

平成 21 年 6 月 25 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

資金の借入れ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、下記の通り資金の借入れを実施し、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. 借入れの理由

本投資法人において、本日付で、アセット証券株式会社（以下「アセット証券」といいます。）より、期間 2 年の借入金 20 億円を調達し、当該資金を原資として、平成 21 年 12 月末日が返済期限である株式会社新生銀行からの借入金（以下「新生銀行ローン」といいます。）の一部を期限前返済することにつき、決定いたしました。

また、本投資法人は、借入先のアセット証券より、融資実行後において、本貸付債権を DB 信託株式会社（以下「DB 信託」といいます。）に信託譲渡することについて承諾を行う旨依頼を受けており、これを承諾することを決定いたしました。

アセット証券、DB 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 1 号、第 21 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、利益の配当について損金に算入することが認められます。

2. 借入れの内容

借入先	: アセット証券株式会社 (※)
借入金額	: 20 億円
資金使途	: 既存借入金の一部返済用資金
借入予定日	: 平成 21 年 6 月 29 日
貸付債権信託予定日	: 平成 21 年 6 月 29 日
元本弁済日	: 平成 23 年 6 月 29 日（期間：2 年、期日一括返済）
借入利率	: 3 ヶ月円 LIBOR+3.00%
利払期日	: 借入予定日以降の 3 月、6 月、9 月及び 12 月の各月末最終営業日 (初回は平成 21 年 9 月 30 日、最終回は返済期日と同日)
担保	: 有担保

(※) 当初借入先であるアセット証券が、本貸付債権を DB 信託に信託するため、借入先は DB 信託に変更となる予定です（以下「DB 信託ローン」といいます。）。

3. 借入金の返済内容

借入先 : 株式会社新生銀行
 当初借入金額 : 60 億円
 返済前残高 : 60 億円
 返済後残高 : 40 億円
 返済実行日 : 平成 21 年 6 月 29 日
 借入利率 : 1 ヶ月円 TIBOR+2.00%
 担保 : 有担保
 借入実行日 : 平成 21 年 4 月 13 日
 返済方法 : 期日一括返済
 返済期日 : 平成 21 年 12 月末日

4. 借入先について

(1) 借入先の概要（本貸付債権信託後）

商 号	DB 信託株式会社
本 店 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
代 表 者	北瀬 啓治
資 本 金 の 額	100 百万円（平成 21 年 6 月 1 日現在）
大 株 主	ドイチェ・アジア・パシフィック・ホールディングス・ピーティーイー・リミテッド（100%）
主 な 事 業 の 内 容	信託業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

(2) 当初借入先の概要（本貸付債権信託前）

商 号	アセット証券株式会社
本 店 所 在 地	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
代 表 者	中川 之夫
資 本 金 の 額	3,005 百万円（平成 21 年 3 月末日現在）
大 株 主	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（100%）
主 な 事 業 の 内 容	有価証券の売買またはその媒介
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。

(3) 借入先の選定理由

本投資法人は、昨今の非常に厳しい金融環境の中で、平成 21 年 12 月末日が返済期日の短期ローンである新生銀行ローン（60 億円）につき、リファイナンスリスクを低減させるべく取り組んでおります。こうした中で、アセット証券より、期間 2 年の借入金（20 億円）を調達し、新生銀行ローンの一部を長期のローンへ転換することは、本投資法人の財務基盤をより安定化させることに繋がるものと考えました。

(4) 利害関係者との取引

借入先との本取引は、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。

5. 今後の見通し

平成 21 年 10 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きましては、平成 21 年 6 月 16 日付、「平成 21 年 4 月期（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）決算短信」にて発表いたしました、平成 21 年 10 月期（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 30 日）の運用状況の予想に織り込み済みでございます。

（参考：本件実施後の有利子負債の状況）

本件実施後の、借入金残高は以下のとおりです。

（単位：千円）

	残高
新生銀行ローン	4,000,000
あおぞら銀行ローン	3,950,000
GERE ローンⅠ	11,700,000
GERE ローンⅡ	21,904,700
GERE ローンⅢ	8,800,000
AIG ローン	5,500,000
AIA ローン	1,800,000
DB 信託ローン	2,000,000
合計	59,654,700

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>