

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

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

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 21 年 12 月 14 日付で発表した平成 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。

記

1. 平成 22 年 4 月期（第 8 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)	3,995 百万円	1,540 百万円	410 百万円	409 百万円	2,400 円	－円
今回修正予想(B)	3,995 百万円	1,544 百万円	492 百万円	491 百万円	2,400 円	－円
増減額(B-A)	0 百万円	4 百万円	82 百万円	82 百万円	0 円	－円
増減率(%)	0.0%	0.3%	20.0%	20.0%	0.0%	

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 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ついて、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. 平成 22 年 10 月期（第 9 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)	3,894 百万円	1,446 百万円	252 百万円	251 百万円	1,500 円	－円
今回修正予想 (B)	3,894 百万円	1,450 百万円	454 百万円	453 百万円	2,200 円	－円
増減額 (B-A)	0 百万円	4 百万円	202 百万円	202 百万円	700 円	－円
増減率 (%)	0.0%	0.3%	80.2%	80.5%	46.7%	

(注1) 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. 修正の理由

本投資法人は、本日付発表の「第三者割当による投資口発行に関するお知らせ」及び「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」に記載の通り、第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）及び本年 1 月末日が返済期日である GERE ローンⅡのリファイナンスを実施するとともに、調達する資金及び手許資金をもって、本年 10 月 29 日が返済期日である BNY メロン信託ローンを前倒しで返済することといたしました。

これら一連の取り組みによって、借入金の返済による借入コストの軽減、投資口の希薄化や当初想定していなかった投資口発行費用の発生等が見込まれることから、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を行うものです。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 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ついて、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。

参考) 第8期・第9期 分配金予想の差異

	今回発表時点 (H22. 1. 27)		前回発表時点 (H21. 12. 14)		当期純利益の 変動部分 (右記考慮前)		投資口の希薄化 の影響
第8期 分配金予想	2,400 円	=	2,400 円	+	585 円	+	-585 円
第9期 分配金予想	2,200 円	=	1,500 円	+	1,241 円	+	-541 円

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ついて、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。

平成 22 年 4 月期（第 8 期）及び平成 22 年 10 月期（第 9 期）
運用状況の予想の前提条件

計算期間	第 8 期：平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日 第 9 期：平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日
運用資産	- 第 8 期及び第 9 期におきましては、平成 21 年 10 月 31 日現在で保有している 54 物件（以下、「取得済資産」といいます。）を前提としております。 - 第 8 期の運用期間は 181 日、第 9 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 8 期末及び第 9 期末におきましては、本日現在の発行済投資口数である 164,504 口に、本第三者割当ての発行予定新投資口数 40,137 口を加えた合計 204,641 口を前提としております。
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 21 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。また、第 8 期及び第 9 期におきましては、賃料水準及び稼働率の低下を反映して、保守的に想定をしております。
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おります。 - 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 8 期におきましては 330 百万円、第 9 期におきましては 336 百万円を見込んでいます。 - 建物の修繕費は、第 8 期におきましては 163 百万円、第 9 期におきましては 155 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 8 期におきましては 418 百万円、第 9 期におきましては 417 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 54 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 8 期におきましては 634 百万円、第 9 期におきましては 634 百万円を見込んでいます。
営業外費用	- 支払利息は、第 8 期におきましては 626 百万円、第 9 期におきましては 669 百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用は、第 8 期におきましては 368 百万円、第 9 期におきましては 328 百万円を見込んでいます。 - 新投資口の発行費用として、10 百万円を見込んでいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 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ついて、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。

借入金	- 第7期末（平成21年10月31日）現在で、本投資法人においては55,754百万円の借入金残高がありましたが、本第三者割当により調達する資金及び手許資金をもって総借入金55,754百万円から合計3,700百万円を低減させ、第8期末及び第9期末の借入金残高は、52,054百万円となる前提としております。 - 第8期中には、日本GE株式会社（以下「日本GE」といいます。）より調達している21,904百万円の借入金が、また、第9期中には、日本GEより調達している8,350百万円の借入金が返済期日を迎えますが、それぞれの借入金について同額でのリファイナンスをすることを前提としております。
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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成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ついて、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。