

平成 21 年 10 月 23 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

譲渡物件のうち、A-17 銀座轟ビルは新生銀行ローンの担保物件であり、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。また、C-01 COI 四ツ橋ビルは GERE ローンⅡ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

A-17 銀座轟ビル

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	銀座轟ビル（物件番号 A-17）
譲渡資産の取得日	平成 18 年 3 月 17 日
譲渡価格	514, 475, 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	542, 815, 644 円（平成 21 年 9 月 30 日現在）
譲渡価格と帳簿価格の差額	-28, 340, 644 円
契約予定日	平成 21 年 10 月 26 日（予定）
引渡予定日	平成 21 年 10 月 26 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-01 COI 四ツ橋ビル

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 四ツ橋ビル（物件番号 C-01）
譲渡資産の取得日	平成 18 年 3 月 16 日

譲渡価格	1,540,000,000 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	1,792,235,880 円 (平成 21 年 9 月 30 日現在)
譲渡価格と帳簿価格の差額	-252,235,880 円
契約予定日	平成 21 年 10 月 27 日 (予定)
引渡予定日	平成 21 年 10 月 30 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。

4. 譲渡資産の内容

A-17 銀座轟ビル

物件の名称		銀座轟ビル
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		東京都中央区銀座八丁目 16 番 5 号
土地	所有形態	所有権
	面積	160.33 m ²
	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
	用途	事務所
	構造階層	SRC B1/8F
	延床面積	863.14 m ²
	建築時期	平成元年 6 月 1 日
テナント総数		8
賃貸可能面積		731.01 m ²
賃貸面積		614.47 m ²
稼働率		84.1%
取得価格		548 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 21 年 4 月 30 日
	鑑定評価額	515 百万円

C-01 COI 四ツ橋ビル

物件の名称		COI 四ツ橋ビル
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		大阪府大阪市西区新町一丁目 4 番 26 号
土地	所有形態	所有権
	面積	881.17 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造階層	RC 10F
	延床面積	7,116.72 m ²
	建築時期	昭和 48 年 11 月 19 日
テナント総数		20

賃貸可能面積		5, 353. 71 m ²
賃貸面積		5, 156. 66 m ²
稼働率		96. 3%
取得価格		1, 700 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 21 年 4 月 30 日
	鑑定評価額	1, 700 百万円

5. 譲渡先の概要

A-17 銀座轟ビル

商 号	中央施設株式会社
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

※譲渡先は一般事業会社であります。商号以外の情報の開示について、同意を得られておりません。
また、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-01 COI 四ツ橋ビル

商 号	譲渡先は事業会社であります。売買完了前時点での開示については、同意を得られておりません。よって売買完了後に改めて開示いたします。
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-17 銀座轟ビル

商 号	三井不動産販売株式会社
本 店 所 在 地	東京都新宿区西新宿二丁目 1 番 1 号
代 表 者	佐藤 実
資 本 金	200 億円
主 な 事 業 内 容	1. 仲介業務（三井不動産販売ネットワークによる住宅などの斡旋・仲介） 2. アセットコンサルティング業務（事業法人に対する不動産の仲介・コンサルティング） 3. 駐車場業務（時間貸し・月極駐車場などの運営、管理・運営受託、斡旋・仲介） 4. その他（デューデリジェンス（詳細調査）・鑑定評価業務、保険の代理店業務等）
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-01 COI 四ツ橋ビル

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	2,472 億 6,035 万 4,049 円 (2009 年 7 月 31 日現在)
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。

7. 譲渡の日程

平成 21 年 10 月 23 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 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 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 10 月 23 日付「平成 21 年 10 月期（第 7 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.japan-office.co.jp>