

平成 22 年 9 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
取締役
財務企画部ゼネラルマネージャー 山 村 順
TEL. 03-3518-0288

資金の借入れに関するお知らせ
(資金の借入れ及び既存借入金の返済)

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、本日、下記の通り、資金の借入れを行うこと及び既存借入金を返済する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. に記載する既存借入金の元本返済期日が到来することに伴う返済資金(合計約 302 億円)、及び平成 22 年 4 月 8 日に信託受託者 住友信託銀行株式会社(不動産市場安定化ファンドロ)より調達した借入金を始めとする、元本返済期日が到来する前の借入金の全額期限前弁済のための返済資金(合計約 740 億円)への充当を目的とし、資金の借入れ(借入総額約 1,043 億円)を行います。

2. 借入れの内容

(1) タームローン 40 号 (トランシェ A) (期間 : 約 2 年)

① 借入先金融機関 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行

② 借入金額 : 40,008,000,000 円

③ 利率 : 全銀協 1 か月物円 TIBOR+1.30%

平成 22 年 9 月 27 日（同日を含みます。）から平成 22 年 10 月 19 日（同日を含みます。）までの期間の適用利率は 1.49000%
平成 22 年 10 月 20 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 9 月 22 日
- ⑤ 借入予定日 : 平成 22 年 9 月 27 日
- ⑥ 利払期日 : 初回を平成 22 年 10 月 20 日とし、以降、毎月 20 日（休日の場合は翌営業日）
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 24 年 9 月 20 日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
- ⑨ 担保・保証 : 有担保・無保証

(2) タームローン 40 号（トランシェ B-1）（期間：約 2 年 6 か月）

- ① 借入先金融機関 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行
- ② 借入金額 : 7,972,000,000 円
- ③ 利率 : 適用利率 1.58345%
(借入期間に応じた金利スワップレート+1.05%)
- ④ 契約締結日 : 平成 22 年 9 月 22 日
- ⑤ 借入予定日 : 平成 22 年 9 月 27 日
- ⑥ 利払期日 : 初回を平成 22 年 12 月 20 日とし、以降、毎年 3 月、6 月、9 月、12 月の各 20 日（休日の場合は翌営業日）
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 25 年 3 月 21 日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
- ⑨ 担保・保証 : 有担保・無保証

(3) タームローン 40 号（トランシェ B-2）（期間：約 2 年 6 か月）

- ① 借入先金融機関 : 農林中央金庫
- ② 借入金額 : 2,253,000,000 円
- ③ 利率 : 全銀協 3 か月物円 TIBOR+1.05%
平成 22 年 9 月 27 日（同日を含みます。）から平成 22 年 12 月 19 日（同日を含みます。）までの期間の適用利率は 1.41000%
平成 22 年 12 月 20 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 9 月 22 日
- ⑤ 借入予定日 : 平成 22 年 9 月 27 日
- ⑥ 利払期日 : 初回を平成 22 年 12 月 20 日とし、以降、毎年 3 月、6 月、9 月、12 月の各 20 日（休日の場合は翌営業日）
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 25 年 3 月 21 日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
- ⑨ 担保・保証 : 有担保・無保証

(4) タームローン 40 号 (トランシェ C-1) (期間: 約 3 年)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行
- ② 借入金額 : 13,120,000,000 円
- ③ 利率 : 適用利率 1.68843%
(借入期間に応じた金利スワップレート+1.15%)
- ④ 契約締結日 : 平成 22 年 9 月 22 日
- ⑤ 借入予定日 : 平成 22 年 9 月 27 日
- ⑥ 利払期日 : 初回を平成 22 年 12 月 20 日とし、以降、毎年 3 月、6 月、9 月、12 月の各 20 日 (休日の場合は翌営業日)
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 25 年 9 月 20 日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
- ⑨ 担保・保証 : 有担保・無保証

(5) タームローン 40 号 (トランシェ C-2) (期間: 約 3 年)

- ① 借入先金融機関 : 農林中央金庫
- ② 借入金額 : 2,253,000,000 円
- ③ 利率 : 全銀協 3 か月物円 TIBOR+1.15%
平成 22 年 9 月 27 日 (同日を含みます。) から平成 22 年 12 月 19 日 (同日を含みます。) までの期間の適用利率は 1.51000%
平成 22 年 12 月 20 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 9 月 22 日
- ⑤ 借入予定日 : 平成 22 年 9 月 27 日
- ⑥ 利払期日 : 初回を平成 22 年 12 月 20 日とし、以降、毎年 3 月、6 月、9 月、12 月の各 20 日 (休日の場合は翌営業日)
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 25 年 9 月 20 日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
- ⑨ 担保・保証 : 有担保・無保証

(6) タームローン 40 号 (トランシェ D) (期間: 約 3 年 6 か月)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行
- ② 借入金額 : 14,276,000,000 円
- ③ 利率 : 適用利率 1.80652%
(借入期間に応じた金利スワップレート+1.25%)
- ④ 契約締結日 : 平成 22 年 9 月 22 日
- ⑤ 借入予定日 : 平成 22 年 9 月 27 日
- ⑥ 利払期日 : 初回を平成 22 年 12 月 20 日とし、以降、毎年 3 月、6 月、9 月、12 月の各 20 日 (休日の場合は翌営業日)
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 26 年 3 月 20 日

- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
- ⑨ 担保・保証 : 有担保・無保証

(7) タームローン 40 号 (トランシェ E) (期間: 約 3 年 11 か月)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社三井住友銀行
- ② 借入金額 : 12,260,000,000 円
- ③ 利率 : 借入期間に応じた金利スワップレート+1.35%
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 9 月 22 日
- ⑤ 借入予定日 : 平成 22 年 10 月 29 日
- ⑥ 利払期日 : 初回を平成 22 年 12 月 20 日とし、以降、毎年 3 月、6 月、9 月、12 月の各 20 日 (休日の場合は翌営業日)
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 26 年 9 月 22 日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
- ⑨ 担保・保証 : 有担保・無保証

(8) タームローン 40 号 (トランシェ F) (期間: 約 3 年 10 か月)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社あおぞら銀行
- ② 借入金額 : 4,269,000,000 円
- ③ 利率 : 借入期間に応じた金利スワップレート+1.35%
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 9 月 22 日
- ⑤ 借入予定日 : 平成 22 年 11 月 29 日
- ⑥ 利払期日 : 初回を平成 22 年 12 月 20 日とし、以降、毎年 3 月、6 月、9 月、12 月の各 20 日 (休日の場合は翌営業日)
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 26 年 9 月 22 日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
- ⑨ 担保・保証 : 有担保・無保証

(9) タームローン 40 号 (トランシェ G) (期間: 約 2 年 4 か月)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 7,932,000,000 円
- ③ 利率 : 借入期間に応じた金利スワップレート+1.05%
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 9 月 22 日
- ⑤ 借入予定日 : 平成 22 年 11 月 30 日
- ⑥ 利払期日 : 初回を平成 22 年 12 月 20 日とし、以降、毎年 3 月、6 月、9 月、12 月の各 20 日 (休日の場合は翌営業日)
- ⑦ 元本返済期日 : 平成 25 年 3 月 21 日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済
- ⑨ 担保・保証 : 有担保・無保証

3. 既存借入金の返済内容

〔期限弁済〕

(1) タームローンJ号 (期間：3年)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社
- ② 返済金額 : 11,904,073,396円
- ③ 元本返済期日 : 平成22年9月27日
- ④ 返済日 : 平成22年9月27日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(2) タームローンN号 (期間：2年10か月)

- ① 借入先金融機関 : 中央三井信託銀行株式会社
- ② 返済金額 : 1,831,395,907円
- ③ 元本返済期日 : 平成22年9月27日
- ④ 返済日 : 平成22年9月27日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(3) タームローンT号 (期間：2年)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社三井住友銀行
- ② 返済金額 : 5,952,036,604円
- ③ 元本返済期日 : 平成22年10月29日
- ④ 返済日 : 平成22年10月29日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(4) タームローン38号 (期間：6か月)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社三井住友銀行
- ② 返済金額 : 6,308,467,937円
- ③ 元本返済期日 : 平成22年10月29日
- ④ 返済日 : 平成22年10月29日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(5) タームローンO号 (期間：3年)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社あおぞら銀行
- ② 返済金額 : 3,021,803,244円
- ③ 元本返済期日 : 平成22年11月29日
- ④ 返済日 : 平成22年11月29日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(6) タームローン31号 (期間：1年5か月)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社あおぞら銀行
- ② 返済金額 : 1,248,089,866円
- ③ 元本返済期日 : 平成22年11月29日
- ④ 返済日 : 平成22年11月29日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

〔期限前弁済〕

(1) タームローンR号 (期間：2年)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
- ② 返済金額 : 13,277,620,306円
- ③ 元本返済期日 : 平成22年9月29日
- ④ 返済日 : 平成22年9月27日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(2) タームローンU号 (期間：2年)

- ① 借入先金融機関 : 住友信託銀行株式会社
- ② 返済金額 : 2,747,093,860円
- ③ 元本返済期日 : 平成22年9月29日
- ④ 返済日 : 平成22年9月27日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(3) タームローン39号 (期間：3か月)

- ① 借入先金融機関 : 株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
- ② 返済金額 : 50,128,897,442円
- ③ 元本返済期日 : 平成22年9月29日
- ④ 返済日 : 平成22年9月27日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

(4) 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 返済金額 : 7,932,855,441円
- ③ 元本返済期日 : 平成24年9月18日
- ④ 返済日 : 平成22年11月30日
- ⑤ 元本返済方法 : 元本返済期日において一括返済

4. 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。

〔平成22年9月27日実行後〕

(単位：百万円)

	本件実行前	平成22年9月27日 実行後	増減
短期借入金(注1) :	56,437	6,308	▲50,128

長期借入金 (返済期限1年以内)	:	39,982	14,800	▲25,181
長期借入金 (返済期限1年超)	:	20,752	96,056	75,303
投資法人債 (返済期限1年超)	:	17,000	17,000	—
有利子負債合計	:	134,172	134,165	▲7

[平成22年10月29日実行後]

(単位：百万円)

	平成22年9月27日 実行後	平成22年10月29日 実行後	増減	
短期借入金(注1)	:	6,308	—	▲6,308
長期借入金 (返済期限1年以内)	:	14,800	8,848	▲5,952
長期借入金 (返済期限1年超)	:	96,056	108,316	12,260
投資法人債 (返済期限1年超)	:	17,000	17,000	—
有利子負債合計	:	134,165	134,164	▲0

[平成22年11月29日実行後]

(単位：百万円)

	平成22年10月29日 実行後	平成22年11月29日 実行後	増減	
短期借入金(注1)	:	—	—	—
長期借入金 (返済期限1年以内)	:	8,848	4,578	▲4,269
長期借入金 (返済期限1年超)	:	108,316	112,585	4,269
投資法人債 (返済期限1年超)	:	17,000	17,000	—
有利子負債合計	:	134,164	134,163	▲0

[平成22年11月30日実行後]

(単位：百万円)

	平成22年11月29日 実行後	平成22年11月30日 実行後	増減	
短期借入金(注1)	:	—	—	—
長期借入金 (返済期限1年以内)	:	4,578	4,578	—
長期借入金 (返済期限1年超)	:	112,585	112,584	▲0
投資法人債 (返済期限1年超)	:	17,000	17,000	—
有利子負債合計	:	134,163	134,162	▲0

(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。

5. 負債比率

各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。なお、平成22年11月末の負債比率については、数値の確定が本投資法人の上場廃止以降になるため、公表を予定していません。

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。

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

6. 本件借入れについて

本投資法人は、平成22年6月25日付「投資主総会決議事項に関するお知らせ」にてお知らせした通り、平成22年12月1日を効力発生日とし、ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「UUR」といいます。）を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）の実現に向けて準備を進めています。

本合併の効力発生にあたっては、本投資法人及びUURとの間で締結した平成22年5月10日付合併契約に定める前提条件の充足が必要であり、今回のリファイナンスは、本前提条件の一部に対応するものです。

本投資法人は、今回のリファイナンスにあたり、本投資法人の主要取引金融機関と協議、検討を重ね、その結果、平成22年9月、10月及び11月に各々返済期日が到来する全ての借入金について、前記2.に記載するリファイナンスを実施することを決定しました。また併せて、平成24年9月に返済期日が到来する不動産市場安定化ファンド（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ロ））からの借入金についても、平成22年4月6日付「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）」にてお知らせしたリファイナンス方針に基づき、主要取引金融機関からの新規借入れにより、平成22年11月30日付で全額期限前弁済することを決定しました。

また、本投資法人は、今回のリファイナンスの実行が本合併の効力発生の前記条件の一部を充足し、本合併の成立に向けた取組みが着実に進捗していると考えています。さらに、本投資法人の借入金について、借入期間の長期化、返済期限の分散化、金利コストの低減が図られ、本投資法人の主要な課題の一つである安定した財務基盤の確立に資するものと認識しています。

7. 担保権の解除について

本投資法人は、平成20年12月22日付「資金の借入に関するお知らせ（担保設定に係る契

約の締結」にてお知らせした通り、担保設定にかかる契約（以下「担保契約」といいます。）を締結しており、本投資法人の所有する資産を借入先金融機関からの借入金の担保に供しています。

しかしながら、本合併の前提条件の一つとして、本投資法人の全ての借入先金融機関が全ての担保権の解除に同意していることが必要とされています。本投資法人は、かかる担保権の解除については、借入先金融機関の基本的な理解を得られているものと考えていますが、不動産市場安定化ファンドに対して平成22年11月30日付で全額期限前弁済を行った後、同年12月1日までの担保権解除の実現に向け、借入先金融機関との協議を鋭意進めていきます。

8. 今後の見通し

平成22年11月期（平成22年9月1日から平成22年11月30日まで）（注）における、本投資法人の運用状況の予想については、平成22年10月15日に開示予定の平成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）の決算短信においてお知らせします。

（注）上記運用状況の予想については、本投資法人とUURとの平成22年5月10日付合併契約に基づく合併の効力発生日である平成22年12月1日（予定）の前日の同年11月30日を末日とし、平成22年9月1日から平成22年11月30日を一営業期間とみなした予想値をお知らせします。

9. その他

本件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22年5月21日提出）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/>