

平成 18 年 12 月 18 日

各 位

不動産投信発行者名

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)

投資信託委託業者名

パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社
代 表 者 名
代表取締役社長

牧 野 知 弘

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、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-24 目白東洋ビル (以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	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)
(3) 取得価額	2,008,000,000 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。)
(4) 売買契約締結日	平成 18 年 12 月 22 日
(5) 取得予定日	平成 18 年 12 月 22 日
(6) 取得先	有限会社スカイ・ライン
(7) 取得資金	自己資金及び借入れによります。

なお、資金の借入れに関する詳細につきましては、本日、別途お知らせしています「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、以下の理由により取得するものです。

(1) 理由	本物件は、東京圏(新宿・池袋ゾーン)におけるオフィスビルの規模基準(延床面積 500 坪以上)を満たしていないものの、下記の特色を考慮した結果、ポートフォリオの成長性と安定性を高めることが可能であると判断して、取得を決定致しました。
(2) 物件の特色	①立地特性及び収益性 本物件は、JR山手線「目白」駅の北西方徒歩約 1 分、中小規模の店舗・事務所等が集積する「目白通り」に面する商業地域内に立地している、最寄駅への接近性と建物の視認性が高い物件です。背後地には優良住宅地である下落合・目白地区を擁しており、金融機関を含め事業法人等のオフィス拡張意欲が強い一方、良質な賃貸オフィスビルが少ないことから、当該地域の賃料水準は堅調に推移し、稼働率は安定して推移しております。上記から、本物件は立地の優位性と視認性、現在及び将来にわたる収益力の高さが認められ、希少価値は高いと考えます。 ②建物の特徴 本物件は、1 階から 3 階まで及び 4 階の一部を銀行が、4 階の一部及び 5 階から 8 階までを事業法人が、それぞれ使用しており、本日現在における稼働率は 100%です。1 階エントランスホールの床・壁には御影石が、外壁は磁器質タイルと一部吹付タイルがそれぞれ使用されており、また、基準階貸室は天井高 2.5 m以上を有し、個別空調方式が採用されています。

3. 取得予定資産の内容

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-24 目白東洋ビル	
(2) 特定資産の種類	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)	
(3) 取得価額	2,008,000,000 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。)	
(4) 信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
(5) 信託満了日(注 1)	平成 27 年 3 月 10 日	
(6) 所在地(住居表示)	東京都豊島区目白三丁目 14 番 3 号	
(7) 用途(注 2)	銀行・事務所	
(8) 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
(9) 面積	地積	311.07 m ²
	延床面積	1,413.80 m ²
(10) 所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
(11) 建築時期	平成元年 3 月 20 日	
(12) PML	PML 値	9.96%
	委託調査機関	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント

(13) テナントの状況	テナント総数(注3)	1(3)
	取得時稼働率	100.0%
(14) 担保の設定		担保提供はしません。

(注1) 本投資法人の取得後速やかに、平成 28 年 12 月 31 日へ変更される予定です。

(注2) 上記用途は登記簿記載の用途を記載しています。

(注3) マスターリース契約が締結されている場合「1」、マスターリース契約が締結されていない場合「ー」とし、物件毎のエンド・テナントの数を括弧内に記載しています。また、1 テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1 テナントとして記載しています。

4. 不動産鑑定評価書の概要

(1) 不動産鑑定評価機関	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	
(2) 価格時点	平成 18 年 12 月 1 日	
(3) 鑑定評価額	2,200,000,000 円	
(4) 直接還元法による収益価格		2,241,000,000 円
	賃貸純収益(NOI)	119,714 千円
	正味純収益(NCF)	116,543 千円
	還元利回り	5.2%
(5) DCF 法による収益価格		2,162,000,000 円
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.4%
(6) 積算価格		787,000,000 円
	土地比率	76.7%
	建物比率	23.3%
(7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし。	

5. 売主の概要

(1) 商号	有限会社スカイ・ライン
(2) 本店所在地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
(3) 代表者	中津 正憲
(4) 資本の額	3,000 千円(平成 18 年 12 月 18 日現在)
(5) 大株主	有限責任中間法人ルビー・リアルティ (平成 18 年 12 月 18 日現在)
(6) 主な事業の内容	1. 不動産の購入、賃貸、管理、所有及び売却 2. 不動産信託受益権の購入、保有及び売却 3. 前各号に附帯関連する一切の業務
(7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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り、資産運用会社の利害関係人等(資産運用会社の利害関係人等取引規程において定める意味を有します。以下同じです。)に該当します。なお、パシフィックマネジメント株式会社の資産運用会社に対する出資比率は 100%です。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	OfficeA-24 目白東洋ビル (東京都豊島区)	
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社スカイ・ライン	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の株主の連結子会社	—
取得経緯・理由等	本投資法人へのブリッジ目的で取得	—
取得価格 (その他費用含む)	2,007 百万円	—
取得時期	平成 18 年 9 月	—

7. 媒介の概要

(1) 商号	パシフィックマネジメント株式会社
(2) 本店所在地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
(3) 代表者	代表取締役 高塚 優
(4) 媒介手数料額	60,240,000 円(但し、消費税及び地方消費税等を除きます。)
(5) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係	パシフィックマネジメント株式会社は、本投資法人の資産運用会社の株主であり、資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、パシフィックマネジメント株式会社の資産運用会社に対する出資比率は 100%です。

8. 取得資産の設計等に関する事項

物件番号及び物件名称	Office A-24 目白東洋ビル
(1) 建築主(注 1)	三和建物株式会社
(2) 施工者	三和建物株式会社
(3) 建物設計者	三和建物株式会社
(4) 構造設計者(注 2)	不明
(5) 建築確認機関	建築主事(豊島区)
(6) 建築確認検査機関	建築主事(豊島区)
(7) 特記事項(注 2)	本投資法人は、独立の第三者機関である株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより、建物の構造計算書の入力データ・計算条件・計算結果に対し確認を行い、構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられないとの書面(構造計算書等確認報告書)での報告を受領し、この点について確認を得ています。

- (注1) 建築確認申請時における建築主を記載しており、平成元年3月3日付けで東京都豊島区役所に対し建築主等変更届けを提出した上で、平成元年3月7日付けで東洋不動産株式会社に名義変更しています。
- (注2) 当初建築時の構造計算書が不明であるため、構造図を元に復元された構造計算書により検証を行っています。

9. 利害関係人等取引に関する事項

資産運用会社においては、本物件の取得について利害関係人等取引規程に従い、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、投資委員会による審議及び決議、並びに取締役会による審議及び決議を経ています。

また、投信法第34条の6第2項に定める書面についても、投信法に定める価格調査を実施後、速やかに交付する予定です。

10. 今後の見通し

平成19年2月期(平成18年9月1日から平成19年2月28日まで)及び平成19年8月期(平成19年3月1日から平成19年8月31日まで)における本投資法人の運用状況に与える影響については、今後の状況を踏まえて判明次第、お知らせします。

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>

<添付資料1> 本物件の地図

<添付資料2> 本物件の外観写真

<添付資料3> 本物件取得後のポートフォリオ一覧

<添付資料 1> 本物件の地図



<添付資料 2> 本物件の外観写真



<添付資料 3> 本物件取得後のポートフォリオ一覧

エリア (注1)	投資対象 地域／類型 (注1)	物件番号	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
中心市街地	東京圏	Office A-1	日立ハイテクビルディング	東京都港区	18,100	8.97%
中心市街地	東京圏	Office A-2	後楽園新宿ビル	東京都新宿区	15,100	7.48%
中心市街地	東京圏	Office A-3	第一築地ビル	東京都中央区	11,100	5.50%
中心市街地	東京圏	Office A-4	パシフィックスクエア月島	東京都中央区	8,080	4.00%
中心市街地	東京圏	Office A-5	パシフィックシティ西新宿	東京都新宿区	7,680	3.81%
中心市街地	東京圏	Office A-6	ヨコハマツインビル	神奈川県横浜市	7,110	3.52%
中心市街地	東京圏	Office A-7	ビジネスコート新浦安	千葉県浦安市	4,700	2.33%
中心市街地	東京圏	Office A-8	朝日生命大森ビル	東京都大田区	3,920	1.94%
中心市街地	東京圏	Office A-9	秀和赤坂 6 丁目ビル	東京都港区	3,385	1.68%
中心市街地	東京圏	Office A-10	神南フラッグタワー	東京都渋谷区	3,050	1.51%
中心市街地	東京圏	Office A-11	日新日本橋ビル	東京都中央区	2,550	1.26%
中心市街地	東京圏	Office A-12	日住金赤坂ビル	東京都港区	2,450	1.21%
中心市街地	東京圏	Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	東京都中央区	2,200	1.09%
中心市街地	東京圏	Office A-14	パシフィックシティ浜松町	東京都港区	1,730	0.86%
中心市街地	東京圏	Office A-15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,710	0.85%
中心市街地	東京圏	Office A-16	新横浜ベネックス S-1	神奈川県横浜市	1,700	0.84%
中心市街地	東京圏	Office A-17	パール飯田橋ビル	東京都千代田区	1,600	0.79%
中心市街地	東京圏	Office A-18	五反田メタリオンビル	東京都品川区	1,300	0.64%
中心市街地	東京圏	Office A-19	秀和第三岩本町ビル	東京都千代田区	1,130	0.56%

中心市街地	東京圏	Office A-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.55%
中心市街地	東京圏	Office A-21	TS 保土ヶ谷ビル	神奈川県横浜市	1,100	0.54%
中心市街地	東京圏	Office A-22	新川 Mビル	東京都中央区	3,540	1.75%
中心市街地	東京圏	Office A-23	内神田セントラルビル	東京都千代田区	2,060	1.02%
中心市街地	東京圏	Office A-24	目白東洋ビル	東京都豊島区	2,008	0.99%
中心市街地	大阪圏	Office B-1	スノークリスタルビル	大阪府大阪市	8,950	4.43%
中心市街地	大阪圏	Office B-2	肥後橋 TSビル	大阪府大阪市	5,573	2.76%
中心市街地	名古屋圏	Office B-3	名古屋錦第一生命ビル	愛知県名古屋市	5,180	2.57%
中心市街地	その他都市圏	Office C-1	札幌エクセレントビル	北海道札幌市	2,250	1.11%
中心市街地	その他都市圏	Office C-2	千代田生命新札幌ビル	北海道札幌市	1,225	0.61%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-1	心斎橋 OPA 本館	大阪府大阪市	31,800	15.76%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-2	心斎橋 OPA きれい館	大阪府大阪市	3,500	1.73%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-3	パシフィック天神	福岡県福岡市	3,700	1.83%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-4	アルポーレ天神	福岡県福岡市	1,440	0.71%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-5	天神吉田ビル	福岡県福岡市	1,120	0.55%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-6	FLEG 神宮前	東京都渋谷区	2,525	1.25%
都市周辺 地域	都市周辺型 複合商業施設	Retail B-1	モラージュ柏	千葉県柏市	15,100	7.48%
都市周辺 地域	都市周辺型 複合商業施設	Retail B-2	ベルファ宇治	京都府宇治市	3,200	1.59%
都市周辺 地域	都市周辺型 単一商業施設	Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	7,850	3.89%
	小計		-	-	201,836	100.00%

(注1) 「エリア」欄及び「投資対象地域／類型」欄に記載されている区分については、本投資法人の投資方針に基づき記載しています。

(注2) 「所在地」欄には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。



**NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

- (注3) 「取得価格」欄には、受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。
- (注4) 「投資比率」欄には、取得価格の合計に対する各取得資産の取得価格の割合を記載しており、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。したがって、記載されている比率を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。