

平成 21 年 3 月 9 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

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

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、資産の譲渡を決定したことに基づき、平成 20 年 12 月 16 日付で公表した平成 21 年 4 月期(第 6 期)の運用状況の予想について、下記の通り修正いたします。

記

1. 平成 21 年 4 月期(第 6 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	一口当たり分配金	一口当たり利益超過分配金
前回発表予想(A)	5,414 百万円	2,641 百万円	1,432 百万円	1,430 百万円	10,500 円	－円
今回修正予想(B)	4,654 百万円	1,921 百万円	707 百万円	706 百万円	5,200 円	－円
増減額(B-A)	-760 百万円	-720 百万円	-725 百万円	-724 百万円	-5,300 円	－円
増減率(%)	-14.0%	-27.3%	-50.6%	-50.6%	-50.5%	

(注1) 予想期末発行済投資口数 133,400 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、当期純利益および一口あ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、百分率は小数点第 2 位以下を四捨五入しております。

2. 修正の理由

本投資法人は本日、資産の譲渡を決定いたしました(詳細については、本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」をご覧ください)。これにより、平成 21 年 4 月期(第 6 期)の運用状況の予想の修正を行います。なお、それ以外の既存物件の売却、及び現在進めているリファイナンスに伴うコストの上昇については、考慮しておりません。

3. 損失の発生する物件売却を実施すること、及び減配となることについて

一昨年からのサブプライムローン問題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、借入金を減少させて 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、投資口価格の向上に繋がるものと考えております。

そのため本投資法人では、売却が損益に与える影響や借入金返済の規模、及び売却により得られる手元資金量等を総合的に勘案した上で、今回 5 物件(COI 六本木ビル、COI 平河町ビル、COI 新橋ウェストビル、COI 国立ビル、アスパイア 7 番館)の売却を実施することを決定いたしました。

今回の売却により約 66 億円の資金が入りますが、その資金を概ね既存借入金の返済に充てていく予定です。

本投資法人はこれまで、第 2 期以降期ごとに 1~2 物件の売却を行い、その分の売却益を上乗せした配当を実現してまいりました。既に第 6 期におきましても、12 月に COI 東日本橋ビルの売却を完了しており、その部分で約 6.5 億円の売却益を確定させております。

しかしながら、財務体質の強化のために今回の 5 物件の売却を実施する結果として、約 7.7 億円の売却損が追加で発生することにより、投資家の皆様への予想分配金が減少することとなりました。

運用会社としましては、このことについて真摯に受け止め、これまで以上に運用面・財務面の強化に全力で取り組んでいく所存でございますので、引き続き、宜しくお願い申し上げます。

なお、本投資法人の喫緊の課題である、平成 21 年 3 月末日返済期日の借入金のリファイナンスに関しましては、出来次第、速やかに開示いたします。

参考) 第6期分配金予想の差異

	分配金予想		(売却損益以外の 営業損益部分)		(うち売却損益寄与額)
第5期決算発表時点 (H20.12.16)	10,500 円	=	6,775 円	+	3,725 円
今回発表時点 (H21.3.9)	5,200 円	=	6,155 円	+	-955 円
差異	-5,300 円	=	-620 円	+	-4,680 円

以 上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、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>

平成 21 年 4 月期(第 6 期) 運用状況の予想の前提条件

計算期間	第 6 期：平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日
運用資産	- 平成21年2月28日現在で保有している62物件（以下、「取得済資産」といいます。）から売却を予定している5物件（以下、「本5物件」といいます。）を除いた57物件を前提としております。 - 実際には、上記以外の物件の異動（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 6 期におきましては、本日現在の発行済投資口数である 133,400 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 1 月 31 日時点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。 - 平成 20 年 12 月 18 日に譲渡した COI 東日本橋ビルの売却益として 645 百万円（発行済投資口 133,400 口に対し、4,841 円）を実績値として計上し、本 5 物件にかかる売却損として 773 百万円（発行済投資口 133,400 口に対し、-5,796 円）を見込んでおります。
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。 - 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。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。 - 減価償却費につきましては、定額法を採用しており、現行の保有する取得済資産の償却額に、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 6 期におきましては 792 百万円を見込んでいます。
営業外費用	- 支払利息は、第 6 期におきましては 818 百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用は、第 6 期におきましては 394 百万円を見込んでいます。
借入金	第 5 期末（平成 20 年 10 月 31 日）時点で、本投資法人においては 71,782 百万円の借入金残高があります。COI 東日本橋ビルおよび本 5 物件の売却により、各ローンに対し、合計約 8,878 百万円の返済を実施し、第 6 期末の借入金残高は、62,904 百万円となる見込みです。
一口当たり分配金	- 分配金（一口当たり分配金）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、一口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
一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）は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。