

平成 21 年 4 月 28 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・インベストメント・アドバイザーズ株式会社より 18 億円の借入金を無担保にて調達し（以下「AIA ローン」といいます。）、日本 GE 株式会社からの借入金（GERE ローン I および GERE ローン III）及び株式会社あおぞら銀行からの借入金について、その一部を任意で返済することにつき、決定いたしました。

今回新たに調達する資金 18 億円と本投資法人の手元資金を原資として、平成 21 年 4 月 30 日付で、上記の既存借入金に対して合計で 30.5 億円の返済を実施し、本投資法人における総借入金の低減や、個々の借入金における LTV の低減を図ります。

なお、アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、いちごアセットトラストが筆頭株主であるアセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社の連結対象子会社であり、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・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
借入金額	: 18 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 4 月 28 日
元本弁済日	: 平成 21 年 7 月末日
借入利率	: 2.80% (年率)
利払期日	: 平成 21 年 7 月末日
担保	: 無担保

### 3. 借入金の返済内容

#### GERE ローン I

当初借入金額	: 140 億円
返済前残高	: 140 億円
返済後残高	: 117 億円
返済実行日	: 平成 21 年 4 月 30 日
借入先	: 日本 GE 株式会社 (旧名称 GE リアル・エステート株式会社)
借入利率	: 3 ヶ月円 LIBOR+0.74% (※)
担保	: 有担保
借入実行日	: 平成 19 年 4 月 24 日
返済方法	: 期日一括返済
返済期日	: 平成 23 年 4 月末日

(※) 本ローンにつきましては、2007 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。

#### GERE ローン III

当初借入金額	: 95 億円
返済前残高	: 95 億円
返済後残高	: 88 億円
返済実行日	: 平成 21 年 4 月 30 日
借入先	: 日本 GE 株式会社 (旧名称 GE リアル・エステート株式会社)
借入利率	: 3 ヶ月円 LIBOR+1.85%
担保	: 有担保
借入実行日	: 平成 20 年 3 月 27 日
返済方法	: 期日一括返済
返済期日	: 平成 22 年 10 月末日

#### あおぞら銀行ローン

当初借入金額	: 40 億円
返済前残高	: 40 億円
返済後残高	: 39.5 億円
返済実行日	: 平成 21 年 4 月 30 日
借入先	: 株式会社あおぞら銀行
借入利率	: 3 ヶ月円 TIBOR+0.60%
担保	: 有担保
借入実行日	: 平成 20 年 2 月 29 日
返済方法	: 期日一括返済
返済期日	: 平成 23 年 2 月末日



4. 借入先について

(1) 借入先の概要

商号	アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
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	深田 武寛
資本の額	100百万円（平成21年3月31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	不動産ファンドに係るアセットマネジメント
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。

(2) 借入先の選定理由

本投資法人は、既存借入金のLTVの安定推移を図るべく様々な資金調達を模索しておりましたが、今般金融環境が厳しい中で、アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社より無担保の資金を機動的に調達することが得策と考えました。

アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、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します。よって、本投資法人において税法上の導管性要件を充足する借入先に該当いたします。

(3) 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。

(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	6,000,000
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
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>