

# 日本コマ－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21年2月期(第6期)決算説明資料



NIPPON  
COMMERCIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION



2009年4月

パシフィックコマ－シャル株式会社

# 目次

目次	1
新スポンサー選定の状況	2
<b>Section 1</b> 平成21年2月期(第6期)決算ハイライト	3
<b>Section 2-1</b> 運用実績(内部成長等)	5
<b>Section 2-2</b> 運用実績(ポートフォリオデータ)	10
<b>Section 2-3</b> 運用実績(リファイナンスの状況)	15
<b>Section 3</b> 第7期、第8期の見通し	18
<b>Appendix</b> 第6期決算関連データ	22
留意事項	31

# 新スポンサー選定の状況

- パシフィックホールディングス株式会社が2009年3月10日に会社更生手続開始を申立て
- 資産運用会社の運用体制や業務遂行についての大きな問題はなし
- 新スポンサーについては、資産運用会社が主体的に選定を実施中

## 資産運用会社の状況



## 新スポンサーの選定

### 選定方針

- 資産運用会社が中心となり、新スポンサーの選定を行う
- 投資法人にとって最適な新スポンサーの選定を行う
- できるだけ早期に選定を行う

投資法人の  
資金調達環境の改善

資産運用会社の  
運用体制基盤の安定化

## Section 1

平成21年2月期(第6期)決算ハイライト

# 第6期決算ハイライト

	第6期決算（平成20年9月1日～平成21年2月28日）		差異
	平成20年10月15日発表	実績	
実質運用日数	181日	181日	
営業収益	8,688百万円	8,610百万円	▲77百万円
営業利益	4,371百万円	3,839百万円	▲531百万円
経常利益	2,869百万円	2,337百万円	▲530百万円
当期純利益	2,869百万円	2,341百万円	▲527百万円
1口当たり分配金	11,145円	9,097円	▲2,048円

## 主な変動要因

賃料収入の減少：▲77百万円

物件売却損：▲574百万円  
 修繕費減少等：+71百万円  
 運用コスト減：+49百万円

注：表示単位未満は切り捨てにした数字を記載しています。

：「+」は配当金に対してプラス要因  
 「▲」は配当金に対してマイナス要因となります。

## 前提条件

- 平成20年10月15日発表の予想数値は発表時点で本投資法人が保有もしくは取得を予定していた42物件を前提としております。
- 平成21年2月28日現在の発行済投資口数は257,400口です。

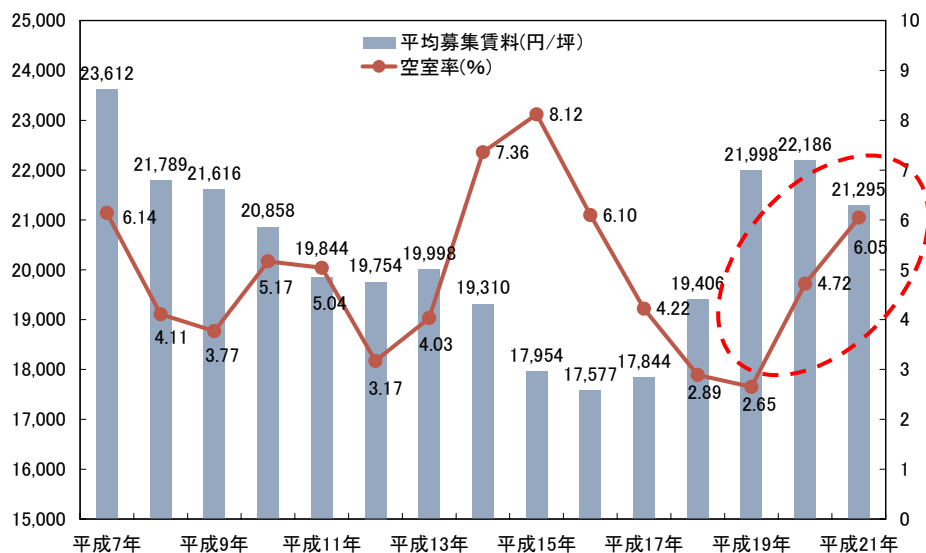
## Section 2-1

運用実績  
(内部成長等)

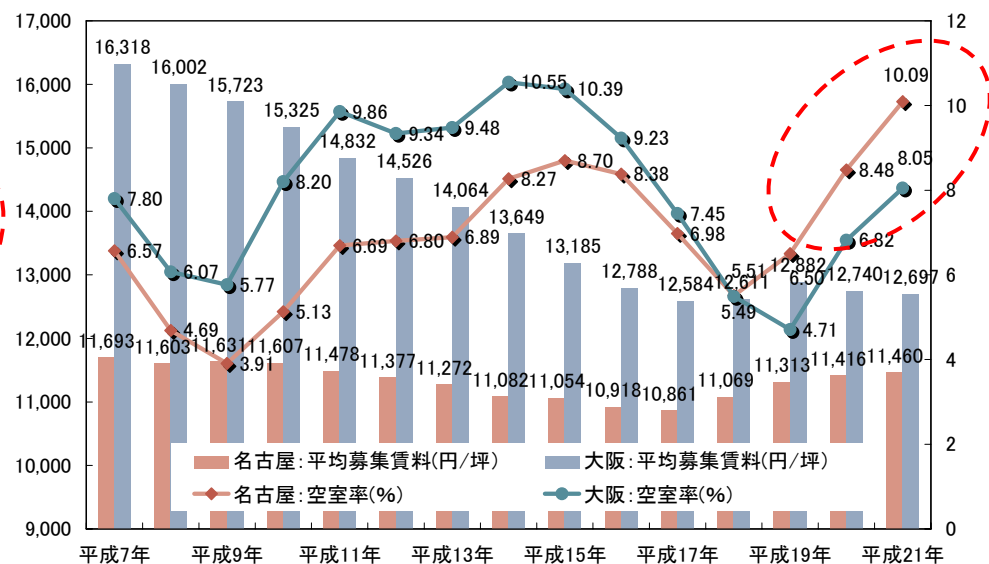
# オフィスビル賃貸マーケットの現状 <3大都市圏>

- **東京圏** : 景気動向の悪化を受け、エリアを問わず賃料相場は弱含みで推移。  
(空室率:6.05%) 空室率も引き続き上昇。需給の均衡点である5%を越え、先行き不透明感が強まる。
- **大阪圏** : 依然として新規供給が続いており、募集面積は大幅に増加。空室率も上昇中。  
(空室率:8.05%) 一部の新築物件は順調に推移しているものの、既存物件では解約・縮小が相次ぐ。
- **名古屋圏** : 大型供給が続いたことにより需給バランスが崩れており、今後さらに厳しくなる見通し。  
(空室率:10.09%) 空室在庫は大幅に増加傾向で、空室率は10%を超えた。

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21年4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、心齋橋・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、栄地区及びびの内地地区をいいます。

(\*5)上記の各表のデータは各年12月末日現在の数値を使用していますが、平成21年は3月末現在の数値を使用しています。

# オフィスの内部成長実績 <賃料増額事例>

- 東京圏においては、第6期に新規入居、もしくは、契約更新を迎えた面積のうち、60.8%の区画で賃料が従前の契約よりも上昇
  - 新規契約賃料の伸びはやや鈍化したものの、継続賃料の伸びは上昇が継続。マーケット環境が悪化する中で、ニーズを捉えて着実な内部成長を実現。

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

	第3期 (平成19年8月期)	第4期 (平成20年2月期)	第5期 (平成20年8月期)	第6期 (平成21年2月期)
対象契約面積 <sup>(注1)</sup>	約8,700坪	約6,700坪	約14,600坪	約8,400坪
賃料増額に至った面積 <sup>(注2)</sup>	約6,100坪	約5,500坪	約11,300坪	約5,100坪
	対象契約面積の <b>70.4%で 増額</b>	対象契約面積の <b>83.0%で 増額</b>	対象契約面積の <b>77.5%で 増額</b>	対象契約面積の <b>60.8%で 増額</b>
賃料上昇額 <sup>(注3)</sup>	約 <b>940</b> 万円/月	約 <b>1,150</b> 万円/月	約 <b>2,150</b> 万円/月	約 <b>852</b> 万円/月
うち、新規賃料の平均上昇率	約21%	約25.6%	約16.1%	約9.2%
うち、継続賃料の平均上昇率	約7%	約8.8%	約11.3%	約8.2%

(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



# 主要な商業施設の状況

- ▶ 心齋橋OPA本館：賃料増額につきテナントと合意
- ▶ ニトリ横浜狩場インター店（旧ケーヨーD2狩場インター店）：前テナントと賃貸借契約の中途解約に合意。  
株式会社ニトリと新たに賃貸借契約を締結（2009年3月）

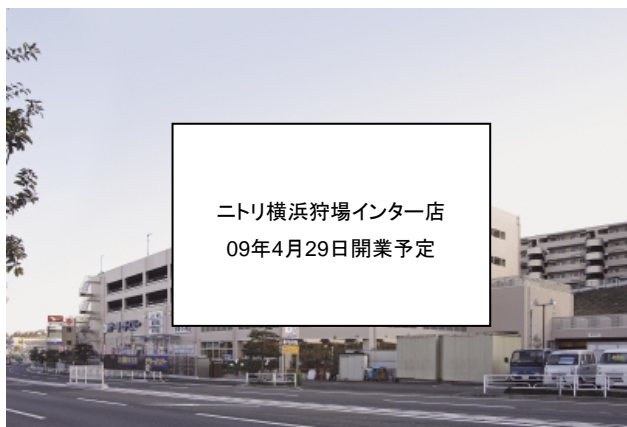
## Retail A-1 心齋橋OPA本館



### 物件概要（心齋橋OPA本館）

所在地	大阪府大阪市中央区西心齋橋1丁目4番3号
類型	中心市街地型商業施設
敷地面積	2,430.23㎡
延床面積	25,865.61㎡
構造・規模	S・RC B3/12F
建築時期	1994年11月18日
取得価格	318億円

## Retail C-2 ニトリ横浜狩場インター店



### 物件概要（ニトリ横浜狩場インター店）

所在地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1、他
類型	都市周辺型単一商業施設
敷地面積	7,093.66 m <sup>2</sup>
延床面積	10,628.44 m <sup>2</sup>
構造・規模	S 5F
建築時期	2007年9月26日
取得価格	43億円

### テナント企業の概要

商号	株式会社ニトリ
本社所在地	札幌市手稲区新寒6条1丁目5-80
代表者	代表取締役社長 似鳥 昭雄
資本金	129億28百万円（2008年度2月期）
売上高	2,172億29百万円（2008年度2月期）
事業内容	家具・インテリア・ホームファニッシング商品の企画販売、新築住宅のコーディネート、海外直輸入品・海外開発商品の販売、広告・宣伝事業
株式	東京証券取引所一部上場 札幌証券取引所上場



# 物件売却の実績

- ポートフォリオの最適化および有利子負債の圧縮を目的として物件売却を実施
- ポートフォリオの中で比較的小規模な物件を売却

## 第6期売却



丸石新橋ビル	
取得価格	1,120百万円
期末算定価格	1,330百万円
売却価格	1,010百万円
売却損益	▲155百万円
CAPレート	6.4%
譲渡先	オーエス株式会社
所在地	東京都港区
建築時期	平成7年3月

パシフィックマークス内神田	
取得価格	2,060百万円
期末算定価格	2,600百万円
売却価格	2,250百万円
売却損益	106百万円
CAPレート	5.5%
譲渡先	オーエス株式会社
所在地	東京都千代田区
建築時期	平成6年4月

天神吉田ビル	
取得価格	1,120百万円
期末算定価格	1,190百万円
売却価格	690百万円
売却損益	▲525百万円
CAPレート	7.4%
譲渡先	個人
所在地	福岡県福岡市
建築時期	平成5年12月

## 第7期売却



アーバンスクエア八重洲ビル	
取得価格	2,200百万円
期末算定価格	3,280百万円
売却価格	2,550百万円
売却損益	218百万円(予定)
CAPレート	5.0%
譲渡先	事業会社(国内)
所在地	東京都中央区
建築時期	平成5年11月

(注1) 期末算定価格は、売却の直前期末の数値を記載しています。

(注2) CAPレートは、第5期および第6期の実績をもとに、(賃貸事業損益+減価償却費)÷運用日数×365÷売却価格 で計算しています。

## Section 2-2

### 運用実績 (ポートフォリオデータ)

# ポートフォリオ一覧 <平成21年3月末日時点の保有資産>

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 (百万円)	投資比率 (%)	2009年2月末	
								帳簿価格 (百万円)	稼働率(%)
中心市街地 (34物件) 216,718百万円	オフィスビル (28物件) 170,653百万円	東京圏 (22物件) 132,975百万円	OfficeA-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	7.26%	19,046	100.0%
			OfficeA-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	6.05%	15,604	91.6%
			OfficeA-3	パシフィックマークス築地	東京都中央区	11,100	4.45%	11,459	100.0%
			OfficeA-4	パシフィックマークス月島	東京都中央区	8,080	3.24%	8,178	67.1%
			OfficeA-5	パシフィックマークス西新宿	東京都新宿区	7,680	3.08%	8,045	93.4%
			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	2.85%	7,098	100.0%
			OfficeA-7	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	4,700	1.88%	4,726	100.0%
			OfficeA-8	大森シティビル	東京都大田区	3,920	1.57%	3,887	100.0%
			OfficeA-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.36%	3,503	100.0%
			OfficeA-10	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	3,050	1.22%	3,153	100.0%
			OfficeA-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	1.02%	2,636	100.0%
			OfficeA-12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	2,450	0.98%	2,470	94.4%
		OfficeA-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	0.69%	1,721	75.9%	
		OfficeA-16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	1,700	0.68%	1,652	78.4%	
		OfficeA-22	パシフィックマークス新川	東京都中央区	3,540	1.42%	3,575	100.0%	
		OfficeA-24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	2,008	0.80%	2,093	100.0%	
		OfficeA-25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	15,100	6.05%	15,705	93.9%	
		OfficeA-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,242	2.90%	7,502	100.0%	
		OfficeA-27	リーラヒジリザカ	東京都港区	4,300	1.72%	4,483	100.0%	
		OfficeA-28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	3,050	1.22%	3,175	88.7%	
		OfficeA-29	大塚HTビル	東京都豊島区	2,000	0.80%	2,083	100.0%	
		OfficeA-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区	5,100	2.04%	5,332	88.1%	
		OfficeB-1	パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	8,950	3.59%	8,822	94.7%	
		OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	5,573	2.23%	5,811	92.1%	
		OfficeB-3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋	5,180	2.08%	5,325	95.1%	
		OfficeB-4	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	14,500	5.81%	15,329	97.4%	
		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	0.90%	2,249	96.7%	
		OfficeC-2	新札幌センタービル	北海道札幌市	1,225	0.49%	1,233	100.0%	
		OfficeB-1	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	2,250	0.90%	2,249	96.7%	
		OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	5,573	2.23%	5,811	92.1%	
OfficeB-3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋	5,180	2.08%	5,325	95.1%			
OfficeB-4	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	14,500	5.81%	15,329	97.4%			
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	0.90%	2,249	96.7%			
OfficeC-2	新札幌センタービル	北海道札幌市	1,225	0.49%	1,233	100.0%			
RetailA-1	心齋橋OPA本館	大阪府大阪市	31,800	12.75%	32,767	100.0%			
RetailA-2	心齋橋OPAきれい館	大阪府大阪市	3,500	1.40%	3,602	100.0%			
RetailA-3	パシフィック天神	福岡県福岡市	3,700	1.48%	3,680	65.3%			
RetailA-4	アルポーレ天神	福岡県福岡市	1,440	0.58%	1,452	100.0%			
RetailA-6	アルポーレ神宮前	東京都渋谷区	2,525	1.01%	2,625	100.0%			
RetailA-7	アルポーレ仙台	宮城県仙台市	3,100	1.24%	3,199	100.0%			
RetailB-1	モラージュ柏	千葉県柏市	17,310	6.94%	17,696	97.2%			
RetailB-2	ベルファ宇治	京都府宇治市	3,200	1.28%	3,180	85.6%			
RetailC-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850	3.15%	8,075	100.0%			
RetailC-2	ニトリ横浜狩場インター店(注1)	神奈川県横浜市	4,395	1.76%	4,534	100.0%			
合計			38物件		—	249,473	100%	256,726	—

## 物件数

オフィス	28 物件
商業施設	10 物件
合計	38 物件

## 稼働率(注2)

オフィス	94.8%
商業施設	97.3%
合計	96.0%

## ポートフォリオPML

3.86%

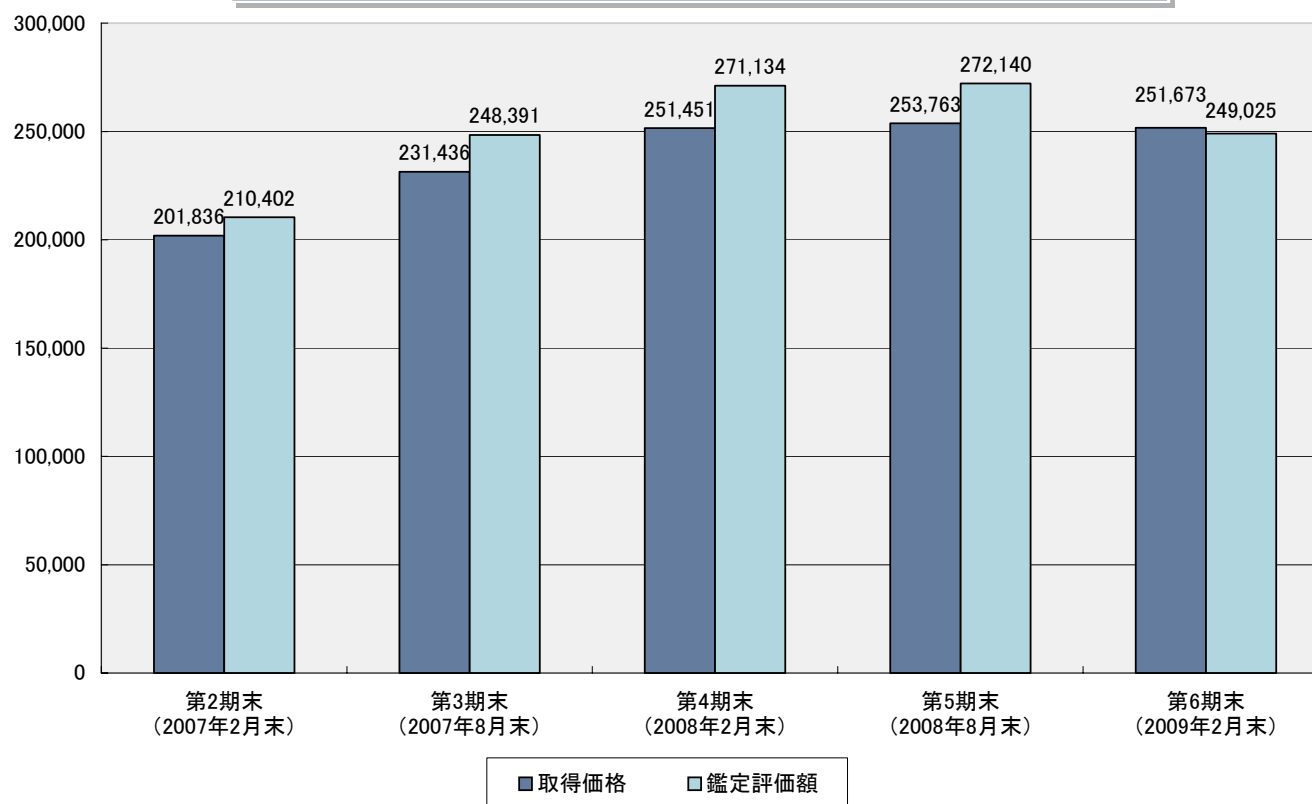
(注1)平成21年3月17日付で名称変更しました。

(注2)稼働率は平成21年2月末日時点での数値で、本投資法人が同時点で保有していた39物件を対象としています。

# 鑑定評価額の状況

- 第6期末時点での鑑定評価額と取得価格の差額は▲2,648百万円。
- 第6期末保有39物件の鑑定評価額は、第5期末時点と比較して▲20,265百万円(注)。  
・この主な要因は、鑑定評価における還元利回りの上昇によるもの。

鑑定評価額と取得価格の推移(単位:百万円)



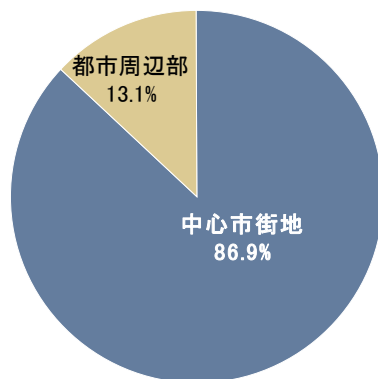
(注)以下の通り、第6期中のモラージュ柏増床および3物件売却を考慮して比較しています。

272,140百万円 第5期末(42物件)  
 +2,270百万円 モラージュ柏 増床部分  
 ▲5,120百万円 売却3物件  
 269,290百万円  
 ↑  
 ▲20,265百万円 差額  
 ↓  
 249,025百万円 第6期末(39物件)

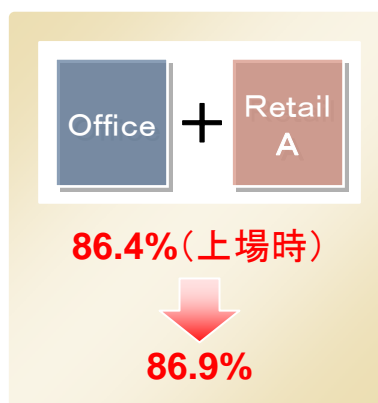
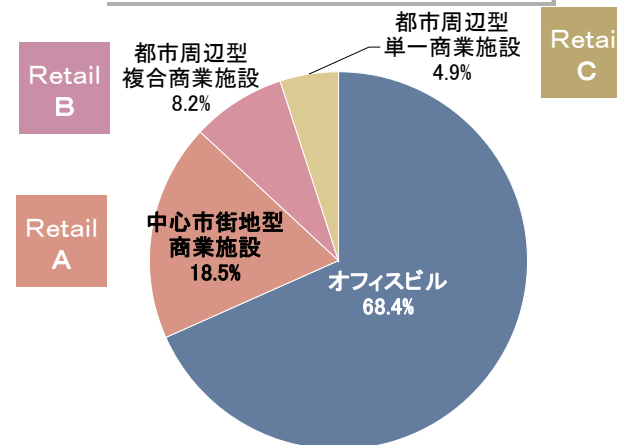
# ポートフォリオの分散状況 <エリア別・用途別> (平成21年3月末時点)

- 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

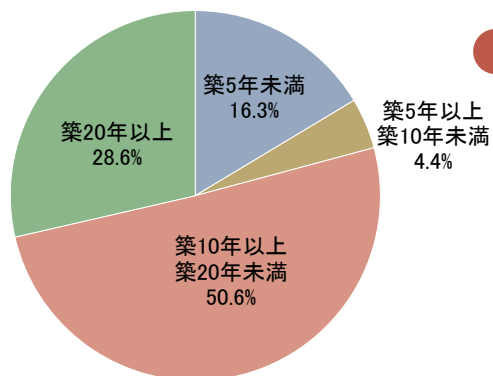
## エリア別分散



## 用途別分散



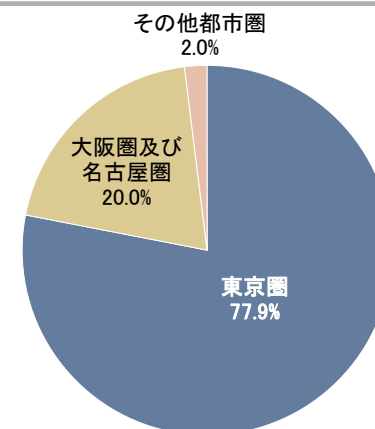
## 築年数別分散



加重平均築年数

15.9年

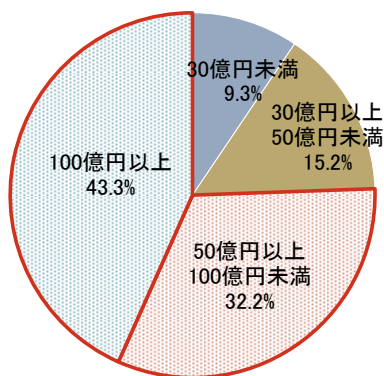
## 地域別分散(オフィスビル)



# ポートフォリオの分散状況 <規模別> (平成21年3月末時点)

- 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)



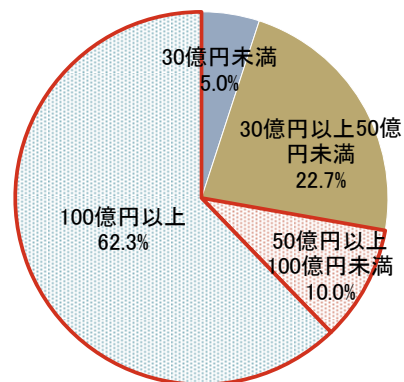
50億円以上

**75.5%**  
(70.1%)

平均

**60.9億円**  
(47.7億円)

## 規模別分散(商業施設)



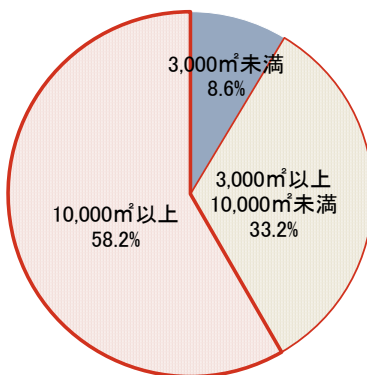
50億円以上

**72.3%**

平均

**78.8億円**

## 規模別分散(オフィスビル) <延床面積>



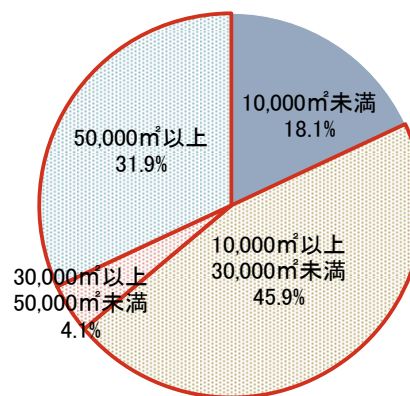
3,000㎡以上

**91.4%**  
(92.6%)

平均

**9,034 ㎡**  
(7,556 ㎡)

## 規模別分散(商業施設) <延床面積>



10,000㎡以上

**81.9%**

平均

**19,808 ㎡**

(注) 括弧内はIPO時の数値

## Section 2-3

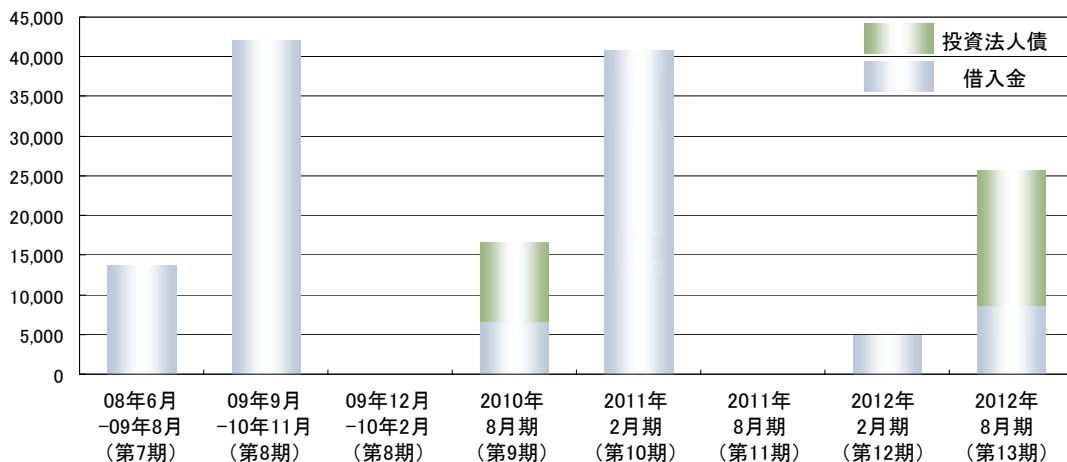
# 運用実績 (リファイナンスの状況)



# 有利子負債の状況(1)

- 2009年3月に返済期を迎えた借入金(合計158億円)のリファイナンスを実施。
  - ・期間3ヶ月での借換え(合計137億円)
  - ・従前のバンクフォーメーションを維持し、6金融機関との間で借換えを実施

返済期限の分散状況(単位:百万円)



## 担保設定の状況

- 第7期中に根抵当権の本登記を実施予定。
- 金融機関との関係の一層の向上、借入交渉の円滑化を期待。

発行体格付けの  
見直し  
(08年10月)

根抵当権の  
仮登記  
(08年12月)

根抵当権の  
本登記  
(09年3月)

金融機関別貸出残高(単位:百万円)

	08年12月末	09年3月末	割合	増減
三井住友銀行	33,900	32,656	22.7%	-1,244
あおぞら銀行	14,800	14,133	9.8%	-667
農林中央金庫	10,000	9,633	6.7%	-367
住友信託銀行	9,000	8,669	6.0%	-331
三菱東京UFJ銀行	8,500	7,858	5.5%	-642
新生銀行	8,000	7,624	5.3%	-376
中央三井信託銀行	7,700	7,417	5.2%	-283
三菱UFJ信託銀行	8,000	7,377	5.1%	-623
みずほコーポレート銀行	6,000	5,450	3.8%	-550
大同生命保険	4,000	3,853	2.7%	-147
日本政策投資銀行	3,000	2,889	2.0%	-111
りそな銀行	3,000	2,889	2.0%	-111
地銀	1,500	1,444	1.0%	-56
三井住友海上火災保険	1,000	963	0.7%	-37
損害保険ジャパン	1,000	963	0.7%	-37
JA共済連	1,000	963	0.7%	-37
あいおい損保	1,000	963	0.7%	-37
全国信用協同組合連合会	2,000	926	0.6%	-1,074
第1回債	10,000	10,000	7.0%	0
第2回債	17,000	17,000	11.8%	0
合計	150,400	143,679	100.0%	-6,721

## 有利子負債の状況(2)

- 自助努力による財務健全性の維持に引き続き注力
- 金融機関との良好なリレーシヨンの継続
- 次回のリファイナンスは2009年6月(残高:137億円)

### 09年3月31日時点の状況

借入金	残高(百万円)		金利	変動リスクヘッジ			返済期日		
				スプレッド	適用利率		借入期間	残存年限	
タームローンC	36,606	(25.5%)	変動	3M Tibor+55bp	1.2217%	キャップ購入	2009年9月	短期	0.49年
タームローンD	3,371	(2.3%)	変動	3M Tibor+55bp	1.2217%	キャップ購入	2009年9月	短期	0.49年
タームローンE	2,119	(1.5%)	変動	3M Tibor+55bp	1.2217%	キャップ購入	2009年9月	短期	0.49年
タームローンF-a	4,816	(3.4%)	変動	3M Tibor+65bp	2.3400%	金利スワップ	2012年3月	長期	3.00年
タームローンF-b	1,926	(1.3%)	固定	5Y Swap+65bp	2.0200%	-	2012年3月	長期	3.00年
タームローンG	1,926	(1.3%)	固定	5Y Swap+55bp	2.2575%	-	2012年6月	長期	3.24年
タームローンJ	12,523	(8.7%)	変動	3M Tibor+55bp	1.7690%	金利スワップ	2010年9月	長期	1.49年
タームローンK	1,926	(1.3%)	固定	4Y Swap+64bp	1.9813%	-	2011年9月	長期	2.49年
タームローンL	963	(0.7%)	固定	4Y Swap+62bp	1.9675%	-	2011年9月	長期	2.49年
タームローンN	1,926	(1.3%)	変動	3M Tibor+55bp	1.2217%	キャップ購入	2010年9月	長期	1.49年
タームローンO	3,178	(2.2%)	変動	3M Tibor+55bp	1.2183%	キャップ購入	2010年11月	長期	1.67年
タームローンQ	1,926	(1.3%)	固定	3.2 Swap+79bp	2.1067%	-	2011年9月	長期	2.42年
タームローンR	13,968	(9.7%)	変動	6M Tibor+90bp	1.6392%	-	2010年9月	長期	1.42年
タームローンS	6,646	(4.6%)	変動	1M Tibor+80bp	1.3625%	-	2010年4月	長期	1.00年
タームローンT	6,261	(4.4%)	変動	6M Tibor+80bp	1.7175%	-	2010年10月	長期	1.50年
タームローンU	2,889	(2.0%)	変動	6M Tibor+90bp	1.6392%	-	2010年9月	長期	1.42年
タームローンV	3,524	(2.5%)	変動	1M Tibor+150bp	2.0675%	-	2009年6月	短期	0.25年
タームローンW	3,524	(2.5%)	変動	1M Tibor+150bp	2.0675%	-	2009年6月	短期	0.25年
タームローンX	3,524	(2.5%)	変動	1M Tibor+150bp	2.0675%	-	2009年6月	短期	0.25年
タームローンY	1,321	(0.9%)	変動	1M Tibor+150bp	2.0675%	-	2009年6月	短期	0.25年
タームローンZ	881	(0.6%)	変動	1M Tibor+150bp	2.0675%	-	2009年6月	短期	0.25年
タームローン27	926	(0.6%)	変動	1M Tibor+150bp	2.0675%	-	2009年6月	短期	0.25年
投資法人債(第1回)	10,000	(7.0%)	固定	-	1.5200%	-	2010年4月	長期	1.04年
投資法人債(第2回)	17,000	(11.8%)	固定	-	1.9600%	-	2012年4月	長期	3.04年
	<b>143,679</b>				<b>1.6242%</b>				<b>1.33年</b>

保有物件総額(百万円)	249,473
有利子負債比率 <sup>(1)</sup>	56.7%
長期負債比率	61.2%
固定負債比率 <sup>(2)</sup>	69.7%
レンダー数	19社

タームローンIリファイナンス

\*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±[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 (2009年2月末時点の数値です。)

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

\*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、6,523百万円と6,000百万円に関して、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

### 第7期、第8期の見通し

# 今後の見通し

## 現状の認識

### 不動産売買市場

- 物件購買余力のある投資家は限定的、かつその要求利回りは高い
- 鑑定価格は全体的に下落基調
- 私募ファンド等の物件が売買市場にリリースされる可能性

### 不動産賃貸市場

- 景気低迷による消費低迷
- 業績悪化によるテナント企業の業容縮小、事務所撤退等のリストラ
- 都心オフィスビルの空室率は5%を突破し、賃料相場は弱含みで推移

### 金融市場

- 金融機関による貸出姿勢の厳格化
- スポンサークレジットへの関心の高まり
- 投資口価格の低迷により、エクイティファイナンスの実施は困難

## 今後の課題と対応

### 外部成長

- 物件取得: 新規取得は当面の間は行わない
- 物件売却: 相対交渉で有利な条件での売却の実施

### 内部成長

- 柔軟なリーシング実施によるテナントの確保、空室期間の短縮
- 既存テナントとのリレーション強化による稼働率の維持

### 財務戦略

- 新スポンサー獲得によるクレジットの回復が急務
- バンクフォーメーションの維持
- 従来以上に保守的な財務運営

# 第7期の業績予想

	第7期予想 (平成21年3月1日～平成21年8月31日)		差異
	平成20年10月15日発表	平成21年4月14日発表	
実質運用日数	184日	184日	
営業収益	8,726百万円	8,497百万円	▲229百万円
営業利益	4,558百万円	4,334百万円	▲224百万円
経常利益	2,924百万円	1,827百万円	▲1,097百万円
当期純利益	2,924百万円	1,827百万円	▲1,097百万円
1口当たり分配金	11,360円	7,100円	▲4,260円

## 主な変動要因

物件売却益: +218百万円  
 中途解約違約金の收受: +176百万円  
 4物件売却による減収: ▲252百万円  
 その他物件による減収: ▲370百万円

担保設定費用(本登記) : ▲621百万円  
 支払利息・ファイナンスコスト増加:  
 ▲223百万円

注: 表示単位未満は切り捨てにした数字を記載しています。

:「+」は配当金に対してプラス要因  
 「▲」は配当金に対してマイナス要因となります。

## 前提条件

- 平成21年4月14日時点で本投資法人が保有している38物件を前提としております。
- 平成21年2月28日現在の発行済投資口数は257,400口です。

# 第8期の業績予想

	第7期予想 (平成21年3月1日～平成21年8月31日)	第8期予想 (平成21年9月1日～平成22年2月28日)	差異
実質運用日数	184日	181日	
営業収益	8,497百万円	8,114百万円	▲383百万円
営業利益	4,334百万円	3,902百万円	▲432百万円
経常利益	1,827百万円	1,930百万円	+103百万円
当期純利益	1,827百万円	1,930百万円	+103百万円
1口当たり分配金	7,100円	7,500円	+400円

## 主な変動要因

違約金・売却益の減少: ▲394百万円

公租公課の増加: ▲180百万円

販売費・一般管理費の減少: +89百万円

担保設定費用の減少: +621百万円

支払利息・ファイナンスコスト増  
: ▲93百万円

注: 表示単位未満は切り捨てにした数字を記載しています。

:「+」は配当金に対してプラス要因

「▲」は配当金に対してマイナス要因となります。

## 前提条件

- 平成21年4月14日時点で本投資法人が保有している38物件を前提としております。
- 平成21年2月28日現在の発行済投資口数は257,400口です。

## Appendix A

### 第6期決算関連データ

# 損益計算書

(単位:千円)

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



## 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成20年8月31日現在)	当期 (平成21年2月28日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,875,347	4,744,920
信託現金及び信託預金	16,747,581	16,276,623
営業未収入金	192,290	160,676
有価証券	5,009,957	3,109,986
前払費用	249,556	497,926
デリバティブ債権	—	1,868
繰延税金資産	3,320	48,850
その他	11,106	9,083
流動資産合計	32,089,159	24,849,936
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,386,121	9,415,787
減価償却累計額	△349,730	△454,193
建物(純額)	9,036,391	8,961,593
建物附属設備	2,966,044	3,004,465
減価償却累計額	△284,270	△378,610
建物附属設備(純額)	2,681,773	2,625,855
構築物	158,173	162,391
減価償却累計額	△10,921	△14,125
構築物(純額)	147,252	148,265
機械及び装置	3,275	3,275
減価償却累計額	△212	△398
機械及び装置(純額)	3,063	2,877
工具、器具及び備品	14,908	18,179
減価償却累計額	△1,087	△2,353
工具、器具及び備品(純額)	13,820	15,825
土地	39,603,991	39,603,991
建設仮勘定	—	5,932
信託建物	33,302,224	33,707,487
減価償却累計額	△1,416,443	△1,786,611
信託建物(純額)	31,885,781	31,920,876
信託建物附属設備	11,738,969	12,619,350
減価償却累計額	△1,229,182	△1,568,929
信託建物附属設備(純額)	10,509,786	11,050,421
信託構築物	520,802	571,381
減価償却累計額	△24,736	△31,510
信託構築物(純額)	496,066	539,870
信託機械及び装置	551,517	521,410
減価償却累計額	△62,404	△75,077
信託機械及び装置(純額)	489,113	446,333
信託工具、器具及び備品	33,364	45,046
減価償却累計額	△3,231	△5,957
信託工具、器具及び備品(純額)	30,132	39,088
信託土地	165,164,729	161,765,558
有形固定資産合計	260,061,902	257,126,490
無形固定資産		
借地権	1,839,965	1,839,965
その他	1,469	1,384
無形固定資産合計	1,841,435	1,841,349
投資その他の資産		
敷金及び保証金	84,649	84,649
長期前払費用	119,457	224,345
長期前払消費税等	3,308	2,829
修繕積立金	12,569	—
繰延税金資産	141,879	104,182
その他	—	25,925
投資その他の資産合計	361,864	441,932
固定資産合計	262,265,202	259,409,773
繰延資産		
創立費	27,260	21,620
投資法人債発行費	90,486	73,075
繰延資産合計	117,746	94,695
資産合計	294,472,108	284,354,405

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成20年8月31日現在)	当期 (平成21年2月28日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,041,765	481,198
短期借入金	14,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	33,500,000	58,852,130
未払金	52,233	90,118
未払費用	932,196	820,769
未払法人税等	1,821	2,598
未払消費税等	55,878	126,393
前受金	1,263,136	1,197,534
預り金	1,887	4,381
その他	774,759	903,708
流動負債合計	52,123,678	62,478,834
固定負債		
投資法人債	27,000,000	27,000,000
長期借入金	76,000,000	61,784,961
預り敷金及び保証金	6,462,765	2,435,155
信託預り敷金及び保証金	12,096,640	11,529,377
デリバティブ債務	167,841	243,285
固定負債合計	121,727,246	102,992,779
負債合計	173,850,925	165,471,614
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	116,753,060	116,753,060
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,088,389	2,341,579
剰余金合計	4,088,389	2,341,579
投資主資本合計	120,841,449	119,094,639
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
繰延ヘッジ損益	△220,266	△211,848
評価・換算差額等合計	△220,266	△211,848
純資産合計	120,621,183	118,882,791
負債純資産合計	294,472,108	284,354,405



# 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

(単位:千円)

	前期 (自平成20年3月1日 至平成20年8月31日)	当期 (自平成20年9月1日 至平成21年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,097,029	2,337,896
減価償却費	979,123	1,019,507
創立費償却	5,640	5,640
融資関連費用	244,138	262,155
投資法人債発行費償却	17,410	17,410
受取利息	△58,466	△33,263
支払利息	1,079,037	1,116,124
固定資産除却損	27,741	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	△42,418	31,614
前払費用の増減額(△は増加)	△36,505	△48,363
営業未払金の増減額(△は減少)	402,821	△560,566
未払金の増減額(△は減少)	3,258	36,032
未払費用の増減額(△は減少)	75,150	△205,530
未払消費税等の増減額(△は減少)	44,767	70,514
前受金の増減額(△は減少)	23,228	△65,602
預り金の増減額(△は減少)	△7,961	2,494
有形固定資産の売却による減少額	—	1,176,010
信託有形固定資産の売却による減少額	3,086,330	3,277,902
長期前払費用の支払額	△7,591	△567,050
長期前払消費税等の増減額(△は増加)	△653	—
デリバティブ債権の増減額(△は増加)	104,671	87,809
その他	4,669	△586
小計	10,041,420	7,960,149
利息の受取額	54,293	37,366
利息の支払額	△1,073,760	△1,022,020
法人税等の支払額	△718	△6,112
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,021,235	6,969,383
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の売却による収入	2,510,000	5,000,000
有価証券の取得による支出	△5,009,941	△1,500,000
有形固定資産の取得による支出	△5,447,297	△81,507
信託有形固定資産の取得による支出	△950,372	△2,456,416
預り敷金及び保証金の収入	316,549	111,144
預り敷金及び保証金の支出	△41,954	△4,322,720
信託預り敷金及び保証金の収入	367,432	362,081
信託預り敷金及び保証金の支出	△331,343	△620,653
修繕積立金の支出	△7,683	—
その他	—	△13,356
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,594,611	△3,521,428
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△14,500,000
長期借入れによる収入	2,000,000	30,900,000
長期借入金の返済による支出	—	△19,762,908
分配金の支払額	△3,537,270	△4,086,431
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,037,270	△7,449,339
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,610,646	△4,001,384
現金及び現金同等物の期首残高	28,233,574	26,622,928
現金及び現金同等物の期末残高	26,622,928	22,621,543

## 金銭の分配に係る計算書

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

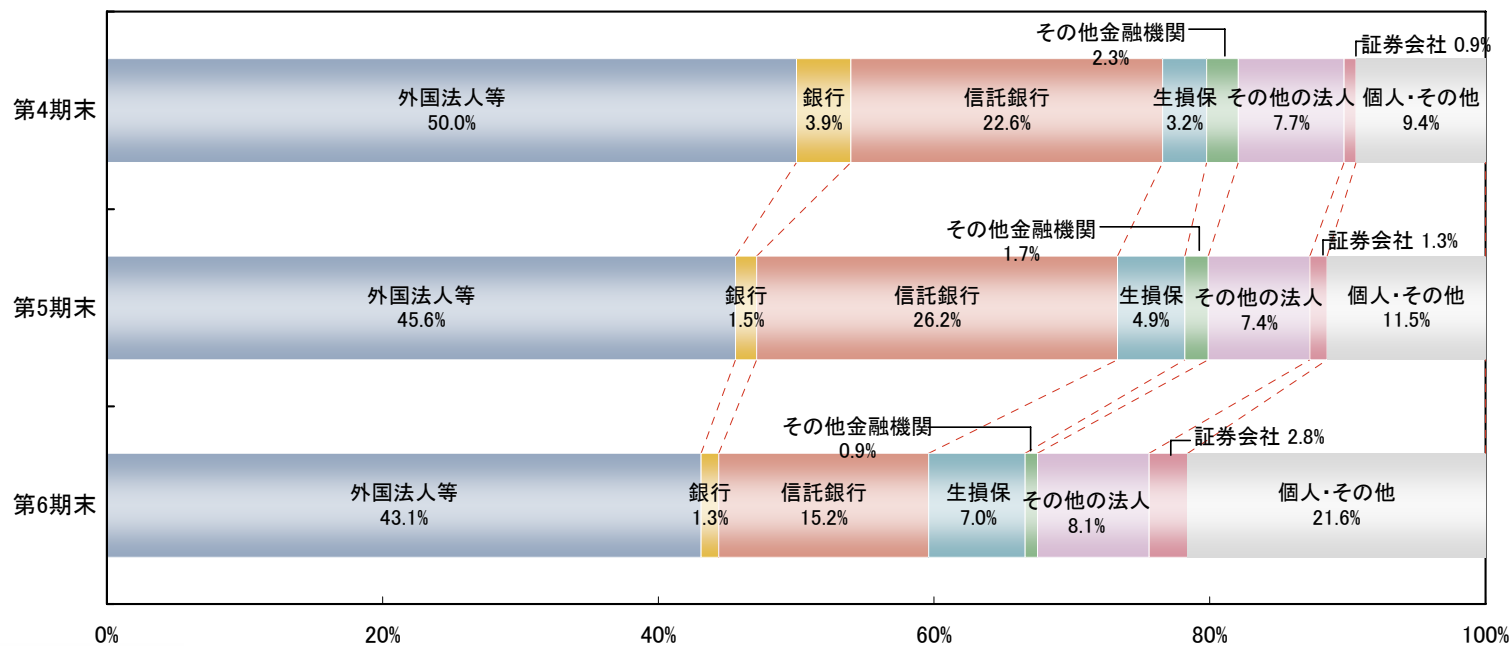
項目	第6期 自平成20年9月1日 至平成21年2月28日	備考
当期運用日数	181日	
総資産経常利益率 (年換算)	0.8% 1.6%	経常利益金額÷[(期首総資産+期末総資産)÷2] ×100(※)
自己資本利益率 (年換算)	2.0% 3.9%	当期純利益金額÷[(期首純資産+期末純資産)÷2] ×100(※)
当期減価償却費	1,019百万円	
当期資本的支出額	265百万円	
賃貸NOI (Net Operating Income)	5,971百万円	賃貸事業収入－賃貸事業費用+当期減価償却費
FFO (Funds from Operation)	4,216百万円	当期純利益金額+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	4.26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	51.9%	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。

# 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6期末				第5期末			
	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	110,971	43.1%	147	1.3%	117,369	45.6%	175	1.8%
金融機関	62,782	24.4%	31	0.3%	88,236	34.3%	55	0.6%
銀行	3,259	1.3%	5	0.0%	3,945	1.5%	9	0.1%
信託銀行	39,217	15.2%	7	0.1%	67,395	26.2%	8	0.1%
生損保	17,997	7.0%	2	0.0%	12,555	4.9%	8	0.1%
その他金融機関	2,309	0.9%	17	0.1%	4,341	1.7%	30	0.3%
その他の法人	20,878	8.1%	184	1.6%	19,006	7.4%	178	1.8%
証券会社	7,160	2.8%	27	0.2%	3,225	1.3%	21	0.2%
個人・その他	55,609	21.6%	11,371	96.7%	29,564	11.5%	9,253	95.6%
合計	257,400	100.0%	11,760	100.0%	257,400	100.0%	9,682	100.0%



## 投資主の状況②

### 上位投資主の状況(第6期末)

	投資主名	保有する 投資口数	比率
1	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	21,954	8.52%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	20,135	7.82%
3	富士火災海上保険株式会社	17,976	6.98%
4	ドイチェバンクアーゲー・ロンドン・ピー・ビー・ノントリー・クライアントツ613	14,684	5.70%
5	パシフィックホールディングス株式会社	12,400	4.81%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,631	3.35%
7	クレディスイスセキュリティーズヨーロッパリミテッド・ピー・ビー・セクイントノントリー・クライアント	8,412	3.26%
8	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	7,009	2.72%
9	ノーザントラストカンパニー(エイブイエフシー)サブアカウントブリテイッシュクライアント	6,500	2.52%
10	パークレイズキャピタルセキュリティーズロンドンケイマンクライアント	6,139	2.38%
11	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	5,130	1.99%
12	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,801	1.86%
13	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,930	1.52%
14	クレディスイスヨーロッパ・ピー・ビー・セクアイエヌティリー・クライアント	3,729	1.44%
15	立花証券株式会社	3,635	1.41%
16	ノーザントラストカンパニー(エイブイエフシー)サブアカウントアメリカンクライアント	3,183	1.23%
17	ビー・エヌ・ピー・パリバ・セキュリティーズ(ジャパン)リミテッド	1,980	0.76%
18	株式会社沖縄海邦銀行	1,960	0.76%
19	シービーロンドンエスエルティーエムリミテッド	1,913	0.74%
20	ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドンエスエルオムニバスアカウント	1,890	0.73%
合 計		155,991	60.60%

#### (参考)大量保有報告書の状況

提出者又は共同保有社名	提出日	投資口数(口)	保有割合
富士火災海上保険株式会社	2009/03/23	8,137	3.16%
タワー投資顧問株式会社	2009/03/12	35,107	13.64%
タワー投資顧問株式会社	2009/03/06	30,547	11.87%
富士火災海上保険株式会社	2009/03/06	16,806	6.53%

(注)2009年2月末以降、4月10日提出分まで

# 期末評価額等の状況 <平成21年2月末日時点の取得資産>

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 (百万円)	投資比率 (%)	第6期末評価額			第5期末評価額			
								評価額 (百万円)	第5期末との差額 (百万円)	第5期末との 変動率	評価額 (百万円)	第4期末との差額 (百万円)	第4期末との 変動率	
中心市街地	オフィスビル	東京圏	OfficeA-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	7.19%	18,000	-1,100	-5.8%	19,100	100	0.5%	
			OfficeA-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	6.00%	17,270	-930	-5.1%	18,200	800	4.6%	
			OfficeA-3	パシフィックマークス築地	東京都中央区	11,100	4.41%	10,900	-800	-6.8%	11,700	0	0.0%	
			OfficeA-4	パシフィックマークス月島	東京都中央区	8,080	3.21%	9,080	-870	-8.7%	9,950	280	2.9%	
			OfficeA-5	パシフィックマークス西新宿	東京都新宿区	7,680	3.05%	9,020	-1,380	-13.3%	10,400	100	1.0%	
			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	2.83%	8,970	-390	-4.2%	9,360	160	1.7%	
			OfficeA-7	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	4,700	1.87%	5,720	-260	-4.3%	5,980	0	0.0%	
			OfficeA-8	大森シティビル	東京都大田区	3,920	1.56%	4,520	-300	-6.2%	4,820	80	1.7%	
			OfficeA-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.34%	3,630	-60	-1.6%	3,690	0	0.0%	
			OfficeA-10	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	3,050	1.21%	2,960	-210	-6.6%	3,170	-40	-1.2%	
			OfficeA-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	1.01%	2,560	-120	-4.5%	2,680	10	0.4%	
			OfficeA-12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	2,450	0.97%	2,760	-100	-3.5%	2,860	120	4.4%	
			OfficeA-13	アーバンスクエア八重洲ビル(注1)	東京都中央区	2,200	0.87%	3,050	-230	-7.0%	3,280	0	0.0%	
			OfficeA-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	0.68%	1,550	-160	-9.4%	1,710	-60	-3.4%	
			OfficeA-16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	1,700	0.68%	2,110	-270	-11.3%	2,380	10	0.4%	
			OfficeA-22	パシフィックマークス新川	東京都中央区	3,540	1.41%	3,810	-160	-4.0%	3,970	80	2.1%	
			OfficeA-24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	2,008	0.80%	2,170	-130	-5.7%	2,300	0	0.0%	
			OfficeA-25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	15,100	6.00%	13,000	-1,100	-7.8%	14,100	-200	-1.4%	
			OfficeA-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,242	2.88%	7,140	-270	-3.6%	7,410	19	0.3%	
			OfficeA-27	リーラビジリザカ	東京都港区	4,300	1.71%	4,130	-220	-5.1%	4,350	0	0.0%	
			OfficeA-28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	3,050	1.21%	2,340	-590	-20.1%	2,930	0	0.0%	
			OfficeA-29	大塚HTビル	東京都豊島区	2,000	0.79%	1,840	-190	-9.4%	2,030	0	0.0%	
			OfficeA-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区	5,100	2.03%	4,330	-530	-10.9%	4,860	20	0.4%	
			OfficeB-1	パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	8,950	3.56%	10,500	-1,000	-8.7%	11,500	100	0.9%	
			OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	5,573	2.21%	5,860	-290	-4.7%	6,150	26	0.4%	
			OfficeB-3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	5,180	2.06%	4,550	-690	-13.2%	5,240	0	0.0%	
			OfficeB-4	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	14,500	5.76%	14,300	-900	-5.9%	15,200	0	0.0%	
			OfficeC-1	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	OfficeC-1	2,250	0.89%	2,310	-140	-5.7%	2,450	30	1.2%
						OfficeC-2	新札幌センタービル	北海道札幌市	1,225	0.49%	1,170	-110	-8.6%	1,280
			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	12.64%	30,400	-1,700	-5.3%	32,100
RetailA-2	心齋橋OPAきれい館	大阪府大阪市				3,500	1.39%	3,200	-360	-10.1%	3,560	0	0.0%	
RetailA-3	パシフィック天神	福岡県福岡市				3,700	1.47%	3,780	-360	-8.7%	4,140	-90	-2.1%	
RetailA-4	アルポーレ天神	福岡県福岡市				1,440	0.57%	1,300	-90	-6.5%	1,390	0	0.0%	
RetailA-6	アルポーレ神宮前	東京都渋谷区				2,525	1.00%	2,280	-180	-7.3%	2,460	-70	-2.8%	
RetailA-7	アルポーレ仙台	宮城県仙台市				3,100	1.23%	3,050	-70	-2.2%	3,120	0	0.0%	
RetailB-1	モラージュ柏(注2)	千葉県柏市				17,310	6.88%	12,700	300	2.4%	12,400	-900	-6.8%	
RetailB-2	ベルファ宇治	京都府宇治市				3,200	1.27%	2,590	-240	-8.5%	2,830	-120	-4.1%	
RetailC-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	RetailC-1	7,850	3.12%	6,970	-590	-7.8%	7,560	-70	-0.9%			
			RetailC-2	ニトリ横浜狩場インター店(注3)	神奈川県横浜市	4,395	1.75%	3,205	-1,205	-27.3%	4,410	-20	-0.5%	
<b>合計</b>						<b>251,673</b>	<b>100%</b>	<b>249,025</b>	<b>-17,995</b>	<b>-6.7%</b>	<b>267,020</b>	<b>365</b>	<b>0.1%</b>	

用途	投資対象地域／類型	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	第6期末評価額			第5期末評価額		
				評価額 (百万円)	第5期末との差額 (百万円)	第5期末との 変動率	評価額 (百万円)	第4期末との差額 (百万円)	第4期末との 変動率
オフィスビル (29物件)	東京圏	135,175	53.7%	140,860	-10,370	-6.9%	151,230	1,479	1.0%
	大阪圏及び名古屋圏	34,203	13.6%	35,210	-2,880	-7.6%	38,090	126	0.3%
	その他都市圏	3,475	1.4%	3,480	-250	-6.7%	3,730	30	0.8%
<b>オフィスビル全体</b>		<b>172,853</b>	<b>68.7%</b>	<b>179,550</b>	<b>-13,500</b>	<b>-7.0%</b>	<b>193,050</b>	<b>1,635</b>	<b>0.9%</b>
商業施設 (10物件)	中心市街地型商業施設	46,065	18.3%	44,010	-2,760	-5.9%	46,770	-160	-0.3%
	都市周辺型複合商業施設	20,510	8.1%	15,290	60	0.4%	15,230	-1,020	-6.3%
	都市周辺型単一商業施設	12,245	4.9%	10,175	-1,795	-15.0%	11,970	-90	-0.7%
<b>商業施設全体</b>		<b>78,820</b>	<b>31.3%</b>	<b>69,475</b>	<b>-4,495</b>	<b>-6.1%</b>	<b>73,970</b>	<b>-1,270</b>	<b>-1.7%</b>
<b>ポートフォリオ全体</b>		<b>251,673</b>	<b>100.0%</b>	<b>249,025</b>	<b>-17,995</b>	<b>-6.7%</b>	<b>267,020</b>	<b>365</b>	<b>0.1%</b>

(注1) 本物件は平成21年3月24日付で売却しました。

(注2) 第6期中にモラージュ柏の増床部分を取得しました。第5期末評価額は増床分を含みません。

(注3) 平成21年3月17日付で物件名称を変更しました。旧名称はケーヨーD2狩場インター店です。

## 個別物件収支①

(単位:千円)

物件名	Office A-1 日立ハイテク ビルディング	Office A-2 パシフィックマークス 新宿パークサイド	Office A-3 パシフィックマークス 築地	Office A-4 パシフィックマークス 月島	Office A-5 パシフィックマークス 西新宿	Office A-6 パシフィックマークス 横浜イースト	Office A-7 パシフィックマークス 新浦安	Office A-8 大森シティビル	Office A-9 赤坂氷川ビル	Office A-10 パシフィックマークス 渋谷公園通	Office A-11 パシフィックマークス 日本橋富沢町
対象期間	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)
収入	480,355	535,272	301,549	338,805	279,973	339,906	253,496	177,715	117,811	86,520	78,487
賃貸事業収入	480,355	471,924	301,539	237,673	273,753	337,755	253,284	177,263	117,811	86,520	78,360
その他賃貸事業収入	—	63,347	9	101,131	6,220	2,151	211	452	—	—	127
費用	127,965	198,002	70,201	175,248	148,696	127,725	130,410	77,906	43,062	13,412	36,820
公租公課	55,378	58,122	20,062	18,984	42,491	21,732	18,708	16,124	13,430	4,761	10,664
物件管理委託費	24,977	33,801	11,507	24,539	23,462	25,764	33,210	11,802	8,604	2,336	5,460
修繕費	2,657	15,013	1,377	73,894	4,342	4,887	3,546	8,593	1,631	139	1,537
水道光熱費	18,129	39,288	13,029	19,354	23,346	30,734	31,169	11,780	6,910	—	5,571
損害保険料	456	719	268	578	460	676	536	249	178	58	146
減価償却費	24,420	48,290	22,634	37,064	35,085	40,529	40,295	28,114	11,185	4,657	10,352
その他賃貸事業費用	1,944	2,767	1,321	832	19,508	3,400	2,944	1,241	1,121	1,459	3,088
賃貸事業損益 (NOI)	352,389	337,269	231,347	163,556	131,277	212,181	123,085	99,808	74,748	73,107	41,667

物件名	Office A-12 パシフィックマークス 赤坂見附	Office A-13 アーバンスクエア 八重洲ビル	Office A-15 横浜相生町ビル	Office A-16 パシフィックマークス 新横浜	Office A-20 丸石新橋ビル	Office A-22 パシフィックマークス 新川	Office A-23 パシフィックマークス 内神田	Office A-24 パシフィックマークス 目白	Office A-25 パシフィックマークス 川崎	Office A-26 藤和浜松町ビル	Office A-27 リーラヒジリザカ
対象期間	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月25日 (178日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月25日 (178日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)
収入	74,923	96,742	69,108	72,066	44,959	147,672	83,046	73,420	352,176	227,521	150,780
賃貸事業収入	71,800	96,742	63,624	71,996	44,959	147,502	82,151	73,420	347,569	227,521	150,557
その他賃貸事業収入	3,122	—	5,484	69	—	170	894	—	4,607	—	223
費用	23,363	36,626	39,707	49,266	18,245	78,877	36,112	17,895	110,644	64,812	51,433
公租公課	5,974	6,397	5,462	5,727	5,649	17,855	13,870	3,690	18,001	15,894	12,072
物件管理委託費	4,345	9,131	9,779	7,179	3,452	11,132	4,871	3,709	23,388	12,291	11,364
修繕費	1,232	438	5,538	4,481	932	3,415	1,287	1,353	3,733	98	185
水道光熱費	3,853	6,824	5,667	6,912	2,777	13,195	6,405	3,877	32,106	16,120	8,440
損害保険料	85	88	156	185	107	259	222	54	442	199	191
減価償却費	6,683	8,872	11,048	23,564	4,225	31,398	8,363	3,762	31,041	19,088	18,902
その他賃貸事業費用	1,189	4,873	2,054	1,215	1,100	1,620	1,091	1,448	1,931	1,120	278
賃貸事業損益 (NOI)	51,559	60,116	29,401	22,800	26,713	68,794	46,934	55,525	241,531	162,708	99,346

# 個別物件収支②

(単位:千円)

物件名	Office A-28 パシフィックマークス 青葉台	Office A-29 大塚HTビル	Office A-30 パシフィックマークス 新宿サウスゲート	Office B-1 パシフィックマークス 西梅田	Office B-2 パシフィックマークス 肥後橋	Office B-3 名古屋錦 シティビル	Office B-4 パシフィックマークス 江坂	Office C-1 パシフィックマークス 札幌北一条	Office C-2 新札幌 センタービル	Retail A-1 心斎橋OPA 本館
対象期間	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)
収入	85,170	61,224	83,993	396,412	212,009	171,544	544,155	110,435	69,298	663,319
賃貸事業収入	80,885	61,166	82,700	386,456	210,012	171,174	541,622	110,138	68,847	663,319
その他賃貸事業収入	4,285	58	1,292	9,956	1,996	370	2,533	296	451	—
費用	30,864	24,577	21,046	178,781	65,638	71,099	246,853	51,012	33,225	179,117
公租公課	8,242	2,336	3	27,370	15,804	12,659	37,691	9,000	5,372	75,325
物件管理委託費	6,024	5,674	4,388	31,917	13,105	15,579	71,101	10,281	8,001	2,321
修繕費	485	463	1,360	10,087	2,491	4,234	6,013	1,770	1,527	3,983
水道光熱費	6,688	6,522	5,326	40,991	18,615	15,636	60,145	10,895	8,104	—
損害保険料	127	93	73	768	379	340	1,191	211	138	1,243
減価償却費	7,849	6,218	7,440	62,074	13,461	21,458	68,712	17,001	8,937	88,370
その他賃貸事業費用	1,445	3,267	2,452	5,570	1,781	1,188	1,998	1,852	1,144	7,874
賃貸事業損益 (NOI)	54,306	36,647	62,946	217,631	146,370	100,445	297,301	59,422	36,072	484,201

物件名	Retail A-2 心斎橋OPA きれい館	Retail A-3 パシフィック 天神	Retail A-4 アルポーレ 天神	Retail A-5 天神吉田ビル	Retail A-6 アルポーレ 神宮前	Retail A-7 アルポーレ 仙台	Retail B-1 モラージュ柏	Retail B-2 ベルファ宇治	Retail C-1 イトーヨーカドー 尾張旭店	Retail C-2 ニトリ横浜狩場 インター店(注)
対象期間	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月25日 (178日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)	平成20年9月1日 平成21年2月28日 (181日)
収入	87,768	112,478	42,594	38,067	53,220	123,687	769,653	228,617	242,767	132,000
賃貸事業収入	87,768	109,320	42,594	37,739	53,220	121,374	730,547	217,662	241,747	132,000
その他賃貸事業収入	—	3,158	—	328	—	2,312	39,105	10,955	1,020	—
費用	25,913	54,855	11,742	19,393	8,485	45,182	595,967	192,421	93,071	33,310
公租公課	9,195	7,542	2,480	3,866	3,298	7,190	49,781	28,198	28,928	10,974
物件管理委託費	307	13,601	2,405	4,168	1,740	7,167	147,943	59,547	1,800	5,739
修繕費	63	184	—	150	23	448	3,425	329	177	—
水道光熱費	—	11,457	4,044	4,416	—	11,959	149,325	43,942	—	—
損害保険料	219	227	36	130	24	146	1,001	663	776	189
減価償却費	14,936	15,139	2,577	5,393	2,012	16,774	92,423	36,029	48,626	14,399
その他賃貸事業費用	1,192	6,702	198	1,267	1,387	1,496	152,066	23,711	12,761	2,008
賃貸事業損益 (NOI)	61,854	57,623	30,851	18,674	44,735	78,504	173,686	36,196	149,696	98,689

(注)平成21年3月17日付で名称変更しました。旧名称はケーヨーD2狩場インター店です。

# 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)