

平成 20 年 3 月 25 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

資産の取得に関するお知らせ（区分所有権の追加取得）

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、下記のとおり区分所有権（以下「本持分」といいます。）の追加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 A-26 藤和浜松町ビル (以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産 (注1)	不動産
(3) 取得価額 (注2)	242,200,000 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 20 年 3 月 27 日
(5) 取得予定日	平成 20 年 3 月 27 日
(6) 取得先	いずれも個人
(7) 取得資金	自己資金による。

(注1) 本持分は、本投資法人の取得後、同日付けをもって、本投資法人が既に保有する本物件を信託財産とする信託に追加信託される予定です。

(注2) 本持分は、本物件 1 階の 2 つの区分所有部分（不動産登記簿上の建物の番号 103 及び 104 の 2 区画であり以下、それぞれを「〈A〉」又は「〈B〉」といいます。）から構成されており、その合計を記載しています。

2. 取得の概要

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するものです。

(1) 理由	東京圏（東海道線沿線ゾーン）におけるオフィスビルに集中投資することにより、ポートフォリオの強化と成長性及び安定性を高めるため。 また、本投資法人は、本持分の取得前に本物件の区分所有持分の 68.61%（注1）を取得・運用しており、本持分の取得により 70.23%（注2）を保有することになります。区分所有持分比率の拡大により、本物件の運用効率の向上を図ります。
(2) 物件の特色	①立地条件 本物件は、J R「浜松町」駅の南西方徒歩約3分に位置するオフィスビルであり、羽田空港や新幹線停車駅等の公共交通機関への交通利便性が高く、地方アクセスにも優位性を有する立地です。J R「浜松町」駅周辺のオフィスビルに入居するテナントに関しては、有力企業やその関連会社等による集積度が高いという特徴があります。 総じて都心部のオフィスビルは賃貸需要が旺盛であることから、相対的に空室率が低く、賃料水準の上昇が見込まれます。このような特徴を反映し、本物件を含む周辺地域は高稼働率を裏付けとした高い収益性が期待できます。 ②建物の特徴 本物件は、地下2階から1階が店舗として、2階から8階がオフィスとして構成されております。築後約14年が経過しますが、1階エントランスホール・エレベーターホールの床・壁には御影石張り仕上げが採用されている等、グレードの高い仕様となっています。また、貸室は、個別空調方式が採用されており、階別面積が最大約260坪を有する等、比較的高い競争力を有しております。 ③本持分区画の特徴 〈A〉及び〈B〉は隣接する1階の店舗区画であり、両区画の間に存在する境界壁を取り除き一体運用することで、より有利なテナント誘致の展開及び投資効率の向上が可能となります。

（注1） 本投資法人の既所有持分につき、登記簿上の専有面積を合計して求めた値の、本物件の全区分所有部分の面積の合計値に対する割合を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

（注2） 本投資法人の既所有持分及び取得予定持分につき、登記簿上の専有面積を合計して求めた値の、本物件の全区分所有部分の面積の合計値に対する割合を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

3. 取得予定資産の内容

(1)	物件番号及び物件名称	Office A-26 藤和浜松町ビル
(2)	特定資産の種類 (注1)	不動産
(3)	取得価額	〈A〉 207,584,316 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。)
		〈B〉 34,615,684 円 (但し、取得経費、租税公課、消費税等を除きます。)
(4)	所在地 (住居表示)	東京都港区浜松町二丁目 6 番 2 号
(5)	用途 (注2)	事務所・店舗・便所・湯沸室・物置
(6)	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建
(7)	面積	
	地積 (注3)	1,401.61 m ²
	延床面積 (注4)	〈A〉 96.50 m ² (区分所有部分の面積)
		〈B〉 14.91 m ² (区分所有部分の面積)
	賃貸可能面積 (注5)	8,331.90 m ² (一棟の面積)
		〈A〉 100.00 m ²
(8)	土地	〈A〉 敷地権所有権 (共有: うち持分 100,000 分の 1,397)
		〈B〉 敷地権所有権 (共有: うち持分 100,000 分の 231)
	建物	〈A〉 区分所有権
		〈B〉 区分所有権
(9)	建築時期	平成 5 年 2 月 26 日
(10)	PML	
	PML 値	7.77%
(11)	テナントの 状況	委託調査機関
		株主会社損保ジャパン・リスクマネジメント
(12)	担保の設定	テナント総数
		稼働率
		平成 20 年 3 月 25 日現在、〈A〉 及び 〈B〉 のいずれも 賃貸の用に供されていません。
(13)	その他事項	本日現在、本持分のうち 〈A〉 には根抵当権が設定されておりますが、本投資法人への譲渡の際に、抹消される予定です。 1. 本持分のうち 〈A〉 について、売主は、2008 年 4 月 3 日までに売主が所有又は管理している機材等 (以下「本件残置物」といいます。) をその責任と負担において 〈A〉 より撤去しなければならず、売主が 2008 年 4 月 3 日までに本件残置物を撤去しなかったときは、本投資法人は、売主の費用負担において本件残置物を撤去することができ、売主は、かかる撤去により生じた損害、損失又は費用 (本投資法人以外の第三者に対して生じた損害、損失又は費用を含む。) の一切を賠償することに合意しております。 2. 本物件土地に関し、本投資法人の既所有持分の取得手続時に、土壤汚染対策法に定める第二種特定有害物質のうち、鉛について基準値を超える量の検出がされ、既所有持分の売主において当該汚染土壤の掘削除去及び被覆工事等を行っており、かかる工事の完了について、第三者によるレポートを受領しています。

- (注1) 本持分は、本投資法人の取得後、同日付けをもって、本投資法人が既に保有する本物件を信託財産とする信託に追加信託される予定です。
- (注2) 「用途」には一棟の建物全体の不動産登記簿記載の用途を記載しています。
- (注3) 「地積」には不動産登記簿記載の面積の合計を記載しています。
- (注4) 「延床面積」には、〈A〉又は〈B〉の不動産登記簿記載の面積をそれぞれ記載しています。なお、本投資法人の取得後速やかに、隣接する〈A〉及び〈B〉の間に存在する境界壁を取り除き1区画とする等の工事を予定しております。（後記の添付資料1をご参照下さい。）
- (注5) 「賃貸可能面積」には個々の不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。なお、本投資法人の取得後速やかに、隣接する〈A〉及び〈B〉の間に存在する境界壁を取り除き1区画とする等の工事を予定しております。

4. 不動産鑑定評価書の概要

〈A〉及び〈B〉一体としての評価

(1)	不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
(2)	価格時点	平成 20 年 2 月 15 日
(3)	鑑定評価額 (注)	251,000,000 円
(4)	直接還元法による収益価格	263,000,000 円
	賃貸純収益 (NOI)	11,917 千円
	正味純収益 (NCF)	12,098 千円
	還元利回り	4.6%
(5)	DCF 法による収益価格	255,000,000 円
	割引率	4.3%
	最終還元利回り	4.8%
(6)	積算価格	88,100,000 円
	土地比率	87.3%
	建物比率	12.7%
(7)	本投資法人又は資産運用会社との関係	特にありません。

- (注) 本投資法人の取得後速やかに、隣接する〈A〉及び〈B〉の間に存在する境界壁を取り除き1区画とする等の工事を予定しており、当該工事に関する費用等 (5,900,000 円) を控除した評価額となっています。

5. 売主の概要

〈A〉

(1) 氏名	個人
(2) 住所	開示することについて、同意を得られていません。
(3) 本投資法人又は資産運用会社との関係	特にありません。

〈B〉

(1) 氏名	個人
(2) 住所	開示することについて、同意を得られていません。
(3) 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. 物件取得者等の状況

〈A〉

物件の名称（所在地）	Office A-26 藤和浜松町ビル （東京都港区）
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者
会社名・氏名	個人
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	-

〈B〉

物件の名称（所在地）	Office A-26 藤和浜松町ビル （東京都港区）
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者
会社名・氏名	個人
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

〈A〉〈B〉合計

(1) 商号	藤和不動産流通サービス株式会社
(2) 本店所在地	東京都文京区本郷二丁目4番4号
(3) 代表者	代表取締役 菅原 靖彦
(4) 媒介手数料額	7,385,999 円 (但し、消費税及び地方消費税等を除きます。)
(5) 本投資法人又は資産運用会社との関係	特にありません。

8. 取得資産の設計等に関する事項

物件番号及び物件名称	Office A-26 藤和浜松町ビル
(1) 建築主	株式会社フジタ 開発事業本部
(2) 施工者	株式会社フジタ 東京支店
(3) 建物設計者	一級建築士事務所 安宅エンジニアリング株式会社
(4) 構造設計者	株式会社フジタ一級建築士事務所
(5) 建築確認機関	建築主事（東京都）
(6) 建築確認検査機関	建築主事（東京都）
(7) 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、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。

9. 今後の見通し

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、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> 本持分の略図面

<添付資料2> 取得物件の地図

<添付資料3> 取得物件の外観写真

<添付資料4> 物件取得後のポートフォリオ一覧

<添付資料 2> 取得物件の地図



＜添付資料 3＞ 取得物件の外観写真



<添付資料 4> 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%
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	川崎イーストワンプビル	神奈川県川崎市	15,100	5.90%

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-26	藤和浜松町ビル	東京都港区	7,000	2.73%
			藤和浜松町ビル<追加取得分>		242	0.09%
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	2.02%
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	心斎橋 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	心斎橋 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	アルボーレ天神	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	アルボーレ仙台	宮城県仙台市	3,100	1.21%
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%

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-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)	-	-	-	256,030	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) 「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。