

平成 18 年 9 月 26 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。

2. 取得の概要

(1) 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） 9 物件

物件 番号	名称	取得価格 (百万円)	取得先
Office A-2	後樂園新宿ビル	15,100	有限会社ジェムスワン・ホールディング
Office A-3	第一築地ビル	11,100	有限会社アルバニー
Office A-9	秀和赤坂 6 丁目ビル	3,385	神楽坂ホールディング特定目的会社
Office A-11	日新日本橋ビル	2,550	東海ホールディング特定目的会社
Office A-19	秀和第三岩本町ビル	1,130	神楽坂ホールディング特定目的会社
Office B-2	肥後橋 TS ビル	5,573	鎌倉ホールディング特定目的会社
Office B-3	名古屋錦第一生命ビル	5,180	湘南ホールディング特定目的会社
Retail A-1	心齋橋 OPA 本館	31,800	竹橋ホールディング特定目的会社
Retail A-2	心齋橋 OPA きれい館	3,500	竹橋ホールディング特定目的会社

(2) 取得日：平成 18 年 9 月 26 日

(3) 取得資金：一般募集による投資口発行による手取金

3. 取得資産の内容

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-2 後樂園新宿ビル

物件の名称	後樂園新宿ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託満了日	平成 28 年 9 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿四丁目 15 番 7 号	
用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	SRC・RC B2/7F	
面積	土地	3,201.80 m ²
	建物	19,802.22 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成元年 3 月 1 日	
PML 値	5.70%	
取得価格	15,100,000 千円	
鑑定評価額	鑑定評価額	15,100,000 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

Office A-3 第一築地ビル

物件の名称	第一築地ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託満了日	平成 28 年 9 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区入船三丁目 3 番 8 号	
用途	事務所	
構造	S 7F	
面積	土地	1,418.01 m ²
	建物	6,936.48 m ² (注)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 11 年 11 月 30 日	
PML 値	13.80%	
取得価格	11,100,000 千円	
鑑定評価額	鑑定評価額	11,100,000 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)付属建物 2 棟（ゴミ置場及び駐車場）の面積を含みません。

Office A-9 秀和赤坂6丁目ビル

物件の名称		秀和赤坂6丁目ビル
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）		東京都港区赤坂六丁目18番3号
用途		事務所・駐車場
構造		RC B1/6F
面積	土地	1,328.93 m ²
	建物	4,795.06 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期		昭和59年4月14日
PML値		6.63%
取得価格		3,385,000千円
鑑定評価額	鑑定評価額	3,385,000千円
	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-11 日新日本橋ビル

物件の名称		日新日本橋ビル
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）		東京都中央区日本橋富沢町10番18号
用途		事務所
構造		SRC B1/7F
面積	土地	550.67 m ²
	建物	3,627.03 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期		平成3年4月20日
PML値		13.92%
取得価格		2,550,000千円
鑑定評価額	鑑定評価額	2,550,000千円
	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-19 秀和第三岩本町ビル

物件の名称		秀和第三岩本町ビル
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）		東京都千代田区岩本町一丁目 6 番 3 号
用途		事務所・駐車場
構造		RC B1/5F
面積	土地	585.51 m ² （注）
	建物	2,570.86 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期		昭和 58 年 4 月 25 日
PML 値		8.75%
取得価格		1,130,000 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	1,130,000 千円
	価格時点	平成 18 年 4 月 30 日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社

（注）本件土地の南側の一部（約 20 m²）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 B-2 肥後橋 TS ビル

物件の名称		肥後橋 TS ビル
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）		大阪府大阪市西区江戸堀一丁目 10 番 8 号
用途		事務所・店舗・車庫
構造		SRC B1/9F
面積	土地	1,284.23 m ²
	建物	9,596.62 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期		昭和 58 年 10 月 3 日
PML 値		12.11%
取得価格		5,573,000 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	5,573,000 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

Office B-3 名古屋錦第一生命ビル

物件の名称	名古屋錦第一生命ビル	
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）	愛知県名古屋市中区錦一丁目 6 番 5 号	
用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	SRC・RC・S B1/11F	
面積	土地	1,342.54 m ²
	建物	8,219.53 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 3 年 11 月 21 日	
PML 値	8.08%	
取得価格	5,180,000 千円	
鑑定評価額	鑑定評価額	5,182,000 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

Retail A-1 心齋橋 OPA 本館

物件の名称	心齋橋 OPA 本館	
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）	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目 4 番 3 号	
用途	店舗・車庫・倉庫	
構造	S・RC B3/12F	
面積	土地	2,430.23 m ²
	建物	25,865.61 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 6 年 11 月 18 日	
PML 値	1.55%	
取得価格	31,800,000 千円	
鑑定評価額	鑑定評価額	31,900,000 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

Retail A-2 心齋橋 OPA きれい館

物件の名称	心齋橋 OPA きれい館	
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）	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目 9 番 2 号	
用途	店舗・事務所・車庫	
構造	S・SRC B2/5F	
面積	土地	946.53 m ²
	建物	4,923.95 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 10 年 7 月 30 日	
PML 値	12.82%	
取得価格	3,500,000 千円	
鑑定評価額	鑑定評価額	3,500,000 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

4. 取得先の概要

商号	有限会社ジェムスワン・ホールディング
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託受益権の取得、保有及び処分 2. 金融業 3. 金銭貸付業及びそれに関するコンサルタント業務 4. 債権の買取 5. 不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介 6. 不動産の管理及び鑑定 7. 不動産に関する情報の収集及び提供 8. 什器、家具、建具、室内装飾品、内装材及び建築資材の売買及び賃貸借並びにその仲介 9. 前各号に付帯又は関連する一切の業務
本投資法人との関係	特になし

商号	有限会社アルバニー
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、賃貸及び管理 2. 信託受益権の取得、保有及び処分 3. 上記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	神楽坂ホールディング特定目的会社
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務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	東海ホールディング特定目的会社
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務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	鎌倉ホールディング特定目的会社
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務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	湘南ホールディング特定目的会社
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務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	竹橋ホールディング特定目的会社
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務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

5. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

Retail A-1 及び Retail A-2 についてプロパティ・マネジメントを委託しているパシフィックリテールマネジメント株式会社は、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。この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、本日公表の「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」をご覧下さい。

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>