

平成 21 年 10 月 23 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 21 年 10 月期(第 7 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 21 年 6 月 16 日付で公表した平成 21 年 10 月期(第 7 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 10 月期(第 7 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)	4,466 百万円	1,753 百万円	447 百万円	524 百万円	3,100 円	－円
今回修正予想(B)	4,443 百万円	1,603 百万円	252 百万円	329 百万円	2,000 円	－円
増減額(B-A)	-23 百万円	-150 百万円	-195 百万円	-195 百万円	-1,100 円	－円
増減率(%)	-0.5%	-8.6%	-43.6%	-37.2%	-35.5%	－%

(注1) 予想期末発行済投資口数 164,504 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)。これによる業績への影響とともに、賃貸事業収益の状況、諸費用の見直し等も反映し、平成 21 年 10 月期(第 7 期)の運用状況の予想の修正を行うものです。

3. 物件売却(COI 四ツ橋ビル、銀座轟ビル)により、減配となることについて

国内経済は、サブプライム問題に端を発した世界的な金融市場の混乱や景気減速により、実体経済に深刻な影響が及んでいます。直近では、徐々に落ち着きを取り戻しつつあるものの、不動産売買市場におきましては、資金調達環境の悪化に伴って売買取引自体が細っており、流動性が枯渇した低迷状態から依然として抜け出せていない状況でございます。また、不動産賃貸市場におきましても、実体経済の悪化の影響によりオフィスの需要が減退する傾向にございます。

このように本投資法人を取り巻く経営環境は、厳しい状況が続いておりますが、本投資法人の喫緊の経営課題は、今年 12 月と来年 1 月に期限の到来する借入金のリファイナンスでございます。

今般、当該借入金の担保になっている 2 物件(COI 四ツ橋ビル、銀座轟ビル)について、今後の物件収益の見通しや資産価値の増減を総合的に勘案した上で、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 20 億円の資金が入りますが、その資金全額を当該借入金の返済に充当する予定です。

本投資法人では、借入金を低減させて LTV の低減を図り、将来のリファイナンスリスクへの懸念を払拭していくことが、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。

今回の売却により売却損が発生いたしますが、借入金の低減や財務体質の強化を図ることができ、合わせて喫緊の課題である上記借入金のリファイナンスについて、前進をさせることができるものと考えております。

本投資法人及び運用会社といたしましては、売却損が発生する結果、投資家の皆様への予想分配金が減少することとなったことを真摯に受け止め、まずはリファイナンスリスクへの懸念を払拭すべく引き続き注力して参りますので、何卒事情をご理解いただきますよう、宜しくお願い申し上げます。

参考) 第7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)		(売却損益寄与額)
第6期決算発表時点 (H21. 6. 16)	3,100 円	=	3,100 円	+	0 円
今回発表時点 (H21. 10. 23)	2,000 円	=	3,831 円	+	-1,831 円
差異	-1,100 円	=	731 円	+	-1,831 円

以 上

※ 本資料の配布先：兜町クラブ、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.japan-office.co.jp>

平成 21 年 10 月期(第 7 期) 運用状況の予想の前提条件

計算期間	第 7 期：平成 21 年 4 月 30 日～平成 21 年 10 月 31 日
運用資産	- 平成21年9月30日現在で保有している57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COI那覇ビル、COI四ツ橋ビル、銀座轟ビル（以下、「本3物件」といいます。）を除いた54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（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 7 期におきましては、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 9 月 30 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。 - COI 那覇ビルにかかる売却益として 2 百万円（発行済投資口 164,504 口に対し、13 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。 - 費用計上する固定資産税及び都市計画税は第 7 期におきましては 344 百万円を見込んでおります。なお、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、第 7 期におきましては 78 百万円を見込んでおります。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 7 期におきましては 650 百万円を見込んでいます。 - 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 7 期におきましては 443 百万円を見込んでおります。 - COI 四ツ橋ビル、銀座轟ビルにかかる売却損として 303 百万円（発行済投資口 164,504 口に対し、1,844 円）を見込んでおります。
営業外費用	- 支払利息は、第 7 期におきましては 659 百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用は、第 7 期におきましては 682 百万円を見込んでいます。
借入金	第 6 期末（平成 21 年 4 月 30 日）時点で、本投資法人においては 59,654 百万円の借入金残高があります。本 3 物件の売却により、AIG エジソン生命ローン、GERE ローンⅡ、新生銀行ローンに対し、各々1,200 百万円、1,500 百万円、500 百万円の返済を実施し、第 7 期末の借入金残高は、56,454 百万円となる見込みです。その他に第 7 期中に返済を迎える借入金に関しては借り換えを前提としております。
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。
-----	---