

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年3月19日
【発行者名】	ジャパン・オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 田崎 浩友
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区南平台町1番10号
【事務連絡者氏名】	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 取締役財務部長 砥綿 久喜
【電話番号】	03-6416-1284
【届出の対象とした募集 内国投資証券に係る投資 法人の名称】	ジャパン・オフィス投資法人
【届出の対象とした募集 内国投資証券の形態及び 金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,999,987,200円
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

ジャパン・オフィス投資法人

(英文表示：JAPAN OFFICE Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、格付は取得していません。

(注1) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(注2) 本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項の定めに従い振替法の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第1項の定めに従い投資証券を発行することができません（ただし、振替法第227条第2項に規定される場合には、投資主は本投資法人に投資証券を発行することを請求できます。）。

(3) 【発行数】

31,104口

(注1) 上記発行数は、下記(注2)に記載する合同会社ユピテル及びいちごアセットトラストを割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。

(注2) 本投資法人と各割当先との関係等は、以下の通りです。

割当先の名称		合同会社ユピテル	
割当口数		15,554口	
払込金額		1,000,122,200円	
割当先の内容	所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	
	代表者の氏名	いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド (Ichigo Asset Management International Pte. Ltd.) (※1)	
	事業の内容	1. 信託受益権の保有及び売買その他の処分 2. 不動産の保有、管理及び売買その他の処分 3. 上記1.及び2.に掲げる事業をその目的とする法人の株式、投資口、出資持分等の保有及び売買その他の処分 4. 上記1.から3.までに付帯関連する一切の業務	
	大株主（本書の日付現在）	いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数(※2)	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数(※2)	—
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資証券の保有に関する事項		後記「(15) その他③売却等の制限」をご参照下さい。	

(※1) いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドは、いちごアセットトラストのトラステイヤーであるジェネシス・ファンド・サービスズ・リミテッドとの平成20年11月21日付投資運用契約（Investment Management Agreement）に基づき、いちごアセットトラストの投資に関する一切の権限の委託を受けている法人です。以下同じです。

(※2) 「本投資法人が保有している割当先の株式の数」欄及び「割当先が保有している本投資法人の投資口の数」欄は、本書の日付現在の内容を記載しています。

割当先の名称		いちごアセットトラスト (Ichigo Asset Trust)	
割当口数		15,550口	
払込金額		999,865,000円	
割当先の内容	所在地	ケイマン諸島 グランドケイマン ジョージタウン シェドンロード コンパスセンター 私書箱448 (P.O.Box 448, Compass Centre, Shedden Road, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands)	
	代表者の氏名	J. ポール・ドレイク (J. Paul Drake)	
	事業の内容	投資信託	
	大株主 (本書の日付現在)	—	
	運営管理会社の名称	いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数(※)	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数(※)	27,461口
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資証券の保有に関する事項		後記「(15) その他③売却等の制限」をご参照下さい。	

(※) 「本投資法人が保有している割当先の株式の数」欄及び「割当先が保有している本投資法人の投資口の数」欄は、本書の日付現在の内容を記載しています。

(注3) 本投資法人及びジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) は、合同会社ユビテル及びいちごアセットトラストの投資に関する一切の権限の委託を受けているいちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドとの間でそれぞれ平成21年3月27日付で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注4) いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドは合同会社ユビテルの唯一の社員です。

(4) 【発行価額の総額】

1,999,987,200円

(5) 【発行価格】

1口当たり64,300円

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成21年3月27日 (金)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都渋谷区南平台町1番10号

(11) 【払込期日】

平成21年3月27日 (金)

(12) 【払込取扱場所】

中央三井信託銀行株式会社 本店営業部
東京都港区芝三丁目33番1号

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構 (以下「保管振替機関」といいます。)
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金 (1,999,987,200円) は、参照書類である平成21年1月28日付の有価証券報告書 (以下「参照有価証券報告書」といいます。)
「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (7) 附属明細表 ⑥ 借入金明細表」に記載の短期借入金の返済の一部に充当します。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11) 払込期日」記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

③ 売却等の制限

合同会社ユピテル並びにいちごアセットトラスト及びいちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドは、平成21年3月27日（当日を含みます。）から6か月後の応当日（平成21年9月27日）（当日を含みます。）までの期間中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾がある場合を除き、本第三者割当により取得することを予定している本投資口15,554口及び15,550口につき、第三者に対して、売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わない旨を合意しています。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第5期（自平成20年5月1日至平成20年10月31日） 平成21年1月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照有価証券報告書に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 本資産運用会社における株主の異動といちごアセットグループとの取組み等

(1) 本資産運用会社における株主の異動

本資産運用会社は、平成20年12月9日付でスポンサー会社変更にかかる本資産運用会社の株主異動につき承認決議を行い、いちごアセットトラスト（以下「新スポンサー」といいます。）が本資産運用会社の全株式を保有する株主となりました。これにより、本資産運用会社は、新スポンサーの完全子会社となりました。これに伴い、本資産運用会社の商号は、平成20年12月22日付でクリード・リート・アドバイザーズ株式会社からジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社に変更されました。

(2) 新スポンサーとのスポンサーサポート契約の締結

前記(1)記載の本資産運用会社における株主の異動後、本投資法人は、平成21年2月24日付で新スポンサーとの間でスポンサーサポート契約（以下、本(2)において「本契約」といいます。）を締結しました。本契約は、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的としており、本投資法人が要請し、新スポンサーが承諾した場合には、新スポンサーは、以下の業務を無償で行うことが合意されています。

- ①本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力
- ②本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力
- ③本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力
- ④本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力
- ⑤本投資法人及び本資産運用会社のビジネス全般（資金の借入及び財務戦略を含みますがこれに限られません。）に対するコンサルタント業務

(3) 商号の変更

本投資法人は、前記(1)記載の本資産運用会社の商号変更に伴い、本投資法人のブランドの統一化とイメージ刷新を打ち出すため、平成21年3月6日開催の投資主総会において、商号をクリード・オフィス投資法人からジャパン・オフィス投資法人に変更しました。

2 投資対象の変更

本投資法人は、平成21年3月6日開催の投資主総会において、規約の変更の承認決議を行い、以下の通り投資対象を変更しました。なお、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲）」に関して、同書の日付以降変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

- ① 投資対象とする資産の種類（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」）
- (イ) 不動産等
- a. 不動産
 - b. 不動産の賃借権
 - c. 地上権
 - d. 地役権
 - e. 不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
 - f. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - g. 当事者の一方が相手方の行う上記に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産のみに対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 - h. 信託財産を主として不動産等に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (ロ) 本投資法人は、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするもので次に掲げる資産に投資することができます。
- a. 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する特定目的会社の優先出資証券
 - b. 投信法に規定する受益証券
 - c. 投信法に規定する投資証券
 - d. 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券
- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げるもののほか、次に掲げる資産に投資することができます。
- a. 預金
 - b. 有価証券（上記(イ)e.乃至h.、(ロ)a.乃至d.、本(ハ)e.、下記(ニ)d.及びe.に該当するものを除きます。）
 - c. デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号に定めるものをいいます。）
 - d. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）
 - e. 信託財産を本(ハ)a.乃至d.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

- (二) 本投資法人は、必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができます。
- a. 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限り、）
 - b. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限り、）
 - c. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - d. 信託財産を本(二)b.及びc.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - e. 会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）に規定する持分会社の出資持分
 - f. 不動産等への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

3 売却方針の変更

本資産運用会社は、平成21年1月29日開催の取締役会において、本投資法人の財務戦略上の観点から、財務体質の強化やリファイナンスリスクの低減を図ることを目的とした個別投資不動産の売却方針について、以下の通り変更する旨を決議しました。なお、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦ 売却方針」に関して、同書の日付以降に変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

本資産運用会社は、個別の投資不動産等について以下のいずれかの事項に該当すると判断した場合、その売却を検討します。

- a. 各個別投資不動産等の収益分析、ポートフォリオのアロケーション分析、物件取得状況分析等の結果、売却することが本投資法人の中長期的な運用戦略から見て適切と判断した場合
- b. 売却による債務の返済等を通じて財務体質の強化や資金の再調達リスクの軽減を図ることが、本投資法人の財務戦略から見て適切と判断した場合
- c. 実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望者が現れる等、売却を行うことが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合
- d. 経済情勢の著しい変化または災害等による建物の毀損・劣化等により当初想定した収益の確保が困難となり、追加的措置によっても回復の見込みがないと判断した場合
- e. タイプBに分類される運用資産につき、市場タイミング等を見計らいながら、未実

現含み益の実現を図ることが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合

4 財務方針の変更

本投資法人は、平成21年3月6日開催の投資主総会において、規約の変更の承認決議を行い、以下の通り財務方針を変更しました。なお、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑧ 財務方針」に関して、同書の日付以降に変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

金融機関等からの資金の借入れについては、下記の方針によります。

- ・ 全体の金利コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。
- ・ 借入先の選定にあたり、金融市場の状況を勘案しつつ、借入期間・金利・担保提供の要否・手数料等の諸条件につき複数の借入先候補先と交渉し、その内容を総合的に比較して合理的に決定します。なお、借入先は機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項に規定する機関投資家をいいます。以下同じです。）からの借入れに限るものとします。
- ・ 必要資金の機動的な調達を目的として極度ローン契約等の締結を必要に応じ検討します。

5 投資制限の変更

本投資法人は、平成21年3月6日開催の投資主総会において、規約の変更の承認決議を行い、以下の通り投資制限を変更しました。なお、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (4) 投資制限 ① 投資制限」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (4) 投資制限 ③ 借入金及び投資法人債発行（規約第32条）」に関して、同書の日付以降に変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

① 投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 投資制限」）

デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資による運用は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとします。

③ 借入金及び投資法人債発行（規約第32条）

資金を借り入れる場合は、機関投資家からの借入に限るものとします。

6 資産の評価の方法の変更

本投資法人は、平成21年3月6日開催の投資主総会において、規約の変更の承認決議を行い、以下の通り資産の評価の方法を変更しました。なお、参照有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (1) 資産の評価」に関して、同書の日付以降に変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

デリバティブ取引に係る権利

- (i) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。
- (ii) 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
- (iii) 上記にかかわらず、金融商品に関する会計基準その他一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準により特例処理の要件を充足するものについては、特例処理を適用することができるものとします。

7 物件売却の決定

本投資法人は、物件売却による譲渡代金を借入金の返済に充当し、財務体質を強化し、もって投資口の価値向上に資するため、平成21年3月25日までに以下の5物件（以下「売却資産」といいます。）を売却します。売却資産の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	所在地	売却予定価格	売却（引渡）予定年月日
A-3	COI六本木ビル	東京都港区六本木七丁目18番23号	2,870,008,413円	平成21年3月24日
A-13	COI平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目7番20号	750,000,000円	平成21年3月19日
A-14	COI新橋ウェストビル	東京都港区新橋三丁目7番3号	705,000,000円	平成21年3月24日
B-4	COI国立ビル	東京都国立市東一丁目4番13号	1,868,700,000円	平成21年3月18日
C-2	アスパイア7番館	兵庫県尼崎市東難波町五丁目30番17号	550,000,000円	平成21年3月25日

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ジャパン・オフィス投資法人 本店
(東京都渋谷区南平台町1番10号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。）（以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年1月5日以降、本投資口は、電子化が行われ、振替投資口となりました。したがって、投資主は、投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行に対して投資口の名義書換を直接請求することはできなくなりました。本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、口座管理機関に対して振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は以下の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三菱UFJ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。