

平成20年2月期(平成19年9月1日～平成20年2月29日)決算短信

平成20年4月14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・インベストメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 牧野 知弘
 問合せ先責任者 管理部担当取締役 齋藤 徹也 TEL 03-5251-3810

有価証券報告書提出予定日 平成20年5月23日
 分配金支払開始予定日 平成20年5月23日

(百万円未満切捨て)

1. 20年2月期の運用、資産の状況(平成19年9月1日～平成20年2月29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2月期 | 8,894 | (15.9) | 4,824 | (11.8) | 3,539 | (9.7) |
| 19年8月期 | 7,674 | (36.6) | 4,316 | (21.2) | 3,226 | (30.2) |

| | 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2月期 | 3,538 | (9.7) | 13,745 | 3.0 | 1.3 | 39.8 |
| 19年8月期 | 3,225 | (30.6) | 12,530 | 2.7 | 1.3 | 42.0 |

(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2月期 | 13,746 | 3,538 | 0 | 0 | 100.0 | 2.9 |
| 19年8月期 | 12,530 | 3,225 | 0 | 0 | 99.9 | 2.7 |

(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2月期 | 291,527 | 119,969 | 41.2 | 466,081 |
| 19年8月期 | 269,567 | 119,807 | 44.4 | 465,452 |

(参考) 自己資本 20年2月期 119,969百万円 19年8月期 119,807百万円

(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2月期 | 8,842 | △27,054 | 17,178 | 28,233 |
| 19年8月期 | 7,455 | △30,310 | 29,806 | 29,266 |

2. 20年8月期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)及び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 |
| 20年8月期 | 9,789 (10.1) | 5,383 (11.6) | 3,861 (9.1) | 3,861 (9.1) | 15,000 | 0 |
| 21年2月期 | 8,553 (△12.6) | 4,285 (△20.4) | 2,909 (△24.7) | 2,909 (△24.7) | 11,300 | 0 |

(参考) 1口当たり予想当期純利益 20年8月期 15,000円 21年2月期 11,300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 有
 ② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、21 ページ「(表示方法の変更に関する注記)」をご覧ください。

(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2月期 257,400 口 19年8月期 257,400 口
 ② 期末自己投資口数 20年2月期 0 口 19年8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、29 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、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

(1) 投資法人の仕組み

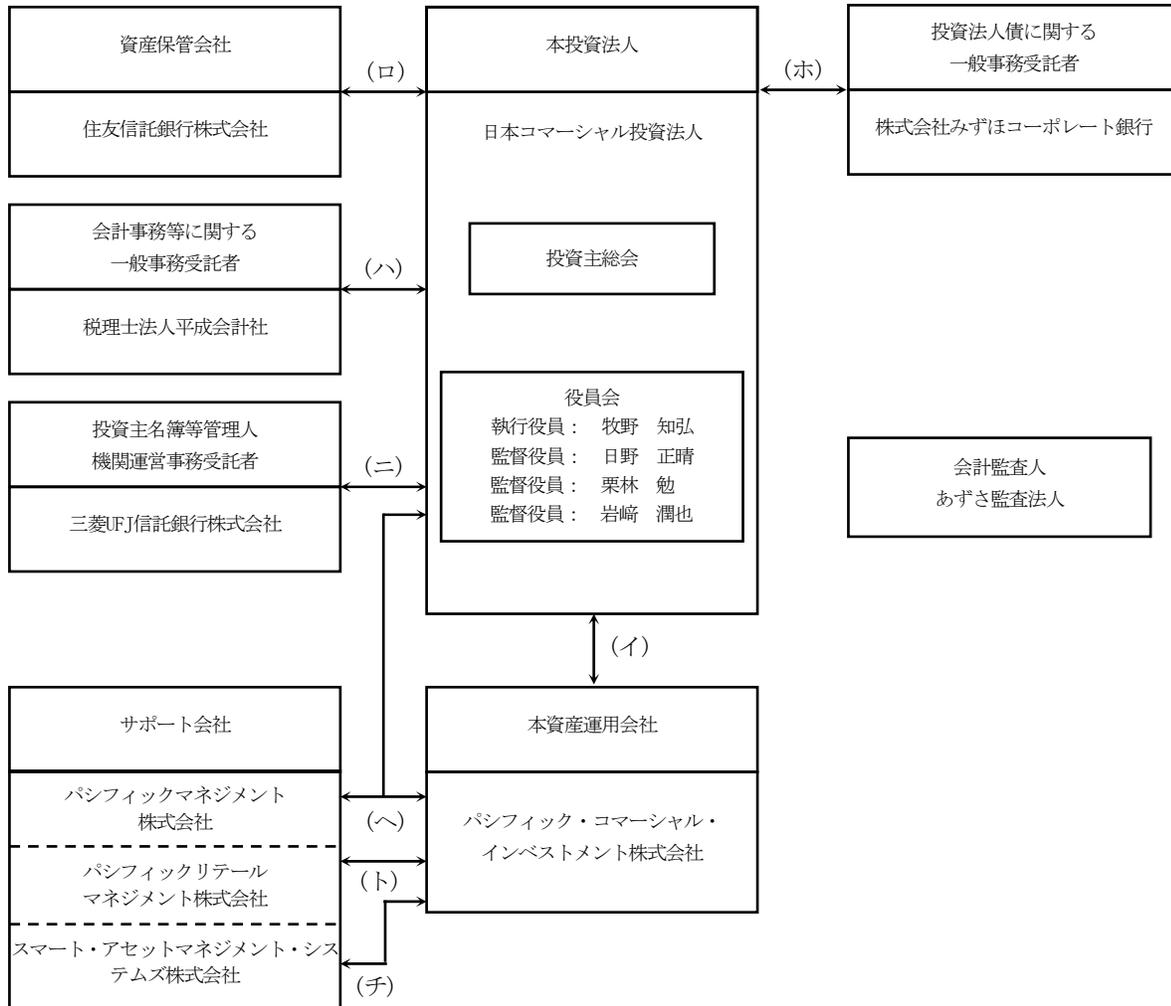
日本コマーシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託する、パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、パシフィックリテールマネジメント株式会社との間で締結していた「商業施設の資産運用に係るアドバイザー契約」を、平成 19 年 11 月 30 日を以って解除し、本資産運用会社とパシフィックリテールマネジメント株式会社との間で、新たに平成 19 年 12 月 13 日付で商業施設不動産に関する入居者募集業務等の一部を委託することを内容とした「商業施設の資産運用に係る業務委託契約」(注)を締結しました。

また、平成 20 年 2 月 21 日開催の本投資法人第 2 回投資主総会において、執行役員 1 名及び監督役員 3 名が選任されました。

その他は、最近の有価証券報告書(平成 19 年 11 月 21 日提出)における「投資法人の仕組み」からの重要な変更はありません。なお、本書の日付現在の本投資法人の詳細は、以下の通りです。

(注)上記「商業施設の資産運用に係る業務委託契約」において、パシフィックリテールマネジメント株式会社は、平成 19 年 12 月 1 日より当該契約にかかる業務を受託することに合意しています。

①本投資法人の仕組み図



<契約の名称>

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

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 19 年 11 月 21 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

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、本資産運用会社を設立企画人として、平成 18 年 2 月 22 日に出資金 100,000 千円(投資口数 200 口)で設立され、平成 18 年 3 月 22 日に投信法に基づく関東財務局への登録を、同年 9 月 26 日に公募による投資口の追加発行(245,000 口)を実施し、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT 市場)に上場(銘柄コード 3229)しました。また、同年 10 月 24 日には、第三者割当による投資口の追加発行(12,200 口)を実施しました。

なお、当期末の発行済投資口数は 257,400 口、出資総額は 116,753,060 千円となっています。

b. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、引続き緩やかな景気回復基調が続いていますが、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)の延滞率急増に端を発した金融市場の混乱(いわゆるサブプライムローン問題)は、証券化商品をはじめとした金融商品市場に拡大し、米国のみならず国際金融市場へ大きな影響を与え、国内の株式相場は大幅に下落しました。さらに、原油価格や原材料価格の高騰が続き、今後の企業収益に与える影響は不透明感を増しつつあり、国内の景気拡大には減速感がみられます。

また、不動産関連の金融商品市場においては、前述のサブプライムローン問題の影響もあり、不動産関連銘柄の株式及び不動産投資信託証券を中心に著しい価格の低下も生じています。加えて、欧米を中心とした金融機関の、損失拡大に対する懸念の高まり等から、機関投資家を中心に投資意欲が低迷していると考えられる状況でもあります。

不動産賃貸市場では、3大都市圏及びその他の都市圏の中心市街地への人口流入、人口集中が継続しており、これらの都市圏における都市型商業不動産に対する需要の増大が、オフィス空室率の低減や新規賃料水準の引き上げとして表れていると思われます。特に東京都心部を中心に、オフィス賃料の上昇傾向は継続しており、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。

不動産投資市場では、物件取得の厳しさが継続しており、優良物件の価格は依然高止まりしています。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6物件の取得（取得価格合計23,845,000千円）、3物件の譲渡（譲渡価格合計4,750,000千円）を実施し、ポートフォリオの質的向上を図りました。

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル32物件、商業施設11物件合計43物件となり、総賃貸可能面積は332,476.99㎡になりました。

c. 資金調達概要

当期においては、平成19年9月に元本返済期日が到来した借入金への充当及び機動的な資金の確保を目的として合計33,500,000千円の借入れを行いました。その際に長期借入金を調達することで返済期日の分散を行っています。加えて、平成19年10月及び11月に不動産信託受益権及び不動産の取得とその関連費用の一部の支払に充当するため、合計20,300,000千円の借入れを行っています。また、平成20年2月に不動産の取得及びその関連費用の一部の支払に充当するため、1,500,000千円の借入れに関する契約を締結しています。

これらの結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債残高は24行・庫・社等より総額149,500,000千円（うち短期借入金は15,000,000千円、一年以内返済長期借入金は17,000,000千円、長期借入金は90,500,000千円、投資法人債は27,000,000千円）となりました。また、当期末時点における期末総資産有利子負債比率は51.3%となっています。

なお、借入金のうち長期借入金については、金利上昇リスクをヘッジするための金利キャップの購入及び金利スワップ契約の締結を行っています。金利キャップの購入により、タームローンN及びタームローンOについては変動金利の上限を1.05%に、また金利スワップ契約の締結により、タームローンJのうち7,000,000千円については1.627%、6,000,000千円については1.61%にそれぞれ金利を実質的に固定化しており、金利上昇リスクをヘッジしています。

| 区分 | 借入金額 (千円) | 借入先金融機関名 | 金利 | 期末適用金利 | 借入年月日 | 返済期限 |
|-------------|--------------|-----------------|--------------------------|----------|----------------|----------------|
| タームローンH | 1,000,000 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 全銀協3ヶ月物 円TIBOR+0.3% | 1.17083% | 平成19年 9月27日 | 平成20年 9月27日 |
| | | 株式会社千葉銀行 | | | | |
| タームローンI | 16,500,000 | 株式会社あおぞら銀行 | 全銀協3ヶ月物 円TIBOR+0.325% | 1.19583% | 平成19年 9月27日 | 平成21年 3月27日 |
| | | 株式会社みずほコーポレート銀行 | | | | |
| | | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | |
| | | 株式会社新生銀行 | | | | |
| | | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| 全国信用協同組合連合会 | | | | | | |

| 区分 | 借入金額 (千円) | 借入先金融機関名 | 金利 | 期末適用金利 | 借入年 月日 | 返済期限 |
|---------|--------------|---------------|-------------------------|----------|-----------------|-----------------|
| タームローンJ | 13,000,000 | 株式会社あおぞら銀行 | 全銀協3ヶ月物 円 TIBOR+0.4% | 1.27083% | 平成19年 9月27日 | 平成22年 9月27日 |
| | | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | | | |
| | | 株式会社新生銀行 | | | | |
| | | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| | | 住友信託銀行株式会社 | | | | |
| タームローンK | 2,000,000 | あいおい損害保険株式会社 | 4年円金利 SWAP+0.49% | 1.83125% | 平成19年 9月27日 | 平成23年 9月27日 |
| | | 全国共済農業協同組合連合会 | | | | |
| タームローンL | 1,000,000 | 日本政策投資銀行 | 4年円金利 SWAP+0.47% | 1.81750% | 平成19年 9月27日 | 平成23年 9月27日 |
| タームローンM | 12,000,000 | 株式会社三井住友銀行 | 全銀協1ヶ月物 円 TIBOR+0.4% | 1.02417% | 平成19年 10月30日 | 平成20年 10月30日 |
| | 3,000,000 | | | | 平成19年 11月28日 | 平成20年 10月30日 |
| タームローンN | 2,000,000 | 中央三井信託銀行株式会社 | 全銀協3ヶ月物 円 TIBOR+0.4% | 1.27083% | 平成19年 11月29日 | 平成22年 9月27日 |
| タームローンO | 3,300,000 | 株式会社あおぞら銀行 | 全銀協3ヶ月物 円 TIBOR+0.4% | 1.27167% | 平成19年 11月29日 | 平成22年 11月29日 |
| 合計 | 53,800,000 | — | — | — | — | — |

なお、当期末時点における投資法人債の概要及び本投資法人の格付けは以下の通りです。

<投資法人債の概要>

| 銘柄 | 募集 方法 | 発行総額 (億円) | 利率 | 発行年月日 | 償還期限 |
|-------------|----------|--------------|--------|------------|------------|
| 第1回無担保投資法人債 | 私募 | 100 | 年1.52% | 平成19年4月13日 | 平成22年4月13日 |
| 第2回無担保投資法人債 | 私募 | 170 | 年1.96% | 平成19年4月13日 | 平成24年4月13日 |
| 合計 | — | 270 | — | — | — |

<発行体格付けの取得状況>

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

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 8,894,100 千円、営業利益金額 4,824,107 千円、経常利益金額 3,539,397 千円、当期純利益金額 3,538,150 千円と増収増益となりました。

分配金につきましては、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。当期においては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く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3,538,220,400円、投資口1口当たりの分配金は13,746円となりました。

②次期の見通し

a. 運用環境

オフィス賃貸市場は、平成20年2月末現在、東京都心部の空室率は2%台(参考:三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況(2008年3月)」)と低い水準で推移しており、新規募集賃料も平成17年より上昇を続けています。平成20年度における東京都心部の大規模物件の供給量は前年の半分程度となる予定であり、需

給が逼迫した状況は当面継続する見込みです。また、大阪圏及び名古屋圏の中心部では、オフィスの建替え、再開発等の流れも加速しており、今後の動向を注視する必要があります。このような環境の中で、東京を中心とした3大都市圏においては、オフィス賃貸市場は今後も概ね堅調に推移するものと予想しております。

また、不動産投資市場については、サブプライムローン問題をきっかけとした信用収縮の影響で投資不動産に対する金融機関の融資姿勢に変化が見られ、取引価格についても立地・規模・グレード等の諸要素によって格差が見られるようになってきました。しかしながら、東京都心部の優良物件においては引き続き取得ニーズは高く、不動産価格の高止まりの状況が続く中で、今後二極化の傾向が強まっていくものと思われます。

さらに、国内経済に関しては、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、日本経済を複数の不透明な要素が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確実であり、場合によっては、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も考えられますので、一段の状況把握が必要と考えます。

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、着実な成長を遂げてまいります。

b. 今後の運用方針について

イ. 運用戦略

(i) ブランド戦略

本投資法人は、オフィス賃貸マーケットにおける保有物件の優位性を高めるため、規模・立地・設備等のグレード感で優位な物件の名称について「パシフィックマックス」ブランドを順次導入しており、既存テナントの合意を得られたものからビル名称を変更しています。名称変更に加え、適宜リノベーション工事等の実施による相乗効果で、オフィス賃貸マーケットに当該ブランドの浸透を図り、資産価値の向上とテナント募集等における競争力の向上を目指します。

(ii) リノベーション

テナントに快適なオフィス環境を提供するためにリノベーション工事に積極的に取り組み、リノベーションの実施によるテナント満足度の向上を実現し、稼働率や賃料単価の上昇につなげていきます。

特に商業施設では、店舗運営を行うテナント及び施設を利用する消費者の立場に立ち、施設価値の向上・快適な施設を維持するためのリノベーションに努めていきます。

(iii) 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積極的に対応し、収益の向上を目指します。なお、本投資法人は、オフィステナントの多くが2年毎に契約更新期を迎えるという契約特性をとらえて、継続して既存テナントの賃料増額交渉に取り組んでいきます。

ロ. 投資戦略

(i) 新規物件の取得

本投資法人は、マーケットの一時的な状況に左右されることなく、中長期にわたり安定的な収益を確

保するとともに運用資産残高を着実に増大させることにより、投資主価値の極大化を目指すため、独自の物件取得ルート of 拡充と共に、スポンサーでありサポートライン契約を締結したパシフィックマネジメント株式会社及び同社グループのサポートを最大限に活用し優良物件の確保に努めます。

(ii) ポートフォリオの質的向上

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、収益性の高い、また、大型案件に注力しつつ、個別物件の収益性や将来性を十分に検討の上、ポートフォリオの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、投資法人債の発行等により、返済期限や借入先の分散を図ります。借入先については、上場時国内金融機関10社からの借入れを行って以来、分散に努めてまいりましたが、引き続きバランス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形成を目指します。

また、金利上昇リスクに対しては、金利キャップの購入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実施することにより引き続き計画的な財務運営に努めます。

c. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

イ. 資産の取得

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、本日現在、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 | : OfficeA-30 |
| 物件名称 | : サンエスビル |
| 取得価格(注1) | : 5,100,000 千円 |
| 所在地(注2) | : 東京都新宿区 |
| 資産の種類 | : 不動産 |
| 用途 | : オフィスビル |
| 売買契約締結日 | : 平成19年12月21日 |
| 取得日 | : 平成20年3月3日 |

| | |
|----------|--------------|
| 物件番号 | : OfficeA-26 |
| 物件名称 | : 藤和浜松町ビル |
| 取得価格(注1) | : 242,200 千円 |
| 所在地(注2) | : 東京都港区 |
| 資産の種類 | : 不動産(注3) |
| 用途 | : オフィスビル |
| 売買契約締結日 | : 平成20年3月27日 |

取得日 : 平成20年3月27日

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

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

(注3)区分所有権を取得後、同日付にて本投資法人が既に保有する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。

ロ. 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日付で譲渡を決定し、本日現在、譲渡を完了しています。

当該特定資産の概要は以下の通りです。

物件番号 : OfficeA-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
 損益に与える影響 : 不動産売却益約 657 百万円を計上する予定です。

物件番号 : OfficeA-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
 損益に与える影響 : 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。

ハ. 資金の借入

本投資法人は、平成20年2月28日付にて、前記イ. 資産の取得に記載する、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、以下の通り借入れを決定し、本日現在借入の実行を完了しています。

(i) タームローンP(期間7ヶ月)

借入先 : 住友信託銀行株式会社
 借入金額 : 1,500,000 千円
 利率 : 全銀協1ヶ月物円TIBOR+0.4%
 平成20年3月3日から平成20年3月26日までの期間の適用利率は1.20083%
 借入実行日 : 平成20年3月3日
 返済期日 : 平成20年9月29日
 担保の有無 : 無担保
 保証の有無 : 無保証

(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」ブランドを導入しています。保有物件のうち、「パシフィックマークス」ブランドに相応しいと本投資法人が考える下記記載の物件について、既存テナントの合意が得られたため、ブランド戦略の一環として、新たに名称を変更することとしました。

| 物件番号 | 運用資産の名称 | | 変更時期 |
|-------------|---------------|--------------|-----------|
| | 新名称 | 旧名称 | |
| Office A-5 | パシフィックマークス西新宿 | パシフィックシティ西新宿 | 平成20年4月1日 |
| Office A-4 | パシフィックマークス月島 | パシフィックスクエア月島 | 平成20年5月1日 |
| Office A-25 | パシフィックマークス川崎 | 川崎イーストワンビル | |
| Office A-28 | パシフィックマークス青葉台 | 上毛青葉台ビル | |

(ii) 旧所有者の名称やブランド等の変更

本投資法人の保有物件のうち、旧所有者の名称やブランド等が使用されている物件について、物件名称を変更することにより、旧所有者のイメージ等の払拭を図るため、今回、各物件の個別特性等を慎重に検討し、下記記載の物件について名称を変更することとしました。

| 物件番号 | 運用資産の名称 | | 変更時期 |
|------------|----------|---------|-----------|
| | 新名称 | 旧名称 | |
| Retail A-6 | アルボーレ神宮前 | FLEG神宮前 | 平成20年5月1日 |

d. 運用状況の見通し

平成20年8月期(平成20年3月1日～平成20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9,789百万円、営業利益5,383百万円、経常利益3,861百万円、当期純利益3,861百万円、1口当たり分配金15,000円を見込んでいます。また、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8,553百万円、営業利益4,285百万円、経常利益2,909百万円、当期純利益2,909百万円、1口当たり分配金11,300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20年8月期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)及び平成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口当たり分配金に変化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20年8月期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)及び平成21年2月期(平成20年9月1日～平成21年2月28日)の運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|---------|--|
| 計算期間 | <ul style="list-style-type: none"> 平成20年8月期:平成20年3月1日～平成20年8月31日(184日) 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) |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 平成20年2月期(第4期)末時点における保有資産(43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.資産の取得及び、ロ.資産の譲渡」に記載した資産の取得及び譲渡を勘案した、計42物件の運用資産を前提にしています。 平成19年11月28日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(モラージュ柏<増床計画>)」に記載の取得予定資産については考慮していません。 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 | <ul style="list-style-type: none"> 平成20年2月29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2月28日(平成21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。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 第5期に不動産等売却益 約1,301百万円を見込んでいます。 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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20年8月期に約522百万円、平成21年2月期に約753百万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20年8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8百万円の見込みです。 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、付随費用等を含めて定額法により算出しています(平成20年8月期約968百万円、平成21年2月期 約968百万円)。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 営業外費用として、平成20年8月期(第5期)に約1,560百万円、平成21年2月期(第6期)に約1,412百万円を見込んでいます。 支払利息等については、平成20年8月期(第5期)に約1,477百万円、平成21年2月期(第6期)に約1,383百万円を見込んでいます。 |

| | |
|----------------------|--|
| 1口当たり 分配金 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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

本投資法人の運用状況等を踏まえ、最近の有価証券報告書(平成19年11月21日提出)における「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因 ⑤ 不動産及び信託の受益権に関するリスク (ヨ) 開発物件に関するリスク」について、下記の通りの変更が生じています(変更箇所を下線で表示します。)

(ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って(注)、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(注) 最近の有価証券報告書(平成19年11月21日提出)に記載の「本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って」を変更しています。

また、同「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因⑦ その他 (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク」に下記の記載を追加します(追加箇所を下線で表示します。)

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑

定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌環境調査の結果特定有害物質が検出された場合（当該特定有害物質の封じ込め、除去等の対応が行われた場合を含みます。）において、第三者である専門家から当該検出された特定有害物質について人の健康に影響が及ぶ可能性がない又は低い旨の報告が得られている場合であっても、かかる報告は専門家が調査した結果得られた意見にすぎず、当該特定有害物質により人の健康に影響が及ぶ可能性がない又は低いことを保証又は約束するものではありません。

（後略）

さらに、同「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因⑦ その他 (ロ) 過去の収支状況が本投資法人の収支状況と一致しないリスク」の後に、下記の記載を(ハ)として追加します(追加箇所を下線で表示します。)

(ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在、平成19年11月28日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(モラージュ柏<増床計画>)」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、不動産売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。

この場合、本投資法人は代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資適格の物件を取得できる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用することができない場合には、収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったりする可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、その他は、最近の有価証券報告書(平成19年11月21日提出)における「投資リスク」からの重要な変更はありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

| 科 目 | 当 期 (平成20年2月29日現在) | | 前 期 (平成19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 | 11,571,059 | | 13,066,947 | | △ 1,495,887 | |
| 信託現金及び信託預金 | 16,662,515 | | 16,199,867 | | 462,647 | |
| 営業未収入金 | 149,872 | | 175,478 | | △ 25,605 | |
| 有価証券 *1 | 2,509,977 | | 9,941 | | 2,500,036 | |
| 未収消費税等 | - | | 35,289 | | △ 35,289 | |
| 前払費用 | 364,584 | | 348,811 | | 15,773 | |
| デリバティブ資産 | 4,050 | | - | | 4,050 | |
| 繰延税金資産 | 9,275 | | 1,450 | | 7,825 | |
| その他の流動資産 | 18,460 | | 16,714 | | 1,745 | |
| 流動資産合計 | 31,289,795 | 10.8 | 29,854,500 | 11.0 | 1,435,295 | 4.8 |
| II 固定資産 | | | | | | |
| 1. 有形固定資産 | | | | | | |
| 建物 *1 | 9,194,633 | | 8,275,975 | | | |
| 減価償却累計額 | 245,844 | 8,948,788 | 148,473 | 8,127,502 | 821,286 | |
| 建物附属設備 *1 | 2,858,532 | | 2,511,034 | | | |
| 減価償却累計額 | 192,573 | 2,665,959 | 110,735 | 2,400,298 | 265,661 | |
| 構築物 | 144,650 | | 140,655 | | | |
| 減価償却累計額 | 7,939 | 136,710 | 5,094 | 135,560 | 1,149 | |
| 機械装置 | 3,275 | | - | | | |
| 減価償却累計額 | 26 | 3,248 | - | - | 3,248 | |
| 工具器具備品 | 6,134 | | 2,755 | | | |
| 減価償却累計額 | 463 | 5,671 | 183 | 2,571 | 3,099 | |
| 土地 *1 | | 34,469,746 | | 30,900,174 | 3,569,572 | |
| 建設仮勘定 | | 8,244 | | - | 8,244 | |
| 信託建物 | 33,814,549 | | 32,429,880 | | | |
| 減価償却累計額 | 1,041,862 | 32,772,687 | 662,324 | 31,767,556 | 1,005,131 | |
| 信託建物附属設備 | 11,576,625 | | 10,422,470 | | | |
| 減価償却累計額 | 904,920 | 10,671,705 | 588,391 | 9,834,078 | 837,626 | |
| 信託構築物 | 519,296 | | 508,304 | | | |
| 減価償却累計額 | 18,165 | 501,131 | 11,366 | 496,938 | 4,193 | |
| 信託機械装置 | 527,171 | | 523,833 | | | |
| 減価償却累計額 | 45,432 | 481,738 | 28,620 | 495,213 | △ 13,474 | |
| 信託工具器具備品 | 18,101 | | 10,853 | | | |
| 減価償却累計額 | 1,301 | 16,799 | 226 | 10,626 | 6,172 | |
| 信託土地 | | 167,072,371 | | 154,832,167 | 12,240,203 | |
| 信託建設仮勘定 | | 2,538 | | - | 2,538 | |
| 有形固定資産合計 | 257,757,342 | 88.4 | 239,002,687 | 88.7 | 18,754,654 | 7.8 |
| 2. 無形固定資産 | | | | | | |
| 借地権 | 1,839,965 | | 56,784 | | 1,783,181 | |
| その他の無形固定資産 | 1,555 | | 1,640 | | △ 85 | |
| 無形固定資産合計 | 1,841,520 | 0.6 | 58,424 | 0.0 | 1,783,096 | 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 | 204,469 | | 210,262 | | △ 5,793 | |
| 長期前払消費税等 | 2,655 | | 2,091 | | 563 | |
| 修繕積立金 | 4,886 | | - | | 4,886 | |
| デリバティブ資産 | - | | 67,031 | | △ 67,031 | |
| 繰延税金資産 | 201,269 | | 124,028 | | 77,240 | |
| 投資その他の資産合計 | 497,930 | 0.2 | 488,063 | 0.2 | 9,866 | 2.0 |
| 固定資産合計 | 260,096,793 | 89.2 | 239,549,176 | 88.9 | 20,547,617 | 8.6 |
| III 繰延資産 | | | | | | |
| 創業費 | 32,900 | | 38,540 | | △ 5,640 | |
| 投資法人債発行費 | 107,897 | | 125,308 | | △ 17,410 | |
| 繰延資産合計 | 140,797 | 0.0 | 163,848 | 0.1 | △ 23,051 | △ 14.1 |
| 資産合計 | 291,527,386 | 100.0 | 269,567,524 | 100.0 | 21,959,862 | 8.1 |

日本コマーシャル投資法人（3229）平成20年2月期決算短信

| 期 別 科 目 | 当 期 (平成20年2月29日現在) | | 前 期 (平成19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 | 638,943 | | 523,196 | | 115,747 | |
| 短期借入金 | 15,000,000 | | 32,400,000 | | △ 17,400,000 | |
| 一年以内返済長期借入金 | 17,000,000 | | - | | 17,000,000 | |
| 未払金 | 48,025 | | 24,566 | | 23,459 | |
| 未払費用 | 851,768 | | 764,437 | | 87,330 | |
| 未払法人税等 | 56 | | 325 | | △ 269 | |
| 未払消費税等 | 11,111 | | - | | 11,111 | |
| 前受金 | 1,239,908 | | 1,174,959 | | 64,949 | |
| 預り金 | 9,848 | | 4,205 | | 5,643 | |
| その他の流動負債 | 396,668 | | 237,072 | | 159,596 | |
| 流動負債合計 | 35,196,331 | 12.0 | 35,128,762 | 13.1 | 67,569 | 0.2 |
| II 固定負債 | | | | | | |
| 投資法人債 | 27,000,000 | | 27,000,000 | | - | |
| 長期借入金 | 90,500,000 | | 69,700,000 | | 20,800,000 | |
| 預り敷金保証金 *1 | 6,327,829 | | 6,096,774 | | 231,055 | |
| 信託預り敷金保証金 | 12,298,797 | | 11,834,511 | | 464,285 | |
| デリバティブ負債 | 235,139 | | - | | 235,139 | |
| 固定負債合計 | 136,361,765 | 46.8 | 114,631,285 | 42.5 | 21,730,480 | 19.0 |
| 負債合計 | 171,558,097 | 58.8 | 149,760,047 | 55.6 | 21,798,049 | 19.2 |
| 純資産の部 *4 | | | | | | |
| I 投資主資本 | | | | | | |
| 1. 出資総額 | 116,753,060 | | 116,753,060 | | - | |
| 2. 剰余金 | | | | | | |
| 当期末処分利益 | 3,538,271 | | 3,225,343 | | 312,928 | |
| 投資主資本合計 | 120,291,331 | 41.3 | 119,978,403 | 44.5 | 312,928 | 0.3 |
| II 評価・換算差額等 | | | | | | |
| 1. 繰延ヘッジ損益 | △ 322,042 | | △ 170,926 | | △ 151,116 | |
| 評価・換算差額等合計 | △ 322,042 | △ 0.1 | △ 170,926 | △ 0.1 | △ 151,116 | 88.4 |
| 純資産合計 | 119,969,289 | 41.2 | 119,807,476 | 44.4 | 161,812 | 0.1 |
| 負債・純資産合計 | 291,527,386 | 100.0 | 269,567,524 | 100.0 | 21,959,862 | 8.1 |

(2) 損益計算書

| 科 目 | 期 別 | | 前 期 | | 増 減 | |
|-----------------------|--------------------------------|--------|---------------|--------|-----------|---------|
| | 当 期 | | 自 平成19年 3月 1日 | | 増 減 | |
| | 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日 | | 至 平成19年 8月31日 | | 金 額(千円) | 前期比(%) |
| | 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 | 8,894,100 | 100.0 | 7,674,963 | 100.0 | 1,219,137 | 15.9 |
| 貸 貸 事 業 収 入 *1 | 8,055,905 | | 7,301,098 | | 754,806 | |
| そ の 他 貸 貸 事 業 収 入 *1 | 149,197 | | 373,864 | | △ 224,667 | |
| 不 動 産 等 売 却 益 *2 | 688,998 | | - | | 688,998 | |
| 2. 営業費用 | 4,069,993 | 45.8 | 3,358,370 | 43.8 | 711,622 | 21.2 |
| 貸 貸 事 業 費 用 *1 | 3,392,209 | | 2,905,852 | | 486,357 | |
| 資 産 運 用 報 酬 | 511,946 | | 329,369 | | 182,576 | |
| 資 産 保 管 委 託 報 酬 | 14,318 | | 13,235 | | 1,082 | |
| 一 般 事 務 委 託 報 酬 | 35,048 | | 29,375 | | 5,672 | |
| 役 員 報 酬 | 4,560 | | 3,000 | | 1,560 | |
| 会 計 監 査 人 報 酬 | 12,000 | | 10,000 | | 2,000 | |
| 支 払 報 酬 | 23,739 | | 16,903 | | 6,836 | |
| そ の 他 費 用 | 76,169 | | 50,633 | | 25,536 | |
| 営 業 利 益 金 額 | 4,824,107 | 54.2 | 4,316,592 | 56.2 | 507,515 | 11.8 |
| 3. 営業外収益 | 83,006 | 0.9 | 63,261 | 0.8 | 19,745 | 31.2 |
| 受 取 利 息 | 19,595 | | 49,252 | | △ 29,656 | |
| 有 価 証 券 利 息 | 35,029 | | - | | 35,029 | |
| 消 費 税 等 還 付 加 算 金 | 1,618 | | 13,662 | | △ 12,044 | |
| 消 費 税 納 付 差 額 | 26,739 | | - | | 26,739 | |
| そ の 他 営 業 外 収 益 | 23 | | 346 | | △ 322 | |
| 4. 営業外費用 | 1,367,716 | 15.3 | 1,153,401 | 15.0 | 214,315 | 18.6 |
| 支 払 利 息 | 749,281 | | 541,898 | | 207,383 | |
| 投 資 法 人 債 利 息 | 241,270 | | 186,104 | | 55,166 | |
| 借 入 手 数 料 | 247,592 | | 307,657 | | △ 60,065 | |
| 創 業 費 償 却 | 5,640 | | 5,640 | | - | |
| 投 資 法 人 債 発 行 費 償 却 | 17,410 | | 14,509 | | 2,901 | |
| そ の 他 営 業 外 費 用 | 106,521 | | 97,591 | | 8,929 | |
| 経 常 利 益 金 額 | 3,539,397 | 39.8 | 3,226,452 | 42.0 | 312,945 | 9.7 |
| 税 引 前 当 期 純 利 益 金 額 | 3,539,397 | 39.8 | 3,226,452 | 42.0 | 312,945 | 9.7 |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 1,048 | | 2,619 | | △ 1,570 | |
| 法 人 税 等 調 整 額 | 197 | 0.0 | △ 1,420 | 0.0 | 1,617 | △ 113.9 |
| 当 期 純 利 益 金 額 | 3,538,150 | 39.8 | 3,225,252 | 42.0 | 312,897 | 9.7 |
| 前 期 繰 越 利 益 | 121 | | 90 | | 30 | |
| 当 期 未 処 分 利 益 | 3,538,271 | | 3,225,343 | | 312,928 | |

(3) 投資主資本等変動計算書

当期 (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 | |
| | | 当期未処分利益 | | | |
| 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 |

前期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)

(単位: 千円)

| | 投資主資本 | | | 評価・換算差額等 | 純資産合計 |
|----------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | 投資主資本合計 | 繰延ヘッジ損益 | |
| | | 当期未処分利益 | | | |
| 前期末残高 | 116,753,060 | 2,460,319 | 119,213,379 | △ 138,672 | 119,074,707 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の分配 | — | △ 2,460,229 | △ 2,460,229 | — | △ 2,460,229 |
| 当期純利益金額 | — | 3,225,252 | 3,225,252 | — | 3,225,252 |
| 繰延ヘッジ損益 | — | — | — | △ 32,254 | △ 32,254 |
| 当期変動額合計 | — | 765,023 | 765,023 | △ 32,254 | 732,769 |
| 当期末残高 *1 | 116,753,060 | 3,225,343 | 119,978,403 | △ 170,926 | 119,807,476 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

| 科 目 | 期 別 | 当 期 | 前 期 |
|-----------------|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| | | 自 平成19年 9月1日 至 平成20年 2月29日 | 自 平成19年 3月1日 至 平成19年 8月31日 |
| I 当期末処分利益 | | 3,538,271,709 | 3,225,343,336 |
| II 分配金の額 | | 3,538,220,400 | 3,225,222,000 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | | (13,746) | (12,530) |
| III 次期繰越利益 | | 51,309 | 121,336 |

| | | |
|------------|---|---|
| 分配金の額の算出方法 | <p>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。</p> | <p>本投資法人の規約第35条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,225,222,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |
|------------|---|---|

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

| 科 目 | 期 別 | | 増 減 |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------|
| | 当 期 | 前 期 | |
| | 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日 | 自 平成19年 3月 1日 至 平成19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 | | | |
| 税引前当期純利益金額 | 3,539,397 | 3,226,452 | 312,945 |
| 減価償却費 | 955,241 | 878,119 | 77,121 |
| 創業費償却 | 5,640 | 5,640 | - |
| 借入手数料 | 247,592 | 307,657 | △ 60,065 |
| 投資法人債発行費償却 | 17,410 | 14,509 | 2,901 |
| 受取利息 | △ 54,625 | △ 49,252 | △ 5,372 |
| 支払利息 | 990,552 | 728,002 | 262,550 |
| 固定資産除却損 | 22,161 | 4,355 | 17,805 |
| 営業未収入金の増加・減少額 | 25,605 | △ 49,428 | 75,034 |
| 未収消費税等の増加・減少額 | 35,289 | 2,483,275 | △ 2,447,985 |
| 前払費用等の増加・減少額 | △ 84,117 | 901 | △ 85,018 |
| 営業未払金の増加・減少額 | 115,747 | 266,041 | △ 150,293 |
| 未払金の増加・減少額 | 19,381 | △ 118,500 | 137,881 |
| 未払費用の増加・減少額 | 31,930 | 241,791 | △ 209,860 |
| 未払消費税等の増加・減少額 | 11,111 | - | 11,111 |
| 前受金の増加・減少額 | 64,949 | 167,154 | △ 102,205 |
| 預り金の増加・減少額 | 5,643 | △ 9,896 | 15,540 |
| 有形固定資産の売却による減少額 | 3,889,522 | - | 3,889,522 |
| 長期前払費用の支払額 | △ 173,455 | △ 299,153 | 125,697 |
| 長期前払消費税等の増加・減少額 | △ 563 | 282 | △ 845 |
| デリバティブ資産の増加・減少額 | 61,739 | 97,591 | △ 35,852 |
| その他 | 510 | 2,005 | △ 1,495 |
| 小計 | 9,726,666 | 7,897,550 | 1,829,116 |
| 利息の受取額 | 55,992 | 44,130 | 11,861 |
| 利息の支払額 | △ 935,152 | △ 478,541 | △ 456,611 |
| 法人税等の支払額 | △ 4,973 | △ 7,880 | 2,907 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 8,842,534 | 7,455,259 | 1,387,274 |
| II 投資活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 有価証券の取得による支出 | △ 2,500,000 | △ 9,926 | △ 2,490,073 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △ 4,854,623 | △ 15,878,229 | 11,023,606 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △ 18,766,871 | △ 15,703,240 | △ 3,063,631 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △ 1,783,181 | △ 72 | △ 1,783,109 |
| 預り敷金保証金の収入 | 431,869 | 484,569 | △ 52,700 |
| 預り敷金保証金の支出 | △ 26,680 | △ 105,725 | 79,044 |
| 信託預り敷金保証金の収入 | 919,595 | 1,177,278 | △ 257,683 |
| 信託預り敷金保証金の支出 | △ 469,851 | △ 285,169 | △ 184,681 |
| 差入敷金保証金の収入 | - | 10,000 | △ 10,000 |
| 修繕積立金の支出 | △ 4,886 | - | △ 4,886 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 27,054,629 | △ 30,310,515 | 3,255,885 |
| 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 | 16,000,000 | - | 16,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 33,400,000 | △ 3,600,000 | △ 29,800,000 |
| 長期借入金の借入による収入 | 37,800,000 | 9,000,000 | 28,800,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | - | 27,000,000 | △ 27,000,000 |
| 投資法人債発行費の支出 | - | △ 139,817 | 139,817 |
| 分配金の支払額 | △ 3,221,144 | △ 2,453,426 | △ 767,717 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 17,178,855 | 29,806,756 | △ 12,627,900 |
| IV 現金及び現金同等物の増加・減少額 | △ 1,033,239 | 6,951,500 | △ 7,984,740 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 29,266,814 | 22,315,313 | 6,951,500 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1 | 28,233,574 | 29,266,814 | △ 1,033,239 |

(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19年 9月1日 至 平成20年 2月29日 | 前 期 自 平成19年 3月1日 至 平成19年 8月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--|--|--------|--------|-------|-------|-------|---------|-------|--------|-------|--|-----|--------|--------|-------|-------|-------|---------|-------|--------|-------|
| 1. 有価証券 の評価基 準及び評 価方法 | 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しております。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。 | 満期保有目的の債券 同左 — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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。 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建 物</td><td>22～65年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>2～47年</td></tr> <tr><td>構 築 物</td><td>7～63年</td></tr> <tr><td>機 械 装 置</td><td>5～30年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>2～25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 | 2～47年 | 構 築 物 | 7～63年 | 機 械 装 置 | 5～30年 | 工具器具備品 | 2～25年 | 有形固定資産(信託財産を含む) 同左 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建 物</td><td>22～65年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>2～47年</td></tr> <tr><td>構 築 物</td><td>7～63年</td></tr> <tr><td>機 械 装 置</td><td>5～30年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>3～25年</td></tr> </table> 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左 | 建 物 | 22～65年 | 建物附属設備 | 2～47年 | 構 築 物 | 7～63年 | 機 械 装 置 | 5～30年 | 工具器具備品 | 3～25年 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建 物 | 22～65年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物附属設備 | 2～47年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構 築 物 | 7～63年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機 械 装 置 | 5～30年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工具器具備品 | 3～25年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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11,137千円であります。 | 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75,864千円であります。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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つています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ① ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ② ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に 規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を | (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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| | <p>行っております。</p> <p>(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。</p> | <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> |
| 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 | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> | <p>同左</p> <p>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。</p> <p>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</p> |
| 7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | <p>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。</p> | <p>同左</p> |
| 8. 消費税等の処理方法 | <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>同左</p> |

(表示方法の変更に関する注記)

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

| | |
|------------------|--|
| 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 2 月 29 日現在) | 前 期 (平成 19 年 8 月 31 日現在) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------|--------|--------------|---------|---------------|---|--------------|---------|--------------|---|----|--------------|----|--------------|--------|------------|----|--------------|---------|--------------|
| <p>*1.担保資産及び担保債務</p> <p>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。</p> <p>① 担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">5,078,551 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,372,109 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物附属設備</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">589,698 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right;">8,040,359 千円</td> </tr> </table> <p>②担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">4,254,855 千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> | 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 | <p>*1.担保資産及び担保債務</p> <p>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。</p> <p>①担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">5,078,551 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,400,819 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物附属設備</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">607,305 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right;">8,086,676 千円</td> </tr> </table> <p>②担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">4,255,932 千円</td> </tr> </table> <p>上記の他に宅地建物取引業法第 25 条に規定する営業保証金として有価証券 9,941 千円 を東京法務局に供託しています。</p> | 土地 | 5,078,551 千円 | 建物 | 2,400,819 千円 | 建物附属設備 | 607,305 千円 | 合計 | 8,086,676 千円 | 預り敷金保証金 | 4,255,932 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 5,078,551 千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 2,400,819 千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物附属設備 | 607,305 千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 8,086,676 千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 預り敷金保証金 | 4,255,932 千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2.基本極度貸付契約に係る借入金未実行残高等</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">基本極度貸付契約の総額</td> <td style="text-align: right;">15,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">—</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入未実行残高</td> <td style="text-align: right;">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 | <p>2.基本極度貸付契約に係る借入金未実行残高等</p> <p>同左</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>3.コミットメントライン契約に係る借入金未実行残高等</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入極度額</td> <td style="text-align: right;">15,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">—</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入未実行残高</td> <td style="text-align: right;">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 | <p>3.コミットメントライン契約に係る借入金未実行残高等</p> <p>同左</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>*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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p> | <p>*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</p> <p>同左</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(損益計算書に関する注記)

| 当 期 自 平成19年 9月1日 至 平成20年 2月29日 | 前 期 自 平成19年 3月1日 至 平成19年 8月31日 |
|--|--|
| <p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(家 賃) 5,984,788</p> <p>(共 益 費) 1,082,822</p> <p>(駐 車 場 使 用 料) 264,151</p> <p>(施 設 使 用 料) 61,118</p> <p>(其 他 賃 貸 収 入) 663,024</p> <hr/> <p>計 8,055,905</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(一 時 収 益) 11,051</p> <p>(雑 収 益) 138,146</p> <hr/> <p>計 149,197</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,205,102</p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(管 理 委 託 費) 690,109</p> <p>(公 租 公 課) 673,492</p> <p>(修 繕 費) 132,575</p> <p>(保 険 料) 14,838</p> <p>(諸 経 費) 926,038</p> <p>(減 価 償 却 費) 955,156</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,392,209</p> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B) 4,812,893</p> | <p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(家 賃) 5,432,165</p> <p>(共 益 費) 988,462</p> <p>(駐 車 場 使 用 料) 255,469</p> <p>(施 設 使 用 料) 52,782</p> <p>(其 他 賃 貸 収 入) 572,217</p> <hr/> <p>計 7,301,098</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(一 時 収 益) 8,361</p> <p>(雑 収 益) 365,503</p> <hr/> <p>計 373,864</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 7,674,963</p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(管 理 委 託 費) 636,381</p> <p>(公 租 公 課) 444,565</p> <p>(修 繕 費) 95,487</p> <p>(保 険 料) 14,524</p> <p>(諸 経 費) 836,858</p> <p>(減 価 償 却 費) 878,034</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,905,852</p> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B) 4,769,110</p> |
| <p>*2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>Office-A17 パール飯田橋</p> <p>不動産売却収入 2,560,000</p> <p>不動産売却原価 1,605,442</p> <p>その他売却費用 <u>91,082</u></p> <p>不動産売却益 863,475</p> <p>Office-A19 岩本町163ビル</p> <p>不動産売却収入 1,404,000</p> <p>不動産売却原価 1,145,739</p> <p>その他売却費用 <u>51,462</u></p> <p>不動産売却益 206,797</p> | <p>—</p> |

| | |
|----------------------|---------------|
| Office-A21 TS 保土ヶ谷ビル | |
| 不動産売却収入 | 786,000 |
| 不動産売却原価 | 1,138,340 |
| その他売却費用 | <u>28,934</u> |
| 不動産売却益 | △381,274 |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

| 当 期 自 平成19年 9月1日 至 平成20年 2月29日 | 前 期 自 平成19年 3月1日 至 平成19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 20 年 2 月 29 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 19 年 8 月 31 日現在) |
| 現金及び預金 11,571,059 千円 | 現金及び預金 13,066,947 千円 |
| 信託現金及び信託預金 16,662,515 千円 | 信託現金及び信託預金 16,199,867 千円 |
| 現金及び現金同等物 28,233,574 千円 | 現金及び現金同等物 29,266,814 千円 |

(リース取引に関する注記)

| 当 期 自 平成19年 9月1日 至 平成20年 2月29日 | 前 期 自 平成19年 3月1日 至 平成19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) | 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年内 496,502 千円 |
| 1年超 1,914,668 千円 | 1年超 2,160,854 千円 |
| 合 計 2,424,069 千円 | 合 計 2,657,357 千円 |

(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 2月29日現在) | | | 前 期 (平成19年 8月31日現在) | | |
|--------------------|------------------------|------------|------------|------------------------|------------|------------|
| | 貸借対照表 計上額 (千円) | 時価 (千円) | 差額 (千円) | 貸借対照表 計上額 (千円) | 時価 (千円) | 差額 (千円) |
| 時価が貸借対照表計上額を超えるもの | 9,977 | 9,983 | 5 | - | - | - |
| 時価が貸借対照表計上額を超えないもの | - | - | - | 9,941 | 9,941 | △0 |
| 合 計 | 9,977 | 9,983 | 5 | 9,941 | 9,941 | △0 |

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 2月29日現在) | 前 期 (平成19年 8月31日現在) |
|-------|------------------------|------------------------|
| | 貸借対照表計上額(千円) | 貸借対照表計上額(千円) |
| 譲渡性預金 | 2,500,000 | - |
| 合 計 | 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 2月29日現在) | 前 期 (平成19年 8月31日現在) |
|-----|------------------------|------------------------|
| | 1年内(千円) | 1年内(千円) |
| 国 債 | 9,977 | 9,941 |
| その他 | 2,500,000 | - |
| 合 計 | 2,509,977 | 9,941 |

(デリバティブ取引関係に関する注記)

| 当 期 自 平成19年 9月1日 至 平成20年 2月29日 | 前 期 自 平成19年 3月1日 至 平成19年 8月31日 |
|--|---|
| <p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(4) 取引にかかるとるリスクの内容 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。</p> <p>(5) 取引にかかるとるリスク管理体制 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。</p> <p>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。</p> | <p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引にかかるとるリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引にかかるとるリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p> |

(退職給付に関する注記)

| 当 期 自 平成19年 9月1日 至 平成20年 2月29日 | 前 期 自 平成19年 3月1日 至 平成19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20年 2月 29日現在) | 前 期 (平成19年 8月 31日現在) |
|---|---|
| 1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) | 1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) |
| (1)流動資産 | (1)流動資産 |
| 未払事業所税損金不算入額 1,230 千円 | 未払事業所税損金不算入額 1,313 千円 |
| 未払事業税損金不算入額 22 千円 | 未払事業税損金不算入額 136 千円 |
| 繰延ヘッジ損益 8,023 千円 | |
| 小計 9,275 千円 | 小計 1,450 千円 |
| (2)固定資産 | (2)固定資産 |
| 繰延ヘッジ損益 201,269 千円 | 繰延ヘッジ損益 124,028 千円 |
| 小計 201,269 千円 | 小計 124,028 千円 |
| (繰延税金資産の純額) 210,545 千円 | (繰延税金資産の純額) 125,478 千円 |
| 2.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な 差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別 の内訳 | 2.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な 差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別 の内訳 |
| 法定実効税率 39.39% | 法定実効税率 42.05% |
| (調整) | (調整) |
| 支払配当の損金算入額 Δ 39.38% | 支払配当の損金算入額 Δ 42.03% |
| その他 0.02% | その他 0.02% |
| 税効果会計適用後の法人税等の 負担率 0.04% | 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19年 9月1日 至 平成20年 2月29日 | 前 期 自 平成19年 3月1日 至 平成19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207,060千円及び物件売却に係る運用報酬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。

前期(自平成19年3月1日至平成19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・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) | 632,619 (注2) | 未払費用 | 288,530 |

(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303,250千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19年 9月1日 至 平成20年 2月29日 | 前 期 自 平成19年 3月1日 至 平成19年 8月31日 |
|---|---|
| 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 | 1口当たり純資産額 465,452 円 1口当たり当期純利益金額 12,530 円 |
| <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> |

(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19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日 | 前 期 自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月31日 |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 当期純利益金額 (千円) | 3,538,150 | 3,225,252 |
| 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) | 3,538,150 | 3,225,252 |
| 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19年 9月1日 至 平成20年 2月29日 | 前 期 自 平成19年 3月1日 至 平成19年 8月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|-------------|------|--------|----------|-------------|---------|--------|-------|-----|----|--------|---------|-------------|-----|-----------|------|-------------|------|---------|---|------|-------------|------|---------|----------|-------------|---------|-------|-------|----------|----|--------|---------|-------------|-----|-------------|------|-------------|------|----------|----------|-------------|---------|-------|-------|--------------|
| <p>1.資産の取得</p> <p>①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、本日現在、資産の取得を完了しています。</p> <p>当該特定資産の概要は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>物件番号</td> <td>Office A-30</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>サンエスビル</td> </tr> <tr> <td>取得価格(注1)</td> <td>5,100,000千円</td> </tr> <tr> <td>所在地(注2)</td> <td>東京都新宿区</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12月21日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成20年3月3日</td> </tr> </table> <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> </table> | 物件番号 | Office A-30 | 物件名称 | サンエスビル | 取得価格(注1) | 5,100,000千円 | 所在地(注2) | 東京都新宿区 | 資産の種類 | 不動産 | 用途 | オフィスビル | 売買契約締結日 | 平成19年12月21日 | 取得日 | 平成20年3月3日 | 物件番号 | Office A-26 | 物件名称 | 藤和浜松町ビル | <p>1.資産の取得</p> <p>①本投資法人は、平成19年10月18日付で以下に掲げる特定資産の取得を決定し、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。</p> <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>7,000,000千円</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19年10月30日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成19年10月30日</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>物件番号</td> <td>Office A-27</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>リーラヒジリザカ</td> </tr> <tr> <td>取得価格(注1)</td> <td>4,300,000千円</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(注3)</td> </tr> </table> | 物件番号 | Office A-26 | 物件名称 | 藤和浜松町ビル | 取得価格(注1) | 7,000,000千円 | 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19年10月30日 | 取得日 | 平成19年10月30日 | 物件番号 | Office A-27 | 物件名称 | リーラヒジリザカ | 取得価格(注1) | 4,300,000千円 | 所在地(注2) | 東京都港区 | 資産の種類 | 不動産信託受益権(注3) |
| 物件番号 | Office A-30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件名称 | サンエスビル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得価格(注1) | 5,100,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所在地(注2) | 東京都新宿区 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 資産の種類 | 不動産 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | オフィスビル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 売買契約締結日 | 平成19年12月21日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得日 | 平成20年3月3日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件番号 | Office A-26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件名称 | 藤和浜松町ビル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件番号 | Office A-26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件名称 | 藤和浜松町ビル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得価格(注1) | 7,000,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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19年10月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得日 | 平成19年10月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件番号 | Office A-27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件名称 | リーラヒジリザカ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得価格(注1) | 4,300,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所在地(注2) | 東京都港区 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 資産の種類 | 不動産信託受益権(注3) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|-------------|---------|--------------|----------|-------------|---------|--------|---------|------------|-----|------------|---|-----------|--------|-----------|-------------|----------|-------------|-------------------------|------|-------------|------|------------|----------|-------------|---------|--------|-------|----------|----|--------|---------|-----------|-----|-----------|-----|----------|----------|-------------------------|----------|
| <table border="0"> <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> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> | 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 | <table border="0"> <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10月30日</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成19年10月30日</td></tr> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 信託受益権の取得後、直ちに信託を終了し、現物交付を受けております。</p> | 用途 | オフィスビル | 売買契約締結日 | 平成19年10月30日 | 取得日 | 平成19年10月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | オフィスビル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 売買契約締結日 | 平成19年10月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得日 | 平成19年10月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2.資産の譲渡</p> <p>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日付で譲渡を決定し、本日現在、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。</p> <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> <tr><td>損益に及ぼす影響</td><td>不動産売却益約644百万円を計上する予定です。</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 | 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。 | <p>—</p> |
| 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| <p>(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。</p> <p>(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。</p> | |
| <p>3.資金の借入</p> <p>本投資法人は、平成20年2月28日付にて、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、下記の通り資金の借入れを決定し、本日現在、借入の実行を完了しています。</p> <p>【タームローンP(期間7ヶ月)】</p> <p>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ヶ月物円TIBOR+0.4% 平成20年3月3日から平成20年3月26日までの期間の適用利率は1.20083% 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</p> | <p>2.資金の借入</p> <p>本投資法人は、平成19年9月27日付にて、既存借入金の元本返済期日到来に伴う返済資金への充当及び機動的な資金確保を目的とし、以下の通り資金の借入を行いました。</p> <p>【タームローンH(期間1年)】</p> <p>①借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社千葉銀行 ②借入金額 : 1,000,000千円 ③利率 : 全銀協3ヶ月物円TIBOR+0.3% 平成19年9月27日から平成19年12月26日までの期間の適用利率は1.14667% ④借入実行日 : 平成19年9月27日 ⑤返済期日 : 平成20年9月27日 ⑥担保の有無 : 無担保 ⑦保証の有無 : 無保証</p> <p>【タームローンI(期間1.5年)】</p> <p>①借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国信用協同組合連合会 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 ②借入金額 : 16,500,000千円 ③利率 : 全銀協3ヶ月物円TIBOR+0.325% 平成19年9月27日から平成19年12月26日までの期間の適用利率は1.17167% ④借入実行日 : 平成19年9月27日 ⑤返済期日 : 平成21年3月27日 ⑥担保の有無 : 無担保 ⑦保証の有無 : 無保証</p> <p>【タームローンJ(期間3年)】</p> <p>①借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社</p> <p>②借入金額 : 13,000,000千円 ③利率 : 全銀協3ヶ月物円TIBOR+0.4% 平成19年9月27日から平成19年12月26日までの期間の適用利率は1.24667% ④借入実行日 : 平成19年9月27日 ⑤返済期日 : 平成22年9月27日 ⑥担保の有無 : 無担保 ⑦保証の有無 : 無保証</p> <p>【タームローンK(期間4年)】</p> <p>①借入先 : 全国共済農業協同組合連合会 あいおい損害保険株式会社 ②借入金額 : 2,000,000千円 ③利率 : 適用利率は1.83125% (4年物円SWAP+0.49%) ④借入実行日 : 平成19年9月27日 ⑤返済期日 : 平成23年9月27日 ⑥担保の有無 : 無担保 ⑦保証の有無 : 無保証</p> <p>【タームローンL(期間4年)】</p> <p>①借入先 : 日本政策投資銀行 ②借入金額 : 1,000,000千円 ③利率 : 適用利率は1.81750% (4年物円SWAP+0.47%) ④借入実行日 : 平成19年9月27日 ⑤返済期日 : 平成23年9月27日 ⑥担保の有無 : 無担保 ⑦保証の有無 : 無保証</p> <p>また、本投資法人は、平成19年10月19日付にて、前記1.資産の取得に記載する不動産信託受益権の取得資金及びそれらの関連費用の一部並びに、将来における資産の取得資金及びそれらの関連費用の一部に充当するため、下記の通り資金の借入を決定し、本書の日付現在、その一部の借入を行いました。</p> <p>【タームローンM(期間1年)】</p> <p>①借入先 : 株式会社三井住友銀行 ②借入金額 : 15,000,000千円 ③利率 : 全銀協1ヶ月物円TIBOR+0.4% ④借入実行日 : 平成19年10月30日 (15,000,000千円のうち12,000,000千円) 平成19年11月28日</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| | (15,000,000千円のうち 3,000,000千円) ⑤返済期日 :平成20年10月30日 ⑥担保の有無 :無担保 ⑦保証の有無 :無保証 |
| — | <p>3.借入の返済</p> <p>本投資法人は、平成19年9月27日付にて、元本返済期日が到来した以下の既存借入金について、前記2.の資金の借入を以て返済しました。</p> <p>【タームローンA】</p> <p>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</p> <p>②返済金額 :32,400,000千円 ③返済日 :平成19年9月27日 ④元本返済方法 :一括返済</p> |

(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2月29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 2 月 29 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 | 105,224,069 | 36.1% |
| | | 大阪圏及び名古屋圏 | 35,377,832 | 12.1% |
| | | その他都市圏 | 3,495,889 | 1.2% |
| | 商業 施設 | 関東大都市圏 | 22,773,383 | 7.8% |
| | | 関西大都市圏 | 36,528,707 | 12.5% |
| | | 中京大都市圏 | — | — |
| | | その他都市圏 | 8,116,550 | 2.8% |
| 不動産 | オフィス ビル | 東京圏 | 35,205,974 | 12.1% |
| | | 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 | 3,242,140 | 1.1% |
| | | 中京大都市圏 | 8,164,340 | 2.8% |
| | | その他都市圏 | 1,457,634 | 0.5% |
| 預金その他資産 | | | 31,940,862 | 11.0% |
| 資産合計 | | | 291,527,386 | 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 2 月 29 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 | 171,558,097 | 58.8% |
| 純資産額 | 119,969,289 | 41.2% |
| 資産総額 | 291,527,386 | 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 422 回) | 10,000 | 9,977 | 9,983 | — | 0.0% | 平成 20 年 6 月 20 日 |
| — | 譲渡性預金 | — | 2,500,000 | 2,500,000 | — | 0.84% | 0.9% | 平成 20 年 5 月 7 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2月29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。

(単位:千円)

| 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 | 7.2% | | | |
| | | | 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 | パシフィックスクエア月島(注4) | 8,080,000 | 3.2% | | | |
| | | | Office A-5 | パシフィックマークス西新宿(旧:パシフィックシティ西新宿)(注4) | 7,680,000 | 3.1% | | | |
| | | | Office A-6 | パシフィックマークス横浜イースト | 7,110,000 | 2.8% | | | |
| | | | Office A-7 | ビジネスコート新浦安 | 4,700,000 | 1.9% | | | |
| | | | Office A-8 | 大森シティビル | 3,920,000 | 1.6% | | | |
| | | | Office A-9 | 赤坂氷川ビル | 3,385,000 | 1.3% | | | |
| | | | 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-14 | パシフィックシティ浜松町 | 1,730,000 | 0.7% | | | |
| | | | 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-18 | 五反田メタリオンビル | 1,300,000 | 0.5% | | | |
| | | | 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 | 川崎イーストワンビル(注4) | 15,100,000 | 6.0% | | | |
| | | | Office A-26 | 藤和浜松町ビル | 7,000,000 | 2.8% | | | |
| | | | Office A-27 | リーラビジリザカ | 4,300,000 | 1.7% | | | |
| | | | Office A-28 | 上毛青葉台ビル(注4) | 3,050,000 | 1.2% | | | |
| | | | Office A-29 | 大塚HTビル | 2,000,000 | 0.8% | | | |
| | | | Office A 小計 | | | | | 136,043,000 | 54.1% |
| | | | | | 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 | 3.6% |
| | | | | | | Office B-2 | パシフィックマークス肥後橋 | 5,573,000 | 2.2% |
| | | | | Office B-3 | | 名古屋錦シティビル | 5,180,000 | 2.1% | |
| | | | | Office B-4 | | パシフィックマークス江坂 | 14,500,000 | 5.8% | |
| | | Office B 小計 | | | | | 34,203,000 | 13.6% | |
| | | | | 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 | | | | | 173,721,000 | 69.1% | |
| | | 中心市街地型商業施設 | | 関東大都市圏 | Retail A-6 | FLEG神宮前(注4) | 2,525,000 | 1.0% | |
| | | | | | 関西大都市圏 | Retail A-1 | 心齋橋OPA本館 | 31,800,000 | 12.6% |
| | | | | | | Retail A-2 | 心齋橋OPAきれい館 | 3,500,000 | 1.4% |
| | | | | | | Retail A-3 | パシフィック天神 | 3,700,000 | 1.5% |
| | | | | | | Retail A-4 | アルポーレ天神 | 1,440,000 | 0.6% |
| | | | | | | Retail A-5 | 天神吉田ビル | 1,120,000 | 0.4% |
| | | | | | | Retail A-7 | アルポーレ仙台 | 3,100,000 | 1.2% |
| | | | | Retail A 小計 | | | | | 47,185,000 |
| | | 中心市街地 小計 | | | | | 220,906,000 | 87.9% | |
| 都市周辺地域 | 都市周辺型複合商業施設 | 関東大都市圏 | Retail B-1 | モラージュ柏 | 15,100,000 | 6.0% | | | |
| | | | 関西大都市圏 | Retail B-2 | ベルファ宇治 | 3,200,000 | 1.3% | | |
| | | Retail B 小計 | | | | | 18,300,000 | 7.3% | |
| | 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 | 4.9% | |
| 商業施設 小計 | | | | | 77,730,000 | 30.9% | | | |
| 都市周辺地域 小計 | | | | | 30,545,000 | 12.1% | | | |
| ポートフォリオ合計 | | | | | 251,451,000 | 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」には、受益権売買契約また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4月1日及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。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2月29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((i)取得価格ベース、(ii)延床面積ベース)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 | 39 | 220,906,000 | 87.9% |
| 都市周辺地域 | 4 | 30,545,000 | 12.1% |
| 合計 | 43 | 251,451,000 | 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 | 32 | 173,721,000 | 69.1% | |
| 商業施設 | 中心市街地型商業施設 | 7 | 47,185,000 | 18.8% |
| | 都市周辺型複合商業施設 | 2 | 18,300,000 | 7.3% |
| | 都市周辺型単一商業施設 | 2 | 12,245,000 | 4.9% |
| 小計 | 11 | 77,730,000 | 30.9% | |
| 合計 | 43 | 251,451,000 | 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 | 26 | 136,043,000 | 78.3% | 54.1% |
| | 大阪圏及び名古屋圏 | 4 | 34,203,000 | 19.7% | 13.6% |
| | その他都市圏 | 2 | 3,475,000 | 2.0% | 1.4% |
| | 小計 | 32 | 173,721,000 | 100.0% | 69.1% |
| 商業施設 | 関東大都市圏 | 3 | 22,020,000 | 28.3% | 8.8% |
| | 関西大都市圏 | 3 | 38,500,000 | 49.5% | 15.3% |
| | 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% | 30.9% |
| 合計 | | 43 | 251,451,000 | — | 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 | 42.5% | 29.4% |
| | 50億円以上100億円未満 | 7 | 49,573,000 | 28.5% | 19.7% |
| | 30億円以上50億円未満 | 7 | 25,945,000 | 14.9% | 10.3% |
| | 30億円未満 | 13 | 24,303,000 | 14.0% | 9.7% |
| | 小計 | 32 | 173,721,000 | 100.0% | 69.1% |
| 商業施設 | 100億円以上 | 2 | 46,900,000 | 60.3% | 18.7% |
| | 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% | 30.9% |
| | 合計 | 43 | 251,451,000 | — | 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 | 57.2% |
| 3,000㎡以上10,000㎡未満 | 16 | 59,983,000 | 34.5% |
| 3,000㎡未満 | 7 | 14,418,000 | 8.3% |
| 合計 | 32 | 173,721,000 | 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 | 15.3% |
| 築5年以上築10年未満 | 3 | 22,450,000 | 8.9% |
| 築10年以上築20年未満 | 29 | 141,263,000 | 56.2% |
| 築20年以上 | 6 | 49,178,000 | 19.6% |
| 合計 | 43 | 251,451,000 | 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、受益権売買契約また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 | パシフィックスクエア月島(注4) | 9,336.27 | 9,336.27 | 2.9% |
| Office A-5 | パシフィックマークス西新宿(旧:パシフィックシティ西新宿)(注4) | 6,063.78 | 6,063.78 | 1.9% |
| Office A-6 | パシフィックマークス横浜イースト | 10,863.76 | 10,158.56 | 3.1% |
| Office A-7 | ビジネスコート新浦安 | 8,710.11 | 8,710.11 | 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 | 2,631.17 | 0.8% |
| Office A-12 | パシフィックマークス赤坂見附 | 1,675.13 | 1,675.13 | 0.5% |
| Office A-13 | アーバンスクエア八重洲ビル | 2,019.45 | 2,019.45 | 0.6% |
| Office A-14 | パシフィックシティ浜松町 | 1,940.34 | 1,625.63 | 0.5% |
| Office A-15 | 横浜相生町ビル | 2,492.09 | 2,016.81 | 0.6% |
| 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-18 | 五反田メタリオンビル | 2,186.03 | 2,186.03 | 0.7% |
| 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 | 川崎イーストワンビル(注4) | 7,378.83 | 7,378.83 | 2.3% |
| Office A-26 | 藤和浜松町ビル | 4,671.81 | 4,671.81 | 1.4% |
| Office A-27 | リーラヒジリザカ | 4,255.02 | 3,939.66 | 1.2% |
| Office A-28 | 上毛青葉台ビル(注4) | 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 B-1 | スノークリスタルビル | 11,034.79 | 11,034.79 | 3.4% |
| Office B-2 | パシフィックマークス肥後橋 | 7,621.89 | 6,851.58 | 2.1% |
| 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 | 18,642.11 | 5.7% |
| Office C-1 | パシフィックマークス札幌北一条 | 4,772.83 | 3,904.17 | 1.2% |
| Office C-2 | 新札幌センタービル | 2,798.67 | 2,798.67 | 0.9% |
| Retail A-1 | 心齋橋 OPA 本館 | 27,025.42 | 27,025.42 | 8.3% |
| Retail A-2 | 心齋橋 OPA きれい館 | 4,858.61 | 4,858.61 | 1.5% |
| Retail A-3 | パシフィック天神 | 3,013.80 | 2,212.80 | 0.7% |
| Retail A-4 | アルポーレ天神 | 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 | FLEG 神宮前(注4) | 952.31 | 952.31 | 0.3% |
| Retail A-7 | アルポーレ仙台 | 3,147.29 | 3,147.29 | 1.0% |
| Retail B-1 | モラージュ柏 | 34,552.22 | 33,816.12 | 10.4% |
| Retail B-2 | ベルファア宇治 | 14,862.21 | 14,093.16 | 4.3% |
| Retail C-1 | イトーヨーカドー尾張旭店 | 54,606.34 | 54,606.34 | 16.8% |
| 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 | 332,476.99 | 325,100.66 | 100.0% |

(注1)「賃貸可能面積」には、平成20年2月29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可能な面積を記載しています。

(注2)「賃貸面積」には、平成20年2月29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)「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4月1日及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。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3期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日) | | | | 第4期 (平成19年9月1日～平成20年2月29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% | 425,864 | 5.5% | - (2) | 100.0% | 424,522 | 5.2% |
| 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% | 500,088 | 6.5% | 1 (11) | 100.0% | 506,705 | 6.2% |
| Office A-3 | パシフィックマークス築地 | 1 (1) | 100.0% | 284,804 | 3.7% | 1 (1) | 100.0% | 291,536 | 3.6% |
| Office A-4 | パシフィックスクエア月島(注4) | - (5) | 100.0% | 408,297 | 5.3% | - (5) | 100.0% | 315,493 | 3.8% |
| Office A-5 | パシフィックマークス西新宿 (旧:パシフィックシティ西新宿)(注4) | 1 (19) | 100.0% | 288,899 | 3.8% | 1 (19) | 100.0% | 288,310 | 3.5% |
| Office A-6 | パシフィックマークス横浜イースト | 1 (12) | 95.6% | 316,827 | 4.1% | 1 (11) | 93.5% | 319,807 | 3.9% |
| Office A-7 | ビジネスコート新浦安 | 1 (8) | 100.0% | 234,618 | 3.1% | 1 (8) | 100.0% | 253,453 | 3.1% |
| Office A-8 | 大森シティビル | 1 (8) | 100.0% | 154,520 | 2.0% | 1 (8) | 100.0% | 174,432 | 2.1% |
| Office A-9 | 赤坂氷川ビル | 1 (1) | 100.0% | 116,732 | 1.5% | 1 (1) | 100.0% | 117,544 | 1.4% |
| Office A-10 | パシフィックマークス渋谷公園通 | 1 (1) | 100.0% | 85,446 | 1.1% | 1 (1) | 100.0% | 84,000 | 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% | 81,984 | 1.1% | 1 (7) | 100.0% | 84,128 | 1.0% |
| Office A-12 | パシフィックマークス赤坂見附 | - (7) | 100.0% | 77,595 | 1.0% | - (7) | 100.0% | 77,763 | 0.9% |
| Office A-13 | アーバンスクエア八重洲ビル | - (10) | 100.0% | 89,135 | 1.2% | - (9) | 100.0% | 88,891 | 1.1% |
| Office A-14 | パシフィックシティ浜松町 | 1 (7) | 100.0% | 68,804 | 0.9% | 1 (8) | 83.8% | 78,905 | 1.0% |
| Office A-15 | 横浜相生町ビル | 1 (14) | 92.6% | 65,400 | 0.9% | 1 (13) | 80.9% | 70,321 | 0.9% |
| Office A-16 | パシフィックマークス新横浜 | 1 (10) | 100.0% | 86,613 | 1.1% | 1 (10) | 100.0% | 88,084 | 1.1% |
| Office A-17 | パール飯田橋ビル(注5) | 1 (7) | 100.0% | 70,306 | 0.9% | - (-) | - | 34,777 | 0.4% |
| Office A-18 | 五反田メタリオンビル | 1 (10) | 100.0% | 66,989 | 0.9% | 1 (10) | 100.0% | 68,441 | 0.8% |
| Office A-19 | 岩本町163ビル(注5) | 1 (4) | 100.0% | 52,704 | 0.7% | - (-) | - | 25,316 | 0.3% |
| Office A-20 | 丸石新橋ビル | 1 (6) | 100.0% | 40,857 | 0.5% | 1 (6) | 100.0% | 40,766 | 0.5% |
| Office A-21 | TS 保土ヶ谷ビル(注5) | 1 (10) | 86.3% | 40,955 | 0.5% | - (-) | - | 20,633 | 0.3% |
| Office A-22 | パシフィックマークス新川 | 1 (9) | 100.0% | 138,254 | 1.8% | 1 (9) | 100.0% | 140,095 | 1.7% |
| Office A-23 | パシフィックマークス内神田 | 1 (9) | 100.0% | 81,037 | 1.1% | 1 (9) | 100.0% | 81,484 | 1.0% |
| Office A-24 | パシフィックマークス目白 | 1 (3) | 100.0% | 74,942 | 1.0% | 1 (3) | 100.0% | 74,116 | 0.9% |
| Office A-25 | 川崎イーストワンビル(注4) | - (37) | 94.7% | 167,360 | 2.2% | - (39) | 100.0% | 353,443 | 4.3% |
| Office A-26 | 藤和浜松町ビル | - | - | - | - | 1 (15) | 100.0% | 123,950 | 1.5% |

| 物件番号 | 物件名称 | 第3期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日) | | | | 第4期 (平成19年9月1日～平成20年2月29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% |
| Office A-28 | 上毛青葉台ビル(注4) | - | - | - | - | 1 (5) | 100.0% | 42,926 | 0.5% |
| Office A-29 | 大塚 HT ビル | - | - | - | - | - (6) | 100.0% | 28,996 | 0.4% |
| Office B-1 | スノー 크리스タルビル | 1 (29) | 99.2% | 378,484 | 4.9% | 1 (30) | 100.0% | 389,614 | 4.7% |
| Office B-2 | パシフィックマークス肥後橋 | 1 (15) | 81.3% | 153,631 | 2.0% | 1 (15) | 89.9% | 165,848 | 2.0% |
| Office B-3 | 名古屋錦シティビル | 1 (12) | 93.6% | 164,317 | 2.1% | 1 (13) | 100.0% | 166,757 | 2.0% |
| Office B-4 | パシフィックマークス江坂 | 1 (30) | 93.9% | 413,065 | 5.4% | 1 (28) | 92.9% | 545,980 | 6.7% |
| Office C-1 | パシフィックマークス札幌北一条 | 1 (11) | 95.6% | 106,994 | 1.4% | 1 (11) | 81.8% | 101,147 | 1.2% |
| Office C-2 | 新札幌センタービル | 1 (18) | 100.0% | 69,386 | 0.9% | 1 (18) | 100.0% | 69,734 | 0.8% |
| Retail A-1 | 心齋橋 OPA 本館 | 1 (1) | 100.0% | 672,864 | 8.8% | 1 (1) | 100.0% | 663,298 | 8.1% |
| Retail A-2 | 心齋橋 OPA きれい館 | 1 (1) | 100.0% | 88,943 | 1.2% | 1 (1) | 100.0% | 87,768 | 1.1% |
| Retail A-3 | パシフィック天神 | 1 (13) | 93.6% | 143,329 | 1.9% | 1 (11) | 73.4% | 154,464 | 1.9% |
| Retail A-4 | アルポーレ天神 | - (6) | 100.0% | 37,385 | 0.5% | - (6) | 100.0% | 42,757 | 0.5% |
| Retail A-5 | 天神吉田ビル | 1 (5) | 75.3% | 59,168 | 0.8% | 1 (6) | 85.7% | 30,542 | 0.4% |
| Retail A-6 | FLEG 神宮前(注4) | - (1) | 100.0% | 54,125 | 0.7% | - (1) | 100.0% | 53,220 | 0.6% |
| Retail A-7 | アルポーレ仙台 | - | - | - | - | 1 (5) | 100.0% | 59,201 | 0.7% |
| Retail B-1 | モラージュ柏 | 1 (80) | 98.4% | 796,760 | 10.4% | 1 (86) | 97.9% | 732,556 | 8.9% |
| Retail B-2 | ベルファ宇治 | 1 (28) | 70.7% | 259,543 | 3.4% | 1 (31) | 94.8% | 231,377 | 2.8% |
| Retail C-1 | イトーヨーカドー尾張旭店 | - (1) | 100.0% | 257,919 | 3.4% | - (1) | 100.0% | 254,955 | 3.1% |
| Retail C-2 | ケーヨーD2 狩場インター店 | - | - | - | - | 1 (1) | 100.0% | 66,733 | 0.8% |
| 合計 | | (469) | 96.7% | 7,674,963 | 100.0% | (501) | 97.8% | 8,205,102 | 100.0% |

(注1) 平成20年4月1日及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。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2)「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3)「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4)「対総賃貸事業収入比率」には、各物件の賃貸事業収入の、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)平成19年11月27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19年 9月末 | 平成19年 10月末 | 平成19年 11月末 | 平成19年 12月末 | 平成20年 1月末 | 平成20年 2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 | パシフィックスクエア月島(注2) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

| 物件番号 | 物件名称 | 稼働率の推移(注1) | | | | | |
|-------------|-----------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | | 平成19年 9月末 | 平成19年 10月末 | 平成19年 11月末 | 平成19年 12月末 | 平成20年 1月末 | 平成20年 2月末 |
| Office A-5 | パシフィックマークス西新宿(旧:パシフィックシティ西新宿)(注2) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Office A-6 | パシフィックマークス横浜イースト | 95.6% | 95.6% | 95.6% | 93.5% | 93.5% | 93.5% |
| Office A-7 | ビジネスコート新浦安 | 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% | 100.0% |
| Office A-12 | パシフィックマークス赤坂見附 | 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 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 87.9% | 100.0% | 100.0% |
| Office A-14 | パシフィックシティ浜松町 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 73.4% | 83.8% |
| Office A-15 | 横浜相生町ビル | 92.6% | 92.6% | 92.6% | 80.9% | 80.9% | 80.9% |
| 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-17 | パール飯田橋ビル | 100.0% | 100.0% | - | - | - | - |
| Office A-18 | 五反田メタリオンビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Office A-19 | 岩本町163ビル | 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-21 | TS保土ヶ谷ビル | 86.3% | 86.3% | - | - | - | - |
| 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 | 川崎イーストワンビル(注2) | 94.7% | 94.7% | 97.4% | 97.4% | 100.0% | 100.0% |
| Office A-26 | 藤和浜松町ビル | - | 87.9% | 87.9% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Office A-27 | リーラヒジリザカ | - | 92.6% | 92.6% | 92.6% | 92.6% | 92.6% |
| Office A-28 | 上毛青葉台ビル(注2) | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Office A-29 | 大塚HTビル | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Office B-1 | スノークリスタルビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Office B-2 | パシフィックマークス肥後橋 | 81.3% | 80.8% | 80.8% | 80.8% | 89.9% | 89.9% |
| Office B-3 | 名古屋錦シティビル | 93.6% | 93.6% | 93.6% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Office B-4 | パシフィックマークス江坂 | 93.5% | 93.2% | 93.2% | 93.2% | 92.9% | 92.9% |
| Office C-1 | パシフィックマークス札幌北一条 | 95.6% | 94.5% | 94.5% | 94.5% | 81.8% | 81.8% |
| 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 | 心齋橋OPA本館 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Retail A-2 | 心齋橋OPAきれい館 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Retail A-3 | パシフィック天神 | 93.6% | 93.6% | 93.6% | 93.6% | 93.6% | 73.4% |
| Retail A-4 | アルポーレ天神 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Retail A-5 | 天神吉田ビル | 75.3% | 75.3% | 75.3% | 75.3% | 85.7% | 85.7% |
| Retail A-6 | FLEG 神宮前(注2) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Retail A-7 | アルポーレ仙台 | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Retail B-1 | モラージュ柏 | 99.0% | 99.0% | 98.7% | 98.5% | 98.5% | 97.9% |
| Retail B-2 | ベルファア宇治 | 70.7% | 85.6% | 94.8% | 94.8% | 94.8% | 94.8% |
| 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 | | 96.8% | 97.3% | 97.9% | 97.9% | 98.0% | 97.8% |

(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4月1日及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。詳細は、「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 ②次期の見直し 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2月29日現在保有する不動産等において、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記の工事予定金額には、会計上の費用に計上される部分が含まれています。

| 物件番号 | 不動産の名称(所在地) | 目的 | 実施予定期間 | 工事予定金額(千円) | | |
|---------------|---|-------------------|------------------------|------------|-------|------|
| | | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払額 |
| Office A-1 | 日立ハイテクビルディング (東京都港区) | 空調更新 | 自 平成20年3月 至 平成20年3月 | 92,950 | - | - |
| Office A-4 | パシフィックスクエア月島(注) (東京都中央区) | 外壁目地コーキング 打替工事 | 自 平成20年7月 至 平成20年8月 | 65,000 | - | - |
| Office A-5 | パシフィックマークス西新宿 (旧:パシフィックシティ西新宿) (注) (東京都新宿区) | 自動制御装置更新 | 自 平成20年5月 至 平成20年8月 | 123,525 | - | - |
| Office A-8 | 大森シティビル (東京都大田区) | 機械式駐車場更新 | 自 平成20年8月 至 平成20年8月 | 70,000 | - | - |
| 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 | 自 平成20年5月 至 平成20年8月 | 140,000 | - | - |

(注) 平成20年4月1日及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。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。

ロ. 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19年9月 至 平成20年2月 | 94,799 |
| 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) | 共用部リニューアル | 自 平成19年10月 至 平成19年11月 | 31,972 |
| Office A-5 | パシフィックマークス西新宿 (旧:パシフィックシティ西新宿) (注) (東京都新宿区) | 共用部トイレ改修工事 | 自 平成20年2月 至 平成20年2月 | 13,937 |
| Office A-7 | ビジネスコート新浦安 (千葉県浦安市) | 中央監視装置更新 | 自 平成19年11月 至 平成20年2月 | 73,164 |
| Office B-4 | パシフィックマークス江坂 (大阪府吹田市) | 大便器用節水型自動 洗浄装置設置工事 | 自 平成19年12月 至 平成19年12月 | 19,355 |
| Retail B-1 | モラージュ柏 (千葉県柏市) | 既設シャッター非難時 自動停止装置設置 | 自 平成19年10月 至 平成19年11月 | 61,200 |
| その他の資本的支出 | | | | 212,262 |
| 合計 | | | | 506,692 |

(注) 平成20年4月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。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。

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

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 |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------|-----------------------|---------|-----------------|--------------|--------------------|
| | | | | 収益価格 | | | | | | |
| | | | | 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 | 19,000,000 | 19,600,000 | 4.10% | 18,700,000 | 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 | 17,400,000 | 17,900,000 | 4.60% | 17,300,000 | 4.60% | 4.70% | 10,400,000 | 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% | 8,267,000 | 株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク |
| Office A-4 | パシフィックスクエア月島(注2) | 8,360,000 | 9,670,000 | 9,880,000 | 4.70% | 9,580,000 | 4.50% | 4.90% | 5,732,000 | 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(旧:パシフィックシティ西新宿)(注2) | 7,680,000 | 10,300,000 | 10,400,000 | 4.40% | 10,100,000 | 4.20% | 4.60% | 9,540,000 | 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 | 9,200,000 | 9,300,000 | 5.10% | 9,150,000 | 5.20% | 5.40% | 5,130,000 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| Office A-7 | ビジネスコート新浦安 | 5,180,000 | 5,980,000 | 6,050,000 | 5.10% | 5,900,000 | 4.90% | 5.30% | 4,295,000 | 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 | 4,740,000 | 4,770,000 | 5.30% | 4,710,000 | 5.10% | 5.50% | 4,260,000 | 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 | 3,770,000 | 4.70% | 3,660,000 | 4.50% | 4.90% | 5,117,000 | 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 | 3,210,000 | 3,250,000 | 4.50% | 3,160,000 | 4.30% | 4.70% | 3,020,000 | 株式会社不動産投資研究所 |
| Office A-11 | パシフィックマークス日本橋富沢町 | 2,550,000 | 2,670,000 | 2,720,000 | 4.60% | 2,650,000 | 4.40% | 4.80% | 1,690,000 | 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 | 2,740,000 | 2,940,000 | 4.20% | 2,740,000 | 4.20% | 4.50% | 2,740,000 | 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 | 3,410,000 | 4.20% | 3,230,000 | 4.40% | 4.50% | 3,130,000 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| Office A-14 | パシフィックシティ浜松町 | 1,730,000 | 2,520,000 | 2,550,000 | 4.70% | 2,480,000 | 4.50% | 4.90% | 2,180,000 | 財団法人日本不動産研究所 |
| Office A-15 | 横浜相生町ビル | 1,720,000 | 1,770,000 | 1,800,000 | 5.10% | 1,750,000 | 4.90% | 5.40% | 1,220,000 | 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 | 2,370,000 | 2,380,000 | 5.20% | 2,360,000 | 5.30% | 5.50% | 1,290,000 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| Office A-18 | 五反田メタリオンビル | 1,430,000 | 2,000,000 | 2,030,000 | 5.00% | 1,970,000 | 4.70% | 5.30% | 2,120,000 | 森井総合鑑定株式会社 |
| Office A-20 | 丸石新橋ビル | 1,140,000 | 1,320,000 | 1,340,000 | 4.90% | 1,290,000 | 4.60% | 5.20% | 878,000 | 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 | 3,890,000 | 3,970,000 | 4.70% | 3,850,000 | 4.50% | 5.00% | 2,911,000 | 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 | 2,540,000 | 2,570,000 | 4.70% | 2,500,000 | 4.40% | 5.00% | 2,330,000 | 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% | 2,250,000 | 4.90% | 5.30% | 957,000 | 株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク |
| Office A-25 | 川崎イーストワイルドビル(注2) | 14,300,000 | 14,300,000 | 14,700,000 | 4.40% | 14,100,000 | 4.30% | 4.50% | 6,700,000 | 株式会社立地評価研究所 |
| Office A-26 | 藤和浜松町ビル | 7,000,000 | 7,140,000 | 7,280,000 | 4.60% | 7,080,000 | 4.30% | 4.80% | 3,940,000 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| Office A-27 | リーラビジリザカ | 4,330,000 | 4,350,000 | 4,450,000 | 4.80% | 4,310,000 | 4.50% | 5.00% | 3,610,000 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| Office A-28 | 上毛青葉台ビル(注2) | 2,920,000 | 2,930,000 | 2,950,000 | 4.60% | 2,900,000 | 4.30% | 4.70% | 2,290,000 | 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 | 2,110,000 | 4.60% | 2,000,000 | 4.60% | 4.70% | 836,000 | 株式会社立地評価研究所 |
| Office B-1 | スノークリスタルビル | 9,490,000 | 11,400,000 | 11,400,000 | 5.00% | 11,400,000 | 4.70% | 5.20% | 8,410,000 | 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 | 6,124,000 | 6,343,000 | 5.10% | 6,030,000 | 5.10% | 5.20% | 3,433,000 | 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 | 5,340,000 | 4.70% | 5,200,000 | 4.60% | 4.80% | 2,230,000 | 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 | 15,300,000 | 5.10% | 15,100,000 | 4.90% | 5.30% | 15,227,000 | 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 | 2,420,000 | 2,430,000 | 5.90% | 2,400,000 | 5.70% | 6.10% | 1,530,000 | 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 | 1,290,000 | 6.10% | 1,270,000 | 6.00% | 6.20% | 743,000 | 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% | 32,600,000 | 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク |
| Retail A-2 | 心斎橋OPAさiley館 | 3,500,000 | 3,560,000 | 3,720,000 | 4.50% | 3,560,000 | 4.50% | 4.80% | 2,430,000 | 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 | 4,230,000 | 4,260,000 | 5.10% | 4,190,000 | 4.90% | 5.30% | 3,974,000 | 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 | 1,400,000 | 4.60% | 1,370,000 | 4.40% | 4.80% | 1,243,000 | 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% | 1,047,000 | 株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク |
| Retail A-6 | FLEG神宮前(注2) | 2,530,000 | 2,530,000 | 2,720,000 | 3.80% | 2,530,000 | 3.80% | 4.20% | 2,100,000 | 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% | 2,030,000 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| Retail B-1 | モラーヂュ柏 | 15,100,000 | 13,300,000 | 13,100,000 | 5.40% | 13,300,000 | 5.10% | 5.70% | 12,500,000 | 東洋プロパティ株式会社 |
| Retail B-2 | ベルファ宇治 | 3,360,000 | 2,950,000 | 3,030,000 | 6.10% | 2,920,000 | 5.90% | 6.30% | 3,640,000 | 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 | 7,630,000 | 7,838,000 | 5.00% | 7,576,000 | 4.90% | 5.30% | 6,790,000 | 株式会社不動産投資研究所 |
| Retail C-2 | ケーヨーD2狩場インター店 | 4,410,000 | 4,430,000 | 4,510,000 | 5.00% | 4,400,000 | 5.00% | 5.10% | 2,460,000 | 株式会社立地評価研究所 |
| | 合計 | 253,490,000 | 271,134,000 | 276,751,000 | - | 268,966,000 | - | - | 216,870,000 | - |

(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20年4月1日及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。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(注) パシフィックスクエア 月島 | Office A-5(注) パシフィックマークス 西新宿 |
|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 対象期間 (日数) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) |
| 収入 | 424,522 | 506,705 | 291,536 | 315,493 | 288,310 |
| 賃貸事業収入 | 424,522 | 506,188 | 291,514 | 311,315 | 287,723 |
| その他賃貸事業収入 | — | 516 | 22 | 4,177 | 586 |
| 費用 | 167,947 | 183,934 | 80,570 | 114,017 | 124,965 |
| 公租公課 | 55,383 | 58,180 | 20,411 | 28,088 | 42,563 |
| 物件管理委託費 | 24,253 | 30,765 | 18,069 | 23,307 | 20,406 |
| 修繕費 | 18,320 | 2,708 | 3,843 | 4,027 | 4,984 |
| 水道光熱費 | 19,678 | 39,957 | 13,915 | 20,430 | 23,096 |
| 損害保険料 | 464 | 780 | 291 | 586 | 486 |
| 減価償却費 | 24,147 | 46,982 | 22,441 | 35,167 | 30,631 |
| その他賃貸事業費用 | 25,701 | 4,560 | 1,597 | 2,409 | 2,797 |
| 賃貸事業損益(NOI) | 256,574 | 322,770 | 210,966 | 201,475 | 163,345 |

| 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 ビジネスコート 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19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) |
| 収入 | 319,807 | 253,453 | 174,432 | 117,544 | 84,000 |
| 賃貸事業収入 | 317,586 | 253,109 | 174,273 | 117,544 | 84,000 |
| その他賃貸事業収入 | 2,220 | 343 | 159 | — | — |
| 費用 | 123,893 | 133,729 | 68,672 | 44,458 | 13,074 |
| 公租公課 | 21,802 | 18,830 | 16,290 | 13,445 | 4,774 |
| 物件管理委託費 | 25,868 | 32,162 | 11,516 | 8,582 | 2,295 |
| 修繕費 | 3,778 | 10,615 | 2,469 | 3,536 | 25 |
| 水道光熱費 | 28,375 | 30,112 | 10,230 | 5,824 | — |
| 損害保険料 | 687 | 548 | 255 | 193 | 62 |
| 減価償却費 | 39,659 | 37,580 | 26,709 | 11,808 | 4,657 |
| その他賃貸事業費用 | 3,720 | 3,879 | 1,202 | 1,067 | 1,259 |
| 賃貸事業損益(NOI) | 195,913 | 119,723 | 105,760 | 73,085 | 70,925 |

(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 | Office A-15 横浜相生町ビル |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 対象期間 (日数) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) |
| 収入 | 84,128 | 77,763 | 88,891 | 78,905 | 70,321 |
| 賃貸事業収入 | 84,050 | 77,220 | 88,891 | 63,501 | 65,368 |
| その他賃貸事業収入 | 78 | 543 | — | 15,403 | 4,953 |
| 費用 | 37,195 | 26,233 | 38,259 | 39,554 | 38,708 |
| 公租公課 | 10,717 | 8,961 | 9,594 | 9,445 | 5,474 |
| 物件管理委託費 | 5,693 | 3,589 | 9,294 | 4,805 | 9,651 |
| 修繕費 | 3,438 | 2,355 | 242 | 8,646 | 5,158 |
| 水道光熱費 | 5,814 | 4,268 | 5,918 | 4,144 | 5,196 |
| 損害保険料 | 158 | 92 | 101 | 98 | 162 |
| 減価償却費 | 9,829 | 6,425 | 7,952 | 7,559 | 10,936 |
| その他賃貸事業費用 | 1,542 | 540 | 5,155 | 4,855 | 2,128 |
| 賃貸事業損益(NOI) | 46,933 | 51,530 | 50,632 | 39,350 | 31,613 |

| 物件名 | Office A-16 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 岩本町163ビル | Office A-20 丸石新橋ビル |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 対象期間 (日数) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成19年11月26日 (87日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) | 平成19年9月1日 平成19年11月26日 (87日) | 平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日) |
| 収入 | 88,084 | 34,777 | 68,441 | 25,316 | 40,766 |
| 賃貸事業収入 | 88,004 | 34,700 | 68,385 | 25,280 | 40,766 |
| その他賃貸事業収入 | 80 | 77 | 56 | 36 | — |
| 費用 | 47,445 | 22,087 | 32,282 | 15,429 | 17,494 |
| 公租公課 | 5,748 | 8,205 | 8,875 | 5,317 | 4,703 |
| 物件管理委託費 | 7,348 | 2,088 | 6,480 | 2,660 | 3,845 |
| 修繕費 | 2,817 | 2,929 | 1,335 | 270 | 450 |
| 水道光熱費 | 7,900 | 3,818 | 4,926 | 2,723 | 2,308 |
| 損害保険料 | 193 | 58 | 131 | 55 | 54 |
| 減価償却費 | 21,695 | 3,872 | 9,369 | 3,546 | 4,289 |
| その他賃貸事業費用 | 1,741 | 1,115 | 1,163 | 854 | 1,843 |
| 賃貸事業損益(NOI) | 40,639 | 12,689 | 36,159 | 9,887 | 23,271 |

(単位:千円)

| 物件名 | Office A-21 TS 保土ヶ谷ビル | Office A-22 パシフィックマークス 新川 | Office A-23 パシフィックマークス 内神田 | Office A-24 パシフィックマークス 目白 | Office A-25(注) 川崎イーストワン ビル |
|--------------|--|--|--|--|--|
| 対象期間 (日数) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 19 年 11 月 26 日 (87 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) |
| 収入 | 20,633 | 140,095 | 81,484 | 74,116 | 353,443 |
| 賃貸事業収入 | 20,549 | 140,005 | 80,769 | 74,116 | 347,093 |
| その他賃貸事業収入 | 84 | 89 | 715 | — | 6,350 |
| 費用 | 10,327 | 73,334 | 34,240 | 17,438 | 87,454 |
| 公租公課 | 2,170 | 18,039 | 11,585 | 3,693 | 1 |
| 物件管理委託費 | 1,702 | 10,167 | 4,841 | 3,666 | 23,031 |
| 修繕費 | 216 | 1,888 | 2,942 | 1,585 | 1,035 |
| 水道光熱費 | 3,166 | 11,367 | 5,151 | 3,823 | 30,902 |
| 損害保険料 | 52 | 262 | 115 | 50 | 488 |
| 減価償却費 | 2,484 | 30,620 | 8,432 | 3,565 | 30,425 |
| その他賃貸事業費用 | 534 | 987 | 1,172 | 1,054 | 1,569 |
| 賃貸事業損益(NOI) | 10,305 | 66,761 | 47,243 | 56,678 | 265,989 |

| 物件名 | Office A-26 藤和浜松町ビル | Office A-27 リーラビジリザカ | Office A-28(注) 上毛青葉台ビル | Office A-29 大塚 HT ビル | Office B-1 スノークリスタル ビル |
|--------------|--|--|---|---|--|
| 対象期間 (日数) | 平成 19 年 10 月 30 日 平成 20 年 2 月 29 日 (123 日) | 平成 19 年 10 月 30 日 平成 20 年 2 月 29 日 (123 日) | 平成 19 年 11 月 28 日 平成 20 年 2 月 29 日 (94 日) | 平成 19 年 11 月 29 日 平成 20 年 2 月 29 日 (93 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) |
| 収入 | 123,950 | 90,292 | 42,926 | 28,996 | 389,614 |
| 賃貸事業収入 | 123,950 | 90,292 | 41,142 | 28,971 | 389,265 |
| その他賃貸事業収入 | — | — | 1,784 | 24 | 349 |
| 費用 | 35,979 | 29,385 | 10,277 | 9,587 | 169,045 |
| 公租公課 | 44 | 37 | 50 | 143 | 27,525 |
| 物件管理委託費 | 14,371 | 12,097 | 2,932 | 3,300 | 31,520 |
| 修繕費 | 122 | — | 215 | — | 2,818 |
| 水道光熱費 | 8,152 | 4,585 | 1,768 | 1,453 | 39,702 |
| 損害保険料 | 135 | 131 | 67 | 48 | 816 |
| 減価償却費 | 12,531 | 12,450 | 3,952 | 3,066 | 60,828 |
| その他賃貸事業費用 | 622 | 81 | 1,289 | 1,575 | 5,833 |
| 賃貸事業損益(NOI) | 87,971 | 60,907 | 32,649 | 19,408 | 220,569 |

(単位:千円)

| 物件名 | Office B-2 パシフィックマークス 肥後橋 | Office B-3 名古屋錦 シティビル | Office B-4 パシフィックマークス 江坂 | Office C-1 パシフィックマークス 札幌北一条 | Office C-2 新札幌 センタービル |
|--------------|--|--|--|--|--|
| 対象期間 (日数) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) |
| 収入 | 165,848 | 166,757 | 545,980 | 101,147 | 69,734 |
| 賃貸事業収入 | 153,593 | 166,397 | 544,034 | 100,830 | 69,234 |
| その他賃貸事業収入 | 12,254 | 360 | 1,945 | 316 | 499 |
| 費用 | 68,485 | 70,016 | 213,366 | 51,802 | 33,268 |
| 公租公課 | 15,822 | 12,753 | 1 | 8,967 | 5,388 |
| 物件管理委託費 | 11,080 | 13,660 | 70,830 | 8,377 | 7,684 |
| 修繕費 | 7,653 | 3,411 | 11,940 | 4,441 | 2,943 |
| 水道光熱費 | 16,878 | 15,444 | 58,752 | 9,839 | 7,424 |
| 損害保険料 | 411 | 369 | 1,235 | 218 | 148 |
| 減価償却費 | 12,719 | 20,651 | 66,841 | 16,237 | 8,293 |
| その他賃貸事業費用 | 3,919 | 3,725 | 3,764 | 3,720 | 1,386 |
| 賃貸事業損益(NOI) | 97,363 | 96,740 | 332,613 | 49,344 | 36,465 |

| 物件名 | Retail A-1 心齋橋 OPA 本館 | Retail A-2 心齋橋 OPA きれい館 | Retail A-3 パシフィック天神 | Retail A-4 アルボーレ天神 | Retail A-5 天神吉田ビル |
|--------------|--|--|--|--|--|
| 対象期間 (日数) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) |
| 収入 | 663,298 | 87,768 | 154,464 | 42,757 | 30,542 |
| 賃貸事業収入 | 663,298 | 87,768 | 132,855 | 42,757 | 30,342 |
| その他賃貸事業収入 | — | — | 21,608 | — | 200 |
| 費用 | 175,620 | 26,508 | 62,129 | 11,686 | 18,556 |
| 公租公課 | 75,267 | 9,221 | 11,026 | 2,478 | 2,863 |
| 物件管理委託費 | 2,322 | 307 | 13,418 | 2,615 | 5,616 |
| 修繕費 | 833 | 986 | 441 | — | 384 |
| 水道光熱費 | — | — | 13,904 | 3,882 | 2,803 |
| 損害保険料 | 1,338 | 233 | 250 | 39 | 65 |
| 減価償却費 | 87,299 | 14,752 | 14,937 | 2,577 | 5,340 |
| その他賃貸事業費用 | 8,559 | 1,007 | 8,150 | 94 | 1,482 |
| 賃貸事業損益(NOI) | 487,677 | 61,259 | 92,335 | 31,070 | 11,985 |

(単位:千円)

| 物件名 | Retail A-6(注) FLEG 神宮前 | Retail A-7 アルポーレ仙台 | Retail B-1 モラージュ柏 | Retail B-2 ベルファア宇治 | Retail C-1 イーヨーカドー 尾張旭店 |
|--------------|--|---|--|--|--|
| 対象期間 (日数) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 11 月 29 日 平成 20 年 2 月 29 日 (93 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) | 平成 19 年 9 月 1 日 平成 20 年 2 月 29 日 (182 日) |
| 収入 | 53,220 | 59,201 | 732,556 | 231,377 | 254,955 |
| 賃貸事業収入 | 53,220 | 59,201 | 669,919 | 221,680 | 253,930 |
| その他賃貸事業収入 | — | — | 62,637 | 9,696 | 1,025 |
| 費用 | 8,150 | 16,761 | 493,103 | 191,437 | 93,772 |
| 公租公課 | 3,303 | 13 | 49,005 | 28,208 | 29,052 |
| 物件管理委託費 | 1,800 | 3,622 | 128,446 | 55,121 | 2,400 |
| 修繕費 | — | 110 | 4,941 | 1,385 | 325 |
| 水道光熱費 | — | 3,585 | 115,736 | 42,973 | — |
| 損害保険料 | 26 | 76 | 1,131 | 734 | 827 |
| 減価償却費 | 2,012 | 8,531 | 69,765 | 35,742 | 48,554 |
| その他賃貸事業費用 | 1,007 | 821 | 124,076 | 27,272 | 12,612 |
| 賃貸事業損益(NOI) | 45,070 | 42,440 | 239,452 | 39,939 | 161,183 |

| 物件名 | Retail C-2 ケーヨーD2 狩場インター店 |
|--------------|---|
| 対象期間 (日数) | 平成 19 年 11 月 30 日 平成 20 年 2 月 29 日 (92 日) |
| 収入 | 66,733 |
| 賃貸事業収入 | 66,733 |
| その他賃貸事業収入 | — |
| 費用 | 10,516 |
| 公租公課 | 15 |
| 物件管理委託費 | 2,490 |
| 修繕費 | — |
| 水道光熱費 | — |
| 損害保険料 | 97 |
| 減価償却費 | 7,279 |
| その他賃貸事業費用 | 634 |
| 賃貸事業損益(NOI) | 56,216 |

(注) 平成 20 年 4 月 1 日及び 5 月 1 日付で、運用資産の名称を変更することとしました。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。