

平成 18 年 11 月 14 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いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件番号及び物件名称	Retail A-6 FLEG 神宮前(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	2,525,000,000 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 16 日
(5) 取得予定日	平成 18 年 11 月 16 日
(6) 取得先	有限会社渋谷川プロパティーズ(以下「売主」といいます。)
(7) 取得資金	自己資金により取得し、借入れはいたしません。

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。



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

(1) 理由	中心市街地型商業施設の投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図り、ポートフォリオを充実させるため。
(2) 物件の特色	<p>①立地条件 本物件は、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩約7分、JR 山手線「渋谷」駅から徒歩約8分、同線「原宿」駅から徒歩約12分に位置し、都内屈指の商業集積を誇る表参道及び神宮前から分岐する通称「キヤットストリート」に面しています。「キヤットストリート」は、アンテナショップ的な店舗や新規ブランドの出店、小規模なセレクトショップが多い一方で、表参道から分岐する一部のエリアでは高級ブランドや有名ブランドが進出する傾向が見られ、今後は大型物件の供給があれば賃料負担能力が高い企業の進出も予想され、商業地としての発展可能性が高いと思われます。</p> <p>②建物の特徴 本物件は、ファッションストリートとして名高い「キヤットストリート」に相応しいスタイリッシュな外観となっています。またガラス面を多くすることで商業施設として、より視認性の高まる設計となっています。</p>

3. 取得予定資産の内容

(1) 物件番号及び物件名称	Retail A-6 FLEG 神宮前	
(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	2,525,000,000 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 28 年 3 月末日	
(6) 所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前五丁目 27 番 7 号	
(7) 用途	店舗	
(8) 構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建	
(9) 面積	地積	308.02 m ²
	延床面積	816.60 m ²
(10) 所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
(11) 建築時期	平成 18 年 2 月 20 日	
(12) PML	PML 値	6.38%
	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2)	— (1)
	取得時稼働率	100%
(14) 担保の設定	担保提供はいたしません。	

(注1) 本投資法人取得後速やかに、平成 28 年 11 月末日へ変更される予定です。

(注2) 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。

4. 不動産鑑定評価書の概要

(1) 不動産鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
(2) 価格時点	平成 18 年 10 月 16 日
(3) 鑑定評価額	2,530,000,000 円
(4) 直接還元法による収益価格	2,590,000,000 円
賃貸純収益 (NOI)	98,639 千円
正味純収益 (NCF)	98,426 千円
還元利回り	3.8%
(5) DCF 法による収益価格	2,530,000,000 円
割引率	3.8%
最終還元利回り	4.3%
(6) 積算価格	1,310,000,000 円
土地比率	88.5%
建物比率	11.5%
(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	有限会社渋谷川プロパティーズ
(2) 本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号
(3) 代表者	鄭 武壽
(4) 資本の額	13,000 千円 (平成 18 年 11 月 14 日現在)
(5) 大株主	有限責任中間法人リキッドブルー (平成 18 年 11 月 14 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	特になし。

6. 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	75,750,000 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取引規程に定める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。

7. 取得資産の設計等に関する事項

物件番号及び物件名称	Retail A-6 FLEG 神宮前
(1) 建築主	株式会社フレグインターナショナル
(2) 施工者	東急建設株式会社
(3) 建物設計者	有限会社エー・エー・イー
(4) 構造設計者	我伊野構造設計室
(5) 建築確認機関	日本 ERI 株式会社
(6) 建築確認検査機関	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
(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旨の書面(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。

8. 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> 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



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

<添付資料 1> 本物件の地図





NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

<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	9.32%
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	7.77%
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	5.71%
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	4.16%
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	3.95%
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	3.66%
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	2.42%
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	2.02%
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	1.74%
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	1.57%
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	1.31%
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	1.26%
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	1.13%
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	0.89%
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	0.88%
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	0.88%
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	0.82%
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	0.67%



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

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	0.58%
中心市街地	東京圏	Office A-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.58%
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	0.57%
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	4.61%
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	2.87%
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	2.67%
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	1.16%
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	0.63%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-1	心齋橋 OPA 本館	大阪府大阪市	31,800	16.37%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-2	心齋橋 OPA きれい館	大阪府大阪市	3,500	1.80%
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	1.90%
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	0.74%
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	0.58%
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	1.30%
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	7.77%
都市周辺 地域	都市周辺型 複合商業施設	Retail B-2	ベルファア宇治	京都府宇治市	3,200	1.65%
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	4.04%
	小計		-	-	194,228	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。