

平成 20 年 2 月 28 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、当該資産の譲渡を決定しました。

譲渡の時期については、特に当該各資産の有する個別性及びポートフォリオ全体の資産構成を勘案し、現時点で譲渡することが総合的に妥当であると判断しました。

2. 譲渡代金の使途

平成 19 年 12 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ」（本日付「資産の取得予定日の変更に関するお知らせ」を含みます。）でお知らせしました、資産の取得資金の一部に充当します。



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

3. 譲渡の概要

(1) パシフィックシティ浜松町

① 譲渡資産の名称	Office A-14 パシフィックシティ浜松町
② 譲渡する特定資産の種類	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 譲渡価格	2,538,000,000 円
④ 帳簿価格	1,791,462,033 円 (平成 20 年 1 月 31 日現在)
⑤ 譲渡価格と帳簿価格の差額	746,537,967 円
⑥ 契約締結日	平成 20 年 3 月 3 日
⑦ 譲渡予定日	平成 20 年 3 月 3 日
⑧ 譲渡先	オーエス株式会社
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	2,040,000,000 円 (価格時点:平成 19 年 8 月 31 日) 財団法人日本不動産研究所

(2) 五反田メタリオンビル

① 譲渡資産の名称	Office A-18 五反田メタリオンビル
② 譲渡する特定資産の種類	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 譲渡価格	2,012,000,000 円
④ 帳簿価格	1,295,843,555 円 (平成 20 年 1 月 31 日現在)
⑤ 譲渡価格と帳簿価格の差額	716,156,445 円
⑥ 契約締結日	平成 20 年 3 月 3 日
⑦ 譲渡予定日	平成 20 年 3 月 3 日
⑧ 譲渡先	オーエス株式会社
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	1,900,000,000 円 (価格時点:平成 19 年 8 月 31 日) 森井総合鑑定株式会社



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

4. 譲渡資産の概要

(1) パシフィックシティ浜松町

① 物件番号及び物件名称	Office A-14 パシフィックシティ浜松町	
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	1,730,000,000円	
④ 信託受託者	株式会社りそな銀行	
⑤ 信託満了日	平成28年9月30日	
⑥ 所在地(住居表示)	東京都港区浜松町一丁目10番11号	
⑦ 用途(注1)	事務所	
⑧ 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
⑨ 建蔽率	80%	
⑩ 容積率	700%	
⑪ 面積	地積(注2)	320.52㎡
	延床面積(注2)	2,249.07㎡
	賃貸可能面積	1,938.64㎡
⑫ 所有形態	土地	所有権
	建物(注3)	区分所有権
⑬ 建築時期	平成4年5月29日	
⑭ テナントの状況	テナント総数 (注4)	1(8) (平成20年2月28日現在)
	稼働率	83.8% (平成20年2月28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。

(注3) 本件建物は区分所有権建物ですが、信託受託者が本建物全体を保有しています。

(注4) 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。



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

(2) 五反田メタリオンビル

① 物件番号及び物件名称	Office A-18 五反田メタリオンビル	
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	1,300,000,000 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)	東京都品川区東五反田五丁目21番15号	
⑦ 用途(注1)	事務所	
⑧ 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
⑨ 建蔽率	60%	
⑩ 容積率	400%/150%	
⑪ 面積	地積(注2)	952.45 m ²
	延床面積(注2)	3,167.42 m ²
	賃貸可能面積	2,186.03 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8月23日	
⑭ テナントの状況	テナント総数 (注3)	1(10) (平成20年2月28日現在)
	稼働率	100% (平成20年2月28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。

(注3) 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。



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

5. 譲渡先の概要

① 商号	オーエス株式会社
② 本店所在地	大阪市北区小松原町3番3号
③ 代表者	代表取締役 山内 芳樹
④ 資本金の額	金8億円
⑤ 大株主の状況	阪急不動産株式会社 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(管理信託口・79101) 東宝不動産株式会社 東宝株式会社 阪急阪神ホールディングス株式会社 (平成19年7月31日現在)
⑥ 主な事業内容	1. 映画の製作並びにその請負 2. 映画の売買、賃貸借 3. 演劇、映画その他各種興行 4. スポーツ並びに娯楽施設の経営 5. ホテル並びに旅館業 6. 物品陳列販売並びに食堂の経営 7. 観光事業の経営 8. 土地建物の売買、斡旋、鑑定並びに賃貸 9. 土木建築工事の設計、監理並びに土木建築工事業 10. 建物の管理、清掃、保安業務の請負 11. 駐車場の経営 12. 電算機による情報処理業務の受託 13. 広告代理業並びにプレイガイドの経営 14. 損害保険代理業並びに自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業 15. 前各号に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。

6. 媒介業者の概要

<媒介業者 1>

① 媒介業者名	住友信託銀行株式会社
② 媒介手数料	2物件合計で68,250,000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。

<媒介業者 2>

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	2物件合計で68,250,000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。

7. 利害関係者との取引について

資産運用会社においては、上記 6. に記載する 2 物件の譲渡の媒介について、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。

8. 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。

9. 今後の見通し

平成 20 年 2 月期（第 4 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ついては、平成 20 年 2 月期（第 4 期）の決算作業を進める上で、状況が判明し次第お知らせします。

また、平成 20 年 8 月期（第 5 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、本日付「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」をご参照下さい。

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> 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

<添付資料>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	7.08%
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-14	パシフィックシティ浜松町	東京都港区	0	0.00%
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-18	五反田メタリオンビル	東京都品川区	0	0.00%
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	0.81%



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	0.79%
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	5.90%
中心市街地	東京圏	Office A-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,000	2.74%
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	上毛青葉台ビル	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	サンエスビル	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	スノークリスタルビル	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	2.03%
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	5.67%
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	12.43%
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	FLEG 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%
			モラージュ 柏<増床計画> (注5)		2,267	0.89%
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6)	-	-	-	255,788	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) 「モラージュ 柏 <増床計画>」は取得予定物件であり、「平成20年9月30日までの間で、売主及び買主双方が別途合意する日」に取得する予定です。

(注6) 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。