

平成 20 年 8 月期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）決算短信

平成 20 年 10 月 15 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/>
 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 管理部ファイナンスチーム 中村 寛 TEL 03-5251-3810

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 11 月 21 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 11 月 17 日

(百万円未満切捨て)

1. 20 年 8 月期の運用、資産の状況（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 8 月期	9,777	(9.9)	5,488	(13.8)	4,097	(15.8)
20 年 2 月期	8,894	(15.9)	4,824	(11.8)	3,539	(9.7)

	当期純利益		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
	百万円	%	円	%	%	%
20 年 8 月期	4,088	(15.6)	15,883	3.4	1.4	41.9
20 年 2 月期	3,538	(9.7)	13,745	3.0	1.3	39.8

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金額 (利益超過分配金は含まない)	分配総額	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	%	%
20 年 8 月期	15,883	4,088	0	0	99.9	3.4
20 年 2 月期	13,746	3,538	0	0	100.0	2.9

(注) 配当性向については小数第 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	純資産額	自己資本比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20 年 8 月期	294,472	120,621	41.0	468,613
20 年 2 月期	291,527	119,969	41.2	466,081

(参考) 自己資本 20 年 8 月期 120,621 百万円 20 年 2 月期 119,969 百万円

(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
20 年 8 月期	9,021	△8,594	△2,037	26,622
20 年 2 月期	8,842	△27,054	17,178	28,233

2. 21 年 2 月期（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日）及び 21 年 8 月期 （平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 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
21 年 2 月期	8,688(△11.1)	4,371(△20.4)	2,869(△30.0)	2,869(△30.0)	11,145	0
21 年 8 月期	8,726(0.4)	4,558(4.3)	2,924(1.9)	2,924(1.9)	11,360	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 21 年 2 月期 11,145 円 21 年 8 月期 11,360 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） | 20 年 8 月期 | 257,400 口 | 20 年 2 月期 | 257,400 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 20 年 8 月期 | 0 口 | 20 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 11 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

最近の有価証券報告書（平成 20 年 5 月 23 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 20 年 5 月 23 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

①当期の概況

a. 投資法人の主な推移

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィックコマーシャル株式会社（注）（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成 18 年 2 月 22 日に出資金 100 百万円（投資口数 200 口）で設立され、平成 18 年 3 月 22 日に投信法に基づく関東財務局への登録を、同年 9 月 26 日に公募による投資口の追加発行（245,000 口）を実施し、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT 市場）に上場（銘柄コード 3229）しました。また、同年 10 月 24 日には、第三者割当による投資口の追加発行（12,200 口）を実施しました。

なお、当期末現在の発行済投資口数は 257,400 口、出資総額は 116,753 百万円となっています。

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

b. 投資環境と運用実績

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

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

不動産賃貸市場では、東京都特別区部、大阪市、名古屋市といった 3 大都市への人口流入、人口集

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

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

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

c. 資金調達の概要

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

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

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

(注 1) 平成 20 年 7 月 28 日付で全額期限前弁済をしています。

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

なお、当期末現在における投資法人債の概要及び本投資法人の格付は以下の通りです。

<投資法人債の概要>

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

＜発行体格付の取得状況＞

格付機関	格付	内容
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A	格付の方向性：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）	A3（注）	格付の見通し：安定的

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

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

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

②次期の見通し

a. 運用環境

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

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

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

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

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

ます。大阪ビジネス地区、名古屋ビジネス地区においても空室率の上昇は続いており、各々5%台後半、7%台と上昇しています。

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

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

b. 今後の運用方針について

イ. 運用戦略

(i) バリュアップ戦略

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

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

(ii) 賃料改定

前述のような運用環境の下、賃料更改や新規成約に関して適切に対応し、継続的な収益の向上を目指します。なお、経済情勢や賃貸マーケット情勢の変動を十分に注視し、都度迅速に投資判断を実行していくことにより、引き続き高稼働状態を維持していくよう取り組んでいきます。

(iii) 資産の維持管理

本投資法人では、保有資産の資産価値を中長期的に維持・向上させていくため、長期修繕計画方針のもと、適切に建物設備の改修・更新に努めていきます。

ロ. 投資戦略

本投資法人は、投資方針に従い、3大都市圏やその他の都市圏、特に中心市街地に立地するオフィスビル及び商業施設に投資の主軸を置き、また、投資比率については、オフィスビル及び中心市街地型商業施設への投資を全体の 70%以上（取得価格ベース）行うこととしています。国内外の経済情勢や不動産市場の動向等を踏まえ、個別物件の収益性や将来性を十分に検討の上、ポートフォリオの質的向上を図ります。

ハ. 財務戦略

本投資法人は、全体の資金調達コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するために、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。借入先については、上場時国内金融機関 10 社からの借入れを行って以来、分散に努めてまいりましたが、引き続きバランスに留意した調達を行

うとともに、円滑なリレーションシップの維持に努めます。

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

なお、本投資法人は、平成 20 年 10 月 1 日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクから付与された発行体格付けが見直されました（A3 から Baa1 へ）。この点については今後の財務運営上の課題として捉え、早期の発行体格付けの引き上げがなされるよう、一層の財務の安定を目指します。

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

本投資法人は、平成 19 年 11 月 28 日付で停止条件付不動産売買契約を締結した以下に掲げる特定資産について、平成 20 年 10 月 14 日付でテナント内装工事における消防法上の検査完了の確認が取れることを条件に取得を決定しています。

当該特定資産の概要は以下の通りです。

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

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

(注 2)「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

(注 3) 本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地上に建設されており、本投資法人は、本物件を不動産として取得後、同日付をもって、既に保有している Retail B-1 モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託する予定です。

ロ. 資金の借入

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

(i) タームローン R (期間: 2 年)

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

(ii) タームローン U（期間：2 年）

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

(iii) タームローン S（期間：1 年 6 か月）

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

(iv) タームローン T（期間：2 年）

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

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

ハ. 資金の返済

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

(i) タームローン B

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

(ii) タームローン H

借入先 : 株式会社三菱東京 UFJ 銀行、株式会社千葉銀行
 借入金額 : 1,000,000 千円
 返済日 : 平成 20 年 9 月 29 日

元本返済方法：一括返済

(iii) タームローンM

借入先：株式会社三井住友銀行

借入金額：13,500,000千円（注）

返済日：平成20年10月30日

元本返済方法：一括返済

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

二. 担保の提供

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

(i) 提供する資産

本投資法人の有する以下に掲げる特定資産

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

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

上記、特定資産の帳簿価格

（単位：千円）

科 目	帳簿価格（注）	科 目	帳簿価格（注）
建 物	9,036,391	信託建物付属設備	10,509,786
建 物 付 属 設 備	2,681,773	信 託 構 築 物	496,066
構 築 物	147,252	信 託 機 械 装 置	489,113
機 械 装 置	3,063	信託工具器具備品	30,132
工 具 器 具 備 品	13,820	信 託 土 地	165,164,729
土 地	39,603,991	借 地 権	1,839,965
信 託 建 物	31,885,781		
		合 計	261,901,868

（注）平成 20 年 8 月 31 日現在の帳簿価格を記載しています。

(ii) 対応する債務 (単位：千円)

科 目	債務金額（注）
短期借入金	-
一年以内返済長期借入金	16,500,000
長期借入金	76,000,000
合 計	92,500,000

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

（参考情報） 運用資産の名称変更

「パシフィックマークス」ブランドへの変更

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

物件 番号	運用資産の名称		変更時期
	新名称	旧名称	
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	スノークリスタルビル	平成 20 年 9 月 1 日

d. 運用状況の見通し

平成 21 年 2 月期（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日）の運用状況の見通しにつきましては、営業収益 8,688 百万円、営業利益 4,371 百万円、経常利益 2,869 百万円、当期純利益 2,869 百万円、1 口当たり分配金 11,145 円を見込んでいます。また、平成 21 年 8 月期（平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日）の運用状況の見通しにつきましては、営業収益 8,726 百万円、営業利益 4,558 百万円、経常利益 2,924 百万円、当期純利益 2,924 百万円、1 口当たり分配金 11,360 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 21 年 2 月期（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日）及び平成 21 年 8 月期（平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 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 口当たり分配金の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 21 年 2 月期（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日）及び平成 21 年 8 月期（平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 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 21 年 2 月期：平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日（181 日） - 平成 21 年 8 月期：平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日（184 日）
運用資産	- 平成 20 年 8 月期（第 5 期）末時点における保有資産（42 物件）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勘案した、計 42 物件の運用資産を前提にしています。 - 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 20 年 8 月 31 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 21 年 8 月 31 日（平成 21 年 8 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。
営業収益	- 賃貸事業収益については、上記運用資産を前提として、既取得済み資産については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おります。 - 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にしています。
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。 - 前記「運用資産」記載の資産における、固定資産税及び都市計画税等については平成 21 年 2 月期に約 728 百万円、平成 21 年 8 月期に約 550 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 21 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、新築建物のみの取得であるため、ありません。 - 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、付随費用等を含めて定額法により算出しています（平成 21 年 2 月期 約 1,013 百万円、平成 21 年 8 月期 約 1,021 百万円）。
営業外費用	- 営業外費用として、平成 21 年 2 月期（第 6 期）に約 1,522 百万円、平成 21 年 8 月期（第 7 期）に約 1,647 百万円を見込んでいます。 - 支払利息等については、平成 21 年 2 月期（第 6 期）に約 1,464 百万円、平成 21 年 8 月期（第 7 期）に約 1,630 百万円を見込んでいます。 - 平成 20 年 10 月 1 日付プレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ（担保の設定）」に記載した担保設定に係る費用について、仮登記による担保設定費用として平成 21 年 2 月期に約 40 百万円を見込んでいます。ただし、担保設定については貸付人と協議中であり、本登記による担保設定を行う可能性があります。その場合は担保設定費用として、約 540 百万円に変更される可能性があります。

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。
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 20 年 5 月 23 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

科 目	期 別	当 期 (平成20年8月31日現在)		前 期 (平成20年2月29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		9,875,347		11,571,059		△ 1,695,712	
信託現金及び信託預金		16,747,581		16,662,515		85,066	
営業未収入金		192,290		149,872		42,418	
有価証券	*1	5,009,957		2,509,977		2,499,980	
前払費用		249,556		364,584		△ 115,028	
デリバティブ資産		-		4,050		△ 4,050	
繰延税金資産		3,320		9,275		△ 5,955	
その他の流動資産		11,106		18,460		△ 7,354	
流動資産合計		32,089,159	10.9	31,289,795	10.8	799,364	2.6
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物	*1	9,386,121		9,194,633			
減価償却累計額		349,730	9,036,391	245,844	8,948,788	87,602	
建物附属設備	*1	2,966,044		2,858,532			
減価償却累計額		284,270	2,681,773	192,573	2,665,959	15,814	
構築物		158,173		144,650			
減価償却累計額		10,921	147,252	7,939	136,710	10,542	
機械装置		3,275		3,275			
減価償却累計額		212	3,063	26	3,248	△ 185	
工具器具備品		14,908		6,134			
減価償却累計額		1,087	13,820	463	5,671	8,149	
土地	*1		39,603,991		34,469,746	5,134,245	
建設仮勘定			-		8,244	△ 8,244	
信託建物		33,302,224		33,814,549			
減価償却累計額		1,416,443	31,885,781	1,041,862	32,772,687	△ 886,906	
信託建物附属設備		11,738,969		11,576,625			
減価償却累計額		1,229,182	10,509,786	904,920	10,671,705	△ 161,918	
信託構築物		520,802		519,296			
減価償却累計額		24,736	496,066	18,165	501,131	△ 5,065	
信託機械装置		551,517		527,171			
減価償却累計額		62,404	489,113	45,432	481,738	7,375	
信託工具器具備品		33,364		18,101			
減価償却累計額		3,231	30,132	1,301	16,799	13,333	
信託土地			165,164,729		167,072,371	△ 1,907,641	
信託建設仮勘定			-		2,538	△ 2,538	
有形固定資産合計		260,061,902	88.3	257,757,342	88.4	2,304,560	0.9
2. 無形固定資産							
借地権		1,839,965		1,839,965		-	
その他の無形固定資産		1,469		1,555		△ 85	
無形固定資産合計		1,841,435	0.7	1,841,520	0.6	△ 85	0.0
3. 投資その他の資産							
差入敷金保証金		84,649		84,649		-	
長期前払費用		119,457		204,469		△ 85,012	
長期前払消費税等		3,308		2,655		653	
修繕積立金		12,569		4,886		7,683	
繰延税金資産		141,879		201,269		△ 59,390	
投資その他の資産合計		361,864	0.1	497,930	0.2	△ 136,066	△ 27.3
固定資産合計		262,265,202	89.1	260,096,793	89.2	2,168,408	0.8
III 繰延資産							
創業費		27,260		32,900		△ 5,640	
投資法人債発行費		90,486		107,897		△ 17,410	
繰延資産合計		117,746	0.0	140,797	0.0	△ 23,051	△ 16.4
資産合計		294,472,108	100.0	291,527,386	100.0	2,944,722	1.0

日本コマーシャル投資法人（3229）平成 20 年 8 月期決算短信

期 別 科 目	当 期 (平成20年8月31日現在)		前 期 (平成20年2月29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	1,041,765		638,943		402,821	
短期借入金	14,500,000		15,000,000		△ 500,000	
一年以内返済長期借入金	33,500,000		17,000,000		16,500,000	
未払金	52,233		48,025		4,208	
未払費用	932,196		851,768		80,428	
未払法人税等	1,821		56		1,765	
未払消費税等	55,878		11,111		44,767	
前受金	1,263,136		1,239,908		23,228	
預り金	1,887		9,848		△ 7,961	
その他の流動負債	774,759		396,668		378,090	
流動負債合計	52,123,678	17.7	35,196,331	12.0	16,927,346	48.1
II 固定負債						
投資法人債	27,000,000		27,000,000		-	
長期借入金	76,000,000		90,500,000		△ 14,500,000	
預り敷金保証金 *1	6,462,765		6,327,829		134,935	
信託預り敷金保証金	12,096,640		12,298,797		△ 202,156	
デリバティブ負債	167,841		235,139		△ 67,297	
固定負債合計	121,727,246	41.3	136,361,765	46.8	△ 14,634,518	△ 10.7
負債合計	173,850,925	59.0	171,558,097	58.8	2,292,827	1.3
純資産の部 *4						
I 投資主資本						
1. 出資総額	116,753,060		116,753,060		-	
2. 剰余金						
当期末処分利益	4,088,389		3,538,271		550,117	
投資主資本合計	120,841,449	41.0	120,291,331	41.3	550,117	0.5
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△ 220,266		△ 322,042		101,776	
評価・換算差額等合計	△ 220,266	△ 0.0	△ 322,042	△ 0.1	101,776	△ 31.6
純資産合計	120,621,183	41.0	119,969,289	41.2	651,894	0.5
負債・純資産合計	294,472,108	100.0	291,527,386	100.0	2,944,722	1.0

(2) 損益計算書

科 目	期 別		当 期		前 期		増 減	
			自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日		自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日			
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	前期比(%)		
1. 営業収益	9,777,117	100.0	8,894,100	100.0	883,016	9.9		
貸 貸 事 業 収 入 *1	8,346,192		8,055,905		290,287			
そ の 他 貸 貸 事 業 収 入 *1	130,456		149,197		△ 18,741			
不 動 産 等 売 却 益 *2	1,300,468		688,998		611,470			
2. 営業費用	4,288,232	43.9	4,069,993	45.8	218,238	5.4		
貸 貸 事 業 費 用 *1	3,478,995		3,392,209		86,785			
資 産 運 用 報 酬	638,410		511,946		126,463			
資 産 保 管 委 託 報 酬	14,683		14,318		364			
一 般 事 務 委 託 報 酬	29,190		35,048		△ 5,857			
役 員 報 酬	7,300		4,560		2,739			
会 計 監 査 人 報 酬	12,000		12,000		-			
支 払 報 酬	43,630		23,739		19,890			
そ の 他 費 用	64,022		76,169		△ 12,147			
営 業 利 益 金 額	5,488,884	56.1	4,824,107	54.2	664,777	13.8		
3. 営業外収益	59,246	0.6	83,006	0.9	△ 23,760	△ 28.6		
受 取 利 息	20,510		19,595		914			
有 価 証 券 利 息	37,956		35,029		2,927			
消 費 税 等 還 付 加 算 金	745		1,618		△ 873			
消 費 税 納 付 差 額	0		26,739		△ 26,739			
そ の 他 営 業 外 収 益	34		23		10			
4. 営業外費用	1,451,101	14.8	1,367,716	15.3	83,384	6.1		
支 払 利 息	835,108		749,281		85,826			
投 資 法 人 債 利 息	243,929		241,270		2,658			
借 入 手 数 料	244,138		247,592		△ 3,454			
創 業 費 償 却	5,640		5,640		-			
投 資 法 人 債 発 行 費 償 却	17,410		17,410		-			
そ の 他 営 業 外 費 用	104,874		106,521		△ 1,646			
経 常 利 益 金 額	4,097,029	41.9	3,539,397	39.8	557,632	15.8		
税 引 前 当 期 純 利 益 金 額	4,097,029	41.9	3,539,397	39.8	557,632	15.8		
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	9,488		1,048		8,439			
法 人 税 等 調 整 額	△ 797	0.1	197	0.0	△ 995	△ 503.0		
当 期 純 利 益 金 額	4,088,338	41.8	3,538,150	39.8	550,188	15.6		
前 期 繰 越 利 益	51		121		△ 70			
当 期 未 処 分 利 益	4,088,389		3,538,271		550,117			

(3) 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）

（単位：千円）

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

前期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）

（単位：千円）

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目 \ 期 別	当 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	前 期 自 平成19年 9月 1 日 至 平成20年 2月29日
I 当期末処分利益	4,088,389,697	3,538,271,709
II 分配金の額	4,088,284,200	3,538,220,400
（投資口 1 口当たり分配金の額）	(15,883)	(13,746)
III 次期繰越利益	105,497	51,309

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 4,088,284,200 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第 35 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第 35 条第 1 項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 3,538,220,400 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第 35 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別		増 減	
	自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日	金額 (千円)	
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				
税引前当期純利益金額	4,097,029	3,539,397	557,632	
減価償却費	979,123	955,241	23,882	
創業費償却	5,640	5,640	-	
借入手数料	244,138	247,592	△ 3,454	
投資法人債発行費償却	17,410	17,410	-	
受取利息	△ 58,466	△ 54,625	△ 3,841	
支払利息	1,079,037	990,552	88,485	
固定資産除却損	27,741	22,161	5,580	
営業未収入金の増加・減少額	△ 42,418	25,605	△ 68,024	
未収消費税等の増加・減少額	-	35,289	△ 35,289	
前払費用等の増加・減少額	△ 36,505	△ 84,117	47,611	
営業未払金の増加・減少額	402,821	115,747	287,073	
未払金の増加・減少額	3,258	19,381	△ 16,123	
未払費用の増加・減少額	75,150	31,930	43,220	
未払消費税等の増加・減少額	44,767	11,111	33,655	
前受金の増加・減少額	23,228	64,949	△ 41,721	
預り金の増加・減少額	△ 7,961	5,643	△ 13,605	
信託有形固定資産の売却による減少額	3,086,330	3,889,522	△ 803,192	
長期前払費用の支払額	△ 7,591	△ 173,455	165,863	
長期前払消費税等の増加・減少額	△ 653	△ 563	△ 89	
デリバティブ資産の増加・減少額	104,671	61,739	42,931	
その他	4,669	510	4,158	
小計	10,041,420	9,726,666	314,754	
利息の受取額	54,293	55,992	△ 1,699	
利息の支払額	△ 1,073,760	△ 935,152	△ 138,608	
法人税等の支払額	△ 718	△ 4,973	4,254	
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,021,235	8,842,534	178,701	
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有価証券の売却による収入	2,510,000	-	2,510,000	
有価証券の取得による支出	△ 5,009,941	△ 2,500,000	△ 2,509,941	
有形固定資産の取得による支出	△ 5,447,297	△ 4,854,623	△ 592,674	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 950,372	△ 18,766,871	17,816,498	
無形固定資産の取得による支出	-	△ 1,783,181	1,783,181	
預り敷金保証金の収入	316,549	431,869	△ 115,320	
預り敷金保証金の支出	△ 41,954	△ 26,680	△ 15,273	
信託預り敷金保証金の収入	367,432	919,595	△ 552,162	
信託預り敷金保証金の支出	△ 331,343	△ 469,851	138,507	
修繕積立金の支出	△ 7,683	△ 4,886	△ 2,796	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,594,611	△ 27,054,629	18,460,018	
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入	1,500,000	16,000,000	△ 14,500,000	
短期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 33,400,000	31,400,000	
長期借入金の借入による収入	2,000,000	37,800,000	△ 35,800,000	
分配金の支払額	△ 3,537,270	△ 3,221,144	△ 316,126	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,037,270	17,178,855	△ 19,216,126	
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 1,610,646	△ 1,033,239	△ 577,406	
V 現金及び現金同等物の期首残高	28,233,574	29,266,814	△ 1,033,239	
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1	26,622,928	28,233,574	△ 1,610,646	

(6) 注記事項

(重要な会計方針に関する注記)

期別 項目	当 期 自 平成20年 3月1日 至 平成20年 8月31日	前 期 自 平成19年 9月1日 至 平成20年 2月29日
1. 有価証券 の評価基 準及び評 価方法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しております。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。	満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のないもの 同左
2. 固定資産 の減価償 却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通り であります。 建 物 22～65 年 建 物 附 属 設 備 2～47 年 構 築 物 7～63 年 機 械 装 置 5～30 年 工 具 器 具 備 品 2～25 年 無形固定資産 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。	有形固定資産（信託財産を含む） 同左 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左
3. 繰延資産 の処理方 法	創業費 5年間で定額法により償却しております。 投資法人債発行費 投資法人債の発行期間にわたり定額法により償却 しております。	創業費 同左 投資法人債発行費 同左
4. 収益及び 費用の計 上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税 及び償却資産税等については、賦課決定された税額 のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用 として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受 益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った 初年度の固定資産税等相当額については、費用に計 上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定 資産税等相当額は8,083千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受 益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った 初年度の固定資産税等相当額については、費用に計 上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資 産税等相当額は11,137千円であります。
5. ヘッジ会 計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ① ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ② ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約 に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティ	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ① ヘッジ手段 同左 ② ヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左

	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。	(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金	同左 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金保証金
7. 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

(表示方法の変更に関する注記)

当 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	前 期 自 平成19年 9月 1 日 至 平成20年 2月29日
—	(貸借対照表) 前期において「現金及び預金」に含めて表示していましたが譲渡性預金は、「金融商品会計に関する実務指針」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第 14 号 平成 19 年 7 月 4 日最終改正）、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」の取扱いに関する留意事項について（平成 19 年 10 月 2 日最終改正）及び「金融商品会計に関する Q & A」（日本公認会計士協会 会計制度委員会 平成 19 年 11 月 6 日最終改正）において有価証券として取り扱うこととされたため、当期より「有価証券」として表示しています。なお、譲渡性預金の残高は、前期末は 5,000,000 千円、当期末は 2,500,000 千円です。 (損益計算書) ①前期において「受取利息」に含めて表示していましたが「有価証券利息」は、当期より区分掲記することとしました。なお、前期の当該金額は 26,528 千円です。 ②前期において「その他営業外収益」に含めて表示していま

	した「消費税納付差額」は、当期より区分掲記することとしました。なお、前期の当該金額は 1 千円です。
--	--

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成 20 年 8 月 31 日現在)	前 期 (平成 20 年 2 月 29 日現在)																				
*1. 担保資産及び担保債務 本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。 ①担保資産 <table> <tr> <td>土地</td><td>5,078,551 千円</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>2,343,399 千円</td></tr> <tr> <td>建物附属設備</td><td>571,307 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>7,993,258 千円</td></tr> </table> ②担保付債務 <table> <tr> <td>預り敷金保証金</td><td>4,253,768 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 9,957 千円 を東京法務局に供託しています。	土地	5,078,551 千円	建物	2,343,399 千円	建物附属設備	571,307 千円	合計	7,993,258 千円	預り敷金保証金	4,253,768 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>土地</td><td>5,078,551 千円</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>2,372,109 千円</td></tr> <tr> <td>建物附属設備</td><td>589,698 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>8,040,359 千円</td></tr> </table> ②担保付債務 <table> <tr> <td>預り敷金保証金</td><td>4,254,855 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 9,977 千円 を東京法務局に供託しています。	土地	5,078,551 千円	建物	2,372,109 千円	建物附属設備	589,698 千円	合計	8,040,359 千円	預り敷金保証金	4,254,855 千円
土地	5,078,551 千円																				
建物	2,343,399 千円																				
建物附属設備	571,307 千円																				
合計	7,993,258 千円																				
預り敷金保証金	4,253,768 千円																				
土地	5,078,551 千円																				
建物	2,372,109 千円																				
建物附属設備	589,698 千円																				
合計	8,040,359 千円																				
預り敷金保証金	4,254,855 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. コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 <table> <tr> <td>借入極度額</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>	借入極度額	15,000,000 千円	借入実行残高	—	借入未実行残高	15,000,000 千円														
借入極度額	15,000,000 千円																				
借入実行残高	—																				
借入未実行残高	15,000,000 千円																				
*4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	*4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 同左																				

(損益計算書に関する注記)

当 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日		前 期 自 平成19年 9月 1 日 至 平成20年 2月29日	
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	*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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(家 賃)	6,273,588	(家 賃)	5,984,788
(共 益 費)	1,073,926	(共 益 費)	1,082,822
(駐 車 場 使 用 料)	266,167	(駐 車 場 使 用 料)	264,151
(施 設 使 用 料)	63,277	(施 設 使 用 料)	61,118
(そ の 他 賃 貸 収 入)	669,232	(そ の 他 賃 貸 収 入)	663,024
計	8,346,192	計	8,055,905
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(一 時 収 益)	12,744	(一 時 収 益)	11,051
(雑 収 益)	117,711	(雑 収 益)	138,146
計	130,456	計	149,197
不動産賃貸事業収益合計	8,476,648	不動産賃貸事業収益合計	8,205,102
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(管 理 委 託 費)	732,735	(管 理 委 託 費)	690,109
(公 租 公 課)	546,463	(公 租 公 課)	673,492
(修 繕 費)	226,898	(修 繕 費)	132,575
(保 険 料)	14,928	(保 険 料)	14,838
(諸 経 費)	978,931	(諸 経 費)	926,038
(減 価 償 却 費)	979,038	(減 価 償 却 費)	955,156
不動産賃貸事業費用合計	3,478,995	不動産賃貸事業費用合計	3,392,209
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,997,653	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,812,893
*2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	*2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)
OfficeA-14 パシフィックシティ浜松町		OfficeA-17 パール飯田橋	
不動産等売却収入	2,538,000	不動産等売却収入	2,560,000
不動産等売却原価	1,790,366	不動産等売却原価	1,605,442
その他売却費用	90,555	その他売却費用	91,082
不動産等売却益	657,077	不動産等売却益	863,475
OfficeA-18 五反田メタリオンビル		OfficeA-19 岩本町163ビル	
不動産等売却収入	2,012,000	不動産等売却収入	1,404,000
不動産等売却原価	1,295,963	不動産等売却原価	1,145,739

その他売却費用	<u>72,645</u>	その他売却費用	<u>51,462</u>
不動産等売却益	643,391	不動産等売却益	206,797
		OfficeA-21 TS 保土ヶ谷ビル	
		不動産等売却収入	786,000
		不動産等売却原価	1,138,340
		その他売却費用	<u>28,934</u>
		不動産等売却益	<u>△381,274</u>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31 日	前 期 自 平成19年 9月 1 日 至 平成20年 2月29 日
*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口の総口数 257,400 口	*1. 同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31 日	前 期 自 平成19年 9月 1 日 至 平成20年 2月29 日
*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 20 年 8 月 31 日現在) 現金及び預金 9,875,347 千円 信託現金及び信託預金 <u>16,747,581 千円</u> 現金及び現金同等物 <u>26,622,928 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 20 年 2 月 29 日現在) 現金及び預金 11,571,059 千円 信託現金及び信託預金 <u>16,662,515 千円</u> 現金及び現金同等物 <u>28,233,574 千円</u>

(リース取引に関する注記)

当 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31 日	前 期 自 平成19年 9月 1 日 至 平成20年 2月29 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 418,944 千円 1 年超 <u>1,752,946 千円</u> <u>合 計 2,171,890 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 509,400 千円 1 年超 <u>1,914,668 千円</u> <u>合 計 2,424,069 千円</u>

(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		当 期 (平成20年 8月31日現在)			前 期 (平成20年 2月29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	9,957	9,962	5	9,977	9,983	5
合 計		9,957	9,962	5	9,977	9,983	5

2. その他の有価証券で時価のないもの

区 分	当 期 (平成20年 8月31日現在)	前 期 (平成20年 2月29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	5,000,000	2,500,000
合 計	5,000,000	2,500,000

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	当 期 (平成20年 8月31日現在)	前 期 (平成20年 2月29日現在)
	1年内 (千円)	1年内 (千円)
国 債	9,957	9,977
譲渡性預金	5,000,000	2,500,000
合 計	5,009,957	2,509,977

(デリバティブ取引関係に関する注記)

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

(退職給付に関する注記)

当 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	前 期 自 平成19年 9月 1 日 至 平成20年 2月29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 20 年 8 月 31 日現在)	前 期 (平成 20 年 2 月 29 日現在)																												
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (1) 流動資産 <table> <tr> <td>未払事業所税損金不算入額</td><td>1,332 千円</td></tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>717 千円</td></tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>1,270 千円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>3,320 千円</td></tr> </table> (2) 固定資産 <table> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>141,879 千円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>141,879 千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>145,199 千円</td></tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	1,332 千円	未払事業税損金不算入額	717 千円	繰延ヘッジ損益	1,270 千円	小計	3,320 千円	繰延ヘッジ損益	141,879 千円	小計	141,879 千円	(繰延税金資産の純額)	145,199 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>未払事業所税損金不算入額</td><td>1,230 千円</td></tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>22 千円</td></tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>8,023 千円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>9,275 千円</td></tr> </table> (2) 固定資産 <table> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>201,269 千円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>201,269 千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>210,545 千円</td></tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	1,230 千円	未払事業税損金不算入額	22 千円	繰延ヘッジ損益	8,023 千円	小計	9,275 千円	繰延ヘッジ損益	201,269 千円	小計	201,269 千円	(繰延税金資産の純額)	210,545 千円
未払事業所税損金不算入額	1,332 千円																												
未払事業税損金不算入額	717 千円																												
繰延ヘッジ損益	1,270 千円																												
小計	3,320 千円																												
繰延ヘッジ損益	141,879 千円																												
小計	141,879 千円																												
(繰延税金資産の純額)	145,199 千円																												
未払事業所税損金不算入額	1,230 千円																												
未払事業税損金不算入額	22 千円																												
繰延ヘッジ損益	8,023 千円																												
小計	9,275 千円																												
繰延ヘッジ損益	201,269 千円																												
小計	201,269 千円																												
(繰延税金資産の純額)	210,545 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 (調整)</td><td>39.39%</td></tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td><td>△39.31%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.13%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.21%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39%	支払配当の損金算入額	△39.31%	その他	0.13%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21%	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 (調整)</td><td>39.39%</td></tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td><td>△39.38%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.02%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.04%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39%	支払配当の損金算入額	△39.38%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%												
法定実効税率 (調整)	39.39%																												
支払配当の損金算入額	△39.31%																												
その他	0.13%																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21%																												
法定実効税率 (調整)	39.39%																												
支払配当の損金算入額	△39.38%																												
その他	0.02%																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%																												

(持分法損益に関する注記)

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

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 ャル株式 会社(注1)	東京 都千代 田 区	257,500	投資運用業	なし	兼任 1人 (注2)	資産運 用委託 契約の 受託	パシフィ ック・コ マーシ ャル株式 会社への 資産運 用報酬の 支払 (注2)	461,299 (注2) (注3)	—	—

(注1) 平成20年6月1日付で、「パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社」が商号を変更しています。

(注2) 本投資法人の執行役員である牧野知弘は、第三者（パシフィックコマーシャル株式会社）の代表者を平成20年6月19日に退任しております。上記は、退任するまでの期間に行った取引であり、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3) 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53,421千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬22,750千円が含まれております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

前期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	投資運用業	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)	742,756 (注2)	未払 費用	315,930

(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207,060千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬23,750千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。

(1 口当たり情報に関する注記)

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

(注) 1 口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	前 期 自 平成19年 9月 1 日 至 平成20年 2月29日
当期純利益金額 (千円)	4,088,338	3,538,150
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	4,088,338	3,538,150
期中平均投資口数 (口)	257,400	257,400

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	前 期 自 平成19年 9月 1 日 至 平成20年 2月29日
1. 資産の取得 本投資法人は、平成19年11月28日付で停止条件付不動産売買契約を締結した以下に掲げる特定資産について、平成20年10月14日付でテナント内装工事における消防法上の検査完了の確認が取れることを条件に取得を決定しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。 物件番号 Retail B-1 物件名称 モラージュ 柏<増床計画> 取得価格（注1） 2,210,000千円 所在地（注2） 千葉県柏市 資産の種類 不動産（注3） 用途 都市周辺型複合商業施設 売買契約締結日 平成19年11月28日 取得予定日 平成20年10月20日	1. 資産の取得 本投資法人は、平成19年12月20日付で取得を決定していた以下に掲げる特定資産（サンエスビル）の取得を完了しています。また、平成20年3月25日付で以下に掲げる特定資産（藤和浜松町ビル）の取得（区分所有権の追加取得）を決定し、平成20年3月27日付で資産の取得を完了しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。 物件番号 Office A-30 物件名称 サンエスビル 取得価格（注1） 5,100,000千円 所在地（注2） 東京都新宿区 資産の種類 不動産 用途 オフィスビル 売買契約締結日 平成19年12月21日 取得日 平成20年 3月 3日

(注1)「取得価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他取得経費を含みません。 (注2)「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。 (注3) 本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地上に建設されており、本投資法人は、本物件を不動産として取得後、同日付をもって、既に保有しているRetail B-1 モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託する予定です。	<table border="0"> <tr> <td>物件番号</td><td>Office A-26</td></tr> <tr> <td>物件名称</td><td>藤和浜松町ビル</td></tr> <tr> <td>取得価格（注1）</td><td>242,200千円</td></tr> <tr> <td>所在地（注2）</td><td>東京都港区</td></tr> <tr> <td>資産の種類</td><td>不動産（注3）</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20年3月27日</td></tr> <tr> <td>取得日</td><td>平成20年3月27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精算金相当額、その他取得経費を含みません。 (注2)「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。 (注3) 区分所有権を取得後、同日付にて本投資法人が既に保有する当該物件を信託財産とする信託に追加信託をしています。	物件番号	Office A-26	物件名称	藤和浜松町ビル	取得価格（注1）	242,200千円	所在地（注2）	東京都港区	資産の種類	不動産（注3）	用途	オフィスビル	売買契約締結日	平成20年3月27日	取得日	平成20年3月27日																						
物件番号	Office A-26																																						
物件名称	藤和浜松町ビル																																						
取得価格（注1）	242,200千円																																						
所在地（注2）	東京都港区																																						
資産の種類	不動産（注3）																																						
用途	オフィスビル																																						
売買契約締結日	平成20年3月27日																																						
取得日	平成20年3月27日																																						
—	2. 資産の譲渡 本投資法人は、投資法人規約に定める方針に基づき、以下に掲げる資産の現状及び将来にわたっての収益及び資産価値の増減等についての予測並びにポートフォリオ全体の資産構成等を総合的に勘案し、平成20年2月28日付で以下に掲げる特定資産の譲渡を決定し、平成20年3月3日付で譲渡を完了しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。 <table border="0"> <tr> <td>物件番号</td><td>Office A-14</td></tr> <tr> <td>物件名称</td><td>パシフィックシティ浜松町</td></tr> <tr> <td>譲渡価格（注1）</td><td>2,538,000千円</td></tr> <tr> <td>所在地（注2）</td><td>東京都港区</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20年3月3日</td></tr> <tr> <td>譲渡日</td><td>平成20年3月3日</td></tr> <tr> <td>譲渡先</td><td>オーエス株式会社</td></tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td><td>不動産売却益約657百万円を計上する予定です。</td></tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>物件番号</td><td>Office A-18</td></tr> <tr> <td>物件名称</td><td>五反田メタリオンビル</td></tr> <tr> <td>譲渡価格（注1）</td><td>2,012,000千円</td></tr> <tr> <td>所在地（注2）</td><td>東京都品川区</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20年3月3日</td></tr> <tr> <td>譲渡日</td><td>平成20年3月3日</td></tr> <tr> <td>譲渡先</td><td>オーエス株式会社</td></tr> </table>	物件番号	Office A-14	物件名称	パシフィックシティ浜松町	譲渡価格（注1）	2,538,000千円	所在地（注2）	東京都港区	資産の種類	不動産信託受益権	用途	オフィスビル	売買契約締結日	平成20年3月3日	譲渡日	平成20年3月3日	譲渡先	オーエス株式会社	損益に及ぼす影響	不動産売却益約657百万円を計上する予定です。	物件番号	Office A-18	物件名称	五反田メタリオンビル	譲渡価格（注1）	2,012,000千円	所在地（注2）	東京都品川区	資産の種類	不動産信託受益権	用途	オフィスビル	売買契約締結日	平成20年3月3日	譲渡日	平成20年3月3日	譲渡先	オーエス株式会社
物件番号	Office A-14																																						
物件名称	パシフィックシティ浜松町																																						
譲渡価格（注1）	2,538,000千円																																						
所在地（注2）	東京都港区																																						
資産の種類	不動産信託受益権																																						
用途	オフィスビル																																						
売買契約締結日	平成20年3月3日																																						
譲渡日	平成20年3月3日																																						
譲渡先	オーエス株式会社																																						
損益に及ぼす影響	不動産売却益約657百万円を計上する予定です。																																						
物件番号	Office A-18																																						
物件名称	五反田メタリオンビル																																						
譲渡価格（注1）	2,012,000千円																																						
所在地（注2）	東京都品川区																																						
資産の種類	不動産信託受益権																																						
用途	オフィスビル																																						
売買契約締結日	平成20年3月3日																																						
譲渡日	平成20年3月3日																																						
譲渡先	オーエス株式会社																																						

	損益に及ぼす影響 不動産売却益約644百万円を計上する予定です。 (注1)「譲渡価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他譲渡経費を含みません。 (注2)「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。
2. 資金の借入 本投資法人は、平成20年9月24日付で、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、以下の通り資金の借入れを決定し、タームローンR及びタームローンUについては、平成20年9月29日付で借入れの実行を完了しています。また、タームローンS及びタームローンTについては、平成20年10月30日付で借入れを実行する予定です。 【タームローンR（期間：2年）】 ①借入先：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行 ②借入金額：14,500,000千円 ③利率：全銀協6か月物円TIBOR+0.8% 平成20年9月29日から平成21年3月29日までの期間の適用利率は1.70583% ④借入実行日：平成20年9月29日 ⑤返済期日：平成22年9月29日 ⑥担保の有無：無担保（注） ⑦保証の有無：無保証 【タームローンU（期間：2年）】 ①借入先：住友信託銀行株式会社 ②借入金額：3,000,000千円 ③利率：全銀協6か月物円TIBOR+0.8% 平成20年9月29日から平成21年3月29日までの期間の適用利率は1.70583% ④借入実行日：平成20年9月29日 ⑤返済期日：平成22年9月29日 ⑥担保の有無：無担保（注） ⑦保証の有無：無保証	3. 資金の借入 本投資法人は、平成20年2月28日付で、不動産の取得資金及びそれらの関連費用に充当するため、以下の通り資金の借入れを決定し、平成20年3月3日付で借入れの実行を完了しています。 【タームローンP（期間7か月）】 ①借入先：住友信託銀行株式会社 ②借入金額：1,500,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+0.4% 平成20年4月28日から平成20年5月26日までの期間の適用利率は1.070%（注） （注）直近期間の適用利率を記載しています。 ④借入実行日：平成20年3月3日 ⑤返済期日：平成20年9月29日 ⑥担保の有無：無担保 ⑦保証の有無：無保証

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

④元本返済方法：一括返済 【タームローンH】 ①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社千葉銀行 ②返済金額：1,000,000千円 ③返済日：平成20年9月29日 ④元本返済方法：一括返済 【タームローンM】 ①借入先：株式会社三井住友銀行 ②返済金額：13,500,000千円（注） ③返済日：平成20年10月30日 ④元本返済方法：一括返済 （注）平成19年12月28日及び平成20年7月30日付で、当初借入金額15,000百万円のうち1,500百万円について一部期限前弁済をしています。	
4. 担保の提供 平成20年10月1日付の、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付の見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年9月25日付基本合意書に基づき、以下の通り、担保提供を行うことが確定しました。 ①提供する資産 本投資法人の有する以下に掲げる特定資産 OfficeA-1 日立ハイテクビルディング OfficeA-2 パシフィックマークス新宿パークサイド OfficeA-3 パシフィックマークス築地 OfficeA-4 パシフィックマークス月島 OfficeA-5 パシフィックマークス西新宿 OfficeA-6 パシフィックマークス横浜イースト OfficeA-7 パシフィックマークス新浦安 OfficeA-8 大森シティビル OfficeA-9 赤坂氷川ビル OfficeA-10 パシフィックマークス渋谷公園通 OfficeA-11 パシフィックマークス日本橋富沢町 OfficeA-12 パシフィックマークス赤坂見附 OfficeA-13 アーバンスクエア八重洲ビル OfficeA-15 横浜相生町ビル OfficeA-16 パシフィックマークス新横浜 OfficeA-20 丸石新橋ビル OfficeA-22 パシフィックマークス新川 OfficeA-23 パシフィックマークス内神田 OfficeA-24 パシフィックマークス目白 OfficeA-25 パシフィックマークス川崎 OfficeA-26 藤和浜松町ビル	—

OfficeA-27	リーラヒジリザカ
OfficeA-28	パシフィックマークス青葉台
OfficeA-29	大塚HTビル
OfficeA-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート
OfficeB-1	パシフィックマークス西梅田 (旧：スノークリスタルビル) (注)
OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋
OfficeB-3	名古屋錦シティビル
OfficeB-4	パシフィックマークス江坂
OfficeC-1	パシフィックマークス札幌北一条
OfficeC-2	新札幌センタービル
RetailA-1	心斎橋OPA本館
RetailA-2	心斎橋OPAきれいな館
RetailA-3	パシフィック天神
RetailA-4	アルボーレ天神
RetailA-5	天神吉田ビル
RetailA-6	アルボーレ神宮前
RetailA-7	アルボーレ仙台
RetailB-1	モラージュ柏
RetailB-2	ベルファ宇治
RetailC-1	イトーヨーカドー尾張旭店
RetailC-2	ケーヨーD2狩場インター店

(注) 平成 20 年 9 月 1 日付で、運用資産の名称を変更しました。

上記、特定資産の帳簿価格 (単位：千円)

科 目	帳簿価格 (注)
建 物	9,036,391
建 物 付 属 設 備	2,681,773
構 築 物	147,252
機 械 装 置	3,063
工 具 器 具 備 品	13,820
土 地	39,603,991
信 託 建 物	31,885,781
信託建物付属設備	10,509,786
信 託 構 築 物	496,066
信 託 機 械 装 置	489,113
信託工具器具備品	30,132
信 託 土 地	165,164,729
借 地 権	1,839,965
合 計	261,901,868

(注) 平成 20 年 8 月 31 日現在の帳簿価格を記載しています。

②対応する債務 (単位：千円)

科 目	債務金額 (注)
短 期 借 入 金	-
一年以内返済 長 期 借 入 金	16,500,000
長 期 借 入 金	76,000,000
合 計	92,500,000

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

(7) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立の日から平成 20 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：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 20 年 8 月 31 日現在、本投資法人の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	102,419,086	34.8%
		大阪圏及び名古屋圏	35,415,438	12.0%
		その他都市圏	3,506,615	1.2%
	商業 施設	関東大都市圏	22,695,395	7.7%
		関西大都市圏	36,448,136	12.4%
		中京大都市圏	—	—
		その他都市圏	8,090,938	2.7%
不動産	オフィス ビル	東京圏	40,543,345	13.8%
		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	3,212,094	1.1%
		中京大都市圏	8,115,761	2.8%
		その他都市圏	1,455,057	0.5%
預金その他資産			32,570,240	11.1%
資産合計			294,472,108	100.0%

(注 1) 本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

(注 2) 「保有総額」には、平成 20 年 8 月 31 日時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

(注 3) 「対総資産比率」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	173,850,925	59.0%
純資産額	120,621,183	41.0%
資産総額	294,472,108	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	割引短期国庫債券(第 435 回)	10,000	9,957	9,962	—	0.0%	平成 21 年 5 月 20 日
—	譲渡性預金	—	2,500,000	2,500,000	—	0.87%	0.8%	平成 20 年 11 月 10 日
—	譲渡性預金	—	1,000,000	1,000,000	—	0.84%	0.3%	平成 20 年 9 月 24 日
—	譲渡性預金	—	1,500,000	1,500,000	—	0.68%	0.5%	平成 20 年 9 月 24 日

(注 1) 当期末現在、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を記載しています。

②投資不動産物件

a. 価格及び投資比率

平成20年8月31日現在、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	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	7.1%
			Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	15,100,000	6.0%
			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	3.0%
			Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,110,000	2.8%
			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	1.5%
			Office A-9	赤坂氷川ビル	3,385,000	1.3%
			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-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,200,000	0.9%
			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-20	丸石新橋ビル	1,120,000	0.4%
			Office A-22	パシフィックマークス新川	3,540,000	1.4%
			Office A-23	パシフィックマークス内神田	2,060,000	0.8%
			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	6.0%
			Office A-26	藤和浜松町ビル	7,242,200	2.9%
			Office A-27	リーラビジリザカ	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		138,355,200	54.5%
		大阪圏及び名古屋圏	Office B-1	パシフィックマークス西梅田 (旧:スノークリスタルビル)(注4)	8,950,000	3.5%
			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	2.0%
			Office B-4	パシフィックマークス江坂	14,500,000	5.7%
			Office B 小計		34,203,000	13.5%
		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		176,033,200	69.4%
	中心市街地型商業施設	関東大都市圏	Retail A-6	アルボーレ神宮前	2,525,000	1.0%
		関西大都市圏	Retail A-1	心斎橋OPA本館	31,800,000	12.5%
			Retail A-2	心斎橋OPAさかい館	3,500,000	1.4%
		その他都市圏	Retail A-3	パシフィック天神	3,700,000	1.5%
			Retail A-4	アルボーレ天神	1,440,000	0.6%
			Retail A-5	天神吉田ビル	1,120,000	0.4%
			Retail A-7	アルボーレ仙台	3,100,000	1.2%
			Retail A 小計		47,185,000	18.6%
			中心市街地 小計		223,218,200	88.0%
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	6.0%
		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		18,300,000	7.2%
	都市周辺型単一商業施設	関東大都市圏	Retail C-2	ケーヨーD2狩場インター店	4,395,000	1.7%
		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	4.8%
			商業施設 小計		77,730,000	30.6%
			都市周辺地域 小計		30,545,000	12.0%
			ポートフォリオ合計		253,763,200	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4）平成20年9月1日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「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。

b. ポートフォリオの分散状況

平成20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	38	223,218,200	88.0%
都市周辺地域	4	30,545,000	12.0%
合計	42	253,763,200	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		31	176, 033, 200	69. 4%
商業施設	中心市街地型商業施設	7	47, 185, 000	18. 6%
	都市周辺型複合商業施設	2	18, 300, 000	7. 2%
	都市周辺型単一商業施設	2	12, 245, 000	4. 8%
	小計	11	77, 730, 000	30. 6%
合計		42	253, 763, 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	25	138,355,200	78.6%	54.5%
	大阪圏及び名古屋圏	4	34,203,000	19.4%	13.5%
	その他都市圏	2	3,475,000	2.0%	1.4%
	小計	31	176,033,200	100.0%	69.4%
商業施設	関東大都市圏	3	22,020,000	28.3%	8.7%
	関西大都市圏	3	38,500,000	49.5%	15.2%
	中京大都市圏	1	7,850,000	10.1%	3.1%
	その他都市圏	4	9,360,000	12.0%	3.7%
	小計	11	77,730,000	100.0%	30.6%
合計		42	253,763,200	—	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	42.0%	29.1%
	50億円以上100億円未満	8	54,915,200	31.2%	21.6%
	30億円以上50億円未満	7	25,945,000	14.7%	10.2%
	30億円未満	11	21,273,000	12.1%	8.4%
	小計	31	176,033,200	100.0%	69.4%
商業施設	100億円以上	2	46,900,000	60.3%	18.5%
	50億円以上100億円未満	1	7,850,000	10.1%	3.1%
	30億円以上50億円未満	5	17,895,000	23.0%	7.1%
	30億円未満	3	5,085,000	6.5%	2.0%
	小計	11	77,730,000	100.0%	30.6%
合計		42	253,763,200	—	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	56.4%
3,000㎡以上10,000㎡未満	15	58,925,200	33.5%
3,000㎡未満	7	17,788,000	10.1%
合計	31	176,033,200	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	1	7,850,000	10.1%
30,000㎡以上50,000㎡未満	2	18,300,000	23.5%
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	36,195,000	46.6%
10,000㎡未満	6	15,385,000	19.8%
合計	11	77,730,000	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	38,560,000	15.2%
築5年以上築10年未満	2	18,950,000	7.5%
築10年以上築20年未満	28	141,975,200	55.9%
築20年以上	7	54,278,000	21.4%
合計	42	253,763,200	100.0%

取得価格に基づき、当期末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、14.75年、オフィスビルについては、16.95年、商業施設については、9.84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	15,781.64	4.9%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	11,575.22	11,575.22	3.6%
Office A-3	パシフィックマークス築地	5,971.45	5,971.45	1.8%
Office A-4	パシフィックマークス月島	9,336.27	9,336.27	2.9%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	6,027.51	5,657.43	1.8%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	10,863.77	10,863.77	3.4%
Office A-7	ビジネスコート新浦安	8,709.74	8,709.74	2.7%
Office A-8	大森シティビル	4,929.82	4,929.82	1.5%
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	2,227.56	0.7%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	1,675.13	1,530.90	0.5%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,019.45	2,019.45	0.6%
Office A-15	横浜相生町ビル	2,492.09	2,394.77	0.7%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	3,137.42	3,137.42	1.0%
Office A-20	丸石新橋ビル	1,184.34	1,184.34	0.4%
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-23	パシフィックマークス内神田	2,116.50	2,116.50	0.7%
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	7,378.56	7,058.83	2.2%
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	2,486.40	0.8%
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	1,772.19	1,361.24	
Office B-1	パシフィックマークス西梅田 (旧：スノークリスタルビル) (注4)	11,035.08	10,956.10	3.4%
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	5,617.28	1.7%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	20,075.18	18,535.82	5.7%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	4,772.83	4,614.39	1.4%
Office C-2	新札幌センタービル	2,798.67	2,798.67	0.9%
Retail A-1	心斎橋 OPA 本館	27,025.42	27,025.42	8.4%
Retail A-2	心斎橋 OPA されい館	4,858.61	4,858.61	1.5%
Retail A-3	パシフィーク天神	3,013.80	2,117.10	0.7%
Retail A-4	アルボーレ天神	882.64	882.64	0.3%
Retail A-5	天神吉田ビル	1,315.22	1,127.63	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	34,409.84	33,349.22	10.3%
Retail B-2	ベルファ宇治	14,862.21	14,080.79	4.4%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	54,606.34	16.9%
Retail C-2	ケーヨーD2 狩場インター店	11,345.09	11,345.09	3.5%
合計		330,060.33	323,008.37	100.0%

- (注 1)「賃貸可能面積」には、平成 20 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る面積を記載しています。
- (注 2)「賃貸面積」には、平成 20 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賃貸可能面積の割合を、小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。
- (注 4) 平成 20 年 9 月 1 日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「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。

物件番号	物件名称	第 4 期 (平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日)				第 5 期 (平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日)			
		テナント 総数期 末時点 (注 1)	稼働率 期末 時点	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注 2)	対総賃貸 事業収入 比率 (注 3)	テナント 総数期 末時点 (注 1)	稼働率 期末 時点	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注 2)	対総賃貸 事業収入 比率 (注 3)
Office A-1	日立ハイテクビルディング	- (2)	100.0%	424,522	5.2%	- (2)	100.0%	469,679	5.5%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	1 (11)	100.0%	506,705	6.2%	1 (12)	100.0%	507,868	6.0%
Office A-3	パシフィックマークス築地	1 (1)	100.0%	291,536	3.6%	1 (1)	100.0%	302,122	3.6%
Office A-4	パシフィックマークス月島	- (5)	100.0%	315,493	3.8%	- (5)	100.0%	311,444	3.7%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	1 (19)	100.0%	288,310	3.5%	1 (18)	93.9%	290,096	3.4%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	1 (11)	93.5%	319,807	3.9%	1 (13)	100.0%	322,970	3.8%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	1 (8)	100.0%	253,453	3.1%	1 (7)	100.0%	257,274	3.0%
Office A-8	大森シティビル	1 (8)	100.0%	174,432	2.1%	1 (8)	100.0%	174,322	2.1%
Office A-9	赤坂氷川ビル	1 (1)	100.0%	117,544	1.4%	1 (1)	100.0%	117,928	1.4%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	1 (1)	100.0%	84,000	1.0%	1 (1)	100.0%	84,420	1.0%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	1 (7)	100.0%	84,128	1.0%	1 (7)	84.7%	88,836	1.0%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	- (7)	100.0%	77,763	0.9%	- (6)	91.4%	76,512	0.9%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	- (9)	100.0%	88,891	1.1%	- (10)	100.0%	93,407	1.1%
Office A-14	パシフィックシティ浜松町(注 6)	1 (8)	83.8%	78,905	1.0%	- (-)	-	1,615	0.0%
Office A-15	横浜相生町ビル	1 (13)	80.9%	70,321	0.9%	1 (14)	96.1%	76,197	0.9%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1 (10)	100.0%	88,084	1.1%	1 (10)	100.0%	88,408	1.0%
Office A-17	パール飯田橋ビル(注 5)	- (-)	-	34,777	0.4%	- (-)	-	-	-
Office A-18	五反田メタリオンビル(注 6)	1 (10)	100.0%	68,441	0.8%	- (-)	-	3,285	0.0%
Office A-19	岩本町 163 ビル(注 5)	- (-)	-	25,316	0.3%	- (-)	-	-	-
Office A-20	丸石新橋ビル	1 (6)	100.0%	40,766	0.5%	1 (6)	100.0%	44,421	0.5%
Office A-21	TS 保土ヶ谷ビル(注 5)	- (-)	-	20,633	0.3%	- (-)	-	-	-
Office A-22	パシフィックマークス新川	1 (9)	100.0%	140,095	1.7%	1 (9)	100.0%	141,369	1.7%
Office A-23	パシフィックマークス内神田	1 (9)	100.0%	81,484	1.0%	1 (9)	100.0%	82,841	1.0%
Office A-24	パシフィックマークス目白	1 (3)	100.0%	74,116	0.9%	1 (3)	100.0%	73,646	0.9%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	- (39)	100.0%	353,443	4.3%	- (37)	95.7%	361,687	4.3%
Office A-26	藤和浜松町ビル	1 (15)	100.0%	123,950	1.5%	1 (16)	100.0%	213,269	2.5%

物件番号	物件名称	第4期 (平成19年9月1日～平成20年2月29日)				第5期 (平成20年3月1日～平成20年8月31日)			
		テナント 総数期 末時点 (注1)	稼働率 期末 時点	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3)	テナント 総数期 末時点 (注1)	稼働率 期末 時点	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3)
Office A-27	リーラビジリザカ	- (13)	92.6%	90,292	1.1%	- (15)	100.0%	145,132	1.7%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	1 (5)	100.0%	42,926	0.5%	1 (5)	100.0%	82,222	1.0%
Office A-29	大塚HTビル	- (6)	100.0%	28,996	0.4%	- (6)	100.0%	62,593	0.7%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	-	-	-	-	- (9)	76.8%	73,947	0.9%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田 (旧:スノークリスタルビル) (注4)	1 (30)	100.0%	389,614	4.7%	1 (28)	99.3%	390,170	4.6%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	1 (15)	89.9%	165,848	2.0%	1 (17)	92.1%	193,021	2.3%
Office B-3	名古屋錦シティビル	1 (13)	100.0%	166,757	2.0%	1 (13)	100.0%	173,144	2.0%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	1 (28)	92.9%	545,980	6.7%	1 (28)	92.3%	542,995	6.4%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	1 (11)	81.8%	101,147	1.2%	1 (11)	96.7%	98,431	1.2%
Office C-2	新札幌センタービル	1 (18)	100.0%	69,734	0.8%	1 (18)	100.0%	68,824	0.8%
Retail A-1	心斎橋 OPA 本館	1 (1)	100.0%	663,298	8.1%	1 (1)	100.0%	663,303	7.8%
Retail A-2	心斎橋 OPA きれい館	1 (1)	100.0%	87,768	1.1%	1 (1)	100.0%	87,768	1.0%
Retail A-3	パシフィック天神	1 (11)	73.4%	154,464	1.9%	1 (11)	70.2%	115,538	1.4%
Retail A-4	アルボーレ天神	- (6)	100.0%	42,757	0.5%	- (6)	100.0%	42,423	0.5%
Retail A-5	天神吉田ビル	1 (6)	85.7%	30,542	0.4%	1 (6)	85.7%	38,622	0.5%
Retail A-6	アルボーレ神宮前	- (1)	100.0%	53,220	0.6%	- (1)	100.0%	53,220	0.6%
Retail A-7	アルボーレ仙台	1 (5)	100.0%	59,201	0.7%	1 (5)	100.0%	121,570	1.4%
Retail B-1	モラージュ柏	1 (86)	97.9%	732,556	8.9%	1 (68)	96.9%	728,988	8.6%
Retail B-2	ベルファ宇治	1 (31)	94.8%	231,377	2.8%	1 (31)	94.7%	234,198	2.8%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	- (1)	100.0%	254,955	3.1%	- (1)	100.0%	244,903	2.9%
Retail C-2	ケーヨーD2 狩場インター店	1 (1)	100.0%	66,733	0.8%	1 (1)	100.0%	132,000	1.6%
合計		(501)	97.8%	8,205,102	100.0%	(477)	97.9%	8,476,648	100.0%

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

(注2)「賃貸事業収入期間中」には、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注3)「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位を四捨五入して記載しています。

(注4)平成20年9月1日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「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5)平成19年11月27日付で譲渡しています。

(注6)平成20年3月3日付で譲渡しています。

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20年 3月末	平成20年 4月末	平成20年 5月末	平成20年 6月末	平成20年 7月末	平成20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%	100.0%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	100.0%	100.0%	91.7%	91.7%	91.7%	93.9%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	93.5%	93.5%	93.5%	93.5%	97.7%	100.0%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	100.0%	100.0%	100.0%	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%	84.7%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	100.0%	100.0%	91.4%	91.4%	91.4%	91.4%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-15	横浜相生町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-20	丸石新橋ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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-23	パシフィックマークス内神田	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	97.9%	97.9%	96.8%	96.8%	96.8%	95.7%
Office A-26	藤和浜松町ビル	92.6%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-27	リーラビジリザカ	92.6%	92.6%	91.1%	92.6%	96.2%	100.0%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-29	大塚 HT ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	75.2%	86.4%	86.4%	74.6%	74.6%	76.8%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田 (旧:スノークリスタルビル)(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	99.3%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	83.0%	89.9%	89.9%	92.1%	92.1%	92.1%
Office B-3	名古屋錦シティビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	92.9%	92.0%	92.3%	92.3%	92.3%	92.3%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	84.0%	84.0%	83.4%	96.7%	96.7%	96.7%
Office C-2	新札幌センタービル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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	パシフィーク天神	73.4%	73.4%	73.4%	73.4%	73.4%	70.2%
Retail A-4	アルボーレ天神	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-5	天神吉田ビル	85.7%	85.7%	85.7%	85.7%	85.7%	85.7%
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%
Retail B-1	モラージュ柏	98.8%	98.6%	98.9%	98.9%	97.8%	96.9%
Retail B-2	ベルファ宇治	93.7%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	94.7%
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	ケーヨーD2 狩場インター店	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計		97.6%	97.9%	97.7%	98.0%	97.9%	97.9%

(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。

(注2) 平成20年9月1日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「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。

最近 5 年間の稼働率（注 3）	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 3）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 20 年 8 月 31 日現在保有する不動産等において、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記の工事予定金額には、会計上の費用に計上される部分が含まれています。

物件 番号	不動産の名称（所在地）	目的	実施予定期間	工事予定金額 （千円）		
				総額	当期 支払額	既支 払額
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド （東京都新宿区）	西南北外壁 シーリング補修	自 平成 20 年 10 月 至 平成 20 年 11 月	30,000	—	—
Office A-4	パシフィックマークス月島 （東京都中央区）	5 階共用部 リニューアル工事	自 平成 20 年 9 月 至 平成 20 年 9 月	20,000	—	—
Office A-4	パシフィックマークス月島 （東京都中央区）	住宅インターホン更 新	自 平成 20 年 11 月 至 平成 20 年 12 月	19,500	—	—
Office A-5	パシフィックマークス西新宿 （東京都新宿区）	屋上庭園改修	自 平成 20 年 11 月 至 平成 20 年 11 月	15,000	—	—
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート （東京都新宿区）	空調更新	自 平成 20 年 11 月 至 平成 20 年 12 月	14,000	—	—

ロ. 期中の資本的支出期中の資本的支出

当期中に本投資法人が支出した資本的支出に該当する工事は、以下の通りです。

物件 番号	不動産の名称（所在地）	目 的	実施期間	工事支出金額 （千円）
Office A-1	日立ハイテクビルディング （東京都港区）	空調更新	自 平成 20 年 3 月 至 平成 20 年 3 月	83,782
Office A-5	パシフィックマークス西新宿 （東京都新宿区）	中央監視装置更新	自 平成 20 年 5 月 至 平成 20 年 8 月	97,372
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト （神奈川県横浜市）	立体駐車場 外壁工事	自 平成 20 年 7 月 至 平成 20 年 8 月	22,440
Office A-7	パシフィックマークス新浦安 （千葉県浦安市）	中央監視装置更新	自 平成 20 年 3 月 至 平成 20 年 3 月	28,560
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル （東京都中央区）	空調更新	自 平成 20 年 8 月 至 平成 20 年 8 月	28,914
Office B-4	パシフィックマークス江坂 （大阪府吹田市）	外壁改修工事	自 平成 20 年 4 月 至 平成 20 年 8 月	126,808
その他の資本的支出				412,306
合計				800,184

ハ. 長期修繕のために積立てた金銭

営業期間	第 1 期		第 2 期		第 3 期		第 4 期		第 5 期	
	自	平成 18 年 2 月 22 日	自	平成 18 年 9 月 1 日	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
	至	平成 18 年 8 月 31 日	至	平成 19 年 2 月 28 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
前期末積立金残高 (千円)		-		-		105,962		301,488		349,435
当期積立額 (千円)		-		105,962		292,985		281,895		208,055
当期積立金取崩額 (千円)		-		-		97,459		233,948		220,858
次期繰越額 (千円)		-		105,962		301,488		349,435		336,633

f. 運用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 (千円) (注 1)	期末 算定価格 (千円) (注 1)	期末算定価格の概要（注 1）					積算価格 (千円)	不動産 鑑定機関
				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	19,100,000	19,700,000	4.10%	18,900,000	4.10%	4.20%	19,900,000	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	18,200,000	18,800,000	4.60%	18,000,000	4.60%	4.70%	11,000,000	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	11,700,000	11,800,000	4.30%	11,600,000	4.10%	4.40%	9,100,000	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	9,950,000	10,230,000	4.70%	9,920,000	4.50%	4.90%	5,946,000	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	10,400,000	10,500,000	4.40%	10,200,000	4.20%	4.60%	9,520,000	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	9,360,000	9,360,000	5.10%	9,360,000	5.20%	5.40%	6,730,000	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	5,980,000	6,060,000	5.10%	5,890,000	4.90%	5.30%	4,872,000	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	4,820,000	4,850,000	5.30%	4,790,000	5.10%	5.50%	4,240,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-9	赤坂氷川ビル	3,385,000	3,690,000	3,790,000	4.70%	3,650,000	4.60%	4.90%	5,584,000	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	3,170,000	3,200,000	4.70%	3,130,000	4.50%	4.90%	2,891,000	株式会社全国不動産投資研究所
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,550,000	2,680,000	2,720,000	4.60%	2,660,000	4.40%	4.80%	1,740,000	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	2,860,000	3,090,000	4.20%	2,860,000	4.20%	4.50%	3,010,000	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,220,000	3,280,000	3,440,000	4.20%	3,210,000	4.40%	4.50%	3,230,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A-15	横浜相生町ビル	1,720,000	1,710,000	1,730,000	5.20%	1,680,000	5.00%	5.50%	1,230,000	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	2,380,000	2,390,000	5.20%	2,380,000	5.30%	5.50%	1,270,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A-20	丸石新橋ビル	1,140,000	1,330,000	1,350,000	4.90%	1,310,000	4.60%	5.20%	908,000	森井総合鑑定株式会社
Office A-22	パシフィックマークス新川	3,710,000	3,970,000	4,050,000	4.70%	3,930,000	4.50%	5.00%	2,985,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-23	パシフィックマークス内神田	2,230,000	2,600,000	2,640,000	4.60%	2,550,000	4.30%	4.90%	2,440,000	森井総合鑑定株式会社
Office A-24	パシフィックマークス目白	2,200,000	2,300,000	2,340,000	5.10%	2,260,000	4.90%	5.30%	1,040,000	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	14,100,000	14,500,000	4.40%	13,900,000	4.30%	4.50%	7,000,000	株式会社立地評価研究所
Office A-26	藤和浜松町ビル	7,251,000	7,410,000	7,550,000	4.60%	7,350,000	4.30%	4.80%	4,140,000	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	4,350,000	4,450,000	4.80%	4,310,000	4.50%	5.00%	3,600,000	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	2,930,000	2,940,000	4.60%	2,910,000	4.30%	4.70%	2,280,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-29	大塚HTビル	2,030,000	2,030,000	2,090,000	4.60%	2,010,000	4.60%	4.70%	907,000	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	4,860,000	5,020,000	4.10%	4,790,000	3.80%	4.30%	2,690,000	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 (旧：スノークリスタルビル)（注 2）	9,490,000	11,500,000	11,500,000	5.00%	11,500,000	4.70%	5.20%	8,060,000	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	6,150,000	6,350,000	5.10%	6,070,000	5.10%	5.20%	3,540,000	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	5,240,000	5,330,000	4.70%	5,120,000	4.60%	4.80%	2,560,000	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	15,200,000	1,530,000	5.10%	15,000,000	4.90%	5.30%	15,188,000	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	2,450,000	2,480,000	5.90%	2,430,000	5.70%	6.10%	1,556,000	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	1,280,000	1,310,000	6.10%	1,270,000	6.00%	6.20%	759,000	株式会社立地評価研究所
Retail A-1	心斎橋OPA本館	31,900,000	32,100,000	33,500,000	3.70%	32,100,000	3.70%	4.00%	32,900,000	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
Retail A-2	心斎橋OPAさいえ館	3,500,000	3,560,000	3,720,000	4.50%	3,560,000	4.50%	4.80%	2,570,000	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
Retail A-3	パシフィック天神	4,100,000	4,140,000	4,170,000	5.10%	4,110,000	4.90%	5.30%	4,368,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Retail A-4	アルボーレ天神	1,500,000	1,390,000	1,410,000	4.60%	1,370,000	4.40%	4.80%	1,382,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Retail A-5	天神吉田ビル	1,180,000	1,190,000	1,190,000	5.50%	1,180,000	5.30%	5.70%	1,329,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Retail A-6	アルボーレ神宮前	2,530,000	2,460,000	2,650,000	3.80%	2,460,000	3.80%	4.20%	2,240,000	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
Retail A-7	アルボーレ仙台	3,100,000	3,120,000	3,120,000	5.30%	3,120,000	5.00%	5.50%	2,350,000	大和不動産鑑定株式会社
Retail B-1	モラージュ柏	15,100,000	12,400,000	11,900,000	5.40%	12,400,000	5.10%	5.70%	12,700,000	東洋プロパティ株式会社
Retail B-2	ベルファ宇治	3,360,000	2,830,000	2,930,000	6.10%	2,780,000	5.90%	6.30%	3,620,000	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	7,560,000	7,560,000	5.20%	7,410,000	5.00%	5.40%	6,290,000	株式会社不動産投資研究所
Retail C-2	ケーヨーD2狩場インナー店	4,410,000	4,410,000	4,490,000	5.00%	4,380,000	5.00%	5.10%	2,510,000	株式会社立地評価研究所
合計		255,421,000	272,140,000	263,730,000	—	269,810,000	—	—	222,175,000	—

（注 1）金額については、いずれも千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても、合計値と必ずしも一致しません。

（注 2）平成 20 年 9 月 1 日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「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。

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20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	469,679	507,868	302,122	311,444	290,096
賃貸事業収入	469,679	507,162	302,105	307,841	279,240
その他賃貸事業収入	—	705	17	3,602	10,855
費用	123,200	169,801	60,782	117,270	126,743
公租公課	18,461	20,315	6,701	18,967	14,312
物件管理委託費	25,894	36,968	11,490	24,628	24,614
修繕費	10,550	10,733	4,291	12,048	22,593
水道光熱費	17,163	38,725	14,367	19,851	25,121
損害保険料	485	767	286	616	491
減価償却費	24,424	47,241	22,593	35,615	31,390
その他賃貸事業費用	26,220	15,050	1,052	5,543	8,218
賃貸事業損益 (NOI)	346,478	338,066	241,340	194,173	163,352

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20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	322,970	257,274	174,322	117,928	84,420
賃貸事業収入	319,628	256,968	174,199	117,928	84,420
その他賃貸事業収入	3,341	306	122	—	—
費用	133,008	137,322	61,843	34,180	14,550
公租公課	21,733	18,710	5,471	4,663	1,587
物件管理委託費	26,541	34,853	11,760	8,677	3,226
修繕費	8,803	10,105	5,739	1,204	3,747
水道光熱費	30,749	31,823	10,647	6,439	—
損害保険料	719	571	266	190	61
減価償却費	39,906	39,617	26,918	12,061	4,657
その他賃貸事業費用	4,553	1,639	1,039	943	1,268
賃貸事業損益 (NOI)	189,961	119,952	112,479	83,748	69,869

(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	Office A-14 パシフィックシティ 浜松町 (注)	Office A-15 横浜相生町ビル
対象期間 (日数)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年3月2日 (2日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	88,836	76,512	93,407	1,615	76,197
賃貸事業収入	83,051	73,813	93,407	1,615	76,041
その他賃貸事業収入	5,785	2,699	—	—	155
費用	34,866	22,044	41,922	3,042	34,724
公租公課	3,643	5,975	6,401	2,226	5,459
物件管理委託費	5,742	4,459	12,256	53	9,917
修繕費	8,653	767	4,524	—	915
水道光熱費	5,641	3,986	6,143	651	5,723
損害保険料	155	91	94	5	165
減価償却費	10,002	6,563	7,987	81	11,033
その他賃貸事業費用	1,027	200	4,514	23	1,509
賃貸事業損益 (NOI)	53,969	54,468	51,484	▲ 1,426	41,472

(注) 平成 20 年 3 月 3 日付で譲渡しています。

物件名	Office A-16 パシフィックマークス 新横浜	Office A-18 五反田 メタリオンビル (注)	Office A-20 丸石新橋ビル	Office A-22 パシフィックマークス 新川	Office A-23 パシフィックマークス 内神田
対象期間 (日数)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年3月2日 (2日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	88,408	3,285	44,421	141,369	82,841
貸事業収入	88,313	3,271	44,421	141,182	82,226
その他賃貸事業収入	95	13	—	186	614
費用	49,342	3,858	15,169	71,964	24,717
公租公課	5,727	2,093	1,564	5,959	3,869
物件管理委託費	7,577	633	3,837	9,975	5,307
修繕費	4,765	—	1,047	11,904	940
水道光熱費	7,560	1,004	2,504	11,835	5,116
損害保険料	197	7	53	276	110
減価償却費	22,202	100	4,302	30,799	8,441
その他賃貸事業費用	1,312	17	1,861	1,213	931
賃貸事業損益 (NOI)	39,065	▲ 573	29,252	69,404	58,124

(注) 平成 20 年 3 月 3 日付で譲渡しています。

(単位：千円)

物件名	Office A-24 パシフィックマークス 目白	Office A-25 パシフィックマークス 川崎	Office A-26 藤和浜松町ビル	Office A-27 リーラヒジリザカ	Office A-28 パシフィックマークス 青葉台
対象期間 (日数)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	73,646	361,687	213,269	145,132	82,222
賃貸事業収入	73,646	352,012	213,269	144,129	82,190
その他賃貸事業収入	—	9,675	—	1,002	32
費用	15,429	110,304	64,175	62,457	28,999
公租公課	1,231	18,021	5,302	12,177	2,920
物件管理委託費	3,664	19,153	19,580	20,290	6,773
修繕費	1,738	8,089	193	2,226	4,233
水道光熱費	3,801	32,369	15,692	8,799	5,790
損害保険料	57	470	205	197	131
減価償却費	3,708	30,724	18,879	18,435	7,686
その他賃貸事業費用	1,227	1,474	4,322	330	1,463
賃貸事業損益 (NOI)	58,216	251,382	149,093	82,675	53,223

物件名	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(注) パシフィックマークス 西梅田	Office B-2 パシフィックマークス 肥後橋	Office B-3 名古屋錦 シティビル
対象期間 (日数)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月3日 平成20年8月31日 (182日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	62,593	73,947	390,170	193,021	173,144
賃貸事業収入	62,510	68,623	389,817	192,945	172,784
その他賃貸事業収入	82	5,323	353	76	360
費用	26,544	21,835	177,827	80,451	72,965
公租公課	2,341	16	27,367	15,805	12,659
物件管理委託費	6,606	4,450	33,031	13,952	15,300
修繕費	1,209	2,872	9,714	14,998	7,678
水道光熱費	6,006	4,668	39,240	17,129	15,209
損害保険料	96	75	817	404	363
減価償却費	6,094	7,020	61,488	12,782	20,764
その他賃貸事業費用	4,190	2,732	6,166	5,379	989
賃貸事業損益 (NOI)	36,048	52,111	212,343	112,570	100,179

(注) 平成 20 年 9 月 1 付で、運用資産の名称を変更しました。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。

(単位：千円)

物件名	Office B-4 パシフィックマークス 江坂	Office C-1 パシフィックマークス 札幌北一条	Office C-2 新札幌 センタービル	Retail A-1 心斎橋OPA 本館	Retail A-2 心斎橋OPA きれい館
対象期間 (日数)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	542,995	98,431	68,824	663,303	87,768
賃貸事業収入	542,201	98,125	68,359	663,303	87,768
その他賃貸事業収入	793	305	465	—	—
費用	268,578	52,833	37,203	182,744	25,926
公租公課	37,688	9,001	5,374	75,325	9,195
物件管理委託費	73,543	11,587	8,108	2,525	385
修繕費	24,967	2,949	6,060	4,175	211
水道光熱費	61,834	9,662	7,968	—	—
損害保険料	1,269	225	147	1,319	231
減価償却費	67,392	16,384	8,603	87,464	14,883
その他賃貸事業費用	1,883	3,022	940	11,933	1,019
賃貸事業損益 (NOI)	274,417	45,598	31,620	480,559	61,841

物件名	Retail A-3 パシフィック 天神	Retail A-4 アルボーレ 天神	Retail A-5 天神吉田ビル	Retail A-6 アルボーレ 神宮前	Retail A-7 アルボーレ 仙台
対象期間 (日数)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	115,538	42,423	38,622	53,220	121,570
賃貸事業収入	114,356	42,423	38,336	53,220	121,570
その他賃貸事業収入	1,182	—	285	—	—
費用	51,485	11,506	17,384	5,904	44,137
公租公課	7,535	2,477	2,959	1,099	7,189
物件管理委託費	13,801	2,599	4,269	1,760	7,400
修繕費	760	95	618	—	—
水道光熱費	11,992	3,701	3,004	—	11,619
損害保険料	241	38	64	26	150
減価償却費	14,973	2,577	5,433	2,012	16,764
その他賃貸事業費用	2,180	17	1,034	1,006	1,013
賃貸事業損益 (NOI)	64,052	30,916	21,237	47,316	77,432

(単位：千円)

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 ケーヨーD2 狩場インター店
対象期間 (日数)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	728,988	234,198	244,903	132,000
賃貸事業収入	661,156	221,050	243,867	132,000
その他賃貸事業収入	67,832	13,148	1,035	—
費用	509,280	202,106	95,872	32,681
公租公課	49,762	28,198	28,930	10,034
物件管理委託費	130,087	57,059	2,100	6,289
修繕費	2,470	4,968	2,830	500
水道光熱費	135,462	51,221	—	—
損害保険料	1,059	702	819	195
減価償却費	70,265	35,776	48,579	14,399
その他賃貸事業費用	120,171	24,178	12,612	1,263
賃貸事業損益 (NOI)	219,708	32,092	149,030	99,318