

平成 18 年 11 月 28 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

物件 1

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-22 新川 Mビル (以下「物件 1」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	3,540,000,000 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 11 月 28 日
(5) 取得予定日	平成 18 年 11 月 29 日
(6) 取得先	有限会社ファイン・ビルディング・コーポレーション (以下「FBC」といいます。)
(7) 取得資金	自己資金及び借入れによります。

物件 2

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-23 内神田セントラルビル (以下「物件 2」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	2,060,000,000 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 11 月 28 日
(5) 取得予定日	平成 18 年 11 月 29 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、別途お知らせしております「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をするものです。

物件 1

(1) 理由	東京圏(日本橋周辺ゾーン)におけるオフィスビルに投資することにより、ポートフォリオの成長性と安定性を高めるため。
(2) 物件の特色	①立地条件 東京メトロ「茅場町」駅の南東方徒歩約4分に位置し、金融機関が集積する茅場町エリアに立地しています。同エリアは、交通利便性が高く、旺盛な賃貸需要が見込まれるエリアです。また都心部の比較において、相対的に賃料水準が割安であることから、今後の空室率の低下及び賃料水準の上昇により、高い収益性が期待できる地域です。 ②建物の特徴 本物件は、1階店舗、2階から9階までのオフィスと10階から12階までの住戸3戸から構成されています。1階エントランスホール・エレベーターホールの床・壁には御影石張り仕上げが採用されている等、グレードの高い仕様となっています。また、貸室スペースは天井高 2.5m以上が確保され、オフィス部分は、OA床・個別空調方式が採用されている等、良質な設計品質を有しています。また、10階から12階までの住戸部分は SOHO 向けの仕様となっています。

物件 2

(1) 理由	東京圏(神田・秋葉原・上野ゾーン)におけるオフィスビルに投資することにより、ポートフォリオの成長性と安定性を高めるため。
(2) 物件の特色	①立地条件 JR山手線「神田」駅の西方徒歩約4分、東京メトロ「大手町」の北方約6分に位置し、外堀通り沿いに中小規模のオフィスビルが連たんする、オフィス立地としての熟成度が高い環境にあります。神田・秋葉原・上野ゾーンの中でも、大企業が集積する大手町・丸の内の北方に近接し、ビジネス上の利便性が良好な位置にあることから、今後の賃料水準の上昇及び資産価値の上昇が期待できる地域です。本物件は、外堀通り沿いの角地に位置し、視認性が高い場所に所在しています。 ②建物の特徴 本物件は、1階店舗と2階から9階までのオフィスから構成されています。貸室スペースは天井高 2.6m以上(OA床の高さを含みます。)が確保され、OA床・個別空調方式が採用されている等、良質な設計品質を有しています。

3. 取得予定資産の内容

物件 1

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-22 新川 M 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	3,540,000,000 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（注 1）	JP モルガン信託銀行株式会社	
(5) 信託満了日（注 2）	平成 24 年 3 月 11 日	
(6) 所在地（住居表示）	東京都中央区新川一丁目 5 番 17 号	
(7) 用途（注 3）	事務所・共同住宅・車庫	
(8) 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建	
(9) 面積	地積	949.85 m ²
	延床面積	6,058.75 m ²
(10) 所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
(11) 建築時期	平成 4 年 5 月 25 日	
(12) PML	PML 値	13.72%
	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 4）	1（6）
	取得時稼働率	100.0%
(14) 担保の設定	該当事項はありません。	
(15) その他事項（注 5）	本書の日付現在、FBC において 2 テナントより解約予告を受領しており、当該テナントの退去後の稼働率は 47.3%となる見込みですが、新規に 2 テナントの賃貸借契約を FBC において締結済みであり、本投資法人は当該新規賃貸借契約を承継する予定です。当該新規賃貸借契約の承継後、平成 19 年 1 月末までに本物件の稼働率は 76.6%となる予定です。 本投資法人及び資産運用会社では、物件 1 の取得決定及び価格決定の際に、当該解約予告並びに新規賃貸借契約について、資産運用会社の投資委員会及び取締役会において検討を行った結果、上記の空室状況は、昨今の賃貸オフィスマーケットの良好な需給環境を享受することにより、改善することが可能であると判断し、取得を決定しました。 なお、上記の状況は不動産鑑定書を作成した不動産鑑定評価機関に情報提供されております。	

（注 1） 本投資法人取得後速やかに、JP モルガン信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更される予定です。

（注 2） 本投資法人取得後速やかに、平成 28 年 11 月 30 日に変更される予定です。

（注 3） 上記用途は登記簿記載の用途であり、現在、建築基準法上の用途変更手続きを経て一部店舗として使用されております。

（注 4） 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「－」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。

（注 5） 稼働率は、小数点第 2 位以下を切り捨てて記載しています。

物件 2

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-23 内神田セントラルビル	
(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	2,060,000,000 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(注 1)	JP モルガン信託銀行株式会社	
(5) 信託満了日(注 2)	平成 23 年 9 月 1 日	
(6) 所在地(住居表示)	東京都千代田区内神田二丁目 12 番 6 号	
(7) 用途	事務所・車庫	
(8) 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
(9) 面積	地積	353.15 m ²
	延床面積	2,544.96 m ²
(10) 所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
(11) 建築時期	平成 6 年 4 月 19 日	
(12) PML	PML 値	9.31%
	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(9)
	取得時稼働率	100.0%
(14) 担保の設定	該当事項はありません。	

(注1) 本投資法人取得後速やかに、JP モルガン信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更される予定です。

(注2) 本投資法人取得後速やかに、平成 28 年 11 月 30 日に変更される予定です。

(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

物件 1

(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 11 月 7 日	
(3) 鑑定評価額	3,710,000,000 円	
(4) 直接還元法による収益価格	3,772,000,000 円	
	賃貸純収益(NOI)	193,303 千円
	正味純収益(NCF)	181,059 千円
	還元利回り	4.8%
(5) DCF 法による収益価格	3,696,000,000 円	
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.1%
(6) 積算価格	2,256,000,000 円	
	土地比率	55.6%
	建物比率	44.4%
(7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし。	

物件 2

(1) 不動産鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
(2) 価格時点	平成 18 年 10 月 31 日
(3) 鑑定評価額	2,230,000,000 円
(4) 直接還元法による収益価格	2,250,000,000 円
賃貸純収益 (NOI)	113,745 千円
正味純収益 (NCF)	110,471 千円
還元利回り	4.9%
(5) DCF 法による収益価格	2,200,000,000 円
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.2%
(6) 積算価格	1,840,000,000 円
土地比率	75.4%
建物比率	24.6%
(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

物件 1

(1) 商号	有限会社ファイン・ビルディング・コーポレーション
(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	鄭 武壽
(4) 資本の額	3,000 千円 (平成 18 年 11 月 28 日現在)
(5) 大株主	有限責任中間法人ファイン・アベニュー・コーポレーション (平成 18 年 11 月 28 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。

物件 2

(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 11 月 28 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 11 月 28 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 1

物件の名称 (所在地)	OfficeA-22 新川 M ビル (東京都中央区)		
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	前々所有者 ・信託受益者
会社名・氏名	有限会社ファイン・ビル ディング・コーポレーショ ン	有限会社ファイン・ストリ ート・コーポレーション	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	資産運用会社の株主が 不動産投資顧問業務を 行う投資ビークル	-
取得経緯・理由等	資産運用会社の株主が 不動産私募ファンドを運 営する目的で取得	資産運用会社の株主に よる不動産ファンドを組 成するまでの間のブリッ ジ目的で取得	-
取得価格 (その他費用含む)	- (注 1)	- (注 2)	-
取得時期	平成 17 年 3 月	平成 16 年 12 月	-

(注1) 所有期間が1年を超えているため、記載を省略しております。

(注2) 当該開示に関する承諾を得られていないため、記載を省略しております。

物件 2

物件の名称 (所在地)	OfficeA-23 内神田セントラルビル (東京都千代田区)		
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	前々所有者 ・信託受益者
会社名・氏名	有限会社スカイ・ライン	有限会社ファイン・インベ ストメント・コーポレーショ 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	資産運用会社の株主が 不動産投資顧問業務を 行う投資ビークル	-
取得経緯・理由等	本投資法人へのブリッジ 目的で取得	資産運用会社の株主に よる不動産ファンドを組 成するまでの間のブリッ ジ目的で取得	-
取得価格 (その他費用含む)	2,050 百万円	- (注 1)	-

取得時期	平成 18 年 9 月	平成 16 年 2 月	-
------	-------------	-------------	---

(注1) 所有期間が1年を超えているため、記載を省略しています。

7. 媒介の概要

物件 1 及び物件 2

(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	168,000,000 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 1

物件番号及び物件名称	Office A-22 新川 Mビル
(1) 建築主	有限会社三好エステイト
(2) 施工者	大成建設・フジタ工業共同企業体
(3) 建物設計者	大成建設株式会社
(4) 構造設計者	大成建設株式会社
(5) 建築確認機関	建築主事(東京都)
(6) 建築確認検査機関	建築主事(東京都)
(7) 特記事項	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しています。

物件 2

物件番号及び物件名称	Office A-23 内神田セントラルビル
(1) 建築主	東誠商事株式会社/三平地所株式会社
(2) 施工者	三平建設株式会社
(3) 建物設計者	株式会社久米設計
(4) 構造設計者	株式会社久米建築事務所
(5) 建築確認機関	建築主事(東京都千代田区)
(6) 建築確認検査機関	建築主事(東京都千代田区)

(7) 特記事項	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しています。
----------	---

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、上記物件 1 及び物件 2 の取得について利害関係人等取引規程に従い、外部の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、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)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～平成 19 年 2 月 28 日)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軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

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 1> 取得物件の地図

<添付資料 2> 取得物件の外観写真

<添付資料 3> 物件取得後のポートフォリオ一覧

<添付資料 1> 取得物件の地図

物件 1



物件 2



＜添付資料 2＞ 取得物件の外観写真

物件 1





NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

物件 2



<添付資料 3> 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	9.06%
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	7.56%
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	5.55%
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	4.04%
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	3.84%
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	3.56%
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	2.35%
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	1.96%
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	1.69%
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	1.53%
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	1.28%
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	1.23%
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	1.10%
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	0.87%
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	0.86%
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	0.85%
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	0.80%
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	0.65%
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	0.57%
中心市街地	東京圏	Office A-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.56%

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	0.55%
中心市街地	東京圏	Office A-22	新川 M ビル	東京都中央区	3,540	1.77%
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	1.03%
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	4.48%
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	2.79%
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	2.59%
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	1.13%
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	15.91%
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	1.75%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-3	パシフィーク天神	福岡県福岡市	3,700	1.85%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-4	アルボーレ天神	福岡県福岡市	1,440	0.72%
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	0.56%
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	1.26%
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	7.56%
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	1.60%
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	3.93%
	小計		-	-	199,828	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。
- (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。