

平成 20 年 11 月 18 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  
管理部ファイナンスチーム 中村 寛  
TEL. 03-5251-3810

## 資産運用会社の社内規程(運用ガイドライン)の 変更に関するお知らせ

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す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。)は、平成 20 年 11 月 18 日開催の取締役会において、社内規程である運用ガイドラインの変更について、下記の通り決定しましたのでお知らせします。

### 記

#### 1. 運用ガイドラインの変更の概要

本投資法人では、これまで、商業施設については、物件特性を考慮の上、原則としてパシフィックリテイリング株式会社(以下「PRT」といいます。)にパススルー型のマスタープロパティマネジメント会社(以下「マスターPM」といいます。)としてサブプロパティマネジメント会社の統括などの一部業務を委託していましたが、マスターPMの採用をとりやめ、かかるサブプロパティマネジメント会社の統括などの業務を資産運用会社が自ら行う体制に改めることとしました。

#### 2. 運用ガイドラインの主な変更理由

本投資法人が所有する商業施設の運用形態は、百貨店や都市周辺の大型ショッピングセンターに対する一棟貸し型と多種多様な店舗の集合体を直接管理するマルチテナント型に大きく分類されますが、いずれの運用形態においても、きめ細かい運用能力が求められます。そのため、本投資法人は上場以降、商業施設の運用について、幅広い商業施設を投資対象とし、運用ノウハウを蓄積していたPRTに対し、パススルー型のマスターPMとして一部オペレーション業務を委託することにより、サブプロパティマネジメント会社の監督、指導を行ってまいりました。



**NIPPON  
COMMERCIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**

一方で、平成18年9月の本投資法人の上場から2年以上が経過し、資産運用会社においても緻密な商業施設の管理や運営の実施のための経験が積み上がり、プロパティマネジメント会社の監督や商業施設の運営に関するノウハウの蓄積が進みました。その結果、売上歩合方式の賃料体系を採用している商業施設等のオペレーションのような、専門性が高い現場密着型のオペレーションについても、資産運用会社において円滑に実施することが可能となり、本投資法人においてPRTにマスターPMとして一部オペレーション業務を委託することの必要性が逡減してきました。

そこで、このような資産運用会社の商業施設の運用に関する管理・運営能力の向上を受け、今後は、商業施設についても、オフィスビルと同様マスターPMを置かず、資産運用会社が直接プロパティマネジメント会社を管理、監督する体制に切り替えることで、より効率的な運用体制に変更することを目指し、運用ガイドラインの変更を行いました。

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>