

平成 22 年 9 月 15 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. 03-6416-1287

信託内借入による資金調達及び既存借入金の一部返済に関するお知らせ

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、下記の通り信託内借入による資金の調達（以下「本調達」といいます。）及び既存借入金の一部返済を実施することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本調達及び一部返済について

本投資法人が受益者である不動産管理処分信託（以下に記載する不動産を信託財産とするものであり、以下「本件信託」といいます。）の受託者たるみずほ信託銀行株式会社（以下「みずほ信託」といいます。）は、平成 22 年 9 月 17 日付で、下記の通り、オリックス信託銀行株式会社（以下「オリックス信託」といいます。）より金 20.5 億円を借り入れます（以下「本件信託内借入」といいます。）。本投資法人は、同日付で、みずほ信託から当該借入金の一部を本件信託の信託元本の交付として受領し、当該調達資金に手許資金を合わせた 23.75 億円を原資として、平成 22 年 9 月 30 日に返済期日が到来する日本 GE 株式会社からの借入金（以下「日本 GE ローンⅣ」といいます。）の一部を返済（以下「本返済」といいます。）いたします（本件信託内借入の内容は、別紙「スキーム図」をご参照ください。）。

本件信託の対象不動産

1. COI 聖坂ビル
2. COI 九段南ビル
3. COI 九段三丁目ビル
4. 西五反田アクセス
5. ソロンけやき通りビル

2. 本件信託内借入の内容

オリックス信託ローン（信託内借入）

借入人	: みずほ信託銀行株式会社
借入先	: オリックス信託銀行株式会社
借入金額	: 2,050,000,000 円
借入予定日	: 平成 22 年 9 月 17 日
返済期日	: 平成 26 年 3 月 14 日（期間：3.5 年、期日一括返済）

借入利率 : 3 ヶ月円 TIBOR+2.60%
 ※但し、借入予定日から初回利払期日までの利率は 3.07154%
 (6 ヶ月円 TIBOR+2.60%)

利払期日 : 借入日以降の 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各月最終営業日
 (初回は 2011 年 2 月 28 日、最終回は返済期日と同日)

担保 : 有担保

なお、借入人であるみずほ信託は、本件信託内借入金計 20.5 億円についての金利上昇リスクをヘッジすることを目的として、以下内容で金利キャップを購入いたします。

(金利キャップ契約の内容)

購入者 : みずほ信託銀行株式会社
 購入先 : 香港上海銀行東京支店
 想定元本 : 2,050,000,000 円
 開始日 : 平成 22 年 9 月 17 日
 終了日 : 平成 26 年 3 月 14 日
 対象金利 : 3 ヶ月円 TIBOR
 ※但し、初回金利改定日までの対象金利は 6 ヶ月円 TIBOR

金利改定日 : 借入日以降の 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各月最終営業日の翌日
 (初回は 2011 年 3 月 1 日)
 ※金利決定は金利改定日の 2 営業日前

ストライク : 2.0%
 キャップ料 : 3,792,500 円 (想定元本に対して 0.185%)

3. 借入金の返済内容

日本 GE ローンIV

借入先 : 日本 GE 株式会社
 当初借入金額 : 21,904,700,000 円
 返済前残高 : 20,004,200,000 円
 返済後残高 : 17,629,200,000 円
 返済実行日 : 平成 22 年 9 月 17 日
 借入利率 : 3 ヶ月円 LIBOR+2.80%
 担保 : 有担保 (本件信託の対象不動産 5 物件は本返済をもって担保解除
 されます)

借入実行日 : 平成 22 年 1 月 29 日
 返済方法 : 期日一括返済
 返済期日 : 平成 22 年 9 月 30 日

(注) 当該金銭消費貸借契約には返済期日延長のオプションが有り、延長の場合には平成 22 年 10 月 29 日が期日となります。

4. 本件信託内借入の借入先及び受託者について

(1) 借入先の概要

商 号	オリックス信託銀行株式会社
本 店 所 在 地	東京都港区芝三丁目 22 番 8 号 オリックス乾ビル
代 表 者	代表取締役社長 潮 明夫
資 本 金 の 額	40,000 百万円 (平成 22 年 5 月 31 日現在)
大 株 主	オリックス株式会社
主 な 事 業 の 内 容	銀行業務及び信託業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

(2) 受託者（本件信託内借入の借入人）の概要

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	取締役社長 野中 隆史
資 本 金 の 額	247,260 百万円（平成 22 年 3 月 31 日現在）
大 株 主	株式会社みずほフィナンシャルグループ
主 な 事 業 の 内 容	信託業務及び銀行業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

(3) 本調達の理由

本件は、みずほ信託と協調して実施する資金調達スキームです。本調達によって、本投資法人の資金調達方法の多様化が図れ、今後において新たな金融機関のファイナンスへの参加が期待できるものと考えております。

5. 今後の見通し

本件実施の影響は軽微であり、運用状況の見通しにつきましては、平成 22 年 6 月 15 日付「平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）決算短信」にて発表いたしました、平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）及び平成 23 年 4 月期（平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日）の運用状況の予想から、変更はありません。

6. その他

本件信託内借入を利用した本調達に関し、最近の有価証券報告書（平成 22 年 7 月 27 日）における「投資リスク」から重大な変更はありません。

（参考：本件実施後の借入金残高の状況）

本件実施後の借入金残高は以下のとおりです。

借入金残高

（単位：百万円）

	残高
あおぞら銀行ローン	3,950
日本 GE ローン I	11,550
日本 GE ローン III	8,350
日本 GE ローン IV	17,629
AIG エジソン生命ローン	4,300
DB 信託ローン	2,000
オリックス信託ローン（信託内借入）	2,050
合計	49,829

以 上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、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>

【別紙】スキーム図

