

平成 22 年 11 月 26 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

資金の借入れ及び既存借入金の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、下記の通り資金の借入れ（以下「本借入」といいます。）及び既存借入金の返済を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. 借入れの理由

本投資法人において、平成 22 年 11 月及び平成 23 年 4 月に返済期日が到来する日本 GE 株式会社からの借入金合計約 356 億円の返済のために、本日付「信託内借入による資金調達に関するお知らせ」に記載の 30 億円の資金調達（以下「本信託内借入」といいます。）と合わせて、本借入を行うものです。

2. 本借入の内容

(1) 日本 GE ローン V

借入先	: 日本 GE 株式会社
借入金額	: 30,000,000,000 円
資金用途	: 既存借入金の返済用資金及びリファイナンス関連費用
借入予定日	: 平成 22 年 11 月 30 日
返済期日	: 平成 26 年 5 月 30 日（期日一括返済）
借入利率	: 3 ヶ月円 LIBOR+2.30%
利払期日	: 借入予定日以降の 3 月、6 月、9 月及び 12 月の各月最終営業日 （初回は平成 23 年 3 月末、最終回は返済期日と同日）
担保	: 有担保

(2) 東京スター銀行ローン

借入先	: 株式会社東京スター銀行
借入金額	: 3,000,000,000 円
資金使途	: 既存借入金の返済用資金
借入予定日	: 平成 22 年 11 月 30 日
元本返済期日	: 平成 24 年 11 月 30 日
元本返済方法	: 一部元本返済期日において元本の一部（各期日につき 15,000,000 円）につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。
一部元本返済期日	: 利払期日と同日
借入利率	: 3 ヶ月円 TIBOR+2.50%（注 1）
利払期日	: 借入予定日以降の 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各月最終営業日 （初回は平成 23 年 2 月 28 日、最終回は元本返済期日と同日）
担保	: 有担保

（注 1）なお、本ローンにつきましては、金利上昇リスクをヘッジすることを目的として、金利キャップを購入いたします。

(3) 香川銀行ローン

借入先	: 株式会社香川銀行
借入金額	: 1,500,000,000 円
資金使途	: 既存借入金の返済用資金
借入予定日	: 平成 22 年 11 月 30 日
元本返済期日	: 平成 24 年 11 月 30 日
元本返済方法	: 一部元本返済期日において元本の一部（各期日につき 12,500,000 円）につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。
一部元本返済期日	: 利払期日と同日
借入利率	: 3 ヶ月円 TIBOR+2.0%
利払期日	: 借入予定日以降の 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各月最終営業日 （初回は平成 23 年 2 月 28 日、最終回は元本返済期日と同日）
担保	: 有担保

(4) BNY メロン信託ローン

借入先	: いちごソリューションズ株式会社（注 2）
借入金額	: 300,000,000 円
資金使途	: 既存借入金の返済用資金及びリファイナンス関連費用
借入予定日	: 平成 22 年 11 月 29 日
返済期日	: 平成 23 年 11 月 29 日（期日一括返済）
借入利率	: 2.5%（年率）
利払期日	: 借入予定日以降の 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各月最終営業日 （初回は平成 23 年 2 月 28 日、最終回は返済期日と同日）
担保	: 無担保

（注 2）当初借入先であるいちごソリューションズ株式会社（以下、「いちごソリューションズ」といいます。）が、実行日に本貸付債権をニューヨークメロン信託銀行株式会社（以下「BNY メロン信託」といいます。）に信託するため、借入先は BNY メロン信託に変更となる予定です。

借入先の概要（本貸付債権信託後）

商 号	ニューヨークメロン信託銀行株式会社
本 社 所 在 地	東京都千代田区内幸町 2-2-2
代 表 者	ドミニク・ファルコ
資 本 金 の 額	4,000 百万円（平成 22 年 3 月 31 日現在）
大 株 主	BNY インターナショナル・ファイナンス・コーポレーション（100%）
主 な 事 業 の 内 容	信託業務 登録金融機関業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし
注 記 事 項	信託勘定

当初借入先の概要（本貸付債権信託前）

商 号	いちごソリューションズ株式会社（注 3）
本 社 所 在 地	東京都千代田区内幸町 1-1-1
代 表 者	代表取締役 石原 実
資 本 金 の 額	3,005 百万円（平成 22 年 8 月 31 日現在）
大 株 主	いちごグループホールディングス株式会社（100%）
主 な 事 業 の 内 容	金融商品取引業、貸金業
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の利害関係者取引規程に規定された利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

（注 3）いちごソリューションズ、BNY メロン信託はそれぞれ、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第 10 条第 1 項第 17 号、第 4 号の適格機関投資家に該当することから、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定する機関投資家に該当いたします。従いまして本件の実施後も、本投資法人における税法上の導管性要件は引き続き充足されております。

なお、いちごソリューションズとの本取引は資産運用会社の利害関係者取引規程に定められた利害関係者との取引に該当いたします。このため資産運用会社では、利害関係者取引規程に基づき、先ずリスク管理・コンプライアンス委員会における審議・承認を経て、次に本投資法人の役員会において本取引についての承認を受けたのち、運用会社の取締役会において、本取引につき決議をしております。

3. 既存借入金の返済内容

本借入及び本信託内借入にて調達した資金を原資として、平成 22 年 11 月及び平成 23 年 4 月に返済期日が到来する、以下の日本 GE 株式会社からの借入金を返済いたします。

(1) 日本 GE ローンⅠ

借入先	: 日本 GE 株式会社
当初借入金額	: 14,000,000,000 円
返済前残高	: 11,550,000,000 円
返済後残高	: 無し
借入日	: 平成 19 年 4 月 24 日
返済期日	: 平成 23 年 4 月 30 日 (期日一括返済)
借入利率	: 3 ヶ月円 LIBOR+0.74% (注 4)
利払期日	: 借入予定日以降の 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各月最終営業日 (初回は平成 19 年 7 月 31 日、最終回は返済期日と同日)
担保	: 有担保

(注 4) 本ローンにつきましては、平成 19 年 4 月 20 日付で発表しましたスワップ取引によって金利の固定化が図られています。同スワップ取引につきましては、リファイナンス終了後、速やかに解約する予定です。

(2) 日本 GE ローンⅢ

借入先	: 日本 GE 株式会社
当初借入金額	: 9,500,000,000 円
返済前残高	: 8,350,000,000 円
返済後残高	: 無し
借入日	: 平成 20 年 3 月 27 日
返済期日	: 平成 22 年 11 月 30 日 (期日一括返済)
借入利率	: 3 ヶ月円 LIBOR+1.85%
利払期日	: 借入予定日以降の 3 月、6 月、9 月及び 12 月の各月最終営業日 (初回は平成 20 年 6 月 30 日、最終回は返済期日と同日)
担保	: 有担保

(3) 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	: 15,703,400,000 円
返済後残高	: 無し
借入日	: 平成 22 年 1 月 29 日
返済期日	: 平成 22 年 11 月 30 日 (期日一括返済)
借入利率	: 3 ヶ月円 LIBOR+2.80%
利払期日	: 借入予定日以降の 3 月、6 月、9 月及び 12 月の各月最終営業日 (初回は平成 22 年 3 月 31 日、最終回は返済期日と同日)
担保	: 有担保

4. 本借入について

本投資法人では、平成 22 年 11 月末に返済期限が到来する日本 GE 株式会社からの借入金について、投資主の皆様にとって最良のリファイナンスが実現できるよう、既存融資先及び新規融資候補先との間で、鋭意交渉を実施して参りました。

その結果、本投資法人では、今年 11 月及び来年 4 月に返済期限の到来する既存の日本 GE ローン借入金(合計約 356 億円)について、既存の日本 GE 株式会社に加えて、新たに東京スター銀行、香川銀行、プルデンシャル・ファイナンシャル・グループの Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合(みずほ信託銀行の信託内借入スキーム)の参加を受ける形で、長期のリファイナンスを実施することを決定いたしました。

合わせまして、財務の柔軟性を確保するために BNY メロン信託のスキームを活用して、期間を 1 年とする 3 億円の無担保資金を調達することも決定いたしました。

今回のリファイナンスの取組みにより、本投資法人における借入期間の 5 年までの長期化や、資金調達先及び返済年限の分散化が実現でき、財務面での安定化が図られるものと考えております。

今後は財務面におきまして、引き続き調達先の多様化や、返済期限の分散化に努めていくとともに、運用面におきましても、保有する物件のキャッシュフローをより一層向上させるよう、注力していく所存です。

5. 今後の見通し

本借入及び本信託内借入が本投資法人の業績に与える影響につきましては、運用状況の収益見通しなども踏まえて現在精査中であり、判明次第、速やかにお知らせいたします。

6. その他

本借入及び既存借入金の返済に関わるリスクに関して、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」から重要な変更はありません。

(参考 1: 本件実施後の借入金残高の状況)

本借入及び本信託内借入実施後の、借入金残高は以下のとおりです。

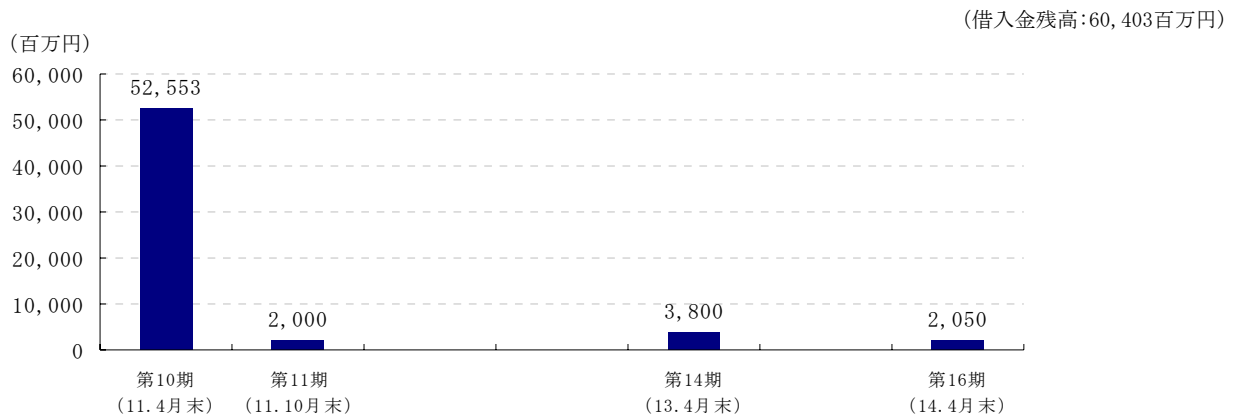
借入金残高

(単位：百万円)

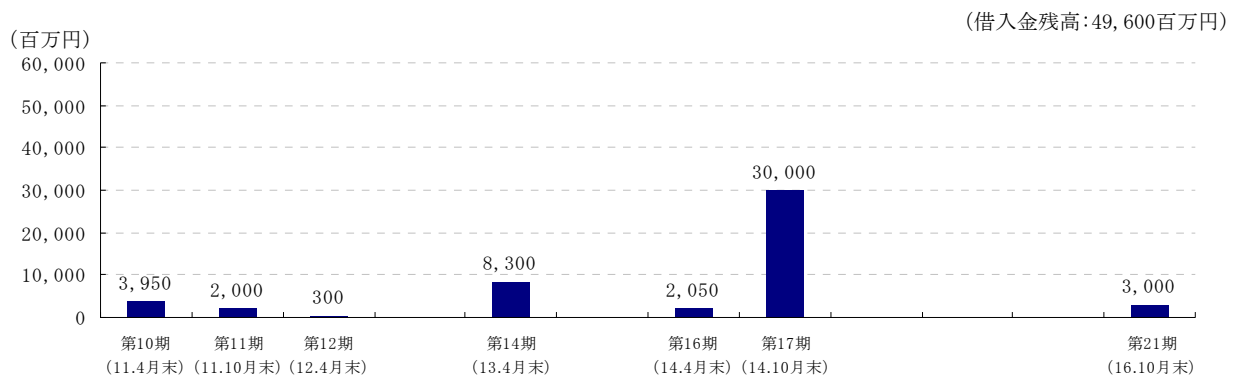
	残高
日本 GE ローン V	30,000
あおぞら銀行ローン	3,950
AIG エジソン生命ローン	3,800
東京スター銀行ローン	3,000
みずほ信託（信託内借入）/プルデンシャル LPS ローン	3,000
みずほ信託（信託内借入）/オリックス信託ローン	2,050
DB 信託ローン	2,000
香川銀行ローン	1,500
BNY メロン信託ローン	300
三菱UFJ モルガン・スタンレー証券ローン（注 5）	13,000
合計	62,600

（注 5）なお、三菱UFJ モルガン・スタンレー証券ローン 130 億円につきましては、返済期限の到来する平成 22 年 11 月 30 日をもって完済する予定です。

(参考 2: 借入金返済期限の分散状況)
本件実行前



本件実行後 (※三菱UFJモルガン・スタンレー証券ローン返済実施後の想定)



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>