

平成 18 年 5 月 17 日

各 位

不動産投信発行者名
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 杉 浦 信 治
(コード番号: 8976)
問 合 せ 先
株 式 会 社 ダ ヴ ィ ン チ ・ セ レ ク ト
取 締 役 財 務 部 長 但 野 和 博
TEL. 03-6215-9649

平成 18 年 11 月 期 (第 2 期) の 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 17 年 12 月 19 日付で公表した平成 18 年 11 月 期 (第 2 期 : 平成 18 年 6 月 1 日 ~ 平成 18 年 11 月 30 日) の 運 用 状 況 の 予 想 に つ い て、下 記 の 通 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

前回(平成 17 年 12 月 19 日開示)に引き続き、第 2 期運用状況の予想に関して、2 度目の上方修正を行います。昨年 10 月 19 日の上場以来、1 年に満たない運用実績ですが、東京主要 5 区を投資重点エリアとし、かつ中規模オフィスビルに特化した当投資法人にとって、現在の運用環境は、稼働率、賃料水準のいずれをとりましたが、当初想定以上に強い追い風を受けている状況にあり、東京主要 5 区のオフィスビル価格も上昇しています。今回開示した予想値は、上場時に開示した当初第 2 期予想分配金 10,614 円と比較し、32.0%増の 14,012 円となっております。

1. 平成 18 年 11 月 期 (第 2 期) 運 用 状 況 の 予 想 の 修 正

	営業収益	経常利益	当期利益	1 口 当 た り 分 配 金	1 口 当 た り 利 益 超 過 分 配 金
前回発表予想(A)	百万円 3,037	百万円 1,136	百万円 1,135	円 11,359	
今回修正予想(B)	百万円 4,327	百万円 1,402	百万円 1,401	円 14,012	
増減額(B - A)	百万円 1,289	百万円 265	百万円 265	円 2,656	
増減率(%)	42.44	23.37	23.39	23.38	

2. 運用状況の予想の修正の理由について

主な修正要因は以下のとおりです。

物件売却によるもの

「ダヴィンチ御苑前 313」に係る不動産信託受益権を譲渡することを決定し、平成 18 年 6 月 20 日を譲渡予定日とする信託受益権売買契約を締結したこと。

尚、譲渡予定資産の詳細につきましては、本日付にて別途開示いたします、「資産譲渡（契約締結）に関するお知らせ」をご参照ください。

物件取得によるもの

平成 18 年 3 月 24 日付 2 物件及び平成 18 年 5 月 1 日付 4 物件に係る不動産信託受益権を取得し、それが新たに収益に寄与してくること。

稼働率・賃料の上昇によるもの

- 1. ポートフォリオ全体の稼働率の上昇
- 2. 新規及び更改賃料の上昇

【ご参考】

平成 18 年 11 月期(第 2 期)：予想期末発行投資口数 100,000 口

【注記】

1. 上記予想数値は別紙「平成 18 年 11 月期（第 2 期）運用状況の予想の修正の前提条件」の下に算出した現時点のものであります。将来の当初取得資産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. 本投資法人における第 2 期営業期間（平成 18 年 11 月期）は平成 18 年 6 月 1 日から平成 18 年 11 月 30 日までです。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以上

注) 平成 18 年 3 月 31 日に開催された第 3 回投資主総会におきまして、当投資法人の新執行役員に、松岡孝太郎が選任されております。しかしながら、松岡は投資信託委託業者の取締役であり、その執行役員就任については、投信信託及び投資法人に関する法律第 13 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 21 条に基づき兼職承認を受けることが条件となっており、その兼職承認が得られるまでの間、杉浦が執行役員としての責務を継続いたします。

* 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>

【別紙】

平成 18 年 11 月期（第 2 期）運用状況の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成 17 年 10 月 21 日付 22 物件、平成 18 年 1 月 27 日付 5 物件、平成 18 年 3 月 24 日付 2 物件及び平成 18 年 5 月 1 日付 4 物件の不動産信託受益権（以下「当初取得資産」といいます。）を、投資口の発行及び借入れにより調達した資金をもって取得いたしました。 運用状況の予想にあたっては、当初取得資産に加え平成 18 年 6 月 20 日に譲渡予定のダヴィンチ御苑前 311（当該物件に係る不動産信託受益権を「今回譲渡予定資産」といいます。）を譲渡したものとみなし、第 2 期営業期間末（平成 18 年 11 月 30 日）まで運用資産の異動（新規物件の追加取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。また、第 2 期営業期間の運用期間は、平成 18 年 6 月 1 日より平成 18 年 11 月 30 日までの 183 日で算出しております。 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"> 今回譲渡予定資産の譲渡に伴う収益 480 百万円を見込んでおります。また当初取得資産に係る賃貸事業収益については、本投資法人が本日まで運用してきた運用実績を考慮して算出しております。
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、本投資法人が本日まで運用してきた運用実績等を反映して算出しております。 当初取得資産の固定資産税及び都市計画税については、前信託受託者と期間按分による計算を行い取得時に精算し、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は、第 2 期営業期間に 2,273 百万円を想定しております。また、減価償却費は第 2 期営業期間に 701 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 2 期営業期間に 395 百万円を想定しております。また、支払利息として第 2 期営業期間に 308 百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 5 月 17 日現在の借入金総額は 60,300 百万円（固定金利及び変動金利を含みます。）です。 第 2 期営業期間の末日（平成 18 年 11 月 30 日）まで借入金の額に変動がないこと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 100,000 口前提としており、第 2 期営業期間末日（平成 18 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"> 分配金（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。