

平成 20 年 8 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
DA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)

資産運用会社名
株式会社ダヴィンチ・セレクト
代表者名 代表取締役社長 西垣 佳機
問合せ先 取締役財務部長 但野 和博
TEL. 03-6215-9649

平成 20 年 11 月期 (第 6 期) 運用状況の予想の修正に関するお知らせ

DAオフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 20 年 5 月 14 日付で公表した平成 20 年 11 月期(第 6 期:平成 20 年 6 月 1 日~平成 20 年 11 月 30 日)の運用状況の予想について、下記のとおり修正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 20 年 11 月期の運用状況の予想の修正は、本日発表いたしました資産譲渡(詳細については本日付「資産譲渡にかかる契約締結に関するお知らせ」をご覧ください。)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 20 年 11 月期(第 6 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 11,039	百万円 4,896	百万円 4,894	円 14,232	
今回修正予想(B)	百万円 15,272	百万円 9,106	百万円 9,104	円 26,475	
増減額(B - A)	百万円 4,233	百万円 4,210	百万円 4,210	円 12,243	
増減率(%)	38.35	85.98	86.02	86.02	

【ご参考】

今回修正予想 期末発行済投資口数 343,905 口

2. 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、資産の譲渡につき決議いたしました。これに伴い、平成 20 年 11 月期(第 6 期)の運用状況の予想の修正を行います。

3. その他

既に公表している第7期の業績予想につきましては、現在のところまで変動ございません。

【注記】

1. 上記予想数値は別紙「平成20年11月期（第6期）運用状況の予想の修正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>

【別紙】

平成 20 年 11 月期（第 6 期）運用状況の予想の修正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 6 期（平成 20 年 11 月期）：平成 20 年 6 月 1 日から平成 20 年 11 月 30 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 5 月 31 日現在保有している 33 物件に、平成 20 年 6 月 30 日売却の 1 物件、平成 20 年 7 月 17 日売却の 1 物件及び平成 20 年 9 月 2 日売却予定の 1 物件の 3 物件を除いた 30 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"> 不動産売却益として 6,931 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、5,016 百万円を想定してしております。また、減価償却費は、1,228 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"> 1,739 百万円を想定してしております。このうち、支払利息は 663 百万円を想定してしております。 平成 20 年 5 月 14 日付の役員会で決議した新投資口発行に係る費用は、66 百万円を想定してしております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 8 月 15 日現在の有利子負債総額は 77,770 百万円（固定金利及び変動金利を含む。）となっております。 第 6 期末有利子負債総額は、65,770 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"> 本日現在発行済みである 343,905 口を前提としており、第 6 期営業期間末日（平成 20 年 11 月 30 日）まで、投資口の追加発行がないこと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。