

平成 19 年 4 月 17 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	Office A-25 川崎イーストワンビル（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	15,100,000,000 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 4 月 20 日
(5) 取得予定日（注）	平成 19 年 6 月 15 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	株式会社ダイショウ
(7) 取得資金	投資法人債発行代り金によります。

（注） 取得予定日について、決定された場合には速やかにお知らせいたします。

なお、投資法人債の発行に関する詳細につきましては、別途お知らせしています平成 19 年 4 月 6 日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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。

(1) 理由	<p>本物件は、本投資法人が設定する東京圏のうち「東海道線沿線ゾーン」に存するオフィスビルであり、本投資法人の取得基準(規模、立地、建物グレード、テナント履歴等)を満たしています。</p> <p>また、本物件の取得により、本投資法人のポートフォリオの成長性と安定性を高めることが可能であると判断しました。</p>
(2) 物件の特色	<p>①立地特性及び収益性</p> <p>本物件は、JR 線「川崎」駅東口の駅前ロータリーに面しており、JR 東海道線沿線に所在する製造業等の法人営業拠点や駅前サービス企業等が集積する同駅周辺において、立地と建物の視認性に優れ、オフィスビルとしての希少性の高さが認められます。また、「川崎」駅周辺の開発により、本物件の当該エリアにおけるオフィスビルとしての競争力が向上してきていることから、幅広いテナントニーズを見込むことができると予想されます。そのため、本物件の将来における賃料水準は当該エリアにおいて比較的高位で推移し、安定的な収益力を発揮する可能性が高いと判断しました。</p> <p>②建物の特徴</p> <p>本物件は、平成 16 年 8 月に竣工した地下 1 階付地上 13 階建のオフィスビルであり、1 階から 3 階の低層階は店舗として、4 階から 13 階は主としてオフィスとして使用されています。建物の外壁はアルミカーテンウォール及び花崗岩打込みPCパネルとなっており、管理状態は良好です。1 フloorあたりの面積は約 500 m<sup>2</sup> (150 坪) で、最大 4 分割が可能であり、様々なテナントニーズに応じることが出来ます。</p>

## 3. 取得予定資産の内容

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-25 川崎イーストワンビル	
(2) 特定資産の種類	不動産	
(3) 取得価額	15,100,000,000 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1)	神奈川県川崎市川崎区駅前本町 11 番地 1	
(5) 用途(注2)	事務所・店舗・駐車場	
(6) 構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 13 階建	
(7) 面積	地積	1,183.52 m <sup>2</sup>
	延床面積	10,494.86 m <sup>2</sup> (区分所有部分延床面積)
(8) 所有形態	土地	所有権(共有:うち持分 1,054,848 分の 1,049,486)
	建物	区分所有権
(9) 建築時期	平成 16 年 8 月 18 日	
(10) PML	PML 値	7.22%
	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



NIPPON  
COMMERCIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION

(11) テナントの状況	テナント総数 (注3)	- (37) (平成19年4月17日現在)
	稼働率(注4)	95.5% (平成19年4月17日現在)
(12) 担保の設定	担保提供はしません。	
(13) その他	本物件土地の一部について、本投資法人の取得手続きにおけるデューデリジェンスを目的として、株式会社東京カンテイにより実施された土壌環境調査の結果、土壌汚染対策法に定める第一種特定有害物質(揮発性有機化合物)のうち、テトラクロロエチレン(ドライクリーニング溶剤等として利用される)について基準値を超える量の検出がされました。そのため、当該汚染土壌の掘削除去工事等を行っており、かかる工事は取得予定日までに完了予定です。 本投資法人は同工事完了後、第三者による汚染除去に関するレポートを受領する予定です。	

(注1) 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2) 上記用途は登記簿記載の用途を記載しています。

(注3) マスターリース契約が締結されている場合「1」、マスターリース契約が締結されていない場合「-」とし、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。

(注4) 平成19年4月24日退去予定の解約予告(対象賃貸面積191.01㎡)を受領しており、当該テナントの退去後の稼働率は92.9%の見込みです。なお、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

#### 4. 不動産鑑定評価書の概要

(1) 不動産鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
(2) 価格時点	平成19年3月15日	
(3) 鑑定評価額	14,300,000,000円	
(4) 直接還元法による収益価格	賃貸純収益(NOI)	651,075千円
	正味純収益(NCF)	641,688千円
	還元利回り	4.4%
(5) DCF法による収益価格	割引率	4.1%
	最終還元利回り	4.5%
	積算価格	5,990,000,000円
	土地比率	58.6%
	建物比率	41.4%
(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(注)	株式会社ダイショウ
(2) 本店所在地	東京都港区南青山五丁目9番19号
(3) 代表者	代表取締役 多田 勝美
(4) 資本の額	90,000千円(平成19年4月10日現在)
(5) 大株主	売主より開示されていないため記載しておりません。



NIPPON  
COMMERCIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION

(6) 主な事業の内容	1. 損害保険代理業 2. 株式会社債等への投資に関する業務 3. 不動産管理業 4. 前各号に付帯する一切の事業
(7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし。

(注) 本物件の不動産登記簿上の所有者は、平成 19 年 4 月 17 日現在、株式会社ダイショウ・ティーディーエーとなっています。平成 19 年 4 月 1 日付で、売主である株式会社ダイショウは株式会社ダイショウ・ティーディーエー他 1 社を吸収合併しており、売買決済時に株式会社ダイショウへ不動産登記簿上の商号変更登記を行ったうえで、本投資法人への所有権移転登記を行います。

## 6. 物件取得者等の状況

物件の名称(所在地)	OfficeA-25 川崎イーストワンビル (神奈川県川崎市)
物件所有者等の状況	
会社名・氏名 (注)	株式会社ダイショウ
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	—

(注) 本物件の不動産登記簿上の所有者は、平成 19 年 4 月 17 日現在、株式会社ダイショウ・ティーディーエーとなっています。平成 19 年 4 月 1 日付で、売主である株式会社ダイショウは株式会社ダイショウ・ティーディーエー他 1 社を吸収合併しており、売買決済時に株式会社ダイショウへ不動産登記簿上の商号変更登記を行ったうえで、本投資法人への所有権移転登記を行います。

## 7. 媒介の概要

(1) 商号	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
(2) 本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
(3) 代表者	代表取締役 上原 治也
(4) 媒介手数料額	未定
(5) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係	本投資法人の一般事務受託者(投資主名簿等管理人及び機関運営事務受託者)に該当しますが、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は該当しません。

## 8. 取得予定資産の設計等に関する事項

物件番号及び物件名称	Office A-25 川崎イーストワンビル
(1) 建築主	株式会社ダイショウ・ディーディーエー
(2) 施工者	鹿島建設株式会社 横浜支店
(3) 建物設計者	株式会社鳥谷部恭通 建築設計研究所
(4) 構造設計者	株式会社織本匠構造設計研究所
(5) 建築確認機関	建築主事(川崎市)
(6) 建築確認検査機関	建築主事(川崎市)
(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を得ています。

## 9. 本物件取得に関する審議、決議について

資産運用会社においては、コンプライアンス・オフィサーの判断により、本物件の取得について(a)鑑定価格を上回る取得予定価格による取得、(b)土壌汚染に関する対応方法、除去の時期及び除去費用、の観点から外部専門家を含んだコンプライアンス委員会に対し付議されており、全会一致で審議及び決議を行っています。

また、通常の取得意思決定過程においても、上記の観点から、外部専門家を含んだ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について経ていきます。

なお、上記「3. 取得予定資産の内容 (13)その他」に記載している条件成就の確認のため、取得日決定に際しては、再度、コンプライアンス委員会の審議及び決議、並びに取締役会の審議及び決議を予定しています。

## 10. 今後の見通し

平成19年8月期(平成19年3月1日から平成19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、今後の状況を踏まえて判明次第、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





NIPPON  
COMMERCIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION

<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	7.82%
中心市街地	東京圏	Office A-2	後樂園新宿ビル	東京都新宿区	15,100	6.52%
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	4.80%
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	3.49%
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	3.32%
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 (旧:ヨコハマツインビル)(注5)	神奈川県横浜市	7,110	3.07%
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	2.03%
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	1.69%
中心市街地	東京圏	Office A-9	赤坂氷川ビル (旧:秀和赤坂6丁目ビル)(注5)	東京都港区	3,385	1.46%
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	1.32%
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	1.10%
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 (旧:日住金赤坂ビル)(注5)	東京都港区	2,450	1.06%
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	0.95%
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	0.75%
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	0.74%
中心市街地	東京圏	Office A-16	パシフィックマークス新横浜 (旧:新横浜ベネックスS-1)(注5)	神奈川県横浜市	1,700	0.73%
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	0.69%
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	0.56%
中心市街地	東京圏	Office A-19	岩本町163ビル (旧:秀和第三岩本町ビル)(注5)	東京都千代田区	1,130	0.49%



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-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.48%
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	0.48%
中心市街地	東京圏	Office A-22	新川 Mビル	東京都中央区	3,540	1.53%
中心市街地	東京圏	Office A-23	内神田セントラルビル	東京都千代田区	2,060	0.89%
中心市街地	東京圏	Office A-24	目白東洋ビル	東京都豊島区	2,008	0.87%
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	6.52%
中心市街地	大阪圏 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	3.87%
中心市街地	大阪圏 名古屋圏	Office B-2	パシフィックマークス肥後橋 (旧:肥後橋 TSビル)(注5)	大阪府大阪市	5,573	2.41%
中心市街地	大阪圏 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	2.24%
中心市街地	大阪圏 名古屋圏	Office B-4	江坂東洋ビル	大阪府吹田市	14,500	6.27%
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 (旧:札幌エクセレントビル)(注5)	北海道札幌市	2,250	0.97%
中心市街地	その他都市圏	Office C-2	新札幌センタービル (旧:千代田生命新札幌ビル)(注5)	北海道札幌市	1,225	0.53%
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	13.74%
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	1.51%
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	1.76%
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	0.62%
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	0.48%
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	1.09%
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	6.52%
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	1.38%



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	3.39%
-	合計	-	-	-	231,436	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。

(注5) 平成19年4月1日付で、それぞれ物件名称の変更を実施しています。詳細は平成19年3月19日付「運用資産の名称変更に関するお知らせ」をご参照ください。