

平成 19 年 7 月 31 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
管理部担当取締役 齋 藤 徹 也
TEL. 03-5251-3810

利害関係人等との取引に関するお知らせ

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、資産の運用を委託するパシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の利害関係人等（資産運用会社の利害関係人等取引規程において定める意味を有します。以下同じです。）との取引を行うことを決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取引の概要

本投資法人は、後記「4. 対象となる特定資産の内容」に掲げる物件について、プロパティマネジメント(以下「PM」といいます。)委託契約により、パシフィックリテールマネジメント株式会社(以下「PRM」といいます。)に PM 業務を委託している形態を改め、PRMをマスターPM(注1)会社とし、新たにイオンディライト株式会社(以下「イオンディライト」といいます。)をサブ PM(注2)会社とするべく、新たなマスターPM 契約の締結を行うこととしました。

かかるマスターPM 契約の締結は利害関係人等との取引に該当します。

(注1) マスターPM会社は、PM業務をサブPM会社に再委託した上で、サブPM会社の監督等を行います。

(注2) サブPM会社はマスターPM会社の監督の下、PM業務の実務を行います。

2. 取引を行う理由

①資産運用会社及びPRMに加えてサブPM会社を営業戦力として追加することで、リーシング力を強化すること、並びに、②現任のビルマネジメント会社であるイオンディライトをサブPM会社に採用することにより、PRMが東京より現地駐在を派遣している人員コスト等の削減を通じて、本投資法人の総合的なPM業務委託に係るコストの軽減を図ること、を目的として実施するものです。

3. 業務委託先の選定理由

(1) マスターPM会社

PRMは、現在、当該物件のPM会社を務めており、PM業務及びテナントのリレーションシップについて最も精通しているため、サブPM会社の監督等を行うマスターPM会社として採用します。

(2) サブPM会社

イオンディライトは、①当該物件のビルマネジメント業務を務めており、テナントとのリレーションシップにおいて、現在のPM会社による駐在対応の補完が可能なこと、及び、②東京証券取引所第一部に上場するイオン株式会社のグループ会社であり、商業施設運営についてのグループノウハウを生かし、大阪を中心に全国規模で業務を展開しており、かかるノウハウを活用することが期待できることから、サブPM会社として採用します。

なお、資産運用会社においては、上記(1)の取引について利害関係人等取引規程に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による審議及び決議、並びに取締役会による審議及び決議を経ています。



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

4. 対象となる特定資産の内容

(1) 物件番号及び物件名称	Retail B-2 ベルファ宇治
(2) 特定資産の種類	不動産
(3) 所在地(住居表示)	京都府宇治市槇島町清水 48 番地 (注 3)
(4) 用途	①店舗、駐車場 ②店舗(注 4)

(注3)本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。

(注4)本物件は、建物2棟からなり、それぞれの建物の用途を記載しています。

5. 取引の内容

(1) 取引の形態	新たなマスターPM 契約の締結。なお、マスターPM 会社はサブPM 会社との間でサブ PM 契約を締結します。
(2) 旧 PM 会社	パシフィックリテールマネジメント株式会社
(3) 新 PM 会社 ①マスターPM 会社 ②サブ PM 会社	①パシフィックリテールマネジメント株式会社 ②イオンディライト株式会社
(4) 委託内容	既存の PM 契約に定める PM 業務と実質的に同等の内容であり、業務内容等に実質的に変更はありません(ただし、マスターPM 会社は業務をサブ PM 会社に再委託します。)
(5) 合意解除・締結予定日	平成 19 年 8 月 1 日
(6) ①マスターPM 報酬 ②サブ PM 報酬	①サブ PM 会社がマスターPM 会社から受領する報酬と同じ(パススルー) (注 5) ②月額固定128.8万円+月額総収入×1.2%(注6)
(7) 契約期間	平成 19 年 8 月 1 日から平成 20 年 7 月 31 日 但し、期間満了日の 6 か月前まで(マスターPM会社及びサブPM会社間においては 1 か月前まで)に、本投資法人又はマスターPM会社が相手方に対して何等の意思表示をしなかった場合、同一条件で更に1年間更新されます

(注5) PM報酬は、本投資法人がマスターPMへPM報酬を支払い、マスターPMは受領した PM 報酬と同額の報酬をサブPMへ支払います。

(注6) 従前の報酬水準は、「月額総収入×5%」です。

6. 利害関係人等の概要

(1) 商号	パシフィックリテールマネジメント株式会社
(2) 本店所在地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
(3) 代表者	代表取締役 廣崎 晴重
(4) 資本の額	50,000 千円(平成 19 年 7 月 31 日現在)
(5) 大株主	パシフィックマネジメント株式会社 (平成 19 年 7 月 31 日現在)
(6) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者の株主であるパシフィックマネジメント株式会社の連結子会社
(7) 主な事業の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 商業施設(百貨店、スーパー等大規模小売店舗及び専門店、飲食店)に関する下記の事業 <ol style="list-style-type: none"> ① デューデリジェンス業務(調査、企業評価、事業評価、収益性分析、マーケティング業務) ② 商業施設の新規開発業務 ③ 既存商業施設のリニューアル業務 ④ 商業施設の企画、設計、管理、調達、事業計画の立案、建築、内装工事の設計、施行、工事の請負、事業運営に関するマネジメント及びコンサルティング業務の受託 ⑤ 商業施設の管理・運営業務 ⑥ 既存及び新規物件テナントに関するリーシング(誘致、斡旋・仲介、管理・運営)業務 2. 不動産投資顧問業務および不動産証券化商品に関する投資顧問業務並びに有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務 3. 投資法人の設立企画人としての業務 4. 投資法人の資産の運用に係る業務および投資信託の委託会社としての業務並びにこれらの資金調達業務 5. 投資信託および投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務 6. 不動産特定共同事業法に基づく投資業務 7. 不動産の賃貸、保守、管理に関する業務 8. 賃貸住宅、リース店舗・事務所等の賃貸借、経営委託及び管理 9. 不動産の取得、保有、売買、売買の代理または媒介、斡旋に関する業務 10. 宅地、工業用地の造成および開発 11. 不動産に関するコンピュータソフトウェアおよびインターネットによる不動産等の情報提供・売買システムの企画、開発、販売、リース、保守、管理、運営 12. 不動産、不動産担保付債権等に関する精密調査、鑑定調査、市場調査、資料収集、投資情報の提供に関する業務 13. 不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務 14. 金銭の貸付、債務の保証、並びにその他金融業務 15. 遊園地・ゴルフ場・ホテル等その他各種レジャー施設・リクリエーション施設・事務所・住宅・マンション・店舗・飲食施設・公園緑地・スポーツ施設・通信施設・交通施設等の総合体となる地域開発、および博覧会・劇場・集会物等の文化教育施設に関する下記の事業 <ol style="list-style-type: none"> ① 各建設プロジェクトに関する調査、企画、設計、管理、調達、事業計画の立案、事業運営に関するマネジメント、コンサルティング業務の受託 ② 建築、内装工事の設計、制作および工事の請負 ③ 管理業務、運営業務 16. 前各号に関するコンサルティング業務 17. 資産運用、管理、経営、財務に関するコンサルティング業務 18. 損害保険代理店業および生命保険の募集に関する業務 19. 前記に付帯関連する一切の業務



**NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

7. 投信法第34条の6第2項に定める書面の交付日

上記5記載の契約を締結後、速やかに交付を行う予定です。

8. 今後の見通し

平成19年8月期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、業績の予想に変更はありません。

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>