

平成 21 年 3 月 9 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

各物件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し、当該資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を決定いたしました。

本投資法人では、世界的金融不安を背景として外部環境が急激に悪化している中で、本件譲渡を確実に遂行して借入金を低減することにより、財務体質の強化が図れ、投資口の価値向上に資するものと判断いたしました。

2. 譲渡代金の使途

譲渡物件のうち、A-3 COI 六本木ビル、B-4 COI 国立ビルは GE ローン の担保物件であり、譲渡代金については主に同ローンの返済に充当する予定です。また、A-13 COI 平河町ビル、A-14 COI 新橋ウェストビル、C-2 アスパイア 7 番館は金融機関に担保が付されていない無担保の物件であり、譲渡により入る手元資金については今後のリファイナンスの際に活用する予定です。

3. 譲渡の概要

A-3 COI 六本木ビル

譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
譲渡資産の名称	COI 六本木ビル（物件番号 A-3）
資産区分	タイプ B ※
譲渡資産の取得日	平成 18 年 3 月 16 日
譲渡価格	2,870,008,413 円 （但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除く。）
帳簿価格	2,840,175,907 円（平成 21 年 2 月 28 日現在）
譲渡価格と帳簿価格の差額	29,832,506 円
契約予定日	平成 21 年 3 月 18 日（予定）
引渡予定日	平成 21 年 3 月 24 日（予定）
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡する。

A-13 COI 平河町ビル

譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
譲渡資産の名称	COI 平河町ビル (物件番号 A-13)
資産区分	タイプB ※
譲渡資産の取得日	平成 18 年 3 月 15 日
譲渡価格	750,000,000 円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除く。)
帳簿価格	1,022,657,688 円 (平成 21 年 2 月 28 日現在)
譲渡価格と帳簿価格の差額	-272,657,688 円
契約予定日	平成 21 年 3 月 9 日 (予定)
引渡予定日	平成 21 年 3 月 18 日 (予定)
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡する。

A-14 COI 新橋ウエストビル

譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
譲渡資産の名称	COI 新橋ウエストビル (物件番号 A-14)
資産区分	タイプB ※
譲渡資産の取得日	平成 18 年 3 月 17 日
譲渡価格	705,000,000 円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除く。)
帳簿価格	867,628,017 円 (平成 21 年 2 月 28 日現在)
譲渡価格と帳簿価格の差額	-162,628,017 円
契約予定日	平成 21 年 3 月 12 日 (予定)
引渡予定日	平成 21 年 3 月 24 日 (予定)
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡する。

B-4 COI 国立ビル

譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
譲渡資産の名称	COI 国立ビル (物件番号 B-4)
資産区分	タイプB ※
譲渡資産の取得日	平成 18 年 3 月 17 日
譲渡価格	1,868,700,000 円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除く。)
帳簿価格	2,029,165,014 円 (平成 21 年 2 月 28 日現在)
譲渡価格と帳簿価格の差額	-160,465,014 円
契約予定日	平成 21 年 3 月 16 日 (予定)
引渡予定日	平成 21 年 3 月 18 日 (予定)
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡する。

C-2 アスパイア 7 番館

譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
譲渡資産の名称	アスパイア 7 番館 (物件番号 C-2)
資産区分	タイプA ※
譲渡資産の取得日	平成 18 年 3 月 17 日
譲渡価格	550,000,000 円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分

	並びに消費税等を除く。)
帳簿価格	681,295,234円 (平成21年2月28日現在)
譲渡価格と帳簿価格の差額	-131,295,234円
契約予定日	平成21年3月10日 (予定)
引渡予定日	平成21年3月25日 (予定)
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡する。

※タイプAとは、一定の収益力は発揮できているがその収益性に向上余地がある運用資産をいいます。  
 タイプBとは、リニューアル工事等によりその潜在能力を十分に発揮できている運用資産をいいます。

#### 4. 譲渡資産の内容

##### A-3 COI 六本木ビル

物件の名称	COI 六本木ビル	
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	東京都港区六本木七丁目18番23号	
土地	所有形態	所有権 (100%)
	面積	757.51 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域/第一種住居地域
	建ぺい率	80% / 60%
建物	容積率	700%/400%
	所有形態	区分所有権 (100%・売買対象は専有部分の全て)
	用途	事務所、駐車場、居宅
	構造階層	SRC B1/7F
建物	延床面積	3,496.24 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成3年8月29日
テナント総数	4	
賃貸可能面積	2,415.45 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,415.45 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
取得価格	2,800百万円	
鑑定評価額	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	平成20年10月31日
	鑑定評価額	3,930百万円

##### A-13 COI 平河町ビル

物件の名称	COI 平河町ビル	
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	東京都千代田区平河町一丁目7番20号	
土地	所有形態	所有権 (100%)
	面積	283.32 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
建物	容積率	600%, 500%
	所有形態	所有権 (100%)
	用途	事務所
	構造階層	SRC 9F
建物	延床面積	1,614.89 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成元年2月16日

テナント総数	9	
賃貸可能面積	1,345.09 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,345.09 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
取得価格	980 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 20 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,219 百万円

A-14 COI 新橋ウエストビル

物件の名称	COI 新橋ウエストビル	
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	東京都港区新橋三丁目 7 番 3 号	
土地	所有形態	所有権 (100%)
	面積	165.11 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	700%
建物	所有形態	所有権 (100%)
	用途	事務所、店舗
	構造階層	S/RC B1/9F
	延床面積	1,110.83 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 4 年 8 月 5 日
テナント総数	10	
賃貸可能面積	1,019.18 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,019.18 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
取得価格	865 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 20 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,065 百万円

B-4 COI 国立ビル

物件の名称	COI 国立ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
所在地	東京都国立市東一丁目 4 番 13 号	
土地	所有形態	所有権 (100%)
	面積	829.08 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%, 500%
建物	所有形態	所有権 (100%)
	用途	事務所、駐車場
	構造階層	SRC/S B1/8F
	延床面積	4,758.68 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 5 年 6 月 15 日
テナント総数	9	
賃貸可能面積	3,466.43 m <sup>2</sup>	

賃貸面積	3,466.43 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
取得価格	2,057 百万円	
鑑定評価額	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	平成 20 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	2,730 百万円

#### C-2 アスパイア 7 番館

物件の名称	アスパイア 7 番館	
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	兵庫県尼崎市東難波町五丁目 30 番 17 号	
土地	所有形態	所有権 (100%)
	面積	598.41 m <sup>2</sup>
	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 (100%)
	用途	事務所
	構造階層	S B1/8F
	延床面積	3,517.55 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 4 年 4 月 17 日
テナント総数	9	
賃貸可能面積	2,356.83 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,766.75 m <sup>2</sup>	
稼働率	75.0%	
取得価格	721 百万円	
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成 20 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	792 百万円

### 5. 譲渡先の概要

#### A-3 COI 六本木ビル

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。

#### A-13 COI 平河町ビル

商号	譲渡先は実質個人であるため、開示することについて、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。

A-14 COI 新橋ウェストビル

商号	譲渡先は個人であるため、開示することについて、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。

B-4 COI 国立ビル

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。

C-2 アスパイア7番館

商号	三和工業株式会社
本店所在地	兵庫県西宮市西宮浜四丁目6番43号
代表者	北村 武夫
資本金	40,000,000円（平成21年2月末現在）
主な事業内容	管工事の請負業、空調設備設計施工、衛生設備設計施工、機械器具設置工事の請負業、水道施設工事の請負業、消防施設工事の請負業、土木工事の請負業、不動産の売買、賃貸及び管理、不動産の保有、運用、有効活用に関する総合コンサルティング、倉庫業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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

A-3 COI 六本木ビル

商号	媒介先は一般事業会社であります。媒介先の意向により開示いたしません。
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

※本件媒介先に支払う媒介報酬につきましても、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。

A-13 COI 平河町ビル

商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	野中 隆史
資本金	247,231,913,374円（平成20年9月末現在）
主な事業内容	銀行業及び信託業

本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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。

#### A-14 COI 新橋ウエストビル

商号	株式会社クリード
本店所在地	東京都千代田区三丁目2番8号
代表者	宗吉 敏彦
資本金	4,334百万円(平成21年2月末現在)
主な事業内容	不動産投資事業、不動産運用事業及びこれらに付随する事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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、媒介先は本投資法人の資産運用会社の旧スポンサーでございますが、現在資産運用会社との間で人的・資本的關係は一切ございません。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。

#### B-4 COI 国立ビル

商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	野中 隆史
資本金	247,231,913,374円(平成20年9月末現在)
主な事業内容	銀行業及び信託業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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。

#### C-2 アスパイア7番館

商号	株式会社クリード
本店所在地	東京都千代田区三丁目2番8号
代表者	宗吉 敏彦
資本金	4,334百万円(平成21年2月末現在)
主な事業内容	不動産投資事業、不動産運用事業及びこれらに付随する事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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、媒介先は本投資法人の資産運用会社の旧スポンサーでございますが、現在資産運用会社との間で人的・資本的關係は一切ございません。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 21 年 3 月 9 日：譲渡決定

売買契約締結、物件引渡については、「3. 譲渡の概要」の契約予定日、引渡予定日をご参照下さい。

## 8. 今後の見通し

平成 21 年 4 月期（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）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、平成 21 年 3 月 9 日付「平成 21 年 4 月期（第 6 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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.creed-office.co.jp>