

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21年8月期(第7期)決算説明資料



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
COMMERCIAL

2009年10月16日

パシフィックコマーシャル株式会社

目次

目次	1
Section 1 平成21年8月期(第7期)決算ハイライト	2
Section 2 運用の状況	7
Section 3 今後の見通しについて	18
Appendix A 第7期決算関連データ	22
Appendix B 添付資料	28
留意事項	35

Section 1

平成21年8月期(第7期)決算ハイライト

第7期(平成21年3月1日～8月31日)の主な活動実績

投資

- アーバンスクエア八重洲ビル譲渡
(09年3月24日)

- 新規物件の取得はなし



運用

- 心斎橋OPA本館の賃料改定
(09年3月1日～)

- 狩場案件のリテナント
(ニトリ横浜狩場インター店、
09年4月29日開業)



財務

- 借入金のリファイナンス
(09年3月27日、137億円)
(09年6月29日、132億円)

- 担保設定の完了

その他

- スポンサー会社の会社更生法申請
(09年3月10日)

- 新スポンサー選定活動
(09年3月11日～)

- 資産運用会社の経営合理化

第7期決算ハイライト

	第6期実績	第7期実績	
			差異
実質運用日数	181 日	184 日	+3日
営業収益	8,610百万円	8,453百万円	▲157百万円
営業利益	3,839百万円	4,599百万円	+759百万円
経常利益	2,337百万円	2,278百万円	▲58百万円
当期純利益	2,341百万円	2,272百万円	▲68百万円

第8期予想	第9期予想
181日	184 日
8,011百万円	8,005百万円
3,780百万円	4,202百万円
1,693百万円	2,020百万円
1,693百万円	2,020百万円

1口当たり分配金	9,097円	8,830円	▲267円
----------	--------	--------	-------

6,580円	7,850円
--------	--------

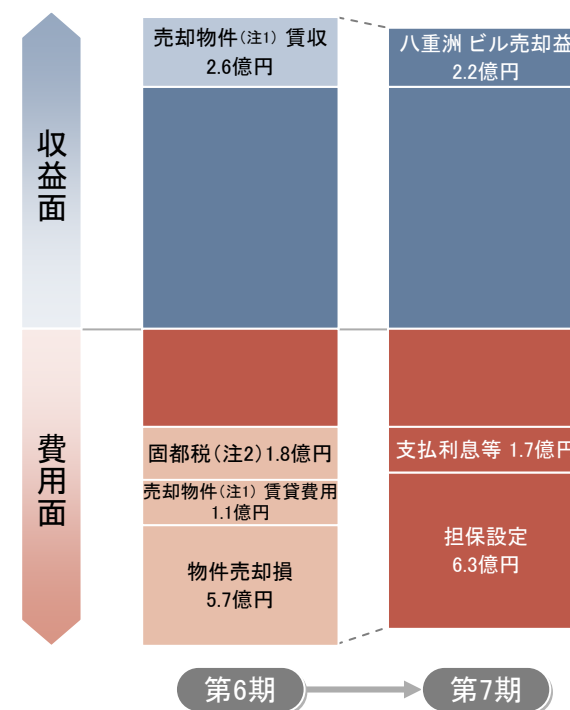
- 表示単位未満は切り捨てにした数字を記載しています。
- 第8期および第9期の予想の前提条件については、P.20をご参照ください。

第7期決算の概要①(前期との比較)

	第6期実績	第7期実績	
			差異
実質運用日数	181 日	184 日	+3日
営業収益	8,610百万円	8,453百万円	▲157百万円
営業利益	3,839百万円	4,599百万円	+759百万円
経常利益	2,337百万円	2,278百万円	▲58百万円
当期純利益	2,341百万円	2,272百万円	▲68百万円
1口当たり分配金	9,097円	8,830円	▲ 267円

主な変動要因

以下の図では、第6期と第7期の差異のうち主要な変動項目のみを取り上げて記載しています。実際には、ここに記載のない項目においても変動は生じています。第6期および第7期の損益の詳細についてはP23の損益計算書をご覧ください。



(注1) 第6期に売却した3物件と第7期に売却した1物件をあわせて4物件の第6期中における賃貸収入および賃貸費用です。

(注2) 固都税の変動は、奇数期・偶数期で固都税の納付回数が異なることから生じるものです。

第7期決算の概要②(業績予想との比較)

	第7期 業績予想 (09.4.14発表)	第7期実績	
			差異
実質運用日数	184 日	184 日	—
営業収益	8,497百万円	8,453百万円	▲44百万円
営業利益	4,334百万円	4,599百万円	+265百万円
経常利益	1,827百万円	2,278百万円	+451百万円
当期純利益	1,827百万円	2,272百万円	+445百万円
1口当たり分配金	7,100円	8,830円	+1,730円

主な変動要因

- 賃貸事業費用(+206百万円)
 - 計画工事の内容見直しによる修繕費の減少
 - 資本的支出認定による修繕費の減少
 - リーシングの遅れにより、予定していた仲介手数料が生じなかったことによるもの
- その他営業費用(+103百万円)
 - 全体的な営業費用の抑制に努めたため
- 金融費用(+213百万円)
 - 支払利息等(融資関連費用含む)が予想より小額だったため

一部費用の発生が第8期へ

	2009/4/14発表	2009/10/15発表	差異
第7期	7,100円	8,830円(実績)	+1,730円
第8期	7,500円	6,580円(予想)	▲920円
合計	14,600円	15,410円(予想)	+810円

Section 2

運用の状況

物件売却の実績

第7期の物件売却



	アーバンスクエア 八重洲ビル
取得価格	2,200百万円
売却価格	2,550百万円
売却損益	220百万円
キャップレート(注)	5.0%
所在地	東京都中央区
竣工	平成5年11月
譲渡先	国内事業会社

(注)キャップレートは、第5期および第6期の実績値をもとに、以下の式で算出しています。

$$(\text{賃貸事業損益} + \text{減価償却費}) \div \text{運用日数} \times 365 \div \text{売却価格}$$

■ 本物件の売却理由

1. 本物件に対する買い手からの強い価格提示があったこと
2. 借地権、区分所有権の権利形態であったこと

■ 本投資法人の売却方針

当該資産の現状及び将来にわたっての収益及び資産価値の増減等についての予測並びにポートフォリオ全体の資産構成等を総合的に勘案して売却を検討

→ポートフォリオの中で小規模な物件を中心に売却

本投資法人の物件売却実績

	第4期			第5期		第6期			第7期
	パール 飯田橋ビル	岩本町163 ビル	TS保土ヶ谷 ビル	パシフィックシティ 浜松町	五反田 メトロビル	パシフィック マークス内神田	丸石新橋ビル	天神吉田ビル	アーバンスクエア 八重洲ビル
取得価格	1,600百万円	1,130百万円	1,100百万円	1,730百万円	1,300百万円	2,060百万円	1,120百万円	1,120百万円	2,200百万円
売却価格	2,560百万円	1,404百万円	786百万円	2,538百万円	2,012百万円	2,250百万円	1,010百万円	690百万円	2,550百万円
売却損益	863百万円	206百万円	▲381百万円	657百万円	643百万円	106百万円	▲155百万円	▲525百万円	220百万円
譲渡先	国内ファンド系			国内事業会社			個人		国内事業会社

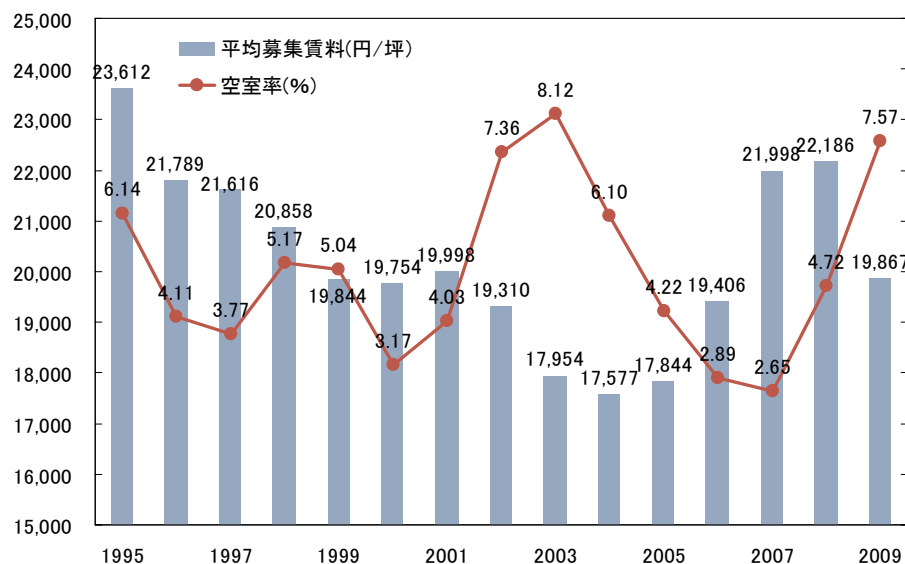
ポートフォリオの入れ替え

有利子負債の圧縮

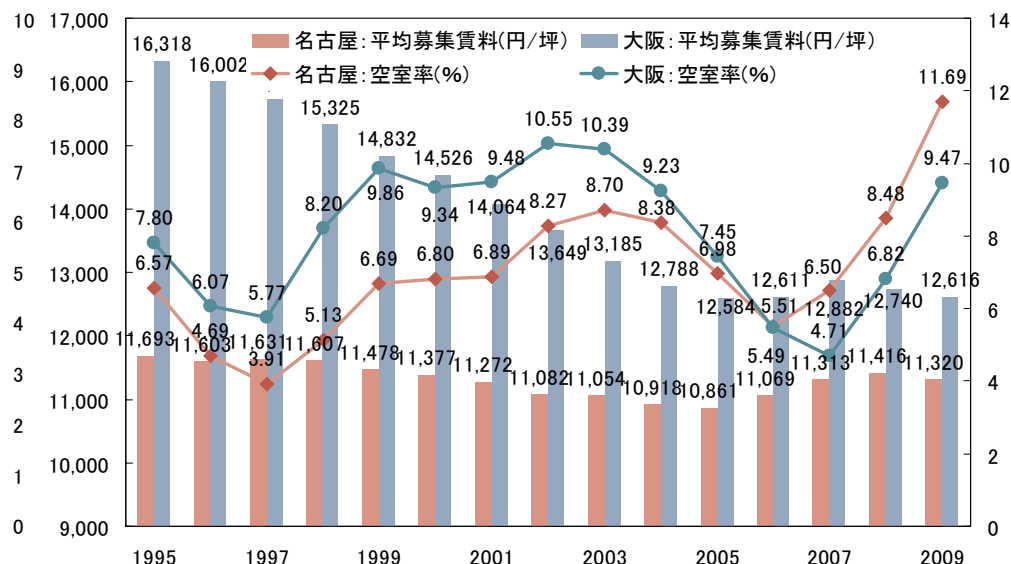
オフィスビル賃貸マーケットの現状 <3大都市圏>

- 東京圏** : 景気動向の悪化を受け、昨年後半から空室率上昇が加速し、賃料相場は弱含みで推移。
 (空室率: 7.57%) 本年春以降テナントの動きが徐々に増え、一部で新設・増床といった前向きな移転も散見。
- 大阪圏** : 新規供給が継続しており、空室率が上昇、賃料も弱含みで推移。
 (空室率: 9.47%) 今後も大型の新規供給が見込まれており、動向を注視。
- 名古屋圏** : 大量供給の影響で需給バランスが崩れており、空室率は大幅に上昇。
 (空室率: 11.69%) 今後の新規供給は限定的で、空室率上昇の動きは鈍化の見込み。

東京ビジネス地区空室率と平均募集賃料の推移



大阪ビジネス地区・名古屋ビジネス地区空室率と平均募集賃料の推移



(出所) 三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況(平成21年9月)」

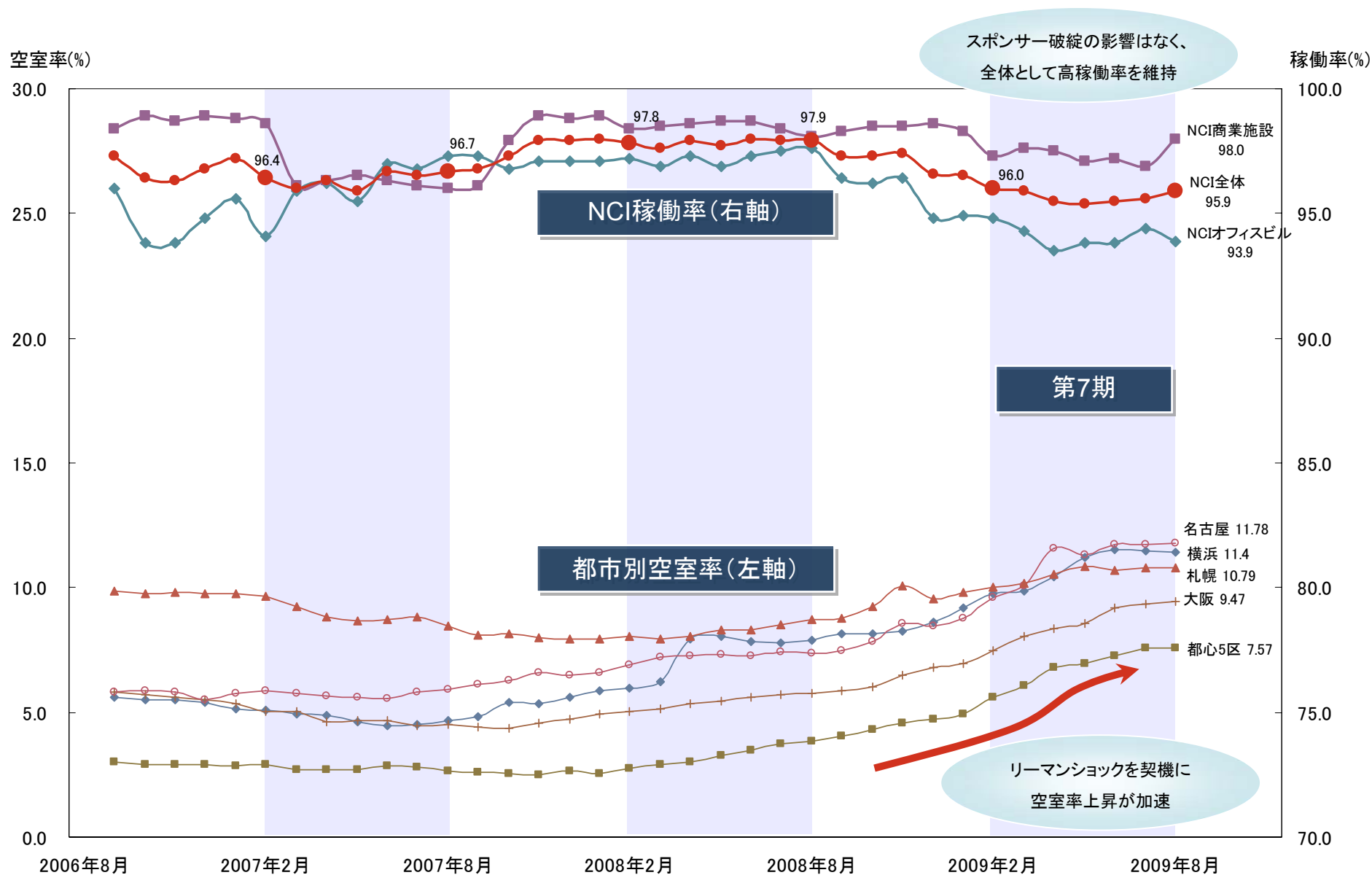
(*1) 東京ビジネス地区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

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

(*3) 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。

(*4) 上記の各表のデータは各年12月末日現在の数値を使用していますが、平成21年は8月末現在の数値を使用しています。

稼働率の状況



オフィスビルの賃料動向

- 2008年9月のリーマンショック後、賃貸マーケットの悪化が加速。
- 今後1年程度はマーケットの低迷を想定し、稼働率の維持・向上が最優先課題。

第7期中の賃貸借契約の異動

賃貸面積ベース(坪)

解約 2,332	新規契約 1,943	契約更新 13,820
-------------	---------------	----------------

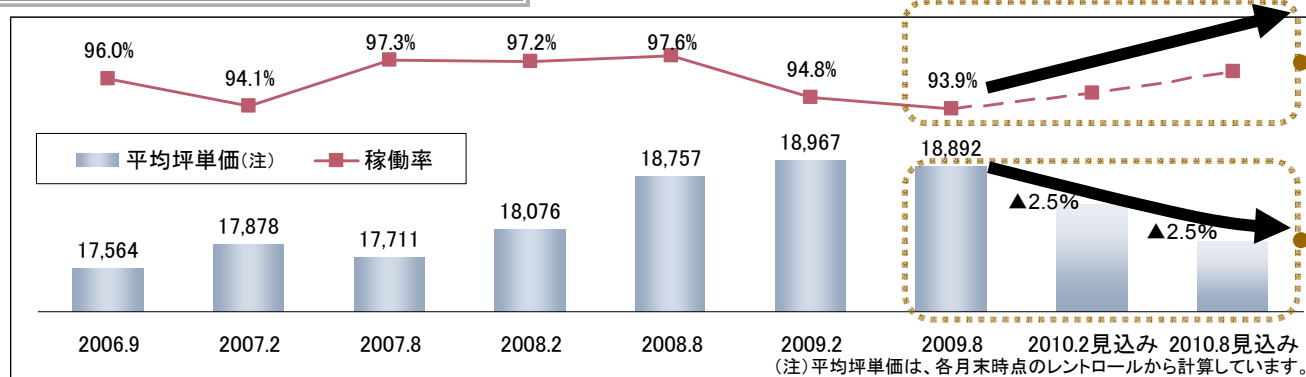
契約異動内容		区画数	面積 (坪)	従前月額賃料 (円)	差額 (円)	変動率
新規契約	減額	27	1,690.8	27,401,433	▲ 4,085,416	-14.9%
	増額	6	252.7	4,022,566	797,042	19.8%
契約更新	減額	21	2,319.5	39,737,293	▲ 2,168,910	-5.5%
	増額	31	4,988.3	87,664,531	3,602,871	4.1%
	据置	67	6,512.2	98,188,966	0	0.0%
総計		152	15,763.6	257,014,789	▲ 1,854,413	-0.7%

オフィスポートフォリオ
50,854坪(8月末)

15,763

オフィス面積の約3割が▲0.7%の単価下落

稼働率及び賃料単価の見通し



稼働率

柔軟なリーシング活動の展開により、稼働率95%超の早期回復を企図

賃料単価

第8・9期末のポートフォリオ平均単価は前期末比▲2.5%程度を見込む



内部成長に向けた取り組み①

赤坂氷川ビルにおける空調設備更新工事

- 工事概要：セントラル空調から省エネ効果のある個別制御型空調方式への全面更新
- 工事期間：2009年8月～2010年1月（第7期～第8期）
- 工事費：170百万円（予定。うち、42.5百万円は補助金を活用）

省エネ認定による補助金(*)の活用

電力消費量
31.2%削減

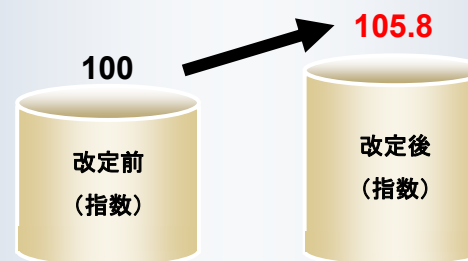
プロジェクト認定書



(*)一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会
平成20年度既存住宅・建築物省エネ改修緊急促進事業に係る補助金

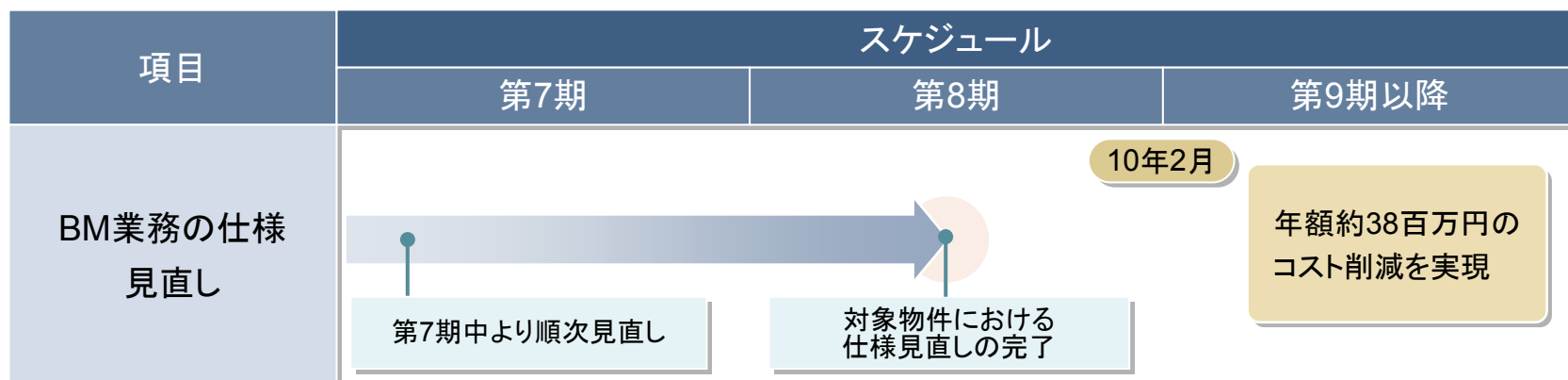
賃料の増額改定

空調工事計画によりテナント満足度向上
増額での賃料改定に合意(09年4月)

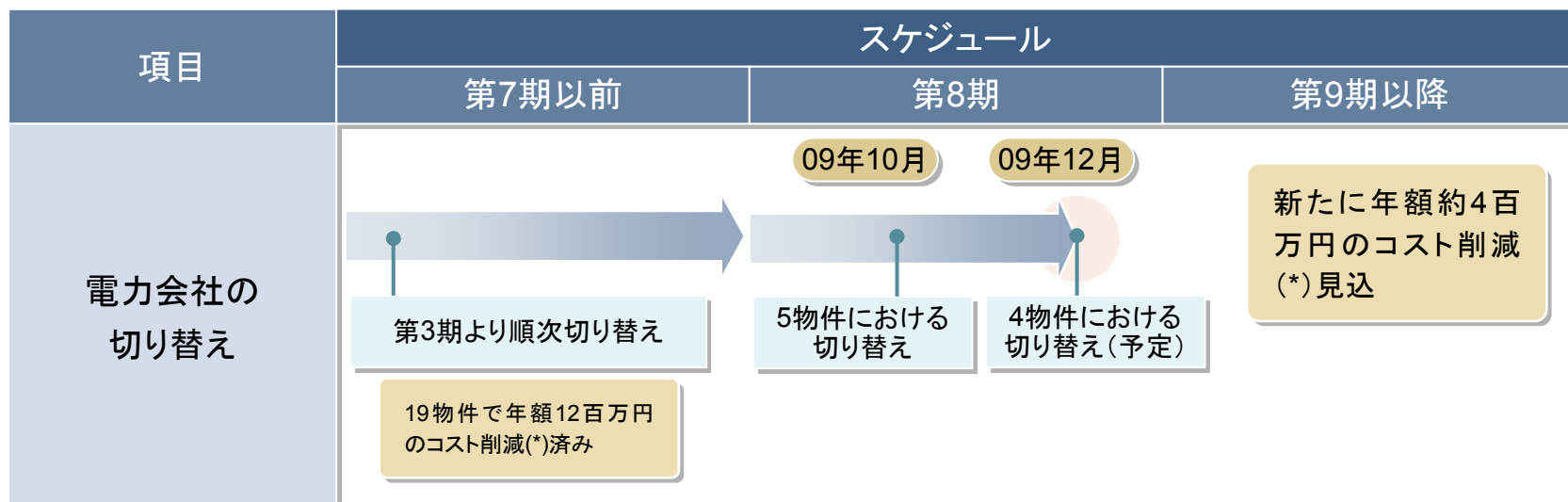


内部成長に向けた取り組み②

管理仕様の見直しによるBM(建物管理)コスト削減



電力供給会社切り替えによる光熱費の削減



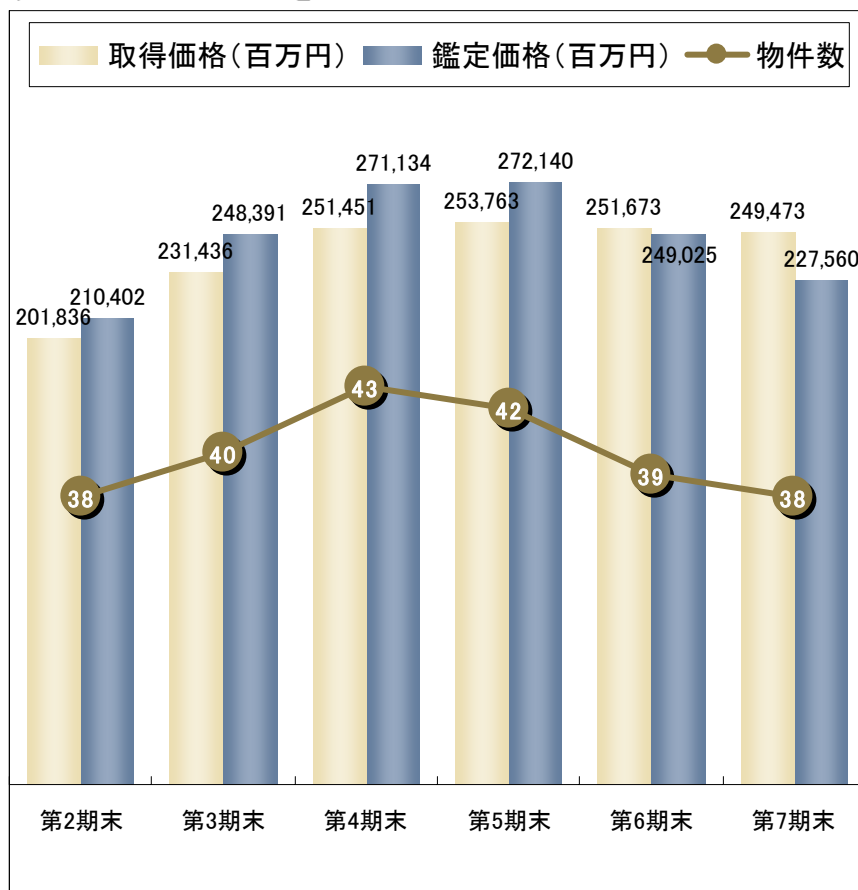
(*) 電気使用量が過去1年間の使用実績と同一と仮定した場合の試算です。

鑑定評価額の状況①

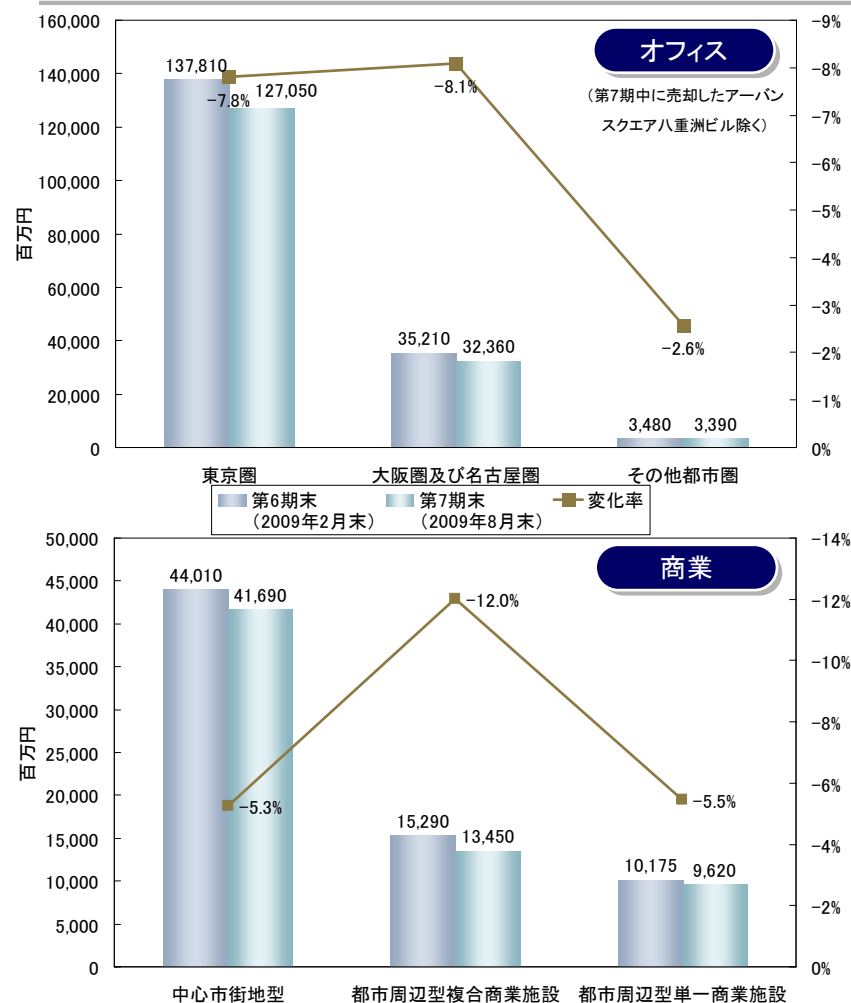
- 第7期末時点での鑑定評価額(期末算定価額)と取得価格の差額は▲21,913百万円
- 鑑定評価額の下落は前期からの還元利回りの上昇に加えて、当期からは想定NOIの下落も影響

鑑定評価額と取得価格の推移

ポートフォリオ全体



鑑定評価額の変化(第6期→第7期)



鑑定評価額の状況②

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額(百万円)			差異分析								
			第6期末	第7期末	変動率	差異 (百万円)	NOI			CAP				
							NOI 影響額	CAP 影響額	差異	第6期末	第7期末	差異		
OfficeA-1	日立ハイテクビルディング	18,100	18,000	17,010	-5.5%	-990	-198	-792	785	776	-9	4.3%	4.5%	0.2%
OfficeA-2	パシフィックマークス新宿パークサイド	15,100	17,270	15,560	-9.9%	-1,710	-1,710	0	855	768	-87	4.8%	4.8%	0.0%
OfficeA-3	パシフィックマークス築地	11,100	10,900	10,400	-4.6%	-500	0	-500	503	503	0	4.6%	4.8%	0.2%
OfficeA-4	パシフィックマークス月島	8,080	9,080	8,050	-11.3%	-1,030	-682	-348	468	434	-34	5.0%	5.2%	0.2%
OfficeA-5	パシフィックマークス西新宿	7,680	9,020	8,100	-10.2%	-920	-920	0	422	393	-29	4.6%	4.6%	0.0%
OfficeA-6	パシフィックマークス横浜イースト	7,110	8,970	8,220	-8.4%	-750	-417	-333	487	465	-22	5.3%	5.5%	0.2%
OfficeA-7	パシフィックマークス新浦安	4,700	5,720	5,210	-8.9%	-510	-295	-215	330	314	-16	5.4%	5.6%	0.2%
OfficeA-8	大森シティビル	3,920	4,520	4,320	-4.4%	-200	152	-352	255	259	4	5.6%	5.8%	0.2%
OfficeA-9	赤坂氷川ビル	3,385	3,630	3,250	-10.5%	-380	-45	-335	186	185	-1	5.0%	5.2%	0.2%
OfficeA-10	パシフィックマークス渋谷公園通	3,050	2,960	2,840	-4.1%	-120	0	-120	153	153	0	5.0%	5.2%	0.2%
OfficeA-11	パシフィックマークス日本橋富沢町	2,550	2,560	2,470	-3.5%	-90	21	-111	130	131	1	4.9%	5.1%	0.2%
OfficeA-12	パシフィックマークス赤坂見附	2,450	2,760	2,560	-7.2%	-200	-81	-119	131	127	-4	4.3%	4.5%	0.2%
OfficeA-15	横浜相生町ビル	1,710	1,550	1,300	-16.1%	-250	-223	-27	91	79	-12	5.5%	5.6%	0.1%
OfficeA-16	パシフィックマークス新横浜	1,700	2,110	1,830	-13.3%	-280	-215	-65	122	109	-13	5.5%	5.7%	0.2%
OfficeA-22	パシフィックマークス新川	3,540	3,810	3,710	-2.6%	-100	32	-132	204	206	2	5.0%	5.2%	0.2%
OfficeA-24	パシフィックマークス目白	2,008	2,170	2,030	-6.5%	-140	-45	-95	117	115	-2	5.4%	5.6%	0.2%
OfficeA-25	パシフィックマークス川崎	15,100	13,000	12,000	-7.7%	-1,000	-736	-264	625	590	-35	4.7%	4.8%	0.1%
OfficeA-26	藤和浜松町ビル	7,242	7,140	6,650	-6.9%	-490	-237	-253	347	334	-13	4.8%	5.0%	0.2%
OfficeA-27	リーラヒジリザカ	4,300	4,130	3,830	-7.3%	-300	-147	-153	215	207	-8	5.0%	5.2%	0.2%
OfficeA-28	パシフィックマークス青葉台	3,050	2,340	2,130	-9.0%	-210	3	-213	129	129	0	5.5%	5.9%	0.4%
OfficeA-29	大塚HTビル	2,000	1,840	1,680	-8.7%	-160	-127	-33	95	88	-7	4.9%	5.0%	0.1%
OfficeA-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	5,100	4,330	3,900	-9.9%	-430	-163	-267	192	184	-8	4.2%	4.5%	0.3%
OfficeB-1	パシフィックマークス西梅田	8,950	10,500	9,950	-5.2%	-550	-133	-417	564	557	-7	5.2%	5.4%	0.2%
OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋	5,573	5,860	5,400	-7.8%	-460	-460	0	323	297	-26	5.3%	5.3%	0.0%
OfficeB-3	名古屋錦シティビル	5,180	4,550	4,010	-11.9%	-540	-361	-179	241	223	-18	5.0%	5.2%	0.2%
OfficeB-4	パシフィックマークス江坂	14,500	14,300	13,000	-9.1%	-1,300	-774	-526	812	770	-42	5.4%	5.6%	0.2%
OfficeC-1	パシフィックマークス札幌北一条	2,250	2,310	2,230	-3.5%	-80	-23	-57	155	153	-2	6.2%	6.4%	0.2%
OfficeC-2	新札幌センタービル	1,225	1,170	1,160	-0.9%	-10	-10	0	79	79	0	6.3%	6.3%	0.0%
RetailA-1	心斎橋OPA本館	31,800	30,400	29,200	-3.9%	-1,200	937	-2,137	1,231	1,245	14	3.9%	4.0%	0.1%
RetailA-2	心斎橋OPAきれい館	3,500	3,200	3,080	-3.8%	-120	-45	-75	158	156	-2	4.6%	4.7%	0.1%
RetailA-3	パシフィック天神	3,700	3,780	3,070	-18.8%	-710	-594	-116	207	174	-33	5.4%	5.6%	0.2%
RetailA-4	アルボーレ天神	1,440	1,300	1,210	-6.9%	-90	-39	-51	65	63	-2	4.9%	5.1%	0.2%
RetailA-6	アルボーレ神宮前	2,525	2,280	2,200	-3.5%	-80	20	-100	97	98	1	3.9%	4.1%	0.2%
RetailA-7	アルボーレ仙台	3,100	3,050	2,930	-3.9%	-120	57	-177	171	173	2	5.6%	5.8%	0.2%
RetailB-1	モラージュ柏	17,310	12,700	11,100	-12.6%	-1,600	-1,124	-476	717	663	-54	5.8%	6.0%	0.2%
RetailB-2	ベルファ宇治	3,200	2,590	2,350	-9.3%	-240	-206	-34	176	161	-15	6.6%	6.7%	0.1%
RetailC-1	イトーヨーカドー尾張旭店	7,850	6,970	6,380	-8.5%	-590	0	-590	394	394	0	5.5%	5.9%	0.4%
RetailC-2	ニトリ横浜狩場インター店	4,395	3,205	3,240	1.1%	35	112	-77	170	175	5	5.1%	5.2%	0.1%
合 計		249,473	245,975	227,560	-7.5%	-18,415	-8,675	-9,740	12,402	11,930	-472	5.1%	5.3%	0.2%

*1 NOI、CAPは直接還元法で採用されている数値を記載しています。

*2 CAPの合計には平均値を記載しています。

*3 鑑定評価の最終評価額は、直接還元法およびDCF法から算出した収益価格に鑑定事務所の最終調整を経て決定されるもので、NOIの変動、CAPの変動が直接的に反映されるものではありません。上記NOI影響額、CAP影響額は、鑑定評価額の差異をNOIとCAPの変動額に分けるために資産運用会社が一定の前提のもとで割り振りしたものです。

*4 NOI影響額、CAP影響額は、前期末からCAPまたはNOIの一方に変動がなかったと仮定した場合の他方の変動による評価額の変動をそれぞれ算出したうえで、重複(超過)部分については両者の比で按分しています。



有利子負債の状況①

- 主要取引金融機関の支援により、リファイナンスを実施。
- 有利子負債の圧縮、借入の長期化、返済期限の分散は今後の課題。

09年9月末の状況

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31	1,313 (0.9%)	変動	3M Tibor + 150bp	2.0364%	—	2010年11月	長期 1.16年
タームローン34	53,485 (37.5%)	変動	1M Tibor + 150bp	1.8100%	—	2009年12月	短期 0.24年
タームローンF-a	4,816 (3.4%)	変動	3M Tibor + 65bp	1.1864%	金利スワップ	2012年3月	長期 2.50年
タームローンF-b	1,926 (1.3%)	固定	5Y Swap + 65bp	2.0200%	—	2012年3月	長期 2.50年
タームローンG	1,926 (1.3%)	固定	5Y Swap + 70bp	2.4075%	—	2012年6月	長期 2.74年
タームローンJ	12,523 (8.8%)	変動	3M Tibor + 55bp	1.0864%	金利スワップ	2010年9月	短期 0.99年
タームローンK	1,926 (1.3%)	固定	4Y Swap + 64bp	1.9813%	—	2011年9月	長期 1.99年
タームローンL	963 (0.7%)	固定	4Y Swap + 62bp	1.9675%	—	2011年9月	長期 1.99年
タームローンN	1,926 (1.3%)	変動	3M Tibor + 55bp	1.0864%	キャップ購入	2010年9月	短期 0.99年
タームローンO	3,178 (2.2%)	変動	3M Tibor + 55bp	1.0864%	キャップ購入	2010年11月	長期 1.16年
タームローンQ	1,926 (1.3%)	固定	3.2 Swap + 79bp	2.1067%	—	2011年9月	長期 1.99年
タームローンR	13,968 (9.8%)	変動	6M Tibor + 90bp	1.5527%	—	2010年9月	短期 1.00年
タームローンS	6,646 (4.7%)	変動	1M Tibor + 80bp	1.1327%	—	2010年4月	短期 0.58年
タームローンT	6,261 (4.4%)	変動	6M Tibor + 90bp	1.6091%	—	2010年10月	長期 1.08年
タームローンU	2,889 (2.0%)	変動	6M Tibor + 90bp	1.5527%	—	2010年9月	短期 1.00年
投資法人債(第1回)	10,000 (7.0%)	固定	—	1.5200%	—	2010年4月	短期 0.53年
投資法人債(第2回)	17,000 (11.9%)	固定	—	1.9600%	—	2012年4月	長期 2.54年
	142,680			1.6466%			0.98年

9月28日

リファイナンス

借入金	残高(百万円)	金利	スプレッド	
タームローンC	36,606	変動	3M Tibor + 55bp	
タームローンD	3,371	変動	3M Tibor + 55bp	
タームローンE	2,119	変動	3M Tibor + 55bp	
タームローン28	3,504	変動	1M Tibor + 100bp	タームローンVリファイナンス
タームローン29	3,504	変動	1M Tibor + 100bp	タームローンWリファイナンス
タームローン30	3,504	変動	1M Tibor + 100bp	タームローンXリファイナンス
タームローン32	876	変動	1M Tibor + 100bp	タームローンZリファイナンス
タームローン33	500	変動	1M Tibor + 100bp	タームローン27リファイナンス

*1 タームローンJは、6,523百万円と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。

*2 タームローン31は、タームローンYのリファイナンスです。

金融機関別貸出残高(単位:百万円)

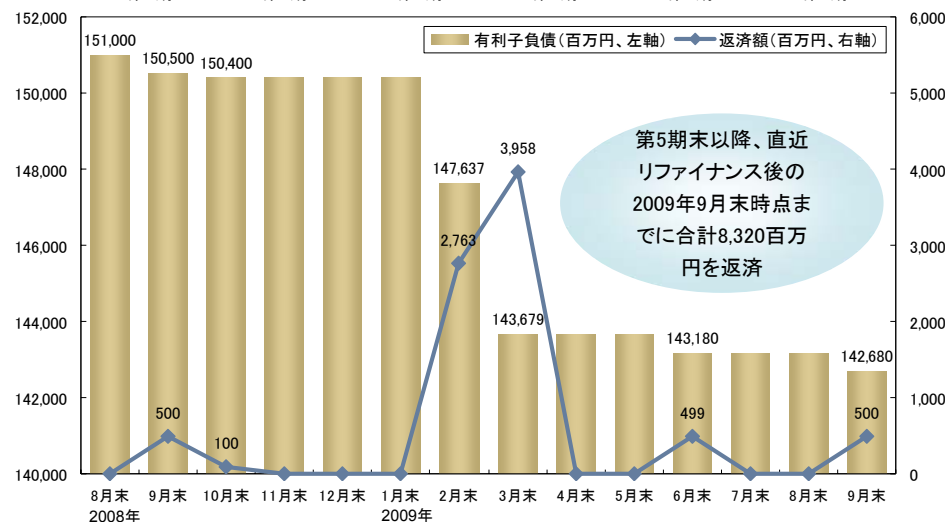
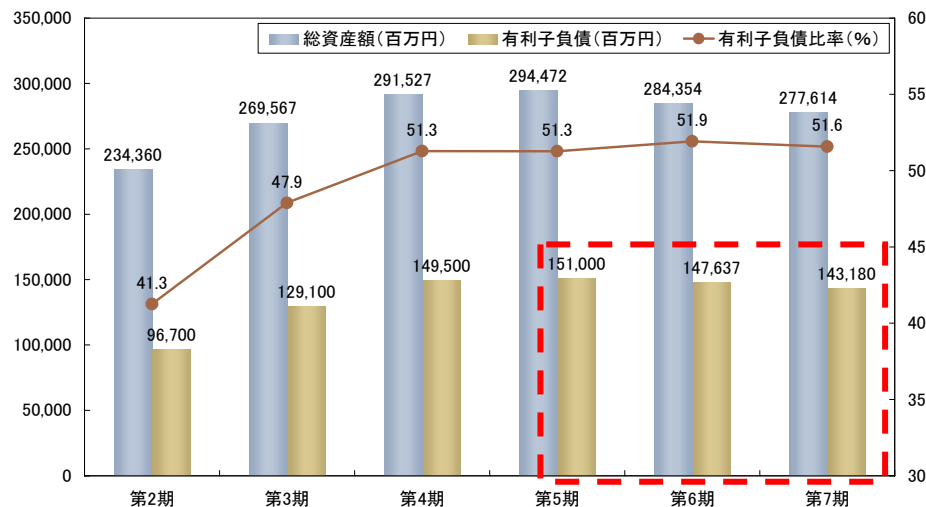
三井住友銀行	32,656
あおぞら銀行	14,125
農林中央金庫	9,633
住友信託銀行	8,669
三菱東京UFJ銀行	7,838
新生銀行	7,619
中央三井信託銀行	7,417
三菱UFJ信託銀行	7,357
みずほコーポレート銀行	5,430
大同生命保険	3,853
日本政策投資銀行	2,889
りそな銀行	2,889
地銀(2行)	1,444
三井住友海上火災保険	963
損害保険ジャパン	963
JA共済連	963
あいおい損保	963
第1回債	10,000
第2回債	17,000

有利子負債の状況②

総資産有利子負債比率

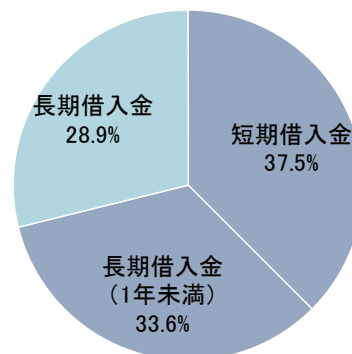
LTV(*) = 60.1%

*LTV = (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 (2009年8月末時点の数値です。LTV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。)

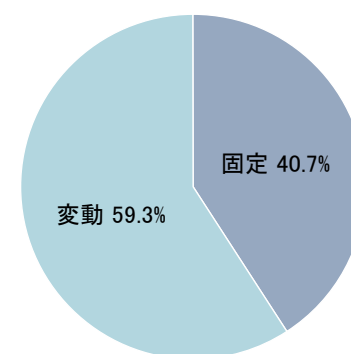


その他の比率(09年9月末)

長短負債比率

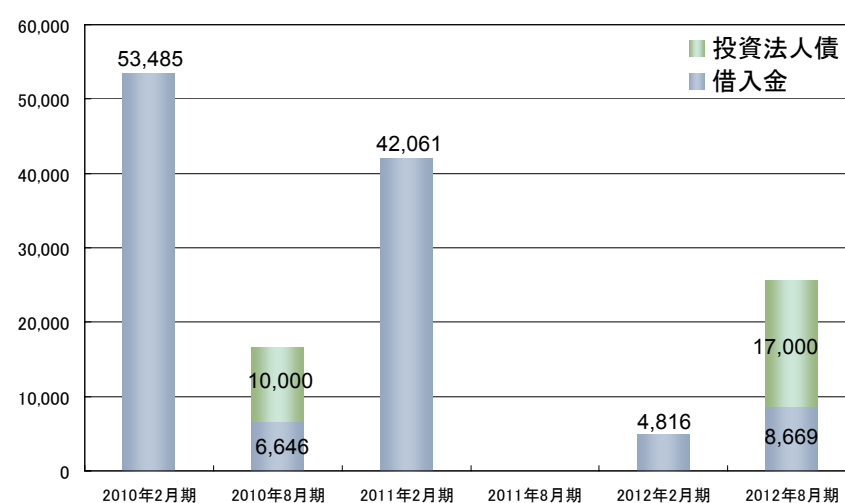


固定・変動負債比率



* 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。

返済期限の分散状況(単位:百万円)



Section 3

今後の見通しについて

今後の見通し

現状の認識

不動産売買市場

- 物件購買余力のある投資家は限定的
- 物件取得期の到来が期待される

不動産賃貸市場

- 都心オフィスの空室率上昇には一服感
- 賃料単価の下落動向は引き続き注視
- 既存テナントによる減額要請も散見

金融市場

- 流動性危機は後退するも、新規借入は引き続き困難
- 投資口価格の低迷により、エクイティファイナンスの実施は困難

今後の課題と対応

外部成長

- 物件の新規取得は当面の間は行わない(*)
- 物件売却は慎重に検討
(*)新スポンサー選定後にあらためて検討

内部成長

- 柔軟なリーシング実施によるテナントの確保、空室期間の短縮
- 既存テナントとのリレーション強化による稼働率の維持

財務戦略

- 新スポンサーの決定後、健全な財務基盤の再構築に取り組む

第8期および第9期の業績予想

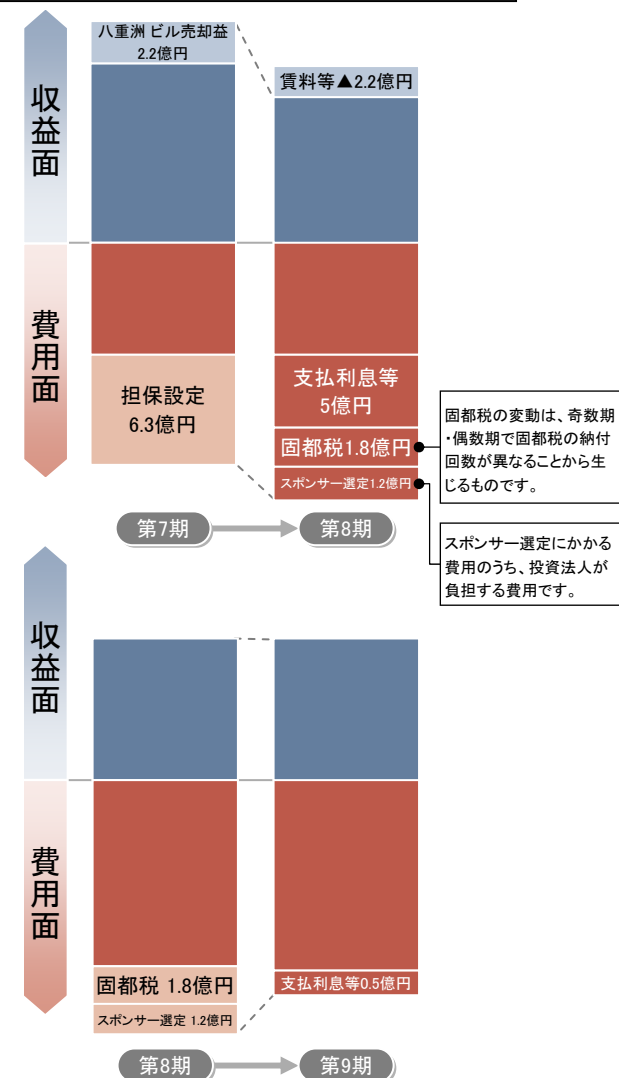
	第7期実績	第8期予想		第9期予想	
			前期比		前期比
実質運用日数	184日	181日	▲3日	184日	+3日
営業収益	8,453百万円	8,011百万円	▲442百万円	8,005百万円	▲6百万円
営業利益	4,599百万円	3,780百万円	▲819百万円	4,202百万円	+422百万円
経常利益	2,278百万円	1,693百万円	▲585百万円	2,020百万円	+327百万円
当期純利益	2,272百万円	1,693百万円	▲579百万円	2,020百万円	+327百万円
1口当たり分配金	8,830円	6,580円	▲ 2,250円	7,850円	+1,270円

前提条件

	第8期(平成22年2月期)	第9期(平成22年8月期)
期中物件数	第7期末から変更なく38物件	
発行済投資口数	第7期末から変更なく257,400口	
公租公課	736百万円	550百万円
修繕費	202百万円	160百万円
減価償却費	1,010百万円	976百万円
支払利息等(投資法人債利息、融資関連費用含む)	2,061百万円	2,116百万円
有利子負債	2009年12月末返済期限の借入金約534億円は同額を借入金による借り換えを行う	2010年4月13日償還期限の投資法人債100億円は借入金による償還を行う
その他	資産運用報酬の減額(1期あたり▲約30百万円)	

主な変動要因

第7期から第9期にかけての業績の変動を説明するために主要な項目のみを取り上げて記載しています。



新スポンサー選定について(平成21年10月16日現在)

選定スケジュールの概要

約30社とコンタクト。うち、約20社と
守秘義務契約を締結のうえ検討。
国内外の複数の候補先より提案書受領(6月末)

国内系候補先(複数)に優先交渉権を付与(9月10日)

1社に独占優先交渉権を付与(10月末予定)

資産運用会社株式譲渡契約及び決済
(11月末までの予定)

(合併スキームの場合)

合併に関する基本合意書等の締結
(11月末までの予定)

合併効力発生(時期未定)

各スキームにおける選定のポイント

合併スキーム

- 中長期における分配金の維持・向上
- 合併比率
- 負の「のれん」の活用

投資主利益に適うスキーム、
候補先の選択

運用会社買収スキーム

- スポンサーによる投資法人の信用補完

Appendix A

第7期決算関連データ

損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	当期 (自 平成21年3月1日 至 平成22年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	8,344,386	7,967,163
その他賃貸事業収入	266,344	265,445
不動産等売却益	—	220,721
営業収益合計	8,610,730	8,453,331
営業費用		
賃貸事業費用	3,659,001	3,346,515
不動産等売却損	574,314	—
資産運用報酬	379,192	377,285
資産保管手数料	14,398	13,858
一般事務委託手数料	30,301	29,232
役員報酬	9,300	9,300
会計監査人報酬	12,000	12,500
支払報酬	35,272	15,976
その他営業費用	57,270	49,145
営業費用合計	4,771,051	3,853,813
営業利益	3,839,679	4,599,518
営業外収益		
受取利息	12,984	3,556
有価証券利息	20,279	5,452
不動産取得税特例適用差額	—	7,228
その他	348	3,112
営業外収益合計	33,612	19,349
営業外費用		
支払利息	876,183	883,158
投資法人債利息	239,941	245,258
融資関連費用	262,155	428,185
担保設定関連費用	—	636,972
創立費償却	5,640	5,640
投資法人債発行費償却	17,410	17,410
その他	134,065	123,318
営業外費用合計	1,535,395	2,339,944
経常利益	2,337,896	2,278,922
税引前当期純利益	2,337,896	2,278,922
法人税、住民税及び事業税	10,071	605
法人税等調整額	△13,649	5,358
法人税等合計	△3,578	5,963
当期純利益	2,341,474	2,272,959
前期繰越利益	105	12
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,341,579	2,272,971



貸借対照表

	(単位:千円)	
	前期(ご参考) (平成21年2月28日現在)	当期 (平成21年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,744,920	6,141,928
信託現金及び信託預金	16,276,623	14,257,031
営業未収入金	160,676	154,590
有価証券	3,109,986	—
前払費用	497,926	465,250
デリバティブ債権	1,868	—
繰延税金資産	48,850	14,613
その他	9,083	2,585
流動資産合計	24,849,936	21,035,999
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,415,787	8,979,381
減価償却累計額	△454,193	△531,007
建物(純額)	8,961,593	8,448,374
建物附属設備	3,004,465	2,955,227
減価償却累計額	△378,610	△454,124
建物附属設備(純額)	2,625,855	2,501,103
構築物	162,391	166,260
減価償却累計額	△14,125	△17,256
構築物(純額)	148,265	149,004
機械及び装置	3,275	13,382
減価償却累計額	△398	△602
機械及び装置(純額)	2,877	12,779
工具、器具及び備品	18,179	22,429
減価償却累計額	△2,353	△3,853
工具、器具及び備品(純額)	15,825	18,576
土地	39,603,991	37,878,309
建設仮勘定	5,932	—
信託建物	33,707,487	33,770,565
減価償却累計額	△1,786,611	△2,194,533
信託建物(純額)	31,920,876	31,576,032
信託建物附属設備	12,619,350	12,778,311
減価償却累計額	△1,568,929	△1,946,468
信託建物附属設備(純額)	11,050,421	10,831,843
信託構築物	571,381	574,727
減価償却累計額	△31,510	△39,120
信託構築物(純額)	539,870	535,607
信託機械及び装置	521,410	544,060
減価償却累計額	△75,077	△91,735
信託機械及び装置(純額)	446,333	452,325
信託工具、器具及び備品	45,046	53,532
減価償却累計額	△5,957	△9,742
信託工具、器具及び備品(純額)	39,088	43,789
信託土地	161,765,558	161,765,558
信託建設仮勘定	—	150,294
有形固定資産合計	257,126,490	254,363,597
無形固定資産		
借地権	1,839,965	1,839,965
その他	1,384	1,298
無形固定資産合計	1,841,349	1,841,264
投資その他の資産		
投資有価証券	—	9,811
敷金及び保証金	84,649	82,403
長期前払費用	224,345	77,615
長期前払消費税等	2,829	3,061
繰延税金資産	104,182	95,376
その他	25,925	33,231
投資その他の資産合計	441,932	301,499
固定資産合計	259,409,773	256,506,360
繰延資産		
創立費	21,620	15,980
投資法人債発行費	73,075	55,664
繰延資産合計	94,695	71,644
資産合計	284,354,405	277,614,004

	(単位:千円)	
	前期(ご参考) (平成21年2月28日現在)	当期 (平成21年8月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	481,198	648,521
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
短期借入金	—	11,888,000
1年内返済予定の長期借入金	58,852,130	48,744,052
未払金	90,118	43,978
未払費用	820,769	796,057
未払法人税等	2,598	—
未払消費税等	126,393	75,078
前受金	1,197,534	1,163,162
預り金	4,381	13,464
その他	903,708	1,438,784
流動負債合計	62,478,834	74,811,098
固定負債		
投資法人債	27,000,000	17,000,000
長期借入金	61,784,961	55,547,982
預り敷金及び保証金	2,435,155	2,096,952
信託預り敷金及び保証金	11,529,377	9,058,065
デリバティブ債務	243,285	227,591
固定負債合計	102,992,779	83,930,591
負債合計	165,471,614	158,741,690
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	116,753,060	116,753,060
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,341,579	2,272,971
剰余金合計	2,341,579	2,272,971
投資主資本合計	119,094,639	119,026,031
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△211,848	△153,717
評価・換算差額等合計	△211,848	△153,717
純資産合計	118,882,791	118,872,314
負債純資産合計	284,354,405	277,614,004



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

(単位:千円)

	前期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	当期 (自 平成21年3月1日 至 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	2,337,896	2,278,922
減価償却費	1,019,507	1,011,358
融資関連費用	262,155	428,185
創立費償却	5,640	5,640
投資法人債発行費償却	17,410	17,410
受取利息	△33,263	△9,008
支払利息	1,116,124	1,128,417
営業未収入金の増減額(△は増加)	31,614	6,086
前払費用の増減額(△は増加)	△48,363	△201,833
営業未払金の増減額(△は減少)	△560,566	167,322
未払金の増減額(△は減少)	36,032	△46,917
未払費用の増減額(△は減少)	△205,530	△1,443
未払消費税等の増減額(△は減少)	70,514	△51,032
前受金の増減額(△は減少)	△65,602	△34,372
預り金の増減額(△は減少)	2,494	9,082
有形固定資産の売却による減少額	1,176,010	2,233,034
信託有形固定資産の売却による減少額	3,277,902	—
長期前払費用の支払額	△567,050	△46,945
デリバティブ債権の増減額(△は増加)	87,809	81,990
その他	△586	160
小計	7,960,149	6,976,057
利息の受取額	37,366	12,754
利息の支払額	△1,022,020	△1,151,685
法人税等の支払額	△6,112	△5,149
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,969,383	5,831,977
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△1,500,000	—
有価証券の売却による収入	5,000,000	1,510,000
有形固定資産の取得による支出	△81,507	△74,881
信託有形固定資産の取得による支出	△2,456,416	△406,815
投資有価証券の取得による支出	—	△9,789
預り敷金及び保証金の支出	△4,322,720	△238,807
預り敷金及び保証金の受入による収入	111,144	53,109
信託預り敷金及び保証金の支出	△620,653	△2,464,380
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	362,081	379,910
その他	△13,356	△5,059
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,521,428	△1,256,713
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	—	25,588,000
短期借入金の返済による支出	△14,500,000	△13,700,000
長期借入れによる収入	30,900,000	1,313,000
長期借入金の返済による支出	△19,762,908	△17,658,057
分配金の支払額	△4,086,431	△2,340,790
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,449,339	△6,797,847
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,001,384	△2,222,583
現金及び現金同等物の期首残高	26,622,928	22,621,543
現金及び現金同等物の期末残高	22,621,543	20,398,960

金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成22年8月31日
科 目	金 額(円)	金 額(円)
I 当期未処分利益	2,341,579,938	2,272,971,666
II 分配金の額	2,341,567,800	2,272,842,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,097)	(8,830)
III 次期繰越利益	12,138	129,666

項 目	第7期 自 平成21年3月1日 至 平成22年8月31日	備 考
当期運用日数	184日	
総資産経常利益率	0.8%	経常利益／{(期首総資産+期末総資産)÷2}×100 (※)
(年換算)	1.6%	
自己資本当期純利益率	1.9%	当期純利益／{(期首純資産+期末純資産)÷2}×100 (※)
(年換算)	3.8%	
当期減価償却費	1,011百万円	
当期資本的支出額	337百万円	
賃貸NOI (Net Operating Income)	5,897百万円	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費
FFO (Funds from Operation)	3,520百万円	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	4.31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	51.6%	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。

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 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	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)
収入	479,141	465,058	301,025	203,244	263,723	329,991	256,111	177,847	122,899	86,520
賃貸事業収入	479,141	464,573	301,022	199,978	263,235	327,180	255,932	177,605	122,899	86,520
その他賃貸事業収入	—	485	3	3,265	487	2,810	179	242	—	—
費用	97,699	157,031	56,824	110,227	101,833	126,224	127,452	62,897	41,094	10,402
公租公課	19,708	21,256	6,497	19,207	15,312	21,976	19,781	5,743	4,909	1,660
物件管理委託費	24,475	33,451	11,569	22,586	19,809	25,164	32,337	12,064	10,791	2,554
修繕費	9,286	12,975	2,401	8,491	4,308	5,996	1,278	1,783	7,109	206
水道光熱費	17,060	36,310	12,403	17,360	21,322	27,631	30,100	11,150	6,370	—
損害保険料	457	721	269	579	461	678	537	249	178	58
減価償却費	24,555	48,936	22,634	38,163	35,927	42,074	40,471	28,844	10,812	4,664
その他賃貸事業費用	2,154	3,379	1,049	3,836	4,690	2,704	2,944	3,061	923	1,258
賃貸事業損益 (NOI)	381,442	308,027	244,200	93,016	161,889	203,766	128,659	114,949	81,804	76,117

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-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	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
対象期間	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年3月23日 (23日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)
収入	86,061	77,512	15,376	60,079	76,198	138,549	73,510	333,576	229,661	153,942
賃貸事業収入	85,908	77,512	14,406	51,211	73,809	138,368	73,510	331,339	229,661	153,942
その他賃貸事業収入	152	—	970	8,868	2,388	181	—	2,236	—	—
費用	27,787	22,185	8,470	41,227	48,810	67,731	15,671	101,788	58,681	55,580
公租公課	3,772	6,388	3,145	5,479	5,856	6,254	1,283	18,496	5,609	12,605
物件管理委託費	5,325	3,880	1,238	9,162	7,147	10,017	3,692	19,584	15,607	14,205
修繕費	1,665	609	11	9,351	3,560	4,628	1,907	1,760	2,027	69
水道光熱費	5,212	3,932	2,088	4,193	6,397	12,423	3,700	28,709	15,225	7,934
損害保険料	146	85	101	156	185	260	54	443	201	192
減価償却費	10,656	6,723	1,097	11,077	23,787	31,464	3,782	31,169	19,090	18,932
その他賃貸事業費用	1,008	564	788	1,806	1,875	2,683	1,251	1,624	919	1,640
賃貸事業損益 (NOI)	58,273	55,327	6,906	18,852	27,387	70,817	57,839	231,787	170,979	98,362



個別物件収支②

(単位:千円)

物件名	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 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	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
対象期間	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)
収入	76,012	62,530	96,504	373,431	211,803	161,345	553,568	109,503	68,278	709,388
賃貸事業収入	75,923	62,463	91,841	372,933	211,736	160,985	550,895	109,206	67,873	709,388
その他賃貸事業収入	89	66	4,663	497	67	360	2,672	296	404	—
費用	24,991	25,249	29,553	172,804	65,286	66,654	256,143	52,004	31,753	188,099
公租公課	2,993	2,329	5,392	27,461	16,530	12,774	38,298	9,203	5,424	78,783
物件管理委託費	5,820	5,751	4,082	30,419	11,986	14,945	71,255	9,976	8,267	2,321
修繕費	1,111	1,283	5,194	4,294	3,367	1,818	7,462	2,632	788	4,545
水道光熱費	5,785	5,948	4,974	38,948	17,717	14,125	64,644	10,899	7,121	—
損害保険料	128	94	74	769	380	341	1,193	212	138	1,246
減価償却費	7,872	6,225	7,570	62,473	13,804	21,657	69,190	17,180	8,958	89,494
その他賃貸事業費用	1,279	3,617	2,266	8,437	1,498	991	4,097	1,899	1,053	11,707
賃貸事業損益 (NOI)	51,021	37,280	66,951	200,626	146,516	94,690	297,424	57,498	36,525	521,288

物件名	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-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	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	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)	平成21年3月1日 平成21年8月31日 (184日)
収入	87,768	93,501	41,535	51,350	124,267	761,835	210,552	242,785	266,615
賃貸事業収入	87,768	88,643	41,535	51,350	118,145	721,802	204,545	241,747	90,615
その他賃貸事業収入	—	4,857	—	—	6,122	40,032	6,006	1,038	176,000
費用	26,696	65,292	11,468	6,197	44,304	595,333	198,541	96,285	50,229
公租公課	9,421	8,243	2,749	1,158	7,433	57,685	28,153	28,192	10,526
物件管理委託費	307	12,460	2,412	1,740	7,008	150,606	58,156	1,800	5,846
修繕費	439	14,913	30	220	118	4,778	5,273	3,826	1,490
水道光熱費	—	10,049	3,644	—	11,766	142,950	46,614	—	171
損害保険料	220	227	36	25	147	1,600	664	779	190
減価償却費	15,049	15,157	2,577	2,012	16,812	100,632	36,228	49,071	14,436
その他賃貸事業費用	1,258	4,240	18	1,042	1,018	137,078	23,450	12,615	17,568
賃貸事業損益 (NOI)	61,071	28,209	30,067	45,153	79,962	166,502	12,010	146,499	216,385

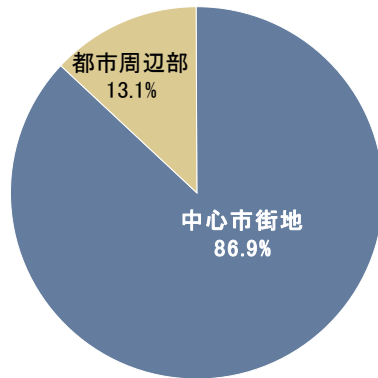
Appendix B

添付資料

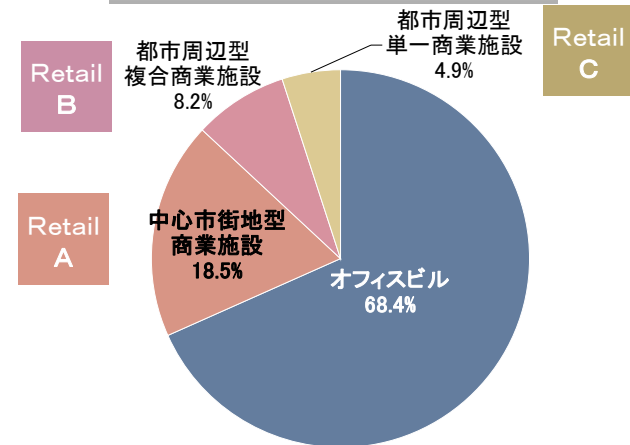
ポートフォリオの分散状況 <エリア別・用途別> (平成21年9月末時点)

- 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

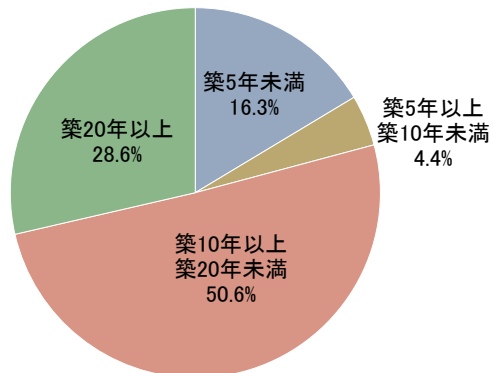
エリア別分散



用途別分散



築年数別分散



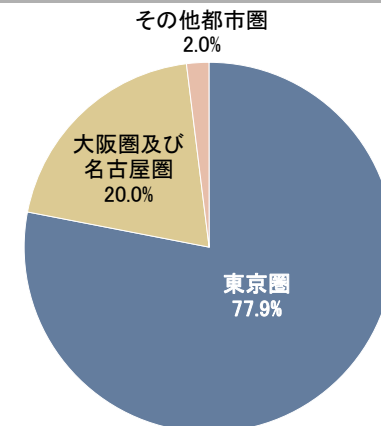
加重平均築年数

16.4年

PML値

3.86%

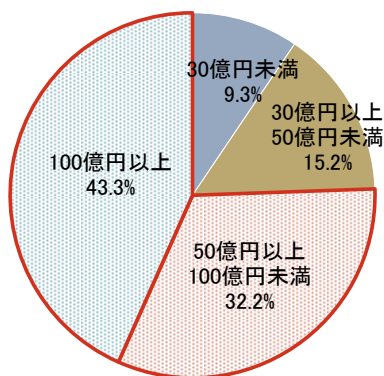
地域別分散(オフィスビル)



ポートフォリオの分散状況 <規模別> (平成21年9月末時点)

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

規模別分散(オフィスビル)



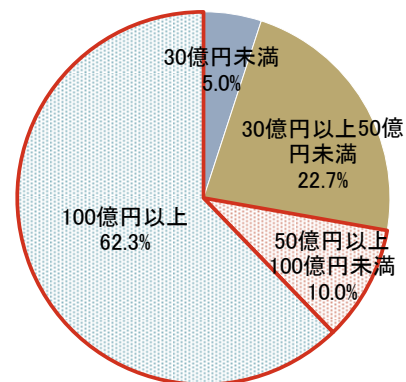
50億円以上

75.5%
(70.1%)

平均

60.9億円
(47.7億円)

規模別分散(商業施設)



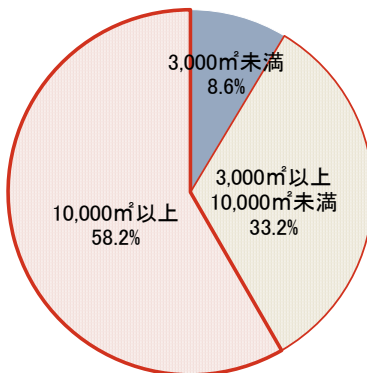
50億円以上

72.3%

平均

78.8億円

規模別分散(オフィスビル)<延床面積>



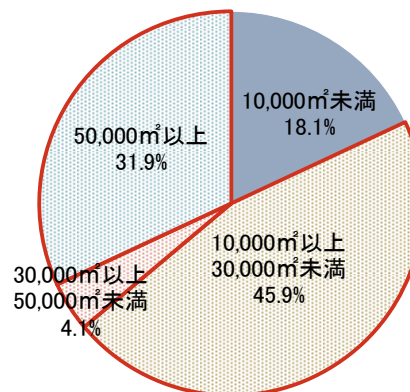
3,000㎡以上

91.4%
(92.6%)

平均

9,034 ㎡
(7,556 ㎡)

規模別分散(商業施設)<延床面積>



10,000㎡以上

81.9%

平均

19,808 ㎡

(注) 括弧内はIPO時の数値



ポートフォリオ一覧 <平成21年9月末日時点の保有資産>

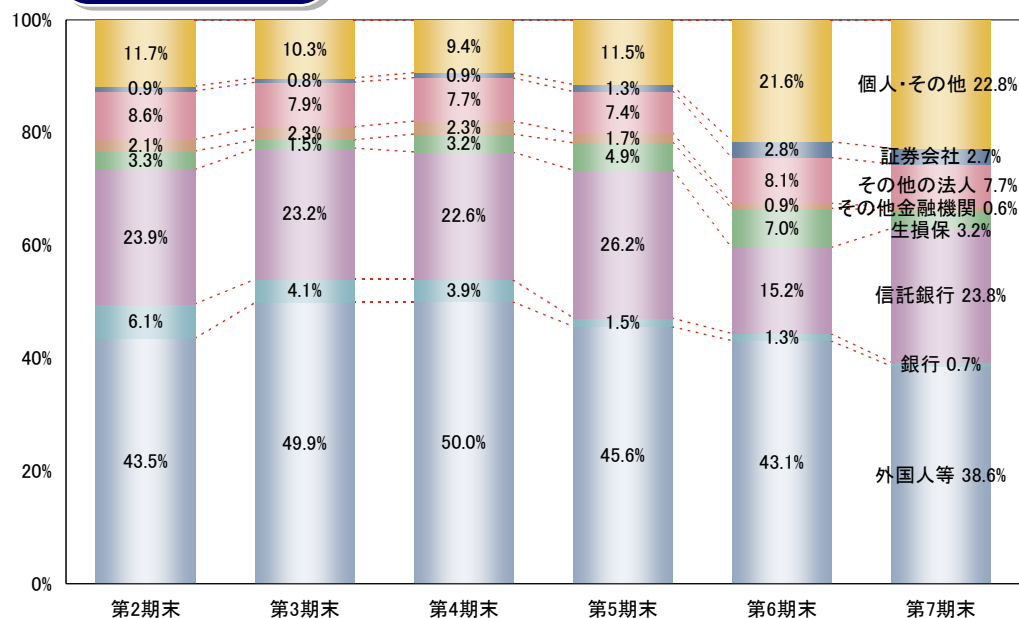
エリア	用途	投資対象地域／類型	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	09年8月末 帳簿価額 (百万円)	月末時点稼働率(%)							
									09年3月	09年4月	09年5月	09年6月	09年7月	09年8月		
中心市街地 (34物件) 216,718百万円	オフィスビル (28物件) 170,653百万円	東京圏 (22物件) 132,975百万円	OfficeA-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	7.26%	19,062	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%		
			OfficeA-2	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	6.05%	15,587	89.4%	89.4%	89.4%	89.4%	93.4%	95.6%		
			OfficeA-3	パシフィックマークス築地	東京都中央区	11,100	4.45%	11,436	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
			OfficeA-4	パシフィックマークス月島	東京都中央区	8,080	3.24%	8,174	67.1%	67.1%	67.1%	67.1%	67.1%	67.1%		
			OfficeA-5	パシフィックマークス西新宿	東京都新宿区	7,680	3.08%	8,028	87.6%	87.6%	87.6%	87.6%	90.4%	93.8%		
			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	2.85%	7,064	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.7%		
			OfficeA-7	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	4,700	1.88%	4,692	100.0%	92.5%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%		
			OfficeA-8	大森シティビル	東京都大田区	3,920	1.57%	3,860	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
			OfficeA-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.36%	3,501	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
			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	1.22%	3,149	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
			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	1.02%	2,634	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
			OfficeA-12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	2,450	0.98%	2,464	94.4%	94.4%	94.4%	94.4%	100.0%	100.0%		
			OfficeA-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	0.69%	1,713	75.9%	68.1%	59.0%	64.2%	75.9%	78.3%		
			OfficeA-16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	1,700	0.68%	1,638	78.4%	89.2%	89.2%	83.9%	83.9%	83.9%		
			OfficeA-22	パシフィックマークス新川	東京都中央区	3,540	1.42%	3,545	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
			OfficeA-24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	2,008	0.80%	2,089	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
			OfficeA-25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	15,100	6.05%	15,683	90.1%	88.8%	87.0%	84.3%	85.7%	89.4%		
			OfficeA-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,242	2.90%	7,483	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
			OfficeA-27	リーラヒジリザカ	東京都港区	4,300	1.72%	4,465	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
			OfficeA-28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	3,050	1.22%	3,168	88.7%	88.7%	88.7%	88.7%	88.7%	88.7%		
			OfficeA-29	大塚HTビル	東京都豊島区	2,000	0.80%	2,077	100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	91.7%	100.0%		
			OfficeA-30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区	5,100	2.04%	5,339	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	100.0%		
		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	大阪府大阪市	8,950	3.59%	8,788	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%		
			OfficeB-2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	5,573	2.23%	5,804	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%		
			OfficeB-3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	5,180	2.08%	5,308	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%		
			OfficeB-4	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	14,500	5.81%	15,268	97.8%	94.1%	97.0%	97.3%	97.3%	99.0%		
		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	0.90%	2,239	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	94.5%	97.8%		
			OfficeC-2	新札幌センタービル	北海道札幌市	1,225	0.49%	1,228	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%		
		都市周辺地域 (4物件) 32,755百万円	商業施設 (10物件) 78,820百万円	中心市街地型商業施設 (6物件) 46,065百万円	RetailA-1	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	31,800	12.75%	32,705	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
					RetailA-2	心斎橋OPAきれいい館	大阪府大阪市	3,500	1.40%	3,591	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	RetailA-3				パシフィック天神	福岡県福岡市	3,700	1.48%	3,689	65.3%	65.3%	65.3%	60.7%	49.6%	65.4%	
	RetailA-4				アルポーレ天神	福岡県福岡市	1,440	0.58%	1,450	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	RetailA-6				アルポーレ神宮前	東京都渋谷区	2,525	1.01%	2,623	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	RetailA-7				アルポーレ仙台	宮城県仙台市	3,100	1.24%	3,182	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	都市周辺型複合商業施設 (2物件) 20,510百万円			RetailB-1	モラージュ柏	千葉県柏市	17,310	6.94%	17,596	97.7%	97.4%	95.5%	96.2%	95.8%	95.8%	
				RetailB-2	ペルファ宇治	京都府宇治市	3,200	1.28%	3,153	87.5%	87.5%	87.6%	87.5%	87.5%	96.9%	
	都市周辺型単一商業施設 (2物件) 12,245百万円			RetailC-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850	3.15%	8,039	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
				RetailC-2	ニトリ横浜狩場インター店	神奈川県横浜市	4,395	1.76%	4,522	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
合 計			38物件		—	249,473	100%	256,053	95.9%	95.5%	95.4%	95.5%	95.6%	95.9%		



投資主の状況

所有者別投資口数及び投資主数の状況

投資口数

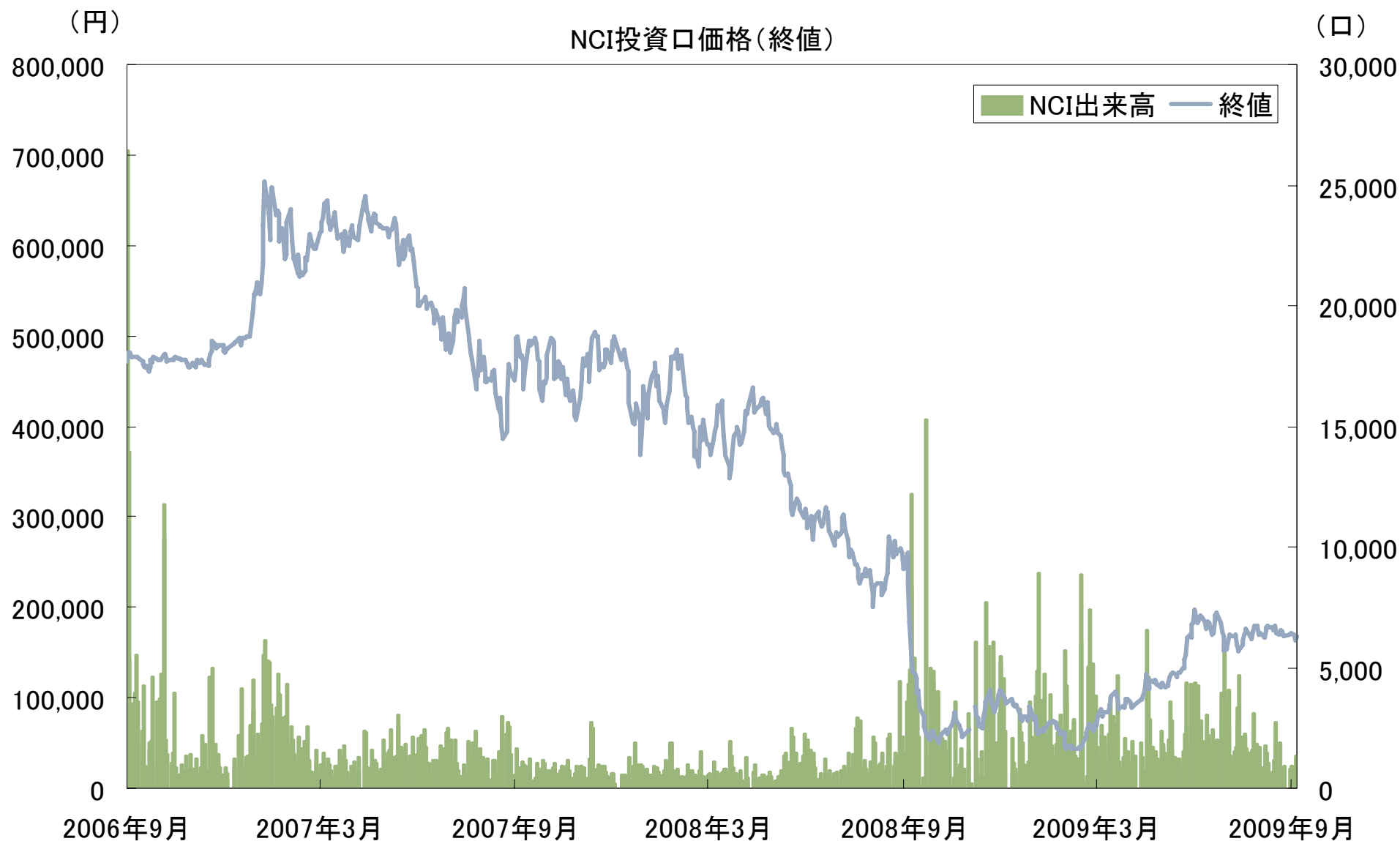


	第7期末				第6期末			
	投資口数	比率	投資主数	比率	投資口数	比率	投資主数	比率
外国人等	99,234	38.6%	162	1.4%	110,971	43.1%	147	1.3%
金融機関	72,641	28.2%	23	0.2%	62,782	24.4%	31	0.3%
銀行	1,859	0.7%	4	0.0%	3,259	1.3%	5	0.0%
信託銀行	61,144	23.8%	5	0.0%	39,217	15.2%	7	0.1%
生損保	8,158	3.2%	2	0.0%	17,997	7.0%	2	0.0%
その他金融機関	1,480	0.6%	12	0.1%	2,309	0.9%	17	0.1%
その他の法人	19,759	7.7%	169	1.5%	20,878	8.1%	184	1.6%
証券会社	7,037	2.7%	28	0.2%	7,160	2.8%	27	0.2%
個人・その他	58,729	22.8%	11,200	96.7%	55,609	21.6%	11,371	96.7%
合 計	257,400	100.0%	11,582	100.0%	257,400	100.0%	11,760	100.0%

2009年8月末現在の上位投資主

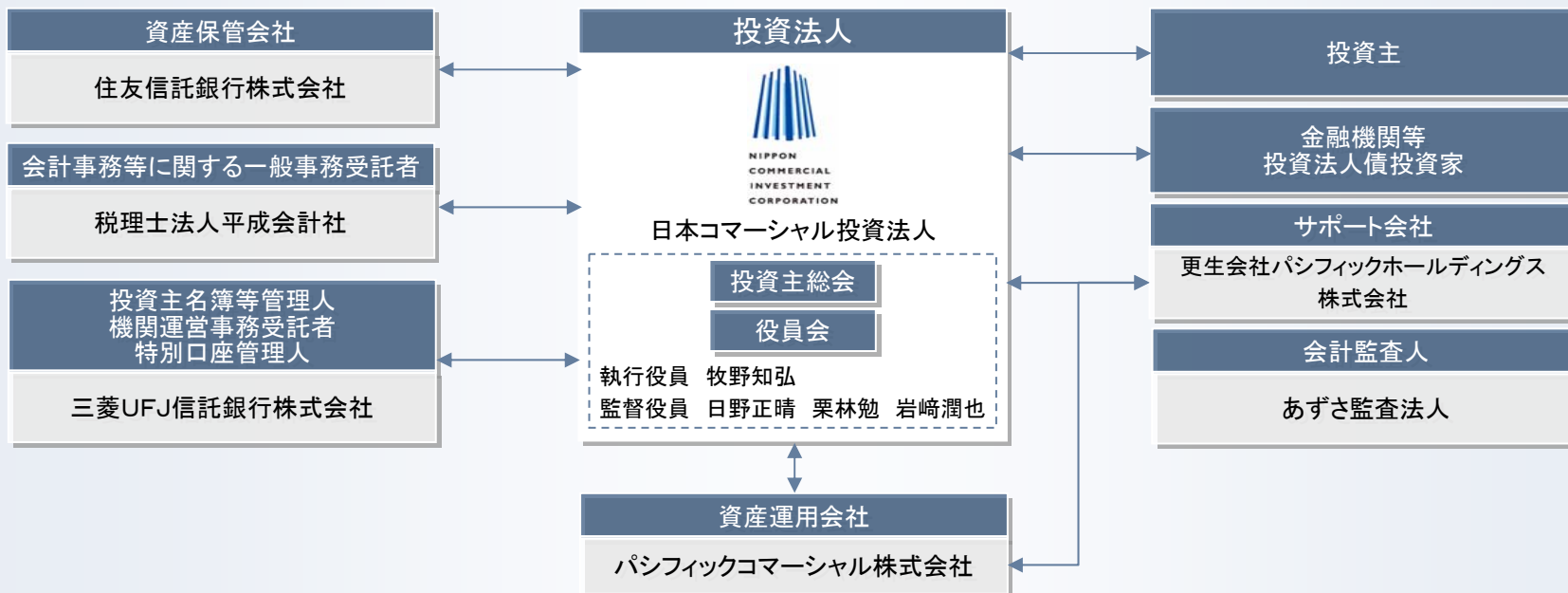
順位	投資主名	投資口数	比率
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	20,303	7.88%
2	ゴールドマンサックスインターナショナル	16,552	6.43%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,525	5.64%
4	更生会社パシフィックホールディングス株式会社	12,400	4.81%
5	ドイツバンクアグーゲロンドンビービーノントリークライアントツ613	11,045	4.29%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,296	4.00%
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,118	3.93%
8	ノーザントラストカンパニー(エイブイエフシー)サブアカウントアメリカンクライアント	9,064	3.52%
9	富士火災海上保険株式会社	8,137	3.16%
10	オーエム01エスエスピークライアントオムニバス	6,174	2.39%
11	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,902	2.29%
12	クレディスイスセキュリティーズヨーロッパリミテッドビービーセクイントノントリークライアント	3,604	1.40%
13	CREDIT SUISSE EUROPE PB SEC INT TREATY CLIENT	3,441	1.33%
14	ザチエスマンハッタンバンクエヌエイロンドンエスエルオムニバスアカウント	3,131	1.21%
15	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ィッシュクライアント	3,100	1.20%
16	ザバンクオブニューヨークジャスディックトリティーアカウント	2,186	0.84%
17	ザバンクオブニューヨークトリティージャスデックアカウント	2,163	0.84%
18	メロンバンクエヌエートリークライアントオムニバス	2,090	0.81%
19	株式会社エフ・イー・アソシエイツ	2,022	0.78%
20	ジェービーモルガンチエースオッペンハイマージャスデックレディングアカウント	2,000	0.77%
合 計		148,253	57.59%

投資口価格の推移



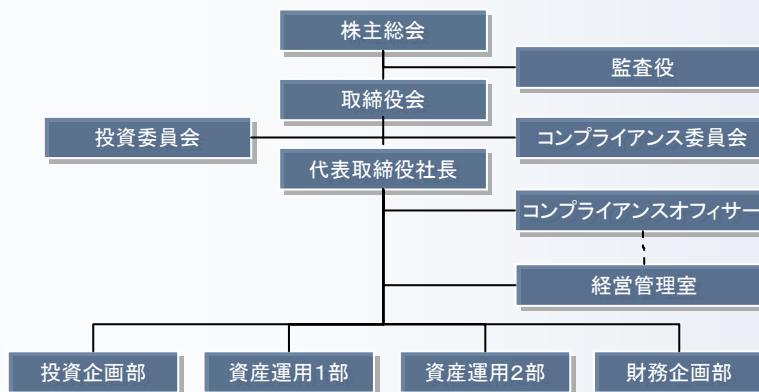
投資法人・資産運用会社の体制(平成21年10月16日現在)

投資法人の概要



資産運用会社の概要

- 商 号 パシフィックコマーシャル株式会社
(英文名: Pacific Commercial Corporation)
- 所 在 地 東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1
- 代 表 者 代表取締役 齋藤徹也
- 設 立 平成17年2月9日
- 株 主 更生会社パシフィックホールディングス株式会社
- 事 業 内 容 投資運用業



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)