

平成 20 年 10 月 14 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
管理部ファイナンスチーム 中村 寛
TEL. 03-5251-3810

資産の取得に関するお知らせ(取得予定日の決定及び取得価額の変更)

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、平成 19 年 11 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ」及び平成 20 年 9 月 22 日付「資産の取得予定日の変更及び取得資金の決定に関するお知らせ」に記載の資産の取得に関して、本日、下記の通り取得予定日を決定しました。また、取得価額を変更しましたので、あわせてお知らせします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件番号及び物件名称	Retail B-1 モラージュ柏<増床計画> (以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産 (注1)
(3) 取得価額	2,210,000,000 円(当初取得予定価額:2,267,000,000 円) (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。)
(4) 停止条件付不動産売買契約締結日	平成 19 年 11 月 28 日
(5) 取得予定日	平成 20 年 10 月 20 日
(6) オープン予定日	平成 20 年 10 月 23 日 本物件の詳細情報については、以下のホームページについてもご参照下さい。 モラージュ柏ホームページ: http://www.mallage.com/kashiwa/index.php
(7) 取得の条件 (注2)	テナント内装工事における消防法上の検査完了の確認が取れること
(8) 取得先	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント
(9) 取得資金	自己資金によります。

(注1) 本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地上に建設されており、本投資法人は、本物件を不動産として取得

後、同日付けをもって、既に保有している Retail B-1 モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託する予定です。
 (注2) 本物件は入居予定のテナント内装工事に係る消防法上の検査完了を確認できていませんが、当該検査完了の確認を条件としています。

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最終決定するものです。

(1) 今回、取得を最終決定した理由	本物件は、本投資法人の投資方針における都市周辺型複合商業施設であり、つくばエクスプレスの開通効果等から人口が増加し、商圈として成長性のある柏市に所在します。平成 16 年 6 月の既存棟オープンから 4 年以上経過し、周辺で競合する他のショッピングモールとの差別化を強め、来店顧客のニーズに対応したテナント構成とするため、既存棟で不足していた業種・業態を補完して、既存棟と合わせてのシナジー効果創出を目的とし、本物件の取得を決定しました。
(2) 本物件の周辺状況	本物件は、JR 常磐線「柏」駅の北方約 2.0km に位置し、地域の幹線道路である国道 16 号線から約 500m 入った場所にあり、車による来店に適しています。 近隣ではショッピングセンターや家電量販店などの大型店が集積し、大型飲食店や温泉施設などもあり、ロードサイド型商業施設の拠点として認識されています。 周辺地域においては、新たに競合するショッピングセンターやショッピングモールの新規出店が相次いでいるなど、競争は激しくなっているものの、一方で柏市の人口世帯数は増加傾向にあり、平成 19 年 11 月には、柏市を中核市に指定する政令が施行され、平成 20 年 4 月 1 日から「中核市」へ移行するなど、更なるマーケットの拡大が期待できる地域です。

3. 取得価額の変更について

本物件が所在する柏市は、商圈としての成長性に期待できるものの、昨今の国内における景気動向の変化による商業テナントの景況や個人消費マインドが弱含み傾向にあること等を鑑み、売主である有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメントと交渉を重ねた結果、当初取得予定価額である 2,267 百万円より 57 百万円の減額に合意し、取得価額を 2,210 百万円とすることとなりました。

4. 取得予定資産の内容

(1)	物件番号及び物件名称	Retail B-1 モラージュ柏<増床計画>	
(2)	特定資産の種類	不動産(注1)	
(3)	取得予定価額	2,210,000,000 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2)	千葉県柏市大山台二丁目3番地1	
(5)	用途(注2)	店舗	
(6)	構造(注2)	鉄骨造陸屋根2階建	
(7)	面積(注3)	延床面積(注2)	8,645.00 m ²
		賃貸可能面積	5,684.08 m ²
(8)	所有形態(注3)	所有権	
(9)	建築時期(注2)	平成20年9月9日	
(10)	PML	PML 値	6.99%
		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)	-(22)(平成20年10月14日現在)
		稼働率	90.9%(平成20年10月14日現在)
(12)	担保の設定	該当事項はありませんが、平成20年10月1日付「資金の借入れに関するお知らせ(担保の設定)」によりお知らせした通り、本投資法人取得後の担保提供が予定されています。	
(13)	その他事項	該当事項はありません。	

(注1) 本投資法人が不動産として取得後、同日付けをもって、既に保有しているRetail B-1 モラージュ柏の不動産信託受益権の信託財産に追加信託する予定です。

(注2) 「所在地」「用途」「構造」「面積」「建築時期」欄は、不動産登記簿の記載に基づき記載しています。

(注3) 本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地上に建設されており、本物件の底地となる土地については取得対象ではありません。

(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せん。

5. 不動産鑑定評価書の概要

(1) 不動産鑑定評価機関	東洋プロパティ株式会社	
(2) 価格時点	平成 20 年 10 月 3 日	
(3) 鑑定評価額	2,270,000,000 円	
(4) DCF 法による価格	2,270,000,000 円	
	割引率	6.8%
	最終還元利回り	7.5%
(5) 建物残余法による価格	2,320,000,000 円	
	運営純収益(NOI)	170,942 千円
	純収益(NCF)	168,364 千円
	元利通増年金現価率	13.8074
(6) 積算価格(注1)	1,574,000,000 円	
(7) 本投資法人又は資産運用会社との関係	既存物件のモラージュ柏の価格調査を委託しています。	

(注1) 本物件は、本投資法人の所有する信託受益権に含まれる土地に建設されており、本物件の底地となる土地については取得対象ではありません。

(注2) 本物件が竣工した為、平成 19 年 11 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて掲載した価格調査書に代えて、新たに取得した不動産鑑定評価書の概要を記載しています。

6. 売主の概要

(1) 商号	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント
(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	取締役 石井 孝範
(4) 資本の額	3,000,000 円 (平成 20 年 8 月 22 日)
(5) 大株主	パシフィックホールディングス株式会社
(6) 主な事業の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の保有、売買及び仲介業務 2. 不動産の賃貸、保守、管理に関する業務 3. 不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務 4. 賃貸住宅、リース店舗・事務所等の賃貸借、経営委託及び管理業務 5. 不動産における開発、建設、調査、企画、設計、監理及びこれらのコンサルティングに関する業務 6. 前各号に付帯関連する一切の業務
(7) 本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の株主であるパシフィックホールディングス株式会社の連結子会社であり、資産運用会社の利害関係者(資産運用会社の利害関係者取引規程において定める意味を有します。以下同じです。)に該当します。なお、パシフィックホールディングス株式会社の資産運用会社に対する出資比率は 100%です。

7. 物件取得者等の状況

物件の名称(所在地)	Retail B-1 モラージュ柏<増床計画> (千葉県柏市)
物件所有者等の状況	現所有者
会社名・氏名	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の子会社
取得経緯・理由等	本投資法人が取得することを前提とした開発物件
取得価格(その他費用含む)	—
取得時期	—

8. 媒介の概要

媒介業者は存在しません。

9. 取得資産の設計等に関する事項

物件番号及び物件名称	Retail B-1 モラージュ柏<増床計画>
(1) 建築主	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント
(2) 施工者	株式会社福田組
(3) 建物設計者	株式会社類設計室
(4) 構造設計者	株式会社類設計室
(5) 建築確認機関	株式会社東京建築検査機構
(6) 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、建築確認手続きにおける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しています。

10. 利害関係者等取引に関する事項

資産運用会社においては、本物件の取得について利害関係者取引規程に従い、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。



**NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

1 1. 今後の見通し

平成 21 年 2 月期(平成 20 年 9 月 1 日から平成 21 年 2 月 28 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> 本物件の位置概略図

<添付資料 3> 本物件取得後のポートフォリオ一覧

<添付資料 1> 本物件の地図



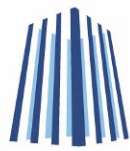
<添付資料3> 本物件取得後のポートフォリオ一覧

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	7.07%
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	5.90%
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	4.34%
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	3.16%
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	3.00%
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	2.78%
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	1.84%
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	1.53%
中心市街地	東京圏	Office A-9	赤坂氷川ビル	東京都港区	3,385	1.32%
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	1.19%
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	1.00%
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	0.96%
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	0.86%
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	0.67%
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-20	丸石新橋ビル	東京都港区	1,120	0.44%
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	1.38%
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	パシフィックマーク川崎	神奈川県川崎市	15,100	5.90%
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	2.83%
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	1.68%
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	1.19%
中心市街地	東京圏	Office A-29	大塚 HT ビル	東京都豊島区	2,000	0.78%
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	1.99%
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	3.50%
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	2.18%
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	2.02%
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	5.66%
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	0.88%
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	0.48%
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	12.42%
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	1.37%
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	1.45%
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	0.44%
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	0.99%
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	1.21%



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 複合商業施設	Retail B-1	モラージュ柏	千葉県柏市	15,100	5.90%
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<増床計画>	千葉県柏市	2,210	0.86%
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	1.25%
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	3.07%
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	1.72%
-	合計 (注5)	-	-	-	255,973	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。

(注5) 取得予定物件を含む合計額であり、本投資法人の取得資産の合計とは一致しません。