

平成 19 年 11 月 26 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)

資産運用会社名
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

平成 20 年 2 月期（第 4 期）及び平成 20 年 8 月期（第 5 期）
の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 20 年 2 月期（第 4 期：平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日）及び平成 20 年 8 月期（第 5 期：平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 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. 修正の理由

本投資法人では、本日付の「資産の取得に関するお知らせ」、「資産の譲渡に関するお知らせ」及び「資金の借入れのお知らせ」のとおり資産の取得、譲渡及び借入れの決定をしました。これに伴い、平成19年10月19日付「平成19年 8 月期決算短信」にてお知らせした、平成20年 2 月期（第 4 期）及び平成20年 8 月期（第 5 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。

2. 平成20年2月期（第4期）及び平成20年8月期（第5期）の運用状況の予想の修正

【平成20年2月期（第4期）】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金
前回発表予想 (A)	8,132 百万円	4,178 百万円	2,831 百万円	2,831 百万円	11,000 円
今回修正予想 (B)	8,870 百万円	4,767 百万円	3,346 百万円	3,346 百万円	13,000 円
増減額 (B-A)	738 百万円	589 百万円	515 百万円	515 百万円	2,000 円
増減率 (B-A) /A	9.0%	14.0%	18.1%	18.1%	18.1%

【平成20年8月期（第5期）】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金
前回発表予想 (A)	8,377 百万円	4,462 百万円	3,013 百万円	3,013 百万円	11,700 円
今回修正予想 (B)	8,608 百万円	4,629 百万円	3,166 百万円	3,166 百万円	12,300 円
増減額 (B-A)	231 百万円	167 百万円	153 百万円	153 百万円	600 円
増減率 (B-A) /A	2.7%	3.7%	5.0%	5.0%	5.1%

【参考】 予想期末発行済投資口数 257,400 口

【注記】

1. 前回発表予想は、いずれも平成19年10月19日付「平成19年8月期決算短信」にてお知らせした、平成20年2月期及び平成20年8月期の運用状況の予想を指します。
2. 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予定していません。
3. 上記予想数値は現時点のものであり、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
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. 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 20 年 2 月期及び平成 20 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 2 月期：平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日（182 日） 平成 20 年 8 月期：平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 8 月期（第 3 期）末時点における保有資産（40 物件）に、平成 19 年 10 月 30 日付にて取得した不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）（2 物件のうち 1 物件は本投資法人による不動産信託受益権の取得後、直ちに信託を終了し、本投資法人が受託者より信託不動産の現物交付を受けております。）、平成 19 年 11 月 28 日付にて取得する不動産信託受益権（1 物件）、平成 19 年 11 月 29 日付にて取得する不動産及び不動産信託受益権（各 1 物件）、平成 19 年 11 月 30 日付にて取得する不動産信託受益権（1 物件）、並びに平成 19 年 11 月 27 日付にて譲渡する不動産信託受益権（3 物件）を勘案した、計 43 物件の運用資産を前提にしています。 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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 11 月 26 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 20 年 8 月 31 日（第 5 期末）までは投資口数の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第 4 期に不動産等売却益 696 百万円を見込んでいます。 賃貸事業収益については、上記運用資産を前提として、既取得済み資産については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、取得予定資産については、直近日現在で有効な賃貸借契約及び現所有者からの情報（リーシング状況等）をもとに、変動要素を勘案して算出しております。 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にしています。
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、既取得済み資産の過去の実績値を基準として、また、取得予定資産については、現所有者等より提供を受けた資料等に基づき、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するため、平成 20 年 2 月期（第 4 期）の既取得済み資産及び取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は平成 20 年 2 月期には費用計上されません。なお、当該資産について、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 13 百万円の見込みです。 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は、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、取得に伴う付随費用等を含めて定額法により算出しています（平成 20 年 2 月期（第 4 期）約 969 百万円、平成 20 年 8 月期（第 5 期）約 1,004 百万円）。



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none">・ 営業外費用として、平成20年2月期（第4期）に約1,447百万円、平成20年8月期（第5期）に約1,489百万円を見込んでいます。・ また、支払利息等は、平成20年2月期（第4期）に約1,411百万円、平成20年8月期（第5期）に約1,456百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none">・ 平成19年11月26日現在、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令第39条の32の3第2項に定める金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限ります。）より、総額約123,500百万円の借入れを行っています。（平成19年11月26日付「資金の借入れに関するお知らせ」でお知らせした追加借入れを含みます。）・ 平成20年8月31日（第5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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none">・ 分配金（1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（1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（1口当たり分配金）については全額を配当することを前提としています。
1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（1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、上場規制、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。