

平成 20 年 1 月 11 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
D A 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 阿部 尚志
問合せ先 取締役財務部長 但野 和博
TEL. 03-6215-9649

平成 19 年 11 月期 (第 4 期) の分配予想の修正及び
平成 20 年 5 月期 (第 5 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 19 年 6 月 15 日付で公表した平成 19 年 11 月期 (第 4 期: 平成 19 年 6 月 1 日 ~ 平成 19 年 11 月 30 日) の 1 口当たりの分配予想及び平成 20 年 5 月期 (第 5 期: 平成 19 年 12 月 1 日 ~ 平成 20 年 5 月 31 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。

記

1. 平成 19 年 11 月期 (第 4 期) 分配予想の修正

	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
前回予想 (平成 19 年 6 月 15 日) (A)	19,716 円	-
今回修正予想 (B)	21,245 円	-
増減額 (B) - (A)	1,529 円	-
増減率	7.8%	-
(ご参考) 前期の 1 口当たり分配金実績	29,374 円	-

分配予想の修正及び公表理由について

平成 19 年 11 月期の決算作業の過程において、当該期中の運用状況が概ね判明し、平成 19 年 6 月 15 日に公表した平成 19 年 11 月期の 1 口当たり予想分配金に 5% 以上の差異が生じる見込みとなったため、現時点において 1 口当たり分配予想の修正を行うものです。

2. 平成 20 年 5 月期（第 5 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 6,805	百万円 2,673	百万円 2,669	円 13,022	
今回修正予想(B)	百万円 10,176	百万円 3,899	百万円 3,897	円 19,013	
増減額(B - A)	百万円 3,371	百万円 1,226	百万円 1,228	円 5,991	
増減率(%)	49.54	45.86	46.01	46.01	

【ご参考】

平成 20 年 5 月期（第 5 期）：予想期末発行投資口数 205,000 口

運用状況の予想の修正及び公表理由について

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社ダヴィンチ・セレクトの取締役会において、本日資産の譲渡につき決議し、(本日付のプレスリリース「資産譲渡(基本合意書締結)」に関するお知らせ)をご参照ください)これに伴い、平成 20 年 5 月期(第 5 期)の運用状況の予想の修正を行います。

【注記】

1. 上記予想数値は別紙「平成 20 年 5 月期(第 5 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 5 月期（第 5 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 5 期（平成 20 年 5 月期）：平成 19 年 12 月 1 日から平成 20 年 5 月 31 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第 5 期：平成 19 年 6 月 15 日現在保有している 33 物件に、平成 19 年 7 月 13 日取得の 3 物件及び平成 19 年 8 月 31 日取得の 2 物件を加え、平成 19 年 6 月 27 日売却の 3 物件及び平成 20 年 4 月 18 日売却予定の 2 物件を除いた 33 物件を前提としております。（平成 19 年 11 月 26 日取得の 1 物件につきましては、平成 19 年 7 月 13 日取得物件の共有持分の追加取得にあたりますので物件数の追加には該当しません。） 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 1,603 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おり、取得予定資産については、現所有者等より提供を受けた資料等に基づき、費用の変動要素を反映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、5,437 百万円を想定してしております。また、減価償却費は、1,344 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"> 2,121 百万円を想定してしております。このうち、支払利息は 1,129 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 1 月 11 日現在の有利子負債総額は 154,543 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 5 期末有利子負債総額は、152,095 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 205,000 口を前提としており、第 5 期営業期間末日（平成 20 年 5 月 31 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。