

日本コマ－シャル 投資法人

NIPPON COMMERCIAL
INVESTMENT CORPORATION

(東京証券取引所上場:証券コード3229)

物件売却および業績予想修正に関する補足説明資料



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
COMMERCIAL

2010年2月16日

パシフィックコマ－シャル株式会社

今回売却実施の背景

外部環境の変化

金融市場

- 東証REIT指数は900ポイント前後で一進一退
- 新規借入、起債の事例は見られるものの、資金調達にかかる難度は引き続き高い
- 09年10月以降、複数J-REITにて公募増資再開

不動産売買市場

- 鑑定価格の下落基調は継続している
- 取引事例では価格の底打ち感も見え始めた
- J-REITでは公募増資による物件取得事例が増加

本投資法人の現状と課題

- スポンサー選定作業は、資産運用会社の可及的速やかな譲渡に向けて交渉中(*)
(*)今後、平成22年3月末日までに進捗状況についてお知らせする予定。
→本投資法人の現状と課題は新スポンサーの最終候補先と共有
- LTVが高水準で推移(09年12月末時点LTV 60.1%)
→期末算定価額の下落による一層のLTV上昇懸念
- 今後、借入金のリファイナンス(3月末、約503億円)と投資法人債の償還(4月13日、100億円)を迎える
→有利子負債の圧縮、LTVコントロールが必要
- 投資口価格が低迷
→希薄化の懸念により増資の検討は困難

有利子負債の圧縮を目的とした物件売却を検討

物件売却の概要

売却の概要



	パシフィックマークス 西新宿
取得価格	7,680百万円
売却価格	6,800百万円
売却損	1,242百万円
キャップレート(注)	5.4%
所在地	東京都新宿区
竣工	平成5年5月
譲渡先	ケネディクス不動産投資法人

(注)キャップレートは第6期と第7期の実績NOIの合計額を売却価格で除して求めた数値です。

売却を決定した理由

- 売却価格
キャップレート7%前後の取引事例が見られる中、複数候補先の中で比較的好条件での価格提示があったこと
- 決済リスク
買い手の資金調達の蓋然性が高く、2月末までの譲渡完了の確実性が高いと見込まれたこと
- 負債圧縮
68億円の売却代金により、有利子負債の総額を圧縮し、LTVも1%程度低下させられること

本投資法人の物件売却実績

	第4期			第5期		第6期			第7期
	パール 飯田橋ビル	岩本町163 ビル	TS保土ヶ谷 ビル	パシフィックシティ 浜松町	五反田 メトロビル	パシフィック マークス内神田	丸石新橋ビル	天神吉田ビル	アーバンスクエア 八重洲ビル
取得価格	1,600百万円	1,130百万円	1,100百万円	1,730百万円	1,300百万円	2,060百万円	1,120百万円	1,120百万円	2,200百万円
売却価格	2,560百万円	1,404百万円	786百万円	2,538百万円	2,012百万円	2,250百万円	1,010百万円	690百万円	2,550百万円
売却損益	863百万円	206百万円	▲381百万円	657百万円	643百万円	106百万円	▲155百万円	▲525百万円	220百万円
譲渡先	国内ファンド系			国内事業会社			個人	国内事業会社	

ポートフォリオの入れ替え

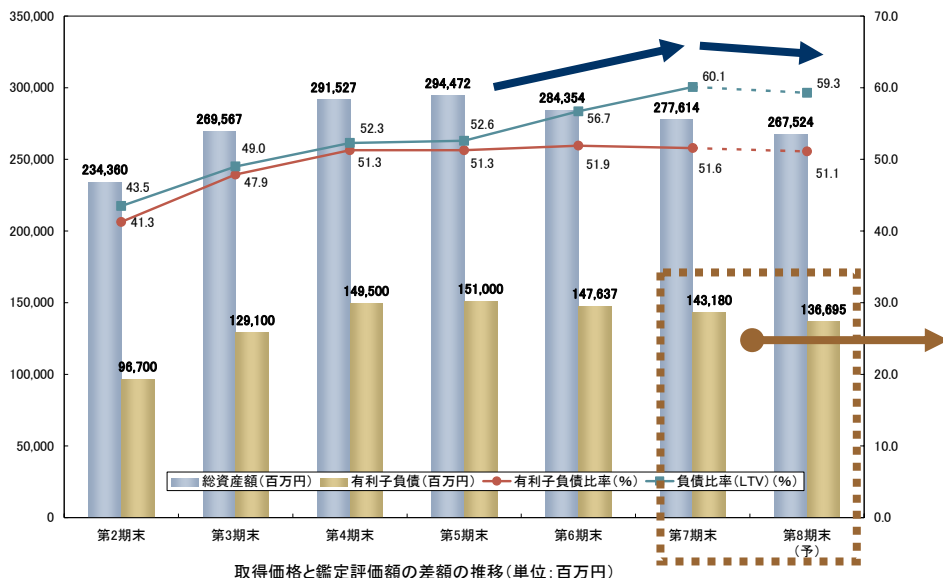
有利子負債の圧縮

借入金の返済による有利子負債の圧縮

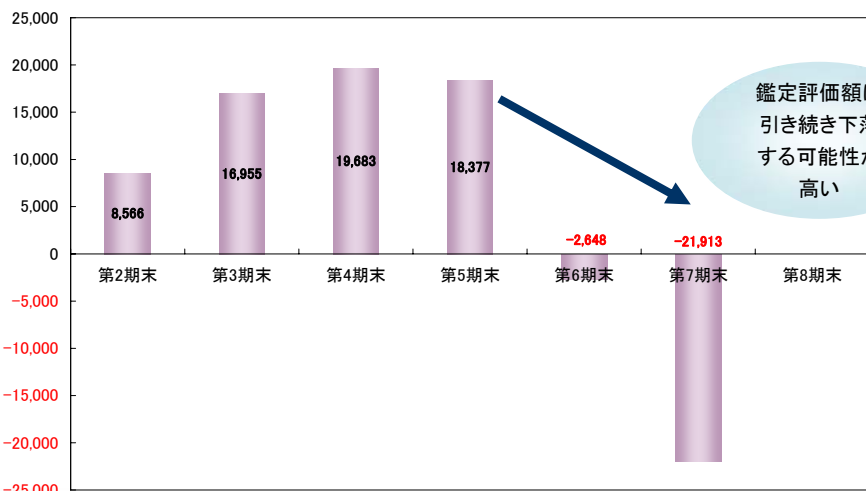
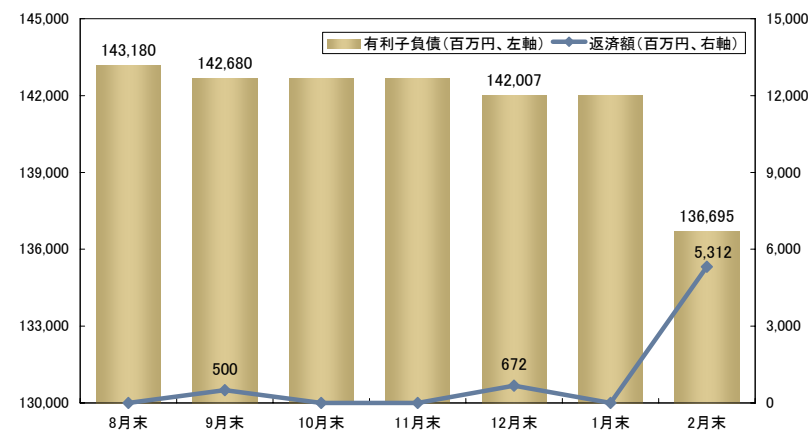
有利子負債比率の推移

*LTV=(総負債-留保金等で確保された敷金・保証金等)÷(総資産±(鑑定評価額と取得価格の差額)-留保金等で確保された敷金・保証金等)×100

*第8期末のLTVは、鑑定評価額(期末算定価額)の算定結果により変動する可能性があります。



取得価格と鑑定評価額の差額の推移(単位:百万円)



鑑定評価額は引き続き下落する可能性が高い

- 今回の売却代金の一部および手元資金により、借入金を53億円返済。
- 売却代金の残額は投資法人債の償還資金に充当予定。

→有利子負債を圧縮のうえ、3月末の借換と4月の投資法人債の円滑な償還(*)を目指す。
(*)償還資金の調達は借入金を予定しています。

第8期業績予想の修正

	第8期 業績予想 (09.10.15発表)	今回 修正予想 (10.2.16発表)	差異
実質運用日数	181日	181日	—
営業収益	8,011百万円	7,845百万円	▲166百万円
営業利益	3,780百万円	2,620百万円	▲1,160百万円
経常利益	1,693百万円	408百万円	▲1,285百万円
当期純利益	1,693百万円	408百万円	▲1,285百万円
1口当たり分配金	6,580円	1,585円	▲4,995円

主な変動要因

■ 営業利益(▲11.6億円)の変動要因

- PM西新宿の譲渡損の発生によるもの
(約▲12.4億円)
- 賃貸事業費用の抑制等(約1.4億円)
 - ・修繕費及び水道光熱費等の諸経費の支出抑制
- 賃貸事業費用以外の費用抑制等(約1.0億円)
 - ・新スポンサー会社選定費用の一部発生時期の見直し
 - ・資産運用会社が収受する資産運用報酬の適用料率(*)引き下げ

(*)運用報酬1。本投資法人と資産運用会社は、第9期前半(2010年3月から5月まで)についても、2009年12月から2月までの報酬料率を継続することで合意しています。

■ 経常利益(▲12.8億円)の変動要因

- 上記、営業利益の減少(▲11.6億円)
- 営業外費用(主に金融費用)の増加(▲1.2億円)

留意事項

本資料及び本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、若しくはこれらに基づく開示書類又は運用報告書ではありません。

本資料の内容には、将来に関する記述が含まれていますが、現時点における仮定及び前提に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、本投資法人及び資産運用会社は、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、本資料は、予告なしに変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを禁止します。

本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得勧誘その他の金融商品取引契約の締結等の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：パシフィックコマーシャル株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第377号 社団法人投資信託協会 加入)