

平成 18 年 8 月 21 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号

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)

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 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期の運用状況の予想について

平成 19 年 2 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）及び平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）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（予想数値）は、下記のとおりです。

記

|                         | 営 業 収 益      | 当 期 純 利 益    | 一口当たり<br>分配金 | 一口当たり<br>利益超過分配金 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| 平成 19 年 2 月期<br>(第 2 期) | 百万円<br>5,573 | 百万円<br>2,362 | 円<br>9,134   | 円<br>—           |
| 平成 19 年 8 月期<br>(第 3 期) | 百万円<br>6,621 | 百万円<br>3,004 | 円<br>11,670  | 円<br>—           |

【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 | 9,178 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 | 11,670 円 |

なお、平成 18 年 8 月期（平成 18 年 2 月 22 日～平成 18 年 8 月 31 日）につきましては、資産の運用を開始しておりませんが、以下の通りの業績を見込んでおります。予想期末発行投資口数は 200 口です。

|                         | 営 業 収 益  | 当 期 純 損 失  | 一口当たり<br>分配金 | 一口当たり<br>利益超過分配金 |
|-------------------------|----------|------------|--------------|------------------|
| 平成 18 年 8 月期<br>(第 1 期) | 百万円<br>— | 百万円<br>△11 | 円<br>—       | 円<br>—           |

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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。本記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。上述の証券は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは許されません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられ、その際、目論見書は発行法人より入手することができます。これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本投資法人は米国における証券の公募を予定しておりません。

【注記】

1. 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を1口当たり500千円と仮定しております。
2. 上記予想数値は別紙「平成18年8月期、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。
3. 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おります。なお、第1期は当期純損失を計上するため、一口当たり予想当期純利益（損失）を記載していません。
4. 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。
5. 本投資法人における平成18年8月期（第1期）は平成18年2月22日から平成18年8月31日までです。なお、平成19年2月期（第2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。
6. 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成18年9月25日）の翌日以降、不動産を信託する信託受益権及び不動産（34物件）を遅滞なく取得する予定です。
7. 本投資法人の上場予定日は平成18年9月26日です。
8. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

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

ご注意: この文書は、本投資法人の平成18年8月期、平成19年2月期及び平成19年8月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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。本記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。上述の証券は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは許されません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられ、その際、目論見書は発行法人より入手することができます。これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本投資法人は米国における証券の公募を予定していません。

【別紙】

平成 18 年 8 月期、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"> <li>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する予定です。</li> <li>運用状況の予想に当たっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 9 月 25 日）の翌日以降速やかに、当初取得予定資産の取得を完了し、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。</li> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 営業収益  | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、平成 18 年 3 月 31 日時点で有効な当初取得予定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おります。</li> <li>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おります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 営業費用  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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されるため、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。</li> <li>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。</li> <li>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）。</li> </ul> |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用として、平成 19 年 2 月期（第 2 期）に約 1,166 百万円、平成 19 年 8 月期（第 3 期）に約 717 百万円を見込んでおります。</li> <li>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 568 百万円を見込んでおります。</li> <li>また、支払利息等は、平成 19 年 2 月期（第 2 期）に約 556 百万円、平成 19 年 8 月期（第 3 期）に約 705 百万円を見込んでおります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売却届出目論見書」（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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。本記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。上述の証券は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは許されません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられ、その際、目論見書は発行法人より入手することができます。これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本投資法人は米国における証券の公募を予定しておりません。

| 項 目              | 前 提 条 件                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 借入金              | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年 9 月中に証券取引法第 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 83,700 百万円の借入れを行い、本投資法人が取得を予定している資産である信託受益権をはじめとする特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 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想定で算出しております。</li> <li>平成 19 年 8 月 31 日（第 3 期末）まで借入金の額及び利率に変動が無いことを前提としております。</li> </ul>  |
| 投資口の発行           | <ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済みである 200 口に加え、本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行（245,000 口予定）及び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）によって新規に発行される予定の合計 257,200 口がすべて発行されることを前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>                 |
| 一口当たり<br>分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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 11 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。</li> </ul> |
| 一口当たり<br>利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |
| その他              | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                      |

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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。本記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。上述の証券は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは許されません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられ、その際、目論見書は発行法人より入手することができます。これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本投資法人は米国における証券の公募を予定しておりません。