

平成 18 年 11 月 15 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 19 年 5 月期 (第 3 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 18 年 7 月 18 日付で公表した平成 19 年 5 月期(第 3 期:平成 18 年 12 月 1 日~平成 19 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 5 月期 (第 3 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	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	百万円 4,363	百万円 1,443	百万円 1,441	円 14,413	
今回修正予想(B)	百万円 5,998	百万円 2,339	百万円 2,337	円 23,377	
増減額(B - A)	百万円 1,635	百万円 896	百万円 896	円 8,964	
増減率(%)	37.47	62.10	62.19	62.19	

2. 運用状況の予想の修正理由について

主な修正要因は以下のとおりです。

物件売却によるもの

「ダヴィンチ新橋 620」,「ダヴィンチ小石川」,「ダヴィンチ岡山」,「ダヴィンチ博多」に係る不動産信託受益権を譲渡することを本日付で決定し、平成 18 年 12 月 15 日を譲渡予定日とする信託受益権売買契約を本日付で締結いたしました。当該取引に伴う利益を第 3 期に計上すると同時に、譲渡予定日以後に計上を予定しておりました収益を除外いたしました。

なお、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。「資産取得及び資産譲渡(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 10 月 6 日付で取得いたしました 2 物件及び平成 18 年 12 月 1 日付で取得予定の 1 物件に係る不動産信託受益権の収益を第 3 期に追加いたしました。

なお、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、「資産取得及び資産譲渡（契約締結）に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 【ご参考】

平成 19 年 5 月期(第 3 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 19 年 5 月期（第 3 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あります。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. 本投資法人における第 3 期営業期間（平成 19 年 5 月期）は平成 18 年 12 月 1 日から平成 19 年 5 月 31 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、松岡孝太郎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、杉浦信治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 19 年 5 月期（第 3 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"> <li>平成 18 年 5 月 31 日時点で本投資法人が保有している 33 物件から、平成 18 年 6 月 20 日に売却した 1 物件及び平成 18 年 12 月 15 日売却予定の 4 物件を差し引き、平成 18 年 7 月 31 日に取得した 3 物件、平成 18 年 10 月 6 日に取得した 2 物件及び平成 18 年 12 月 1 日取得予定の 1 物件を加えた 34 物件を前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年 12 月 15 日付け売却予定取引に伴う利益 1,049 百万円を見込んでおります。また既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値をベースに、変動要素を考慮して算出しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>取得予定資産の取得に際しては、固定資産税、都市計画税及び償却資産税について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を行います。本投資法人は当該精算金相当分を取得原価に算入しておりますので費用計上される金額はありません。</li> <li>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。</li> <li>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 3 期営業期間に 3,758 百万円を想定しております。また、減価償却費は第 3 期営業期間に 843 百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 3 期営業期間に 825 百万円を想定しております。このうち、支払利息は 521 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年 11 月 15 日現在の借入金総額は 77,000 百万円（固定金利及び変動金利を含む）となっております。</li> <li>平成 18 年 12 月 1 日付で追加取得予定資産の購入に充当することを目的として、同日付で 13,860 百万円程度の借入れを行う予定です。また、平成 18 年 12 月 15 日付で予定している物件売却に伴う売却資金を原資に、同日以後に 6,000 百万円程度の借入金の返済を行う予定です。</li> <li>上記借入れを除き、第 3 期営業期間の末日（平成 19 年 5 月 31 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。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済みである 100,000 口前提としており、第 3 期営業期間末日（平成 19 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。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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想し難い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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>