

平成 22 年 4 月 22 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

資産運用会社の株式譲渡に関する基本合意書締結に関するお知らせ
(親会社の異動)

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「本資産運用会社」といいます。）は、平成22年4月22日開催の取締役会において、更生会社パシフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」といいます。）が保有する本資産運用会社の全株式を、ユナイテッド・アーバン投資法人（コード番号：8960。以下「UUR」といいます。）が資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「JRA」といいます。）に譲渡する旨の、運用会社株式譲渡に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）を、JRA、更生会社パシフィックホールディングス株式会社管財人（以下「PHI管財人」といいます。）及び本資産運用会社の三者間で締結する旨決議し、本日付で本基本合意書を締結しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 本基本合意書の締結及び親会社の異動について

(1) 概要

上記のとおり、PHI 管財人、JRA 及び本資産運用会社は、PHI の保有する本資産運用会社の発行済株式 10,000 株（持株比率 100%）全てを PHI が JRA に譲り渡し、JRA がこれを譲り受けること（以下「本株式譲渡」といいます。）を内容とする基本合意書を締結しました。

本資産運用会社は今後、本基本合意書に基づき、本株式譲渡の実現に向けて PHI 管財人及び JRA と誠意をもって協議、検討を行う予定です。なお、本資産運用会社及び PHI 管財人は、本基本合意書に基づき、本基本合意書締結日から本株式譲渡の実行日又は平成 22 年 11 月 30 日のいずれか早期に到来する日までの期間について JRA に対して本株式譲渡につき独占的な交渉権を付与しています。

本基本合意書に基づき、今後、株式譲渡契約（以下「本株式譲渡契約」といいます。）が締結され、本株式譲渡契約に基づき本株式譲渡が実行された場合には、本資産運用会社の親会社に異

動が生じることとなります。

(2) 経緯及び理由

本資産運用会社の完全親会社である PHI は、平成 21 年 3 月 10 日に会社更生手続開始の申立てを行い、同年 3 月 31 日付で東京地方裁判所より会社更生手続開始決定を受けました（なお、平成 22 年 3 月 31 日付で東京地方裁判所より更生計画認可の決定を受けています。）。このことは、PHI 固有の問題であり、本投資法人の運営に直接支障をきたす事象ではないものの、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が長期的に安定した財務基盤を維持し、成長戦略を策定するための方策について、外部のアドバイザーによるサポートを受けながら、各種検討を行ってきました。

かかる検討を行うにあたり、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の投資主利益の確保と、本投資法人の主要取引金融機関による継続的な支援体制の確立を最も重視し、本投資法人の財務基盤の安定性の確保及び本投資法人の新たな成長戦略の策定を可能ならしめる点を第一義に考えてきました。

こうした一連の活動の中で、本投資法人及び UUR は、互いに両投資法人の投資主価値を向上させる方策を真摯に検討し、その結果、UUR 及び JRA 並びに本投資法人及び本資産運用会社が本日付にて公表の「投資法人の合併に関する基本合意書締結のお知らせ」にて記載のとおり、本投資法人は、本日、JRA が資産の運用を受託している UUR との間で、投資法人合併に関する基本合意書を締結しました。

本資産運用会社は、両投資法人の合併（以下「本投資法人合併」といいます。）に先立って本株式譲渡を行うことにより、効率的に両投資法人の合併の準備を行うことが可能となり、UUR 及び本投資法人の両投資主の利益の保護に資するものと判断するに至り、本基本合意書を締結しました。

なお、UUR と本投資法人との合併の効力発生までの間、親子関係にある JRA 及び本資産運用会社がそれぞれ UUR 及び本投資法人の資産運用を実施することとなりますが、UUR 及び本投資法人間に生じる利益相反を回避するべく、JRA 及び本資産運用会社間における資産運用情報の交換の制限等、利益相反を生じさせないための施策を実施します。

2. 本株式譲渡に係る譲渡契約の締結及び本株式譲渡の実行に係る主な前提条件

本株式譲渡に係る譲渡契約の締結は、①当該譲渡契約締結日において本投資法人合併に係る合併契約（以下「本投資法人合併契約」といいます。）が締結されることが確実であると合理的に判断されること、②JRA の取締役会において、本株式譲渡に係る譲渡契約締結が承認されること、③本投資法人合併、本株式譲渡、本投資法人合併の効力発生日後の UUR の投資口の上場維持に関して、監督官庁等の規制機関及び株式会社東京証券取引所等の自主規制機関の事実上の了解が得られており、その他これらを著しく阻害する又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと、などを条件としています。

また、本株式譲渡の実行日において、①UUR の借入先金融機関等が本投資法人合併に対して同意し、借入れに係る財務制限条項等につき JRA が合理的に満足する変更がなされること及び本投資法人の借入先金融機関等が本投資法人合併に対して同意し、担保の解除について同意すること等借入れにつき JRA が合理的に満足する変更がなされること本投資法人合併の効力発生日までに完了することが合理的に見込まれること、②本投資法人合併の効力発生日までに返済期日が到来する本投資法人の借入金につき JRA が合理的に満足する内容のリファイナンスが実行される見込みであること、③本投資法人合併契約に定める本投資法人合併の効力発生の前提条件の充足及び本投資法人合併の実行が合理的に見込まれること、などの条件が成就されていない場合等には、本株式の譲渡にかかる譲渡契約を解除することができるものとされています。

3. 当該株主の概要

(1) 名称	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長兼社長 阿部 久三	
(4) 事業内容	金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業	
(5) 資本金	425,000,000円	
(6) 設立年月日	平成13年12月4日	
(7) 純資産	906,001,837円	
(8) 総資産	1,155,783,287円	
(9) 決算期	3月	
(10) 従業員数	31名	
(11) 発行済株式総数	8,500株	
(12) 大株主及び持株比率	丸紅株式会社 4,335株 (51%) クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店 3,740株 (44%) 極東証券株式会社 425株 (5%)	
(13) 投資法人・資産運用会社と当該株主の関係	資本関係	本資産運用会社と当該株主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該株主の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	本資産運用会社と当該株主の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該株主の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本資産運用会社と当該株主の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該株主の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。

4. 異動の日程

平成22年4月22日 本基本合意書の締結
 平成22年5月10日 本株式譲渡契約締結（本投資法人合併に係る合併契約締結日と同日となる予定）
 平成22年6月末 本株式譲渡の実行（予定）

5. 株主構成

（本株式譲渡の実行前）

株主	保有株式数(株)	保有率(%)
更生会社パシフィックホールディングス株式会社	10,000	100.0
合計	10,000	100.0

（注）議決権を有しない株式の発行はありません。

(本株式譲渡の実行後)

株 主	保有株式数(株)	保有率 (%)
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	10,000	100.0
合計	10,000	100.0

(注) 議決権を有しない株式の発行はありません。

6. 今後の見通し

(1) 投資法人との資産運用契約の変更内容

変更がある場合には、決定次第お知らせします。

(2) 資産運用会社の機構の変更内容

変更がある場合には、決定次第お知らせします。

(3) 投資運用の意思決定機構の変更内容

変更がある場合には、決定次第お知らせします。

(4) コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容

変更がある場合には、決定次第お知らせします。

(5) 投資方針の変更内容

変更がある場合には、決定次第お知らせします。

(6) スポンサー等との契約の変更内容

本投資法人及び本資産運用会社が、PHI 及び更生会社株式会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント（旧商号：有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント）との間で締結しているサポートライン契約は、本株式譲渡の実行日付で終了する予定です。

(7) 投資法人の上場の継続の見込み

本投資法人と UUR との合併は、UUR を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行うことにより、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 143 条に基づき解散し、本投資法人の発行する投資口は、株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準に従い、合併の効力発生日の 3 営業日前である平成 22 年 11 月 26 日に上場廃止となる見込みです。

(8) 今後の方針等

本件に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則に従い、必要な届出等の手続きを行います。

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/>