

平成 21 年 3 月 19 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

第三者割当による投資口発行に関するお知らせ

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、本日、第三者割当による新投資口発行に関し、下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 新投資口発行要領

- | | |
|--------------------------------------|---|
| (1) 発行新投資口数 | 31,104 口 |
| (2) 発行価額 | 一口当たり金 64,300 円 |
| (3) 発行価額の総額 | 1,999,987,200 円 |
| (4) 申込期間 | 平成 21 年 3 月 27 日(金曜日) |
| (5) 払込期日 | 平成 21 年 3 月 27 日(金曜日) |
| (6) 割当先及び口数 | 合同会社ユピテル 15,554 口
いちごアセットトラスト 15,550 口 |
| (7) 募集又は割当方法 | 第三者割当の方法によります。 |
| (8) その他有価証券届出書の記載内容のうち発行投資口に関する必要な事項 | 該当事項はありません。 |
| (9) 前記各号については、 | 金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。 |

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	133,400 口
発行による増加投資口数	31,104 口
発行後の発行済投資口総数	164,504 口

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 発行の理由及び資金の使途等

(1) 第三者割当により発行される投資口の募集の目的

一昨年からのサブプライムローンに端を発した世界的金融不安や、不動産業界での相次ぐ破綻等の影響を受け、不動産取引マーケットにおいては極端に流動性が低下しており、本投資法人を取り巻く経営環境も、非常に厳しい状況が続いております。

このような中で本投資法人では、借入金及びLTVの低減を図り、リファイナンスリスクへの懸念を払拭することが、保有している資産の本来の価値を顕在化させ、投資口価値の向上に繋がるものと考えております。

その一施策として、平成21年3月9日付で発表いたしましたとおり、5物件の売却を実施して借入金を低減することを決定いたしました。

それ以外に、本投資法人の喫緊の課題である3月末のリファイナンスに対して、あらゆる施策を検討した結果、以下の理由により第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を実施することが適切であると判断いたしました。

- ① 本第三者割当により調達した資金をもって借入金の一部返済を行うことにより、LTVを低減し借入コストを抑制して、財務体質をより強化することができること。
- ② 本投資法人の筆頭投資主であると同時に本投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）のスポンサーである、いちごアセットトラストの本投資法人へのコミットメントを投資家の皆様や各金融機関に示すことができること。

本第三者割当による資金調達(約20億円)と5物件の売却により、3月末にリファイナンスを要する借入れの金額を105億円から60億円に減額いたします。

今後、残額の60億円の借入れについて金融機関との間で合意に達した場合には、本投資法人の喫緊の課題であった3月末におけるリファイナンス問題を解決することができる見込みです。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 発行価額の算定方法

発行価額は、発行決議日(平成 21 年 3 月 19 日)の直前営業日(平成 21 年 3 月 18 日)における東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の終値である 64,300 円としました。

(3) 調達する資金の額

1,999,987,200 円

(4) 発行調達資金の具体的な用途

本第三者割当による手取金(1,999,987,200 円)は、短期借入金の返済の一部に充当します。

(5) 調達する資金の支出予定時期

平成 21 年 3 月

(6) 調達する資金用途の合理性に関する考え方

本第三者割当による投資口の発行により、借入金を低減し財務基盤の拡充を図ることは、本投資法人の企業価値の向上に資するものであり、合理的な資金用途であると考えております。

(7) 投資法人の運用に与える影響の見通し

平成 21 年 4 月期(平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 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いては、本日付「平成 21 年 4 月期(第 6 期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

4. 発行後の有利子負債残高及び有利子負債比率の見込み

本第三者割当の手取金や 5 物件の売却による借入金の返済等を勘案した後の有利子負債残高は、平成 21 年 3 月末時点において約 609 億円となる見込みであり、昨年 10 月末時点の残高である約 717 億円と比べて、約 108 億円減少する見込みです。

また有利子負債比率(注)は、平成 21 年 3 月末時点において約 49.4%となる見込みです。

(注) 有利子負債比率=有利子負債残高÷(有利子負債残高+出資総額)

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



5. 最近3営業期間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3営業期間の業績 (単位:円)

	平成19年10月期	平成20年4月期	平成20年10月期
1口当たり当期純利益	17,216	13,072	10,252
1口当たり分配金	17,216	12,588	10,253
1口当たり純資産	498,607	464,889	462,554

(2) 最近3営業期間及び最近の投資口価格の推移

① 最近3営業期間の状況 (単位:円)

	平成19年10月期	平成20年4月期	平成20年10月期
始 値	680,000	508,000	247,000
高 値	730,000	515,000	292,000
安 値	484,000	247,000	53,100
終 値	512,000	247,000	64,200

② 最近6か月間の状況 (単位:円)

	平成20年 9月	平成20年 10月	平成20年 11月	平成20年 12月	平成21年 1月	平成21年 2月
始 値	181,000	175,000	64,000	60,000	91,000	63,800
高 値	207,000	180,000	64,500	101,200	93,500	70,000
安 値	164,600	53,100	50,100	56,500	60,300	60,600
終 値	172,000	64,200	62,000	93,000	64,300	66,500

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格 (単位:円)

	平成21年3月18日現在
始 値	65,200
高 値	65,300
安 値	64,300
終 値	64,300

ご注意: この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) 今回のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当増資

発行期日	平成21年3月27日
調達資金の額	1,999,987,200円（発行価額：64,300円）
募集時における発行済投資口数	133,400口
当該増資による発行投資口数	31,104口
募集後における発行済投資口数	164,504口
割当先	合同会社ユピテル いちごアセットトラスト

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発行期日	平成18年3月14日
調達資金の額	46,802,500,000円（発行価額：482,500円）（差引手取概算額）
募集時における発行済投資口数	400口
当該増資による発行投資口数	97,000口
当初の資金使途	特定資産の取得資金等に充当しました。
支出予定時期	既に支出済です。
現時点における充当状況	既に支出済です。

・公募増資

発行期日	平成19年11月26日
調達資金の額	13,334,400,000円（発行価額：370,400円）（差引手取概算額）
募集時における発行済投資口数	97,400口
当該増資による発行投資口数	36,000口
当初の資金使途	特定資産の取得資金等に充当しました。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

支出予定時期	既に支出済です。
現時点における 充 当 状 況	既に支出済です。

6. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率

募集前		募集後	
いちごアセットトラスト	20.58%	いちごアセットトラスト	26.14%
ゴールドマンサックスインターナシ ョナル	15.22%	ゴールドマンサックスインターナシ ョナル	12.34%
日興シティ信託銀行株式会社（信託 口）	7.93%	合同会社ユピテル	9.45%
日本トラスティサービス信託銀行株 式会社	3.07%	日興シティ信託銀行株式会社（信託 口）	6.43%
ドイチェバンクアーゲーロンドンピ ービーノトリティークライアantz 613	2.83%	日本トラスティサービス信託銀行株 式会社	2.48%
クラリデンロイリミテッド	2.08%	ドイチェバンクアーゲーロンドンピ ービーノトリティークライアantz 613	2.29%
ゴールドマンサックスアンドカンパ ニーレギュラーアカウント 株式会社クリード	1.68%	クラリデンロイリミテッド	1.69%
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社	1.64%	ゴールドマンサックスアンドカンパ ニーレギュラーアカウント	1.36%
クリアストリームバンキングエスエ ー	1.53%	株式会社クリード	1.33%
	1.04%	日本マスタートラスト信託銀行株式 会社	1.24%
		クリアストリームバンキングエスエ ー	0.84%

(注1) 募集前の大投資主構成は、平成 21 年 1 月 28 日現在の投資主名簿の記載に基づき作成しています。

(注2) 募集後の大投資主構成は、平成 21 年 1 月 28 日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないと仮定した上で、本第三者割当による投資口の発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の状況とは必ずしも一致しません。

(注3) 所有投資口比率は、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率であり、小数第 3 位を切り捨てて記載しています。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (2) 今回の第三者割当によって、上位1投資主の所有投資口比率が40%を超える場合は、当該割当先との間で、導管性要件の充足に関する合意があるか否か
該当事項はありません。

7. 業績への影響の見通し

本日付発表の「平成21年4月期（第6期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

8. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠並びに考え方

発行価額は、発行決議日（平成21年3月19日）の直前営業日（平成21年3月18日）における東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の終値である64,300円としました。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化がもたらす一口当たりの分配金への影響に関する判断

本日付発表の「平成21年4月期（第6期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載しましたとおり、本第三者割当により約23.3%の希薄化が発生し、一口当たりの分配金も5,200円から4,200円へ減少する見込みです。

しかしながら一方では、本第三者割当の実施により喫緊の課題である3月末のリファイナンスを前進させることができ、合わせて借入金の低減や財務体質の強化を図ることができるものと考えております。

このことは、投資口価値の向上及び本投資法人の中長期的な成長に繋がるものと考えており、本投資法人の既存投資主の利益に適うものと判断いたしました。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



9. 割当先の選定理由

(1) 割当先の概要

割当先の概要は以下のとおりです。

① 商号	合同会社ユピテル
② 事業内容	1. 信託受益権の保有及び売買その他の処分 2. 不動産の保有、管理及び売買その他の処分 3. 上記 1. 及び 2. に掲げる事業をその目的とする法人の株式、投資口、出資持分等の保有及び売買その他の処分 4. 上記 1. から 3. までに付帯関連する一切の業務
③ 設立年月日	平成 20 年 2 月 4 日
④ 本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
⑤ 代表者の役職・氏名	いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド (Ichigo Asset Management International Pte. Ltd.)
⑥ 資本金	10 万円
⑦ 発行済株式数	1 口
⑧ 決算期	1 月末日
⑨ 役職員数	1 名
⑩ 大株主及び持株比率	いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド (100%)
⑪ 本投資法人又は本資産運用会社と割当先の関係等	割当先の親会社は、投資運用契約 (Investment Management Agreement) に基づき、本投資法人の筆頭投資主であり、本資産運用会社の 100% 株主であるいちごアセットトラストの、投資に関する一切の権限の委託を受けている法人です。

① 商号	いちごアセットトラスト (Ichigo Asset Trust)
② 事業内容	投資信託
③ 設立年月日	平成 18 年 10 月
④ 本店所在地	ケイマン諸島 グランドケイマン ジョージタウン シェドンロード コンパスセンター 私書

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	箱 448 (P. O. Box 448, Compass Centre, Shedden Road, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands)
⑤ 代表者の役職・氏名	J. ポール・ドレイク (J. Paul Drake)
⑥ 資本金	該当事項はありません。
⑦ 発行済株式数	該当事項はありません。
⑧ 決算期	12 月末日
⑨ 役職員数	該当事項はありません。
⑩ 大株主及び持株比率	該当事項はありません。
⑪ 本投資法人又は本資産運用会社と割当先の関係等	割当先は本投資法人の筆頭投資主であり、本資産運用会社の 100%株主です。

(2) 割当先を選定した理由

割当先の 1 つである、いちごアセットトラストは、平成 21 年 3 月 19 日現在、本投資法人の投資口の約 20%を保有する筆頭投資主であると同時に本資産運用会社のスポンサーでもあります。また、もう 1 つの割当先である合同会社ユピテルは、いちごアセットトラストの投資に関する一切の権限を有しているいちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドの 100%出資の子会社です。

本投資法人が本第三者割当による資金調達を実施するにあたり、本投資法人の本第三者割当に係る上述の経営方針への理解、及び、資金調達の確実性などを総合的に勘案した結果、割当先として適切であると考え選定いたしました。

(3) 割当先の保有方針

割当先は、いずれも本投資法人の中長期的な成長を目指しており、現状の一定の投資口数について継続的に保有する意向であることを確認しております。

なお、割当先は、平成 21 年 3 月 27 日（当日を含みます。）から 6 か月後の応当日（平成 21 年 9 月 27 日）（当日を含みます。）までの期間中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾がある場合を除き、割当先が本第三者割当により取得することを予定している本投資法人の投資口 15,554 口及び 15,550 口につき、第三者に対して、売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わない旨を合意しています。

以上

※ 本資料の配布先： 兎クラブ、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.creed-office.co.jp>

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。