

平成 22 年 2 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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)

資産運用会社名
パシフィックコマーシャル株式会社
代表者名
代表取締役社長 齋藤 徹也
問合せ先
財務企画部 中村 寛
TEL. 03-3518-0288

平成 22 年 2 月期（第 8 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 22 年 2 月期（第 8 期：平成 21 年 9 月 1 日から平成 22 年 2 月 28 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。）の運用状況の予想に関して、下記の通り修正しましたのでお知らせします。

記

1. 平成 22 年 2 月期（第 8 期）の運用状況の予想数値の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 当期純利益 (円)	1口当たり 分配金 (円)
前回発表予想(A) (平成 21 年 10 月 15 日)	8,011	3,780	1,693	1,693	6,580	6,580
今回修正予想(B)	7,845	2,620	408	408	1,585	1,585
増減額(B-A)	▲166	▲1,160	▲1,285	▲1,285	▲4,995	▲4,995
増減率 (B-A)/A (%)	▲2.0	▲30.6	▲75.9	▲75.9	▲75.9	▲75.9
(参考)前期実績 (平成 21 年 8 月期)	8,453	4,599	2,278	2,272	8,830	8,830

【参考】平成 22 年 2 月期： 期末発行済投資口数 257,400 口

【注記】

- 1口当たり分配金には、利益超過分配金は含まれていません。また、利益超過分配金の分配は行う予定はありません。
- 上記予想数値は現時点のものであり、今後の会計監査人による会計監査等により、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 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。

4. 表示単位未満の数値は、切り捨てて記載しています。

2. 修正の理由

本投資法人では、平成22年2月16日付「資産の譲渡に関するお知らせ」でお知らせした通り、資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を決定しました。本件譲渡による業績への影響とともに、現時点における賃貸事業損益、その他諸費用等の見直しをした結果、平成21年10月15日付「平成21年8月期 決算短信（REIT）」にてお知らせした、平成22年2月期（第8期）の運用状況の予想に差異が生じる見込みとなったため、現時点において運用状況の予想について修正を行うものです。

なお、運用状況の予想の変動要因は、以下の通りであり、このうち、主たる変動要因は、本件譲渡に伴う売却損（約12億円）の発生によるものです。

（1）営業収益の変動要因

リーシングの遅延等による賃料収入の減少

（2）営業利益の変動要因

①営業費用の増加

本件譲渡に伴う売却損（約12億円）の発生

②営業費用の減少

(i) 賃貸事業費用における、修繕費及び水道光熱費等の諸経費の支出抑制

(ii) 賃貸事業費用以外の費用における、新スポンサー会社選定に伴う費用計上
が翌期へ繰り越される見込みとなったこと、資産運用会社への運用報酬¹(注)
の適用料率を引き下げたこと及びその他諸費用全般の支出抑制

（3）経常利益の変動要因

営業外費用の増加

平成21年12月末の借入金の借換えにおいて、当初想定に比し、借入期間が短期となったこと及び既存借入金の一部期限前弁済に伴う、デリバティブ解約費用等の発生による融資関連費用等の増加

上記の変動要因により、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金が大幅に減少しました。

(注)運用報酬¹：11月末日、2月末日、5月末日及び8月末日を最終日とする各四半期ごとに資産運用会社に対して支払われる運用報酬であり、本投資法人は、本投資法人による特定資産の累積取得額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）の毎月末残高を平均した金額の0.4%を上限とする料率に乗じた金額に、当該四半期の日数を365で除した割合に乗じた金額（円単位未満切捨て）を支払うものとされています。

3. 予想分配金が大幅に減少することについて

本件譲渡に伴い、平成22年2月期の分配金に大きな影響を与える結果となり、投資主の皆様にご迷惑をおかけすることとなりますことを、誠に申し訳なく、心よりお詫び申し上げます。

ます。

本投資法人及びパシフィックコマーシャル株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、予想分配金が大幅に減少する事態を真摯に受け止めています。

資産運用会社はこれまでも、経営合理化に努め、本投資法人から資産運用会社が収受する運用報酬1の料率を平成20年9月より段階的に引き下げながら、3か月ごとに本投資法人と合意してまいりました。

この第8期においても、平成21年12月から平成22年2月末日の料率水準の引き下げを行いましたが、今回の分配金の減少を受け、資産運用会社は、次の四半期（平成22年3月1日から平成22年5月31日まで）についてもこれまでに引き下げた料率水準を引き続き維持することを本投資法人と合意しました。これに伴い、次の四半期（平成22年3月1日から平成22年5月31日まで）において資産運用会社が収受する運用報酬1の料率は、所定の上限料率0.4%に対し、40%弱削減された水準となります。

資産運用会社は、更に経営合理化に努めるとともに、本投資法人の運用に全力を挙げて取り組んでまいりますので、投資主の皆様には何卒ご理解を賜りたくお願い申し上げます。

4. その他

平成22年8月期（第9期：平成22年3月1日から平成22年8月31日まで）の運用状況の予想については、本件譲渡による賃貸事業収入について一定の減少が見込まれますが、現時点ではその他の変動要素が確定していないため、これらの要素の確定後、平成22年2月期（第8期）の決算短信において改めてお知らせします。

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/>