

平成 19 年 12 月 20 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

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-30 サンエスビル (以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	5,100,000,000 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 12 月 21 日
(5) 取得予定日	平成 20 年 2 月 29 日
(6) 取得先	株式会社セント・グランデ
(7) 取得資金	未定

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をするものです。

(1) 理由	本物件は、本投資法人が設定する東京圏の「新宿・池袋ゾーン」内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、立地等）を満たしており、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たためです。
(2) 物件の特色	<p>①立地条件 JR「新宿」駅新南口より東方へ徒歩約3分、東京メトロ「新宿三丁目」駅南方へ徒歩約3分に立地し、「甲州街道」及び「明治通り」が交差する新宿四丁目交差点に面することから視認性に優れ、強い顧客誘引力が認められます。 当該建物の視認性や立地の希少性を考慮すると、多様な業種業態のテナント需要が期待でき、物販店舗や営業所としてのテナント需要が高いものと思料します。</p> <p>②建物の特徴 本物件は、2階が中2階になっており、1階及び2階はともに路面から外階段を通して直接入店が可能な構造になっています。 また、新宿四丁目交差点から視認性の高い建物壁面には大型映像装置が設置されている他、1階・屋外・屋上へ広告掲載が可能であることから、広告料等の収入も見込めます。</p>

3. 取得予定資産の内容

(1) 物件番号及び物件名称	Office A-30 サンエスビル	
(2) 特定資産の種類	不動産	
(3) 取得価額	5,100,000,000円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。)	
(4) 所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	
(5) 用途（注1）	事務所・店舗	
(6) 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
(7) 面積	地積（注2）	257.87㎡
	延床面積 （注2）	2,038.70㎡
	賃貸可能面積 （注3）	1,846.11㎡
(8) 所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
(9) 建築時期	昭和60年8月29日	
(10) PML	PML値	7.67%
	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
(11) テナントの状況	テナント総数 （注4）	- (9)（平成19年12月20日現在）
	稼働率（注5）	87.2%（平成19年12月20日現在）



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

(12) 担保の設定	担保提供はしません。
(13) その他事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件に設置された工作物（袖看板）については、当該袖看板に係る道路占用許可が取得されていません。かかる袖看板については、本投資法人取得後、遅滞なく必要な道路占用許可を取得する予定です。 2. 本物件土地の一部には、地下高速電車事業施設の所有を目的とする東京都の地上権が設定されており、当該地上権設定契約において、建物その他工作物を築造する場合は、あらかじめ設計工法等について東京都と協議を整え、地下高速電車事業施設に加わる荷重を地表面において1㎡当り9トン以下とする旨が合意されております。 3. 本物件建物の通気ダクトが西側隣接地に越境しています。かかる越境について、本投資法人取得までに、現所有者にて西側隣接地の所有者と覚書を締結する予定です。 4. 本物件には建築基準法違反、消防法違反、屋外広告条例違反等が存在しますが、本投資法人の取得までに、売主の責任と負担において全て治癒される予定です。

(注1) 「用途」には取得予定部分の不動産登記簿記載の用途を記載しています。

(注2) 「面積」には取得予定部分の不動産登記簿記載の面積の合計を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」には本物件について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を、本物件の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

(注4) 「テナント総数」には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5) 本書の日付現在、売主において3テナントより賃貸借契約解約予告通知を受領(平成19年12月31日付で235.488㎡、平成20年1月31日付で40.51㎡、平成20年5月31日付で210.60㎡の解約)しており、当該テナントの退去後の稼働率は60.9%となる見込みです。

4. 不動産鑑定評価書の概要

(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11月30日
(3) 鑑定評価額	4,840,000,000円
(4) 直接還元法による収益価格	5,030,000,000円
運営純収益 (NOI)	217,782千円
純収益 (NCF)	216,423千円
還元利回り	4.3%
(5) DCF法による収益価格	4,760,000,000円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.5%
(6) 積算価格	2,050,000,000円
土地比率	91.0%
建物比率	9.0%
(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

(1) 商号	株式会社セント・グランデ
(2) 本店所在地	東京都渋谷区恵比寿南一丁目5番2号
(3) 代表者	代表取締役 岩田 聖子
(4) 資本の額	3,000万円(平成19年12月11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いません。
(6) 主な事業の内容	1. 不動産の売買、仲介、賃貸、管理及び鑑定 2. 飲食店の経営 3. 古物、及び骨董品の売買 4. 経営コンサルタント業 5. 衣料品の販売 6. 損害保険代理業 7. 生命保険募集に関する代理業 8. 通信販売業務 9. 上記各号に附帯する一切の業務
(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。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称(所在地)	Office A-30 サンエスビル (東京都新宿区)
物件所有者等の状況	
会社名・氏名	株式会社セント・グランデ
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	—

7. 媒介の概要

(1) 商号	サンフロンティア不動産株式会社
(2) 本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
(3) 代表者	代表取締役 堀口 智顕
(4) 媒介手数料額	153,060,000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. 取得資産の設計等に関する事項

物件番号及び物件名称	Office A-30 サンエスビル
(1) 建築主	株式会社サンエスビルディング
(2) 施工者	株式会社熊谷組
(3) 建物設計者	株式会社フォルテ建築事務所
(4) 構造設計者	株式会社フォルテ建築事務所
(5) 建築確認機関	建築主事（新宿区）
(6) 建築確認検査機関	建築主事（新宿区）
(7) 特記事項	本投資法人は、独立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. その他

資産運用会社においては、当該物件の取得について、コンプライアンス・オフィサーによる審査のほか、外部の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を経ていきます。

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、今後の状況を踏まえて判明し次第、お知らせ致します。

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> 取得物件の地図

<添付資料2> 取得物件の外観写真

<添付資料3> 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>取得物件の外観写真



<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	6.99%
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	5.83%
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	4.29%
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	3.12%
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	2.97%
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	2.75%
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	1.82%
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	1.51%
中心市街地	東京圏	Office A-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.31%
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	1.18%
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	0.99%
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	0.95%
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	0.85%
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	0.67%
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	0.66%
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	0.66%
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	0.50%
中心市街地	東京圏	Office A-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.43%
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	1.37%
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	0.80%



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-24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	2,008	0.78%
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	5.83%
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	2.70%
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	1.66%
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	1.18%
中心市街地	東京圏	Office A-29	大塚 HT ビル	東京都豊島区	2,000	0.77%
中心市街地	東京圏	Office A-30	サンエスビル	東京都新宿区	5,100	1.97%
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	3.46%
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	2.15%
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	2.00%
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	5.60%
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	0.87%
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	0.47%
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	12.29%
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	1.35%
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	1.43%
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	0.56%
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	0.43%
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	0.98%
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	1.20%
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	5.83%



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)
			モラージュ 柏<増床計画>		2,267	0.88%
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	1.24%
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	3.03%
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	1.70%
-	合計	-	-	-	258,818	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せん。

(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。