

平成 22 年 4 月 28 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. 03-6416-1284

資産の譲渡に関するお知らせ

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譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡理由

譲渡資産の将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測並びにポートフォリオ全体の構成変化等を総合的に勘案すると同時に、当該資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）によって得られる資金を借入金の返済に充当することは、財務体質の強化に繋がり投資口の価値向上に資するものと判断したため、本件譲渡を決定いたしました。

2. 譲渡代金の使途

A-9 COI 日本橋本町ビルは日本 GE ローンⅣ（借入先：日本 GE 株式会社、本件譲渡前借入残高：21,904 百万円）の担保物件であり、譲渡代金については、同ローンの返済に充当する予定です。

3. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 譲 渡 資 産 の 名 称 : COI 日本橋本町ビル（物件番号 A-9）
- (3) 譲 渡 資 産 の 取 得 日 : 平成 18 年 3 月 15 日
- (4) 譲 渡 価 格 : 1,960,000,000 円（但し、固定資産税相当額の精算分及び消費税等を除く。）
- (5) 帳 簿 価 格 : 1,877,413,677 円（平成 22 年 3 月 31 日現在）
- (6) 譲 渡 価 格 と 帳 簿 価 格 の 差 額 : 82,586,323 円
- (7) 契 約 予 定 日 : 平成 22 年 4 月 30 日
- (8) 引 渡 予 定 日 : 平成 22 年 5 月 27 日
- (9) 譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権を譲渡する。



4. 譲渡資産の内容

A-9 COI 日本橋本町ビル

物件の名称		COI 日本橋本町ビル
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
所在地		東京都中央区日本橋本町四丁目 13 番 5 号
土地	所有形態	所有権
	面積	793.39 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造階層	SRC/RC B1F/8F
	延床面積	4,740.51 m ²
	建築時期	昭和 56 年 8 月 31 日
テナント総数		8 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
賃貸事業収益		99 百万円 (平成 21 年 10 月期)
敷金・保証金		121 百万円 (平成 21 年 10 月 31 日現在)
賃貸可能面積		3,695.21 m ²
賃貸面積		3,695.21 m ²
稼働率		100% (平成 22 年 3 月 31 日現在)
取得価格		1,864 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	株式会社立地評価研究所
	価格時点	平成 21 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	2,104 百万円

5. 譲渡先の概要

商号	譲渡先は一般事業会社であります。開示について協力を要請したものの同意を得られておりません。
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

※譲渡先は、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. 媒介先の概要

商号	安田不動産株式会社
本店所在地	東京都千代田区神田錦町二丁目 11 番地
代表者	柳原香積
資本金	270,000,000 円 (平成 22 年 4 月 1 日現在)
主な事業内容	土地賃貸業務・ビル賃貸業務・マンションの賃貸業務・不動産のコンサルティング業務・土木建築工事の設計、監理、請負業務・宅地分譲、マンション分譲、住宅建売業務・不動産仲介業務・損害保険、生命保険代理業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

※本件媒介先に支払う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。

7. 譲渡の日程

平成 22 年 4 月 28 日	譲渡決定
平成 22 年 4 月 30 日（予定）	信託受益権売買契約締結
平成 22 年 5 月 27 日（予定）	物件引渡

8. 今後の見通し

本件譲渡は平成 22 年 10 月期に実施するため、平成 22 年 4 月期(平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日)の運用状況について、平成 22 年 1 月 27 日付「平成 22 年 4 月期（第 8 期）及び平成 22 年 10 月期（第 9 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて発表いたしました予想から修正はありません。

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も、本件譲渡により売却益が発生し、また、借入返済により借入コストが軽減されますが、その一方で、当該資産の期中における賃貸事業利益寄与分が減少するため、本投資法人の業績に与える影響は軽微となり、平成 22 年 1 月 27 日付「平成 22 年 4 月期（第 8 期）及び平成 22 年 10 月期（第 9 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて発表いたしました予想から修正はありません。

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>