

平成 21 年 3 月 10 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株式会社

代表者名

代表取締役社長

齋藤 徹也

問合せ先

管理部ゼネラルマネージャー 榎本 龍馬

TEL. 03-5251-3810

資産運用会社の親会社による会社更生手続開始の申し立て

並びに

本投資法人及び資産運用会社の今後の見通しに関するお知らせ

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託している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。）の親会社であるパシフィックホールディングス株式会社（以下「スポンサー会社」といいます。）は、本日、東京地方裁判所に会社更生手続開始の申立てを行いました（詳細はスポンサー会社による平成 21 年 3 月 10 日付「会社更生手続開始の申立てに関するお知らせ」をご参照下さい。）。

スポンサー会社の会社更生申立ては、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）に関する上場廃止事由には該当しないことから、本投資口については、引き続き、東京証券取引所不動産投資証券市場の上場が維持されます。なお、本投資法人及び資産運用会社における影響及び今後の見通しについて、以下の通りお知らせします。

記

1. 本投資法人への影響について

本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー会社とは区分して運営がなされており、次の通り、スポンサー会社の会社更生申立てによる影響を、直接受けることはありません。なお、詳細は後記 2. 以降をご参照下さい。

(1) 本投資法人の運営について

本投資法人は、法令に基づき、資産保管会社である住友信託銀行株式会社にその資産の保管に係る業務を委託しており、その資産はスポンサー会社及び資産運用会社の資産とは分別して保管されており、また、本投資法人からスポンサー会社及び資産運用会社に対する貸付けもないことから、本投資法人がスポンサー会社の会社更生手続の影響を受けることはありません。

(2) 本投資法人の資金繰りについて

本投資法人の営業キャッシュ・フローについて問題はなく、平成 21 年 2 月 19 日付「平成 21 年 2 月期（第 6 期）の運用状況の修正に関するお知らせ」でお知らせしましたとおり、営業収益 8,572 百万円、営業利益 3,750 百万円、当期純利益 2,252 百万円の予想に変更はありません。

また、本投資法人は、直近期において、平成 21 年 3 月 27 日に約 161 億円強の返済期日を迎える借入金がありますが、取引金融機関と十分に連携のうえ、安定した資金繰りの確保を図ります。

なお、スポンサー会社による会社更生手続開始の申立て及び同手続の開始が、本投資法人の借入金及び投資法人債における財務制限条項に抵触することなく、また、平成 21 年 3 月 10 日現在において、本投資法人が締結しているその他の契約における財務制限条項に抵触する事実はありません。

(3) 資産運用会社の運用体制について

スポンサー会社の会社更生手続開始の申立てを受けて、資産運用会社では、現時点の出向者 23 名全ての従業者が平成 21 年 3 月 16 日付で資産運用会社へ転籍を行うべく手続を進めており、既に本日、業務の継続及び転籍の意思確認を終えています。転籍手続については、スポンサー会社からも協力を得られることを確認しており、従業者全員が業務を継続することから、資産運用会社の運用体制について、直ちに影響を与えることはありません。

また、資産運用会社の直近の財務状況に関しても、適用法令で定められた継続に必要な財産を有しております、運用体制に支障をきたす事象は生じておらず、今後の資産運用業務を遂行するための問題は生じていません。

なお、資産運用会社は、スポンサー会社又は金融機関からの借入れを行っておらず、スポンサー会社に対する貸付けもありません。

(4) 本投資法人の発行する投資証券について

スポンサー会社の会社更生申立ては、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）に関する上場廃止事由には該当しないことから、本投資口については、引き続き、東京証券取引所不動産投資証券市場の上場が維持されます。

2. 本投資法人との関係について

本日現在、スポンサー会社と本投資法人の間の関係は、大要、次の通りです。

(1) 資本関係

平成 21 年 3 月 10 日現在、次の通りです。

本投資法人の発行済投資口数 257,400 口

スポンサー会社の保有する投資口数 12,400 口

発行済投資口数に対する保有割合 4.8%

その他スポンサー会社のグループ会社は投資口を保有していません。

(2) 人的関係

ありません。

(3) 取引関係

平成 18 年 8 月 9 日付サポートライン契約に基づき、大要、

次の通りのサポートを受けています。

なお、同契約は、スポンサー会社とその子会社であるパシフィックリアルティ株式会社(以下「PRL」といいます。)との間の平成 20 年 4 月 24 日付吸収分割契約に定めるところに従って、一部を PRL が承継しています。

- ① 不動産等の売買の優先交渉
- ② 開発不動産の売買の優先交渉
- ③ 不動産等の情報提供
- ④ 取得予定不動産等のウェアハウジング機能の提供
- ⑤ 人材確保に関する協力
- ⑥ その他の運用サポート業務
 - (イ) 本投資法人保有資産の高稼働率と高 NOI の維持のためのリーシング業務
 - (ロ) 本投資法人保有資産の資産価値維持のための建物管理業務
 - (ハ) 日常賃貸管理についての PM 会社とのリレーション強化に関する業務
 - (ニ) 賃貸市場分析のための恒常的リサーチ業務
 - (ホ) 金融マーケットの最新状況把握とサポートライン会社とのシナジー効果を増大させるための財務情報の共有に関する業務
 - (ヘ) 本投資法人保有資産の買主候補探索に係る業務

(4) その他の関係

上記のほか、影響を及ぼす可能性のある関係はありません。

3. 資産運用会社との関係について

本日現在、スポンサー会社と資産運用会社の間の関係は、大要、次の通りです。

(1) 資本関係

平成 21 年 3 月 10 日現在、次の通りです。

資産運用会社の発行済株式数	10,000 株
スポンサー会社の保有する株式数	10,000 株
発行済株式数に対する保有割合	100%

(2) 人的関係

平成 21 年 3 月 10 日現在、次の通り、兼任又は出向を受入れています。

- ① 資産運用会社の代表取締役 1 名が、スポンサー会社の非常勤取締役を兼任していましたが、今般のスポンサー会社の事態に伴い、スポンサー会社の非常勤取締役の辞任届を提出しました。なお、今後も資産運用会社の業務を主体に従事します。
- ② 資産運用会社の従業者 23 名が、スポンサー会社から出向しています。

(3) 取引関係 平成 18 年 8 月 9 日付サポートライン契約に基づき、大要、上記 2. (3) 記載のサポートを受けています。

(4) その他の関係 上記のほか、スポンサー会社の子会社である、スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社(以下「SAMS」といいます。)との間で、平成 18 年 8 月 9 日付システム構築に係るアドバイザリー契約に基づき、大要、次の通りのサポートを受けています。
① システム構築に関する助言・補助
② システム運用に関する助言・補助

4. 本投資法人の今後の見通しについて

スポンサー会社の会社更生手続開始の申立てによる、本投資法人の今後の見通しについては、次の通りです。

(1) サポートライン契約に基づくサポートについて

スポンサー会社及び PRL は、上記 2. (3) 記載のサポートライン契約に基づき、スポンサー会社が直接・間接に保有する投資用不動産に関する情報提供等のサポートを行っており、本投資法人の長期的なポートフォリオ成長を支える重要な役割を担っています。なお、現在、新規の物件取得予定はございません。

昨今の金融・不動産投資市場の環境をも考慮すると、短期的に重大な影響を受けることにはならないと考えています。

(2) 本投資法人の資産の管理及び運用について

本投資法人は、法令に基づき、資産保管会社である住友信託銀行株式会社にその資産の保管に係る業務を委託しており、その資産はスポンサー会社及び資産運用会社の資産とは分別して保管されており、また、本投資法人からスポンサー会社及び資産運用会社に対する貸付けもないことから、本投資法人がスポンサー会社の会社更生手続の影響を受けることはありません。

また、本投資法人は、資産の運用を委託している資産運用会社に対し、スポンサー会社の会社更生手続開始の申立てに伴う資産の運用における対応方針を確認しており、本投資法人の資産の運用を継続して委託していく方針に変更はありません。なお、運用に関する影響の有無等の詳細については、下記 5. をご参照下さい。

(3) 本投資法人をめぐる資金調達環境について

本投資法人は、直近期において、平成 21 年 3 月 27 日に約 161 億円強の返済期日を迎える借入金がありますが、スポンサー会社の会社更生手続開始の申立て及び同手続の開始に伴い、これらの借入金の借換えに関する取引金融機関との折衝に、一定の影響を与える懸念があります。

本投資法人は、平成 20 年 12 月 26 日に担保設定契約を締結して担保権を設定したほか、平成 21 年 2 月 19 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」に記載の通り、物件売却による一部期限前弁済を完了しつゝ、手元流動性の確保を行うなどの対応も進め、取引金融機関の一定の評価を得てきました。

本投資法人は、従来から取引金融機関と良好な関係を構築しています。上記の施策及び資産運用会社を主体とした新スポンサー選定作業の円滑な推進と併せて、取引金融機関と十分に連携のうえ、安定した資金繰りの確保を図ります。

なお、スポンサー会社による会社更生手続開始の申立て及び同手続の開始が、本投資法人の借入金及び投資法人債における財務制限条項に抵触することなく、また、平成 21 年 3 月 10 日現在において、本投資法人が締結しているその他の契約における財務制限条項に抵触する事実はありません。

(4) 本投資法人の投資口について

スポンサー会社は、平成 21 年 3 月 10 日現在、本投資法人の投資口の 12,400 口、発行済投資口数の 4.8% を保有する大口投資主です。スポンサー会社の会社更生手続の進捗によって、スポンサー会社の保有する投資口が売却されることとなった場合には、本投資法人の投資口価格に対して影響を与える懸念があります。

5. 資産運用会社の今後の見通しについて

資産運用会社としては、継続して本投資法人の資産運用業務を行っていく所存です。なお、スポンサー会社の会社更生手続開始の申立てによる、資産運用会社の今後の見通しについては、次の通りです。

(1) 資産運用会社の運用体制について

スポンサー会社は、資産運用会社の発行済株式の全てを保有する親会社であり、資産運用会社の従業者は、常勤取締役 3 名及び非常勤監査役 1 名並びに契約社員 7 名を除いた 23 名全てがスポンサー会社からの出向となっています。かかる資産運用会社の従業者 23 名は、本投資法人の運用のみを行い、他のスポンサー会社の業務を兼務していません。

スポンサー会社の会社更生手続開始の申立てを受けて、資産運用会社では、現時点の出向者 23 名全ての従業者が平成 21 年 3 月 16 日付で資産運用会社へ転籍を行うべく手続を進めており、既に本日、業務の継続及び転籍の意思確認を終えています。転籍手続については、スポンサー会社からも協力を得られることを確認しており、従業者全員が業務を継続することから、資産運用会社の運用体制について、直ちに影響を与えることはありません。

また、資産運用会社においては、資産運用体制の強化のために、スポンサー会社より 3 名を新たに平成 21 年 3 月 16 日付で転籍者として受け入れることとしており、既に本日、転籍の意思確認を終えています。当該 3 名は、コンプライアンス・リスク管理業務及び内部監査業務の強化を目的として受け入れるものです。

その結果、平成 21 年 3 月 16 日時点で、役職員は合計 37 名（非常勤監査役を含みます。）となる予定です。

かかるスポンサー会社からの出向者に関する人件費については、これまでに資産運用会社が出向分担金として負担しており、新たな人員増加に伴う人件費の増加については、スポンサー会社に委託していた管理業務の効率化及び一部内製化に伴う経費削減効果により、実質的な負担増にはならない見込みであり、また、かかる人件費については、資産運用会社の内部費用であり、負担増の有無にかかわらず、本投資法人における負担とはなりません。

なお、資産運用会社の財務基盤は、直近事業年度である平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第5期事業年度において十分な剰余金を確保しており、同事業年度の計算書類及びその附属明細書については、監査法人トーマツより無限定適正意見を受けています。

また、直近の財務状況に関しても、適用法令で定められた継続に必要な財産を有しております、運用体制に支障をきたす事象は生じておらず、今後の資産運用業務を遂行するための問題は生じていません。

なお、資産運用会社は、スポンサー会社又は金融機関からの借入れを行っておらず、スポンサー会社に対する貸付けもありません。

(2) サポートライン契約に基づくサポートについて

スポンサー会社及びPRLは、上記2.(3)記載のサポートライン契約に基づき、人材確保に関する協力及び他の運用サポート業務等、資産運用会社が行う運用体制を支える重要な役割を担っています。

資産運用会社の人材確保については、上記(1)記載の対応を行うことで直ちに影響を受けるものではありませんが、かかるサポートが新スポンサーから受けられなくなる場合に、中長期的に資産運用会社の運用体制に一定の影響が生じる可能性があります。

資産運用会社では、後記6.に記載の通り、資産運用会社の運用体制の基盤安定化に注力し、本投資法人の資産運用に対する影響を回避するよう努めます。

(3) システム構築に係るアドバイザリー契約に基づくサポートについて

スポンサー会社の子会社であるSAMSは、上記3.(4)記載のシステム構築に係るアドバイザリー契約に基づき、システム構築に関する助言・補助及びシステム運用に関する助言・補助等、資産運用会社が行う運用体制を支える重要な役割を担っています。

SAMSは、スポンサー会社による会社更生手続に直接的に含まれているものではなく、直ちに影響を受けるものではありませんが、かかるサポートが受けられなくなる場合に、中長期的に資産運用会社の運用体制に一定の影響が生じる可能性があります。

(4) その他

平成21年3月10日付「資産運用会社における代表取締役の兼職の解消に関するお知らせ」及び「保有資産の運用及び管理に関するお知らせ」についても、ご参照下さい。

6. 新スポンサーの選定について

スポンサー会社のかかる事態を受けて、資産運用会社は平成21年2月27日付で設置した「緊急対応本部」において、資産運用会社の新たな株主として資産運用会社を中心となり、スポンサー会社の保全管理人等の協力を仰ぎながら、本投資法人のサポートが可能な企業（以下「新スポンサー会社」といいます。）の選定をより本格化させます。新スポンサー会社を可能な限り早期に確定させ、資産運用会社の運用体制の基盤安定化並びに本投資法人の資金調達環境の改善を図る方針です。

また、新スポンサー会社の選定においては本投資法人及び主力取引金融機関と十分に連



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

携を取りながら進める予定です。

7. その他

平成 21 年 8 月期（平成 21 年 3 月 1 日から平成 21 年 8 月 31 日まで）における本投資法人の運用状況の予想については、今後の状況を踏まえて判明し次第、お知らせします。なお、新たにお知らせすべき事項が生じた場合には、適時かつ適切な開示を行います。

以上

- * 本資料の配布先：兜俱楽部、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>