

平成 17 年 12 月 19 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 部 長 但 野 和 博
TEL. 03-6215-9649

平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 月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 10 月 19 日付で公表した平成 18 年 5 月期(平成 17 年 7 月 11 日~平成 18 年 5 月 31 日)及び平成 18 年 11 月期(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

1. 平成 18 年 5 月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 3,066	百万円 1,137	百万円 1,136	円 10,824	
今回修正予想(B)	百万円 3,575	百万円 1,224	百万円 1,223	円 12,231	
増減額(B - A)	百万円 509	百万円 86	百万円 86	円 1,407	
増減率(%)	16.61	7.62	7.62	13.00	

2. 平成 18 年 11 月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 2,500	百万円 1,115	百万円 1,114	円 10,614	
今回修正予想(B)	百万円 3,037	百万円 1,136	百万円 1,135	円 11,359	
増減額(B - A)	百万円 537	百万円 21	百万円 21	円 745	
増減率(%)	21.48	1.92	1.93	7.02	

3. 運用状況の予想の修正の理由について

取得予定資産である以下 6 物件に係る不動産信託受益権を追加取得することを決定し、各売主と基本合意書を締結したこと。

(1)新宿坂町 23 ビル、(2) B P S スクエア、(3)ダヴィンチ西五反田

(4)ダヴィンチ築地、(5)ダヴィンチ新横浜 214、(6)ダヴィンチ新横浜 131

取得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、「資産取得（基本合意書締結）に関するお知らせ」をご参照ください。

ポートフォリオ全体の稼働率が上昇していること及び空室部分にかかる新規賃貸借契約が当初想定賃料より高い水準で成約していること。

【ご参考】

平成 18 年 5 月期 : 予想期末発行投資口数 100,000 口

平成 18 年 11 月期 : 予想期末発行投資口数 100,000 口

【注記】

1. 予想期末発行投資口数について、平成 17 年 10 月 19 日付プレスリリース「平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 月期の運用状況の予想について」において、平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 月期の予想期末発行投資口数をそれぞれ 105,000 口と公表しておりましたが、平成 17 年 10 月 26 日付プレスリリース「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」において、第三者割当における投資口の追加発行（5,000 口）は行われなことを公表しております。従って、平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 月期における予想期末発行投資口数は、それぞれ 100,000 口となります。
2. 上記予想数値は別紙「平成 18 年 5 月期及び平成 18 年 11 月期 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、今後の上記取得予定資産の取得の成否又は遅延、その他不動産等の取得又は売却、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。
3. 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。
4. 本投資法人における第 1 期営業期間（平成 18 年 5 月期）は平成 17 年 7 月 11 日から平成 18 年 5 月 31 日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月 30 日及び 12 月 1 日から翌年 5 月 31 日となります。
5. 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 5 月期及び平成 18 年 11 月期 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 1 月 27 日に(1)新宿坂町 23 ビル、(2) B P S スクエア、(3)ダヴィンチ西五反田、(4)ダヴィンチ築地、(5)ダヴィンチ新横浜 214、(6)ダヴィンチ新横浜 131（以上 6 物件に係る不動産信託受益権を総称して「今回追加取得予定資産」といいます。）をすべて取得したものとみなし、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 1 期営業期間の実質運用期間は、平成 17 年 10 月 21 日より平成 18 年 5 月 31 日までの 223 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"> 当初取得資産及び今回追加取得予定取得資産に係る賃貸事業収益については、前信託受益者または現信託受益者から提供を受けた情報、市場動向等をもとに個別物件の特性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のうち、減価償却費以外の費用については、当初取得資産の前信託受益者及び今回追加取得予定取得資産の現信託受益者から提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素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、前信託受益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。また、今回追加取得予定取得資産の固定資産税及び都市計画税についても同様に、現信託受益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いたします。なお、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、当初取得資産と合わせて総額約 162 百万円となる予定です。 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 1 期営業期間に 2,101 百万円及び第 2 期営業期間に 1,703 百万円を想定しております。また、減価償却費は第 1 期営業期間に 652 百万円及び第 2 期営業期間に 539 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 期営業期間に 456 百万円及び第 2 期営業期間に 208 百万円を想定しております。なお、第 1 期営業期間における一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用 173 百万円及び創業費 51 百万円を見込んでおります。また、支払利息として第 1 期営業期間に 179 百万円及び第 2 期営業期間に 169 百万円を見込んでおります。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 12 月 19 日現在の借入金総額は 32,000 百万円（固定金利及び変動金利を含みます。）です。平成 18 年 1 月 27 日付で今回追加取得資産の購入資金に充当することを目的として、同日付で 18,000 百万円程度の借入れを行う予定です。 上記借入れを除き、第 2 期営業期間の末日（平成 18 年 11 月 30 日）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。
投資口	<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。