

平成 20 年 2 月 28 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 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 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、平成 19 年 12 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ」（本日付「資産の取得予定日の変更に関するお知らせ」を含みます。）及び本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」の通り、資産の取得及び譲渡の決定をしました。これに伴い、平成 19 年 11 月 26 日付「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」にてお知らせした、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 8 月期（第 5 期）の運用状況の予想の修正

【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)	8,608 百万円	4,629 百万円	3,166 百万円	3,166 百万円	12,300 円
今回修正予想 (B)	9,785 百万円	5,372 百万円	3,861 百万円	3,861 百万円	15,000 円
増減額 (B-A)	1,177 百万円	743 百万円	695 百万円	695 百万円	2,700 円
増減率 (B-A) /A	13.6%	16.0%	21.9%	21.9%	21.9%

【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、平成 19 年 11 月 26 日付「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」にてお知らせした、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。

3. その他

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）における本投資法人の運用状況については、平成 20 年 2 月期（第 4 期）の決算作業を進める上で、状況が判明し次第お知らせします。

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>

【別紙】

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	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	- 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 日付にて取得した不動産信託受益権（1 物件）、平成 19 年 11 月 29 日付にて取得した不動産及び不動産信託受益権（各 1 物件）、平成 19 年 11 月 30 日付にて取得した不動産信託受益権（1 物件）、並びに平成 19 年 11 月 27 日付にて譲渡した不動産信託受益権（3 物件）を勘案した、平成 20 年 2 月 28 日時点における保有資産（43 物件）に、平成 20 年 3 月 3 日付にて取得する不動産（1 物件）及び同日付にて譲渡する不動産信託受益権（2 物件）を勘案した、計 42 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	- 平成 20 年 2 月 28 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	- 不動産等売却益 1,304 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に基づき、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、現時点において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）に基づき、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	- 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 8 月期（第 5 期）の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 8 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 8 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 8 月期（第 5 期）約 882 百万円）。

項 目	前 提 条 件
営業外費用	・ 営業外費用として、約 1,529 百万円を見込んでいます。 ・ また、支払利息等は、約 1,471 百万円を見込んでいます。
借入金	・ 平成 20 年 2 月 28 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です。）より、総額 122,500 百万円の借入れを行っています。これに平成 20 年 3 月 3 日付けで借入れを行う 1,500 百万円（平成 20 年 2 月 28 日付「資金の借入れに関するお知らせ」でお知らせしています。）を加えた総額 124,000 百万円の借入金を前提としています。 ・ 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	・ 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	・ 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	・ 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。