

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) 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 1 月 6 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)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 1,501	百万円 45	百万円 1,545	円 3,903	円 -
今回修正予想(B)	百万円 6,592	百万円 1,493	百万円 300	百万円 1,792	円 4,528	円 -
増減額(B-A)	百万円 -	百万円 ▲7	百万円 255	百万円 247	円 625	円 -
増減率(%)	-	▲0.5%	556.2%	16.0%	16.0%	

※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 2 月 15 日付「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に関するお知らせ」に記載のとおり、同物件に利用する冷水熱交換器の無償貸与及び譲渡を受けることになりました。これに伴い、今般、平成 22 年 1 月 6 日に公表した平成 22 年 5 月期(第 9 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。

【注記】

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

2. 第 10 期の運用状況

第 10 期については、平成 22 年 2 月 15 日付「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に関するお知らせ」に関する影響が軽微のため、運用状況の予想の修正を行いません。

以 上

【別紙】

平成 22 年 5 月期（第 9 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 物件を前提としております。 平成 22 年 5 月期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないこと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、3,476 百万円を想定しております。 外注委託費として 558 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 574 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 1,191 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 1,203 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 1,199 百万円を想定しております。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> 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による受贈益 255 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、第 9 期末において 72,408.75 百万円を前提としております。 平成 22 年 5 月期中に返済期限が到来する有利子負債 5,621.875 百万円のうち、5,500 百万円（返済期限平成 21 年 2 月 26 日）については、全額借換えを行うことを前提条件としております。また、残余の 121.875 百万円（返済期限平成 22 年 2 月 26 日：37.5 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。
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 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>