平成18年8月期（平成18年2月22日～平成18年8月31日）決算短信　　平成18年10月11日

不動産投信発行者名　日本コマーシャル投資法人　　上場取引所　東証
コード番号　3229(URL http://www.nci-reit.co.jp/)　　本社所在都道府県　東京都
問合せ先　（資産運用会社）　ﾊﾟｼﾌｨｯｸ･ｺﾏｰｼｬﾙ･ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ株式会社
責任者役職名　取締役管理部ゼネラルマネージャー
氏名　齋藤　徹也　　Tel (03)5251-3810
決算役員会開催日　平成18年10月11日
分配金支払開始日　－

1．平成18年8月期の運用、資産の状況（平成18年2月22日～平成18年8月31日）

（1）運用状況

（金額は百万円未満を切捨て）

	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	%
18年8月期	—	—	△9	—	△16	—	△9	—

	1口当たり当期純利益	純資産当期純利益	＜参考＞（年換算値）	総資本経常利益率	＜参考＞（年換算値）	営業収益経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18年8月期	△49,562	△10.4	△19.9	△13.0	△24.9	—

（注）①平成18年8月期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（200口）で除することにより算出しております。
②会計処理の方法の変更　無
③平成18年8月期の年換算値：当該計算期間の数値／期首から期末までの日数（191日）×365（日）
ただし、当期は資産運用を開始しておりません。
④純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、純資産、総資本は期首と期末の平均値をそれぞれ使用しております。

（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
18年8月期	— 円	— 万円	— 円	— 円	— %	— %

（注）配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

（3）財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
18年8月期	148百万円	90百万円	60.5%	450,438円

（注）期末発行済投資口数　平成18年8月期　200口

2．平成19年2月期及び平成19年8月期の運用状況の予想（平成18年9月1日～平成19年8月31日）

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
19年2月期	百万円 5,573	百万円 2,348	百万円 2,348	円 9,079	円 —
19年8月期	百万円 6,621	百万円 2,943	百万円 2,943	円 11,435	円 —

（参考）1口当たり予想当期純利益　（平成19年2月期）　9,123円
予想期末発行済投資口数　257,400口
（平成19年8月期）　11,435円
予想期末発行済投資口数　257,400口

（注）　本予想数値は添付資料記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、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を保証するものではありません。

1　投資法人の関係法人

後記 22 ページをご参照ください。

2　運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人は、人口の集積地である都市に生活する住民にとり、ビジネスの場であるオフィスビル、そして日常生活における消費の場所である商業施設について、共に必要不可欠なものであることから、両者を合わせて都市型商業不動産と定義し、これらを投資対象として投資を行います。本投資法人は、都市型商業不動産への投資を通じて、中長期にわたり安定的な収益を確保するとともに運用資産残高を着実に増大させることにより、投資主価値の極大化を目指します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式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が完了しました。その後、本投資法人は同年 9 月 26 日に公募による投資口の追加発行（245,000 口）を実施し、東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT 市場）に上場（銘柄コード 3229）いたしました。

本投資法人は、人口の集積地である都市に生活する住民にとり、ビジネスの場であるオフィスビル、そして日常生活における消費の場所である商業施設について、共に必要不可欠なものであることから、両者を合わせて都市型商業不動産と定義し、これらを投資対象として投資を行います。本投資法人は、都市型商業不動産への投資を通じて、中長期にわたり安定的な収益を確保するとともに運用資産残高を着実に増大させることにより、投資主価値の極大化を目指します。

b. 当期の運用実績

当期においては資産の運用を行っておりませんので、運用実績はございません。

c. 資金調達の概要

本投資法人は、設立後当期末までの間、資金調達を行っておりません。

d. 業績及び分配の概要

当期は、営業損失金額 9 百万円、経常損失金額 16 百万円、当期純損失金額 9 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 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が、当期においては損失金を計上する結果となったため、分配を行いませんでした。

② 次期の見通し

a. 運用環境

3 大都市圏及びその他の都市圏の中心市街地への人口流入、そして都市圏への人口集中が継続していると考えられることから、本投資法人は、今後もこれらの都市圏における都市型商業不動産に対する需要の増大が期待できると考えています。また、わが国の経済は、企業部門の好調さが家計部門へ波及し、国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれています。このような景気拡大局面において、本投資法人は、都市型商業不動産が、他の不動産に比較して、景気感応度が高く需要増大の恩恵を比較的受けやすいと考えています。

上記のような背景及び日本経済の回復、発展、景気の拡大といった状況を踏まえ、3 大都市圏やその他の都市圏、特に中心市街地において、テナントニーズの増加、消費拡大を背景とした賃料の上昇、地価の上昇が期待できることから、かかる中心市街地に数多く立地するオフィスビル及び商業施設に投資の主軸を置きます。また、主要な鉄道、幹線道路により、こうした中心市街地と直結した都市周辺地域に立地し、マルチテナントを有し、安定的収益とともに収益の拡大が見込めるショッピングセンター等（以下「都市周辺型複合商業施設」といいます。）や、長期にわたって安定した固定賃料を享受できる、大手スーパーを核テナントとするショッピングセンター等（以下「都市周辺型単一商業施設」といいます。）にも一定の割合で投資を行うことで、リスクの分散を図りつつ、安定的な収益を確保していきます。

b. 今後の運用方針について

(1)運用戦略

いわゆる東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）におけるオフィスビルの空室率は、上場企業を中心とした企業業績の急速な回復を背景に平成 15 年以降急激に下降に転じています。平成 18 年 6 月末日現在東京ビジネス地区のオフィスビルの空室率は 3%台前半という低水準で推移しています。オフィスビルの新規募集賃料も平成 17 年より上昇に転じています。また、大阪ビジネス地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区）及び名古屋ビジネス地区（名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区）においても、新規募集賃料は下げ止まり傾向から上向きの兆しも見え、更に、空室率は改善傾向が続いています。本投資法人は、このようなマーケット動向を的確に分析し、オフィスビルの稼働率の改善、適正賃料への条件改定、空室発生時点での迅速かつ的確な後継テナントの募集・選定を実施します。

(2)投資戦略

本投資法人は、東京圏、大阪圏及び名古屋圏におけるオフィスビル投資については、資産運用会社が独自に考えるオフィスビル集積地の集合体をゾーンとしてそれぞれ設定し、ゾーン内のオフィスビルに積極的に投資を行います。

本投資法人は、それぞれの都市圏のもつ交通インフラの特性や都市の発展に伴う街としての成長性、テナントの傾向等を踏まえてゾーンを設定し、各ゾーンの中にあって、規模、立地、建物グレード等の点において競争力のあるオフィスビルに投資を行います。

(3)財務戦略

本投資法人は、資産規模の更なる拡大に対応するために、資金調達余力を確保する一方、信用力の向上による借入条件の一層の向上を企図して、早期の発行体格付けの取得を目指します。

また、格付けの取得による有利な借入条件を前提として、金利上昇並びにリファイナンスのリスクに備えまして、長期固定借入の比率を高めてまいりますとともに、早期の投資法人債の発行を目指してまいります。

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。

(1)新投資口の発行

平成 18 年 8 月 21 日開催の役員会において、特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。）の取得資金等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成 18 年 9 月 25 日に払込が完了しました。

この結果、平成 18 年 10 月 11 日現在、出資総額は 111,219,750,000 円、発行済投資口数は 245,200 口となっております。

一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数　：245,000 口　（国内 171,500 口、海外 73,500 口）

払込期日　：平成 18 年 9 月 25 日

発行価格（募集価格）：1 口当たり 470,000 円

発行価格の総額　：115,150,000,000 円

発行価額（引受価額）：1 口につき 453,550 円

発行価額の総額　：111,119,750,000 円

投資証券交付日：平成 18 年 9 月 26 日

分配金起算日　：平成 18 年 9 月 1 日

(2)資産の取得

本投資法人は、平成 18 年 7 月 25 日付で以下に掲げる 34 物件の取得を決定し、決算日（平成 18 年 8 月 31 日）以降にこれら特定資産の取得を完了いたしました。当該特定資産の概要は以下の通りです。

物件名称	取得価格（百万円）（注 1）	所在地（注 2）	資産の種類	用途	売買契約締結日	取得日
日立ハイテクビルディング	18,100	東京都港区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成 18 年 8 月 3 日	平成 18 年 9 月 28 日
後楽園新宿ビル	15,100	東京都新宿区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成 18 年 8 月 3 日	平成 18 年 9 月 26 日
第一築地ビル	11,100	東京都中央区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成 18 年 8 月 3 日	平成 18 年 9 月 26 日
パシフィックスクエア月島	8,080	東京都中央区	不動産	オフィスビル	平成 18 年 8 月 3 日	平成 18 年 9 月 28 日
パシフィックシティ西新宿	7,680	東京都新宿区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成 18 年 8 月 3 日	平成 18 年 9 月 28 日
ヨコハマツインビル	7,110	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	オフィスビル	平成 18 年 8 月 3 日	平成 18 年 9 月 27 日

ビジネスコート新浦安	4,700	千葉県浦安市	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
朝日生命大森ビル	3,920	東京都大田区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月28日
秀和赤坂6丁目ビル	3,385	東京都港区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月26日
神南フラッグタワー	3,050	東京都渋谷区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
日新日本橋ビル	2,550	東京都中央区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月26日
日住金赤坂ビル	2,450	東京都港区	不動産	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月28日
アーバンスクエア八重洲ビル	2,200	東京都中央区	不動産	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月28日
パシフィックシティ浜松町	1,730	東京都港区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月28日
横浜相生町ビル	1,710	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
新横浜ベネックスS-1	1,700	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
パール飯田橋ビル	1,600	東京都千代田区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
五反田メタリオンビル	1,300	東京都品川区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
秀和第三岩本町ビル	1,130	東京都千代田区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月26日
丸石新橋ビル	1,120	東京都港区	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
TS保土ヶ谷ビル	1,100	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
スノークリスタルビル	8,950	大阪府大阪市	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
肥後橋TSビル	5,573	大阪府大阪市	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月26日
名古屋錦第一生命ビル	5,180	愛知県名古屋市	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月26日
札幌エクセレントビル	2,250	北海道札幌市	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
千代田生命新札幌ビル	1,225	北海道札幌市	不動産信託受益権	オフィスビル	平成18年8月3日	平成18年9月27日
心斎橋OPA本館	31,800	大阪府大阪市	不動産信託受益権	商業施設	平成18年8月3日	平成18年9月26日
心斎橋OPAきれい館	3,500	大阪府大阪市	不動産信託受益権	商業施設	平成18年8月3日	平成18年9月26日
パシフィーク天神	3,700	福岡県福岡市	不動産信託受益権	商業施設	平成18年8月3日	平成18年9月28日
アルボーレ天神	1,440	福岡県福岡市	不動産	商業施設	平成18年8月3日	平成18年9月28日
天神吉田ビル	1,120	福岡県福岡市	不動産信託受益権	商業施設	平成18年8月3日	平成18年9月27日
モラージュ柏	15,100	千葉県柏市	不動産信託受益権	商業施設	平成18年8月3日	平成18年9月27日
ベルファ宇治	3,200	京都府宇治市	不動産	商業施設	平成18年8月3日	平成18年9月27日
イトーヨーカドー尾張旭店	7,850	愛知県尾張旭市	不動産	商業施設	平成18年8月3日	平成18年9月27日
合計	191,703					

(注1) 「取得価格」欄には、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。）を百万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2) 「所在地」欄には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

(3)資金の調達

平成18年9月27日付にて、不動産等の取得を目的に、以下の通り資金の借入を行いました。

①タームローンA（期間1年）

借入先　：株式会社あおぞら銀行
株式会社みずほコーポレート銀行
株式会社新生銀行
株式会社三菱東京UFJ銀行
三菱UFJ信託銀行株式会社
住友信託銀行株式会社

借入金額　：36,000百万円

利率　：全銀協3ヶ月物TIBOR+0.4%
：平成18年9月27日から平成18年12月26日までの期間の適用利率は0.84%

借入実行日　：平成18年9月27日

返済期日　：平成19年9月27日

担保の有無　　：無担保

②タームローンＢ（期間２年）
借入先　　：株式会社三井住友銀行
株式会社あおぞら銀行
住友信託銀行株式会社
株式会社七十七銀行
借入金額　　：17,000 百万円
利率　　：全銀協３ヶ月物 TIBOR+0.5％
：平成 18 年９月 27 日から平成 18 年 12 月 26 日までの期間の適用利率は 0.94％
借入実行日　　：平成 18 年９月 27 日
返済期日　　：平成 20 年９月 27 日
担保の有無　　：無担保

③タームローンＣ（期間３年）
借入先　　：株式会社三井住友銀行
株式会社あおぞら銀行
株式会社みずほコーポレート銀行
株式会社新生銀行
住友信託銀行株式会社
株式会社りそな銀行
三井住友海上火災保険株式会社
借入金額　　：38,000 百万円
利率　　：全銀協３ヶ月物 TIBOR+0.55％
：平成 18 年９月 27 日から平成 18 年 12 月 26 日までの期間の適用利率は 0.99％
借入実行日　　：平成 18 年９月 27 日
返済期日　　：平成 21 年９月 27 日
担保の有無　　：無担保

また、平成 18 年 9 月 25 日付にて、将来の資産取得及びそれらの関連費用に充当するため、以下の通り 15,000 百万円を上限とする基本極度貸付契約を締結致しております。
なお、平成18年10月11日現在、当該基本極度貸付契約に基づく借入れはなされておりません。

①極度ローン（アンコミットメントベース）
借入先　　：株式会社三井住友銀行
株式会社あおぞら銀行
株式会社みずほコーポレート銀行
株式会社新生銀行
株式会社三菱東京 UFJ 銀行
三菱 UFJ 信託銀行株式会社
住友信託銀行株式会社
株式会社りそな銀行

追加情報

平成 18 年 8 月 21 日開催の役員会において、第三者割当による新投資口の発行を決議しております。本件は、本投資法人より大和証券エスエムビーシー株式会社に与えられた選択権（グリーンシューオプション）であり、平成 18 年 10 月 20 日がその行使期限です。

第三者割当による新投資口の発行（グリーンシューオプション行使に伴う第三者割当）

発行新投資口数	：12,200 口（上限）	払込期日	：平成 18 年 10 月 24 日
発行価額	：1 口当たり 453,550 円	投資証券交付日	：平成 18 年 10 月 24 日
発行価額の総額	：5,533,310,000 円（上限）	分配金起算日	：平成 18 年 9 月 1 日
割当先	：大和証券エスエムビーシー株式会社		

d. 運用状況の見通し

次期（平成 19 年 2 月期 平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益　　5,573 百万円

経常利益　　2,348 百万円

当期純利益　2,348 百万円

１口当たり分配金　9,079 円

１口当たり利益超過分配金 － 円

また、「平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）の運用状況の予想数値は以下の通りとなります。

営業収益　　6,621 百万円

経常利益　　2,943 百万円

当期純利益　2,943 百万円

１口当たり分配金　11,435 円

１口当たり利益超過分配金 － 円

（注）　上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、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を保証するものではありません。

平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 2 期及び第 3 期：平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日　（365 日）
運用資産	・ 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権及び不動産（34 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入金をもって取得しました。 ・ 運用状況の予想に当たっては、平成 19 年 8 月 31 日（第 3 期末）までに異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としております。また、平成 19 年 2 月期（第 2 期）の実質運用期間は 156 日として算出しております。 ・ 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 18 年 10 月 11 日現在発行済みである 245,200 口に加え、オーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による投資口の追加発行（上限 12,200 口）が全て発行されることを前提としております。 ・ 平成 19 年 8 月 31 日（第 3 期末）までは投資口の追加発行がないことを前提としております。
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、取得予定資産の信託受益者又は前所有者もしくは前信託受益者等より提供を受けた資料に基づき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おります。 ・ 一般に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、平成 19 年 2 月期（第 2 期）には費用計上されません。なお、当初取得予定資産について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約 287 百万円です。また、平成 19 年 8 月期（第 3 期）には固定資産税及び都市計画税等約 446 百万円が費用計上される見込みです。 ・ 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。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、各営業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。 ・ 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております（平成 19 年 2 月期（第 2 期）約 657 百万円、平成 19 年 8 月期（第 3 期）約 768 百万円）。
1 口当たり分配金	・ 分配金（一口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としております。 ・ また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により分配金（一口当たり分配金）の額が変動する可能性があります。 ・ 分配金（一口当たり分配金）については第 1 期の繰越損失約 9 百万円を除いた全額を配当することを前提としております。
1 口当たり 利益超過分配金	・ 利益を超える金銭の分配（一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おります。 ・ 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おります。

3　財務諸表等

(1) 経理の状況

① 貸借対照表

（単位：千円）

期別 科目	当期 （平成 18 年 8 月 31 日現在）		
	金額		構成比
資産の部			%
Ⅰ. 流動資産			
現金及び預金		76,227	
繰延税金資産		6,383	
その他の流動資産		3,781	
流動資産合計		86,392	58.0
Ⅱ. 固定資産			
1. 投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,000	
長期前払消費税等		2,665	
投資その他の資産合計		12,655	8.5
固定資産合計		12,655	8.5
Ⅲ. 繰延資産			
創業費		49,820	
繰延資産合計		49,820	33.5
資産合計		148,868	100.0

（単位：千円）

期別 科目	当期 （平成 18 年 8 月 31 日現在）		
	金額		構成比
負債の部			%
Ⅰ. 流動負債			
未払費用		57,673	
未払法人税等		90	
預り金		1,018	
流動負債合計		58,781	39.5
負債合計		58,781	39.5
純資産の部			
Ⅰ. 投資主資本			
1. 出資総額		100,000	
2. 剰余金			
当期未処理損失		9,912	
投資主資本合計		90,087	60.5
純資産合計		90,087	60.5
負債・純資産合計		148,868	100.0

② 損益計算書

（単位：千円）

期別 科目	当期 自　平成 18 年 2 月 22 日 至　平成 18 年 8 月 31 日		
	金額		百分比
			%
1. 営業収益		－	
2. 営業費用			
資産保管委託報酬	1,064		
一般事務委託報酬	3,325		
役員報酬	2,500		
支払報酬	2,173		
その他費用	568	9,632	－
営業損失金額		9,632	－
3. 営業外収益			
受取利息	6	6	－
4. 営業外費用			
創業費償却	6,580	6,580	－
経常損失金額		16,205	－
税引前当期純損失金額		16,205	－
法人税、住民税及び事業税	90		
法人税等調整額	△6,383	△6,293	－
当期純損失金額		9,912	－
当期未処理損失		9,912	

③ 投資主資本等変動計算書

当期（自　平成 18 年 2 月 22 日　至　平成 18 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処理損失	投資主資本合計	
前期末残高	－	－	－	－
当期変動額				
新投資口の発行	100,000	－	100,000	100,000
当期純損失金額（△）	－	△9,912	△9,912	△9,912
当期変動額合計	100,000	△9,912	90,087	90,087
当期末残高　※1	100,000	△9,912	90,087	90,087

④ 金銭の分配に係る計算書

項目 ＼ 期別	当期 （自　平成 18 年 2 月 22 日 至　平成 18 年 8 月 31 日）
Ⅰ　当期未処理損失 Ⅱ　分配金の額 （投資口１口当たりの分配金の額） Ⅲ　次期繰越損失	9,912,436 円 －　円 （－　円） 9,912,436 円
分配金の額の算出方法	租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含む。）第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得がないため、第 1 期は金銭の分配を行わず、当期未処理損失を次期に繰り越します。

⑤ キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

期別 科目	当期 自　平成 18 年 2 月 22 日 至　平成 18 年 8 月 31 日 金額
Ⅰ．　営業活動によるキャッシュ･フロー	
税引前当期純損失金額（△）	△16,205
創業費償却	6,580
受取利息	△6
未払費用の増加・減少額	57,673
預り金の増加・減少額	1,018
長期前払消費税等の増加・減少額	△2,655
創業費の支払額	△56,400
その他	△3,781
小計	△13,778
利息の受取額	6
営業活動によるキャッシュ･フロー	△13,772
Ⅱ．　投資活動によるキャッシュ･フロー	
差入敷金保証金の支払額	△10,000
投資活動によるキャッシュ･フロー	△10,000
Ⅲ．　財務活動によるキャッシュ･フロー	
投資口の発行による収入	100,000
財務活動によるキャッシュ･フロー	100,000
Ⅳ．　現金及び現金同等物の増加・減少額	76,227
Ⅴ．　現金及び現金同等物の期首残高	－
Ⅵ．　現金及び現金同等物の期末残高　※1	76,227

注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目＼期別	当期 （自　平成18年2月22日 至　平成18年8月31日）
１．繰延資産の処理方法	創業費 ５年間で定額法により償却しております。
２．消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。 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。
３．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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リスクしか負わない取得日から 3 か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

貸借対照表に関する注記

当期 （平成18年8月31日現在）
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 50,000千円

損益計算書に関する注記

当期（自平成18年2月22日　至平成18年8月31日）

該当事項はありません。

投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 （自　平成18年2月22日 至　平成18年8月31日）
※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数 (1)発行可能投資口総口数　2,000,000口 (2)発行済投資口総数　200口

キャッシュ・フロー計算書に関する注記

当期 （自　平成18年2月22日 至　平成18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18年8月31日現在） 現金及び預金勘定　76,227　千円 現金及び現金同等物　76,227　千円

リース取引に関する注記

当期（自平成18年2月22日　至平成18年8月31日）

リース取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

有価証券に関する注記

当期（平成 18 年 8 月 31 日現在）

有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

デリバティブ取引に関する注記

当期（自平成 18 年 2 月 22 日　至平成 18 年 8 月 31 日）

デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

退職給付に関する注記

当期（自平成 18 年 2 月 22 日　至平成 18 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。

税効果会計に関する注記

当期 （平成 18 年 8 月 31 日現在）	
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	
	（単位：千円）
（繰延税金資産）	
税務上の繰越欠損金	6,383
繰延税金資産合計	6,383
繰延税金資産の純額	6,383

持分法損益等に関する注記

当期（自平成 18 年 2 月 22 日　至平成 18 年 8 月 31 日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

関連当事者との取引に関する注記

当期（自平成 18 年 2 月 22 日　至平成 18 年 8 月 31 日）

１．支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

３．子会社等

該当事項はありません。

４．兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	投資口等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
支配投資主の子会社	ﾊﾟｼﾌｨｯｸ・ｺﾏｰｼｬﾙ・ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	257,500	投資信託委託業	なし	兼任1人	設立企画人報酬の支払	ﾊﾟｼﾌｨｯｸ・ｺﾏｰｼｬﾙ・ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ株式会社への設立企画人報酬の支払	50,000	未払費用	52,500

（注1） 報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
（注2） 設立企画人報酬は、創業費に計上しております。
（注3） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

投資口１口当たり情報に関する注記

当期 （自 平成18年2月22日 至 平成18年8月31日）
１口当たり純資産額 450,438 円 １口当たり当期純損失金額 49,562 円 １口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純損失金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注）一口当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当期 （自 平成18年2月22日 至 平成18年8月31日）
当期純損失金額（千円）	9,912
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損失金額（千円）	9,912
期中平均投資口数（口）	200

重要な後発事象に関する注記

当期 （自 平成18年2月22日 至 平成18年8月31日）
１．新投資口の発行及び資産の取得 平成18年8月21日開催の役員会において、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成18年9月25日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は111,219,750,000円、発行済投資口数は245,200口となっております。 〔一般募集による新投資口の発行〕 ①発行新投資口数 ：245,000口 ②発行価格（募集価格） ：1口当たり470,000円 ③発行価格の総額 ：115,150,000,000円 ④発行価額（引受価額） ：1口当たり453,550円

⑤発行価額の総額　　：111,119,750,000 円
⑥払込期日　　：平成 18 年 9 月 25 日
⑦投資証券交付日　　：平成 18 年 9 月 26 日
⑧分配金起算日　　：平成 18 年 9 月 1 日

〔資産の取得〕
平成 18 年 9 月 26 日から平成 18 年 9 月 28 日までに、主に上記新投資口の発行及び「2.資金の借入」に記載の借入により、34 物件・191,703,000 千円の不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。
（注）取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

２．資金の借入
平成 18 年 9 月 27 日付にて、不動産等の購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。

【タームローン A（期間 1 年）】
①借入先　　：株式会社あおぞら銀行
株式会社みずほコーポレート銀行
株式会社新生銀行
株式会社三菱東京 UFJ 銀行
三菱 UFJ 信託銀行株式会社
住友信託銀行株式会社
②借入金額　　：36,000,000 千円
③利率　　：全銀協 3 ヶ月物 TIBOR+0.4%
：平成 18 年 9 月 27 日から平成 18 年 12 月 26 日までの期間の適用利率は 0.84%
④借入実行日　：平成 18 年 9 月 27 日
⑤返済期日　　：平成 19 年 9 月 27 日
⑥担保の有無　：無担保

【タームローン B（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
住友信託銀行株式会社
株式会社七十七銀行
②借入金額　　：17,000,000 千円
③利率　　：全銀協 3 ヶ月物 TIBOR+0.5%
：平成 18 年 9 月 27 日から平成 18 年 12 月 26 日までの期間の適用利率は 0.94%
④借入実行日　：平成 18 年 9 月 27 日
⑤返済期日　　：平成 20 年 9 月 27 日
⑥担保の有無　：無担保

【タームローン C（期間 3 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
株式会社みずほコーポレート銀行
株式会社新生銀行
住友信託銀行株式会社
株式会社りそな銀行
三井住友海上火災保険株式会社
②借入金額　　：38,000,000 千円
③利率　　：全銀協 3 ヶ月物 TIBOR+0.55%
：平成 18 年 9 月 27 日から平成 18 年 12 月 26 日までの期間の適用利率は 0.99%
④借入実行日　：平成 18 年 9 月 27 日
⑤返済期日　　：平成 21 年 9 月 27 日
⑥担保の有無　：無担保

また、平成 18 年 9 月 25 日付にて、不動産等の取得を目的に、以下の通り

15,000,000千円を上限とする基本極度貸付契約を締結致しております。
　なお、平成18年10月11日現在、当該基本極度貸付契約に基づく借入れはなされておりません。

【極度ローン（アンコミットメントベース）】
①借入先　　：株式会社三井住友銀行
　　株式会社あおぞら銀行
　　株式会社みずほコーポレート銀行
　　株式会社新生銀行
　　株式会社三菱東京UFJ銀行
　　三菱UFJ信託銀行株式会社
　　住友信託銀行株式会社
　　株式会社りそな銀行

追加情報

当期
自　平成18年2月22日 至　平成18年8月31日
平成18年8月21日開催の役員会において、第三者割当による新投資口の発行を決議しております。本件は、本投資法人より大和証券エスエムビーシー株式会社に与えられた選択権（（グリーンシューオプション）であり、平成18年10月20日がその行使期限です。 発行新投資口数　：12,200口（上限） 払込期日　：平成18年10月24日 発行価額　：1口当たり453,550円 投資証券交付日　：平成18年10月24日 発行価額の総額　：5,533,310,000円（上限） 分配金起算日　：平成18年9月1日 割当先　：大和証券エスエムビーシー株式会社

(2) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立の日から平成18年10月11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)

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて、パシフィックマネジメント株式会社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。

4　役員の異動

当期中に以下の役員を選任しました。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	牧野　知弘	昭和 58 年 4 月	株式会社第一勧業銀行（現：株式会社みずほ銀行）入行 四谷支店	0
		昭和 60 年 10 月	同行　池袋西口支店	
		昭和 61 年 8 月	株式会社ボストンコンサルティンググループ　入社	
		平成 元年 3 月	三井不動産株式会社　入社 レッツ事業企画部	
		平成 6 年 10 月	同社　ビルディング営業本部ビルディング営業部	
		平成 10 年 7 月	同社　ビルディング本部ビルディング事業企画部	
		平成 14 年 4 月	同社　人事部付　株式会社ガーデンホテルズ（現：株式会社三井不動産ホテルマネジメント）出向	
		平成 16 年 10 月	同社　ビルディング営業部	
		平成 17 年 4 月	パシフィックマネジメント株式会社　入社　執行役員就任（投資企画本部　ファンド統括部所管） パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社出向　代表取締役社長　就任	
		平成 17 年 10 月	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社代表取締役社長	
		平成 18 年 2 月	日本コマーシャル投資法人　執行役員就任	
監督役員	根本　博史	昭和 54 年 4 月	監査法人中央会計事務所（現：みすず監査法人）入社	0
		昭和 57 年 3 月	公認会計士登録	
		平成 4 年 10 月	中央新光監査法人（現：みすず監査法人）社員	
		平成 15 年 1 月	クリフィックス税理士法人　入社	
		平成 17 年 7 月	クリフィックス税理士法人　代表社員（現任）	
		平成 18 年 2 月	日本コマーシャル投資法人　監督役員就任	
監督役員	栗林　勉	平成 5 年 4 月	東京弁護士会登録	0
		平成 5 年 4 月	あさひ（現：あさひ・狛）法律事務所　入所	
		平成 9 年 8 月	Haynes & Boone 法律事務所勤務	
		平成 10 年 8 月	日本イスラエル商工会議所理事就任（現任）	
		平成 11 年 11 月	米国ニューヨーク州弁護士登録	
		平成 15 年 4 月	栗林総合法律事務所開設　所長就任　（現任）	
		平成 18 年 2 月	日本コマーシャル投資法人　監督役員就任	

（注）　牧野知弘は、資産運用会社であるパシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第 13 条に基づき、平成 18 年 2 月 17 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

5　参考情報

(1)　投資状況

本投資法人は決算日において資産の運用を開始しておりませんが、平成 18 年 10 月 11 日現在で 34 件の信託受益権または不動産（以下「不動産等」といいます）を取得しております（前記「２運用方針及び運用状況(2)運用状況②次期の見通しｃ．決算後に生じた重要な事実(2)資産の取得」をご参照下さい）。

(2)　投資不動産物件

ａ．価格及び投資比率

本投資法人は決算日において資産の運用を開始しておりませんが、平成 18 年 10 月 11 日現在における本投資法人の保有する不動産等の価格及び投資比率は以下の通りです。

エリア	用途	投資対象地域／類型	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）（注 1）	不動産鑑定評価額（百万円）（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	17,200	9.44
			Office A-2	後楽園新宿ビル	15,100	15,100	7.88
			Office A-3	第一築地ビル	11,100	11,100	5.79
			Office A-4	パシフィックスクエア月島	8,080	8,360	4.21
			Office A-5	パシフィックシティ西新宿	7,680	7,680	4.01
			Office A-6	ヨコハマツインビル	7,110	7,340	3.71
			Office A-7	ビジネスコート新浦安	4,700	5,180	2.45
			Office A-8	朝日生命大森ビル	3,920	3,920	2.04
			Office A-9	秀和赤坂６丁目ビル	3,385	3,385	1.77
			Office A-10	神南フラッグタワー	3,050	3,100	1.59
			Office A-11	日新日本橋ビル	2,550	2,550	1.33
			Office A-12	日住金赤坂ビル	2,450	2,670	1.28
			Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,200	2,220	1.15
			Office A-14	パシフィックシティ浜松町	1,730	1,730	0.90
			Office A-15	横浜相生町ビル	1,710	1,720	0.89
			Office A-16	新横浜ベネックスS-1	1,700	1,870	0.89
			Office A-17	パール飯田橋ビル	1,600	1,690	0.83
			Office A-18	五反田メタリオンビル	1,300	1,430	0.68
			Office A-19	秀和第三岩本町ビル	1,130	1,130	0.59
			Office A-20	丸石新橋ビル	1,120	1,140	0.58
			Office A-21	TS保土ヶ谷ビル	1,100	1,180	0.57
		大阪圏及び名古屋圏	Office B-1	スノークリスタルビル	8,950	9,490	4.67
			Office B-2	肥後橋TSビル	5,573	5,573	2.91
			Office B-3	名古屋錦第一生命ビル	5,180	5,182	2.70
		その他都市圏	Office C-1	札幌エクセレントビル	2,250	2,400	1.17
			Office C-2	千代田生命新札幌ビル	1,225	1,250	0.64
	商業施設	中心市街地型商業施設	Retail A-1	心斎橋OPA本館	31,800	31,900	16.59
			Retail A-2	心斎橋OPAきれい館	3,500	3,500	1.83
			Retail A-3	パシフィーク天神	3,700	4,100	1.93
			Retail A-4	アルボーレ天神	1,440	1,500	0.75
			Retail A-5	天神吉田ビル	1,120	1,180	0.58
都市周辺地域		都市周辺型複合商業施設	Retail B-1	モラージュ柏	15,100	15,100	7.88
			Retail B-2	ベルファ宇治	3,200	3,360	1.67
		都市周辺型単一商業施設	Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	7,850	8,000	4.09
ポートフォリオ合計				－	191,703	194,230	100.00

（注 1）「取得価格」欄には、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。）を百万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 2）金額については、いずれも百万円未満を切り捨てて表示しています。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」欄には、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 3 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．不動産等の概要

本投資法人は決算日において資産の運用を開始しておりませんが、平成 18 年 10 月 11 日現在における本投資法人の保有する不動産等の所有形態、地積、延床面積、構造・階数及び建築時期は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	所有形態(注 1)		地積（㎡）(注 2)(注 3)	延床面積（㎡）(注 2)(注 3)	構造・階数 (注 2)(注 4)	建築時期 (注 2)
		土地	建物				
Office A-1	日立ハイテクビルディング	所有権 (注 5)	所有権 (注 5)	3,464.39	22,952.71	SRC・RC B2/12F	昭和 61 年 2 月 25 日
Office A-2	後楽園新宿ビル	所有権	所有権	3,201.80	19,802.22	SRC・RC B2/7F	平成元年 3 月 1 日
Office A-3	第一築地ビル	所有権	所有権	1,418.01	6,936.48	S 7F	平成 11 年 11 月 30 日
Office A-4	パシフィックスクエア月島	所有権	所有権	3,302.07	14,507.92	SRC B2/13F	平成 2 年 3 月 15 日
Office A-5	パシフィックシティ西新宿	所有権	所有権	1,118.12	10,348.02	SRC B4/11F	平成 5 年 5 月 25 日
Office A-6	ヨコハマツインビル	所有権	所有権	2,525.41	15,387.49	SRC B1/12F	平成 4 年 10 月 1 日
Office A-7	ビジネスコート新浦安	所有権	所有権	2,876.94	15,017.17	SRC・RC B2/7F	平成 5 年 5 月 26 日
Office A-8	朝日生命大森ビル	所有権	所有権	1,041.44	6,550.12	SRC B2/9F	昭和 55 年 7 月 31 日
Office A-9	秀和赤坂 6 丁目ビル	所有権	所有権	1,328.93	4,795.06	RC B1/6F	昭和 59 年 4 月 14 日
Office A-10	神南フラッグタワー	所有権	所有権	428.62	1,972.43	S 7F	平成 8 年 8 月 30 日
Office A-11	日新日本橋ビル	所有権	所有権	550.67	3,627.03	SRC B1/7F	平成 3 年 4 月 20 日
Office A-12	日住金赤坂ビル	所有権	所有権	390.86	1,895.87	SRC B1/7F	平成 6 年 3 月 15 日
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	所有権／賃借権 (注 6)	区分所有権	479.28 (注 8)	3,353.87	S・RC・SRC B3/10F	平成 5 年 11 月 12 日
Office A-14	パシフィックシティ浜松町	所有権	区分所有権	320.52	2,249.07	SRC 10F	平成 4 年 5 月 29 日
Office A-15	横浜相生町ビル	所有権 (注 7)	区分所有権	1,040.76	7,511.49	SRC B1/10F	平成 5 年 8 月 3 日
Office A-16	新横浜ベネックス S-1	所有権	所有権	475.00	4,141.89	SRC B1/10F	平成 3 年 10 月 31 日
Office A-17	パール飯田橋ビル	所有権	所有権	349.69	2,539.40	SRC B1/8F	平成 2 年 12 月 11 日
Office A-18	五反田メタリオンビル	所有権	所有権	952.45	3,167.42	SRC 8F	平成 3 年 8 月 23 日
Office A-19	秀和第三岩本町ビル	所有権	所有権	585.51	2,570.86	RC B1/5F	昭和 58 年 4 月 25 日
Office A-20	丸石新橋ビル	所有権	所有権	199.19	1,307.94	SRC 8F	平成 7 年 3 月 1 日
Office A-21	TS 保土ヶ谷ビル	所有権	所有権	387.22	2,086.19	SRC B1/7F	平成 3 年 11 月 21 日
Office B-1	スノークリスタルビル	所有権	所有権	2,053.30	16,142.54	S・SRC B1/18F	平成 9 年 3 月 27 日
Office B-2	肥後橋 TS ビル	所有権	所有権	1,284.23	9,596.62	SRC B1/9F	昭和 58 年 10 月 3 日
Office B-3	名古屋錦第一生命ビル	所有権	所有権	1,342.54	8,219.53	SRC・RC・S B1/11F	平成 3 年 11 月 21 日
Office C-1	札幌エクセレントビル	所有権	所有権	987.04	6,048.97	SRC B1/8F	平成 5 年 2 月 12 日
Office C-2	千代田生命新札幌ビル	所有権	所有権	1,940.08	3,725.13	SRC B1/6F	平成 3 年 9 月 18 日
Retail A-1	心斎橋 OPA 本館	所有権	所有権	2,430.23	25,865.61	S・RC B3/12F	平成 6 年 11 月 18 日
Retail A-2	心斎橋 OPA きれい館	所有権	所有権	946.53	4,923.95	S・SRC B2/5F	平成 10 年 7 月 30 日
Retail A-3	パシフィーク天神	所有権	所有権	1,111.43	5,065.54	SRC・RC B1/7F	昭和 62 年 4 月 9 日
Retail A-4	アルボーレ天神	所有権	所有権	165.75	943.45	S 10F	平成 18 年 3 月 24 日
Retail A-5	天神吉田ビル	所有権	所有権	314.97	1,547.74	SRC 9F	平成 5 年 12 月 5 日
Retail B-1	モラージュ柏(注 9)	所有権／賃借権	所有権	83,810.27 (注 10)	41,465.94 4,578.34	S 2F RC 4F	平成 16 年 6 月 11 日 平成 16 年 9 月 17 日
Retail B-2	ベルファ宇治(注 9)	所有権／賃借権	所有権	19,570.19 (注 10)	34,689.06 318.32	S・SRC B2/4F S 2F	平成 7 年 3 月 16 日 平成 4 年 8 月 20 日
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	所有権／賃借権	所有権	34,612.39 (注 10)	56,371.77	S 6F	平成 10 年 10 月 7 日

(注 1) 「所有形態」欄には、当該不動産等が信託受益権の場合には現信託受託者が保有する権利の種類を、当該不動産等が不動産の場合には現所有者が保有する権利の種類をそれぞれ記載しています。

(注 2) 「地積」欄、「延床面積」欄、「構造・階数」欄及び「建築時期」欄は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該信託不動産又は不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注 3) 共有物件及び区分所有物件については、「地積」欄に、一棟の建物全体に係る土地の敷地面積を、「延床面積」欄に、一棟の建物全体の延床面積をそれぞれ記載しています。

(注 4) 「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下、F：階

(注 5) 本件土地及び本件建物は、信託受託者と株式会社日立ハイテクノロジーズが共有しており、共有持分はそれぞれ 100 分の 50 です。

(注 6) 本件土地は、数筆に分かれており、信託受託者と他の区分所有者がそれぞれ分有している部分と借地部分があります。

（注 7）　本件土地は、数筆に分かれており、信託受託者と他の区分所有者がそれぞれ分有しています。
（注 8）　本件土地は、①信託受託者の所有部分、②信託受託者が第三者から賃借している部分、③本件建物の他の区分所有者の所有部分で信託受託者が無償使用する部分及び④本件建物の他の区分所有者が第三者から賃借している部分からなります。「地積」欄には、上記①及び②のそれぞれの面積の合計を記載しており、上記③及び④の面積はいずれも含まれていません。
（注 9）　本物件は、建物 2 棟からなり、延床面積、構造・階数、建築時期について上・下段に分けて記載しています。
（注 10）本件土地の一部は借地であり、借地部分を含めた面積を記載しています。なお、借地部分の面積については、土地賃貸借契約書等に表示されている面積を記載しています。

c．運用資産の資本的支出

（イ）資本的支出の予定

平成 18 年 10 月 11 日現在保有する不動産等に係る改修工事等の計画で承認決議を得たものはありません。

（ロ）期中の資本的支出

当期においては資産の運用を行っておりませんので、資本的支出の実績はございません。

（ハ）長期修繕計画のために積立てた金銭

当期においては資産の運用を行っておりませんので、積立金の実績はございません。

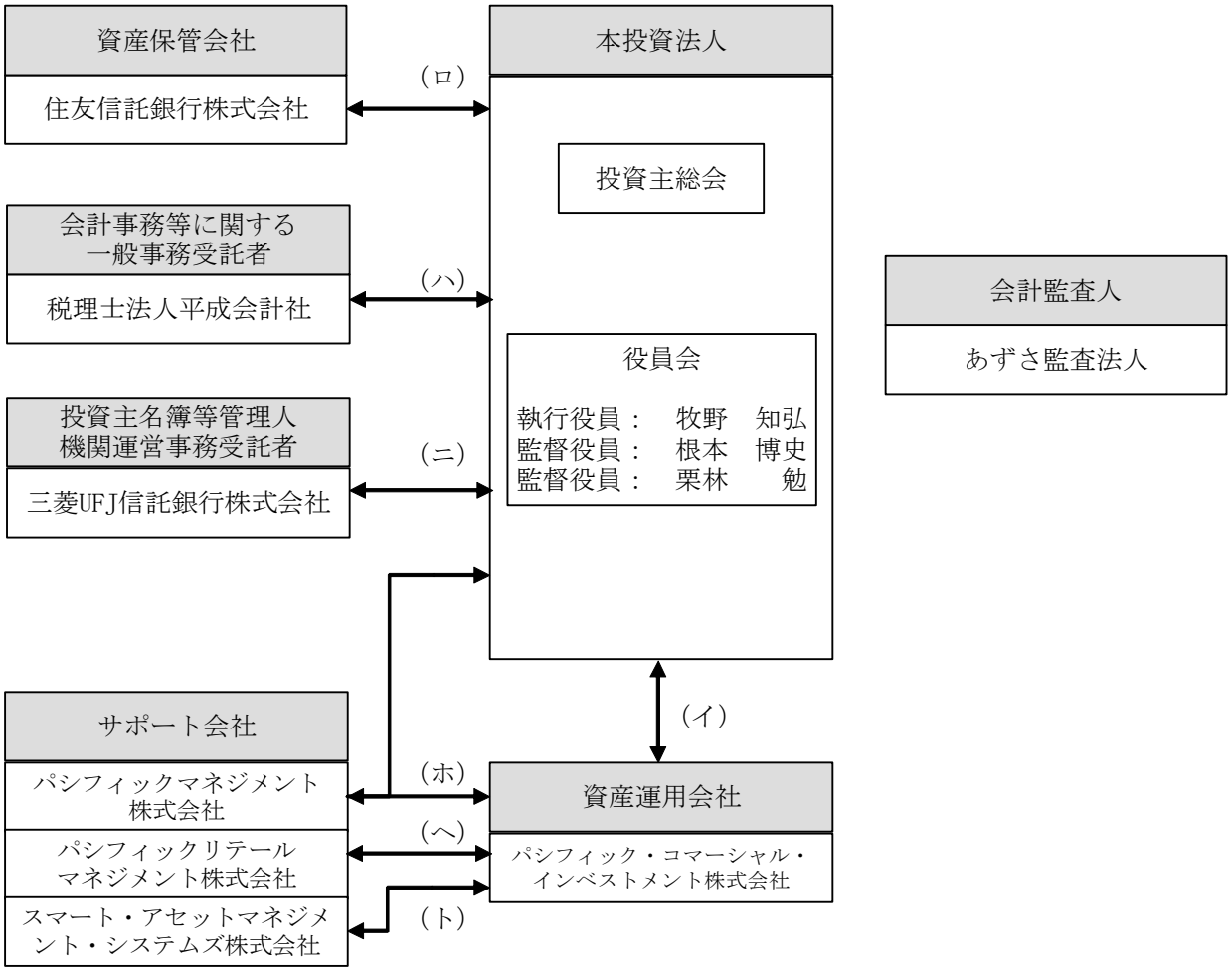
d．保有資産に係る賃貸の状況

当期においては資産の運用を行っておりませんので、賃貸事業の実績はございません。

投資法人の関係法人

（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

下図は投資法人の仕組図です。



＜契約の名称＞

（イ） 資産運用委託契約

（ロ） 資産保管委託契約

（ハ） 会計事務等に関する業務委託契約

（ニ） 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約

（ホ） サポートライン契約

（ヘ） 商業施設の資産運用に係るアドバイザリー契約

（ト） システム構築に係るアドバイザリー契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容は次の通りです。

運営上の役割	名　　称	関係業務の内容
投資法人	日本コマーシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社	平成 18 年 2 月 22 日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第 198 条第 1 項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成 18 年 2 月 22 日付で本投資法人との間で資産保管委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第 208 条第 1 項）。
会計事務等に関する一般事務受託者	税理士法人平成会計社	平成 18 年 2 月 22 日付で本投資法人との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 5 号及び第 6 号、同法施行規則第 169 条第 2 項第 6 号及び第 7 号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。
投資主名簿等管理人 機関運営事務受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 18 年 2 月 22 日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び一般事務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（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。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、①投資口の名義書換に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 4 号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿簿等管理人として行う事務を除きます。）を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名　称	業務の内容
サポート会社	パシフィックマネジメント株式会社	本投資法人及び資産運用会社は、パシフィックマネジメント株式会社との間で、平成 18 年 8 月 9 日付サポートライン契約を締結しています。主な業務の内容は以下の通りです。 ・不動産等の売買の優先交渉 ・開発不動産の売買の優先交渉 ・不動産等の情報提供 ・本投資法人が保有する不動産等の売却に関するサポート ・取得予定不動産等のウェアハウジング機能の提供 ・人材確保に関する協力 ・その他の運用サポート業務
	パシフィックリテールマネジメント株式会社	資産運用会社は、パシフィックリテールマネジメント株式会社との間で、平成 18 年 8 月 9 日付商業施設の資産運用に係るアドバイザリー契約を締結しています。主な業務の内容は以下の通りです。 ・商業施設不動産等の運用に係る補助・助言 ・投資に係る補助・助言
	スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社	資産運用会社は、スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社との間で、平成 18 年 8 月 9 日付システム構築に係るアドバイザリー契約を締結しています。主な業務の内容は以下の通りです。 システム構築に関する補助・助言 システム運用に関する補助・助言