

平成22年8月期 決算短信 (REIT)

平成22年10月15日

不動産投資信託証券発行者名 日本コマースリアル投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3229 U R L <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リアル株式会社
 代表者 代表取締役社長 齋藤 徹也
 問合せ先責任者 取締役 財務企画部ゼネラルマネージャー 山村 順
 TEL : 03-3518-0288

有価証券報告書提出予定日 平成22年11月19日

分配金支払開始予定日 平成22年11月17日

(百万円未満切捨て)

1. 22年8月期の運用、資産の状況 (平成22年3月1日～平成22年8月31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8月期	7,283	(△6.8)	3,693	(37.1)	1,408	(190.9)	1,021	(111.8)
22年2月期	7,816	(△7.5)	2,694	(△41.4)	484	(△78.8)	482	(△78.8)

	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8月期	3,967	0.9	0.5	19.3
22年2月期	1,875	0.4	0.2	6.2

(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8月期	3,967	1,021	0	0	100.0	0.9
22年2月期	1,876	482	0	0	100.0	0.4

(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8月期	265,673	117,695	44.3	457,248
22年2月期	268,187	117,119	43.7	455,008

(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8月期	2,076	△980	△2,771	18,103
22年2月期	9,377	△1,243	△8,753	19,779

2. 22年11月期（平成22年9月1日～平成22年11月30日（みなし営業期間））の運用状況の予想

（％表示は対前期増減比）

〔％表示は日数補正後の対前期増減比〕（注3）

	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) (注2)	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11月期 (みなし営業期間) (注1)	3,488(△52.1)	[△4.7]	1,750(△52.6)	[△5.7]	761(△46.0)	[7.5]	514(△49.7)	[0.1]	2,000	0

（参考）1口当たり予想当期純利益 22年11月期 2,000円

（注1）運用状況の予想は、日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）とユナイテッド・アーバン投資法人（以下「UUR」といいます。）との平成22年5月10日付合併契約（詳細については、4ページ記載「b. UURとの合併契約について」をご参照下さい。）に基づく合併の効力発生日である平成22年12月1日（予定）の前日の平成22年11月30日を期末日とし、平成22年9月1日から平成22年11月30日を一営業期間とみなして（以下「みなし営業期間」といいます。）記載しています。

（注2）みなし営業期間に係る金銭の分配については、当該分配金の代り金として、合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（UUR、本投資法人及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金が、合併の効力発生日後、合理的な期間内にUURより支払われる予定です。

（注3）〔 〕表示している「対前期増減比」については、みなし営業期間の実際の日数である91日を、本来予定されていた平成23年2月期の営業期間181日に換算して算定した数値と平成22年8月期の数値とを比較した場合の増減比を記載しています。

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8月期 257,400口 22年2月期 257,400口
② 期末自己投資口数 22年8月期 0口 22年2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、33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15ページ「e. 平成22年11月期（平成22年9月1日～平成22年11月30日（みなし営業期間））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口当たり分配金は変動する可能性があります。また、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。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成22年5月21日提出）における「投資法人の仕組み」からの重要な変更は以下の通りです。

(1) サポートライン契約の解約

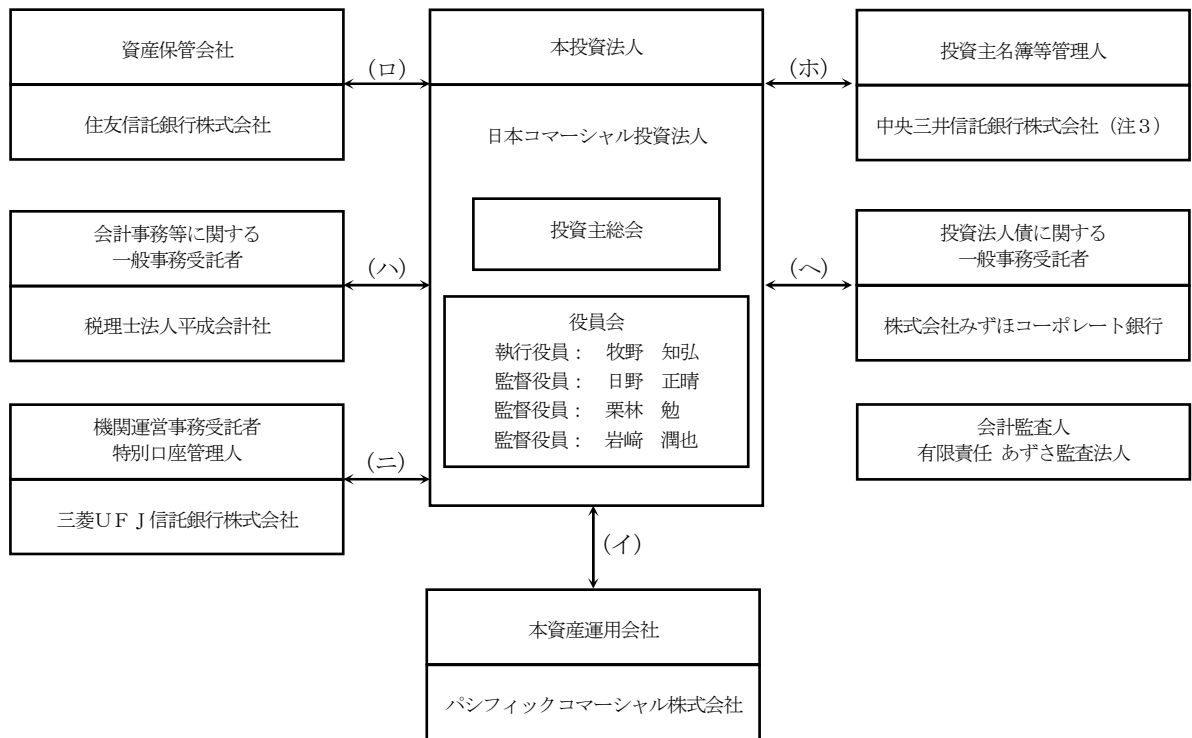
本投資法人及びパシフィックコマーシャル株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成22年6月30日付で、更生会社パシフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」といいます。）及び更生会社株式会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント（以下「PPI」といいます。）との間で締結していたサポートライン契約を解約しました。

(2) 一般事務受託者（投資主名簿等管理人）の変更

本投資法人は、平成22年8月1日付で、「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。）第117条第2号、第3号及び第6号（ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）に定める一般事務の受託者（投資主名簿等管理人）を、三菱UFJ信託銀行株式会社から中央三井信託銀行株式会社に変更しました。

なお、本書の日付現在の本投資法人の仕組みは、以下の通りです。

<本投資法人の仕組み図>



<契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約（注1）
- (ロ) 資産保管委託契約（注2）
- (ハ) 会計事務等に関する業務委託契約
- (ニ) 一般事務委託契約（注2）／特別口座の管理に関する契約
- (ホ) 投資口事務代行委託契約（注2）（注3）
- (ヘ) 財務及び発行・支払代理契約

- (注1) 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人とUURとの間で締結された平成22年5月10日付合併契約に定める効力発生日に、合併の効力発生を条件として資産運用委託契約を解約することについて平成22年5月10日付で合意しました。なお、かかる解約については、平成22年6月25日開催の本投資法人の第4回投資主総会において承認されています。また、合併後のUURの資産の運用はジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「JRA」といいます。）が継続して受託する予定です。
- (注2) 本投資法人は、平成22年10月15日付で、住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社及び中央三井信託銀行株式会社との間で、資産保管委託契約、一般事務委託契約及び投資口事務代行委託契約に関し、それぞれ本投資法人とUURとの合併の効力発生を条件として解約することについて合意しています。
- (注3) 本投資法人は、平成22年8月1日付で、投信法第117条第2号、第3号及び第6号（ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）に定める一般事務の受託者（投資主名簿等管理人）を、三菱UFJ信託銀行株式会社から中央三井信託銀行株式会社に変更しました。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

前記「1. (1) サポートライン契約の解約」に記載の通り、本投資法人及び本資産運用会社は、平成22年6月30日付で、PHI及びPPIとの間で締結していたサポートライン契約を解約しました。

以上の点を除き、最近の有価証券報告書（平成22年5月21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。

(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、投信法に基づき、本資産運用会社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。

また、本投資法人はUURとの合併（以下「本合併」といいます。）を決定し、平成22年4月22日付で本合併にかかる基本合意書を締結し、平成22年5月10日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。その後、平成22年6月25日開催の本投資法人の第4回投資主総会において、本合併契約が承認されました。本合併契約に定める前提条件が充足されることを条件に、平成22年12月1日を効力発生日として、UURを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式による合併が成立する予定です。詳細については、後記「b. UURとの合併契約について」をご参照下さい。

b. UURとの合併契約について

イ. 合併の背景・目的

本投資法人とUURは、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行ってきました。その結果、本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポート

フォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー（相乗）効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成22年4月22日付で本合併に係る基本合意書を締結し、その後、平成22年5月10日付で本合併契約を締結しました。本合併契約に定められた、本合併の効力発生の各前提条件の充足を条件として、平成22年12月1日をもって本投資法人とUURは合併します。

ロ. 合併の方式

UURを吸収合併存続法人とする吸収合併方式であり、本投資法人は合併により解散する予定です。

ハ. 本合併の時期

本合併の効力発生日は平成22年12月1日を予定しています。

ニ. 投資口の割当比率

本投資法人の投資口1口につき、UURの投資口1口を割当交付します。

なお、UURは、本合併により本投資法人の各投資主に交付するUURの投資口の口数について1口未満の端数を生じさせないために、後記「ヘ. 投資口の分割」に記載の通り、UURの投資口1口を、本合併の効力発生日をもって投資口6口に分割することを予定しており、上記の割当交付する新投資口数は、当該投資口分割の効力発生を前提としています。

ホ. 本合併の実行に係る主な前提条件

本合併契約上、本合併の効力発生日の前日において、以下の①から④などの条件が成就されていない場合等には、本合併契約を解除することができるものとされています。

①UUR及び本投資法人の借入先金融機関等から本合併及び本投資法人の借入れについて設定されている担保の解除等について承諾を得られていること、②本投資法人の借入金につきUURが合理的に満足する内容のリファイナンス又は期限前弁済が実行されていること、③米国証券法上、Form F-4による届出が必要とされないことが合理的に確認されていること、④UUR及び本投資法人の各投資主総会の承認その他適用法令及び内規等に従った手続及び許可等の取得が完了していること。

ヘ. 投資口の分割

UURは、平成22年5月10日開催の役員会において、本合併により本投資法人の各投資主に交付するUURの投資口の口数について1口未満の端数を生じさせないことを目的として、本合併の効力発生日である平成22年12月1日を効力発生日とする投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行うことを決定しました。

本投資口分割は、本合併の効力発生日の前日である平成22年11月30日の最終のUURの投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有するUUR投資口1口につき、6口の割合をもって分割する方法により行います。なお、本投資口分割は、①本合併の効力発生日の前日までに

本合併に係る合併契約が解除され又は失効していないこと、及び②前記「ホ. 本合併の実行に係る主な前提条件」に記載の条件等、本合併の実行に係る前提条件が全て成就することが合理的に見込まれることを条件とします。

ト. J R Aによる本資産運用会社株式の取得

UURが資産運用を委託するJ R Aは、平成22年6月30日付で、本資産運用会社の全株式をP H Iから取得し、子会社化しました。

本合併に先立ちJ R Aが本資産運用会社を完全子会社とすることで効率的に本合併の準備を行うことが可能となり、UUR及び本投資法人の両投資主の利益の保護に資するものと判断しています。なお、本合併後のUURの資産運用はJ R Aが継続して受託する予定です。

c. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、アジア新興国向けを中心とした輸出の増加等の影響もあり、企業収益が改善し、設備投資も持ち直しに転じつつあり、また、個人消費は、政府の経済対策の効果等により、景気の自立的回復に向けた動きが見られますが、失業率が高水準にある等、雇用情勢は依然として厳しい状況にあります。

こうした状況の中、オフィスビル賃貸市場においては、全国的に空室率の上昇傾向が継続しましたが、その上昇幅は縮小傾向にあります。一部ではテナント企業における拡張移転や館内増床等の前向きな動きが出てきたものの、先行きに慎重な見方をするテナント企業が多い状況です。また、平均賃料の下落傾向は緩やかになってきたものの、テナント誘致競争には厳しさが増しており、貸主側がテナント企業の要望に柔軟に対応する等の動きが多く見られました。

商業施設賃貸市場の動向を左右する個人消費においては、政府の経済対策効果もあり、耐久消費財を中心に一部では個人消費に持ち直しの動きが見られる一方で、デフレによる雇用・所得環境の厳しさによる生活防衛意識や節約志向が一段と高まり、依然として商業テナントを取り巻く環境は厳しい状況が続いています。

不動産売買市場においては、不動産業向けの資金調達環境の改善により、昨年後半からREITによる公募増資や投資法人債の発行及び物件取得も再開し、REIT同士の再編も進展する等、市場回復に向けた動きが見受けられます。

このような中、本投資法人においては、稼働率の向上、安定した稼働率維持のために、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や、テナントとの従来以上のリレーション構築に注力し、中長期における安定収益の確保につながる資産運用に努めました。

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322,504.56㎡、稼働率は93.2%になりました。

また、前記「a. 投資法人の主な推移」記載の通り、本投資法人とUURとの本合併の決定及び本合併契約の締結に伴い、新スポンサー会社選定に係る合併関連費用として、当期において377百万円の特別損失を計上しています。

d. 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PHIが会社更生手続開始決定を受けて以来、実質的なスポンサー会社不在の状況が継続し、本投資法人の財務運営に大きな影響を及ぼしてきました。本投資法人は、新スポンサー会社選定作業の早期完了が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であると認識し、新スポンサー会社選定作業を進展させる中で、資金調達面における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22年3月及び平成22年4月に、それぞれ返済期限の到来した短期借入金及び長期借入金の借換資金として各々50,300百万円（借入期間：3か月）、6,330百万円（借入期間：6か月）の短期借入金の借入れを実行しました。いずれの借換えにおいても返済資金の一部に手元資金（合計82百万円）を充当しています。

また、平成22年4月に償還期限を迎えた第1回無担保投資法人債（発行総額10,000百万円。うち、1,900百万円については平成22年3月に手元資金による一部買入消却を実行しており、償還期限における償還額は8,100百万円となります。）については、不動産市場安定化ファンドからの長期借入金8,000百万円（借入期間：約2年5か月）の新規借入れと手元資金100百万円をもって償還を完了しました。

さらに、平成22年6月に返済期限が到来した、上記の平成22年3月に借入れた短期借入金（50,300百万円）の借換資金として50,214百万円（借入期間：3か月）の短期借入金の借入れを実行しました。当該借換えにあたっては、同時に手元資金による一部弁済及び一部期限前弁済（合計200百万円）を実行し、健全な財務基盤構築のための、有利子負債の圧縮に継続して取り組みました。

これらの結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は18行・庫・社等より総額134,392百万円（前期末比△2,302百万円）、期末総資産有利子負債比率は50.6%（同△0.4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22年	平成22年			平成22年			平成22年		平成22年
	2月末	借入	返済	3月末	借入	返済	4月末	借入	返済	6月末 (注3)
短期借入金	50,373	50,300	50,373	50,300	6,330	—	56,630	50,214	50,310	56,533
長期借入金 (注1)	59,321	—	—	59,321	8,000	6,339	60,982	—	123	60,858
投資法人債 (注1)	27,000	—	1,900	25,100	—	8,100	17,000	—	—	17,000
有利子負債 合計	136,695	50,300	52,273	134,721	14,330	14,439	134,612	50,214	50,434	134,392
増減(注2)	—	—	—	△1,973	—	—	△2,082	—	—	△2,302

(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22年2月末残高に対する増減額を記載しています。

(注3) 平成22年6月末以降、平成22年8月末までの期間において、有利子負債残高に増減はありません。

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

<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：格上げ方向

(注1) 平成22年9月28日付で、(BB) から (BBB) への見直しが行われ、レーティング・モニター継続 (格上げ方向) となっています。

(注2) 投資法人債に係る長期個別債務格付けについては平成22年9月28日付で、(BB-) から (BBB) への見直しが行われており、レーティング・モニター継続 (格上げ方向) となっています。

e. 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7,283百万円、営業利益3,693百万円、経常利益1,408百万円、当期純利益1,021百万円となりました。

分配金については、原則として「租税特別措置法」(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)(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未処分利益の全額を分配することとし、分配金総額は1,021,105,800円、投資口1口当たりの分配金は3,967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、海外経済の改善や政府の経済対策の効果等を背景に、景気の自律的な回復が期待されます。一方、海外景気の下振れ懸念や為替レート・株価の変動等により、景気が下押しされるリスクが強まっており、また、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念が依然残っていることから、予断を許さない状況が続くと思われれます。

このような中、オフィスビル賃貸市場においては、空室率の上昇幅に縮小傾向が見られるものの、今後もテナント誘致競争は厳しく、賃料水準の緩やかな弱含み傾向は続くことが予想されます。

商業施設賃貸市場の動向を左右する個人消費は、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念等から、緩やかな下落傾向で推移すると見込まれます。かかる状況下、競争優位性を有する商業テナントの見極めと誘致がこれまで以上に重要になるものと考えられます。

不動産売買市場においては、先行き不透明感はあるものの、景気の底打ちによる不動産売買市場の活性化及びREITを起点とした不動産投資市場全体の本格的な回復が期待されています。

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継続して行っていく予定です。

b. 今後の運用方針について

イ. 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もと、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、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。

ロ. 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。

なお、前記「①当期の概況 b. UURとの合併契約について」記載の通り、平成22年12月1日を効力発生日として、UURを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式による合併が成立する予定です。本合併の成立後の投資戦略については、吸収合併存続法人であるUURにおいて決定されることとなります。

ハ. 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、平成20年12月26日付担保設定にかかる契約（以下「担保契約」といいます。）に基づき、本投資法人の所有する資産を借入先金融機関からの借入金の担保に供していますが、前記「b. UURとの合併契約について ホ. 本合併の実行に係る主な前提条件」記載の通り、本合併の前提条件の一つとして、本投資法人の全ての借入先金融機関が全ての担保権の解除に同意していることが必要とされています。本投資法人は、かかる担保権の解除について、借入先金融機関の基本的な理解を得られているものと考えていますが、後記「c. 決算後に生じた重要な事実 ロ. 資金の返済」記載のタームローン37号「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）」からの借入金について平成22年11月30日付で全額期限前弁済を行った後、平成22年12月1日までの担保権解除の実現に向け、今後も借入先金融機関との協議を鋭意進めていきます。

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及び元本返済期限が到来する前の既存借入金の全額期限前弁済のための返済資金への充当を目的とし、平成22年9月22日付で以下の通り資金の借入れを決定し、タームローン40号（トランシェA、トランシェB-1、トランシェB-2、トランシェC-1、トランシェC-2、トランシェD）については、平成22年9月27日付で借入れの実行を完了し、タームローン40号（トランシェE）については、平成22年10月29日付、タームローン40号（トランシェF）については、平成22年11月29日付、タームローン40号（トランシェG）については、平成22年11月30日付で借入れの実行を予定しています。

借入名	借入先	借入金額 (千円)	利率		
		借入実行日	元本返済方法	担保の有無	保証の有無
		元本返済期日			
タームローン40号 (トランシェA) (期間：約2年)	株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行	40,008,000	全銀協1か月物円TIBOR+1.30% 平成22年9月27日（同日を含みます。）から平成22年10月19日（同日を含みます。）までの期間の適用利率は1.49000% (注)直近期間の適用利率を記載しています。		
		平成22年9月27日			
		平成24年9月20日	元本返済期日において一括返済	有担保	無保証
タームローン40号 (トランシェB-1) (期間：約2年6か月)	株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行	7,972,000	適用利率1.58345% (借入期間に応じた金利スワップレート+1.05%)		
		平成22年9月27日			
		平成25年3月21日	元本返済期日において一括返済	有担保	無保証

借入名	借入先	借入金額 (千円)	利率		
		借入実行日	元本返済方法	担保の 有無	保証の 有無
		元本返済期日			
タームローン40号 (トランシェB-2) (期間:約2年6か月)	農林中央金庫	2,253,000	全銀協3か月物円TIBOR+1.05% 平成22年9月27日(同日を含みます。)から 平成22年12月19日(同日を含みます。)まで の期間の適用利率は1.41000% (注)直近期間の適用利率を記載しています。		
		平成22年 9月27日	元本返済期日において 一括返済	有担保	無保証
		平成25年 3月21日			
タームローン40号 (トランシェC-1) (期間:約3年)	株式会社新生銀行、株式会社あおぞら 銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、住 友信託銀行株式会社、中央三井信託銀 行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会 社、株式会社三井住友銀行、株式会 社みずほコーポレート銀行、株式会社 そな銀行	13,120,000	適用利率1.68843% (借入期間に応じた金利スワップレート+ 1.15%)		
		平成22年 9月27日	元本返済期日において 一括返済	有担保	無保証
		平成25年 9月20日			
タームローン40号 (トランシェC-2) (期間:約3年)	農林中央金庫	2,253,000	全銀協3か月物円TIBOR+1.15% 平成22年9月27日(同日を含みます。)から 平成22年12月19日(同日を含みます。)まで の期間の適用利率は1.51000% (注)直近期間の適用利率を記載しています。		
		平成22年 9月27日	元本返済期日において 一括返済	有担保	無保証
		平成25年 9月20日			
タームローン40号 (トランシェD) (期間:約3年6か月)	株式会社三井住友銀行、株式会社あ おぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、 住友信託銀行株式会社、中央三井信託 銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式 会社、株式会社みずほコーポレート銀 行、株式会社そな銀行	14,276,000	適用利率1.80652% (借入期間に応じた金利スワップレート+ 1.25%)		
		平成22年 9月27日	元本返済期日において 一括返済	有担保	無保証
		平成26年 3月20日			
タームローン40号 (トランシェE) (期間:約3年11か月)	株式会社三井住友銀行	12,260,000	借入期間に応じた金利スワップレート+ 1.35%		
		平成22年 10月29日	元本返済期日において 一括返済	有担保	無保証
		平成26年 9月22日			
タームローン40号 (トランシェF) (期間:約3年10か月)	株式会社あおぞら銀行	4,269,000	借入期間に応じた金利スワップレート+ 1.35%		
		平成22年 11月29日	元本返済期日において 一括返済	有担保	無保証
		平成26年 9月22日			
タームローン40号 (トランシェG) (期間:約2年4か月)	株式会社三井住友銀行、株式会社あ おぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、 住友信託銀行株式会社	7,932,000	借入期間に応じた金利スワップレート+ 1.05%		
		平成22年 11月30日	元本返済期日において 一括返済	有担保	無保証
		平成25年 3月21日			
合計		104,343,000			

ロ. 資金の返済

本投資法人は、手元資金をもって、平成22年9月15日付で以下の既存借入金について一部期限前弁済を完了しています。

借入名	借入先	平成22年8月 末借入残高 (千円)	一部期限前 弁済額 (千円)	一部期限前弁 済後借入残高 (千円)	元本 返済期日
タームローンF号 (トランシェA) (期間: 5年)	株式会社三井住友銀行、株式会社損害 保険ジャパン、住友信託銀行株式会 社、株式会社広島銀行、株式会社三重 銀行	4,586,304	7,814	4,578,489	平成24年 3月30日
タームローンF号 (トランシェB) (期間: 5年)	大同生命保険株式会社	1,834,521	3,125	1,831,395	平成24年 3月30日
タームローンG号 (期間: 5年)	大同生命保険株式会社	1,834,521	3,125	1,831,395	平成24年 6月26日
タームローンJ号 (期間: 3年)	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ 信託銀行株式会社、株式会社新生銀 行、株式会社あおぞら銀行、住友信託 銀行株式会社	11,924,392	20,318	11,904,073	平成22年 9月27日
タームローンK号 (期間: 4年)	全国共済農業協同組合連合会、あいお い損害保険株式会社	1,834,521	3,125	1,831,395	平成23年 9月27日
タームローンL号 (期間: 4年)	株式会社日本政策投資銀行	917,260	1,562	915,697	平成23年 9月27日
タームローンN号 (期間: 2年10か月)	中央三井信託銀行株式会社	1,834,521	3,125	1,831,395	平成22年 9月27日
タームローンO号 (期間: 3年)	株式会社あおぞら銀行	3,026,961	5,157	3,021,803	平成22年 11月29日
タームローンQ号 (期間: 3年2か月)	株式会社日本政策投資銀行	1,834,521	3,125	1,831,395	平成23年 9月27日
タームローンR号 (期間: 2年)	株式会社三井住友銀行、株式会社あお ぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	13,300,283	22,663	13,277,620	平成22年 9月29日
タームローンT号 (期間: 2年)	株式会社三井住友銀行	5,962,196	10,159	5,952,036	平成22年 10月29日
タームローンU号 (期間: 2年)	住友信託銀行株式会社	2,751,782	4,688	2,747,093	平成22年 9月29日
タームローン31号 (期間: 1年5か月)	株式会社あおぞら銀行	1,250,220	2,130	1,248,089	平成22年 11月29日
タームローン37号 (期間: 約2年5か月)	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ロ)	7,966,395	13,540	7,952,855	平成24年 9月18日
タームローン38号 (期間: 6か月)	株式会社三井住友銀行	6,319,235	10,767	6,308,467	平成22年 10月29日
タームローン39号 (期間: 3か月)	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	50,214,462	85,564	50,128,897	平成22年 9月29日
	合計	117,392,105	200,000	117,192,105	

また、本投資法人は、前記「イ. 資金の借入」記載のタームローン40号(トランシェA、トランシェB-1、トランシェB-2、トランシェC-1、トランシェC-2、トランシェD)をもって、平成22年9月27日付で元本返済期日が到来した既存借入金の期限弁済及び元本返済期日が平成22年9月29日であった既存借入金についての平成22年9月27日付での全額期限前弁済を完了しています。また、前記「イ. 資金の借入」記載のタームローン40号(トランシェE、トランシェF、トランシェG)をもって、平成22年10月29日及び平成22年11月29日付で元本返済期日が到来する既存借入金の期限弁済及び元本返済期日が平成24年9月18日である既存借入金の平成22年11月30日付での全額期限

前弁済を予定しています。

借入名	借入先	返済金額 (千円)	返済日	元本返済方法
		備考		
タームローンJ号 (期間：3年)	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社	11,904,073	平成22年 9月27日	元本返済期日において一括返済
		・平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額13,000百万円のうち合計1,095百万円について一部期限前弁済をしています。		
タームローンN号 (期間：2年10か月)	中央三井信託銀行株式会社	1,831,395	平成22年 9月27日	元本返済期日において一括返済
		・平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額2,000百万円のうち合計168百万円について一部期限前弁済をしています。		
タームローンR号 (期間：2年)	株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	13,277,620	平成22年 9月27日	元本返済期日において一括返済
		・平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額14,500百万円のうち合計1,222百万円について一部期限前弁済をしています。 ・当初元本返済期日は平成22年9月29日です。		
タームローンU号 (期間：2年)	住友信託銀行株式会社	2,747,093	平成22年 9月27日	元本返済期日において一括返済
		・平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額3,000百万円のうち合計252百万円について一部期限前弁済をしています。 ・当初元本返済期日は平成22年9月29日です。		
タームローン39号 (期間：3か月)	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	50,128,897	平成22年 9月27日	元本返済期日において一括返済
		・平成22年9月15日付で、当初借入金額50,214百万円のうち合計85百万円について一部期限前弁済をしています。 ・当初元本返済期日は平成22年9月29日です。		
タームローンT号 (期間：2年)	株式会社三井住友銀行	5,952,036	平成22年 10月29日	元本返済期日において一括返済
		・平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額6,500百万円のうち合計547百万円について一部期限前弁済をしています。		
タームローン38号 (期間：6か月)	株式会社三井住友銀行	6,308,467	平成22年 10月29日	元本返済期日において一括返済
		・平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額6,330百万円のうち合計21百万円について一部期限前弁済をしています。		
タームローンO号 (期間：3年)	株式会社あおぞら銀行	3,021,803	平成22年 11月29日	元本返済期日において一括返済
		・平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額3,300百万円のうち合計278百万円について一部期限前弁済をしています。		
タームローン31号 (期間：1年5か月)	株式会社あおぞら銀行	1,248,089	平成22年 11月29日	元本返済期日において一括返済
		・平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額1,313百万円のうち合計64百万円について一部期限前弁済をしています。		

借入名	借入先	返済金額 (千円)	返済日	元本返済方法
		備考		
タームローン37号 (期間：約2年5か月)	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)	7,932,855	平成22年 11月30日	元本返済期日において一括返済
		<ul style="list-style-type: none"> 平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額8,000百万円のうち、合計40百万円の約定弁済及び合計27百万円の一部期限前弁済をしています。 当初元本返済期日は平成24年9月18日です。 		
合計		104,352,334		

d. 運用状況の見通し

平成22年11月期（平成22年9月1日～平成22年11月30日（みなし営業期間）（注1））の運用状況の見通しについては、営業収益3,488百万円、営業利益1,750百万円、経常利益761百万円、当期純利益514百万円、1口当たり分配金2,000円（注2）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11月期（平成22年9月1日～平成22年11月30日（みなし営業期間））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口当たり分配金変動することがあります。また、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。

（注1）運用状況の予想は、前記「①当期の概況 b. UURとの合併契約について」記載の本合併契約に基づく合併の効力発生日である平成22年12月1日（予定）の前日の平成22年11月30日を期末日とし、平成22年9月1日から平成22年11月30日を一営業期間とみなした見通しとなります。

（注2）平成22年11月期（平成22年9月1日～平成22年11月30日（みなし営業期間））に係る金銭の分配については、当該分配金の代り金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（UUR、本投資法人及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金が、本合併の効力発生日後、合理的な期間内にUURより支払われる予定です。

e. 平成22年11月期（平成22年9月1日～平成22年11月30日（みなし営業期間））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11月期：平成22年9月1日～平成22年11月30日（みなし営業期間）（91日）
運用資産	・平成22年8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8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11月期末までに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. 資金の借入及びロ. 資金の返済」記載の借入金の借入れ及び返済後の有利子負債残高134,162百万円（借入金117,162百万円、投資法人債17,000百万円）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111百万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11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る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90百万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314百万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514百万円を見込んでいます。
営業外費用	・営業外費用として、約988百万円を見込んでいます。 ・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914百万円を見込んでいます。
特別損失	・特別損失として、合併関連費用約247百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	・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。 ・平成22年11月期に係る金銭の分配については、当該分配金の代り金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（UUR、本投資法人及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金が、本合併の効力発生日後、合理的な期間内にUURより支払われる予定です。
1口当たり利益超過分配金	・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。
その他	・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。 ・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。

(3) 投資リスク

前記「1. (1) サポートライン契約の解約」記載の通り、平成22年6月30日付で、本投資法人と本資産運用会社が、PHI及びPPIとの間で締結していたサポートライン契約を解約したこと、及び前記「(2) ① b. UURとの合併契約について ト. JRAによる本資産運用会社株式の取得」記載の通り、平成22年6月30日付で、本資産運用会社の発行済株式の全てがPHIからJRAに譲渡されたことに伴い、最近の有価証券報告書（平成22年5月21日提出）における「投資リスク」について、以下の通り変更します。

- (i) 最近の有価証券報告書（平成22年5月21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」のうち、「② 本投資法人の運用方針に関するリスク（ハ）サポートライン契約に基づき想定通り物件取得が行えないリスク」及び「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」が削除されます。
- (ii) 最近の有価証券報告書（平成22年5月21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 ⑦ その他（ハ）UURとの合併等に関するリスク」を以下の通り変更します（変更部分は下線の通り）。

本投資法人のスポンサー会社であり、かつ本資産運用会社の親会社であったPHIは、平成21年3月10日に東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、同年3月31日付で会社更生手続開始決定を受けました。

（中略）

また、かかる合併契約の締結に伴い、本資産運用会社及びPHI管財人は、同日付で、UURの資産運用会社であるJRAとの間で、PHIの有する本資産運用会社の発行済株式の全てをJRAに譲り渡し、JRAがこれを買受けること（以下「本株式譲渡」といいます。）を内容とする株式譲渡契約を締結し、平成22年6月30日付で本株式譲渡が実行されました。

（中略）

PHIの破綻による本投資法人の信用不安は、上記の合併契約の締結並びに株式譲渡契約の締結及び本株式譲渡の実行等に伴い一定程度改善したものと考えていますが、UURとの合併等が理由のいかんを問わず実行されない場合やUURとの合併等が当初の想定通り進展しない場合には、本投資法人の信用力が再び悪化する可能性があり、その結果、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。また、本株式譲渡の実行により、JRAが本資産運用会社の全株式を有する株主となったことに伴い、本投資法人とJRA又はそのスポンサー会社グループとの間で利益の相反する取引等が行われる場合、本資産運用会社がJRA又はそのスポンサー会社グループの利益をを図る可能性は否定できず、投資主が損害を受ける可能性があります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成22年 2 月28日現在)	当期 (平成22年 8 月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 6,583,136	※1 3,909,720
信託現金及び信託預金	※1 13,195,894	※1 12,694,166
営業未収入金	202,833	124,848
有価証券	—	1,500,000
前払費用	402,811	261,906
繰延税金資産	40,498	13,700
その他	1,125	27,599
流動資産合計	20,426,300	18,531,942
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,991,574	9,002,573
減価償却累計額	△630,908	△730,890
建物 (純額)	※1 8,360,666	※1 8,271,683
建物附属設備	2,984,240	3,029,141
減価償却累計額	△547,576	△642,935
建物附属設備 (純額)	※1 2,436,664	※1 2,386,206
構築物	166,260	166,260
減価償却累計額	△20,613	△23,970
構築物 (純額)	※1 145,647	※1 142,290
機械及び装置	18,344	18,344
減価償却累計額	△1,258	△2,122
機械及び装置 (純額)	※1 17,085	※1 16,221
工具、器具及び備品	25,458	32,536
減価償却累計額	△5,723	△7,781
工具、器具及び備品 (純額)	※1 19,734	※1 24,755
土地	※1 37,878,309	※1 37,878,309
信託建物	32,530,123	32,659,215
減価償却累計額	△2,485,516	△2,877,609
信託建物 (純額)	※1 30,044,607	※1 29,781,605
信託建物附属設備	12,539,639	12,645,715
減価償却累計額	△2,208,231	△2,569,376
信託建物附属設備 (純額)	※1 10,331,407	※1, ※2 10,076,338
信託構築物	551,051	553,511
減価償却累計額	△44,771	△52,016
信託構築物 (純額)	※1 506,280	※1 501,495
信託機械及び装置	579,993	591,333
減価償却累計額	△98,830	△118,414
信託機械及び装置 (純額)	※1 481,163	※1 472,918
信託工具、器具及び備品	59,194	80,315
減価償却累計額	△14,032	△18,984
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 45,161	※1 61,331
信託土地	※1 155,388,676	※1 155,388,676
信託建設仮勘定	1,130	2,093
有形固定資産合計	245,656,535	245,003,927
無形固定資産		
借地権	1,839,965	1,839,965
その他	1,213	1,127
無形固定資産合計	1,841,178	1,841,093

(単位：千円)

	前期 (平成22年2月28日現在)	当期 (平成22年8月31日現在)
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 9,839	※1 9,868
敷金及び保証金	82,403	82,403
長期前払費用	28,666	60,940
長期前払消費税等	2,508	1,954
繰延税金資産	46,887	40,364
その他	44,858	67,933
投資その他の資産合計	215,163	263,465
固定資産合計	247,712,878	247,108,485
繰延資産		
創立費	10,340	4,700
投資法人債発行費	38,253	27,986
繰延資産合計	48,593	32,686
資産合計	268,187,771	265,673,115
負債の部		
流動負債		
営業未払金	517,614	491,964
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	—
短期借入金	※1 50,373,056	※1 56,533,697
1年内返済予定の長期借入金	※1 46,458,461	※1 40,130,358
未払金	113,483	83,535
未払費用	655,327	662,545
未払法人税等	1,649	407
未払消費税等	127,040	65,682
前受金	1,048,271	1,024,015
預り金	14,223	2,322
デリバティブ債務	65,281	24,626
その他	1,741,835	1,028,975
流動負債合計	111,116,245	100,048,131
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	※1 12,863,527	※1 20,728,049
預り敷金及び保証金	※1 1,880,424	※1 1,735,548
信託預り敷金及び保証金	8,089,295	8,363,012
デリバティブ債務	119,216	102,629
固定負債合計	39,952,465	47,929,239
負債合計	151,068,710	147,977,371
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(△)	482,932	1,021,191
剰余金合計	482,932	1,021,191
投資主資本合計	117,235,992	117,774,251
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△116,931	△78,508
評価・換算差額等合計	△116,931	△78,508
純資産合計	※4 117,119,061	※4 117,695,743
負債純資産合計	268,187,771	265,673,115

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成21年9月1日 平成22年2月28日	自	平成22年3月1日 平成22年8月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 7,644,718	※1	7,056,367
その他貸貸事業収入		※1 172,235	※1	226,981
営業収益合計		7,816,953		7,283,348
営業費用				
貸貸事業費用		※1 3,408,923	※1	3,140,939
不動産等売却損		※2 1,244,193		—
資産運用報酬		326,359		304,725
資産保管手数料		13,715		13,265
一般事務委託手数料		35,012		35,719
役員報酬		9,088		9,300
会計監査人報酬		12,500		12,500
支払報酬		18,001		15,724
その他営業費用		55,155		57,385
営業費用合計		5,122,948		3,589,559
営業利益		2,694,004		3,693,789
営業外収益				
受取利息		3,733		3,084
有価証券利息		1,340		1,176
投資法人債償還益		—		19,000
その他		2,100		6,826
営業外収益合計		7,174		30,087
営業外費用				
支払利息		985,598		1,130,068
投資法人債利息		239,941		185,256
融資関連費用		928,858		936,676
担保設定関連費用		9,917		40,116
創立費償却		5,640		5,640
投資法人債発行費償却		17,410		10,266
その他		29,594		7,820
営業外費用合計		2,216,962		2,315,845
経常利益		484,217		1,408,031
特別損失				
合併関連費用		—		377,871
特別損失合計		—		377,871
税引前当期純利益		484,217		1,030,160
法人税、住民税及び事業税		2,658		605
法人税等調整額		△1,243		8,413
法人税等合計		1,414		9,018
当期純利益		482,802		1,021,141
前期繰越利益		129		49
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		482,932		1,021,191

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
投資主資本		
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
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	2,272,971	482,932
当期変動額		
剰余金の配当	△2,272,842	△482,882
当期純利益	482,802	1,021,141
当期変動額合計	△1,790,039	538,259
当期末残高	482,932	1,021,191
剰余金合計		
前期末残高	2,272,971	482,932
当期変動額		
剰余金の配当	△2,272,842	△482,882
当期純利益	482,802	1,021,141
当期変動額合計	△1,790,039	538,259
当期末残高	482,932	1,021,191
投資主資本合計		
前期末残高	119,026,031	117,235,992
当期変動額		
剰余金の配当	△2,272,842	△482,882
当期純利益	482,802	1,021,141
当期変動額合計	△1,790,039	538,259
当期末残高	117,235,992	117,774,251
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△153,717	△116,931
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	36,786	38,423
当期変動額合計	36,786	38,423
当期末残高	△116,931	△78,508
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△153,717	△116,931
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	36,786	38,423
当期変動額合計	36,786	38,423
当期末残高	△116,931	△78,508
純資産合計		
前期末残高	118,872,314	117,119,061
当期変動額		
剰余金の配当	△2,272,842	△482,882
当期純利益	482,802	1,021,141
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	36,786	38,423
当期変動額合計	△1,753,253	576,682
当期末残高	※1 117,119,061	※1 117,695,743

(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9月1日 至 平成22年2月28日	自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
I 当期末処分利益		482,932,180	1,021,191,759
II 分配金の額		482,882,400	1,021,105,800
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,876)	(3,967)
III 次期繰越利益		49,780	85,959

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>	<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1,021,105,800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 9 月 1 日 平成22年 2 月 28 日	自	平成22年 3 月 1 日 平成22年 8 月 31 日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		484,217		1,030,160
減価償却費		1,012,173		986,979
融資関連費用		928,858		936,676
創立費償却		5,640		5,640
投資法人債発行費償却		17,410		10,266
投資法人債償還益		—		△19,000
受取利息		△5,074		△4,261
支払利息		1,225,540		1,315,324
固定資産除却損		30,323		—
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△48,242		77,984
前払費用の増減額 (△は増加)		△817,471		△719,438
営業未払金の増減額 (△は減少)		△130,906		△25,650
未払金の増減額 (△は減少)		64,840		△25,662
未払費用の増減額 (△は減少)		△39,656		△1,556
未払消費税等の増減額 (△は減少)		54,593		△61,281
前受金の増減額 (△は減少)		△114,890		△24,255
預り金の増減額 (△は減少)		759		△11,901
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		—		△109,824
デリバティブ債務の増減額 (△は減少)		17,539		6,089
その他		2,576		14,861
小計		10,697,690		3,381,150
利息の受取額		5,045		3,946
利息の支払額		△1,326,614		△1,306,550
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		936		△2,438
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,377,058		2,076,108
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△49,196		△62,978
信託有形固定資産の取得による支出		△300,394		△309,805
預り敷金及び保証金の支出		△194,664		△398,251
預り敷金及び保証金の受入による収入		77,129		98,711
信託預り敷金及び保証金の支出		△882,392		△514,091
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		117,325		228,129
その他		△11,627		△21,858
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,243,820		△980,144
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		106,297,712		106,844,463
短期借入金の返済による支出		△67,812,656		△100,683,821
長期借入れによる収入		—		8,000,000
長期借入金の返済による支出		△44,970,045		△6,463,581
投資法人債の償還による支出		—		△8,100,000
投資法人債の買入消却による支出		—		△1,881,000
分配金の支払額		△2,268,177		△487,168
財務活動によるキャッシュ・フロー		△8,753,166		△2,771,108
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△619,928		△1,675,144
現金及び現金同等物の期首残高		20,398,960		19,779,031
現金及び現金同等物の期末残高		※1 19,779,031		※1 18,103,887

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31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9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31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。） 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 3～40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 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ぬ。	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	(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

項目	前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
	<p>タイプ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22年2月28日現在)	当期 (平成22年8月31日現在)																																																																																
<p>※1. 担保資産及び担保債務</p> <p>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 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">408,509</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">13,195,894</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td style="text-align: right;">8,360,666</td></tr> <tr><td>建物附属設備（純額）</td><td style="text-align: right;">2,436,664</td></tr> <tr><td>構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">145,647</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">17,085</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">19,734</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">37,878,309</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td style="text-align: right;">30,044,607</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備（純額）</td><td style="text-align: right;">10,331,407</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">506,280</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">481,163</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">45,161</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td style="text-align: right;"><u>155,388,676</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">259,259,809</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</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</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">12,863,527</td></tr> <tr><td><u>預り敷金及び保証金</u></td><td style="text-align: right;"><u>426,988</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">110,122,034</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おります。</p>	現金及び預金	408,509	信託現金及び信託預金	13,195,894	建物（純額）	8,360,666	建物附属設備（純額）	2,436,664	構築物（純額）	145,647	機械及び装置（純額）	17,085	工具、器具及び備品（純額）	19,734	土地	37,878,309	信託建物（純額）	30,044,607	信託建物附属設備（純額）	10,331,407	信託構築物（純額）	506,280	信託機械及び装置（純額）	481,163	信託工具、器具及び備品（純額）	45,161	<u>信託土地</u>	<u>155,388,676</u>	合計	259,259,809	短期借入金	50,373,056	1年内返済予定の長期借入金	46,458,461	長期借入金	12,863,527	<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>426,988</u>	合計	110,122,034	<p>※1. 担保資産及び担保債務</p> <p>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 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">408,589</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">12,694,166</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td style="text-align: right;">8,271,683</td></tr> <tr><td>建物附属設備（純額）</td><td style="text-align: right;">2,386,206</td></tr> <tr><td>構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">142,290</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">16,221</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">24,755</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">37,878,309</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td style="text-align: right;">29,781,605</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備（純額）</td><td style="text-align: right;">10,076,338</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">501,495</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">472,918</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">61,331</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td style="text-align: right;"><u>155,388,676</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">258,104,589</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;">56,533,697</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">40,130,358</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,728,049</td></tr> <tr><td><u>預り敷金及び保証金</u></td><td style="text-align: right;"><u>425,898</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">117,818,004</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 9,868千円 を東京法務局に供託しております。</p>	現金及び預金	408,589	信託現金及び信託預金	12,694,166	建物（純額）	8,271,683	建物附属設備（純額）	2,386,206	構築物（純額）	142,290	機械及び装置（純額）	16,221	工具、器具及び備品（純額）	24,755	土地	37,878,309	信託建物（純額）	29,781,605	信託建物附属設備（純額）	10,076,338	信託構築物（純額）	501,495	信託機械及び装置（純額）	472,918	信託工具、器具及び備品（純額）	61,331	<u>信託土地</u>	<u>155,388,676</u>	合計	258,104,589	短期借入金	56,533,697	1年内返済予定の長期借入金	40,130,358	長期借入金	20,728,049	<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>425,898</u>	合計	117,818,004
現金及び預金	408,509																																																																																
信託現金及び信託預金	13,195,894																																																																																
建物（純額）	8,360,666																																																																																
建物附属設備（純額）	2,436,664																																																																																
構築物（純額）	145,647																																																																																
機械及び装置（純額）	17,085																																																																																
工具、器具及び備品（純額）	19,734																																																																																
土地	37,878,309																																																																																
信託建物（純額）	30,044,607																																																																																
信託建物附属設備（純額）	10,331,407																																																																																
信託構築物（純額）	506,280																																																																																
信託機械及び装置（純額）	481,163																																																																																
信託工具、器具及び備品（純額）	45,161																																																																																
<u>信託土地</u>	<u>155,388,676</u>																																																																																
合計	259,259,809																																																																																
短期借入金	50,373,056																																																																																
1年内返済予定の長期借入金	46,458,461																																																																																
長期借入金	12,863,527																																																																																
<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>426,988</u>																																																																																
合計	110,122,034																																																																																
現金及び預金	408,589																																																																																
信託現金及び信託預金	12,694,166																																																																																
建物（純額）	8,271,683																																																																																
建物附属設備（純額）	2,386,206																																																																																
構築物（純額）	142,290																																																																																
機械及び装置（純額）	16,221																																																																																
工具、器具及び備品（純額）	24,755																																																																																
土地	37,878,309																																																																																
信託建物（純額）	29,781,605																																																																																
信託建物附属設備（純額）	10,076,338																																																																																
信託構築物（純額）	501,495																																																																																
信託機械及び装置（純額）	472,918																																																																																
信託工具、器具及び備品（純額）	61,331																																																																																
<u>信託土地</u>	<u>155,388,676</u>																																																																																
合計	258,104,589																																																																																
短期借入金	56,533,697																																																																																
1年内返済予定の長期借入金	40,130,358																																																																																
長期借入金	20,728,049																																																																																
<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>425,898</u>																																																																																
合計	117,818,004																																																																																
—	<p>※2. 国庫補助金等による固定資産圧縮記帳額</p> <p>有形固定資産に係る国庫補助金の受入れにより、信託建物附属設備について、38,676千円の圧縮記帳を行いました。</p>																																																																																
<p>3. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等</p> <p>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>3. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等</p> <p>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>※4. 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>※4. 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9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31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) 5,743,167 (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	※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) 5,307,757 (共益費) 862,355 (駐車場使用料) 234,612 (施設使用料) 64,570 (その他賃貸収入) 587,071 計 7,056,367 その他賃貸事業収入 (一時収益) 16,067 (雑収益) 210,913 計 226,981 不動産賃貸事業収益合計 7,283,348 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理委託費) 638,125 (公租公課) 551,735 (修繕費) 118,921 (保険料) 13,602 (諸経費) 831,661 (減価償却費) 986,894 不動産賃貸事業費用合計 3,140,939 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,142,409
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) Office A-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9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31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9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31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22年2月28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8月31日現在)
現金及び預金 6,583,136千円	現金及び預金 3,909,720千円
信託現金及び信託預金 13,195,894千円	信託現金及び信託預金 12,694,166千円
現金及び現金同等物 19,779,031千円	有価証券 1,500,000千円
	現金及び現金同等物 18,103,887千円

[e. リース取引に関する注記]

前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31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 910,906千円
1年超 1,609,896千円	1年超 1,530,389千円
合計 2,153,464千円	合計 2,441,295千円

[f. 金融商品に関する注記]

当期（自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）

（追加情報）

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、資金調達面では、運用資産の取得、修繕、設備投資、分配金の支払、本投資法人の運営又は債務の返済（敷金・保証金の返済、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）等に必要な資金の確保を目的とし、金融機関等からの借入れ、投資法人債の発行及び新投資口の発行等、バランスの取れた調達を行います。余資の運用面では、資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

また、デリバティブ取引は、借入金等の金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金・投資法人債は、主に不動産等及び不動産対応証券の取得資金並びに有利子負債の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り表を作成、更新する等の方法によって当該リスクを管理しています。また、借入金のうち変動金利型の場合は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利キャップ取引及び金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。デリバティブ取引にかかるリスク管理については、資産運用会社の運用管理手続きに基づき行っています。

本投資法人の余資を譲渡性預金等の有価証券又は大口定期預金等で運用する預金については、預け先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、資産運用会社において預け先金融機関の格付け及び自己資本比率等の選定基準を設けることによって、当該リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、資産運用会社が月次でテナント毎の異動情報、返還時期及び残高等を管理することによって、当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（注2）は、次表には含めておりません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,909,720	3,909,720	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,694,166	12,694,166	—
(3) 有価証券	1,500,000	1,500,000	—
(4) 投資有価証券	9,868	9,972	103
資産計	18,113,755	18,113,859	103
(5) 短期借入金	56,533,697	56,533,697	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	40,130,358	40,130,358	—
(7) 投資法人債	17,000,000	16,263,900	△736,100
(8) 長期借入金	20,728,049	20,813,098	85,048
負債計	134,392,105	133,741,054	△651,051
(9) デリバティブ取引 (※)	(127,256)	(127,256)	—
デリバティブ取引計	(127,256)	(127,256)	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 有価証券

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。また、保有目的毎の有価証券に関する事項については、後記「g. 有価証券に関する注記」をご参照下さい。

(4) 投資有価証券

これらの時価については、取引先金融機関等から提示された価格等によっています。

また、保有目的毎の有価証券に関する事項については、後記「g. 有価証券に関する注記」をご参照下さい。

(5) 短期借入金、(6) 1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(7) 投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

(8) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間毎に区分した当該長期借入金の元金合計額を同様の借入れにおいて想定される利率で割り引いて現在価値を算定しています。

(9) デリバティブ取引

後記「h. デリバティブ取引関係に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	1,735,548
信託預り敷金及び保証金	8,363,012

賃貸物件における賃借人から預託されている「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は、市場価格がなく、かつ賃貸借契約の期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があることから実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	3,909,720	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,694,166	—	—	—
有価証券	1,500,000	—	—	—
投資有価証券	—	10,000	—	—
合計	18,103,887	10,000	—	—

(注4) 投資法人債及び長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	17,000,000	—	—	—	—
長期借入金	40,130,358	12,921,653	7,806,395	—	—	—
合計	40,130,358	29,921,653	7,806,395	—	—	—

[g. 有価証券に関する注記]

前期 (平成22年2月28日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	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	9,839	9,938	98
合計		9,839	9,938	98

2. その他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		貸借対照表計上額 (千円)
国債	1年超5年以内	9,839
合計		9,839

当期 (平成22年8月31日現在)

1. 満期保有目的の債券

	種類	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	9,868	9,972	103
合計		9,868	9,972	103

2. その他有価証券

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	1,500,000	1,500,000	—
合計		1,500,000	1,500,000	—

[h. デリバティブ取引関係に関する注記]

前期（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。

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。

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

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

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。

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。

(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。

(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。

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。

当期（自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動 金利キャップ取引	長期借入金	21,372,180	4,586,304	△127,256	取引先金融機関等から提示された価格等によっております。
	合計		21,372,180	4,586,304	△127,256	

[i. 関連当事者との取引に関する注記]

前期（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。

当期(自平成22年3月1日至平成22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。

[j. 税効果会計に関する注記]

前期 (平成22年2月28日現在)	当期 (平成22年8月31日現在)																																
<p>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) (単位:千円)</p> <p>(1) 流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1,346</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">130</td> </tr> <tr> <td>未払固定資産税相当額</td> <td style="text-align: right;">3,115</td> </tr> <tr> <td>預り金加算額</td> <td style="text-align: right;">5,034</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">28,913</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,958</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,498</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">46,887</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,887</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産の純額) 87,386</p>	未払事業所税損金不算入額	1,346	未払事業税損金不算入額	130	未払固定資産税相当額	3,115	預り金加算額	5,034	繰延ヘッジ損益	28,913	その他	1,958	小計	40,498	繰延ヘッジ損益	46,887	小計	46,887	<p>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) (単位:千円)</p> <p>(1) 流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1,223</td> </tr> <tr> <td>預り金加算額</td> <td style="text-align: right;">596</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">10,529</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,351</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,700</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">40,364</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,364</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産の純額) 54,065</p>	未払事業所税損金不算入額	1,223	預り金加算額	596	繰延ヘッジ損益	10,529	その他	1,351	小計	13,700	繰延ヘッジ損益	40,364	小計	40,364
未払事業所税損金不算入額	1,346																																
未払事業税損金不算入額	130																																
未払固定資産税相当額	3,115																																
預り金加算額	5,034																																
繰延ヘッジ損益	28,913																																
その他	1,958																																
小計	40,498																																
繰延ヘッジ損益	46,887																																
小計	46,887																																
未払事業所税損金不算入額	1,223																																
預り金加算額	596																																
繰延ヘッジ損益	10,529																																
その他	1,351																																
小計	13,700																																
繰延ヘッジ損益	40,364																																
小計	40,364																																
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.22%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.18%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.29%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払配当の損金算入額	△39.22%	その他	0.18%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29%	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△38.53%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.08%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.88%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払配当の損金算入額	△38.53%	その他	0.08%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.88%												
法定実効税率	39.33%																																
(調整)																																	
支払配当の損金算入額	△39.22%																																
その他	0.18%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29%																																
法定実効税率	39.33%																																
(調整)																																	
支払配当の損金算入額	△38.53%																																
その他	0.08%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.88%																																

[k. 持分法損益に関する注記]

前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31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

[l. 退職給付に関する注記]

前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31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

[m. 賃貸等不動産に関する注記]

当期（自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）

（追加情報）

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。

本投資法人は、投資方針に従い、主として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、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸不動産等を所有しております。これら賃貸等不動産に関する平成22年8月31日現在の貸借対照表計上額及び時価は、次の通りです。

	貸借対照表計上額（千円）（注1）			当期末の時価 （平成22年8月31日現在） （千円）（注3）
	前期末残高 （平成22年2月28日現在）	当期増減額 （注2）	当期末残高 （平成22年8月31日現在）	
オフィスビル	167,221,884	△508,701	166,713,183	136,090,000
商業施設	80,273,486	△144,870	80,128,615	60,190,000
合計	247,495,370	△653,571	246,841,798	196,280,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち、主要な増加額は資本的支出に該当する工事等（371,743千円）であり、主要な減少額は減価償却費（986,894千円）の計上によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年8月期における損益については、前記「b. 損益計算書に関する注記」をご参照下さい。

[n. 1口当たり情報に関する注記]

前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日		当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	
1口当たり純資産額	455,008円	1口当たり純資産額	457,248円
1口当たり当期純利益	1,875円	1口当たり当期純利益	3,967円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

(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9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
当期純利益 (千円)	482,802	1,021,141
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)	482,802	1,021,141
期中平均投資口数 (口)	257,400	257,400

[オ. 重要な後発事象に関する注記]

前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31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4月30日(同日を含みます。)から平成22年5月30日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は2.03385%(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ロ)</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</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及び元本返済期限が到来する前の既存借入金の全額期限前弁済のための返済資金への充当を目的とし、平成22年9月22日付で以下の通り資金の借入れを決定し、タームローン40号(トランシェA、トランシェB-1、トランシェB-2、トランシェC-1、トランシェC-2、トランシェD)については、平成22年9月27日付で借入れの実行を完了し、タームローン40号(トランシェE)については、平成22年10月29日付、タームローン40号(トランシェF)については、平成22年11月29日付、タームローン40号(トランシェG)については、平成22年11月30日付で借入れの実行を予定しています。</p> <p>【タームローン40号(トランシェA)(期間:約2年)】</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、農林中央金庫、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行</p> <p>②借入金額 : 40,008,000千円</p> <p>③利率 : 全銀協1か月物円TIBOR+1.30% 平成22年9月27日(同日を含みます。)から平成22年10月19日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は1.49000%(注)</p> <p>④借入実行日 : 平成22年9月27日</p> <p>⑤返済期日 : 平成24年9月20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>【タームローン40号(トランシェB-1)(期間:約2年6か月)】</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、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行</p> <p>②借入金額 : 7,972,000千円</p> <p>③利率 : 適用利率1.58345% (借入期間に応じた金利スワップレート+1.05%)</p> <p>④借入実行日 : 平成22年9月27日</p> <p>⑤返済期日 : 平成25年3月21日</p> <p>⑥返済方法 : 元本返済期日において一括返済</p>

<p style="text-align: center;">前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日</p>
<p>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 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か月毎に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。 （注2）直近期間の適用利率を記載しています。</p> <p>さらに、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4月27日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成22年4月30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38号（期間：6か月）】</p> <p>①借入先：株式会社三井住友銀行 ②借入金額：6,330,000千円 ③利率：全銀協1か月物円TIBOR+1.80% 平成22年4月30日（同日を含みます。）から平成22年5月30日（同日を含みます。）までの期間の適用利率は2.03385%（注） ④借入実行日：平成22年4月30日 ⑤返済期日：平成22年10月29日 ⑥返済方法：元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無：有担保 ⑧保証の有無：無保証 （注）直近期間の適用利率を記載しています。</p>	<p>⑦担保の有無：有担保 ⑧保証の有無：無保証</p> <p>【タームローン40号（トランシェB-2）（期間：約2年6か月）】</p> <p>①借入先：農林中央金庫 ②借入金額：2,253,000千円 ③利率：全銀協3か月物円TIBOR+1.05% 平成22年9月27日（同日を含みます。）から平成22年12月19日（同日を含みます。）までの期間の適用利率は1.41000%（注） ④借入実行日：平成22年9月27日 ⑤返済期日：平成25年3月21日 ⑥返済方法：元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無：有担保 ⑧保証の有無：無保証 （注）直近期間の適用利率を記載しています。</p> <p>【タームローン40号（トランシェC-1）（期間：約3年）】</p> <p>①借入先：株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行 ②借入金額：13,120,000千円 ③利率：適用利率1.68843% （借入期間に応じた金利スワップレート+1.15%） ④借入実行日：平成22年9月27日 ⑤返済期日：平成25年9月20日 ⑥返済方法：元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無：有担保 ⑧保証の有無：無保証</p> <p>【タームローン40号（トランシェC-2）（期間：約3年）】</p> <p>①借入先：農林中央金庫 ②借入金額：2,253,000千円 ③利率：全銀協3か月物円TIBOR+1.15% 平成22年9月27日（同日を含みます。）から平成22年12月19日（同日を含みます。）までの期間の適用利率は1.51000%（注） ④借入実行日：平成22年9月27日 ⑤返済期日：平成25年9月20日 ⑥返済方法：元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無：有担保 ⑧保証の有無：無保証 （注）直近期間の適用利率を記載しています。</p>

<p style="text-align: center;">前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日</p>
	<p>【タームローン40号(トランシェD)(期間:約3年6か月)】</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、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行</p> <p>②借入金額 : 14,276,000千円</p> <p>③利率 : 適用利率1.80652% (借入期間に応じた金利スワップレート+1.25%)</p> <p>④借入実行日 : 平成22年9月27日</p> <p>⑤返済期日 : 平成26年3月20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>【タームローン40号(トランシェE)(期間:約3年11か月)】</p> <p>①借入先 : 株式会社三井住友銀行</p> <p>②借入金額 : 12,260,000千円</p> <p>③利率 : 借入期間に応じた金利スワップレート+1.35%</p> <p>④借入実行日 : 平成22年10月29日</p> <p>⑤返済期日 : 平成26年9月22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>【タームローン40号(トランシェF)(期間:約3年10か月)】</p> <p>①借入先 : 株式会社あおぞら銀行</p> <p>②借入金額 : 4,269,000千円</p> <p>③利率 : 借入期間に応じた金利スワップレート+1.35%</p> <p>④借入実行日 : 平成22年11月29日</p> <p>⑤返済期日 : 平成26年9月22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>【タームローン40号(トランシェG)(期間:約2年4か月)】</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、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社</p> <p>②借入金額 : 7,932,000千円</p> <p>③利率 : 借入期間に応じた金利スワップレート+1.05%</p> <p>④借入実行日 : 平成22年11月30日</p> <p>⑤返済期日 : 平成25年3月21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>

前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
<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 （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返済をしています。</p> <p>また、前記「1. 資金の借入 タームローン38号」及び手元資金をもって、平成22年4月30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S号（期間：1年6か月）】</p> <p>①借入先：株式会社三井住友銀行</p> <p>②返済金額：6,339,881千円（注）</p> <p>③返済日：平成22年4月30日</p> <p>④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成21年2月26日、平成21年3月24日及び平成22年2月18日付で、当初借入金額6,900百万円のうち合計560百万円について一部期限前返済をしています。</p>	<p>2. 資金の返済</p> <p>本投資法人は、手元資金をもって、平成22年9月15日付で以下の既存借入金について一部期限前返済を完了しています。</p> <p>【タームローンF号(トランシェA)（期間：5年）】</p> <p>①借入先：株式会社三井住友銀行、株式会社損害保険ジャパン、住友信託銀行株式会社、株式会社広島銀行、株式会社三重銀行</p> <p>②平成22年8月末借入残高：4,586,304千円</p> <p>③一部期限前返済額：7,814千円</p> <p>④一部期限前返済後借入残高：4,578,489千円</p> <p>⑤元本返済期日：平成24年3月30日</p> <p>【タームローンF号(トランシェB)（期間：5年）】</p> <p>①借入先：大同生命保険株式会社</p> <p>②平成22年8月末借入残高：1,834,521千円</p> <p>③一部期限前返済額：3,125千円</p> <p>④一部期限前返済後借入残高：1,831,395千円</p> <p>⑤元本返済期日：平成24年3月30日</p> <p>【タームローンG号（期間：5年）】</p> <p>①借入先：大同生命保険株式会社</p> <p>②平成22年8月末借入残高：1,834,521千円</p> <p>③一部期限前返済額：3,125千円</p> <p>④一部期限前返済後借入残高：1,831,395千円</p> <p>⑤元本返済期日：平成24年6月26日</p> <p>【タームローンJ号（期間：3年）】</p> <p>①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社</p> <p>②平成22年8月末借入残高：11,924,392千円</p> <p>③一部期限前返済額：20,318千円</p> <p>④一部期限前返済後借入残高：11,904,073千円</p> <p>⑤元本返済期日：平成22年9月27日</p> <p>【タームローンK号（期間：4年）】</p> <p>①借入先：全国共済農業協同組合連合会、あいおい損害保険株式会社</p> <p>②平成22年8月末借入残高：1,834,521千円</p> <p>③一部期限前返済額：3,125千円</p> <p>④一部期限前返済後借入残高：1,831,395千円</p> <p>⑤元本返済期日：平成23年9月27日</p> <p>【タームローンL号（期間：4年）】</p> <p>①借入先：株式会社日本政策投資銀行</p>

<p style="text-align: center;">前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日</p>
	<p>②平成22年8月末借入残高 : 917,260千円 ③一部期限前弁済額 : 1,562千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 915,697千円 ⑤元本返済期日 : 平成23年9月27日</p> <p>【タームローンN号(期間:2年10か月)】 ①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②平成22年8月末借入残高 : 1,834,521千円 ③一部期限前弁済額 : 3,125千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,831,395千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月27日</p> <p>【タームローンO号(期間:3年)】 ①借入先 : 株式会社あおぞら銀行 ②平成22年8月末借入残高 : 3,026,961千円 ③一部期限前弁済額 : 5,157千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 3,021,803千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年11月29日</p> <p>【タームローンQ号(期間:3年2か月)】 ①借入先 : 株式会社日本政策投資銀行 ②平成22年8月末借入残高 : 1,834,521千円 ③一部期限前弁済額 : 3,125千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,831,395千円 ⑤元本返済期日 : 平成23年9月27日</p> <p>【タームローンR号(期間:2年)】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行 ②平成22年8月末借入残高 : 13,300,283千円 ③一部期限前弁済額 : 22,663千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 13,277,620千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月29日</p> <p>【タームローンT号(期間:2年)】 ①借入先 : 株式会社三井住友銀行 ②平成22年8月末借入残高 : 5,962,196千円 ③一部期限前弁済額 : 10,159千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 5,952,036千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年10月29日</p> <p>【タームローンU号(期間:2年)】 ①借入先 : 住友信託銀行株式会社 ②平成22年8月末借入残高 : 2,751,782千円 ③一部期限前弁済額 : 4,688千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 2,747,093千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年9月29日</p>

<p style="text-align: center;">前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日</p>
	<p>【タームローン31号（期間：1年5か月）】</p> <p>①借入先：株式会社あおぞら銀行 ②平成22年8月末借入残高：1,250,220千円 ③一部期限前弁済額：2,130千円 ④一部期限前弁済後借入残高：1,248,089千円 ⑤元本返済期日：平成22年11月29日</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ロ） ②平成22年8月末借入残高：7,966,395千円 ③一部期限前弁済額：13,540千円 ④一部期限前弁済後借入残高：7,952,855千円 ⑤元本返済期日：平成24年9月18日</p> <p>【タームローン38号（期間：6か月）】</p> <p>①借入先：株式会社三井住友銀行 ②平成22年8月末借入残高：6,319,235千円 ③一部期限前弁済額：10,767千円 ④一部期限前弁済後借入残高：6,308,467千円 ⑤元本返済期日：平成22年10月29日</p> <p>【タームローン39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 ②平成22年8月末借入残高：50,214,462千円 ③一部期限前弁済額：85,564千円 ④一部期限前弁済後借入残高：50,128,897千円 ⑤元本返済期日：平成22年9月29日</p> <p>また、前記「1. 資金の借入」記載のタームローン40号（トランシェA、トランシェB-1、トランシェB-2、トランシェC-1、トランシェC-2、トランシェD）をもって、平成22年9月27日付で元本返済期日が到来した既存借入金の期限弁済及び元本返済期日が平成22年9月29日であった既存借入金について平成22年9月27日付での全額期限前弁済を完了しています。</p> <p>【タームローンJ号（期間：3年）】</p> <p>①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社 ②返済金額：11,904,073千円（注）</p>

<p style="text-align: center;">前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日</p>
	<p>③返済日 : 平成22年9月27日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 <small>(注) 平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額13,000百万円のうち合計1,095百万円について一部期限前弁済をしています。</small></p> <p>【タームローンN号（期間：2年10か月）】</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 : 1,831,395千円（注）</p> <p>③返済日 : 平成22年9月27日</p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 <small>(注) 平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額2,000百万円のうち合計168百万円について一部期限前弁済をしています。</small></p> <p>【タームローンR号（期間：2年）】</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、株式会社三菱東京UFJ銀行</p> <p>②返済金額 : 13,277,620千円（注）</p> <p>③返済日 : 平成22年9月27日 <small>(当初元本返済期日：平成22年9月29日)</small></p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 <small>(注) 平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額14,500百万円のうち合計1,222百万円について一部期限前弁済をしています。</small></p> <p>【タームローンU号（期間：2年）】</p> <p>①借入先 : 住友信託銀行株式会社</p> <p>②返済金額 : 2,747,093千円（注）</p> <p>③返済日 : 平成22年9月27日 <small>(当初元本返済期日：平成22年9月29日)</small></p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 <small>(注) 平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額3,000百万円のうち合計252百万円について一部期限前弁済をしています。</small></p> <p>【タームローン39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 : 50,128,897千円（注）</p> <p>③返済日 : 平成22年9月27日 <small>(当初元本返済期日：平成22年9月29日)</small></p> <p>④元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済 <small>(注) 平成22年9月15日付で、当初借入金額50,214百万円のうち合計85百万円について一部期限前弁済をしています。</small></p> <p>また、前記「1. 資金の借入」記載のタームローン40号（ト</p>

<p style="text-align: center;">前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日</p>
	<p>ランシエE、トランシエF、トランシエG)をもって、平成22年10月29日及び平成22年11月29日付で元本返済期日が到来する既存借入金の期限弁済及び元本返済期日が平成24年9月18日である既存借入金の平成22年11月30日付での全額期限前弁済を予定しています。</p> <p>【タームローンT号（期間：2年）】</p> <p>①借入先：株式会社三井住友銀行 ②返済金額：5,952,036千円（注） ③返済日：平成22年10月29日 ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額6,500百万円のうち合計547百万円について一部期限前弁済をしています。</p> <p>【タームローン38号（期間：6か月）】</p> <p>①借入先：株式会社三井住友銀行 ②返済金額：6,308,467千円（注） ③返済日：平成22年10月29日 ④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6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額6,330百万円のうち合計21百万円について一部期限前弁済をしています。</p> <p>【タームローンO号（期間：3年）】</p> <p>①借入先：株式会社あおぞら銀行 ②返済金額：3,021,803千円（注） ③返済日：平成22年11月29日 ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額3,300百万円のうち合計278百万円について一部期限前弁済をしています。</p> <p>【タームローン31号（期間：1年5か月）】</p> <p>①借入先：株式会社あおぞら銀行 ②返済金額：1,248,089千円（注） ③返済日：平成22年11月29日 ④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、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額1,313百万円のうち合計64百万円について一部期限前弁済をしています。</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ロ） ②返済金額：7,932,855千円（注） ③返済日：平成22年11月30日 （当初元本返済期日：平成24年9月18日） ④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6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額8,000百万円のうち、合計40百万円の約定弁済及び合計27百万円の一部期限前弁済をしています。</p>

<p style="text-align: center;">前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日</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: 1,701千円 資法人債利息の減少見込み額</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>	—
<p>5. ユナイテッド・アーバン投資法人との合併</p> <p>本投資法人とユナイテッド・アーバン投資法人 (以下「UUR」といいます。) は、平成22年5月10日開催のそれぞれの投資法人役員会において、平成22年12月1日を効力発生日として両投資法人が合併すること (以下「本合併」といいます。) について決議し、同日付にて合併契約書 (以下「本合併契約」といいます。) を締結しました。</p> <p>(1) 合併の目的</p> <p>両投資法人が本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運</p>	—

<p style="text-align: center;">前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日</p>
<p>用の面において十分なシナジー（相乗）効果が発揮される見込みであることについて両投資法人の認識が一致し、また、本合併後には、投資口流動性の向上や、「負ののれん」の活用により将来における物件売却等による物件入替えの柔軟性の向上及び財務柔軟性の確保等が期待できるとの見込みについても、両投資法人の認識が一致したため本合併契約を締結しました。</p> <p>本合併は、本投資法人の投資主総会における本合併契約の承認が得られること等が前提条件となっておりますが、本合併後、吸収合併存続法人たるUURは、総合型REITとしてはJ-REIT市場最大級の資産規模となる見込みであり、認知度・ブランド力の更なる向上を図るとともに、J-REIT市場を牽引するリーダーとしての地位を確立することを目指します。</p> <p>(2) 合併の方法、合併後の法人の名称</p> <p>UURを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。なお、存続法人の名称は、ユナイテッド・アーバン投資法人となります。</p> <p>(3) 合併比率及び合併交付金の交付</p> <p>UURは、本合併の効力発生日において本投資法人の投資主に端数の投資口を発生させない方策として、UURの投資口につき、本合併効力発生日の前日のUURの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、本合併の効力発生日をもって投資口6口に分割すること（以下「本投資口分割」といいます。）とします。本投資口分割が適法になされることを前提とした場合、本投資法人とUURの合併比率は1：1となります。</p> <p>また、UURは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代り金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（UUR、本投資法人及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払います。</p> <p>(4) 吸収合併存続法人UURの直前期（平成21年11月期）の概要</p> <p>事業内容：投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと</p> <p>営業収益：8,427百万円 当期純利益：3,514百万円 資産合計：230,751百万円 負債合計：118,926百万円 純資産合計：111,825百万円</p>	

<p style="text-align: center;">前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日</p>
<p>(5) 合併の時期 本合併の効力発生日については、平成22年12月1日を予定しています。</p> <p>(6) 本合併の実行に係る主な前提条件 本合併契約上、本合併の効力発生日の前日において、①本株式譲渡契約（後記「(7) その他 ii. 本資産運用会社の株式譲渡契約の締結」において定義します。）に基づく本投資法人が資産の運用を委託するパン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。）株式の譲渡が完了していること、②本投資法人及びUURの借入先金融機関等から本合併及び本投資法人の借入れについて設定されている担保の解除等について承諾を得られていること、③本投資法人の借入金につきUURが合理的に満足する内容のリファイナンス又は期限前弁済が実行されていること、④米国証券法上、Form F-4による届出手続が必要とされないことが合理的に確認されていること、⑤本投資法人及びUURの各投資主総会の承認その他適用法令及び内規等に従った手続及び許認可等の取得の完了、⑥本投資法人と本資産運用会社との間で、両者間の資産運用委託契約の解約が合意されていること、などの条件が成就されていない場合等には、本合併契約を解除することができるものとされています。</p> <p>(7) その他 i. 合併関連費用の計上 本合併契約の締結を受け、合併関連費用として、約231百万円（注）の支払い義務が確定しました。なお、スポンサー選定に伴う費用として、これとは別に、約161百万円（注）の費用を見込んでいます。また、本合併の効力が生じる場合には、追加的な費用としてさらに約231百万円（注）の費用が発生する予定です。これらの費用は第9期以降に費用計上される見込みです。 （注）金額は、本書の日付現在における見込み額であり、変動する可能性があります。</p> <p>ii. 本資産運用会社の株式譲渡契約の締結 前記「(6) 本合併の実行に係る主な前提条件」に記載の通り、本株式譲渡契約に基づく本資産運用会社株式の譲渡が完了していることが本合併の前提条件となっています。 本資産運用会社、更生会社パンフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」といいます。）管財人及びUURが資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「JRA」といいます。）は、PHIの保有する本資産運用会社の発行済株式10,000株（持株比率100%）全てをPHIがJRAに譲り渡し、JRAがこれを</p>	

<p style="text-align: center;">前期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日</p>
<p>譲り受けること（以下「本株式譲渡」といいます。）を内容とする株式譲渡契約（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を平成22年5月10日付で締結しました。</p> <p>今後、本株式譲渡契約に基づき本株式譲渡が実行された場合には、本資産運用会社の親会社に異動が生じることとなります。</p> <p>本株式譲渡契約に基づく本株式譲渡は、本株式譲渡の実行日において、①UURの借入先金融機関等が本合併に対して同意し、借入れに係る財務制限条項等につきJRAが合理的に満足する変更がなされること及び本投資法人の借入先金融機関等が本合併に対して同意し、担保の解除について同意すること等借入れにつきJRAが合理的に満足する変更がなされること本合併の効力発生日までに完了することが合理的に見込まれること、②本合併の効力発生日までに返済期日が到来する本投資法人の借入金につきJRAが合理的に満足する内容のリファイナンスが実行される見込みであること、③本合併契約が有効に維持されており、かつ本合併契約に定める本合併の効力発生的前提条件の充足及び本合併の実行が合理的に見込まれること、④PHIの更生裁判所より本株式譲渡についての許可が得られていること、などを前提条件としています。</p> <p>iii. 資産運用委託契約の解約の合意</p> <p>前記「（6）本合併の実行に係る主な前提条件」に記載の通り、本投資法人と本資産運用会社との間で、両者間の資産運用委託契約の解約が合意されていることが本合併の前提条件となっています。</p> <p>本投資法人及び本資産運用会社は本投資法人とUURとの間で締結された平成22年5月10日付本合併契約に定める本合併の効力発生日に、本合併の効力発生を条件として資産運用委託契約を解約することについて平成22年5月10日付で合意しました。なお、かかる解約には本投資法人の投資主総会の承認が必要となります。</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8月31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8月31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	90,308,243	34.0%
		大阪圏及び名古屋圏	34,900,625	13.1%
		その他都市圏	3,458,101	1.3%
	商業施設	関東大都市圏	24,622,599	9.3%
		関西大都市圏	36,161,909	13.6%
		中京大都市圏	—	—
		その他都市圏	6,830,886	2.6%
不動産	オフィスビル	東京圏	38,046,212	14.3%
		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	3,126,111	1.2%
		中京大都市圏	7,942,107	3.0%
		その他都市圏	1,445,001	0.5%
預金その他資産			18,831,316	7.1%
資産合計			265,673,115	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8月31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	147,977,371	55.7%
純資産額	117,695,743	44.3%
資産総額	265,673,115	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	9,868	9,972	—	0.0%	平成24年12月20日
—	譲渡性預金	—	500,000	500,000	500,000	0.120%	0.2%	平成22年9月8日
—	譲渡性預金	—	1,000,000	1,000,000	1,000,000	0.130%	0.4%	平成22年9月8日

(注1) 平成22年8月31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8月31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					34,203,000	14.1%
				その他都市圏	Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	2,250,000	0.9%
					Office C-2	新札幌センタービル	1,225,000	0.5%
		Office C 小計					3,475,000	1.4%
	オフィスビル 小計					162,973,200	67.4%	
	中心市街地型商業施設	中心市街地型商業施設	関東大都市圏	Retail A-6	アルボーレ神宮前	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%
			Retail A-2	心齋橋OPAきれい館	3,500,000	1.4%		
その他都市圏			Retail A-3	パシフィック天神	3,700,000	1.5%		
			Retail A-4	アルボーレ天神	1,440,000	0.6%		
			Retail A-7	アルボーレ仙台	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8月31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	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	21	119,557,200	49.4%
築20年以上	11	81,466,000	33.7%
合計	37	241,793,200	100.0%

取得価格に基づき、平成22年8月31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、17.27年、オフィスビルについては、19.84年、商業施設については、11.96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	5.3%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	11,372.59	11,372.59	3.8%
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	9,336.27	3.1%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	10,793.68	8,926.34	3.0%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	8,708.62	6,774.45	2.3%
Office A-8	大森シティビル	4,925.86	4,683.23	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	0.7%
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	0.6%
Office A-15	横浜相生町ビル	2,444.45	2,064.97	0.7%
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	3,714.46	1.2%
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	7,382.55	6,906.03	2.3%
Office A-26	藤和浜松町ビル	4,788.32	3,771.64	1.3%
Office A-27	リーラヒジリザカ	4,255.02	1,914.64	0.6%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	2,486.40	2,118.31	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	11,035.42	9,930.51	3.3%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	7,621.89	7,253.83	2.4%
Office B-3	名古屋錦シティビル	5,617.28	4,011.53	1.3%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	20,047.39	19,188.00	6.4%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	4,761.87	4,210.36	1.4%
Office C-2	新札幌センタービル	2,797.68	2,310.73	0.8%
Retail A-1	心齋橋OPA本館	27,025.42	27,025.42	9.0%
Retail A-2	心齋橋OPAきらい館	4,858.61	4,858.61	1.6%
Retail A-3	パシフィック天神	2,984.29	2,533.30	0.8%
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	39,966.67	37,495.38	12.5%
Retail B-2	ベルファア宇治	14,823.49	10,788.15	3.6%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	54,606.34	18.2%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	11,345.09	11,345.09	3.8%
合計		322,504.56	300,432.68	100.0%

(注1) 「賃貸可能面積」には、平成22年8月31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8月31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8期 (平成21年9月1日～平成22年2月28日)				第9期 (平成22年3月1日～平成22年8月31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	- (2)	100.0%	473,987	6.1%	- (2)	100.0%	439,781	6.0%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	1 (13)	97.6%	473,704	6.1%	1 (15)	100.0%	481,276	6.6%
Office A-3	パシフィックマークス築地	1 (1)	100.0%	300,935	3.8%	1 (1)	100.0%	301,205	4.1%
Office A-4	パシフィックマークス月島	- (6)	95.2%	218,763	2.8%	- (7)	100.0%	255,280	3.5%
Office A-5	パシフィックマークス西新宿(注5)	- (-)	-	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)	78.1%	268,656	3.4%	1 (10)	82.7%	244,138	3.4%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	1 (11)	75.4%	190,826	2.4%	1 (11)	77.8%	175,183	2.4%
Office A-8	大森シティビル	1 (8)	100.0%	176,456	2.3%	1 (8)	95.1%	167,477	2.3%
Office A-9	赤坂氷川ビル	1 (1)	100.0%	123,767	1.6%	1 (1)	100.0%	127,229	1.7%
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	1 (1)	100.0%	86,722	1.1%	1 (1)	100.0%	85,200	1.2%
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	1 (7)	84.7%	86,871	1.1%	1 (7)	84.7%	73,692	1.0%
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	- (7)	100.0%	80,807	1.0%	- (7)	100.0%	82,735	1.1%
Office A-15	横浜相生町ビル	1 (15)	79.3%	50,986	0.7%	1 (16)	84.5%	54,293	0.7%
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1 (9)	83.9%	72,623	0.9%	1 (9)	83.9%	73,110	1.0%
Office A-22	パシフィックマークス新川	1 (9)	100.0%	148,528	1.9%	1 (9)	90.2%	141,754	1.9%
Office A-24	パシフィックマークス目白	1 (3)	100.0%	73,374	0.9%	1 (3)	100.0%	73,869	1.0%
Office A-25	パシフィックマークス川崎	- (38)	96.0%	337,745	4.3%	- (36)	93.5%	367,178	5.0%
Office A-26	藤和浜松町ビル	1 (14)	78.8%	199,342	2.6%	1 (14)	78.8%	182,685	2.5%
Office A-27	リーラヒジリザカ	- (13)	58.4%	141,985	1.8%	- (12)	45.0%	52,011	0.7%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	1 (5)	88.7%	75,492	1.0%	1 (4)	85.2%	75,954	1.0%
Office A-29	大塚HIビル	- (6)	100.0%	63,527	0.8%	- (6)	100.0%	62,864	0.9%
Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	- (10)	88.6%	91,446	1.2%	- (10)	88.6%	91,282	1.3%
Office B-1	パシフィックマークス西梅田	1 (24)	86.4%	384,840	4.9%	1 (24)	90.0%	268,733	3.7%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	1 (18)	92.0%	206,623	2.6%	1 (19)	95.2%	193,952	2.7%
Office B-3	名古屋錦シティビル	1 (11)	85.6%	154,527	2.0%	1 (11)	71.4%	148,731	2.0%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	1 (32)	98.7%	542,265	6.9%	1 (33)	95.7%	531,921	7.3%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	1 (11)	76.1%	93,141	1.2%	1 (13)	88.4%	84,829	1.2%
Office C-2	新札幌センタービル	1 (15)	86.4%	62,772	0.8%	1 (16)	82.6%	57,326	0.8%
Retail A-1	心齋橋OPA本館	1 (1)	100.0%	709,382	9.1%	1 (1)	100.0%	709,376	9.7%
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	1.2%
Retail A-3	パシフィック天神	1 (12)	65.5%	76,634	1.0%	1 (13)	84.9%	99,238	1.4%
Retail A-4	アルポーレ天神	- (6)	100.0%	40,599	0.5%	- (6)	100.0%	36,617	0.5%
Retail A-6	アルポーレ神宮前	- (2)	100.0%	65,043	0.8%	- (2)	100.0%	58,012	0.8%
Retail A-7	アルポーレ仙台	1 (5)	100.0%	109,537	1.4%	1 (5)	100.0%	113,282	1.6%
Retail B-1	モラージュ柏	1 (96)	96.4%	728,978	9.3%	1 (96)	93.8%	702,790	9.6%
Retail B-2	ベルファ宇治	1 (35)	97.1%	209,460	2.7%	1 (33)	72.8%	237,776	3.3%
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	- (1)	100.0%	242,768	3.1%	- (1)	100.0%	242,785	3.3%
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	1 (1)	100.0%	102,000	1.3%	1 (1)	100.0%	102,000	1.4%
	合計	(460)	94.5%	7,816,953	100.0%	(464)	93.2%	7,283,348	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。

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22年 3月末	平成22年 4月末	平成22年 5月末	平成22年 6月末	平成22年 7月末	平成22年 8月末
Office A-1	日立ハイテクビルディング	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%
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	95.2%	95.2%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	78.1%	76.2%	76.2%	72.8%	72.8%	82.7%
Office A-7	パシフィックマークス新浦安	75.4%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	77.8%
Office A-8	大森シティビル	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%
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	84.7%	84.7%	84.7%	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	79.3%	82.0%	82.0%	82.0%	82.0%	84.5%
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%	80.5%	90.2%
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	96.0%	94.7%	94.7%	94.7%	96.1%	93.5%
Office A-26	藤和浜松町ビル	78.8%	78.8%	78.8%	78.8%	78.8%	78.8%
Office A-27	リーラヒジリザカ	58.4%	45.0%	31.6%	31.6%	31.6%	45.0%
Office A-28	パシフィックマークス青葉台	88.7%	88.7%	88.7%	88.7%	85.2%	85.2%
Office A-29	大塚HT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	88.6%	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	72.0%	77.5%	75.6%	73.3%	74.4%	90.0%
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	92.0%	92.0%	92.0%	95.2%	95.2%	95.2%
Office B-3	名古屋錦シティビル	82.7%	82.7%	71.4%	71.4%	70.0%	71.4%
Office B-4	パシフィックマークス江坂	96.6%	96.6%	97.5%	95.7%	95.7%	95.7%
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	76.1%	76.1%	76.1%	81.3%	88.4%	88.4%
Office C-2	新札幌センタービル	86.4%	86.4%	79.2%	79.2%	79.2%	82.6%
Retail A-1	心齋橋OPA本館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-2	心齋橋OPAさいれい館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail A-3	パシフィック天神	81.6%	81.6%	81.7%	81.7%	81.7%	84.9%
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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Retail B-1	モラージュ柏	97.5%	97.8%	96.2%	93.0%	93.0%	93.8%
Retail B-2	ベルファ宇治	91.3%	95.3%	95.3%	95.3%	75.1%	72.8%
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		93.8%	93.5%	93.0%	92.5%	91.3%	93.2%

(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。

最近5年間の稼働率（注2）	平成22年8月31日	93.2%
	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2）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8月31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-7	パシフィックマークス新浦安（千葉県浦安市）	チラー（空調機）整備工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	12,450	-	-
Office A-8	大森シティビル（東京都大田区）	外壁改修工事（後期）	自 平成22年9月 至 平成22年10月	15,100	-	-
Retail B-1	モラージュ柏（千葉県柏市）	既存テナント区画拡大・移設内装工事	自 平成22年10月 至 平成22年10月	33,000	-	-
Retail B-2	ベルファ宇治（京都府宇治市）	テナント導入区画形成工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	10,000	-	-
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（第一期）	自 平成22年10月 至 平成22年11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-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7月 至 平成22年8月	14,304
Office C-2	新札幌センタービル（北海道札幌市）	外壁改修工事（第二期）	自 平成22年5月 至 平成22年7月	10,662
Retail A-3	パシフィック天神（福岡県福岡市）	101区画変更等工事	自 平成22年8月 至 平成22年8月	10,582
Retail B-1	モラージュ柏（千葉県柏市）	テナント導入内装工事	自 平成22年2月 至 平成22年3月	44,068
Retail B-1	モラージュ柏（千葉県柏市）	テナント導入内装工事	自 平成22年7月 至 平成22年8月	25,397
その他の資本的支出				266,728
合計				371,743

ハ. 長期修繕計画のために積立てた金銭

営業期間	第5期		第6期		第7期		第8期		第9期	
	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	自	平成22年 3月1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	至	平成22年 8月31日
前期末積立金残高	(千円)	349,435	336,633	274,119	411,298	376,386				
当期積立額	(千円)	208,055	233,537	279,814	258,838	351,829				
当期積立金取崩額	(千円)	220,858	296,051	142,635	293,750	270,114				
次期繰越額	(千円)	336,633	274,119	411,298	376,386	458,102				

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	14,670,000	15,000,000	4.60%	14,530,000	4.60%	4.70%	13,670,000	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	14,000,000	14,320,000	5.00%	13,860,000	5.00%	5.10%	8,750,000	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	8,060,000	8,170,000	4.90%	8,010,000	4.70%	5.00%	6,045,000	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	7,380,000	7,440,000	5.20%	7,350,000	5.00%	5.40%	5,106,000	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	7,060,000	7,210,000	5.50%	7,000,000	5.60%	5.80%	4,500,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A-7	バシフィックマークス 新浦安	5,180,000	3,810,000	3,870,000	5.60%	3,780,000	5.40%	5.80%	3,972,000	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	4,120,000	4,140,000	5.90%	4,090,000	5.70%	6.10%	3,530,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-9	赤坂氷川ビル	3,385,000	3,410,000	3,540,000	5.20%	3,350,000	5.10%	5.40%	2,603,000	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	2,690,000	2,730,000	5.30%	2,640,000	5.10%	5.60%	1,760,000	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	2,350,000	2,380,000	5.10%	2,330,000	4.90%	5.30%	1,448,000	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	2,510,000	2,710,000	4.50%	2,510,000	4.50%	4.80%	2,270,000	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	1,130,000	1,140,000	5.70%	1,110,000	5.50%	6.00%	1,010,000	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	1,860,000	1,850,000	5.70%	1,860,000	5.80%	6.00%	1,050,000	株式会社谷澤総合鑑定所
Office A-22	バシフィックマークス 新川	3,710,000	3,300,000	3,340,000	5.20%	3,280,000	5.00%	5.50%	2,428,000	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	1,980,000	2,050,000	5.60%	1,950,000	5.40%	5.80%	641,000	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	10,940,000	11,210,000	4.90%	10,820,000	4.90%	5.00%	5,740,000	株式会社立地評価研究所
Office A-26	藤和浜松町ビル	7,251,000	6,240,000	6,340,000	5.00%	6,210,000	4.80%	5.20%	2,810,000	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	3,260,000	3,370,000	5.20%	3,210,000	5.00%	5.40%	2,710,000	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	1,760,000	1,770,000	6.10%	1,740,000	5.90%	6.30%	1,870,000	財団法人日本不動産研究所
Office A-29	大塚Hビル	2,030,000	1,530,000	1,590,000	5.20%	1,510,000	5.10%	5.40%	736,000	株式会社立地評価研究所

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-30	バシフィックマークス 新宿サウスゲート	4,840,000	3,480,000	3,590,000	4.60%	3,430,000	4.40%	4.80%	2,010,000	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	7,630,000	7,800,000	5.40%	7,450,000	5.10%	5.70%	6,670,000	森井総合鑑定株式会社
Office B-2	バシフィックマークス 肥後橋	5,573,000	4,730,000	4,820,000	5.40%	4,690,000	5.40%	5.50%	2,580,000	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	3,470,000	3,610,000	5.40%	3,410,000	5.40%	5.50%	2,000,000	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	11,800,000	12,000,000	5.60%	11,700,000	5.40%	5.80%	8,469,000	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	1,880,000	1,890,000	6.40%	1,870,000	6.20%	6.60%	1,177,000	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	1,040,000	1,050,000	6.40%	1,040,000	6.40%	6.50%	700,000	株式会社立地評価研究所
Retail A-1	心斎橋OPA本館	31,900,000	27,900,000	29,200,000	4.20%	27,900,000	4.20%	4.50%	21,000,000	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	3,120,000	4.90%	2,970,000	4.90%	5.20%	2,010,000	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	2,300,000	2,300,000	5.80%	2,290,000	5.60%	6.00%	2,373,000	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	1,010,000	1,010,000	5.30%	1,000,000	5.10%	5.50%	809,000	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	1,800,000	1,890,000	4.20%	1,800,000	4.20%	4.60%	1,730,000	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	2,710,000	2,760,000	5.90%	2,690,000	6.00%	6.10%	1,630,000	大和不動産鑑定株式会社
Retail B-1	モラージュ柏	17,370,000	10,300,000	10,200,000	6.00%	10,300,000	5.50%	6.30%	11,600,000	東洋プロパティ株式会社
Retail B-2	ベルファ宇治	3,360,000	1,720,000	1,800,000	6.70%	1,690,000	6.50%	6.90%	2,830,000	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	6,290,000	6,400,000	6.00%	6,310,000	5.80%	6.20%	5,680,000	株式会社不動産投資研究所
Retail C-2	ニトリ横浜狩場インタ ー店	4,410,000	3,190,000	3,280,000	5.30%	3,150,000	5.30%	5.50%	2,110,000	株式会社立地評価研究所
合計		243,241,000	196,280,000	200,890,000	—	194,830,000	—	—	148,027,000	—

(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-6 パシフィックマークス 横浜イースト
対象期間 (日数)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)
収入	439,781	481,276	301,205	255,280	244,138
賃貸事業収入	439,781	468,642	301,205	251,935	239,870
その他賃貸事業収入	—	12,634	—	3,345	4,267
費用	95,319	146,752	54,677	114,461	120,967
公租公課	20,748	21,069	6,641	19,889	22,048
物件管理委託費	24,604	32,545	11,303	23,614	24,549
修繕費	3,271	14,827	735	7,486	3,785
水道光熱費	18,608	33,955	11,797	20,677	23,938
損害保険料	458	722	269	581	679
減価償却費	26,035	38,374	22,738	40,310	42,483
その他賃貸事業費用	1,591	5,256	1,190	1,902	3,484
賃貸事業損益 (NOI)	344,462	334,524	246,527	140,818	123,170

物件名	Office A-7 パシフィックマークス 新浦安	Office A-8 大森シティビル	Office A-9 赤坂氷川ビル	Office A-10 パシフィックマークス 渋谷公園通	Office A-11 パシフィックマークス 日本橋富沢町
対象期間 (日数)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)
収入	175,183	167,477	127,229	85,200	73,692
賃貸事業収入	168,408	167,289	123,151	85,200	73,581
その他賃貸事業収入	6,774	187	4,078	—	111
費用	123,321	63,729	32,734	11,263	26,460
公租公課	20,118	6,173	5,196	1,766	3,875
物件管理委託費	30,714	10,835	7,713	2,298	5,078
修繕費	5,995	3,608	712	1,196	866
水道光熱費	21,472	10,092	5,241	—	4,417
損害保険料	538	250	179	58	146
減価償却費	40,861	31,688	12,770	4,684	11,011
その他賃貸事業費用	3,618	1,079	920	1,259	1,064
賃貸事業損益 (NOI)	51,862	103,748	94,495	73,936	47,231

(単位：千円)

物件名	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	Office A-24 パシフィックマークス 目白
対象期間 (日数)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)
収入	82,735	54,293	73,110	141,754	73,869
賃貸事業収入	79,908	54,211	72,987	133,205	73,869
その他賃貸事業収入	2,827	82	122	8,548	—
費用	23,742	35,133	46,900	72,482	14,004
公租公課	6,602	5,465	5,845	6,343	1,322
物件管理委託費	3,973	7,722	6,468	10,913	3,655
修繕費	2,015	688	1,140	10,681	529
水道光熱費	4,059	8,387	5,817	11,643	3,396
損害保険料	85	156	186	260	54
減価償却費	6,831	11,328	25,554	31,582	3,782
その他賃貸事業費用	175	1,383	1,887	1,056	1,263
賃貸事業損益 (NOI)	58,992	19,160	26,210	69,272	59,865

物件名	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	Office A-29 大塚HTビル
対象期間 (日数)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)
収入	367,178	182,685	52,011	75,954	62,864
賃貸事業収入	341,674	182,685	51,795	73,835	62,774
その他賃貸事業収入	25,503	—	215	2,119	89
費用	99,175	54,142	52,046	25,620	24,415
公租公課	19,232	5,889	12,962	3,008	2,327
物件管理委託費	18,987	14,009	13,151	5,686	5,478
修繕費	818	271	1,058	2,314	467
水道光熱費	28,037	13,684	3,474	5,251	5,394
損害保険料	444	201	192	128	94
減価償却費	31,487	19,167	18,976	7,969	6,246
その他賃貸事業費用	166	919	2,228	1,262	4,406
賃貸事業損益 (NOI)	268,003	128,542	△ 35	50,333	38,449

(単位：千円)

物件名	Office A-30 パシフィックマークス 新宿サウスゲート	Office B-1 パシフィックマークス 西梅田	Office B-2 パシフィックマークス 肥後橋	Office B-3 名古屋錦 シティビル	Office B-4 パシフィックマークス 江坂
対象期間 (日数)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)
収入	91,282	268,733	193,952	148,731	531,921
賃貸事業収入	87,406	268,194	193,769	121,643	525,647
その他賃貸事業収入	3,876	538	183	27,087	6,273
費用	25,090	181,093	65,727	67,847	244,698
公租公課	5,649	28,004	17,271	12,926	39,278
物件管理委託費	3,593	30,560	11,969	13,547	66,249
修繕費	1,677	5,721	2,993	5,672	7,227
水道光熱費	5,527	36,294	16,635	11,944	58,831
損害保険料	74	771	381	342	1,195
減価償却費	8,065	63,793	14,589	21,953	69,495
その他賃貸事業費用	502	15,947	1,886	1,460	2,420
賃貸事業損益 (NOI)	66,192	87,639	128,225	80,884	287,223

物件名	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	Retail A-3 パシフィック 天神
対象期間 (日数)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)
収入	84,829	57,326	709,376	87,768	99,238
賃貸事業収入	84,537	57,047	709,376	87,768	85,290
その他賃貸事業収入	291	278	—	—	13,947
費用	53,233	31,105	192,387	27,747	55,501
公租公課	9,320	5,427	82,904	9,579	8,737
物件管理委託費	9,316	7,578	2,661	385	12,839
修繕費	3,301	515	5,594	1,378	4,848
水道光熱費	8,727	6,689	—	—	10,997
損害保険料	212	139	1,249	220	228
減価償却費	17,483	9,351	92,588	15,175	15,532
その他賃貸事業費用	4,872	1,403	7,390	1,007	2,317
賃貸事業損益 (NOI)	31,595	26,220	516,988	60,020	43,736

(単位：千円)

物件名	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	Retail B-2 ベルファ宇治
対象期間 (日数)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)
収入	36,617	58,012	113,282	702,790	237,776
賃貸事業収入	36,617	56,287	111,305	661,275	180,437
その他賃貸事業収入	—	1,725	1,976	41,515	57,339
費用	11,197	8,718	43,171	571,971	199,461
公租公課	2,938	1,217	7,743	57,656	28,034
物件管理委託費	2,300	2,220	6,896	141,380	57,575
修繕費	10	57	750	7,610	7,990
水道光熱費	3,357	2,142	9,763	131,468	45,764
損害保険料	36	25	147	1,249	666
減価償却費	2,536	2,020	16,816	101,995	37,828
その他賃貸事業費用	18	1,035	1,054	130,611	21,601
賃貸事業損益 (NOI)	25,419	49,294	70,111	130,819	38,315

物件名	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22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)	平成22年3月1日 平成22年8月31日 (184日)
収入	242,785	102,000
賃貸事業収入	241,747	102,000
その他賃貸事業収入	1,038	—
費用	93,615	31,019
公租公課	28,062	10,458
物件管理委託費	1,800	3,943
修繕費	1,022	79
水道光熱費	—	—
損害保険料	780	191
減価償却費	49,336	14,444
その他賃貸事業費用	12,613	1,902
賃貸事業損益 (NOI)	149,170	70,980