

# 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8月期(第3期決算説明資料)



NIPPON  
COMMERCIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION

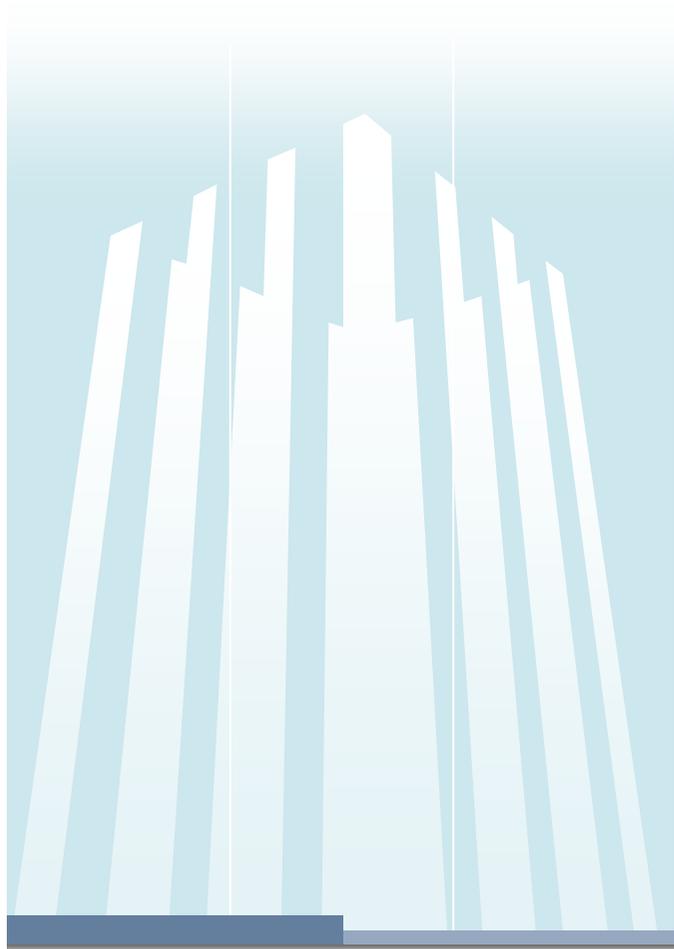


PACIFIC  
COMMERCIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION

2007年10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  |
| インベストメント・ハイライト                 | 2  |
| Section1. 平成19年8月期(第3期)決算ハイライト | 3  |
| Section2. 第3期以降の運用実績           | 8  |
| Section3. 今後の成長戦略              | 24 |
| Appendix.A 第3期決算関連データ          | 34 |
| Appendix.B マーケットデータ            | 40 |
| Appendix.C 第3期物件データ            | 43 |
| Appendix.D 財務関係                | 49 |
| 留意事項                           | 53 |

# インベストメント・ハイライト

## 今後の取り組み方針

- ▶ 物件の積極的な入替えによるポートフォリオクオリティの更なる向上
  - ▶ 上場後1年間の内部成長の成果を物件含み益として活用及び還元
  - ▶ ポートフォリオの見直しを検討 オフィスビル:規模と今後の成長性の観点  
商業施設:商圏の変化、商圏内の物件入替えを念頭に
  - ▶ 今後はより好立地かつ大型物件への志向を強め、内部成長余力のある物件との入替えを目指す
  - ▶ オフィスビルと中心市街地型商業施設(Retail-Aタイプ)への投資についてさらにウェイトを高める

## 日本コマーシャル投資法人 平成19年8月期(第3期)ハイライト

- ▶ 好調な賃貸マーケットを背景とした賃料収益の向上と適切なコストコントロールにより着実な内部成長を実現
- ▶ 1口あたり12,530円の分配金の実現
  - ▶ 期初予想に比べ+630円(+5.2%)

## 第3期以降、これまでの実績

- ▶ 内部成長
  - ▶ オフィスビル:テナントの入替え、賃料の増額改定の推進等により、NOIの着実な上昇を実現
  - ▶ オフィスビル:物件名称の統一、ブランド化に着手。リニューアル工事の推進によりオフィス環境を改善
  - ▶ 商業施設:新規テナント誘致による稼働率向上の実現。モラージュ柏における増床計画の立案
- ▶ 外部成長
  - ▶ 東京圏、大阪圏でのコア物件となる大型案件2物件を取得、東京圏における2物件の取得を予定。「大型化」「東京重視」を継続  
(パシフィックマークス江坂(取得価格:145億円)川崎イーストワンビル(取得価格:151億円)の取得)
- ▶ 財務戦略
  - ▶ 私募の投資法人債としてJ-REIT史上最高額となる270億円の投資法人債の発行
  - ▶ コミットメントライン契約の締結による資金調達手法の多様化の実現
  - ▶ 取引先金融機関の着実な増大(12社⇒24社)により金融機関からのサポート基盤の強化



## Section. 1

平成19年8月期(第3期)決算ハイライト

# 決算ハイライト

|          | 第3期実績<br>(平成19年3月1日～<br>平成19年8月31日) | 第3期予想<br>(平成19年4月25日発表) | 差異       |
|----------|-------------------------------------|-------------------------|----------|
| 実質運用日数   | 184日                                | 184日                    |          |
| 営業収益     | 7,674百万円                            | 7,511百万円                | + 163百万円 |
| 経常利益     | 3,226百万円                            | 3,063百万円                | + 163百万円 |
| 当期純利益    | 3,225百万円                            | 3,063百万円                | + 162百万円 |
| 1口当たり分配金 | 12,530円                             | 11,900円                 | + 630円   |

## 主な内訳

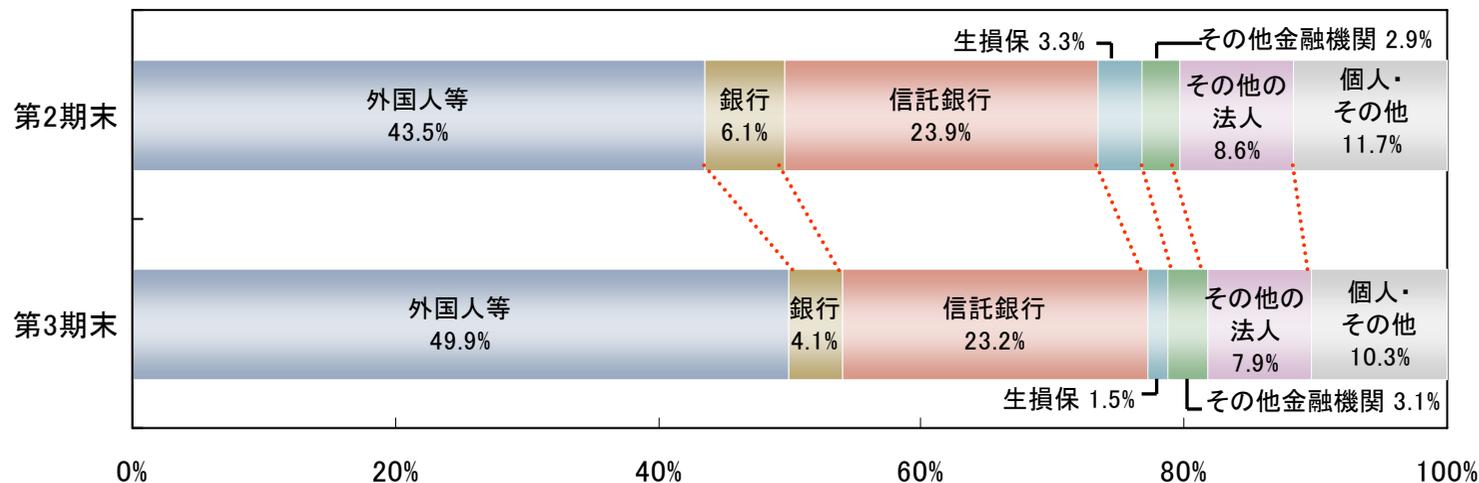
賃貸事業収益上昇  
 修繕維持費の費用  
 計上減少  
 公租公課の負担減少  
 受取利息の増加

# 投資主の状況①

## 所有者別投資口数及び投資主数の状況

|         | 第3期     |        |       |        | 第2期     |        |        |        |  |
|---------|---------|--------|-------|--------|---------|--------|--------|--------|--|
|         | 投資口数    | 投資主数   |       | 投資口数   | 投資主数    |        | 投資口数   | 投資主数   |  |
|         |         | 比率     | 比率    |        | 比率      | 比率     |        |        |  |
| 外国人等    | 128,482 | 49.9%  | 196   | 2.0%   | 111,938 | 43.5%  | 178    | 1.6%   |  |
| 金融機関    | 80,132  | 31.1%  | 81    | 0.8%   | 90,852  | 35.3%  | 93     | 0.8%   |  |
| 銀行      | 10,615  | 4.1%   | 19    | 0.2%   | 15,668  | 6.1%   | 19     | 0.2%   |  |
| 信託銀行    | 59,737  | 23.2%  | 7     | 0.1%   | 61,415  | 23.9%  | 8      | 0.1%   |  |
| 生損保     | 3,764   | 1.5%   | 9     | 0.1%   | 8,451   | 3.3%   | 10     | 0.1%   |  |
| その他金融機関 | 6,016   | 2.3%   | 46    | 0.5%   | 5,318   | 2.1%   | 56     | 0.5%   |  |
| その他の法人  | 20,310  | 7.9%   | 210   | 2.2%   | 22,196  | 8.6%   | 255    | 2.2%   |  |
| 証券会社    | 1,980   | 0.8%   | 16    | 0.2%   | 2,188   | 0.9%   | 18     | 0.2%   |  |
| 個人・その他  | 26,496  | 10.3%  | 9,189 | 94.8%  | 30,226  | 11.7%  | 10,825 | 95.2%  |  |
| 合計      | 257,400 | 100.0% | 9,692 | 100.0% | 257,400 | 100.0% | 11,369 | 100.0% |  |

外国人投資家の  
支持基盤の拡大



## 投資主の状況②

### 上位投資主の状況

|    | 氏名、商号又は名称   | 保有する投資口の口数 |        |
|----|---|------------|--------|
|    |   | 口数         | 比率     |
| 1  | 日興シティ信託銀行株式会社（投信口）                                  | 17,975     | 6.98%  |
| 2  | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）                           | 14,490     | 5.62%  |
| 3  | パシフィックマネジメント株式会社                                    | 12,400     | 4.81%  |
| 4  | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）                             | 11,263     | 4.37%  |
| 5  | ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー                            | 9,239      | 3.58%  |
| 6  | 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）                           | 9,111      | 3.53%  |
| 7  | 野村信託銀行株式会社（投信口）                                     | 6,086      | 2.36%  |
| 8  | ジェーピーモルガンチエースゴールドマンサツクストラストジヤスデツクレンディングアカウント        | 4,664      | 1.81%  |
| 9  | ザバンクオブニューヨークトリーティージェヤスデツクアカウント                      | 4,206      | 1.63%  |
| 10 | ザチエ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                | 4,122      | 1.60%  |
| 11 | クレジットスイスファーストポストンヨーロッパビービーセクアイエヌティノントリーティクライアント     | 3,991      | 1.55%  |
| 12 | 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ピーエルシー                    | 3,887      | 1.51%  |
| 13 | ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ                            | 3,447      | 1.33%  |
| 14 | 株式会社三井住友銀行  | 3,422      | 1.32%  |
| 15 | クレディスイスヨーロッパビービーセクアイエヌティノントリーティクライアント               | 3,369      | 1.30%  |
| 16 | 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                       | 3,265      | 1.26%  |
| 17 | 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                | 3,196      | 1.24%  |
| 18 | アールービーシーデクシアインベスターサービスズトラストロンドンレンディングアカウント          | 2,746      | 1.06%  |
| 19 | ゴールドマンサツクスインターナショナル                                 | 2,232      | 0.86%  |
| 20 | クレディエットバンクエスエイルクセンブルジョワーズシリウスファンドジャパンオパチュニティズサブファンド | 2,100      | 0.81%  |
|    | 計   | 125,211    | 48.64% |

# 第4期、第5期の業績予想

|          | 平成19年4月25日発表<br>第4期予想<br>(平成19年9月1日～<br>平成20年2月29日) | 第4期予想<br>(平成19年9月1日～<br>平成20年2月29日) | 差異             | 第5期予想<br>(平成20年3月1日～<br>平成20年8月31日) |
|----------|---|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 実質運用日数   | 182日  | 182日                                |                | 184日                                |
| 営業収益     | 7,838百万円  | 8,132百万円                            | <b>+294百万円</b> | 8,377百万円                            |
| 経常利益     | 2,703百万円  | 2,831百万円                            | <b>+128百万円</b> | 3,013百万円                            |
| 当期純利益    | 2,703百万円  | 2,831百万円                            | <b>+128百万円</b> | 3,013百万円                            |
| 1口当たり分配金 | 10,500円   | 11,000円                             | <b>+500円</b>   | 11,700円                             |

## 主な変動要因

|                         |                                   |  |
|-------------------------|-----------------------------------|--|
| 藤和浜松町ビル、<br>リーラヒジリザカの取得 | 借入増加に伴う利払費用                       | 固定資産税・都市計画税の<br>期間費用計上額                    |
| <b>+231百万円</b>          | <b>▲110百万円</b>                    |  |
| 第3期末保有物件の<br>新規リース・更改等  | 藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカの<br>取得に伴う減価償却増加分 | 第4期:681百万円<br>第5期:492百万円<br><b>▲188百万円</b> |
| <b>+63百万円</b>           | <b>▲34百万円</b>                     |  |

## 前提条件

- 平成19年10月19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42物件を前提としております。
- 平成19年4月25日発表の第4期予想については、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た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8月31日現在の発行済投資口数は257,400口です。)
- 百万円未満について切り捨てにした数字を記載しています。

## Section. 2

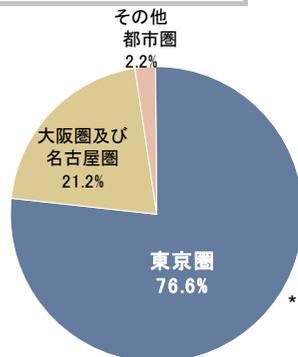
### 第3期以降の運用実績

# オフィスビルの内部成長実績 ① <東京圏オフィスポートフォリオ>

- 東京圏における賃貸オフィスマーケットは引続き好調を継続
- 東京圏のオフィスポートフォリオ全体で、上場来わずか1年間で約3.8%の平均賃料単価の上昇を実現

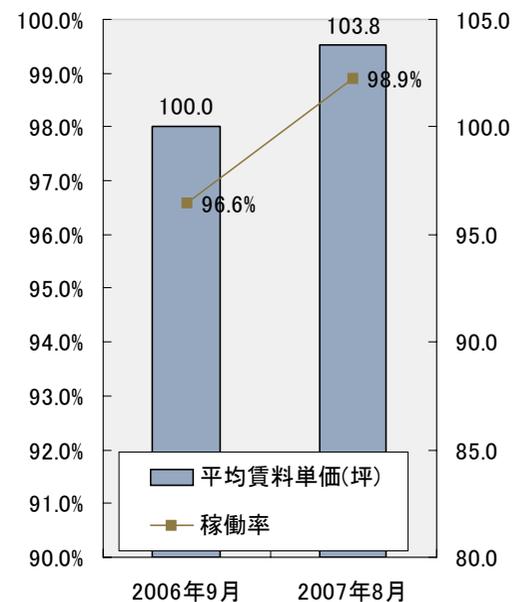
## 本投資法人の地域別分散(オフィスビル)

第3期(平成19年8月期末)(31物件)



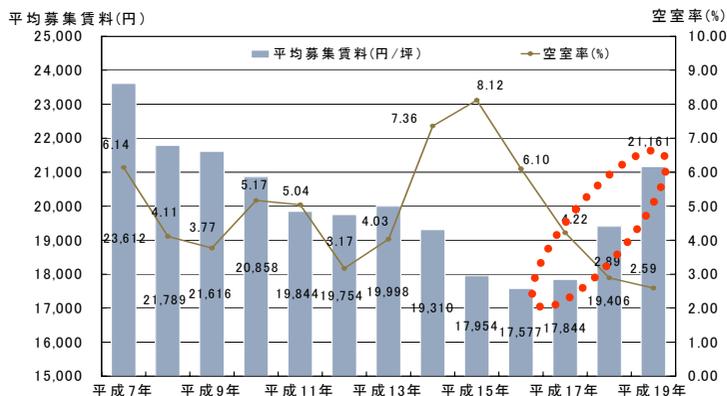
\* 平成19年8月31日現在。  
いずれも取得価格ベース

## 東京圏オフィスポートフォリオ全体の平均賃料単価の推移 (2006年9月末=100)



(注)第3期(平成19年8月期)末に本投資法人が保有していたOffice-Aタイプの25物件を計算の対象とし、平成18年9月末日現在で本投資法人が保有していたOffice-Aタイプの21物件にかかる平均賃料単価を100として指数化しています。

## 東京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10月)」

(\*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タントを行っています。

(\*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。

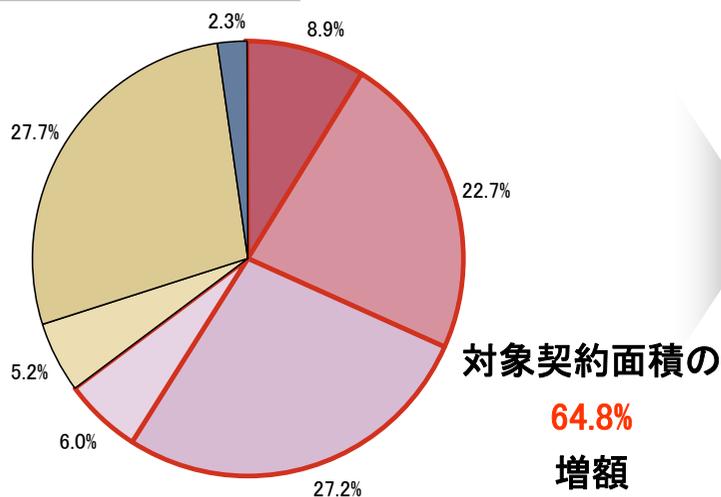
(\*3)上記の表のデータは平成7年から平成18年にかけては12月末日現在の数値を、平成19年は9月末日現在の数値を、それぞれ使用しています。

# オフィスの内部成長実績 ② <賃料増額事例>

- 東京圏においては、第3期(平成19年8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、70%を超えるテナントで従前の契約よりも賃料が上昇  
→第2期からの上昇トレンドの継続、拡大

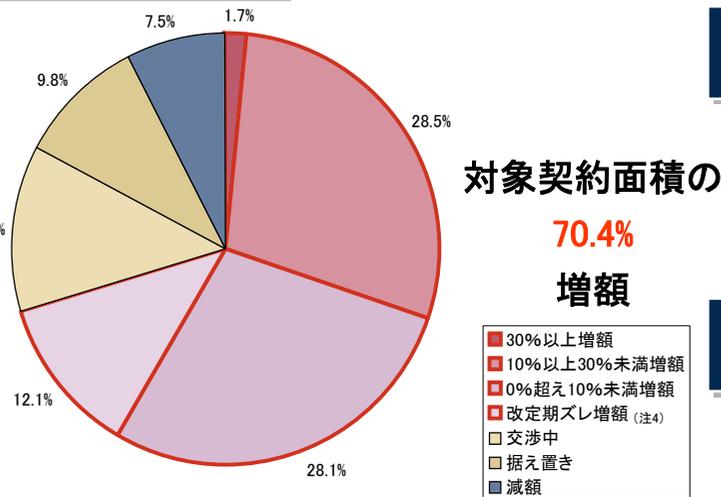
## 東京圏における新規成約、契約更改における賃料の変動状況(契約面積ベース)

第2期(平成19年2月期)(24物件)



|                |          |
|----------------|----------|
| 対象契約面積(注1)     | 約4,300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750万円/月 |
| 賃貸可能面積合計       | 約33,000坪 |

第3期(平成19年8月期)(25物件)



|                |          |
|----------------|----------|
| 対象契約面積(注1)     | 約8,700坪  |
| 賃料増額に至った面積(注2) | 約6,100坪  |
| 賃料上昇額(注3)      | 約940万円/月 |
| 賃貸可能面積合計       | 約35,000坪 |

### 第3期(07年8月期)中における新規賃料収入増の成約事例

|       |          |
|-------|----------|
| 契約面積  | 約1,200坪  |
| 上昇額   | 約360万円/月 |
| 平均上昇率 | 約21.2%   |

### 第3期(07年8月期)中における継続賃料増額の成約事例

|       |          |
|-------|----------|
| 契約面積  | 約4,900坪  |
| 上昇額   | 約580万円/月 |
| 平均上昇率 | 約6.8%    |

(注1)当該期中に新規入居、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、当該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

(注4)「改定期ズレ増額」とは、賃料改定日の変更および段階賃料の採用等により、当該期中に賃料増額効果が反映できなかったものの、賃料増額には合意に至ったものをさします

# オフィスビルの賃料上昇実績 ③ <個別物件による事例>

NOI向上による資産価値の増大

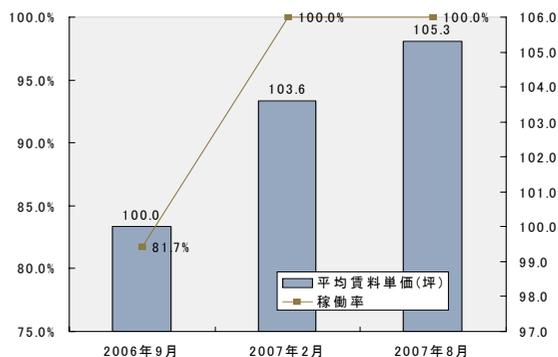
Office A-2: パシフィックマークス新宿パークサイド<sup>(注)</sup>

新宿・池袋ゾーン



- 着実な稼働率、賃料の上昇に伴い、鑑定評価額も上昇
- 2007年10月1日付で物件名称の変更を実施
- 共用部の大規模リニューアル工事实施中 (2007年10月～11月)

稼働率と平均賃料単価の推移(2006年9月末=100)



鑑定評価額の推移



(注) 2007年10月1日付で、物件名称の変更を実施しています。

# オフィス環境の改善 <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、2007年3月にリニューアル工事を実施  
 デザイナーを採用しホテル仕様のデザインを導入  
 →オフィス環境の向上に配慮することで、テナントの満足度を高め、高稼働率維持と賃料単価上昇を実現

## リニューアル前



エントランス



エレベーターホール



リフレッシュコーナー

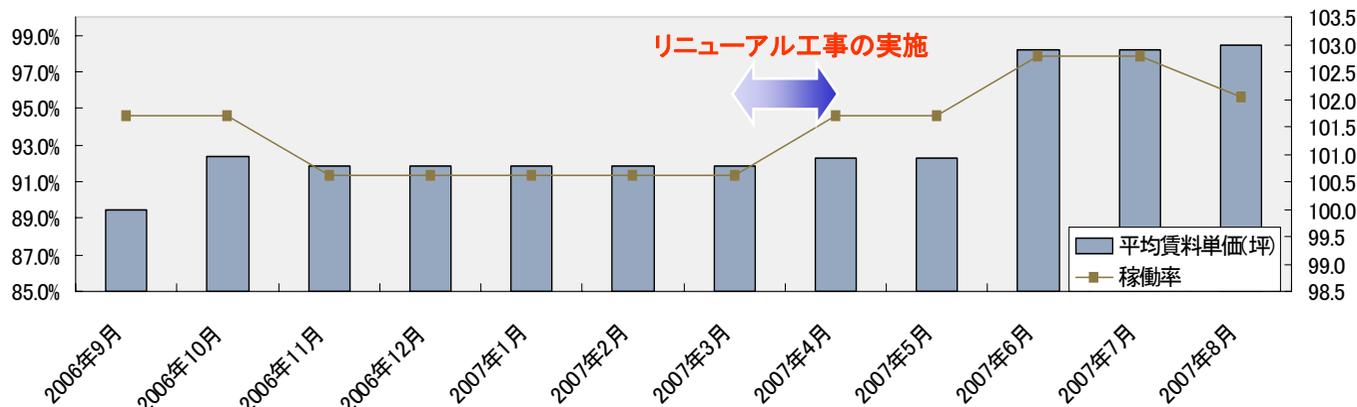


洗面所

## リニューアル後



## 稼働率と平均賃料単価の推移(2006年9月末=100)



## 鑑定評価額の推移



# 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』

2007年4月に5物件、  
2007年10月に8物件、  
『パシフィックマークス』への名称変更を実施

『パシフィックマークス』ブランドへの変更

## PACIFIC MARKS

### 「パシフィックマークス」ブランドへの変更

| 物件番号        | 運用資産の名称            |             | 変更時期       |
|-------------|--------------------|-------------|------------|
|             | 新名称                | 旧名称         |            |
| Office A-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   | 2007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  |            |
| Office A-2  | パシフィックマークス新宿パークサイド | 後樂園新宿ビル     | 2007年10月1日 |
| Office A-3  | パシフィックマークス築地       | 第一築地ビル      |            |
| Office A-10 | パシフィックマークス渋谷公園通    | 神南フラッグタワー   |            |
| Office A-11 | パシフィックマークス日本橋富沢町   | 日新日本橋ビル     |            |
| Office A-22 | パシフィックマークス新川       | 新川Mビル       |            |
| Office A-23 | パシフィックマークス内神田      | 内神田セントラルビル  |            |
| Office A-24 | パシフィックマークス目白       | 目白東洋ビル      |            |
| Office B-4  | パシフィックマークス江坂       | 江坂東洋ビル      |            |

# 商業施設の実績 <モラージュ柏の業績>

テナントミックスの変更、商圈の拡大の施策の効果もあり、核店舗の売上を中心として売上は堅調に推移

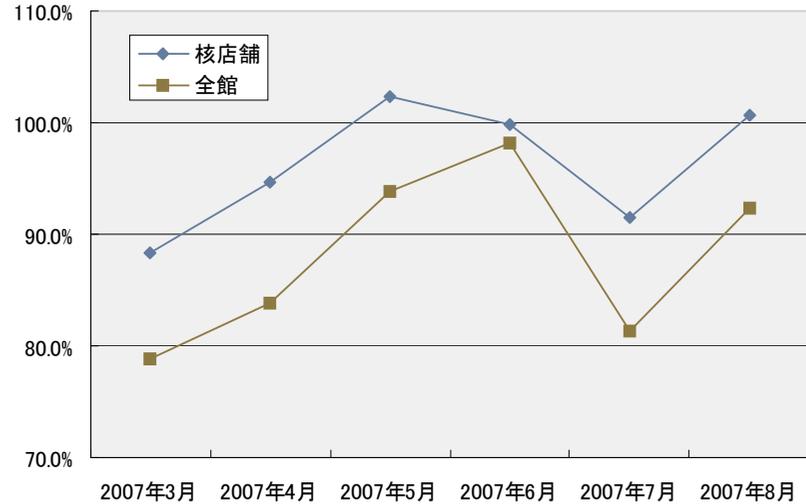
Retail B-2

モラージュ柏

都市周辺型複合商業施設



対前年比売上高の推移(第3期)



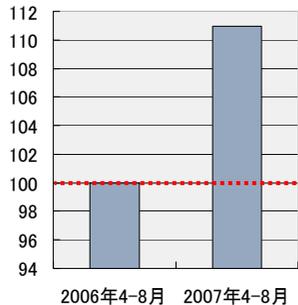
テナントミックス変更

商圈の拡大

ファミリー層の取り込み

東部方面からの集客数増加

テナント入替え区画対前年比売上高

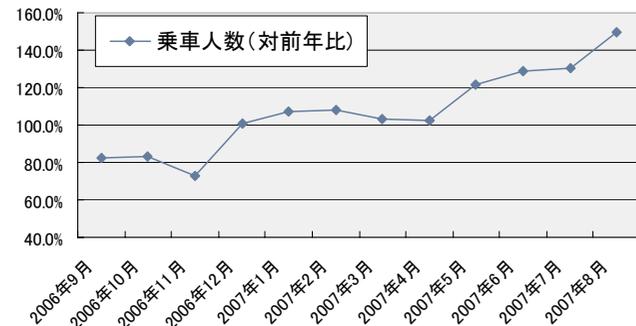


■ テナントの入替えを行った3区画における前年同期比の売上は約11%上昇

■ ファミリー層の取り込みに成功

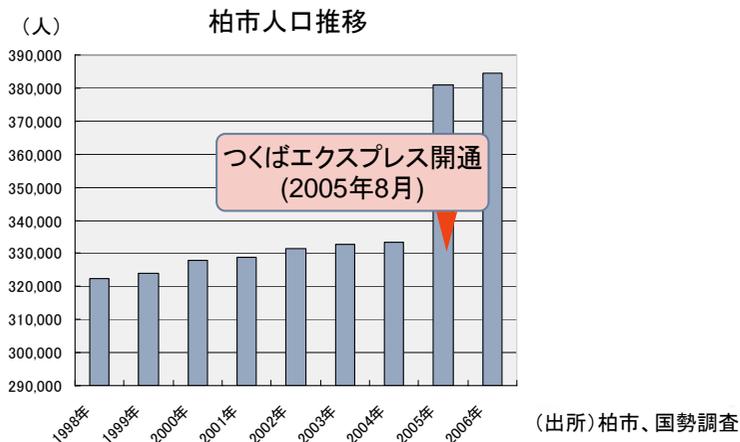
(※)2006年4-8月=100

我孫子方面シャトルバス乗車人数



# 商業施設の実績 <モラージュ柏の施設増床計画>

商圈としての成長性のある柏市において  
競合への対応、来店顧客のニーズに対応するため、  
施設増床計画を準備



- 柏市の人口は年々増加、2005年にはつくばエクスプレスの開業効果もあり人口が急増、当該地域の商圈としての成長性は高い(2004年⇒2005年 人口増加率14.2%)

- 競合する郊外型ショッピングセンターやショッピングモールの新規出店に対応すること、テナント構成において、来店顧客のニーズの変化に対応するための業種・業態を補完することを企図し、施設増床計画を作成準備

- 本投資法人は、事前準備に当たり、大規模小売店舗立地法上必要とされる事前の届出を2007年8月に行う(※)

店舗面積合計  
 (変更前) 24,059.42㎡  
 (変更後) 29,759.42㎡  
 増床部分面積 5,700㎡(+23.7%)

(※)本届出は、大店立地法上必要とされる事前の届出ですが、本届出を行うことにより、本投資法人が何らかの実施義務を負うものではありません。さらに、本届出は、同物件の信託受託者名義によるものですが、増床に伴う建築工事を実際に行なう場合は、信託受託者による発注を予定しており、本届出についての届出人変更を行う予定です。また、店舗面積とは、大店立地法上の面積を言います。



(注)本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

# 第3期追加取得物件

- 東京圏と大阪圏にそれぞれ100億円を超える駅前大型物件2物件を取得

Office B-4

パシフィックマークス江坂 (注)



## 物件概要 (パシフィックマークス江坂)

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 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  | 1975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   | 2007年4月17日      |



新大阪周辺ゾーン

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)

|       |               |
|-------|---------------|
| 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  | 2004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   | 2007年5月30日    |



東海道線沿線ゾーン

(注) 2007年10月1日付で、物件名称の変更を実施しています。

# 第4期追加取得(予定)物件

- サポートライン契約に則り、スポンサーからの不動産等の情報提供機能を活用した取得
- 2物件共にマーケット賃料を下回る賃料のテナントもあり、今後の内部成長が期待できる
- 2物件共に東海道線沿線ゾーンに位置した好立地、多彩なテナント需要が見込まれるエリア

Office A-26

藤和浜松町ビル



## 物件概要(藤和浜松町ビル)

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 所在地   | 東京都港区浜松町二丁目6番2号       |
| ゾーン   | 東海道線沿線ゾーン             |
| 所有形態  | 土地:敷地権所有権/建物:区分所有権    |
| 敷地面積  | 1,401.61㎡(注1)         |
| 延床面積  | 8,331.90㎡(注2)         |
| 構造・規模 | S・RC B2F/8F           |
| 建築時期  | 1993年2月26日            |
| 取得価格  | 70億円                  |
| 鑑定評価額 | 70億円                  |
| 取得先   | 有限会社ファルコ・クレジット・マネジメント |
| 取得予定日 | 平成19年10月30日           |



(注1)「敷地面積」欄には、一棟全体の敷地面積を記載していますが、信託受託者の所有する部分の敷地面積は、965.05㎡(一棟全体の敷地面積に対して約68.9%)です。

(注2)「延床面積」欄には、一棟全体の延床面積を記載していますが、信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は4,717.27㎡(一棟全体の延床面積に対して約56.6%)です。

Office A-27

リーラヒジリザカ



## 物件概要(リーラヒジリザカ)

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 所在地   | 東京都港区三田三丁目4番10号       |
| ゾーン   | 東海道線沿線ゾーン             |
| 所有形態  | 土地:敷地権所有権/建物:区分所有権    |
| 敷地面積  | 1,474.05㎡(注3)         |
| 延床面積  | 6,598.52㎡(注4)         |
| 構造・規模 | SRC B1F/7F            |
| 建築時期  | 1991年11月20日           |
| 取得価格  | 43億円                  |
| 鑑定評価額 | 43.3億円                |
| 取得先   | 有限会社ファルコ・クレジット・マネジメント |
| 取得予定日 | 平成19年10月30日           |



(注3)「敷地面積」欄には、一棟全体の敷地面積を記載していますが、信託受託者の所有する部分の敷地面積は、1,274.20㎡(一棟全体の敷地面積に対して約86.4%)です。

(注4)「延床面積」欄には、一棟全体の延床面積を記載していますが、信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は4,155.90㎡(一棟全体の延床面積に対して約63.0%)です。また、4,155.90㎡のうち、605.40㎡は住居として利用されています。

# ポートフォリオ一覧(2007年10月30日取得(予定)資産)

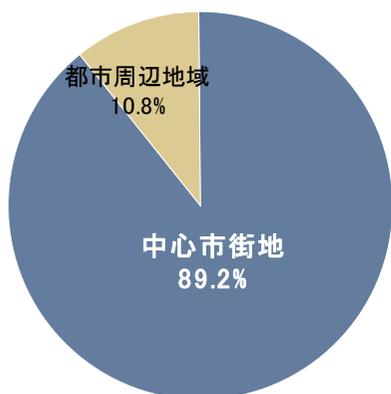
| エリア         | 用途         | 投資対象地域／類型    | 物件番号       | 物件名称                   | 所在地        | 取得価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(%) |         |        |
|-------------|------------|--------------|------------|------------------------|------------|---------------|-------------|---------|--------|
| 中心市街地       | 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        | 7.46%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-2  | パシフィックマークス新宿パークサイド (注) | 東京都新宿区     | 15,100        | 6.22%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-3  | パシフィックマークス築地 (注)       | 東京都中央区     | 11,100        | 4.57%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-4  | パシフィックスクエア 月島          | 東京都中央区     | 8,080         | 3.33%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-5  | パシフィックシティ西新宿           | 東京都新宿区     | 7,680         | 3.16%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-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         | 2.93%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-7  | ビジネスコート新浦安             | 千葉県浦安市     | 4,700         | 1.94%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-8  | 大森シティビル (注)            | 東京都大田区     | 3,920         | 1.61%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-9  | 赤坂氷川ビル                 | 東京都港区      | 3,385         | 1.39%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-10 | パシフィックマークス渋谷公園通 (注)    | 東京都渋谷区     | 3,050         | 1.26%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-11 | パシフィックマークス日本橋富沢町 (注)   | 東京都中央区     | 2,550         | 1.05%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-12 | パシフィックマークス赤坂見附         | 東京都港区      | 2,450         | 1.01%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-13 | アーバンスクエア八重洲ビル          | 東京都中央区     | 2,200         | 0.91%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-14 | パシフィックシティ浜松町           | 東京都港区      | 1,730         | 0.71%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-15 | 横浜相生町ビル                | 神奈川県横浜市    | 1,710         | 0.70%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-16 | パシフィックマークス新横浜          | 神奈川県横浜市    | 1,700         | 0.70%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-17 | パール飯田橋ビル               | 東京都千代田区    | 1,600         | 0.66%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-18 | 五反田メタリオンビル             | 東京都品川区     | 1,300         | 0.54%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-19 | 岩本町163ビル               | 東京都千代田区    | 1,130         | 0.47%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-20 | 丸石新橋ビル                 | 東京都港区      | 1,120         | 0.46%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-21 | TS保土ヶ谷ビル               | 神奈川県横浜市    | 1,100         | 0.45%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-22 | パシフィックマークス新川 (注)       | 東京都中央区     | 3,540         | 1.46%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-23 | パシフィックマークス内神田 (注)      | 東京都千代田区    | 2,060         | 0.85%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-24 | パシフィックマークス目白 (注)       | 東京都豊島区     | 2,008         | 0.83%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-25 | 川崎イーストワンビル             | 神奈川県川崎市    | 15,100        | 6.22%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-26 | 藤和浜松町ビル                | 東京都港区      | 7,000         | 2.88%       |         |        |
|             |            |              | OfficeA-27 | リーラビジリザカ               | 東京都港区      | 4,300         | 1.77%       |         |        |
| 中心市街地       | オフィスビル     | 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         | 3.69%       |         |        |
|             |            |              | OfficeB-2  | パシフィックマークス肥後橋          | 大阪府大阪市     | 5,573         | 2.30%       |         |        |
|             |            |              | OfficeB-3  | 名古屋錦シティビル (注)          | 愛知県名古屋市    | 5,180         | 2.13%       |         |        |
|             |            |              | OfficeB-4  | パシフィックマークス江坂 (注)       | 大阪府吹田市     | 14,500        | 5.97%       |         |        |
|             |            |              | OfficeC-1  | パシフィックマークス札幌北一条        | 北海道札幌市     | 2,250         | 0.93%       |         |        |
|             |            |              | OfficeC-2  | 新札幌センタービル              | 北海道札幌市     | 1,225         | 0.50%       |         |        |
|             |            |              | 都市周辺地域     | 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 |
| RetailA-2   | 心齋橋OPAきれい館 | 大阪府大阪市       |            |                        |            | 3,500         | 1.44%       |         |        |
| RetailA-3   | パシフィック天神   | 福岡県福岡市       |            |                        |            | 3,700         | 1.52%       |         |        |
| RetailA-4   | アルポーレ天神    | 福岡県福岡市       |            |                        |            | 1,440         | 0.59%       |         |        |
| RetailA-5   | 天神吉田ビル     | 福岡県福岡市       |            |                        |            | 1,120         | 0.46%       |         |        |
| RetailA-6   | FLEG神宮前    | 東京都渋谷区       |            |                        |            | 2,525         | 1.04%       |         |        |
| 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        | 6.22%       |         |        |
|             | RetailB-2  | ペルファ宇治       |            |                        | 京都府宇治市     | 3,200         | 1.32%       |         |        |
|             | RetailC-1  | イトーヨーカドー尾張旭店 |            |                        | 愛知県尾張旭市    | 7,850         | 3.23%       |         |        |
|             |            | 合計           |            |                        | -          |               | -           | 242,736 | 100%   |

(注) 2007年10月1日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しています。

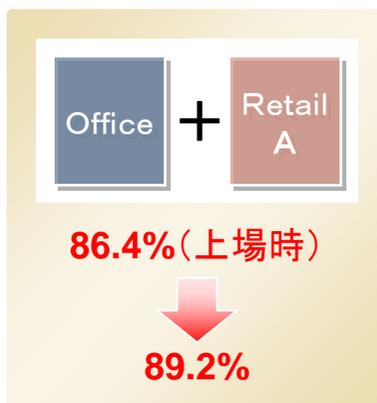
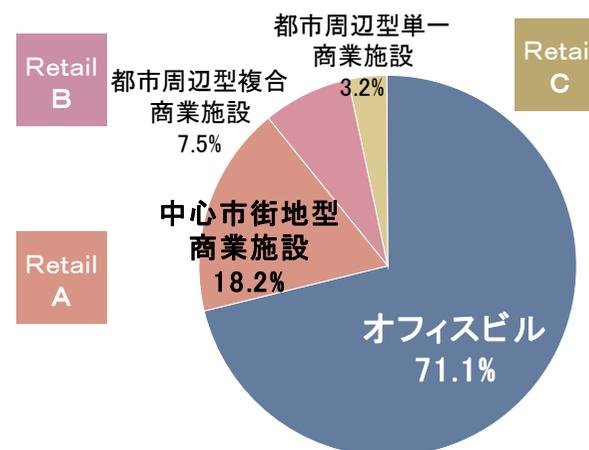
# ポートフォリオの分散状況① <エリア別・用途別> (2007年10月末日取得(予定)価格ベース)

- オフィスビル及び中心市街地型商業施設への重点投資を継続・強化
- オフィスビルについては、東京圏重視を継続

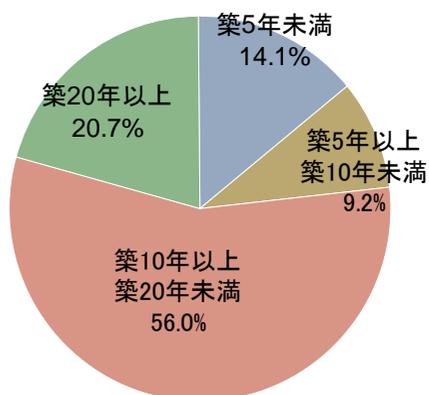
エリア別分散



用途別分散



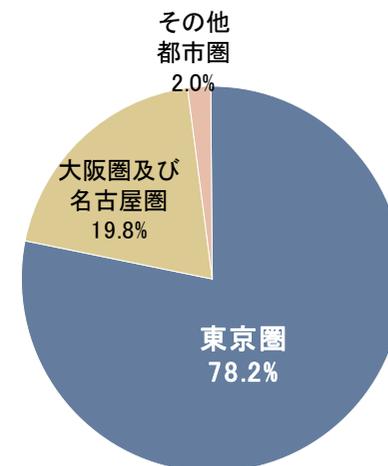
築年数別分散



加重平均築年数

14.8年

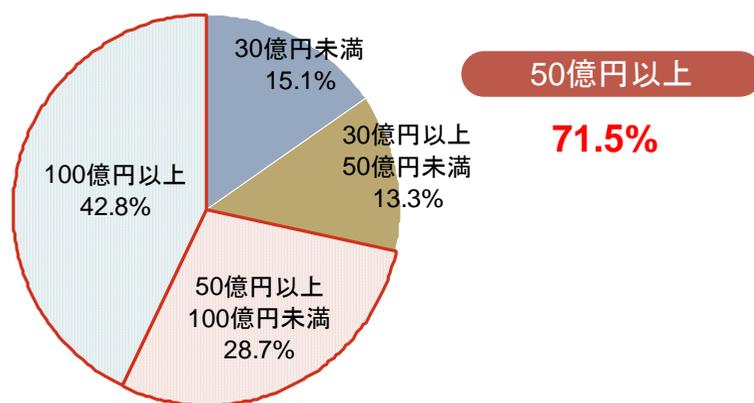
地域別分散(オフィスビル)



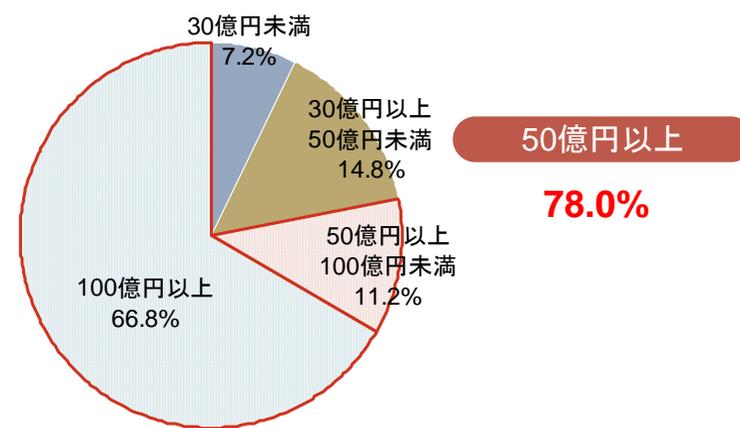
# ポートフォリオの分散状況② <規模別> (2007年10月末日取得(予定)価格ベース)

- 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

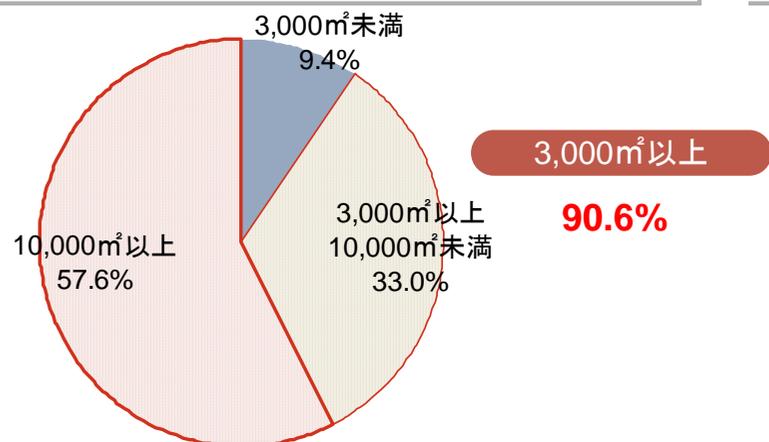
## 規模別分散(オフィスビル)



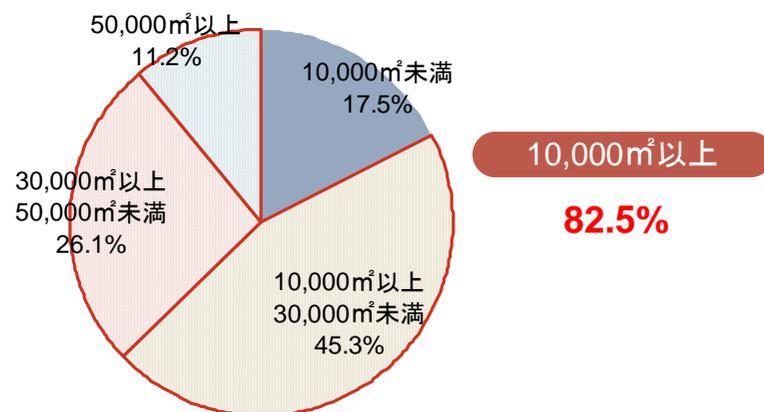
## 規模別分散(商業施設)



## 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>



# 財務運営の実績①

## 投資法人債

2007年4月に私募で270億円を調達

- 私募債としては過去最大規模
- 新規の投資家層を開拓
- 公募債に向けた発行登録が可能に



## コミットメントライン

2007年3月に設定(極度額:150億円)

- 既存の主要レンダーを中心に組成
- リファイナンス不能時に発動

## 借入金

無担保・無保証での借入れ

- 上場後より、一貫して全額無担保・無保証での借入れを実現

国内の主要金融機関からの安定的な支援

政府系金融機関、系統上部、生損保並びに地銀等での新規調達先の拡大

- 2007年2月末:12社→2007年9月末:26社(コミットメントライン含む)

金利の固定化を推進、金利上昇局面に備える

- 固定化比率:2007年2月末:62.8%→2007年8月末:86.2%
- 一部は金利キャップを購入、金利の上昇が後倒しになれば、メリットを享受

借入期限の分散化

- 9月27日に短期借入金324億円を長期借入金にてリファイナンス、返済期限の分散化を図る

## 財務運営の実績②

|  | 第2期末  | 第3期末   | 2007年9月30日現在  |
|--|---|--|---|
| シンジケート団<br>(リファイナンス<br>リスクのヘッジ、<br>調達手法の<br>多様化) | 12金融機関<br>メガバンク :3社<br>信託銀行:3社<br>損保:1社<br>有力地銀:1社<br>その他銀行(あおぞら銀行、<br>新生銀行、りそな銀行):3社<br>農林系金融機関:1社 | 17金融機関<br>メガバンク :3社<br>信託銀行:3社<br>損保:2社<br>生保:1社<br>有力地銀:4社<br>その他銀行(あおぞら銀行、<br>新生銀行、りそな銀行):3社<br>農林系金融機関:1社 | 24金融機関<br>メガバンク :3社<br>信託銀行:3社<br>損保:3社<br>生保:1社<br>有力地銀:7社<br>その他銀行(あおぞら銀行、<br>新生銀行、りそな銀行、<br>日本政策投資銀行、<br>全国信用協同組合連合会):5社<br>農林系金融機関:2社 |
| 長期借入比率(注1)<br>(リファイナンス<br>リスクのヘッジ)               | 62.8%   | 74.9%  | 86.2%   |
| 固定借入比率(注2)<br>(金利上昇リスクの<br>ヘッジ)                  | 62.8%   | 74.9%  | 86.6%   |
|  | タームローンAのリファイナンスに伴い<br>返済期限の長期化・固定化を推進   |  |   |
| 発行体格付<br>(信用力の向上)                                | R&I: A<br>Moody's: A3   | R&I: A<br>Moody's: A3  | R&I: A<br>Moody's: A3   |
| 投資法人債<br>(調達手法の拡大)                               | —   | 270億円  | 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

# 有利子負債の状況

## 第2期末(07年2月末)

| 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 | 借入期間    | 残存年限 |              |
| タームローンA | 36,000        | (37.2%) | 変動 | 3M Tibor+30bp | 0.8364%        | —        | 2007年9月 | 短期   | 0.58年        |
| タームローンB | 17,000        | (17.6%) | 変動 | 3M Tibor+35bp | 0.8864%        | キャップ購入   | 2008年9月 | 長期   | 1.59年        |
| タームローンC | 38,000        | (39.3%) | 変動 | 3M Tibor+40bp | 0.9364%        | キャップ購入   | 2009年9月 | 長期   | 2.58年        |
| タームローンD | 3,500         | (3.6%)  | 変動 | 3M Tibor+40bp | 0.9364%        | キャップ購入   | 2009年9月 | 長期   | 2.58年        |
| タームローンE | 2,200         | (2.3%)  | 変動 | 3M Tibor+40bp | 0.9682%        | キャップ購入   | 2009年9月 | 長期   | 2.58年        |
|         | <b>96,700</b> |         |    |               | <b>0.8911%</b> |          |         |      | <b>1.66年</b> |

|                        |         |
|------------------------|---------|
| 保有物件総額(百万円)            | 201,836 |
| 有利子負債比率 <sup>(1)</sup> | 43.5%   |
| 長期負債比率                 | 62.8%   |
| 固定負債比率 <sup>(2)</sup>  | 62.8%   |
| レンダー数                  | 12社     |

固定化の推進

長期化の推進

レンダー数の増加

## 直近日現在(07年9月30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         | 借入期間    | 残存年限 |              |
| タームローンB    | 17,000         | (13.1%) | 変動 | 3M Tibor+35bp   | 1.1967%        | キャップ購入           | 2008年9月 | 短期   | 1.00年        |
| タームローンC    | 38,000         | (29.2%) | 変動 | 3M Tibor+40bp   | 1.2467%        | キャップ購入           | 2009年9月 | 長期   | 2.00年        |
| タームローンD    | 3,500          | (2.7%)  | 変動 | 3M Tibor+40bp   | 1.2467%        | キャップ購入           | 2009年9月 | 長期   | 2.00年        |
| タームローンE    | 2,200          | (1.7%)  | 変動 | 3M Tibor+40bp   | 1.2467%        | キャップ購入           | 2009年9月 | 長期   | 2.00年        |
| タームローンF-a  | 5,000          | (3.8%)  | 変動 | 3M Tibor+50bp   | 2.1900%        | 金利スワップ           | 2012年3月 | 長期   | 4.50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   | 4.50年        |
| タームローンG    | 2,000          | (1.5%)  | 固定 | 5Y Swap+55bp    | 2.2575%        | —                | 2012年6月 | 長期   | 4.74年        |
| タームローンH    | 1,000          | (0.8%)  | 変動 | 3M Tibor+30bp   | 1.1467%        | —                | 2008年9月 | 短期   | 1.00年        |
| タームローンI    | 16,500         | (12.7%) | 変動 | 3M Tibor+32.5bp | 1.1717%        | — <sup>(3)</sup> | 2009年3月 | 長期   | 1.50年        |
| タームローンJ    | 13,000         | (10.0%) | 変動 | 3M Tibor+40bp   | 1.6192%        | 金利スワップ           | 2010年9月 | 長期   | 3.00年        |
| タームローンK    | 2,000          | (1.5%)  | 固定 | 4Y Swap+49bp    | 1.8313%        | —                | 2011年9月 | 長期   | 4.00年        |
| タームローンL    | 1,000          | (0.8%)  | 固定 | 4Y Swap+47bp    | 1.8175%        | —                | 2011年9月 | 長期   | 4.00年        |
| 投資法人債(第1回) | 10,000         | (7.7%)  | 固定 | —               | 1.5200%        | —                | 2010年4月 | 長期   | 2.54年        |
| 投資法人債(第2回) | 17,000         | (13.1%) | 固定 | —               | 1.9600%        | —                | 2012年4月 | 長期   | 4.54年        |
|            | <b>130,200</b> |         |    |                 | <b>1.4559%</b> |                  |         |      | <b>2.49年</b> |

|                        |         |
|------------------------|---------|
| 保有物件総額(百万円)            | 231,436 |
| 有利子負債比率 <sup>(1)</sup> | 50.2%   |
| 長期負債比率                 | 86.2%   |
| 固定負債比率 <sup>(2)</sup>  | 86.6%   |
| レンダー数                  | 24社     |

\*1 有利子負債比率: (総負債-留保金等で確保された敷金・保証金等) ÷ (総資産土[鑑定評価額と取得価格の差額]-留保金等で確保された敷金・保証金等) × 100  
また、当該数値は、弊社試算値であり、監査法人の了解を得ておりません。

\*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 タームローンJは、7,000百万円と6,000万円に関して、異なるスワップ契約を締結しております。適用利率に関しては、スワップ契約後の加重平均した実質適用利率を記載しております。

## Section. 3

# 今後の成長戦略

# マーケット認識と今後の戦略

## 不動産賃貸市場

日本の景気は緩やかに拡大(2007年10月:日本銀行支店長会議総裁開会挨拶)

<オフィスビル>

- 東京圏において賃料上昇が大規模物件から大型・中型物件に波及
- 大阪圏、名古屋圏においては一部のエリアにおいて顕著な賃料上昇が見られる
- 東京圏におけるオフィスビルの今後の供給予定は限定的で堅調な需要が期待される

<商業施設>

- 都心部においては店舗集積顕著
- 郊外部においては店舗の大型化が進展

## 不動産売買市場

- 東京圏の優良物件の取得競争は引き続き激しく、Capレート3~4%での取引が続く
- 一方、3大都市圏以外の都市の小規模物件はCapレートが上昇(価格が下落)

## 金融市場

- サプライムローン問題に端を発した信用収縮
- 金融機関による融資先の選別
- 金融商品取引法施行に伴う内部管理体制に対する注目度の上昇

## ポートフォリオのクオリティの向上

- 内部成長余力のある物件への投資
- 着実な内部成長戦略の立案、実行による内部成長の実現
- 内部成長の成果としての含み益の活用と還元
- 物件の入替えによるポートフォリオのクオリティの向上

## 財務戦略の更なる推進と内部体制の充実

- グローバルなマーケットに対応した内部体制、運営体制

# ポートフォリオの積極的な入替えとクオリティの向上

投資方針に従った投資による外部成長⇒内部成長の実現⇒資産価値の向上  
⇒含み益の活用と還元⇒物件の入替えによるポートフォリオのクオリティの向上  
の循環を目指す

## 1. 外部成長による ハイクオリティなポートフォリオ構築

- ▶投資方針に従った外部成長
- ▶「目利き」の投資により、  
内部成長余力の高い物件の取得
- ▶オフィスビル及び中心市街地型  
商業施設への集中投資

## 2. 内部成長戦略の実施

- ▶オフィスビル、商業施設  
それぞれの内部成長戦略の  
実施

運用会社の  
マネジメント能力  
の発揮による  
的確な戦略の実行

物件の入替えを伴う  
ポートフォリオの質の向上  
更なる外部成長へ

## 3. 含み益の活用と還元 更なるポートフォリオのクオリティの向上

- ▶資産価値向上の成果である  
含み益の活用と還元
- ▶より内部成長余地のある  
物件との組み替え

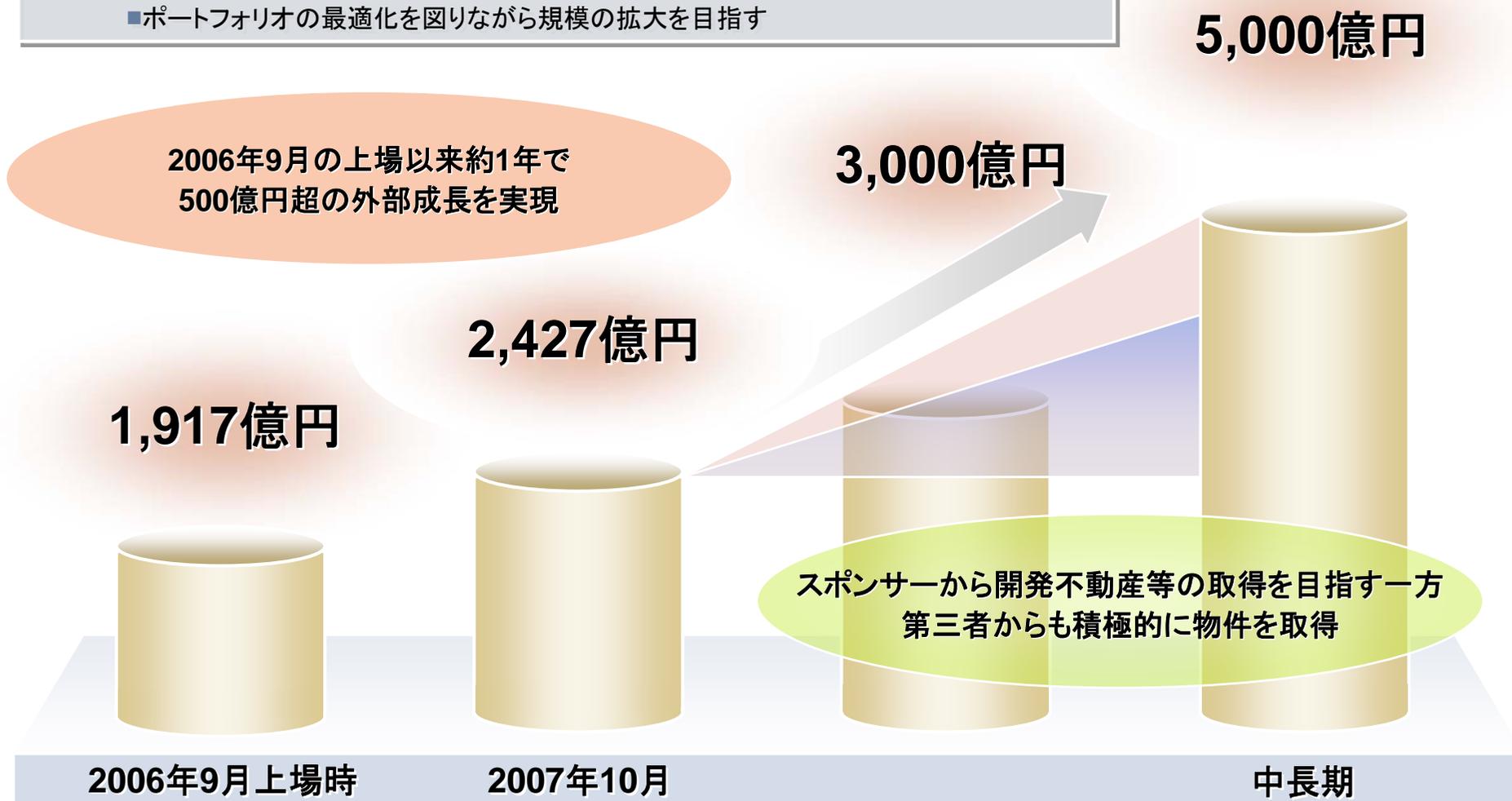
内部成長の成果としての  
資産価値の向上の実現

- ▶鑑定評価額上昇

売却  
含み益の実現

# 外部成長戦略

- 投資方針に従い、オフィスビル及び中心市街地型商業施設に重点投資
- 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
- ポートフォリオの最適化を図りながら規模の拡大を目指す



\*保有物件の資産総額(取得(予定)価格ベース)

# 外部成長のパイプライン

- スポンサーからは今後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  
14物件  
約1,374億円  
56.6% \*2



スポンサーからの取得\*1  
28物件  
約1,053億円  
43.4% \*2

PMC私募ファンド運用残高  
1,505億円\*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  
1,761億円

(うち、オフィスビル・商業施設11棟638億円)\*3

物件情報

物件情報

物件情報

事業法人

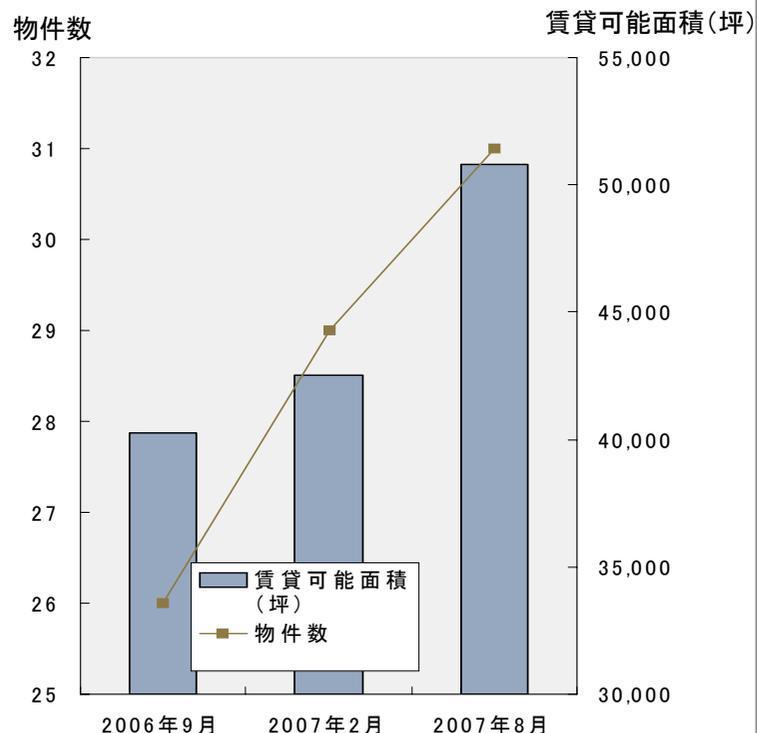
仲介業者

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2007年10月末日時点における取得(予定)価格ベース
3. 金額は2007年8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<オフィスビル>

## 物件数と賃貸可能面積の推移



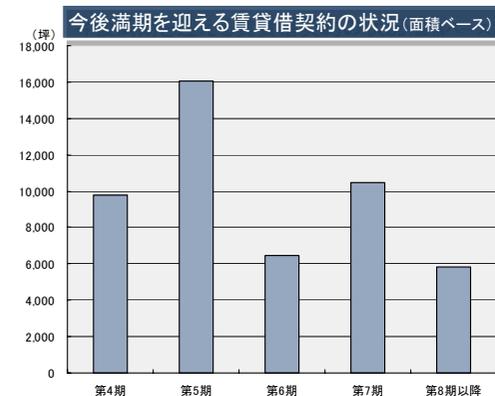
## 大型ポートフォリオだからその内部成長を目指す

- オフィスビルの賃貸可能面積：約50,800坪
- 2年間の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7期までに更新を迎える

好調な賃貸オフィス市場を背景とした内部成長機会極大化

\* 2007年8月末日時点で本投資法人保有40物件の有効な契約内容に基づく

- テナント入替え効果
  - 年間約10%程度のテナント入替え



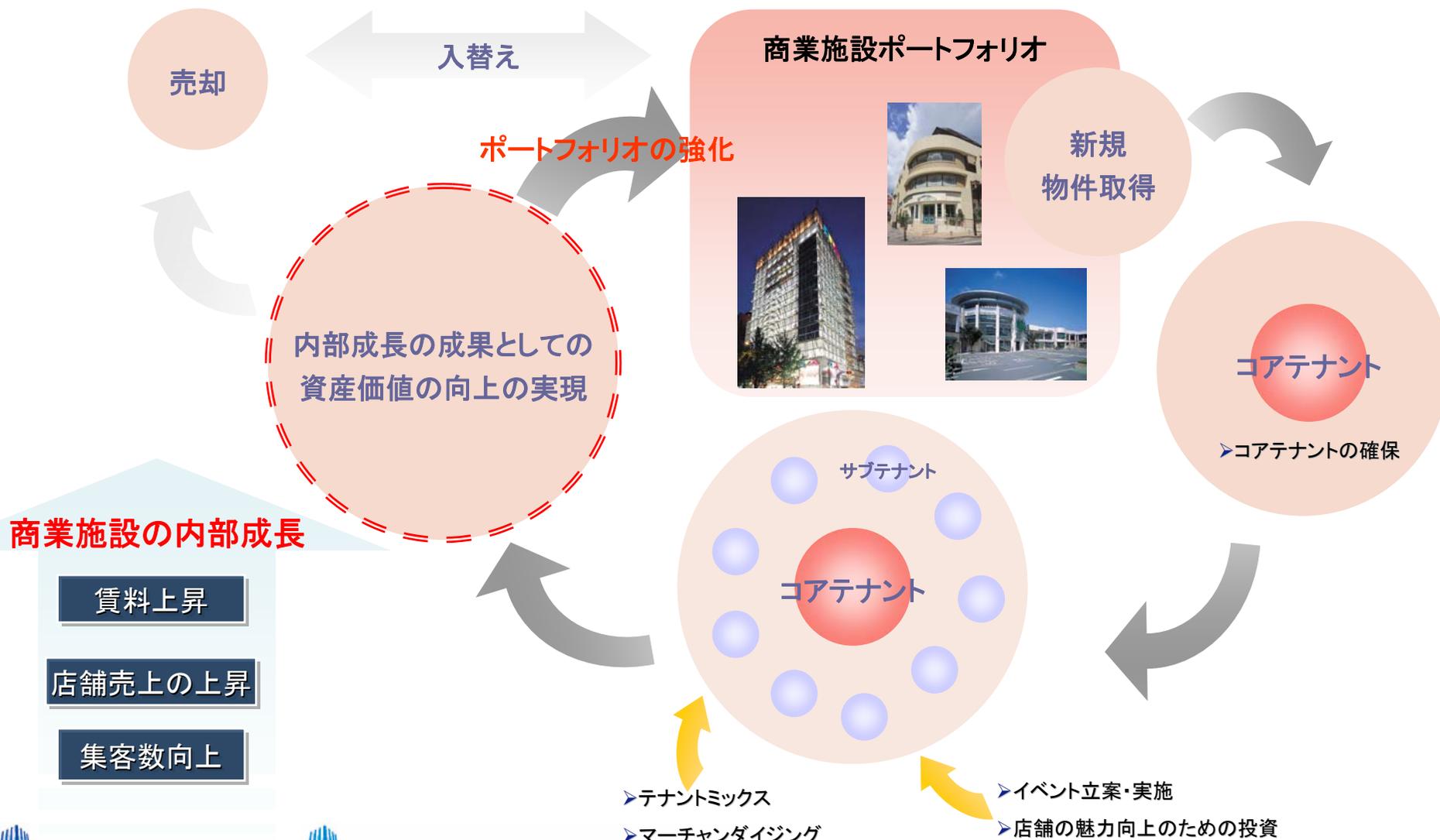
継続的な賃料上昇を目指す

## その他の内部成長

- 大型テナントとの賃料改定交渉
  - 実現：パシフィックマークス築地
  - 交渉中：日立ハイテクビルディング、心斎橋OPA本館/きれい館
- コスト削減策
  - 電気供給会社の変更
  - 追加取得物件の管理コスト削減 (パシフィックマークス江坂、川崎イーストワンビル 約200万円/月)

# 内部成長戦略<商業施設>

商業施設は個別物件ごとに施設全体の魅力を高める施策(コアテナントの誘致、イベント企画、効果的なMD投資等)を行うことで店舗売上の上昇を実現させ、賃料収益向上につながる内部成長を目指す



# 内部成長戦略<主要物件の動向>

Office A-1: 日立ハイテクビルディング



- 2008年3月にかけて空調設備の更新工事中
- 賃料改定に向け、テナントとの間で交渉中

Office A-3: パシフィックマークス築地(注)



- テナントとの間で賃料上方改定に合意
- 第4期より改定効果が寄与

Office A-4: パシフィックスクエア月島



- テナント入替え効果に伴う内部成長により第3期末鑑定評価額が取得時より約10.9億円増加
- 稼働率100% (2007年9月末時点)

Office A-5: パシフィックシティ西新宿



- 順調な内部成長により第3期末鑑定評価額が取得時より約21億円増加
- 稼働率100% (2007年9月末時点)

Office A-7: ビジネスコート新浦安



- テナント構成変更に伴う内部成長により第3期末鑑定評価額が取得時より約7.4億円増加
- 稼働率100% (2007年9月末時点)

Office B-1: スノークリスタルビル



- 順調な内部成長により第3期末鑑定評価額が取得時より約15億円増加
- 稼働率100% (2007年9月末時点)

Retail A-1: 心齋橋OPA本館



- 2007年8月の心齋橋OPAきれい館の契約更新に併せて本館の賃料改定を申し入れ
- 賃料改定に向け、テナントとの間で交渉中

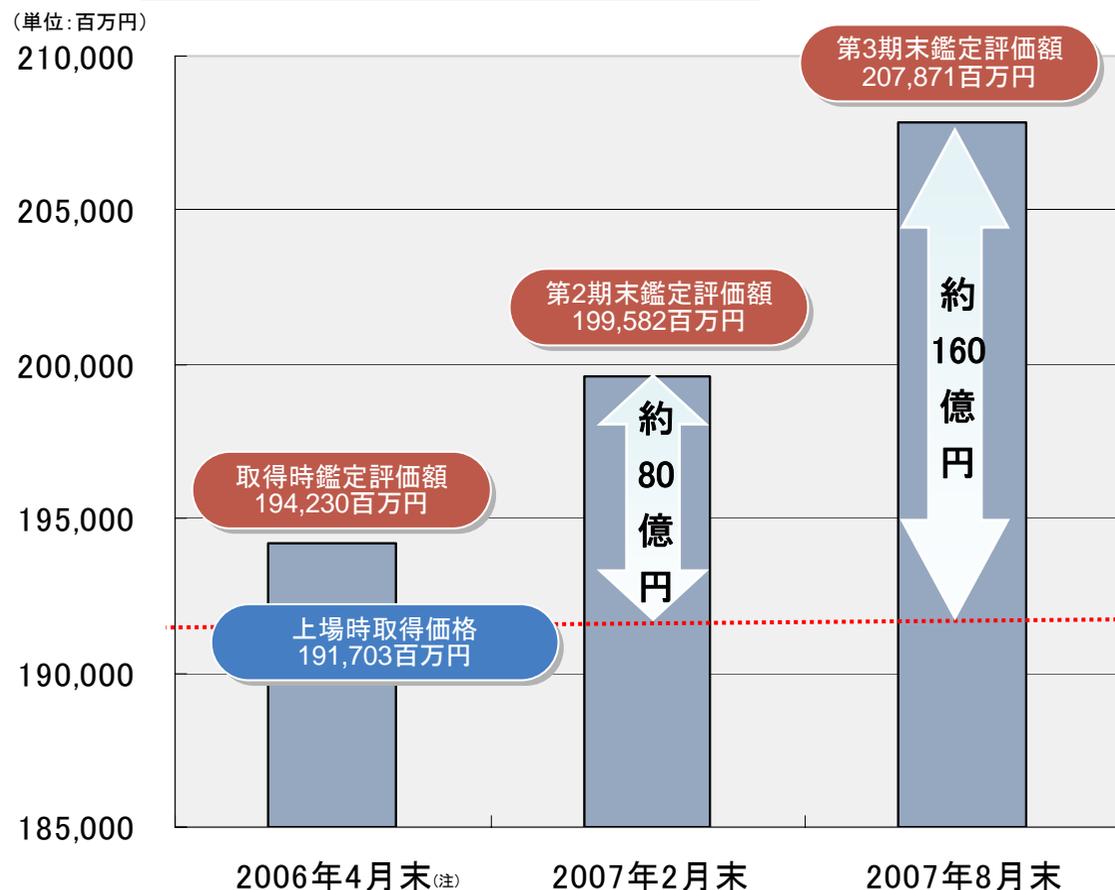
Retail A-2: 心齋橋OPAきれい館



# 内部成長の成果<ポートフォリオ鑑定評価額の推移>

上場後、約1年間で約160億円の含み益(上場時取得物件ベース)を実現

上場時取得34物件の鑑定評価額の推移



- 3大都市圏を中心とする好調な不動産マーケット、地価上昇を背景として、物件の立地、着実な内部成長が評価され、鑑定評価額が上昇
- 上場時取得34物件のポートフォリオ鑑定評価額は1年間で約7%増加、約160億円の含み益を実現



ハイクオリティなポートフォリオ

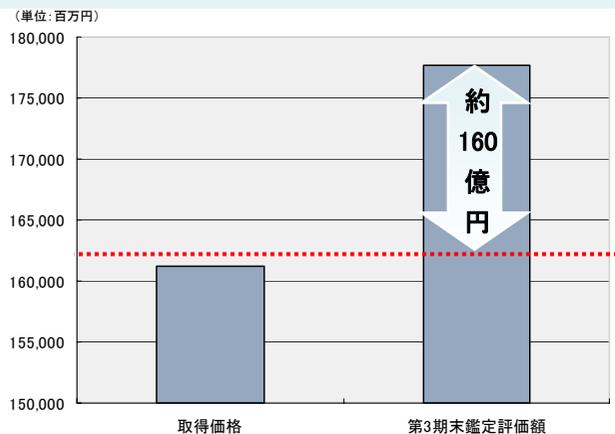
(注) 本投資法人の上場時取得資産の評価時点は2006年4月末です。

# 物件の入替えによるポートフォリオクオリティの向上

オフィスビル、商業施設個別の戦略に従い、ポートフォリオの最適化を目指す

## オフィスビル

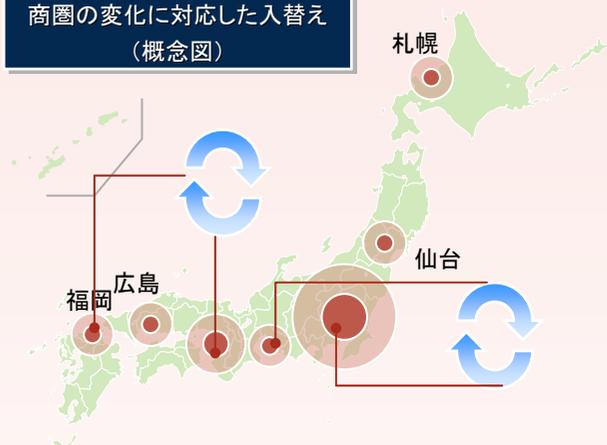
第3期末時点保有オフィスビル31物件の取得価格と鑑定評価額



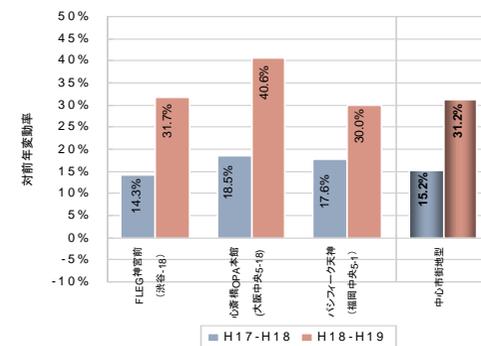
含み益を一部実現しつつ、規模、将来の成長性を勘案し、より好立地、大型で内部成長余地のある物件との入替えを目指す

## 商業施設

同一商圈内での入替え  
商圈の変化に対応した入替え  
(概念図)



公示地価の推移(Retail-A)



商圈の変化への対応、同一商圈内における店舗の重複回避の観点から物件の入替えを検討  
また、含み益の実現の観点からも物件の入替えを検討

## Appendix.A

# 第3期決算関連データ

# 損益計算書

| 科 目          | 第2期<br>自 2006年9月 1日<br>至 2007年2月28日 |           | 第3期<br>自 2007年3月 1日<br>至 2007年8月31日 |           |
|--------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|
|              | 金 額(千円)                             | 百分比(%)    | 金 額(千円)                             | 百分比(%)    |
| 1.営業収益       |                                     |           |                                     |           |
| 賃貸事業収入       | 5,480,075                           |           | 7,301,098                           |           |
| その他賃貸事業収入    | 136,443                             | 5,616,518 | 373,864                             | 7,674,963 |
| 2.営業費用       |                                     |           |                                     |           |
| 賃貸事業費用       | 1,852,128                           |           | 2,905,852                           |           |
| 資産運用報酬       | 67,489                              |           | 329,369                             |           |
| 資産保管委託報酬     | 11,505                              |           | 13,235                              |           |
| 一般事務委託報酬     | 39,627                              |           | 29,375                              |           |
| 役員報酬         | 3,000                               |           | 3,000                               |           |
| 会計監査人報酬      | 5,600                               |           | 10,000                              |           |
| 支払報酬         | 33,737                              |           | 16,903                              |           |
| その他費用        | 40,587                              | 2,053,676 | 50,633                              | 3,358,370 |
| 営業利益金額       |                                     | 3,562,842 |                                     | 4,316,592 |
| 3.営業外収益      |                                     |           |                                     |           |
| 受取利息         | 10,775                              |           | 49,252                              |           |
| 消費税等還付加算金    | -                                   |           | 13,662                              |           |
| その他営業外収益     | 3                                   | 10,778    | 346                                 | 63,261    |
| 4.営業外費用      |                                     |           |                                     |           |
| 支払利息         | 362,856                             |           | 541,898                             |           |
| 投資法人債利息      | -                                   |           | 186,104                             |           |
| 借入手数料        | 187,465                             |           | 307,657                             |           |
| 創業費償却        | 5,640                               |           | 5,640                               |           |
| 投資法人債発行費償却   | -                                   |           | 14,509                              |           |
| 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 | 97,591                              | 1,153,401 |
| 経常利益金額       |                                     | 2,477,795 |                                     | 3,226,452 |
| 税引前当期純利益金額   |                                     | 2,477,795 |                                     | 3,226,452 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,210                               |           | 2,619                               |           |
| 法人税等調整額      | 6,353                               | 7,563     | △1420                               | 1,199     |
| 当期純利益金額      |                                     | 2,470,232 |                                     | 3,225,252 |
| 前期繰越利益(又は損失) |                                     | △9,912    |                                     | 90        |
| 当期未処分利益      |                                     | 2,460,319 |                                     | 3,225,343 |

(単位:千円)

| 賃貸事業収入 |           |
|--------|-----------|
| 家賃     | 5,432,165 |
| 共益費    | 988,462   |
| 駐車場使用料 | 255,469   |
| 施設使用料  | 52,782    |

(単位:千円)

| 賃貸事業費用 |         |
|--------|---------|
| 管理委託費  | 636,381 |
| 公租公課   | 444,565 |
| 修繕費    | 95,487  |
| 保険料    | 14,524  |

(単位:千円)

| 資本的支出                           |         |
|---------------------------------|---------|
| 日立ハイテクビルディング<br>(個別空調化)         | 163,387 |
| パシフィックマークス横浜イースト<br>(共用部リニューアル) | 35,784  |

# 貸借対照表

| 科目            | 前期<br>2007年2月28日現在 |              | 当期<br>2007年8月31日現在 |              |
|---------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
|               | 金額(千円)             | 構成比(%)       | 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          |              | 13,066,947         |              |
| 信託現金及び信託預金    | 14,304,234         |              | 16,199,867         |              |
| 営業未収入金        | 126,049            |              | 175,478            |              |
| 有価証券          | -                  |              | 9,941              |              |
| 未収消費税等        | 2,518,565          |              | 35,289             |              |
| 前払費用          | 361,441            |              | 348,811            |              |
| 繰延税金資産        | 30                 |              | 1,450              |              |
| その他の流動資産      | 8,260              |              | 16,714             |              |
| <b>流動資産合計</b> | <b>25,329,661</b>  | <b>10.8</b>  | <b>29,854,500</b>  | <b>11.0</b>  |
| II 固定資産       |                    |              |                    |              |
| 1.有形固定資産      |                    |              |                    |              |
| 建物            | 6,374,533          |              | 8,127,502          |              |
| 建物附属設備        | 1,606,306          |              | 2,400,298          |              |
| 構築物           | 128,409            |              | 135,560            |              |
| 工具器具備品        | 1,610              |              | 2,571              |              |
| 土地            | 17,727,156         |              | 30,900,174         |              |
| 信託建物          | 29,053,844         |              | 31,767,556         |              |
| 信託建物附属設備      | 9,628,661          |              | 9,834,078          |              |
| 信託構築物         | 491,102            |              | 496,938            |              |
| 信託機械装置        | 497,501            |              | 495,213            |              |
| 信託工具器具備品      | 1,415              |              | 10,626             |              |
| 信託土地          | 142,793,065        |              | 154,832,167        |              |
| 有形固定資産合計      | 208,303,608        | 88.9         | 239,002,687        | 88.7         |
| 2.無形固定資産      |                    |              |                    |              |
| 借地権           | 56,784             |              | 56,784             |              |
| その他の無形固定資産    | 1,654              |              | 1,640              |              |
| 無形固定資産合計      | 58,438             | 0.0          | 58,424             | 0.0          |
| 3.投資その他の資産    |                    |              |                    |              |
| 差入敷金保証金       | 94,649             |              | 84,649             |              |
| 長期前払費用        | 207,038            |              | 210,262            |              |
| 長期前払消費税等      | 2,373              |              | 2,091              |              |
| デリバティブ資産      | 230,783            |              | 67,031             |              |
| 繰延税金資産        | 90,122             |              | 124,028            |              |
| 投資その他の資産合計    | 624,967            | 0.3          | 488,063            | 0.2          |
| <b>固定資産合計</b> | <b>208,987,013</b> | <b>89.2</b>  | <b>239,549,176</b> | <b>88.9</b>  |
| III 繰延資産      |                    |              |                    |              |
| 創業費           | 44,180             |              | 38,540             |              |
| 投資法人債発行費      | -                  |              | 125,308            |              |
| 繰延資産合計        | 44,180             | 0.0          | 163,848            | 0.1          |
| <b>資産合計</b>   | <b>234,360,855</b> | <b>100.0</b> | <b>269,567,524</b> | <b>100.0</b> |

| 科目              | 前期<br>2007年2月28日現在 |              | 当期<br>2007年8月31日現在 |              |
|-----------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
|                 | 金額(千円)             | 構成比(%)       | 金額(千円)             | 構成比(%)       |
| 負債の部            |                    |              |                    |              |
| I 流動負債          |                    |              |                    |              |
| 営業未払金           | 257,154            |              | 523,196            |              |
| 短期借入金           | 36,000,000         |              | 32,400,000         |              |
| 未払金             | 136,263            |              | 24,566             |              |
| 未払費用            | 273,184            |              | 764,437            |              |
| 未払法人税等          | 233                |              | 325                |              |
| 前受金             | 1,007,804          |              | 1,174,959          |              |
| 預り金             | 14,102             |              | 4,205              |              |
| その他の流動負債        | 395,047            |              | 237,072            |              |
| 流動負債合計          | 38,083,791         | 16.3         | 35,128,762         | 13.1         |
| II 固定負債         |                    |              |                    |              |
| 投資法人債           | -                  |              | 27,000,000         |              |
| 長期借入金           | 60,700,000         |              | 69,700,000         |              |
| 預り敷金保証金         | 5,642,694          |              | 6,096,774          |              |
| 信託預り敷金保証金       | 10,859,662         |              | 11,834,511         |              |
| 固定負債合計          | 77,202,357         | 32.9         | 114,631,285        | 42.5         |
| <b>負債合計</b>     | <b>115,286,148</b> | <b>49.2</b>  | <b>149,760,047</b> | <b>55.6</b>  |
| 純資産の部           |                    |              |                    |              |
| I 投資主資本         |                    |              |                    |              |
| 1.出資総額          | 116,753,060        |              | 116,753,060        |              |
| 2.剰余金           |                    |              |                    |              |
| 当期未処分利益         | 2,460,319          |              | 3,225,343          |              |
| 投資主資本合計         | 119,213,379        | 50.9         | 119,978,403        | 44.5         |
| II 評価・換算差額等     |                    |              |                    |              |
| 1.繰延ヘッジ損益       | △ 138,672          |              | △ 170,926          |              |
| 評価・換算差額等合計      | △ 138,672          | △ 0.1        | △ 170,926          | △ 0.1        |
| <b>純資産合計</b>    | <b>119,074,707</b> | <b>50.8</b>  | <b>119,807,476</b> | <b>44.4</b>  |
| <b>負債・純資産合計</b> | <b>234,360,855</b> | <b>100.0</b> | <b>269,567,524</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                         | 第3期                         |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                      | 自 2006年9月1日<br>至 2007年2月28日 | 自 平成19年3月1日<br>至 平成19年8月31日 |
|                      | 金 額(千円)                     | 金 額(千円)                     |
| I 営業活動によるキャッシュ・フロー   |                             |                             |
| 税引前当期純利益金額           | 2,477,795                   | 3,226,452                   |
| 減価償却費                | 678,213                     | 878,119                     |
| 創業者手数料               | 5,640                       | 5,640                       |
| 借入手数料                | 187,465                     | 307,657                     |
| 新投資口発行費              | 398,534                     | -                           |
| 投資法人債発行費償却           | -                           | 14,509                      |
| 受取利息                 | △ 10,775                    | △ 49,252                    |
| 支払利息                 | 362,856                     | 728,002                     |
| 固定資産除却損              | -                           | 4,355                       |
| 営業未収入金の増加・減少額        | △ 126,049                   | △ 49,428                    |
| 未収消費税等の増加・減少額        | △ 2,518,565                 | 2,483,275                   |
| 前払費用等の増加・減少額         | △ 316,212                   | 901                         |
| 営業未払金の増加・減少額         | 257,154                     | 266,041                     |
| 未払金の増加・減少額           | 136,263                     | △ 118,500                   |
| 未払費用の増加・減少額          | 64,133                      | 241,791                     |
| 前受金の増加・減少額           | 1,007,804                   | 167,154                     |
| 預り金の増加・減少額           | 13,084                      | △ 9,896                     |
| 長期前払費用の支払額           | △ 439,733                   | △ 299,153                   |
| 長期前払消費税等の増加・減少額      | 282                         | 282                         |
| デリバティブ資産の増加・減少額      | △ 459,578                   | 97,591                      |
| その他                  | △ 3,301                     | 2,005                       |
| 小計                   | 1,715,012                   | 7,897,550                   |
| 利息の受取額               | 10,775                      | 44,130                      |
| 利息の支払額               | △ 211,478                   | △ 478,541                   |
| 法人税等の支払額             | △ 2,243                     | △ 7,880                     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     | 1,512,065                   | 7,455,259                   |
| II 投資活動によるキャッシュ・フロー  |                             |                             |
| 有価証券の取得による支出         | -                           | △ 9,926                     |
| 有形固定資産の取得による支出       | △ 25,952,365                | △ 15,878,229                |
| 信託有形固定資産の取得による支出     | △ 183,029,399               | △ 15,703,240                |
| 無形固定資産の取得による支出       | △ 58,495                    | △ 72                        |
| 預り敷金保証金の収入           | 5,764,158                   | 484,569                     |
| 預り敷金保証金の支出           | △ 9,614                     | △ 105,725                   |
| 信託預り敷金保証金の収入         | 11,638,176                  | 1,177,278                   |
| 信託預り敷金保証金の支出         | △ 495,315                   | △ 285,169                   |
| 差入敷金保証金の収入           | -                           | 10,000                      |
| 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               | △ 30,310,515                |
| 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                  | -                           |
| 短期借入金の返済による支出        | -                           | △ 3,600,000                 |
| 長期借入金の借入による収入        | 60,700,000                  | 9,000,000                   |
| 投資法人債の発行による収入        | -                           | 27,000,000                  |
| 投資法人債発行費の支出          | -                           | △ 139,817                   |
| 投資口の発行による収入          | 116,254,525                 | -                           |
| 分配金の支払額              | -                           | △ 2,453,426                 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | 212,954,525                 | 29,806,756                  |
| IV 現金及び現金同等物の増加・減少額  | 22,239,085                  | 6,951,500                   |
| V 現金及び現金同等物の期首残高     | 76,227                      | 22,315,313                  |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高    | 22,315,313                  | 29,266,814                  |

## 金銭の分配に係る計算書

| 区分                          | 第2期                         | 第3期                         |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                             | 自 2006年9月1日<br>至 2007年2月28日 | 自 平成19年3月1日<br>至 平成19年8月31日 |
|                             | 金 額(円)                      | 金 額(円)                      |
| I 当期末処分利益                   | 2,460,319,770               | 3,225,343,336               |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 2,460,229,200<br>(9,559)    | 3,225,222,000<br>(12,530)   |
| III 次期繰越利益                  | 90,570                      | 121,336                     |

# 主要財務指標

| 項目                          | 第3期<br>自平成19年3月1日<br>至平成19年8月31日 | 備考                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 当期運用日数                      | 184日                             |                                     |
| 総資産経常利益率                    | 1.3%                             | 経常利益金額／{(期首総資産+期末総資産)÷2}×100 (※)    |
| (年換算)                       | 2.5%                             |                                     |
| 自己資本利益率                     | 2.7%                             | 当期純利益金額／{(期首自己資本+期末自己資本)÷2}×100 (※) |
| (年換算)                       | 5.4%                             |                                     |
| 当期減価償却費                     | 878百万円                           |                                     |
| 当期資本的支出額                    | 395百万円                           |                                     |
| 賃貸NOI(Net Operating Income) | 5,647百万円                         | 賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費               |
| FFO(Funds from Operation)   | 4,432百万円                         | 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          | 7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                | 47.9%                            | 期末有利子負債額／期末総資産額×100 (※)             |

(※) 小数第2位以下を四捨五入した数字を記載しています。

# IPOの概要及び上場後の投資口価格推移

26,407口



(注) 2007年10月1日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しています。

## Appendix.B

# マーケットデータ

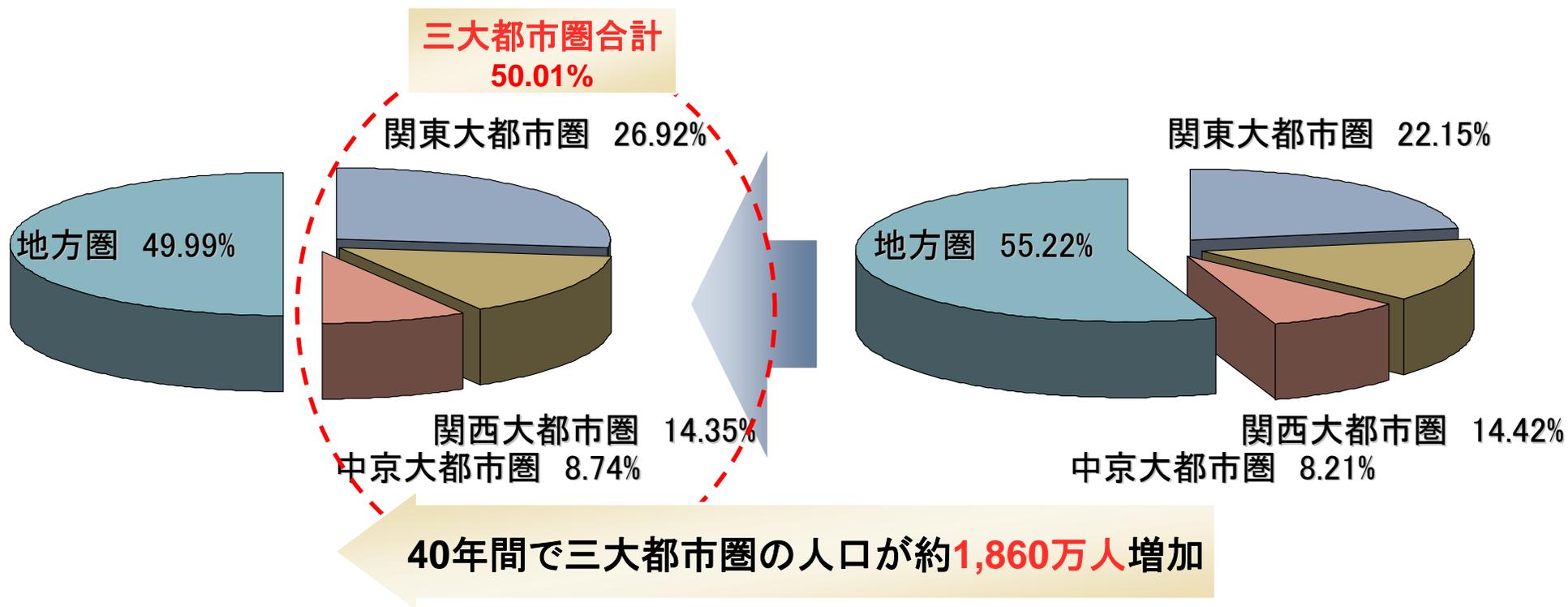
# 3大都市圏における人口推移

## 日本の主要都市の人口推移

3大都市圏に人口の集中が進み、3大都市圏の人口が初めて日本の半数を超える  
(平成19年8月総務省発表)

平成19年 総人口127,053千人

昭和42年 総人口100,196千人



(出所)平成19年:総務省自治行政局市町村課 住民基本台帳に基づく人口・人口動態及び世帯数  
昭和55年:総務省統計局「国勢調査」

\* 関東大都市圏は、東京都、神奈川県、千葉県を、関西大都市圏は京都府、大阪府、兵庫県、奈良県を、中京大都市圏は愛知県、岐阜県、三重県をそれぞれ含む



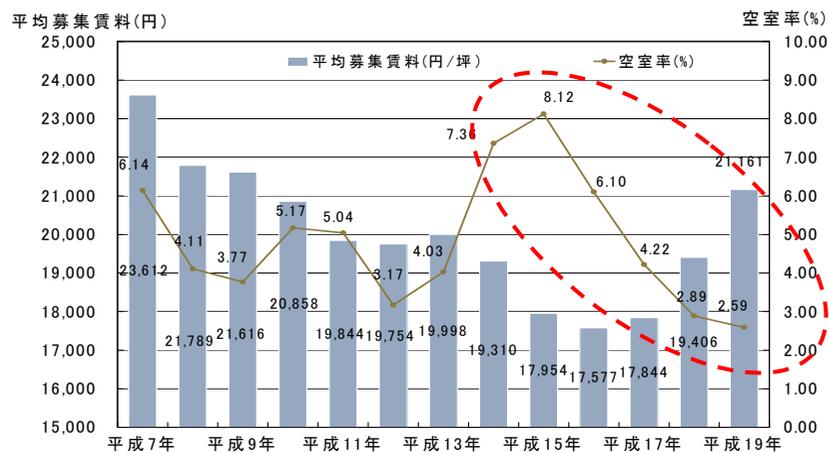
# オフィスビル市況<3大都市圏>

## 空室率低い状態続き、東京圏は賃料上昇が顕著に

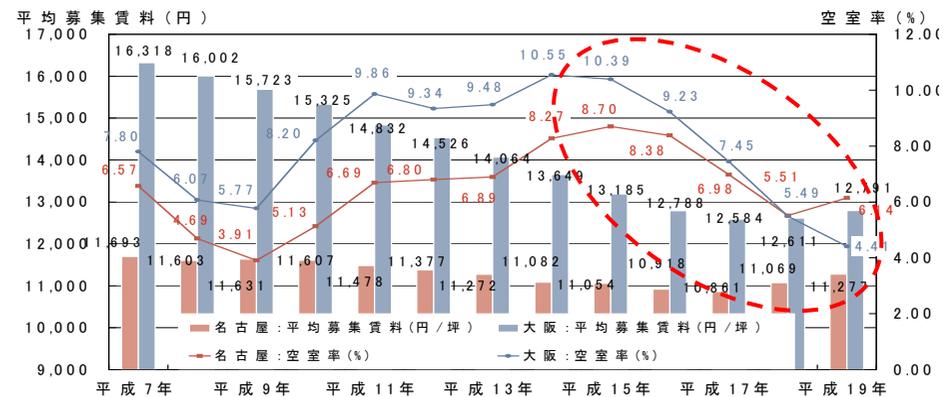
### 空室率の推移

|                | 平成15年   | 平成19年9月末 | 改善幅      |
|----------------|---------|----------|----------|
| 東京圏:東京ビジネス地区   | 8.12 %  | 2.59 %   | ▲ 5.53 % |
| 大阪圏:大阪ビジネス地区   | 10.39 % | 4.41 %   | ▲ 5.98 % |
| 名古屋圏:名古屋ビジネス地区 | 8.70 %  | 6.14 %   | ▲ 2.56 % |

### 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10月)」

(\*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タントを行っています。

(\*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。

(\*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、心斎橋・難波地区及び新大阪地区をいいます。

(\*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。

(\*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9月末日現在の数値を、それぞれ使用しています。

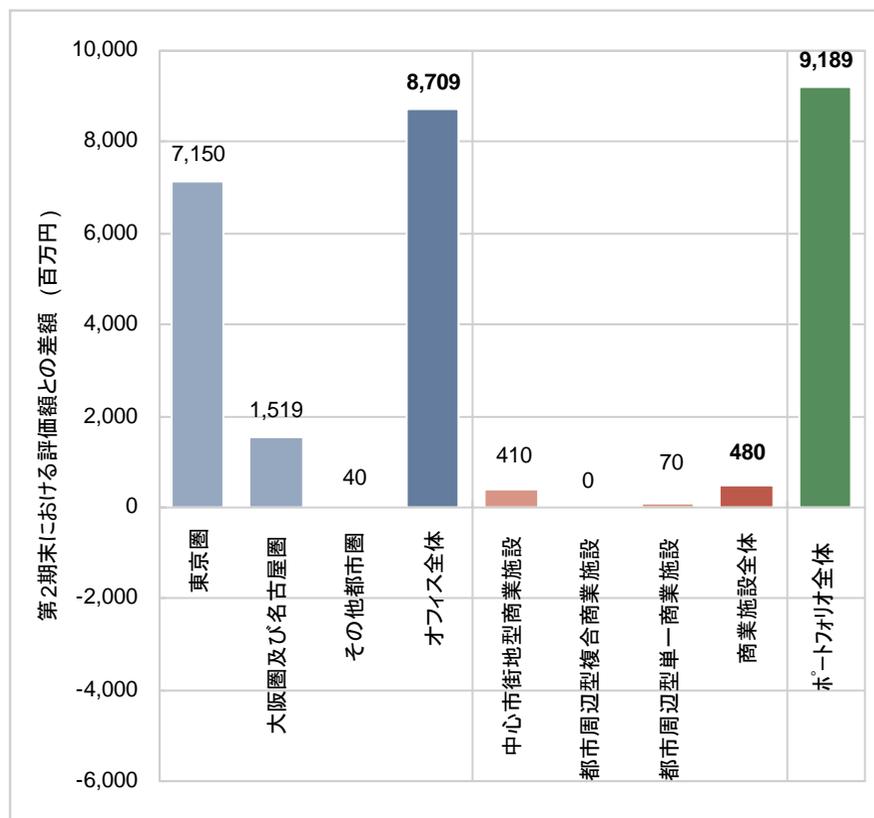
## Appendix.C

# 第3期物件データ

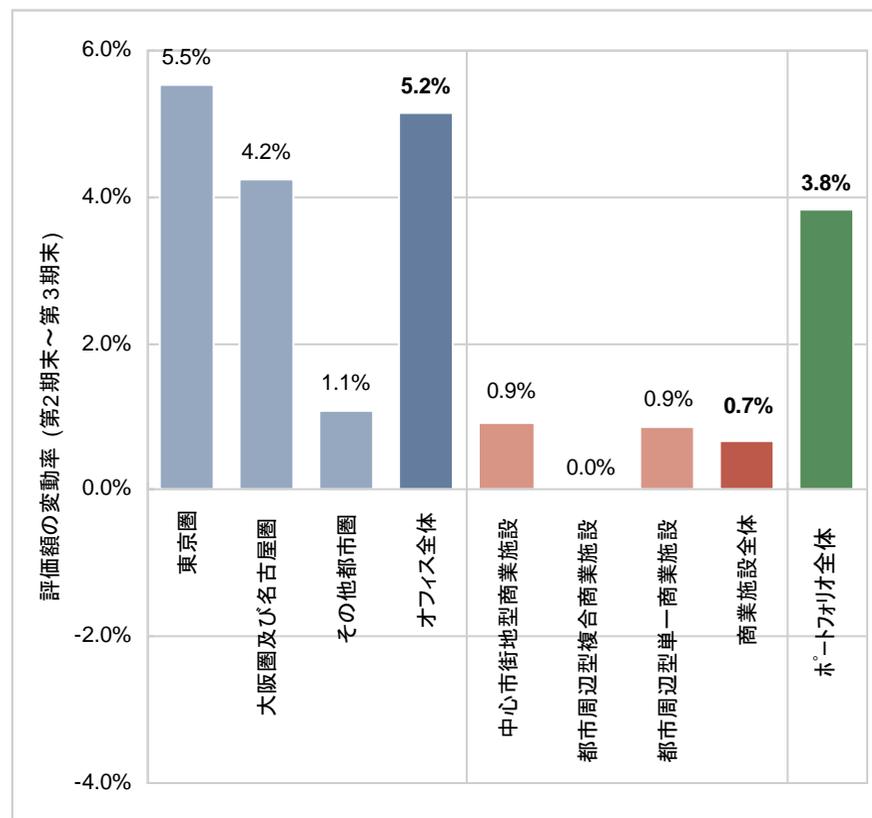
# 期末評価額等の状況①

- 評価の価格時点  
第2期末＝平成19年2月末 第3期末＝平成19年8月末※
- 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

## 第2期末評価額との差額 (第2期末→第3期末)



## 第2期末評価額からの変動率 (第2期末→第3期末)



※第3期中に取得したパシフィックマークス江坂と川崎イーストワンビルについては、取得時鑑定評価額を第3期末鑑定評価額と比較しています。

# 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<br>(百万円) | 投資比率           | 第3期末評価額        |                      |              | 第2期末評価額      |                     |              |
|-----------|-------------|-----------------|--------------|--------------------|---------|---------------|----------------|----------------|----------------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|
|           |             |                 |              |                    |         |               |                | 評価額<br>(百万円)   | 第2期末評価額との差額<br>(百万円) | 第2期末評価額との変動率 | 評価額<br>(百万円) | 取得時評価額との差額<br>(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        | 7.82%          | 17,900         | 700                  | 4.1%         | 17,200       | 0                   | 0.0%         |
|           |             |                 | 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  | 15,100        | 6.52%          | 17,080         | 1,700                | 11.1%        | 15,380       | 280                 | 1.9%         |
|           |             |                 | Office A-3   | パシフィックマークス築地       | 東京都中央区  | 11,100        | 4.80%          | 11,300         | 100                  | 0.9%         | 11,200       | 100                 | 0.9%         |
|           |             |                 | Office A-4   | パシフィック スクエア 月島     | 東京都中央区  | 8,080         | 3.49%          | 9,450          | 360                  | 4.0%         | 9,090        | 730                 | 8.7%         |
|           |             |                 | Office A-5   | パシフィックシティ西新宿       | 東京都新宿区  | 7,680         | 3.32%          | 9,780          | 740                  | 8.2%         | 9,040        | 1,360               | 17.7%        |
|           |             |                 | 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         | 3.07%          | 8,970          | 910                  | 11.3%        | 8,060        | 720                 | 9.8%         |
|           |             |                 | Office A-7   | ビジネスコート新浦安         | 千葉県浦安市  | 4,700         | 2.03%          | 5,920          | 30                   | 0.5%         | 5,890        | 710                 | 13.7%        |
|           |             |                 | Office A-8   | 大森シティビル            | 東京都大田区  | 3,920         | 1.69%          | 4,630          | 600                  | 14.9%        | 4,030        | 110                 | 2.8%         |
|           |             |                 | Office A-9   | 赤坂氷川ビル             | 東京都港区   | 3,385         | 1.46%          | 3,650          | 230                  | 6.7%         | 3,420        | 35                  | 1.0%         |
|           |             |                 | Office A-10  | パシフィックマークス渋谷公園通    | 東京都渋谷区  | 3,050         | 1.32%          | 3,210          | 80                   | 2.6%         | 3,130        | 30                  | 1.0%         |
|           |             |                 | Office A-11  | パシフィックマークス日本橋富沢町   | 東京都中央区  | 2,550         | 1.10%          | 2,610          | 40                   | 1.6%         | 2,570        | 20                  | 0.8%         |
|           |             |                 | Office A-12  | パシフィックマークス赤坂見附     | 東京都港区   | 2,450         | 1.06%          | 2,710          | 20                   | 0.7%         | 2,690        | 20                  | 0.7%         |
|           |             |                 | Office A-13  | アーバンスクエア八重洲ビル      | 東京都中央区  | 2,200         | 0.95%          | 3,020          | 440                  | 17.1%        | 2,580        | 360                 | 16.2%        |
|           |             |                 | Office A-14  | パシフィックシティ浜松町       | 東京都港区   | 1,730         | 0.75%          | 2,040          | 150                  | 7.9%         | 1,890        | 160                 | 9.2%         |
|           |             |                 | Office A-15  | 横浜相生町ビル            | 神奈川県横浜市 | 1,710         | 0.74%          | 1,740          | 10                   | 0.6%         | 1,730        | 10                  | 0.6%         |
|           |             |                 | 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         | 0.73%          | 2,270          | 340                  | 17.6%        | 1,930        | 60                  | 3.2%         |
|           |             |                 | Office A-17  | パール飯田橋ビル           | 東京都千代田区 | 1,600         | 0.69%          | 1,880          | 90                   | 5.0%         | 1,790        | 100                 | 5.9%         |
|           |             |                 | Office A-18  | 五反田メタリオンビル         | 東京都品川区  | 1,300         | 0.56%          | 1,900          | 170                  | 9.8%         | 1,730        | 300                 | 21.0%        |
|           |             |                 | Office A-19  | 岩本町163ビル           | 東京都千代田区 | 1,130         | 0.49%          | 1,270          | 90                   | 7.6%         | 1,180        | 50                  | 4.4%         |
|           |             |                 | Office A-20  | 丸石新橋ビル             | 東京都港区   | 1,120         | 0.48%          | 1,260          | 30                   | 2.4%         | 1,230        | 90                  | 7.9%         |
|           |             |                 | Office A-21  | TS保土ヶ谷ビル           | 神奈川県横浜市 | 1,100         | 0.48%          | 1,190          | 10                   | 0.8%         | 1,180        | 0                   | 0.0%         |
|           |             |                 | Office A-22  | パシフィックマークス新川       | 東京都中央区  | 3,540         | 1.53%          | 3,780          | 40                   | 1.1%         | 3,740        | 30                  | 0.8%         |
|           |             |                 | Office A-23  | パシフィックマークス内神田      | 東京都千代田区 | 2,060         | 0.89%          | 2,540          | 190                  | 8.1%         | 2,350        | 120                 | 5.4%         |
|           |             |                 | Office A-24  | パシフィックマークス目白       | 東京都豊島区  | 2,008         | 0.87%          | 2,280          | 80                   | 3.6%         | 2,200        | 0                   | 0.0%         |
|           |             |                 | Office A-25  | 川崎イーストワンビル         | 神奈川県川崎市 | 15,100        | 6.52%          | 14,300         | 0                    | 0.0%         |              |                     |              |
| 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              | 3.87%   | 11,000        | 900            | 8.9%           | 10,100               | 610          | 6.4%         |                     |              |
|           | Office B-2  | パシフィックマークス肥後橋   | 大阪府大阪市       | 5,573              | 2.41%   | 6,031         | 19             | 0.3%           | 6,012                | 439          | 7.9%         |                     |              |
|           | Office B-3  | 名古屋錦シティビル       | 愛知県名古屋市      | 5,180              | 2.24%   | 5,240         | 0              | 0.0%           | 5,240                | 58           | 1.1%         |                     |              |
| その他都市圏    | Office B-4  | パシフィックマークス江坂    | 大阪府吹田市       | 14,500             | 6.27%   | 15,100        | 600            | 4.1%           |                      |              |              |                     |              |
|           | Office C-1  | パシフィックマークス札幌北一条 | 北海道札幌市       | 2,250              | 0.97%   | 2,410         | 10             | 0.4%           | 2,400                | 0            | 0.0%         |                     |              |
| 商業施設      | 中心市街地型商業施設  | Office C-2      | 新札幌センタービル    | 北海道札幌市             | 1,225   | 0.53%         | 1,280          | 30             | 2.4%                 | 1,250        | 0            | 0.0%                |              |
|           |             | Retail A-1      | 心齋橋OPA本館     | 大阪府大阪市             | 31,800  | 13.74%        | 32,100         | 200            | 0.6%                 | 31,900       | 0            | 0.0%                |              |
|           |             | Retail A-2      | 心齋橋OPAきれい館   | 大阪府大阪市             | 3,500   | 1.51%         | 3,550          | 50             | 1.4%                 | 3,500        | 0            | 0.0%                |              |
|           |             | Retail A-3      | パシフィック天神     | 福岡県福岡市             | 3,700   | 1.60%         | 4,380          | 100            | 2.3%                 | 4,280        | 180          | 4.4%                |              |
|           |             | Retail A-4      | アルポーレ天神      | 福岡県福岡市             | 1,440   | 0.62%         | 1,380          | 60             | 4.5%                 | 1,320        | -180         | -12.0%              |              |
|           |             | Retail A-5      | 天神吉田ビル       | 福岡県福岡市             | 1,120   | 0.48%         | 1,190          | 10             | 0.8%                 | 1,180        | 0            | 0.0%                |              |
| 都市周辺地域    | 都市周辺型複合商業施設 | Retail A-6      | FLEG神宮前      | 東京都渋谷区             | 2,525   | 1.09%         | 2,520          | -10            | -0.4%                | 2,530        | 0            | 0.0%                |              |
|           |             | Retail B-1      | モラージュ柏       | 千葉県柏市              | 15,100  | 6.52%         | 14,100         | 0              | 0.0%                 | 14,100       | -1,000       | -6.6%               |              |
|           |             | Retail B-2      | ベルファ宇治       | 京都府宇治市             | 3,200   | 1.38%         | 3,360          | 0              | 0.0%                 | 3,360        | 0            | 0.0%                |              |
|           |             | Retail C-1      | イトーヨーカドー尾張旭店 | 愛知県尾張旭市            | 7,850   | 3.39%         | 8,070          | 70             | 0.9%                 | 8,000        | 0            | 0.0%                |              |
|           |             | <b>全体</b>       |              |                    |         |               | <b>231,436</b> | <b>100.00%</b> | <b>248,391</b>       | <b>9,189</b> | <b>3.8%</b>  | <b>210,402</b>      | <b>5,502</b> |

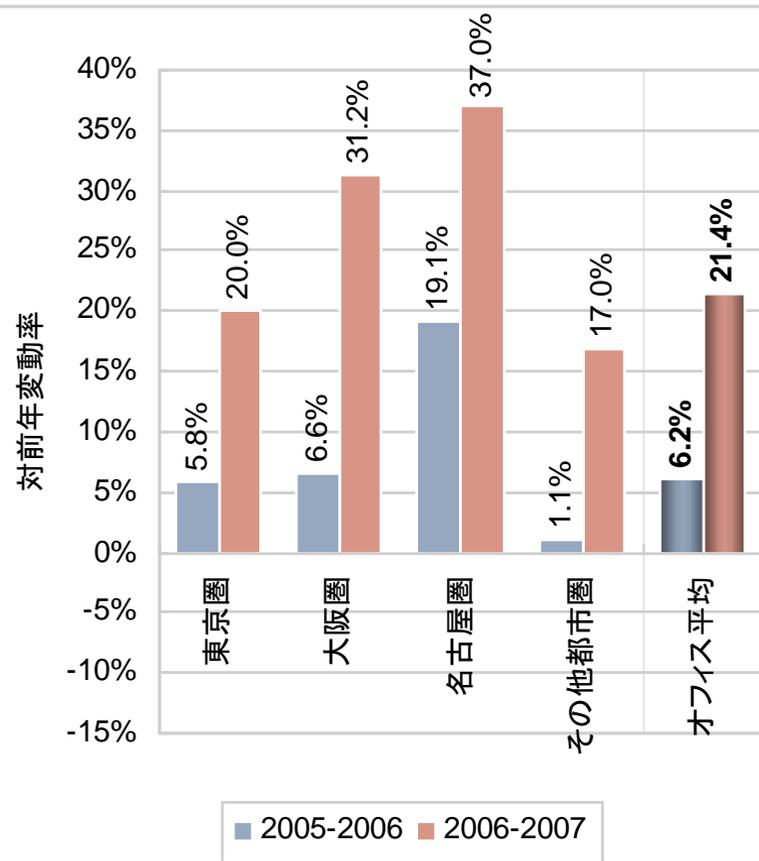
| 用途   | 投資対象地域           | 取得価格<br>(百万円)  | 投資比率           | 第3期末評価額        |                      |              | 第2期末評価額        |                     |              |
|------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|--------------|----------------|---------------------|--------------|
|      |                  |                |                | 評価額<br>(百万円)   | 第2期末評価額との差額<br>(百万円) | 第2期末評価額との変動率 | 評価額<br>(百万円)   | 取得時評価額との差額<br>(百万円) | 変動率          |
| オフィス | 東京圏              | 123,523        | 53.37%         | 136,680        | 7,150                | 5.5%         | 115,230        | 5,395               | 4.9%         |
|      | 大阪圏及び名古屋圏        | 34,203         | 14.78%         | 37,371         | 1,519                | 4.2%         | 21,352         | 1,107               | 5.5%         |
|      | その他都市圏           | 3,475          | 1.50%          | 3,690          | 40                   | 1.1%         | 3,650          | 0                   | 0.0%         |
|      | <b>オフィス全体</b>    | <b>161,201</b> | <b>69.65%</b>  | <b>177,741</b> | <b>8,709</b>         | <b>5.2%</b>  | <b>140,232</b> | <b>6,502</b>        | <b>4.9%</b>  |
| 商業施設 | 中心市街地型商業施設       | 44,085         | 19.05%         | 45,120         | 410                  | 0.9%         | 44,710         | 0                   | 0.0%         |
|      | 都市周辺型複合商業施設      | 18,300         | 7.91%          | 17,460         | 0                    | 0.0%         | 17,460         | -1,000              | -5.4%        |
|      | 都市周辺型単一商業施設      | 7,850          | 3.39%          | 8,070          | 70                   | 0.9%         | 8,000          | 0                   | 0.0%         |
|      | <b>商業施設全体</b>    | <b>70,235</b>  | <b>30.35%</b>  | <b>70,650</b>  | <b>480</b>           | <b>0.7%</b>  | <b>70,170</b>  | <b>-1,000</b>       | <b>-1.4%</b> |
|      | <b>ポートフォリオ全体</b> | <b>231,436</b> | <b>100.00%</b> | <b>248,391</b> | <b>9,189</b>         | <b>3.8%</b>  | <b>210,402</b> | <b>5,502</b>        | <b>2.7%</b>  |

※第3期中に取得したパシフィックマークス江坂と川崎イーストワンビルについては、取得時鑑定評価額を第3期末鑑定評価額と比較しています。

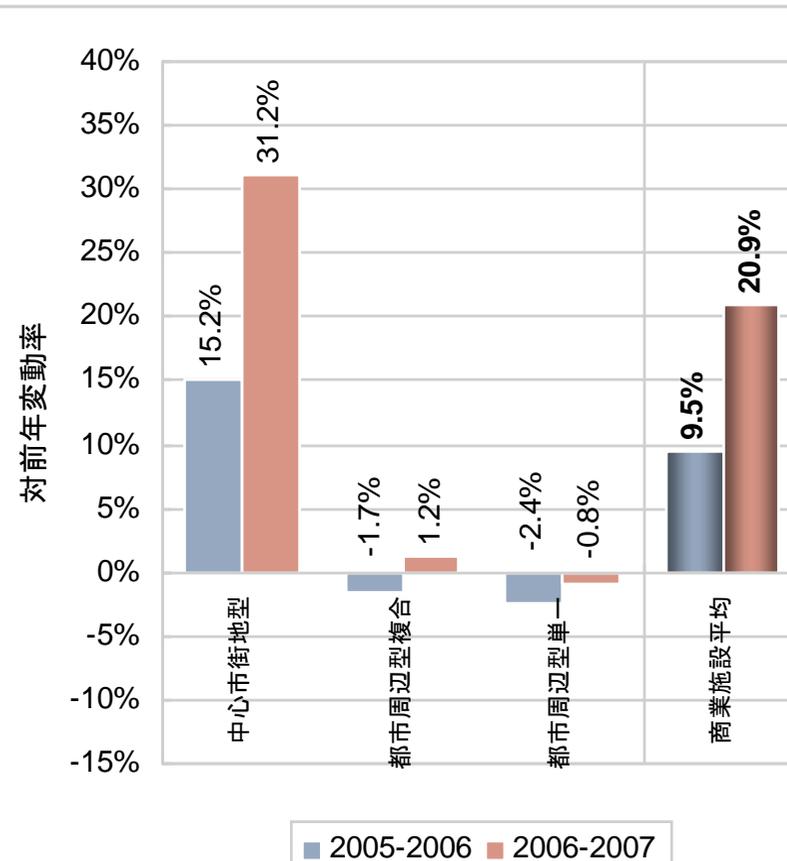
# 公示地価の変動率

- 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地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10月19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<br>日立ハイテク<br>ビルディング    | Office A-2(注)<br>パシフィックマークス<br>新宿パークサイド | Office A-3(注)<br>パシフィックマークス<br>築地 | Office A-4<br>パシフィック<br>スクエア月島    | Office A-5<br>パシフィック<br>シティ西新宿    | Office A-6<br>パシフィックマークス<br>横浜イースト | Office A-7<br>ビジネスコート<br>新浦安      | Office A-8(注)<br>大森シティビル          | Office A-9<br>赤坂<br>氷川ビル          | Office A-10(注)<br>パシフィックマークス<br>渋谷公園通 |
|--------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 対象期間<br>(日数) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日)       | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日)  | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日)     |
| 収入           | 425,864                           | 500,088                                 | 284,804                           | 408,297                           | 288,899                           | 316,827                            | 234,618                           | 154,520                           | 116,732                           | 85,446                                |
| 賃貸事業収入       | 419,715                           | 492,796                                 | 280,435                           | 287,529                           | 279,272                           | 311,027                            | 232,201                           | 152,564                           | 115,285                           | 84,000                                |
| その他賃貸事業収入    | 6,148                             | 7,291                                   | 4,369                             | 120,768                           | 9,626                             | 5,800                              | 2,417                             | 1,956                             | 1,446                             | 1,446                                 |
| 費用           | 101,684                           | 145,236                                 | 54,781                            | 111,393                           | 94,222                            | 118,143                            | 129,812                           | 60,679                            | 38,982                            | 10,128                                |
| 公租公課         | 18,543                            | 21,630                                  | 6,835                             | 9,973                             | 14,555                            | 21,808                             | 18,845                            | 5,649                             | 4,936                             | 1,591                                 |
| 物件管理委託費      | 24,256                            | 31,918                                  | 10,958                            | 22,783                            | 17,460                            | 26,573                             | 31,446                            | 11,749                            | 12,647                            | 2,169                                 |
| 修繕費          | 9,565                             | 2,357                                   | 597                               | 16,429                            | 4,321                             | 3,213                              | 7,584                             | 1,082                             | 1,397                             | 115                                   |
| 水道光熱費        | 19,769                            | 35,859                                  | 12,180                            | 19,704                            | 20,826                            | 21,284                             | 29,511                            | 9,734                             | 6,457                             | —                                     |
| 損害保険料        | 353                               | 888                                     | 331                               | 423                               | 477                               | 521                                | 429                               | 199                               | 220                               | 71                                    |
| 減価償却費        | 21,739                            | 46,836                                  | 22,266                            | 34,240                            | 30,427                            | 39,571                             | 37,469                            | 26,703                            | 11,768                            | 4,657                                 |
| その他賃貸事業費用    | 7,457                             | 5,745                                   | 1,611                             | 7,838                             | 6,154                             | 5,170                              | 4,527                             | 5,559                             | 1,553                             | 1,523                                 |
| 賃貸事業損益(NOI)  | 324,179                           | 354,851                                 | 230,023                           | 296,903                           | 194,676                           | 198,684                            | 104,806                           | 93,841                            | 77,749                            | 75,318                                |

| 物件名         | Office A-11(注)<br>パシフィックマークス<br>日本橋富沢町 | Office A-12<br>パシフィックマークス<br>赤坂見附 | Office A-13<br>アーバンスクエア<br>八重洲ビル  | Office A-14<br>パシフィック<br>シティ浜松町   | Office A-15<br>横浜相生町<br>ビル        | Office A-16<br>パシフィックマークス<br>新横浜  | Office A-17<br>パール<br>飯田橋ビル       | Office A-18<br>五反田<br>メタリオンビル     | Office A-19<br>岩本町<br>163ビル       | Office A-20<br>丸石新橋ビル             |
|-------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 対象期間        | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日)      | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) |
| 収入          | 81,984                                 | 77,595                            | 89,135                            | 68,804                            | 65,400                            | 86,613                            | 70,306                            | 66,989                            | 52,704                            | 40,857                            |
| 賃貸事業収入      | 80,908                                 | 76,510                            | 88,050                            | 67,900                            | 64,616                            | 85,724                            | 69,282                            | 66,122                            | 51,980                            | 40,314                            |
| その他賃貸事業収入   | 1,075                                  | 1,085                             | 1,085                             | 904                               | 784                               | 888                               | 1,024                             | 867                               | 723                               | 542                               |
| 費用          | 27,645                                 | 18,315                            | 30,650                            | 22,959                            | 34,801                            | 45,662                            | 22,799                            | 26,089                            | 22,004                            | 13,471                            |
| 公租公課        | 3,773                                  | 2,994                             | 3,206                             | 3,164                             | 5,488                             | 5,748                             | 3,260                             | 3,037                             | 2,332                             | 1,571                             |
| 物件管理委託費     | 5,395                                  | 3,607                             | 8,165                             | 4,592                             | 9,586                             | 7,701                             | 4,664                             | 5,870                             | 5,593                             | 2,990                             |
| 修繕費         | 545                                    | 622                               | —                                 | 1,051                             | 1,787                             | 2,190                             | 531                               | 2,098                             | 2,014                             | 1,008                             |
| 水道光熱費       | 5,611                                  | 3,878                             | 6,079                             | 4,234                             | 4,758                             | 6,854                             | 4,985                             | 4,504                             | 3,498                             | 2,254                             |
| 損害保険料       | 180                                    | 105                               | 149                               | 85                                | 145                               | 173                               | 94                                | 114                               | 114                               | 61                                |
| 減価償却費       | 9,805                                  | 6,388                             | 7,938                             | 7,558                             | 10,891                            | 21,665                            | 8,061                             | 9,357                             | 7,411                             | 4,289                             |
| その他賃貸事業費用   | 2,334                                  | 718                               | 5,110                             | 2,272                             | 2,143                             | 1,330                             | 1,201                             | 1,107                             | 1,039                             | 1,296                             |
| 賃貸事業損益(NOI) | 54,338                                 | 59,280                            | 58,485                            | 45,844                            | 30,598                            | 40,951                            | 47,507                            | 40,899                            | 30,699                            | 27,385                            |

(注) 平成19年10月1日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しており、新名称で記載しています。

## 個別物件収支②

| 物件名         | Office A-21<br>TS保土ヶ谷ビル           | Office A-22(注)<br>パシフィックマークス<br>新川 | Office A-23(注)<br>パシフィックマークス<br>内神田 | Office A-24(注)<br>パシフィックマークス<br>目白 | Office A-25<br>川崎イーストワン<br>ビル     | Office B-1<br>スノークリスタル<br>ビル      | Office B-2(注)<br>パシフィックマークス<br>肥後橋 | Office B-3(注)<br>名古屋錦<br>シティビル    | Office B-4(注)<br>パシフィックマークス<br>江坂  | Office C-1<br>パシフィックマークス<br>札幌北一条 |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 対象期間        | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日)  | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日)   | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日)  | 平成19年5月30日<br>平成19年8月31日<br>(94日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日)  | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) | 平成19年4月17日<br>平成19年8月31日<br>(137日) | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) |
| 収入          | 40,955                            | 138,254                            | 81,037                              | 74,942                             | 167,360                           | 378,484                           | 153,631                            | 164,317                           | 413,065                            | 106,994                           |
| 賃貸事業収入      | 39,506                            | 132,764                            | 79,119                              | 73,766                             | 164,606                           | 374,022                           | 151,894                            | 162,148                           | 407,789                            | 105,586                           |
| その他賃貸事業収入   | 1,448                             | 5,490                              | 1,918                               | 1,175                              | 2,753                             | 4,461                             | 1,736                              | 2,168                             | 5,275                              | 1,408                             |
| 費用          | 18,715                            | 64,554                             | 23,871                              | 14,797                             | 39,099                            | 163,047                           | 62,048                             | 66,899                            | 164,727                            | 49,853                            |
| 公租公課        | 2,707                             | 6,075                              | 3,905                               | 1,233                              | 38                                | 27,530                            | 15,823                             | 12,755                            | 69                                 | 8,971                             |
| 物件管理委託費     | 3,604                             | 9,706                              | 4,704                               | 3,727                              | 11,296                            | 30,448                            | 11,032                             | 13,451                            | 59,486                             | 9,916                             |
| 修繕費         | 1,462                             | 3,491                              | 720                                 | 350                                | 207                               | 2,467                             | 1,694                              | 1,459                             | 2,320                              | 1,960                             |
| 水道光熱費       | 4,518                             | 11,126                             | 4,824                               | 4,195                              | 10,399                            | 36,537                            | 14,980                             | 14,469                            | 47,048                             | 9,921                             |
| 損害保険料       | 89                                | 186                                | 147                                 | 62                                 | 315                               | 841                               | 469                                | 420                               | 800                                | 187                               |
| 減価償却費       | 5,178                             | 30,530                             | 8,420                               | 3,539                              | 15,437                            | 59,985                            | 12,548                             | 20,605                            | 49,515                             | 15,933                            |
| その他賃貸事業費用   | 1,153                             | 3,438                              | 1,147                               | 1,687                              | 1,404                             | 5,235                             | 5,499                              | 3,736                             | 5,486                              | 2,961                             |
| 賃貸事業損益(NOI) | 22,240                            | 73,699                             | 57,165                              | 60,144                             | 128,260                           | 215,436                           | 91,583                             | 97,417                            | 248,338                            | 57,141                            |

| 物件名         | Office C-2<br>新札幌<br>センタービル       | Retail A-1<br>心齋橋OPA<br>本館        | Retail A-2<br>心齋橋OPA<br>きれい館      | Retail A-3<br>パシフィック<br>天神        | Retail A-4<br>アルポーレ<br>天神         | Retail A-5<br>天神吉田ビル              | Retail A-6<br>FLEG神宮前             | Retail B-1<br>モラージュ柏              | Retail B-2<br>ベルファ宇治              | Retail C-1<br>イトーヨーカドー<br>尾張旭店    |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 対象期間        | 平成19年3月1日<br>平成19年8月31日<br>(184日) |
| 収入          | 69,386                            | 672,864                           | 88,943                            | 143,329                           | 37,385                            | 59,168                            | 54,125                            | 796,760                           | 259,543                           | 257,919                           |
| 賃貸事業収入      | 68,221                            | 663,460                           | 87,768                            | 140,512                           | 36,933                            | 28,344                            | 53,220                            | 716,320                           | 215,062                           | 253,807                           |
| その他賃貸事業収入   | 1,165                             | 9,404                             | 1,175                             | 2,816                             | 452                               | 30,823                            | 904                               | 80,439                            | 44,480                            | 4,112                             |
| 費用          | 32,027                            | 174,567                           | 27,730                            | 53,045                            | 11,868                            | 21,359                            | 5,949                             | 483,179                           | 205,251                           | 93,793                            |
| 公租公課        | 5,391                             | 75,267                            | 9,221                             | 3,891                             | 2,481                             | 2,865                             | 1,101                             | 49,008                            | 28,221                            | 29,055                            |
| 物件管理委託費     | 7,684                             | 2,338                             | 474                               | 13,690                            | 2,561                             | 5,292                             | 1,800                             | 136,708                           | 55,925                            | 2,400                             |
| 修繕費         | 1,440                             | 518                               | 2,242                             | 600                               | —                                 | 3,804                             | —                                 | 2,513                             | 9,399                             | 325                               |
| 水道光熱費       | 7,509                             | —                                 | —                                 | 14,223                            | 2,462                             | 1,975                             | —                                 | 118,199                           | 47,540                            | —                                 |
| 損害保険料       | 161                               | 1,501                             | 256                               | 316                               | 43                                | 74                                | 28                                | 1,609                             | 956                               | 910                               |
| 減価償却費       | 8,264                             | 87,219                            | 14,527                            | 14,937                            | 2,577                             | 4,847                             | 2,012                             | 69,344                            | 35,020                            | 48,536                            |
| その他賃貸事業費用   | 1,575                             | 7,721                             | 1,007                             | 5,384                             | 1,742                             | 2,500                             | 1,007                             | 105,794                           | 28,187                            | 12,565                            |
| 賃貸事業損益(NOI) | 37,359                            | 498,297                           | 61,213                            | 90,284                            | 25,517                            | 37,808                            | 48,176                            | 313,580                           | 54,292                            | 164,126                           |

(注) 平成19年10月1日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しており、新名称で記載しています。

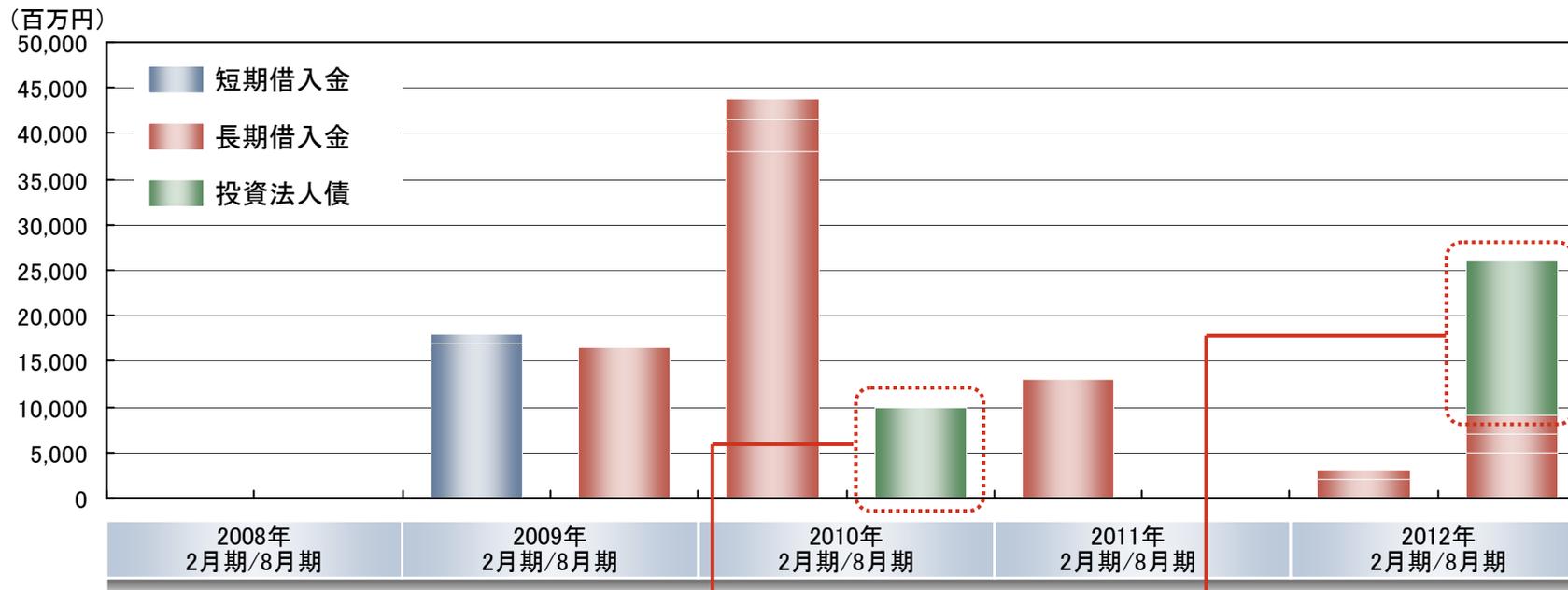


Appendix.D

財務関係

# 調達手段の多様化①

## 満期分散の状況



### 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

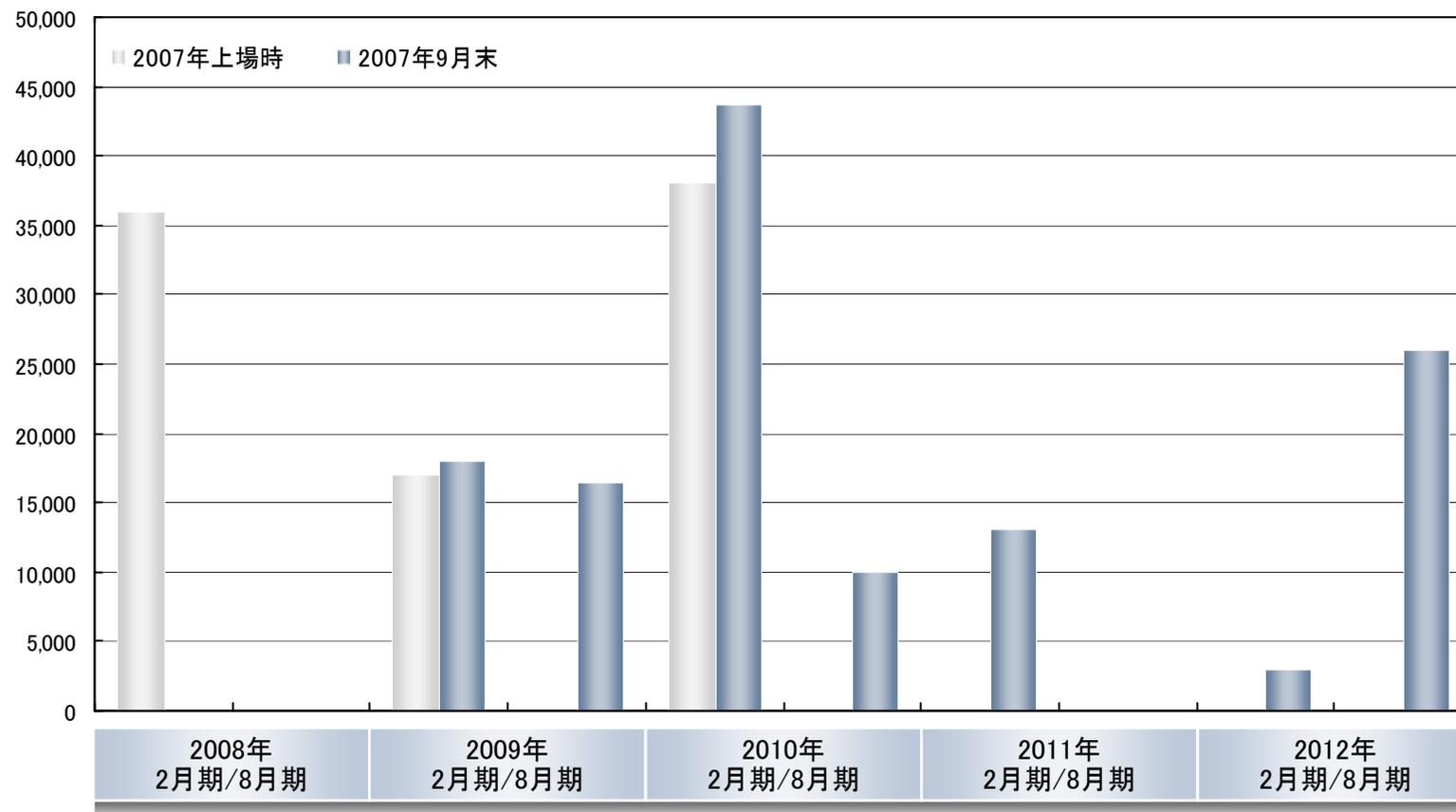
|         |                               |
|---------|-------------------------------|
| Moody's | <b>A3</b><br>(アウトルック:<br>安定的) |
|---------|-------------------------------|

|     |                              |
|-----|------------------------------|
| R&I | <b>A</b><br>(アウトルック:<br>安定的) |
|-----|------------------------------|

## 調達手段の多様化②

### 満期分散の状況(上場時からの比較)

(百万円)





# 留意事項

本資料及び本資料で提供している情報は、金融商品取引法、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、若しくはこれらに基づく開示書類又は運用報告書ではありません。

本資料の内容には、将来に関する記述が含まれていますが、現時点における仮定及び前提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るおそれがあります。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、本投資法人及び資産運用会社は、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、本資料は、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。

本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得勧誘その他の金融商品取引契約の締結等の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第377号 社団法人投資信託協会 加入)