

日本コマーシャル 投資法人

NIPPON COMMERCIAL
INVESTMENT CORPORATION

(東京証券取引所上場:証券コード3229)

平成20年8月期(第5期)決算説明資料



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
COMMERCIAL

2008年10月

パシフィックコマーシャル株式会社

目次

目次	1	
ハイライト	2	
Section 1	平成20年8月期(第5期)決算ハイライト	3
Section 2-1	運用実績(内部成長)	5
Section 2-2	運用実績(ポートフォリオデータ)	11
Section 2-3	運用実績(リファイナンスの状況)	16
Section 3	第6期、第7期の見通し	19
Appendix A	第5期決算関連データ	22
Appendix B	第5期物件データ	29
留意事項		37

ハイライト

運用実績

【配当実績】

一口あたり15,883円(当初予想比 + 883円)

【内部成長】

- 東京圏を中心にオフィスビルは引続き、順調に内部成長を実現
- 郊外型ショッピングモールの業績は底打ち

＜収入ベース＞

- ・モラージュ柏: 728,988千円(前期比99.5%)
- ・ベルファ宇治: 234,198千円(前期比101.2%)

- 心斎橋OPAの賃料改定交渉は継続中

【ポートフォリオ(8月末時点)】

- 資産規模 : 2,537億円(オフィス: 商業施設 = およそ70:30)
- 鑑定評価額: 2,721億円
- 稼働率 : 97.9%・・・(うち、オフィス: 97.6%、商業施設: 98.1%)

【財務戦略】

- 借入金(合計: 315億円)のリファイナンスを実現
 - ・長期借入金でのリファイナンス。
 - ・不動産セクターの先行き不透明感を反映して、借入金利は上昇
- 例) タームローンB(期間2年)・・・Tibor+35bp→タームローンR、U(期間2年)・・・Tibor+80bp



Section 1

平成20年8月期(第5期)決算ハイライト

第5期決算ハイライト

	第5期決算（平成20年3月1日～平成20年8月31日）		差異
	平成20年4月14日発表	実績	
実質運用日数	184 日	184 日	
営業収益	9,789百万円	9,777百万円	▲12百万円
営業利益	5,383百万円	5,488百万円	+105百万円
経常利益	3,861百万円	4,097百万円	+236百万円
当期純利益	3,861百万円	4,088百万円	+227百万円
1口当たり分配金	15,000円	15,883円	+ 883円

主な変動要因

修繕費減少 等	:+250百万円
減価償却費増	:▲11百万円
運営費用増	:▲98百万円
その他営業費用増	:▲24百万円
受取利息増	:+20百万円
支払利息減	:+34百万円
その他営業外費用減	:+75百万円

注: 表示単位未満は切り捨てにした数字を記載しています。

:「+」は配当金に対してプラス要因

「▲」は配当金に対してマイナス要因となります。

前提条件

- 平成20年4月14日発表の予想数値は発表時点で本投資法人が保有もしくは取得を予定していた42物件を前提としております。
- 平成20年8月31日現在の発行済投資口数は257,400口です。

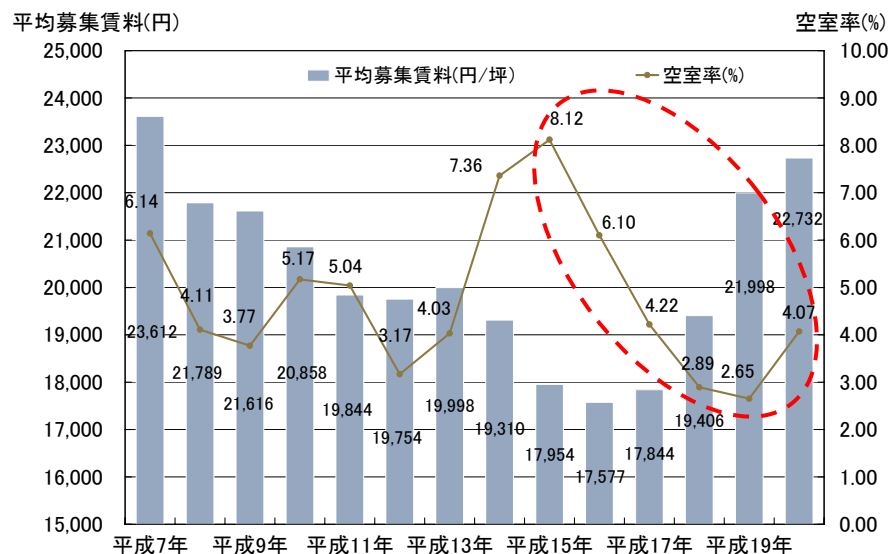
Section 2-1

運用実績
(内部成長)

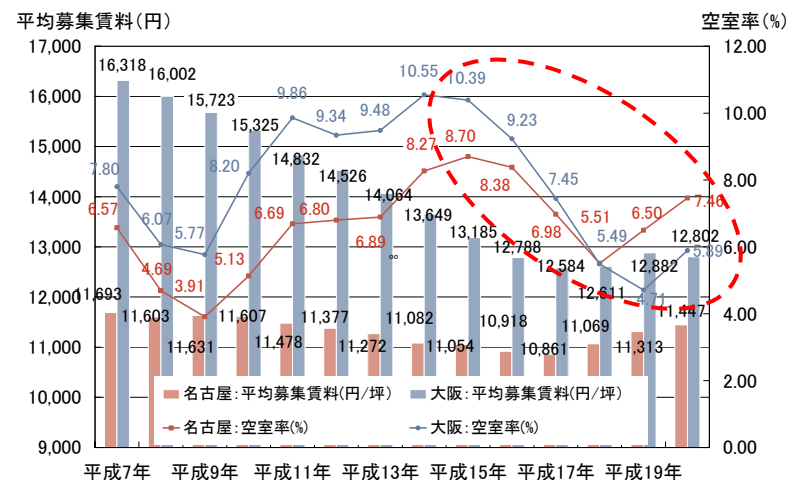
オフィスビル賃貸マーケットの現状 <3大都市圏>

- **東京圏** : 高額な大規模物件の賃料は伸び悩みが見えるものの、全体的には堅調に推移。
(空室率:4.07%) 空室率は微増ながらも、依然として高稼働。
- **大阪圏** : 梅田地区などの主要なオフィスエリアの募集賃料は堅調に推移。
(空室率:5.89%) 建て替えが一段落したため、空室率は上昇に転じる。
- **名古屋圏** : 需給バランスが崩れ、募集賃料は軟化傾向。弱含みで推移。
(空室率:7.46%) 新規物件の大量供給により、空室率は依然高め。

東京ビジネス地区空室率と平均募集賃料の推移



大阪ビジネス地区・名古屋ビジネス地区空室率と平均募集賃料の推移



(出所) 三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況(平成20年10月)」

(※1) 三鬼商事株式会社は、昭和40年12月に設立された会社であり、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルタントを行っています。

(※2) 東京ビジネス地区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(※3) 大阪ビジネス地区とは、梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区をいいます。

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

(※5) 上記の各表のデータは平成7年から平成19年にかけては12月末日現在の数値を、平成20年は9月末日現在の数値を、それぞれ使用しています。

オフィスの内部成長実績① <賃料増額事例>

- 東京圏においては、第5期に新規入居、もしくは、契約更新を迎えた面積のうち、77.5%の区画で賃料が従前の契約よりも上昇
→ 継続賃料の伸びは上昇が継続。NCIの保有する立地の良好な中規模物件へのニーズは強い。

東京圏における新規成約、契約更改による賃料の変動状況(契約面積ベース)

第3期(平成19年8月期)

対象契約面積(注1)	約8,700坪
賃料増額に至った面積(注2)	約6,100坪

対象契約面積の
70.4%
増額

第4期(平成20年2月期)

対象契約面積(注1)	約6,700坪
賃料増額に至った面積(注2)	約5,500坪

対象契約面積の
83.0%
増額

第5期(平成20年8月期)

対象契約面積(注1)	約14,600坪
賃料増額に至った面積(注2)	約11,300坪

対象契約面積の
77.5%
増額

賃料上昇額(注3)	約940万円/月
うち、新規賃料の平均上昇率	約21 %
うち、継続賃料の平均上昇率	約7%

賃料上昇額(注3)	約 1,150 万円/月
うち、新規賃料の平均上昇率	約25.6 %
うち、継続賃料の平均上昇率	約8.8%

賃料上昇額(注3)	約 2,150 万円/月
うち、新規賃料の平均上昇率	約16.1 %
うち、継続賃料の平均上昇率	約11.3%

(注1) 当該期中に新規入居、もしくは契約更新により契約条件が変更となった区画面積

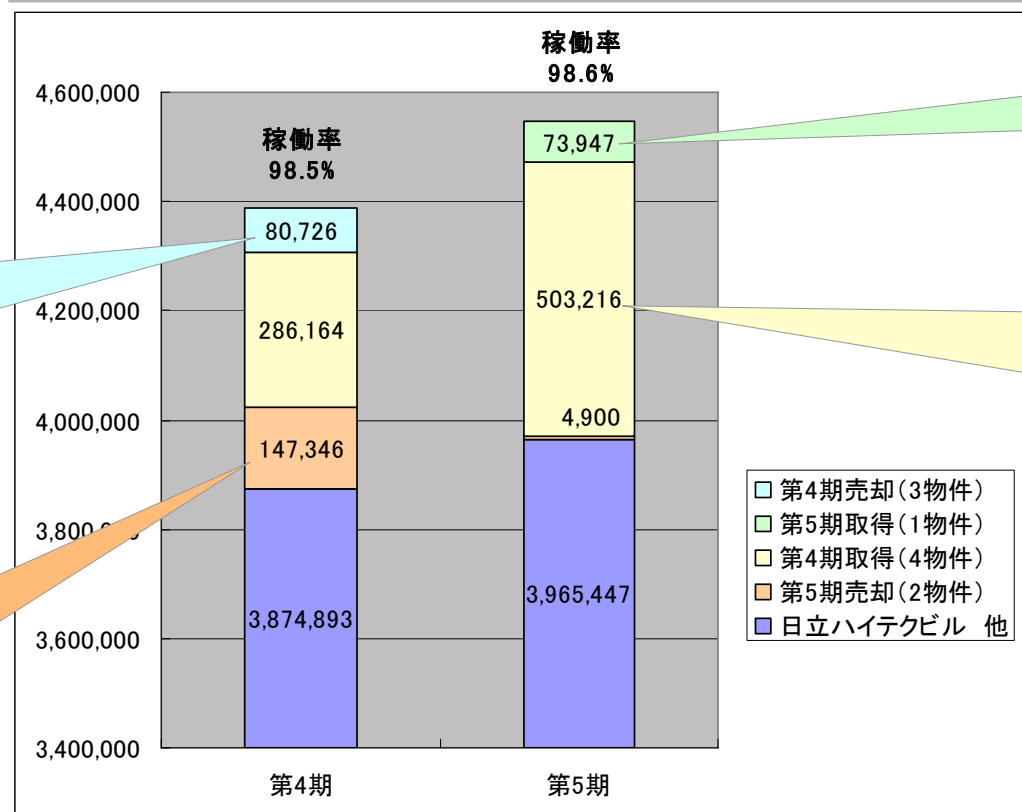
(注2) 上記注1の区画面積のうち、当該期中に増額改定に至った面積

(注3) 上記注1の区画面積のうち、新規入居の場合は従前のテナントとの賃料の差額を、契約更新の場合は契約更新前の賃料との差額を合計したもの

オフィスの内部成長実績② <東京圏オフィスポートフォリオ>

- 日立ハイテクビルを中心とした既存物件で約90百万円の内部成長を実現。
- その他に第4期に取得した物件の賃料がフル稼働(約217百万円の収入増)。
- この間の東京圏のオフィスの稼働率はほぼ不変(第4期末:98.5%⇒第5期末:98.6%)。

第4期と第5期の東京圏のオフィスの賃料収入の内訳(単位:千円)



<第4期売却物件>

- ・パール飯田橋ビル
- ・岩本町163ビル
- ・TS保土ヶ谷ビル

<第5期売却物件>

- ・パシフィックシティ浜松町
- ・五反田メタリオンビル

<第5期取得物件>

- ・パシフィックマークス新宿サウスゲート

<第4期取得物件>

- ・藤和浜松町ビル
- ・リーラヒジリザカ
- ・パシフィックマークス青葉台
- ・大塚HTビル

- 第4期売却(3物件)
- 第5期取得(1物件)
- 第4期取得(4物件)
- 第5期売却(2物件)
- 日立ハイテクビル 他

主要な商業施設の状況

- 心齋橋OPA本館、きれい館：賃料改定につきテナントとの交渉を継続中。
- イトーヨーカドー尾張旭店：
 - ①営業保証金を繰上げ返済※し、将来の保証金の返還に関わる負担を回避。 ※敷金は別途お預かりしております。
 - ②今後、屋上緑化工事などを行うことについても合意→テナントとのリレーションを強化。

Retail A-1 心齋橋OPA本館



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

Retail C-1 イトーヨーカドー尾張旭店



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

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

含み益の活用について

- 第5期にパシフィックシティ浜松町、五反田メタリオンビルを売却
⇒譲渡益:約13億円の一部を活用
 - ・競争力の維持、向上のためにリニューアルなどのバリューアップ工事を実施。
 - ・第6期に実施予定であった工事を前倒しで実行。

第5期中に行った主な工事

code	物件名称	工事件名	工事金額(円)
Oa-01	日立ハイテクビルディング	空調機更新	92,950,000
Oa-02	パシフィックマークス新宿パークサイド	屋上他防水更新	14,250,000
Oa-04	パシフィックマークス月島	原状回復	4,480,000
Oa-05	パシフィックマークス西新宿	機械部品交換など	18,000,000
Oa-05	パシフィックマークス西新宿	自動制御装置更新	98,000,000
Oa-05	パシフィックマークス西新宿	OAフロア施行費	9,480,000
Oa-06	パシフィックマークス横浜イースト	立体駐車場外壁補修・シーリング打ち替え	22,000,000
Oa-07	パシフィックマークス新浦安	中央監視設備更新(第5期分)	29,390,000
Oa-07	パシフィックマークス新浦安	空気調和機インバーター交換(第5期分)	7,600,000
Oa-13	アーバンスクエア八重洲	空調工事	8,347,000
Oa-13	アーバンスクエア八重洲	空調工事	6,851,000
Oa-16	パシフィックマークス新横浜	7、8階空調機更新工事	12,800,000
Oa-27	リーラヒジリザカ	リニューアル工事	12,597,400
Oa-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	リニューアル工事	12,600,000
Ob-01	パシフィックマークス西梅田	機械式駐車場整備	10,200,000
Ob-01	パシフィックマークス西梅田	共用部改修工事	16,800,000
Ob-04	パシフィックマークス江坂	外壁改修	140,000,000
Rb-01	モラージュ柏	空調機改修	6,781,000
Ra-01	心斎橋OPA本館	ガス冷温水器オーバーホール	8,400,000

(注) 赤い文字が物件のバリューアップと工事前倒し実行分



Section 2-2

運用実績 (ポートフォリオデータ)

ポートフォリオ一覧 <平成20年10月末日時点の取得(予定)資産>

エリア	用途	投資対象地域／類型	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
中心市街地 (38物件) 223,218百万円	オフィスビル (31物件) 176,033百万円	東京圏 (25物件) 138,355百万円	OfficeA-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	7.07%
			OfficeA-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	15,100	5.90%
			OfficeA-3	パシフィックマークス築地	東京都中央区	11,100	4.34%
			OfficeA-4	パシフィックマークス月島	東京都中央区	8,080	3.16%
			OfficeA-5	パシフィックマークス西新宿	東京都新宿区	7,680	3.00%
			OfficeA-6	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	7,110	2.78%
			OfficeA-7	パシフィックマークス新浦安(注1)	千葉県浦安市	4,700	1.84%
			OfficeA-8	大森シティビル	東京都大田区	3,920	1.53%
			OfficeA-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.32%
			OfficeA-10	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	3,050	1.19%
			OfficeA-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区	2,550	1.00%
			OfficeA-12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	2,450	0.96%
			OfficeA-13	アーバンスクエア八重洲ビル	東京都中央区	2,200	0.86%
			OfficeA-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	0.67%
			OfficeA-16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	1,700	0.66%
			OfficeA-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.44%
			OfficeA-22	パシフィックマークス新川	東京都中央区	3,540	1.38%
			OfficeA-23	パシフィックマークス内神田	東京都千代田区	2,060	0.80%
			OfficeA-24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	2,008	0.78%
			OfficeA-25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	15,100	5.90%
			OfficeA-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,242	2.83%
			OfficeA-27	リーラヒジリザカ	東京都港区	4,300	1.68%
			OfficeA-28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	3,050	1.19%
			OfficeA-29	大塚HTビル	東京都豊島区	2,000	0.78%
			OfficeA-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート(注1)	東京都新宿区	5,100	1.99%
	商業施設 (11物件) 79,940百万円	大阪圏及び名古屋圏 (4物件) 34,203百万円	OfficeB-1	パシフィックマークス西梅田(注1)	大阪府大阪市	8,950	3.50%
			OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	5,573	2.18%
			OfficeB-3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	5,180	2.02%
			OfficeB-4	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	14,500	5.66%
		その他都市圏 (2物件) 3,475百万円	OfficeC-1	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	2,250	0.88%
			OfficeC-2	新札幌センタービル	北海道札幌市	1,225	0.48%
		中心市街地型商業施設 (7物件) 47,185百万円	RetailA-1	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	31,800	12.42%
			RetailA-2	心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市	3,500	1.37%
			RetailA-3	パシフィーク天神	福岡県福岡市	3,700	1.45%
	RetailA-4		アルポーレ天神	福岡県福岡市	1,440	0.56%	
	RetailA-5		天神吉田ビル	福岡県福岡市	1,120	0.44%	
	RetailA-6		アルポーレ神宮前	東京都渋谷区	2,525	0.99%	
	RetailA-7		アルポーレ仙台	宮城県仙台市	3,100	1.21%	
都市周辺地域 (4物件) 32,755百万円	都市周辺複合商業施設 (2物件) 20,510百万円	RetailB-1	モラージュ柏	千葉県柏市	15,100	5.90%	
		RetailB-1	モラージュ柏<増床計画>(取得予定)	千葉県柏市	2,210	0.86%	
	都市周辺単一商業施設 (2物件) 12,245百万円	RetailB-2	ベルファ宇治	京都府宇治市	3,200	1.25%	
		RetailC-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850	3.07%	
		RetailC-2	ケーヨーD2 狩場インター店	神奈川県横浜市	4,395	1.72%	
合 計			42物件	—	255,973	100%	

物件数

オフィス	31 物件
商業施設	11 物件
合計	42 物件

稼働率(注2)

オフィス	97.6%
商業施設	98.1%
合計	97.9%

ポートフォリオPML

3.89%

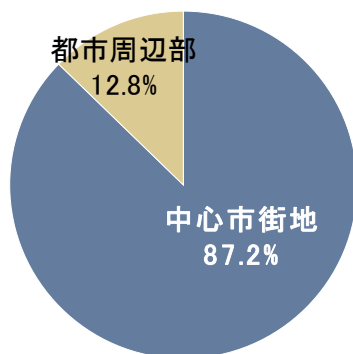
(注1) 平成20年8月1日及び9月1日付で、それぞれ物件名称を変更しています。

(注2) 稼働率は平成20年8月末日時点での数値で、本投資法人が同時点で保有していた42物件を対象としています。

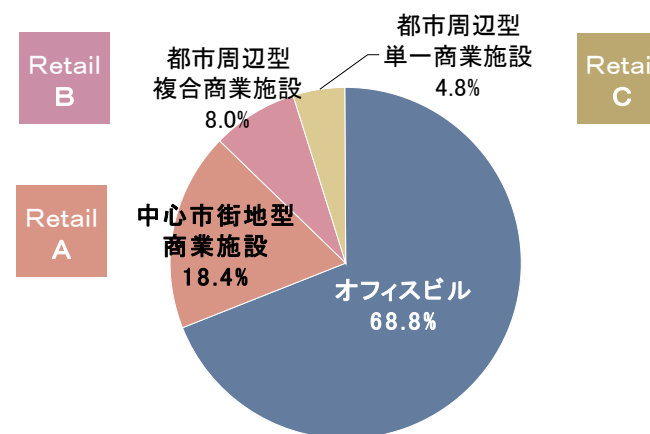
ポートフォリオの分散状況 <エリア別・用途別> (取得(予定)価格ベース)

- オフィスビル及び中心市街地型商業施設への重点投資を継続・強化
- オフィスビルについては、東京圏重視を継続

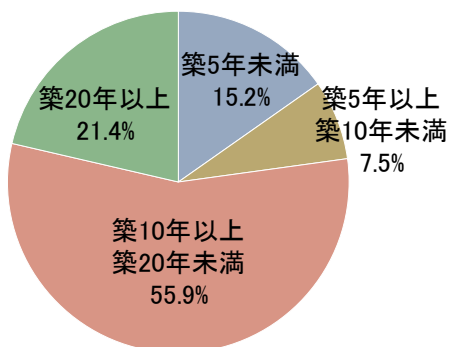
エリア別分散



用途別分散



築年数別分散

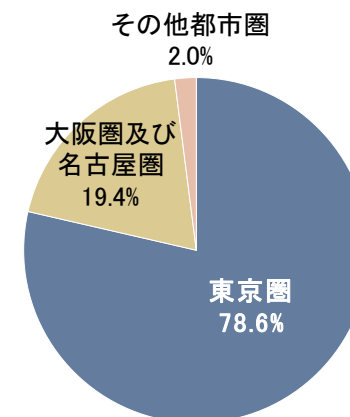


加重平均築年数

15.5年

※平成20年9月末日時点。
モラージュ柏<増床計画>を除く。

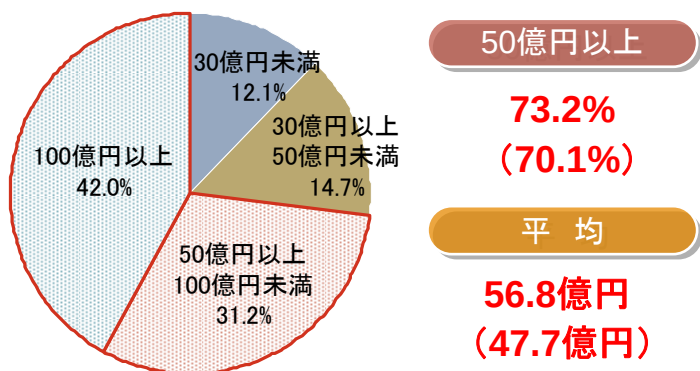
地域別分散(オフィスビル)



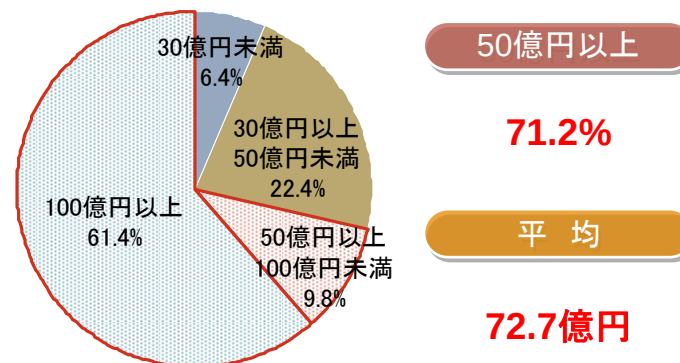
ポートフォリオの分散状況 <規模別> (取得(予定)価格ベース)

- オフィスビル及び商業施設ともに1物件あたり50億円超の大型物件が主体
- オフィスビルは1物件あたり3,000㎡以上、商業施設は10,000㎡以上の競争力のある物件が主体

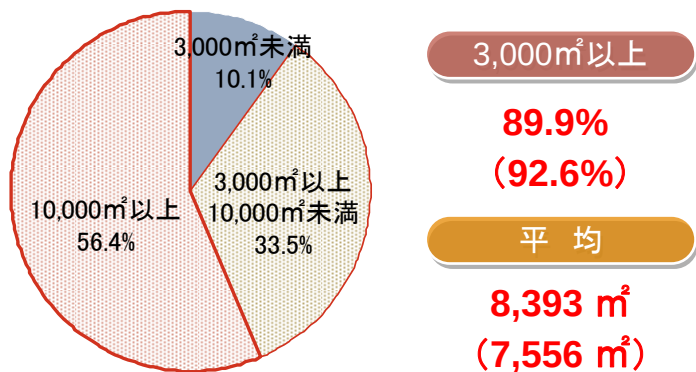
規模別分散(オフィスビル)



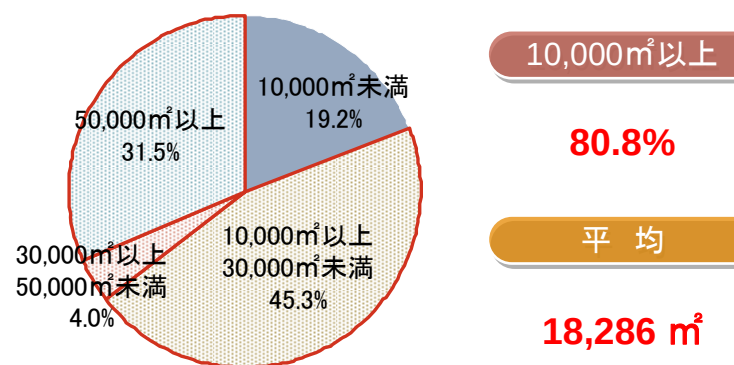
規模別分散(商業施設)



規模別分散(オフィスビル)<延床面積>



規模別分散(商業施設)<延床面積>

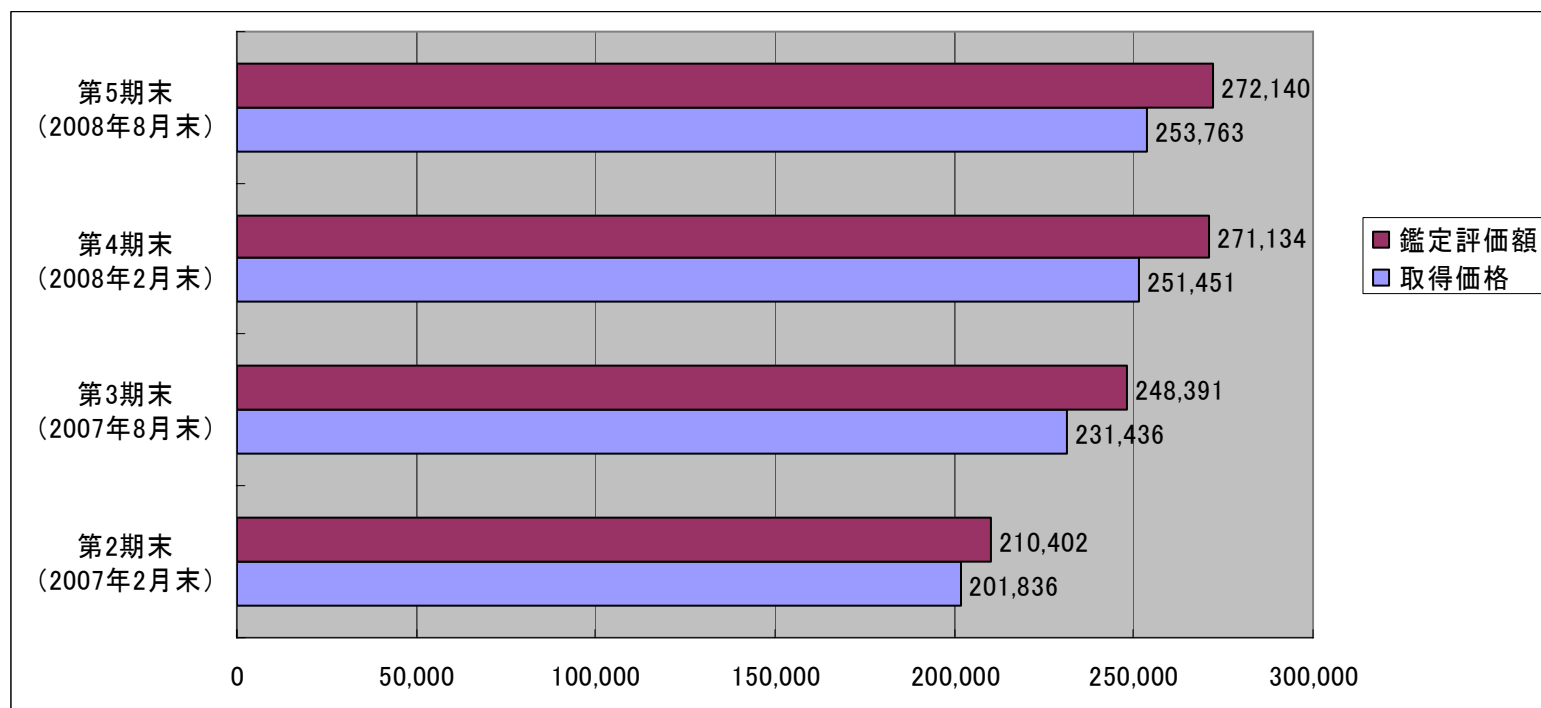


(注) 括弧内はIPO時の数値

鑑定評価額の状況

- 第5期末時点での鑑定評価額と取得価格の差額は18,377百万円。
 - ・ポートフォリオ全体では鑑定評価額の上昇は継続。
 - ・Capレートの見直しが行われた一部の物件に関しては、評価額が減少。

鑑定評価額と取得価格の推移(単位:百万円)



Section 2-3

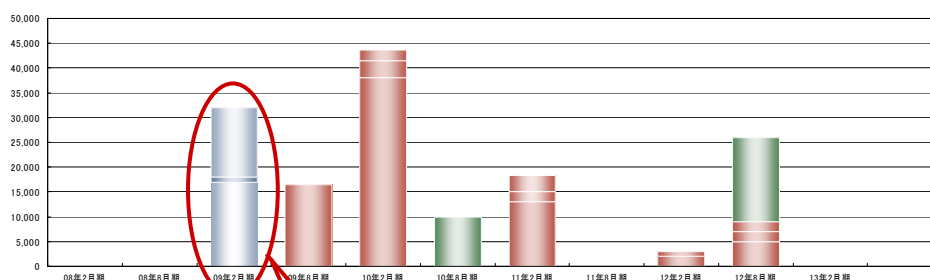
運用実績 (リファイナンスの状況)

借入金のリファイナンスについて

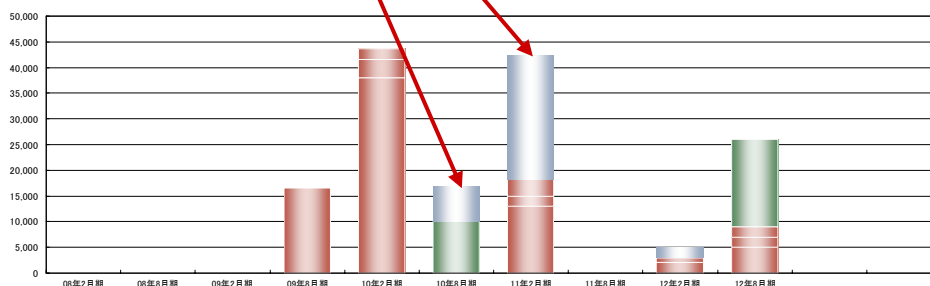
- 9月24日に9月、10月に返済期日を迎える借入金(合計;315億円)のリファイナンス契約を締結済。
 - ・返済期日を分散(年限:1年→1.5年、2年 年限2年→2年)
 - ・地銀の離脱分を主要行による肩代わりでカバー

返済期限の分散状況(単位:百万円)

第4期末(2008年2月末)



リファイナンス後(2008年10月末)見込み



金融機関別貸出残高(単位:百万円)

	2008年2月末	2008年10月末	割合	増減
三井住友銀行	33,500	33,900	22.5%	400
三菱東京UFJ銀行	8,500	8,500	5.7%	0
みずほコーポレート銀行	6,000	6,000	4.0%	0
住友信託銀行	9,000	9,000	6.0%	0
三菱UFJ信託銀行	8,000	8,000	5.3%	0
中央三井信託銀行	7,700	7,700	5.1%	0
あおぞら銀行	11,800	14,800	9.8%	3,000
新生銀行	8,000	8,000	5.3%	0
日本政策投資銀行	1,000	3,000	2.0%	2,000
りそな銀行	3,000	3,000	2.0%	0
全国信用協同組合連合会	2,000	2,000	1.3%	0
地銀	6,000	1,500	1.0%	-4,500
大同生命保険	4,000	4,000	2.7%	0
損保ジャパン	1,000	1,000	0.7%	0
あいおい損保	1,000	1,000	0.7%	0
三井住友海上火災保険	1,000	1,000	0.7%	0
農林中央金庫	10,000	10,000	6.6%	0
JA共済連	1,000	1,000	0.7%	0
第1回債	10,000	10,000	6.6%	0
第2回債	17,000	17,000	11.3%	0
合計	149,500	150,400	100.0%	900

有利子負債の状況

- 次回のリファイナンスは2009年3月(残高:165億円)
 - ・前倒しでのリファイナンスを進める。
 - ・長期借入金による複数の年限でリファイナンスして、返済期限の平準化を図っていく。

リファイナンス後(08年10月31日)見込み

借入金	残高(百万円)		金利	返済期日				借入期間	残存年限
				スプレッド	適用利率	変動リスクヘッジ			
タームローンC	38,000	(25.3%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	キャップ購入	2009年9月	短期	0.99年
タームローンD	3,500	(2.3%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	キャップ購入	2009年9月	短期	0.99年
タームローンE	2,200	(1.5%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	キャップ購入	2009年9月	短期	0.99年
タームローンF-a	5,000	(3.3%)	変動	3M Tibor+50bp	2.1900%	金利スワップ	2012年3月	長期	3.50年
タームローンF-b	2,000	(1.3%)	固定	5Y Swap +50bp	1.8700%	—	2012年3月	長期	3.50年
タームローンG	2,000	(1.3%)	固定	5Y Swap +55bp	2.2575%	—	2012年6月	長期	3.74年
タームローンI	16,500	(11.0%)	変動	3M Tibor+32.5bp	1.1842%	—	2009年3月	短期	0.49年
タームローンJ	13,000	(8.6%)	変動	3M Tibor+40bp	1.6192%	金利スワップ	2010年9月	長期	1.99年
タームローンK	2,000	(1.3%)	固定	4Y Swap +49bp	1.8313%	—	2011年9月	長期	2.99年
タームローンL	1,000	(0.7%)	固定	4Y Swap +47bp	1.8175%	—	2011年9月	長期	2.99年
タームローンN	2,000	(1.3%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	キャップ購入	2010年9月	長期	1.99年
タームローンO	3,300	(2.2%)	変動	3M Tibor+40bp	1.2592%	キャップ購入	2010年11月	長期	2.16年
タームローンQ	2,000	(1.3%)	固定	3.2 Swap + 64bp	1.9567%	—	2011年9月	長期	2.92年
タームローンR	14,500	(9.6%)	変動	6M Tibor + 80bp	1.7058%	—	2010年9月	長期	1.92年
タームローンS	6,900	(4.6%)	変動	1M Tibor+70bp	1.4892%	—	2010年4月	長期	1.50年
タームローンT	6,500	(4.3%)	変動	6M Tibor + 80bp	1.7058%	—	2010年10月	長期	2.00年
タームローンU	3,000	(2.0%)	変動	6M Tibor + 80bp	1.7058%	—	2010年9月	長期	1.92年
投資法人債(第1回)	10,000	(6.6%)	固定	—	1.5200%	—	2010年4月	長期	1.53年
投資法人債(第2回)	17,000	(11.3%)	固定	—	1.9600%	—	2012年4月	長期	3.54年
	150,400				1.5334%				1.78年

保有物件総額(百万円)	255,973
有利子負債比率 ^(*1)	52.8%
長期負債比率	60.0%
固定負債比率 ^(*2)	68.5%
レンダー数	19社

タームローンB、H、Mリファイナンス

*1 有利子負債比率=(総負債-留保金等で確保された敷金・保証金等)÷(総資産±[鑑定評価額と取得価格の差額]-留保金等で確保された敷金・保証金等)×100 (2008年8月末時点の数値です。)有利子負債比率に関しては、弊社試算値であり、監査法人の了解を得ておりません。

*2 変動リスクをヘッジしたローンについても固定負債に含めています。

*3 タームローンJは、7,000百万円と6,000百万円に関して、異なるスワップ契約を締結しております。適用利率に関しては、スワップ契約後の加重平均した実質適用利率を記載しております。

*4 タームローンSについては10月30日時点の6M Tiborが未定につき、08年9月30日の金利を仮置きした上で記載しています。

*5 タームローンTについては10月30日時点の1M Tiborが未定につき、08年9月29日の金利を仮置きした上で記載しています。



Section 3

第6期、第7期の見通し

第6期の業績予想

	第6期予想 (平成20年9月1日～平成21年2月28日)		差異
	平成20年4月14日発表	平成20年10月15日発表	
実質運用日数	181 日	181 日	
営業収益	8,553百万円	8,688百万円	+135百万円
営業利益	4,285百万円	4,371百万円	+86百万円
経常利益	2,909百万円	2,869百万円	▲40百万円
当期純利益	2,909百万円	2,869百万円	▲40百万円
1口当たり分配金	11,300円	11,145円	▲155円

主な変動要因

営業費用増 : ▲145百万円
 (うち、修繕費増 : ▲93百万円
 減価償却費増 : ▲45百万円)
 販売費・一般管理費減 : +95百万円
 支払利息・ファイナンスコスト増 : ▲86百万円
 その他営業外費用増 : ▲40百万円

注: 表示単位未満は切り捨てにした数字を記載しています。
 「+」は配当金に対してプラス要因
 「▲」は配当金に対してマイナス要因となります。

前提条件

- 平成20年10月末までに本投資法人が保有もしくは取得を予定している42物件(「モラージュ柏<増床部分>」を含みます)を前提としております。
- 平成20年8月31日現在の発行済投資口数は257,400口です。

第7期の業績予想

	第6期予想 (平成20年9月1日～平成21年2月28日)	第7期予想 (平成21年3月1日～平成21年8月31日)	差異
実質運用日数	181 日	184 日	
営業収益	8,688百万円	8,726百万円	+38百万円
営業利益	4,371百万円	4,558百万円	+187百万円
経常利益	2,869百万円	2,924百万円	+55百万円
当期純利益	2,869百万円	2,924百万円	+55百万円
1口当たり分配金	11,145円	11,360円	+215円

主な変動要因

公租公課減 : +178百万円

支払利息・ファイナンスコスト増
: ▲166百万円

注: 表示単位未満は切り捨てにした数字を記載しています。

:「+」は配当金に対してプラス要因

「▲」は配当金に対してマイナス要因となります。

前提条件

- 平成20年10月末までに本投資法人が保有もしくは取得を予定している42物件(「モラージュ柏<増床部分>」を含みます)を前提としております。
- 平成20年8月31日現在の発行済投資口数は257,400口です。

Appendix A

第5期決算関連データ

損益計算書

科 目	当 期 自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日			前 期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日		
	金 額(千円)		百分比(%)	金 額(千円)		百分比(%)
1.営業収益						
賃貸事業収入	8,346,192			8,055,905		
その他賃貸事業収入	130,456			149,197		
不動産等売却益	1,300,468	9,777,117	100.0	688,998	8,894,100	100.0
2.営業費用						
賃貸事業費用	3,478,995			3,392,209		
資産運用報酬	638,410			511,946		
資産保管委託報酬	14,683			14,318		
一般事務委託報酬	29,190			35,048		
役員報酬	7,300			4,560		
会計監査人報酬	12,000			12,000		
支払報酬	43,630			23,739		
その他費用	64,022	4,288,232	43.9	76,169	4,069,993	45.8
営業利益金額		5,488,884	56.1		4,824,107	54.2
3.営業外収益						
受取利息	20,510			19,595		
有価証券利息	37,956			35,029		
消費税等還付加算金	745			1,618		
消費税納付差額	-			26,739		
その他営業外収益	34	59,246	0.6	23	83,006	0.9
4.営業外費用						
支払利息	835,108			749,281		
投資法人債利息	243,929			241,270		
借入手数料	244,138			247,592		
創業費償却	5,640			5,640		
投資法人債発行費償却	17,410			17,410		
その他営業外費用	104,874	1,451,101	14.8	106,521	1,367,716	15.3
経常利益金額		4,097,029	41.9		3,539,397	39.8
税引前当期純利益金額		4,097,029	41.9		3,539,397	39.8
法人税、住民税及び事業税		9,488			1,048	
法人税等調整額		△ 797			197	
当期純利益金額		4,088,338	41.8		3,538,150	39.8
前期繰越利益		51			121	
当期未処分利益		4,088,389			3,538,271	

貸借対照表

科 目	当 期 平成20年8月31日現在		前 期 平成20年2月29日現在	
	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	9,875,347		11,571,059	
信託現金及び信託預金	16,747,581		16,662,515	
営業未収入金	192,290		149,872	
有価証券	5,009,957		2,509,977	
前払費用	249,556		364,584	
デリバティブ資産	-		4,050	
繰延税金資産	3,320		9,275	
その他の流動資産	11,106		18,460	
流動資産合計	32,089,159	10.9	31,289,795	10.8
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建物	9,036,391		8,948,788	
建物附属設備	2,681,773		2,665,959	
構築物	147,252		136,710	
機械装置	3,063		3,248	
工具器具備品	13,820		5,671	
土地	39,603,991		34,469,746	
建設仮勘定	-		8,244	
信託建物	31,885,781		32,772,687	
信託建物附属設備	10,509,786		10,671,705	
信託構築物	496,066		501,131	
信託機械装置	489,113		481,738	
信託工具器具備品	30,132		16,799	
信託土地	165,164,729		167,072,371	
信託建設仮勘定	-		2,538	
有形固定資産合計	260,061,902	88.3	257,757,342	88.4
2.無形固定資産				
借地権	1,839,965		1,839,965	
その他の無形固定資産	1,469		1,555	
無形固定資産合計	1,841,435	0.7	1,841,520	0.6
3.投資その他の資産				
差入敷金保証金	84,649		84,649	
長期前払費用	119,457		204,469	
長期前払消費税等	3,308		2,655	
修繕積立金	12,569		4,886	
繰延税金資産	141,879		201,269	
投資その他の資産合計	361,864	0.1	497,930	0.2
固定資産合計	262,265,202	89.1	260,096,793	89.2
III 繰延資産				
創業費	27,260		32,900	
投資法人債発行費	90,486		107,897	
繰延資産合計	117,746	0.0	140,797	0.0
資産合計	294,472,108	100.0	291,527,386	100.0

科 目	当 期 平成20年8月31日現在		前 期 平成20年2月29日現在	
	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金	1,041,765		638,943	
短期借入金	14,500,000		15,000,000	
一年以上返済長期借入金	33,500,000		17,000,000	
未払金	52,233		48,025	
未払費用	932,196		851,768	
未払法人税等	1,821		56	
未払消費税等	55,878		11,111	
前受金	1,263,136		1,239,908	
預り金	1,887		9,848	
その他の流動負債	774,759		396,668	
流動負債合計	52,123,678	17.7	35,196,331	12.0
II 固定負債				
投資法人債	27,000,000		27,000,000	
長期借入金	76,000,000		90,500,000	
預り敷金保証金	6,462,765		6,327,829	
信託預り敷金保証金	12,096,640		12,298,797	
デリバティブ負債	167,841		235,139	
固定負債合計	121,727,246	41.3	136,361,765	46.8
負債合計	173,850,925	59.0	171,558,097	58.8
純資産の部				
I 投資主資本				
1.出資総額	116,753,060		116,753,060	
2.剰余金				
当期未処分利益	4,088,389		3,538,271	
投資主資本合計	120,841,449	41.0	120,291,331	41.3
II 評価・換算差額等				
1.繰延ヘッジ損益	△ 220,266		△ 322,042	
評価・換算差額等合計	△ 220,266	△ 0.0	△ 322,042	△ 0.1
純資産合計	120,621,183	41.0	119,969,289	41.2
負債・純資産合計	294,472,108	100.0	291,527,386	100.0

キャッシュ・フロー計算書及び金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

科 目	当 期	前 期
	自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
	金 額(千円)	金 額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	4,097,029	3,539,397
減価償却費	979,123	955,241
創業費償却	5,640	5,640
借入手数料	244,138	247,592
投資法人債発行費償却	17,410	17,410
受取利息	△ 58,466	△ 54,625
支払利息	1,079,037	990,552
固定資産除却損	27,741	22,161
営業未収入金の増加・減少額	△ 42,418	25,605
未収消費税等の増加・減少額	-	35,289
前払費用等の増加・減少額	△ 36,505	△ 84,117
営業未払金の増加・減少額	402,821	115,747
未払金の増加・減少額	3,258	19,381
未払費用の増加・減少額	75,150	31,930
未払消費税等の増加・減少額	44,767	11,111
前受金の増加・減少額	23,228	64,949
預り金の増加・減少額	△ 7,961	5,643
信託有形固定資産の売却による減少額	3,086,330	3,889,522
長期前払費用の支払額	△ 7,591	△ 173,455
長期前払消費税等の増加・減少額	△ 653	△ 563
デリバティブ資産の増加・減少額	104,671	61,739
その他	4,669	510
小計	10,041,420	9,726,666
利息の受取額	54,293	55,992
利息の支払額	△ 1,073,760	△ 935,152
法人税等の支払額	△ 718	△ 4,973
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,021,235	8,842,534
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の売却による収入	2,510,000	-
有価証券の取得による支出	△ 5,009,941	△ 2,500,000
有形固定資産の取得による支出	△ 5,447,297	△ 4,854,623
信託有形固定資産の取得による支出	△ 950,372	△ 18,766,871
無形固定資産の取得による支出	-	△ 1,783,181
預り敷金保証金の収入	316,549	431,869
預り敷金保証金の支出	△ 41,954	△ 26,680
信託預り敷金保証金の収入	367,432	919,595
信託預り敷金保証金の支出	△ 331,343	△ 469,851
修繕積立金の支出	△ 7,683	△ 4,886
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,594,611	△ 27,054,629
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	1,500,000	16,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 33,400,000
長期借入金の借入による収入	2,000,000	37,800,000
分配金の支払額	△ 3,537,270	△ 3,221,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,037,270	17,178,855
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 1,610,646	△ 1,033,239
V 現金及び現金同等物の期首残高	28,233,574	29,266,814
VI 現金及び現金同等物の期末残高	26,622,928	28,233,574

金銭の分配に係る計算書

科 目	当 期	前 期
	自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	4,088,389,697	3,538,271,709
II 分配金の額	4,088,284,200	3,538,220,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,883)	(13,746)
III 次期繰越利益	105,497	51,309

主要財務指標

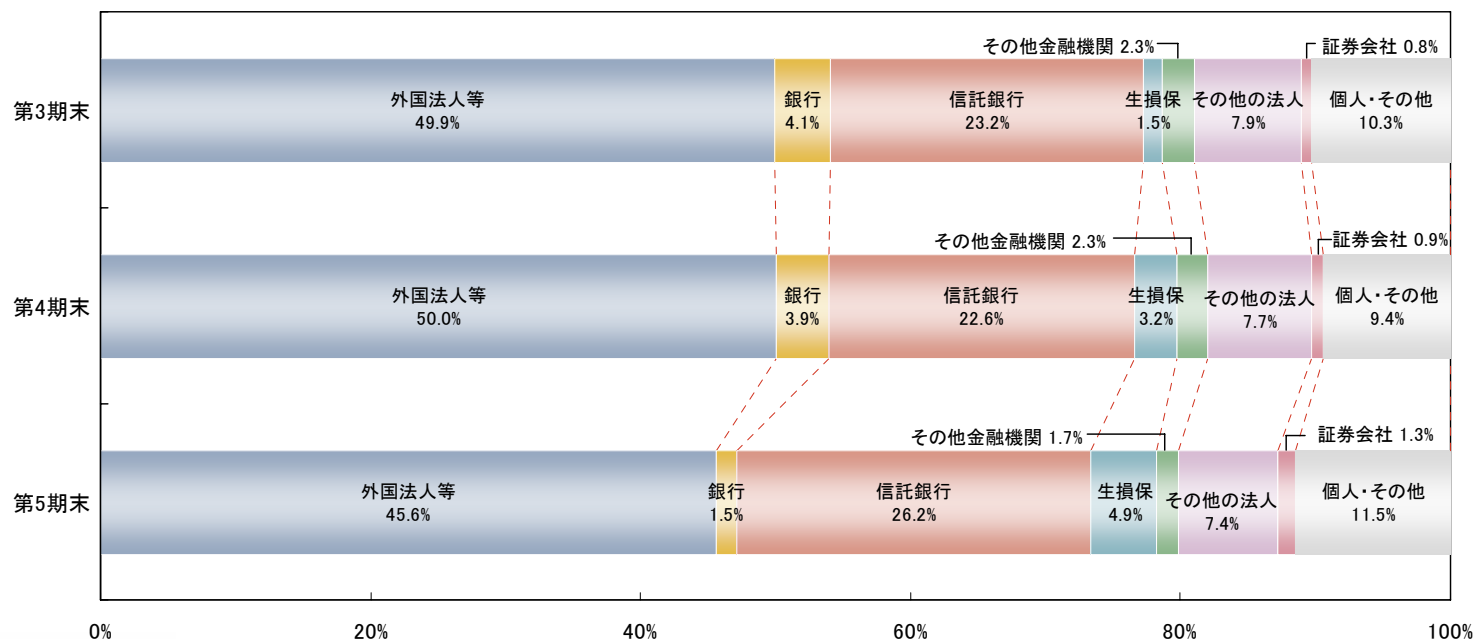
項 目	第5期 自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日	備 考
当期運用日数	184日	
総資産経常利益率	1.4%	経常利益金額／{(期首総資産+期末総資産)÷2}×100 (※)
(年換算)	2.8%	
自己資本利益率	3.4%	当期純利益金額／{(期首純資産+期末純資産)÷2}×100 (※)
(年換算)	6.7%	
当期減価償却費	979百万円	
当期資本的支出額	800百万円	
賃貸NOI(Net Operating Income)	5,976百万円	賃貸事業収入—賃貸事業費用+当期減価償却費
FFO(Funds from Operation)	4,042百万円	当期純利益金額+当期減価償却費+その他の償却費—不動産等売却損益
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	5.95倍	金利償却前当期純利益金額／支払利息(投資法人債利息含む)
期末総資産有利子負債比率	51.3%	期末有利子負債額／期末総資産額×100 (※)

(※) 小数第2位以下を四捨五入した数字を記載しています。

投資主の状況①

所有者別投資口数及び投資主数の状況

	第5期末				第4期末			
	投資口数		投資主数		投資口数		投資主数	
		比率		比率		比率		比率
外国人等	117,369	45.6%	175	1.8%	128,773	50.0%	193	2.2%
金融機関	88,236	34.3%	55	0.6%	82,450	32.0%	77	0.9%
銀行	3,945	1.5%	9	0.1%	10,130	3.9%	19	0.2%
信託銀行	67,395	26.2%	8	0.1%	58,224	22.6%	7	0.1%
生損保	12,555	4.9%	8	0.1%	8,176	3.2%	8	0.1%
その他金融機関	4,341	1.7%	30	0.3%	5,920	2.3%	43	0.5%
その他の法人	19,006	7.4%	178	1.8%	19,791	7.7%	191	2.2%
証券会社	3,225	1.3%	21	0.2%	2,245	0.9%	15	0.2%
個人・その他	29,564	11.5%	9,253	95.6%	24,141	9.4%	8,388	94.6%
合 計	257,400	100.0%	9,682	100.0%	257,400	100.0%	8,864	100.0%



投資主の状況②

上位投資主の状況(第5期末)

	投資主名	保有する 投資口数	比率
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	19,813	7.69%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	16,427	6.38%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,783	4.96%
4	パシフィックホールディングス株式会社	12,400	4.81%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,492	3.68%
6	富士火災海上保険株式会社	8,272	3.21%
7	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	8,026	3.11%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,007	3.11%
9	ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピービーセグリゲイテッドクライアントアカウント	6,147	2.38%
10	ユービーエスエージーロンドンアジアエクイティーズ	6,066	2.35%
11	シティバンクロンドンスタンダードライフインベストメントファンドリミテッド	5,130	1.99%
12	クレジットスイスファーストボストンヨーロッパピービーセクアイエヌティノントリーティククライアント	5,107	1.98%
13	ノーザントラストカンパニーエイブイエフシーサブアカウントブリテイツシュククライアント	4,900	1.90%
14	クレディスイスヨーロッパピービーセクアイエヌティノントリーティククライアント	3,788	1.47%
15	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	3,760	1.46%
16	ドイツバンクアーゲーロンドンピービーノントリーティククライアントツ613	3,151	1.22%
17	バンクオブニューヨークタックストリイティジャスデックオムニバスツ	3,106	1.20%
18	ドレスナー・クラインオート証券会社東京支店	2,500	0.97%
19	ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドンエスエルオムニバスアカウント	2,496	0.96%
20	アールービーシーデクシアインベスターサービーズトラストロンドンレンディングアカウント	2,346	0.91%
合 計		143,717	55.83%



Appendix B

第5期物件データ

期末評価額等の状況 <平成20年10月末日時点の取得(予定)資産>

エリア	用途	投資対象地域／類型	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	第5期末評価額			第4期末評価額		
								評価額 (百万円)	第4期末との差額 (百万円)	第4期末との 変動率	評価額 (百万円)	第3期末との差額 (百万円)	第3期末との 変動率
中心市街地	オフィスビル	東京圏	OfficeA-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	7.07%	19,100	100	0.5%	19,000	1,100	6.1%
			OfficeA-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	15,100	5.90%	18,200	800	4.6%	17,400	320	1.9%
			OfficeA-3	パシフィックマークス築地	東京都中央区	11,100	4.34%	11,700	0	0.0%	11,700	400	3.5%
			OfficeA-4	パシフィックマークス月島	東京都中央区	8,080	3.16%	9,950	280	2.9%	9,670	220	2.3%
			OfficeA-5	パシフィックマークス西新宿	東京都新宿区	7,680	3.00%	10,400	100	1.0%	10,300	520	5.3%
			OfficeA-6	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	7,110	2.78%	9,360	160	1.7%	9,200	230	2.6%
			OfficeA-7	パシフィックマークス新浦安(注)	千葉県浦安市	4,700	1.84%	5,980	0	0.0%	5,980	60	1.0%
			OfficeA-8	大森シティビル	東京都大田区	3,920	1.53%	4,820	80	1.7%	4,740	110	2.4%
			OfficeA-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.32%	3,690	0	0.0%	3,690	40	1.1%
			OfficeA-10	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	3,050	1.19%	3,170	-40	-1.2%	3,210	0	0.0%
			OfficeA-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区	2,550	1.00%	2,680	10	0.4%	2,670	60	2.3%
			OfficeA-12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	2,450	0.96%	2,860	120	4.4%	2,740	30	1.1%
			OfficeA-13	アーバンスクエア八重洲ビル	東京都中央区	2,200	0.86%	3,280	0	0.0%	3,280	260	8.6%
			OfficeA-14	パシフィックシティ浜松町	東京都港区	—	—	—	—	—	—	—	—
			OfficeA-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	0.67%	1,710	-60	-3.4%	1,770	30	1.7%
			OfficeA-16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	1,700	0.66%	2,380	10	0.4%	2,370	100	4.4%
			OfficeA-17	パール飯田橋ビル	東京都千代田区	—	—	—	—	—	—	—	—
			OfficeA-18	五反田メタリオンビル	東京都品川区	—	—	—	—	—	—	—	—
			OfficeA-19	岩本町163ビル	東京都中央区	—	—	—	—	—	—	—	—
			OfficeA-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.44%	1,330	10	0.8%	1,320	60	4.8%
			OfficeA-21	TS保土ヶ谷ビル	神奈川県横浜市	—	—	—	—	—	—	—	—
			OfficeA-22	パシフィックマークス新川	東京都中央区	3,540	1.38%	3,970	80	2.1%	3,890	110	2.9%
			OfficeA-23	パシフィックマークス内神田	東京都千代田区	2,060	0.80%	2,600	60	2.4%	2,540	0	0.0%
			OfficeA-24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	2,008	0.78%	2,300	0	0.0%	2,300	20	0.9%
			OfficeA-25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	15,100	5.90%	14,100	-200	-1.4%	14,300	0	0.0%
			OfficeA-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,242	2.83%	7,410	19	0.3%	7,391	—	—
			OfficeA-27	リーラビジリザカ	東京都港区	4,300	1.68%	4,350	0	0.0%	4,350	—	—
			OfficeA-28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	3,050	1.19%	2,930	0	0.0%	2,930	—	—
			OfficeA-29	大塚HTビル	東京都豊島区	2,000	0.78%	2,030	0	0.0%	2,030	—	—
			OfficeA-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート(注)	東京都新宿区	5,100	1.99%	4,860	20	0.4%	4,840	—	—
都市周辺地域	商業施設	大阪圏及び名古屋圏	OfficeB-1	パシフィックマークス西梅田(注)	大阪府大阪市	8,950	3.50%	11,500	100	0.9%	11,400	400	3.6%
			OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	5,573	2.18%	6,150	26	0.4%	6,124	93	1.5%
			OfficeB-3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中	5,180	2.02%	5,240	0	0.0%	5,240	0	0.0%
		その他都市圏	OfficeB-4	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	14,500	5.66%	15,200	0	0.0%	15,200	100	0.7%
			OfficeC-1	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	2,250	0.88%	2,450	30	1.2%	2,420	10	0.4%
			OfficeC-2	新札幌センタービル	北海道札幌市	1,225	0.48%	1,280	0	0.0%	1,280	0	0.0%
		中心市街地型商業施設	RetailA-1	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	31,800	12.42%	32,100	0	0.0%	32,100	0	0.0%
			RetailA-2	心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市	3,500	1.37%	3,560	0	0.0%	3,560	10	0.3%
			RetailA-3	パシフィック天神	福岡県福岡市	3,700	1.45%	4,140	-90	-2.1%	4,230	-150	-3.4%
			RetailA-4	アルポーレ天神	福岡県福岡市	1,440	0.56%	1,390	0	0.0%	1,390	10	0.7%
			RetailA-5	天神吉田ビル	福岡県福岡市	1,120	0.44%	1,190	0	0.0%	1,190	0	0.0%
			RetailA-6	アルポーレ神宮前	東京都渋谷区	2,525	0.99%	2,460	-70	-2.8%	2,530	10	0.4%
		都市周辺型複合商業施設	RetailA-7	アルポーレ仙台	宮城県仙台市	3,100	1.21%	3,120	0	0.0%	3,120	—	—
			RetailB-1	モラージュ柏	千葉県柏市	15,100	5.90%	12,400	-900	-6.8%	13,300	-800	-5.7%
			RetailB-1	モラージュ柏く増床計画Ⅰ(取得予定)	千葉県柏市	2,210	0.86%	2,270	0	0.0%	2,270	—	—
		都市周辺型単一商業施設	RetailB-2	ベルファ宇治	京都府宇治市	3,200	1.25%	2,830	-120	-4.1%	2,950	-410	-12.2%
			RetailC-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850	3.07%	7,560	-70	-0.9%	7,630	-440	-5.5%
			RetailC-2	ケーヨーD2 狩場インター店	神奈川県横浜市	4,395	1.72%	4,410	-20	-0.5%	4,430	—	—
合 計						255,973	100%	274,410	435	2.8%	273,975	25,584	33.9%

用途	投資対象地域／類型	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	第5期末評価額			第4期末評価額		
				評価額 (百万円)	第4期末との差額 (百万円)	第4期末との変動率	評価額 (百万円)	第3期末との差額 (百万円)	第3期末との変動率
オフィスビル (31物件)	東京圏	138,355	54.1%	155,160	1,549	1.0%	153,611	16,931	12.4%
	大阪圏及び名古屋圏	34,203	13.4%	38,090	126	0.3%	37,964	593	1.6%
	その他都市圏	3,475	1.4%	3,730	30	0.8%	3,700	10	0.3%
	オフィスビル全体	176,033	68.8%	196,980	1,705	0.9%	195,275	17,534	9.9%
商業施設 (11物件)	中心市街地型商業施設	47,185	18.4%	47,960	-160	-0.3%	48,120	3,000	6.6%
	都市周辺型複合商業施設	20,510	8.0%	17,500	-1,020	-5.5%	18,520	1,060	6.1%
	都市周辺型単一商業施設	12,245	4.8%	11,970	-90	-0.7%	12,060	3,990	49.4%
	商業施設全体	79,940	31.2%	77,430	-1,270	-1.6%	78,700	8,050	11.4%
ポートフォリオ全体		255,973	100.0%	274,410	435	0.2%	273,975	25,584	10.3%

(注) 平成20年8月1日及び9月1日付で、それぞれ物件名称を変更しています。



個別物件収支①

(単位:千円)

物件名	Office A-1 日立ハイテク ビルディング	Office A-2 パシフィックマークス 新宿パークサイド	Office A-3 パシフィックマークス 築地	Office A-4 パシフィックマークス 月島	Office A-5 パシフィックマークス 西新宿	Office A-6 パシフィックマークス 横浜イースト	Office A-7(注) パシフィックマークス 新浦安	Office A-8 大森シティビル	Office A-9 赤坂氷川ビル	Office A-10 パシフィックマークス 渋谷公園通
対象期間 (日数)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	469,679	507,868	302,122	311,444	290,096	322,970	257,274	174,322	117,928	84,420
賃貸事業収入	469,679	507,162	302,105	307,841	279,240	319,628	256,968	174,199	117,928	84,420
その他賃貸事業収入	—	705	17	3,602	10,855	3,341	306	122	—	—
費用	123,200	169,801	60,782	117,270	126,743	133,008	137,322	61,843	34,180	14,550
公租公課	18,461	20,315	6,701	18,967	14,312	21,733	18,710	5,471	4,663	1,587
物件管理委託費	25,894	36,968	11,490	24,628	24,614	26,541	34,853	11,760	8,677	3,226
修繕費	10,550	10,733	4,291	12,048	22,593	8,803	10,105	5,739	1,204	3,747
水道光熱費	17,163	38,725	14,367	19,851	25,121	30,749	31,823	10,647	6,439	—
損害保険料	485	767	286	616	491	719	571	266	190	61
減価償却費	24,424	47,241	22,593	35,615	31,390	39,906	39,617	26,918	12,061	4,657
その他賃貸事業費用	26,220	15,050	1,052	5,543	8,218	4,553	1,639	1,039	943	1,268
賃貸事業損益 (NOI)	346,478	338,066	241,340	194,173	163,352	189,961	119,952	112,479	83,748	69,869

物件名	Office A-11 パシフィックマークス 日本橋富沢町	Office A-12 パシフィックマークス 赤坂見附	Office A-13 アーバンスクエア 八重洲ビル	Office A-14 パシフィックシティ 浜松町	Office A-15 横浜相生町ビル	Office A-16 パシフィックマークス 新横浜	Office A-18 五反田 メタリオンビル	Office A-20 丸石新橋ビル	Office A-22 パシフィックマークス 新川	Office A-23 パシフィックマークス 内神田
対象期間	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年3月2日 (2日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年3月2日 (2日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	88,836	76,512	93,407	1,615	76,197	88,408	3,285	44,421	141,369	82,841
賃貸事業収入	83,051	73,813	93,407	1,615	76,041	88,313	3,271	44,421	141,182	82,226
その他賃貸事業収入	5,785	2,699	—	—	155	95	13	—	186	614
費用	34,866	22,044	41,922	3,042	34,724	49,342	3,858	15,169	71,964	24,717
公租公課	3,643	5,975	6,401	2,226	5,459	5,727	2,093	1,564	5,959	3,869
物件管理委託費	5,742	4,459	12,256	53	9,917	7,577	633	3,837	9,975	5,307
修繕費	8,653	767	4,524	—	915	4,765	—	1,047	11,904	940
水道光熱費	5,641	3,986	6,143	651	5,723	7,560	1,004	2,504	11,835	5,116
損害保険料	155	91	94	5	165	197	7	53	276	110
減価償却費	10,002	6,563	7,987	81	11,033	22,202	100	4,302	30,799	8,441
その他賃貸事業費用	1,027	200	4,514	23	1,509	1,312	17	1,861	1,213	931
賃貸事業損益 (NOI)	53,969	54,468	51,484	▲ 1,426	41,472	39,065	▲ 573	29,252	69,404	58,124

(注) 平成20年8月1日及び9月1日付で、それぞれ物件名称を変更しています。

個別物件収支②

(単位:千円)

物件名	Office A-24 パシフィックマークス 目白	Office A-25 パシフィックマークス 川崎	Office A-26 藤和浜松町ビル	Office A-27 リーラヒジリザカ	Office A-28 パシフィックマークス 青葉台	Office A-29 大塚HTビル	Office A-30(注) パシフィックマークス 新宿サウスゲート	Office B-1(注) パシフィックマークス 西梅田	Office B-2 パシフィックマークス 肥後橋	Office B-3 名古屋錦 シティビル
対象期間	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月3日 平成20年8月31日 (182日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	73,646	361,687	213,269	145,132	82,222	62,593	73,947	390,170	193,021	173,144
賃貸事業収入	73,646	352,012	213,269	144,129	82,190	62,510	68,623	389,817	192,945	172,784
その他賃貸事業収入	—	9,675	—	1,002	32	82	5,323	353	76	360
費用	15,429	110,304	64,175	62,457	28,999	26,544	21,835	177,827	80,451	72,965
公租公課	1,231	18,021	5,302	12,177	2,920	2,341	16	27,367	15,805	12,659
物件管理委託費	3,664	19,153	19,580	20,290	6,773	6,606	4,450	33,031	13,952	15,300
修繕費	1,738	8,089	193	2,226	4,233	1,209	2,872	9,714	14,998	7,678
水道光熱費	3,801	32,369	15,692	8,799	5,790	6,006	4,668	39,240	17,129	15,209
損害保険料	57	470	205	197	131	96	75	817	404	363
減価償却費	3,708	30,724	18,879	18,435	7,686	6,094	7,020	61,488	12,782	20,764
その他賃貸事業費用	1,227	1,474	4,322	330	1,463	4,190	2,732	6,166	5,379	989
賃貸事業損益 (NOI)	58,216	251,382	149,093	82,675	53,223	36,048	52,111	212,343	112,570	100,179

物件名	Office B-4 パシフィックマークス 江坂	Office C-1 パシフィックマークス 札幌北一条	Office C-2 新札幌 センタービル	Retail A-1 心斎橋OPA 本館	Retail A-2 心斎橋OPA きれい館	Retail A-3 パシフィック 天神	Retail A-4 アルポーレ 天神	Retail A-5 天神吉田ビル	Retail A-6 アルポーレ 神宮前	Retail A-7 アルポーレ 仙台
対象期間	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	542,995	98,431	68,824	663,303	87,768	115,538	42,423	38,622	53,220	121,570
賃貸事業収入	542,201	98,125	68,359	663,303	87,768	114,356	42,423	38,336	53,220	121,570
その他賃貸事業収入	793	305	465	—	—	1,182	—	285	—	—
費用	268,578	52,833	37,203	182,744	25,926	51,485	11,506	17,384	5,904	44,137
公租公課	37,688	9,001	5,374	75,325	9,195	7,535	2,477	2,959	1,099	7,189
物件管理委託費	73,543	11,587	8,108	2,525	385	13,801	2,599	4,269	1,760	7,400
修繕費	24,967	2,949	6,060	4,175	211	760	95	618	—	—
水道光熱費	61,834	9,662	7,968	—	—	11,992	3,701	3,004	—	11,619
損害保険料	1,269	225	147	1,319	231	241	38	64	26	150
減価償却費	67,392	16,384	8,603	87,464	14,883	14,973	2,577	5,433	2,012	16,764
その他賃貸事業費用	1,883	3,022	940	11,933	1,019	2,180	17	1,034	1,006	1,013
賃貸事業損益 (NOI)	274,417	45,598	31,620	480,559	61,841	64,052	30,916	21,237	47,316	77,432

(注) 平成20年8月1日及び9月1日付で、それぞれ物件名称を変更しています。



個別物件収支③

(単位:千円)

物件名	Retail B-1 モラージュ柏	Retail B-2 ベルファ宇治	Retail C-1 イトーヨーカドー 尾張旭店	Retail C-2 ケーヨーD2 狩場インター店
対象期間	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)	平成20年3月1日 平成20年8月31日 (184日)
収入	728,988	234,198	244,903	132,000
賃貸事業収入	661,156	221,050	243,867	132,000
その他賃貸事業収入	67,832	13,148	1,035	—
費用	509,280	202,106	95,872	32,681
公租公課	49,762	28,198	28,930	10,034
物件管理委託費	130,087	57,059	2,100	6,289
修繕費	2,470	4,968	2,830	500
水道光熱費	135,462	51,221	—	—
損害保険料	1,059	702	819	195
減価償却費	70,265	35,776	48,579	14,399
その他賃貸事業費用	120,171	24,178	12,612	1,263
賃貸事業損益 (NOI)	219,708	32,092	149,030	99,318

個別物件保有総額 <8月末保有物件>

エリア(注1)	用途/類型(注1)	投資対象地域(注1)	物件番号	物件名称	保有総額(千円)(注2)	対総資産比率(注3)		
中心市街地	オフィスビル	東京圏	Office A-1	日立ハイテクビルディング	19,067,142	6.5%		
			Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	15,636,045	5.3%		
			Office A-3	パシフィックマークス築地	11,481,858	3.9%		
			Office A-4	パシフィックマークス月島	8,176,695	2.8%		
			Office A-5	パシフィックマークス西新宿	8,045,686	2.7%		
			Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,112,166	2.4%		
			Office A-7	パシフィックマークス新浦安	4,764,609	1.6%		
			Office A-8	大森シティビル	3,897,528	1.3%		
			Office A-9	赤坂氷川ビル	3,513,067	1.2%		
			Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通	3,158,143	1.1%		
			Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,642,034	0.9%		
			Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	2,476,053	0.8%		
			Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	2,243,004	0.8%		
			Office A-15	横浜相生町ビル	1,732,389	0.6%		
			Office A-16	パシフィックマークス新横浜	1,673,739	0.6%		
			Office A-20	丸石新橋ビル	1,160,659	0.4%		
			Office A-22	パシフィックマークス新川	3,605,695	1.2%		
			Office A-23	パシフィックマークス内神田	2,129,606	0.7%		
			Office A-24	パシフィックマークス目白	2,096,423	0.7%		
			Office A-25	パシフィックマークス川崎	15,731,240	5.3%		
			Office A-26	藤和浜松町ビル	7,521,782	2.6%		
			Office A-27	リーラビジリザカ	4,491,092	1.5%		
			Office A-28	パシフィックマークス青葉台	3,180,506	1.1%		
			Office A-29	大塚HTビル	2,085,573	0.7%		
			Office A-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	5,339,685	1.8%		
			Office A 小計				142,962,431	48.5%
			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	8,873,040	3.0%	
				Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	5,820,121	2.0%	
				Office B-3	名古屋錦シティビル	5,343,968	1.8%	
				Office B-4	パシフィックマークス江坂	15,378,307	5.2%	
		Office B 小計		35,415,438	12.0%			
		その他都市圏		Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	2,265,682	0.8%	
			Office C-2	新札幌センタービル	1,240,932	0.4%		
			Office C 小計		3,506,615	1.2%		
		オフィスビル 小計				181,884,484	61.8%	
		中心市街地型商業施設	関東大都市圏	Retail A-6	アルポーレ神宮前	2,627,717	0.9%	
			関西大都市圏	Retail A-1	心斎橋OPA本館	32,834,367	11.2%	
				Retail A-2	心斎橋OPAさかい館	3,613,768	1.2%	
			その他都市圏	Retail A-3	パシフィック天神	3,695,540	1.3%	
				Retail A-4	アルポーレ天神	1,455,057	0.5%	
				Retail A-5	天神吉田ビル	1,181,404	0.4%	
				Retail A-7	アルポーレ仙台	3,213,993	1.1%	
Retail A 小計				48,621,849	16.5%			
中心市街地型 小計				230,506,334	78.3%			
都市周辺地域	関東大都市圏	Retail B-1	モラージュ柏	15,519,048	5.3%			
	都市周辺型複合商業施設	関西大都市圏	Retail B-2	ペルファ宇治	3,212,094	1.1%		
		Retail B 小計		18,731,142	6.4%			
	都市周辺型単一商業施設	関東大都市圏	Retail C-2	ケーヨーD2狩場インター店	4,548,629	1.5%		
		中京大都市圏	Retail C-1	イーヨーカドー尾張旭店	8,115,761	2.8%		
		Retail C 小計		12,664,390	4.3%			
		商業施設 小計		80,017,383	27.2%			
	都市周辺地域型 小計				31,395,533	10.7%		
	預金その他の資産				32,570,240	11.1%		
ポートフォリオ合計				294,472,108	100.0%			

(注1)本投資法人の投資方針に基づき区分しています。

(注2)「保有総額」は、平成20年8月31日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

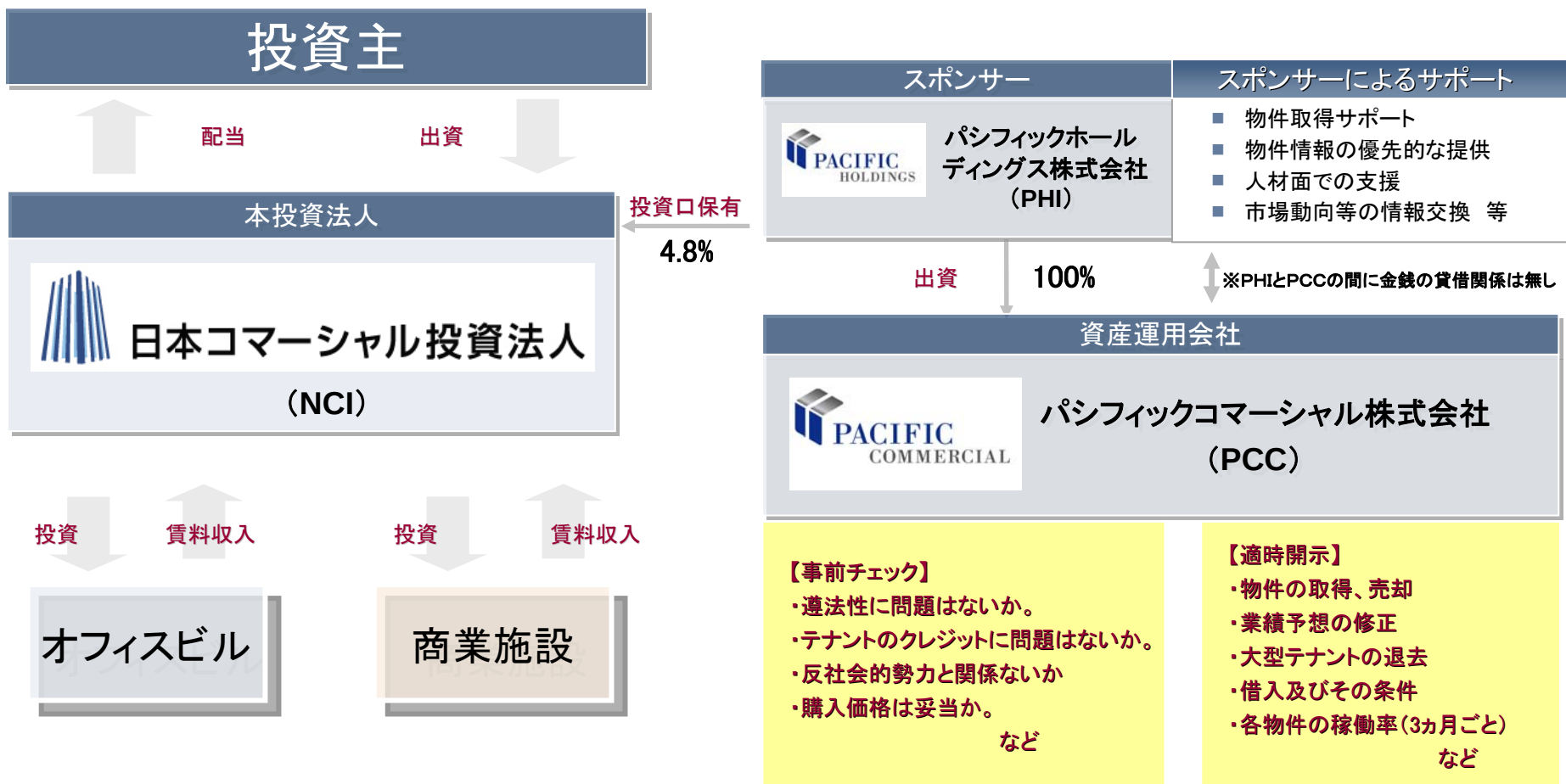
(注3)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の保有総額の比率を表しています。

(小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)



日本コマーシャル投資法人の構成

- 国内の不動産（オフィスと商業施設）のみに投資を行い、賃料収入を投資主へ配当
 - ・サブプライムローンなどの商品への投資は一切行わず。
 - ・日本の国内の不動産に投資しており、為替リスクはゼロ。
- 投資法人はスポンサーとの債権・債務関係は無し。



MEMO



留意事項

本資料及び本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、若しくはこれらに基づく開示書類又は運用報告書ではありません。

本資料の内容には、将来に関する記述が含まれていますが、現時点における仮定及び前提に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、本投資法人及び資産運用会社は、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、本資料は、予告なしに変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを禁止します。

本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得勧誘その他の金融商品取引契約の締結等の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：パシフィックコマーシャル株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第377号 社団法人投資信託協会 加入)