

平成 22 年 2 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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)

資産運用会社名
パシフィックコマーシャル株式会社
代表者名
代表取締役社長 齋藤 徹也
問合せ先
財務企画部 中村 寛
TEL. 03-3518-0288

資産の譲渡に関するお知らせ

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、下記の通り資産の譲渡を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 譲渡の理由

本投資法人の有利子負債比率(注1)は、本投資法人の資産の運用を委託するパシフィックコマーシャル株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の運用ガイドラインで定める上限値である 60%を下回る 51%前後で推移をしています。一方、昨今の不動産市況や景況の悪化に伴う本投資法人の保有資産の期末鑑定評価額の継続的な下落の影響により、本投資法人のローン契約上の負債比率（以下「LTV」といいます。）(注2)は平成 20 年 8 月期（第 5 期：平成 20 年 3 月 1 日から平成 20 年 8 月 31 日まで）末以降大きく上昇傾向にあり、平成 22 年 1 月 27 日付「資金の借入れに関するお知らせ（有利子負債の状況）」でお知らせした通り、平成 21 年 12 月末現在で 60.1%と高水準になっています。

本投資法人及び資産運用会社は、現状の不動産市況及び景況感に鑑みると、平成 22 年 2 月期（第 8 期：平成 21 年 9 月 1 日から平成 22 年 2 月 28 日まで）以降の本投資法人の保有資産の期末鑑定評価額についても、これまでの下落基調が継続すると予想しており、これに伴って、LTV が高まる可能性が高いと考えています。そして、本投資法人及び資産運用会社は、LTV が、主要取引先金融機関が重視する与信判断指標の一つであることから、LTV が高水準に留まる場合、本投資法人の財務運営に対し、一定の制約を受ける可能性が高いと考えており、また、LTV が過度に上昇した場合には、本投資法人の資金調達に対し、一定の影響を与える可能性も否定できないと考えています。

本投資法人及び資産運用会社は、かかる認識の下、本投資法人の本年 3 月末に返済期限を迎える借入金（約 503 億円）の借換え及び同年 4 月 13 日に償還期限を迎える投資法人債（100 億円）の償還資金の調達に対し、柔軟性をもって取り組むためには、LTV が過度に上昇する

前の現時点において、LTV の上昇を抑制し、より適切な水準にコントロールする必要があると判断し、この度、以下に記載の保有資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を決定しました。

(注1) 有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ 総資産額 × 100

(注2) LTV = (総負債－留保金等で確保された敷金・保証金等) ÷

(総資産±[鑑定評価額と取得価格の差額]－留保金等で確保された敷金・保証金等) × 100

2. 譲渡代金の使途

平成 20 年 12 月 22 日付「資金の借入れに関するお知らせ（担保設定に係る契約の締結）」でお知らせしました、平成 20 年 12 月 26 日付担保基本協定書に基づく既存借入金の期限前弁済及び運転資金等に充当します。なお、期限前弁済の詳細については、平成 22 年 2 月 16 日付「資金の借入れに関するお知らせ（既存借入金の一部期限前弁済）」をご参照ください。

3. 譲渡の概要

| | |
|--------------------|--|
| ① 譲渡資産の名称 | パシフィックマークス西新宿 |
| ② 譲渡する特定資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| ③ 譲渡価格 | 6,800,000,000 円 |
| ④ 帳簿価格 | 7,999,851,370 円（平成 22 年 1 月 31 日現在） |
| ⑤ 譲渡価格と帳簿価格の差額 | ▲1,199,851,370 円 |
| ⑥ 契約締結予定日 | 平成 22 年 2 月 18 日 |
| ⑦ 譲渡予定日 | 平成 22 年 2 月 18 日 |
| ⑧ 譲渡先 | 後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。 |
| ⑨ 譲渡方法 | 不動産を信託財産とする信託の受益権を上記譲渡先に譲渡。 |
| ⑩ 直近期末算定価格及び鑑定評価機関 | 8,100,000,000 円（価格時点：平成 21 年 8 月 31 日） 財団法人日本不動産研究所 |

4. 譲渡予定資産の概要

| | | |
|--------------|---------------------------------|--|
| ① 物件番号及び物件名称 | Office A-5 パシフィックマークス西新宿 | |
| 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 | 7,680,000,000 円 | |
| ④ 信託受託者 | 株式会社りそな銀行 | |
| ⑤ 信託満了日 | 平成 28 年 9 月 30 日 | |
| ⑥ 所在地（住居表示） | 東京都新宿区西新宿三丁目 2 番 7 号 | |
| ⑦ 用途（注 1） | 事務所・店舗・駐車場 | |
| ⑧ 構造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階付 11 階建 | |
| ⑨ 建蔽率 | 80% | |
| ⑩ 容積率 | 800% | |
| ⑪ 面積 | 地積（注 2） | 1,118.12 m ² |
| | 延床面積（注 2） | 10,348.02 m ² |
| | 賃貸可能面積 | 5,924.65 m ² （平成 22 年 2 月 16 日現在） |



| | | |
|---------------|-----------------|--|
| ⑫ 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| ⑬ 建築時期 | 平成 5 年 5 月 25 日 | |
| ⑭ テナントの 状況 | テナント総数 (注3) | 1 (21) (平成 22 年 2 月 16 日現在) |
| | 不動産賃貸事 業収入 | 263,723 千円 (平成 21 年 8 月期) |
| | 敷金・保証金 | 17,300 千円 (平成 21 年 8 月 31 日現在) |
| | 賃貸面積 | 5,554.57 m ² (平成 22 年 2 月 16 日現在) |
| | 稼働率 | 93.8% (平成 22 年 2 月 16 日現在) |

(注1) 不動産登記簿上の用途を記載しています。

(注2) 不動産登記簿上の面積を記載しています。

(注3) マスターリース契約が締結されている場合を「1」、マスターリース契約が締結されていない場合を「-」とし、物件ごとのエンド・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。

5. 譲渡先の概要

| | |
|-----------------------|--|
| ① 名 称 | ケネディクス不動産投資法人 |
| ② 所 在 地 | 東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号 |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 執行役員 宮島 大祐 |
| ④ 出 資 総 額 | 133,129,755,470 円 (平成 21 年 11 月 16 日現在) |
| ⑤ 事 業 内 容 | 投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用する。 |
| ⑥ 設 立 年 月 日 | 平成 17 年 5 月 6 日 |
| ⑦ 純 資 産 | 127,067 百万円 (平成 21 年 10 月 31 日現在) |
| ⑧ 総 資 産 | 236,320 百万円 (平成 21 年 10 月 31 日現在) |
| ⑨ 大投資主及び所有投資口比率 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 8.28% (平成 21 年 10 月 31 日現在) |
| ⑩ 投資法人・資産運用会社と当該法人の関係 | |
| 資 本 関 係 | (本投資法人・資産運用会社と当該法人) 記載すべき資本関係はありません。 (本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該法人の 関係者及び関係会社) 特筆すべき資本関係はありません。 |
| 人 的 関 係 | (本投資法人・資産運用会社と当該法人) 記載すべき人的関係はありません。 (本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該法人の関 係者及び関係会社) 特筆すべき人的関係はありません。 |
| 取 引 関 係 | (本投資法人と当該法人) 記載すべき取引関係はありません。 (資産運用会社と当該法人) 資産運用会社は、当該法人が保有する資産を賃借しています。 (本投資法人の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係 会社) 特筆すべき取引関係はありません。 (資産運用会社の関係者及び関係会社と当該法人の関係者及び関 |

| | |
|-------------------------|---|
| | <p>係会社) 当該法人が資産の運用を委託しているケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、ケネディクス株式会社の子会社です。資産運用会社の親会社である更生会社パシフィックホールディングス株式会社は、平成 21 年 12 月 15 日付でケネディクス株式会社との間で、会社再建のための支援を目的とする基本契約を締結することを公表していますが、当該基本契約における会社再建のための支援の対象会社に、資産運用会社は含まれておらず、関係性はありません。</p> |
| <p>関連当事者への 該当状況</p> | <p>当該法人は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該法人の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。</p> |

6. 媒介業者の概要

媒介業者は、存在しません。

7. 決済方法

譲渡予定資産の引渡し時に一括して売買代金を受領する予定です。

8. 譲渡の日程

| | |
|------------------|----------------------|
| 平成 22 年 2 月 16 日 | 譲渡の決定 |
| 平成 22 年 2 月 18 日 | 不動産信託受益権譲渡契約書の締結（予定） |
| 平成 22 年 2 月 18 日 | 不動産信託受益権の引渡し（予定） |

9. 今後の見通し

平成 22 年 2 月期（第 8 期：平成 21 年 9 月 1 日から平成 22 年 2 月 28 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、平成 22 年 2 月 16 日付「平成 22 年 2 月期（第 8 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

10. その他

本件譲渡に関し、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。）に定める書面について、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。

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> 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

<添付資料> 本物件譲渡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 | 7.49% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-2 | パシフィックマークス 新宿パークサイド | 東京都新宿区 | 15,100 | 6.25% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-3 | パシフィックマークス築地 | 東京都中央区 | 11,100 | 4.59% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-4 | パシフィックマークス月島 | 東京都中央区 | 8,080 | 3.34% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-5 | パシフィックマークス西新宿 | 東京都新宿区 | - | - |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-6 | パシフィックマークス 横浜イースト | 神奈川県横浜市 | 7,110 | 2.94% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-7 | パシフィックマークス新浦安 | 千葉県浦安市 | 4,700 | 1.94% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-8 | 大森シティビル | 東京都大田区 | 3,920 | 1.62% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-9 | 赤坂氷川ビル | 東京都港区 | 3,385 | 1.40% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-10 | パシフィックマークス渋谷公園通 | 東京都渋谷区 | 3,050 | 1.26% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-11 | パシフィックマークス 日本橋富沢町 | 東京都中央区 | 2,550 | 1.05% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-12 | パシフィックマークス赤坂見附 | 東京都港区 | 2,450 | 1.01% |
| 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 | 0.71% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-16 | パシフィックマークス新横浜 | 神奈川県横浜市 | 1,700 | 0.70% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-22 | パシフィックマークス新川 | 東京都中央区 | 3,540 | 1.46% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-24 | パシフィックマークス目白 | 東京都豊島区 | 2,008 | 0.83% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-25 | パシフィックマークス川崎 | 神奈川県川崎市 | 15,100 | 6.25% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-26 | 藤和浜松町ビル | 東京都港区 | 7,242 | 3.00% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-27 | リーラヒジリザカ | 東京都港区 | 4,300 | 1.78% |



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

| 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-28 | パシフィックマークス青葉台 | 東京都目黒区 | 3,050 | 1.26% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-29 | 大塚 HT ビル | 東京都豊島区 | 2,000 | 0.83% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-30 | パシフィックマークス 新宿サウスゲート | 東京都新宿区 | 5,100 | 2.11% |
| 中心市街地 | 大阪圏及び 名古屋圏 | Office B-1 | パシフィックマークス西梅田 | 大阪府大阪市 | 8,950 | 3.70% |
| 中心市街地 | 大阪圏及び 名古屋圏 | Office B-2 | パシフィックマークス肥後橋 | 大阪府大阪市 | 5,573 | 2.30% |
| 中心市街地 | 大阪圏及び 名古屋圏 | Office B-3 | 名古屋錦シティビル | 愛知県名古屋市 | 5,180 | 2.14% |
| 中心市街地 | 大阪圏及び 名古屋圏 | Office B-4 | パシフィックマークス江坂 | 大阪府吹田市 | 14,500 | 6.00% |
| 中心市街地 | その他 都市圏 | Office C-1 | パシフィックマークス札幌北一条 | 北海道札幌市 | 2,250 | 0.93% |
| 中心市街地 | その他 都市圏 | Office C-2 | 新札幌センタービル | 北海道札幌市 | 1,225 | 0.51% |
| 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 | 13.15% |
| 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 | 1.45% |
| 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 | 1.53% |
| 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 | 0.60% |
| 中心市街地 | 中心市街地型 商業施設 | Retail A-6 | アルポーレ神宮前 | 東京都渋谷区 | 2,525 | 1.04% |
| 中心市街地 | 中心市街地型 商業施設 | Retail A-7 | アルポーレ仙台 | 宮城県仙台市 | 3,100 | 1.28% |
| 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 | 17,310 | 7.16% |
| 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 | 1.32% |
| 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 | 3.25% |
| 都市周辺 地域 | 都市周辺型 単一商業施設 | Retail C-2 | ニトリ横浜狩場インター店 | 神奈川県横浜市 | 4,395 | 1.82% |
| - | 合計 | - | - | - | 241,793 | 100.00% |



**NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

- (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、小数第3位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。