

平成 19 年 4 月 16 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 B-4 江坂東洋ビル（以下「本物件」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	14,500,000,000 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 17 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 4 月 17 日
(6) 取得先	竹橋ホールディング特定目的会社
(7) 取得資金	借入れ及び投資法人債発行代り金によります。

なお、資金の借入れ並びに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せん平成 19 年 3 月 28 日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び平成 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	本物件は、本投資法人が設定する大阪圏のうちの新大阪周辺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)を満たしている上、本物件の取得が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と判断しました。
(2) 物件の特色	<p>①立地特性及び収益性 本物件は、地下鉄御堂筋線「江坂」駅に直結しており、北大阪地域を商圏とする事業法人の営業拠点や地元密着型の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位性が認められます。また、新大阪駅からの利便性にも優れており、大手メーカー系企業をはじめとした幅広いテナントニーズが見込める立地です。そのため、本物件の賃料水準は当該エリアにおいて比較的高位にあり、将来においても安定的な収益力を発揮すると判断しました。</p> <p>②建物の特徴 本物件は、昭和 50 年に建築された地上 20 階建地下 2 階建のオフィスビルであり、1 階及び 2 階は店舗、3 階から 19 階は主としてオフィスとして使用されております。外壁は鋼板仕上げとなっており、建物の管理状態は良好です。1 フロアあたりの面積も 1,000 m² (300 坪) 超と大阪のオフィスマーケットにおいても希少性が高く、分割ニーズも含めてフレキシブルな対応が可能です。</p>

3. 取得予定資産の内容

(1) 物件番号及び物件名称	Office B-4 江坂東洋ビル	
(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	14,500,000,000 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	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
(5) 信託満了日(注 1)	平成 27 年 3 月 10 日	
(6) 所在地(住居表示)	大阪府吹田市豊津町 9 番 1 号	
(7) 用途(注 2)	事務所・店舗	
(8) 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 20 階建	
(9) 面積	地積	3,929.31 m ²
	延床面積	33,316.53 m ²
(10) 所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
(11) 建築時期	昭和 50 年 3 月 31 日	
(12) PML	PML 値	0.37%
	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

(13) テナントの状況	テナント総数(注3)	1(30)(平成19年4月16日現在)
	稼働率	100.0%(平成19年4月16日現在)
(14) 担保の設定	担保提供はしません。	
(15) その他	本物件の一部に鉄骨耐火被覆材として飛散性アスベストが使用されていますが、平成19年3月26日付で株式会社竹中工務店によるアスベスト封じ込め工事が完了しています。 また、平成16年3月に駐車施設の整備に関する条例が制定されたこと、及び現在の法定容積率600%に対して新築時の容積率が超過していることから、いわゆる既存不適格となっています。	

(注1) 本投資法人の取得後速やかに、平成28年9月30日へ変更される予定です。

(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、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

(1) 不動産鑑定評価機関	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	
(2) 価格時点	平成19年3月1日	
(3) 鑑定評価額	14,500,000,000円	
(4) 直接還元法による収益価格	賃貸純収益(NOI)	802,106千円
	正味純収益(NCF)	758,605千円
	還元利回り	5.2%
(5) DCF法による収益価格	14,396,000,000円	
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.4%
(6) 積算価格	13,408,000,000円	
	土地比率	78.5%
	建物比率	21.5%
(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	竹橋ホールディング特定目的会社
(2) 本店所在地	東京都江東区亀戸六丁目56番15号
(3) 代表者	取締役 長縄 順一
(4) 資本の額	500,000千円(平成19年3月7日現在)
(5) 出資者	アメリカ合衆国デラウェア州のリミテッド・ライアビリティー・カンパニーの子会社であると共に、モルガン・スタンレー証券株式会社のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有しています。

(6) 主な事業の内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
(7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称(所在地)	Office B-4 江坂東洋ビル (大阪府吹田市)
物件所有者等の状況	
会社名・氏名	竹橋ホールディング特定目的会社
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	—

7. 媒介の概要

(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	435,000,000 円(但し、消費税及び地方消費税等を除きます。)
(5) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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。

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 B-4 江坂東洋ビル
(1) 建築主	株式会社竹中工務店
(2) 施工者	株式会社竹中工務店
(3) 建物設計者	株式会社竹中工務店
(4) 構造設計者	株式会社竹中工務店
(5) 建築確認機関	建築主事(吹田市)
(6) 建築確認検査機関	建築主事(吹田市)

(7) 特記事項	<p>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。</p>
----------	--

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、本物件の取得に係る媒介について、利害関係人等取引規程に従い外部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。

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	8.37%
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	6.98%
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	5.13%
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	3.73%
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	3.55%
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	3.29%
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	2.17%
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	1.81%
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	1.56%
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	1.41%
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	1.18%
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	1.13%
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	1.02%
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	0.80%
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	0.79%
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	0.79%
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	0.74%
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	0.60%
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	0.52%



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

中心市街地	東京圏	Office A-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.52%
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	0.51%
中心市街地	東京圏	Office A-22	新川 Mビル	東京都中央区	3,540	1.64%
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	0.95%
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	0.93%
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	4.14%
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 (旧:肥後橋 TSビル)(注5)	大阪府大阪市	5,573	2.58%
中心市街地	大阪圏及び名古屋圏	Office B-3	名古屋錦第一生命ビル	愛知県名古屋市	5,180	2.39%
中心市街地	大阪圏及び名古屋圏	Office B-4	江坂東洋ビル	大阪府吹田市	14,500	6.70%
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	1.04%
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	0.57%
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	14.70%
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	1.62%
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	1.71%
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	0.67%
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	0.52%
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	1.17%
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	6.98%
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	1.48%
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	3.63%
-	合計	-	-	-	216,336	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。



**NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

- (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。