

平成 19 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)

資産運用会社名
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
管理部担当取締役 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 | Retail B-1 モラージュ柏<増床計画> (以下「本物件」といいます。) |
| (2) 取得資産 | 不動産 (注1) |
| (3) 取得価額 | 2,267,000,000 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。) |
| (4) 停止条件付不動産売買契約 締結予定日 (注2) | 平成 19 年 11 月 28 日 |
| (5) 取得予定日 | 平成 20 年 9 月 30 日までの間で、売主及び買主双方が別途合意する日 |
| (6) 取得先 | 有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント |
| (7) 取得資金 | 未定 |
| (8) その他 | 開発物件のため、本物件の竣工後に建物診断・鑑定評価等の第三者によるレポートを取得し、遵法性及び価格の妥当性を検証するため、社内規程に定める取得プロセスを履行します。 本物件の建設のために、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地について、受託者と有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメントとの間で土地使用貸借契約を締結します。 |

(注1) 本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地の上に建設されます。そのため、本物件の竣工後、本投資法人が不動産として取得した後に、既に保有している Retail B-1 モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託する予定です。

(注2) 停止条件として、本物件が建築確認申請に添付された図面通りに竣工し、建物診断上問題がなく、建築基準法その他の関係法令を遵守していることが確認されることや、検査済証を取得していること等が定められています。

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。

| | |
|-----------|--|
| (1) 理由 | つくばエクスプレスの開通効果等から人口が増加し、商圈として成長性のある柏市において、競合する他のショッピングモールの新規出店に対応するとともに、平成16年6月の既存棟オープンから3年を経過し、来店顧客のニーズに対応したテナント構成とするため、既存棟で不足していた業種・業態を補完して、既存棟と合わせてさらなる内部成長を目指すことを企図し、本物件の取得を決定しました。 |
| (2) 物件の特色 | 本物件は、JR常磐線「柏」駅の北方約2.0kmに位置し、地域の幹線道路である国道16号線から約500m入った場所にあり、車による来店に適しています。 近隣ではショッピングセンターや家電量販店などの大型店が集積し、大型飲食店や温泉施設などもあり、ロードサイド型商業施設の拠点として認識されています。 周辺地域においては、新たに競合するショッピングセンターやショッピングモールの新規出店が相次いでいるなど、競争は激しくなっているものの、一方で柏市の人口世帯数は増加傾向にあり、平成19年11月には、柏市を中核市に指定する政令が公布され、平成20年4月1日から「中核市」への移行が決定するなど、更なるマーケットの拡大が期待できる地域です。 |

2. 本物件の取得手法について

資産運用会社では、平成19年8月9日付「大規模小売店舗立地法に係る届出に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、以下の理由からモラージュ柏の増床計画を検討していました。

- (1) モラージュ柏の所在する地域において、競合する郊外型ショッピングセンターやショッピングモールの新規出店が相次いでいること
- (2) モラージュ柏のテナント構成において、来店顧客のニーズの変化により、不足する業種・業態を補完する必要があると考えられること

一方、増床計画の開発工事期間中における、いわゆる「開発リスク」(竣工が遅延する又は完了しない完工リスク、テナント誘致リスク、価格変動リスク等)が本投資法人に及ぼす影響(追加費用負担の発生や損害賠償請求の発生、予想収益等の減少等)を考慮し、資産運用会社では、資産運用会社のスポンサーとの間のサポートライン契約に基づき、スポンサーであるパシフィックマネジメント株式会社及びそのグループ会社の協力を得て、今般、本物件の増床計画を実施することとしました。

本物件は、平成19年11月に建設着工予定であるものの、竣工予定時期は未定です。本投資法人は、停止条件付不動産売買契約を締結することにより、完工リスク及び価格変動リスク等、将来の不確実性に起因するリスクを可及的に排除するよう努めています。

資産運用会社では、かかるモラージュ柏の増床計画の実施が、モラージュ柏の既存ショッピングモールと合わせて、当該地域内におけるモラージュ柏の競争力を向上させ、投資主の利益の極大化に資すると考えています。



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

3. 取得予定資産の内容

| | | |
|------|------------|--|
| (1) | 物件番号及び物件名称 | Retail B-1 モラージュ柏<増床計画> |
| (2) | 特定資産の種類 | 不動産(注1) |
| (3) | 取得予定価額 | 2,267,000,000 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。) |
| (4) | 所在地(注2) | 千葉県柏市大山台二丁目1番、2番、3番1、4番 |
| (5) | 用途(注2) | 物品販売業を営む店舗、自動車駐車場 |
| (6) | 構造(注2) | 鉄骨造地上2階建 |
| (7) | 面積(注3) | |
| | 延床面積(注2) | 10,165.53 m ² |
| | 賃貸可能面積 | 未竣工のため未定 |
| (8) | 所有形態(注3) | 所有権 |
| (9) | 竣工予定時期 | 未定 |
| (10) | 担保の設定 | 該当事項はありません。 |
| (11) | その他事項 | 該当事項はありません。 |

(注1) 本物件の竣工後、本投資法人が不動産として取得した後に、既に保有しているRetail B-1 モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託する予定です。

(注2) 「所在地」「用途」「構造」「面積」欄は、建築確認申請書に基づき記載しています。

(注3) 本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地に建設されるため、本物件の底地となる土地については取得対象とはなりません。

4. 価格調査書（不動産鑑定評価）の概要

| | | |
|-----|-------------------|---------------------------|
| (1) | 調査機関 | 東洋プロパティ株式会社 |
| (2) | 価格時点 | 平成19年11月1日 |
| (3) | 調査価額 | 2,270,000,000 円 |
| (4) | DCF法による価格 | 2,270,000,000 円 |
| | 割引率 | 6.8% |
| | 最終還元利回り | 7.7% |
| (5) | 建物残余法による価格 | 2,320,000,000 円 |
| | 運営純収益(NOI) | 164,139 千円 |
| | 純収益(NCF) | 166,393 千円 |
| | 還元利回り | 6.8% |
| (6) | 積算価格(注) | 1,570,000,000 円 |
| (7) | 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 既存物件のモラージュ柏の価格調査を委託しています。 |

(注) 本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地に建設されるため、本物件の底地となる土地については取得とはなりません。

5. 売主の概要

| | |
|-----------------------|---|
| (1) 商号 | 有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント |
| (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 | 取締役 石井 孝範 |
| (4) 資本の額 | 3,000,000円（平成19年11月16日） |
| (5) 大株主 | パシフィックマネジメント株式会社 |
| (6) 主な事業の内容 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の保有、売買及び仲介業務 2. 不動産の賃貸、保守、管理に関する業務 3. 不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務 4. 賃貸住宅、リース店舗・事務所等の賃貸借、経営委託及び管理業務 5. 不動産における開発、建設、調査、企画、設計、管理及びこれらのコンサルティングに関する業務 6. 前各号に付帯関連する一切の業務 |
| (7) 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 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者（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) | Retail B-1 モラージュ柏<増床計画> (千葉県柏市) | |
|-------------------|------------------------------------|----------------------|
| 物件所有者等の状況 | 所有予定者 | 前所有者 |
| 会社名・氏名 | 有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント | — |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 資産運用会社の親会社の子会社 | 開発物件のため、前所有者は存在しません。 |
| 取得経緯・理由等 | 本投資法人が取得することを前提とした開発物件 | — |
| 取得価格 (その他費用含む) | — | — |
| 取得時期 | — | — |

7. 媒介の概要

媒介業者は存在しません。

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 | Retail B-1 モラージュ柏<増床計画> |
| (1) 建築主(注) | 双日株式会社 |
| (2) 施工者 | 株式会社福田組 |
| (3) 建物設計者 | 株式会社類設計室 |
| (4) 構造設計者 | 株式会社類設計室 |
| (5) 建築確認機関 | 株式会社東京建築検査機構 |
| (6) 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、建築確認手続きにおける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。 |

(注) 本物件の売主より、本物件の建築に関する業務委託を受託しています。

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、本物件の取得関連の取引(取得及び土地使用貸借)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。)に定める書面については、本物件の竣工後、投信法に定める価格調査を実施した後に、速やかに交付する予定です。

10. 今後の見通し

平成20年2月期(平成19年9月1日から平成20年2月29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、特にありません。平成20年8月期以降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、取得時期が決定する等により判明次第、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> 本物件の位置概略図

<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

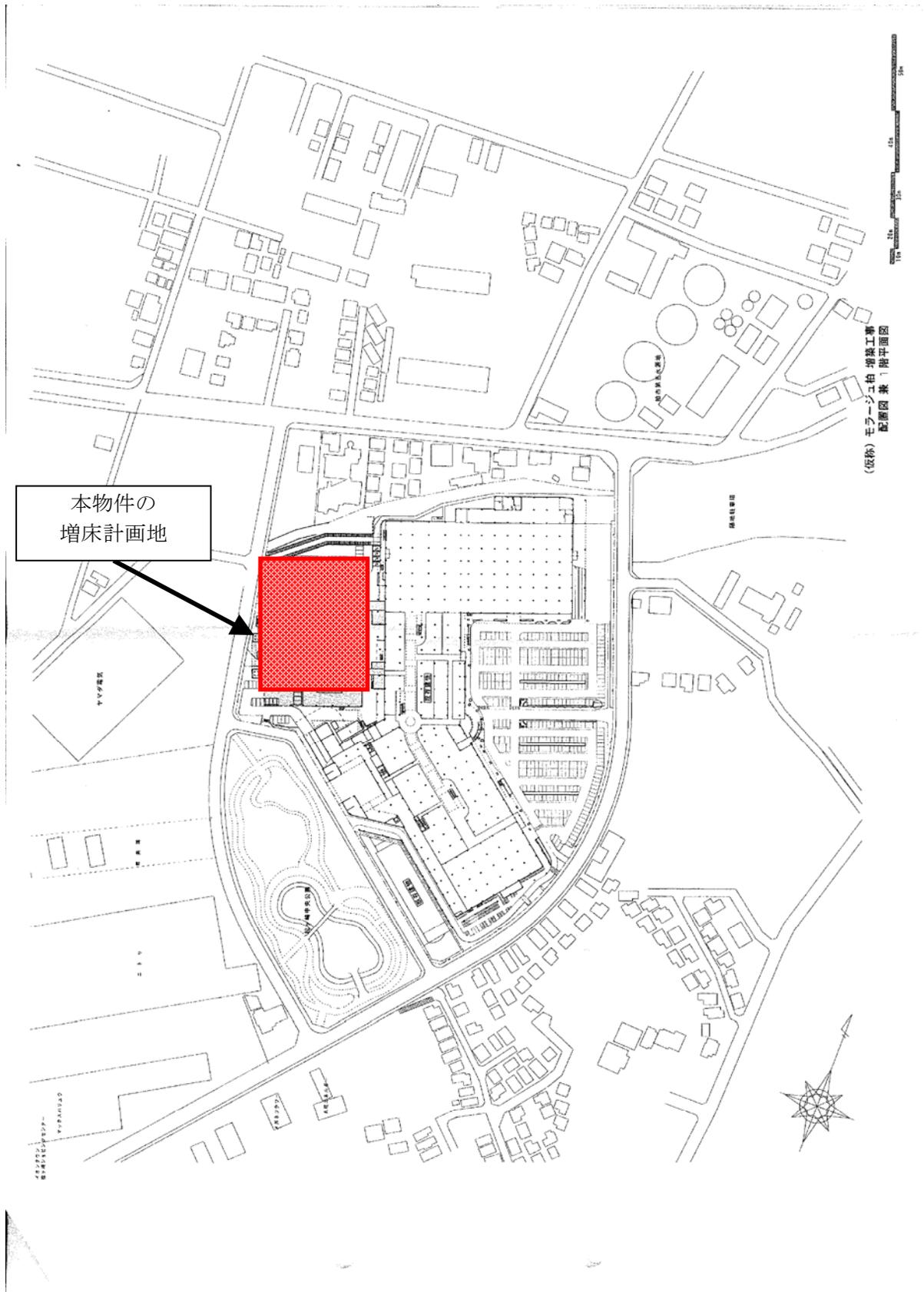
<添付資料 1> 取得物件の地図





NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

<添付資料 2> 本物件の位置概略図





NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

<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 | 7.13% |
| 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 | 5.95% |
| 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 | 4.37% |
| 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 | 3.18% |
| 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 | 3.03% |
| 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 | 2.80% |
| 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 | 1.85% |
| 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 | 1.55% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-9 | 赤坂氷川ビル | 東京都港区 | 3,385 | 1.33% |
| 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 | 1.20% |
| 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 | 1.01% |
| 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 | 0.97% |
| 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 | 0.87% |
| 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 | 0.68% |
| 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 | 0.67% |
| 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 | 0.67% |
| 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 | 0.00% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-20 | 丸石新橋ビル | 東京都港区 | 1,120 | 0.51% |
| 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 | 0.00% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-23 | パシフィックマークス内神田 | 東京都千代田区 | 2,060 | 0.44% |
| 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 | 0.00% |



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-25 | 川崎イーストワンビル | 神奈川県川崎市 | 15,100 | 1.40% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-26 | 藤和浜松町ビル | 東京都港区 | 7,000 | 0.81% |
| 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 | 0.79% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-28 | 上毛青葉台ビル | 東京都目黒区 | 3,050 | 5.95% |
| 中心市街地 | 東京圏 | Office A-29 | 大塚HTビル | 東京都豊島区 | 2,000 | 2.76% |
| 中心市街地 | 大阪圏及び 名古屋圏 | Office B-1 | スノークリスタルビル | 大阪府大阪市 | 8,950 | 1.69% |
| 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 | 1.20% |
| 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 | 0.79% |
| 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 | 3.53% |
| 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1条 | 北海道札幌市 | 2,250 | 2.20% |
| 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 | 2.04% |
| 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 | 5.72% |
| 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 | 0.89% |
| 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 | 0.48% |
| 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 | 12.53% |
| 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 | 1.38% |
| 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 | 1.46% |
| 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 | 0.57% |
| 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 | 0.44% |
| 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 <増床計画> (注5) | 千葉県柏市 | 2,267 | 1.00% |
| 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 | 1.22% |



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) |
|-------------|-----------------------|------------|----------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| 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 | 5.95% |
| 都市周辺 地域 | 都市周辺型 単一商業施設 | Retail C-2 | ケーヨーD2 狩場インター店 | 神奈川県横浜市 | 4,395 | 0.89% |
| - | 合計 (注6) | - | - | - | 253,718 | 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位未満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。

また、取得予定物件を含んでおり、本投資法人の取得資産の比率とは一致しません。

(注5) 「モラージュ柏 <増床計画>」は取得予定物件であり、「平成20年9月30日までの間で、売主及び買主双方が別途合意する日」に取得する予定です。

(注6) 取得予定物件を含む合計額であり、本投資法人の取得資産の合計とは一致しません。