

# 平成22年2月期 決算短信 (REIT)

平成22年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 日本コマース投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 3229 URL <http://www.nci-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 牧野 知弘

資産運用会社名 パシフィックコマース株式会社  
 代表取締役社長 齋藤 徹也  
 問合せ先責任者 財務企画部チームマネージャー 中村 寛 TEL: 03-3518-0288

有価証券報告書提出予定日 平成22年5月21日  
 分配金支払開始予定日 平成22年5月19日

(百万円未満切捨て)

## 1. 22年2月期の運用、資産の状況 (平成21年9月1日～平成22年2月28日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年2月期	7,816	(△7.5)	2,694	(△41.4)	484	(△78.8)	482	(△78.8)
21年8月期	8,453	(△1.8)	4,599	(19.8)	2,278	(△2.5)	2,272	(△2.9)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年2月期	1,875	0.4	0.2	6.2
21年8月期	8,830	1.9	0.8	27.0

### (2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年2月期	1,876	482	0	0	100.0	0.4
21年8月期	8,830	2,272	0	0	100.0	1.9

(注) 配当性向については小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年2月期	268,187	117,119	43.7	455,008
21年8月期	277,614	118,872	42.8	461,819

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年2月期	9,377	△1,243	△8,753	19,779
21年8月期	5,831	△1,256	△6,797	20,398

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

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年8月期	7,354(△5.9)	3,503(30.0)	1,073(121.7)	1,073(122.6)	4,170	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 22年8月期 4,170円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更        | 無 |

#### (2) 発行済投資口数

- |                       |        |          |        |          |
|-----------------------|--------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 22年2月期 | 257,400口 | 21年8月期 | 257,400口 |
| ② 期末自己投資口数            | 22年2月期 | 0口       | 21年8月期 | 0口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の予想等の数値は、本投資法人が現在入手している情報及び10ページ「e. 平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づく、現時点における見通しであり、今後の運用状況の変化によって実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金の変動する可能性があります。また、6ページ「b. 今後の運用方針について イ. 新スポンサー会社の選定」に記載の通り、新スポンサー会社選定作業の完了時期及び具体的スキームの決定等により、追加的費用が発生する可能性があります。なお、本予想は分配金の額について保証するものではありません。

平成23年2月期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）の運用状況の予想については、6ページ「b. 今後の運用方針について イ. 新スポンサー会社の選定」に記載の通り、新スポンサー会社選定作業の完了時期及び具体的スキームの決定等により、その前提条件が大きく影響を受けることが想定されることから、本書の日付現在における見通しの開示を省略し、今後の新スポンサー会社選定作業の進捗状況を踏まえ、改めて適時かつ適切な開示を行います。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成21年11月24日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1） 運用方針

以下の点を除き、最近の有価証券報告書（平成21年11月24日提出）における、「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」からの重要な変更はありません。

平成22年2月19日開催の日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）第3回投資主総会において、「地球温暖化対策の推進に関する法律」（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）の一部改正に伴い、温室効果ガス削減義務の履行手段の多様化を目的とし、同法に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）を投資対象に追加する規約の変更を行いました。

### （2） 運用状況

#### ①当期の概況

##### a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィックコマーシャル株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年2月22日に出資金100百万円（投資口数200口）で設立され、平成18年3月22日に投信法に基づく関東財務局への登録、平成18年9月26日に公募による新投資口の発行（245,000口）を実施し、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3229）しました。また、平成18年10月24日には、第三者割当による新投資口の発行（12,200口）を実施しました。当期末の発行済投資口数は257,400口、出資総額は116,753百万円となっています。

##### b. 投資環境と運用実績

当期の世界経済は雇用情勢が悪化するなど引き続き深刻な状況にありますが、景気刺激策の効果もあり、景気は緩やかに持ち直しの動きが見られます。日本経済においては、企業のコスト削減の進展や売上の増加等による企業収益の改善、設備投資に下げ止まりの動きも見られ、これらを背景に、企業の業況判断や個人消費等にも持ち直しの動きがみられます。しかしながら、自律性は弱く、失業率が高水準にある等、景気は依然として厳しい状況にあります。

オフィスビル賃貸市場においては、企業収益の悪化を背景としたオフィス縮小の動きが依然として続いていることや、新規供給に伴う募集面積の増加等に起因し、東京都心部をはじめ、全国の主要都市部において、オフィスビル空室率は上昇するとともに、賃料水準も下落傾向にあり、テナント誘致競争は厳しい状況が続きました。

また、商業施設賃貸市場の動向を左右する個人消費は、経済対策の効果もあり、持ち直しの動き

も見られましたが、全般では雇用不安や所得環境の不透明さから、生活防衛意識や節約志向が一段と高まり、価格競争がより一段と厳しさを増しています。消費者の低価格志向を捉えた一部の企業・商品等では、堅調な状況が見られるものの、依然として商業テナントを取り巻く厳しい環境が続いています。

不動産売買市場は、金融市場の混乱等の影響が徐々に和らぎ、不動産価格の調整も進んだことから、REITの増資等による新規物件取得や、その他の売買事例も散見され、不動産取引の回復の兆しも見え始めましたが、依然として取引件数は低調に推移しました。

このような中、本投資法人においては、安定した稼働率確保のために、既存テナントとの従来以上のリレーション構築に注力し、稼働率の維持を図るとともに、新規テナント誘致にあたり、フリーレント契約の適用等、柔軟なリーシング戦略による営業活動の強化に取り組み、中長期における安定収益の確保に向けた資産運用に努めました。

また、財務基盤の一層の安定化のため、有利子負債の更なる圧縮が最重要課題であるとの認識のもと、平成22年2月にオフィスビル1物件の譲渡(譲渡価格:6,800百万円、譲渡損1,244百万円)を実行し、同月において、その売却代金の一部による、既存借入金の一部期限前弁済を行いました。

この結果、当期末現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル27物件、商業施設10物件、合計37物件となり、総賃貸可能面積は322,602.95㎡、稼働率は94.5%になりました。

#### c. 資金調達の概要

平成21年3月に本資産運用会社の親会社である更生会社パシフィックホールディングス株式会社(以下「PHI」ということがあります。)が会社更生手続開始決定(なお、平成22年3月31日付で東京地方裁判所より更生計画認可の決定を受けています。)を受けたことにより、実質的なスポンサー会社不在の状況が継続しており、当該事象が本投資法人の財務運営に大きな影響を及ぼしています。また、本投資法人を取り巻く外部環境、新スポンサー会社選定作業の進捗等が資金調達へ与える影響等を鑑みると、健全な財務運営の確保が最重要課題であると認識し、流動性の確保及び有利子負債の圧縮に従来以上に注力してきました。

当期においては、平成21年9月及び平成21年12月に、それぞれ返済期限の到来した短期借入金の借換資金として各々53,485百万円、52,812百万円の短期借入金の借入れを行いました。いずれの借換えにおいても返済資金の一部に各々500百万円、672百万円の手元資金を充当しました。さらに、平成22年2月において、前記「b. 投資環境と運用実績」に記載した保有資産1物件の譲渡に伴い、当該譲渡金を原資として平成20年12月26日付担保基本協定書に基づく既存借入金の一部期限前弁済(返済額4,912百万円)を行うとともに、手元資金400百万円も一部期限前弁済に充当し、併せて総額5,312百万円の一部期限前弁済を行いました。上述の通り、借換え及び一部期限前弁済のいずれにおいても、返済の一部に手元資金を充当する等、有利子負債の圧縮を図り、健全な財務基盤構築に努めました。

これらの結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は17行・庫・社等より総額136,695百万円(前期末比△6,484百万円)、期末総資産有利子負債比率は51.0%(同△0.6ポイント)となっています。

## ＜有利子負債残高の推移＞

（単位：百万円）

	平成21年	平成21年			平成21年		平成22年		
	8月末	借入	返済	9月末	借入	返済	12月末	返済	2月末
短期借入金	11,888	53,485	11,888	53,485	52,812	53,485	52,812	2,439	50,373
長期借入金 （注1）	104,292	—	42,097	62,194	—	—	62,194	2,872	59,321
投資法人債 （注1）	27,000	—	—	27,000	—	—	27,000	—	27,000
有利子負債 合計	143,180	53,485	53,985	142,680	52,812	53,485	142,007	5,312	136,695
増減（注2）	—			△500			△1,172		△6,484

（注1）長期借入金及び投資法人債には、1年内返済（償還）予定の金額を含んでいます。

（注2）有利子負債合計における、平成21年8月末残高に対する増減額を記載しています。

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

## ＜投資法人債の概要＞

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

（注）平成22年3月23日付で、発行総額のうち1,900百万円について、手元資金により一部買入消却しています。また、平成22年4月13日付で、残額の8,100百万円について償還を完了しています。

## ＜発行体格付けの取得状況＞

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

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

（注2）投資法人債に係る債券格付けについては平成21年3月11日付で、（BB+）から（BB-）への見直しが行われており、レーティング・モニター（格下げ方向）継続となっています。

## d. 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績としては、営業収益7,816百万円、営業利益2,694百万円、経常利益484百万円、当期純利益482百万円となりました。

分配金については、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。当期においては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、分配金総額は482,882,400円、投資口1口当たりの分配金は1,876円となりました。

## ②次期の見通し

## a. 運用環境

今後の日本経済の先行きについては、当面、雇用情勢に厳しさが残るものの、企業収益の改善が見られる中で、アジアを中心とした海外経済の改善や緊急経済対策の効果などを背景に、景気の持

ち直し傾向が続くことが期待されます。一方、海外景気の下振れ懸念、デフレの影響等、景気を下押しするリスクが存在することに留意する必要があります。また、雇用情勢の悪化懸念が依然残っていることから慎重に情勢を見守る必要があると認識しています。

オフィスビル賃貸市場においては、依然としてオフィス縮小の動き、賃料水準の弱含み傾向が続いているものの、一部では事務所の統合による拡張移転といった動きも見られ、今後の企業業績の本格的な回復が待たれます。

商業施設賃貸市場においては、個人消費は、経済対策の下支え効果が見られるものの、本格的な回復には企業業績の回復に伴う雇用情勢の安定が待たれ、当面は競争優位性を有していないテナントにおいては、依然厳しい状況が継続すると考えられます。

不動産売買市場においては、不動産売買価格の急激な下落傾向は落ち着きに向かっていることや、金融・経済環境に持ち直し傾向が見られることにより、今後取引量の増加が期待されます。また、金融市場の混乱や信用収縮の動きは緩和しつつあり、不動産市場に対する資金供給の状況には改善傾向が見られますが、景気の先行きに対する不透明感が払拭できない中、金融機関等の融資姿勢等、資金調達環境の動向については、引き続き注視が必要と考えられます。

このような環境の中、本投資法人は、以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行ってまいります。

#### b. 今後の運用方針について

##### イ. 新スポンサー会社の選定

本投資法人、本資産運用会社及び両社のフィナンシャル・アドバイザーは、本資産運用会社の親会社であり、本投資法人の実質的なスポンサー会社であるPHI（以下、本イ.において「現スポンサー会社」といいます。）が、平成21年3月に会社更生手続開始決定を受けて以降、現スポンサー会社の保有する本資産運用会社株式の譲渡先（以下「新スポンサー会社」といいます。）の選定手続を、本投資法人の主要取引金融機関と連携を取りながら、進めてきました。

新スポンサー会社の選定においては、本投資法人の投資主利益の確保と、主要取引金融機関が新スポンサー会社選定後も継続して支援体制を確立できることを最も重視し、複数の候補先との協議を続け、平成21年9月10日付で本投資法人の合併スキームの提案を含む各スキームを提案した国内系の複数の候補先に対して優先交渉権を付与し、その後の協議の結果、平成21年11月30日付で、そのうちの1社を最終候補先として選定しました。

本投資法人及び本資産運用会社は、最終候補先と本資産運用会社の株式譲渡契約の締結を含む具体的なスキームの確定に向け、協議を行うとともに、資金調達面においては、最終候補先と協働し、平成22年3月に元本返済期限が到来した、後記「c. 決算後に生じた重要な事実 ロ. 資金の返済」に記載の借入金（約503億円）の借換資金として、後記「c. 決算後に生じた重要な事実 イ. 資金の借入 (i) タームローン36号」に記載の借入れを完了する等、一連の新スポンサー会社の選定作業をより一層進めております。

本投資法人及び本資産運用会社は、新スポンサー会社選定手続を早急に完了できるよう引き続き協議に取り組んでいきます。

## ロ. 運用戦略

### (i) バリュアップ戦略

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

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

### (ii) 賃料改定

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

### (iii) 資産の維持管理

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

## ハ. 投資戦略

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

## ニ. 財務戦略

本投資法人は、資金調達リスクの軽減を最重要課題と位置づけ、取引金融機関との良好な関係を維持し、円滑な資金調達を行うべく全力で取り組みます。

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

また、金利上昇リスクに対しては、金利動向を注視しつつ、金利キャップの購入及び金利スワップ契約の締結等による金利上昇リスクに対するヘッジを検討することにより、引き続き計画的な財務運営に努めます。

なお、本投資法人は、本投資法人の健全な財務運営の確保のための最重要課題は、前記「イ. 新スポンサー会社の選定」に記載の新スポンサー会社選定手続を早急に完了させることと認識しており、実現に向け全力で取り組んでいきます。

## c. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

## イ. 資金の借入

本投資法人は、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、平成22年3月25日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成22年3月29日付で借入れの実行を完了しています。

## (i) タームローン36号(期間:3か月)

借入先 : 株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行

借入金額 : 50,300,001千円

利率 : 全銀協1か月物円 TIBOR+1.80%  
平成22年3月29日(同日を含みます。)から平成22年4月29日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は2.0545%(注)

借入実行日 : 平成22年3月29日

返済期日 : 平成22年6月29日

元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

担保・保証 : 有担保・無保証

(注) 直近期間の適用利率を記載しています。

また、平成22年4月13日に償還期日が到来した、投資法人債の償還資金への充当を目的とし、平成22年4月6日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成22年4月8日付で借入れの実行を完了しています。

## (ii) タームローン37号(期間:約2年5か月)

借入先 : 信託受託者住友信託銀行株式会社(不動産市場安定化ファンド口)

借入金額 : 8,000,000千円

利率 : 全銀協3か月物円 TIBOR+3.96984%(注1)  
(平成22年4月8日(同日を含みます。)から平成22年6月15日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は借入先金融機関が合理的に決定する利率+3.96984%)  
平成22年4月8日(同日を含みます。)から平成22年6月15日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は、4.31645%(注2)

借入実行日 : 平成22年4月8日

最終元本返済期日 : 平成24年9月18日

元本返済方法 : 平成22年6月15日を初回とし、以降、毎年3月、6月、9月及び12月の各15日(休日の場合は翌営業日)に20,000千円を返済し、残額は最終元本返済期日に一括返済

担保・保証 : 有担保・無保証

(注1) 当初のスプレッドは3.96984%(年率)となりますが、平成23年4月8日以降最初に到来する利払日以降は、3か月毎にその直前の利息計算期間のスプレッドに0.05%が上乗せされたスプレッドが適用されます。

(注2) 直近期間の適用利率を記載しています。

## ロ. 資金の返済

本投資法人は、前記「イ. 資金の借入(i) タームローン36号」及び手元資金をもって、



平成22年3月29日付で元本返済期日が到来した以下の既存借入金について返済を完了しています。

#### タームローン 35 号（期間：3か月）

借入先 : 株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行

返済金額 : 50,373,056 千円（注）

返済日 : 平成22年3月29日

元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

（注）平成22年2月18日付で、当初借入金額52,812百万円のうち2,439百万円について一部期限前弁済をしています。

#### ハ. 投資法人債の一部買入消却

本投資法人は、平成22年3月17日付で以下の通り投資法人債の一部買入消却を行うことを決定し、平成22年3月23日付で買入消却の実行を完了しています。

##### 買入消却した投資法人債の内容

名称 : 日本コマーシャル投資法人第1回無担保投資法人債  
（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付）

投資法人債の総額 : 10,000,000 千円

利率 : 1.52000%

償還期日 : 平成22年4月13日

買入消却額 : 1,900,000 千円

買入消却実施日 : 平成22年3月23日

買入消却の資金 : 手元資金による消却

買入消却による投資法人債利息の減少見込み額 : 1,701 千円

#### ニ. 投資法人債の償還

本投資法人は、前記「イ. 資金の借入（ii）タームローン 37 号」及び手元資金をもって、平成22年4月13日付で償還期日が到来した以下の投資法人債について償還を完了しています。

名称 : 日本コマーシャル投資法人第1回無担保投資法人債  
（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付）

償還金額 : 8,100,000 千円（注）

償還期日 : 平成22年4月13日

（注）当初発行額は10,000百万円ですが、前記「ハ. 投資法人債の一部買入消却」に記載の通り、平成22年3月23日付でその一部（1,900百万円）について買入消却を実施しています。

#### d. 運用状況の見通し

平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）の運用状況の見通しについては、営業収益7,353百万円、営業利益3,503百万円、経常利益1,073百万円、当期純利益1,073百万

円、1口当たり分配金4,170円を見込んでいます。当該見通しについては、後記「e.平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づく、現時点における見通しであり、今後の運用状況の変化によって、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金が変動することがあります。また、前記「b.今後の運用方針について イ.新スポンサー会社の選定」に記載の通り、新スポンサー会社選定作業の完了時期及び具体的スキームの決定等により、追加的費用が発生する可能性があります。なお、当該見通しは、分配金の額について保証するものではありません。

平成23年2月期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）の運用状況の見通しについては、前記「b.今後の運用方針について イ.新スポンサー会社の選定」に記載の通り、新スポンサー会社選定作業の完了時期及び具体的スキームの決定等により、その前提条件が大きく影響を受けることが想定されることから、本書の日付現在における見通しの開示を省略し、今後の新スポンサー会社選定作業の進捗状況を踏まえ、改めて適時かつ適切な開示を行います。

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

項目	前提条件
計算期間	・平成22年8月期：平成22年3月1日～平成22年8月31日（184日）
運用資産	・平成22年2月期末時点における保有資産（37物件）の運用資産を前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成22年2月期末時点の発行済投資口数である、257,400口を前提としています。 ・平成22年8月期末までは新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債	・前記「c.決算後に生じた重要な事実 イ.資金の借入、ロ.資金の返済、ハ.投資法人債の一部買入消却及びニ.投資法人債の償還」に記載の借入金の借換え及び投資法人債の償還後の有利子負債残高は134,621百万円（借入金117,621百万円、投資法人債17,000百万円）となります。このうち、平成22年4月に元本返済期限が到来する長期借入金6,339百万円及び平成22年6月に元本返済期限が到来する短期借入金50,300百万円については、全額借入金での借換えを行うことを前提としています。
営業収益	・賃貸事業収益については、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに、個別物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものについては、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、約535百万円の費用計上を見込んでいます。 なお、保有する不動産等にかかる固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税された額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。他方、一般に不動産等の売買に当たり、取得時に前所有者と期間按分による精算を行う固定資産税及び都市計画税等については、本投資法人においては当該精算金を当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間には費用計上されません。平成22年8月期において、不動産等の取得原価への算入を見込んでいない固定資産税及び都市計画税等はありません。 ・建物等の修繕費については、約152百万円を見込んでいます。 なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・プロパティーマネジメントフィー等を含む管理委託費については、約656百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、約984百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用として、新スポンサー会社選定に伴う費用約161百万円を見込んでいます。その他のものについては、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。ただし、新スポンサー会社選定に伴う費用について、その進捗、具体的スキームの決定等により追加的費用が発生する可能性があります。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用として、約2,430百万円を見込んでいます。</li> <li>・そのうち、支払利息等（投資法人債利息、融資関連費用を含みます。）については、約2,355百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。</li> <li>・また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により分配金（1口当たり分配金）の額が変動する可能性があります。</li> <li>・分配金（1口当たり分配金）については全額を配当することを前提としています。</li> </ul> <p>&lt;平成21年8月期決算短信予想との変動要因&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年8月期の今回発表予想（4,170円）と、平成21年8月期決算短信発表予想（7,850円）との差異△3,680円の主な変動要因は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益：前記「b.投資環境と運用実績」に記載のオフィスビル1物件の譲渡による運用資産の変動及び市場環境等を勘案した賃貸事業収入等の見直しに伴う営業収益の減少</li> <li>営業費用：前記「b.投資環境と運用実績」に記載のオフィスビル1物件の譲渡による運用資産の変動及び保有資産の管理委託費の抑制等による賃貸事業費用の減少</li> <li>新スポンサー会社選定作業の進捗状況の変更により、新スポンサー会社選定に伴う費用計上時期が平成22年2月期から平成22年8月期へ変更となったこと等に伴う賃貸事業費用以外の費用の増加</li> <li>営業外費用：平成22年2月期における借入金の借換え及び上記「有利子負債」に記載の借換え時における、借入諸条件の変更に伴う支払利息等（投資法人債利息、融資関連費用を含みます。）の増加</li> </ul> </li> </ul> <p>&lt;平成22年2月期決算との変動要因&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年8月期の今回発表予想（4,170円）と、平成22年2月期決算（1,876円）との差異+2,294円の主な変動要因は、前記「b.投資環境と運用実績」に記載のオフィスビル1物件の譲渡により、平成22年2月期においては譲渡損が計上されたが、平成22年8月期の今回発表予想においては、上記「運用資産」に記載の通り、物件譲渡を想定していないことから、かかる譲渡損が計上されていないことにより、1口当たり分配金の増加要因となる一方、営業収益、営業費用及び営業外費用において、上記「&lt;平成21年8月期決算短信予想との変動要因&gt;」に記載した同様の見直しにより、1口当たり分配金の減少要因となることによるものです。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

### (3) 投資リスク

(i) 最近の有価証券報告書（平成21年11月24日提出）「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク ④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク (イ) PHIグループへの依存、利益相反に関するリスク」の末尾に、以下の文言が追加されます。

(前略)

その後、PHIは平成22年3月31日に、同裁判所より更生計画認可の決定を受けました。また、PRLは、平成22年4月1日に更生会社株式会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント（旧商号：有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント）に吸収合併されました。

(ii) 最近の有価証券報告書（平成21年11月24日提出）「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク ⑤ 不動産及び信託の受益権に関するリスク (へ) 法令の制定・変

更に関するリスク」に下線部分の文言が追加されます。

(前略)

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

3. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年8月31日現在)	当期 (平成22年2月28日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 6,141,928	※1 6,583,136
信託現金及び信託預金	※1 14,257,031	※1 13,195,894
営業未収入金	154,590	202,833
前払費用	465,250	402,811
繰延税金資産	14,613	40,498
その他	2,585	1,125
流動資産合計	21,035,999	20,426,300
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,979,381	8,991,574
減価償却累計額	△531,007	△630,908
建物(純額)	※1 8,448,374	※1 8,360,666
建物附属設備	2,955,227	2,984,240
減価償却累計額	△454,124	△547,576
建物附属設備(純額)	※1 2,501,103	※1 2,436,664
構築物	166,260	166,260
減価償却累計額	△17,256	△20,613
構築物(純額)	※1 149,004	※1 145,647
機械及び装置	13,382	18,344
減価償却累計額	△602	△1,258
機械及び装置(純額)	※1 12,779	※1 17,085
工具、器具及び備品	22,429	25,458
減価償却累計額	△3,853	△5,723
工具、器具及び備品(純額)	※1 18,576	※1 19,734
土地	※1 37,878,309	※1 37,878,309
信託建物	33,770,565	32,530,123
減価償却累計額	△2,194,533	△2,485,516
信託建物(純額)	※1 31,576,032	※1 30,044,607
信託建物附属設備	12,778,311	12,539,639
減価償却累計額	△1,946,468	△2,208,231
信託建物附属設備(純額)	※1 10,831,843	※1 10,331,407
信託構築物	574,727	551,051
減価償却累計額	△39,120	△44,771
信託構築物(純額)	※1 535,607	※1 506,280
信託機械及び装置	544,060	579,993
減価償却累計額	△91,735	△98,830
信託機械及び装置(純額)	※1 452,325	※1 481,163
信託工具、器具及び備品	53,532	59,194
減価償却累計額	△9,742	△14,032
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 43,789	※1 45,161
信託土地	※1 161,765,558	※1 155,388,676
信託建設仮勘定	150,294	1,130
有形固定資産合計	254,363,597	245,656,535
無形固定資産		
借地権	1,839,965	1,839,965
その他	1,298	1,213
無形固定資産合計	1,841,264	1,841,178

(単位：千円)

	前期 (平成21年8月31日現在)	当期 (平成22年2月28日現在)
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 9,811	※1 9,839
敷金及び保証金	82,403	82,403
長期前払費用	77,615	28,666
長期前払消費税等	3,061	2,508
繰延税金資産	95,376	46,887
その他	33,231	44,858
投資その他の資産合計	301,499	215,163
固定資産合計	256,506,360	247,712,878
繰延資産		
創立費	15,980	10,340
投資法人債発行費	55,664	38,253
繰延資産合計	71,644	48,593
資産合計	277,614,004	268,187,771
負債の部		
流動負債		
営業未払金	648,521	517,614
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
短期借入金	※1 11,888,000	※1 50,373,056
1年内返済予定の長期借入金	※1 48,744,052	※1 46,458,461
未払金	43,978	113,483
未払費用	796,057	655,327
未払法人税等	—	1,649
未払消費税等	75,078	127,040
前受金	1,163,162	1,048,271
預り金	13,464	14,223
デリバティブ債務	—	65,281
その他	1,438,784	1,741,835
流動負債合計	74,811,098	111,116,245
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	※1 55,547,982	※1 12,863,527
預り敷金及び保証金	※1 2,096,952	※1 1,880,424
信託預り敷金及び保証金	9,058,065	8,089,295
デリバティブ債務	227,591	119,216
固定負債合計	83,930,591	39,952,465
負債合計	158,741,690	151,068,710
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 (△)	2,272,971	482,932
剰余金合計	2,272,971	482,932
投資主資本合計	119,026,031	117,235,992
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△153,717	△116,931
評価・換算差額等合計	△153,717	△116,931
純資産合計	※3 118,872,314	※3 117,119,061
負債純資産合計	277,614,004	268,187,771

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成21年3月1日 平成21年8月31日	自	平成21年9月1日 平成22年2月28日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 7,967,163	※1 7,644,718	
その他賃貸事業収入		※1 265,445	※1 172,235	
不動産等売却益		※2 220,721	—	
営業収益合計		8,453,331	7,816,953	
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,346,515	※1 3,408,923	
不動産等売却損		—	※2 1,244,193	
資産運用報酬		377,285	326,359	
資産保管手数料		13,858	13,715	
一般事務委託手数料		29,232	35,012	
役員報酬		9,300	9,088	
会計監査人報酬		12,500	12,500	
支払報酬		15,976	18,001	
その他営業費用		49,145	55,155	
営業費用合計		3,853,813	5,122,948	
営業利益		4,599,518	2,694,004	
営業外収益				
受取利息		3,556	3,733	
有価証券利息		5,452	1,340	
不動産取得税特例適用差額		7,228	—	
その他		3,112	2,100	
営業外収益合計		19,349	7,174	
営業外費用				
支払利息		883,158	985,598	
投資法人債利息		245,258	239,941	
融資関連費用		428,185	928,858	
担保設定関連費用		636,972	9,917	
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		123,318	29,594	
営業外費用合計		2,339,944	2,216,962	
経常利益		2,278,922	484,217	
税引前当期純利益		2,278,922	484,217	
法人税、住民税及び事業税		605	2,658	
法人税等調整額		5,358	△1,243	
法人税等合計		5,963	1,414	
当期純利益		2,272,959	482,802	
前期繰越利益		12	129	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,272,971	482,932	

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	116,753,060	116,753,060
当期末残高	116,753,060	116,753,060
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,341,579	2,272,971
当期変動額		
剰余金の配当	△2,341,567	△2,272,842
当期純利益	2,272,959	482,802
当期変動額合計	△68,608	△1,790,039
当期末残高	2,272,971	482,932
<b>剰余金合計</b>		
前期末残高	2,341,579	2,272,971
当期変動額		
剰余金の配当	△2,341,567	△2,272,842
当期純利益	2,272,959	482,802
当期変動額合計	△68,608	△1,790,039
当期末残高	2,272,971	482,932
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	119,094,639	119,026,031
当期変動額		
剰余金の配当	△2,341,567	△2,272,842
当期純利益	2,272,959	482,802
当期変動額合計	△68,608	△1,790,039
当期末残高	119,026,031	117,235,992
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△211,848	△153,717
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	58,131	36,786
当期変動額合計	58,131	36,786
当期末残高	△153,717	△116,931
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	△211,848	△153,717
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	58,131	36,786
当期変動額合計	58,131	36,786
当期末残高	△153,717	△116,931
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	118,882,791	118,872,314
当期変動額		
剰余金の配当	△2,341,567	△2,272,842
当期純利益	2,272,959	482,802
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	58,131	36,786
当期変動額合計	△10,476	△1,753,253
当期末残高	※1 118,872,314	※1 117,119,061



## （4） 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科 目	期 別	前 期	当 期
		自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
I 当期末処分利益		2,272,971,666	482,932,180
II 分配金の額		2,272,842,000	482,882,400
（投資口1口当たり分配金の額）		(8,830)	(1,876)
III 次期繰越利益		129,666	49,780

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,272,842,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である482,882,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成21年3月1日 平成21年8月31日	自	平成21年9月1日 平成22年2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,278,922		484,217
減価償却費		1,011,358		1,012,173
融資関連費用		428,185		928,858
創立費償却		5,640		5,640
投資法人債発行費償却		17,410		17,410
受取利息		△9,008		△5,074
支払利息		1,128,417		1,225,540
固定資産除却損		—		30,323
営業未収入金の増減額 (△は増加)		6,086		△48,242
前払費用の増減額 (△は増加)		△201,833		△817,471
営業未払金の増減額 (△は減少)		167,322		△130,906
未払金の増減額 (△は減少)		△46,917		64,840
未払費用の増減額 (△は減少)		△1,443		△39,656
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△51,032		54,593
前受金の増減額 (△は減少)		△34,372		△114,890
預り金の増減額 (△は減少)		9,082		759
有形固定資産の売却による減少額		2,233,034		—
信託有形固定資産の売却による減少額		—		8,009,457
長期前払費用の支払額		△46,945		—
デリバティブ債権の増減額 (△は増加)		81,990		17,539
その他		160		2,576
小計		6,976,057		10,697,690
利息の受取額		12,754		5,045
利息の支払額		△1,151,685		△1,326,614
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△5,149		936
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,831,977		9,377,058
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有価証券の売却による収入		1,510,000		—
有形固定資産の取得による支出		△74,881		△49,196
信託有形固定資産の取得による支出		△406,815		△300,394
投資有価証券の取得による支出		△9,789		—
預り敷金及び保証金の支出		△238,807		△194,664
預り敷金及び保証金の受入による収入		53,109		77,129
信託預り敷金及び保証金の支出		△2,464,380		△882,392
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		379,910		117,325
その他		△5,059		△11,627
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,256,713		△1,243,820
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		25,588,000		106,297,712
短期借入金の返済による支出		△13,700,000		△67,812,656
長期借入れによる収入		1,313,000		—
長期借入金の返済による支出		△17,658,057		△44,970,045
分配金の支払額		△2,340,790		△2,268,177
財務活動によるキャッシュ・フロー		△6,797,847		△8,753,166
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△2,222,583		△619,928
現金及び現金同等物の期首残高		22,621,543		20,398,960
現金及び現金同等物の期末残高	※1	20,398,960	※1	19,779,031

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
該当事項はありません。	同左

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## (a. 貸借対照表に関する注記)

前 期 (平成 21 年 8 月 31 日現在)	当 期 (平成 22 年 2 月 28 日現在)																																																																																
<p>※1. 担保資産及び担保債務 本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。</p> <p>① 担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">608,391 千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">14,257,031 千円</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td style="text-align: right;">8,448,374 千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備（純額）</td><td style="text-align: right;">2,501,103 千円</td></tr> <tr><td>構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">149,004 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">12,779 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">18,576 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">37,878,309 千円</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td style="text-align: right;">31,576,032 千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備（純額）</td><td style="text-align: right;">10,831,843 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">535,607 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">452,325 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">43,789 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">161,765,558 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">269,078,725 千円</td></tr> </table> <p>② 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">11,888,000 千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">48,744,052 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">55,547,982 千円</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">428,061 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">116,608,096 千円</td></tr> </table> <p>上記の他に宅地建物取引業法第 25 条に規定する営業保証金として投資有価証券 9,811 千円 を東京法務局に供託しています。</p>	現金及び預金	608,391 千円	信託現金及び信託預金	14,257,031 千円	建物（純額）	8,448,374 千円	建物附属設備（純額）	2,501,103 千円	構築物（純額）	149,004 千円	機械及び装置（純額）	12,779 千円	工具、器具及び備品（純額）	18,576 千円	土地	37,878,309 千円	信託建物（純額）	31,576,032 千円	信託建物附属設備（純額）	10,831,843 千円	信託構築物（純額）	535,607 千円	信託機械及び装置（純額）	452,325 千円	信託工具、器具及び備品（純額）	43,789 千円	信託土地	161,765,558 千円	合計	269,078,725 千円	短期借入金	11,888,000 千円	1年内返済予定の長期借入金	48,744,052 千円	長期借入金	55,547,982 千円	預り敷金及び保証金	428,061 千円	合計	116,608,096 千円	<p>※1. 担保資産及び担保債務 本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。</p> <p>① 担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">408,509 千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">13,195,894 千円</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td style="text-align: right;">8,360,666 千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備（純額）</td><td style="text-align: right;">2,436,664 千円</td></tr> <tr><td>構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">145,647 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">17,085 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">19,734 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">37,878,309 千円</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td style="text-align: right;">30,044,607 千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備（純額）</td><td style="text-align: right;">10,331,407 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">506,280 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">481,163 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">45,161 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">155,388,676 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">259,259,809 千円</td></tr> </table> <p>② 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">50,373,056 千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">46,458,461 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">12,863,527 千円</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">426,988 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">110,122,034 千円</td></tr> </table> <p>上記の他に宅地建物取引業法第 25 条に規定する営業保証金として投資有価証券 9,839 千円 を東京法務局に供託しています。</p>	現金及び預金	408,509 千円	信託現金及び信託預金	13,195,894 千円	建物（純額）	8,360,666 千円	建物附属設備（純額）	2,436,664 千円	構築物（純額）	145,647 千円	機械及び装置（純額）	17,085 千円	工具、器具及び備品（純額）	19,734 千円	土地	37,878,309 千円	信託建物（純額）	30,044,607 千円	信託建物附属設備（純額）	10,331,407 千円	信託構築物（純額）	506,280 千円	信託機械及び装置（純額）	481,163 千円	信託工具、器具及び備品（純額）	45,161 千円	信託土地	155,388,676 千円	合計	259,259,809 千円	短期借入金	50,373,056 千円	1年内返済予定の長期借入金	46,458,461 千円	長期借入金	12,863,527 千円	預り敷金及び保証金	426,988 千円	合計	110,122,034 千円
現金及び預金	608,391 千円																																																																																
信託現金及び信託預金	14,257,031 千円																																																																																
建物（純額）	8,448,374 千円																																																																																
建物附属設備（純額）	2,501,103 千円																																																																																
構築物（純額）	149,004 千円																																																																																
機械及び装置（純額）	12,779 千円																																																																																
工具、器具及び備品（純額）	18,576 千円																																																																																
土地	37,878,309 千円																																																																																
信託建物（純額）	31,576,032 千円																																																																																
信託建物附属設備（純額）	10,831,843 千円																																																																																
信託構築物（純額）	535,607 千円																																																																																
信託機械及び装置（純額）	452,325 千円																																																																																
信託工具、器具及び備品（純額）	43,789 千円																																																																																
信託土地	161,765,558 千円																																																																																
合計	269,078,725 千円																																																																																
短期借入金	11,888,000 千円																																																																																
1年内返済予定の長期借入金	48,744,052 千円																																																																																
長期借入金	55,547,982 千円																																																																																
預り敷金及び保証金	428,061 千円																																																																																
合計	116,608,096 千円																																																																																
現金及び預金	408,509 千円																																																																																
信託現金及び信託預金	13,195,894 千円																																																																																
建物（純額）	8,360,666 千円																																																																																
建物附属設備（純額）	2,436,664 千円																																																																																
構築物（純額）	145,647 千円																																																																																
機械及び装置（純額）	17,085 千円																																																																																
工具、器具及び備品（純額）	19,734 千円																																																																																
土地	37,878,309 千円																																																																																
信託建物（純額）	30,044,607 千円																																																																																
信託建物附属設備（純額）	10,331,407 千円																																																																																
信託構築物（純額）	506,280 千円																																																																																
信託機械及び装置（純額）	481,163 千円																																																																																
信託工具、器具及び備品（純額）	45,161 千円																																																																																
信託土地	155,388,676 千円																																																																																
合計	259,259,809 千円																																																																																
短期借入金	50,373,056 千円																																																																																
1年内返済予定の長期借入金	46,458,461 千円																																																																																
長期借入金	12,863,527 千円																																																																																
預り敷金及び保証金	426,988 千円																																																																																
合計	110,122,034 千円																																																																																
<p>2. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等と基本極度貸付契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>基本極度貸付契約の総額</td><td style="text-align: right;">15,000,000 千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>借入未実行残高</td><td style="text-align: right;">15,000,000 千円</td></tr> </table>	基本極度貸付契約の総額	15,000,000 千円	借入実行残高	—	借入未実行残高	15,000,000 千円	<p>2. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等 同左</p>																																																																										
基本極度貸付契約の総額	15,000,000 千円																																																																																
借入実行残高	—																																																																																
借入未実行残高	15,000,000 千円																																																																																
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																																																																

## (b. 損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 ( 家 賃 ) 5,974,971 ( 共 益 費 ) 1,006,597 ( 駐 車 場 使 用 料 ) 261,664 ( 施 設 使 用 料 ) 74,034 ( そ の 他 賃 貸 収 入 ) 649,895 計 7,967,163 その他賃貸事業収入 ( 一 時 収 益 ) 6,387 ( 雑 収 益 ) 259,058 計 265,445 不動産賃貸事業収益合計 8,232,609  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 ( 管 理 委 託 費 ) 689,830 ( 公 租 公 課 ) 557,703 ( 修 繕 費 ) 143,017 ( 保 険 料 ) 14,491 ( 諸 経 費 ) 930,199 ( 減 価 償 却 費 ) 1,011,273 不動産賃貸事業費用合計 3,346,515  C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,886,094	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 ( 家 賃 ) 5,743,167 ( 共 益 費 ) 964,749 ( 駐 車 場 使 用 料 ) 252,521 ( 施 設 使 用 料 ) 68,398 ( そ の 他 賃 貸 収 入 ) 615,880 計 7,644,718 その他賃貸事業収入 ( 一 時 収 益 ) 2,649 ( 雑 収 益 ) 169,585 計 172,235 不動産賃貸事業収益合計 7,816,953  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 ( 管 理 委 託 費 ) 657,336 ( 公 租 公 課 ) 750,037 ( 修 繕 費 ) 115,063 ( 保 険 料 ) 14,466 ( 諸 経 費 ) 859,931 ( 減 価 償 却 費 ) 1,012,087 不動産賃貸事業費用合計 3,408,923  C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,408,030
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) OfficeA-13 アーバンスクエア八重洲 不動産等売却収入 2,550,000 不動産等売却原価 2,233,034 その他売却費用 96,243 不動産等売却益 220,721	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) OfficeA-5 パシフィックマークス西新宿 不動産等売却収入 6,800,000 不動産等売却原価 8,009,457 その他売却費用 34,735 不動産等売却損 1,244,193

## (c. 投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口の総口数 257,400 口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 同左

## (d. キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年8月31日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年2月28日現在)
現金及び預金 6,141,928 千円	現金及び預金 6,583,136 千円
信託現金及び信託預金 14,257,031 千円	信託現金及び信託預金 13,195,894 千円
現金及び現金同等物 20,398,960 千円	現金及び現金同等物 19,779,031 千円

## (e. リース取引に関する注記)

前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
オペレーティングリース取引に関する未経過リース料 (貸主側)	オペレーティングリース取引に関する未経過リース料 (貸主側)
1年内 543,567 千円	1年内 754,197 千円
1年超 1,609,896 千円	1年超 1,540,109 千円
合 計 2,153,464 千円	合 計 2,294,306 千円

## (f. 有価証券に関する注記)

## 1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区 分	前 期 (平成21年8月31日現在)			当 期 (平成22年2月28日現在)		
	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が貸借対照表計上額を超えるもの 国債	9,811	9,875	63	9,839	9,938	98
合 計	9,811	9,875	63	9,839	9,938	98

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

区 分			前 期 (平成21年8月31日現在)	当 期 (平成22年2月28日現在)
国債	1年超5年以内	(千円)	9,811	9,839
合 計		(千円)	9,811	9,839

## (g. デリバティブ取引関係に関する注記)

前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は金利関連では金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。	1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に対する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左

<p>なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>(4) 取引にかかるリスクの内容 金利キャップ取引及び金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引にかかるリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左  ヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引にかかるリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引にかかるリスク管理体制 同左</p>
<p>2. 取引の時価等に関する事項 すべてヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

#### (h. 関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 関連会社等  
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等  
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。

当期（自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日）

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 関連会社等  
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等  
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。



## (i. 税効果会計に関する注記)

前 期 (平成 21 年 8 月 31 日現在)	当 期 (平成 22 年 2 月 28 日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)
(1) 流動資産	(1) 流動資産
未払事業所税損金不算入額	未払事業所税損金不算入額
1,319 千円	1,346 千円
未払不動産取得税相当額	未払事業税損金不算入額
1,915 千円	130 千円
預り金加算額	未払固定資産税相当額
5,034 千円	3,115 千円
繰延ヘッジ損益	預り金加算額
4,272 千円	5,034 千円
その他	繰延ヘッジ損益
2,072 千円	28,913 千円
小計	その他
14,613 千円	1,958 千円
	小計
	40,498 千円
(2) 固定資産	(2) 固定資産
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
95,376 千円	46,887 千円
小計	小計
95,376 千円	46,887 千円
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
109,989 千円	87,386 千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な 差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別 の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な 差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別 の内訳
法定実効税率	法定実効税率
39.33%	39.33%
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
△39.10%	△39.22%
その他	その他
0.03%	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	税効果会計適用後の法人税等の 負担率
0.26%	0.29%

## (j. 持分法損益に関する注記)

前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

## (k. 退職給付に関する注記)

前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## (1.1 口当たり情報に関する注記)

前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
1口当たり純資産額 461,819円 1口当たり当期純利益 8,830円	1口当たり純資産額 455,008円 1口当たり当期純利益 1,875円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
当期純利益 (千円)	2,272,959	482,802
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,272,959	482,802
期中平均投資口数 (口)	257,400	257,400

## (m. 重要な後発事象に関する注記)

前 期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当 期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
<p>1. 資金の借入</p> <p>本投資法人は、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、平成21年9月24日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成21年9月28日付で借入れの実行を完了しています。</p> <p>【タームローン34号（期間：3か月）】</p> <p>①借入先 : 株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社</p> <p>②借入金額 : 53,485,135千円</p> <p>③利率 : 全銀協1か月物円TIBOR+1.50% (但し、初回の基準金利については、借入先金融機関が合理的に決定する利率。) 平成21年10月28日から平成21年11月29日までの期間の適用利率は1.81455% (注)</p> <p>④借入実行日 : 平成21年9月28日</p> <p>⑤返済期日 : 平成21年12月28日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>⑦保証の有無 : 無保証</p> <p>(注) 直近期間の適用利率を記載しています。</p>	<p>1. 資金の借入</p> <p>本投資法人は、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、平成22年3月25日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成22年3月29日付で借入れの実行を完了しています。</p> <p>【タームローン36号（期間：3か月）】</p> <p>①借入先 : 株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行</p> <p>②借入金額 : 50,300,001千円</p> <p>③利率 : 全銀協1か月物円TIBOR+1.80% 平成22年3月29日(同日を含みます。)から平成22年4月29日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は2.05545% (注)</p> <p>④借入実行日 : 平成22年3月29日</p> <p>⑤返済期日 : 平成22年6月29日</p> <p>⑥返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p> <p>⑦担保の有無 : 有担保</p> <p>⑧保証の有無 : 無保証</p> <p>(注) 直近期間の適用利率を記載しています。</p> <p>また、平成22年4月13日に償還期日が到来した、投資法人債の償還資金への充当を目的とし、平成22年4月6日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成22年4月8日付で借入れの実行を完了しています。</p>

	<p>【タームローン37号（期間：約2年5か月）】</p> <p>①借入先 : 信託受託者住友信託銀行株式会社 (不動産市場安定化ファンド口)</p> <p>②借入金額 : 8,000,000千円</p> <p>③利率 : 全銀協3か月物円TIBOR+3.96984% (注1) (平成22年4月8日(同日を含みます。)から平成22年6月15日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は借入先金融機関が合理的に決定する利率+3.96984%) 平成22年4月8日(同日を含みます。)から平成22年6月15日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は、4.31645% (注2)</p> <p>④借入実行日 : 平成22年4月8日</p> <p>⑤最終元本返済期日 : 平成24年9月18日</p> <p>⑥元本返済方法 : 平成22年6月15日を初回とし、以降、毎年3月、6月、9月及び12月の各15日(休日の場合は翌営業日)に20,000千円を返済し、残額は最終元本返済期日に一括返済</p> <p>⑦担保の有無 : 有担保</p> <p>⑧保証の有無 : 無保証</p> <p>(注1) 当初のスプレッドは3.96984% (年率) となりますが、平成23年4月8日以降最初に到来する利払日以降は、3か月毎その直前の利息計算期間のスプレッドに0.05%が上乘せされたスプレッドが適用されます。</p> <p>(注2) 直近期間の適用利率を記載しています。</p>
<p>2. 資金の返済</p> <p>本投資法人は、前記「1. 資金の借入」及び手元資金をもって、平成21年9月28日付で元本返済期日が到来した以下の既存借入金について返済を完了しています。</p> <p>【タームローンC号】</p> <p>①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社新生銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社、農林中央金庫</p> <p>②返済金額 : 36,606,205千円 (注1)</p> <p>③返済日 : 平成21年9月28日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p> <p>【タームローンD号】</p> <p>①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社</p> <p>②返済金額 : 3,371,624千円 (注2)</p> <p>③返済日 : 平成21年9月28日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p> <p>【タームローンE号】</p> <p>①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社</p> <p>②返済金額 : 2,119,306千円 (注3)</p>	<p>2. 資金の返済</p> <p>本投資法人は、前記「1. 資金の借入 タームローン36号」及び手元資金をもって、平成22年3月29日付で元本返済期日が到来した以下の既存借入金について返済を完了しています。</p> <p>【タームローン35号（期間：3か月）】</p> <p>①借入先 : 株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行</p> <p>②返済金額 : 50,373,056千円 (注)</p> <p>③返済日 : 平成22年3月29日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p> <p>(注) 平成22年2月18日付で、当初借入金額52,812百万円のうち2,439百万円について一部期限前弁済をしています。</p>

<p>③返済日 : 平成 21 年 9 月 28 日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p> <p><b>【タームローン28号】</b></p> <p>①借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行</p> <p>②返済金額 : 3,504,000千円</p> <p>③返済日 : 平成 21 年 9 月 28 日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p> <p><b>【タームローン29号】</b></p> <p>①借入先 : 三菱UFJ信託銀行株式会社</p> <p>②返済金額 : 3,504,000千円</p> <p>③返済日 : 平成 21 年 9 月 28 日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p> <p><b>【タームローン30号】</b></p> <p>①借入先 : 株式会社みずほコーポレート銀行</p> <p>②返済金額 : 3,504,000千円</p> <p>③返済日 : 平成 21 年 9 月 28 日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p> <p><b>【タームローン32号】</b></p> <p>①借入先 : 株式会社新生銀行</p> <p>②返済金額 : 876,000千円</p> <p>③返済日 : 平成 21 年 9 月 28 日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p> <p><b>【タームローン33号】</b></p> <p>①借入先 : 全国信用協同組合連合会</p> <p>②返済金額 : 500,000千円</p> <p>③返済日 : 平成 21 年 9 月 28 日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p> <p>(注1) 平成21年2月26日及び平成21年3月24日付で、当初借入金額38,000百万円のうち合計1,393百万円について一部期限前弁済をしています。</p> <p>(注2) 平成21年2月26日及び平成21年3月24日付で、当初借入金額3,500百万円のうち合計128百万円について一部期限前弁済をしています。</p> <p>(注3) 平成21年2月26日及び平成21年3月24日付で、当初借入金額2,200百万円のうち合計80百万円について一部期限前弁済をしています。</p>	
--	--

—	<p>3. 投資法人債の一部買入消却</p> <p>本投資法人は、平成22年3月17日付で以下の通り投資法人債の一部買入消却を行うことを決定し、平成22年3月23日付で買入消却の実行を完了しています。</p> <p>買入消却した投資法人債の内容</p> <p>①名称：日本コマーシャル投資法人第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付）</p> <p>②投資法人債の総額：10,000,000千円</p> <p>③利率：1.52000%</p> <p>④償還期日：平成22年4月13日</p> <p>⑤買入消却額：1,900,000千円</p> <p>⑥買入消却実施日：平成22年3月23日</p> <p>⑦買入消却の資金：手元資金による消却</p> <p>⑧買入消却による投資法人債利息の減少見込み額：1,701千円</p>
—	<p>4. 投資法人債の償還</p> <p>本投資法人は、前記「1. 資金の借入 タームローン37号」及び手元資金をもって、平成22年4月13日付で償還期日が到来した以下の投資法人債について償還を完了しています。</p> <p>①名称：日本コマーシャル投資法人第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付）</p> <p>②償還金額：8,100,000千円(注)</p> <p>③償還期日：平成22年4月13日</p> <p>(注) 当初発行額は10,000百万円ですが、前記「3. 投資法人債の一部買入消却」に記載の通り、平成22年3月23日付でその一部(1,900百万円)について買入消却を実施しています。</p>

#### (9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立の日から平成22年2月28日までの発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、PHIによる出資により本投資法人が設立されました。

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

(注3) 1口当たり発行価額453,550円にて、大和証券エスエムビーシー株式会社(現：大和証券キャピタル・マーケット株式会社)を割当先とする新投資口の発行を行いました。

#### 4. 役員の異動

該当事項はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

平成22年2月28日現在、本投資法人における投資状況の概要は、以下の通りです。

資産の種類	用途 (注1)	投資対象地域 (注1)	保有総額 (千円) (注2)	対総資産比率 (注3)
不動産信託受益権	オフィスビル	東京圏	90,594,459	33.8%
		大阪圏及び名古屋圏	35,032,260	13.1%
		その他都市圏	3,458,078	1.3%
	商業施設	関東大都市圏	24,635,832	9.2%
		関西大都市圏	36,236,570	13.5%
		中京大都市圏	—	—
		その他都市圏	6,840,095	2.6%
不動産	オフィスビル	東京圏	38,137,085	14.2%
		大阪圏及び名古屋圏	—	—
		その他都市圏	—	—
	商業施設	関東大都市圏	—	—
		関西大都市圏	3,123,652	1.2%
		中京大都市圏	7,989,797	3.0%
		その他都市圏	1,447,537	0.5%
預金その他資産			20,692,400	7.7%
資産合計			268,187,771	100.0%

(注1) 本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

(注2) 「保有総額」には、平成22年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

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

	金額（千円）	総資産に対する比率
負債総額	151,068,710	56.3%
純資産額	117,119,061	43.7%
資産総額	268,187,771	100.0%

## (2) 投資資産

## ①投資有価証券の主要銘柄

上場取引所	種類	銘柄	数量 (千円)	簿価 (千円)	時価 (千円)	利率	投資比率	償還期限
—	国債証券	分離元本振替 国庫債券 (5年 第69回)	10,000	9,839	9,938	—	0.0%	平成24年12月20日

(注1) 平成22年2月28日現在、本投資法人の投資有価証券は上記のみです。

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

## ②投資不動産物件

## a. 価格及び投資比率

平成22年2月28日現在、本投資法人が保有する不動産等の取得価格及び投資比率は、以下の通りです。

エリア	用途/類型 (注1)	投資対象地域 (注1)	物件番号	物件名称	取得価格 (千円)(注2)	投資比率 (注3)			
中心市街地	オフィスビル	東京圏	Office A-1	日立ハイテクビルディング	18,100,000	7.5%			
			Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	15,100,000	6.2%			
			Office A-3	パシフィックマークス築地	11,100,000	4.6%			
			Office A-4	パシフィックマークス月島	8,080,000	3.3%			
			Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,110,000	2.9%			
			Office A-7	パシフィックマークス新浦安	4,700,000	1.9%			
			Office A-8	大森シティビル	3,920,000	1.6%			
			Office A-9	赤坂氷川ビル	3,385,000	1.4%			
			Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	3,050,000	1.3%			
			Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,550,000	1.1%			
			Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	2,450,000	1.0%			
			Office A-15	横浜相生町ビル	1,710,000	0.7%			
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1,700,000	0.7%			
			Office A-22	パシフィックマークス新川	3,540,000	1.5%			
			Office A-24	パシフィックマークス目白	2,008,000	0.8%			
			Office A-25	パシフィックマークス川崎	15,100,000	6.2%			
			Office A-26	藤和浜松町ビル	7,242,200	3.0%			
			Office A-27	リーラヒジリザカ	4,300,000	1.8%			
			Office A-28	パシフィックマークス青葉台	3,050,000	1.3%			
			Office A-29	大塚HTビル	2,000,000	0.8%			
			Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	5,100,000	2.1%			
			Office A 小計					125,295,200	51.8%
			大阪圏及び名古屋圏			Office B-1	パシフィックマークス西梅田	8,950,000	3.7%
						Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	5,573,000	2.3%
						Office B-3	名古屋錦シティビル	5,180,000	2.1%
						Office B-4	パシフィックマークス江坂	14,500,000	6.0%
						Office B 小計			
			その他都市圏			Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	2,250,000	0.9%
						Office C-2	新札幌センタービル	1,225,000	0.5%
						Office C 小計			
	オフィスビル 小計					162,973,200	67.4%		
	中心市街地型商業施設	関東大都市圏	Retail A-6	アルポーレ神宮前		2,525,000	1.0%		
				関西大都市圏	Retail A-1	心齋橋 OPA 本館	31,800,000	13.2%	
その他都市圏		Retail A-2	心齋橋 OPA きれい館		3,500,000	1.4%			
			Retail A-3	パシフィック天神		3,700,000	1.5%		
			Retail A-4	アルポーレ天神		1,440,000	0.6%		
			Retail A-7	アルポーレ仙台		3,100,000	1.3%		
			Retail A 小計					46,065,000	19.1%
中心市街地 小計					209,038,200	86.5%			
都市周辺地域	都市周辺型複合商業施設	関東大都市圏	Retail B-1	モラージュ柏	17,310,000	7.2%			
		関西大都市圏	Retail B-2	ベルファ宇治	3,200,000	1.3%			
	Retail B 小計					20,510,000	8.5%		
	都市周辺型単一商業施設	関東大都市圏	Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店		4,395,000	1.8%		
		中京大都市圏	Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店		7,850,000	3.2%		
	Retail C 小計					12,245,000	5.1%		
商業施設 小計					78,820,000	32.6%			
都市周辺地域 小計					32,755,000	13.5%			
ポートフォリオ合計					241,793,200	100.0%			

(注1) 本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

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

(注3) 「投資比率」には、取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

b. ポートフォリオの分散状況

平成22年2月28日現在、本投資法人が保有する不動産等のイ. エリア別の分散状況、ロ. 用途別の分散状況、ハ. 地域別の分散状況、ニ. 規模別の分散状況及びホ. 築年数別の分散状況は、以下の通りです。

イ. エリア別の分散状況

エリア（注1）	物件数	取得価格 （千円）（注2）	比率（注3）
中心市街地	33	209,038,200	86.5%
都市周辺地域	4	32,755,000	13.5%
合計	37	241,793,200	100.0%

ロ. 用途別の分散状況

用途（注1）	物件数	取得価格 （千円）（注2）	比率（注3）
オフィスビル	27	162,973,200	67.4%
商業施設	中心市街地型商業施設	46,065,000	19.1%
	都市周辺型複合商業施設	20,510,000	8.5%
	都市周辺型単一商業施設	12,245,000	5.1%
小計	10	78,820,000	32.6%
合計	37	241,793,200	100.0%

ハ. 地域別の分散状況

用途（注1）	地域（注1）	物件数	取得価格 （千円）（注2）	比率（注3）	
				用途別	ポートフォリオ全体
オフィスビル	東京圏	21	125,295,200	76.9%	51.8%
	大阪圏及び名古屋圏	4	34,203,000	21.0%	14.1%
	その他都市圏	2	3,475,000	2.1%	1.4%
	小計	27	162,973,200	100.0%	67.4%
商業施設	関東大都市圏	3	24,230,000	30.7%	10.0%
	関西大都市圏	3	38,500,000	48.8%	15.9%
	中京大都市圏	1	7,850,000	10.0%	3.2%
	その他都市圏	3	8,240,000	10.5%	3.4%
	小計	10	78,820,000	100.0%	32.6%
合計		37	241,793,200	—	100.0%



## ニ. 規模別の分散状況

## (i) 取得価格ベース

用途(注1)	規模	物件数	取得価格 (千円) (注2)	比率(注3)	
				用途別	ポートフォリオ全体
オフィスビル	100億円以上	5	73,900,000	45.3%	30.6%
	50億円以上100億円未満	7	47,235,200	29.0%	19.5%
	30億円以上50億円未満	7	25,945,000	15.9%	10.7%
	30億円未満	8	15,893,000	9.8%	6.6%
	小計	27	162,973,200	100.0%	67.4%
商業施設	100億円以上	2	49,110,000	62.3%	20.3%
	50億円以上100億円未満	1	7,850,000	10.0%	3.2%
	30億円以上50億円未満	5	17,895,000	22.7%	7.4%
	30億円未満	2	3,965,000	5.0%	1.6%
	小計	10	78,820,000	100.0%	32.6%
合計		37	241,793,200	—	100.0%

## (ii) 延床面積ベース

## ・オフィスビル

規模	物件数	取得価格 (千円) (注2)	比率 (注3)
10,000㎡以上	8	91,640,000	56.2%
3,000㎡以上10,000㎡未満	14	56,725,200	34.8%
3,000㎡未満	5	14,608,000	9.0%
合計	27	162,973,200	100.0%

## ・商業施設

規模	物件数	取得価格 (千円) (注2)	比率 (注3)
50,000㎡以上	2	25,160,000	31.9%
30,000㎡以上50,000㎡未満	1	3,200,000	4.1%
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	36,195,000	45.9%
10,000㎡未満	5	14,265,000	18.1%
合計	10	78,820,000	100.0%

## ホ. 築年数別の分散状況

築年数	物件数	取得価格 (千円) (注2)	比率 (注3)
築5年未満	4	23,460,000	9.7%
築5年以上築10年未満	1	17,310,000	7.2%
築10年以上築20年未満	23	129,637,200	53.6%
築20年以上	9	71,386,000	29.5%
合計	37	241,793,200	100.0%

取得価格に基づき、平成22年2月28日現在の加重平均した築年数は、ポートフォリオ全体については、16.77年、オフィスビルについては、19.34年、商業施設については、11.46年です(それぞれ小数第3位以下を四捨五入して記載しています。)

(注1) 本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

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

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

## c. 賃貸状況の概要

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積に占める割合 (注3)
Office A-1	日立ハイテクビルディング	15,781.64	15,781.64	5.2%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	11,418.92	11,142.73	3.7%
Office A-3	パシフィックマークス築地	5,971.45	5,971.45	2.0%
Office A-4	パシフィックマークス月島	9,336.27	8,885.98	2.9%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	10,793.68	8,435.14	2.8%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	8,708.62	6,566.88	2.2%
Office A-8	大森シティビル	4,929.82	4,929.82	1.6%
Office A-9	赤坂氷川ビル	3,438.23	3,438.23	1.1%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	1,972.43	1,972.43	0.6%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,631.17	2,227.56	0.7%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	1,675.13	1,675.13	0.5%
Office A-15	横浜相生町ビル	2,440.86	1,936.67	0.6%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	3,137.42	2,630.85	0.9%
Office A-22	パシフィックマークス新川	4,116.33	4,116.33	1.4%
Office A-24	パシフィックマークス目白	1,266.92	1,266.92	0.4%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	7,381.36	7,087.15	2.3%
Office A-26	藤和浜松町ビル	4,788.32	3,771.64	1.2%
Office A-27	リーラヒジリザカ	4,255.02	2,484.33	0.8%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	2,486.40	2,206.30	0.7%
Office A-29	大塚HTビル	1,794.71	1,794.71	0.6%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	1,751.69	1,551.34	0.5%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	11,035.17	9,532.79	3.1%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	7,621.89	7,013.93	2.3%
Office B-3	名古屋錦シティビル	5,617.28	4,805.97	1.6%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	20,047.39	19,790.01	6.5%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	4,761.87	3,625.65	1.2%
Office C-2	新札幌センタービル	2,797.68	2,417.52	0.8%
Retail A-1	心斎橋OPA本館	27,025.42	27,025.42	8.9%
Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	4,858.61	4,858.61	1.6%
Retail A-3	パシフィック天神	2,986.30	1,954.90	0.6%
Retail A-4	アルポーレ天神	882.64	882.64	0.3%
Retail A-6	アルポーレ神宮前	952.31	952.31	0.3%
Retail A-7	アルポーレ仙台	3,147.29	3,147.29	1.0%
Retail B-1	モラージュ柏	40,017.79	38,563.96	12.7%
Retail B-2	ベルファ宇治	14,823.49	14,397.38	4.7%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	54,606.34	17.9%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	11,345.09	11,345.09	3.7%
合計		322,602.95	304,793.04	100.0%

(注1) 「賃貸可能面積」には、平成22年2月28日現在の、個々の信託不動産又は不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、平成22年2月28日現在の、賃貸可能面積のうち実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として信託不動産に関しては信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナント、不動産に関しては投資法人又はマスターリース会社とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいて記載しています。ただし、賃貸借契約時に、坪数換算で契約を締結しているものについては、当該契約面積について当該坪数を0.3025で除した数値を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

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

物件番号	物件名称	第7期 (平成21年3月1日～平成21年8月31日)				第8期 (平成21年9月1日～平成22年2月28日)			
		テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末 時点 (注2)	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末 時点 (注2)	賃貸事業 収入期間 中(千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
Office A-1	日立ハイテクビルディング	- (1)	98.9%	479,141	5.8%	- (2)	100.0%	473,987	6.1%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	1 (11)	95.6%	465,058	5.6%	1 (13)	97.6%	473,704	6.1%
Office A-3	パシフィックマークス築地	1 (1)	100.0%	301,025	3.7%	1 (1)	100.0%	300,935	3.8%
Office A-4	パシフィックマークス月島	- (4)	67.1%	203,244	2.5%	- (6)	95.2%	218,763	2.8%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿(注5)	1 (20)	93.8%	263,723	3.2%	- (-)	-	264,059	3.4%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	1 (10)	79.7%	329,991	4.0%	1 (10)	78.1%	268,656	3.4%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	1 (9)	100.0%	256,111	3.1%	1 (11)	75.4%	190,826	2.4%
Office A-8	大森シティビル	1 (8)	100.0%	177,847	2.2%	1 (8)	100.0%	176,456	2.3%
Office A-9	赤坂氷川ビル	1 (1)	100.0%	122,899	1.5%	1 (1)	100.0%	123,767	1.6%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	1 (1)	100.0%	86,520	1.1%	1 (1)	100.0%	86,722	1.1%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	1 (8)	100.0%	86,061	1.0%	1 (7)	84.7%	86,871	1.1%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	- (7)	100.0%	77,512	0.9%	- (7)	100.0%	80,807	1.0%
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル(注6)	- (-)	-	15,376	0.2%	- (-)	-	-	-
Office A-15	横浜相生町ビル	1 (13)	78.3%	60,079	0.7%	1 (15)	79.3%	50,986	0.7%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1 (9)	83.9%	76,198	0.9%	1 (9)	83.9%	72,623	0.9%
Office A-22	パシフィックマークス新川	1 (9)	100.0%	138,549	1.7%	1 (9)	100.0%	148,528	1.9%
Office A-24	パシフィックマークス目白	1 (3)	100.0%	73,510	0.9%	1 (3)	100.0%	73,374	0.9%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	- (35)	89.4%	333,576	4.1%	- (38)	96.0%	337,745	4.3%
Office A-26	藤和浜松町ビル	1 (16)	100.0%	229,661	2.8%	1 (14)	78.8%	199,342	2.6%
Office A-27	リーラヒジリザカ	- (15)	100.0%	153,942	1.9%	- (13)	58.4%	141,985	1.8%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	1 (5)	88.7%	76,012	0.9%	1 (5)	88.7%	75,492	1.0%
Office A-29	大塚HTビル	- (6)	100.0%	62,530	0.8%	- (6)	100.0%	63,527	0.8%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	- (11)	100.0%	96,504	1.2%	- (10)	88.6%	91,446	1.2%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	1 (24)	95.5%	373,431	4.5%	1 (24)	86.4%	384,840	4.9%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	1 (17)	92.1%	211,803	2.6%	1 (18)	92.0%	206,623	2.6%
Office B-3	名古屋錦シティビル	1 (12)	95.1%	161,345	2.0%	1 (11)	85.6%	154,527	2.0%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	1 (31)	99.0%	553,568	6.7%	1 (32)	98.7%	542,265	6.9%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	1 (12)	97.8%	109,503	1.3%	1 (11)	76.1%	93,141	1.2%
Office C-2	新札幌センタービル	1 (17)	96.6%	68,278	0.8%	1 (15)	86.4%	62,772	0.8%
Retail A-1	心齋橋OPA本館	1 (1)	100.0%	709,388	8.6%	1 (1)	100.0%	709,382	9.1%
Retail A-2	心齋橋OPA きれい館	1 (1)	100.0%	87,768	1.1%	1 (1)	100.0%	87,768	1.1%
Retail A-3	パシフィック天神	1 (12)	65.4%	93,501	1.1%	1 (12)	65.5%	76,634	1.0%
Retail A-4	アルポーレ天神	- (6)	100.0%	41,535	0.5%	- (6)	100.0%	40,599	0.5%
Retail A-6	アルポーレ神宮前	- (1)	100.0%	51,350	0.6%	- (2)	100.0%	65,043	0.8%
Retail A-7	アルポーレ仙台	1 (5)	100.0%	124,267	1.5%	1 (5)	100.0%	109,537	1.4%
Retail B-1	モラージュ柏	1 (97)	95.8%	761,835	9.3%	1 (96)	96.4%	728,978	9.3%
Retail B-2	ベルファ宇治	1 (34)	96.9%	210,552	2.6%	1 (35)	97.1%	209,460	2.7%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	- (1)	100.0%	242,785	2.9%	- (1)	100.0%	242,768	3.1%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	1 (1)	100.0%	266,615	3.2%	1 (1)	100.0%	102,000	1.3%
合計		(475)	95.9%	8,232,609	100.0%	(460)	94.5%	7,816,953	100.0%

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

ナントとして記載しています。

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

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

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

(注5) 平成22年2月18日付で譲渡しています。

(注6) 平成21年3月24日付で譲渡しています。

#### d. 稼働率の推移

物件番号	物件名称	稼働率の推移（注1）					
		平成21年 9月末	平成21年 10月末	平成21年 11月末	平成21年 12月末	平成22年 1月末	平成22年 2月末
Office A-1	日立ハイテクビルディング	98.9%	98.9%	98.9%	98.9%	99.5%	100.0%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	95.6%	93.4%	95.6%	95.5%	95.5%	97.6%
Office A-3	パシフィックマークス築地	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-4	パシフィックマークス月島	67.1%	71.9%	71.9%	71.9%	95.2%	95.2%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿（注2）	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	—
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	79.7%	77.6%	77.6%	77.6%	78.1%	78.1%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	100.0%	100.0%	70.3%	70.3%	70.3%	75.4%
Office A-8	大森シティビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-9	赤坂氷川ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	100.0%	100.0%	100.0%	84.7%	84.7%	84.7%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-15	横浜相生町ビル	69.1%	57.4%	64.6%	70.1%	70.1%	79.3%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	83.9%	83.9%	83.9%	83.9%	83.9%	83.9%
Office A-22	パシフィックマークス新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-24	パシフィックマークス目白	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	89.5%	96.0%	96.0%	96.0%	95.0%	96.0%
Office A-26	藤和浜松町ビル	88.5%	88.5%	88.5%	78.8%	78.8%	78.8%
Office A-27	リーラヒジリザカ	98.6%	97.3%	98.6%	98.6%	98.6%	58.4%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	88.7%	88.7%	88.7%	88.7%	88.7%	88.7%
Office A-29	大塚HIビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	100.0%	88.6%	88.6%	88.6%	88.6%	88.6%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	95.5%	83.8%	83.8%	85.7%	85.7%	86.4%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	92.1%	92.1%	92.1%	88.9%	88.9%	92.0%
Office B-3	名古屋錦シティビル	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	85.6%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	98.1%	95.3%	95.3%	95.3%	94.4%	98.7%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	97.8%	97.8%	76.1%	76.1%	76.1%	76.1%
Office C-2	新札幌センタービル	96.6%	96.6%	86.4%	86.4%	86.4%	86.4%
Retail A-1	心斎橋OPA本館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-3	パシフィック天神	65.5%	65.5%	65.5%	65.5%	65.5%	65.5%
Retail A-4	アルボーレ天神	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-6	アルボーレ神宮前	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-7	アルボーレ仙台	100.0%	100.0%	86.9%	86.9%	86.9%	100.0%
Retail B-1	モラージュ柏	95.8%	96.0%	95.6%	97.3%	95.9%	96.4%
Retail B-2	ベルファ宇治	96.9%	96.9%	93.1%	96.9%	96.9%	97.1%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計		95.6%	95.1%	93.7%	93.8%	94.3%	94.5%

(注1) 賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 平成22年2月18日付で譲渡しています。

最近5年間の稼働率(注3)	平成22年2月28日	94.5%
	平成21年8月31日	95.9%
	平成21年2月28日	96.0%
	平成20年8月31日	97.9%
	平成20年2月29日	97.8%
	平成19年8月31日	96.7%
	平成19年2月28日	96.4%
	平成18年8月31日	—%

(注3) 各時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人の運用実績のない平成18年以前の稼働率は記載していません

#### e. 運用資産の資本的支出

##### イ. 資本的支出の予定

平成22年2月28日現在、保有する不動産等において、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記の工事予定金額には、会計上の費用に計上される部分が含まれています。

物件番号	不動産等の名称(所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払額
Office A-8	大森シティビル (東京都大田区)	外壁改修工事(前期)	自 平成22年8月 至 平成22年8月	19,000	-	-
Retail A-3	パシフィック天神 (福岡県福岡市)	101区画入口変更工事	自 平成22年5月 至 平成22年5月	16,500	-	-
Retail B-1	モラージュ柏 (千葉県柏市)	テナント導入・移設内装工事	自 平成22年3月 至 平成22年7月	90,000	-	-
Retail B-2	ベルファ宇治 (京都府宇治市)	テナント導入内装工事	自 平成22年9月 至 平成22年9月	150,000	-	-
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店 (愛知県尾張旭市)	外壁補修工事	自 平成22年8月 至 平成22年8月	30,000	-	-

##### ロ. 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称(所在地)	目的	実施期間	工事支払金額(千円)
Office A-4	パシフィックマークス月島 (東京都中央区)	電気トランス他増設工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	10,189
Office A-8	大森シティビル (東京都大田区)	機械式駐車場更新工事	自 平成21年4月 至 平成21年11月	85,428
Office A-9	赤坂氷川ビル (東京都港区)	個別空調化工事	自 平成21年8月 至 平成22年2月	157,028
Office A-9	赤坂氷川ビル (東京都港区)	中央監視盤更新工事	自 平成21年12月 至 平成22年2月	11,510
Office C-2	新札幌センタービル (北海道札幌市)	外壁改修工事	自 平成21年9月 至 平成21年11月	10,663
その他の資本的支出				219,152
合計				493,971

## ハ. 長期修繕計画のために積立てた金銭

営業期間	第4期		第5期		第6期		第7期		第8期	
	自	平成19年 9月1日	自	平成20年 3月1日	自	平成20年 9月1日	自	平成21年 3月1日	自	平成21年 9月1日
	至	平成20年 2月29日	至	平成20年 8月31日	至	平成21年 2月28日	至	平成21年 8月31日	至	平成22年 2月28日
前期末積立金残高 (千円)		301,488		349,435		336,633		274,119		411,298
当期積立額 (千円)		281,895		208,055		233,537		279,814		258,838
当期積立金取崩額 (千円)		233,948		220,858		296,051		142,635		293,750
次期繰越額 (千円)		349,435		336,633		274,119		411,298		376,386

## f. 運用資産に係る期末算定価額の概要

本投資法人が、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき取得している、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（期末日を価格時点とします。）である期末算定価額の概要は、以下の通りです。

物件 番号	物件名称	取得時 鑑定評価額 (千円) (注)	期末算定価額 (千円) (注)	期末算定価額の概要 (注)					積算価格 (千円)	不動産 鑑定機関
				収益価格						
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り	DCF法 による価格 (千円)	割引率	最終還元 利回り		
Office A-1	日立ハイテクビルディング	17,200,000	16,580,000	16,950,000	4.60%	16,420,000	4.60%	4.70%	15,370,000	株式会社立地評価研究所
Office A-2	バシフィックマークス 新宿パークサイド	15,100,000	14,800,000	15,160,000	4.90%	14,650,000	4.90%	5.00%	9,300,000	株式会社立地評価研究所
Office A-3	バシフィックマークス 築地	11,100,000	8,660,000	8,810,000	4.80%	8,590,000	4.60%	4.90%	6,635,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Office A-4	バシフィックマークス 月島	8,360,000	7,710,000	7,790,000	5.20%	7,680,000	5.00%	5.40%	5,580,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Office A-6	バシフィックマークス 横浜イースト	7,340,000	7,380,000	7,540,000	5.50%	7,310,000	5.60%	5.80%	4,650,000	株式会社社澤総合鑑定所
Office A-7	バシフィックマークス 新浦安	5,180,000	4,400,000	4,600,000	5.60%	4,320,000	5.40%	5.80%	4,235,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Office A-8	大森シティビル	3,920,000	4,220,000	4,250,000	5.80%	4,190,000	5.60%	6.00%	3,630,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-9	赤坂氷川ビル	3,385,000	3,490,000	3,550,000	5.20%	3,470,000	5.10%	5.40%	3,352,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Office A-10	バシフィックマークス 渋谷公園通	3,100,000	2,790,000	2,830,000	5.30%	2,740,000	5.10%	5.60%	1,890,000	株式会社不動産投資研究所
Office A-11	バシフィックマークス 日本橋富沢町	2,550,000	2,390,000	2,420,000	5.10%	2,370,000	4.90%	5.30%	1,494,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Office A-12	バシフィックマークス 赤坂見附	2,670,000	2,570,000	2,780,000	4.50%	2,570,000	4.50%	4.80%	2,420,000	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
Office A-15	横浜相生町ビル	1,720,000	1,140,000	1,160,000	5.70%	1,120,000	5.50%	6.00%	1,040,000	株式会社不動産投資研究所
Office A-16	バシフィックマークス 新横浜	1,870,000	1,850,000	1,850,000	5.70%	1,850,000	5.80%	6.00%	1,080,000	株式会社社澤総合鑑定所
Office A-22	バシフィックマークス 新川	3,710,000	3,710,000	3,790,000	5.20%	3,670,000	5.00%	5.50%	2,520,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Office A-24	バシフィックマークス 目白	2,200,000	1,990,000	2,030,000	5.60%	1,940,000	5.40%	5.80%	724,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Office A-25	バシフィックマークス 川崎	14,300,000	11,420,000	11,760,000	4.90%	11,280,000	4.90%	5.00%	5,860,000	株式会社立地評価研究所
Office A-26	藤和浜松町ビル	7,251,000	6,590,000	6,720,000	5.00%	6,540,000	4.80%	5.20%	3,120,000	大和不動産鑑定株式会社
Office A-27	リーラヒジリザカ	4,330,000	3,590,000	3,690,000	5.20%	3,540,000	5.00%	5.40%	2,810,000	大和不動産鑑定株式会社
Office A-28	バシフィックマークス 青葉台	2,920,000	1,900,000	1,910,000	6.00%	1,880,000	5.80%	6.20%	1,950,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-29	大塚 HT ビル	2,030,000	1,640,000	1,700,000	5.10%	1,610,000	5.00%	5.30%	764,000	株式会社立地評価研究所
Office A-30	バシフィックマークス 新宿サウスゲート	4,840,000	3,640,000	3,770,000	4.60%	3,580,000	4.40%	4.80%	2,140,000	大和不動産鑑定株式会社
Office B-1	バシフィックマークス 西梅田	9,490,000	8,990,000	9,200,000	5.40%	8,770,000	5.10%	5.70%	6,890,000	森井総合鑑定株式会社

物件 番号	物件名称	取得時 鑑定評価額 (千円) (注)	期末算定価額 (千円) (注)	期末算定価額の概要(注)					積算価格 (千円)	不動産 鑑定機関
				収益価格						
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り	DCF法 による価格 (千円)	割引率	最終還元 利回り		
Office B-2	バシフィックマークス 肥後橋	5,573,000	5,150,000	5,230,000	5.40%	5,120,000	5.40%	5.50%	2,660,000	株式会社立地評価研究所
Office B-3	名古屋錦シティビル	5,182,000	3,790,000	3,890,000	5.40%	3,750,000	5.40%	5.50%	2,110,000	株式会社立地評価研究所
Office B-4	バシフィックマークス 江坂	14,500,000	12,300,000	12,400,000	5.60%	12,200,000	5.40%	5.80%	9,581,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Office C-1	バシフィックマークス 札幌北一条	2,400,000	2,010,000	2,030,000	6.40%	2,000,000	6.20%	6.60%	1,262,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Office C-2	新札幌センタービル	1,250,000	1,090,000	1,100,000	6.40%	1,080,000	6.40%	6.50%	720,000	株式会社立地評価研究所
Retail A-1	心斎橋OPA本館	31,900,000	28,000,000	29,400,000	4.20%	28,000,000	4.20%	4.50%	23,100,000	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	3,500,000	2,970,000	3,130,000	4.90%	2,970,000	4.90%	5.20%	2,140,000	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
Retail A-3	バシフィック天神	4,100,000	2,960,000	2,990,000	5.60%	2,920,000	5.40%	5.80%	2,850,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Retail A-4	アルボーレ天神	1,500,000	1,080,000	1,080,000	5.10%	1,070,000	4.90%	5.30%	884,000	株式会社全国不動産鑑定士 ネットワーク
Retail A-6	アルボーレ神宮前	2,530,000	2,120,000	2,300,000	4.20%	2,120,000	4.20%	4.60%	1,920,000	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
Retail A-7	アルボーレ仙台	3,100,000	2,770,000	2,800,000	5.90%	2,760,000	5.80%	6.10%	1,690,000	大和不動産鑑定株式会社
Retail B-1	モラージュ柏	17,370,000	10,900,000	10,500,000	6.00%	10,900,000	5.50%	6.30%	12,400,000	東洋プロパティ株式会社
Retail B-2	ベルファ宇治	3,360,000	2,050,000	2,130,000	6.70%	2,010,000	6.50%	6.90%	2,840,000	大和不動産鑑定株式会社
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張 旭店	8,000,000	6,280,000	6,390,000	6.00%	6,300,000	5.80%	6.20%	5,800,000	株式会社不動産投資研究所
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インテ ー店	4,410,000	3,190,000	3,280,000	5.30%	3,150,000	5.30%	5.50%	2,180,000	株式会社立地評価研究所
合計		243,241,000	208,110,000	212,910,000	—	206,440,000	—	—	159,591,000	—

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

## g. 保有資産に係る収益状況の概要

(単位：千円)

物件名	Office A-1 日立ハイテク ビルディング	Office A-2 パシフィックマークス 新宿パークサイド	Office A-3 パシフィックマークス 築地	Office A-4 パシフィックマークス 月島	Office A-5 パシフィックマークス 西新宿 (注)
対象期間 (日数)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月17日 (170日)
収入	473,987	473,704	300,935	218,763	264,059
賃貸事業収入	473,987	469,771	300,935	206,070	262,028
その他賃貸事業収入	—	3,932	—	12,693	2,030
費用	127,422	176,587	69,199	122,166	138,804
公租公課	58,357	60,761	19,449	19,187	53,414
物件管理委託費	24,158	31,144	11,455	23,609	15,898
修繕費	2,087	4,150	3,191	12,667	9,658
水道光熱費	14,437	32,255	11,144	15,521	22,586
損害保険料	453	714	266	574	985
減価償却費	25,867	43,143	22,640	39,288	33,959
その他賃貸事業費用	2,061	4,416	1,051	11,318	2,301
賃貸事業損益 (NOI)	346,565	297,117	231,735	96,596	125,254

(注) 平成22年2月18日付で譲渡しています。

物件名	Office A-6 パシフィックマークス 横浜イースト	Office A-7 パシフィックマークス 新浦安	Office A-8 大森シティビル	Office A-9 赤坂氷川ビル	Office A-10 パシフィックマークス 渋谷公園通
対象期間 (日数)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)
収入	268,656	190,826	176,456	123,767	86,722
賃貸事業収入	267,307	190,690	176,209	123,767	86,722
その他賃貸事業収入	1,348	136	246	—	—
費用	118,949	118,685	99,324	60,581	13,678
公租公課	21,977	19,783	16,789	14,130	4,983
物件管理委託費	23,844	30,353	9,960	7,932	2,334
修繕費	3,305	2,782	4,902	13,605	375
水道光熱費	24,272	20,862	10,149	5,277	—
損害保険料	671	532	247	177	57
減価償却費	42,324	40,631	29,635	10,390	4,667
その他賃貸事業費用	2,553	3,739	27,638	9,067	1,260
賃貸事業損益 (NOI)	149,706	72,141	77,132	63,186	73,043



(単位：千円)

物件名	Office A-11 パシフィックマークス 日本橋富沢町	Office A-12 パシフィックマークス 赤坂見附	Office A-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-22 パシフィックマークス 新川
対象期間 (日数)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)
収入	86,871	80,807	50,986	72,623	148,528
賃貸事業収入	80,593	80,807	43,738	72,518	148,347
その他賃貸事業収入	6,277	—	7,248	104	181
費用	37,391	21,624	34,423	47,326	75,243
公租公課	11,042	6,382	5,478	5,855	20,222
物件管理委託費	5,164	3,986	8,574	6,462	9,812
修繕費	4,858	855	2,974	3,711	1,095
水道光熱費	4,243	3,529	3,862	5,282	11,426
損害保険料	144	84	155	184	257
減価償却費	10,860	6,750	11,185	24,822	31,507
その他賃貸事業費用	1,076	35	2,193	1,008	920
賃貸事業損益 (NOI)	49,480	59,183	16,562	25,297	73,285

物件名	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	Office A-28 パシフィックマークス 青葉台
対象期間 (日数)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)
収入	73,374	337,745	199,342	141,985	75,492
賃貸事業収入	73,374	336,427	194,942	141,567	75,403
その他賃貸事業収入	—	1,317	4,400	417	89
費用	16,149	99,779	68,219	56,608	31,564
公租公課	3,837	18,501	16,810	12,534	8,526
物件管理委託費	3,653	18,976	15,594	16,668	5,673
修繕費	382	693	3,417	709	2,702
水道光熱費	3,190	27,079	12,106	6,686	5,378
損害保険料	53	439	199	190	127
減価償却費	3,782	31,495	19,129	18,945	7,893
その他賃貸事業費用	1,249	2,593	961	873	1,262
賃貸事業損益 (NOI)	57,224	237,966	131,123	85,376	43,928

(単位：千円)

物件名	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
対象期間 (日数)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)
収入	63,527	91,446	384,840	206,623	154,527
賃貸事業収入	63,454	87,958	340,417	206,455	154,167
その他賃貸事業収入	72	3,488	44,422	168	360
費用	24,317	27,019	168,675	63,382	69,148
公租公課	2,323	5,384	27,462	16,511	12,774
物件管理委託費	5,448	2,997	29,573	11,738	14,559
修繕費	465	5,087	5,225	1,515	5,529
水道光熱費	5,651	4,489	37,108	16,587	13,171
損害保険料	93	73	762	376	338
減価償却費	6,225	8,023	63,309	14,270	21,785
その他賃貸事業費用	4,110	963	5,233	2,380	989
賃貸事業損益 (NOI)	39,209	64,427	216,165	143,241	85,378

物件名	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 心齋橋OPA 本館	Retail A-2 心齋橋OPA きれい館
対象期間 (日数)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)
収入	542,265	93,141	62,772	709,382	87,768
賃貸事業収入	539,787	92,848	62,381	709,382	87,768
その他賃貸事業収入	2,478	292	390	—	—
費用	238,249	49,711	31,488	184,290	26,095
公租公課	38,284	9,197	5,420	78,784	9,421
物件管理委託費	68,228	10,243	7,608	2,321	307
修繕費	4,196	1,600	981	3,557	—
水道光熱費	54,955	9,530	7,221	—	—
損害保険料	1,182	210	137	1,235	218
減価償却費	69,319	17,377	9,170	90,606	15,140
その他賃貸事業費用	2,082	1,551	948	7,785	1,007
賃貸事業損益 (NOI)	304,015	43,430	31,283	525,092	61,672

(単位：千円)

物件名	Retail A-3 パシフィック 天神	Retail A-4 アルポーレ 天神	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
対象期間 (日数)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)
収入	76,634	40,599	65,043	109,537	728,978
賃貸事業収入	75,565	40,599	55,366	109,208	670,147
その他賃貸事業収入	1,068	—	9,676	328	58,830
費用	49,482	11,086	12,984	45,082	565,639
公租公課	8,248	2,746	3,463	7,461	57,691
物件管理委託費	12,283	2,352	2,191	7,631	141,496
修繕費	115	—	302	494	5,288
水道光熱費	10,384	3,369	1,698	10,042	114,373
損害保険料	225	36	24	145	1,264
減価償却費	15,416	2,564	2,012	16,812	100,745
その他賃貸事業費用	2,808	18	3,290	2,492	144,779
賃貸事業損益 (NOI)	27,151	29,513	52,059	64,454	163,338

物件名	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
対象期間 (日数)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)	平成21年9月1日 平成22年2月28日 (181日)
収入	209,460	242,768	102,000
賃貸事業収入	200,248	241,747	102,000
その他賃貸事業収入	9,211	1,021	—
費用	184,446	93,105	30,989
公租公課	28,120	28,190	10,524
物件管理委託費	57,405	1,800	3,888
修繕費	2,098	450	30
水道光熱費	38,433	—	—
損害保険料	658	771	188
減価償却費	36,611	49,330	14,444
その他賃貸事業費用	21,117	12,562	1,914
賃貸事業損益 (NOI)	25,014	149,663	71,010