

平成 19 年 3 月 28 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 松 岡 孝 太 郎
(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

D A 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 11 月 15 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 、 平 成 19 年 2 月 ま で の 実 績 を 踏 ま え 、 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 5,998	百万円 2,339	百万円 2,337	円 23,377	
今回修正予想(B)	百万円 6,110	百万円 2,901	百万円 2,899	円 28,999	
増減額(B - A)	百万円 111	百万円 562	百万円 562	円 5,622	
増減率(%)	1.8	24.0	24.0	24.0	

2 . 運 用 状 況 の 予 想 の 修 正 理 由 に つ い て

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率が上昇していること、ならびに新規及び更新賃料の上昇に伴う増収が得られたことにより、賃貸事業収入が従前予想対比増加する見込みとなりました。併せて、支出面におきましても、修繕工事等におけるコスト削減効果が想定以上に得られたことなどにより、平成 18 年 11 月 15 日付「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 」 に て 公 表 し た 平 成 19 年 5 月 期 の 1 口 あ た り 予 想 分 配 金 に 5 % 以 上 の 差 異 が 生 じ る み こ み と な っ た た め 、 運 用 状 況 の 予 想 の 修 正 を 行 う も の で す 。

【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、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

* 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"> 平成 18 年 11 月 30 日時点で本投資法人が保有している 37 物件から、平成 18 年 12 月 1 日に取得した 1 物件を加え、平成 18 年 12 月 15 日に売却した 4 物件を差し引いた 34 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"> 平成 18 年 12 月 15 日付け売却取引に伴う利益 1,072 百万円を計上しております。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。
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、過去の実績値をベースに、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（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 3 期営業期間に 4,199 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 774 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 3 期営業期間に 724 百万円を想定しております。このうち、支払利息は 462 百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 3 月 28 日現在の借入金総額は 84,160 百万円(固定金利及び変動金利を含む)となっております。 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。
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 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。
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。
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。