

平成 19 年 11 月 26 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

パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社

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

<物件 1>

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-28 上毛青葉台ビル (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	3,050,000,000 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます)
(4) 売買契約締結予定日	平成 19 年 11 月 28 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 28 日
(6) 取得先	J. メトロポリス 1 合同会社
(7) 取得資金	借入金及び自己資金によります。なお、借入金の詳細につきましては、平成 19 年 10 月 19 日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び本日付「資金の借入れに関するお知らせ（利率決定）」をご参照下さい。

<物件 2>

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-29 大塚 HT ビル (以下、「物件 2」といいます。)
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	2,000,000,000 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。)
(4) 売買契約締結予定日	平成 19 年 11 月 29 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 29 日
(6) 取得先	東急不動産株式会社
(7) 取得資金	借入金及び自己資金によります。なお、借入金の詳細につきましては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

<物件 3>

(1) 物件番号及び物件名称	Retail A-7 アルポーレ仙台 (以下、「物件 3」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	3,100,000,000 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。)
(4) 売買契約締結予定日	平成 19 年 11 月 29 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 29 日
(6) 取得先	合同会社バイオレット
(7) 取得資金	借入金及び自己資金によります。なお、借入金の詳細につきましては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

<物件 4>

(1) 物件番号及び物件名称	Retail C-2 ケーヨーD2 狩場インター店 (以下、「物件 4」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	4,395,000,000 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。)
(4) 売買契約締結予定日	平成 19 年 11 月 30 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 30 日
(6) 取得先	有限会社ファイン・ストリート・スリー
(7) 取得資金	自己資金によります。

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。

<物件 1>

(1) 理由	東京圏（R246・六本木・恵比寿ゾーン）におけるオフィスビルに投資することにより、ポートフォリオの強化と成長性及び安定性を高めるため。
(2) 物件の特色	①立地特性及び収益性 本物件は、田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩圏内に存するオフィスビルであり、主要鉄道、幹線道路（国道 246 号線、山手通り）に近い立地的に近隣他物件よりも優位性がある一方で、渋谷駅近辺に比べ賃料水準がやや低いことから、池尻大橋駅近辺は中小企業や個人事業者、日常的に営業車を頻繁に使用する業種の支店等によるオフィス需要が十分見込まれます。また、当投資法人が設定する「R246・六本木・恵比寿ゾーン」に立地する物件であるため、ゾーン戦略上のポートフォリオの強化になります。 ②建物の特徴 本物件は平成 5 年に建築された地下 1 階付地上 7 階建のオフィスビルであり、清潔で落ち着いた印象を与える物件です。24 時間対応の個別空調で全階 0A フロア仕様であり、フロア面積が一番大きい 2・3 階の貸室面積は約 480 ㎡（約 145 坪）なので、100 坪以上のフロアを渋谷エリアで探しているテナントのニーズが見込まれます。

<物件 2>

(1) 理由	東京圏（新宿・池袋ゾーン）におけるオフィスビルに集中投資することにより、ポートフォリオの強化と成長性及び安定性を高めるため。
(2) 物件の特色	①立地特性及び収益性 本物件は、JR「大塚」駅の南方徒歩約5分及び東京メトロ丸の内線「新大塚」駅の北方約4分の都心部に位置するオフィスビルです。幹線道路に面し、角地に存することから本物件は視認性に優れております。 全般的に都心部のオフィスビルは賃貸需要が旺盛であり、当該エリアの空室率は低下傾向にあることから、高稼働率を裏づけとした安定した収益性が期待できます。 ②建物の特徴 本物件は、1階が物販店舗、2階から7階がオフィスとして利用されております。築後約17年が経過しますが、管理状態は良好であり、1階エントランスホールの床・壁には花崗岩及び大理石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、貸室は個別空調方式が採用されており、

	基準階貸室面積が約90坪を有する等、当該エリアにおいて比較的高い競争力を有しております。
--	--

<物件 3>

(1) 理由	中心市街地型商業施設の投資比率を高めることにより、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立地特性及び収益性 本物件は、J R「仙台」駅西方徒歩約 8 分、地下鉄「広瀬通」駅南方約 4 分に位置する商業施設です。仙台市の中心商店街である「クリスロード」に面しており、飲食店・服飾店・老舗店舗・若者をターゲットとした各種専門店の他ショッピングセンターもあるなど、日常から人通りが多く繁華性に富み、周辺商店街と一体となる商業ゾーンを形成しています。 仙台駅西口駅前に「パルコ」が平成 20 年開業予定となっており、駅前商業地域においては更なる集客が見込まれます。 ②建物の特徴 本物件では、既存ビルをリニューアルしリテナントを実施した結果、女性をターゲットとしたホットヨガ・エステ、有名スポーツブランドのアンテナショップ等の出店に成功しております。 また、商店街はアーケードとなっており、視認性も高く利便性にも優れております。

<物件 4>

(1) 理由	都市周辺型単一商業施設としての安定的収益性を見込むとともに、竣工間もない物件であり、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオの強化と成長性及び安定性を高めるため。
(2) 物件の特色	①立地特性及び収益性 本物件は、横浜市中心部と東名高速を結ぶ交通の要所に位置し、国道 1 号線に面した車でのアクセス良好な立地です。また車 10 分圏でも人口約 11.5 万人を有しており、ロードサイド型商業施設としてポテンシャルの高い地域であり、また、新築物件であることから維持管理の状態も良好であり、安定した店頭売上と収益性を見込んでいます。 ②建物の特徴 建物前面約 70m が国道 1 号線に面しているため、視認性が非常に高く、また、ロードサイド型商業施設の必須条件である大型駐車場（約 231 台設置）を完備しております。

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-28 上毛青葉台ビル
(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	3,050,000,000 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	中央三井信託銀行株式会社
(5)	信託満了日	平成 29 年 11 月 30 日
(6)	所在地 (住居表示)	東京都目黒区青葉台三丁目 10 番 1 号
(7)	用途 (注 1)	事務所・駐車場
(8)	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
(9)	面積 (注 2)	地積
		701.83 m ²
		延床面積
		3,215.11 m ²
		賃貸可能面積
		2,486.40 m ²
(10)	所有形態	土地
		所有権
		建物
		区分所有権 (本件建物は区分所有建物ですが、信託受託者が本件建物全体を保有しています。)
(11)	建築時期	平成 5 年 12 月 9 日
(12)	PML	PML 値
		7.58%
		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 (注 3)	テナント総数
		1 (5) (平成 19 年 11 月 26 日現在)
		稼働率
		100% (平成 19 年 11 月 26 日現在)
(14)	担保の設定	担保設定はしません。
(15)	その他	1. 本件土地のブロック塀の一部が南東隣接地及び南西隣接地に越境しています。かかる越境については、いずれも隣接地所有者と覚書を締結しています。 2. 本件土地より西側隣接地 (区道) に対し、ブロック塀の一部が越境しています。かかる越境について、いずれも覚書等は存在しませんが、紛争等は存在しません。 3. 本件建物の一部通路で避難経路の確保ができていないため、本投資法人の取得までに適切な対応を行う予定です。

(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。

< 物件 2 >

(1)	物件番号及び物件名称	Office A-29 大塚 HT ビル
(2)	特定資産の種類	不動産
(3)	取得価額	2,000,000,000 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます)
(4)	所在地 (住居表示)	東京都豊島区南大塚三丁目 43 番 1 号
(5)	用途 (注 4)	事務所・銀行・駐車場
(6)	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
(7)	面積 (注 5)	地積
		455.94 m ²
		延床面積
(8)	所有形態	延床面積
		2,317.67 m ²
		賃貸可能面積
(9)	建築時期	1,794.71 m ²
		土地
		借地権
(10)	PML	建物
		所有権
		平成 2 年 3 月 16 日
(11)	テナントの状況 (注 6)	PML 値
		8.15%
		委託調査機関
(12)	テナント総数	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
		6 (平成 19 年 11 月 26 日現在)
		稼働率
(13)	稼働率	100.0% (平成 19 年 11 月 26 日現在)
		担保の設定
		担保設定はしません。
(14)	その他	隣接地との境界が一部未確定です。

(注 4) 不動産登記簿上の用途を記載しています。

(注 5) 不動産登記簿上の面積を記載しています。

(注 6) 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。

< 物件 3 >

(1)	物件番号及び物件名称	Retail A-7 アルボーレ仙台
(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	3,100,000,000 円 (但し、取得費用、租税公課、消費税等を除きます。)
(4)	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
(5)	信託満了日	平成 22 年 12 月 20 日
(6)	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区中央二丁目 4 番 5 号
(7)	用途 (注 7)	店舗・診療所
(8)	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
(9)	面積 (注 8)	地積
		736.01 m ²
		延床面積
(10)	所有形態	4,082.94 m ²
		賃貸可能面積
		3,127.59 m ²
(11)	土地	所有権

	建物	所有権
(11) 建築時期		平成 9 年 3 月 26 日
(12) PML	PML 値	3.29%
	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 (注 9)	テナント総数	1 (4) (平成 19 年 11 月 26 日現在)
	稼働率	100% (平成 19 年 11 月 26 日現在)
(14) 担保の設定		担保提供はしません。
(15) その他		該当事項はありません。

(注 7) 不動産登記簿上の用途を記載しています。

(注 8) 不動産登記簿上の面積を記載しています。

(注 9) 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。

< 物件 4 >

(1) 物件番号及び物件名称		Retail C-2 ケーヨーD2 狩場インター店
(2) 特定資産の種類		不動産信託受益権
(3) 取得価額		4,395,000,000 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		みずほ信託銀行株式会社
(5) 信託満了日		平成 29 年 11 月 30 日
(6) 所在地 (住居表示) (注 10)		神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町 164 番地 1、164 番地 30
(7) 用途 (注 11)		店舗・駐車場
(8) 構造		鉄骨造陸屋根 5 階建
(9) 面積 (注 12)	地積	7,093.66 m ²
	延床面積	10,628.44 m ²
	賃貸可能面積	11,493.55 m ²
(10) 所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
(11) 建築時期		平成 19 年 9 月 26 日
(12) PML	PML 値	7.86%
	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 (注 13)	テナント総数	1 (1) (平成 19 年 11 月 26 日現在)
	稼働率	100% (平成 19 年 11 月 26 日現在)
(14) 担保の設定		担保提供はしません。
(15) その他の事項		1. 西側地下部分に当該開発許可の際に設置された調整池が設置されています。 2. 隣接地との境界が一部未確定です。 3. 南西角のネットフェンスが本物件敷地内に越境しており、かかる覚書等の締結が未了です。 4. 東側隣地の物置場の一部が本物件敷地内に越境しており、かかる覚書等の締結が未了です。

- (注 10) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。
- (注 11) 不動産登記簿上の用途を記載しています。
- (注 12) 不動産登記簿上の面積を記載しています。
- (注 13) 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	財団法人日本不動産研究所
(2)	価格時点	平成 19 年 7 月 31 日
(3)	鑑定評価額	2,920,000,000 円
(4)	直接還元法による収益価格	2,940,000,000 円
	賃貸純収益 (NOI)	138,228,000 円
	正味純収益 (NCF)	135,413,000 円
	還元利回り	4.6%
(5)	DCF 法による収益価格	2,890,000,000 円
	割引率	4.3%
	最終還元利回り	4.7%
(6)	積算価格	2,150,000,000 円
	土地比率	78.7%
	建物比率	21.3%
(7)	本投資法人又は 資産運用会社との関係	特にありません。

<物件 2>

(1)	不動産鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所
(2)	価格時点	平成 19 年 10 月 1 日
(3)	鑑定評価額	2,030,000,000 円
(4)	直接還元法による収益価格	2,090,000,000 円
	賃貸純収益 (NOI)	99,235 千円
	正味純収益 (NCF)	98,013 千円
	還元利回り	4.7%
(5)	DCF 法による収益価格	2,000,000,000 円
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	4.8%
(6)	積算価格	810,000,000 円
	土地比率	64.4%
	建物比率	35.6%
(7)	本投資法人又は 資産運用会社との関係	特にありません。

< 物件 3 >

(1)	不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
(2)	価格時点	平成 19 年 7 月 31 日
(3)	鑑定評価額	3,100,000,000 円
(4)	直接還元法による収益価格	3,110,000,000 円
	賃貸純収益 (NOI)	166,261 千円
	正味純収益 (NCF)	164,647 千円
	還元利回り	5.3%
(5)	DCF 法による収益価格	3,090,000,000 円
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.5%
(6)	積算価格	1,910,000,000 円
	土地比率	73.4%
	建物比率	26.6%
(7)	本投資法人又は 資産運用会社との関係	特にありません。

< 物件 4 >

(1)	不動産鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所
(2)	価格時点	平成 19 年 11 月 1 日
(3)	鑑定評価額	4,410,000,000 円
(4)	直接還元法による収益価格	4,510,000,000 円
	賃貸純収益 (NOI)	225,079 千円
	正味純収益 (NCF)	225,419 千円
	還元利回り	5.0%
(5)	DCF 法による収益価格	4,370,000,000 円
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.1%
(6)	積算価格	2,452,000,000 円
	土地比率	56.4%
	建物比率	43.6%
(7)	本投資法人又は 資産運用会社との関係	特にありません。

5. 売主の概要

<物件1>

(1) 商号	J.メトロポリス1合同会社
(2) 本店所在地	東京都港区赤坂三丁目2番6号赤坂中央ビルアクタスマネジメントサービス株式会社内
(3) 代表者	職務執行者 粕谷直人
(4) 資本の額	100万円（平成19年8月22日現在）
(5) 出資者	有限責任中間法人J.メトロポリスホールディングス
(6) 主な事業の内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯する一切の業務
(7) 本投資法人又は資産運用会社との関係	特にありません。

<物件2>

(1) 商号	東急不動産株式会社
(2) 本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
(3) 代表者	代表取締役 植木 正威
(4) 資本の額	575億5169万9228円（平成19年7月24日現在）
(5) 出資者	東京急行電鉄株式会社（16.76%）他 （平成19年3月31日現在）
(6) 主な事業の内容	1. 土地、建物の管理、賃貸、売買、仲介及び鑑定 2. 住宅地等の造営 3. 建築資材の製造、販売及び輸出入 4. 遊園地、興業場及びゴルフ場等スポーツ施設の経営
(7) 本投資法人又は資産運用会社との関係	特にありません。

<物件3>

(1) 商号	合同会社バイオレット
(2) 本店所在地	東京都港区北青山三丁目3番11号
(3) 代表者	代表社員 有限責任中間法人リキッドブルー 職務執行者 佐々木秀一
(4) 資本の額	200万円（平成19年11月2日現在）
(5) 出資者	有限責任中間法人リキッドブルー
(6) 主な事業の内容	1. 信託受益権の保有、管理及び売買 2. 不動産の売買、保有、賃貸及び管理 3. 都市再開発、その他土地開発に関する調査・企画並びにコンサルタント業務 4. 債権の買取り 5. 貸金業 6. 前各号に附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	特にありません。

<物件 4>

(1) 商号	有限会社ファイン・ストリート・スリー
(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 小川 聡
(4) 資本の額	金 300 万円(平成 19 年 11 月 21 日現在)
(5) 出資者	開示することに同意を得られていません。
(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 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人等(資産運用会社の利害関係人等取引規定において定める意味を有します。)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 1>

物件の名称(所在地)	Office A-28 上毛青葉台ビル
会社名・氏名	J.メトロポリス1合同会社
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	—
取得価格(その他費用含む)	—
取得時期	—

<物件 2>

物件の名称(所在地)	Office A-29 大塚 HT ビル (東京都豊島区)
会社名・氏名	東急不動産株式会社
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	—
取得価格(その他費用含む)	—
取得時期	—

< 物件 3 >

物件の名称（所在地）	Retail A-7 アルポーレ仙台
会社名・氏名	合同会社バイオレット
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	—
取得価格（その他費用含む）	—
取得時期	—

< 物件 4 >

物件の名称（所在地）	Retail C-2 ケーヨーデイツー狩場インター店	
会社名・氏名	有限会社ファイン・ストリート・スリー	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	
取得経緯・理由等	開発目的	
取得価格（その他費用含む）	—	
取得時期	—	

7. 媒介の概要

<物件1> 仲介業者 1

(1) 商号	東急リバブル株式会社
(2) 本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
(3) 代表者	代表取締役社長 袖山 靖雄
(4) 媒介手数料額	61,000,000 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 資産運用会社との関係	特にありません。

<物件1> 仲介業者 2

(1) 商号	菱晃開発株式会社
(2) 本店所在地	愛知県名古屋市中区丸の内一丁目8番20号
(3) 代表者	代表取締役社長 青山 敬
(4) 媒介手数料額	30,500,000 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 資産運用会社との関係	特にありません。

<物件2> <物件3>

(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	<物件2>60,000,000 円 <物件3>93,000,000 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 資産運用会社との関係	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。

<物件4>

(1) 商号	みずほ信託銀行株式会社
(2) 本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
(3) 代表者	代表取締役 池田 輝彦
(4) 媒介手数料額	131,910,000 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 資産運用会社との関係	特にありません。

8. 取得予定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-28 上毛青葉台ビル
(1) 建築主	上毛興業株式会社
(2) 施工者	ミトモ建設株式会社
(3) 建物設計者	ミトモ建設株式会社一級建築士事務所
(4) 構造設計者	ミトモ建設株式会社一級建築士事務所
(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-29 大塚 HT ビル
(7) 建築主	百寿興業株式会社 東急不動産株式会社
(8) 施工者	住友建設株式会社・株式会社富士建
(9) 建物設計者	住友建設株式会社一級建築士事務所
(10) 構造設計者	住友建設株式会社一級建築士事務所
(11) 建築確認機関	建築主事（東京都）
(12) 建築確認検査機関	建築主事（東京都）
(13) 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を得ています。

< 物件 3 >

物件番号及び物件名称	Retail A-7 アルボーレ仙台
(1) 建築主	馬淵株式会社
(2) 施工者	株式会社間組
(3) 建物設計者	針生承一建築研究所
(4) 構造設計者	株式会社 S. D. G
(5) 建築確認機関	建築主事（仙台市）
(6) 建築確認検査機関	建築主事（仙台市）
(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 4 >

物件番号及び物件名称	Retail C-2 ケーヨーD2 狩場インター店
(1) 建築主	有限会社ファイン・ストリート・スリー
(2) 施工者	りんかい日産建設株式会社
(3) 建物設計者	株式会社 INA 新建築研究所
(4) 構造設計者	株式会社 INA 新建築研究所
(5) 建築確認機関	ビューロベリタスジャパン株式会社
(6) 建築確認検査機関	ビューロベリタスジャパン株式会社
(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 乃至物件 4 の取得について利害関係人等取引規程及びその他社内規定に従い、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も、投信法に定める価格調査を実施後、速やかに交付します。

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)及び平成20年8月期(平成20年3月1日から平成20年8月31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、本日、別途お知らせしている「平成20年2月期(第4期)及び平成20年8月期(第5期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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>

【添付資料1】 本物件の地図



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

< 物件 1 >





NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

< 物件 2 >





NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

< 物件 3 >





広域地図

八王子街道

横浜新道

相模鉄道本線

横浜駅

サガミ駅

JR横須賀線

JR東海道本線

狩場I.C.

横浜横須賀道路

首都高速神奈川3号狩場線

京急本線

国道1号線 (東海道)

ケヨーD2 狩場インター店

< 物件 4 > 詳細図





NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

【添付資料 2】 物件の外観写真
<物件 1>





NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

< 物件 2 >





NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

< 物件 3 >





NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

<物件 4>



【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	7.20%
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	6.01%
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	4.41%
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	3.21%
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	3.05%
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	2.83%
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	1.87%
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	1.56%
中心市街地	東京圏	Office A-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.35%
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	1.21%
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	0.69%
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	0.68%
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	0.68%
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	-	0.00%
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	0.52%
中心市街地	東京圏	Office A-19	岩本町 163 ビル	東京都千代田区	-	0.00%

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-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.45%
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	-	0.00%
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	1.41%
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	0.82%
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	0.80%
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	6.01%
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	2.78%
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	1.71%
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	1.21%
中心市街地	東京圏	Office A-29	大塚 HT ビル	東京都豊島区	2,000	0.80%
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	3.56%
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	2.22%
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	2.06%
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	5.77%
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	0.89%
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	0.49%
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	12.65%
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	1.39%
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	1.47%
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	0.57%

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	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	0.45%
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	1.00%
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	1.23%
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	6.01%
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	1.27%
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	3.12%
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	1.75%
-	合計	-	-	-	251,451	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。
- (注5) 赤枠内が本日付で取得を決定した物件、青枠内が本日付で譲渡を決定した物件を表します。なお、当該物件の譲渡につきましては、本日付でお知らせしました「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。