

平成 21 年 2 月期（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日）決算短信

平成 21 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株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 齋藤 徹也
 問 合 せ 先 責任者 管理部ゼネラルマネージャー 榎本 龍馬 TEL 03-5251-3810

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 5 月 20 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 5 月 18 日 TEL 03-3518-0288

(百万円未満切捨て)

1. 21 年 2 月期の運用、資産の状況（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 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 %
21 年 2 月期	8,610 (△11.9)	3,839 (△30.0)	2,337 (△42.9)
20 年 8 月期	9,777 (9.9)	5,488 (13.8)	4,097 (15.8)

	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	%	%	%
21 年 2 月期	2,341 (△42.7)	9,096	2.0	0.8	27.2
20 年 8 月期	4,088 (15.6)	15,883	3.4	1.4	41.9

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21 年 2 月期	9,097	2,341	0	0	100.0	2.0
20 年 8 月期	15,883	4,088	0	0	99.9	3.4

(注) 配当性向については小数第 1 位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 財政状態

	総資産額	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
21 年 2 月期	284,354	118,882	41.8	461,860
20 年 8 月期	294,472	120,621	41.0	468,613

(参考) 自己資本 21 年 2 月期 118,882 百万円 20 年 8 月期 120,621 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
21 年 2 月期	6,969	△3,521	△7,449	22,621
20 年 8 月期	9,021	△8,594	△2,037	26,622

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

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21 年 8 月期	8,497 (△1.3)	4,334 (12.9)	1,827 (△21.8)	1,827 (△22.0)	7,100	0
22 年 2 月期	8,114 (△4.5)	3,902 (△10.0)	1,930 (5.6)	1,930 (5.6)	7,500	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 21 年 8 月期 7,100 円 22 年 2 月期 7,500 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、25 ページ「(会計方針の変更に関する注記)」及び「(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） 21 年 2 月期 257,400 口 20 年 8 月期 257,400 口
- ② 期末自己投資口数 21 年 2 月期 0 口 20 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、33 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 14 ページ記載の一定の前提条件に基づくものです。したがって、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

（1） 本投資法人に関する運用ガイドラインの変更について

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産運用を委託する、パシフィックコマーシャル株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成20年11月18日開催の本資産運用会社取締役会において、本投資法人の役員会による事前の承認を得た上で、本投資法人に関する運用ガイドラインの変更が承認されたことに伴い、これまで、商業施設について、物件特性を考慮の上、原則としてパシフィックリテイリング株式会社にパススルー型のマスタープロパティマネジメント会社（以下「マスターPM」といいます。）としてサブプロパティマネジメント会社の統括など一部業務を委託していましたが、マスターPMの採用をとりやめ、かかるサブプロパティマネジメント会社の統括などの業務を本資産運用会社が自ら行う体制に改めました。

（2） 特別口座の管理に関する契約について

株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）（以下「決済合理化法」といいます。）の施行に伴い、平成21年1月5日までに株式会社証券保管振替機構に預託されなかった投資証券に係る投資主の投資口を記録するための特別口座を、三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「特別口座管理人」といいます。）に開設することを目的として、平成20年12月26日付で特別口座管理人との間で特別口座の管理に関する契約を締結しました。

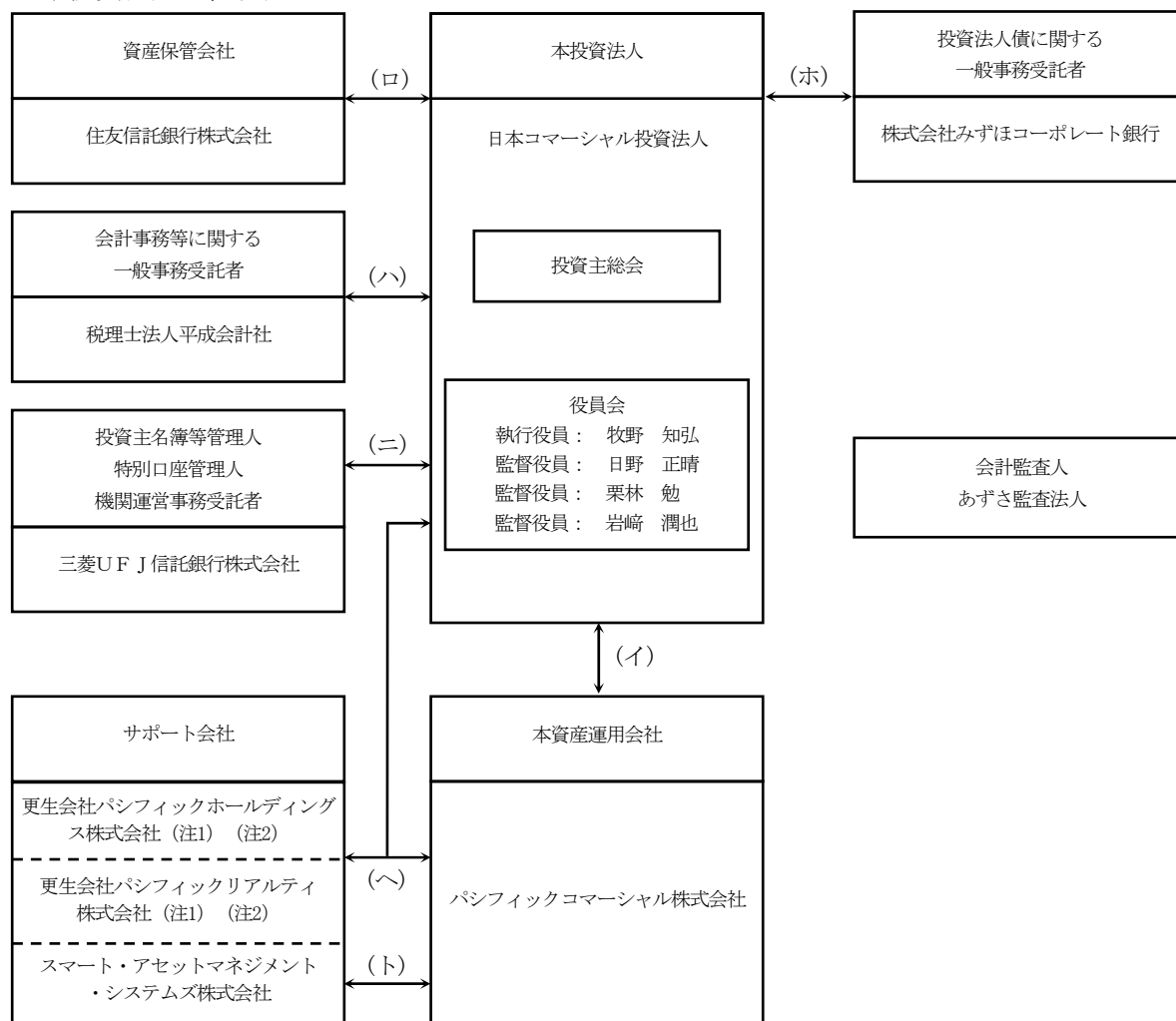
（3） サポート会社にかかる会社更生手続開始決定について

本投資法人のサポート会社である更生会社パシフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」といいます。）及び更生会社パシフィックリアルティ株式会社（以下「PRL」といいます。）は、平成21年3月10日に東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、平成21年3月31日に、同裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。

その他は、最近の有価証券報告書（平成20年11月19日提出）における「投資法人の仕組み」からの重要な変更はありません。

なお、本書の日付現在の本投資法人の詳細は、以下の通りです。

＜本投資法人の仕組図＞



＜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／特別口座の管理に関する契約／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) システム構築に係るアドバイザリー契約

(注 1) PHIはPRLとの間で平成 20 年 6 月 1 日付で吸収分割を実施しており、かかる吸収分割に伴い、PHI のサポートライン契約上の地位の一部は、PHI と PRL との間の平成 20 年 4 月 24 日付吸収分割契約に定めるところに従って PRL が承継しています。

(注 2) PHI 及び PRL は、平成 21 年 3 月 10 日に東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、平成 21 年 3 月 31 日に、同裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

前記 1. (1)「本投資法人に関する運用ガイドラインの変更について」記載の通り、本投資法人に関する運用ガイドラインの変更に伴い、本投資法人はマスターPMの採用をとりやめ、サブプロパティマネジメント会社の統括などの業務を本資産運用会社が自ら行う体制に改めました。

また、前記1.（3）「サポート会社にかかる会社更生手続開始決定について」記載の通り、本投資法人のサポート会社であるPHI及びPRLは、平成21年3月31日に、東京地方裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。

その他は、最近の有価証券報告書（平成20年11月19日提出）における、「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」からの重要な変更はありません。

（2）運用状況

①当期の概況

a. 投資法人の主な推移

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

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

（注）決済合理化法の施行日である平成21年1月5日以降、本投資法人の発行する投資証券について電子化が行われ、本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。

b. 投資環境と運用実績

国内経済は、世界的な信用収縮による金融資本市場の混乱が実体経済へと波及し、特に、欧米金融機関の破綻や救済が相次いだ昨秋以降、海外経済の減速や輸出の大幅な落込みによる企業収益や設備投資の減少に加え、雇用環境についても厳しさが増す等、景況感是一段と悪化しています。

不動産市場においては、国内外の金融機関の貸出姿勢が厳格化するだけでなく、貸出の回収等を伴う与信収縮が発生する等、資金調達環境の悪化に伴い売買取引が大幅に減少し、東京都心部のオフィス市場でも、キャップレートの上昇による不動産価格の下落が見られるようになり、競争力の劣る物件についてはその動きが顕著になってきました。

そのような中で、当期は、健全な財務基盤の安定化に資するポートフォリオの充実とバランスを取りながら、新たに既存物件の競争力強化を目的とした1物件の取得（既存物件の増床）（取得価格2,210百万円）及び3物件の譲渡（譲渡価格合計3,950百万円）を実施しました。

当期末現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル29物件、商業施設10物件、合計39物件となり、総賃貸可能面積は331,014.14㎡、稼働率は96.0%になりました。

c. 資金調達の概要

当期においては、長期借入金の返済資金への充当を目的として、平成20年9月及び10月にそれぞれ17,500百万円、13,400百万円の長期借入金の借入れを行いました。これにより、有利子負債の返

済期限の分散を図るとともに有利子負債に占める長期負債の比率を高め、金利上昇リスク及びリファイナンスリスクの軽減を図りました。

その後、格付機関による本投資法人の発行体格付けの見直しにより、平成20年12月26日付で担保設定に係る契約を締結し、本投資法人が保有する資産に対し、根抵当権又は根質権を設定しました。これにより、今後の安定的な資金調達環境の構築が期待できると考えています。また、平成21年1月21日付で既存借入金についてスプレッド（基準金利に対する上乗せ幅をいいます。）が変更されました。

さらに、平成21年2月には、前記b.に記載の通り保有資産3物件の譲渡を実施し、上記の担保設定契約に基づく既存借入金の一部期限前弁済（総額2,762百万円）を行い、有利子負債の圧縮を実現しました。

これらの結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は19行・庫・社等より総額147,637百万円（うち1年内返済予定の長期借入金は58,852百万円、長期借入金は61,784百万円、投資法人債は27,000百万円）となりました。また、当期末における期末総資産有利子負債比率は51.9%となっています。

区 分	借入金額 (百万円)	平成21年 2月末残高 (百万円)	借入先金融機関名	適用金利	借入 年月日	返済期限
タームローンR	14,500	14,175	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	全銀協6か月物 円TIBOR+0.80%(注1)	平成20年 9月29日	平成22年 9月29日
タームローンU	3,000	2,932	住友信託銀行株式会社	全銀協6か月物 円TIBOR+0.80%(注1)	平成20年 9月29日	平成22年 9月29日
タームローンS	6,900	6,745	株式会社三井住友銀行	全銀協1か月物 円TIBOR+0.80%(注2)	平成20年 10月30日	平成22年 4月30日
タームローンT	6,500	6,354	株式会社三井住友銀行	全銀協6か月物 円TIBOR+0.80%(注3)	平成20年 10月30日	平成22年 10月29日
合 計	30,900	30,208	—	—	—	—

(注1) 平成21年2月28日現在の適用金利を記載しています。なお、平成21年3月30日以降の適用金利は全銀協6か月物円TIBOR+0.90%です。

(注2) 平成21年2月28日現在の適用金利を記載しています。なお、当初適用金利は全銀協1か月物円TIBOR+0.70%です。

(注3) 平成21年2月28日現在の適用金利を記載しています。なお、平成21年4月30日以降の適用金利は全銀協6か月物円TIBOR+0.90%です。

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

<投資法人債の概要>

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

<発行体格付けの取得状況>

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

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

(注2) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクに対し、平成21年2月4日付で格付けの取下げを依頼しました。同社により平成21年2月5日付で、Ba3に引き下げたうえで取り下げられました。なお、取り下げ前の格付け見直しはネガティブでした。

d. 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績としては、営業収益 8,610 百万円、営業利益 3,839 百万円、経常利益 2,337 百万円、当期純利益 2,341 百万円となりました。

分配金につきましては、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。当期においては、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、分配金総額は 2,341,567,800 円、投資口 1 口当たりの分配金は 9,097 円となりました。

②次期の見通し

a. 運用環境

世界的な金融資本市場の混乱に加え、国内経済の景気悪化が現実のものとなっており、当面の間、景気回復は期待し難い状況です。

不動産賃貸市場においては、景気の悪化がマーケットの需要に与える悪影響は避けられず、その影響を慎重に見極めていく必要があると考えています。

オフィス賃貸市場においては、企業収益の悪化等の影響で、テナント企業の事務所撤退・縮小といったリストラの動きが目立ち、また、平均賃料についても、下落傾向が続き、賃料相場は弱含みで推移しており、景気低迷の中でオフィス賃貸市場の先行きに不透明感がさらに強まっています。三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況（2009 年 3 月）」によると、東京ビジネス地区の 2 月末時点の空室率は、5.6%と 3 年 8 か月ぶりに 5%を超えています。大阪ビジネス地区、名古屋ビジネス地区においても各々 7%台、9%台と上昇しています。

また、商業施設賃貸市場においては、個人消費の低迷により売上げは低迷し、店舗テナントの新規出店を抑制する動きが強まっています。

不動産売買市場においては、金融機関による融資姿勢が今後どのように変化するかを慎重に見極める必要があります。市況の下落局面における投資判断・資金調達力等運用の総合力が試される環境であると認識しています。

このような中で、本投資法人は、柔軟なリーシング戦略によるテナント企業の確保、既存テナントとのリレーション強化による稼働率の維持等を通じ、従来以上に慎重な運用判断により、収益悪化を極小化し、引き続き安定的なキャッシュ・フローを享受できる資産運用を行います。

b. 今後の運用方針について

イ. 新スポンサー会社の選定

本資産運用会社の親会社である P H I は、平成 21 年 3 月 10 日に東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、平成 21 年 3 月 31 日に、同裁判所より会社更生手続の開始決定を受けました。

これを受け、本投資法人においては、本資産運用会社の新たな株主（以下「新スポンサー会社」といいます。）として、本投資法人の中長期的な成長のサポートが可能な企業の選定を、本資産運用会社を中心となり、本資産運用会社、本投資法人及び主力金融機関の間で十分に連携

を取りながら、可及的速やかに確定させ、本資産運用会社の運用体制の基盤安定化及び本投資法人の資金調達環境の改善を図る方針で鋭意取り組んでいます。

ロ. 運用戦略

（i）バリューアップ戦略

本投資法人は、オフィスビルについては、オフィス賃貸市場における保有物件の優位性を高めるとともに、テナントに快適なオフィス環境を提供するために適時リノベーションを行い、テナント満足度の向上を実現し、稼働率や賃料単価の維持につなげていくことにより、継続的な資産価値の向上に努めていきます。

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

（ii）賃料改定

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

（iii）資産の維持管理

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

ハ. 投資戦略

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

ニ. 財務戦略

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

具体的には、個別の資金調達において、全体の資金調達コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するために、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図るよう努めます。借入先については、上場時国内金融機関10社からの借入れを行って以来、分散に努めてまいりましたが、引き続きバランスに留意した調達を行うとともに、円滑なリレーションシップの維持に努めます。

また、金利上昇リスクに対しては、金利動向を注視しつつ、金利キャップの購入及び金利ス

ワップ契約の締結等による金利上昇リスクに対するヘッジを検討することにより、引き続き計画的な財務運営に努めます。

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. 資産の譲渡

本投資法人は、投資法人規約に定める方針に基づき、以下に掲げる資産の現状及び将来にわたっての収益及び資産価値の増減等についての予測並びにポートフォリオ全体の資産構成等を総合的に勘案し、平成21年3月19日付で当該特定資産の譲渡を決定し、平成21年3月24日付で譲渡を完了しています。

当該特定資産の概要は以下の通りです。

物件番号	:	Office A-13
物件名称	:	アーバンスクエア八重洲ビル
譲渡価格(注1)	:	2,550,000 千円
所在地(注2)	:	東京都中央区
資産の種類	:	不動産
用途	:	オフィスビル
売買契約締結日	:	平成21年3月24日
譲渡日	:	平成21年3月24日
譲渡先	:	国内一般事業会社となりますが、開示することについて、同意を得られていません。
損益に与える影響	:	不動産等売却益約218百万円を計上する予定です。
(注1) 「譲渡価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他譲渡経費を含みません。		
(注2) 「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。		

ロ. 資金の借入

本投資法人は、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、平成21年3月24日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成21年3月27日付で借入れの実行を完了しています。

(i) タームローンV号（期間：3か月）

借入先	:	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	:	3,524,000 千円
利率	:	全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年3月27日から平成21年4月26日までの期間の適用利率は2.0675%
借入実行日	:	平成21年3月27日
返済期日	:	平成21年6月29日
担保・保証	:	有担保・無保証

(ii) タームローンW号（期間：3か月）

借入先	:	三菱UFJ信託銀行株式会社
借入金額	:	3,524,000 千円
利率	:	全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年3月27日から平成21年4月26日までの期間の適用利率は2.0675%
借入実行日	:	平成21年3月27日
返済期日	:	平成21年6月29日

担保・保証 : 有担保・無保証

(iii) タームローン X 号（期間：3 か月）

借入先 : 株式会社みずほコーポレート銀行
 借入金額 : 3,524,000 千円
 利率 : 全銀協 1 か月物円 TIBOR+1.5%
 平成 21 年 3 月 27 日から平成 21 年 4 月 26 日までの期間の適用利率は 2.0675%
 借入実行日 : 平成 21 年 3 月 27 日
 返済期日 : 平成 21 年 6 月 29 日
 担保・保証 : 有担保・無保証

(iv) タームローン Y 号（期間：3 か月）

借入先 : 株式会社あおぞら銀行
 借入金額 : 1,321,000 千円
 利率 : 全銀協 1 か月物円 TIBOR+1.5%
 平成 21 年 3 月 27 日から平成 21 年 4 月 26 日までの期間の適用利率は 2.0675%
 借入実行日 : 平成 21 年 3 月 27 日
 返済期日 : 平成 21 年 6 月 29 日
 担保・保証 : 有担保・無保証

(v) タームローン Z 号（期間：3 か月）

借入先 : 株式会社新生銀行
 借入金額 : 881,000 千円
 利率 : 全銀協 1 か月物円 TIBOR+1.5%
 平成 21 年 3 月 27 日から平成 21 年 4 月 26 日までの期間の適用利率は 2.0675%
 借入実行日 : 平成 21 年 3 月 27 日
 返済期日 : 平成 21 年 6 月 29 日
 担保・保証 : 有担保・無保証

(vi) タームローン 27 号(注)（期間：3 か月）

借入先 : 全国信用協同組合連合会
 借入金額 : 926,000 千円
 利率 : 全銀協 1 か月物円 TIBOR+1.5%
 平成 21 年 3 月 27 日から平成 21 年 4 月 26 日までの期間の適用利率は 2.0675%
 借入実行日 : 平成 21 年 3 月 27 日
 返済期日 : 平成 21 年 6 月 29 日
 担保・保証 : 有担保・無保証

(注) 従来、本投資法人の借入名称にはアルファベットを用いてきました(A 号から Z 号の合計 26 契約)が、27 件目以降の契約については算用数字を用いることとします。

ハ. 資金の返済

本投資法人は、平成 20 年 12 月 26 日付担保基本協定書に基づき、前記「イ. 資産の譲渡」記載の譲渡代金の一部をもって、平成 21 年 3 月 24 日付で下記の通り既存借入金の一部期限前返済について返済を完了しています。

(i) タームローン C 号（期間：3 年）

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社新生銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社、農林中央金庫
 平成 21 年 2 月末借入残高 : 37,149,185 千円
 一部期限前返済金額 : 542,980 千円
 一部期限前返済後借入残高 : 36,606,205 千円
 元本返済期日 : 平成 21 年 9 月 27 日

(ii) タームローンD号（期間：2年10か月）

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
 平成21年2月末借入残高 : 3,421,635 千円
 一部期限前弁済金額 : 50,011 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 3,371,624 千円
 元本返済期日 : 平成21年9月27日

(iii) タームローンE号（期間：2年9か月）

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
 平成21年2月末借入残高 : 2,150,742 千円
 一部期限前弁済金額 : 31,435 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 2,119,306 千円
 元本返済期日 : 平成21年9月27日

(iv) タームローンF号（トランシェA）（期間：5年）

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社損害保険ジャパン、住友信託銀行株式会社、株式会社広島銀行、株式会社三重銀行
 平成21年2月末借入残高 : 4,888,050 千円
 一部期限前弁済金額 : 71,444 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 4,816,605 千円
 元本返済期日 : 平成24年3月30日

(v) タームローンF号（トランシェB）（期間：5年）

借入先 : 大同生命保険株式会社
 平成21年2月末借入残高 : 1,955,220 千円
 一部期限前弁済金額 : 28,577 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642 千円
 元本返済期日 : 平成24年3月30日

(vi) タームローンG号（期間：5年）

借入先 : 大同生命保険株式会社
 平成21年2月末借入残高 : 1,955,220 千円
 一部期限前弁済金額 : 28,577 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642 千円
 元本返済期日 : 平成24年6月26日

(vii) タームローンI号（期間：1年6か月）

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
 平成21年2月末借入残高 : 16,130,567 千円
 一部期限前弁済金額 : 235,767 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 15,894,799 千円
 元本返済期日 : 平成21年3月27日

(viii) タームローンJ号（期間：3年）

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社
 平成21年2月末借入残高 : 12,708,931 千円
 一部期限前弁済金額 : 185,756 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 12,523,175 千円
 元本返済期日 : 平成22年9月27日

(ix) タームローンK号（期間：4年）

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
 平成21年2月末借入残高 : 1,955,220 千円

一部期限前弁済金額 : 28,577 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642 千円
 元本返済期日 : 平成23年9月27日

(x) タームローンL号（期間：4年）

借入先 : 株式会社日本政策投資銀行
 平成21年2月末借入残高 : 977,610 千円
 一部期限前弁済金額 : 14,288 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 963,321 千円
 元本返済期日 : 平成23年9月27日

(xi) タームローンN号（期間：2年10か月）

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
 平成21年2月末借入残高 : 1,955,220 千円
 一部期限前弁済金額 : 28,577 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642 千円
 元本返済期日 : 平成22年9月27日

(xii) タームローンO号（期間：3年）

借入先 : 株式会社あおぞら銀行
 平成21年2月末借入残高 : 3,226,113 千円
 一部期限前弁済金額 : 47,153 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 3,178,959 千円
 元本返済期日 : 平成22年11月29日

(xiii) タームローンQ号（期間：3年2か月）

借入先 : 株式会社日本政策投資銀行
 平成21年2月末借入残高 : 1,955,220 千円
 一部期限前弁済金額 : 28,577 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642 千円
 元本返済期日 : 平成23年9月27日

(xiv) タームローンR号（期間：2年）

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
 平成21年2月末借入残高 : 14,175,347 千円
 一部期限前弁済金額 : 207,189 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 13,968,157 千円
 元本返済期日 : 平成22年9月29日

(xv) タームローンS号（期間：1年6か月）

借入先 : 株式会社三井住友銀行
 平成21年2月末借入残高 : 6,745,510 千円
 一部期限前弁済金額 : 98,593 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 6,646,916 千円
 元本返済期日 : 平成22年4月30日

(xvi) タームローンT号（期間：2年）

借入先 : 株式会社三井住友銀行
 平成21年2月末借入残高 : 6,354,465 千円
 一部期限前弁済金額 : 92,878 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 6,261,587 千円
 元本返済期日 : 平成22年10月29日

(xvii) タームローンU号（期間：2年）

借入先 : 住友信託銀行株式会社
 平成21年2月末借入残高 : 2,932,830 千円

一部期限前弁済金額 : 42,866 千円
 一部期限前弁済後借入残高 : 2,889,963 千円
 元本返済期日 : 平成22年9月29日

また、本投資法人は、前記「ロ. 資金の借入」記載の借入金及び手元資金をもって、平成21年3月27日付で元本返済期限が到来した以下の既存借入金について返済を完了しています。

タームローンⅠ号（期間：1年6か月）

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
 返済金額 : 15,894,799 千円（注）
 返済日 : 平成21年3月27日
 元本返済方法 : 一括返済

（注）平成21年2月26日及び平成21年3月24日付で、当初借入金額16,500百万円のうち合計605百万円について一部期限前弁済をしています。

（参考情報）

（i）運用資産の名称変更

本投資法人の運用物件について、テナントの入れ替えに伴い、既存テナントの商号が含まれる運用資産の名称を変更しました。

物件番号	運用資産の名称		変更時期
	新名称	旧名称	
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	ケーヨーD2 狩場インター店	平成21年3月17日

（ii）本投資法人の本店移転

平成21年4月14日付の本投資法人役員会において、本店を移転することを決定しました。

	旧	新	移転予定日
本店所在地	〒100-6105 東京都千代田区永田町二丁目11番1号	〒101-0051 東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	平成21年4月27日

d. 運用状況の見通し

平成21年8月期（平成21年3月1日～平成21年8月31日）の運用状況の見通しにつきましては、営業収益8,497百万円、営業利益4,334百万円、経常利益1,827百万円、当期純利益1,827百万円、1口当たり分配金7,100円を見込んでいます。また、平成22年2月期（平成21年9月1日～平成22年2月28日）の運用状況の見通しにつきましては、営業収益8,114百万円、営業利益3,902百万円、経常利益1,930百万円、当期純利益1,930百万円、1口当たり分配金7,500円を見込んでいます。

なお、いずれの見通しについても、後記「e. 平成21年8月期（平成21年3月1日～平成21年8月31日）及び平成22年2月期（平成21年9月1日～平成22年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」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口当たり分配金変動することがあります。また、これらの見通しは、分配金の額について保証するものではありません。

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

項目	前提条件
計算期間	- 平成21年8月期：平成21年3月1日～平成21年8月31日（184日） - 平成22年2月期：平成21年9月1日～平成22年2月28日（181日）
運用資産	- 平成21年2月期末時点における保有資産（39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. 資産の譲渡」に記載した資産の譲渡を勘案した、計38物件の運用資産を前提にしています。 - 現実には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	- 平成21年2月期末時点の発行済投資口数である、257,400口を前提としています。 - 平成22年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	- 平成21年8月期に不動産等売却益 約218百万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、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います。 - 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提にしています。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものについては、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 - 前記「運用資産」記載の資産における、固定資産税及び都市計画税等については平成21年8月期に約531百万円、平成22年2月期に約711百万円の費用計上を見込んでいます。 - 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います。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること、定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - 減価償却費につきましては、付随費用等を含めて定額法により算出しています（平成21年8月期 約1,008百万円、平成22年2月期 約1,006百万円）。
営業外費用	- 営業外費用として、平成21年8月期に約2,506百万円、平成22年2月期に約1,971百万円を見込んでいます。 - 借入金については、平成21年3月末時点における借入残高を維持することを前提としています。 - 支払利息等については、平成21年8月期に約1,852百万円、平成22年2月期に約1,945百万円を見込んでいます。 - 平成21年3月17日付プレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ（根抵当権の本登記）」に記載した本登記に係る費用として平成21年8月期に約621百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	- 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 - また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により分配金（1口当たり分配金）の額が変動する可能性があります。 - 分配金（1口当たり分配金）については全額を配当することを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は現時点では行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成20年11月19日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

（1）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (平成20年8月31日現在)	当期 (平成21年2月28日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,875,347	※1 4,744,920
信託現金及び信託預金	16,747,581	※1 16,276,623
営業未収入金	192,290	160,676
有価証券	※1 5,009,957	※1 3,109,986
前払費用	249,556	497,926
デリバティブ債権	—	1,868
繰延税金資産	3,320	48,850
その他	11,106	9,083
流動資産合計	32,089,159	24,849,936
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,386,121	9,415,787
減価償却累計額	△349,730	△454,193
建物（純額）	※1 9,036,391	※1 8,961,593
建物附属設備	2,966,044	3,004,465
減価償却累計額	△284,270	△378,610
建物附属設備（純額）	※1 2,681,773	※1 2,625,855
構築物	158,173	162,391
減価償却累計額	△10,921	△14,125
構築物（純額）	147,252	※1 148,265
機械及び装置	3,275	3,275
減価償却累計額	△212	△398
機械及び装置（純額）	3,063	※1 2,877
工具、器具及び備品	14,908	18,179
減価償却累計額	△1,087	△2,353
工具、器具及び備品（純額）	13,820	※1 15,825
土地	※1 39,603,991	※1 39,603,991
建設仮勘定	—	5,932
信託建物	33,302,224	33,707,487
減価償却累計額	△1,416,443	△1,786,611
信託建物（純額）	31,885,781	※1 31,920,876
信託建物附属設備	11,738,969	12,619,350
減価償却累計額	△1,229,182	△1,568,929
信託建物附属設備（純額）	10,509,786	※1 11,050,421
信託構築物	520,802	571,381
減価償却累計額	△24,736	△31,510
信託構築物（純額）	496,066	※1 539,870
信託機械及び装置	551,517	521,410

(単位：千円)

	前期 (平成20年8月31日現在)	当期 (平成21年2月28日現在)
減価償却累計額	△62,404	△75,077
信託機械及び装置（純額）	489,113	※1 446,333
信託工具、器具及び備品	33,364	45,046
減価償却累計額	△3,231	△5,957
信託工具、器具及び備品（純額）	30,132	※1 39,088
信託土地	165,164,729	※1 161,765,558
有形固定資産合計	260,061,902	257,126,490
無形固定資産		
借地権	1,839,965	1,839,965
その他	1,469	1,384
無形固定資産合計	1,841,435	1,841,349
投資その他の資産		
敷金及び保証金	84,649	84,649
長期前払費用	119,457	224,345
長期前払消費税等	3,308	2,829
修繕積立金	12,569	—
繰延税金資産	141,879	104,182
その他	—	25,925
投資その他の資産合計	361,864	441,932
固定資産合計	262,265,202	259,409,773
繰延資産		
創立費	27,260	21,620
投資法人債発行費	90,486	73,075
繰延資産合計	117,746	94,695
資産合計	294,472,108	284,354,405
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,041,765	481,198
短期借入金	14,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	33,500,000	※1 58,852,130
未払金	52,233	90,118
未払費用	932,196	820,769
未払法人税等	1,821	2,598
未払消費税等	55,878	126,393
前受金	1,263,136	1,197,534
預り金	1,887	4,381
その他	774,759	903,708
流動負債合計	52,123,678	62,478,834
固定負債		
投資法人債	27,000,000	27,000,000

(単位：千円)

	前期 (平成20年8月31日現在)	当期 (平成21年2月28日現在)
長期借入金	76,000,000	※1 61,784,961
預り敷金及び保証金	※1 6,462,765	※1 2,435,155
信託預り敷金及び保証金	12,096,640	11,529,377
デリバティブ債務	167,841	243,285
固定負債合計	121,727,246	102,992,779
負債合計	173,850,925	165,471,614
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	116,753,060	116,753,060
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,088,389	2,341,579
剰余金合計	4,088,389	2,341,579
投資主資本合計	120,841,449	119,094,639
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△220,266	△211,848
評価・換算差額等合計	△220,266	△211,848
純資産合計	※3 120,621,183	※3 118,882,791
負債純資産合計	294,472,108	284,354,405

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自	平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	8,346,192	※1	8,344,386
その他賃貸事業収入	※1	130,456	※1	266,344
不動産等売却益	※2	1,300,468		—
営業収益合計		9,777,117		8,610,730
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,478,995	※1	3,659,001
不動産等売却損		—	※2	574,314
資産運用報酬		638,410		379,192
資産保管手数料		14,683		14,398
一般事務委託手数料		29,190		30,301
役員報酬		7,300		9,300
会計監査人報酬		12,000		12,000
支払報酬		43,630		35,272
その他営業費用		64,022		57,270
営業費用合計		4,288,232		4,771,051
営業利益		5,488,884		3,839,679
営業外収益				
受取利息		20,510		12,984
有価証券利息		37,956		20,279
還付加算金		745		—
消費税納付差額		0		—
その他		34		348
営業外収益合計		59,246		33,612
営業外費用				
支払利息		835,108		876,183
投資法人債利息		243,929		239,941
融資関連費用		244,138		262,155
創立費償却		5,640		5,640
投資法人債発行費償却		17,410		17,410
その他		104,874		134,065
営業外費用合計		1,451,101		1,535,395
経常利益		4,097,029		2,337,896
税引前当期純利益		4,097,029		2,337,896
法人税、住民税及び事業税		9,488		10,071
法人税等調整額		△797		△13,649
法人税等合計		8,691		△3,578
当期純利益		4,088,338		2,341,474
前期繰越利益		51		105
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,088,389		2,341,579

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	116,753,060	116,753,060
当期末残高	116,753,060	116,753,060
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	3,538,271	4,088,389
当期変動額		
剰余金の配当	△3,538,220	△4,088,284
当期純利益	4,088,338	2,341,474
当期変動額合計	550,117	△1,746,809
当期末残高	4,088,389	2,341,579
剰余金合計		
前期末残高	3,538,271	4,088,389
当期変動額		
剰余金の配当	△3,538,220	△4,088,284
当期純利益	4,088,338	2,341,474
当期変動額合計	550,117	△1,746,809
当期末残高	4,088,389	2,341,579
投資主資本合計		
前期末残高	120,291,331	120,841,449
当期変動額		
剰余金の配当	△3,538,220	△4,088,284
当期純利益	4,088,338	2,341,474
当期変動額合計	550,117	△1,746,809
当期末残高	120,841,449	119,094,639
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△322,042	△220,266
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	101,776	8,417
当期変動額合計	101,776	8,417
当期末残高	△220,266	△211,848
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△322,042	△220,266
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	101,776	8,417
当期変動額合計	101,776	8,417
当期末残高	△220,266	△211,848

（単位：千円）

	前期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
純資産合計		
前期末残高	119,969,289	120,621,183
当期変動額		
剰余金の配当	△3,538,220	△4,088,284
当期純利益	4,088,338	2,341,474
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	101,776	8,417
当期変動額合計	651,894	△1,738,391
当期末残高	※1 120,621,183	※1 118,882,791

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	期 別	
	前 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	当 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28日
I 当期末処分利益	4,088,389,697	2,341,579,938
II 分配金の額	4,088,284,200	2,341,567,800
（投資口1口当たり分配金の額）	(15,883)	(9,097)
III 次期繰越利益	105,497	12,138

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,088,284,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,341,567,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,097,029	2,337,896
減価償却費	979,123	1,019,507
創立費償却	5,640	5,640
融資関連費用	244,138	262,155
投資法人債発行費償却	17,410	17,410
受取利息	△58,466	△33,263
支払利息	1,079,037	1,116,124
固定資産除却損	27,741	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	△42,418	31,614
前払費用の増減額（△は増加）	△36,505	△48,363
営業未払金の増減額（△は減少）	402,821	△560,566
未払金の増減額（△は減少）	3,258	36,032
未払費用の増減額（△は減少）	75,150	△205,530
未払消費税等の増減額（△は減少）	44,767	70,514
前受金の増減額（△は減少）	23,228	△65,602
預り金の増減額（△は減少）	△7,961	2,494
有形固定資産の売却による減少額	—	1,176,010
信託有形固定資産の売却による減少額	3,086,330	3,277,902
長期前払費用の支払額	△7,591	△567,050
長期前払消費税等の増減額（△は増加）	△653	—
デリバティブ債権の増減額（△は増加）	104,671	87,809
その他	4,669	△586
小計	10,041,420	7,960,149
利息の受取額	54,293	37,366
利息の支払額	△1,073,760	△1,022,020
法人税等の支払額	△718	△6,112
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,021,235	6,969,383
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の売却による収入	2,510,000	5,000,000
有価証券の取得による支出	△5,009,941	△1,500,000
有形固定資産の取得による支出	△5,447,297	△81,507
信託有形固定資産の取得による支出	△950,372	△2,456,416
預り敷金及び保証金の収入	316,549	111,144
預り敷金及び保証金の支出	△41,954	△4,322,720
信託預り敷金及び保証金の収入	367,432	362,081
信託預り敷金及び保証金の支出	△331,343	△620,653
修繕積立金の支出	△7,683	—
その他	—	△13,356
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,594,611	△3,521,428

（単位：千円）

	前期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△14,500,000
長期借入れによる収入	2,000,000	30,900,000
長期借入金の返済による支出	—	△19,762,908
分配金の支払額	△3,537,270	△4,086,431
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,037,270	△7,449,339
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,610,646	△4,001,384
現金及び現金同等物の期首残高	28,233,574	26,622,928
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,622,928	※1 22,621,543

(6) 継続企業の前提に関する注記

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

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	前 期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	当 期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日
1. 有価証券 の評価基 準及び評 価方法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しております。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。	満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のないもの 同左
2. 固定資産 の減価償 却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通り であります。 建 物 建 物 附 属 設 備 構 築 物 機 械 及 び 装 置 工具、器具及び備品 22～65 年 2～47 年 7～63 年 5～30 年 2～25 年 無形固定資産 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。	有形固定資産（信託財産を含む） 同左 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左
3. 繰延資産 の処理方 法	創立費 5年間で定額法により償却しております。 投資法人債発行費 投資法人債の発行期間にわたり定額法により償却 しております。	創立費 同左 投資法人債発行費 同左
4. 収益及び 費用の計 上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税 及び償却資産税等については、賦課決定された税額 のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用 として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受 益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った 初年度の固定資産税等相当額については、費用に計 上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定 資産税等相当額は8,083千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受 益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った 初年度の固定資産税等相当額については、費用に計 上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資 産税等相当額はありません。
5. ヘッジ会 計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ① ヘッジ手段	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ① ヘッジ手段

	金利キャップ取引 金利スワップ取引 ② ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	同左 ② ヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金	同左
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
8. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で償却をしております。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

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

(表示方法の変更に関する注記)

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

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(a. 貸借対照表に関する注記)

前 期 (平成 20 年 8 月 31 日現在)	当 期 (平成 21 年 2 月 28 日現在)																																																
※1. 担保資産及び担保債務 本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。 ①担保資産 <table> <tr> <td>土地</td><td>5,078,551 千円</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>2,343,399 千円</td></tr> <tr> <td>建物附属設備</td><td>571,307 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>7,993,258 千円</td></tr> </table> ②担保付債務 <table> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td><td>4,253,768 千円</td></tr> </table> 上記の他に宅地建物取引業法第 25 条に規定する営業保証金として有価証券 9,957 千円 を東京法務局に供託しています。	土地	5,078,551 千円	建物	2,343,399 千円	建物附属設備	571,307 千円	合計	7,993,258 千円	預り敷金及び保証金	4,253,768 千円	※1. 担保資産及び担保債務 本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。 ① 担保資産 <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>1,008,304 千円</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>16,276,623 千円</td></tr> <tr> <td>建物（純額）</td><td>8,961,593 千円</td></tr> <tr> <td>建物附属設備（純額）</td><td>2,625,855 千円</td></tr> <tr> <td>構築物（純額）</td><td>148,265 千円</td></tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td><td>2,877 千円</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品（純額）</td><td>15,825 千円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>39,603,991 千円</td></tr> <tr> <td>信託建物（純額）</td><td>31,920,876 千円</td></tr> <tr> <td>信託建物附属設備（純額）</td><td>11,050,421 千円</td></tr> <tr> <td>信託構築物（純額）</td><td>539,870 千円</td></tr> <tr> <td>信託機械及び装置（純額）</td><td>446,333 千円</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td>39,088 千円</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>161,765,558 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>274,405,486 千円</td></tr> </table> ② 担保付債務 <table> <tr> <td>1 年内返済予定の長期借入金</td><td>58,852,130 千円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>61,784,961 千円</td></tr> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td><td>429,151 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>121,066,243 千円</td></tr> </table> 上記の他に宅地建物取引業法第 25 条に規定する営業保証金として有価証券 9,986 千円 を東京法務局に供託しています。	現金及び預金	1,008,304 千円	信託現金及び信託預金	16,276,623 千円	建物（純額）	8,961,593 千円	建物附属設備（純額）	2,625,855 千円	構築物（純額）	148,265 千円	機械及び装置（純額）	2,877 千円	工具、器具及び備品（純額）	15,825 千円	土地	39,603,991 千円	信託建物（純額）	31,920,876 千円	信託建物附属設備（純額）	11,050,421 千円	信託構築物（純額）	539,870 千円	信託機械及び装置（純額）	446,333 千円	信託工具、器具及び備品（純額）	39,088 千円	信託土地	161,765,558 千円	合計	274,405,486 千円	1 年内返済予定の長期借入金	58,852,130 千円	長期借入金	61,784,961 千円	預り敷金及び保証金	429,151 千円	合計	121,066,243 千円
土地	5,078,551 千円																																																
建物	2,343,399 千円																																																
建物附属設備	571,307 千円																																																
合計	7,993,258 千円																																																
預り敷金及び保証金	4,253,768 千円																																																
現金及び預金	1,008,304 千円																																																
信託現金及び信託預金	16,276,623 千円																																																
建物（純額）	8,961,593 千円																																																
建物附属設備（純額）	2,625,855 千円																																																
構築物（純額）	148,265 千円																																																
機械及び装置（純額）	2,877 千円																																																
工具、器具及び備品（純額）	15,825 千円																																																
土地	39,603,991 千円																																																
信託建物（純額）	31,920,876 千円																																																
信託建物附属設備（純額）	11,050,421 千円																																																
信託構築物（純額）	539,870 千円																																																
信託機械及び装置（純額）	446,333 千円																																																
信託工具、器具及び備品（純額）	39,088 千円																																																
信託土地	161,765,558 千円																																																
合計	274,405,486 千円																																																
1 年内返済予定の長期借入金	58,852,130 千円																																																
長期借入金	61,784,961 千円																																																
預り敷金及び保証金	429,151 千円																																																
合計	121,066,243 千円																																																
2. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等と基本極度貸付契約を締結しております。 <table> <tr> <td>基本極度貸付契約の総額</td><td>15,000,000 千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>借入未実行残高</td><td>15,000,000 千円</td></tr> </table>	基本極度貸付契約の総額	15,000,000 千円	借入実行残高	—	借入未実行残高	15,000,000 千円	2. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等 同左																																										
基本極度貸付契約の総額	15,000,000 千円																																																
借入実行残高	—																																																
借入未実行残高	15,000,000 千円																																																
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 同左																																																

(b. 損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日		当 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(家 賃)	6,273,588	(家 賃)	6,244,046
(共 益 費)	1,073,926	(共 益 費)	1,055,213
(駐 車 場 使 用 料)	266,167	(駐 車 場 使 用 料)	267,736
(施 設 使 用 料)	63,277	(施 設 使 用 料)	68,160
(そ の 他 賃 貸 収 入)	669,232	(そ の 他 賃 貸 収 入)	709,229
計	8,346,192	計	8,344,386
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(一 時 収 益)	12,744	(一 時 収 益)	10,577
(雑 収 益)	117,711	(雑 収 益)	255,766
計	130,456	計	266,344
不動産賃貸事業収益合計	8,476,648	不動産賃貸事業収益合計	8,610,730
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(管 理 委 託 費)	732,735	(管 理 委 託 費)	718,928
(公 租 公 課)	546,463	(公 租 公 課)	736,319
(修 繕 費)	226,898	(修 繕 費)	177,532
(保 険 料)	14,928	(保 険 料)	14,306
(諸 経 費)	978,931	(諸 経 費)	992,491
(減 価 償 却 費)	979,038	(減 価 償 却 費)	1,019,422
不動産賃貸事業費用合計	3,478,995	不動産賃貸事業費用合計	3,659,001
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,997,653	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,951,729
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)
OfficeA-14 パシフィックシティ浜松町		OfficeA-20 丸石新橋ビル	
不動産等売却収入	2,538,000	不動産等売却収入	1,010,000
不動産等売却原価	1,790,366	不動産等売却原価	1,156,434
その他売却費用	90,555	その他売却費用	8,961
不動産等売却益	657,077	不動産等売却損	155,396
OfficeA-18 五反田メタリオンビル		OfficeA-23 パシフィックマークス内神田	
不動産等売却収入	2,012,000	不動産等売却収入	2,250,000
不動産等売却原価	1,295,963	不動産等売却原価	2,121,468
その他売却費用	72,645	その他売却費用	22,225
不動産等売却益	643,391	不動産等売却益	106,306

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

(c. 投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	当 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28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

(d. キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	当 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 20 年 8 月 31 日現在) 現金及び預金 9,875,347 千円 信託現金及び信託預金 <u>16,747,581 千円</u> 現金及び現金同等物 <u>26,622,928 千円</u>	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 21 年 2 月 28 日現在) 現金及び預金 4,744,920 千円 信託現金及び信託預金 16,276,623 千円 有価証券 <u>1,600,000 千円</u> 現金及び現金同等物 <u>22,621,543 千円</u>

(e. リース取引に関する注記)

前 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	当 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28日
オペレーティングリース取引に関する未経過リース料 (貸主側) 1 年内 418,944 千円 1 年超 <u>1,752,946 千円</u> <u>合 計 2,171,890 千円</u>	オペレーティングリース取引に関する未経過リース料 (貸主側) 1 年内 364,679 千円 1 年超 <u>1,761,668 千円</u> <u>合 計 2,126,348 千円</u>

(f. 有価証券に関する注記)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区 分		前 期 (平成20年 8月31日現在)			当 期 (平成21年 2月28日現在)		
		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,957	9,962	5	9,986	9,994	7
合 計		9,957	9,962	5	9,986	9,994	7

2. その他の有価証券で時価のないもの

区 分	前 期 (平成20年 8月31日現在)	当 期 (平成21年 2月28日現在)
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
譲渡性預金	5,000,000	3,100,000
合 計	5,000,000	3,100,000

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

区 分	前 期 (平成20年 8月31日現在)	当 期 (平成21年 2月28日現在)
	1年内 (千円)	1年内 (千円)
国 債	9,957	9,986
譲渡性預金	5,000,000	3,100,000
合 計	5,009,957	3,109,986

(g. デリバティブ取引関係に関する注記)

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

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

(h. 関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口等 の所有(被 所有)割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及びその近親者	パシフィックコマーシャル株式会社(注1)	東京都千代田区	257,500	投資運用業	なし	兼任 1人 (注2)	資産運用委託契約の受託	パシフィックコマーシャル株式会社への資産運用報酬の支払(注2)	461,299 (注2) (注3)	—	—

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

(注2) 本投資法人の執行役員である牧野知弘は、第三者（パシフィックコマーシャル株式会社）の代表者を平成20年6月19日に退任しております。上記は、退任するまでの期間に行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約及び資産運用委託契約で定められた条件によっております。

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬53,421千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬22,750千円が含まれております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

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

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

(追加情報)

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

(i. 税効果会計に関する注記)

前 期 (平成20年8月31日現在)	当 期 (平成21年2月28日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (1) 流動資産 未払事業所税損金不算入額 1,332 千円 未払事業税損金不算入額 717 千円 繰延ヘッジ損益 1,270 千円 小計 3,320 千円 (2) 固定資産 繰延ヘッジ損益 141,879 千円 小計 141,879 千円 (繰延税金資産の純額) 145,199 千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (1) 流動資産 未払事業所税損金不算入額 1,329 千円 未払事業税損金不算入額 766 千円 未払固定資産税等相当額 8,841 千円 未払不動産取得税相当額 4,758 千円 繰延ヘッジ損益 33,150 千円 その他 3 千円 小計 48,850 千円 (2) 固定資産 繰延ヘッジ損益 104,182 千円 小計 104,182 千円 (繰延税金資産の純額) 153,032 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 法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.31% その他 0.13% 税効果会計適用後の法人税等の 負担率 0.21%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な 差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別 の内訳 法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.45% その他 △0.09% 税効果会計適用後の法人税等の 負担率 △0.15%
—	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負 債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法 律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰 延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税 率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 なお、この税率の変更による影響額は軽微です。

(j. 退職給付に関する注記)

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

(k. 1口当たり情報に関する注記)

前 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	当 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28日
1口当たり純資産額 468,613 円 1口当たり当期純利益 15,883 円	1口当たり純資産額 461,860 円 1口当たり当期純利益 9,096 円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	当 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28日
当期純利益 (千円)	4,088,338	2,341,474
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,088,338	2,341,474
期中平均投資口数 (口)	257,400	257,400

(l. 重要な後発事象に関する注記)

前 期 自 平成20年 3月 1 日 至 平成20年 8月31日	当 期 自 平成20年 9月 1 日 至 平成21年 2月28日
1. 資産の取得 本投資法人は、平成19年11月28日付で停止条件付不動産売買契約を締結した以下に掲げる特定資産について、平成20年10月14日付でテナント内装工事における消防法上の検査完了の確認が取れることを条件に取得を決定し、平成20年10月20日付で資産の取得を完了しています。 当該特定資産の概要は以下の通りです。 物件番号 Retail B-1 物件名称 モラージュ 柏<増床計画> 取得価格 (注1) 2,210,000千円 所在地 (注2) 千葉県柏市 資産の種類 不動産 (注3) 用途 都市周辺型複合商業施設 売買契約締結日 平成19年11月28日 取得日 平成20年10月20日 (注1)「取得価格」には、消費税及び地方消費税、固定資産税及び都市計画税精算金相当額、その他取得経費を含みません。	—

(注2)「所在地」には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。 (注3) 本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地上に建設されており、本投資法人は、本物件を不動産として取得後、同日付をもって、既に保有している Retail B-1 モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託をしています。																					
—	1. 資産の譲渡 本投資法人は、投資法人規約に定める方針に基づき、以下に掲げる資産の現状及び将来にわたっての収益及び資産価値の増減等についての予測並びにポートフォリオ全体の資産構成等を総合的に勘案し、平成21年3月19日付で当該特定資産の譲渡を決定し、平成21年3月24日付で譲渡を完了しています。当該特定資産の概要は以下の通りです。 <table border="0"> <tr> <td>物件番号</td><td>Office A-13</td></tr> <tr> <td>物件名称</td><td>アーバンスクエア八重洲ビル</td></tr> <tr> <td>譲渡価格（注1）</td><td>2,550,000千円</td></tr> <tr> <td>所在地（注2）</td><td>東京都中央区</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21年3月24日</td></tr> <tr> <td>譲渡日</td><td>平成21年3月24日</td></tr> <tr> <td>譲渡先</td><td>国内一般事業会社となりますが、開示することについて、同意を得られていません。</td></tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td><td>不動産売却益約218百万円を計上する予定です。</td></tr> </table> (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。	物件番号	Office A-13	物件名称	アーバンスクエア八重洲ビル	譲渡価格（注1）	2,550,000千円	所在地（注2）	東京都中央区	資産の種類	不動産	用途	オフィスビル	売買契約締結日	平成21年3月24日	譲渡日	平成21年3月24日	譲渡先	国内一般事業会社となりますが、開示することについて、同意を得られていません。	損益に及ぼす影響	不動産売却益約218百万円を計上する予定です。
物件番号	Office A-13																				
物件名称	アーバンスクエア八重洲ビル																				
譲渡価格（注1）	2,550,000千円																				
所在地（注2）	東京都中央区																				
資産の種類	不動産																				
用途	オフィスビル																				
売買契約締結日	平成21年3月24日																				
譲渡日	平成21年3月24日																				
譲渡先	国内一般事業会社となりますが、開示することについて、同意を得られていません。																				
損益に及ぼす影響	不動産売却益約218百万円を計上する予定です。																				
2. 資金の借入 本投資法人は、平成20年9月24日付で、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、以下の通り資金の借入れを決定し、タームローンR及びタームローンUについては、平成20年9月29日付で、タームローンS及びタームローンTについては、平成20年10月30日付で、借入れの実行をそれぞれ完了しています。 【タームローンR（期間：2年）】 <table border="0"> <tr> <td>①借入先</td><td>：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行</td></tr> <tr> <td>②借入金額</td><td>：14,500,000千円</td></tr> <tr> <td>③利率</td><td>：全銀協6か月物円TIBOR+0.8% 平成20年9月29日から平成21年3月29日</td></tr> </table>	①借入先	：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	②借入金額	：14,500,000千円	③利率	：全銀協6か月物円TIBOR+0.8% 平成20年9月29日から平成21年3月29日	2. 資金の借入 本投資法人は、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、平成21年3月24日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成21年3月27日付で借入れの実行を完了しています。 【タームローンV（期間3か月）】 <table border="0"> <tr> <td>①借入先</td><td>：株式会社三菱東京UFJ銀行</td></tr> <tr> <td>②借入金額</td><td>：3,524,000千円</td></tr> <tr> <td>③利率</td><td>：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年3月27日から平成21年4月26日までの期間の適用利率は2.0675%（注） （注）直近期間の適用利率を記載しています。</td></tr> <tr> <td>④借入実行日</td><td>：平成21年3月27日</td></tr> </table>	①借入先	：株式会社三菱東京UFJ銀行	②借入金額	：3,524,000千円	③利率	：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年3月27日から平成21年4月26日までの期間の適用利率は2.0675%（注） （注）直近期間の適用利率を記載しています。	④借入実行日	：平成21年3月27日						
①借入先	：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行																				
②借入金額	：14,500,000千円																				
③利率	：全銀協6か月物円TIBOR+0.8% 平成20年9月29日から平成21年3月29日																				
①借入先	：株式会社三菱東京UFJ銀行																				
②借入金額	：3,524,000千円																				
③利率	：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年3月27日から平成21年4月26日までの期間の適用利率は2.0675%（注） （注）直近期間の適用利率を記載しています。																				
④借入実行日	：平成21年3月27日																				

までの期間の適用利率は1.70583% ④借入実行日：平成20年9月29日 ⑤返済期日：平成22年9月29日 ⑥担保の有無：無担保（注） ⑦保証の有無：無保証 【タームローンU（期間：2年）】 ①借入先：住友信託銀行株式会社 ②借入金額：3,000,000千円 ③利率：全銀協6か月物円TIBOR+0.8% 平成20年9月29日から平成21年3月29日 までの期間の適用利率は1.70583% ④借入実行日：平成20年9月29日 ⑤返済期日：平成22年9月29日 ⑥担保の有無：無担保（注） ⑦保証の有無：無保証 【タームローンS（期間：1年6か月）】 ①借入先：株式会社三井住友銀行 ②借入金額：6,900,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+0.7% 平成20年10月30日から平成20年11月27日 までの期間の適用利率は1.44750% ④借入実行日：平成20年10月30日 ⑤返済期日：平成22年4月30日 ⑥担保の有無：無担保（注） ⑦保証の有無：無保証 【タームローンT（期間：2年）】 ①借入先：株式会社三井住友銀行 ②借入金額：6,500,000千円 ③利率：全銀協6か月物円TIBOR+0.8% 平成20年10月30日から平成21年4月29日 までの期間の適用利率は1.71750% ④借入実行日：平成20年10月30日 ⑤返済期日：平成22年10月29日 ⑥担保の有無：無担保（注） ⑦保証の有無：無保証 （注）平成20年10月1日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付けの見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年9月25日付基本合意書に基づき、後記「4.担保の提供」記載の通り、担保提供を行うことが確定しました。	⑤返済期日：平成21年6月29日 ⑥担保の有無：有担保 ⑦保証の有無：無保証 【タームローンW（期間3か月）】 ①借入先：三菱UFJ信託銀行株式会社 ②借入金額：3,524,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年3月27日から平成21年4月26日 までの期間の適用利率は2.0675%（注） （注）直近期間の適用利率を記載しています。 ④借入実行日：平成21年3月27日 ⑤返済期日：平成21年6月29日 ⑥担保の有無：有担保 ⑦保証の有無：無保証 【タームローンX（期間3か月）】 ①借入先：株式会社みずほコーポレート銀行 ②借入金額：3,524,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年3月27日から平成21年4月26日 までの期間の適用利率は2.0675%（注） （注）直近期間の適用利率を記載しています。 ④借入実行日：平成21年3月27日 ⑤返済期日：平成21年6月29日 ⑥担保の有無：有担保 ⑦保証の有無：無保証 【タームローンY（期間3か月）】 ①借入先：株式会社あおぞら銀行 ②借入金額：1,321,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年3月27日から平成21年4月26日 までの期間の適用利率は2.0675%（注） （注）直近期間の適用利率を記載しています。 ④借入実行日：平成21年3月27日 ⑤返済期日：平成21年6月29日 ⑥担保の有無：有担保 ⑦保証の有無：無保証 【タームローンZ（期間3か月）】 ①借入先：株式会社新生銀行 ②借入金額：881,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年3月27日から平成21年4月26日ま
--	--

	での期間の適用利率は2.0675%（注） （注）直近期間の適用利率を記載しています。 ④借入実行日：平成21年3月27日 ⑤返済期日：平成21年6月29日 ⑥担保の有無：有担保 ⑦保証の有無：無保証 【タームローン27（注）（期間3か月）】 ①借入先：全国信用協同組合連合会 ②借入金額：926,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+1.5% 平成21年3月27日から平成21年4月26日までの期間の適用利率は2.0675%（注） （注）直近期間の適用利率を記載しています。 ④借入実行日：平成21年3月27日 ⑤返済期日：平成21年6月29日 ⑥担保の有無：有担保 ⑦保証の有無：無保証 （注）従来、本投資法人の借入名称にはアルファベットを用いてきました（A号からZ号の合計26契約）が、27件目以降の契約については算用数字を用いることとします。
3. 資金の返済 本投資法人は、前記「2. 資金の借入」記載の借入金及び手元資金をもって、平成20年9月29日付で元本返済期限が到来した既存借入金（タームローンB及びタームローンH）、平成20年10月30日付で元本返済期限が到来した既存借入金（タームローンM）について、借入れの返済をそれぞれ完了しています。 【タームローンB】 ①借入先：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社七十七銀行、株式会社茨城銀行、株式会社親和銀行、株式会社西日本シティ銀行 ②返済金額：17,000,000千円 ③返済日：平成20年9月29日 ④元本返済方法：一括返済 【タームローンH】 ①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社千葉銀行 ②返済金額：1,000,000千円 ③返済日：平成20年9月29日 ④元本返済方法：一括返済	3. 資金の返済 本投資法人は、平成20年12月26日付担保基本協定書に基づき、前記「1. 資産の譲渡」記載の譲渡代金の一部をもって、平成21年3月24日付で下記の通り既存借入金の一部期限前弁済について返済を完了しています。 【タームローンC】 ①借入先：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社新生銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社、農林中央金庫 ②平成21年2月末借入残高：37,149,185千円 ③一部期限前弁済金額：542,980千円 ④一部期限前弁済後借入残高：36,606,205千円 ⑤元本返済期日：平成21年9月27日 【タームローンD】 ①借入先：中央三井信託銀行株式会社 ②平成21年2月末借入残高：3,421,635千円 ③一部期限前弁済金額：50,011千円 ④一部期限前弁済後借入残高：3,371,624千円 ⑤元本返済期日：平成21年9月27日

【タームローンM】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行 ②返済金額 : 13,500,000千円（注） ③返済日 : 平成20年10月30日 ④元本返済方法：一括返済 （注）平成19年12月28日及び平成20年7月30日付で、当初借入金額15,000百万円のうち1,500百万円について一部期限前弁済をしています。	【タームローンE】 ①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 2,150,742千円 ③一部期限前弁済金額 : 31,435千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 2,119,306千円 ⑤元本返済期日 : 平成21年9月27日 【タームローンF（トランシェA）】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社損害保険ジャパン、住友信託銀行株式会社、株式会社広島銀行、株式会社三重銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 4,888,050千円 ③一部期限前弁済金額 : 71,444千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 4,816,605千円 ⑤元本返済期日 : 平成24年3月30日 【タームローンF（トランシェB）】 ①借入先 : 大同生命保険株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 1,955,220千円 ③一部期限前弁済金額 : 28,577千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642千円 ⑤元本返済期日 : 平成24年3月30日 【タームローンG】 ①借入先 : 大同生命保険株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 1,955,220千円 ③一部期限前弁済金額 : 28,577千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642千円 ⑤元本返済期日 : 平成24年6月26日 【タームローンI】 ①借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、全国信用協同組合連合会、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 16,130,567千円 ③一部期限前弁済金額 : 235,767千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 15,894,799千円 ⑤元本返済期日 : 平成21年3月27日 【タームローンJ】 ①借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 12,708,931千円 ③一部期限前弁済金額 : 185,756千円
---	--

	④一部期限前弁済後借入残高 : 12,523,175千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月27日 【タームローンK】 ①借入先 : 全国共済農業協同組合連合会、あいおい損害保険株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 1,955,220千円 ③一部期限前弁済金額 : 28,577千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642千円 ⑤元本返済期日 : 平成23年9月27日 【タームローンL】 ①借入先 : 株式会社日本政策投資銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 977,610千円 ③一部期限前弁済金額 : 14,288千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 963,321千円 ⑤元本返済期日 : 平成23年9月27日 【タームローンN】 ①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 1,955,220千円 ③一部期限前弁済金額 : 28,577千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月27日 【タームローンO】 ①借入先 : 株式会社あおぞら銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 3,226,113千円 ③一部期限前弁済金額 : 47,153千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 3,178,959千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年11月29日 【タームローンQ】 ①借入先 : 株式会社日本政策投資銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 1,955,220千円 ③一部期限前弁済金額 : 28,577千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,926,642千円 ⑤元本返済期日 : 平成23年9月27日 【タームローンR】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 14,175,347千円 ③一部期限前弁済金額 : 207,189千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 13,968,157千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月29日
--	--

	【タームローンS】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 6,745,510千円 ③一部期限前弁済金額 : 98,593千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 6,646,916千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年4月30日 【タームローンT】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行 ②平成21年2月末借入残高 : 6,354,465千円 ③一部期限前弁済金額 : 92,878千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 6,261,587千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年10月29日 【タームローンU】 ①借入先 : 住友信託銀行株式会社 ②平成21年2月末借入残高 : 2,932,830千円 ③一部期限前弁済金額 : 42,866千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 2,889,963千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月29日 また、本投資法人は、前記「2. 資金の借入」記載の借入金及び手元資金をもって、平成21年3月27日付で元本返済期限が到来した以下の既存借入金について返済を完了しています。 【タームローンI】 ①借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、全国信用協同組合連合会、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行 ②返済金額 : 15,894,799千円(注) ③返済日 : 平成21年3月27日 ④元本返済方法 : 一括返済 (注) 平成21年2月26日及び平成21年3月24日付で、当初借入金額16,500百万円のうち合計605百万円について一部期限前弁済をしています。
4. 担保の提供 平成20年10月1日付の、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付の見直しにより、本投資法人と貸付人との間で締結した平成18年9月25日付基本合意書に基づき、以下の通り、担保提供を行うことが確定しました。 ①提供する資産	—

本投資法人の有する以下に掲げる特定資産

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

上記、特定資産の帳簿価格（単位：千円）

科 目	帳簿価格（注）
建 物	9,036,391
建 物 付 属 設 備	2,681,773
構 築 物	147,252
機 械 及 び 装 置	3,063
工具、器具及び備品	13,820
土 地	39,603,991
信 託 建 物	31,885,781
信託建物付属設備	10,509,786
信 託 構 築 物	496,066
信託機械及び装置	489,113
信託工具、器具及び備品	30,132

信託土地	165,164,729
借地権	1,839,965
合計	261,901,868

(注) 平成20年8月31日現在の帳簿価格を記載しています。

②対応する債務 (単位：千円)

科目	債務金額 (注)
短期借入金	-
1年内返済予定の長期借入金	16,500,000
長期借入金	76,000,000
合計	92,500,000

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

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立の日から平成21年2月28日までの発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額 (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年 2月22日	私募設立	200	200	100,000	100,000	(注1)
平成18年 9月26日	公募増資	245,000	245,200	111,119,750	111,219,750	(注2)
平成18年10月24日	第三者割当	12,200	257,400	5,533,310	116,753,060	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、パシフィックマネジメント株式会社(現：パシフィックホールディングス株式会社)による出資により本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格470,000円(発行価額453,550円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価額453,550円にて、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

平成21年2月28日現在、本投資法人における投資状況の概要は、以下の通りです。

資産の 種類	用途 (注 1)	投資対象地域 (注 1)	保有総額 (千円) (注 2)	対総資産 比率 (注 3)
不動産 信託受益権	オフィス ビル	東京圏	98, 883, 865	34. 8%
		大阪圏及び名古屋圏	35, 288, 365	12. 4%
		その他都市圏	3, 482, 834	1. 2%
	商業 施設	関東大都市圏	24, 856, 858	8. 7%
		関西大都市圏	36, 369, 890	12. 8%
		中京大都市圏	—	—
		その他都市圏	6, 880, 334	2. 4%
不動産	オフィス ビル	東京圏	40, 489, 317	14. 2%
		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, 180, 894	1. 1%
		中京大都市圏	8, 075, 683	2. 8%
		その他都市圏	1, 452, 480	0. 5%
	預金その他資産			25, 393, 881
資産合計			284, 354, 405	100. 0%

(注1) 本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

(注2) 「保有総額」には、平成21年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

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

	金額（千円）	総資産に対する比率
負債総額	165,471,614	58.2%
純資産額	118,882,791	41.8%
資産総額	284,354,405	100.0%

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

上場 取引所	種類	銘柄	数量 (千円)	簿価 (千円)	時価 (千円)	利率	投資 比率	償還期限
-	国債証券	割引短期国庫債券(第435回)	10,000	9,986	9,994	-	0.0%	平成21年5月20日
-	譲渡性預金	-	1,000,000	1,000,000	-	0.57%	0.4%	平成21年3月16日
-	譲渡性預金	-	600,000	600,000	-	0.58%	0.2%	平成21年3月16日
-	譲渡性預金	-	1,000,000	1,000,000	-	0.95%	0.4%	平成21年3月23日
-	譲渡性預金	-	500,000	500,000	-	0.88%	0.2%	平成21年3月23日

(注1) 平成21年2月28日現在、本投資法人の投資有価証券は上記のみです。

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

②投資不動産物件

a. 価格及び投資比率

平成21年2月28日現在、本投資法人が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	パシフィックマークス月島	8,080,000	3.2%		
			Office A-5	パシフィックマークス西新宿	7,680,000	3.1%		
			Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,110,000	2.8%		
			Office A-7	パシフィックマークス新浦安	4,700,000	1.9%		
			Office A-8	大森シティビル	3,920,000	1.6%		
			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-15	横浜相生町ビル	1,710,000	0.7%		
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1,700,000	0.7%		
			Office A-22	パシフィックマークス新川	3,540,000	1.4%		
			Office A-24	パシフィックマークス目白	2,008,000	0.8%		
			Office A-25	パシフィックマークス川崎	15,100,000	6.0%		
			Office A-26	藤和浜松町ビル	7,242,200	2.9%		
			Office A-27	リーラビジリザカ	4,300,000	1.7%		
			Office A-28	パシフィックマークス青葉台	3,050,000	1.2%		
			Office A-29	大塚HTビル	2,000,000	0.8%		
			Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	5,100,000	2.0%		
			Office A 小計				135,175,200	53.7%
			大阪圏及び名古屋圏	大阪圏及び名古屋圏	Office B-1	パシフィックマークス西梅田	8,950,000	3.6%
					Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	5,573,000	2.2%
					Office B-3	名古屋錦シティビル	5,180,000	2.1%
					Office B-4	パシフィックマークス江坂	14,500,000	5.8%
			Office B 小計				34,203,000	13.6%
			その他都市圏	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				172,853,200	68.7%		
	中心市街地型商業施設	関東大都市圏	Retail A-6	アルポーレ神宮前	2,525,000	1.0%		
			関西大都市圏	Retail A-1	心斎橋OPA本館	31,800,000	12.6%	
		関西大都市圏	Retail A-2	心斎橋OPAさくら館	3,500,000	1.4%		
			その他都市圏	Retail A-3	パシフィック天神	3,700,000	1.5%	
		その他都市圏	Retail A-4	アルポーレ天神	1,440,000	0.6%		
			Retail A-7	アルポーレ仙台	3,100,000	1.2%		
			Retail A 小計		46,065,000	18.3%		
	中心市街地 小計				218,918,200	87.0%		
都市周辺地域	都市周辺型複合商業施設	関東大都市圏	Retail B-1	モラージュ柏	17,310,000	6.9%		
		関西大都市圏	Retail B-2	ベルファ宇治	3,200,000	1.3%		
		Retail B 小計		20,510,000	8.1%			
	都市周辺型単一商業施設	関東大都市圏	Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店 (旧:ケーヨーD2狩場インター店)(注4)	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		78,820,000	31.3%				
	都市周辺地域 小計				32,755,000	13.0%		
ポートフォリオ合計				251,673,200	100.0%			

(注1) 本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

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

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

(注4) 平成21年3月17日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「2.運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見直し c. 決算後に生じた重要な事実 (参考情報) (i) 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21年2月28日現在、本投資法人が保有する不動産等のイ. エリア別の分散状況、ロ. 用途別の分散状況、ハ. 地域別の分散状況、ニ. 規模別の分散状況及びホ. 築年数別の分散状況は、以下の通りです。

イ. エリア別の分散状況

エリア (注1)	物件数	取得価格 (千円) (注2)	比率 (注3)
中心市街地	35	218,918,200	87.0%
都市周辺地域	4	32,755,000	13.0%
合計	39	251,673,200	100.0%

ロ. 用途別の分散状況

用途 (注1)		物件数	取得価格 (千円) (注2)	比率 (注3)
オフィスビル		29	172, 853, 200	68. 7%
商業施設	中心市街地型商業施設	6	46, 065, 000	18. 3%
	都市周辺型複合商業施設	2	20, 510, 000	8. 1%
	都市周辺型単一商業施設	2	12, 245, 000	4. 9%
	小計	10	78, 820, 000	31. 3%
合計		39	251, 673, 200	100. 0%

ハ. 地域別の分散状況

用途 (注1)	地域 (注1)	物件数	取得価格 (千円) (注2)	比率 (注3)	
				用途別	ポートフォリオ全体
オフィスビル	東京圏	23	135,175,200	78.2%	53.7%
	大阪圏及び名古屋圏	4	34,203,000	19.8%	13.6%
	その他都市圏	2	3,475,000	2.0%	1.4%
	小計	29	172,853,200	100.0%	68.7%
商業施設	関東大都市圏	3	24,230,000	30.7%	9.6%
	関西大都市圏	3	38,500,000	48.8%	15.3%
	中京大都市圏	1	7,850,000	10.0%	3.1%
	その他都市圏	3	8,240,000	10.5%	3.3%
	小計	10	78,820,000	100.0%	31.3%
合計		39	251,673,200	—	100.0%

ニ. 規模別の分散状況

(i) 取得価格ベース

用途 (注1)	規模	物件数	取得価格 (千円) (注2)	比率 (注3)	
				用途別	ポートフォリオ全体
オフィスビル	100億円以上	5	73,900,000	42.8%	29.4%
	50億円以上100億円未満	8	54,915,200	31.8%	21.8%
	30億円以上50億円未満	7	25,945,000	15.0%	10.3%
	30億円未満	9	18,093,000	10.5%	7.2%
	小計	29	172,853,200	100.0%	68.7%
商業施設	100億円以上	2	49,110,000	62.3%	19.5%
	50億円以上100億円未満	1	7,850,000	10.0%	3.1%
	30億円以上50億円未満	5	17,895,000	22.7%	7.1%
	30億円未満	2	3,965,000	5.0%	1.6%
	小計	10	78,820,000	100.0%	31.3%
合計		39	251,673,000	—	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	57.5%
3,000㎡以上10,000㎡未満	15	58,925,200	34.1%
3,000㎡未満	5	14,608,000	8.5%
合計	29	172,853,200	100.0%

・商業施設

規模	物件数	取得価格 (千円) (注2)	比率 (注3)
50,000㎡以上	2	25,160,000	31.9%
30,000㎡以上50,000㎡未満	1	3,200,000	4.1%
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	36,195,000	45.9%
10,000㎡未満	5	14,265,000	18.1%
合計	10	78,720,000	100.0%

ホ. 築年数別の分散状況

築年数	物件数	取得価格 (千円) (注2)	比率 (注3)
築5年未満	5	40,770,000	16.2%
築5年以上築10年未満	1	11,100,000	4.4%
築10年以上築20年未満	25	130,425,200	51.8%
築20年以上	8	69,378,000	27.6%
合計	39	251,673,200	100.0%

取得価格に基づき、平成21年2月28日現在の加重平均した築年数は、ポートフォリオ全体については、15.77年、オフィスビルについては、18.19年、商業施設については、10.46年です（それぞれ小数第3位以下を四捨五入して記載しています。）。

(注1) 本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

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

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

c. 賃貸状況の概要

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積に占める割合(注3)
Office A-1	日立ハイテクビルディング	15,781.64	15,781.64	5.0%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	11,575.22	10,603.13	3.3%
Office A-3	パシフィックマークス築地	5,971.45	5,971.45	1.9%
Office A-4	パシフィックマークス月島	9,336.27	6,262.70	2.0%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	5,969.27	5,574.56	1.8%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	10,863.77	10,863.77	3.4%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	8,709.74	8,709.74	2.7%
Office A-8	大森シティビル	4,929.82	4,929.82	1.6%
Office A-9	赤坂氷川ビル	3,438.23	3,438.23	1.1%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	1,972.43	1,972.43	0.6%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,631.17	2,631.17	0.8%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	1,675.13	1,581.57	0.5%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,019.45	2,019.45	0.6%
Office A-15	横浜相生町ビル	2,483.37	1,884.14	0.6%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	3,137.42	2,459.16	0.8%
Office A-22	パシフィックマークス新川	4,116.33	4,116.33	1.3%
Office A-24	パシフィックマークス目白	1,266.92	1,266.92	0.4%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	7,379.71	6,929.40	2.2%
Office A-26	藤和浜松町ビル	4,788.32	4,788.32	1.5%
Office A-27	リーラヒジリザカ	4,255.02	4,255.02	1.3%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	2,486.40	2,206.30	0.7%
Office A-29	大塚HTビル	1,794.71	1,794.71	0.6%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	1,772.19	1,561.59	0.5%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	11,035.23	10,451.11	3.3%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	7,621.89	7,018.96	2.2%
Office B-3	名古屋錦シティビル	5,617.28	5,340.90	1.7%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	20,088.58	19,575.38	6.2%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	4,772.83	4,614.39	1.5%
Office C-2	新札幌センタービル	2,798.67	2,798.67	0.9%
Retail A-1	心斎橋 OPA 本館	27,025.42	27,025.42	8.5%
Retail A-2	心斎橋 OPA きれい館	4,858.61	4,858.61	1.5%
Retail A-3	パシフィーク天神	3,028.00	1,978.50	0.6%
Retail A-4	アルボーレ天神	882.64	882.64	0.3%
Retail A-6	アルボーレ神宮前	952.31	952.31	0.3%
Retail A-7	アルボーレ仙台	3,147.29	3,147.29	1.0%
Retail B-1	モラージュ柏	40,017.77	38,913.78	12.2%
Retail B-2	ベルファ宇治	14,862.21	12,715.37	4.0%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	54,606.34	17.2%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店 (旧：ケーヨーD2 狩場インター店) (注4)	11,345.09	11,345.09	3.6%
合計		331,014.14	317,826.31	100.0%

(注1) 「賃貸可能面積」には、平成21年2月28日現在の、個々の信託不動産又は不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、平成21年2月28日現在の、賃貸可能面積のうち実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として信託不動産に関しては信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナント、不動産に関しては投資法人又はマスターリース会社とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいて記載しています。ただし、賃貸借契約時に、坪数換算で契約を締結しているものについては、当該契約面積について当該坪数を0.3025で除した数値を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

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

(注4) 平成21年3月17日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し c. 決算後に生じた重要な事実 (参考情報) (i) 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5期 (平成20年3月1日～平成20年8月31日)				第6期 (平成20年9月1日～平成21年2月28日)			
		テナント 総数期 末時点 (注1)	稼働率 期末 時点 (注2)	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント 総数期 末時点 (注1)	稼働率 期末 時点 (注2)	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
Office A-1	日立ハイテクビルディング	- (2)	100.0%	469,679	5.5%	- (2)	100.0%	480,355	5.6%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	1 (12)	100.0%	507,868	6.0%	1 (10)	91.6%	535,272	6.2%
Office A-3	パシフィックマークス築地	1 (1)	100.0%	302,122	3.6%	1 (1)	100.0%	301,549	3.5%
Office A-4	パシフィックマークス月島	- (5)	100.0%	311,444	3.7%	- (4)	67.1%	338,805	3.9%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	1 (18)	93.9%	290,096	3.4%	1 (18)	93.4%	279,973	3.3%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	1 (13)	100.0%	322,970	3.8%	1 (13)	100.0%	339,906	3.9%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	1 (7)	100.0%	257,274	3.0%	1 (7)	100.0%	253,496	2.9%
Office A-8	大森シティビル	1 (8)	100.0%	174,322	2.1%	1 (8)	100.0%	177,715	2.1%
Office A-9	赤坂氷川ビル	1 (1)	100.0%	117,928	1.4%	1 (1)	100.0%	117,811	1.4%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	1 (1)	100.0%	84,420	1.0%	1 (1)	100.0%	86,520	1.0%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	1 (7)	84.7%	88,836	1.0%	1 (8)	100.0%	78,487	0.9%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	- (6)	91.4%	76,512	0.9%	- (6)	94.4%	74,923	0.9%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	- (10)	100.0%	93,407	1.1%	- (10)	100.0%	96,742	1.1%
Office A-14	パシフィックシティ浜松町 (注5)	- (-)	-	1,615	0.0%	- (-)	-	-	-
Office A-15	横浜相生町ビル	1 (14)	96.1%	76,197	0.9%	1 (12)	75.9%	69,108	0.8%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1 (10)	100.0%	88,408	1.0%	1 (9)	78.4%	72,066	0.8%
Office A-18	五反田メタリオンビル (注5)	- (-)	-	3,285	0.0%	- (-)	-	-	-
Office A-20	丸石新橋ビル (注6)	1 (6)	100.0%	44,421	0.5%	- (-)	-	44,959	0.5%
Office A-22	パシフィックマークス新川	1 (9)	100.0%	141,369	1.7%	1 (9)	100.0%	147,672	1.7%
Office A-23	パシフィックマークス内神田 (注6)	1 (9)	100.0%	82,841	1.0%	- (-)	-	83,046	1.0%
Office A-24	パシフィックマークス目白	1 (3)	100.0%	73,646	0.9%	1 (3)	100.0%	73,420	0.9%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	- (37)	95.7%	361,687	4.3%	- (36)	93.9%	352,176	4.1%
Office A-26	藤和浜松町ビル	1 (16)	100.0%	213,269	2.5%	1 (16)	100.0%	227,521	2.6%
Office A-27	リーラヒジリザカ	- (15)	100.0%	145,132	1.7%	- (15)	100.0%	150,780	1.8%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	1 (5)	100.0%	82,222	1.0%	1 (5)	88.7%	85,170	1.0%
Office A-29	大塚HTビル	- (6)	100.0%	62,593	0.7%	- (6)	100.0%	61,224	0.7%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	- (9)	76.8%	73,947	0.9%	- (10)	88.1%	83,993	1.0%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	1 (28)	99.3%	390,170	4.6%	1 (24)	94.7%	396,412	4.6%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	1 (17)	92.1%	193,021	2.3%	1 (17)	92.1%	212,009	2.5%
Office B-3	名古屋錦シティビル	1 (13)	100.0%	173,144	2.0%	1 (12)	95.1%	171,544	2.0%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	1 (28)	92.3%	542,995	6.4%	1 (27)	97.4%	544,155	6.3%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	1 (11)	96.7%	98,431	1.2%	1 (11)	96.7%	110,435	1.3%
Office C-2	新札幌センタービル	1 (18)	100.0%	68,824	0.8%	1 (18)	100.0%	69,298	0.8%
Retail A-1	心斎橋OPA本館	1 (1)	100.0%	663,303	7.8%	1 (1)	100.0%	663,319	7.7%
Retail A-2	心斎橋OPA きれい館	1 (1)	100.0%	87,768	1.0%	1 (1)	100.0%	87,768	1.0%
Retail A-3	パシフィック天神	1 (11)	70.2%	115,538	1.4%	1 (11)	65.3%	112,478	1.3%
Retail A-4	アルボーレ天神	- (6)	100.0%	42,423	0.5%	- (6)	100.0%	42,594	0.5%
Retail A-5	天神吉田ビル (注6)	1 (6)	85.7%	38,622	0.5%	- (-)	-	38,067	0.4%

物件番号	物件名称	第5期 (平成20年3月1日～平成20年8月31日)				第6期 (平成20年9月1日～平成21年2月28日)			
		テナント 総数期 末時点 (注1)	稼働率 期末 時点 (注2)	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント 総数期 末時点 (注1)	稼働率 期末 時点 (注2)	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
Retail A-6	アルボーレ神宮前	- (1)	100.0%	53,220	0.6%	- (1)	100.0%	53,220	0.6%
Retail A-7	アルボーレ仙台	1 (5)	100.0%	121,570	1.4%	1 (5)	100.0%	123,687	1.4%
Retail B-1	モラージュ柏	1 (68)	96.9%	728,988	8.6%	1 (96)	97.2%	769,653	8.9%
Retail B-2	ベルファ宇治	1 (31)	94.7%	234,198	2.8%	1 (29)	85.6%	228,617	2.7%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	- (1)	100.0%	244,903	2.9%	- (1)	100.0%	242,767	2.8%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店 (旧：ケーヨーD2 狩場インター店) (注7)	1 (1)	100.0%	132,000	1.6%	1 (1)	100.0%	132,000	1.5%
合計		(477)	97.9%	8,476,648	100.0%	(471)	96.0%	8,610,730	100.0%

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

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

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

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

(注5) 平成20年3月3日付で譲渡しています。

(注6) 平成21年2月26日付で譲渡しています。

(注7) 平成21年3月17日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見直し c. 決算後に生じた重要な事実 (参考情報) (i) 運用資産の名称変更」をご参照下さい。

d. 稼働率の推移

物件番号	物件名称	稼働率の推移（注1）					
		平成20年 9月末	平成20年 10月末	平成20年 11月末	平成20年 12月末	平成21年 1月末	平成21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%	91.6%	91.6%	91.6%
Office A-3	パシフィックマークス築地	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-4	パシフィックマークス月島	95.2%	90.4%	90.4%	76.7%	67.1%	67.1%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	93.9%	93.5%	93.5%	93.5%	93.4%	93.4%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	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	84.7%	84.7%	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	85.8%	85.8%	94.4%	94.4%	94.4%	94.4%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-15	横浜相生町ビル	84.4%	81.8%	81.8%	81.8%	81.8%	75.9%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	78.4%	78.4%	78.4%	78.4%	78.4%	78.4%
Office A-20	丸石新橋ビル（注2）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	－
Office A-22	パシフィックマークス新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-23	パシフィックマークス内神田（注2）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	－
Office A-24	パシフィックマークス目白	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	95.7%	95.7%	93.5%	93.6%	93.6%	93.9%
Office A-26	藤和浜松町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-27	リーラヒジリザカ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	88.7%	88.7%
Office A-29	大塚HTビル	83.4%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	76.8%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	99.3%	99.3%	97.4%	93.8%	93.8%	94.7%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%
Office B-3	名古屋錦シティビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%	97.3%	97.4%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%
Office C-2	新札幌センタービル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-1	心斎橋 OPA 本館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-2	心斎橋 OPA きれい館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-3	パシフィック天神	70.2%	70.2%	74.5%	74.5%	74.5%	65.3%
Retail A-4	アルボーレ天神	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-5	天神吉田ビル（注2）	85.7%	85.7%	85.7%	85.7%	85.7%	－
Retail A-6	アルボーレ神宮前	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-7	アルボーレ仙台	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail B-1	モラージュ柏	97.6%	98.5%	98.2%	98.5%	97.6%	97.2%
Retail B-2	ベルファ宇治	94.7%	94.7%	94.7%	94.7%	94.7%	85.6%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店 （旧：ケーヨーD2 狩場インター店）（注3）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計		97.3%	97.3%	97.4%	96.6%	96.5%	96.0%

e. （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21年2月26日付で譲渡しています。

（注3）平成21年3月17日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期の見直し c. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）（i）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4）	平成21年2月28日	96.0%
	平成20年8月31日	97.9%
	平成20年2月29日	97.8%
	平成19年8月31日	96.7%
	平成19年2月28日	96.4%
	平成18年8月31日	—%

（注4）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。

f. 運用資産の資本的支出

イ. 資本的支出の予定

平成21年2月28日現在、本投資法人が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）	各階トイレ改修工事	自 平成21年4月 至 平成21年11月	50,000	—	—
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21年8月 至 平成21年12月	84,000	—	—
Office A-9	赤坂氷川ビル （東京都港区）	個別空調化工事	自 平成21年9月 至 平成22年2月	200,000	—	—
Retail B-1	モラージュ柏 （千葉県柏市）	飲食店舗導入 内装工事	自 平成21年7月 至 平成21年8月	45,000	—	—
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店 （愛知県尾張旭市）	外壁補修工事	自 平成21年9月 至 平成22年2月	80,000	—	—

ロ. 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、以下の通りです。

物件番号	不動産の名称（所在地）	目的	実施期間	工事支出金額 （千円）
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド （東京都新宿区）	西側外壁改修工事	自 平成21年2月 至 平成21年2月	9,011
Office A-4	パシフィックマークス月島 （東京都中央区）	5階共用部 リニューアル工事	自 平成20年9月 至 平成20年9月	17,489
Office A-5	パシフィックマークス西新宿 （東京都新宿区）	屋上庭園緑化工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	13,562
Office A-5	パシフィックマークス西新宿 （東京都新宿区）	ポンプ整備工事	自 平成21年2月 至 平成21年2月	9,205
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト （神奈川県横浜市）	冷却塔整備	自 平成21年2月 至 平成21年2月	9,597
その他の資本的支出				206,515
合計				265,382

ハ. 長期修繕計画のために積立てた金銭

営業期間	第2期		第3期		第4期		第5期		第6期	
	自	平成18年 9月1日	自	平成19年 3月1日	自	平成19年 9月1日	自	平成20年 3月1日	自	平成20年 9月1日
	至	平成19年 2月28日	至	平成19年 8月31日	至	平成20年 2月29日	至	平成20年 8月31日	至	平成21年 2月28日
前期末積立金残高 (千円)		-		105,962		301,488		349,435		336,633
当期積立額 (千円)		105,962		292,985		281,895		208,055		233,537
当期積立金取崩額 (千円)		-		97,459		233,948		220,858		296,051
次期繰越額 (千円)		105,962		301,488		349,435		336,633		274,119

g. 運用資産に係る期末算定価格の概要

- h. 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	18,000,000	18,430,000	4.30%	17,820,000	4.30%	4.40%	18,940,000	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	17,270,000	17,790,000	4.80%	17,040,000	4.80%	4.90%	10,420,000	株式会社立地評価研究所
Office A-3	パシフィックマークス築地	11,100,000	10,900,000	11,000,000	4.60%	10,800,000	4.40%	4.70%	7,525,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-4	パシフィックマークス月島	8,360,000	9,080,000	9,180,000	5.00%	9,030,000	4.80%	5.20%	5,823,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-5	パシフィックマークス西新宿	7,680,000	9,020,000	9,020,000	4.60%	8,870,000	4.40%	4.80%	8,890,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,340,000	8,970,000	9,070,000	5.30%	8,930,000	5.40%	5.60%	4,990,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	5,180,000	5,720,000	5,830,000	5.40%	5,670,000	5.20%	5.60%	4,354,000	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	4,520,000	4,550,000	5.60%	4,480,000	5.40%	5.80%	3,910,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-9	赤坂氷川ビル	3,385,000	3,630,000	3,710,000	5.00%	3,590,000	4.90%	5.20%	4,819,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	3,100,000	2,960,000	2,990,000	5.00%	2,920,000	4.80%	5.20%	2,330,000	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	2,560,000	2,590,000	4.90%	2,540,000	4.70%	5.10%	1,643,000	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	2,760,000	2,980,000	4.30%	2,760,000	4.30%	4.60%	2,790,000	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	3,050,000	3,180,000	4.40%	2,990,000	4.60%	4.70%	3,100,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A-15	横浜相生町ビル	1,720,000	1,550,000	1,570,000	5.50%	1,520,000	5.30%	5.80%	1,210,000	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	2,110,000	2,120,000	5.50%	2,110,000	5.60%	5.80%	1,200,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A-22	パシフィックマークス新川	3,710,000	3,810,000	3,910,000	5.00%	3,770,000	4.80%	5.30%	2,840,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-24	パシフィックマークス目白	2,200,000	2,170,000	2,200,000	5.40%	2,130,000	5.20%	5.60%	948,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Office A-25	パシフィックマークス川崎	14,300,000	13,000,000	13,370,000	4.70%	12,840,000	4.70%	4.80%	6,810,000	株式会社立地評価研究所
Office A-26	藤和浜松町ビル	7,251,000	7,140,000	7,280,000	4.80%	7,080,000	4.60%	5.00%	3,690,000	大和不動産鑑定株式会社
Office A-27	リーラヒジリザカ	4,330,000	4,130,000	4,230,000	5.00%	4,080,000	4.80%	5.20%	3,260,000	大和不動産鑑定株式会社
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	2,920,000	2,340,000	2,350,000	5.50%	2,330,000	5.20%	5.60%	2,160,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-29	大塚HTビル	2,030,000	1,840,000	1,900,000	4.90%	1,810,000	4.90%	5.10%	865,000	株式会社立地評価研究所
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	4,840,000	4,330,000	4,520,000	4.20%	4,250,000	4.00%	4.40%	2,470,000	大和不動産鑑定株式会社
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	9,490,000	10,500,000	10,600,000	5.20%	10,300,000	4.90%	5.50%	7,590,000	森井総合鑑定株式会社
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	5,573,000	5,860,000	5,970,000	5.30%	5,810,000	5.30%	5.40%	3,250,000	株式会社立地評価研究所
Office B-3	名古屋錦シティビル	5,182,000	4,550,000	4,650,000	5.00%	4,510,000	5.00%	5.10%	2,490,000	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	14,300,000	14,400,000	5.40%	14,100,000	5.20%	5.60%	10,816,000	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	2,310,000	2,330,000	6.20%	2,300,000	6.00%	6.40%	1,376,000	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	1,170,000	1,180,000	6.30%	1,160,000	6.30%	6.40%	761,000	株式会社立地評価研究所
Retail A-1	心斎橋OPA本館	31,900,000	30,400,000	31,800,000	3.90%	30,400,000	3.90%	4.20%	30,900,000	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	3,500,000	3,200,000	3,390,000	4.60%	3,200,000	4.60%	4.90%	2,420,000	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	3,780,000	3,800,000	5.40%	3,750,000	5.20%	5.60%	3,914,000	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	1,300,000	1,310,000	4.90%	1,280,000	4.70%	5.10%	1,233,000	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク
Retail A-6	アルボーレ神宮前	2,530,000	2,280,000	2,490,000	3.90%	2,280,000	3.90%	4.30%	2,260,000	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	3,050,000	3,060,000	5.60%	3,040,000	5.40%	5.80%	2,100,000	大和不動産鑑定株式会社
Retail B-1	モラージュ柏	17,370,000	12,700,000	12,400,000	5.80%	12,700,000	5.40%	6.10%	14,195,000	東洋プロパティ株式会社
Retail B-2	ベルファ宇治	3,360,000	2,590,000	2,670,000	6.10%	2,560,000	6.40%	6.80%	3,260,000	大和不動産鑑定株式会社
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	8,000,000	6,970,000	7,100,000	5.50%	6,970,000	5.20%	5.60%	6,250,000	株式会社不動産投資研究所
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店 (旧：ケーヨーD2狩場インター店) (注2)	4,410,000	3,205,000	3,318,000	5.10%	3,157,000	5.10%	5.30%	2,308,000	株式会社立地評価研究所
合計		253,141,000	249,025,000	254,238,000	-	246,877,000	-	-	200,110,000	-

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

(注2) 平成21年3月17日付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見直し c. 決算後に生じた重要な事実 (参考情報) (i) 運用資産の名称変更」をご参照下さい。

i. 保有資産に係る収益状況の概要

(単位：千円)

物件名	Office A-1 日立ハイテク ビルディング	Office A-2 パシフィックマークス 新宿パークサイド	Office A-3 パシフィックマークス 築地	Office A-4 パシフィックマークス 月島	Office A-5 パシフィックマークス 西新宿
対象期間 (日数)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)
収入	480,355	535,272	301,549	338,805	279,973
賃貸事業収入	480,355	471,924	301,539	237,673	273,753
その他賃貸事業収入	—	63,347	9	101,131	6,220
費用	127,965	198,002	70,201	175,248	148,696
公租公課	55,378	58,122	20,062	18,984	42,491
物件管理委託費	24,977	33,801	11,507	24,539	23,462
修繕費	2,657	15,013	1,377	73,894	4,342
水道光熱費	18,129	39,288	13,029	19,354	23,346
損害保険料	456	719	268	578	460
減価償却費	24,420	48,290	22,634	37,064	35,085
その他賃貸事業費用	1,944	2,767	1,321	832	19,508
賃貸事業損益 (NOI)	352,389	337,269	231,347	163,556	131,277

物件名	Office A-6 パシフィックマークス 横浜イースト	Office A-7 パシフィックマークス 新浦安	Office A-8 大森シティビル	Office A-9 赤坂氷川ビル	Office A-10 パシフィックマークス 渋谷公園通
対象期間 (日数)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)
収入	339,906	253,496	177,715	117,811	86,520
賃貸事業収入	337,755	253,284	177,263	117,811	86,520
その他賃貸事業収入	2,151	211	452	—	—
費用	127,725	130,410	77,906	43,062	13,412
公租公課	21,732	18,708	16,124	13,430	4,761
物件管理委託費	25,764	33,210	11,802	8,604	2,336
修繕費	4,887	3,546	8,593	1,631	139
水道光熱費	30,734	31,169	11,780	6,910	—
損害保険料	676	536	249	178	58
減価償却費	40,529	40,295	28,114	11,185	4,657
その他賃貸事業費用	3,400	2,944	1,241	1,121	1,459
賃貸事業損益 (NOI)	212,181	123,085	99,808	74,748	73,107

(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-15 横浜相生町ビル	Office A-16 パシフィックマークス 新横浜
対象期間 (日数)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)
収入	78,487	74,923	96,742	69,108	72,066
賃貸事業収入	78,360	71,800	96,742	63,624	71,996
その他賃貸事業収入	127	3,122	—	5,484	69
費用	36,820	23,363	36,626	39,707	49,266
公租公課	10,664	5,974	6,397	5,462	5,727
物件管理委託費	5,460	4,345	9,131	9,779	7,179
修繕費	1,537	1,232	438	5,538	4,481
水道光熱費	5,571	3,853	6,824	5,667	6,912
損害保険料	146	85	88	156	185
減価償却費	10,352	6,683	8,872	11,048	23,564
その他賃貸事業費用	3,088	1,189	4,873	2,054	1,215
賃貸事業損益 (NOI)	41,667	51,559	60,116	29,401	22,800

物件名	Office A-20 丸石新橋ビル (注)	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(注)	Office A-24 パシフィックマークス 目白	Office A-25 パシフィックマークス 川崎
対象期間 (日数)	平成20年9月1日 平成21年2月25日 (178日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月25日 (178日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)
収入	44,959	147,672	83,046	73,420	352,176
賃貸事業収入	44,959	147,502	82,151	73,420	347,569
その他賃貸事業収入	—	170	894	—	4,607
費用	18,245	78,877	36,112	17,895	110,644
公租公課	5,649	17,855	13,870	3,690	18,001
物件管理委託費	3,452	11,132	4,871	3,709	23,388
修繕費	932	3,415	1,287	1,353	3,733
水道光熱費	2,777	13,195	6,405	3,877	32,106
損害保険料	107	259	222	54	442
減価償却費	4,225	31,398	8,363	3,762	31,041
その他賃貸事業費用	1,100	1,620	1,091	1,448	1,931
賃貸事業損益 (NOI)	26,713	68,794	46,934	55,525	241,531

(注) 平成21年2月26日付で譲渡しています。

(単位：千円)

物件名	Office A-26 藤和浜松町ビル	Office A-27 リーラヒジリザカ	Office A-28 パシフィックマークス 青葉台	Office A-29 大塚HT ビル	Office A-30 パシフィックマークス 新宿サウスゲート
対象期間 (日数)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)
収入	227,521	150,780	85,170	61,224	83,993
賃貸事業収入	227,521	150,557	80,885	61,166	82,700
その他賃貸事業収入	—	223	4,285	58	1,292
費用	64,812	51,433	30,864	24,577	21,046
公租公課	15,894	12,072	8,242	2,336	3
物件管理委託費	12,291	11,364	6,024	5,674	4,388
修繕費	98	185	485	463	1,360
水道光熱費	16,120	8,440	6,688	6,522	5,326
損害保険料	199	191	127	93	73
減価償却費	19,088	18,902	7,849	6,218	7,440
その他賃貸事業費用	1,120	278	1,445	3,267	2,452
賃貸事業損益 (NOI)	162,708	99,346	54,306	36,647	62,946

物件名	Office B-1 パシフィックマークス 西梅田	Office B-2 パシフィックマークス 肥後橋	Office B-3 名古屋錦 シティビル	Office B-4 パシフィックマークス 江坂	Office C-1 パシフィックマークス 札幌北一条
対象期間 (日数)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)
収入	396,412	212,009	171,544	544,155	110,435
賃貸事業収入	386,456	210,012	171,174	541,622	110,138
その他賃貸事業収入	9,956	1,996	370	2,533	296
費用	178,781	65,638	71,099	246,853	51,012
公租公課	27,370	15,804	12,659	37,691	9,000
物件管理委託費	31,917	13,105	15,579	71,101	10,281
修繕費	10,087	2,491	4,234	6,013	1,770
水道光熱費	40,991	18,615	15,636	60,145	10,895
損害保険料	768	379	340	1,191	211
減価償却費	62,074	13,461	21,458	68,712	17,001
その他賃貸事業費用	5,570	1,781	1,188	1,998	1,852
賃貸事業損益 (NOI)	217,631	146,370	100,445	297,301	59,422

(単位：千円)

物件名	Office C-2 新札幌 センタービル	Retail A-1 心斎橋 OPA 本館	Retail A-2 心斎橋 OPA きれい館	Retail A-3 パシフィック 天神	Retail A-4 アルボーレ 天神
対象期間 (日数)	平成 20 年 9 月 1 日 平成 21 年 2 月 28 日 (181 日)	平成 20 年 9 月 1 日 平成 21 年 2 月 28 日 (181 日)	平成 20 年 9 月 1 日 平成 21 年 2 月 28 日 (181 日)	平成 20 年 9 月 1 日 平成 21 年 2 月 28 日 (181 日)	平成 20 年 9 月 1 日 平成 21 年 2 月 28 日 (181 日)
収入	69,298	663,319	87,768	112,478	42,594
賃貸事業収入	68,847	663,319	87,768	109,320	42,594
その他賃貸事業収入	451	—	—	3,158	—
費用	33,225	179,117	25,913	54,855	11,742
公租公課	5,372	75,325	9,195	7,542	2,480
物件管理委託費	8,001	2,321	307	13,601	2,405
修繕費	1,527	3,983	63	184	—
水道光熱費	8,104	—	—	11,457	4,044
損害保険料	138	1,243	219	227	36
減価償却費	8,937	88,370	14,936	15,139	2,577
その他賃貸事業費用	1,144	7,874	1,192	6,702	198
賃貸事業損益 (NOI)	36,072	484,201	61,854	57,623	30,851

物件名	Retail A-5 天神吉田ビル (注)	Retail A-6 アルボーレ 神宮前	Retail A-7 アルボーレ 仙台	Retail B-1 モラージュ柏	Retail B-2 ベルファア宇治
対象期間 (日数)	平成 20 年 9 月 1 日 平成 21 年 2 月 25 日 (178 日)	平成 20 年 9 月 1 日 平成 21 年 2 月 28 日 (181 日)	平成 20 年 9 月 1 日 平成 21 年 2 月 28 日 (181 日)	平成 20 年 9 月 1 日 平成 21 年 2 月 28 日 (181 日)	平成 20 年 9 月 1 日 平成 21 年 2 月 28 日 (181 日)
収入	38,067	53,220	123,687	769,653	228,617
賃貸事業収入	37,739	53,220	121,374	730,547	217,662
その他賃貸事業収入	328	—	2,312	39,105	10,955
費用	19,393	8,485	45,182	595,967	192,421
公租公課	3,866	3,298	7,190	49,781	28,198
物件管理委託費	4,168	1,740	7,167	147,943	59,547
修繕費	150	23	448	3,425	329
水道光熱費	4,416	—	11,959	149,325	43,942
損害保険料	130	24	146	1,001	663
減価償却費	5,393	2,012	16,774	92,423	36,029
その他賃貸事業費用	1,267	1,387	1,496	152,066	23,711
賃貸事業損益 (NOI)	18,674	44,735	78,504	173,686	36,196

(注) 平成 21 年 2 月 26 日付で譲渡しています。

(単位：千円)

物件名	Retail C-1 イトーヨーカドー 尾張旭店	Retail C-2 ニトリ横浜狩場 インター店（注）
対象期間 （日数）	平成20年9月1日 平成21年2月28日 （181日）	平成20年9月1日 平成21年2月28日 （181日）
収入	242,767	132,000
賃貸事業収入	241,747	132,000
その他賃貸事業収入	1,020	—
費用	93,071	33,310
公租公課	28,928	10,974
物件管理委託費	1,800	5,739
修繕費	177	—
水道光熱費	—	—
損害保険料	776	189
減価償却費	48,626	14,399
その他賃貸事業費用	12,761	2,008
賃貸事業損益（NOI）	149,696	98,689

（注）平成21年3月17付で、運用資産の名称を変更しました。詳細は、「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ②次期の見通し c. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）（i）運用資産の名称変更」をご参照下さい。