

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、下記のとお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

投資法人規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、当該資産の現状及び将来にわたっての収益及び資産価値の増減等についての予測並びにポートフォリオ全体の資産構成等を総合的に勘案し、当該資産の譲渡を決定いたしました。

今回、一括して譲渡する 3 物件は、特に各物件のオフィスマーケットの状況とリーシングの見込みを勘案し、現時点で譲渡することが総合的に妥当であると判断し、譲渡を決定いたしました。

2. 譲渡の概要

(1) パール飯田橋ビル

① 譲渡する特定資産の種類	Office A-17 パール飯田橋ビル
② 譲渡資産の名称	パール飯田橋ビル
③ 譲渡価格	2,560,000,000 円
④ 帳簿価格	1,607,507,932 円（平成 19 年 9 月 30 日現在）
⑤ 譲渡価格と帳簿価格の差額	952,492,068 円
⑥ 契約締結日	平成 19 年 11 月 27 日
⑦ 譲渡予定日	平成 19 年 11 月 27 日
⑧ 譲渡先	有限会社ディー・エス・エム・インベストメント
⑨ 譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。
⑩ 直近期末算定価格及び鑑定評価機関	1,880,000,000 円（価格時点：平成 19 年 8 月 31 日） 大和不動産鑑定株式会社

(2) 岩本町 163 ビル

①	譲渡する特定資産の種類	Office A-19 岩本町 163 ビル
②	譲渡資産の名称	岩本町 163 ビル
③	譲渡価格	1,404,000,000 円
④	帳簿価格	1,147,561,407 円 (平成 19 年 9 月 30 日現在)
⑤	譲渡価格と帳簿価格の差額	256,438,593 円
⑥	契約締結日	平成 19 年 11 月 27 日
⑦	譲渡予定日	平成 19 年 11 月 27 日
⑧	譲渡先	有限会社ディー・エス・エム・インベストメントオメガ
⑨	譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。
⑩	直近期末算定価格及び 鑑定評価機関	1,270,000,000 円 (価格時点：平成 19 年 8 月 31 日) 大和不動産鑑定株式会社

(3) TS 保土ヶ谷ビル

①	譲渡する特定資産の種類	Office A-21 TS 保土ヶ谷ビル
②	譲渡資産の名称	TS 保土ヶ谷ビル
③	譲渡価格	786,000,000 円
④	帳簿価格	1,139,957,940 円 (平成 19 年 9 月 30 日現在)
⑤	譲渡価格と帳簿価格の差額	▲353,957,940 円
⑥	契約締結日	平成 19 年 11 月 27 日
⑦	譲渡予定日	平成 19 年 11 月 27 日
⑧	譲渡先	有限会社ディー・エス・エム・インベストメントオメガ
⑨	譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。
⑩	直近期末算定価格及び 鑑定評価機関	1,190,000,000 円 (価格時点：平成 19 年 8 月 31 日) 株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク

3. 譲渡資産の概要

(1) パール飯田橋ビル

①	物件番号及び物件名称		Office A-17 パール飯田橋ビル
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		1,600,000,000 円
④	信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
⑤	信託満了日		平成 28 年 9 月 30 日
⑥	所在地 (住居表示)		東京都千代田区飯田橋四丁目 5 番 11 号
⑦	用途		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 8 階建
⑨	建蔽率		80%
⑩	容積率		700%
⑪	面積	地積	349.69 m ²
		延床面積	2,539.40 m ²
		賃貸可能面積	1,978.06 m ²
⑫	所有形態	土地	所有権
		建物	所有権
⑬	建築時期		平成 2 年 12 月 11 日
⑭	テナントの状況	テナント総数	1(7) (平成 19 年 11 月 26 日現在)
		稼働率	100.0% (平成 19 年 11 月 26 日現在)

(2) 岩本町 163ビル

①	物件番号及び物件名称		Office A-19 岩本町 163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		1,130,000,000 円
④	信託受託者		住友信託銀行株式会社
⑤	信託満了日		平成 28 年 9 月 30 日
⑥	所在地(住居表示)		東京都千代田区岩本町一丁目 6 番 3 号
⑦	用途		事務所・駐車場
⑧	構造		鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建
⑨	建蔽率		80%
⑩	容積率		600%
⑪	面積	地積	585.51 m ²
		延床面積	2,570.86 m ²
		賃貸可能面積	1,728.79 m ²
⑫	所有形態	土地	所有権
		建物	所有権
⑬	建築時期		昭和 58 年 4 月 25 日
⑭	テナントの状況	テナント総数	1(4) (平成 19 年 11 月 26 日現在)
		稼働率	100.0% (平成 19 年 11 月 26 日現在)

(3) TS 保土ヶ谷ビル

① 物件番号及び物件名称	Office A-21 TS 保土ヶ谷ビル	
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	1,100,000,000 円	
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 28 年 9 月 30 日	
⑥ 所在地(住居表示)	神奈川県横浜市保土ヶ谷区岩井町 15 番地 3(注)	
⑦ 用途	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 建蔽率	80%	
⑩ 容積率	500%	
⑪ 面積	地積	387.22 m ²
	延床面積	2,086.19 m ²
	賃貸可能面積	1,457.36 m ²
⑫ 所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
⑬ 建築時期	平成 3 年 11 月 21 日	
⑭ テナントの状況	テナント総数	1(10) (平成 19 年 11 月 26 日現在)
	稼働率	86.3% (平成 19 年 11 月 26 日現在)

(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の所在地番を記載しています。

4. 譲渡先の概要

① 商号	有限会社ディー・エス・エム・インベストメントオメガ
② 本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号
③ 代表社員	取締役 栗国 正樹
④ 資本の額	3,500 千円 (平成 19 年 11 月 12 日現在)
⑤ 大株主の状況	開示につき同意が得られないため、非開示
⑥ 主な事業内容	1. 金銭債権、不動産、株式の売買並びに売買の仲介及び斡旋 2. 前号に付帯関連する一切の業務
⑦ 本投資法人及び資産運用会社との関係	特にありません。

5. 媒介業者の概要

<媒介業者 1>

① 媒介業者名	パシフィックマネジメント株式会社
② 媒介手数料	<パール飯田橋> 51,200,000 円 <岩本町 163 ビル> 28,080,000 円 <TS保土ヶ谷ビル> 15,720,000 円 (但し、消費税及び地方消費税等を除きます。)
③ 本投資法人及び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。

<媒介業者 2>

① 媒介業者名	東急リバブル株式会社
② 媒介手数料	<パール飯田橋> 25,600,000 円 <岩本町 163 ビル> 14,040,000 円 <TS保土ヶ谷ビル> 7,860,000 円 (但し、消費税及び地方消費税等を除きます。)
③ 本投資法人及び資産運用会社との関係	特にありません。

6. 利害関係人等との取引について

資産運用会社においては、上記 3 物件の譲渡について、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。

7. 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> 本物件取得後のポートフォリオ一覧

<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	7.20%
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、当該物件の取得につきましては、本日付でお知らせしました「資産の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。