

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 西垣 佳機
(コード番号：8976)

資産運用会社名
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
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 植田 陽二
TEL. 03-6215-9649

平成 22 年 5 月期(第 9 期) 及び平成 22 年 11 月期(第 10 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 22 年 2 月 15 日付で公表した平成 22 年 5 月期(第 9 期：平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日)及び平成 22 年 1 月 15 日付で公表した平成 22 年 11 月期(第 10 期：平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 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。

記

1. 第 9 期の運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	特別利益 (参考)	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 6,592	百万円 1,493	百万円 300	百万円 1,792	円 4,528	円 -
今回修正予想(B)	百万円 6,935	百万円 1,557	百万円 303	百万円 1,858	円 4,696	円 -
増減額(B-A)	百万円 342	百万円 63	百万円 2	百万円 66	円 168	円 -
増減率(%)	5.1%	4.2%	0.9%	3.7%	3.7%	

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想の修正に関し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。

2. 第10期の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 6,091	百万円 1,127	百万円 1,125	円 2,843	円 -
今回修正予想(B)	百万円 6,250	百万円 1,259	百万円 1,257	円 3,176	円 -
増減額(B-A)	百万円 158	百万円 131	百万円 131	円 333	円 -
増減率(%)	2.6%	11.7%	11.7%	11.7%	

※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、平成22年3月3日付「資産取得（契約締結）に関するお知らせ」に記載のとおり、不動産の信託受益権の取得を行うことになりました。これに伴い、今般、平成22年1月15日に公表した平成22年11月期（第10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ことから、現時点において運用状況の予想の修正及び、1口当たり予想分配金の修正を行うものです。なお平成22年5月期（第9期）の1口当たり予想分配金は平成22年2月15日に公表した数値から5%以上の差異は発生しておりませんが、合わせて公表いたします。

【注記】

- 上記予想数値は別紙「平成22年5月期（第9期）及び平成22年11月期（第10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。
- 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。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以 上

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想の修正に関し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。

【別紙】

平成 22 年 5 月期（第 9 期）及び平成 22 年 11 月期（第 10 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
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 5 月期：平成 21 年 11 月 30 日現在保有している 30 物件と平成 22 年 3 月 10 日取得予定の 1 物件を加えた 31 物件を前提としております。 平成 22 年 11 月期：上記の 31 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"> 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ます。 不動産等売却損益がないことを前提としております。 平成 21 年 7 月 15 日付及び平成 21 年 10 月 30 日付「テナントの異動に関するお知らせ」に記載している退居（平成 22 年 1 月 31 日付（10,989.99 m²）及び平成 22 年 4 月 30 日付（4,391.52 m²）について、入居がない状態（平成 22 年 2 月 1 日付「テナントの異動に関するお知らせ」に記載している賃貸借契約締結の貸室を除く）が続くという保守的な前提に基づいて算出しておりますが、市場動向によっては変動する可能性があります。
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ます。 建物の修繕費は、資産運用会社（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）が算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、平成 22 年 5 月期に 3,382 百万円、平成 22 年 11 月期に 3,060 百万円を想定しております。 外注委託費として平成 22 年 5 月期に 560 百万円、平成 22 年 11 月期に 454 百万円を想定しております。 公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成 22 年 5 月期に 573 百万円、平成 22 年 11 月期に 540 百万円を想定しております。 減価償却費として平成 22 年 5 月期に 1,189 百万円、平成 22 年 11 月期に 1,219 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 5 月期は 1,196 百万円を想定しており、うち支払利息及び融資関連費用は 1,191 百万円を想定しております。 平成 22 年 11 月期は 1,177 百万円を想定しており、うち支払利息及び融資関連費用は 1,172 百万円を想定しております。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 5 月期は貸室賃貸契約について、賃借人に対して賃料増額を請求した裁判の和解合意によって発生する和解金受取額 45 百万円、並びに新宿マインズタワーの冷水熱交換器の使用貸借及び無償譲受等による受贈益 257 百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成 22 年 5 月期末において 72,408.75 百万円、平成 22 年 11 月期末 72,275.625 百万円を前提としております。 平成 22 年 5 月期については、返済期限（約定弁済）が到来する 84.375 百万円（返済期限平成 22 年 5 月 31 日：84.375 百万円）については、手元資金による返済を前提条件としております。 平成 22 年 11 月期については、返済期限（約定弁済）が到来する 133.125 百万円（返済期限平成 22 年 8 月 31 日：41.25 百万円、返済期限平成 22 年 9 月 17 日：7.5 百万円、返済期限平成 22 年 11 月 30 日：84.375 百万円）については手元資金による返済を前提条件としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである 395,798 口を前提としており、平成 22 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想の修正に関し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。

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。

* 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.da-office.co.jp>

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想の修正に関し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。