

平成 22 年 4 月 8 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区南平台町 1 番 10 号

ジャパ・ン・オフィス投資法人

代表者名 執行役員 田 崎 浩 友

(コード番号：8983)

資産運用会社名

ジャパ・ン・オフィス・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 田 崎 浩 友

問合せ先 取締役財務部長 砥 綿 久 喜

TEL. 03-6416-1287

資産の取得に関するお知らせ (COI西参道ビル底地追加取得)

ジャパ・ン・オフィス投資法人（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、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取 得 資 産 : 不動産（賃借権付土地）
- (2) 取得資産の名称 : COI 西参道ビル底地（物件番号 A-2）
- (3) 所 在 地 : 東京都渋谷区代々木三丁目 28 番 6 号
- (4) 取 得 予 定 価 格 : 140,000,000 円
(但し、取得経費、固定資産税及び都市計画税を除きます。)
- (5) 取 得 先 : 京王電鉄株式会社（後記「取得先の概要」をご参照ください。)
- (6) 売買契約締結日 : 平成 22 年 4 月 8 日
- (7) 取 得 日 : 平成 22 年 4 月 8 日
- (8) 取 得 資 金 : 自己資金により取得
- (9) 決 済 方 法 : 引渡時一括

2. 取得の理由

本物件は、本投資法人が既に保有しております A-2 COI 西参道ビル（以下「既存物件」といい、本物件と併せて「物件全体」といいます）の借地部分の土地所有権であり、既存物件の資産価値向上（バリューアップ）を目的とした取得であります。

本物件の取得によるバリューアップ効果は、借地料の支払いが不要になることにより物件全体としての収益性が向上することに加え、一部借地権であった既存物件が完全所有権化されることで物件全体の流動性が向上し、今回の投資額を大幅に上回る資産価値の向上が見込めることであります。

3. 取得予定資産の概要

取得予定資産の種類		不動産
取得予定価格		140,000,000 円
所在地(住居表示)		東京都渋谷区代々木三丁目 28 番 6 号
土地	所有形態	所有権 (注 1)
	敷地面積 (㎡)	289.98
	用途地域	第 2 種住居地域／第 2 種中高層住居専用地域
	建蔽率／容積率	60％／400％、300％ (注 2)
鑑定評価 (注 3)	鑑定評価額	184,500,000 円
	価格時点	平成 22 年 3 月 10 日
	鑑定会社	株式会社立地評価研究所
特記事項		
(注 1) 本投資法人は、本物件を不動産として取得後、直ちに追加信託し、信託受益権として保有します。		
(注 2) 本物件は、建ぺい率／容積率が 60％／400％の第 2 種住居地域と 60％／300％の第 2 種中高層住居専用地域との二つの用途地域に跨って存在しています。		
(注 3) 本物件の鑑定評価書に記載された主な評価情報は以下の通りです。		
①本物件(底地)の正常価格		168,400 千円
②既存物件(貸家及びその敷地(一部借地権))の価格		3,334,000 千円
③併合後の貸家及びその敷地(完全所有権)の価格		3,839,000 千円
④併合による増分価値(③－(①+②))		336,600 千円
⑤増分価値のうち本物件配分額(④×①÷(①+②))		16,100 千円
⑥本物件の鑑定評価額(①+⑤)		184,500 千円

4. 取得先の概要

商 号	京王電鉄株式会社
本 店 所 在 地	東京都新宿区新宿三丁目 1 番 24 号
代 表 者	永田 正
資 本 金	59,023,812,942 円(2009 年 12 月 31 日現在)
主 な 事 業 内 容	鉄道事業法による運輸業ほか
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

※取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程に定める「利害関係者」には該当いたしません。

5. 媒介先の概要

商 号	京王不動産株式会社
本 店 所 在 地	東京都渋谷区初台一丁目 54 番 2 号
代 表 者	鈴木 康
資 本 金	200,000,000 円(2010 年 3 月 25 日現在)
主 な 事 業 内 容	1. 土地・建物・マンションの売買仲介・賃貸仲介 2. 分譲地・分譲住宅の販売 3. オフィス・商業施設・マンション・駐車場の賃貸・管理 4. 時間貸駐車場・クローゼットルームの運営 5. 土地有効活用共同事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

※ 媒介報酬につきましては、媒介先の意向により開示いたしません。

また、媒介先は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程に定める「利害関係者」には該当いたしません。

6. 運用状況の見通し

平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）及び平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）の運用状況の予想について、本物件の取得による修正はありません。

<添付資料>

- ・参考資料 1 本物件の地図（広域）、本物件の地図（詳細）

以 上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、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アドレス：<http://www.japan-office.co.jp>

< 参考資料 1 >

本物件の地図（広域）



本物件の地図（詳細）

