

【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22年1月27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 3,499,946,400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有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。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。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、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) 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。本投資口を購入した投資者は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

40,137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			20,069口
払込金額			1,750,016,800円
割当先の内容	所在地		東京都渋谷区広尾一丁目1番31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)	15,554口
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資口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ィーであるジェネシス・ファンド・サービシズ・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			20,068口
払込金額			1,749,929,600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(※)	43,011口
	取引関係		－
	人的関係		－
本投資口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22年2月4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】

3,499,946,400円

(5) 【発行価格】

1口当たり87,200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22年2月4日（木）

(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22年2月4日（木）

(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
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(3,499,946,400円)は、「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」に記載のBNYメロン信託ローン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

合同会社ユピテルは、平成22年2月4日（当日を含みます。）から6か月後の応当日（平成22年8月4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20,069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。また、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22年2月4日（当日を含みます。）から6か月後の応当日（平成22年8月4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20,068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7期（自平成21年5月1日至平成21年10月31日） 平成22年1月22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】

参照書類である平成22年1月22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。）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。

資金の借入れ及び既存借入金の一部返済

本投資法人は、平成22年1月29日付で、日本GE株式会社（以下「日本GE」といいます。）より借入金219億円（返済期日：平成22年4月28日）を調達し、同日付で、当該調達資金を原資として、平成22年1月末日に返済期日が到来する同社からの借入金であるGEREローンⅡ204億円を完済します。

上記借入は、本投資法人が保有する担保に供していない物件を追加担保として差し入れた上で(注)、日本GEからのリファイナンスを実施するものです。

また、当該追加担保により、上記借入による調達額は、現在のGEREローンⅡの借入残高である204億円から15億円増額した219億円となります。

更に、上述の日本GEからの借入金のうちの増額分15億円を原資として、平成22年1月29日付で、平成22年10月29日に返済期日が到来するニューヨークメロン信託銀行株式会社から調達している借入金52億円（以下「BNYメロン信託ローン」といいます。）のうち、15億円を一部返済し、残高を37億円に圧縮します。

また、本第三者割当て調達する資金及び手許資金2億円を原資として、平成22年2月5日付でBNYメロン信託ローンの残りの37億円を完済する予定です。

（注） COI聖坂ビル、COI九段南ビル、COI四谷四丁目ビル、COI赤坂溜池ビル、COI九段三丁目ビル、レスポアール296、テクノス中野ビル、ルート池袋ビル、西五反田アクセス、TK吉祥寺ビル、茨木恒和ビル、COI広島紙屋町ビル、ソロンけやき通りビル、カーニープレイス佐賀及びCOI高松ビルを追加担保として差し入れます。

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 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、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1項、第227条第1項）。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（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、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、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、原則として、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	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
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。