

平成 22 年 1 月 27 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

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（以下「本第三者割当」といいます。）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 | 40,137 口 |
| (2) 発行価額 | 1 口当たり金 87,200 円 |
| (3) 発行価額の総額 | 3,499,946,400 円 |
| (4) 募集又は割当方法 | 第三者割当の方法によります。 |
| (5) 申込期間 | 平成 22 年 2 月 4 日(木曜日) |
| (6) 払込期日 | 平成 22 年 2 月 4 日(木曜日) |
| (7) 割当先及び口数 | 合同会社ユピテル 20,069 口
いちごアセットトラスト 20,068 口 |
| (8) 申込単位 | 1 口以上 1 口単位 |
| (9) 募集事務受託者 | 野村證券株式会社 |
| (10) 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	164,504 口
発行による増加投資口数	40,137 口
発行後の発行済投資口総数	204,641 口

ご注意：この文書は、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. 発行の目的及び理由

国内経済は、世界的な金融不安や景気後退の影響を受けて、引き続き厳しい状況が続いております。不動産投資市場においては、一部の資金力のある法人や個人富裕層において取得意欲が見え始めてきておりますが、不動産投資ファンドやJ-REITにおける不動産取引事例は非常に少なくなっており、また、金融機関の不動産向け新規融資の情勢は依然厳しく、物件の流動性は引き続き低下しております。直近では、徐々に落ち着きを取り戻しつつあるものの、国内外の景気の下振れ懸念など経済環境の先行きの不透明感も根強く、不動産関連市場の今後の動向については、引き続き注視が必要です。

このような状況下において、本投資法人では、借入金及び総資産有利子負債比率（注）の低減を図る等、財務体質を強化し、リファイナンスリスクへの懸念を払拭することが、本投資法人が保有している資産の本来の価値を顕在化させ、投資口価値を向上させることに繋がるものと考えております。

本投資法人はこれまでも、2008年3月末から約2年弱の間で、物件売却や第三者割当増資を実施することにより、ピーク時に730億円の残高があった総借入金のうち約173億円を返済し、残高を557億円程度まで低減してきております。

今般、本投資法人では、喫緊の課題である本年1月末を返済期限とするGEREローンⅡのリファイナンスに向けて、考えうるあらゆる取り組みを検討し、投資主の皆様にとって最良となる施策を模索して参りました。その結果、本投資法人では、厳しい資金調達環境や不動産取引市場の状況、及び本投資法人のポートフォリオ、収益等を総合的に勘案した上で、以下の理由により第三者割当によって、新投資口の発行をすることが適切であると判断いたしました。

- ① 本第三者割当によって資本増強を行うことにより、本投資法人の喫緊の課題であるGEREローンⅡのリファイナンスを円滑に進めることができること。
- ② 本第三者割当により調達した資金をもって既存借入金の一部返済を行うことにより、総資産有利子負債比率を低減させ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。

本日付発表の「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」に記載のとおり、GEREローンⅡ（204億円）のリファイナンスは、日本GE株式会社にて15億円を増額して219億円で実施いたしますが、当該増額分（15億円）と本第三者割当による調達資金（35億円）及び手許資金（2億円）をもって、本年10月29日を返済期限とする短期借入金（52億円）を前倒しで完済いたします。

これにより、本投資法人の借入残高は557億円から520億円に低減し、総資産有利子負債比率も44.4%（第7期末）から41.5%（第8期末）に減少する見込みです。

（注）総資産有利子負債比率＝有利子負債残高÷総資産

ご注意：この文書は、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。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

3,499,946,400 円

(2) 調達する資金の具体的な使途

本第三者割当による手取金(3,499,946,400 円)は、短期借入金の返済の一部に充当します。

(3) 調達する資金の支出予定時期

平成 22 年 2 月

5. 発行後の有利子負債比率の見込み

本第三者割当による借入金の返済後の有利子負債残高は、520 億円となる見込みです。

また総資産有利子負債比率は、41.5%となる見込みです。

6. 資金使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体質の強化を図ることは、本投資法人の企業価値の向上に資するものであり、合理的な資金使途であると考えております。

7. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定方法

発行価額は、発行決議日(平成 22 年 1 月 27 日)の直前営業日(平成 22 年 1 月 26 日)における株式会社東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口価格の終値である 87,200 円としました。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的と判断した根拠

本日付発表の「平成 22 年 4 月期(第 8 期)及び平成 22 年 10 月期(第 9 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、既存の投資口数に対し 24.4%の希薄化が発生するものの、今回調達する資金等で短期借入金を返済することによって借入コストが低減し、第 9 期の 1 口当たり分配金は上昇する見込みです。また、本第三者割当によって借入金を低減し財務体質を強化することは、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、本第三者割当の実施は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。

8. 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。

ご注意：この文書は、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。



① 名 称	合同会社ユピテル	
② 所 在 地	東京都渋谷区広尾一丁目1番31号	
③ 設 立 根 拠 等	会社法	
④ 組 成 目 的	以下に掲げる業務を行うことを目的として組成されたものです。 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	
⑤ 組 成 日	平成20年2月4日	
⑥ 出 資 の 総 額	10万円	
⑦ 出 資 者 ・ 出 資 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%) (Ichigo Asset Management International, Pte. Ltd.)	
⑧ 業 務 執 行 社 員 の 概 要	名 称	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
	所 在 地	シンガポール共和国、179094、ハイストリートセンター、#06-08、ノースブリッジロード1
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	ディレクター ナベイド・エジャズ・ファルーキ
	事 業 内 容	投資運用業
	資 本 金	200,000 シンガポールドル
⑨ 国 内 代 理 人 の 概 要	該当事項はありません。	
⑩ 本 投 資 法 人 ・ 資 産 運 用 会 社 と 当 該 割 当 先 と の 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該割当先との間の関係	当該割当先は本投資法人の投資口を15,554口保有しています(本書の日付現在)。本投資法人・資産運用会社と当該割当先との間に特筆すべき人的関係・取引関係はありません。
	本投資法人・資産運用会社と業務執行社員との間の関係	本投資法人・資産運用会社と、当該割当先の業務執行社員との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 なお、当該割当先の業務執行社員(出資者)は、本投資法人の筆頭投資主かつ本資産運用会社の100%株主であるいちごアセットトラストより、投資運用契約(Investment Management Agreement)に基づき、投資に関する一切の権限を委託されている法人です。
	本投資法人・	該当事項はありません。

ご注意：この文書は、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。



	資産運用会社 と国内代理人 との間の関係	
--	----------------------------	--

① 名 称	いちごアセットトラスト (Ichigo Asset Trust)	
② 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 私書箱 448 (P.O.Box 448, Compass Centre, Shedden Road, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands)	
③ 設 立 根 拠 等	ケイマン諸島信託法	
④ 組 成 目 的	投資信託業を行うことを目的として組成されたものです。	
⑤ 組 成 日	平成 18 年 10 月	
⑥ 出 資 の 総 額	拠出金の額 618 億円 (平成 21 年 12 月末時点)	
⑦ 出 資 者 ・ 出 資 比 率	いちごジャパンファンドE (Ichigo Japan Fund E) 35% いちごジャパンファンドJ (Ichigo Japan Fund J) 25% いちごジャパンファンドH (Ichigo Japan Fund H) 15% いちごジャパンファンドB (Ichigo Japan Fund B) 12%	
⑧ 運 営 管 理 会 社 の 概 要	名 称	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
	所 在 地	シンガポール共和国、179094、ハイストリート センター、#06-08、ノースブリッジロード 1
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	ディレクター ナベイド・エジャズ・ファルーキ
	事 業 内 容	投資運用業
	資 本 金	200,000 シンガポールドル
⑨ 国 内 代 理 人 の 概 要	名 称	香港上海銀行東京支店
	所 在 地	東京都中央区日本橋三丁目 11 番 1 号 HSBC ビル ディング
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	在日代表兼 CEO スチュアート・ミルン
	事 業 内 容	投資銀行業
	資 本 金	22,494,000,000 香港ドル (香港上海銀行全体)

ご注意：この文書は、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。



⑩ 本投資法人・資産運用会社と当該割当先との関係	本投資法人・資産運用会社と当該割当先との間の関係	当該割当先は本投資法人の投資口を 43,011 口保有する筆頭投資主であり、本資産運用会社の 100%株主です（本書の日付現在）。 本投資法人・資産運用会社と当該割当先との間に特筆すべき人的関係・取引関係はありません。
	本投資法人・資産運用会社と運営管理会社との間の関係	本投資法人・資産運用会社と、当該割当先の運営管理会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	本投資法人・資産運用会社と国内代理人との間の関係	本投資法人・資産運用会社と、当該国内代理人との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

※なお、割当先、当該割当先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しています。

(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、本書の日付現在で、本投資法人の投資口の 26.14%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・ピーティイー・リミテッドの 100%出資の子会社で、本書の日付現在で、本投資法人の投資口の 9.45%を保有する第3位の投資主です。

本投資法人が本第三者割当を実施するにあたり、上述の本第三者割当の目的について理解が得られていることや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

各割当先は、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、各割当先は、平成 22 年 2 月 4 日（当日を含みます。）から 6 か月後の応当日（平成 22 年 8 月 4 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それぞれ 20,069 口及び 20,068 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。

ご注意：この文書は、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. 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	26.14%	いちごアセットトラスト	30.82%
ゴールドマンサックスインターナシ ョナル	14.10%	ゴールドマンサックスインターナシ ョナル	11.33%
合同会社ユピテル	9.45%	合同会社ユピテル	17.40%
日興シティ信託銀行株式会社（投信 口）	7.81%	日興シティ信託銀行株式会社（投信 口）	6.28%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社（信託口）	4.08%	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社（信託口）	3.28%
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	1.83%	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	1.47%
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社（信託口）	1.61%	日本マスタートラスト信託銀行株式 会社（信託口）	1.29%
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ンツ 613	1.59%	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ンツ 613	1.27%
株式会社クリード	1.33%	株式会社クリード	1.07%
ビービーエイチオープンハイマーク エストインターナショナルバリュー ファンド	1.19%	ビービーエイチオープンハイマーク エストインターナショナルバリュー ファンド	0.96%

(注1) 募集前の大投資主構成は、平成 21 年 10 月 31 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 10 月 31 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。

(2) 導管性要件に関する事項

割当先 2 社が税務上一体とみなされた場合には、本第三者割当の結果、当該 2 社の所有投資口比率の合計値は 40%超となります。各割当先及び本投資法人、資産運用会社は、投資法人の導管性要件の充足による税務上の効果について十分認識しており、本投資法人の投資口が東京証券取引所での上場を維持している間、同効果が得られるよう引き続き最大限努力していくことで一致しています。

ご注意：この文書は、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。



10. 投資法人の運用に与える影響の見通し

平成22年4月期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）及び平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22年10月31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22年4月期（第8期）及び平成22年10月期（第9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。

11. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3営業期間の運用状況

	平成20年10月期	平成21年4月期	平成21年10月期
1口当たり当期純利益	10,252円	4,260円	2,611円
1口当たり分配金	10,253円	3,611円	2,611円
実績配当性向	100.0%	99.9%	99.9%
1口当たり純資産	462,554円	382,549円	381,549円

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成20年10月期	平成21年4月期	平成21年10月期
始値	247,000円	64,000円	89,700円
高値	292,000円	123,000円	111,000円
安値	53,100円	50,100円	88,100円
終値	64,200円	92,600円	95,000円

② 最近6ヶ月間の状況

	平成21年 7月	平成21年 8月	平成21年 9月	平成21年 10月	平成21年 11月	平成21年 12月
始値	101,900円	103,300円	105,500円	103,600円	93,000円	86,000円
高値	104,700円	108,000円	108,300円	105,000円	93,600円	94,100円
安値	88,100円	99,000円	100,300円	89,900円	83,000円	82,100円
終値	103,200円	101,500円	103,500円	95,000円	89,000円	91,000円

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成22年1月26日現在
始値	87,800円
高値	89,100円
安値	87,000円

ご注意：この文書は、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。

終 値	87,200 円
-----	----------

(3) 最近 3 営業期間のエクイティ・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
発行時における 当初の資金使途	短期借入金の返済の一部に充当しました。
発行時における 支出予定時期	平成 21 年 3 月 31 日
現時点における 充 当 状 況	既に支出済です。

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>

ご注意 : この文書は、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。