

平成19年2月期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）決算短信

平成19年4月25日

不動産投信発行者名 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(URL <http://www.nci-reit.co.jp/>)

本社所在都道府県

東 京 都

問合せ先 （資産運用会社） パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社

責任者役職名 取締役管理部ゼネラルマネージャー

氏 名 齋藤 徹也

Tel (03)5251-3810

決算役員会開催日 平成19年4月25日

分配金支払開始日 平成19年5月24日（予定）

1. 平成19年2月期の運用、資産の状況（平成18年9月1日～平成19年2月28日）

（1）運用状況

（金額は百万円未満を切捨て）

	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	%
19年2月期	5,616	—	3,562	—	2,477	—	2,470	—
18年8月期	—	—	△9	—	△16	—	△9	—

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	＜参考＞ （年換算値）	総資本 経常利益率	＜参考＞ （年換算値）	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
19年2月期	11,160	4.1	9.7	2.1	4.9	44.1
18年8月期	△49,562	△10.4	△19.9	△13.0	△24.9	—

（注）①本投資法人における平成19年2月期の計算期間は平成18年9月1日～平成19年2月28日までの181日です

が、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成18年9月26日～平成19年2月28日までの156日であります。

②平成19年2月期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（221,341口）で、平成18年8月期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（200口）で、それぞれ除することにより算出しております。

③会計処理の方法の変更 無

④平成19年2月期の年換算値：当該計算期間の数値／期首から期末までの日数（156日）×365（日）

平成18年8月期の年換算値：当該計算期間の数値／期首から期末までの日数（191日）×365（日）

⑤純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、純資産、総資本は期首と期末の平均値をそれぞれ使用しております。

（2）分配状況

（分配金総額は百万円未満を切捨て）

	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	円	%	%
19年2月期	9,558	2,460	—	—	99.5	2.1
18年8月期	—	—	—	—	—	—

（注）配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

（3）財政状態

（総資産額及び純資産額は百万円未満を切捨て）

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年2月期	234,360	119,074	50.8	462,606
18年8月期	148	90	60.5	450,438

（注）期末発行済投資口数 平成18年8月期 200口、平成19年2月期 257,400口

2. 平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）及び平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）

の運用状況の予想

（営業収益、経常利益及び当期純利益は百万円未満を切捨て）

	営業収益	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	円	円
19年8月期	7,511	3,063	3,063	11,900	—
20年2月期	7,838	2,703	2,703	10,500	—

（参考）1口当たり予想当期純利益 （平成19年2月期） 11,900円 予想期末発行済投資口数 257,400口

（平成19年8月期） 10,500円 予想期末発行済投資口数 257,400口

（注）本予想数値は添付資料記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1 投資法人の関係法人

後記72ページをご参照ください。

2 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人は、人口の集積地である都市に生活する住民にとり、ビジネスの場であるオフィスビル、そして日常生活における消費の場所である商業施設について、共に必要不可欠なものであることから、両者を合わせて「都市型商業不動産」と定義し、これらを投資対象として投資を行います。本投資法人は、都市型商業不動産への投資を通じて、中長期にわたり安定的な収益を確保するとともに運用資産残高を着実に増大させることにより、投資主価値の極大化を目指します。

(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。以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社を設立企画人として、平成18年2月22日出資金100,000千円（投資口数200口）で設立され、平成18年3月22日に投信法に基づく関東財務局への登録、同年9月26日に公募による投資口の追加発行（245,000口）を実施し、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。その結果、当期末の発行済投資口数は257,400口、出資総額は116,753,060千円となりました。

当期においては、34物件（取得価格合計191,703,000千円）を上場直後の平成18年9月26日から9月28日にかけて取得し、実質的な運用を開始いたしました。また、その後の運用において4物件（取得価格合計10,133,000千円）の追加取得を行いました。その結果、当期末に保有する物件は38物件（取得価格合計201,836,000千円）となりました。

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

b. 当期の運用実績

当期においては、日本経済の着実な回復に合わせて3大都市圏及びその他の都市圏の中心市街地への人口流入、そして都市圏への人口集中が継続していると考えられ、これらの都市圏における都市型商業不動産に対する需要の増大が、オフィス空室率の低減や新規賃料水準の引き上げとして表れ始めました。

本投資法人は、このような景気拡大局面において、景気感应度が高く、需要増大の恩恵を比較的受けやすいという都市型商業不動産の特性を十分に活かして、運用を行いました。

外部成長においては、スポンサーであるパシフィックマネジメント株式会社（以下「PMC」といいます。）とのサポートライン契約を活用し、上場後、新たに4物件（取得価格合計10,133,000千円）の追

加取得を行い、151,161千円の外部成長による増収を果たしました。

一方、当期においては、借入の基準金利である全銀協3ヶ月物TIBORが約10bp上昇し、利払費用の増加が見込まれていましたが、オフィスを中心とする新規テナント誘致のリーシング活動及び賃料更改に伴う増収等による内部成長と、金利の緩やかな上昇を予測した上での金利上昇リスクへのヘッジとして、スワップ契約ではなく金利キャップの購入を採用したこと、及び後記の発行体格付の取得に伴う借入金の適用スプレッドの軽減といった財務戦略の組み合わせにより、影響を軽微に留めることができました。

その結果、当期においては、ポートフォリオ全体の安定した稼働率を概ね維持しつつ、上場時想定と比べ約122百万円の増益を果たしました。

c. 資金調達の概要

本投資法人は、平成18年9月26日に公募による投資口の追加発行を実施し、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。その結果、当期末の発行済投資口数は257,400口、出資総額は116,753,060千円となりました。

また、上場直後に34物件を取得するに当たって、平成18年9月27日には、日本を代表する主要大手金融機関を中心としたシンジケート団による、無担保・無保証によるシンジケートローン合計91,000,000千円の借入れ実行及びアンコミットメントベースの極度融資枠15,000,000千円の設定を行いました。さらに期中の追加物件取得に合わせて、合計5,700,000千円の追加借入れを実施しました。その結果、当期末の借入れ状況は12行・庫・社より総額96,700,000千円の借入れを行い、うち短期借入金36,000,000千円、長期借入金60,700,000千円となりました。

借入金のうち長期借入金については、金利上昇リスクをヘッジするための金利キャップの購入を行い、借入期間2年のローンについては3ヶ月TIBORの上限を0.95%に、借入期間3年のローンについては3ヶ月TIBORの上限を1.05%に、ヘッジを完了しています。

また、資金調達コストの低減と調達先の多様化を企図し、平成18年12月12日付で株式会社格付投資情報センター（R&I）より、平成18年12月14日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）より、それぞれ発行体格付けを取得しました。その結果、借入金額による期末加重平均金利は0.89107%となりました。

株式会社格付投資情報センター（R&I）

A（格付けの方向性：安定的）

ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）

A3（格付けの見通し：安定的）

d. 業績及び分配の概要

以上の結果、当期は、営業収益金額5,616,518千円、経常利益金額2,477,795千円、当期純利益金額2,470,232千円を計上することとなりました。また、前期繰越損失9,912千円を控除した金額は、2,460,319千円となりました。

分配金につきましては、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。当期においては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、分配金総額は2,460,229,200円、投資口1口当たりの分配金は9,558円となりました。

② 次期の見通し

a. 運用環境

本投資法人では、次期においても当期と同様、日本経済の回復、発展、景気の拡大といった状況が引き続き継続すると考えており、これを踏まえ3大都市圏やその他の都市圏、特に中心市街地において、テナントニーズの増加、消費拡大を背景とした賃料の上昇、地価の上昇が期待できることから、かかる中心市街地に数多く立地するオフィスビル及び商業施設に投資の主軸を置きます。また、主要な鉄道、幹線道路により、こうした中心市街地と直結した都市周辺地域に立地し、マルチテナントを有し、安定的収益とともに収益の拡大が見込めるショッピングセンター等（以下「都市周辺型複合商業施設」といいます。）や、長期にわたって安定した固定賃料を享受できる、大手スーパーを核テナントとするショッピングセンター等（以下「都市周辺型単一商業施設」といいます。）にも一定の割合で投資を行うことで、リスクの分散を図りつつ、安定的な収益を確保していきます。

b. 今後の運用方針について

イ. 運用戦略

いわゆる東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）におけるオフィスビルの空室率は、上場企業を中心とした企業業績の急速な回復を背景に、平成15年以降下降に転じています。平成19年2月現在、東京ビジネス地区のオフィスビルの空室率は2%台後半という水準で推移しており、オフィスビルの新規募集賃料も平成17年より上昇に転じています。また、大阪ビジネス地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区）及び名古屋ビジネス地区（名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区）においても、新規募集賃料は下げ止まり傾向から上向きの兆しも見え、更に、空室率は改善傾向が続いています。本投資法人は、このようなマーケット動向を的確に分析し、オフィスビルの稼働率の改善、適正賃料への条件改定、空室発生時点での迅速かつ的確な後継テナントの募集・選定を実施します。

ロ. 投資戦略

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

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

前述の日本経済の回復、発展、景気の拡大といった状況から、不動産投資市場の環境は活況を呈しており、東京圏のみならず3大都市圏やその他の都市圏、特に本投資法人の投資の主軸を置く中心市街地においては、過熱感のある状況となっています。

また、本投資法人は、マーケットの一時的な状況に左右されることなく、中長期にわたり安定的な収益を確保するとともに運用資産残高を着実に増大させることにより、投資主価値の極大化を目指すため、スポンサーでありサポートライン契約を締結したPMC及びPMCグループのサポートを最大限に活用し優良物件の確保に努めると共に、PMCグループによる開発物件の取得にも注力します。

ハ. 財務戦略

本投資法人は、資産規模の更なる拡大に対応するために資金調達余力を確保する一方、全体の資金調達コスト削減に努めつつ、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態、資金調達先等のバランスを図ります。

また、発行体格付けの取得による信用力の向上を背景として、金利上昇並びにリファイナンスのリスクに備え、長期固定借入（金利キャップ等の購入によるヘッジを含みます。）の比率を高めるとともに、投資法人債の発行も選択肢として考慮しつつ、返済期限や調達先の分散化を目指します。

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. 資産の取得

i 本投資法人は、平成19年4月16日付で以下に掲げる特定資産の取得を決定し、本日現在、特定資産の取得を完了しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	取得価格(注1) (千円)	所在地(注2)	資産の種類	用途	売買契約 締結日	取得日
Office B-4	江坂東洋ビル	14,500,000	大阪府 吹田市	不動産信託 受益権	オフィス ビル	平成19年 4月17日	平成19年 4月17日

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

(注2) 「所在地」欄には、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。

ii 本投資法人は、平成19年4月17日付で以下に掲げる特定資産の取得を決定しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	取得価格(注1) (千円)	所在地(注2)	資産の種類	用途	売買契約 締結日	取得日
Office A-25	川崎イースト ワンビル	15,100,000	神奈川県 川崎市	不動産	オフィス ビル	平成19年 4月20日	平成19年 6月15日 までの間で 売主及び買主 双方が別途 合意する日

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

(注2) 「所在地」欄には、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。

ロ. 資金の借入

本投資法人は、平成19年3月30日付にて、将来における不動産若しくは不動産信託受益権の取得資金及びそれらの関連費用の一部に充当するため、以下の通り資金の借入れを行いました。アレncyを株式会社三井住友銀行とするシンジケートローンであり、シンジケート団の組成により、株式会社三井住友銀行から複数の金融機関へ、貸付債権の債権譲渡が予定されています。

i タームローンF（トランシェA・期間5年）

借入先 : 株式会社三井住友銀行
 借入金額 : 5,000,000千円
 利率 : 全銀協3ヶ月物TIBOR+0.5%
 : 平成19年3月30日から平成19年6月29日までの期間の適用利率は1.17545%
 借入実行日 : 平成19年3月30日
 返済期日 : 平成24年3月30日
 担保の有無 : 無担保
 保証の有無 : 無保証

ii タームローンF (トランシェB・期間5年)

借入先	: 大同生命保険株式会社
借入金額	: 2,000,000 千円
利率	: 1.87% (円金利 SWAP5 年物+0.5%)
借入実行日	: 平成19年3月30日
返済期日	: 平成24年3月30日
担保の有無	: 無担保
保証の有無	: 無保証

なお、上記 i 及び ii の資金の借入れは、前記イ．資産の取得 i に記載する、不動産信託受益権の取得資金及びそれらの関連費用の一部に充当しました。

加えて本投資法人は、平成19年3月30日付にて、既存借入金の返済等において、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することで、財務安定性及び信用状況の一層の向上を図り、以って本投資法人の総合的な調達コストの軽減を達成するため、15,000,000 千円を上限とするコミットメントライン契約の締結をしました。また、当該コミットメントライン契約は、アレンジャーを株式会社三井住友銀行とするシンジケート型のコミットメントライン契約であり、今後、複数の金融機関の参加が予定されています。

なお、平成19年4月25日現在において、当該コミットメントライン契約に基づく借入れは行っていない。

iii コミットメントライン契約

参加金融機関	: 株式会社三井住友銀行 (総額引受方式)
借入極度額	: 15,000,000 千円
コミット期間	: 平成19年3月30日から平成20年6月30日 (1年3ヶ月)
元本返済方法	: 元本返済期日において一括返済
担保・保証	: 無担保・無保証

ハ．投資法人債の発行

本投資法人は、特定資産の取得資金及び本投資法人の借入金の返済資金に充当することを目的として、平成19年4月6日付で以下の通り投資法人債の発行を決定し、平成19年4月13日に払込を受けました。

i 日本コマーシャル投資法人第1回無担保投資法人債 (期間3年)

投資法人債の総額	: 10,000,000 千円
各投資法人債の金額	: 100,000 千円
利率	: 年 1.52%
払込金額	: 各投資法人債の金額 100 円につき 100 円
償還金額	: 各投資法人債の金額 100 円につき 100 円
募集方法	: 私募 投資法人債間限定同順位特約付 分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付
募集期日	: 平成19年4月6日
払込期日	: 平成19年4月13日
償還期限	: 平成22年4月13日
利払期日	: 初回を平成19年10月13日とし、毎年4月13日及び10月13日
財務制限条項	: 「担保提供制限条項」が付されています
取得格付	: A (株式会社格付投資情報センター) A3 (ムーディーズ・インベスターズ・サービス)
担保・保証の有無	: 物上担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産もありません
財務・発行・支払代理人 引受会社	: 株式会社みずほコーポレート銀行 JP モルガン証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社

資金使途 : 特定資産の取得資金及び本投資法人の借入金の返済資金

ii 日本コマーシャル投資法人第2回無担保投資法人債（期間5年）

投資法人債の総額 : 17,000,000 千円
 各投資法人債の金額 : 100,000 千円
 利率 : 年 1.96%
 払込金額 : 各投資法人債の金額 100 円につき 100 円
 償還金額 : 各投資法人債の金額 100 円につき 100 円
 募集方法 : 私募
 投資法人債間限定同順位特約付
 分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付
 募集期日 : 平成 19 年 4 月 6 日
 払込期日 : 平成 19 年 4 月 13 日
 償還期限 : 平成 24 年 4 月 13 日
 利払期日 : 初回を平成 19 年 10 月 13 日とし、毎年 4 月 13 日及び 10 月 13 日
 財務制限条項 : 「担保提供制限条項」が付されております
 取得格付 : A（株式会社格付投資情報センター）
 A3（ムーディーズ・インベスターズ・サービス）
 担保・保証の有無 : 物上担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産も
 ありません
 財務・発行・支払代理人 : 株式会社みずほコーポレート銀行
 引受会社 : JP モルガン証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社
 資金使途 : 特定資産の取得資金及び本投資法人の借入金の返済資金

なお、上記 i 及び ii の投資法人債発行代り金は、前記イ.資産の取得 i に記載する、不動産信託受益権の取得資金及びそれらの関連費用の一部に充当しました。

（参考情報）運用資産の名称変更

i 「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」ブランドを導入することとしました。

「パシフィックマークス」ブランドへ物件名称を変更していくことにより、オフィス賃貸マーケットにおける本投資法人のブランド浸透を図り、テナント募集等における競争力を向上させることで、投資主の利益の極大化を図ります。

平成 19 年 4 月 25 日現在において、「パシフィックマークス」ブランドへの名称変更を行っている物件は以下の通りです。

物件 番号	運用資産の名称		変更時期
	新名称	旧名称	
Office A-6	パシフィックマークス 横浜イースト	ヨコハマツインビル	平成 19 年 4 月 1 日
Office A-12	パシフィックマークス 赤坂見附	日住金赤坂ビル	
Office A-16	パシフィックマークス 新横浜	新横浜ベネックス S-1	
Office B-2	パシフィックマークス 肥後橋	肥後橋 TS ビル	
Office C-1	パシフィックマークス 札幌北一条	札幌エクセレントビル	

ii 旧所有者の名称やブランド等の変更

本投資法人は、保有物件のうち旧所有者の名称やブランド等が使用されている物件について、

各物件の個別特性等を慎重に検討した結果、順次、物件名称を変更することとしました。旧所有者の名称やブランド等が使用されている物件名称を変更することにより、オフィス賃貸マーケットにおける旧所有者のイメージ等の払拭を図ります。

平成19年4月25日現在において、旧所有者の名称やブランド等の名称変更を行っている物件は以下の通りです。

物件 番号	運用資産の名称		変更時期
	新名称	旧名称	
Office A-9	赤坂氷川ビル	秀和赤坂6丁目ビル	平成19年 4月1日
Office A-19	岩本町163ビル	秀和第三岩本町ビル	
Office C-2	新札幌センタービル	千代田生命新札幌ビル	

d. 運用状況の見通し

平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）及び平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益 7,511 百万円 経常利益 3,063 百万円

当期純利益 3,063 百万円 1口当たり分配金 11,900 円

1口当たり利益超過分配金 ― 円

また、「平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）及び平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の運用状況の予想数値は以下の通りとなります。

営業収益 7,838 百万円 経常利益 2,703 百万円

当期純利益 2,703 百万円 1口当たり分配金 10,500 円

1口当たり利益超過分配金 ― 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）及び平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29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19年8月期：平成19年3月1日～平成19年8月31日（184日） - 平成20年2月期：平成19年9月1日～平成20年2月29日（182日）
運用資産	- 平成20年2月29日（平成20年2月期末）までに、「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ②次期の見通し c. 決算後に生じた重要な事実 イ. 資産の取得」に記載した資産の取得を除き、異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないこと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19年2月28日現在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20年2月29日（平成20年2月期末）までは投資口の追加発行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。 - 平成19年2月28日現在の取得済資産における、固定資産税及び都市計画税等については平成19年8月期に約471百万円、平成20年2月期に約678百万円の費用計上を見込んでいます。 - 一般に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ②次期の見通し c. 決算後に生じた重要な事実 イ. 資産の取得」に記載した資産に係る、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は平成19年8月期及び平成20年2月期には費用計上されません。なお、当該資産について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約80百万円の見込みです。 - 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。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、定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業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。 - 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（平成19年8月期 約875百万円、平成20年2月期 約898百万円）。
1口当たり分配金	- 分配金（一口当たり分配金）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（一口当たり分配金）の額が変動する可能性があります。 - 分配金（一口当たり分配金）については全額を配当することを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（一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 財務諸表等

(1) 経理の状況

①貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成19年2月28日現在)		前 期 (平成18年 8月31日現在)		増 減	
	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	前期比(%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	8,011,079		76,227		7,934,851	
信託現金及び信託預金	14,304,234		-		14,304,234	
営業未収入金	126,049		-		126,049	
未収消費税等	2,518,565		-		2,518,565	
前払費用	361,441		-		361,441	
繰延税金資産	30		6,383		△ 6,353	
その他の流動資産	8,260		3,781		4,478	
流動資産合計	25,329,661	10.8	86,392	58.0	25,243,268	-
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 *1	6,439,183		-			
減価償却累計額	64,650	6,374,533	-	-	6,374,533	
建物附属設備 *1	1,653,648		-			
減価償却累計額	47,342	1,606,306	-	-	1,606,306	
構築物	130,726		-			
減価償却累計額	2,317	128,409	-	-	128,409	
工具器具備品	1,649		-			
減価償却累計額	38	1,610	-	-	1,610	
土地 *1		17,727,156	-	-	17,727,156	
信託建物	29,338,643		-			
減価償却累計額	284,798	29,053,844	-	-	29,053,844	
信託建物附属設備	9,890,932		-			
減価償却累計額	262,270	9,628,661	-	-	9,628,661	
信託構築物	495,816		-			
減価償却累計額	4,713	491,102	-	-	491,102	
信託機械装置	509,520		-			
減価償却累計額	12,019	497,501	-	-	497,501	
信託工具器具備品	1,421		-			
減価償却累計額	6	1,415	-	-	1,415	
信託土地		142,793,065	-	-	142,793,065	
有形固定資産合計		208,303,608	-	-	208,303,608	-
2. 無形固定資産						
借地権	56,784		-		56,784	
その他の無形固定資産	1,654		-		1,654	
無形固定資産合計		58,438	-	-	58,438	-
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金	94,649		10,000		84,649	
長期前払費用	207,038		-		207,038	
長期前払消費税等	2,373		2,655		△ 282	
デリバティブ資産	230,783		-		230,783	
繰延税金資産	90,122		-		90,122	
投資その他の資産合計	624,967	0.3	12,655	8.5	612,311	-
固定資産合計	208,987,013	89.2	12,655	8.5	208,974,358	-
III 繰延資産						
創業費	44,180		49,820		△ 5,640	
繰延資産合計	44,180	0.0	49,820	33.5	△ 5,640	-
資産合計	234,360,855	100.0	148,868	100.0	234,211,986	-

期 別 科 目	当 期 (平成19年2月28日現在)			前 期 (平成18年8月31日現在)			増 減	
	金 額(千円)	構成比(%)		金 額(千円)	構成比(%)		金 額(千円)	前期比(%)
負債の部								
I 流動負債								
営業未払金	257,154			-			257,154	
短期借入金	36,000,000			-			36,000,000	
未払金	136,263			-			136,263	
未払費用	273,184			57,673			215,511	
未払法人税等	233			90			143	
前受金	1,007,804			-			1,007,804	
預り金	14,102			1,018			13,084	
その他の流動負債	395,047			-			395,047	
流動負債合計	38,083,791	16.3		58,781	39.5		38,025,009	-
II 固定負債								
長期借入金	60,700,000			-			60,700,000	
預り敷金保証金 *1	5,642,694			-			5,642,694	
信託預り敷金保証金	10,859,662			-			10,859,662	
固定負債合計	77,202,357	32.9		-	-		77,202,357	-
負債合計	115,286,148	49.2		58,781	39.5		115,227,367	-
純資産の部								
I 投資主資本								
1. 出資総額	116,753,060			100,000			116,653,060	
2. 剰余金 当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	2,460,319			△ 9,912			2,470,232	
投資主資本合計	119,213,379	50.9		90,087	60.5		119,123,292	-
II 評価・換算差額等								
1. 繰延ヘッジ損益	△ 138,672			-			△ 138,672	
評価・換算差額等合計	△ 138,672	△ 0.1		-	-		△ 138,672	-
純資産合計	119,074,707	50.8		90,087	60.5		118,984,619	-
負債・純資産合計	234,360,855	100.0		148,868	100.0		234,211,986	-

②損益計算書

科 目	当 期		前 期		増 減	
	自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日		自 平成18年 2月22日 至 平成18年 8月31日			
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	前期比(%)
1. 営業収益	5,616,518	100.0	-	-	5,616,518	-
貸 貸 事 業 収 入 *1	5,480,075		-		5,480,075	
そ の 他 貸 貸 事 業 収 入 *1	136,443		-		136,443	
2. 営業費用	2,053,676	36.6	9,632	-	2,044,044	-
貸 貸 事 業 費 用 *1	1,852,128		-		1,852,128	
資 産 運 用 報 酬	67,489		-		67,489	
資 産 保 管 委 託 報 酬	11,505		1,064		10,440	
一 般 事 務 委 託 報 酬	39,627		3,325		36,302	
役 員 報 酬	3,000		2,500		500	
会 計 監 査 人 報 酬	5,600		-		5,600	
支 払 報 酬	33,737		2,173		31,564	
そ の 他 費 用	40,587		568		40,019	
営業利益金額又は営業損失金額(△)	3,562,842	63.4	△ 9,632	-	3,572,474	-
3. 営業外収益	10,778	0.1	6	-	10,772	-
受 取 利 息	10,775		6		10,769	
そ の 他 営 業 外 収 益	3		-		3	
4. 営業外費用	1,095,825	19.5	6,580	-	1,089,244	-
支 払 利 息	362,856		-		362,856	
借 入 手 数 料	187,465		-		187,465	
創 業 費 償 却	5,640		6,580		△ 940	
新 投 資 口 発 行 費	398,534		-		398,534	
新 投 資 口 公 開 関 連 費 用	108,346		-		108,346	
そ の 他 営 業 外 費 用	32,981		-		32,981	
経常利益金額又は経常損失金額(△)	2,477,795	44.1	△ 16,205	-	2,494,001	-
税 引 前 当 期 純 利 益 金 額 又は税引前当期純損失金額(△)	2,477,795	44.1	△ 16,205	-	2,494,001	-
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	1,210		90		1,120	
法 人 税 等 調 整 額	6,353	0.1	△ 6,383	-	12,736	-
当 期 純 利 益 金 額 又 は 当 期 純 損 失 金 額 (△)	2,470,232	44.0	△ 9,912	-	2,480,144	-
前 期 繰 越 損 失	9,912		-		9,912	
当 期 未 処 分 利 益 又 は 当 期 未 処 理 損 失 (△)	2,460,319		△ 9,912		2,470,232	

③投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)			
前期末残高	100,000	△ 9,912	90,087	—	90,087
当期変動額					
新投資口の発行	116,653,060	—	116,653,060	—	116,653,060
当期純利益金額	—	2,470,232	2,470,232	—	2,470,232
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△ 138,672	△ 138,672
当期変動額合計	116,653,060	2,470,232	119,123,292	△ 138,672	118,984,619
当期末残高 *1	116,753,060	2,460,319	119,213,379	△ 138,672	119,074,707

前期（自 平成18年2月22日 至 平成18年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処理損失			
前期末残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	100,000	—	100,000	—	100,000
当期純損失金額(△)	—	△ 9,912	△ 9,912	—	△ 9,912
当期変動額合計	100,000	△ 9,912	90,087	—	90,087
当期末残高 *1	100,000	△ 9,912	90,087	—	90,087

④金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期 自 平成18年 9月 1 日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18年 8月31日
I 当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	2,460,319,770	△9,912,436
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	2,460,229,200 (9,558)	— (—)
III 次期繰越利益又は 次期繰越損失(△)	90,570	△9,912,436

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 2,460,229,200 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第 35 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含む。）第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得がないため、第 1 期は金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越します。
------------	---	---

⑤キャッシュ・フロー計算書

科 目	当 期	前 期	増 減
	自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日	自 平成18年2月22日 至 平成18年8月31日	
区 分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益又は税引前当期純損失金額(△)	2,477,795	△ 16,205	2,494,001
減価償却費	678,213	-	678,213
創業費償却	5,640	6,580	△ 940
借入手数料	187,465	-	187,465
新投資口発行費	398,534	-	398,534
受取利息	△ 10,775	△ 6	△ 10,769
支払利息	362,856	-	362,856
営業未収入金の増加・減少額	△ 126,049	-	△ 126,049
未収消費税等の増加・減少額	△ 2,518,565	-	△ 2,518,565
前払費用等の増加・減少額	△ 316,212	-	△ 316,212
営業未払金の増加・減少額	257,154	-	257,154
未払金の増加・減少額	136,263	-	136,263
未払費用の増加・減少額	64,133	57,673	6,460
前受金の増加・減少額	1,007,804	-	1,007,804
預り金の増加・減少額	13,084	1,018	12,066
長期前払費用の支払額	△ 439,733	-	△ 439,733
長期前払消費税等の増加・減少額	282	△ 2,655	2,937
デリバティブ資産の増加・減少額	△ 459,578	-	△ 459,578
創業費の支払額	-	△ 56,400	56,400
その他	△ 3,301	△ 3,781	479
小計	1,715,012	△ 13,778	1,728,790
利息の受取額	10,775	6	10,769
利息の支払額	△ 211,478	-	△ 211,478
法人税等の支払額	△ 2,243	-	△ 2,243
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,512,065	△ 13,772	1,525,837
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△ 25,952,365	-	△ 25,952,365
信託有形固定資産の取得による支出	△ 183,029,399	-	△ 183,029,399
無形固定資産の取得による支出	△ 58,495	-	△ 58,495
預り敷金保証金の支出	△ 9,614	-	△ 9,614
預り敷金保証金の収入	5,764,158	-	5,764,158
信託預り敷金保証金の支出	△ 495,315	-	△ 495,315
信託預り敷金保証金の収入	11,638,176	-	11,638,176
差入敷金保証金の支出	△ 84,649	△ 10,000	△ 74,649
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 192,227,504	△ 10,000	△ 192,217,504
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	36,000,000	-	36,000,000
長期借入金の借入による収入	60,700,000	-	60,700,000
投資口の発行による収入	116,254,525	100,000	116,154,525
財務活動によるキャッシュ・フロー	212,954,525	100,000	212,854,525
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	22,239,085	76,227	22,162,858
V 現金及び現金同等物の期首残高	76,227	-	76,227
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1	22,315,313	76,227	22,239,085

⑥注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	当 期 自 平成18年 9月 1 日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18年 8月31日										
1. 固定資産 の減価償 却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 <table><tr><td>建 物</td><td>22～65 年</td></tr><tr><td>建 物 附 属 設 備</td><td>2～40 年</td></tr><tr><td>構 築 物</td><td>7～63 年</td></tr><tr><td>機 械 装 置</td><td>5～25 年</td></tr><tr><td>工 具 器 具 備 品</td><td>3～15 年</td></tr></table> 無形固定資産 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。	建 物	22～65 年	建 物 附 属 設 備	2～40 年	構 築 物	7～63 年	機 械 装 置	5～25 年	工 具 器 具 備 品	3～15 年	
建 物	22～65 年											
建 物 附 属 設 備	2～40 年											
構 築 物	7～63 年											
機 械 装 置	5～25 年											
工 具 器 具 備 品	3～15 年											
2. 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。 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成 18 年 9 月 25 日付払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額（4,230,940 千円）は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。	創業費 同左										
3. 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相当額は 272,686 千円であります。											
4. 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	
5. 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
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で償却をしております。	同左

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成 19 年 2 月 28 日現在)	前 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)
*1. 本投資法人が所有する不動産の一部に対して、抵当権が設定されております。 ①担保に供している資産 土地 5,069,796 千円 建物 2,404,707 千円 建物附属設備 625,653 千円 合計 8,100,158 千円 ②上記に対する債務 預り敷金保証金 4,257,022 千円	_____
2. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等と基本極度貸付契約を締結しております。 基本極度貸付契約の総額 15,000,000 千円 借入実行残高 _____ 借入未実行残高 15,000,000 千円	_____
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	同左

(損益計算書に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月 1 日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18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 ） 4,174,801 （ 共 益 費 ） 767,743 （ 駐 車 場 使 用 料 ） 202,526 （ 施 設 使 用 料 ） 36,284 （ そ の 他 賃 貸 収 入 ） 298,718 計 5,480,075 その他賃貸事業収入 （ 一 時 収 益 ） 14,657 （ 雑 収 益 ） 121,786 計 136,443 不動産賃貸事業収益合計 5,616,518 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （ 管 理 委 託 費 ） 462,693 （ 公 租 公 課 ） 171 （ 修 繕 費 ） 55,030 （ 保 険 料 ） 11,208 （ 諸 経 費 ） 644,868 （ 減 価 償 却 費 ） 678,157 不動産賃貸事業費用合計 1,852,128 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,764,389	該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月1日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18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	*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000 口	発行可能投資口の総口数 2,000,000 口
発行済投資口の総口数 257,400 口	発行済投資口の総口数 200 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月1日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18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19年2月28日現在)	*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18年8月31日現在)
現金及び預金 8,011,079 千円	現金及び預金勘定 76,227 千円
信託現金及び信託預金 14,304,234 千円	現金及び現金同等物 76,227 千円
現金及び現金同等物 <u>22,315,313 千円</u>	

(リース取引に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月 1 日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18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）	リース取引を行っておりませんので、該当事項はありません。
1 年内 407,533 千円	
1 年超 2,045,649 千円	
合 計 2,453,183 千円	

(有価証券に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月 1 日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18年 8月31日
有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月 1 日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18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いる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 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方法 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	デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・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。 (4) 取引にかかるリスクの内容 金利キャ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。 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。	
--	--

(退職給付に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月 1 日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18年 8月31日
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

当 期 (平成19年 2月28日現在)	前 期 (平成18年 8月31日現在)																
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (1) 流動資産 <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>30 千円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>30 千円</td></tr> </table> (2) 固定資産 <table> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>90,122 千円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>90,122 千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>90,152 千円</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	30 千円	小計	30 千円	繰延ヘッジ損益	90,122 千円	小計	90,122 千円	(繰延税金資産の純額)	90,152 千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (1) 流動資産 <table> <tr> <td>税務上の繰越欠損金</td><td>6,383 千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>6,383 千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>6,383 千円</td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	6,383 千円	繰延税金資産合計	6,383 千円	(繰延税金資産の純額)	6,383 千円
未払事業税損金不算入額	30 千円																
小計	30 千円																
繰延ヘッジ損益	90,122 千円																
小計	90,122 千円																
(繰延税金資産の純額)	90,152 千円																
税務上の繰越欠損金	6,383 千円																
繰延税金資産合計	6,383 千円																
(繰延税金資産の純額)	6,383 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 <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.39%</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td><td>△39.11%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.03%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.31%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払配当の損金算入額	△39.11%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.31%							
法定実効税率	39.39%																
(調整)																	
支払配当の損金算入額	△39.11%																
その他	0.03%																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.31%																

(持分法損益等に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月1日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18年 8月31日
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

当期（自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月 28日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及びその 近親者	パシフィック・ コマーシャル・ インベストメント 株式会社	東京都千代田区	257,500	投資信託 委託業	なし	兼任 1人	資産運用委託 契約の受託	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社への資産運用報酬の支払 (注1)	1,897,763 (注2)	未払費用	52,407

(注1) 本投資法人の執行役員である牧野知弘が、第三者（パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約及び資産運用委託契約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬1,830,274千円が含まれております。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

前期（自 平成18年 2月 22日 至 平成18年 8月 31日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

属性	会社等の 名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
支配投資主の子会社	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社	東京都千代田区	257,500	投資信託委託業	なし	兼任 1人	設立企画人報酬の支払	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社への設立企画人報酬の支払	50,000	未払費用	52,500

(注1) 報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 設立企画人報酬は、創業費に計上しております。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(投資口1口当たり情報に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月1日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18年 8月31日
1口当たり純資産額 462,606 円 1口当たり当期純利益金額 11,160 円	1口当たり純資産額 450,438 円 1口当たり当期純損失金額 49,562 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口当たり当期純損失金額は、当期純損失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口当たり当期純損失金額については、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18年 9月1日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18年 8月31日
当期純利益金額又は 当期純損失金額(△)(千円)	2,470,232	△9,912
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 又は当期純損失金額(△)(千円)	2,470,232	△9,912
期中平均投資口数(口)	221,341	200

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 自 平成18年 9月 1 日 至 平成19年 2月28日	前 期 自 平成18年 2月22日 至 平成18年 8月31日																																																														
1. 資産の取得 ①本投資法人は、平成19年4月16日付で以下に掲げる特定資産の取得を決定し、本日現在、特定資産の取得を完了しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。 <table border="0"> <tr><td>物件番号</td><td>Office B-4</td></tr> <tr><td>物件名称</td><td>江坂東洋ビル</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>14,500,000千円 (注1)</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>大阪府吹田市 (注2)</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr><td>用途</td><td>オフィスビル</td></tr> <tr><td>売買契約締結日</td><td>平成19年4月17日</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成19年4月17日</td></tr> </table> (注1)「取得価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税、その他取得経費を含みません。 (注2)「所在地」欄には、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本投資法人は、平成19年4月17日付で以下に掲げる特定資産の取得を決定しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。 <table border="0"> <tr><td>物件番号</td><td>Office A-25</td></tr> <tr><td>物件名称</td><td>川崎イーストワンビル</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>15,100,000千円 (注1)</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>神奈川県川崎市 (注2)</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>用途</td><td>オフィスビル</td></tr> <tr><td>売買契約締結日</td><td>平成19年4月20日</td></tr> <tr><td>取得予定日</td><td>平成19年6月15日までの間で 売主及び買主双方が別途合意する日</td></tr> </table> (注1)「取得価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税、その他取得経費を含みません。 (注2)「所在地」欄には、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。	物件番号	Office B-4	物件名称	江坂東洋ビル	取得価格	14,500,000千円 (注1)	所在地	大阪府吹田市 (注2)	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19年4月17日	取得日	平成19年4月17日	物件番号	Office A-25	物件名称	川崎イーストワンビル	取得価格	15,100,000千円 (注1)	所在地	神奈川県川崎市 (注2)	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4月20日	取得予定日	平成19年6月15日までの間で 売主及び買主双方が別途合意する日	1. 新投資口の発行及び資産の取得 平成18年8月21日開催の役員会において、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成18年9月25日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年10月24日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は116,753,060千円、発行済投資口数は257,400口となっております。 〔一般募集による新投資口の発行〕 <table border="0"> <tr><td>①発行新投資口数</td><td>: 245,000 口</td></tr> <tr><td>②発行価格 (募集価格)</td><td>: 1 口当たり 470,000 円</td></tr> <tr><td>③発行価格の総額</td><td>: 115,150,000,000 円</td></tr> <tr><td>④発行価額 (引受価額)</td><td>: 1 口当たり 453,550 円</td></tr> <tr><td>⑤発行価額の総額</td><td>: 111,119,750,000 円</td></tr> <tr><td>⑥払込期日</td><td>: 平成18年9月25日</td></tr> <tr><td>⑦投資証券交付日</td><td>: 平成18年9月26日</td></tr> <tr><td>⑧分配金起算日</td><td>: 平成18年9月1日</td></tr> </table> 〔第三者割当による新投資口の発行〕 (グリーンシュエアプジョン行使に伴う第三者割当) <table border="0"> <tr><td>①発行新投資口数</td><td>: 12,200 口</td></tr> <tr><td>②発行価額</td><td>: 1 口当たり 453,550 円</td></tr> <tr><td>③発行価額の総額</td><td>: 5,533,310,000 円</td></tr> <tr><td>④払込期日</td><td>: 平成18年10月24日</td></tr> <tr><td>⑤投資証券交付日</td><td>: 平成18年10月24日</td></tr> <tr><td>⑥分配金起算日</td><td>: 平成18年9月1日</td></tr> <tr><td>⑦割当先</td><td>: 大和証券エスエムビー シー株式会社</td></tr> </table> 〔資産の取得〕 平成18年9月26日から平成18年9月28日までに、主に上記新投資口の発行及び「2. 資金の借入」に記載の借入により、34物件・191,703,000千円の不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。 (注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。	①発行新投資口数	: 245,000 口	②発行価格 (募集価格)	: 1 口当たり 470,000 円	③発行価格の総額	: 115,150,000,000 円	④発行価額 (引受価額)	: 1 口当たり 453,550 円	⑤発行価額の総額	: 111,119,750,000 円	⑥払込期日	: 平成18年9月25日	⑦投資証券交付日	: 平成18年9月26日	⑧分配金起算日	: 平成18年9月1日	①発行新投資口数	: 12,200 口	②発行価額	: 1 口当たり 453,550 円	③発行価額の総額	: 5,533,310,000 円	④払込期日	: 平成18年10月24日	⑤投資証券交付日	: 平成18年10月24日	⑥分配金起算日	: 平成18年9月1日	⑦割当先	: 大和証券エスエムビー シー株式会社
物件番号	Office B-4																																																														
物件名称	江坂東洋ビル																																																														
取得価格	14,500,000千円 (注1)																																																														
所在地	大阪府吹田市 (注2)																																																														
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19年4月17日																																																														
取得日	平成19年4月17日																																																														
物件番号	Office A-25																																																														
物件名称	川崎イーストワンビル																																																														
取得価格	15,100,000千円 (注1)																																																														
所在地	神奈川県川崎市 (注2)																																																														
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4月20日																																																														
取得予定日	平成19年6月15日までの間で 売主及び買主双方が別途合意する日																																																														
①発行新投資口数	: 245,000 口																																																														
②発行価格 (募集価格)	: 1 口当たり 470,000 円																																																														
③発行価格の総額	: 115,150,000,000 円																																																														
④発行価額 (引受価額)	: 1 口当たり 453,550 円																																																														
⑤発行価額の総額	: 111,119,750,000 円																																																														
⑥払込期日	: 平成18年9月25日																																																														
⑦投資証券交付日	: 平成18年9月26日																																																														
⑧分配金起算日	: 平成18年9月1日																																																														
①発行新投資口数	: 12,200 口																																																														
②発行価額	: 1 口当たり 453,550 円																																																														
③発行価額の総額	: 5,533,310,000 円																																																														
④払込期日	: 平成18年10月24日																																																														
⑤投資証券交付日	: 平成18年10月24日																																																														
⑥分配金起算日	: 平成18年9月1日																																																														
⑦割当先	: 大和証券エスエムビー シー株式会社																																																														
2. 資金の借入 本投資法人は、平成19年3月30日付にて、将来における不動産若しくは不動産信託受益権の取得資金及びそれらの関連費用の一部に充当するため、以下の通り資金の借入を行いました。アレンジャーを株式会社三井住友銀行とするシンジケートローンであり、シンジケート団の組成により、株式会社三	2. 資金の借入 平成18年9月27日付にて、不動産等の購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。																																																														

井住友銀行から複数の金融機関へ、貸付債権の債権譲渡が予定されています。

【タームローンF（トランシェA・期間5年）】

- ①借入先 : 株式会社三井住友銀行
- ②借入金額 : 5,000,000千円
- ③利率 : 全銀協3ヶ月物TIBOR+0.5%
平成19年3月30日から平成19年6月29日までの期間の適用利率は1.17545%
- ④借入実行日 : 平成19年3月30日
- ⑤返済期日 : 平成24年3月30日
- ⑥担保の有無 : 無担保
- ⑦保証の有無 : 無保証

【タームローンF（トランシェB・期間5年）】

- ①借入先 : 大同生命保険株式会社
- ②借入金額 : 2,000,000千円
- ③利率 : 1.87%
(円金利SWAP5年物+0.5%)
- ④借入実行日 : 平成19年3月30日
- ⑤返済期日 : 平成24年3月30日
- ⑥担保の有無 : 無担保
- ⑦保証の有無 : 無保証

なお、上記の資金の借入は、前記1.資産の取得に記載する、不動産信託受益権の取得資金及びそれらの関連費用の一部に充当します。

加えて本投資法人は、平成19年3月30日付にて、既存借入金の返済等において、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することで、財務安定性及び信用状況の一層の向上を図り、以って本投資法人の総合的な調達コストの軽減を達成するため、15,000,000千円を上限とするコミットメントライン契約の締結を致しました。また、当該コミットメントライン契約は、アレンジャーを株式会社三井住友銀行とするシンジケート型のコミットメントライン契約であり、今後、複数の金融機関の参加が予定されています。

なお、平成19年4月25日現在において、当該コミットメントライン契約に基づく借入れは行っていない。

【コミットメントライン契約】

- ①参加金融機関 : 株式会社三井住友銀行
(総額引受方式)
- ②借入極度金額 : 15,000,000千円
(総額引受方式)
- ③コミットメント期間 : 平成19年3月30日から平成20年6月30日(1年3ヶ月)
- ④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
- ⑤担保・保証 : 無担保・無保証

【タームローンA（期間1年）】

- ①借入先 : 株式会社あおぞら銀行
株式会社みずほコーポレート銀行
株式会社新生銀行
株式会社三菱東京UFJ銀行
三菱UFJ信託銀行株式会社
住友信託銀行株式会社
- ②借入金額 : 36,000,000千円
- ③利率 : 全銀協3ヶ月物TIBOR+0.4%
平成18年9月27日から平成18年12月26日までの期間の適用利率は0.84%
- ④借入実行日 : 平成18年9月27日
- ⑤返済期日 : 平成19年9月27日
- ⑥担保の有無 : 無担保

【タームローンB（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
住友信託銀行株式会社
株式会社七十七銀行
- ②借入金額 : 17,000,000千円
- ③利率 : 全銀協3ヶ月物TIBOR+0.5%
平成18年9月27日から平成18年12月26日までの期間の適用利率は0.94%
- ④借入実行日 : 平成18年9月27日
- ⑤返済期日 : 平成20年9月27日
- ⑥担保の有無 : 無担保

【タームローンC（期間3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
- ②借入金額 : 38,000,000千円
- ③利率 : 全銀協3ヶ月物
TIBOR+0.55%
平成18年9月27日から平成18年12月26日までの期間の適用利率は0.99%
- ④借入実行日 : 平成18年9月27日
- ⑤返済期日 : 平成21年9月27日
- ⑥担保の有無 : 無担保

また、平成18年9月25日付において、不動産等の取得を目的に、以下の通り15,000,000千円を上限とする基本極度貸付契約を締結致しております。

なお、平成18年10月11日現在、当該基本極度貸付契約に基づく借入はなされておられません。

	【極度ローン（アンコミットメントベース）】 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 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行
3. 投資法人債の発行 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める特定資産の取得資金及び本投資法人の借入金の返済資金に充当することを目的として、平成19年4月6日付で以下の通り投資法人債の発行を決定し、平成19年4月13日に払込を受けました。 ①日本コマーシャル投資法人 第1回無担保投資法人債（期間3年） 投資法人債の総額 : 10,000,000 千円 各投資法人債の金額 : 100,000 千円 利率 : 年 1.52% 払込金額 : 各投資法人債の金額 100 円 につき 100 円 償還金額 : 各投資法人債の金額 100 円 につき 100 円 募集方法 : 私募 投資法人債間限定同順位特約付 分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付 募集期日 : 平成19年4月6日 払込期日 : 平成19年4月13日 償還期限 : 平成22年4月13日 利払期日 : 初回を平成19年10月13日とし、毎年4月13日及び10月13日 財務制限条項 : 「担保提供制限条項」が付されております 取得格付 : A（株式会社格付投資情報センター） A3（ムーディーズ・インベスターズ・サービス） 担保・保証の有無 : 物上担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産もありません 財務・発行・支払代理人 : 株式会社みずほコーポレート銀行 引受会社 : J P モルガン証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社 資金使途 : 特定資産の取得資金及び本投資法人の借入金の返済資金 ②日本コマーシャル投資法人 第2回無担保投資法人債（期間5年） 投資法人債の総額 : 17,000,000 千円 各投資法人債の金額 : 100,000 千円	

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

(2) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立の日から平成 19 年 2 月 28 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 25 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 口当たり発行価格 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

当期において、役員の異動はありません。

5 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人は、平成19年2月28日現在で計38件の信託受益権または不動産（以下「不動産等」といいます）を取得しております（前記「2 運用方針及び運用状況 (2)運用状況 ①当期の概況」をご参照下さい）。

本投資法人の当期末における投資状況の概要は、以下の通りです。

資産の 種類	用途 (注1)	投資対象地域 (注1)	保有総額 (千円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
不動産 信託受益権	オフィス ビル	東京圏	98,851,390	42.2%
		大阪圏及び名古屋圏	20,205,330	8.6%
		その他都市圏	3,513,267	1.5%
	商業 施設	関東大都市圏	18,283,055	7.8%
		関西大都市圏	36,712,639	15.7%
		中京大都市圏	—	—
		その他大都市圏	4,899,906	2.1%
不動産	オフィス ビル	東京圏	12,910,170	5.5%
		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	3,294,745	1.4%
		中京大都市圏	8,227,096	3.5%
		その他大都市圏	1,462,789	0.6%
預金その他資産			26,000,463	11.1%
資産合計			234,360,855	100.0%

(注1) 本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

(注2) 「保有総額」は、平成19年2月28日時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の保有総額の比率を表しています。（小数点第2位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	115,286,148	49.2
純資産額	119,074,707	50.8
資産総額	234,360,855	100.0

(2) 投資不動産物件

① 価格及び投資比率

平成19年2月28日現在の、本投資法人の保有する不動産等の価格及び投資比率は以下の通りです。

エリア (注1)	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	9.0		
			Office A-2	後楽園新宿ビル	15,100,000	7.5		
			Office A-3	第一築地ビル	11,100,000	5.5		
			Office A-4	パシフィックスクエア月島	8,080,000	4.0		
			Office A-5	パシフィックシティ西新宿	7,680,000	3.8		
			Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト (旧：ヨコハツインビル) (注4)	7,110,000	3.5		
			Office A-7	ビジネスコート新浦安	4,700,000	2.3		
			Office A-8	朝日生命大森ビル	3,920,000	1.9		
			Office A-9	赤坂氷川ビル (旧：秀和赤坂6丁目ビル) (注4)	3,385,000	1.7		
			Office A-10	神南フラッグタワー	3,050,000	1.5		
			Office A-11	日新日本橋ビル	2,550,000	1.3		
			Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附 (旧：日住金赤坂ビル) (注4)	2,450,000	1.2		
			Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,200,000	1.1		
			Office A-14	パシフィックシティ浜松町	1,730,000	0.9		
			Office A-15	横浜相生町ビル	1,710,000	0.8		
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜 (旧：新横浜ベネックスS-1) (注4)	1,700,000	0.8		
			Office A-17	パール飯田橋ビル	1,600,000	0.8		
			Office A-18	五反田メタリオンビル	1,300,000	0.6		
			Office A-19	岩本町163ビル (旧：秀和第三岩本町ビル) (注4)	1,130,000	0.6		
			Office A-20	丸石新橋ビル	1,120,000	0.6		
			Office A-21	TS保土ヶ谷ビル	1,100,000	0.5		
			Office A-22	新川Mビル	3,540,000	1.8		
			Office A-23	内神田セントラルビル	2,060,000	1.0		
			Office A-24	目白東洋ビル	2,008,000	1.0		
		Office A 小計					108,423,000	53.7
		大阪圏及び 名古屋圏	Office B-1	スノークリスタルビル	8,950,000	4.4		
			Office B-2	パシフィックマークス肥後橋 (旧：肥後橋 TSビル) (注4)	5,573,000	2.8		
			Office B-3	名古屋錦第一生命ビル	5,180,000	2.6		
			Office B 小計					19,703,000
		その他 都市圏	Office C-1	パシフィックマークス札幌北1条 (旧：札幌エクゼレントビル) (注4)	2,250,000	1.1		
			Office C-2	新札幌センタービル (旧：千代田生命新札幌ビル) (注4)	1,225,000	0.6		
			Office C 小計					3,475,000
	オフィスビル 小計					131,601,000	65.2	
	中心 市街地型 商業 施設	関東大都市圏	Retail A-6	FLEG神宮前	2,525,000	1.3		
			関西大都市圏	Retail A-1	心斎橋OPA本館	31,800,000	15.8	
		その他大都市圏	Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	3,500,000	1.7		
			Retail A-3	パシフィーク天神	3,700,000	1.8		
			Retail A-4	アルボーレ天神	1,440,000	0.7		
			Retail A-5	天神吉田ビル	1,120,000	0.6		
			Retail A 小計					44,085,000
中心市街地 小計					175,686,000	87.0		
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	15,100,000	7.5		
		関西大都市圏	Retail B-2	ベルファ宇治	3,200,000	1.6		
		Retail B 小計					18,300,000	9.1
	都市周辺型 単一商業施設	中京大都市圏	Retail C-1	イトヨーカドー尾張旭店	7,850,000	3.9		
		Retail C 小計					7,850,000	3.9
	商業施設 小計					70,235,000	34.8	
都市周辺地域 小計					26,150,000	13.0		
ポートフォリオ合計					201,836,000	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」欄には、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」欄には、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 3 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。
- (注 4) 平成 19 年 4 月 1 日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しています。詳細は、「2 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し c. 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 不動産等の概要

平成 19 年 2 月 28 日現在における、本投資法人の保有する不動産等の所有形態、地積、延床面積、構造・階数及び建築時期は、以下の通りです。

a. 「資産の概要」欄に関する説明

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

ロ. 「取得価格」欄には、受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（消費税相当額を除きます。）を千円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

ヘ. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

ト. 土地の「容積率」欄には、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

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

リ. 土地及び建物の「所有形態」欄には、保有資産が信託受益権の場合には信託受託者が保有する権

利の種類を、保有資産が不動産の場合には本投資法人が保有する権利の種類をそれぞれ記載しています。

ヌ. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。また、区分所有建物の専有部分を保有している場合や共有持分である場合には、1 棟の建物の床面積の合計を記載しています。

ル. 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、B:地下、F:階

ヲ. 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類を記載しています。

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

b. 「資産の状況」欄に関する説明

イ. 「賃貸可能面積」欄には、平成 19 年 2 月 28 日現在における、個々の信託不動産又は不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。

ロ. 「賃貸面積」欄には、平成 19 年 2 月 28 日現在における、賃貸可能面積のうち、原則として信託不動産に関しては信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナント、不動産に関しては本投資法人又はマスターリース会社との間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。ただし、賃貸借契約時に、坪数換算で契約を締結しているものについては、当該契約面積について当該坪数を 0.3025 で除した数値を、小数第 3 位以下を四捨五入して記載しています。

ハ. 「稼働率」欄には、平成 19 年 2 月 28 日現在における、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。

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

ホ. 「テナント総数」欄には、マスターリース契約が締結されている場合「1」、マスターリース契約が締結されていない場合「ー」とし、平成 19 年 2 月 28 日現在における、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。

ヘ. 「マスターリース会社」欄には、平成 19 年 2 月 28 日現在における、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を信託不動産の信託受託者又は本投資法人との間で締結している賃借人を記載しています。

ト. 「年間賃料（共益費込み）」欄には、平成 19 年 2 月 28 日現在における、賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（共益費を含みますが、税金、駐車場使用料等の附属施設の使用料は除きます。）を年換算（12 倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。また、Retail C-1 イトーヨーカドー尾張旭店については、駐車場使用料を含めて年換算し、千円未満を切り捨てて記載しています。

チ. 「PM 会社」欄には、平成 19 年 2 月 28 日現在における、個々の信託不動産又は不動産のプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。

c. 「その他情報」欄に関する説明

「その他情報」欄には、各信託不動産又は不動産の概要の各項目の記載に当たり、注記が必要な事項

について、その説明を記載しています。

d. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、個々の信託不動産又は不動産の権利関係や利用等のうち重要と考えられる事項のほか、保有資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

イ. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

ロ. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの

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

ニ. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

＜オフィスビル＞

Office A-1 日立ハイテクビルディング

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

Office A-2 後樂園新宿ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	15,100,000 千円
所在地	東京都新宿区西新宿四丁目 15 番 7 号		交通アクセス		都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅 徒歩 7 分
土地	地積	3,201.80 ㎡	建物	延床面積	19,802.22 ㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC・RC B2/7F
	容積率	700%/400%		用途	事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80%		建築時期	平成元年 3 月 1 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (12)	賃貸可能面積		11,575.22 ㎡
駐車場台数		78 台	賃貸面積		11,575.22 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
PM 会社		株式会社ザイマックスアクセス	基準階賃貸可能面積		1,975.56 ㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
本件建物のテナントの一部が物品を通路等に放置しており、防火扉の開鎖障害等が生じていましたが、かかる物品の放置については、撤去を完了しています。					

Office A-3 第一築地ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	11, 100, 000 千円
所在地	東京都中央区入船三丁目 3 番 8 号		交通アクセス		東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩 2 分
土地	地積	1, 418. 01 ㎡	建物	延床面積	6, 936. 48 ㎡(注)
	用途地域	商業地域		構造・階数	S 7F
	容積率	500%		用途	事務所
	建蔽率	80%		建築時期	平成 11 年 11 月 30 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (1)	賃貸可能面積		5, 971. 45 ㎡
駐車場台数		26	賃貸面積		5, 971. 45 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100. 0%
PM 会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	基準階賃貸可能面積		882. 10 ㎡
その他情報					
(注) 付属建物 2 棟（ゴミ置場及び駐車場）の面積を含みません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office A-4 パシフィックスクエア月島

資産の概要					
資産の種類		不動産		取得価格	8,080,000 千円
所在地	東京都中央区月島一丁目 15 番 7 号			交通アクセス	東京メトロ有楽町線「月島」駅 徒歩 4 分
土地	地積	3,302.07 m ²	建物	延床面積	14,507.92 m ²
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	SRC B2/13F
	容積率	400%（注 1）		用途	店舗、事務所、共同住宅
	建蔽率	80%		建築時期	平成 2 年 3 月 15 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－（4）（注 2）		賃貸可能面積	9,336.27 m ²
駐車場台数		44		賃貸面積	9,336.27 m ²
マスターリース会社		－		稼働率	100.0%（注 2）
PM 会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ		基準階賃貸可能面積	900.58 m ²
その他情報					
（注 1）本件建物は、建築基準法第 59 条の 2 に基づく市街地住宅総合設計制度の適用を受け、公開空地を確保、維持管理することを条件として、容積率が 406%に緩和措置を受けています。 （注 2）9 階から 13 階が共同住宅として利用されています。なお、かかる共同住宅部分については、マスターリース契約を三菱地所リアルエステートサービス株式会社（平成 19 年 4 月 1 日付商号変更、旧商号：三菱地所住宅販売株式会社）と締結しており、同社をエンド・テナントとして記載しています。					
特記事項					
本件不動産が存在する地区は、平成 8 年に特別用途地区の第二種中高層階住居専用地区に指定されましたが、対象建物の 4 階から 8 階部分は、現在事務所として利用されているため、いわゆる既存不適格となっています。					

Office A-5 パシフィックシティ西新宿

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	7,680,000 千円
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号		交通アクセス		JR「新宿」駅 徒歩8分
土地	地積	1,118.12 ㎡	建物	延床面積	10,348.02 ㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	S・RC B4/11F
	容積率	800%		用途	事務所、店舗、駐車場
	建蔽率	80%		建築時期	平成5年5月25日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1(18)	賃貸可能面積		6,075.76 ㎡
駐車場台数		50	賃貸面積		5,940.78 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		97.8%
PM会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		515.21 ㎡
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
本件建物に設置された工作物（袖看板）については、完了検査を受けていませんでしたが、当該工作物は撤去を完了し、適正な建築基準法上の手続をとった上で、再設置を完了しています。					

Office A-6 パシフィックマークス横浜イースト（旧：ヨコハマツインビル）（注 1）

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	7,110,000 千円
所在地	神奈川県横浜市神奈川区栄町 3 番地 4（注 2）		交通アクセス		JR「横浜」駅 徒歩 10 分
土地	地積	2,525.41 m ²	建物	延床面積	15,387.49 m ² （注 4）
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC B1/12F
	容積率	500%（注 3）		用途	事務所
	建蔽率	80%		建築時期	平成 4 年 10 月 1 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (13)	賃貸可能面積		10,997.74 m ²
駐車場台数		124	賃貸面積		10,046.09 m ²
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		91.3%
PM 会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	基準階賃貸可能面積		1,064.51 m ²
その他情報					
（注 1）平成 19 年 4 月 1 日付で名称変更しました。 （注 2）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。 （注 3）本件建物は、横浜市市街地環境設計制度の適用を受けて建築された建物であり、公開空地を確保、維持管理することを条件として、容積率が 606.48%に、高さ制限が 52.8mに、それぞれ緩和措置を受けています。 （注 4）付属建物（駐車場）の床面積（127.80 m²）を含みません。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office A-7 ビジネスコート新浦安

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	4,700,000 千円
所在地	千葉県浦安市美浜一丁目 9 番 2 号		交通アクセス		JR 京葉線「新浦安」駅 徒歩 3 分
土地	地積	2,876.94 m ²	建物 (注)	延床面積	15,017.17 m ²
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC・RC B2/7F
	容積率	400%		用途	事務所、駐車場
	建蔽率	80%		建築時期	平成 5 年 5 月 26 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (6)	賃貸可能面積		8,691.87 m ²
駐車場台数		102	賃貸面積		7,085.32 m ²
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		81.5%
PM 会社		株式会社ザイマックスアクセス	基準階賃貸可能面積		1,301.69 m ²
その他情報					
(注) 本件建物は、北東側隣接地に存する建物（以下「隣接建物」といいます。）と一体で開発・建築された経緯から、本件建物と隣接建物を一棟の建物として、一体で確認申請等の手続が行われています。					
特記事項					
1. 本件建物は、隣接建物と地下 1 階及び地下 2 階部分（本件建物の地下駐車場部分）でつながっています。また、信託受託者は、隣接地内又は隣接建物内に存在する一部施設を隣接建物の所有者と共有しており、隣接建物の所有者との間で地下駐車場及びかかる共有施設の管理・使用に関する覚書を締結し、隣接建物の地下駐車場の一部と共有施設を本件建物のために使用しています。					
2. 信託受託者及び隣接地所有者等は、本件不動産の一部を隣接する不動産の駐車場として無償使用させること、及び本件不動産の利用者のために隣接地のロータリー等を無償使用させることを相互に許諾しています。					
3. 信託受託者及び隣接地所有者等は、将来本件建物又は隣接建物の建替をする場合は、一体の建物として共同建築するよう相互に協力することを合意しています。					

Office A-8 朝日生命大森ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,920,000 千円
所在地	東京都大田区大森北一丁目 1 番 10 号			交通アクセス	JR 京浜東北線「大森」駅 徒歩 1 分
土地	地積	1,041.44 m ²	建物	延床面積	6,550.12 m ²
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC B2/9F
	容積率	600%		用途	事務所、店舗
	建蔽率	80%		建築時期	昭和 55 年 7 月 31 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1(9)	賃貸可能面積		4,929.82 m ²
駐車場台数		32	賃貸面積		3,902.90 m ²
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		79.2%
PM 会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	基準階賃貸可能面積		513.46 m ²
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
1. 本件建物に設置された工作物（袖看板 3 基）については、検査済証を取得していませんでしたが、かかる工作物を撤去し、適正な建築基準法上の手続をとった上で、再設置を完了しています。					
2. 本件土地の北西側に万年塀が隣接地との境界線上に跨って建てられています。当該万年塀については、権利関係を確認し、一部については撤去を完了し、本件土地内に再設置を完了しています。また、一部については隣地所有者との当該万年塀についての覚書を締結しています。					

Office A-9 赤坂氷川ビル（旧：秀和赤坂 6 丁目ビル）（注）

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,385,000 千円
所在地	東京都港区赤坂六丁目 18 番 3 号		交通アクセス		東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩 5 分
土地	地積	1,328.93 ㎡	建物	延床面積	4,795.06 ㎡
	用途地域	第二種住居地域／第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC B1/6F
	容積率	300%		用途	事務所・駐車場
	建蔽率	60%		建築時期	昭和 59 年 4 月 14 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (1)	賃貸可能面積		3,438.23 ㎡
駐車場台数		20	賃貸面積		3,438.23 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
PM 会社		株式会社ザイマックスアクシス	基準階賃貸可能面積		554.34 ㎡
その他情報					
(注) 平成 19 年 4 月 1 日付で名称変更しました。					
特記事項					
1. 本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了です。 2. 本件土地に存在する石垣は、本件土地と隣接地の境界を跨いで存在しています。 3. 本件建物に設置された工作物（突出看板）については、当該突出看板の設置に係る道路占用許可が取得されていませんでしたが、かかる突出看板については撤去を完了しています。					

Office A-10 神南フラッグタワー

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

Office A-11 日新日本橋ビル

資産の概要							
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格		2,550,000 千円	
所在地	東京都中央区日本橋富沢町 10 番 18 号			交通アクセス		都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅 徒歩 5 分	
土地	地積	550.67 ㎡		建物	延床面積	3,627.03 ㎡	
	用途地域	商業地域			構造・階数	SRC B1/7F	
	容積率	600%			用途	事務所	
	建蔽率	80%			建築時期	平成 3 年 4 月 20 日	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
資産の状況							
テナント総数		1 (7)		賃貸可能面積		2,631.17 ㎡	
駐車場台数		22		賃貸面積		2,631.17 ㎡	
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人		稼働率		100.0%	
PM 会社		株式会社エム・エス・ビルサポート		基準階賃貸可能面積		403.60 ㎡	
その他情報							
該当事項はありません。							
特記事項							
本件土地の南西側隣接地、南東側隣接地及び北東側隣接地との各境界上に、所有者不明の侵入防止扉が存在します。かかる侵入防止扉の越境又は被越境について、本投資法人取得後、隣地所有者と協議を継続しています。							

Office A-12 パシフィックマークス赤坂見附（旧：日住金赤坂ビル）（注 1）

資産の概要						
資産の種類		不動産		取得価格	2,450,000 千円	
所在地	東京都港区赤坂三丁目 20 番 6 号			交通アクセス	東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅 徒歩 3 分	
土地	地積	390.86 m ² （注 2）		建物	延床面積	1,895.87 m ²
	用途地域	商業地域			構造・階数	SRC B1/7F
	容積率	500%			用途	事務所、店舗
	建蔽率	80%			建築時期	平成 6 年 3 月 15 日
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
資産の状況						
テナント総数		－（7）		賃貸可能面積	1,675.13 m ²	
駐車場台数		－		賃貸面積	1,675.13 m ²	
マスターリース会社		－		稼働率	100.0%	
PM 会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ		基準階賃貸可能面積	241.05 m ²	
その他情報						
（注 1）平成 19 年 4 月 1 日付で名称変更しました。						
（注 2）本件土地の南側の一部（約 13.9 m ² ）は、建築基準法第 42 条第 2 項に定める道路として使用されています。						
特記事項						
本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了です。						

Office A-13 アーバンスクエア八重洲ビル

資産の概要							
資産の種類		不動産		取得価格		2,200,000 千円	
所在地		東京都中央区八重洲二丁目 4 番 13 号		交通アクセス		JR「東京」駅 徒歩 4 分	
土地	地積	479.28 ㎡（注 1）（注 2）		建物 （注 5）	延床面積	3,353.87 ㎡（注 3）	
	用途地域	商業地域			構造・階数	S・RC・SRC B3/10F	
	容積率	800%			用途	事務所・店舗	
	建蔽率	80%			建築時期	平成 5 年 11 月 12 日	
	所有形態	所有権・賃借権・使用借権（注 1）			所有形態	区分所有権	
資産の状況							
テナント総数		－（10）		賃貸可能面積		2,019.45 ㎡	
駐車場台数		4（注 4）		賃貸面積		2,019.45 ㎡	
マスターリース会社		－		稼働率		100.0%	
PM 会社		藤和不動産流通サービス株式会社		基準階賃貸可能面積		245.22 ㎡	
その他情報							
（注 1）本件建物の敷地は、①本投資法人の所有部分、②本投資法人が第三者から賃借している部分、③本件建物の他の区分所有者の所有部分で本投資法人が無償使用する部分及び④本件建物の他の区分所有者が第三者から賃借している部分で本投資法人が無償使用する部分からなります。「地積」欄には、上記①及び上記②のそれぞれの面積の合計を記載しており、上記③及び上記④の面積はいずれも上記地積に含まれていません。 （注 2）本件土地の南東側の一部（約 42.32 ㎡）は、建築基準法第 42 条第 2 項に定める道路として使用されています。 （注 3）「延床面積」欄には、一棟全体の延床面積を記載していますが、本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は 1,946.10 ㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は 2,281.19 ㎡です。 （注 4）本投資法人の持分にかかわらず、一棟全体に係る数値を記載しています。							
特記事項							
1. 本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了でしたが、境界確認の覚書を締結済みです。 2. 本件建物敷地は数筆に分かれており、本投資法人と他の区分所有者がそれぞれ単独で所有している部分と借地の部分があります（いわゆる分有）。 借地部分については、本投資法人が土地所有者から賃借している部分と、他の区分所有者が土地所有者から賃借している部分があり、本件建物建築時において本件土地の当時の所有者と当時の他の区分所有者はそれぞれの所有部分及び借地部分を相互に無償使用させる旨の合意をしています。なお、借地部分の無償転借については、土地所有者の承諾を確認できていません。							

Office A-14 パシフィックシティ浜松町

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,730,000 千円
所在地	東京都港区浜松町一丁目 10 番 11 号		交通アクセス		都営地下鉄浅草線「大門」徒歩 2 分
土地	地積	320.52 ㎡	建物	延床面積	2,249.07 ㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC 10F
	容積率	700%		用途	事務所
	建蔽率	80%		建築時期	平成 4 年 5 月 29 日
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権(注)
資産の状況					
テナント総数		1(7)	賃貸可能面積		1,938.64 ㎡
駐車場台数		2	賃貸面積		1,938.64 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
PM 会社		株式会社日本プロパティソリューションズ	基準階賃貸可能面積		203.24 ㎡
その他情報					
(注) 本件建物は区分所有建物ですが、信託受託者が本件建物全体を保有しています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office A-15 横浜相生町ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,710,000 千円
所在地	神奈川県横浜市中区相生町六丁目 104 番地 2（注 1）		交通アクセス		JR 根岸線「桜木町」駅 徒歩 5 分
土地	地積	1,040.76 ㎡（注 2）	建物 （注 4）	延床面積	7,511.49 ㎡（注 3）
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC B1/10F
	容積率	800％／600％		用途	事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80％		建築時期	平成 5 年 8 月 3 日
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権
資産の状況					
テナント総数		1（12）	賃貸可能面積		2,492.14 ㎡
駐車場台数		64（注 4）	賃貸面積		2,371.62 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		95.2％
PM 会社		株式会社ザイマックスアクセス	基準階賃貸可能面積		475.28 ㎡
その他情報					
（注 1） 本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。 （注 2） 「地積」欄には、一棟全体の敷地面積を記載していますが、信託受託者の所有する部分の敷地面積は、478.61 ㎡です。 （注 3） 「延床面積」欄には、一棟全体の延床面積を記載していますが、信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は 2,472.51 ㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は 4,958.30 ㎡です。 （注 4） 信託受託者の持分にかかわらず 1 棟の建物全体に係る数値を記載しています。					
特記事項					
1. 本件建物の敷地は数筆に分かれており、信託受託者その他の区分所有者がそれぞれ分有しています。なお、本件不動産の当初委託者その他の区分所有者との間で各自の土地を相手方に相互に無償使用させる旨の基本協定を締結しており、信託受託者は他の区分所有者との間で、かかる基本協定の承継等の合意を締結しています。 2. 本件建物に設置された工作物（屋上広告塔 1 基及び地上建植看板 2 基）については、検査済証を取得していませんでしたが、かかる工作物について、撤去を完了し、適正な建築基準法上の手続を行った上で、再設置を完了しています。					

Office A-16 パシフィックマークス新横浜（旧：新横浜ベネックス S-1）（注1）

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,700,000 千円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 18 番地 20 (注 2)			交通アクセス	JR 横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅 徒歩 4 分
土地	地積	475.00 ㎡	建物	延床面積	4,141.89 ㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC B1/10F
	容積率	800%		用途	事務所
	建蔽率	80%		建築時期	平成 3 年 10 月 31 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (10)	賃貸可能面積		3,137.42 ㎡
駐車場台数		21	賃貸面積		3,137.42 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
		PM 会社	株式会社日本プロパティソリューションズ ロパティ・ソリューションズ 9.13 ㎡		
その他情報					
(注 1) 平成 19 年 4 月 1 日付で名称変更しました。					
(注 2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。					
特記事項					
本件建物に設置された工作物（屋上空調機用遮音壁・目隠し壁及びゴンドラ架台）については、検査済証を取得していませんでしたが、かかる工作物について建築基準法に適合する適切な改修を完了しています。					

Office A-17 パール飯田橋ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,600,000 千円
所在地	東京都千代田区飯田橋四丁目5番11号		交通アクセス		東京メトロ東西線「飯田橋」駅 徒歩1分
土地	地積	349.69 m ² (注)	建物	延床面積	2,539.40 m ²
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC B1/8F
	容積率	700%		用途	事務所、駐車場
	建蔽率	80%		建築時期	平成2年12月11日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1(7)	賃貸可能面積		1,978.06 m ²
駐車場台数		15	賃貸面積		1,978.06 m ²
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0%
PM会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	基準階賃貸可能面積		269.49 m ²
その他情報					
(注) 本件土地の南側の一部(約12.1 m ²)は、建築基準法第42条第2項に定める道路として使用されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office A-18 五反田メタリオンビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,300,000 千円
所在地	東京都品川区東五反田五丁目 21 番 15 号		交通アクセス		JR 山手線「五反田」駅 徒歩 7 分
土地	地積	952.45 m ²	建物	延床面積	3,167.42 m ²
	用途地域	第二種住居地域／ 第一種低層住居専用地域		構造・階数	SRC 8F
	容積率	400％／150％		用途	事務所
	建蔽率	60％		建築時期	平成 3 年 8 月 23 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1(10)	賃貸可能面積		2,186.03 m ²
駐車場台数		12	賃貸面積		2,186.03 m ²
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		100.0％
PM 会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	基準階賃貸可能面積		460.21 m ²
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
本件土地より南側隣接地に対し、コンクリート塀の一部が越境しています。かかる越境について、覚書等は存在しませんが、本投資法人取得後、協議を継続しています。					

Office A-19 岩本町 163 ビル（旧：秀和第三岩本町ビル）（注 1）

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	
				1, 130, 000 千円	
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目 6 番 3 号			交通アクセス	
				東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 徒歩 4 分	
土地	地積	585. 51 m ² （注 2）		建物	延床面積
	用途地域	商業地域			構造・階数
	容積率	600%			用途
	建蔽率	80%			建築時期
	所有形態	所有権			所有形態
資産の状況					
テナント総数		1 (4)		賃貸可能面積	
				1, 728. 79 m ²	
駐車場台数		22		賃貸面積	
				1, 728. 79 m ²	
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人		稼働率	
				100. 0%	
PM 会社		株式会社ザイマックスアクシス		基準階賃貸可能面積	
				430. 02 m ²	
その他情報					
（注 1）平成 19 年 4 月 1 日付で名称変更しました。					
（注 2）本件土地の南側の一部（約 20 m ² ）は、建築基準法第 42 条第 2 項に定める道路として使用されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office A-20 丸石新橋ビル

資産の概要						
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,120,000 千円	
所在地	東京都港区新橋五丁目 7 番 12 号			交通アクセス	JR「新橋」駅 徒歩 7 分	
土地	地積	199.19 m ² (注)		建物	延床面積	1,307.94 m ²
	用途地域	商業地域			構造・階数	SRC 8F
	容積率	700%			用途	事務所
	建蔽率	80%			建築時期	平成 7 年 3 月 1 日
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
資産の状況						
テナント総数		1 (6)		賃貸可能面積	1,184.33 m ²	
駐車場台数		－		賃貸面積	1,184.33 m ²	
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人		稼働率	100.0%	
PM 会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社		基準階賃貸可能面積	153.80 m ²	
その他情報						
(注) 本件土地の東側の一部(約 4.9 m ²)は、建築基準法第 42 条第 2 項に定める道路として使用されています。						
特記事項						
本件建物に設置された工作物(袖看板)について建築確認等の手続が行われていませんでしたが、かかる工作物について、撤去を完了し、適正な建築基準法上の手続を行った上で、再設置を完了しています。						

Office A-21 TS 保土ヶ谷ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	
				1,100,000 千円	
所在地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区岩井町 15 番地 3（注）		交通アクセス		JR 横須賀線「保土ヶ谷」駅 徒歩 1 分
土地	地積	387.22 ㎡	建物	延床面積	2,086.19 ㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC B1/7F
	容積率	500%		用途	事務所・駐車場
	建蔽率	80%		建築時期	平成 3 年 11 月 21 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (10)	賃貸可能面積		1,457.36 ㎡
駐車場台数		9	賃貸面積		1,393.71 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		95.6%
PM 会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		215.60 ㎡
その他情報					
（注） 本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office A-22 新川Mビル

資産の概要						
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,540,000 千円	
所在地	東京都中央区新川一丁目 5 番 17 号			交通アクセス	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅 徒歩 4 分	
土地	地積	949.85 m ² （注 1）		建物	延床面積	6,058.75 m ²
	用途地域	商業地域			構造・階数	SRC B1/12F
	容積率	500%			用途	事務所・共同住宅・車庫
	建蔽率	80%			建築時期	平成 4 年 5 月 25 日
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
資産の状況						
テナント総数		1（8）		賃貸可能面積	4,116.34 m ²	
駐車場台数		32 台		賃貸面積	3,772.96 m ²	
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人		稼働率	91.7%	
PM 会社		株式会社エム・エス・ビルサポート		基準階賃貸可能面積	401.88 m ²	
その他情報						
（注） 本件土地の南西側の一部（約 53 m ² ）は、建築基準法第 42 条第 2 項に定める道路として使用されています。						
特記事項						
本件建物は新築時に建築基準法第 59 条の 2 の規定による市街地住宅総合設計制度の適用により一定の公開空地・住宅を確保することを条件に、容積率の緩和（割増 148.42％：竣工図による。）及び斜線制限の緩和等を受けております。従って再建築の際には現在と同等規模の建物が建築できない可能性があります。						

Office A-23 内神田セントラルビル

資産の概要						
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,060,000 千円	
所在地	東京都千代田区内神田二丁目 12 番 6 号			交通アクセス	JR「神田」駅 徒歩 4 分	
土地	地積	353.15 m ²		建物	延床面積	2,544.96 m ²
	用途地域	商業地域			構造・階数	SRC 9F
	容積率	700%			用途	事務所・車庫
	建蔽率	80%			建築時期	平成 6 年 4 月 19 日
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
資産の状況						
テナント総数		1 (9)		賃貸可能面積	2,116.47 m ²	
駐車場台数		9 台		賃貸面積	2,116.47 m ²	
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人		稼働率	100.0%	
PM 会社		株式会社エム・エス・ビルサポート		基準階賃貸可能面積	258.90 m ²	
その他情報						
該当事項はありません。						
特記事項						
該当事項はありません。						

Office A-24 目白東洋ビル

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

Office B-1 スノークリスタルビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	8,950,000 千円
所在地	大阪府大阪市北区梅田二丁目 6 番 13 号			交通アクセス	JR「大阪」駅 徒歩 10 分
土地	地積	2,053.30 ㎡	建物	延床面積	16,142.54 ㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	S・SRC B1/18F
	容積率	400%（注）		用途	事務所・店舗・劇場・駐車場
	建蔽率	80%（注）		建築時期	平成 9 年 3 月 27 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (29)	賃貸可能面積		11,028.41 ㎡
駐車場台数		60	賃貸面積		10,059.80 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		91.2%
PM 会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		603.64 ㎡
その他情報					
（注）本件土地は、西梅田地区地区計画区域内にあるため、建築物の建蔽率は 70%に制限され、容積率は 800%に緩和されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office B-2 パシフィックマークス肥後橋（旧：肥後橋 TS ビル）（注）

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	5,573,000 千円
所在地	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目 10 番 8 号		交通アクセス		大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅 徒歩 1 分
土地	地積	1,284.23 ㎡	建物	延床面積	9,596.62 ㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC B1/9F
	容積率	800%/400%		用途	事務所・店舗・車庫
	建蔽率	80%		建築時期	昭和 58 年 10 月 3 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (15)	賃貸可能面積		7,648.20 ㎡
駐車場台数		34	賃貸面積		5,343.41 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		69.9%
PM 会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		828.11 ㎡
その他情報					
(注) 平成 19 年 4 月 1 日付で名称変更しました。					
特記事項					
1. 大阪市との協定書に基づき、本件不動産に地下鉄連絡通路及び出入口を設置しています。					
2. 本件土地に設置された工作物（自立看板／テナント資産）については、建築確認等の手続が行われていませんでしたが、かかる工作物について、建築確認等の手続について関係省庁と協議の上、適正な建築基準法上の手続を完了しています。					

Office B-3 名古屋錦第一生命ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	5,180,000 千円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目 6 番 5 号			交通アクセス	名古屋市営地下鉄東山線「伏見」駅 徒歩 4 分
土地	地積	1,342.54 m ²	建物	延床面積	8,219.53 m ²
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC・RC・S B1/11F
	容積率	600%		用途	事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80%		建築時期	平成 3 年 11 月 21 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (12)	賃貸可能面積		5,617.30 m ²
駐車場台数		69	賃貸面積		5,278.40 m ²
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		94.0%
PM 会社		株式会社ザイマックスアクシス	基準階賃貸可能面積		633.04 m ²
その他情報					
該当事項はありません。					
特記事項					
本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了です。					

Office C-1 パシフィックマークス札幌北一条（旧：札幌エクセレントビル）（注1）

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,250,000 千円
所在地	北海道札幌市中央区北一条西七丁目 4 番地 4（注 2）		交通アクセス		札幌市営地下鉄南北線「大通」駅 徒歩 8 分
土地	地積	987.04 ㎡	建物	延床面積	6,048.97 ㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC B1/8F
	容積率	600%		用途	事務所
	建蔽率	80%		建築時期	平成 5 年 2 月 12 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (11)	賃貸可能面積		4,772.83 ㎡
駐車場台数		59	賃貸面積		4,563.31 ㎡
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	稼働率		95.6%
PM 会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	基準階賃貸可能面積		605.45 ㎡
その他情報					
（注 1） 平成 19 年 4 月 1 日付で名称変更しました。					
（注 2） 本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Office C-2 新札幌センタービル（旧：千代田生命新札幌ビル）（注）

資産の概要						
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,225,000 千円	
所在地	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目 2 番 15 号			交通アクセス	JR 千歳線「新札幌」駅 徒歩 4 分	
土地	地積	1,940.08 ㎡		建物	延床面積	3,725.13 ㎡
	用途地域	近隣商業地域			構造・階数	SRC B1/6F
	容積率	300%			用途	事務所・店舗
	建蔽率	80%			建築時期	平成 3 年 9 月 18 日
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
資産の状況						
テナント総数		1(17)		賃貸可能面積	2,799.04 ㎡	
駐車場台数		26		賃貸面積	2,599.09 ㎡	
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人		稼働率	92.9%	
PM 会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社		基準階賃貸可能面積	486.47 ㎡	
その他情報						
(注) 平成 19 年 4 月 1 日付で名称変更しました。						
特記事項						
該当事項はありません。						

＜商業施設＞

Retail A-1 心斎橋 OPA 本館

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	31,800,000 千円
所在地	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号			交通アクセス	大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅 徒歩1分
土地	地積	2,430.23 ㎡	建物	延床面積	25,865.61 ㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	S・RC B3/12F
	容積率	1,000%		用途	店舗・車庫・倉庫
	建蔽率	80%		建築時期	平成6年11月18日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1(1)	賃貸可能面積		27,025.42 ㎡
年間賃料合計（共益費込み）		1,316,640 千円	賃貸面積		27,025.42 ㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100.0%
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	主要テナント	株式会社 OPA	
PM 会社		パシフィックリテールマネジメント株式会社（注）		－	
その他情報					
（注） 平成19年2月28日現在、BMS 株式会社に再委託されています。					
特記事項					
1. 大阪市との協定書に基づき、本件不動産に地下鉄連絡通路及び出入口を設置しています。					
2. 本件建物に設置された工作物（広告板）については、検査済証を取得していませんでしたが、かかる工作物について、撤去を完了し、適正な建築基準法上の手続を行った上で、再設置を完了しています。					

Retail A-2 心斎橋 OPA きれい館

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,500,000 千円
所在地	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目 9 番 2 号			交通アクセス	大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅 徒歩 1 分
土地	地積	946.53 m ²	建物	延床面積	4,923.95 m ²
	用途地域	商業地域		構造・階数	S・SRC B2/5F
	容積率	500%		用途	店舗・事務所・車庫
	建蔽率	80%		建築時期	平成 10 年 7 月 30 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (1)	賃貸可能面積		4,858.61 m ²
年間賃料合計（共益費込み）		175,536 千円	賃貸面積		4,858.61 m ²
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100.0%
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	主要テナント	株式会社 OPA	
PM 会社		パシフィックリテールマネジメント株式会社（注）		－	
その他情報					
（注） 平成 19 年 2 月 28 日現在、BMS 株式会社に再委託されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Retail A-3 パシフィック天神

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,700,000 千円
所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目 4 番 11 号			交通アクセス	西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅 徒歩 4 分
土地	地積	1,111.43 ㎡	建物	延床面積	5,065.54 ㎡
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC・RC B1/7F
	容積率	400%		用途	店舗
	建蔽率	80%		建築時期	昭和 62 年 4 月 9 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1(12)	賃貸可能面積		3,028.00 ㎡
年間賃料合計（共益費込み）		239,902 千円	賃貸面積		2,636.40 ㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		87.1%
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	主要テナント	株式会社ワークアウトワールド・ジャパン	
PM 会社		パシフィックリテールマネジ メント株式会社（注）		株式会社ワールド	
その他情報					
（注） 平成 19 年 2 月 28 日現在、株式会社大央に再委託されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Retail A-4 アルボーレ天神

資産の概要					
資産の種類		不動産		取得価格	1,440,000 千円
所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目 6 番 24 号			交通アクセス	西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅 徒歩 5 分
土地	地積	165.75 m ²	建物	延床面積	943.45 m ²
	用途地域	商業地域		構造・階数	S 10F
	容積率	500%（注 1）		用途	店舗・倉庫
	建蔽率	80%		建築時期	平成 18 年 3 月 24 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－（4）	賃貸可能面積		882.64 m ²
年間賃料合計（共益費込み）		56,820 千円	賃貸面積		595.74 m ²
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		67.5%
マスターリース会社		－	主要テナント	株式会社グロワール・ブリエ東京	
PM 会社		パシフィックリテールマネジメント株式会社（注 2）		株式会社ディーエイチシー	
その他情報					
（注 1）本件建物は、天神二丁目西地区地区計画の適用を受け、容積率が 600%に緩和されています。					
（注 2）平成 19 年 2 月 28 日現在、株式会社大央に再委託されています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

Retail A-5 天神吉田ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,120,000 千円
所在地	福岡県福岡市中央区大名二丁目 1 番 53 号			交通アクセス	西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅 徒歩 5 分
土地	地積	314.97 m ²	建物	延床面積	1,547.74 m ²
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC 9F
	容積率	500%		用途	店舗、事務所、居宅
	建蔽率	80%		建築時期	平成 5 年 12 月 5 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (4)	賃貸可能面積		1,280.71 m ²
年間賃料合計（共益費込み）		66,130 千円	賃貸面積		986.25 m ²
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		77.0%
マスターリース会社		日本コマーシャル投資法人	主要テナント	アディダスジャパン株式会社(注 1)	
PM 会社		パシフィックリテールマネジメ ント株式会社（注 2）		株式会社ウエルセル	
その他情報					
（注 1）本テナント（賃貸面積 514.56 m ² ）については、平成 18 年 12 月 1 日付で解約通知を受領しており、平成 19 年 5 月 31 日で退去予定です。					
（注 2）平成 19 年 2 月 28 日現在、株式会社大央に再委託されています。					
特記事項					
本件土地と隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了でしたが、境界確認の覚書を締結しています。					

Retail A-6 FLEG 神宮前

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,525,000 千円
所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目 27 番 7 号			交通アクセス	東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅 徒歩 7 分
土地	地積	308.02 ㎡	建物	延床面積	816.60 ㎡
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	S・RC B1/4F
	容積率	300%		用途	店舗
	建蔽率	60%		建築時期	平成 18 年 2 月 20 日
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－(1)	賃貸可能面積		952.31 ㎡
年間賃料合計（共益費込み）		106,441 千円	賃貸面積		952.31 ㎡
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100.0%
マスターリース会社		－	主要テナント		株式会社デイトナ・インターナショナル
PM 会社		パシフィックリテールマネジメント株式会社（注）			－
その他情報					
（注） 平成 19 年 2 月 28 日現在、株式会社フレグインターナショナルに再委託されています。					
特記事項					
本物件の北西側は都市計画道路（補助 164 号、昭和 39 年 2 月 7 日計画決定）の対象となっており、本件土地のうち 79.02 ㎡、本件建物のうち 86.56 ㎡が、当該都市計画道路にそれぞれ含まれています。今後当該計画が実施された場合には、当該都市計画道路予定地部分に該当する土地及び建物部分を渋谷区に譲渡することとなります。					

Retail B-1 モラージュ柏

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	15,100,000 千円
所在地	千葉県柏市大山台二丁目 3 番地 1（注 1）		交通アクセス		JR 常磐線「柏」駅 バス 12 分
土地	地積	83,810.27 m ² （注 2）	建物 （注 3）	延床面積	①41,465.94 m ² ②4,578.34 m ²
	用途地域	第二種住居地域／ 第一種住居地域／ 第一種中高層住居専用地域／ 第一種低層住居専用地域		構造・階数	①S 2F ②RC 4F
	容積率	200％／150％／100％		用途	①店舗、駐車場 ②体育館・共同住宅
	建蔽率	60％／50％		建築時期	①平成 16 年 6 月 11 日 ②平成 16 年 9 月 17 日
	所有形態	所有権・賃借権		所有形態	所有権
	資産の状況				
テナント総数		1 (81)	賃貸可能面積		34,552.22 m ² (注 4)
年間賃料合計（共益費込み）		1,108,681 千円(注 4)	賃貸面積		34,227.73 m ² (注 4)
うち売上歩合賃料合計(注 5)		255,211 千円(注 4)	稼働率		99.1%
マスターリース会社		日本コマーシャルプロパティーズ株式会社	主要テナント		ロイヤルホームセンター株式会社
PM 会社		パシフィックリテールマネジメント株式会社（注 6）			ゼビオ株式会社
その他情報					
（注 1） 本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。 （注 2） 本件土地の一部（駐車場部分：29,768.21 m²）は、借地（再転貸借又は再々転貸借）です。 （注 3） 本物件は、建物 2 棟からなり、それぞれの建物の数値等を記載しています。 （注 4） 本物件は、建物 2 棟からなりますが、2 棟の建物の数値等を合算しています。 （注 5） 売上歩合賃料合計は、完全売上連動型歩合賃料及び最低保証付き売上歩合賃料の歩合賃料部分を合計したものです。 （注 6） 平成 19 年 2 月 28 日現在、双日商業開発株式会社に再委託されています。					
特記事項					
1. 本件土地の一部に、送電線路の設置及びその保全等を目的とする地役権が設定されています。 2. 本件土地の一部は、都市計画道路（豊四季宿連寺線 3・4・6 号。平成 17 年 1 月 21 日事業認可。）の予定地となっています。今後当該計画が実施された場合には、当該都市計画道路予定地部分を柏市に譲渡することとなります。なお、本件不動産は、かかる計画道路を前提として開発されています。					

Retail B-2 ベルファ宇治

資産の概要					
資産の種類		不動産		取得価格	
				3,200,000 千円	
所在地	京都府宇治市槇島町清水 48 番地（注 1）			交通アクセス	近鉄京都線「向島」駅 徒歩 17 分
土地	地積	19,570.19 m ² （注 2）	建物 （注 3）	延床面積	①34,689.06 m ² （注 4） ②318.32 m ² （注 5）
	用途地域	第二種住居地域／準住居地域		構造・階数	①S・SRC B2/4F ②S 2F
	容積率	200%		用途	①店舗、駐車場 ②店舗
	建蔽率	60%		建築時期	①平成 7 年 3 月 16 日 ②平成 4 年 8 月 20 日
	所有形態	所有権・賃借権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		1 (33)	賃貸可能面積		15,931.70 m ² （注 7）
年間賃料合計（共益費込み）		452,601 千円	賃貸面積		15,237.39 m ²
うち売上歩合賃料合計 (注 9)		25,067 千円	稼働率		95.9%
マスターリース会社		日本コマーシャルプロパティーズ株式会社	主要テナント	日本トイザラス株式会社（注 8）	
PM 会社		パシフィックリテールマネジメント株式会社		ゼビオ株式会社	
その他情報					
（注 1） 本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。 （注 2） 本件土地の一部（駐車場部分：3,369 m²）は、借地（賃貸借）です。 （注 3） 本物件は、建物 2 棟からなり、それぞれの建物の数値等を記載しています。 （注 4） 付属建物 3 棟（守衛所、機械室、集塵庫）の面積を含みません。 （注 5） 付属建物 1 棟（集塵庫・機械室）の面積を含んでいません。 （注 6） 本物件は、建物 2 棟からなりますが、2 棟の建物の数値等を合算しています。 （注 7） 「賃貸可能面積」欄には、屋上に存するフットサルコート（3,121.19 m²）を含みません。 （注 8） 本テナント（賃貸面積 3,865.91 m²）については、賃貸借契約満了日の平成 19 年 2 月 28 日付で退去しました。 （注 9） 売上歩合賃料合計は、完全売上連動型歩合賃料及び最低保証付き売上歩合賃料の歩合賃料部分を合計したものです。					
特記事項					
1. 本件土地の西側及び中央部分は都市計画道路（国道 24 号線、昭和 56 年 12 月 18 日計画決定及び槇島木幡線、昭和 51 年 11 月 30 日計画決定）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、当該都市計画道路予定地部分を宇治市に譲渡することとなります。なお、本件建物は、かかる計画道路を前提として建築されています。 2. 本件土地及び本件建物に設置された工作物（広告塔 1 基及び地上建植看板 2 基）については、いずれも検査済証を取得していませんでしたが、かかる工作物の撤去を完了し、適正な建築基準法上の手続を行った上で、再設置を完了しています。					

Retail C-1 イトーヨーカドー尾張旭店

資産の概要					
資産の種類		不動産		取得価格	
				7,850,000 千円	
所在地	愛知県尾張旭市南原山町石原 116 番地 4（注 1）		交通アクセス		名鉄瀬戸線「三郷」駅 徒歩 4 分
土地	地積	34,612.39 m ² （注 2）	建物	延床面積	56,371.77 m ²
	用途地域	準工業地域／商業地域		構造・階数	S 6F
	容積率	200％／400％		用途	店舗・駐車場
	建蔽率	60％／80％		建築時期	平成 10 年 10 月 7 日
	所有形態	所有権・賃借権		所有形態	所有権
資産の状況					
テナント総数		－（1）	賃貸可能面積		54,606.34 m ² （注 3）
年間賃料合計（共益費込み）		507,611 千円（注 4）	賃貸面積		54,606.34 m ² （注 3）
うち売上歩合賃料合計		－	稼働率		100.0%
マスターリース会社		－	主要テナント	株式会社イトーヨーカ堂	
PM 会社	パシフィックリテールマネジメ ント株式会社（注 5）			－	
その他情報					
（注 1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。 （注 2）本件土地の一部（底地部分：6,333.17 m²）は、借地（賃貸借）です。また、本件土地の一部（70.13 m²）は、尾張旭市へ無償貸与されています。 （注 3）本物件は、賃借人である株式会社イトーヨーカ堂に対して敷地内平面駐車場部分を含めて賃貸していますが、「賃貸可能面積」欄及び「賃貸面積」欄には、建物に係る賃貸面積を記載しています。 （注 4）店舗部分、立体駐車場部分、敷地内平面駐車場部分の賃料合計を記載しています。 （注 5）平成 19 年 2 月 28 日現在、株式会社ザイマックスキューブに再委託されています。					
特記事項					
1. 本件土地の一部から指定基準値を超える砒素が検出されていますが、これは自然的原因によるものと判断される旨、及び基準超過土壌の直接摂取による人体に与える影響は無いものと判断される旨の専門家の意見を取得しています。 2. 北東側隣接地の塀が本件不動産に越境している可能性があり、当該越境について覚書等は存在しませんでした。本書の日付現在、本投資法人は、隣地所有者と境界確認の覚書を締結しています。 3. 本件不動産の一部に対して、株式会社イトーヨーカ堂を抵当権者、同社の有する敷金及び保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権が設定されています。 4. 賃貸人と賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との間で、賃貸人が賃借人に対して賃貸している不動産を第三者に譲渡する場合には、事前にその旨を賃借人に通知し、賃借人が希望したときは第三者に優先して買い受けさせる旨の合意があります。 5. 本件土地の北側は、都市計画道路（都市計画道路 3.4.4 名古屋瀬戸線、昭和 32 年 9 月 20 日計画決定）の対象となっています。今後、当該計画が実施された場合には、当該計画道路予定地部分を愛知県に譲渡することとなります。 6. 東側隣接地の U 字側溝が本件土地に越境しています。かかる越境について、覚書等は存在しません。本書の日付現在、本投資法人は、隣地所有者と当該越境についての協議を継続しています。					

c. 運用資産の資本的支出

イ. 資本的支出の予定

平成19年2月28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、会計上の費用に区分経理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(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払額
Office A-1	日立ハイテクビルディング (東京都港区)	個別空調化	自 平成19年3月 至 平成19年8月	185	-	-
Office A-2	後楽園新宿ビル (東京都新宿区)	共用部リニューアル	自 平成19年8月 至 平成19年8月	30	-	-
Office A-4	パシフィックスクエア月島 (東京都中央区)	給湯管更新	自 平成19年6月 至 平成19年7月	10	10	-
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト (旧:ヨコハマツインビル) (注) (神奈川県横浜市)	共用部リニューアル	自 平成19年3月 至 平成19年4月	35	35	-
		外壁改修	自 平成19年7月 至 平成19年8月	24	-	-
Office B-1	スノークリスタルビル (大阪府大阪市)	積算メーター更新	自 平成19年5月 至 平成19年5月	11	11	-

(注) 平成19年4月1日付けで運用資産の名称変更を実施しています。詳細は「2 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し c. 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。

ロ. 期中の資本的支出

平成19年2月28日現在保有する不動産等において、当期中に本投資法人が支出した資本的支出に該当する工事は、以下の通りです。

物件番号	不動産の名称 (所在地)	目的	実施期間	工事支出金額 (千円)
Office A-7	ビジネスコート新浦安 (千葉県浦安市)	1F分割工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	11,189
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋 (旧:肥後橋TSビル) (注) (大阪府大阪市)	0Aフロア敷設工事	自 平成19年2月 至 平成19年2月	12,900
Retail A-1	心斎橋OPA本館 (大阪府大阪市)	北壁面看板改修工事	自 平成19年2月 至 平成19年2月	23,462
その他の資本的支出				51,326
合計				98,878

(注) 平成19年4月1日付けで運用資産の名称変更を実施しています。詳細は「2 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し c. 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。

ハ. 長期修繕計画のために積立てた金銭

(単位:千円)

営業期間	第1期	第2期
	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
前期末積立金残高	-	-
当期積立額	-	105,962
当期積立金取崩額	-	-
次期繰越額	-	105,962

d. 保有資産に係る賃貸の状況

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	稼働率の推移 (%) (注2)					
			平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末	平成19年 1月末	平成19年 2月末
Office A-1	日立ハイテクビルディング	15,781.64	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-2	後楽園新宿ビル	11,575.22	81.7	81.7	81.7	100.0	100.0	100.0
Office A-3	第一築地ビル	5,971.45	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-4	パシフィックスクエア月島	9,336.27	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-5	パシフィックシティ西新宿	6,075.76	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.8
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト (旧:ヨコハマビル) (注3)	10,997.74	94.6	94.6	91.3	91.3	91.3	91.3
Office A-7	ビジネスコート新浦安	8,691.87	92.6	70.7	70.7	75.0	81.5	81.5
Office A-8	朝日生命大森ビル	4,929.82	100.0	79.2	79.2	79.2	79.2	79.2
Office A-9	赤坂氷川ビル (旧:秀和赤坂6丁目ビル) (注3)	3,438.23	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-10	神南フラッグタワー	1,972.43	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-11	日新日本橋ビル	2,631.17	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 (旧:日住金赤坂ビル) (注3)	1,675.13	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,019.45	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-14	パシフィックシティ浜松町	1,938.64	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-15	横浜相生町ビル	2,492.14	100.0	100.0	100.0	95.2	89.3	95.2
Office A-16	パシフィックマークス新横浜 (旧:新横浜ベックスS-1) (注3)	3,137.42	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-17	パール飯田橋ビル	1,978.06	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-18	五反田メタリオンビル	2,186.03	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-19	岩本町163ビル (旧:秀和第三岩本町ビル) (注3)	1,728.79	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-20	丸石新橋ビル	1,184.33	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-21	TS保土ヶ谷ビル	1,457.36	95.6	95.6	95.6	95.6	95.6	95.6
Office A-22	新川Mビル(注4)	4,116.34	—	—	100.0	72.1	91.7	91.7
Office A-23	内神田セントラルビル(注4)	2,116.47	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
Office A-24	目白東洋ビル(注5)	1,266.92	—	—	—	100.0	100.0	100.0
Office B-1	スノークリスタルビル	11,028.41	91.2	91.2	91.2	91.2	91.2	91.2
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋 (旧:肥後橋TSビル) (注3)	7,648.20	97.8	97.8	97.8	97.8	97.8	69.9
Office B-3	名古屋錦第一生命ビル	5,617.30	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0
Office C-1	パシフィックマークス札幌北1条 (旧:札幌エクセルビル) (注3)	4,772.83	95.6	95.6	95.6	95.6	95.6	95.6
Office C-2	新札幌センタービル (旧:千代田生命新札幌ビル) (注3)	2,799.04	92.9	92.9	92.9	92.9	92.9	92.9
Retail A-1	心斎橋OPA本館	27,025.42	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Retail A-2	心斎橋OPAされい館	4,858.61	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Retail A-3	パシフィック天神	3,028.00	68.9	83.9	83.9	87.1	87.1	87.1
Retail A-4	アルポーレ天神	882.64	67.0	88.3	67.5	67.5	67.5	67.5
Retail A-5	天神吉田ビル	1,280.71	77.0	77.0	77.0	77.0	77.0	77.0
Retail A-6	FLEG神宮前(注6)	952.31	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
Retail B-1	モラージュ柏	34,552.22	99.7	99.7	99.7	100.0	99.6	99.1
Retail B-2	ベルファ宇治	15,931.70	96.3	96.3	95.9	95.9	95.9	95.9
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計		283,682.41	97.3	96.4	96.3	96.8	97.2	96.4

- (注 1) 「賃貸可能面積」欄には、平成 19 年 2 月 28 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。
「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を使用しています。ただし、賃貸借契約時に、坪数換算で契約を締結しているものについては、当該契約面積について当該坪数を 0.3025 で除した数値を、小数第 3 位以下を四捨五入して使用しています。
- (注 3) 平成 19 年 4 月 1 日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しています。詳細は、「2 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し c. 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 4) 平成 18 年 11 月 29 日付で取得しました。
- (注 5) 平成 18 年 12 月 22 日付で取得しました。
- (注 6) 平成 18 年 11 月 16 日付で取得しました。

e. 保有資産に係る期末算定価格の概要

本投資法人が、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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。）

である期末算定価格の概要は、以下の通りです。

物件 番号	物件名称	取得時鑑定 評価額 (注1) (千円)	期末算定 価格(注1) (千円)	期末算定価格の概要(注1)					
				収益価格（百万円）					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	17,200,000	17,600,000	4.1%	17,000,000	3.8%	4.2%	13,400,000
Office A-2	後楽園新宿ビル	15,100,000	15,380,000	15,630,000	4.7%	15,270,000	4.4%	4.8%	9,120,000
Office A-3	第一築地ビル	11,100,000	11,200,000	11,285,000	4.4%	11,148,000	4.2%	4.5%	4,193,000
Office A-4	パシフィックスクエア月島	8,360,000	9,090,000	9,206,000	4.8%	8,973,000	4.6%	5.0%	4,926,000
Office A-5	パシフィックシティ西新宿	7,680,000	9,040,000	9,150,000	4.6%	8,920,000	4.4%	4.8%	7,930,000
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト (旧：ヨコハマツインビル) (注2)	7,340,000	8,060,000	8,140,000	5.7%	8,020,000	5.6%	6.0%	4,480,000
Office A-7	ビジネスコート新浦安	5,180,000	5,890,000	5,935,000	5.2%	5,841,000	5.0%	5.4%	3,719,000
Office A-8	朝日生命大森ビル	3,920,000	4,030,000	4,070,000	5.9%	3,980,000	5.7%	6.1%	3,690,000
Office A-9	赤坂氷川ビル (旧：秀和赤坂6丁目ビル) (注2)	3,385,000	3,420,000	3,434,000	4.8%	3,397,000	4.6%	5.0%	3,205,000
Office A-10	神南フラッグタワー	3,100,000	3,130,000	3,170,000	4.6%	3,080,000	4.4%	4.8%	2,220,000
Office A-11	日新日本橋ビル	2,550,000	2,570,000	2,628,000	4.7%	2,549,000	4.5%	4.9%	1,437,000
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附 (旧：日住金赤坂ビル) (注2)	2,670,000	2,690,000	2,860,000	4.2%	2,690,000	4.2%	4.5%	2,010,000
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,220,000	2,580,000	2,700,000	4.5%	2,530,000	4.7%	4.8%	2,100,000
Office A-14	パシフィックシティ浜松町	1,730,000	1,890,000	1,910,000	4.9%	1,860,000	4.7%	5.1%	1,830,000
Office A-15	横浜相生町ビル	1,720,000	1,730,000	1,750,000	5.2%	1,710,000	5.0%	5.5%	1,170,000
Office A-16	パシフィックマークス新横浜 (旧：新横浜ベックスS-1) (注2)	1,870,000	1,930,000	1,940,000	5.8%	1,930,000	5.7%	6.1%	1,090,000
Office A-17	パール飯田橋ビル	1,690,000	1,790,000	1,800,000	5.0%	1,780,000	4.9%	5.2%	1,630,000
Office A-18	五反田メタリオンビル	1,430,000	1,730,000	1,750,000	5.2%	1,710,000	4.9%	5.5%	1,390,000
Office A-19	岩本町163ビル (旧：秀和第三岩本町ビル) (注2)	1,130,000	1,180,000	1,180,000	5.5%	1,180,000	5.4%	5.7%	797,000
Office A-20	丸石新橋ビル	1,140,000	1,230,000	1,250,000	4.8%	1,210,000	4.5%	5.1%	758,000
Office A-21	TS保土ヶ谷ビル	1,180,000	1,180,000	1,197,000	5.2%	1,173,000	5.0%	5.4%	533,000
Office A-22	新川Mビル	3,710,000	3,740,000	3,804,000	4.8%	3,718,000	4.6%	5.1%	2,240,000
Office A-23	内神田セントラルビル	2,230,000	2,350,000	2,380,000	4.7%	2,320,000	4.4%	5.0%	1,900,000
Office A-24	目白東洋ビル	2,200,000	2,200,000	2,263,000	5.2%	2,186,000	5.0%	5.4%	798,000

物件 番号	物件名称	取得時鑑定 評価額 (注 1) (千円)	期末算定 価格(注 1) (千円)	期末算定価格の概要(注 1)					
				収益価格 (百万円)					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 B-1	スノークリスタルビル	9,490,000	10,100,000	10,100,000	5.0%	10,000,000	4.7%	5.2%	7,850,000
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋 (旧：肥後橋 TS ビル) (注 2)	5,573,000	6,012,000	6,166,000	5.1%	5,946,000	4.8%	5.2%	3,061,000
Office B-3	名古屋錦第一生命ビル	5,182,000	5,240,000	5,300,000	4.8%	5,209,000	4.5%	4.9%	1,692,000
Office C-1	パシフィックマークス札幌北 1 条 (旧：札幌エクゼレントビル) (注 2)	2,400,000	2,400,000	2,434,000	6.0%	2,392,000	5.8%	6.2%	1,386,000
Office C-2	新札幌センタービル (旧：千代田生命新札幌ビル) (注 2)	1,250,000	1,250,000	1,257,000	6.1%	1,253,000	5.8%	6.2%	768,000
Retail A-1	心斎橋 OPA 本館	31,900,000	31,900,000	32,300,000	3.7%	31,900,000	3.7%	4.0%	27,800,000
Retail A-2	心斎橋 OPA きれい館	3,500,000	3,500,000	3,500,000	4.7%	3,500,000	4.7%	5.0%	2,130,000
Retail A-3	パシフィック天神	4,100,000	4,280,000	4,327,000	5.2%	4,236,000	5.0%	5.4%	3,339,000
Retail A-4	アルボーレ天神	1,500,000	1,320,000	1,336,000	4.7%	1,305,000	4.5%	4.9%	990,000
Retail A-5	天神吉田ビル	1,180,000	1,180,000	1,184,000	5.6%	1,165,000	5.4%	5.8%	771,000
Retail A-6	FLEG 神宮前	2,530,000	2,530,000	2,590,000	3.8%	2,530,000	3.8%	4.3%	1,390,000
Retail B-1	モラージュ 柏	15,100,000	14,100,000	14,000,000	5.4%	14,100,000	5.2%	5.7%	11,800,000
Retail B-2	ベルファア宇治	3,360,000	3,360,000	3,390,000	6.3%	3,330,000	6.2%	6.5%	3,600,000
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	8,000,000	8,000,000	8,122,000	5.1%	7,911,000	5.0%	5.4%	6,750,000
合計		204,900,000	210,402,000	213,038,000	—	208,952,000	—	—	149,893,000

(注 1) 金額については、いずれも千円未満を切り捨てて表示しています。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 19 年 4 月 1 日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しています。詳細は、「2 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し c. 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。

f. 保有資産に係る収益状況の概要

物件名	Office A-1 日立ハイテク ビルディング	Office A-2 後樂園新宿ビル	Office A-3 第一築地ビル	Office A-4 パシフィック スクエア月島	Office A-5 パシフィック シティ西新宿
対象期間 (日数)	平成18年9月28日 平成19年2月28日 (154日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月28日 平成19年2月28日 (154日)	平成18年9月28日 平成19年2月28日 (154日)
収入	353,947	353,663	238,056	240,438	233,375
賃貸事業収入	353,947	352,838	238,039	238,265	229,649
その他賃貸事業収入	—	825	17	2,172	3,725
費用	57,043	106,576	39,951	69,786	58,840
公租公課	—	5	12	5	1
物件管理委託費	20,687	29,217	9,751	22,573	13,292
修繕費	1,240	154	81	1,804	2,115
水道光熱費	11,439	21,628	9,317	13,686	12,357
損害保険料	295	753	281	354	399
減価償却費	18,435	40,328	19,172	28,921	25,819
その他賃貸事業費用	4,944	14,488	1,337	2,439	4,854
賃貸事業損益 (NOI)	296,904	247,087	198,104	170,652	174,535

物件名	Office A-6 (注) パシフィックマークス 横浜イースト	Office A-7 ビジネスコート 新浦安	Office A-8 朝日生命 大森ビル	Office A-9 (注) 赤坂 氷川ビル	Office A-10 神南フラッグ タワー
対象期間 (日数)	平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)	平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)	平成18年9月28日 平成19年2月28日 (154日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)
収入	250,447	195,468	120,824	89,420	71,866
賃貸事業収入	249,113	152,184	120,725	89,420	71,866
その他賃貸事業収入	1,333	43,283	99	—	—
費用	77,367	123,829	40,553	27,288	7,147
公租公課	1	1	—	0	12
物件管理委託費	23,232	5,423	9,589	9,832	1,861
修繕費	141	31,437	1,569	1,849	49
水道光熱費	16,995	19,855	5,663	4,519	—
損害保険料	439	361	166	186	59
減価償却費	33,670	31,791	22,645	10,059	3,978
その他賃貸事業費用	2,886	34,958	918	840	1,187
賃貸事業損益 (NOI)	173,080	71,639	80,271	62,132	64,719

(注) 平成19年4月1日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しており、新名称で記載しています。

詳細は、「2 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し c. 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。

物件名		Office A-11 日新日本橋ビル	Office A-12（注） 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-14 パシフィック シティ浜松町	Office A-15 横浜相生町 ビル
対象期間 （日数）		平成18年9月26日 平成19年2月28日 （156日）	平成18年9月28日 平成19年2月28日 （154日）	平成18年9月28日 平成19年2月28日 （154日）	平成18年9月28日 平成19年2月28日 （154日）	平成18年9月27日 平成19年2月28日 （155日）
収入		65,652	65,765	72,663	52,853	62,970
	賃貸事業収入	65,611	63,035	72,663	52,853	55,084
	その他賃貸事業収入	41	2,730	—	—	7,885
費用		18,485	11,882	22,310	16,124	29,172
	公租公課	12	8	40	0	—
	物件管理委託費	4,104	3,010	1,275	4,089	8,228
	修繕費	425	284	675	871	3,395
	水道光熱費	3,825	2,706	3,912	2,774	3,252
	損害保険料	152	88	125	71	122
	減価償却費	8,443	5,406	6,747	6,420	9,285
	その他賃貸事業費用	1,521	377	9,535	1,898	4,888
賃貸事業損益（NOI）		47,167	53,883	50,352	36,728	33,798

物件名		Office A-16（注） パシフィックマークス 新横浜	Office A-17 パール 飯田橋ビル	Office A-18 五反田 メタリオンビル	Office A-19（注） 岩本町 163ビル	Office A-20 丸石新橋ビル
対象期間 （日数）		平成18年9月27日 平成19年2月28日 （155日）	平成18年9月27日 平成19年2月28日 （155日）	平成18年9月27日 平成19年2月28日 （155日）	平成18年9月26日 平成19年2月28日 （156日）	平成18年9月27日 平成19年2月28日 （155日）
収入		69,827	58,190	52,831	42,775	33,975
	賃貸事業収入	69,781	58,108	52,794	42,719	33,975
	その他賃貸事業収入	46	82	37	56	—
費用		32,499	15,747	17,297	17,058	8,955
	公租公課	—	—	0	—	—
	物件管理委託費	6,905	4,277	5,160	6,992	2,564
	修繕費	1,955	450	203	76	51
	水道光熱費	4,001	3,028	2,931	2,772	1,542
	損害保険料	145	79	96	97	52
	減価償却費	18,524	6,888	8,006	6,278	3,669
	その他賃貸事業費用	965	1,023	899	842	1,074
賃貸事業損益（NOI）		37,328	42,443	35,534	25,717	25,019

(注) 平成19年4月1日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しており、新名称で記載しています。

詳細は、「2 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し c. 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。

物件名	Office A-21 TS保土ヶ谷ビル	Office A-22 新川Mビル	Office A-23 内神田 セントラルビル	Office A-24 目白東洋ビル	Office B-1 スノークリスタル ビル
対象期間 (日数)	平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)	平成18年11月29日 平成19年2月28日 (92日)	平成18年11月29日 平成19年2月28日 (92日)	平成18年12月22日 平成19年2月28日 (69日)	平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)
収入	35,100	46,958	45,555	27,602	289,547
賃貸事業収入	35,026	46,827	38,632	27,602	289,271
その他賃貸事業収入	73	130	6,922	—	276
費用	12,210	27,587	9,196	3,897	109,143
公租公課	4	—	—	0	0
物件管理委託費	3,453	5,561	2,417	1,716	25,457
修繕費	340	300	118	60	84
水道光熱費	3,227	3,243	1,412	272	23,355
損害保険料	75	93	73	31	709
減価償却費	4,429	15,558	4,299	1,368	51,309
その他賃貸事業費用	679	2,830	874	448	8,226
賃貸事業損益 (NOI)	22,889	19,370	36,359	23,704	180,404

物件名	Office B-2 (注) パシフィックマークス 肥後橋	Office B-3 名古屋錦 第一生命ビル	Office C-1 (注) パシフィックマークス 札幌北一条	Office C-2 (注) 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18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)	平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)
収入	176,811	136,175	89,323	53,911	570,990
賃貸事業収入	176,547	135,880	89,053	53,621	570,990
その他賃貸事業収入	264	295	270	289	—
費用	35,565	41,373	31,576	21,892	91,802
公租公課	2	4	0	0	—
物件管理委託費	10,229	12,017	7,718	6,582	1,999
修繕費	418	947	866	334	—
水道光熱費	11,027	9,459	7,182	5,639	—
損害保険料	397	356	158	136	1,273
減価償却費	10,573	17,735	13,602	7,045	74,646
その他賃貸事業費用	2,917	852	2,048	2,154	13,883
賃貸事業損益 (NOI)	141,245	94,802	57,746	32,018	479,187

(注) 平成19年4月1日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しており、新名称で記載しています。

詳細は、「2 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し c. 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 アルポーレ 天神	Retail A-5 天神吉田ビル	Retail A-6 FLEG神宮前
対象期間 (日数)		平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月28日 平成19年2月28日 (154日)	平成18年9月28日 平成19年2月28日 (154日)	平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)	平成18年11月16日 平成19年2月28日 (105日)
収入		75,578	104,817	30,676	33,652	31,045
	賃貸事業収入	75,578	104,026	21,807	33,320	31,045
	その他賃貸事業収入	—	791	8,869	332	—
費用		13,853	36,686	5,356	11,668	2,813
	公租公課	—	—	2	—	—
	物件管理委託費	264	11,453	2,079	3,747	1,050
	修繕費	—	81	16	34	—
	水道光熱費	—	5,384	646	2,060	—
	損害保険料	217	264	36	62	16
	減価償却費	12,505	12,696	2,183	4,125	1,168
	その他賃貸事業費用	866	6,805	392	1,637	578
賃貸事業損益 (NOI)		61,724	68,131	25,320	21,983	28,232

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
対象期間 (日数)		平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)	平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)	平成18年9月27日 平成19年2月28日 (155日)
収入		685,241	240,490	218,023
	賃貸事業収入	638,798	232,218	217,148
	その他賃貸事業収入	46,442	8,271	874
費用		393,917	150,808	54,860
	公租公課	40	13	4
	物件管理委託費	113,429	59,394	2,053
	修繕費	1,581	1,017	—
	水道光熱費	96,542	36,131	—
	損害保険料	1,395	805	772
	減価償却費	59,323	29,831	41,258
	その他賃貸事業費用	121,605	23,614	10,771
賃貸事業損益 (NOI)		291,323	89,681	163,162

(3) 借入れの状況

平成19年2月28日現在における、本投資法人の借入れの状況は、以下の通りです。

	借入金額 (千円)	借入先 金融機関名	金利	期末 適用金利	借入 年月日	返済期限
タームローン A	36,000,000	株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社新生銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	全銀協 3ヶ月物 円TIBOR +0.30%	0.83636%	平成18年 9月27日	平成19年 9月27日
タームローン B	17,000,000	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	全銀協 3ヶ月物 円TIBOR +0.35%	0.88636% (注1)		平成20年 9月27日
タームローン C	38,000,000	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	全銀協 3ヶ月物 円TIBOR +0.40%	0.93636% (注2)		平成21年 9月27日
タームローン D	3,500,000	中央三井信託銀行株式会社	全銀協 3ヶ月物 円TIBOR +0.40%	0.93636% (注2)	平成18年 11月29日	平成21年 9月27日
タームローン E	2,200,000	中央三井信託銀行株式会社	全銀協 3ヶ月物 円TIBOR +0.40%	0.96818% (注2)	平成18年 12月22日	平成21年 9月27日
合計／平均	96,700,000			0.89107% (注3)		

(注1) 金利キャップ購入により、実質的に対象金利（全銀協3ヶ月物TIBOR）の上限が0.95%となっています。

(注2) 金利キャップ購入により、実質的に対象金利（全銀協3ヶ月物TIBOR）の上限が1.05%となっています。

(注3) 借入金額による加重平均金利を、小数第6位以下を四捨五入して記載しています。

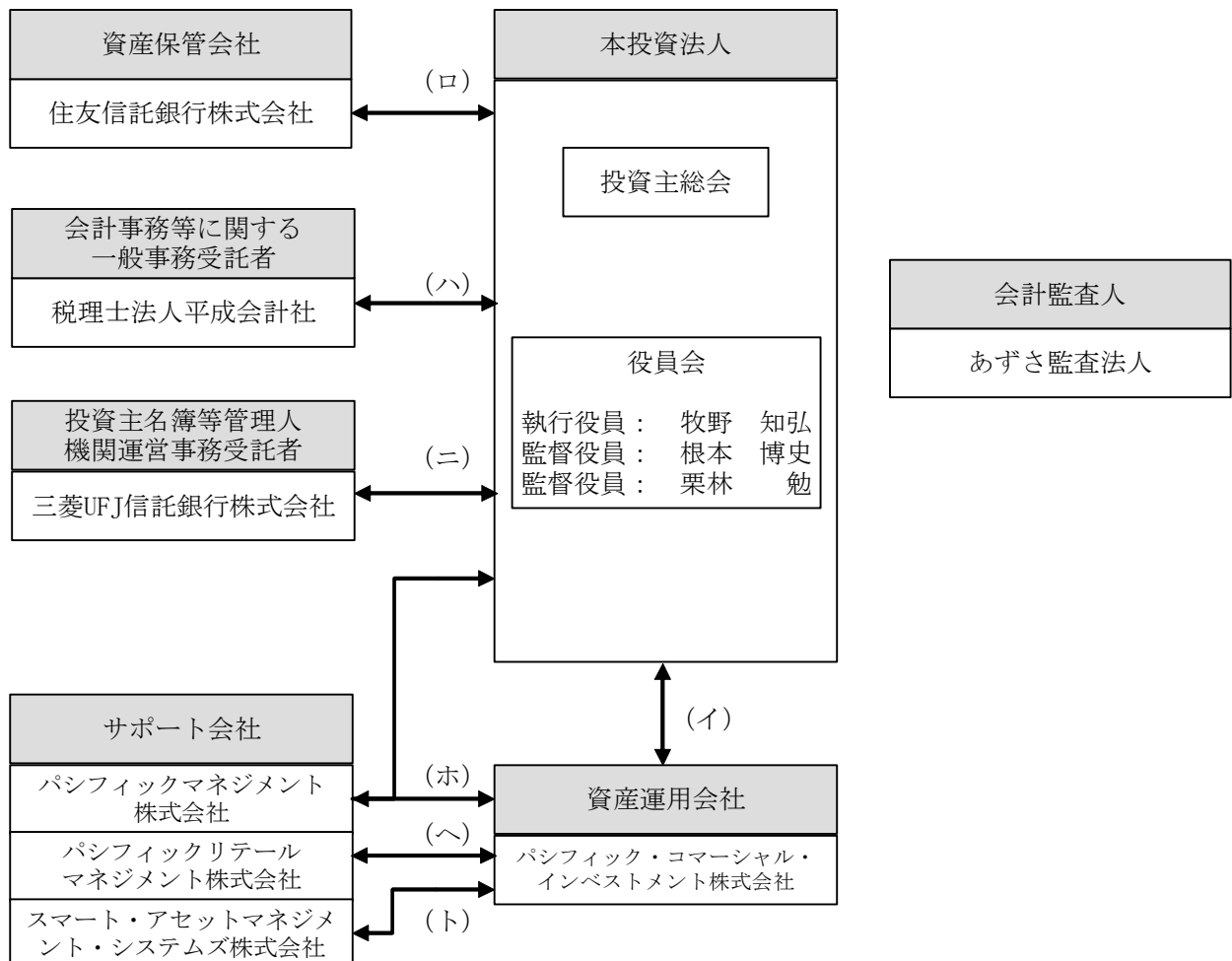
なお、決算期末以降の借入れの状況については、前記「2 運用方針及び運用状況（2）運用状況

②次期の見通し c. 決算後に生じた重要な事実 ロ. 資金の借入」をご参照下さい。

投資法人の関係法人

(「1. 投資法人の関係法人」の参照資料)

下図は投資法人の仕組図です。



<契約の名称>

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

平成 19 年 2 月 28 日現在、本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容は次の通りです。

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

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名 称	業務の内容
サポート会社	パシフィックマネジメント株式会社	本投資法人及び資産運用会社は、パシフィックマネジメント株式会社との間で、平成 18 年 8 月 9 日付サポートライン契約を締結しています。主な業務の内容は以下の通りです。 ・不動産等の売買の優先交渉 ・開発不動産の売買の優先交渉 ・不動産等の情報提供 ・本投資法人が保有する不動産等の売却に関するサポート ・取得予定不動産等のウェアハウジング機能の提供 ・人材確保に関する協力 ・その他の運用サポート業務
	パシフィックリテールマネジメント株式会社	資産運用会社は、パシフィックリテールマネジメント株式会社との間で、平成 18 年 8 月 9 日付商業施設の資産運用に係るアドバイザー契約を締結しています。主な業務の内容は以下の通りです。 ・商業施設不動産等の運用に係る補助・助言 ・投資に係る補助・助言
	スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社	資産運用会社は、スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社との間で、平成 18 年 8 月 9 日付システム構築に係るアドバイザー契約を締結しています。主な業務の内容は以下の通りです。 システム構築に関する補助・助言 システム運用に関する補助・助言