

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

信託内借入による資金調達に関するお知らせ

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。）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 11 月 30 日付で、下記の通り、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より金 30 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、本日付「資金の借入れ及び既存借入金の返済に関するお知らせ」でご案内しております通り、既存借入金である日本 GE ローンの返済に充当する予定です。（本件信託内借入の内容は、別紙「スキーム図」をご参照下さい。）

本件信託の対象不動産

1. COI 南平台ビル
2. COI 銀座 612
3. COI 四谷四丁目ビル
4. TK 吉祥寺ビル

2. 本件信託内借入の内容

みずほ信託（信託内借入）/プルデンシャル LPS ローン

借入人	: みずほ信託銀行株式会社
借入先	: Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
借入金額	: 3,000,000,000 円
借入予定日	: 平成 22 年 11 月 30 日
借入利率	: 2.81% (年率)
利払期日	: 借入予定日以降の 2 月、5 月、8 月、11 月の各月 25 日 ※当該日が営業日でない場合は、直前の営業日

(初回は平成 23 年 2 月 25 日、最終回は元本返済期日と同日)

元本返済方法 : 各利払期日において元本の一部 (各期日につき 12,743,000 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。

元本返済期日 : 平成 28 年 5 月 25 日

一部元本返済期日 : 利払期日と同日

担保 : 有担保

3. 本件信託内借入の借入先及び受託者について

借入先の概要

名 称	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
組 合 の 主 た る 事 務 所	東京都千代田区永田町 2-13-10 プルデンシャルタワー
無 限 責 任 組 合 員	Prudential Mortgage Capital Company, LLC
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

受託者 (本件信託内借入人) の概要

商 号	みずほ信託銀行株式会社
本 社 所 在 地	東京都中央区八重洲 1-2-1
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

4. 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あり、今回プルデンシャル・ファイナンシャル・グループに長期的な 5 年超のローン期間にて新たにリファイナンスに参加いただけただことは、今後の本投資法人の調達の安定化に資するものと考えております。

5. 今後の見通し

本調達及び、本日付「資金の借入れ及び既存借入金の返済に関するお知らせ」にてご案内しておりますリファイナンスの実現が、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)

本調達、及び本日付「資金の借入れ及び既存借入金の返済に関するお知らせ」記載のリファイナンス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）	13,000
合計	62,600

（注）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。

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

