

平成 19 年 6 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
D A オフィス投資法人
代表者名 執行役員 松岡 孝太郎
(コード番号: 8976)
投資信託委託業者名
株式会社ダヴィンチ・セレクト
代表者名 代表取締役 阿部 尚志
問合せ先 取締役財務部長 但野 和博
TEL. 03-6215-9649

平成 19 年 11 月期 (第 4 期) 運用状況の予想の修正及び
平成 20 年 5 月期 (第 5 期) 運用状況の予想に関するお知らせ

D A オフィス投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 19 年 1 月 25 日付で公表し、平成 19 年 4 月 25 日付で修正した平成 19 年 11 月期 (第 4 期: 平成 19 年 6 月 1 日 ~ 平成 19 年 11 月 30 日) の運用状況の予想の修正及び平成 20 年 5 月期 (第 5 期: 平成 19 年 12 月 1 日 ~ 平成 20 年 5 月 31 日) の運用状況の予想を公表することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

なお、平成 19 年 11 月期の運用状況の予想の修正及び平成 20 年 5 月期の運用状況の予想は、本日発表いたしました物件取得予定及び譲渡予定の影響を考慮しておりますが、新たな物件購入及び物件売却等による影響は、一切考慮しておりません。

記

1. 平成 19 年 11 月期 (第 4 期) 運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	百万円 5,161	百万円 1,729	百万円 1,727	円 17,274	
今回修正予想(B)	百万円 8,224	百万円 4,045	百万円 4,041	円 19,716	
増減額(B - A)	百万円 3,062	百万円 2,316	百万円 2,314	円 2,442	
増減率 (%)	59.3	133.9	133.9	14.1	

【参考】

前回発表予想 期末発行済投資口数 100,000 口

今回修正予想 期末発行済投資口数 205,000 口

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 19 年 11 月期及び平成 20 年 5 月期の運用状況の予想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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、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. 平成 20 年 5 月期（第 5 期）運用状況の予想

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
平成 20 年 5 月期 (第 5 期)	百万円 6,805	百万円 2,673	百万円 2,669	円 13,022	

【参考】

予想期末発行済投資口数 205,000 口

3. 運用状況の予想の修正及び公表理由について

本投資法人は、本日開催の役員会において、新投資口発行及び投資口売出し並びに資産の取得及び資産の譲渡等につき決議いたしました。これに伴い、平成 20 年 5 月期（第 5 期）の賃貸事業収益、営業費用及び営業外費用等の運用状況の予想の公表を行うとともに、平成 19 年 11 月期（第 4 期）の運用状況の予想の修正を行います。

【注記】

1. 上記予想数値は別紙「平成 19 年 11 月期（第 4 期）運用状況の予想の修正及び平成 20 年 5 月期（第 5 期）運用状況の予想にあたっての前提条件」の下に算出した現時点のものです。既存物件の稼働率及び賃料の変動、並びに今後の物件の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期利益及び分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

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.da-office.co.jp>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 19 年 11 月期及び平成 20 年 5 月期の運用状況の予想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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、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。

【別紙】

平成 19 年 11 月期（第 4 期）運用状況の予想の修正及び
平成 20 年 5 月期（第 5 期）運用状況の予想にあたっての前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第 4 期（平成 19 年 11 月期）：平成 19 年 6 月 1 日から平成 19 年 11 月 30 日 第 5 期（平成 20 年 5 月期）：平成 19 年 12 月 1 日から平成 20 年 5 月 31 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第 4 期：平成 19 年 6 月 15 日現在保有している 33 物件に、平成 19 年 7 月 13 日取得予定の 3 物件を加え、平成 19 年 6 月 27 日売却予定の 3 物件を除いた 33 物件を前提としております。 第 5 期：上記の 33 物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第 4 期に不動産等売却益として、1,901 百万円を見込んでおります。 既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しており、取得予定資産については、直近日現在で有効な賃貸借契約及び現所有者からの情報（リーシング状況等）をもとに、変動要素を勘案して算出してしております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しており、取得予定資産については、現所有者等より提供を受けた資料等に基づき、費用の変動要素を反映して算出してしております。 建物の修繕費は、資産運用会社（株式会社ダヴィンチ・セレクト）が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上してしております。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く）は、第 4 期に 3,914 百万円、第 5 期に 4,256 百万円を想定してしております。また、減価償却費は第 4 期に 993 百万円、第 5 期に 1,056 百万円を想定してしております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 4 期に 970 百万円、第 5 期に 811 百万円を想定してしております。このうち、支払利息は第 4 期 523 百万円、第 5 期 664 百万円を想定してしております。 本日付の役員会で決議した新投資口発行及び投資口売出しに係る費用は、203 百万円を想定してしております。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 6 月 15 日現在の借入金総額は 82,970 百万円（固定金利及び変動金利を含む。）となっております。 借入金総額は、第 4 期末 77,824 百万円、第 5 期末 77,824 百万円を前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 6 月 15 日現在発行済みである 100,000 口に、本日付の役員会で決議した、公募による新投資口発行（100,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行（上限 5,000 口）によって発行される予定の新投資口合計 105,000 口を加えた、合計 205,000 口を前提としております。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出してしております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 19 年 11 月期及び平成 20 年 5 月期の運用状況の予想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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、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。