

# 日本コマーシャル 投資法人

NIPPON COMMERCIAL  
INVESTMENT CORPORATION

(東京証券取引所上場:証券コード3229)

平成19年2月期(第2期決算説明資料)



NIPPON  
COMMERCIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION

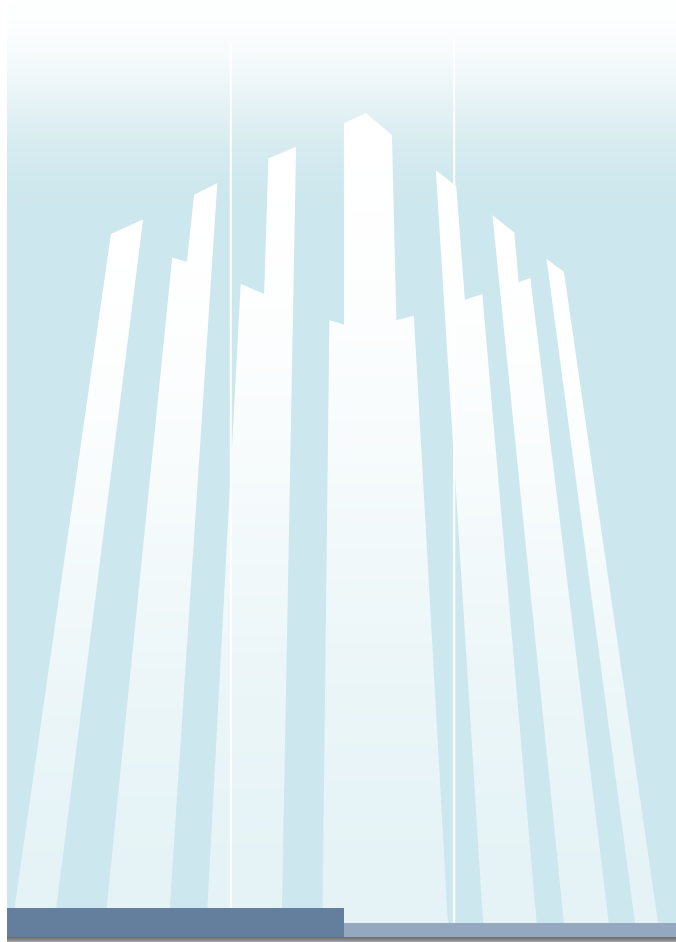


PACIFIC  
COMMERCIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION

2007年4月

パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社

# 目次



目次	1
はじめに	2
Section1. 平成19年2月期(第2期)決算ハイライト	3
Section2. 第2期中の運用実績	13
Section3. 第2期決算後の運用実績	22
Section4. 今後の成長戦略	34
Appendix.A 投資方針	45
Appendix.B コンプライアンス体制	54
Appendix.C 第2期物件データ	58
Appendix.D 財務関係	64
留意事項	67

# はじめに

## 日本コマーシャル投資法人 平成19年2月期(第2期)ハイライト

- 1口あたり9,558円の分配金の実現  
→上場時予想に比べ+479円(+5.3%)

### 第2期の取り組み

- 外部成長
  - 上場後、商業施設では関東大都市圏の中心市街地型商業施設を、オフィスビルでは東京圏のゾーン内の集中と分散を更に強固にするため個別に戦略性を持った3物件を取得し、東京圏のオフィスビルと中心市街地型商業施設の集積を進めた
- 内部成長
  - オフィスビルでは156日という短い運用期間ながら着実な内部成長を実現
- 財務戦略
  - 上場時全額無担保・無保証の借入
  - 早期の格付取得による安定した財務基盤の確立

### 第2期決算後の取り組み

- 外部成長
  - 東京圏、大阪圏でのコア物件となる大型案件2物件の取得
- 内部成長
  - オフィスビルの名称変更によるブランド戦略の推進、リニューアル工事の実施
- 財務戦略
  - 私募の投資法人債として史上最高額となる270億円の投資法人債の発行

### 上場に関する受賞

「Asiamoney」

Japan's deals of 2006  
“Best IPO”

**FinanceAsia**

Achievement Awards 2006/07  
“Best IPO”



## Section. 1

平成19年2月期(第2期)決算ハイライト

# 決算ハイライト

	第2期実績 (平成18年9月1日～ 平成19年2月28日)	第2期予想 (平成18年9月26日発表)	差異	
実質運用日数	156日	156日		
営業収益	5,616百万円	5,573百万円	+43百万円	● 4物件追加取得
営業利益	3,562百万円	3,528百万円	+34百万円	● 管理委託費の削減
経常利益	2,477百万円	2,348百万円	+129百万円	● 支払利息の減少
当期純利益	2,470百万円	2,348百万円	+122百万円	
一口当たり分配金	9,558円	9,079円	+479円	

主な内訳
4物件追加取得
管理委託費の削減
支払利息の減少

# 損益計算書

科目	第2期 自 2006年9月1日 至 2007年2月28日		
	金額(千円)		百分比(%)
1.営業収益			
賃貸事業収入	5,480,075		
その他賃貸事業収入	136,443	5,616,518	100.0
2.営業費用			
賃貸事業費用	1,852,128		
資産運用報酬	67,489		
資産保管委託報酬	11,505		
一般事務委託報酬	39,627		
役員報酬	3,000		
会計監査人報酬	5,600		
支払報酬	33,737		
その他費用	40,587	2,053,676	36.6
<b>営業利益金額</b>		<b>3,562,842</b>	<b>63.4</b>
3.営業外収益			
受取利息	10,775		
その他営業外収益	3	10,778	0.1
4.営業外費用			
支払利息	362,856		
借入手数料	187,465		
創業費償却	5,640		
新投資口発行費	398,534		
新投資口公開関連費用	108,346		
その他営業外費用	32,981	1,095,825	19.5
<b>経常利益金額</b>		<b>2,477,795</b>	<b>44.1</b>
税引前当期純利益金額		2,477,795	44.1
法人税、住民税及び事業税	1,210		
法人税等調整額	6,353	7,563	0.1
<b>当期純利益金額</b>		<b>2,470,232</b>	<b>44.0</b>
前期繰越損失		9,912	
当期未処分利益		2,460,319	

(単位:千円)

## 賃貸事業収入

家賃	4,174,801
共益費	767,743
駐車場使用料	202,526
施設使用料	36,284

(単位:千円)

## 賃貸事業費用

管理委託費	462,693
公租公課	171
修繕費	55,030
保険料	11,208

(単位:千円)

## 資本的支出

ビジネスコート新浦安 (1F分割工事)	11,189
パシフィックマークス肥後橋 (OAフロア敷設工事) <sup>(注)</sup>	12,900

(注)平成19年4月1日付けで運用資産の名称変更を実施しています。

# 貸借対照表

科 目	当 期 2007年2月28日現在	
	金 額(千円)	構成比(%)
資産の部		
I 流動資産		
現金及び預金	8,011,079	
信託現金及び信託預金	14,304,234	
営業未収入金	126,049	
未収消費税等	2,518,565	
前払費用	361,441	
繰延税金資産	30	
その他の流動資産	8,260	
<b>流動資産合計</b>	<b>25,329,661</b>	<b>10.8</b>
II 固定資産		
1.有形固定資産		
建物	6,374,533	
建物附属設備	1,606,306	
構築物	128,409	
工具器具備品	1,610	
土地	17,727,156	
信託建物	29,053,844	
信託建物附属設備	9,628,661	
信託構築物	491,102	
信託機械装置	497,501	
信託工具器具備品	1,415	
信託土地	142,793,065	
有形固定資産合計	208,303,608	88.9
2.無形固定資産		
借地権	56,784	
その他の無形固定資産	1,654	
無形固定資産合計	58,438	0.0
3.投資その他の資産		
差入敷金保証金	94,649	
長期前払費用	207,038	
長期前払消費税等	2,373	
デリバティブ資産	230,783	
繰延税金資産	90,122	
投資その他の資産合計	624,967	0.3
<b>固定資産合計</b>	<b>208,987,013</b>	<b>89.2</b>
III 繰延資産		
創業費	44,180	
繰延資産合計	44,180	0.0
<b>資産合計</b>	<b>234,360,855</b>	<b>100.0</b>

科 目	当 期 2007年2月28日現在	
	金 額(千円)	構成比(%)
負債の部		%
I 流動負債		
営業未払金	257,154	
短期借入金	36,000,000	
未払金	162,543	
未払費用	246,904	
未払法人税等	233	
前受金	1,007,804	
預り金	14,102	
その他の流動負債	395,047	
流動負債合計	38,083,791	16.3
II 固定負債		
長期借入金	60,700,000	
預り敷金保証金	5,642,694	
信託預り敷金保証金	10,859,662	
固定負債合計	77,202,357	32.9
<b>負債合計</b>	<b>115,286,148</b>	<b>49.2</b>
純資産の部		
I 投資主資本		
1.出資総額	116,753,060	
2.剰余金		
当期未処分利益	2,460,319	
投資主資本合計	119,213,379	50.9
II 評価・換算差額等		
1.繰延ヘッジ損益	△ 138,672	
評価・換算差額等合計	△ 138,672	△ 0.1
<b>純資産合計</b>	<b>119,074,707</b>	<b>50.8</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>234,360,855</b>	<b>100.0</b>

# キャッシュフロー計算書及び金銭の分配に係る計算書

## キャッシュフロー計算書

科 目	第2期	
	自 2006年9月1日 至 2007年2月28日	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		2,477,795
減価償却費		678,213
創業費償却		5,640
借入手数料		187,465
新投資口発行費		398,534
受取利息		△ 10,775
支払利息		362,856
営業未収入金の増加・減少額		△ 126,049
未収消費税等の増加・減少額		△ 2,518,565
前払費用等の増加・減少額		△ 316,212
営業未払金の増加・減少額		257,154
未払金の増加・減少額		136,263
未払費用の増加・減少額		64,133
前受金の増加・減少額		1,007,804
預り金の増加・減少額		13,084
長期前払費用の支払額		△ 439,733
長期前払消費税等の増加・減少額		282
デリバティブ資産の増加・減少額		△ 459,578
創業費の支払額		-
その他		△ 3,301
小計		1,715,012
利息の受取額		10,775
利息の支払額		△ 211,478
法人税等の支払額		△ 2,243
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,512,065
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		△ 25,952,365
信託有形固定資産の取得による支出		△ 183,029,399
無形固定資産の取得による支出		△ 58,495
預り敷金保証金の支出		△ 9,614
預り敷金保証金の収入		5,764,158
信託預り敷金保証金の支出		△ 495,315
信託預り敷金保証金の収入		11,638,176
差入敷金保証金の支出		△ 84,649
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 192,227,504
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		36,000,000
長期借入金の借入による収入		60,700,000
投資口の発行による収入		116,254,525
財務活動によるキャッシュ・フロー		212,954,525
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		22,239,085
V 現金及び現金同等物の期首残高		76,227
VI 現金及び現金同等物の期末残高		22,315,313

## 金銭の分配に係る計算書

区分	第2期	
	自 2006年9月1日 至 2007年2月28日	金額(円)
I 当期末処分利益		2,460,319,770
II 分配金の額		2,460,229,200
(投資口1口当たり分配金の額)		9,558
III 次期繰越利益		90,570



# 主要財務指標

項 目	第2期		備 考
	自 平成18年9月 1日		
	至 平成18年2月28日		
当期運用日数	156日	2006年9月26日より実質的な運用を開始	
自己資本利益率(年率)	4.9%	$(\text{当期純利益金額} / \text{期末純資産額}) / \text{当期運用日数} \times 365 \text{日} \times 100^{(\ast)}$	
総資産当期純利益率(年率)	2.5%	$(\text{当期純利益金額} / \text{期末総資産額}) / \text{当期運用日数} \times 365 \text{日} \times 100^{(\ast 1)}$	
当期減価償却費	678百万円		
当期資本的支出額	98百万円		
賃貸NOI(Net Operating Income)	4,442百万円	賃貸事業収入—賃貸事業費用+当期減価償却費	
FFO(Funds from Operation)	3,349百万円	当期純利益金額+当期減価償却費+その他の償却費—不動産等売却損益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	10倍	金利償却前当期純利益金額/支払利息(投資法人債利息含む)	
期末総資産有利子負債比率	41.3%	$\text{期末有利子負債額} / \text{期末総資産額} \times 100^{(\ast)}$	

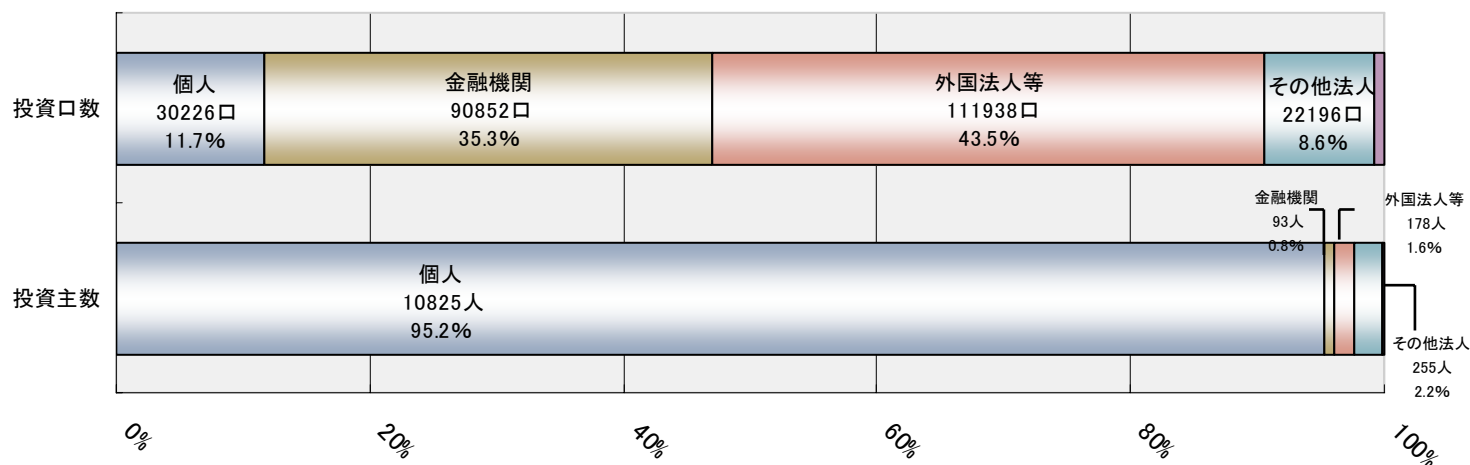
(※) 小数点第2位以下を四捨五入した数字を記載しています。

# 投資主の状況

## 所有者別投資口数及び投資主数の状況

投資主区分	投資口数		投資主数	
		比率		比率
個人	30,226	11.7%	10,825	95.2%
金融機関	90,852	35.3%	93	0.8%
銀行	15,668	6.1%	19	0.2%
信託銀行	61,415	23.9%	8	0.1%
生命保険会社	5,588	2.2%	7	0.1%
損害保険会社	2,863	1.1%	3	0.0%
その他金融機関	5,318	2.1%	56	0.5%
外国法人等	111,938	43.5%	178	1.6%
その他法人	22,196	8.6%	255	2.2%
証券会社	2,188	0.9%	18	0.2%
合計	257,400	100.0%	11,369	100.0%

投資口数に占める『外国法人等』の比重が**40%超**



# 投資主の状況

## 上位投資主の状況

順位	株主氏名	投資口数	比率
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	17,205	6.68%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,891	5.78%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	14,339	5.57%
4	パシフィックマネジメント株式会社	12,400	4.81%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,171	3.56%
6	ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドンエスエルオムニバスアカウント	6,699	2.60%
7	ルクセンブルグオフショアジャスディックレンディングアカウント	5,543	2.15%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,152	2.00%
9	株式会社りそな銀行	4,430	1.72%
10	メロンバンクエービーエヌアムログローバルカストディエヌブイ	4,276	1.66%
11	株式会社親和銀行	4,228	1.64%
12	シービーホンコンシービーコリアマコーリーアイエムエムアジアリートファンドオブファンズ	4,133	1.60%
13	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	3,612	1.40%
14	シティバンクロンドンスタンダードライフインベストメントファンドリミテッド	3,515	1.36%
15	モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	3,137	1.21%
16	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	2,981	1.15%
17	モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルリミテッド	2,829	1.09%
18	富士火災海上保険株式会社	2,812	1.09%
19	ゴールドマンサックスインターナショナル	2,649	1.02%
20	ザバンクオブニューヨークトリートイージャスデックアカウント	2,640	1.02%
	合計	126,642	49.11%

## 第3期、第4期の業績予想

	第3期予想 (平成19年3月1日～ 平成19年8月31日)	第4期予想 (平成19年9月1日～ 平成20年2月29日)
実質運用日数	184日	182日
営業収益	7,511百万円	7,838百万円
経常利益	3,063百万円	2,703百万円
当期純利益	3,063百万円	2,703百万円
一口当たり分配金	11,900円	10,500円

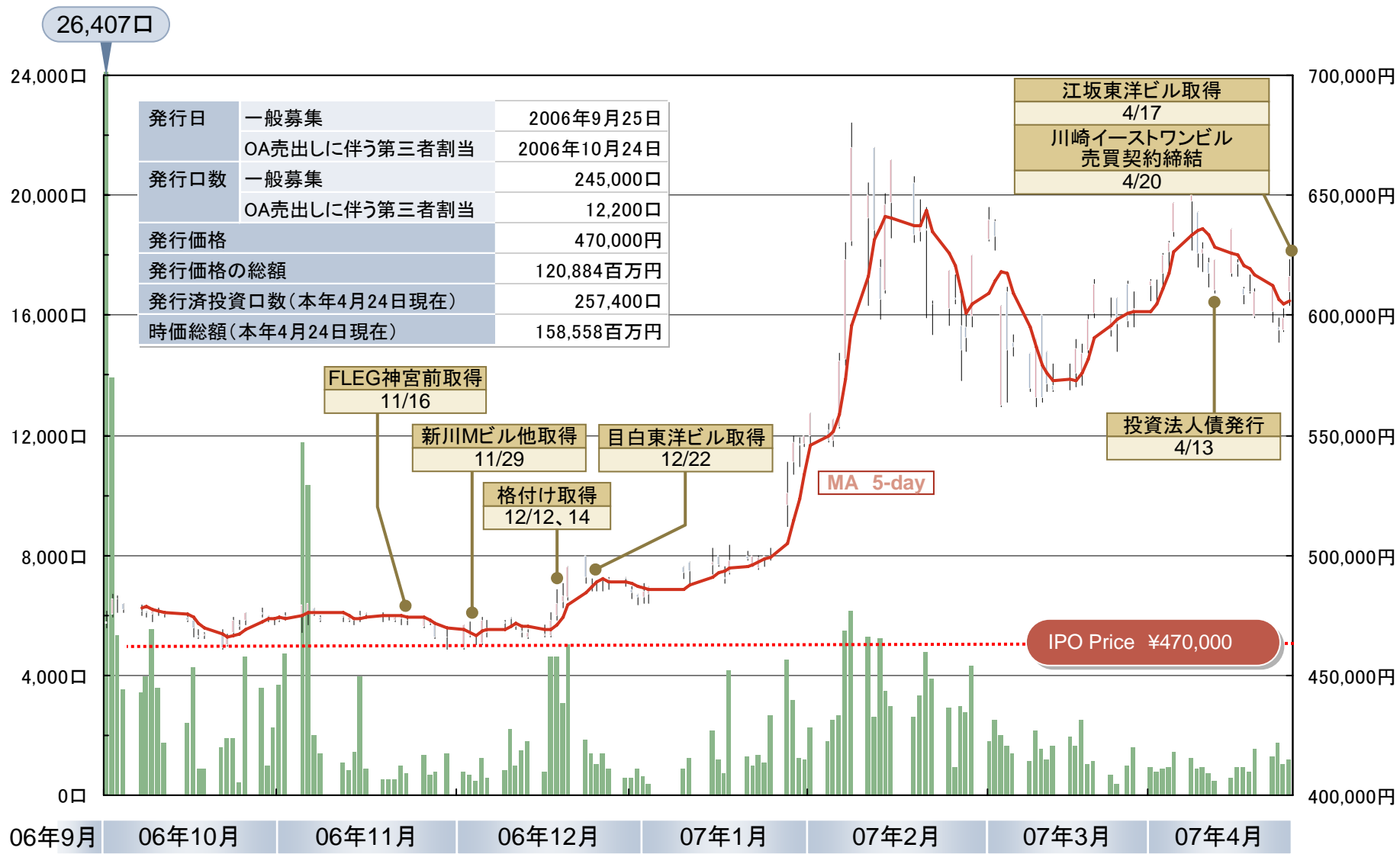
### 変動要因

江坂東洋ビル 稼働期間	江坂東洋ビル 稼働期間
約4ヶ月	6ヶ月
川崎イーストワンビル 稼働期間	川崎イーストワンビル 稼働期間
約3ヶ月	6ヶ月
固定資産税・都市計画税の 期間費用計上額	固定資産税・都市計画税の 期間費用計上額
471百万円	678百万円

### 前提条件

- 平成19年4月25日時点で本投資法人が保有もしくは取得を予定している40物件を前提としております。
- 新投資口の発行がないことを前提としております。(平成19年2月28日現在の発行済投資口数は257,400口です。)

# IPOの概要及び上場後の投資口価格推移



## Section. 2

# 第2期中の運用実績

# 追加取得物件(4物件)

- 商業施設では、関東大都市圏で初の中心市街地型商業施設である「FLEG神宮前」を取得
- オフィスビルでは、東京圏のゾーン内の集中と分散を更に強固にするため、個別に戦略性を持った3物件を取得し、東京圏のオフィスビルと中心市街地型商業施設の集積を推進

Retail A-6

FLEG神宮前



中心市街地型商業施設

Office A-22

新川Mビル



日本橋周辺ゾーン

Office A-23

内神田  
セントラルビル



神田・秋葉原・上野ゾーン

Office A-24

目白東洋ビル

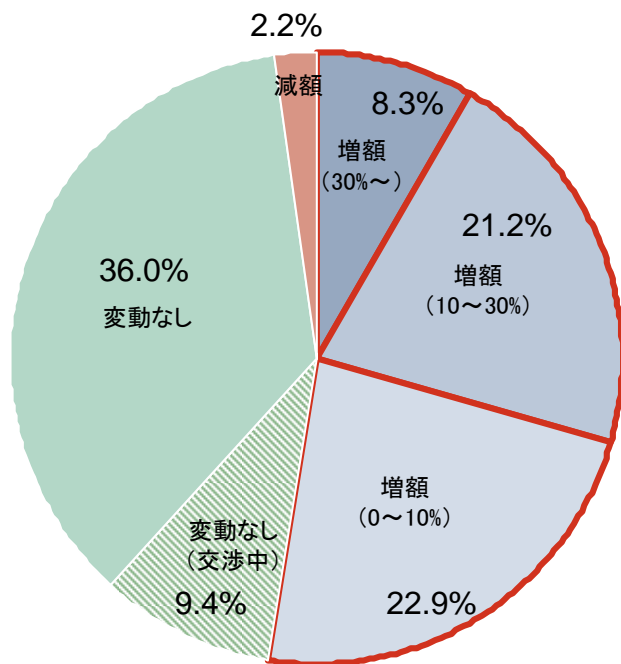


新宿・池袋ゾーン

# オフィスの賃料上昇実績 ① <賃料増額事例>

- 第2期(平成19年2月期)に新規入居、もしくは、契約更新を迎えたテナントのうち、50%を超えるテナントで従前の契約よりも賃料が上昇

## 第2期中における新規成約、契約更改における賃料の変動状況(契約面積ベース)



対象面積(注1)	約4,600坪
賃料増額に至った面積(注2)	約2,500坪
賃料上昇額(注3)	約720万円/月

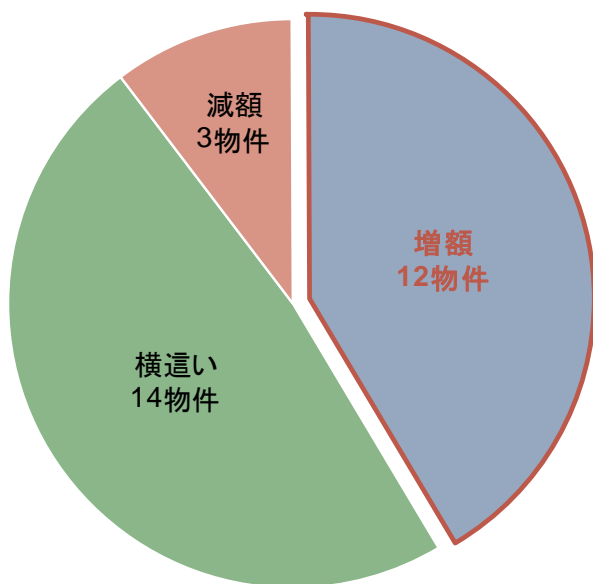
(※)いずれも平成19年2月末時点までに契約が開始されたもの  
 (注1)第2期中に新規入居、もしくは契約更新により契約条件が変更となった区画面積  
 (注2)上記注1の区画面積のうち、第2期中に増額改定に至った面積  
 (注3)上記注1の区画面積のうち、新規入居の場合は従前のテナントとの賃料の差額を、契約更新の場合は契約更新前の賃料との差額を合計したもの



# オフィスビルの賃料上昇実績② ～オフィスポートフォリオ全体

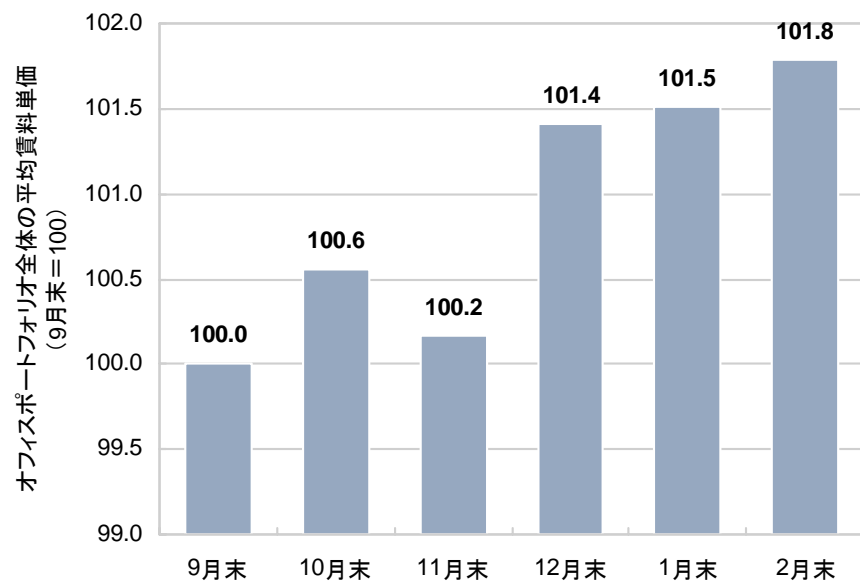
- 第2期中に12件(全29件中)の物件で平均賃料単価の上昇を実現
- 第2期中にオフィスポートフォリオ全体で、約2%の平均賃料単価の上昇を実現

第2期中における平均賃料単価の変動状況  
(物件数ベース)



※但し、第2期中の取得物件である「新川Mビル」及び「内神田セントラルビル」については11月末、「目白東洋ビル」については12月末に対する2月末の平均賃料単価の変動状況です。

オフィスポートフォリオ全体の平均賃料単価の推移  
(平成18年9月末=100)



※但し、第2期中の取得物件である「新川Mビル」及び「内神田セントラルビル」については9月～10月、「目白東洋ビル」については9月～11月の平均賃料単価の計算には含まれておりません。

# オフィスビルの賃料上昇実績 ③ <新規入居、契約更新による賃料の変動>

## 第2期(07年2月期)中における 新規賃料収入増の成約事例

契約面積	約2,000坪
上昇額	約660万円/月
平均上昇率	約17%

ゾーン名称	ビル名称	旧テナント 賃料単価	新テナント 賃料単価	単価差額	上昇率
新宿・池袋ゾーン	Aビル	18,000	22,995	4,995	27.8%
新宿・池袋ゾーン	Bビル	20,000	25,000	5,000	25.0%
ゾーン外	Cビル	13,000	20,000	7,000	53.8%
ゾーン外	Cビル	13,000	20,000	7,000	53.8%
東海道線沿線ゾーン	Dビル	17,000	19,000	2,000	11.8%
横浜ゾーン	Eビル	16,400	20,000	3,600	22.0%
神田・秋葉原・上野ゾーン	Fビル	11,000	15,000	4,000	36.4%
日本橋周辺ゾーン	Gビル	16,600	17,999	1,399	8.4%
日本橋周辺ゾーン	Gビル	16,600	19,000	2,400	14.5%
日本橋周辺ゾーン	Gビル	16,600	17,000	400	2.4%
日本橋周辺ゾーン	Gビル	16,600	17,000	400	2.4%
神田・秋葉原・上野ゾーン	Hビル	21,800	21,000	-800	-3.7%
大阪中央ゾーン	Iビル	13,800	14,000	200	1.4%
梅田周辺ゾーン	Jビル	17,900	18,400	500	2.8%

## 第2期(07年2月期)中における 継続賃料増額の成約事例

契約面積	約600坪
上昇額	約60万円/月
平均上昇率	約7%

ゾーン名称	ビル名称	契約更新前 の 賃料単価	契約更新後 の 賃料単価	単価差額	上昇率
東海道線沿線ゾーン	Dビル	16,500	17,500	1,000	6.1%
神田・秋葉原・上野ゾーン	Fビル	11,000	13,000	2,000	18.2%
神田・秋葉原・上野ゾーン	Hビル	17,000	18,500	1,500	8.8%
梅田周辺ゾーン	Jビル	15,900	17,000	1,100	6.9%
横浜ゾーン	Kビル	12,000	12,700	700	5.8%
横浜ゾーン	Kビル	13,000	13,500	500	3.8%
横浜ゾーン	Lビル	11,000	12,000	1,000	9.1%
東海道線沿線ゾーン	Mビル	13,000	14,000	1,000	7.7%
横浜ゾーン	Nビル	13,410	12,500	-910	-6.8%

※ 賃料単価はいずれも月坪あたり賃料

※ いずれも平成19年2月末時点までに契約が開始されたもの

# 商業施設の実績① ~パシフィック天神のリースアップ状況

コンバージョン工事完了後、約1年で90%を超える稼働率の実現

## Retail A-3: パシフィック天神



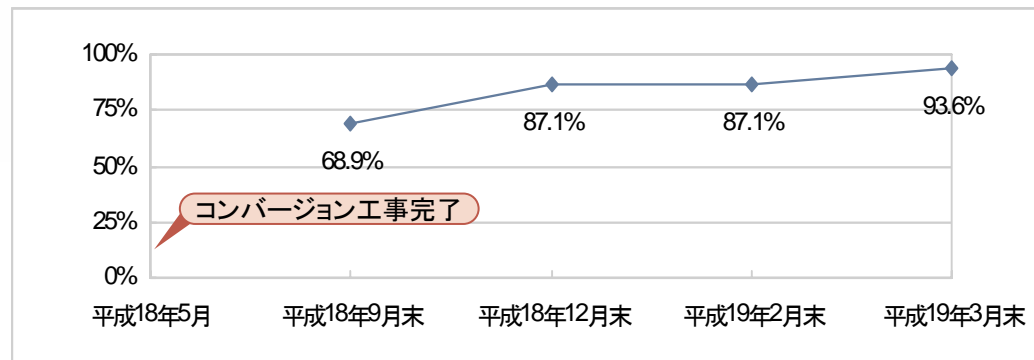
- 福岡天神地区の商業マーケットの変化を予測し、専門学校の校舎を商業施設へとコンバージョンした後に取得
- 「女性の美を磨く場」をコンセプトとして、低層部に大手アパレルの人気ブランドショップ等を配置
- 1階路面形式で全国的に人気の高いケーキショップ「キルフェボン」を九州初出店にて導入
- 上層部へはエステサロン・ネイルサロン・ヨガ等の女性の美にこだわったテナントミックス実施



**PACIFIQUE**  
TENJIN



### 稼働率の推移



# 商業施設の実績 ② <モラージュ柏の業績>

競合店の相次ぐ出店などの影響により対前年度売上高は減少し、売上歩合賃料も同期間で減少

Retail B-1

モラージュ柏

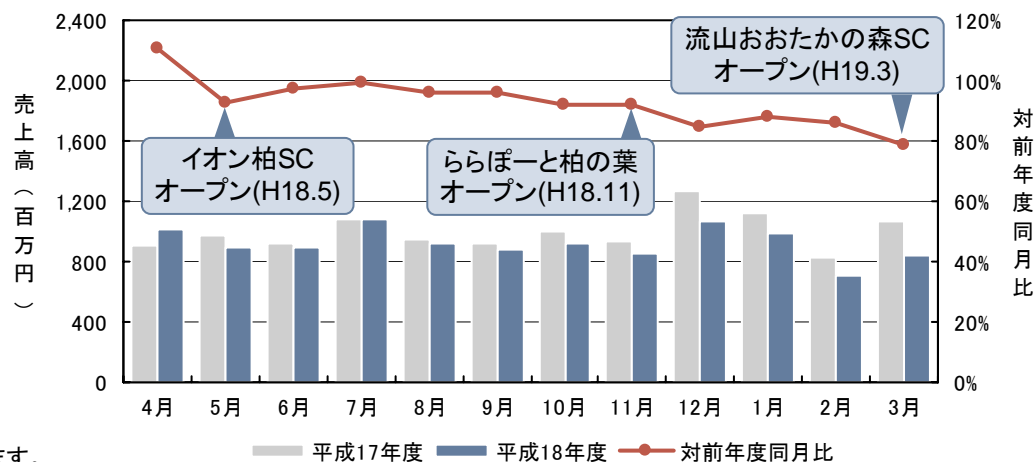


### 物件概要(モラージュ柏)

所在地	千葉県柏市大山台二丁目3番地1
類型	都市周辺型複合商業施設
敷地面積	83,810.27㎡ (注1)
延床面積	①41,465.94㎡ ②4,578.34㎡ (注2)
構造・規模	①S 2F ②RC 4F (注2)
建築時期	①平成16年6月11日 ②平成16年9月17日 (注2)
取得価格	151億円

(注1) 本件土地の一部(駐車場部分:29,768.21㎡)は、借地(再転貸借又は再々転貸借)です。

(注2) 本物件は、建物2棟からなり、それぞれの建物の数値等を記載しています。



# 商業施設の実績③ ～モラージュ柏の業績向上のための取り組み

我孫子方面への無料シャトルバスの運行及び  
販促活動(例:フリーマーケットの開催)の強化



- 競合の多い西側商圏から東側(我孫子方面)への商圏の拡大
- 土曜、日曜、祝日に我孫子駅との往復シャトルバスを1日片道37便運行  
(月間乗車客数5,346人[平成19年3月実績])
- 我孫子方面への販促チラシの配布を強化
- 核テナント(食品スーパー、ホームセンター)の売上は前年ベースで推移、近隣商圏の最寄品ニーズに十分に対応
- ファミリー層強化のため、テナントミックスの変更に取り組み、ミセスファッションブランドとの入替でHusHusH等のファミリー向けファッションブランドの強化

フリーマーケット開催時写真



商圏の拡大  
ファミリー層の取り込み

売上歩合賃料の回復・上昇

店内風景



# 財務運営の実績

	上場時	第2期末
<b>シンジケート団</b> (リファイナンスリスクのヘッジ 及び調達手法の多様化)	<b>10金融機関</b> メガバンク :3社 信託銀行:2社 損保:1社 有力地銀:1社 その他銀行(あおぞら銀行、 新生銀行、りそな銀行):3社	<b>12金融機関</b> メガバンク :3社 信託銀行:2社 損保:1社 有力地銀:1社 その他銀行(あおぞら銀行、 新生銀行、りそな銀行):3社 + <b>『農林中央金庫・            中央三井信託銀行』:2社</b>
<b>長期借入比率(注1)</b> (リファイナンスリスクのヘッジ)	<b>60.4%</b>	<b>62.8%</b>
<b>固定借入比率(注2)</b> (金利上昇リスクのヘッジ)	<b>0%</b>	<b>62.8%</b> -金利キャップの購入
<b>発行体格付</b> (クレジット力の向上)	—	<b>R&amp;I: A</b> <b>Moody's: A3</b>
<b>借入金額</b>	<b>910億円</b> <b>(無担保・無保証)</b>	<b>967億円</b> <b>(無担保・無保証)</b>

(注1) 長期借入比率 = 長期借入金 / 借入金総額

(注2) 固定借入比率 = 固定借入金(含む金利キャップ) / 借入金総額

## Section. 3

# 第2期決算後の運用実績

# 追加取得物件概要

Office B-4

江坂東洋ビル

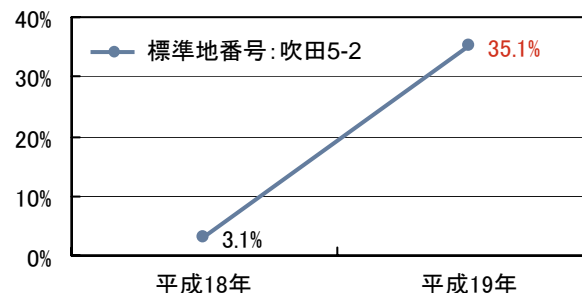


## 物件概要(江坂東洋ビル)

所在地	大阪府吹田市豊津町9番1号
ゾーン	新大阪周辺ゾーン
敷地面積	3,929.31㎡
延床面積	33,316.53㎡
構造・規模	SRC B2F/20F
建築時期	昭和50年3月31日
取得価格	145億円
鑑定評価額	145億円
取得先	竹橋ホールディング特定目的会社
取得日	平成19年4月17日
PML値	0.37%



## 公示価格の推移 (対前年変動率)



※資産運用会社の判断により、立地特性等の類似する標準地を選定しております。

- 地下鉄御堂筋線江坂駅直結、基準階面積1,000㎡超かつ分割しての賃貸が可能な大型物件
- 同地区は、新幹線・新大阪駅から地下鉄で5分であり、空港へのアクセスにも優れ、また高速インターチェンジ等の幹線道路の利用もしやすい。そのため同地区には、交通アクセスを重視する大企業や営業拠点等のニーズが豊富で、今後も駅に近い大型・優良物件を中心に、好調な市場展開が予想される
- 昇降機、空調設備、共用部等のリニューアル済
- 鉄骨耐火被覆材としての飛散性アスベストの存在が確認されたが、平成19年3月26日に封じ込め等の対策工事完了済にて取得



# 追加取得物件概要

Office A-25

川崎イーストワンビル



物件概要(川崎イーストワンビル)	
所在地	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1(注1)
ゾーン	東海道線沿線ゾーン
敷地面積	1,183.52㎡
延床面積	10,494.86㎡
構造・規模	S/SRC B1F/13F
建築時期	平成16年8月18日
取得価格	151億円
鑑定評価額	143億円
取得先	(株)ダイショウ
取得日	平成19年6月15日までの間で、 売主及び買主双方が別途合意する日



注1:住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。

## 公示価格の推移 (対前年変動率)



※標準地は当該物件と同一地点です  
※本標準値は平成18年より採用されました

- 東海道線沿線ゾーン内、JR川崎駅東口ロータリーに面し、JR川崎駅と京急川崎駅の間の希少な立地で駅からの視認性も高い
- 川崎は、品川と横浜の中間に位置する交通の要衝であり、製造業を中心とした企業集積が顕著にみられるエリア。最近時は駅西口にラゾーナ川崎プラザ等の商業施設もオープンし、また多数の大型マンションも建設が予定され、今後とも「職・住・遊」の三位一体の開発・発展が見込まれる

# ポートフォリオ一覧(2007年4月25日現在)

エリア	用途	投資対象地域／類型	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
中心市街地	オフィスビル	東京圏	OfficeA-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	7.82%
			OfficeA-2	後楽園新宿ビル	東京都新宿区	15,100	6.52%
			OfficeA-3	第一築地ビル	東京都中央区	11,100	4.80%
			OfficeA-4	パシフィック スクエア 月島	東京都中央区	8,080	3.49%
			OfficeA-5	パシフィックシティ西新宿	東京都新宿区	7,680	3.32%
			OfficeA-6	パシフィックマークス横浜イースト <sup>(注2)</sup>	神奈川県横浜市	7,110	3.07%
			OfficeA-7	ビジネスコート新浦安	千葉県浦安市	4,700	2.03%
			OfficeA-8	朝日生命大森ビル	東京都大田区	3,920	1.69%
			OfficeA-9	赤坂氷川ビル <sup>(注2)</sup>	東京都港区	3,385	1.46%
			OfficeA-10	神南フラッグタワー	東京都渋谷区	3,050	1.32%
			OfficeA-11	日新日本橋ビル	東京都中央区	2,550	1.10%
			OfficeA-12	パシフィックマークス赤坂見附 <sup>(注2)</sup>	東京都港区	2,450	1.06%
			OfficeA-13	アーバンスクエア八重洲ビル	東京都中央区	2,200	0.95%
			OfficeA-14	パシフィックシティ浜松町	東京都港区	1,730	0.75%
			OfficeA-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	0.74%
			OfficeA-16	パシフィックマークス新横浜 <sup>(注2)</sup>	神奈川県横浜市	1,700	0.73%
			OfficeA-17	パール飯田橋ビル	東京都千代田区	1,600	0.69%
			OfficeA-18	五反田メタリオンビル	東京都品川区	1,300	0.56%
			OfficeA-19	岩本町163ビル <sup>(注2)</sup>	東京都千代田区	1,130	0.49%
			OfficeA-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.48%
			OfficeA-21	TS保土ヶ谷ビル	神奈川県横浜市	1,100	0.48%
			OfficeA-22	新川Mビル	東京都中央区	3,540	1.53%
			OfficeA-23	内神田セントラルビル	東京都千代田区	2,060	0.89%
			OfficeA-24	目白東洋ビル	東京都豊島区	2,008	0.87%
			OfficeA-25	川崎イーストワンビル <sup>(注1)</sup>	神奈川県川崎市	15,100	6.52%
大阪圏及び名古屋圏			OfficeB-1	スノークリスタルビル	大阪府大阪市	8,950	3.87%
			OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋 <sup>(注2)</sup>	大阪府大阪市	5,573	2.41%
			OfficeB-3	名古屋錦第一生命ビル	愛知県名古屋市	5,180	2.24%
			OfficeB-4	江坂東洋ビル	大阪府吹田市	14,500	6.27%
その他都市圏			OfficeC-1	パシフィックマークス札幌北1条 <sup>(注2)</sup>	北海道札幌市	2,250	0.97%
			OfficeC-2	新札幌センタービル <sup>(注2)</sup>	北海道札幌市	1,225	0.53%
商業施設	中心市街地型商業施設		RetailA-1	心齋橋OPA本館	大阪府大阪市	31,800	13.74%
			RetailA-2	心齋橋OPAきれい館	大阪府大阪市	3,500	1.51%
			RetailA-3	パシフィック天神	福岡県福岡市	3,700	1.60%
			RetailA-4	アルポーレ天神	福岡県福岡市	1,440	0.62%
			RetailA-5	天神吉田ビル	福岡県福岡市	1,120	0.48%
			RetailA-6	FLEG神宮前	東京都渋谷区	2,525	1.09%
都市周辺地域	都市周辺型複合商業施設		RetailB-1	モラージュ柏	千葉県柏市	15,100	6.52%
			RetailB-2	ベルファ宇治	京都府宇治市	3,200	1.38%
			RetailC-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850	3.39%
合計						231,436	100%

(注1) 川崎イーストワンビルについては、2007年4月25日現在、売主より引渡しを受けておりません。今後、6月15日までの間に、すみやかにその取得を行う予定です。

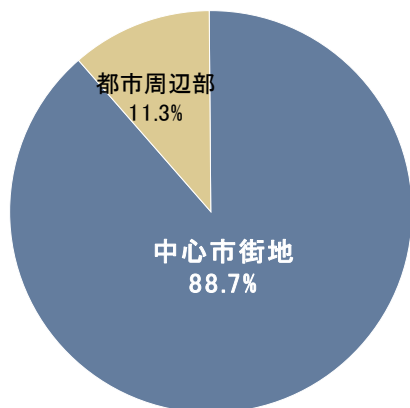
(注2) 2007年4月1日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しています。



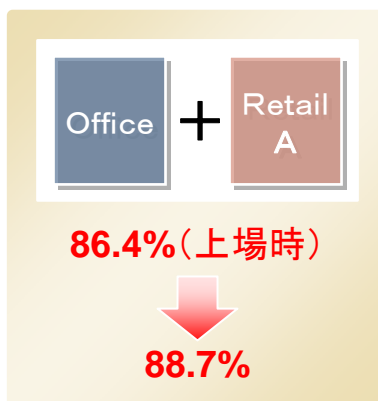
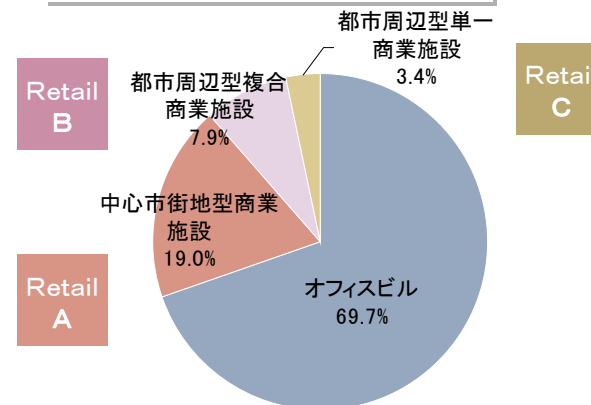
# ポートフォリオの分散状況① <エリア別・用途別>

- オフィスビル及び中心市街地型商業施設でポートフォリオ全体の約89%
- オフィスビルについては、東京圏に立地する物件の割合が約77%

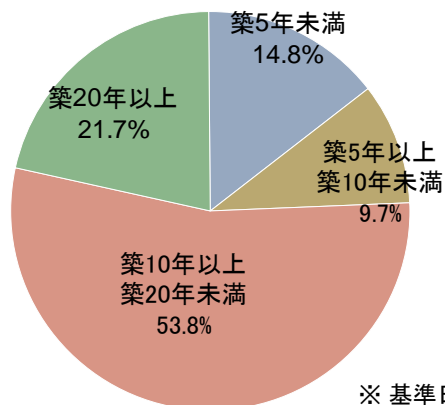
## エリア別分散



## 用途別分散



## 築年数別分散

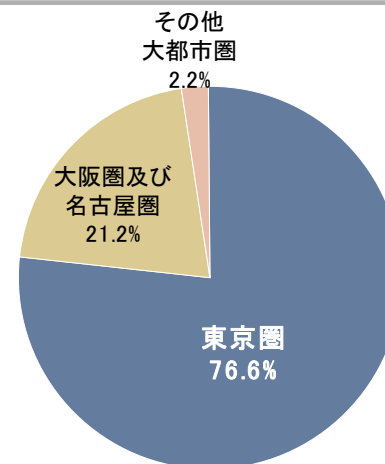


## 加重平均築年数

14.2年

※ 基準日を平成19年4月25日とする

## 地域別分散(オフィスビル)

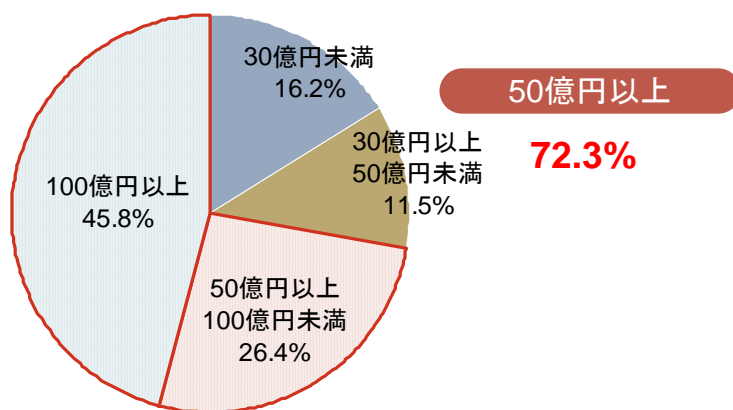


※平成19年4月25日現在。  
いずれも取得(予定)価格ベース

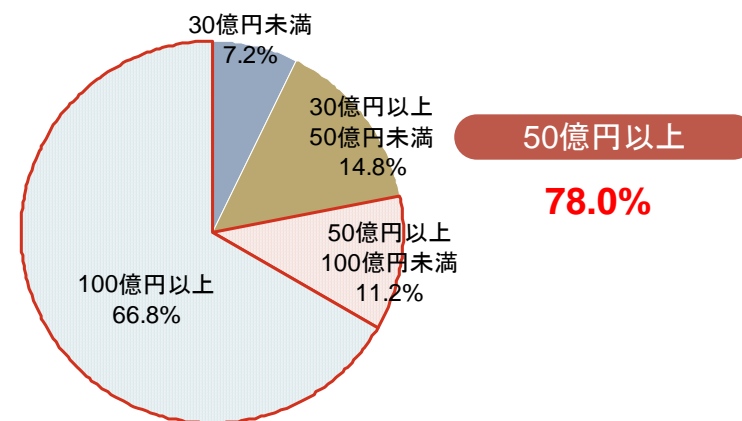
# ポートフォリオの分散状況② <規模別>

- オフィスビル及び商業施設ともに1物件あたり50億円超の大型物件が主体
- オフィスビルは1物件あたり3,000㎡以上、商業施設は10,000㎡以上の競争力のある物件が主体

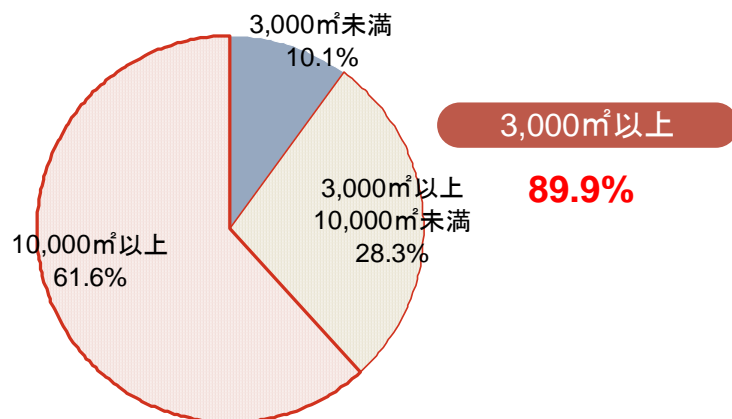
## 規模別分散(オフィスビル)



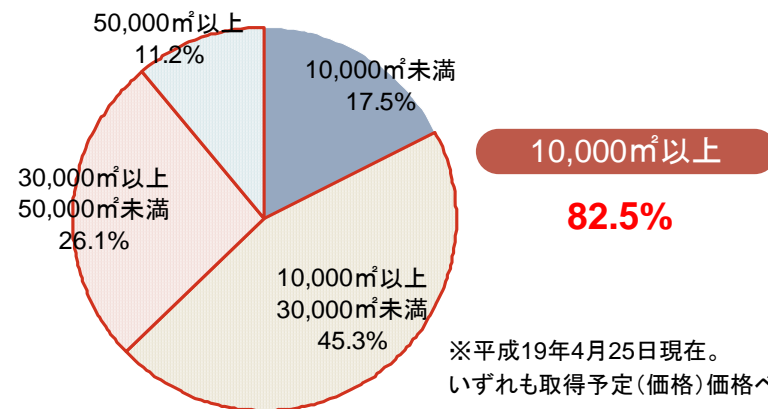
## 規模別分散(商業施設)



## 規模別分散(オフィスビル)<延床面積>



## 規模別分散(商業施設)<延床面積>



※平成19年4月25日現在。  
いずれも取得予定(価格)価格ベース

# ブランド戦略 <オフィスビルの名称変更『パシフィックマークス』>

本投資法人のブランド浸透による  
テナント募集等における競争力の向上  
『パシフィックマークス』

旧所有者やブランド等の  
イメージ等の払拭

## 『パシフィックマークス』ブランドへの変更

## PACIFIC MARKS

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

## 旧所有者の名称やブランド等の変更

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

※ 各物件の個別特性等の状況を慎重に考慮しながら、「パシフィックマークス」ブランドへの名称変更を検討していきます。

# リニューアル工事の概要 <パシフィックマークス横浜イースト>

パシフィックマークス横浜イーストへのビル名称変更に伴い、平成19年3月にリニューアル工事を実施

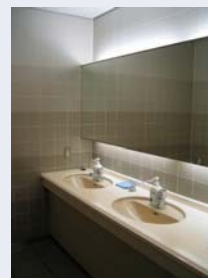
## リニューアル前



エントランス



エレベーターホール



洗面所



リフレッシュコーナー

## リニューアル後



# その他内部成長に向けた取り組み

- 日立ハイテクビルディングにおけるリニューアル工事の実施
- BM業者の入札によるコスト削減の実現

## 日立ハイテクビルディングにおける空調設備更新工事

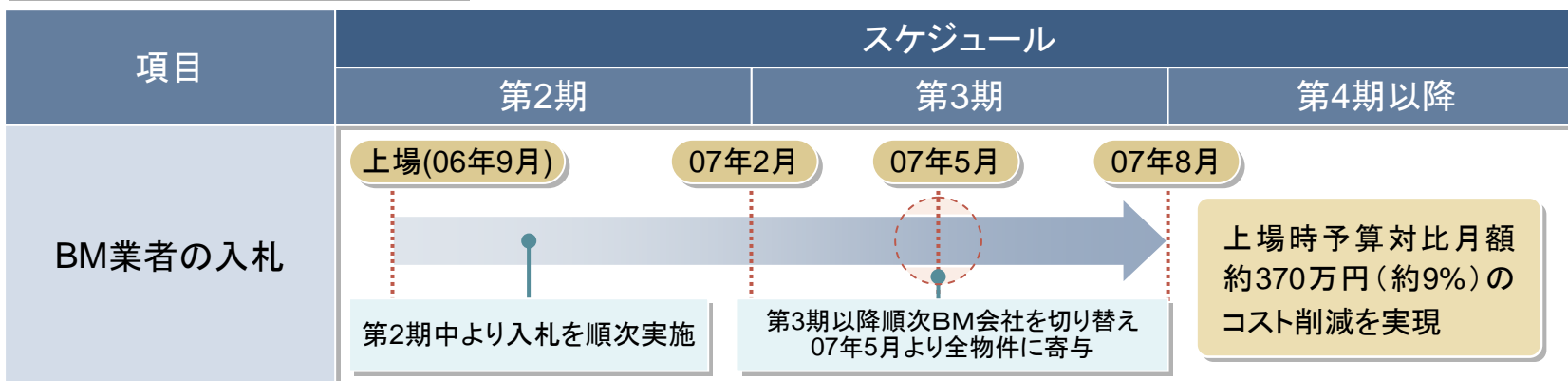
- 工事概要：セントラル空調から個別制御型空調方式への全面更新
- メリット：最新式の空調システムに更新することにより、物件バリューの向上
- 工事期間：平成19年4月～平成20年3月（第3期～第5期）



(参考)工事の状況

## BM業者の入札によるコスト削減の実現

### 運営管理コスト削減プログラム



# 財務運営の実績①

	上場時	第2期末	第2期決算後
シンジケート団 (リファイナンス リスクのヘッジ、 調達手法の 多様化)	10金融機関  メガバンク :3社 信託銀行:2社 損保:1社 有力地銀:1社 その他銀行(あおぞら銀行、 新生銀行、りそな銀行):3社	12金融機関  メガバンク :3社 信託銀行:3社 損保:1社 有力地銀:1社 その他銀行(あおぞら銀行、 新生銀行、りそな銀行):3社 系統上部:1社	13金融機関  メガバンク :3社 信託銀行:3社 損保:1社 有力地銀:1社 その他銀行(あおぞら銀行、 新生銀行、りそな銀行):3社 系統上部:1社  +『大同生命保険』:1社
長期借入比率(注1) (リファイナンス リスクのヘッジ)	60.4%	62.8%	72.5%
	長期借入比率の上昇により、安定的な調達構造を構築		
固定借入比率(注2) (金利上昇リスクの ヘッジ)	0%	62.8% -金利キャップの購入	68.6% -金利キャップの購入 -生保からの固定金利での借入
	固定借入比率の上昇により、金利上昇リスクへの耐久力が増加		
発行体格付 (信用力の向上)	—	R&I: A Moody's: A3	R&I: A Moody's: A3
投資法人債 (調達手法の拡大)	—	—	270億円

注1 長期借入比率 = 長期借入金 / 借入金総額

注2 固定借入比率 = 固定借入金(含む金利キャップ) / 借入金総額



## 財務運営の実績②

### 新規調達先の拡大と長期借入金の調達

- 格付取得後、系統金融機関や生損保及び地銀を中心に積極的なDebt IR活動を行い、大同生命保険との取引開始に成功
- 2007年3月に期間5年、総額70億円の長期借入金(無担保・無保証)を三井住友銀行と大同生命保険から調達  
内訳 三井住友銀行:50億円(変動金利)、大同生命保険:20億円(固定金利)

### 拡大少数人数私募による投資法人債の発行

- 2007年4月に私募の投資法人債としては過去最高額となる270億円(3年債:100億円、5年債:170億円)を調達
- IPO後1年未満という短い期間での起債であったにも係わらず、精力的なIR活動が功を奏し、主要な債券投資家(投資信託、投資顧問など)のみならず、これまで購入実績のなかった投資家(一部の信金や事業法人など)のオーダー取り込みにも成功
- 当初調達目標は総額100億円であったが、3年債への投資家ニーズに応えることで総額270億円に大幅増額
- 前述の長期借入金とあわせて、平均借入期間の長期化に成功  
(2007年2月末時点:1.66年→4月25日時点:2.25年)

### リファイナンスリスクへの対応(コミットメントラインの締結)

- 2007年3月に、今後のリファイナンスリスクへの備えとして、資金用途をリファイナンスに限定したコミットメントライン(極度:150億円)を設定

# 有利子負債の状況

## 第1期(06年9月期)末

借入金	残高(百万円)		金利	金利			返済期日		
				スプレッド	適用利率	変動リスクヘッジ	返済期日	借入期間	残存年限
タームローンA	36,000	(39.6%)	変動	3M Tibor+40bp	0.8400%	—	2007年9月	短期	0.99年
タームローンB	17,000	(18.7%)	変動	3M Tibor+50bp	0.9400%	—	2008年9月	長期	2.00年
タームローンC	38,000	(41.8%)	変動	3M Tibor+55bp	0.9900%	—	2009年9月	長期	3.00年
タームローンD	—	—	—	—	—	—	—	—	—
タームローンE	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	<b>91,000</b>				<b>0.9213%</b>				<b>2.02年</b>

保有物件総額(百万円)	191,703
有利子負債比率 <sup>(※1)</sup>	44.9%
長期負債比率	60.4%
固定負債比率 <sup>(※2)</sup>	0%
レンダー数	10社

固定化の推進

スプレッドの低下

長期化の推進

レンダー数の増加

## 直近日現在(07年4月17日\*)

(\*「江坂東洋ビル」取得日)

借入金	残高(百万円)		金利	金利			返済期日		
				スプレッド	適用利率	変動リスクヘッジ	返済期日	借入期間	残存年限
タームローンA	36,000	(27.5%)	変動	3M Tibor+30bp	0.9764%	—	2007年9月	短期	0.45年
タームローンB	17,000	(13.0%)	変動	3M Tibor+35bp	1.0264%	キャップ購入	2008年9月	長期	1.45年
タームローンC	38,000	(29.1%)	変動	3M Tibor+40bp	1.0764%	キャップ購入	2009年9月	長期	2.45年
タームローンD	3,500	(2.7%)	変動	3M Tibor+40bp	1.0764%	キャップ購入	2009年9月	長期	2.45年
タームローンE	2,200	(1.7%)	変動	3M Tibor+40bp	1.0764%	キャップ購入	2009年9月	長期	2.45年
タームローンF-a	5,000	(3.8%)	変動	3M Tibor+50bp	1.1755%	(検討中)	2012年3月	長期	4.96年
タームローンF-b	2,000	(1.5%)	固定	5Y Swap+50bp	1.8700%	—	2012年3月	長期	4.96年
投資法人債(第1回)	10,000	(7.7%)	固定	—	1.5200%	—	2010年4月	長期	2.99年
投資法人債(第2回)	17,000	(13.0%)	固定	—	1.9600%	—	2012年4月	長期	4.99年
	<b>130,700</b>				<b>1.2071%</b>				<b>2.28年</b>

保有物件総額(百万円)	216,336
有利子負債比率 <sup>(※1)</sup>	50.9%
長期負債比率	72.5%
固定負債比率 <sup>(※2)</sup>	68.6%
レンダー数	13社

※1 (総負債-留保金等で確保された敷金・保証金等) ÷ (総資産±[鑑定評価額と取得価格の差額]-留保均等で確保された敷金・保証金等) × 100

※2 変動リスクをヘッジしたローンについても固定負債に含めています。

※3 有利子負債比率に関しては、弊社試算値であり、監査法人の了解を得ておりません。

## Section. 4

# 今後の成長戦略

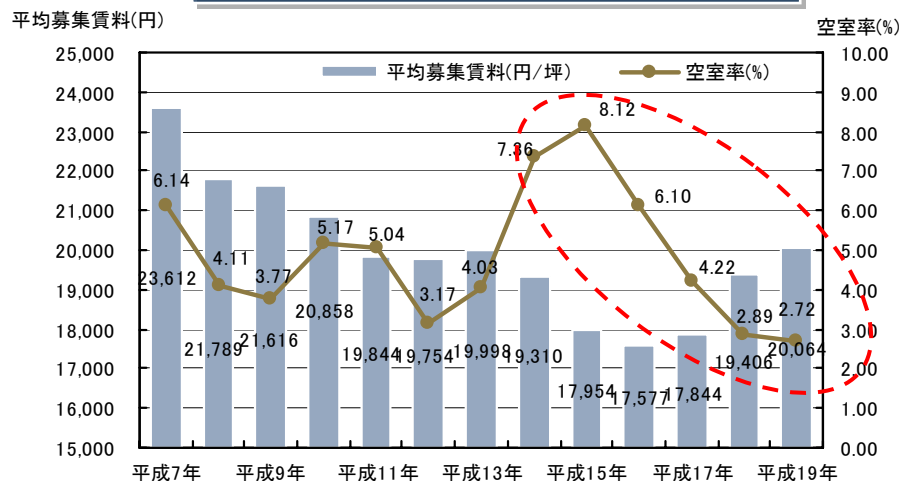
# オフィスビル市況～3大都市圏～

3大都市圏を中心に空室率、平均募集賃料とも急速な回復

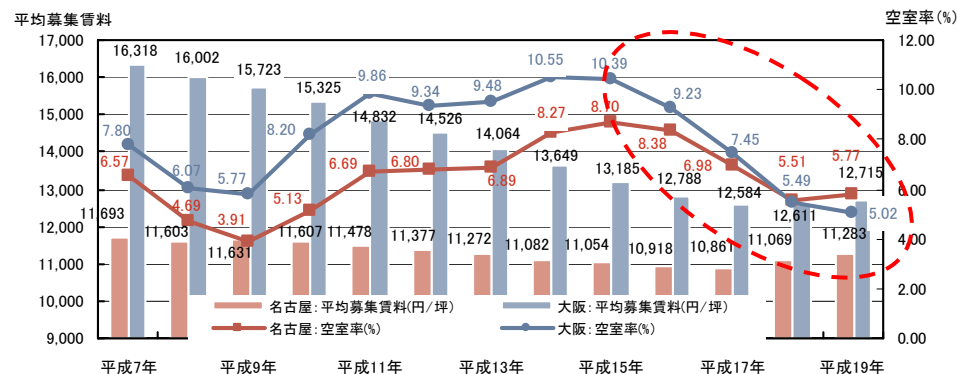
## 空室率の推移

	平成15年	平成19年3月末	改善幅
東京圏:東京ビジネス地区	8.12%	2.72%	▲5.40%
大阪圏:大阪ビジネス地区	10.39%	5.02%	▲5.37%
名古屋圏:名古屋ビジネス地区	8.70%	5.77%	▲2.93%

## 東京ビジネス地区空室率と平均募集賃料の推移



## 大阪ビジネス地区・名古屋ビジネス地区空室率と平均募集賃料の推移



(出所)三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況(平成19年3月)」

(注1)三鬼商事株式会社は、昭和40年12月に設立された会社であり、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルティングを行っています。

(注2)東京ビジネス地区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注3)大阪ビジネス地区とは、梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区及び新大阪地区をいいます。

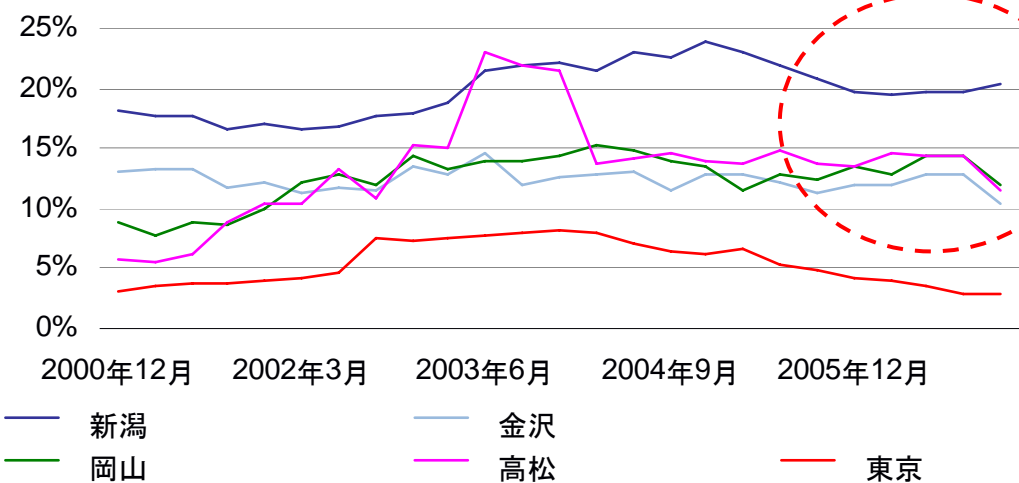
(注4)名古屋ビジネス地区とは、名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区をいいます。

(注5)上記の各表のデータは平成7年から平成18年にかけては12月末日現在の数値を、平成19年は3月末日現在の数値を、それぞれ使用しています。

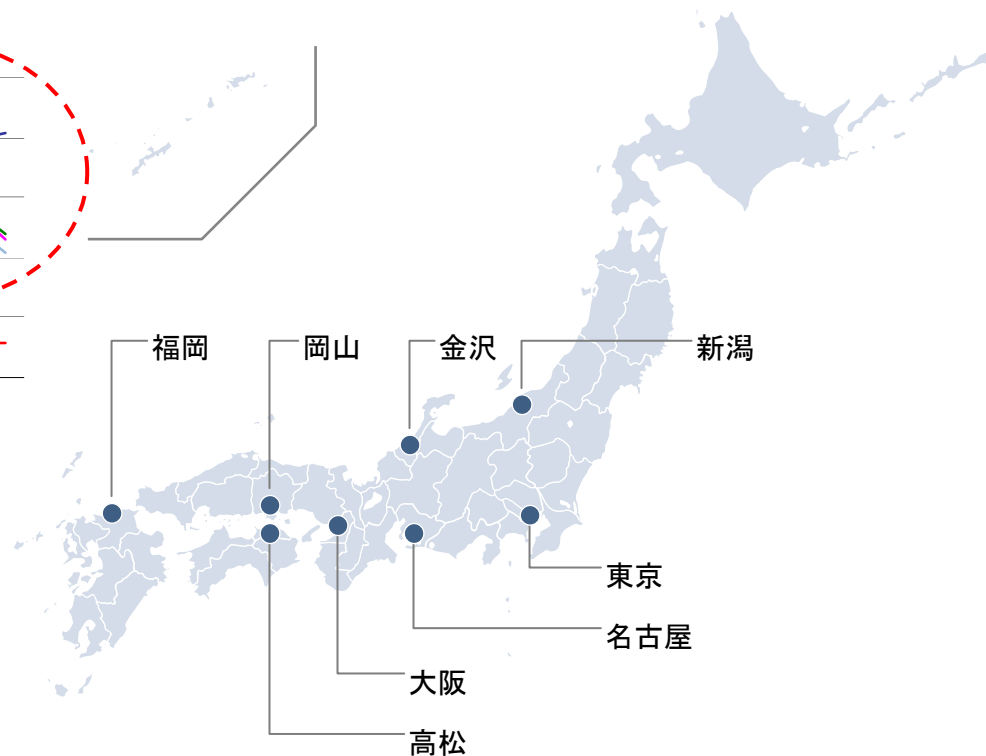
# オフィスビル市況<地方都市>

3大都市圏と対照的に空室率10%超の低迷続く

空室率推移(地方都市)



日本地図

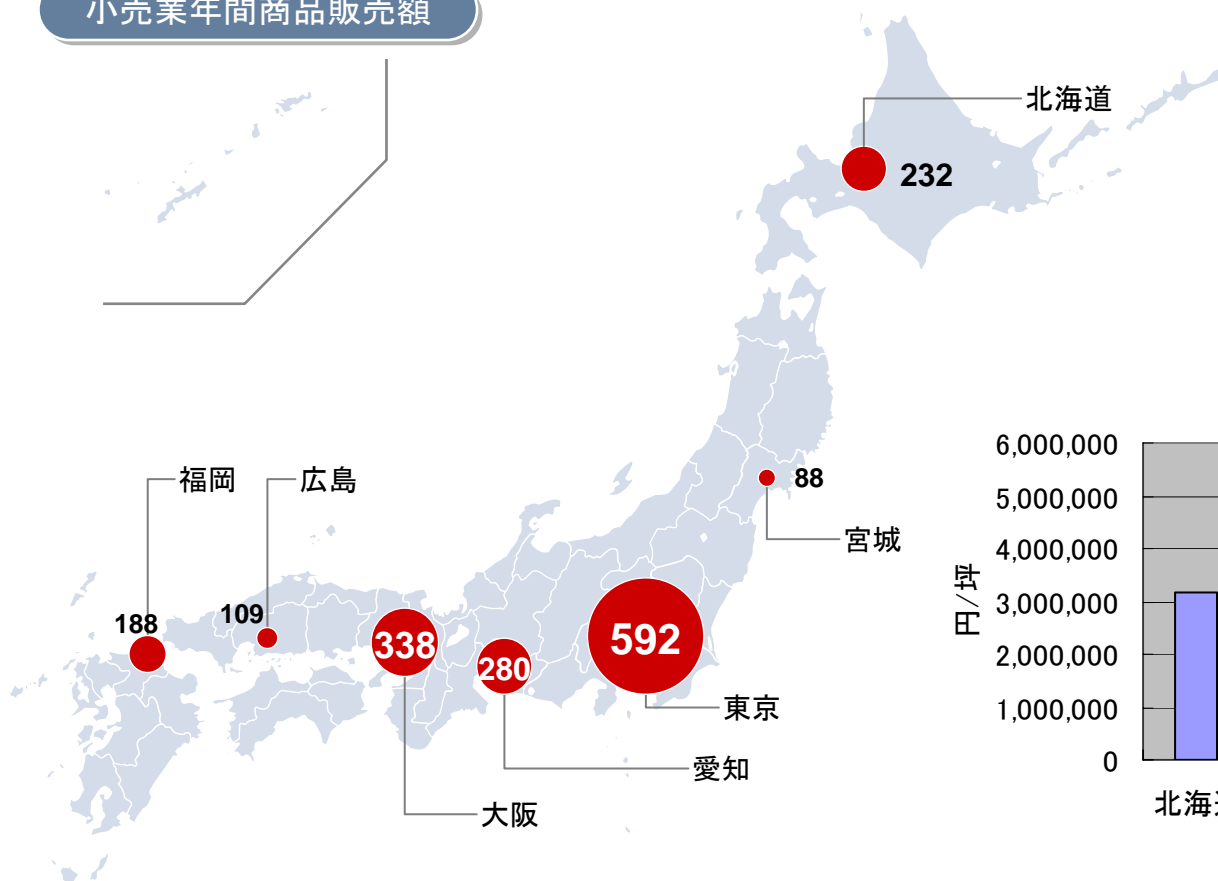


(出典) シービー・リチャードエリス株式会社 “オフィスマーケットレポート 2000年1月 -2007年1月”

# マーケットの見通し<商業施設>

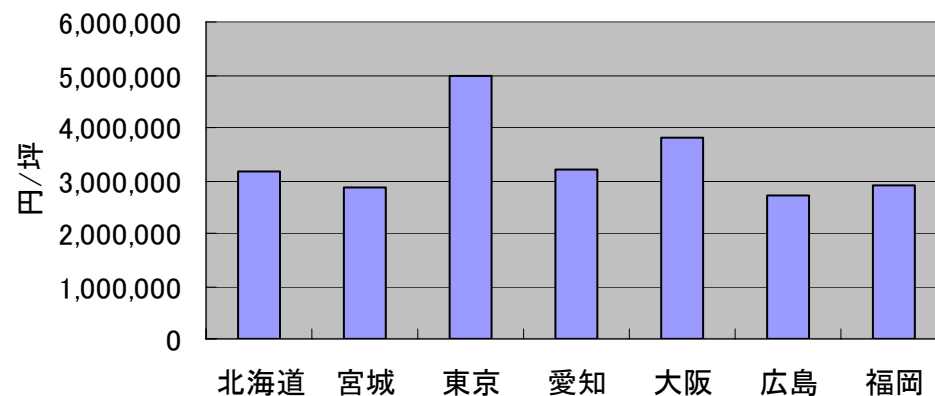
大都市圏へ消費が集中  
東京、大阪の売り場効率は高い

小売業年間商品販売額



※全国平均2,835,716百万円/年を100として指数化したもの

売り場当たり年間商品販売額



出典: 経済産業省 平成16年商業統計調査

# 外部成長戦略

分配金を安定的に維持、向上できる物件の取得を大前提としながら中長期的に資産規模5,000億円を目指す

スポンサーから開発不動産等の取得を目指す一方  
第三者からも積極的に物件を取得

1,917億円



2006年9月上場時

2,314億円



2007年4月<sup>(注)</sup>

3,000億円



5,000億円



中長期

注) 2007年4月25日時点で保有もしくは取得予定物件の資産総額(取得(予定)価格ベース)

# 外部成長のターゲット

## オフィスビルの取得ターゲット

- 三大都市圏の中でも、賃貸オフィスマーケットの回復が顕著である東京圏を中心に優良物件に集中的に投資
- 将来の内部成長を見込める大型案件の取得に注力

## 商業施設の取得ターゲット

- 人口の都市への集中
- 都心部での地価上昇による高水準の賃料期待
- 消費回復が都市部で顕著  
⇒内部成長の期待できる中心市街地型商業施設(Retail A)を主軸に投資

## オフィスビルと商業施設の組み合わせによる取得

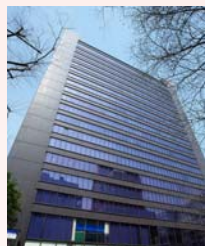
- 内部成長の期待できるオフィスビルと中心市街地型商業施設に加えて一定限度周辺市街地型商業施設を取得  
⇒投資口の希薄化を回避



# 外部成長のターゲット

- スポンサーからは開発不動産等の取得を期待
- スポンサーからの取得サポートのみならず、運用会社独自のルートでの取得

第三者からの取得  
16物件  
約1,299億円  
56.1% ※2



スポンサーからの取得※1  
24物件  
約1,015億円  
43.9% ※2

PMC私募ファンド運用残高  
1,542億円※3



日本商業投資法人

優先交渉権



パシフィックマネジメント  
株式会社  
(PMC)

PMCの不動産開発の取り組み

完成予想図



※ 本日現在、本投資法人による上記物件の取得は予定されていません。

PMC開発案件運用残高  
2,102億円※3

物件情報

物件情報

物件情報

事業法人

仲介業者

信託銀行

※1. PMCが総議決権の100%を保有する連結子会社、PMCの意向により設立され、PMCがアセットマネジメント業務を提供する特定目的会社等、資産運用会社の利害関係人から取得した物件

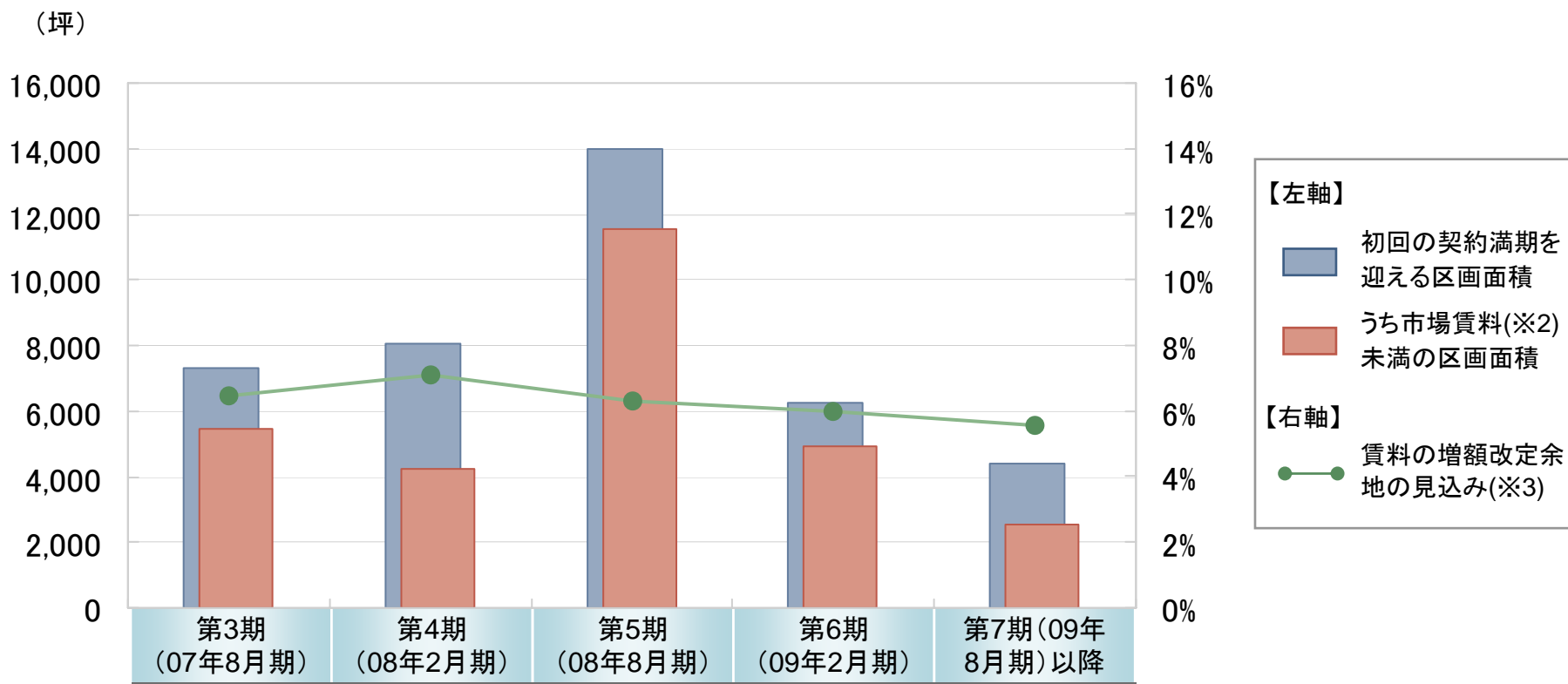
※2. 金額、比率は平成19年4月25日時点における取得(予定)価格ベース

※3. 金額は平成19年2月末日時点(出所)パシフィックマネジメント株式会社

# 内部成長戦略(オフィス)

- 契約満期を迎える対象区画に関して、第3期、第4期で6~8%程度の賃料上昇余地
- 普通借家契約が主体のため、面積ベースで約9割のテナントが第6期までに更新を迎える  
(オフィスの賃貸可能面積:約42,500坪)

## 今後満期を迎える賃貸借契約の状況



※1. 07年2月28日時点で本投資法人保有38物件の有効な契約内容に基づく

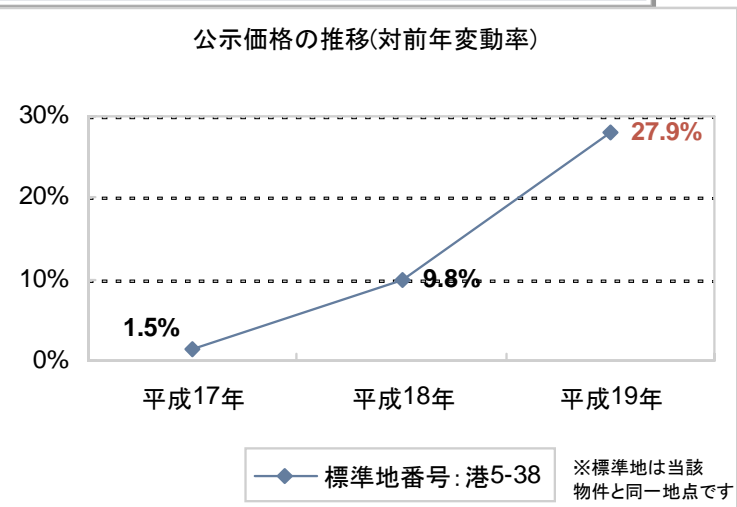
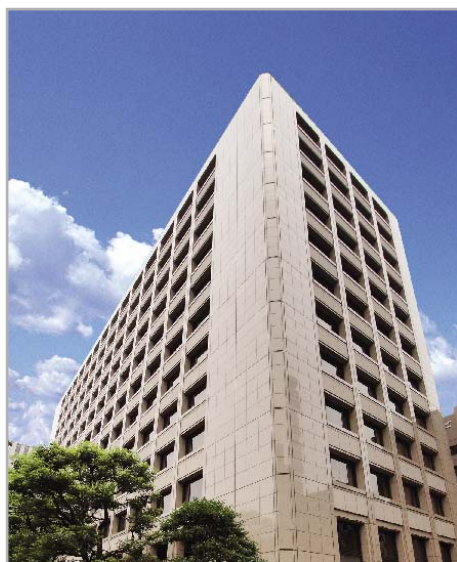
※2. 第三者調査機関等からのヒアリングに基づくマーケット賃料等を勘案し、当社が設定した新規成約目標賃料

※3. 当該期に契約満期を迎える区画面積の賃料合計に占める、市場賃料未満の区画面積における賃料合計の増額余地分の割合

# 主要物件概要 ～日立ハイテクビルディング～

## Office A-1: 日立ハイテクビルディング

### 個別空調化工事によるバリューアップの実施



### 物件概要(日立ハイテクビルディング)

所在地	東京都港区西新橋一丁目24番14号	構造・規模	SRC・RC地下2階地上12階建
ゾーン	東京中央ゾーン	建築時期	昭和61年2月25日
交通アクセス	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩3分	取得価格	181億円
敷地面積	3,464.39㎡	PM会社	三井不動産ビルマネジメント(株)
延床面積	22,952.71㎡	テナント	(株)日立ハイテクノロジーズ(本社として使用)
所有形態	土地・建物ともに: 所有権(共有持分の100分の50)		



# 主要物件概要 ～心齋橋OPA本館／心齋橋OPAきれい館～

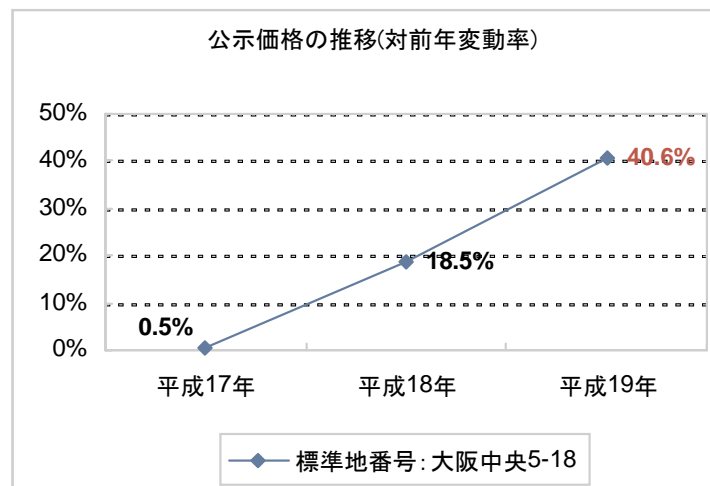
Retail A-1: 心齋橋OPA本館

Retail A-2: 心齋橋OPAきれい館



## 物件概要(心齋橋OPA本館/心齋橋OPA きれい館)

所在地	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目4番3号/一丁目9番2号
類型	中心市街地型商業施設
敷地面積	2,430.23㎡/ 946.53㎡
延床面積	25,865.61㎡/ 4,923.95㎡
構造・規模	S・RC 地下3階地上12階建/S・SRC 地下2階地上5階建
建築時期	平成6年11月18日/平成10年7月30日
取得価格	318億円/35億円



※資産運用会社の判断により、立地特性等の類似する標準地を選定しております。



# 財務健全性向上のための方策

## 長期固定比率の向上

- 政府系金融機関、生損保及び系統金融機関など長期固定金利での資金運用ニーズのあるレンダーを中心に積極的なIRを行い、新規調達先の拡大を目指す
- 今後のマーケット環境を十分に勘案した上で、投資法人債の継続的な発行を検討
- 金利キャップや金利スワップ等を活用したヘッジ取引による金利固定化の継続、推進

## 格上げに向けた取り組み

- 2007年9月のファシリティAのリファイナンスを行う際に、長期借入金を一部調達することで、更なるマチュリティの平準化を図る
- 格付機関との良好なリレーションシップの維持

## リファイナンスに向けた考え方

- 手元資金により、既存借入金の一部について期限前弁済することを検討
- 地銀や系統金融機関などに積極的なIRを行い、新規調達先の拡大を目指す

## Appendix. A

# 投資方針

# 日本コマース投資法人の投資戦略

景気感応度の高いオフィスビル及び中心市街地型商業施設に集中投資

投資対象資産	内容 / 類型	投資比率
オフィスビル	<p>Office</p> <p>主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル</p> 	50~80%
商業施設	<p>主たるテナントが商業テナント(物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等)からなる不動産</p>	20~50%
	<p>Retail A</p> <p>中心市街地型商業施設(成長型) 商業ビル、ブティック型店舗ビル等</p> 	
	<p>Retail B</p> <p>都市周辺型複合商業施設(ハイブリッド型) マルチテナント型ショッピングセンター等</p> 	
	<p>Retail C</p> <p>都市周辺型単一商業施設(安定型) 大手スーパー等の単一テナント型ショッピングセンター等</p> 	

Office

+

Retail A

||V

**70%**

(取得価格ベース)

# オフィスビルの投資対象地域

3大都市圏から3大都市(東京・大阪・名古屋)に集中し、さらにゾーンを設定

その他都市圏への投資は、原則として札幌、福岡、仙台のみ

## 3大都市を投資対象地域とする理由

- 都市圏の中心市街地への人口流入
- 都市圏への人口集中
- 景気回復



- 賃料の上昇
- 地価の上昇
- テナントニーズの増加

投資対象地域	投資割合
東京圏	50～90%
大阪圏及び名古屋圏	10～30%
その他都市圏	0～30%

※ 取得価格ベース

(注)

東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

大阪圏とは、大阪府、京都市及び神戸市をいいます。

名古屋圏とは、名古屋市をいいます。



# オフィスビルの投資規模基準

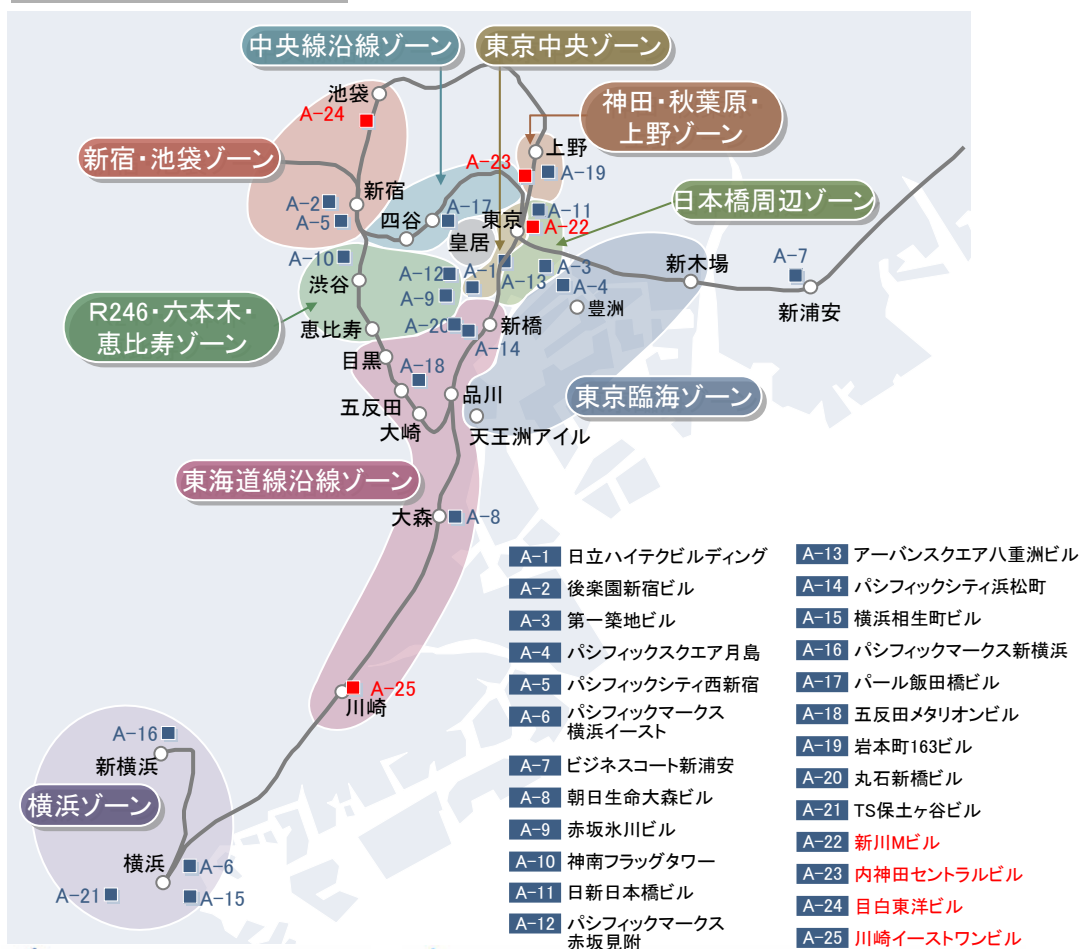
投資対象地域	1物件当たりの投資金額	延床面積
東京圏	10億円以上	500坪以上
大阪圏及び名古屋圏	20億円以上	1,000坪以上
その他都市圏	20億円以上	1,000坪以上

東京圏	大阪圏及び名古屋圏	その他都市圏
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ テナント属性や今後の成長性を踏まえ積極的に取得</li> <li>■ 原則として競争力の高い30億円以上の物件に投資</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 立地に優位性のある大型物件に注力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 支社・支店ニーズに応える駅前、交通の便の優れた立地</li> <li>■ 立地、駅前、グレードを重視</li> </ul>

# オフィスビルのゾーン戦略 ~東京圏~

東京・大阪・名古屋の各都市圏について、オフィスビルの集積するゾーンに着目し、資産運用会社独自のゾーン戦略を構築し、この戦略に基づきオフィスビルに投資

## 東京圏オフィスゾーン



ゾーン	ゾーン概要
東京中央ゾーン	丸の内、大手町を頂点として、日比谷、虎ノ門、霞ヶ関の日本を代表するオフィスビル集積地
日本橋周辺ゾーン	日本橋から茅場町、八丁堀、築地、銀座に至るオフィスビル集積地
神田・秋葉原・上野ゾーン	神田、秋葉原、上野周辺のオフィスビル集積地
新宿・池袋ゾーン	池袋から新宿に至るオフィスビル集積地
R246・六本木・恵比寿ゾーン	赤坂、六本木から青山、渋谷、恵比寿に至るオフィスビル集積地
中央線沿線ゾーン	四ツ谷、市ヶ谷、麴町、御茶ノ水、飯田橋に至るオフィスビル集積地
東京臨海ゾーン	月島、勝どき、晴海、豊洲から台場、芝浦、天王洲に至るオフィスビル集積地
東海道線沿線ゾーン	目黒、大崎を含め、新橋、浜松町から田町、品川、大井町、大森、川崎に至るオフィスビル集積地
横浜ゾーン	横浜周辺のオフィスビル集積地(横浜駅、みなとみらい、新横浜駅)

※ 赤字は新規取得(予定)物件

# オフィスビルのゾーン戦略 ~大阪圏・名古屋圏~

大阪圏及び名古屋圏では、立地に優位性のある大型物件を中心に選別投資

## 大阪圏オフィスゾーン

- B-1 スノークリスタルビル
- B-2 肥後橋TSビル
- B-4 江坂東洋ビル

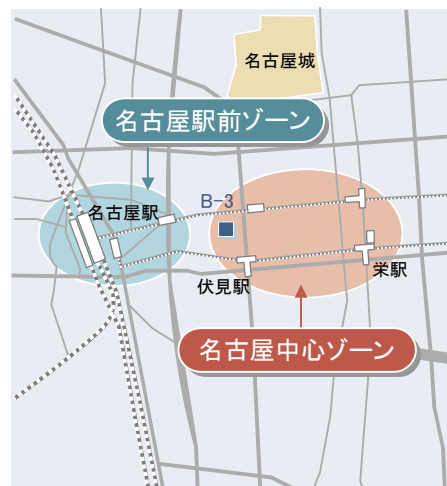
※ 赤字は新規取得(予定)物件



ゾーン	ゾーン概要
梅田周辺ゾーン	大阪駅、梅田駅周辺のオフィスビル集積地
大阪中央ゾーン	堂島川を北限、難波を南限とし、四ツ橋筋、堺筋沿線で囲まれたオフィスビル集積地
新大阪周辺ゾーン	新大阪駅周辺のオフィスビル集積地(新御堂筋沿いの江坂から西中島南方まで)

## 名古屋圏オフィスゾーン

- B-3 名古屋錦第一生命ビル



ゾーン	ゾーン概要
名古屋駅前ゾーン	名古屋駅周辺のオフィスビル集積地
名古屋中央ゾーン	地下鉄の丸の内、久屋大通、栄、伏見各駅をスクエアとするオフィスビル集積地

# 商業施設の投資方針

景気拡大の状況を踏まえ、消費拡大が見込まれる都市圏の中心市街地に立地する商業施設を中心に投資

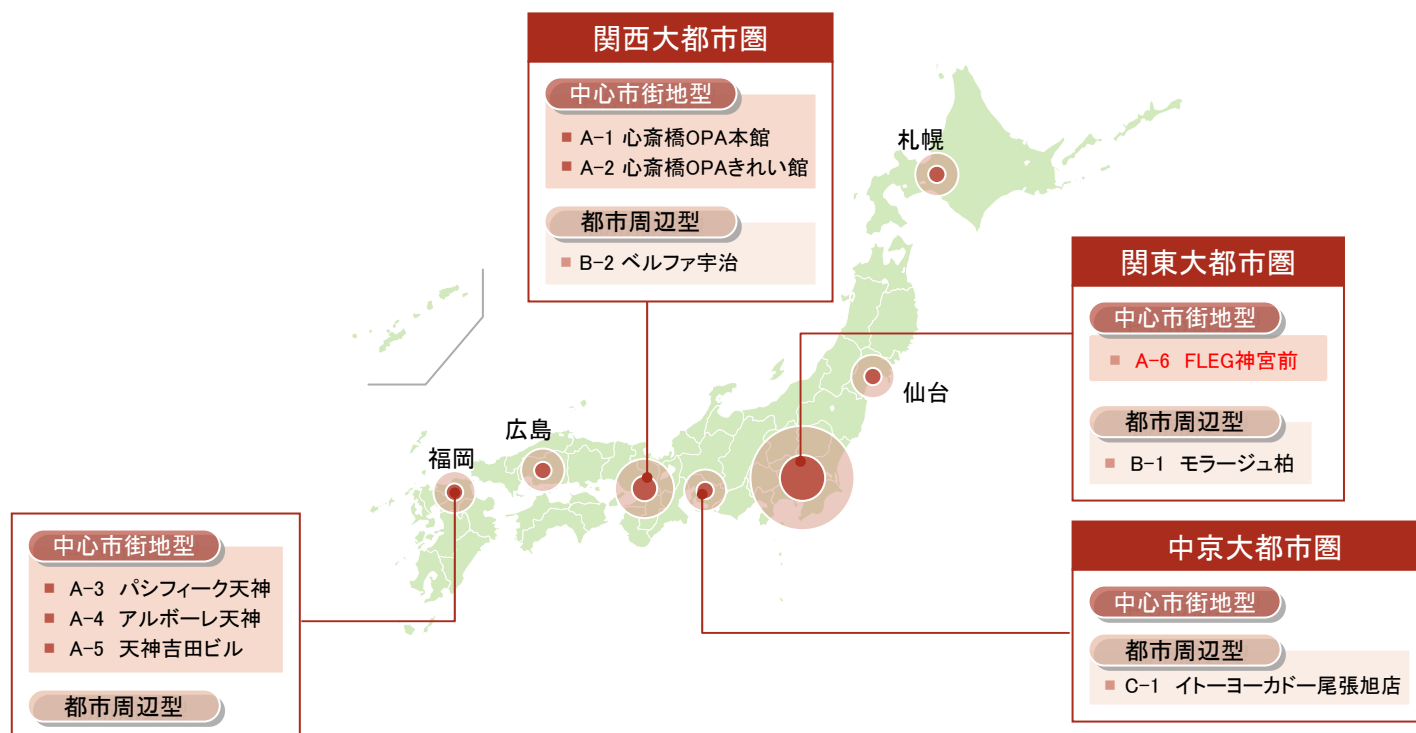
- オフィスビル(Office) + **中心市街地型商業施設(Retail A)**  $\geq$  70% (取得価格ベース)
- 中心市街地と直結した都市周辺地域に立地し、マルチテナント型の収益の拡大が見込めるショッピングセンター等や安定した固定賃料を享受できる商業施設にも一定割合を投資

投資対象資産	内容 / 類型	
商業施設	主たるテナントが商業テナント(物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等)からなる不動産	
	<b>Retail A</b> 中心市街地型商業施設 商業ビル、ブティック型店舗ビル等 	成長型
	<b>Retail B</b> 都市周辺型複合商業施設 マルチテナント型ショッピングセンター等 	ハイブリッド型
	<b>Retail C</b> 都市周辺型単一商業施設 大手スーパー等の単一テナント型ショッピングセンター等 	安定型

# 商業施設の投資対象地域

## 商業施設の投資対象地域の考え方

- 商業施設の投資対象地域については、繁華性の高さや商圈の大きさ等に依拠し、マーケット分析や商業立地としての収益性を検討して投資するため、オフィスビルと異なり、地域毎の投資割合やゾーンの概念は定めず



※ 赤字は新規取得(予定)物件

# 商業施設の取得規模基準

投資対象資産	内容 / 類型	1物件当たり投資金額	延床面積	
商業施設	主たるテナントが商業テナント(物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等)からなる不動産			
	Retail A	中心市街地型商業施設(成長型) 商業ビル、ブティック型店舗ビル等 	10億円以上	200坪以上
	Retail B	都市周辺型複合商業施設(ハイブリッド型) マルチテナント型ショッピングセンター等 	20億円以上	1,000坪以上
	Retail C	都市周辺型単一商業施設(安定型) 大手スーパー等の単一テナント型ショッピングセンター等 	50億円以上	5,000坪以上

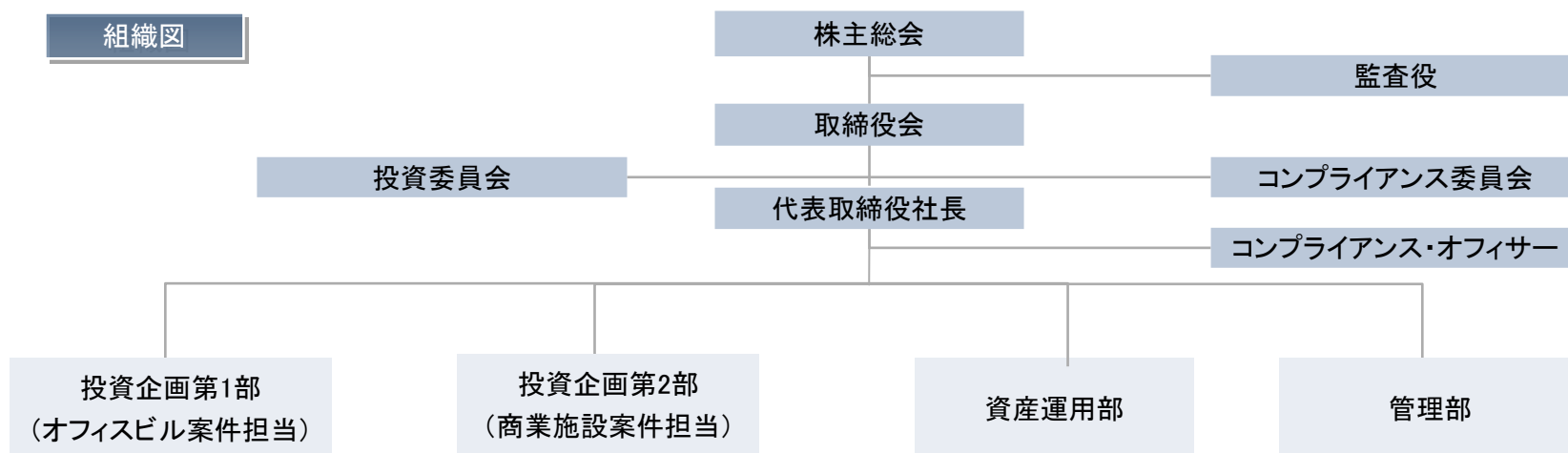
## Appendix. B

# コンプライアンス体制

# 資産運用会社概要

名称	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社
資本金の額	2億5,750万円
事業の内容	投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。
会社の沿革	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成17年 2月 会社設立</li> <li>平成17年 4月 宅地建物取引業の免許取得(免許番号 東京都知事(1)第84288号)</li> <li>平成17年 11月 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第47号)</li> <li>平成18年 2月 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第62号)</li> </ul>

## 組織図



## 株主の状況

(本日現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) <sup>(注)</sup>
パシフィックマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	10,000	100

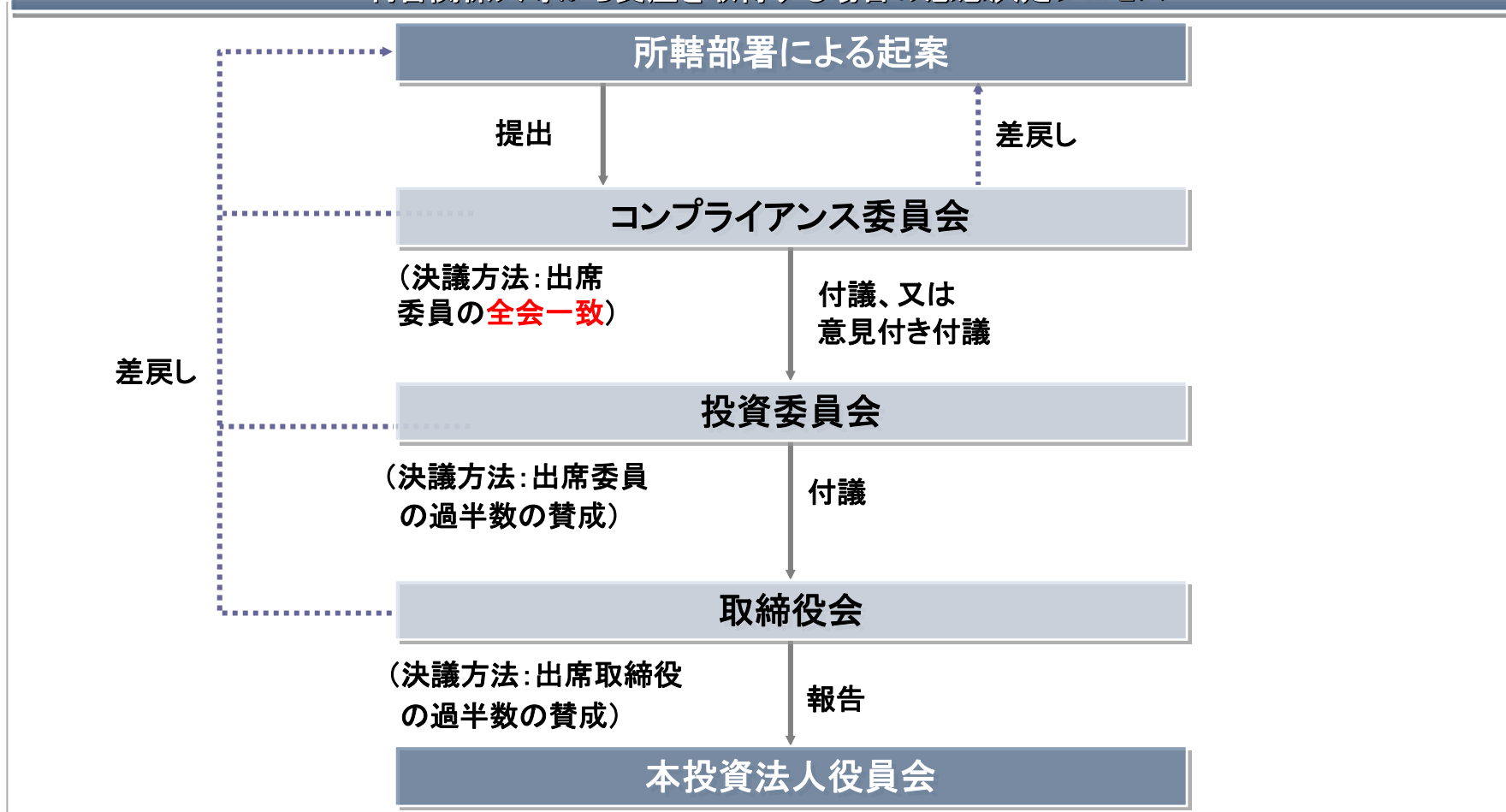
(注)発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。



# 運用会社における利益相反取引に対する取組み

- 利害関係人等から資産を取得する場合、必ずコンプライアンス委員会を開催し、全会一致により決議
- コンプライアンス委員会、投資委員会の審議・決議に加え、取締役会での決議が必要
- コンプライアンス委員会及び投資委員会には必要に応じて社外専門家が出席

## 利害関係人等から資産を取得する場合の意思決定プロセス



# 各種会議体運用状況

開催回数	コンプライアンス委員会		投資委員会	取締役会
		※2		
第1期(※1) (2006年2月22日～2006年8月31日)	1	1	1	26
第2期(※1) (2006年9月1日～2007年2月28日)	4	4	4	20

※1 投資法人の決算期

※2 社外専門家参加(一部電話会議含む)

## コンプライアンス委員会：利害関係人取引関係事項

- 投資法人資産運用業に係る利害関係人等からの資産の取得に関する審議
- 投資法人資産運用業に係る資産の取得における利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社との媒介取引に関する審議
- 商業施設のPM業者に利害関係人等であるパシフィックリテールマネジメント採用の審議
- 購入予定物件(FLEG神宮前)のPM業者に利害関係人等であるパシフィックリテールマネジメント採用の審議
- 商業施設のマスターレシーを利害関係人等である日本コマーシャルプロパティーズ株式会社採用の審議

## 投資委員会：主な決議・承認事項

- 投資法人資産運用業に係る運用方針(資産管理計画書)の審議及び決議
- 投資法人資産運用業に係る資産取得(購入予定物件含む)、処分及び、運用管理に関する審議及び決議

## 取締役会：主な決議・承認事項

- 投資法人資産運用業に係る運用方針(資産管理計画書)の審議及び決議
- 投資法人資産運用業に係る資産取得(購入予定物件含む)、処分及び、運用管理に関する審議及び決議
- 投資法人への格付アドバイザー及び格付け取得先選定
- 運用報酬、資産保管手数料等各種委託契約締結又は契約内容の変更
- 資産運用報告及び金銭分配に係る計算書並びにこれらの付属明細書の承認
- その他

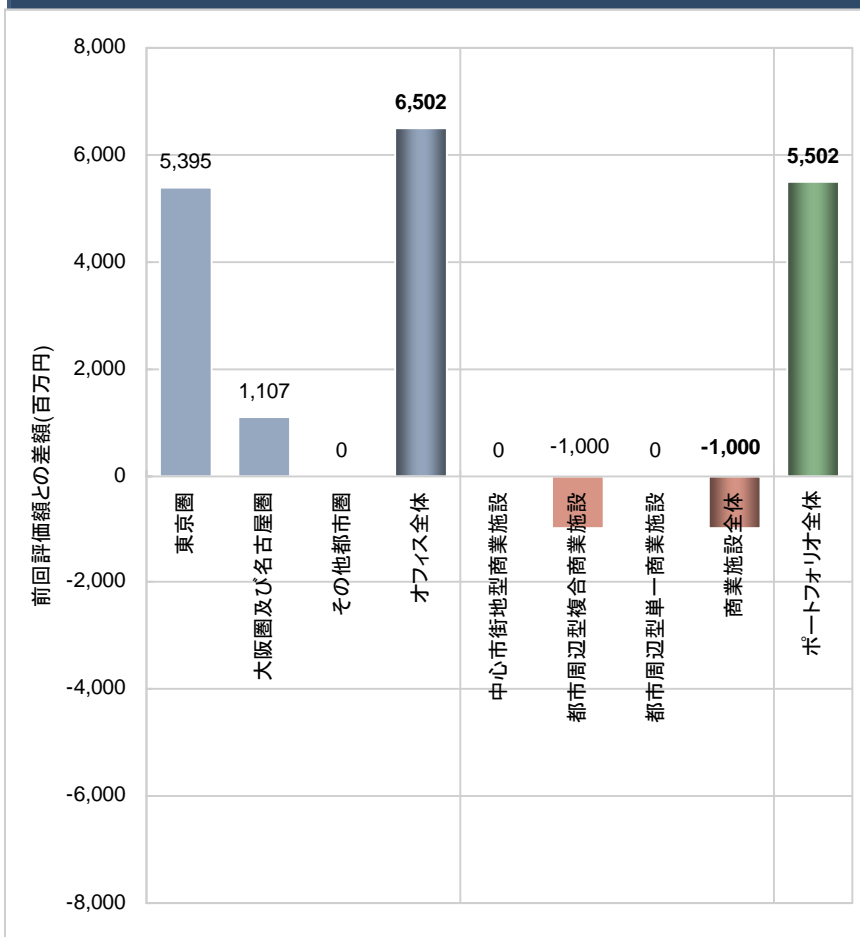
## Appendix. C

# 第2期物件データ

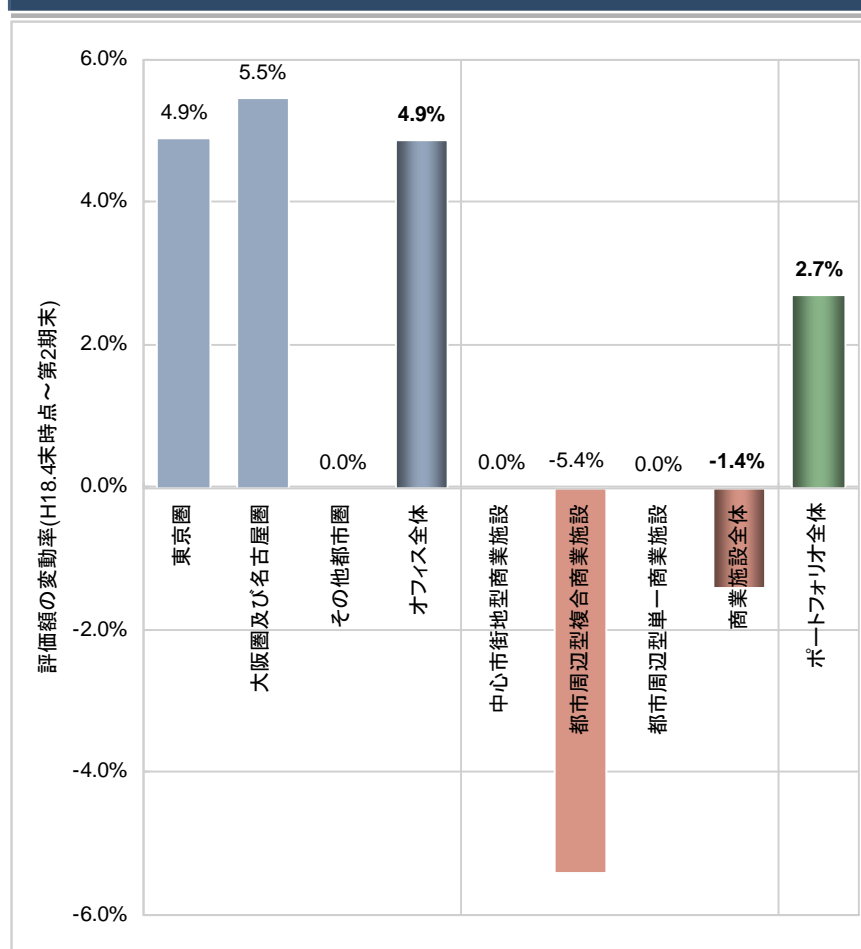
# 期末評価額等の状況①

- 取得時評価の価格時点  
上場時＝平成18年4月※ 第2期末＝平成19年2月（※追加取得資産の価格時点は取得日より2ヶ月以内）
- 鑑定手法  
本投資法人と利害関係のない不動産鑑定士によるDCF法を基礎とする鑑定評価額

## 取得時評価額との差額 (H18.4末→第2期末)



## 取得時評価額からの変動率 (H18.4末→第2期末)



# 期末評価額等の状況②

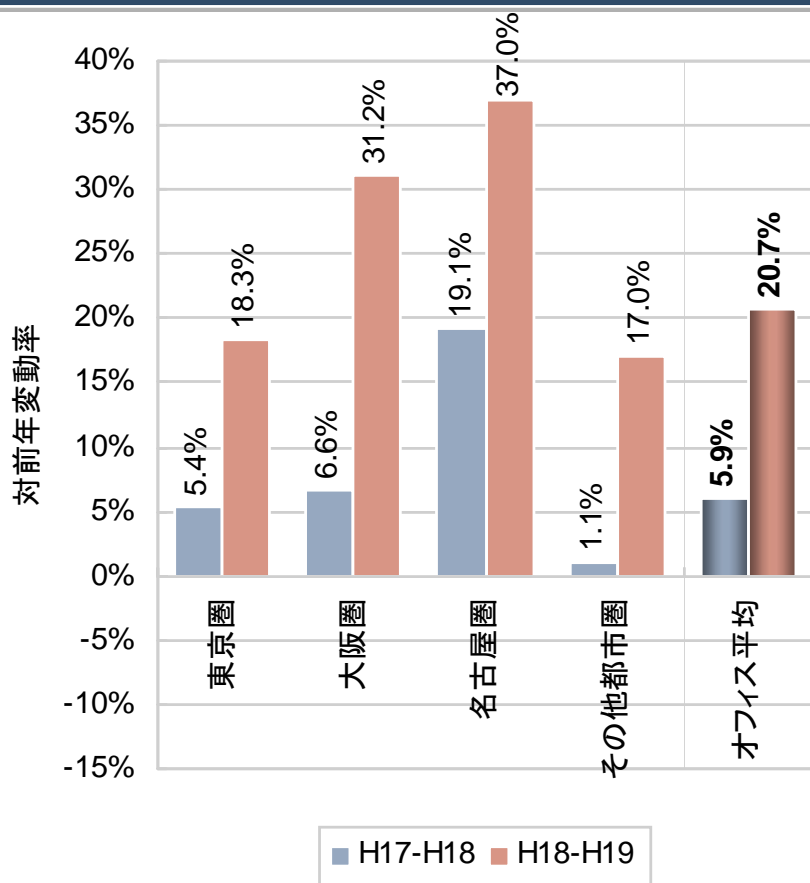
エリア	用途	投資対象地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	第2期末評価額			前回評価額 (H18.4.30時点) (百万円)
								評価額 (百万円)	前回評価額 との差額 (百万円)	変動率	
中心市街地	オフィスビル	東京圏	Office A-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	8.97%	17,200	0	0.0%	17,200
			Office A-2	後楽園新宿ビル	東京都新宿区	15,100	7.48%	15,380	280	1.9%	15,100
			Office A-3	第一築地ビル	東京都中央区	11,100	5.50%	11,200	100	0.9%	11,100
			Office A-4	パシフィック スクエア 月島	東京都中央区	8,080	4.00%	9,090	730	8.7%	8,360
			Office A-5	パシフィックシティ西新宿	東京都新宿区	7,680	3.81%	9,040	1,360	17.7%	7,680
			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	7,110	3.52%	8,060	720	9.8%	7,340
			Office A-7	ビジネスコート新浦安	千葉県浦安市	4,700	2.33%	5,890	710	13.7%	5,180
			Office A-8	朝日生命大森ビル	東京都大田区	3,920	1.94%	4,030	110	2.8%	3,920
			Office A-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.68%	3,420	35	1.0%	3,385
			Office A-10	神南フラッグタワー	東京都渋谷区	3,050	1.51%	3,130	30	1.0%	3,100
			Office A-11	日新日本橋ビル	東京都中央区	2,550	1.26%	2,570	20	0.8%	2,550
			Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	2,450	1.21%	2,690	20	0.7%	2,670
			Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	東京都中央区	2,200	1.09%	2,580	360	16.2%	2,220
			Office A-14	パシフィックシティ浜松町	東京都港区	1,730	0.86%	1,890	160	9.2%	1,730
			Office A-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	0.85%	1,730	10	0.6%	1,720
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	1,700	0.84%	1,930	60	3.2%	1,870
			Office A-17	パール飯田橋ビル	東京都千代田区	1,600	0.79%	1,790	100	5.9%	1,690
			Office A-18	五反田メタリオンビル	東京都品川区	1,300	0.64%	1,730	300	21.0%	1,430
			Office A-19	岩本町163ビル	東京都千代田区	1,130	0.56%	1,180	50	4.4%	1,130
			Office A-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.55%	1,230	90	7.9%	1,140
			Office A-21	T5保土ヶ谷ビル	神奈川県横浜市	1,100	0.54%	1,180	0	0.0%	1,180
			Office A-22	新川Mビル	東京都中央区	3,540	1.75%	3,740	30	0.8%	3,710
			Office A-23	内神田セントラルビル	東京都千代田区	2,060	1.02%	2,350	120	5.4%	2,230
			Office A-24	目白東洋ビル	東京都豊島区	2,008	0.99%	2,200	0	0.0%	2,200
大阪圏及び名古屋圏	Office B-1	スノークリスタルビル	大阪府大阪市	8,950	4.43%	10,100	610	6.4%	9,490		
	Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	5,573	2.76%	6,012	439	7.9%	5,573		
	Office B-3	名古屋錦第一生命ビル	愛知県名古屋市	5,180	2.57%	5,240	58	1.1%	5,182		
その他都市圏	Office C-1	パシフィックマークス札幌北1条	北海道札幌市	2,250	1.11%	2,400	0	0.0%	2,400		
	Office C-2	新札幌センタービル	北海道札幌市	1,225	0.61%	1,250	0	0.0%	1,250		
都市周辺地域	商業施設	中心市街地型商業施設	Retail A-1	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	31,800	15.76%	31,900	0	0.0%	31,900
			Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市	3,500	1.73%	3,500	0	0.0%	3,500
			Retail A-3	パシフィック天神	福岡県福岡市	3,700	1.83%	4,280	180	4.4%	4,100
			Retail A-4	アルポーレ天神	福岡県福岡市	1,440	0.71%	1,320	-180	-12.0%	1,500
			Retail A-5	天神吉田ビル	福岡県福岡市	1,120	0.55%	1,180	0	0.0%	1,180
			Retail A-6	FLEG神宮前	東京都渋谷区	2,525	1.25%	2,530	0	0.0%	2,530
			Retail B-1	モラージュ柏	千葉県柏市	15,100	7.48%	14,100	-1,000	-6.6%	15,100
Retail B-2	ベルファア治	京都府宇治市	3,200	1.59%	3,360	0	0.0%	3,360			
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850	3.89%	8,000	0	0.0%	8,000			
全体						201,836	100.00%	210,402	5,502	2.7%	204,900

用途	投資対象地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	第2期末評価額			前回評価額 (H18.4.30時点) (百万円)
							評価額 (百万円)	前回評価額 との差額 (百万円)	変動率	
オフィス	東京圏				108,423	53.72%	115,230	5,395	4.9%	109,835
	大阪圏及び名古屋圏				19,703	9.76%	21,352	1,107	5.5%	20,245
	その他都市圏				3,475	1.72%	3,650	0	0.0%	3,650
	オフィス全体				131,601	65.20%	140,232	6,502	4.9%	133,730
商業施設	中心市街地型商業施設				44,085	21.84%	44,710	0	0.0%	44,710
	都市周辺型複合商業施設				18,300	9.07%	17,460	-1,000	-5.4%	18,460
	都市周辺型単一商業施設				7,850	3.89%	8,000	0	0.0%	8,000
	商業施設全体				70,235	34.80%	70,170	-1,000	-1.4%	71,170
	ポートフォリオ全体				201,836	100.00%	210,402	5,502	2.7%	204,900

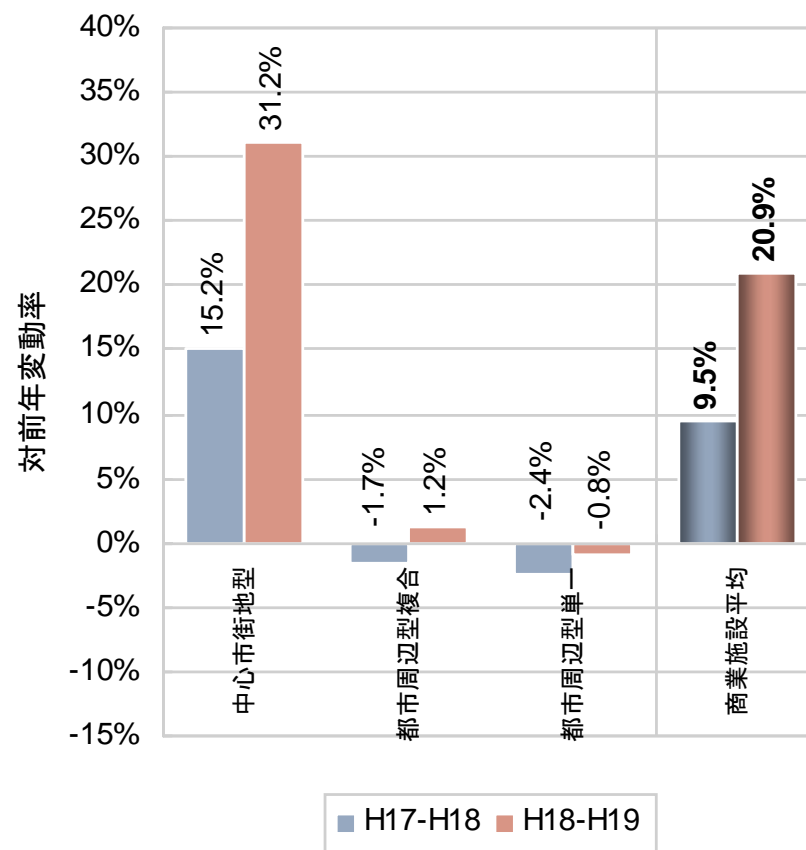
# 公示地価の変動率

- オフィスビルでは全ての都市圏でベンチマークとなる標準値における地価公示が大幅上昇
- 中心市街地型商業施設でも大幅に上昇

## オフィス



## 商業施設



※平成19年4月25日現在で取得済又は取得予定の運用資産における立地的特性等と類似する地価公示標準地を選定し、当該標準地の地価変動率に基づき作成しております。

## 個別物件収支①

物件名	Office A-1 日立ハイテク ビルディング	Office A-2 後樂園新宿ビル	Office A-3 第一築地ビル	Office A-4 パシフィック スクエア月島	Office A-5 パシフィック シティ西新宿	Office A-6 ヨコハマ ツインビル	Office A-7 ビジネスコート 新浦安	Office A-8 朝日生命 大森ビル	Office A-9 秀和赤坂 6丁目ビル	Office A-10 神南フラッグ タワー
対象期間 (日数)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)
収入	353,947	353,663	238,056	240,437	233,374	250,446	195,467	120,824	89,420	71,866
賃貸事業収入	353,947	352,838	238,039	238,265	229,649	249,113	152,184	120,725	89,420	71,866
その他賃貸事業収入	—	825	17	2,172	3,725	1,333	43,283	99	—	—
費用	57,040	106,573	39,951	69,782	58,837	77,364	123,826	40,550	27,285	7,146
公租公課	—	5	12	5	1	1	1	—	—	12
物件管理委託費	20,687	29,217	9,751	22,573	13,292	23,232	5,423	9,589	9,832	1,861
修繕費	1,240	154	81	1,804	2,115	141	31,437	1,569	1,849	49
水道光熱費	11,439	21,628	9,317	13,686	12,357	16,995	19,855	5,663	4,519	—
損害保険料	295	753	281	354	399	439	361	166	186	59
減価償却費	18,435	40,328	19,172	28,921	25,819	33,670	31,791	22,645	10,059	3,978
その他賃貸事業費用	4,944	14,488	1,337	2,439	4,854	2,886	34,958	918	840	1,187
賃貸事業損益 (NOI)	296,907	247,090	198,105	170,655	174,537	173,082	71,641	80,274	62,135	64,720

物件名	Office A-11 日進日本橋ビル	Office A-12 日住金赤坂ビル	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	Office A-16 新横浜 ベネックスS-1	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 秀和第三 岩本町ビル	Office A-20 丸石新橋ビル
対象期間	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)
収入	65,652	65,765	72,663	52,853	62,969	69,827	58,190	52,831	42,775	33,975
賃貸事業収入	65,611	63,035	72,663	52,853	55,084	69,781	58,108	52,794	42,719	33,975
その他賃貸事業収入	41	2,730	—	0	7,885	46	82	37	56	—
費用	18,482	11,879	22,309	16,123	29,170	32,495	15,745	17,295	17,057	8,952
公租公課	12	8	40	—	0	—	—	—	—	—
物件管理委託費	4,104	3,010	1,275	4,089	8,228	6,905	4,277	5,160	6,992	2,564
修繕費	425	284	675	871	3,395	1,955	450	203	76	51
水道光熱費	3,825	2,706	3,912	2,774	3,252	4,001	3,028	2,931	2,772	1,542
損害保険料	152	88	125	71	122	145	79	96	97	52
減価償却費	8,443	5,406	6,747	6,420	9,285	18,524	6,888	8,006	6,278	3,669
その他賃貸事業費用	1,521	377	9,535	1,898	4,888	965	1,023	899	842	1,074
賃貸事業損益 (NOI)	47,170	53,886	50,354	36,730	33,799	37,332	42,445	35,536	25,718	25,023

## 個別物件収支②

物件名	Office A-21 TS保土ヶ谷ビル	Office A-22 新川Mビル	Office A-23 内神田 セントラルビル	Office A-24 目白東洋ビル	Office B-1 スノークリスタル ビル	Office B-2 肥後橋TSビル	Office B-3 名古屋錦 第一生命ビル	Office C-1 札幌 エクセレントビル	Office C-2 千代田生命 新札幌ビル	Retail A-1 心斎橋OPA 本館
対象期間	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)
収入	35,099	46,957	45,554	27,602	289,547	176,811	136,175	89,323	53,910	570,990
賃貸事業収入	35,026	46,827	38,632	27,602	289,271	176,547	135,880	89,053	53,621	570,990
その他賃貸事業収入	73	130	6,922	—	276	264	295	270	289	—
費用	12,207	27,585	9,193	3,896	109,140	35,563	41,370	31,574	21,890	91,801
公租公課	4	—	—	—	—	2	4	—	—	0
物件管理委託費	3,453	5,561	2,417	1,716	25,457	10,229	12,017	7,718	6,582	1,999
修繕費	340	300	118	60	84	418	947	866	334	—
水道光熱費	3,227	3,243	1,412	272	23,355	11,027	9,459	7,182	5,639	—
損害保険料	75	93	73	31	709	397	356	158	136	1,273
減価償却費	4,429	15,558	4,299	1,369	51,309	10,573	17,735	13,602	7,045	74,646
その他賃貸事業費用	679	2,830	874	448	8,226	2,917	852	2,048	2,154	13,883
賃貸事業損益 (NOI)	22,892	19,372	36,361	23,706	180,407	141,248	94,805	57,749	32,020	479,189

物件名	Retail A-2 心斎橋OPA きれい館	Retail A-3 パシフィック 天神	Retail A-4 アルポーレ 天神	Retail A-5 天神吉田ビル	Retail A-6 FLEG神宮前	Retail B-1 モラージュ柏	Retail B-2 ベルファ宇治	Retail C-1 イトーヨーカドー 尾張旭店
対象期間	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)	平成18年9月26日 平成19年2月28日 (156日)
収入	75,578	104,817	30,676	33,652	31,045	685,240	240,489	218,022
賃貸事業収入	75,578	104,026	21,807	33,320	31,045	638,798	232,218	217,148
その他賃貸事業収入	—	791	8,869	332	—	46,442	8,271	874
費用	13,852	36,683	5,354	11,665	2,812	393,915	150,805	54,858
公租公課	—	—	2	—	—	40	13	4
物件管理委託費	264	11,453	2,079	3,747	1,050	113,429	59,394	2,053
修繕費	—	81	16	34	—	1,581	1,017	—
水道光熱費	—	5,384	646	2,060	—	96,542	36,131	—
損害保険料	217	264	36	62	16	1,395	805	772
減価償却費	12,505	12,696	2,183	4,125	1,168	59,323	29,831	41,258
その他賃貸事業費用	866	6,805	392	1,637	578	121,605	23,614	10,771
賃貸事業損益 (NOI)	61,726	68,134	25,322	21,987	28,233	291,325	89,684	163,164



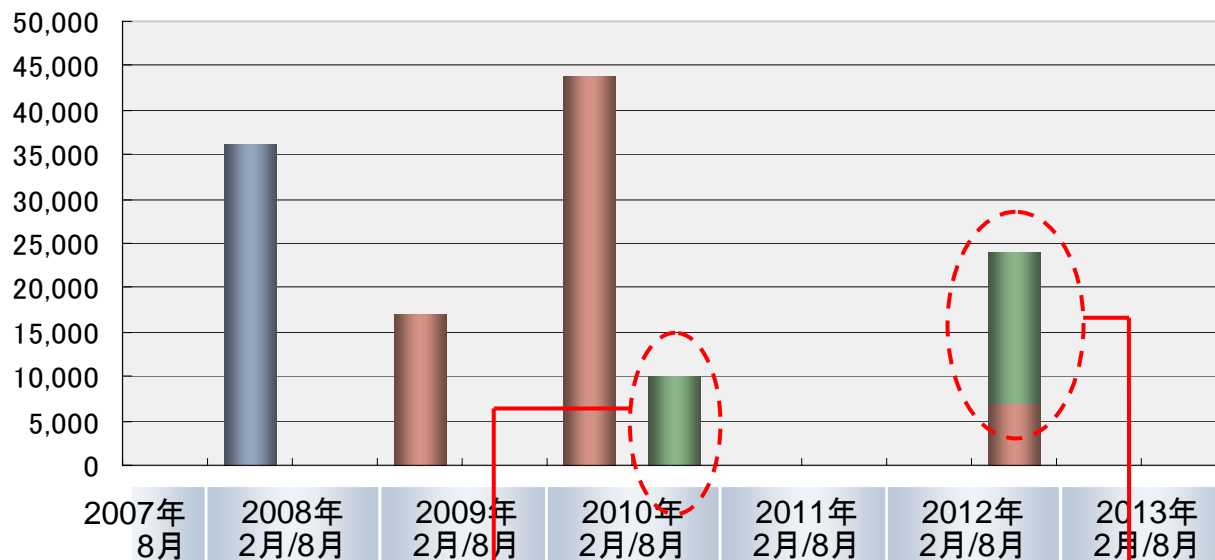
## Appendix. D

# 財務関係

# 調達手段の多様化①

## 満期分散の状況

(百万円)



## 投資法人債の発行概要

### 第1回債

発行総額	100億円
利率	1.52%
担保	無担保・無保証
年限	3年
発行年月日	2007年4月13日
償還期限	2010年4月13日
債券格付	A(R&I)、A3(Moody's)

### 第2回債

発行総額	170億円
利率	1.96%
担保	無担保・無保証
年限	5年
発行年月日	2007年4月13日
償還期限	2012年4月13日
債券格付	A(R&I)、A3(Moody's)

## 発行体格付けの取得

Moody's

**A3**  
(アウトルック:  
安定的)

R&amp;I

**A**  
(アウトルック:  
安定的)



## 調達手段の多様化②

### 借入金の調達先一覧

(単位:百万円)

	ファシリティ/参加レンダー	借入期間	金利	残高			返済方法	その他	
				IPO時 2006/9/27	第2期末 2007/2/28	直近日現在 2007/4/25			
短期借入金	ファシリティA	三菱東京UFJ銀行	1年	変動金利	36,000	36,000	36,000	期日一括 返済	無担保・ 無保証・
		みずほコーポレート銀行							
		あおぞら銀行							
		新生銀行							
		住友信託銀行							
三菱UFJ信託銀行									
長期借入金	ファシリティB	三井住友銀行	2年	変動金利	17,000	17,000	17,000		
		あおぞら銀行							
		住友信託銀行							
		七十七銀行							
	ファシリティC	三井住友銀行	3年	変動金利	38,000	38,000	38,000		
		あおぞら銀行							
		みずほコーポレート銀行							
		新生銀行							
		住友信託銀行							
		りそな銀行							
		三井住友海上火災保険							
農林中央金庫(※)									
ファシリティD	中央三井信託銀行	2年10ヶ月	変動金利	-	3,500	3,500			
ファシリティE	中央三井信託銀行	2年9ヶ月	変動金利	-	2,200	2,200			
ファシリティF	三井住友銀行	5年	変動金利	-	-	5,000			
	大同生命保険		固定金利	-	-	2,000			
合計					91,000	96,700	103,700		

※ 2006年12月11日付で、三井住友銀行とみずほコーポレート銀行からの債権譲渡により協調融資団に参加しました。

## 留意事項

本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。日本コマーシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合わせください。

本資料で提供している情報は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。

本資料の内容には、将来予測に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを禁止します。