

平成 22 年 11 月 30 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

平成 23 年 4 月期（第 10 期）の運用状況の予想の修正、及び平成 23 年 10 月期（第 11 期）の運用状況の予想に関するお知らせ

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、平成 22 年 6 月 15 日付で発表した平成 23 年 4 月期（第 10 期）の運用状況の予想について、下記の通り修正することといたしましたのでお知らせいたします。また、平成 23 年 10 月期（第 11 期）における本投資法人の運用状況の予想について、併せて下記の通りお知らせいたします。

記

1. 平成 23 年 4 月期【第 10 期】の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A)	3,819 百万円	1,509 百万円	479 百万円	478 百万円	2,300 円	－円
今回修正予想 (B)	3,682 百万円	1,361 百万円	315 百万円	314 百万円	1,500 円	－円
増減額(B-A)	-137 百万円	-148 百万円	-164 百万円	-164 百万円	-800 円	－円
増減率(%)	-3.6%	-9.8%	-34.2%	-34.3%	-34.8%	－

2. 平成 23 年 10 月期（第 11 期）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
今回発表予想	3,690 百万円	1,481 百万円	629 百万円	628 百万円	3,000 円	－円

(注1) 平成 23 年 4 月期及び平成 23 年 10 月期の予想期末発行済投資口数 204,641 口

(注2) 上記は現時点での運用状況の予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。

(注3) 金額は単位未満の数値を切り捨てて、百分率は小数第 2 位以下を四捨五入して記載しております。

3. 第10期の運用状況の予想修正、及び第11期の運用状況の予想について

本投資法人は、平成22年11月26日付発表の「資金の借入れ及び既存借入金の返済に関するお知らせ」に記載の通り、日本GE株式会社からの借入金のリファイナンスを実施いたしました（以下、「本リファイナンス」といいます。）。これら一連の取組みに係る費用、及び賃貸事業収益の見通し等を反映し、平成23年4月期（第10期）の運用状況の予想の修正を行うものです。また、平成23年10月期（第11期）の運用状況予想について、新たに公表をするものです。

なお、運用状況の主な変動要因は以下の通りです。

（1） 第10期の前回発表予想に対する変動要因

- ・ 平成22年11月19日付売却のアンフィニ赤坂の賃貸事業利益の減少、及び足元の解約・減額改定の状況を反映した結果、営業利益が減少する見込みです。
- ・ 本リファイナンス実施前に比べ、金利コストが減少する一方で、本リファイナンスに係る一時的な融資関連費用の発生により、経常利益が減少する見込みです。

（2） 第11期の第10期運用状況予想（今回発表）に対する変動要因

- ・ 現在のリーシング状況を踏まえた営業収益の増加、複数の資産で償却期間が終了することに伴う減価償却費の減少及び修繕費の減少により、営業利益が増加する見込みです。
- ・ 本リファイナンスによる金利削減効果が得られることから、経常利益が増加する見込みです。

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>

平成 23 年 4 月期（第 10 期）及び平成 23 年 10 月期（第 11 期）
運用状況の予想の前提条件

計算期間	第 10 期：平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日 第 11 期：平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日
運用資産	- 第 10 期及び第 11 期におきましては、平成 22 年 10 月 31 日現在で保有している 53 物件から、平成 22 年 11 月 19 日付で売却したアンフィニ赤坂を除いた 52 物件（以下、「取得済資産」といいます。）を前提としています。 - 第 10 期の運用期間は 181 日、第 11 期の運用期間は 184 日です。 - 物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口数	第 10 期及び第 11 期におきましては、本日現在の発行済投資口数である 204,641 口を前提としています。
営業収益	- 賃貸事業収益については、取得済資産については過去の実績値を基準として平成 22 年 10 月 31 日現在で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。 - 第 10 期におきましては、上述の売却が完了したアンフィニ赤坂に係る不動産等売却益として約 12 百万円を計上する予定です。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 - 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。 - なお、固定資産税及び都市計画税は、第 10 期におきましては 324 百万円、第 11 期におきましては 322 百万円を見込んでいます。 - 建物の修繕費は、第 10 期におきましては 168 百万円、第 11 期におきましては 116 百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - プロパティーマネジメントフィー等を含む外注委託費は、第 10 期におきましては 389 百万円、第 11 期におきましては 379 百万円を見込んでいます。 - 減価償却費につきましては、定額法を採用しており、上記「運用資産」に記載の通り取得済資産 52 物件に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、第 10 期におきましては 599 百万円、第 11 期におきましては 537 百万円を見込んでいます。
営業外費用	- 支払利息は、第 10 期におきましては 620 百万円、第 11 期におきましては 649 百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用は、第 10 期におきましては 427 百万円、第 11 期におきましては 203 百万円を見込んでいます。

借入金	・ 本日現在、本投資法人においては 49,600 百万円の借入金残高があります。 ・ 第 9 期末（平成 22 年 10 月 31 日）現在で、本投資法人においては 62,329 百万円の借入金残高がありましたが、平成 22 年 11 月 19 日に実施いたしましたアンフィニ赤坂売却に伴う 1,925 百万円の期限前返済、及び本リファイナンスにより 2,197 百万円を増額して調達し総借入金を 62,600 百万円とし、且つ本日付「既存借入金の返済に関するお知らせ」に記載の既存借入金 13,000 百万円を完済し、49,600 百万円となる前提としております。 ・ 第 10 期中に、株式会社あおぞら銀行より調達している 3,950 百万円の借入金が返済期日を迎えますが、同額でのリファイナンスを前提としています。 ・ 第 11 期中に DB 信託株式会社より調達している 2,000 百万円の借入金が返済期日を迎えますが、同額でのリファイナンスを前提としています。
1 口当たり分配金	・ 分配金（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に基づき分配することを前提としています。 ・ テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により、1 口当たりの分配金の額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	・ 利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）を行う予定はありません。
その他	・ 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います。 ・ 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います。