

平成 18 年 12 月 25 日

各 位

不動産投信発行者名

日 本 コ マ ー シ ャ ル 投 資 法 人

代 表 者 名

執 行 役 員

牧 野 知 弘

(コード番号:3229)

投資信託委託業者名

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 者 名

代 表 取 締 役 社 長

牧 野 知 弘

問 合 せ 先

パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社

取 締 役 管 理 部 ゼ ネ ラ ル マ ネ ー ジ ャ ー 齋 藤 徹 也

TEL. 03-5251-3810

平成 19 年 2 月 期 (第 2 期) 及 び 平 成 19 年 8 月 期 (第 3 期) の 運 用 状 況 の
予 想 の 修 正 に 関 す る お 知 ら せ

平成 19 年 2 月 期 (第 2 期:平成 18 年 9 月 1 日から平成 19 年 2 月 28 日まで) 及び平成 19 年 8 月 期 (第 3 期:平成 19 年 3 月 1 日から平成 19 年 8 月 31 日まで) における、日本コマーシャル投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の運用状況の見通しに関して、下記の通り、修正しましたのでお知らせします。

記

1. 変更の理由

本投資法人及び資産運用委託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は、株式会社東京証券取引所の不動産投資証券市場への上場以来、投資主価値の最大化を目指した運用に努めてまいりました。

また、本日までに4物件の追加取得に加えて、格付機関より発行体格付けを取得し、既存の借入れのスプレッド(基準金利に対する上乗せ幅)を縮小することができました。

これらの状況を踏まえ、今般、本投資法人の運用状況の見通しについて見直しを図った結果、予想の修正を決定したものです。

2. 変更後の見通し

(1) 平成19年2月期(第2期:平成18年9月1日から平成19年2月28日まで)の
運用状況の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり 分配金
前回発表予想(A)	百万円 5,573	百万円 2,348	百万円 2,348	円 9,079
今回修正予想(B)	百万円 5,673	百万円 2,392	百万円 2,392	円 9,250
増減額(B-A)	百万円 100	百万円 44	百万円 44	円 171
増減率(B-A)/A	% 1.7	% 1.8	% 1.8	% 1.8

(2) 平成19年8月期(第3期:平成19年3月1日から平成19年8月31日まで)の
運用状況の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり 分配金
前回発表予想(A)	百万円 6,621	百万円 2,943	百万円 2,943	円 11,435
今回修正予想(B)	百万円 6,955	百万円 3,013	百万円 3,013	円 11,700
増減額(B-A)	百万円 334	百万円 70	百万円 70	円 265
増減率(B-A)/A	% 5.0	% 2.3	% 2.3	% 2.3

【参考】

平成19年2月期	:	予想期末発行投資口数	257,400口	一口当たり予想当期純利益	9,293円
平成19年8月期	:	予想期末発行投資口数	257,400口	一口当たり予想当期純利益	11,700円

【注記】

- 上記予想数値は別紙「平成19年2月期及び平成19年8月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び一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。
- 一口当たり予想当期純利益は、当期純利益の見込額を、予想期末発行投資口数で除することにより算出しています。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。



**NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

4. 本投資法人における平成19年2月期(第2期)は平成18年9月1日から平成19年2月28日まで、平成19年8月期(第3期)は平成19年3月1日から平成19年8月31日までです。なお、平成20年2月期(第4期)以降の各営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで、及び9月1日から翌年2月末日までとなります。
5. 表示単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

- * 本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページ : <http://www.nci-reit.co.jp>

【別紙】

平成19年2月期及び平成19年8月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の上場時に取得した不動産を信託する信託の受益権及び不動産（34物件）に加えて、平成18年11月14日に取得した1物件、平成18年11月28日に取得した2物件及び平成18年12月22日に取得した1物件の計38物件（以下、総称して「取得済み資産」といいます。）の保有を前提としています。 本投資法人の上場は平成18年9月26日であり、運用状況の予想に当たっては、平成19年2月期（第2期）の実質運用期間は156日として算出しています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成18年12月25日時点における、取得済み資産に関する賃貸借契約をもとに、個別物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、取得済み資産の過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を考慮・反映して算出しています。 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は、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人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）においては費用計上されません。なお、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392百万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います。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が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います（平成19年2月期（第2期）約679百万円、平成19年8月期（第3期）約804百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用として、平成19年2月期（第2期）に約1,144百万円、平成19年8月期（第3期）に約931百万円を見込んでいます。 主たる営業外費用として、平成19年2月期（第2期）の一時的な費用として、本投資証券発行関連費用及び上場・公募関連費用合計約534百万円を見込んでいます。 また、支払利息等は、平成19年2月期（第2期）に約578百万円、平成19年8月期（第3期）に約914百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年12月25日現在、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より、総額約96,700百万円の借入れを行っています。 平成19年8月31日（第3期末）まで借入金の額に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年12月25日現在の発行済投資口数である257,400口を前提としています。 平成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います。



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

項目	前提条件
一口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none">• 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います。• 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期の繰越損失金約9百万円を除いた全額を配当することを前提としています。
一口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。• 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。