,818	7,462	2,632	788	4,545
水道光熱費	14,125	64,644	10,899	7,121	—
損害保険料	341	1,193	212	138	1,246
減価償却費	21,657	69,190	17,180	8,958	89,494
その他賃貸事業費用	991	4,097	1,899	1,053	11,707
賃貸事業損益 (NOI)	94,690	297,424	57,498	36,525	521,288

(単位：千円)

物件名	Retail A-2 心斎橋OPA きれい館	Retail A-3 パシフィック 天神	Retail A-4 アルボーレ 天神	Retail A-6 アルボーレ 神宮前	Retail A-7 アルボーレ 仙台
対象期間 (日数)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)
収入	87,768	93,501	41,535	51,350	124,267
賃貸事業収入	87,768	88,643	41,535	51,350	118,145
その他賃貸事業収入	—	4,857	—	—	6,122
費用	26,696	65,292	11,468	6,197	44,304
公租公課	9,421	8,243	2,749	1,158	7,433
物件管理委託費	307	12,460	2,412	1,740	7,008
修繕費	439	14,913	30	220	118
水道光熱費	—	10,049	3,644	—	11,766
損害保険料	220	227	36	25	147
減価償却費	15,049	15,157	2,577	2,012	16,812
その他賃貸事業費用	1,258	4,240	18	1,042	1,018
賃貸事業損益 (NOI)	61,071	28,209	30,067	45,153	79,962

物件名	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 ニトリ横浜狩場 インター店
対象期間 (日数)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)
収入	761,835	210,552	242,785	266,615
賃貸事業収入	721,802	204,545	241,747	90,615
その他賃貸事業収入	40,032	6,006	1,038	176,000
費用	595,333	198,541	96,285	50,229
公租公課	57,685	28,153	28,192	10,526
物件管理委託費	150,606	58,156	1,800	5,846
修繕費	4,778	5,273	3,826	1,490
水道光熱費	142,950	46,614	—	171
損害保険料	1,600	664	779	190
減価償却費	100,632	36,228	49,071	14,436
その他賃貸事業費用	137,078	23,450	12,615	17,568
賃貸事業損益 (NOI)	166,502	12,010	146,499	216,385