

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20年2月期(第4期決算説明資料)



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

2008年4月

パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社

目次

目次	1
インベストメント・ハイライト	2
Section 1 平成20年2月期(第4期)決算ハイライト	3
Section 2-1 運用実績(物件の入れ替え)	9
Section 2-2 運用実績(内部成長)	18
Section 2-3 運用実績(ポートフォリオデータ)	29
Section 2-4 運用実績(財務の状況)	33
Section 3 今後の成長戦略	36
Appendix A 第4期決算関連データ	40
Appendix B マーケットデータ	45
Appendix C 第4期物件データ	47
Appendix D 財務関係	57
留意事項	60

インベストメント・ハイライト

運用実績

【外部成長】

- ▶ 資産の入れ替えによるポートフォリオの質の向上に注力
 - ・より内部成長の余地のある物件を新たに購入。
 - ＝「東京圏」の「好立地」の「大型物件」を中心に購入。
 - ・売却益は一部をリニューアルの費用等に積極的に活用し、一部は投資主に還元。
 - ＝第4期末：13,746円(当初予想比+2,746円) 第5期末：15,000円(当初予想比+3,300円)を想定。
- ▶ 2008年3月末時点で資産規模は2,560億円(第3期末比+246億円) ※モラージュ柏(増床分)を含む

【内部成長】

- ▶ 大型のオフィスのアンカーテナントで賃料の改定に成功。
 - ＝日立ハイテクビル、パシフィックマークス築地など
- ▶ 東京圏を中心にオフィスビルは引続き、順調に内部成長を実現。
 - ＝契約更新及び新規募集面積の83%で賃料増額を実現。
- ▶ 郊外型商業施設が消費動向の低迷、競合物件の影響から苦戦。

【財務戦略】

- ▶ 金融機関との良好なリレーションシップは継続
 - ・新規借入金(218億円)を順調に調達
 - ・リファイナンス(324億円)を実施。
- ▶ 投資法人債の発行登録を実施(発行登録額1,500億円)

Section 1

平成20年2月期(第4期)決算ハイライト

第4期決算ハイライト

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。

	第4期決算 (平成19年9月1日～平成20年2月29日)		差異
	平成19年10月19日発表	実績	
実質運用日数	182日	182日	
営業収益	8,132百万円	8,894百万円	+762百万円
経常利益	2,831百万円	3,539百万円	+708百万円
当期純利益	2,831百万円	3,538百万円	+707百万円
1口当たり分配金	11,000円	13,746円	+2,746円

主な変動要因

オフィス3物件売却益	資産運用報酬、 投資主総会関連費用等 一般管理販売費増 他	固定資産税・都市計画税の 期間費用計上額
+688百万円		673百万円
賃貸事業収益の上昇	▲54百万円	
+74百万円		

前提条件

- 平成19年10月19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20年2月29日現在の発行済投資口数は257,400口です。

第5期の業績予想

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。

	第5期予想 (平成20年3月1日～平成20年8月31日)		差異
	平成19年10月19日発表	平成20年4月14日発表	
実質運用日数	184日	184日	
営業収益	8,377百万円	9,789百万円	+1,412百万円
経常利益	3,013百万円	3,861百万円	+848百万円
当期純利益	3,013百万円	3,861百万円	+848百万円
1口当たり分配金	11,700円	15,000円	+3,300円

主な変動要因

不動産売却益(2物件)	ポートフォリオクオリティ向上のための修繕前倒し等	固定資産税・都市計画税の期間費用計上額
+1,301百万円	▲219百万円	521百万円
ポートフォリオ入れ替えに伴う賃貸事業収益増	ポートフォリオ入れ替えに伴う固定資産税増、ファイナンス関連費用見直し 他	
+111百万円	▲345百万円	

前提条件

- 平成19年10月19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20年4月14日発表の予想数値は、発表日時点における本投資法人が保有している42物件を前提としています。
- 新投資口の発行がないことを前提としております。(平成20年2月29日現在の発行済投資口数は257,400口です。)

第6期の業績予想

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。

	前年同期(第4期) (平成19年10月19日発表)	第6期予想 (平成20年9月1日～平成21年2月28日)	差異
		平成20年4月14日発表	
実質運用日数	182日	181日	
営業収益	8,132百万円	8,553百万円	+421百万円
経常利益	2,831百万円	2,909百万円	+78百万円
当期純利益	2,831百万円	2,909百万円	+78百万円
1口当たり分配金	11,000円	11,300円	+300円

主な変動要因

ポートフォリオ入れ替えに伴う 賃貸事業収益増	ポートフォリオ入れ替えに伴う 賃貸事業費用増	固定資産税・都市計画税の 期間費用計上額
+421百万円	▲205百万円	第4期 680百万円
	借入増加に伴う 利払い費用の増 他	第6期 752百万円
	▲138百万円	差異 ▲72百万円

前提条件

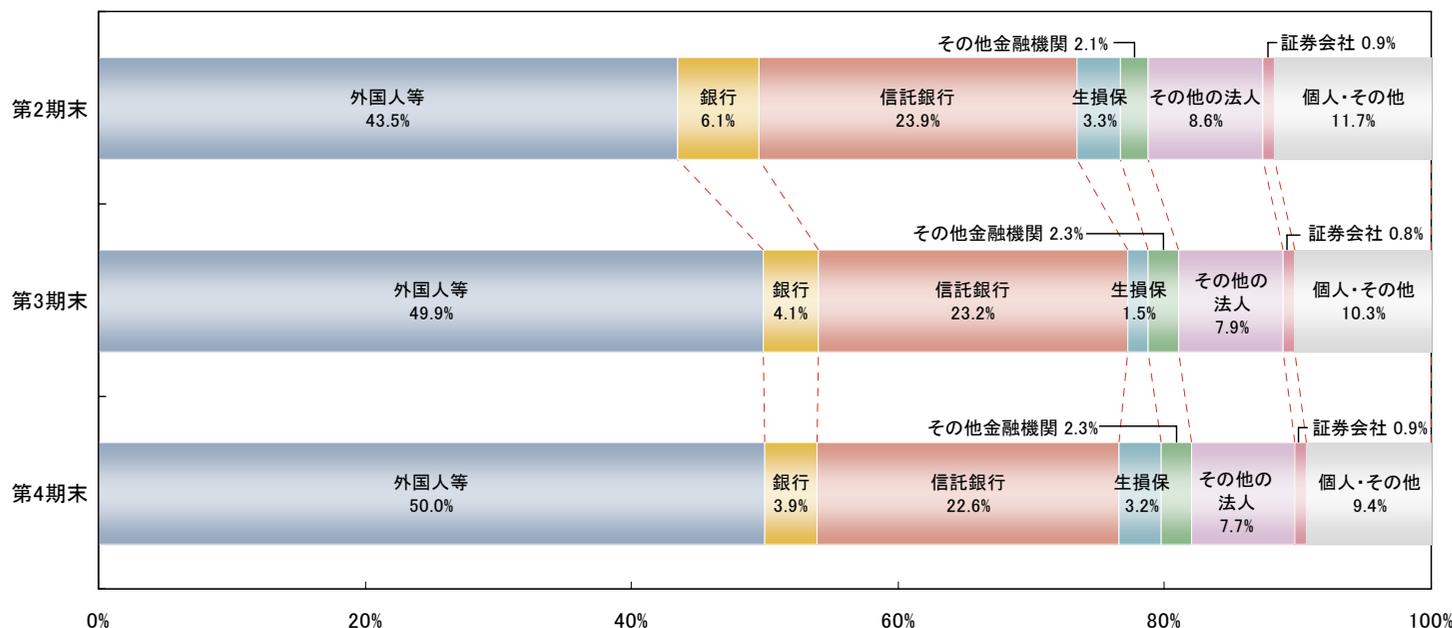
- 前年同期(第4期)数値は、平成19年10月19日発表した第4期の予想数値(物件売却未織込みベース)であり、発表時点で本投資法人が保有もしくは取得を予定していた42物件を前提としております。
- 平成20年4月14日発表の予想数値は、発表日時点における本投資法人が保有している42物件を前提としています。
- 新投資口の発行がないことを前提としております。(平成20年2月29日現在の発行済投資口数は257,400口です。)

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4期末				第3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	128,773	50.0%	193	2.2%	128,482	49.9%	196	2.0%
金融機関	82,450	32.0%	77	0.9%	80,132	31.1%	81	0.8%
銀行	10,130	3.9%	19	0.2%	10,615	4.1%	19	0.2%
信託銀行	58,224	22.6%	7	0.1%	59,737	23.2%	7	0.1%
生損保	8,176	3.2%	8	0.1%	3,764	1.5%	9	0.1%
その他金融機関	5,920	2.3%	43	0.5%	6,016	2.3%	46	0.5%
その他の法人	19,791	7.7%	191	2.2%	20,310	7.9%	210	2.2%
証券会社	2,245	0.9%	15	0.2%	1,980	0.8%	16	0.2%
個人・その他	24,141	9.4%	8,388	94.6%	26,496	10.3%	9,189	94.8%
合計	257,400	100.0%	8,864	100.0%	257,400	100.0%	9,692	100.0%

- ① 外国人投資家の支持は継続
- ② 生損保からの投資が増加
(第3期末:1.5%→第4期末:3.2%)



投資主の状況②

上位投資主の状況(第4期末)

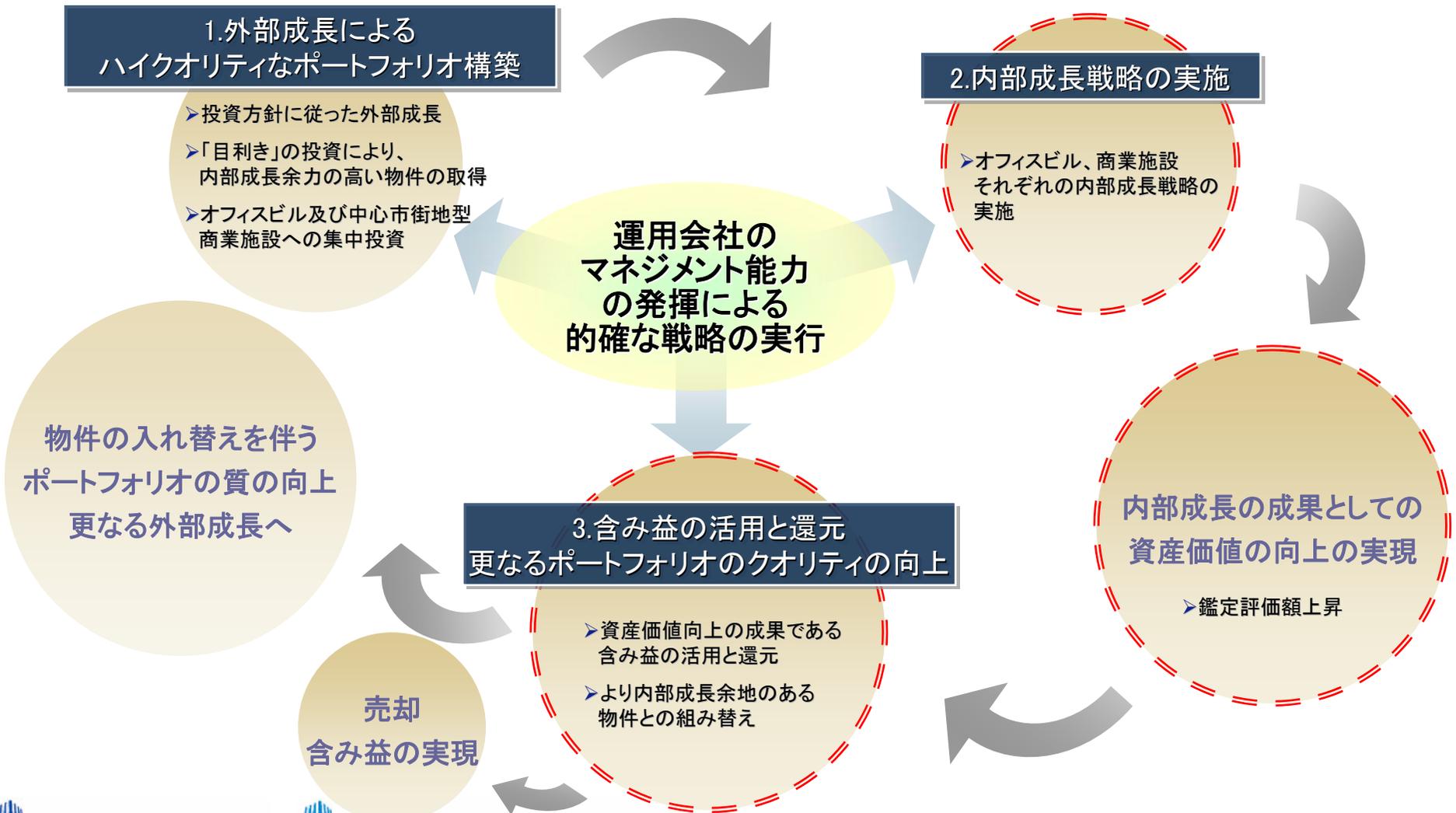
	投資主名	保有する 投資口数	比率
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	19,240	7.47%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,023	5.45%
3	パシフィックマネジメント株式会社	12,400	4.82%
4	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	10,934	4.25%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,296	3.61%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,761	3.40%
7	ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	6,225	2.42%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	6,135	2.38%
9	クレディスイスファーストポストンヨーロッパピービーセクアイエヌティノントリーティクライエント	4,807	1.87%
10	ドイチェバンクアーゲーロンドンビーピーノントリーティクライアンツ613	4,680	1.82%
11	クレディスイスヨーロッパピービーセクアイエヌティノントリーティクライエント	3,983	1.55%
12	ザバンクオブニューヨークノントリーティージャスデツクアカウント	3,951	1.53%
13	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	3,760	1.46%
14	株式会社三井住友銀行	3,422	1.33%
15	アール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	3,348	1.30%
16	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	3,330	1.29%
17	富士火災海上保険株式会社	3,297	1.28%
18	ザバンクオブニューヨークタックストリテイヤスデツクオムニバスツ	3,290	1.28%
19	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%
20	ゴールドマンサックスインターナショナル	2,556	0.99%
合 計		130,634	50.75%

Section 2-1

運用実績
(物件の入れ替え)

ポートフォリオの積極的な入れ替えとクオリティの向上

- ▶ポートフォリオの質の向上を目指して物件の入れ替えを実施。
今後の内部成長が限られてきた小規模物件を売却し、より大きな内部成長が見込める物件に入れ替え。



物件入れ替え＜取得＞

- 10月にオフィス2物件を取得 (取得価格合計:113億円)
- 11月にオフィス2物件、商業施設2物件を取得(取得価格合計:125億円)
- 3月にオフィス1物件を取得 (取得価格合計:51億円)

Office A

藤和浜松町ビル



東海道線沿線ゾーン

Office A

リーラヒジリザカ



東海道線沿線ゾーン

Office A

上毛青葉台ビル^(注)



R246・六本木・恵比寿ゾーン

Office A

大塚HTビル



新宿・池袋ゾーン

Office A

サンエスビル



新宿・池袋ゾーン

Retail A

アルポーレ仙台



Retail C

ケーヨーD2狩場インター店



(注)平成20年5月1日付で、物件名称を「パシフィックマークス青葉台」へ変更する予定です。

物件入れ替え<売却>

- 11月にオフィス3物件を譲渡（譲渡価格合計：47.5億円）
- 3月にオフィス2物件を譲渡（譲渡価格合計：45.5億円）

Office A-17 パール飯田橋ビル



取得価格：16億円
譲渡価格：25.6億円

Office A-19 岩本町163ビル



取得価格：11.3億円
譲渡価格：14.04億円

Office A-21 TS保土ヶ谷ビル



取得価格：11億円
譲渡価格：7.86億円

Office A-14 パシフィックシティ浜松町



取得価格：17.3億円
譲渡価格：25.38億円

Office A-18 五反田メタリオンビル



取得価格：13億円
譲渡価格：20.12億円

【売却選定理由】

- ・ 内部成長を十分に実現した物件
- ・ 当初のビジネスプランに対して未達の物件

追加取得物件 <オフィス>

- JR「新宿」駅新南口より東方へ徒歩3分、東京メトロ「新宿三丁目」駅南方へ徒歩3分の好立地。
- 「甲州街道」及び「明治通り」が交差する新宿四丁目交差点に面し、視認性に優れ、強い顧客誘引力。
- 本物件のあるエリアには、平成20年6月に東京メトロ「副都心線」「新宿三丁目」駅が開業予定。

Office A-30

サンエスビル



新宿・池袋ゾーン

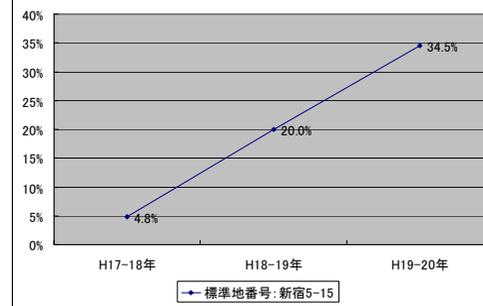
【テナント構成】

10F	アパレル、空室
9F	ソフトウェア開発
8F	エステ
7F	人材派遣
6F	サービス
5F	空室
4F	サービス
3F	加圧トレーニングジム(4月から)
2F	物販
1F	コンビニ

物件概要(サンエスビル)

所在地	東京都新宿区新宿四丁目2番16号
所有形態	土地:所有権/建物:所有権
敷地面積	257.87㎡
延床面積	2038.70㎡
構造・規模	SRC 10F
建築時期	1985年8月29日
取得価格	51億円
鑑定評価額	48.4億円
取得先	株式会社セント・グランデ
取得日	2008年3月3日

公示価格の推移(対前年変動率)



※資産運用会社の判断により、立地特性等の類似する標準地を選定しております。



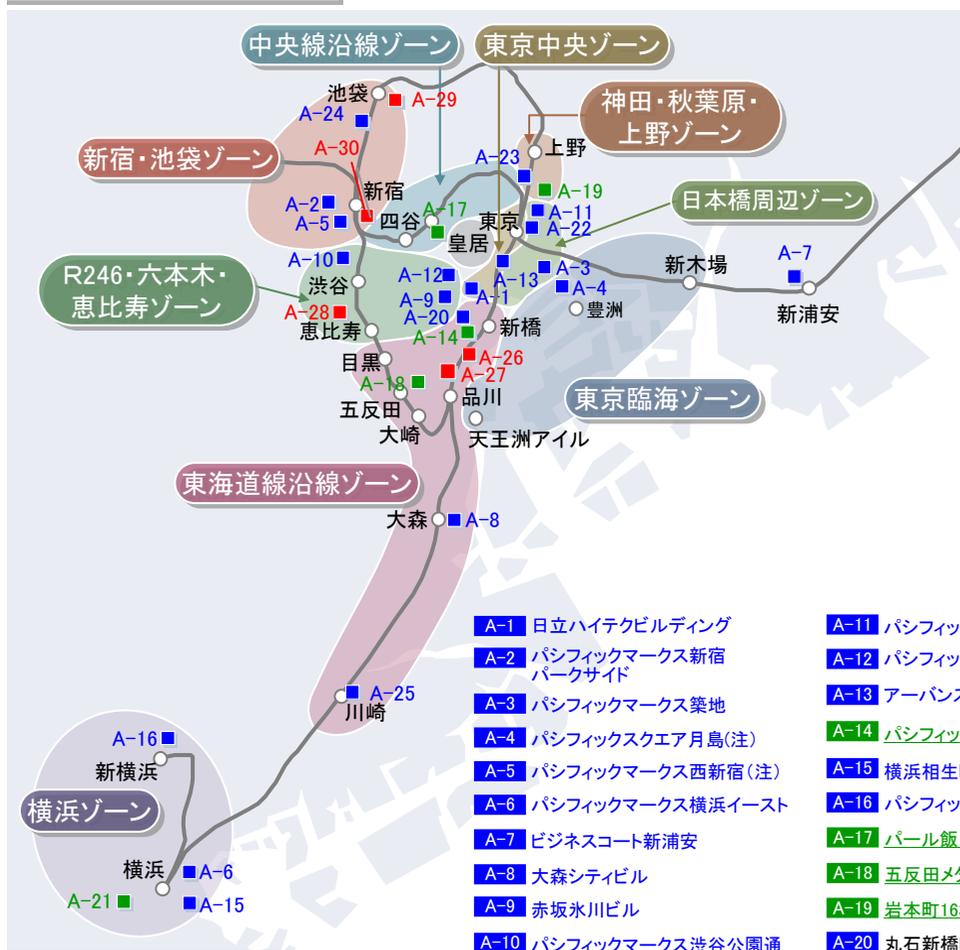
サンエスビル

標準地

オフィスビルの入れ替え(東京圏)

■成長余地の高い、大型かつ好立地物件への入れ替え。

東京圏オフィスゾーン



東京圏オフィスビル取得価格

取得価格	2006年9月末 (上場時)	2008年3月末	増減
10億円以上 20億円未満	8物件	3物件	-5物件
20億円以上 50億円未満	7物件	13物件	6物件
50億円以上 100億円未満	3物件	5物件	2物件
100億円以上	3物件	4物件	1物件
合計	21物件	25物件	4物件
平均取得価格	48億円	55.3億円	7.3億円

約15%Up

(注) 平均取得価格は、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

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

売却益の活用事例 ① ～パシフィックマークス新宿パークサイド リニューアル工事～

- デザイナーを採用し、ホテル仕様のデザインを導入。
 - 最小限のリニューアルコストでオフィス環境の向上を実現
 - テナントの満足度を高め、高稼働率維持と賃料単価の一層の引上げを目指す。

リニューアル前

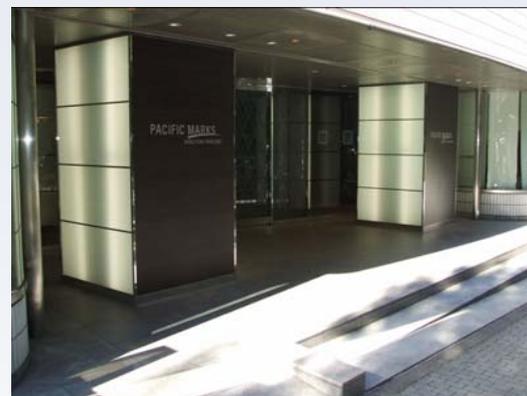
エントランス



エントランスホール



リニューアル後



売却益の活用事例 ① ～パシフィックマークス新宿パークサイド リニューアル工事～

リニューアル前

エレベーターホール



パントリー



化粧室



リニューアル後

エレベーターホール



パントリー



化粧室

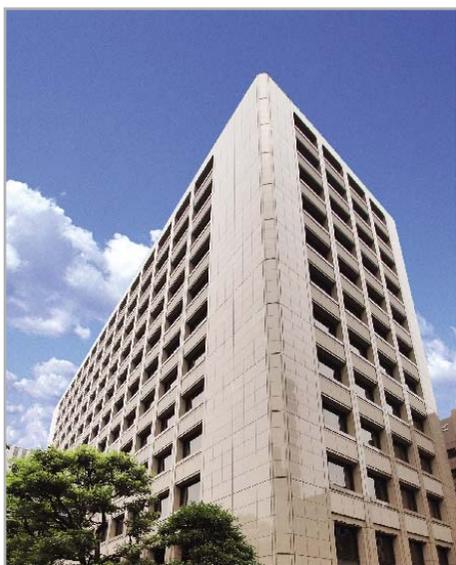


売却益の活用事例 ② ～日立ハイテクビルディング 空調工事～

Office A-1

日立ハイテクビル

東京中央ゾーン



▶売却益を活用して、個別空調工事を前倒しで完了

- ・最新の個別空調設備を備えたオフィスビルに改修
- ・賃料改定の実現につながる
(現状比約17%の増額改定)

【参考】工事の状況



【参考】工事完了後の火入れ式の様子



物件概要(日立ハイテクビル)

所在地	東京都港区西新橋一丁目24番14号
ゾーン	東京中央ゾーン
所有形態	所有権(共有持分100分の50)
敷地面積	3,464.39㎡
延床面積	22,952.71㎡
構造・規模	S・RC・RC B2F/12F
建築時期	1986年2月25日
取得価格	181億円
鑑定評価額	190億円
取得先	有限会社西新橋プロパティーズ
取得日	2006年9月28日



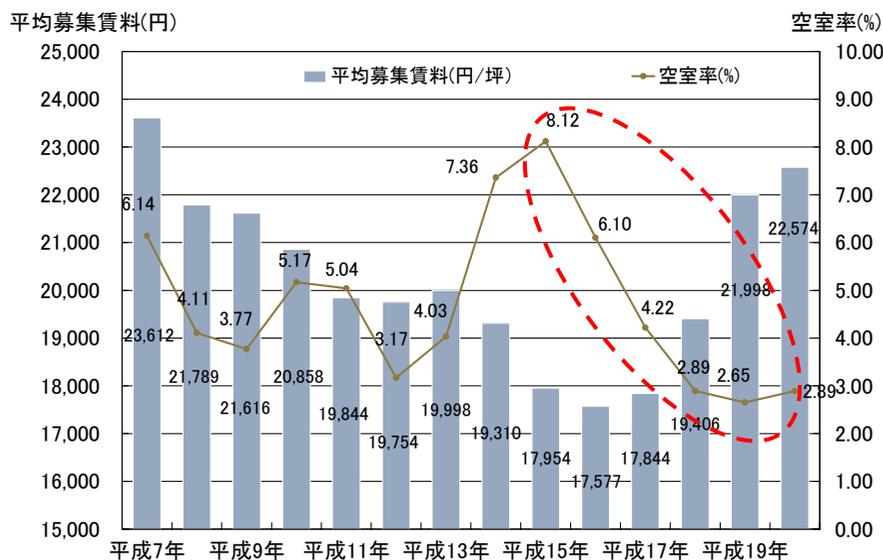
Section 2-2

運用実績
(内部成長)

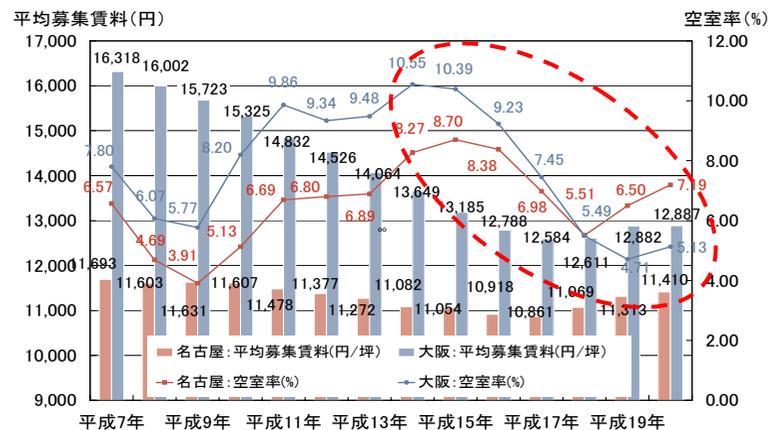
オフィスビル賃貸マーケットの現状 <3大都市圏>

- **東京圏** : 需給が逼迫し、空室率の低い状態が継続。
(空室率:2.89%) 賃料2~3万円台/坪の中・大型物件を中心に賃料上昇が顕著。
- **大阪圏** : 梅田・御堂筋沿いを中心に堅調。
(空室率:5.13%) 一部エリアでは賃料上昇が見られるものの、限定的。
- **名古屋圏** : 大量の新規供給(予定)物件の影響で空室率が上昇。
(空室率:7.19%) 賃料相場はやや弱含み。

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20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。

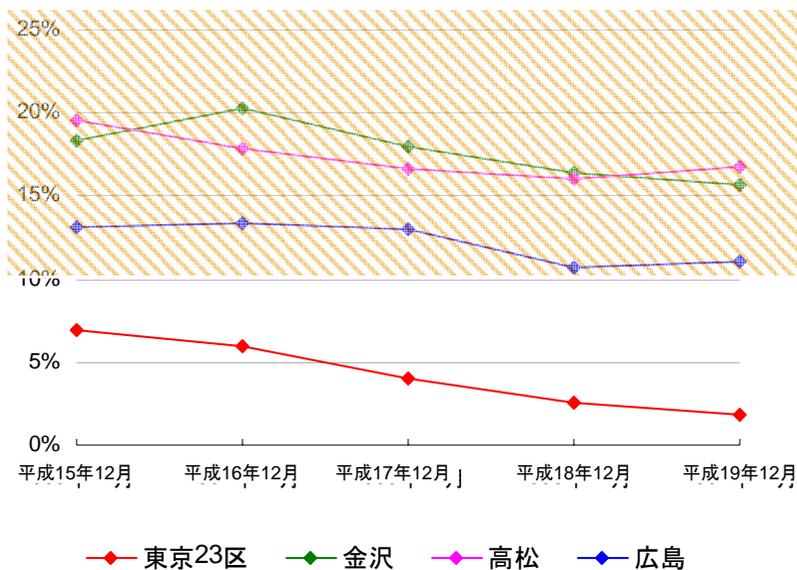
(*4)名古屋ビジネス地区とは、名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区をいいます。

(*5)上記の各表のデータは平成7年から平成19年にかけては12月末日現在の数値を、平成20年は3月末日現在の数値を、それぞれ使用しています。

オフィスビル賃貸マーケットの現状 <地方都市>

- 空室率については、一部改善するも、10%超の水準が継続。
- 空室率は下落基調が継続。
 - ・3大都市圏への人口の流入と集中
 - ・地方経済の低迷

空室率推移(地方都市)



募集賃料の推移

	平成15年	平成19年12月末	増減
広島	9,930円	9,300円	▲ 6.77 %
高松	9,140円	8,480円	▲ 7.78 %
金沢	8,530円	7,720円	▲ 10.49 %

(出所) シービー・リチャードエリス株式会社 "オフィスマーケットレポート 2008 Winter Vol.44 Japan"

今後のオフィスビル賃貸マーケットの動向

東京圏のオフィスビル

東京圏の大型、中型のオフィス賃貸マーケットは今後も『安定』して成長

- ▶限定的な新規供給量
 - ・08年:70万㎡を下回る※
 - ・09年、10年も80万㎡台の低水準に止まる見込み※
- ▶都心部では建て替えが中心(建て替え需要の創出)
- ▶大企業の堅調な採用計画

※各種資料より運用会社にて推計

大阪、名古屋圏のオフィスビル

大阪、名古屋圏では慎重な動向の見極めが必要

- ▶過大な新規供給
- ▶オフィスビルの新規需要は限定的

地方都市のオフィスビル

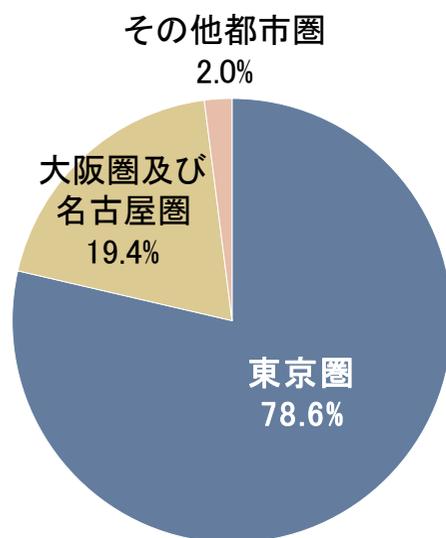
地方都市は引続き厳しい状況

- ▶賃料の下落基調は継続

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>

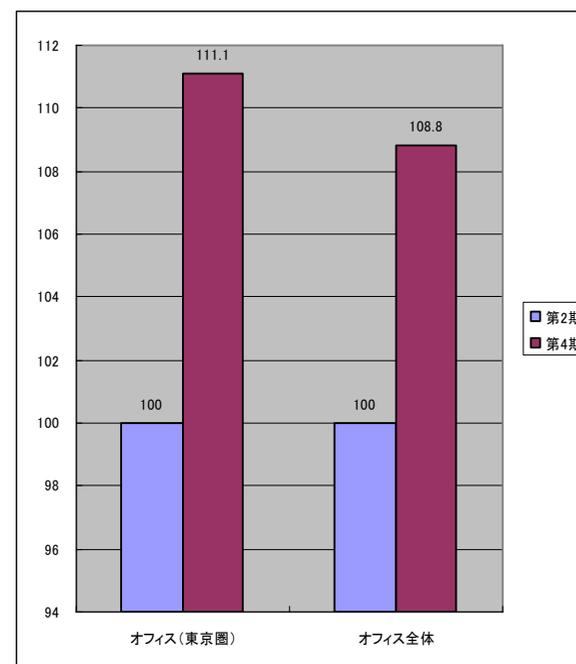
- 日本商業投資法人が保有するオフィスビルのうち、78.6%が東京圏に集中。
- IPO時に取得した物件の賃貸事業収入(注)は、1年間で11.1%増加(オフィス全体でも8.8%増加)。

本投資法人の地域別分散(オフィスビル)



※平成20年3月末日時点
いずれも取得(予定)価格ベース

IPO時取得物件の賃貸事業収入の伸び



(注)第2期の収入を365日ベースに換算した数値を100として、第4期(同様に365日ベース)の数値と比較。
但し、売却したパール飯田橋、岩本町163ビル、TS保土ヶ谷ビルは除く。

オフィスビルの内部成長実績② <賃料増額事例>

- 東京圏においては、第4期に新規入居、もしくは、契約更新を迎えた面積のうち、83%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、契約更改による賃料の変動状況(契約面積ベース)

第2期(平成19年2月期)		第3期(平成19年8月期)		第4期(平成20年2月期)	
対象契約面積(注1)	約4,300坪	対象契約面積(注1)	約8,700坪	対象契約面積(注1)	約6,700坪
賃料増額に至った面積(注2)	約2,500坪	賃料増額に至った面積(注2)	約6,100坪	賃料増額に至った面積(注2)	約5,500坪
対象契約面積の 64.8%で 増額		対象契約面積の 70.4%で 増額		対象契約面積の 83.0%で 増額	
賃料上昇額(注3)	約750万円/月	賃料上昇額(注3)	約 940 万円/月	賃料上昇額(注3)	約 1,150 万円/月
うち、新規賃料の平均上昇率	約17%	うち、新規賃料の平均上昇率	約21%	うち、新規賃料の平均上昇率	約25.6%
うち、継続賃料の平均上昇率	約7%	うち、継続賃料の平均上昇率	約7%	うち、継続賃料の平均上昇率	約8.8%

(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

大型物件の賃料改定の実現

東京圏の大型物件のアンカーテナントに対して大幅な賃料改定を実現

- 日立ハイテクビル・・・+約17% (2008年4月より)
- パシフィックマークス築地: +約8.3% (2007年12月より)

Office A-1 日立ハイテクビル

東京中央ゾーン



Office A-3 パシフィックマークス築地

東京中央ゾーン



物件概要(日立ハイテクビル)

所在地	東京都港区西新橋一丁目24番14号
ゾーン	東京中央ゾーン
所有形態	所有権(共有持分100分の50)
敷地面積	3,464.39㎡
延床面積	22,952.71㎡
構造・規模	S・RC・RC B2F/12F
建築時期	1986年2月25日
取得価格	181億円
鑑定評価額	190億円
取得先	有限会社西新橋プロパティーズ
取得日	2006年9月28日

物件概要(パシフィックマークス築地ビル)

所在地	東京都中央区入船3番8号
ゾーン	日本橋周辺ゾーン
所有形態	所有権
敷地面積	1,418.01㎡
延床面積	6,936.48㎡
構造・規模	S 7F
建築時期	1998年11月30日
取得価格	111億円
鑑定評価額	117億円
取得先	有限会社アルバニー
取得日	2006年9月26日

内部成長の事例 ① ～川崎イーストワンビル～

- 現在のテナントと周辺のマーケットとの賃料の差に注目して取得(2007年5月)。
- 空室部分のリーシングを進め、2008年1月からは100%稼働。
- 今後、3年間で定期借家契約のうち、約半分が契約の満期を迎え、テナントの入れ替えや契約条件の変更による成長余地は大きい。

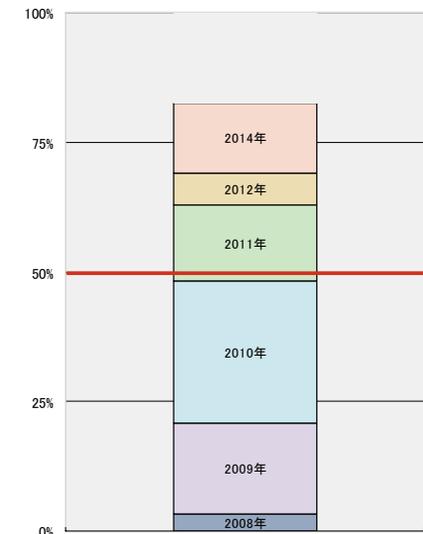
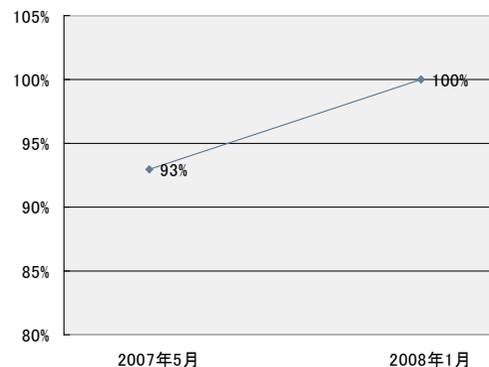
Office A-25

川崎イーストワンビル^(注)

稼働率の推移

今後満期を迎える定期借家契約の状況(面積ベース)

東海道線沿線ゾーン



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
稼働率	100%
取得日	2007年5月30日



【これまでの内部成長実績】

- 空室部分へのテナントの誘致
- ・当該物件(オフィス部分)の平均賃料対比: +約27.8%

(注) 平成20年5月1日付で、物件名称を「パシフィックマークス川崎」へ変更する予定です。

内部成長の事例 ② ～パシフィックマークス肥後橋～

【積極的なバリューアッププランの実行】

- オフィスとして使われていた1階テナントと館内空室部分への移転交渉を実施。
- 移転後の1階に物販テナントを誘致。

Office B-2

パシフィックマークス肥後橋

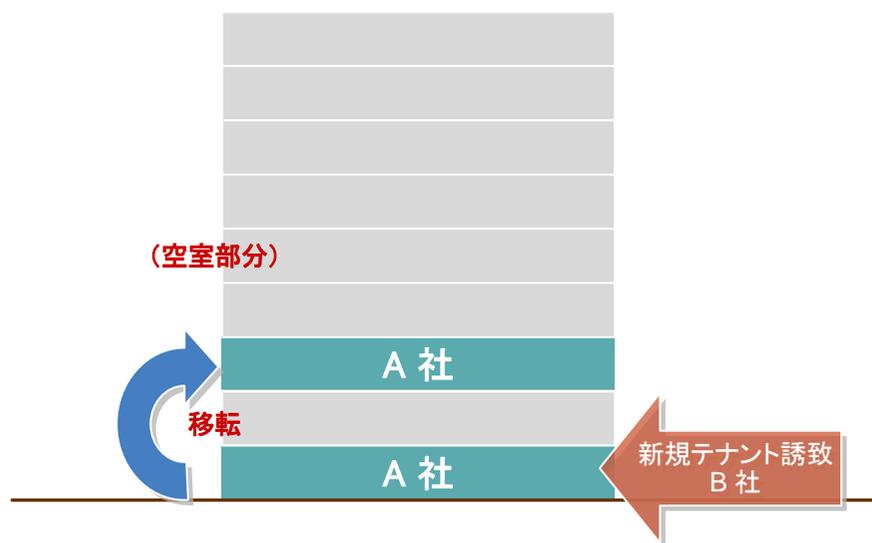
大阪中央ゾーン



物件概要 (パシフィックマークス肥後橋)

敷地面積	1,284.23㎡
延床面積	9,596.62㎡
構造・規模	SRC B1/9F
建築時期	1983年10月3日
取得価格	55.73億円
鑑定評価額	60.31億円
稼働率	89.9%
取得日	2006年9月26日

【イメージ図】



- ・1階賃料の大幅上昇: 現状比+約70%
- ・稼働率の向上 : 現状81.3% ⇒ 本件後89.9%

主要な商業施設の状況

- ▶ 心齋橋OPA本館、きれい館は賃料改定につきテナントとの交渉を継続中。
- ▶ イトーヨーカドー尾張旭店におけるテナントからの賃料減額の申出については現状比▲5%の減額にて決着。

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-1

イトーヨーカドー尾張旭店



物件概要(イトーヨーカドー尾張旭店)

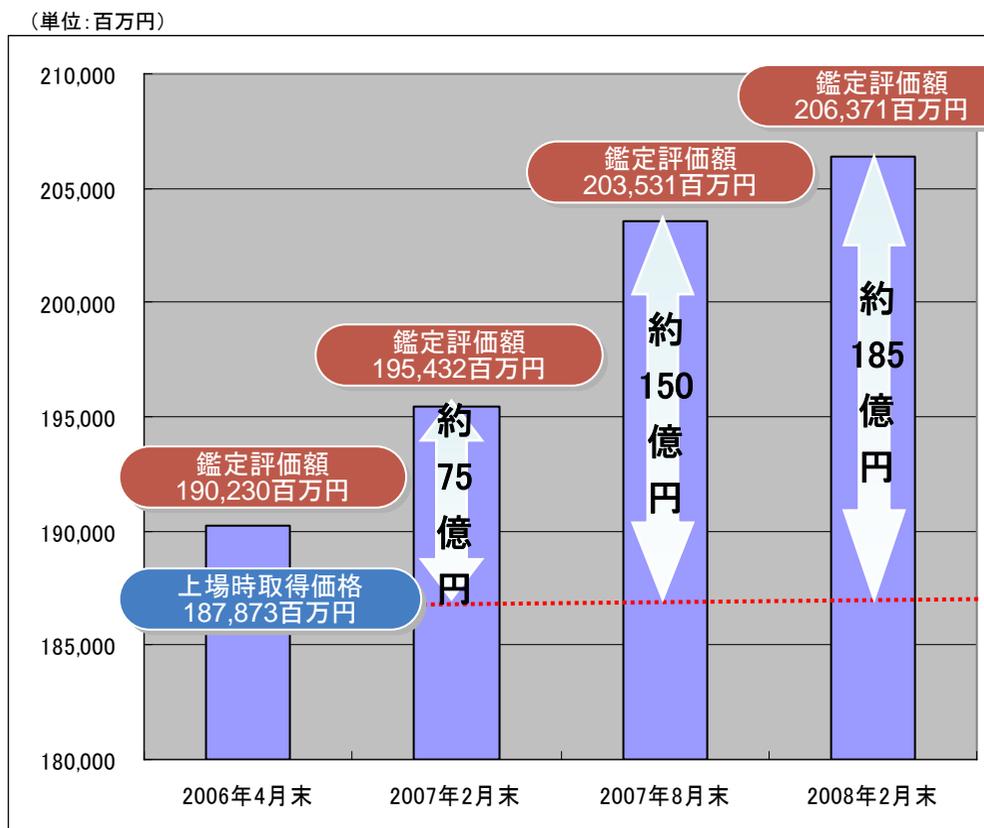
所在地	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4
類型	都市周辺型単一商業施設
敷地面積	34,612.39㎡ ^(注)
延床面積	56,371.77㎡
構造・規模	S 6F
建築時期	1998年10月7日
取得価格	78.5億円

(注) 本件土地の一部(底地部分:6,333.17㎡)は、借地(賃貸借)です。
また、本件土地の一部(70.13㎡)は、尾張旭市へ無償貸与されています。

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年半で約185億円の含み益(上場時取得物件ベース)を実現

上場時取得物件※の鑑定評価額の推移



(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。

- 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
- 上場時取得物件のポートフォリオ鑑定評価額は18ヶ月で約185億円(10%)の含み益を実現



- ・投資方針の正しさ
- ・着実な内部成長の実現

※ 上場時保有していた34物件から第4期中に売却した3物件を除く。

Section 2-3

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20年3月末日時点の取得(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 (百万円)	投資比率 (%)
中心市街地 (38物件) 223,218百万円	オフィスビル (31物件) 176,033百万円	東京圏 (25物件) 138,355百万円	OfficeA-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	7.07%
			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	5.90%
			OfficeA-3	パシフィックマークス築地	東京都中央区	11,100	4.34%
			OfficeA-4	パシフィックスクエア月島(注1)	東京都中央区	8,080	3.16%
			OfficeA-5	パシフィックマークス西新宿(注1)	東京都新宿区	7,680	3.00%
			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	2.78%
			OfficeA-7	ビジネスコート新浦安	千葉県浦安市	4,700	1.84%
			OfficeA-8	大森シティビル	東京都大田区	3,920	1.53%
			OfficeA-9	赤坂水川ビル	東京都港区	3,385	1.32%
			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	1.19%
			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	1.00%
			OfficeA-12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	2,450	0.96%
			OfficeA-13	アーパンスクエア八重洲ビル	東京都中央区	2,200	0.86%
			OfficeA-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	0.67%
			OfficeA-16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	1,700	0.66%
			OfficeA-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.44%
			OfficeA-22	パシフィックマークス新川	東京都中央区	3,540	1.38%
			OfficeA-23	パシフィックマークス内神田	東京都千代田区	2,060	0.80%
			OfficeA-24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	2,008	0.78%
			OfficeA-25	川崎イーストワンビル(注1)	神奈川県川崎市	15,100	5.90%
			OfficeA-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,242	2.83%
			OfficeA-27	リーラビジリザカ	東京都港区	4,300	1.68%
			OfficeA-28	上毛青葉台ビル(注1)	東京都目黒区	3,050	1.19%
			OfficeA-29	大塚HTビル	東京都豊島区	2,000	0.78%
			OfficeA-30	サンエスビル	東京都新宿区	5,100	1.99%
大阪圏及び名古屋圏 (4物件) 34,203百万円	商業施設 (11物件) 79,997百万円	その他都市圏 (2物件) 3,475百万円	OfficeB-1	スノークリスタルビル	大阪府大阪市	8,950	3.50%
			OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	5,573	2.18%
			OfficeB-3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	5,180	2.02%
			OfficeB-4	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	14,500	5.66%
中心市街地型商業施設 (7物件) 47,185百万円	都市周辺型複合商業施設 (2物件) 20,567百万円	都市周辺型単一商業施設 (2物件) 12,245百万円	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	0.88%
			OfficeC-2	新札幌センタービル	北海道札幌市	1,225	0.48%
			RetailA-1	心齋橋OPA本館	大阪府大阪市	31,800	12.42%
			RetailA-2	心齋橋OPAきれい館	大阪府大阪市	3,500	1.37%
			RetailA-3	パシフィック天神	福岡県福岡市	3,700	1.45%
			RetailA-4	アルポーレ天神	福岡県福岡市	1,440	0.56%
			RetailA-5	天神吉田ビル	福岡県福岡市	1,120	0.44%
			RetailA-6	FLEG神宮前(注1)	東京都渋谷区	2,525	0.99%
			RetailA-7	アルポーレ仙台	宮城県仙台市	3,100	1.21%
			RetailB-1	モラージュ柏	千葉県柏市	15,100	5.90%
RetailB-1	モラージュ柏<増床計画>(取得予定)	千葉県柏市	2,267	0.89%			
RetailB-2	ベルファ宇治	京都府宇治市	3,200	1.25%			
RetailC-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850	3.07%			
RetailC-2	ケーヨーD2 狩場インター店	神奈川県横浜市	4,395	1.72%			
合計			42物件		-	256,030	100%

物件数

オフィス	31 物件
商業施設	11 物件
合計	42 物件

稼働率(注2)

オフィス	97.2%
商業施設	98.4%
合計	97.8%

ポートフォリオPML(注3)

4.02%

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

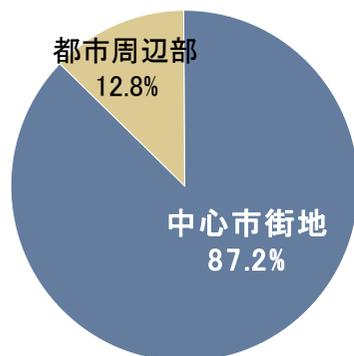
(注2)稼働率は平成20年2月末日時点での数値で、本投資法人が同時点で保有していた43物件を対象としています。

(注3)取得予定のモラージュ柏<増床計画>を除きます。

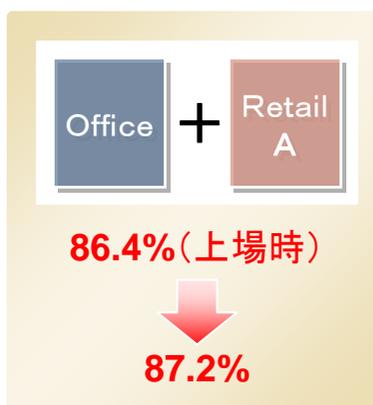
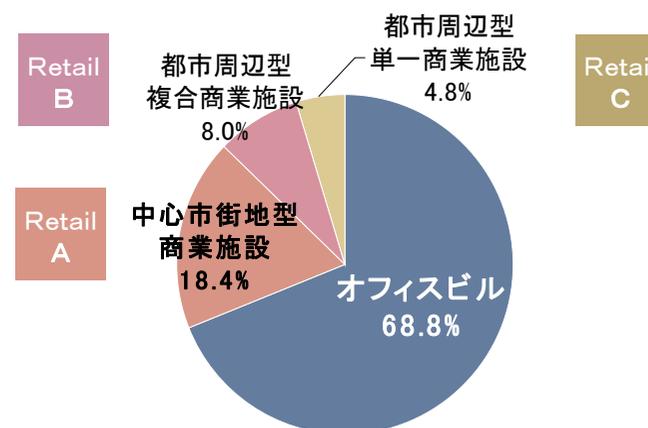
ポートフォリオの分散状況 <エリア別・用途別> (取得(予定)価格ベース)

- 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

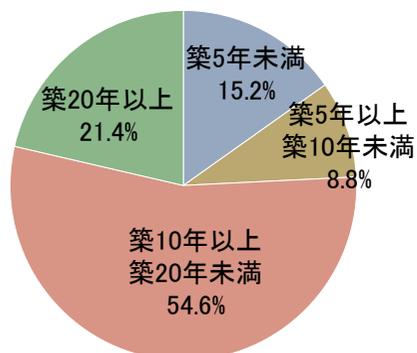
エリア別分散



用途別分散



築年数別分散

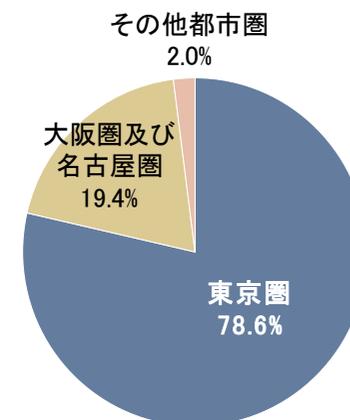


加重平均築年数

14.98年

※平成20年3月末日時点
取得予定のモラージュ柏<増床計画>を除く

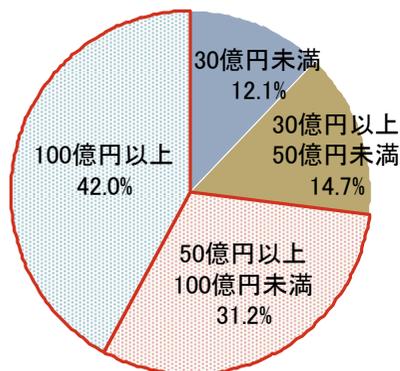
地域別分散(オフィスビル)



ポートフォリオの分散状況 <規模別> (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)



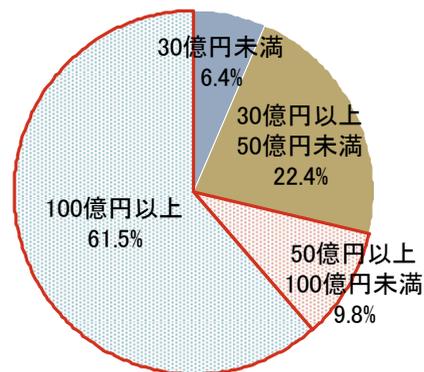
50億円以上

73.2% (70.1%)

平均

56.8億円 (47.7億円)

規模別分散(商業施設)



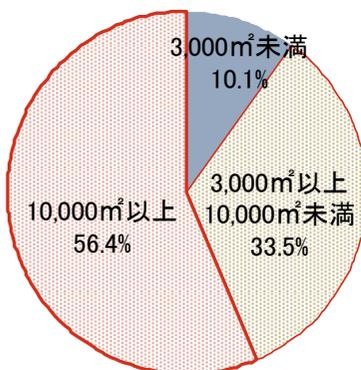
50億円以上

71.3%

平均

72.7億円

規模別分散(オフィスビル)<延床面積>



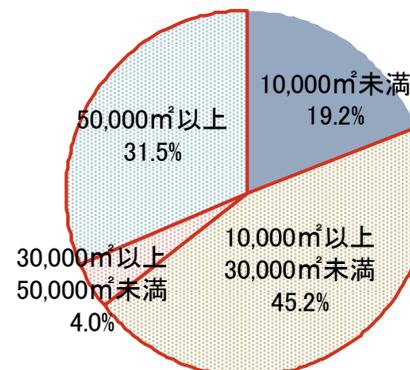
3,000㎡以上

89.9% (92.6%)

平均

8,393 ㎡ (7,556 ㎡)

規模別分散(商業施設)<延床面積>



10,000㎡以上

80.8%

平均

18,286 ㎡

(注) 括弧内はIPO時の数値

Section 2-4

運用実績 (財務の状況)

財務運営の実績

	第2期末	第3期末	2008年3月31日現在
シンジケート団	12金融機関 メガバンク :3社 信託銀行:3社 損保:1社 有力地銀:1社 その他銀行(あおぞら銀行、 新生銀行、りそな銀行):3社 農林系金融機関:1社	17金融機関 メガバンク :3社 信託銀行:3社 損保:2社 生保:1社 有力地銀:4社 その他銀行(あおぞら銀行、 新生銀行、りそな銀行):3社 農林系金融機関:1社	24金融機関 メガバンク :3社 信託銀行:3社 損保:3社 生保:1社 有力地銀:7社 その他銀行(あおぞら銀行、 新生銀行、りそな銀行、 日本政策投資銀行、 全国信用協同組合連合会):5社 農林系金融機関:2社
コミットメントライン	150億円	150億円	150億円
長期借入比率(注1)	62.8%	78.6%	77.8%
固定借入比率(注2)	62.8%	78.9%	78.1%
発行体格付	R&I: A Moody's: A3	R&I: A Moody's: A3	R&I: A Moody's: A3
・私募債	—	270億円	270億円(私募)
・発行登録枠	—	—	1,500億円

有利子負債の状況

- 2007年9月にタームローンA(残高:324億円)をリファイナンス
 - ・ 返済期日を分散(年限:1年→1年、1.5年、3年、4年)
 - ・ 新規取引金融機関が増加(タームローンA号;6社→リファイナンス後;10社)
- 第3期以降に218億円の新規借入金を調達(レンダーからの支援方針は不変)

直近日現在(08年3月31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	(44.7%)	変動	3M Tibor+35bp	1.2092%	キャップ購入	2008年9月	短期	0.5年
タームローンC	38,000	(100.0%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	キャップ購入	2009年9月	長期	1.5年
タームローンD	3,500	(9.2%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	キャップ購入	2009年9月	長期	1.5年
タームローンE	2,200	(5.8%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	キャップ購入	2009年9月	長期	1.5年
タームローンF-a	5,000	(13.2%)	変動	3M Tibor+50bp	2.1900%	金利スワップ	2012年3月	長期	4.0年
タームローンF-b	2,000	(5.3%)	固定	5Y Swap+50bp	1.8700%	—	2012年3月	長期	4.0年
タームローンG	2,000	(5.3%)	固定	5Y Swap+55bp	2.2575%	—	2012年6月	長期	4.2年
タームローンH	1,000	(2.6%)	変動	3M Tibor+30bp	1.1592%	—	2008年9月	短期	0.5年
タームローンI	16,500	(43.4%)	変動	3M Tibor+32.5bp	1.1842%	—	2009年3月	長期	1.0年
タームローンJ ^(*3)	13,000	(34.2%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	金利スワップ	2010年9月	長期	2.5年
タームローンK	2,000	(5.3%)	固定	4Y Swap+49bp	1.8313%	—	2011年9月	長期	3.5年
タームローンL	1,000	(2.6%)	固定	4Y Swap+47bp	1.8175%	—	2011年9月	長期	3.5年
タームローンM	14,000	(36.8%)	変動	1M Tibor+40bp	1.2042%	—	2008年10月	短期	0.6年
タームローンN	2,000	(5.3%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	キャップ購入	2010年9月	長期	2.5年
タームローンO	3,300	(8.7%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	キャップ購入	2010年11月	長期	2.7年
タームローンP	1,500	(3.9%)	変動	1M Tibor+40bp	1.2100%	—	2008年9月	短期	0.5年
投資法人債(第1回)	10,000	(26.3%)	固定	—	1.5200%	—	2010年4月	長期	2.0年
投資法人債(第2回)	17,000	(44.7%)	固定	—	1.9600%	—	2012年4月	長期	4.0年
	151,000				1.3987%				1.9年

保有物件総額(百万円)	256,030
有利子負債比率 ^(*1)	52.3%
長期負債比率	77.8%
固定負債比率 ^(*2)	78.1%
レンダー数	24社

タームローンAリファイナンス分

第3期以降新規調達資金

*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 (2008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、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

日本コマーシャル投資法人を取り巻く環境

現在のマーケットに対する認識

【不動産売買市場】

▶都心大規模ビル

- ・Capレート: 2.5~3.5%で膠着状態
- ・案件は限定的で外資及び大手デベロッパーを中心とした取得競争が継続。

▶東京圏の大型~中規模物件(=本投資法人が主要な投資対象としている物件)

- ・Capレート: 4.0~4%台後半
- ・案件は限定的ながら、Capレートはやや上昇傾向。

▶地方物件や小規模物件など

- ・物件数は多く、Capレートは上昇。買い手側のファイナンスが難化し、価格はさらに弱含み。

【不動産賃貸市場】

＜オフィスビル＞

- ▶東京圏のオフィスビルの新規供給量は限定的であり、需給面からはタイトな状況が当面続き、堅調に推移。
- ▶都心の大規模ビルでは賃料の上昇は鈍化しつつあるものの、立地や規模感に値ごろ感のある物件へのニーズは強い。
→継続賃料については多くのビルでマーケット賃料との乖離は大きく、テナントの入れ替えや賃料改定によって、今後も内部成長は十分に期待できる。
- ▶地方のオフィスビルは賃料は横這い、もしくは弱含み。

＜商業施設＞

- ▶消費が伸び悩む中、商業施設が増加しており、施設間の競争が激化。

【ファイナンス】

▶サブプライムローン問題が大きく影響し、金融市場は混乱

- ・J-REITの投資口価格が低迷
- ・不動産への先行き不透明感が増し、レンダーによる融資先の選別が進む。
- ・投資法人債の発行スプレッドは拡大の傾向。



今後の方針

【成長戦略】

▶ポートフォリオの質の向上及び一層の内部成長に注力

- ・保有物件の一部の入れ替えを引続き検討。
- ・取得対象:「東京圏」の「オフィスビル」を中心とし、より「大型化」を志向。
 - ＝Retail A は立地や利回りなどをもとに投資対象をこれまで以上に厳選。
 - ＝Retail B、Cへの投資は原則として凍結。
- ・引続き、実現した売却益については一部をリニューアル工事などの将来投資に活用し、一部は投資主に還元。

▶ファイナンスの現状を見定めた上での新たな物件取得の実現

- ・ブリッジファンドの活用
- ・開発物件の竣工後の取得 など

【財務戦略】

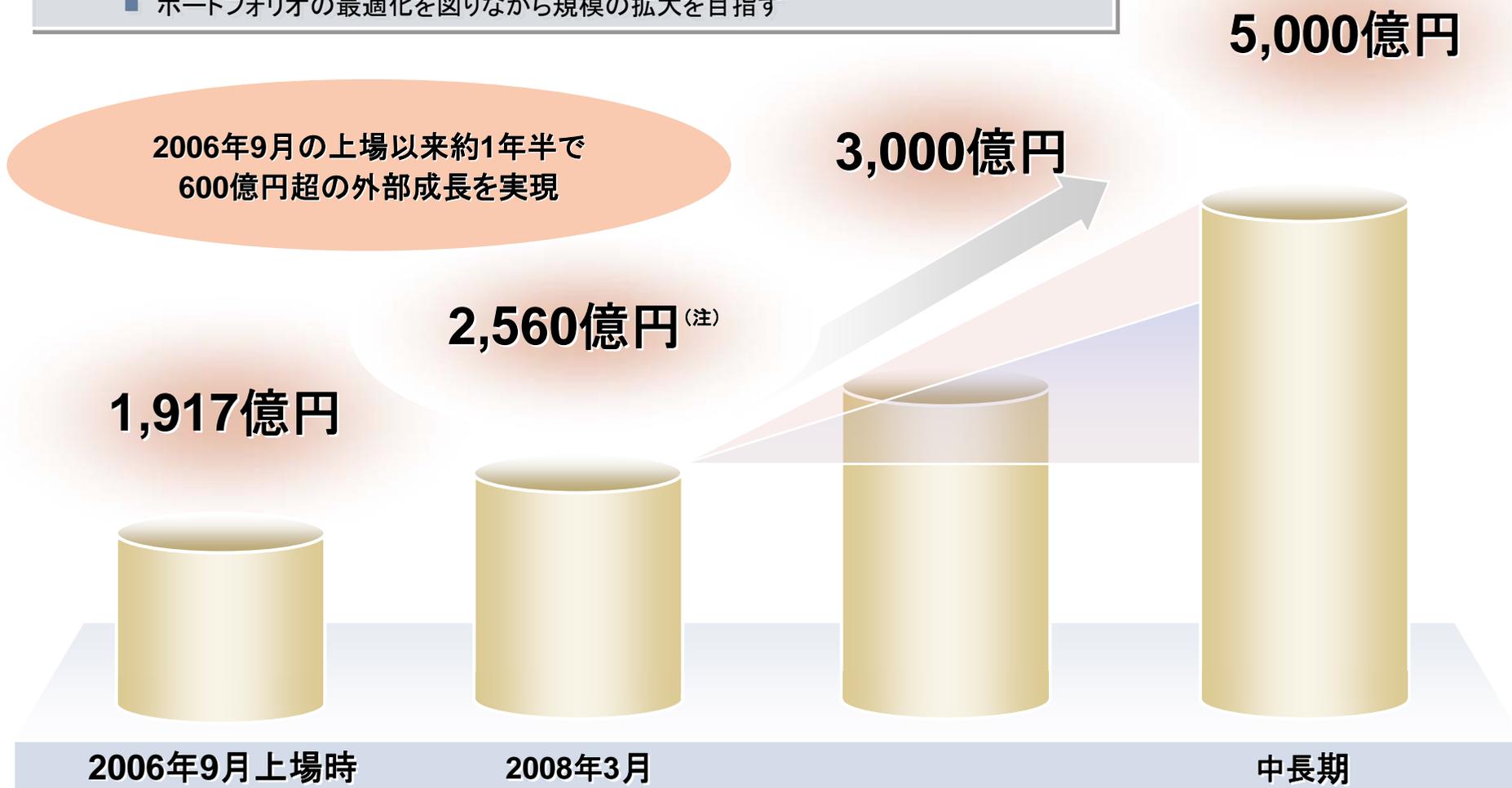
▶借入金のさらなる質の向上と金融機関との良好なリレーションの継続

- ・借入金の長期化や固定化などを通じて、質の向上を図る。
- ・投資法人債マーケットの動向を見ながら、公募債の発行を検討していく。

▶エクイティマーケットの状況を踏まえてのPOの検討

外部成長戦略

- 上場後速やかに資産規模3,000億円を目指す
- 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) (注)取得予定のモラージュ柏<増床計画>の約23億円を含む

Appendix A

第4期決算関連データ

損益計算書

科 目	第3期 自 2007年3月1日 至 2007年8月31日		第4期 自 2007年9月1日 至 2008年2月29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	7,301,098		8,055,905	
その他賃貸事業収入	373,864		149,197	
不動産等売却益	-		688,998	
		7,674,963		8,894,100
				100.0
2.営業費用				
賃貸事業費用	2,905,852		3,392,209	
資産運用報酬	329,369		511,946	
資産保管委託報酬	13,235		14,318	
一般事務委託報酬	29,375		35,048	
役員報酬	3,000		4,560	
会計監査人報酬	10,000		12,000	
支払報酬	16,903		23,739	
その他費用	50,633		76,169	
		3,358,370		4,069,993
				45.8
営業利益金額		4,316,592		4,824,107
				56.2
3.営業外収益				
受取利息	49,252		19,595	
有価証券利息	-		35,029	
消費税等還付加算金	13,662		1,618	
消費税納付差額	-		26,739	
その他営業外収益	346		23	
		63,261		83,006
				0.9
4.営業外費用				
支払利息	541,898		749,281	
投資法人債利息	186,104		241,270	
借入手数料	307,657		247,592	
創業費償却	5,640		5,640	
投資法人債発行費償却	14,509		17,410	
その他営業外費用	97,591		106,521	
		1,153,401		1,367,716
				15.3
経常利益金額		3,226,452		3,539,397
				42.0
税引前当期純利益金額		3,226,452		3,539,397
				42.0
法人税、住民税及び事業税	2,619		1,048	
法人税等調整額	△1420	1,199	197	1,245
				0.0
当期純利益金額		3,225,252		3,538,150
				42.0
前期繰越利益(又は損失)		90		121
当期未処分利益		3,225,343		3,538,271

貸借対照表

科 目	前 期 2007年8月31日現在		当 期 2008年2月29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	13,066,947		11,571,059	
信託現金及び信託預金	16,199,867		16,662,515	
営業未収入金	175,478		149,872	
有価証券	9,941		2,509,977	
未収消費税等	35,289		-	
前払費用	348,811		364,584	
デリバティブ資産	-		4,050	
繰延税金資産	1,450		9,275	
その他の流動資産	16,714		18,460	
流動資産合計	29,854,500	11.0	31,289,795	10.8
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建物	8,127,502		8,948,788	
建物附属設備	2,400,298		2,665,959	
構築物	135,560		136,710	
機械装置	-		3,248	
工具器具備品	2,571		5,671	
土地	30,900,174		34,469,746	
建設仮勘定	-		8,244	
信託建物	31,767,556		32,772,687	
信託建物附属設備	9,834,078		10,671,705	
信託構築物	496,938		501,131	
信託機械装置	495,213		481,738	
信託工具器具備品	10,626		16,799	
信託土地	154,832,167		167,072,371	
信託建設仮勘定	-		2,538	
有形固定資産合計	239,002,687	88.7	257,757,342	88.4
2.無形固定資産				
借地権	56,784		1,839,965	
その他の無形固定資産	1,640		1,555	
無形固定資産合計	58,424	0.0	1,841,520	0.6
3.投資その他の資産				
差入敷金保証金	84,649		84,649	
長期前払費用	210,262		204,469	
長期前払消費税等	2,091		2,655	
修繕積立金	-		4,886	
デリバティブ資産	67,031		-	
繰延税金資産	124,028		201,269	
投資その他の資産合計	488,063	0.2	497,930	0.2
固定資産合計	239,549,176	88.9	260,096,793	89.2
III 繰延資産				
創業費	38,540		32,900	
投資法人債発行費	125,308		107,897	
繰延資産合計	163,848	0.1	140,797	0.0
資産合計	269,567,524	100.0	291,527,386	100.0

科 目	前 期 2007年8月31日現在		当 期 2008年2月29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	523,196		638,943	
短期借入金	32,400,000		15,000,000	
一年以内返済長期借入金	-		17,000,000	
未払金	24,566		48,025	
未払費用	764,437		851,768	
未払法人税等	325		56	
未払消費税等	-		11,111	
前受金	1,174,959		1,239,908	
預り金	4,205		9,848	
その他の流動負債	237,072		396,668	
流動負債合計	35,128,762	13.1	35,196,331	12.0
II 固定負債				
投資法人債	27,000,000		27,000,000	
長期借入金	69,700,000		90,500,000	
預り敷金保証金	6,096,774		6,327,829	
信託預り敷金保証金	11,834,511		12,298,797	
デリバティブ負債	-		235,139	
固定負債合計	114,631,285	42.5	136,361,765	46.8
負債合計	149,760,047	55.6	171,558,097	58.8
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	3,225,343		3,538,271	
投資主資本合計	119,978,403	44.5	120,291,331	41.3
II 評価・換算差額等				
1.繰延ヘッジ損益	△ 170,926		△ 322,042	
評価・換算差額等合計	△ 170,926	△ 0.1	△ 322,042	△ 0.1
純資産合計	119,807,476	44.4	119,969,289	41.2
負債・純資産合計	269,567,524	100.0	291,527,386	100.0

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3期	第4期
	自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
	金 額(千円)	金 額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	3,226,452	3,539,397
減価償却費	878,119	955,241
創業費償却	5,640	5,640
借入手数料	307,657	247,592
その他の償却額	-	-
新投資口発行費	-	-
投資法人債発行費償却	14,509	17,410
受取利息	△ 49,252	△ 54,625
支払利息	728,002	990,552
固定資産除却損	4,355	22,161
営業未収入金の増加・減少額	△ 49,428	25,605
未収消費税等の増加・減少額	2,483,275	35,289
前払費用等の増加・減少額	901	△ 84,117
営業未払金の増加・減少額	266,041	115,747
未払金の増加・減少額	△ 118,500	19,381
未払費用の増加・減少額	241,791	31,930
未払消費税等の増加・減少額	-	11,111
前受金の増加・減少額	167,154	64,949
預り金の増加・減少額	△ 9,896	5,643
有形固定資産の売却による減少額	-	3,889,522
長期前払費用の支払額	△ 299,153	△ 173,455
長期前払消費税等の増加・減少額	282	△ 563
デリバティブ資産の増加・減少額	97,591	61,739
創業費の支払額	-	-
その他	2,005	510
小計	7,897,550	9,726,666
利息の受取額	44,130	55,992
利息の支払額	△ 478,541	△ 935,152
法人税等の支払額	△ 7,880	△ 4,973
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,455,259	8,842,534
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	△ 2,500,000
有形固定資産の取得による支出	△ 15,878,229	△ 4,854,623
信託有形固定資産の取得による支出	△ 15,703,240	△ 18,766,871
無形固定資産の取得による支出	△ 72	△ 1,783,181
預り敷金保証金の収入	484,569	431,669
預り敷金保証金の支出	△ 105,725	△ 26,680
信託預り敷金保証金の収入	1,177,278	919,595
信託預り敷金保証金の支出	△ 285,169	△ 469,851
差入敷金保証金の収入	10,000	-
差入敷金保証金の収入	-	-
修繕積立金の支出	-	△ 4,886
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 30,310,515	△ 27,054,629
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	-	160,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 3,600,000	△ 33,400,000
長期借入金の借入による収入	9,000,000	37,800,000
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	-	-
分配金の支払額	△ 2,453,426	△ 3,221,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,806,756	17,178,855
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	6,951,500	△ 1,033,239
V 現金及び現金同等物の期首残高	22,315,313	29,266,814
VI 現金及び現金同等物の期末残高	29,266,814	28,233,574

金銭の分配に係る計算書

区分	第3期	第4期
	自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	3,225,343,336	3,538,271,709
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,225,222,000 (12,530)	3,538,220,400 (13,746)
III 次期繰越利益	121,336	51,309

主要財務指標

項目	第4期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	備考
当期運用日数	182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	3.0%	当期純利益金額／{(期首純資産+期末純資産)÷2}×100 (※)
(年換算)	5.9%	
当期減価償却費	955百万円	
当期資本的支出額	506百万円	
賃貸NOI(Net Operating Income)	5,768百万円	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費
FFO(Funds from Operation)	4,076百万円	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	5.54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	51.3%	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。

Appendix B

マーケットデータ

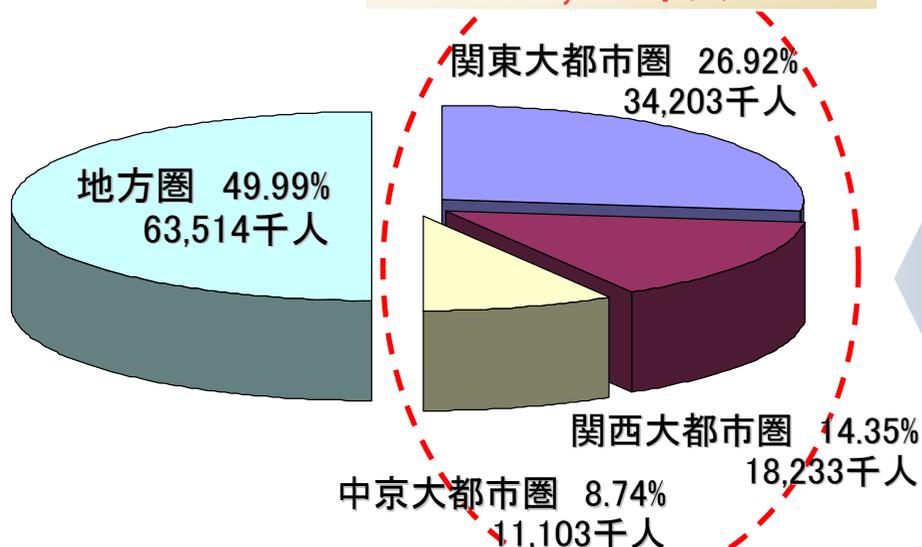
三大都市圏の人口の推移

地方圏から三大都市圏への人口の流入

三大都市圏に人口の集中が進み、三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)

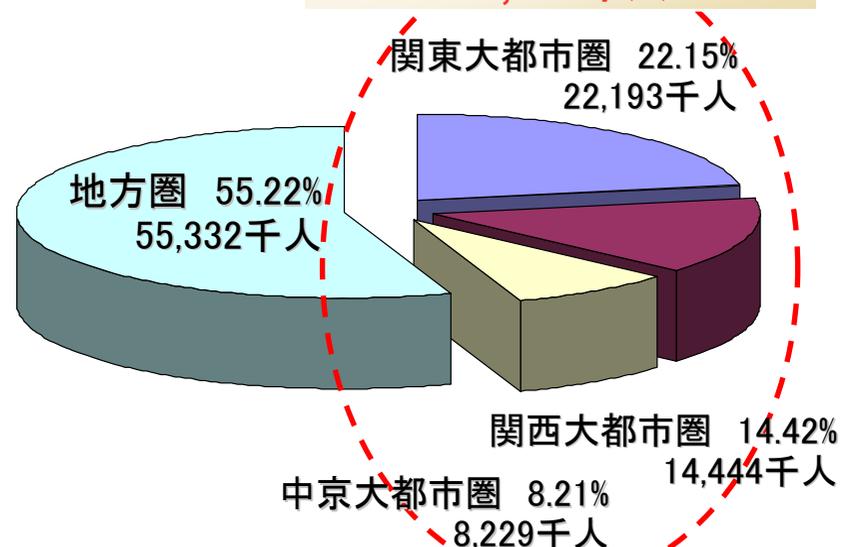
平成19年 総人口127,053千人

三大都市圏合計 50.01%
63,539千人



昭和42年 総人口100,198千人

三大都市圏合計 44.78%
44,866千人



40年間で三大都市圏の人口が約1,867万人増加

(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、埼玉県を、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



Appendix C

第4期物件データ

追加取得物件 <オフィス>

Office A-26

藤和浜松町ビル



Office A-27

リーラヒジリザカ



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	72.42億円
鑑定評価額	73.91億円
取得先	有限会社ファルコ・クレジット・マネジメント
取得日	2007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、987.8687㎡(一棟全体の敷地面積に対して約70.48%)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4,828.68㎡(一棟全体の延床面積に対して約57.95%)です。

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
取得日	2007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。

追加取得物件 <オフィス>

Office A-28

上毛青葉台ビル^(注)

物件概要(上毛青葉台ビル)	
所在地	東京都目黒区青葉台三丁目10番1号
所有形態	土地:所有権/建物:区分所有権 ^(注)
敷地面積	701.83㎡
延床面積	3,215.11㎡
構造・規模	SRC B1F/7F
建築時期	1993年12月9日
取得価格	30.5億円
鑑定評価額	29.2億円
取得先	J.メトロポリス1合同会社
取得日	2007年11月28日

(注)本件建物は区分所有建物ですが、信託受託者が本件建物全体を保有しています。



R246・六本木・恵比寿ゾーン

Office A-29

大塚HTビル



物件概要(大塚HTビル)	
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号
所有形態	土地:借地権/建物:所有権
敷地面積	455.94㎡
延床面積	2,317.67㎡
構造・規模	SRC 7F
建築時期	1990年3月16日
取得価格	20億円
鑑定評価額	20.3億円
取得先	東急不動産株式会社
取得日	2007年11月29日



新宿・池袋ゾーン

(注)平成20年5月1日付で、物件名称を「パシフィックマークス青葉台」へ変更する予定です。

追加取得物件 <商業施設>

Retail A-7

アルポーレ仙台



物件概要(アルポーレ仙台)

所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号
所有形態	土地:所有権/建物:所有権
敷地面積	736.01㎡
延床面積	4,082.94㎡
構造・規模	S/SRC B1F/7F
建築時期	1997年3月26日
取得価格	31億円
鑑定評価額	31億円
取得先	合同会社バイオレット
取得日	2007年11月29日



Retail C-2

ケーヨーD2 狩場インター店



物件概要(ケーヨーD2 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、164番地30
所有形態	土地:所有権/建物:所有権
敷地面積	7093.66㎡
延床面積	10,628.44㎡
構造・規模	S 5F
建築時期	2007年9月26日
取得価格	43.95億円
鑑定評価額	44.1億円
取得先	有限会社ファイン・ストリート・スリー
取得日	2007年11月30日



期末評価額等の状況 <平成20年3月末日時点の取得(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 (百万円)	投資比率 (%)	第4期末評価額			第3期末評価額		
								評価額 (百万円)	第3期末との差額 (百万円)	第3期末との変動 率	評価額 (百万円)	第2期末との差額 (百万円)	第2期末との変動 率
中心市街地 (38物件) 223,218百万円	オフィスビル (31物件) 176,033百万円	東京圏 (25物件) 138,355百万円	OfficeA-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	7.07%	19,000	1,100	6.1%	17,900	700	4.1%
			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	5.90%	17,400	320	1.9%	17,080	1,700	11.1%
			OfficeA-3	パシフィックマークス築地	東京都中央区	11,100	4.34%	11,700	400	3.5%	11,300	100	0.9%
			OfficeA-4	パシフィックスクエア月島(注)	東京都中央区	8,080	3.16%	9,670	220	2.3%	9,450	360	4.0%
			OfficeA-5	パシフィックマークス西新宿(注)	東京都新宿区	7,680	3.00%	10,300	520	5.3%	9,780	740	8.2%
			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	2.78%	9,200	230	2.6%	8,970	910	11.3%
			OfficeA-7	ビジネスコート新浦安	千葉県浦安市	4,700	1.84%	5,980	60	1.0%	5,920	30	0.5%
			OfficeA-8	大森シティビル	東京都大田区	3,920	1.53%	4,740	110	2.4%	4,630	600	14.9%
			OfficeA-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.32%	3,690	40	1.1%	3,650	230	6.7%
			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	1.19%	3,210	0	0.0%	3,210	80	2.6%
			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	1.00%	2,670	60	2.3%	2,610	40	1.6%
			OfficeA-12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	2,450	0.96%	2,740	30	1.1%	2,710	20	0.7%
			OfficeA-13	アーバンスクエア八重洲ビル	東京都中央区	2,200	0.86%	3,280	260	8.6%	3,020	440	17.1%
			OfficeA-14	パシフィックシティ浜松町	東京都港区	—	—	—	—	—	2,040	150	7.9%
			OfficeA-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	0.67%	1,770	30	1.7%	1,740	10	0.6%
			OfficeA-16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	1,700	0.66%	2,370	100	4.4%	2,270	340	17.6%
			OfficeA-17	パール飯田橋ビル	東京都千代田区	—	—	—	—	—	1,880	90	5.0%
			OfficeA-18	五反田メタリオンビル	東京都品川区	—	—	—	—	—	1,900	170	9.8%
			OfficeA-19	岩本町163ビル	東京都中央区	—	—	—	—	—	1,270	90	7.6%
			OfficeA-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.44%	1,320	60	4.8%	1,260	30	2.4%
	OfficeA-21	TS保エー谷ビル	神奈川県横浜市	—	—	—	—	—	1,190	10	0.8%		
	OfficeA-22	パシフィックマークス新川	東京都中央区	3,540	1.38%	3,890	110	2.9%	3,780	40	1.1%		
	OfficeA-23	パシフィックマークス内神田	東京都千代田区	2,060	0.80%	2,540	0	0.0%	2,540	190	8.1%		
	OfficeA-24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	2,008	0.78%	2,300	20	0.9%	2,280	80	3.6%		
	OfficeA-25	川崎イーストワンビル(注)	神奈川県川崎市	15,100	5.90%	14,300	0	0.0%	14,300	0	0.0%		
	OfficeA-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,242	2.83%	7,391	—	—	—	—	—		
	OfficeA-27	リー・ヒジリザカ	東京都港区	4,200	1.68%	4,350	—	—	—	—	—		
	OfficeA-28	上毛青葉台ビル(注)	東京都目黒区	3,050	1.19%	2,030	—	—	—	—	—		
	OfficeA-29	大塚HTビル	東京都豊島区	2,000	0.78%	2,030	—	—	—	—	—		
	OfficeA-30	サンエスビル	東京都新宿区	5,100	1.99%	4,840	—	—	—	—	—		
	OfficeB-1	スノーリスタルビル	大阪府大阪市	8,950	3.50%	11,400	400	3.6%	11,000	900	8.9%		
	OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	5,573	2.18%	6,124	93	1.5%	6,031	19	0.3%		
	OfficeB-3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋	5,180	2.02%	5,240	0	0.0%	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	5.66%	15,200	100	0.7%	15,100	600	4.1%		
	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	0.88%	2,420	10	0.4%	2,410	10	0.4%		
	OfficeC-2	新札幌センタービル	北海道札幌市	1,225	0.48%	1,280	0	0.0%	1,280	30	2.4%		
	RetailA-1	心齋橋OPA本館	大阪府大阪市	31,800	12.42%	32,100	0	0.0%	32,100	200	0.6%		
	RetailA-2	心齋橋OPAきれい館	大阪府大阪市	3,500	1.37%	3,560	10	0.3%	3,550	50	1.4%		
	RetailA-3	パシフィック天神	福岡県福岡市	3,700	1.45%	4,230	-150	-3.4%	4,380	100	2.3%		
	RetailA-4	アルポーレ天神	福岡県福岡市	1,440	0.56%	1,390	10	0.7%	1,380	60	4.5%		
	RetailA-5	天神吉田ビル	福岡県福岡市	1,120	0.44%	1,190	0	0.0%	1,190	-10	-0.8%		
	RetailA-6	FLEG神宮前(注)	東京都渋谷区	2,525	0.99%	2,530	10	0.4%	2,520	-10	-0.4%		
RetailA-7	アルポーレ仙台	宮城県仙台市	3,100	1.21%	3,120	—	—	—	—	—			
RetailB-1	モラーージュ柏	千葉県柏市	15,100	5.90%	13,300	-800	-5.7%	14,100	0	0.0%			
RetailB-1	モラーージュ柏<増床計画>(取得予定)	千葉県柏市	2,267	0.89%	2,270	—	—	—	—	—			
RetailB-2	ベルファ宇治	京都府宇治市	3,200	1.25%	2,950	-410	-12.2%	3,360	0	0.0%			
RetailC-1	イーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850	3.07%	7,630	-440	-5.5%	8,070	70	0.9%			
RetailC-2	ケーヨーD2 狩場インター店	神奈川県横浜市	4,395	1.72%	4,430	—	—	—	—	—			
合計			42物件	—	256,030	100%	273,975	25,584	33.9%	248,391	9,189	3.8%	

用途	投資対象地域/類型	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	第4期末評価額			第3期末評価額		
				評価額 (百万円)	第3期末との差額 (百万円)	第3期末との変動 率	評価額 (百万円)	第2期末との差額 (百万円)	第2期末との変動 率
オフィスビル (31物件)	東京圏	138,355	54.0%	153,611	16,931	12.4%	136,680	7,150	5.5%
	大阪圏及び名古屋圏	34,203	13.4%	37,964	593	1.6%	37,371	1,519	4.2%
	その他都市圏	3,475	1.4%	3,700	10	0.3%	3,690	40	1.1%
オフィスビル全体		176,033	68.8%	195,275	17,534	9.9%	177,741	8,709	5.2%
商業施設 (11物件)	中心市街地型商業施設	47,185	18.4%	48,120	3,000	6.6%	45,120	410	0.9%
	都市周辺型複合商業施設	20,567	8.0%	18,520	1,060	6.1%	17,460	0	0.0%
	都市周辺型単一商業施設	12,245	4.8%	12,060	3,990	49.4%	8,070	70	0.9%
商業施設全体		79,997	31.2%	78,700	8,050	11.4%	70,650	480	0.7%
ポートフォリオ全体		256,030	100.0%	273,975	25,584	10.3%	248,391	9,189	3.8%

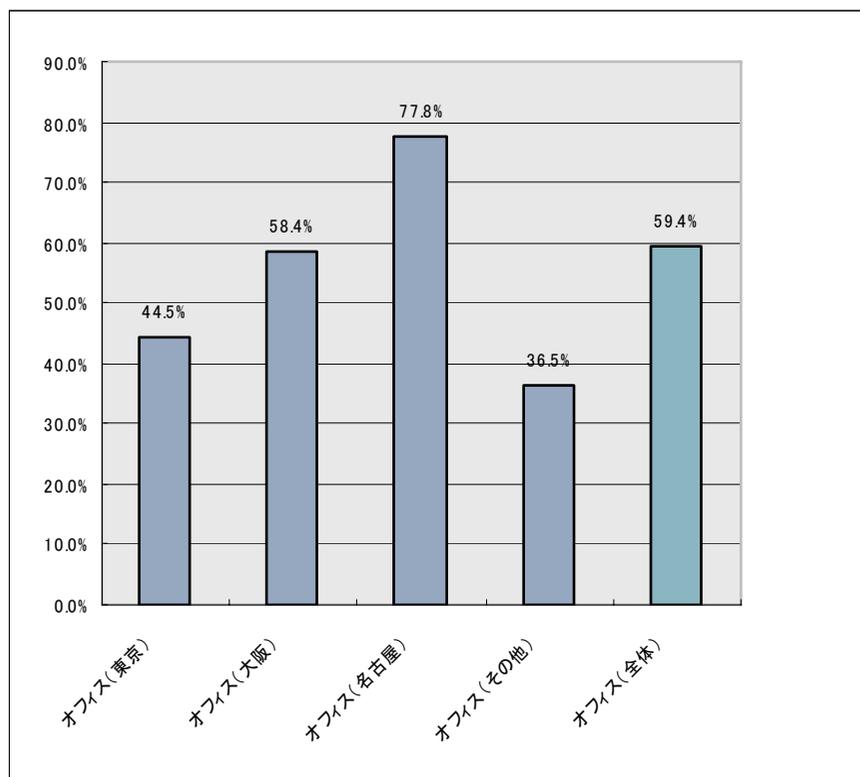
(注)平成20年4月1日及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。

公示地価の変動率

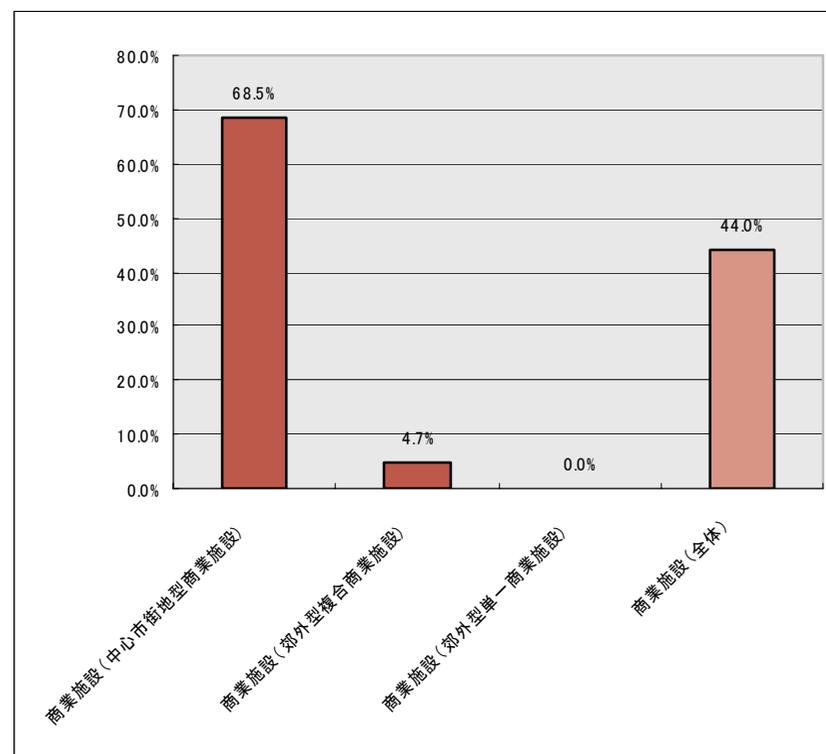
IPO時に保有していた物件^(注)について、平成18年の公示地価と平成20年の公示地価を比較。

- 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



(注) 第3期中に売却したパール飯田橋、岩本町163ビル、TS保土ヶ谷ビルを除く。

※平成20年3月末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

(単位:千円)

物件名	Office A-1 日立ハイテク ビルディング	Office A-2 パシフィックマークス 新宿パークサイド	Office A-3 パシフィックマークス 築地	Office A-4(注) パシフィックスクエア 月島	Office A-5(注) パシフィックマークス 西新宿	Office A-6 パシフィックマークス 横浜イースト	Office A-7 ビジネスコート 新浦安	Office A-8 大森シティビル	Office A-9 赤坂氷川ビル	Office A-10 パシフィックマークス 渋谷公園通
対象期間 (日数)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)
収入	424,522	506,705	291,536	315,493	288,310	319,807	253,453	174,432	117,544	84,000
賃貸事業収入	424,522	506,188	291,514	311,315	287,723	317,586	253,109	174,273	117,544	84,000
その他賃貸事業収入	—	516	22	4,177	586	2,220	343	159	—	—
費用	167,947	183,934	80,570	114,017	124,965	123,893	133,729	68,672	44,458	13,074
公租公課	55,383	58,180	20,411	28,088	42,563	21,802	18,830	16,290	13,445	4,774
物件管理委託費	24,253	30,765	18,069	23,307	20,406	25,868	32,162	11,516	8,582	2,295
修繕費	18,320	2,708	3,843	4,027	4,984	3,778	10,615	2,469	3,536	25
水道光熱費	19,678	39,957	13,915	20,430	23,096	28,375	30,112	10,230	5,824	—
損害保険料	464	780	291	586	486	687	548	255	193	62
減価償却費	24,147	46,982	22,441	35,167	30,631	39,659	37,580	26,709	11,808	4,657
その他賃貸事業費用	25,701	4,560	1,597	2,409	2,797	3,720	3,879	1,202	1,067	1,259
賃貸事業損益(NOI)	256,574	322,770	210,966	201,475	163,345	195,913	119,723	105,760	73,085	70,925

物件名	Office A-11 パシフィックマークス 日本橋富沢町	Office A-12 パシフィックマークス 赤坂見附	Office A-13 アーバンスクエア 八重洲ビル	Office A-14 パシフィックシティ 浜松町	Office A-15 横浜相生町ビル	Office A-16 パシフィックマークス 新横浜	Office A-17 パール飯田橋ビル	Office A-18 五反田 メタリオンビル	Office A-19 岩本町163ビル	Office A-20 丸石新橋ビル
対象期間	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成19年11月26日 (87日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成19年11月26日 (87日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)
収入	84,128	77,763	88,891	78,905	70,321	88,084	34,777	68,441	25,316	40,766
賃貸事業収入	84,050	77,220	88,891	63,501	65,368	88,004	34,700	68,385	25,280	40,766
その他賃貸事業収入	78	543	—	15,403	4,953	80	77	56	36	—
費用	37,195	26,233	38,259	39,554	38,708	47,445	22,087	32,282	15,429	17,494
公租公課	10,717	8,961	9,594	9,445	5,474	5,748	8,205	8,875	5,317	4,703
物件管理委託費	5,693	3,589	9,294	4,805	9,651	7,348	2,088	6,480	2,660	3,845
修繕費	3,438	2,355	242	8,646	5,158	2,817	2,929	1,335	270	450
水道光熱費	5,814	4,268	5,918	4,144	5,196	7,900	3,818	4,926	2,723	2,308
損害保険料	158	92	101	98	162	193	58	131	55	54
減価償却費	9,829	6,425	7,952	7,559	10,936	21,695	3,872	9,369	3,546	4,289
その他賃貸事業費用	1,542	540	5,155	4,855	2,128	1,741	1,115	1,163	854	1,843
賃貸事業損益(NOI)	46,933	51,530	50,632	39,350	31,613	40,639	12,689	36,159	9,887	23,271

個別物件収支②

(単位:千円)

物件名	Office A-21 TS保土ヶ谷ビル	Office A-22 パシフィックマークス 新川	Office A-23 パシフィックマークス 内神田	Office A-24 パシフィックマークス 目白	Office A-25(注) 川崎イーストワン ビル	Office A-26 藤和浜松町ビル	Office A-27 リーラヒジリザカ	Office A-28(注) 上毛青葉台ビル	Office A-29 大塚HTビル	Office B-1 スノークリスタル ビル
対象期間	平成19年9月1日 平成19年11月26日 (87日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年10月30日 平成20年2月29日 (123日)	平成19年10月30日 平成20年2月29日 (123日)	平成19年11月28日 平成20年2月29日 (94日)	平成19年11月29日 平成20年2月29日 (93日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)
収入	20,633	140,095	81,484	74,116	353,443	123,950	90,292	42,926	28,996	389,614
賃貸事業収入	20,549	140,005	80,769	74,116	347,093	123,950	90,292	41,142	28,971	389,265
その他賃貸事業収入	84	89	715	—	6,350	—	—	1,784	24	349
費用	10,327	73,334	34,240	17,438	87,454	35,979	29,385	10,277	9,587	169,045
公租公課	2,170	18,039	11,585	3,693	1	44	37	50	143	27,525
物件管理委託費	1,702	10,167	4,841	3,666	23,031	14,371	12,097	2,932	3,300	31,520
修繕費	216	1,888	2,942	1,585	1,035	122	—	215	—	2,818
水道光熱費	3,166	11,367	5,151	3,823	30,902	8,152	4,585	1,768	1,453	39,702
損害保険料	52	262	115	50	488	135	131	67	48	816
減価償却費	2,484	30,620	8,432	3,565	30,425	12,531	12,450	3,952	3,066	60,828
その他賃貸事業費用	534	987	1,172	1,054	1,569	622	81	1,289	1,575	5,833
賃貸事業損益(NOI)	10,305	66,761	47,243	56,678	265,989	87,971	60,907	32,649	19,408	220,569

物件名	Office B-2 パシフィックマークス 肥後橋	Office B-3 名古屋錦 シティビル	Office B-4 パシフィックマークス 江坂	Office C-1 パシフィックマークス 札幌北一条	Office C-2 新札幌 センタービル	Retail A-1 心斎橋OPA 本館	Retail A-2 心斎橋OPA きれい館	Retail A-3 パシフィーク 天神	Retail A-4 アルポーレ 天神	Retail A-5 天神吉田ビル
対象期間	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)									
収入	165,848	166,757	545,980	101,147	69,734	663,298	87,768	154,464	42,757	30,542
賃貸事業収入	153,593	166,397	544,034	100,830	69,234	663,298	87,768	132,855	42,757	30,342
その他賃貸事業収入	12,254	360	1,945	316	499	—	—	21,608	—	200
費用	68,485	70,016	213,366	51,802	33,268	175,620	26,508	62,129	11,686	18,556
公租公課	15,822	12,753	1	8,967	5,388	75,267	9,221	11,026	2,478	2,863
物件管理委託費	11,080	13,660	70,830	8,377	7,684	2,322	307	13,418	2,615	5,616
修繕費	7,653	3,411	11,940	4,441	2,943	833	986	441	—	384
水道光熱費	16,878	15,444	58,752	9,839	7,424	—	—	13,904	3,882	2,803
損害保険料	411	369	1,235	218	148	1,338	233	250	39	65
減価償却費	12,719	20,651	66,841	16,237	8,293	87,299	14,752	14,937	2,577	5,340
その他賃貸事業費用	3,919	3,725	3,764	3,720	1,386	8,559	1,007	8,150	94	1,482
賃貸事業損益(NOI)	97,363	96,740	332,613	49,344	36,465	487,677	61,259	92,335	31,070	11,985

個別物件収支③

(単位:千円)

物件名	Retail A-6(注) FLEG神宮前	Retail A-7 アルポーレ仙台	Retail B-1 モラージュ柏	Retail B-2 ベルファ宇治	Retail C-1 イトヨーカドー 尾張旭店	Retail C-2 ケーヨーD2 狩場インター店
対象期間	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年11月29日 平成20年2月29日 (93日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年9月1日 平成20年2月29日 (182日)	平成19年11月30日 平成20年2月29日 (92日)
収入	53,220	59,201	732,556	231,377	254,955	66,733
賃貸事業収入	53,220	59,201	669,919	221,680	253,930	66,733
その他賃貸事業収入	—	—	62,637	9,696	1,025	—
費用	8,150	16,761	493,103	191,437	93,772	10,516
公租公課	3,303	13	49,005	28,208	29,052	15
物件管理委託費	1,800	3,622	128,446	55,121	2,400	2,490
修繕費	—	110	4,941	1,385	325	—
水道光熱費	—	3,585	115,736	42,973	—	—
損害保険料	26	76	1,131	734	827	97
減価償却費	2,012	8,531	69,765	35,742	48,554	7,279
その他賃貸事業費用	1,007	821	124,076	27,272	12,612	634
賃貸事業損益(NOI)	45,070	42,440	239,452	39,939	161,183	56,216

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

個別物件保有総額 <2月末保有物件>

エリア(注1)	用途/類型(注1)	投資対象地域(注1)	物件番号	物件名称	保有総額(千円)(注2)	対総資産比率(注3)		
中心市街地	オフィスビル	東京圏	Office A-1	日立ハイテクビルディング	19,031,212	6.5%		
			Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	15,645,225	5.4%		
			Office A-3	パシフィックマークス築地	11,503,104	3.9%		
			Office A-4	パシフィックスクエア月島(注4)	8,183,699	2.8%		
			Office A-5	パシフィックマークス西新宿(旧:パシフィックシティ西新宿)(注4)	7,948,684	2.7%		
			Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,118,707	2.4%		
			Office A-7	ビジネスコート新浦安	4,763,555	1.6%		
			Office A-8	大森シティビル	3,905,182	1.3%		
			Office A-9	赤坂氷川ビル	3,525,129	1.2%		
			Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	3,162,801	1.1%		
			Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,643,667	0.9%		
			Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	2,479,532	0.9%		
			Office A-13	アーバンスクエア八洲ビル	2,221,766	0.8%		
			Office A-14	パシフィックシティ浜松町	1,790,448	0.6%		
			Office A-15	横浜相生町ビル	1,743,422	0.6%		
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1,671,681	0.6%		
			Office A-18	五反田メタリオンビル	1,296,064	0.4%		
			Office A-20	丸石新橋ビル	1,164,674	0.4%		
			Office A-22	パシフィックマークス新川	3,626,520	1.2%		
			Office A-23	パシフィックマークス内神田	2,132,889	0.7%		
			Office A-24	パシフィックマークス目白	2,095,748	0.7%		
			Office A-25	川崎イーストワンビル(注4)	15,751,461	5.4%		
			Office A-26	藤和浜松町ビル	7,275,626	2.5%		
			Office A-27	リーラビジリザカ	4,484,064	1.5%		
			Office A-28	上毛青葉台ビル(注4)	3,179,722	1.1%		
			Office A-29	大塚HTビル	2,085,450	0.7%		
			Office A 小計				140,430,044	48.2%
			大阪圏及び名古屋圏	Office B-1	スノークリスタルビル	8,903,123	3.1%	
				Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	5,813,535	2.0%	
		Office B-3		名古屋錦シティビル	5,350,356	1.8%		
Office B-4	パシフィックマークス江坂	15,310,816		5.3%				
Office B 小計					35,377,832	12.1%		
その他都市圏	Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	2,259,033	0.8%				
	Office C-2	新札幌センタービル	1,236,856	0.4%				
	Office C 小計				3,495,889	1.2%		
オフィスビル 小計					179,303,767	61.5%		
中心市街地型商業施設	関東大都市圏	Retail A-6	FLEG神宮前(注4)	2,629,729	0.9%			
		Retail A-1	心斎橋OPA本館	32,901,924	11.3%			
		Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	3,626,782	1.2%			
		Retail A-3	パシフィック天神	3,702,887	1.3%			
		Retail A-4	アルポーレ天神	1,457,634	0.5%			
		Retail A-5	天神吉田ビル	1,183,121	0.4%			
		Retail A-7	アルポーレ仙台	3,230,541	1.1%			
	Retail A 小計				48,732,622	16.7%		
中心市街地 小計					228,036,390	78.2%		
都市周辺地域	都市周辺型複合商業施設	関東大都市圏	Retail B-1	モラージュ柏	15,580,624	5.3%		
		関西大都市圏	Retail B-2	ベルファ宇治	3,242,140	1.1%		
		Retail B 小計				18,822,764	6.5%	
	都市周辺型単一商業施設	関東大都市圏	Retail C-2	ケーヨーD2狩場インター店	4,563,028	1.6%		
		中京大都市圏	Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	8,164,340	2.8%		
		Retail C 小計				12,727,369	4.4%	
商業施設 小計				80,282,756	27.5%			
都市周辺地域 小計					31,550,134	10.8%		
預金その他の資産					31,940,862	11.0%		
ポートフォリオ合計					291,527,386	100.0%		

- (注1)本投資法人の投資方針に基づき区分しています。
- (注2)「保有総額」は、平成20年2月29日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。
- (注3)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の保有総額の比率を表しています。
(小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注4)平成20年4月1日及び5月1日付で、運用資産の名称を変更することとしました。

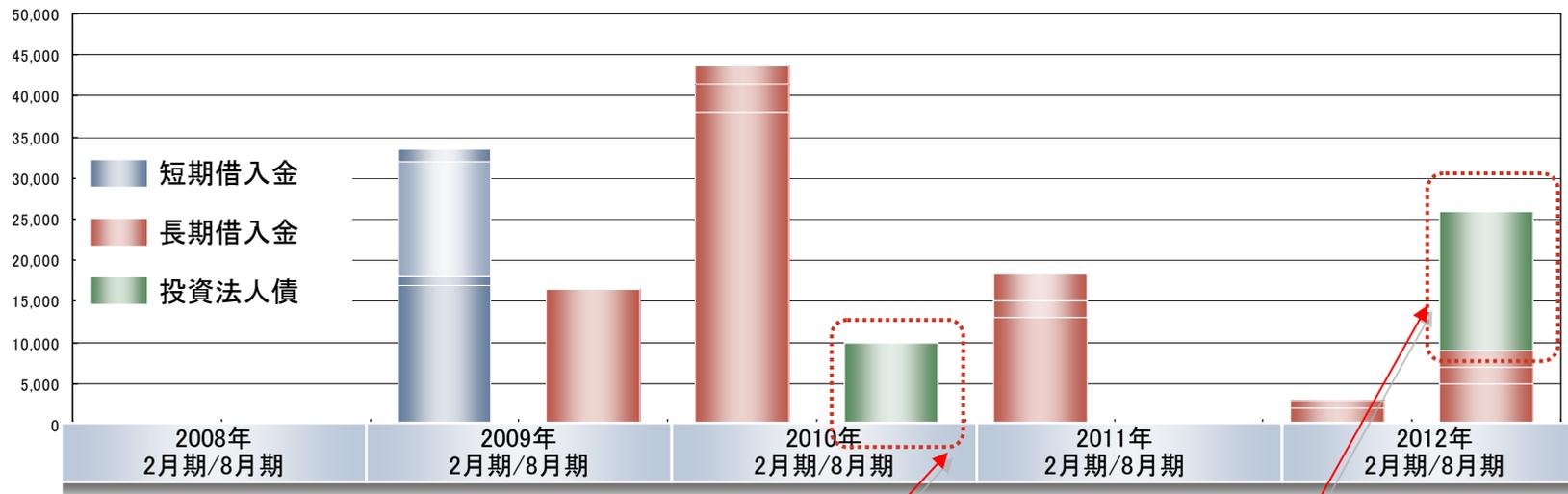
Appendix D

財務関係

調達手段の多様化

満期分散の状況

(百万円)



投資法人債の発行概要

第1回債	
発行総額	100億円
利率	1.52%
担保	無担保・無保証
年限	3年
発行年月日	2007年4月13日
償還期限	2010年4月13日
債券格付	A (R&I)、A3 (Moody's)

第2回債	
発行総額	170億円
利率	1.96%
担保	無担保・無保証
年限	5年
発行年月日	2007年4月13日
償還期限	2012年4月13日
債券格付	A (R&I)、A3 (Moody's)

発行体格付けの取得

Moody's	A3 (アウトルック: 安定的)
---------	-------------------------------

R&I	A (アウトルック: 安定的)
-----	------------------------------

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)