

平成 28 年 4 月 12 日

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
大和証券オフィス投資法人
代表者名 執行役員 大村 信明
(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 山内 章
問合せ先 代表取締役副社長 篠塚 裕司
TEL. 03-6215-9649

平成 28 年 5 月期(第 21 期)の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ

大和証券オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 28 年 1 月 20 日に公表した平成 28 年 5 月期（第 21 期：平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 5 月 31 日）の運用状況の予想及び分配予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 28 年 5 月期（第 21 期：平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 5 月 31 日）の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	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)	11,922	5,567	4,769	4,767	9,850	—
今回修正予想(B)	12,319	5,958	5,174	5,096	10,200	—
増減額 (B-A)	396	390	404	328	350	—
増減率(%)	3.3	7.0	8.5	6.9	3.6	—

(注 1) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第 2 位を四捨五入して記載しております。

(注 2) 平成 28 年 5 月期における 1 口当たり分配金は、当期純利益から圧縮記帳の積立額（159 百万円）を控除した残額を分配することを想定して計算しております。

ご注意: この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

2. 修正及び開示の理由

平成 28 年 1 月 20 日付「平成 27 年 11 月期 決算短信 (REIT)」における平成 28 年 5 月期 (第 21 期) の運用状況の予想及び分配予想の公表以降、本投資法人の運用資産について下表のとおり異動及び異動予定 (新規物件の取得、既存物件の譲渡) があることから、当該運用状況の予想及び分配予想の修正を行いましたので、お知らせするものです。

修正内容として、営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益について、既存 2 物件の譲渡により、不動産等売却益 (1,699 百万円) 及び不動産等売却損 (1,377 百万円) が発生し、純額で不動産等売却益 (321 百万円) が発生するため、平成 28 年 1 月 20 日に公表した平成 28 年 5 月期の運用状況の予想と比べ増益となります。詳細は、後記「平成 28 年 5 月期 (第 21 期) の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。なお、平成 28 年 11 月期 (第 22 期) についての運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点において当該予想の修正はありません。

(運用資産の異動 (予定))

区分	物件名称	取得又は譲渡 (予定) 価格 (百万円) (注)	取得又は譲渡 (予定) 日
新規物件の取得	日廣ビル	13,710	平成 28 年 3 月 29 日
	麒麟日本橋ビル	8,180	平成 28 年 5 月 26 日
	取得価格合計	21,890	—
既存物件の譲渡	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	6,400	平成 28 年 4 月 1 日
	D a i w a 南船場ビル	3,320	平成 28 年 4 月 13 日
	譲渡価格合計	9,720	—

(注) 取得又は譲渡 (予定) 価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した費用 (売買媒介手数料、公租公課等) 及び消費税等を考慮しない金額 (信託受益権売買契約書等に記載された金額) を記載しています。

(1 口当たり分配金に係る配当可能利益の算定について)

上記の 1 口当たり分配金に係る配当可能利益の算定において、ヘッジ会計の要件を充たしている金利スワップ取引等に係る繰延ヘッジ損益を除外しています。

【注記】

上記予想数値は現時点における運用状況の予想及び分配予想であり、今後の運用状況等により、実際の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。

以 上

【別紙】

平成 28 年 5 月期（第 21 期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している 50 物件に平成 28 年 5 月 26 日取得予定のキリン日本橋ビルを加え、平成 28 年 4 月 13 日譲渡予定の Daiwa 南船場ビルを減らした 50 物件を平成 28 年 5 月期末まで保有し続けることを前提としています。
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。 平成 28 年 5 月期に、既存物件の譲渡による不動産等売却益を 321 百万円と想定しております。
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（不動産等売却益を除く。）は、平成 28 年 5 月期に 6,882 百万円を想定しております。 外注委託費として平成 28 年 5 月期に 885 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）として平成 28 年 5 月期に 896 百万円を想定しております。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。 減価償却費として平成 28 年 5 月期に 1,724 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 28 年 5 月期は、788 百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は 783 百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成 28 年 3 月 24 日付「資金の借入れに関するお知らせ」にて発表しております平成 28 年 5 月 26 日に予定している総額 7,500 百万円以外の新規借入れは行わないことを前提としております。 平成 28 年 5 月 31 日に返済期限が到来する借入金総額 2,200 百万円については全額借換を行う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"> 平成 28 年 5 月期については、本日現在の発行済投資口数 484,000 口により算出しています。
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。 平成 28 年 5 月期に発生する見込みの「Daiwa 渋谷道玄坂ビル」及び「Daiwa 南船場ビル」の譲渡による譲渡益の一部については「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額(76 百万円)を計上したうえで、残額を圧縮積立金(159 百万円)として繰り入れることを想定しています。 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.daiwa-office.co.jp/>

ご注意: この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。