

平成 22 年 4 月 6 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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
財務企画部 中村 寛
TEL. 03-3518-0288

資金の借入れに関するお知らせ
(資金の借入れ及び投資法人債の償還)

本日、日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、下記の通り、資金の借入れ及び投資法人債の償還を行うことを決定しましたので、お知らせします。

記

1. 借入れの理由

後記3. に記載する投資法人債の償還日が到来することに伴う償還資金(8,100百万円)への充当を目的とし、資金の借入れを行います。

なお、償還資金の一部(100百万円)については手元資金を充当します。

2. 借入れの内容

タームローン 37 号（期間：約 2 年 5 か月）

- ① 借入先金融機関 : 信託受託者 住友信託銀行株式会社（不動産市場安定化ファンド口）
- ② 借入金額 : 8,000,000,000 円
- ③ 利率 : 全銀協 3 か月物円 TIBOR+3.96984% (注1)
(平成 22 年 4 月 8 日 (同日を含みます。) から平成 22 年 6 月 15 日 (同日を含みます。) までの期間の適用利率は、借入先金融機関が合理的に決定する利率+3.96984%)

平成 22 年 4 月 8 日（同日を含みます。）から平成 22 年 6 月 15 日（同日を含みます。）までの期間の適用利率は、4.31645%
平成 22 年 6 月 16 日（同日を含みます。）以降の適用利率は未定ですが、決定した時点で改めてお知らせします。

- ④ 契約締結日 : 平成 22 年 4 月 6 日
- ⑤ 借入予定日 : 平成 22 年 4 月 8 日
- ⑥ 利払期日 : 初回を平成 22 年 6 月 15 日とし、以降、毎年 3 月、6 月、9 月及び 12 月の各 15 日（休日の場合は翌営業日）
- ⑦ 最終元本返済期日 : 平成 24 年 9 月 18 日
- ⑧ 元本返済方法 : 平成 22 年 6 月 15 日を初回とし、以降、毎年 3 月、6 月、9 月及び 12 月の各 15 日（休日の場合は翌営業日。以下「元本返済期日」といい、利払期日とあわせて以下「元利金返済期日」といいます。）に 20 百万円を返済し、残額は最終元本返済期日に一括返済
- ⑨ 担保・保証 : 有担保・無保証

(注 1) 当初のスプレッドは 3.96984%（年率）となりますが、平成 23 年 4 月 8 日以降最初に到来する利払日以降は、3 か月毎にその直前の利息計算期間のスプレッドに 0.05%が上乘せされたスプレッドが適用されます。

(注 2) 上記に定められた元本返済期日以外の任意の日に期限前弁済を行う場合は、任意期限前弁済日までの期間にかかる経過利息に加えて、当該任意期限前弁済日からその直後に到来する元利金返済期日までの利息相当額を期限前弁済手数料として別途支払う必要があります。

(注 3) 本件借入れに伴って、借入先金融機関に貸付実行に係るアップフロントフィー（金額については借入契約上の守秘義務により非開示）が発生し、借入予定日に一括して支払います。

3. 投資法人債の償還内容

- ① 名称 : 日本コマーシャル投資法人第 1 回無担保投資法人債
(投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付)
- ② 償還金額 : 8,100 百万円(注)
- ③ 償還期日 : 平成 22 年 4 月 13 日

(注) 当初発行額は 10,000 百万円ですが、平成 22 年 3 月 23 日付でその一部（1,900 百万円）について買入消却を実施しています。詳細については、平成 22 年 3 月 17 日付「投資法人債の一部買入消却に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 不動産市場安定化ファンドについて

(1) 不動産市場安定化ファンドの目的

本件借入れは、DBJ 野村インベストメント株式会社（注 1）がアセットマネージャー（以下「AM」といいます。）を務める不動産市場安定化ファンドより、信託銀行の特定金銭信託を通じて、融資がなされます。

不動産市場安定化ファンドの設立の目的及び趣旨については、世界的な金融市場の混乱及び急速な信用収縮により、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されているにもかかわらず、資金繰りが逼迫している状況にある上場不動産投資信託（以下「Jリート」といいます。）に対して、資金供給を行い、投資法人債の償還リスク等を軽減しファイナンスを安定化させることによって自立的な成長を促すこと、さらに、不動産市場安定化ファンドを官民一体となって組成することにより、Jリートに、優良な不動産の有力な買い手としての機能を回復させるとともに、透明性の高いJリーートの活動を通じて市場における適正な価格による取引を促すことによって、不動産市場の安定化と資産デフレの防止を図ること等があげられています。

(注1) DB J野村インベストメント株式会社の詳細については、以下をご覧ください。

DB J野村インベストメント株式会社ホームページ <http://www.dbjinomura.co.jp/index.html>

(注2) 出典：国土交通省ホームページ 「不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会」議事次第 より

国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/>

(2) 不動産市場安定化ファンドの仕組み

不動産市場安定化ファンドは、出資を一旦、投資事業有限責任組合にて東ねた上で、投資事業有限責任組合がJリートに対する貸付け等に特定した金銭信託勘定を設定し、唯一の委託者兼受益者となる形式をとっています。この投資事業有限責任組合は、AMが無限責任組合員、不動産会社、銀行、信託銀行、証券会社、商社等の幅広い業界の有志が有限責任組合員という構成となっています。なお、当該特定金銭信託勘定を設置し信託受託者となる信託銀行については、住友信託銀行株式会社とすることが決定しています。

また、特定金銭信託に対する指図権は、投資事業有限責任組合が有しますが、当該組合の無限責任組合員であるAMが、貸付先のJリートと貸付条件の交渉等を行い、貸付先・貸付条件等を決定します。さらに、AMは、投資事業有限責任組合が有する指図権に基づき、信託受託者に対して、借入れ及び貸付けの具体的な指図を行い、信託受託者はAMからの指図を受け、投資事業有限責任組合より信託された金銭及び信託内の借入金を原資として、Jリートへの貸付けを実行します。

なお、不動産市場安定化ファンドのスキームは、税法上、利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のひとつである、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家（金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者（同法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業のうち同条第8項に規定する有価証券関連業に該当するもの又は同条第4項に規定する投資運用業を行う者に限ります。）からの借入れの要件を充足するよう制度設計されております。

不動産市場安定化ファンドのスキーム図については、<添付資料>をご参照ください。

(3) 導管性要件の充足について

本件借入れは、上記(2)の通り、税法上の機関投資家からの借入れとなるよう制度設計されているため、本件借入れは導管性要件のひとつである税法上の機関投資家からの借入れの要件を充足します。

5. 本件実行後の借入金等の状況

本件実行後の、有利子負債の状況は以下の通りとなります。

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金(注1) :	50,300	50,300	—
長期借入金 (返済期限1年以内) :	46,458	46,458	—
長期借入金 (返済期限1年超) :	12,863	20,863	8,000
投資法人債 (返済期限1年以内) :	8,100	—	▲8,100
投資法人債 (返済期限1年超) :	17,000	17,000	—
有利子負債合計 :	134,721	134,621	▲100

(注1)借入金のうち、借入期間が1年以内のものを短期借入金として記載しています。

(注2)数値は、単位未満切捨てで記載しています。したがって、記載されている有利子負債金額を加算又は減算しても合計値又は増減値と必ずしも一致しません。

6. 負債比率

平成22年4月末時点の負債比率は、総資産及び総負債の数値が固まり次第、下記の計算式で計算される数値を公表します。

ローン契約上の負債比率の計算は以下の計算式を用いています。

$$\text{負債比率} = (\text{総負債} - \text{留保金等で確保された敷金・保証金等}) \div (\text{総資産} \pm [\text{鑑定評価額と取得価格の差額}] - \text{留保金等で確保された敷金・保証金等}) \times 100$$

7. 本件借入れに関するリファイナンス方針について

不動産市場安定化ファンドは、セーフティネットとしての側面を有している一方、Jリートの経営改善を促し、いわゆるモラルハザードを回避する観点から、貸付条件は、合併を含む規模拡大、LTV比率の低下、信用力の高いスポンサーへの交代等の体質改善を促進するものでなければならないとされており、スプレッドについては、高めのスプレッドと期間経過に伴いスプレッドが上乘せされるとの条件により早期返済を促しています。

本投資法人も、今回の不動産市場安定化ファンドからの借入れを、投資法人債の償還のための臨時的措置と位置付けており、新スポンサー会社が決定し次第、速やかに主要取引先金融機関からの融資によって借換えを行い、調達コストの低減を図りたいと考えています。具体的には、借入日の約29か月後に設定されている不動産市場安定化ファンドからの借入金の最終元本返済期日に対し、今後約11か月以内を元本返済の目標期間とし、残りの約18か月については資金繰りリスク対策において保守的に想定した猶予期間として、リファイナンスに取り組む方針です。

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社は、新スポンサー会社の選定手続を早急に完了させ、可能な限り早期に主要取引金融機関から借換えを行うことで、投資主利益の最大化に努める所存です。

8. 今後の見通し

本件借入れの影響を含めた平成22年8月期（平成22年3月1日から平成22年8月31日まで）の運用状況の予想については、平成22年4月14日に開示予定の平成22年2月期の決算短信において改めてお知らせする予定です。

9. その他

本件借入れの返済等に関わるリスクに関しては、最近の有価証券報告書（平成21年11月24日）における「投資リスク」から重要な変更はありません。

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/>

<添付資料>不動産市場安定化ファンド スキーム図

<添付資料>不動産市場安定化ファンド スキーム図

