

平成 21 年 3 月 19 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株式会社  
代表者名  
代表取締役社長 齋藤 徹也

問合せ先  
管理部ゼネラルマネージャー 榎本 龍馬  
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、下記の通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（以下「本件譲渡」といいます。）を決定しました。

なお、本投資法人を取り巻く外部環境の急激な変化や世界的な信用収縮が日本の金融市場へ波及していること等を鑑みると、本件譲渡による有利子負債の圧縮は、本投資法人がかねてより掲げている健全な財務運営の確保に資するものと判断しています。

##### 2. 譲渡代金の使途

平成 20 年 12 月 22 日付「資金の借入れに関するお知らせ（担保設定に係る契約の締結）」でお知らせしました、平成 20 年 12 月 26 日付担保基本協定書に基づく既存借入金の期限前弁済及び運転資金等に充当します。なお、期限前弁済の詳細については、平成 21 年 3 月 19 日付「資金の借入れに関するお知らせ（既存借入金の一部期限前弁済）」をご参照ください。

### 3. 譲渡の概要

① 譲渡資産の名称	アーバンスクエア八重洲ビル
② 譲渡する特定資産の種類	不動産
③ 譲渡価格	2,550,000,000円
④ 帳簿価格	2,235,752,211円（平成21年1月31日現在）
⑤ 譲渡価格と帳簿価格の差額	314,247,789円
⑥ 契約締結予定日	平成21年3月24日
⑦ 譲渡予定日	平成21年3月24日
⑧ 譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。
⑨ 譲渡方法	不動産を上記譲渡先に譲渡。
⑩ 直近期末算定価格及び鑑定評価機関	3,280,000,000円（価格時点：平成20年8月31日） 株式会社谷澤総合鑑定所

### 4. 譲渡予定資産の概要

① 物件番号及び物件名称	Office A-13 アーバンスクエア八重洲ビル	
② 特定資産の種類	不動産	
③ 取得価額	2,200,000,000円	
④ 所在地（住居表示）	東京都中央区八重洲二丁目4番13号	
⑤ 用途（注1）	事務所・店舗	
⑥ 構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建	
⑦ 建蔽率	80%	
⑧ 容積率	800%	
⑨ 面積	地積	479.28㎡（注2）（注3）
	延床面積	3,353.87㎡（注4）
	賃貸可能面積	2,019.45㎡
⑩ 所有形態	土地	所有権・賃借権・使用借権（注2）
	建物	区分所有権
⑪ 建築時期	平成5年11月12日	
⑫ テナントの状況	テナント総数（注5）	-（10）（平成21年3月19日現在）
	稼働率	100.0%（平成21年3月19日現在）

（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。本件建物の敷地は、①本投資法人の所有部分、②本投資法人が第三者から賃借している部分、③本件建物の他の区分所有者の所有部分で本投資法人が無償使用する部分及び④本件建物の他の区分所有者が第三者から賃借している部分で本投資法人が無償使用する部分からなります。「地積」欄には、上記①及び上記②のそれぞれの面積の合計を記載しており、上記③及び上記④の面積はいずれも上記面積に含まれていません。

（注3） 本件土地の南東側の一部（約42.32㎡）は、建築基準法第42条第2項に定める道路として使用されています。

（注4） 一棟全体の延床面積を記載していますが、本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は1,946.10㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は2,281.19㎡です。

（注5） 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

ごとのエンド・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。

#### 5. 譲渡先の概要

① 商号	国内一般事業会社となりますが、開示することについて、同意を得られていません。
② 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. 媒介業者の概要

媒介業者は存在しません。

#### 7. 決済方法

譲渡予定資産の引渡し時に一括して売買代金を受領する予定です。

#### 8. 譲渡の日程

平成21年3月19日	譲渡の決定
平成21年3月24日	不動産売買契約書の締結（予定）
平成21年3月24日	不動産の引渡し（予定）

#### 9. その他

本件譲渡に関し、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、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21年8月期（平成21年3月1日から平成21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、その他の物件を含めたポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、改めてお知らせします。

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> 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧



NIPPON  
COMMERCIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION

<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	7.26%
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	6.05%
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	4.45%
中心市街地	東京圏	Office A-4	パシフィックマークス月島	東京都中央区	8,080	3.24%
中心市街地	東京圏	Office A-5	パシフィックマークス西新宿	東京都新宿区	7,680	3.08%
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	2.85%
中心市街地	東京圏	Office A-7	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	4,700	1.88%
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	1.57%
中心市街地	東京圏	Office A-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.36%
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	1.22%
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	1.02%
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	0.98%
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	-	-
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	0.69%
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-22	パシフィックマークス新川	東京都中央区	3,540	1.42%
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	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	15,100	6.05%
中心市街地	東京圏	Office A-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,242	2.90%



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-27	リーラヒジリザカ	東京都港区	4,300	1.72%
中心市街地	東京圏	Office A-28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	3,050	1.22%
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	東京圏	Office A-30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	東京都新宿区	5,100	2.04%
中心市街地	大阪圏及び 名古屋圏	Office B-1	パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	8,950	3.59%
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	2.23%
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	2.08%
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	5.81%
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一条	北海道札幌市	2,250	0.90%
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	心齋橋 OPA 本館	大阪府大阪市	31,800	12.75%
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	1.40%
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	1.48%
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	0.58%
中心市街地	中心市街地型 商業施設	Retail A-6	アルポーレ神宮前	東京都渋谷区	2,525	1.01%
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	1.24%
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	17,310	6.94%
都市周辺 地域	都市周辺型 複合商業施設	Retail B-2	ベルファア宇治	京都府宇治市	3,200	1.28%
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	3.15%
都市周辺 地域	都市周辺型 単一商業施設	Retail C-2	ニトリ横浜狩場インター店	神奈川県横浜市	4,395	1.76%



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)
-	合計	-	-	-	249,473	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、小数第3位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。