

平成 18 年 9 月 28 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号  
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)

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

取締役管理部ゼネラルマネージャー 齋藤 徹也

TEL. 03-5251-3810

## 資産の取得に関するお知らせ

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、下記のとおり資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の理由

本投資法人の資産運用を開始するにあたり、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成 18 年 8 月）に記載した 34 物件の取得予定資産のうち、本日、以下に記載の 9 物件を取得いたしました。なお、平成 18 年 9 月 26 日、同年 9 月 27 日及び本日の取得により、34 物件全ての取得を完了いたしました。

#### 2. 取得の概要

##### (1) 取得資産：

##### ① 不動産を信託財産とする信託の受益権（不動産信託受益権） 5 物件

| 物件<br>番号    | 名称           | 取得価格<br>(百万円) | 取得先                   |
|-------------|--------------|---------------|-----------------------|
| Office A-1  | 日立ハイテクビルディング | 18,100        | 有限会社西新橋プロパティーズ        |
| Office A-5  | パシフィックシティ西新宿 | 7,680         | 有限会社ファイン・ビュー・コーポレーション |
| Office A-8  | 朝日生命大森ビル     | 3,920         | 有限会社ファイン・ビュー・コーポレーション |
| Office A-14 | パシフィックシティ浜松町 | 1,730         | 有限会社ファイン・ビュー・コーポレーション |
| Retail A-3  | パシフィック天神     | 3,700         | 有限会社アンドロメダ・エンティティ     |

##### ② 不動産 4 物件

| 物件<br>番号    | 名称            | 取得価格<br>(百万円) | 取得先                         |
|-------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| Office A-4  | パシフィックスクエア月島  | 8,080         | 有限会社パシフィック・グロース・リアルティ       |
| Office A-12 | 日住金赤坂ビル       | 2,450         | 有限会社パシフィック・グロース・リアルティ       |
| Office A-13 | アーバンスクエア八重洲ビル | 2,200         | 有限会社パシフィック・グロース・リアルティ       |
| Retail A-4  | アルポーレ天神       | 1,440         | 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 |

(2)取得日 : 平成 18 年 9 月 28 日

(3)取得資金：一般募集による投資口発行による手取金及び平成 18 年 9 月 25 日及び平成 18 年 9 月 26 日付で公表した借入れ（タームローン）による借入金の一部

### 3. 取得資産の内容

①不動産を信託財産とする信託の受益権（不動産信託受益権）

#### Office A-1 日立ハイテクビルディング

|           |       |                              |
|-----------|-------|------------------------------|
| 物件の名称     |       | 日立ハイテクビルディング                 |
| 特定資産の種類   |       | 不動産信託受益権                     |
| 信託受託者     |       | 三菱UFJ信託銀行株式会社                |
| 信託満了日     |       | 平成 28 年 9 月 30 日             |
| 所在地（住居表示） |       | 東京都港区西新橋一丁目 24 番 14 号        |
| 用途        |       | 事務所・駐車場・店舗                   |
| 構造        |       | SRC・RC B2/12F                |
| 面積        | 土地    | 3,464.39 m <sup>2</sup> (注)  |
|           | 建物    | 22,952.71 m <sup>2</sup> (注) |
| 所有形態      | 土地    | 所有権（共有持分 100 分の 50）          |
|           | 建物    | 所有権（共有持分 100 分の 50）          |
| 建築時期      |       | 昭和 61 年 2 月 25 日             |
| PML 値     |       | 10.62%                       |
| 取得価格      |       | 18,100,000 千円                |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額 | 17,200,000 千円                |
|           | 価格時点  | 平成 18 年 4 月 30 日             |
|           | 評価機関  | 株式会社立地評価研究所                  |

(注)信託受託者の持分にかかわらず土地又は建物全体に係る数値を記載しています。

Office A-5 パシフィックシティ西新宿

|           |       |                          |
|-----------|-------|--------------------------|
| 物件の名称     |       | パシフィックシティ西新宿             |
| 特定資産の種類   |       | 不動産信託受益権                 |
| 信託受託者     |       | 株式会社りそな銀行                |
| 信託満了日     |       | 平成 28 年 9 月 30 日         |
| 所在地（住居表示） |       | 東京都新宿区西新宿三丁目 2 番 7 号     |
| 用途        |       | 事務所、店舗、駐車場               |
| 構造        |       | S・RC B4/11F              |
| 面積        | 土地    | 1,118.12 m <sup>2</sup>  |
|           | 建物    | 10,348.02 m <sup>2</sup> |
| 所有形態      | 土地    | 所有権                      |
|           | 建物    | 所有権                      |
| 建築時期      |       | 平成 5 年 5 月 25 日          |
| PML 値     |       | 5.00%                    |
| 取得価格      |       | 7,680,000 千円             |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額 | 7,680,000 千円             |
|           | 価格時点  | 平成 18 年 4 月 30 日         |
|           | 評価機関  | 財団法人日本不動産研究所             |

Office A-8 朝日生命大森ビル

|           |       |                         |
|-----------|-------|-------------------------|
| 物件の名称     |       | 朝日生命大森ビル                |
| 特定資産の種類   |       | 不動産信託受益権                |
| 信託受託者     |       | 株式会社りそな銀行               |
| 信託満了日     |       | 平成 28 年 9 月 30 日        |
| 所在地（住居表示） |       | 東京都大田区大森北一丁目 1 番 10 号   |
| 用途        |       | 事務所、店舗                  |
| 構造        |       | SRC B2/9F               |
| 面積        | 土地    | 1,041.44 m <sup>2</sup> |
|           | 建物    | 6,550.12 m <sup>2</sup> |
| 所有形態      | 土地    | 所有権                     |
|           | 建物    | 所有権                     |
| 建築時期      |       | 昭和 55 年 7 月 31 日        |
| PML 値     |       | 13.10%                  |
| 取得価格      |       | 3,920,000 千円            |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額 | 3,920,000 千円            |
|           | 価格時点  | 平成 18 年 4 月 30 日        |
|           | 評価機関  | 財団法人日本不動産研究所            |

Office A-14 パシフィックシティ浜松町(注1)

|           |                   |                         |
|-----------|-------------------|-------------------------|
| 物件の名称     | パシフィックシティ浜松町(注1)  |                         |
| 特定資産の種類   | 不動産信託受益権          |                         |
| 信託受託者     | 株式会社りそな銀行         |                         |
| 信託満了日     | 平成28年9月30日        |                         |
| 所在地(住居表示) | 東京都港区浜松町一丁目10番11号 |                         |
| 用途        | 事務所・居宅(注2)        |                         |
| 構造        | SRC 10F           |                         |
| 面積        | 土地                | 320.52 m <sup>2</sup>   |
|           | 建物                | 2,249.07 m <sup>2</sup> |
| 所有形態      | 土地                | 所有権                     |
|           | 建物                | 区分所有権                   |
| 建築時期      | 平成4年5月29日         |                         |
| PML値      | 7.83%             |                         |
| 取得価格      | 1,730,000千円       |                         |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額             | 1,730,000千円             |
|           | 価格時点              | 平成18年4月30日              |
|           | 評価機関              | 財団法人日本不動産研究所            |

(注1)登記簿上、建物名称は、「盛電社ビル」となっています。

(注2)本件建物一部(9階の一部及び10階)は、登記簿上の用途は居宅ですが、現況は事務所として使用されています。かかる登記簿上の用途について、本投資法人取得後に変更する予定です。

Retail A-3 パシフィック天神

|           |                     |                             |
|-----------|---------------------|-----------------------------|
| 物件の名称     | パシフィック天神            |                             |
| 特定資産の種類   | 不動産信託受益権            |                             |
| 信託受託者     | 住友信託銀行株式会社          |                             |
| 信託満了日     | 平成28年9月30日          |                             |
| 所在地(住居表示) | 福岡県福岡市中央区天神二丁目4番11号 |                             |
| 用途        | 店舗                  |                             |
| 構造        | SRC・RC B1/7F        |                             |
| 面積        | 土地                  | 1,111.43 m <sup>2</sup>     |
|           | 建物                  | 5,065.54 m <sup>2</sup> (注) |
| 所有形態      | 土地                  | 所有権                         |
|           | 建物                  | 所有権                         |
| 建築時期      | 昭和62年4月9日           |                             |
| PML値      | 0.08%               |                             |
| 取得価格      | 3,700,000千円         |                             |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額               | 4,100,000千円                 |
|           | 価格時点                | 平成18年4月30日                  |
|           | 評価機関                | 株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク          |

(注)本物件は、平成18年5月に、商業施設としての大規模なコンバージョン工事を完了しており、コンバージョン後の平成18年5月30日現在の数値を記載しています。

②不動産 4 物件

Office A-4 パシフィックスクエア月島

|           |       |                          |
|-----------|-------|--------------------------|
| 物件の名称     |       | パシフィックスクエア月島             |
| 特定資産の種類   |       | 不動産                      |
| 所在地（住居表示） |       | 東京都中央区月島一丁目15番7号         |
| 用途        |       | 店舗、事務所、共同住宅              |
| 構造        |       | SRC B2/13F               |
| 面積        | 土地    | 3,302.07 m <sup>2</sup>  |
|           | 建物    | 14,507.92 m <sup>2</sup> |
| 所有形態      | 土地    | 所有権                      |
|           | 建物    | 所有権                      |
| 建築時期      |       | 平成2年3月15日                |
| PML値      |       | 8.10%                    |
| 取得価格      |       | 8,080,000千円              |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額 | 8,360,000千円              |
|           | 価格時点  | 平成18年4月30日               |
|           | 評価機関  | 株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク       |

Office A-12 日住金赤坂ビル

|           |       |                           |
|-----------|-------|---------------------------|
| 物件の名称     |       | 日住金赤坂ビル                   |
| 特定資産の種類   |       | 不動産                       |
| 所在地（住居表示） |       | 東京都港区赤坂三丁目20番6号           |
| 用途        |       | 事務所、店舗                    |
| 構造        |       | SRC B1/7F                 |
| 面積        | 土地    | 390.86 m <sup>2</sup> (注) |
|           | 建物    | 1,895.87 m <sup>2</sup>   |
| 所有形態      | 土地    | 所有権                       |
|           | 建物    | 所有権                       |
| 建築時期      |       | 平成6年3月15日                 |
| PML値      |       | 14.74%                    |
| 取得価格      |       | 2,450,000千円               |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額 | 2,670,000千円               |
|           | 価格時点  | 平成18年4月30日                |
|           | 評価機関  | 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク         |

(注)本件土地の南側の一部（約13.9 m<sup>2</sup>）は、建築基準法第42条第2項に定める道路として使用されています。

Office A-13 アーバンスクエア八重洲ビル

|           |       |                                 |
|-----------|-------|---------------------------------|
| 物件の名称     |       | アーバンスクエア八重洲ビル                   |
| 特定資産の種類   |       | 不動産(注1)                         |
| 所在地(住居表示) |       | 東京都中央区八重洲二丁目4番13号               |
| 用途        |       | 事務所・店舗                          |
| 構造        |       | S・RC・SRC B3/10F                 |
| 面積        | 土地    | 479.28 m <sup>2</sup> (注2) (注3) |
|           | 建物    | 3,353.87 m <sup>2</sup> (注4)    |
| 所有形態      | 土地    | 所有権・賃借権・使用借権(注2)                |
|           | 建物    | 区分所有権                           |
| 建築時期      |       | 平成5年11月12日                      |
| PML値      |       | 4.67%                           |
| 取得価格      |       | 2,200,000千円                     |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額 | 2,220,000千円                     |
|           | 価格時点  | 平成18年4月30日                      |
|           | 評価機関  | 株式会社谷澤総合鑑定所                     |

(注1)本物件は信託設定されていましたが、本投資法人による信託受益権の取得後、直ちに信託を終了し、本投資法人は信託不動産の現物交付を受けています。

(注2)本件建物の敷地は、①本投資法人の所有部分、②本投資法人が第三者から賃借している部分、③本件建物の他の区分所有者の所有部分で本投資法人が無償使用する部分及び④本件建物の他の区分所有者が第三者から賃借している部分で本投資法人が無償使用する部分からなります。「面積」欄には、上記①及び上記②のそれぞれの面積の合計を記載しており、上記③及び上記④の面積はいずれも上記面積に含まれていません。

(注3)本件土地の南東側の一部(約42.32 m<sup>2</sup>)は、建築基準法第42条第2項に定める道路として使用されています。

(注4)一棟全体の延床面積を記載していますが、本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は1,946.10 m<sup>2</sup>です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は2,281.19 m<sup>2</sup>です。

Retail A-4 アルボーレ天神

|           |       |                       |
|-----------|-------|-----------------------|
| 物件の名称     |       | アルボーレ天神               |
| 特定資産の種類   |       | 不動産                   |
| 所在地(住居表示) |       | 福岡県福岡市中央区天神二丁目6番24号   |
| 用途        |       | 店舗・倉庫                 |
| 構造        |       | S 10F                 |
| 面積        | 土地    | 165.75 m <sup>2</sup> |
|           | 建物    | 943.45 m <sup>2</sup> |
| 所有形態      | 土地    | 所有権                   |
|           | 建物    | 所有権                   |
| 建築時期      |       | 平成18年3月24日            |
| PML値      |       | 0.06%                 |
| 取得価格      |       | 1,440,000千円           |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額 | 1,500,000千円           |
|           | 価格時点  | 平成18年4月30日            |
|           | 評価機関  | 株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク    |

#### 4. 取得先の概要

|           |  |
|-----------|--|
| 商号        | 有限会社西新橋プロパティーズ   |
| 主な事業内容    | 1. 不動産の売買、賃貸借、所有、保守管理及び鑑定<br>2. 信託受益権の所有及び売買<br>3. 前各号に付帯関連する一切の業務 |
| 本投資法人との関係 | 特になし   |

|           |  |
|-----------|--|
| 商号        | 有限会社ファイン・ビュー・コーポレーション  |
| 主な事業内容    | 1. 不動産の購入または取得、売却、賃貸<br>2. 信託受益権の購入または取得、売却<br>3. その他前各号に付帯関連する業務                        |
| 本投資法人との関係 | 資産運用会社であるパシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の株主であるパシフィックマネジメント株式会社が不動産投資顧問業務を受託 |

|           |   |
|-----------|---|
| 商号        | 有限会社アンドロメダ・エンティティ   |
| 主な事業内容    | 1. 不動産の購入、賃貸、管理、所有及び売却<br>2. 不動産信託受益権の購入、保有及び売却<br>3. 前各号に付帯関連する一切の業務 |
| 本投資法人との関係 | 資産運用会社の株主であるパシフィックマネジメント株式会社の連結子会社であるパシフィックリテールマネジメント株式会社が投資顧問業を受託    |

|           |  |
|-----------|--|
| 商号        | 有限会社パシフィック・グロース・リアルティ  |
| 主な事業内容    | 1. 不動産の保有、売買及び仲介業務<br>2. 不動産の賃貸、保守、管理に関する業務<br>3. 不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務<br>4. 賃貸住宅、リース店舗・事務所等の賃貸借、経営委託及び管理業務<br>5. 前各号に付帯関連する一切の業務 |
| 本投資法人との関係 | 資産運用会社の株主であるパシフィックマネジメント株式会社がその総議決権の100%を保有する連結子会社   |

|           |  |
|-----------|--|
| 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  |
| 主な事業内容    | 1. 不動産の保有、売買及び仲介業務<br>2. 不動産の賃貸、保守、管理に関する業務<br>3. 不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務<br>4. 賃貸住宅、リース店舗・事務所等の賃貸借、経営委託及び管理業務<br>5. 前各号に付帯関連する一切の業務 |
| 本投資法人との関係 | 資産運用会社の株主であるパシフィックマネジメント株式会社がその総議決権の100%を保有する連結子会社   |

## 5. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記取得先のうち Office A-4、Office A-5、Office A-8、Office A-12、Office A-13、Office A-14、Retail A-3 及び Retail A-4 については、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として資産運用会社が定めた、資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係者に該当します。これら利害関係者との契約の締結にあたり、資産運用会社においては、当該規程に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による承認、投資委員会による審議及び決定、取締役会による審議及び決議並びに本投資法人の役員会への報告を経ています。

また、Retail A-3、Retail A-4 については利害関係者に該当するパシフィックリテールマネジメント株式会社にプロパティ・マネジメントを委託しており、資産運用会社においては、当該規程に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による審議及び決議、取締役会による審議及び決議を経ています。

## 6. 取得の日程

上記 2. (2) をご参照下さい。

## 7. 今後の見通し

平成 19 年 2 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）及び平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、平成 18 年 9 月 26 日公表の「平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期の運用状況の予想について」をご覧ください。

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>