

# 大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

平成 23 年 3 月 3 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 大高 和夫  
(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 取締役財務部長 植田 陽二  
TEL. 03-6215-9649

## 平成 23 年 5 月期(第 11 期) 及び平成 23 年 11 月期(第 12 期)

### 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 23 年 1 月 13 日付で公表した平成 23 年 5 月期(第 11 期:平成 22 年 12 月 1 日~平成 23 年 5 月 31 日)及び平成 23 年 11 月期(第 12 期:平成 23 年 6 月 1 日~平成 23 年 11 月 30 日)の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおり修正することといたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 第 11 期の運用状況の予想の修正

|           | 営業収益<br>(百万円) | 営業利益<br>(百万円) | 経常利益<br>(百万円) | 当期純利益<br>(百万円) | 1 口当たり<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1 口当たり利<br>益超過分配金 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------------------------------|-------------------|
| 前回発表予想(A) | 6,650         | 2,546         | 1,300         | 1,298          | 3,280                               | —                 |
| 今回修正予想(B) | 6,786         | 2,661         | 1,426         | 1,424          | 3,600                               | —                 |
| 増減額 (B-A) | 135           | 115           | 126           | 126            | 320                                 | —                 |
| 増減率(%)    | 2.0           | 4.5           | 9.7           | 9.8            | 9.8                                 | —                 |

##### 2. 第 12 期の運用状況の予想の修正

|           | 営業収益<br>(百万円) | 営業利益<br>(百万円) | 経常利益<br>(百万円) | 当期純利益<br>(百万円) | 1 口当たり<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1 口当たり利<br>益超過分配金 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------------------------------|-------------------|
| 前回発表予想(A) | 6,757         | 2,655         | 1,427         | 1,425          | 3,600                               | —                 |
| 今回修正予想(B) | 7,076         | 2,838         | 1,585         | 1,583          | 4,000                               | —                 |
| 増減額 (B-A) | 318           | 183           | 157           | 157            | 400                                 | —                 |
| 増減率(%)    | 4.7           | 6.9           | 11.1          | 11.1           | 11.1                                | —                 |

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につい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。

### 3. 修正の理由

本投資法人は、平成23年3月3日付「資産取得（契約締結）に関するお知らせ」に記載のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことを決定いたしました。これに伴い、今般、平成23年1月13日に公表した平成23年5月期（第11期）及び平成23年11月期（第12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。なお平成23年5月期（第11期）の運用状況の予想数値については、一部実績値を勘案しております。

#### 【注記】

1. 上記予想数値は別紙「平成23年5月期（第11期）及び平成23年11月期（第12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、不動産市況等の推移、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、営業利益、経常利益、当期純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。

以 上

【別紙】

平成 23 年 5 月期（第 11 期）及び平成 23 年 11 月期（第 12 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 23 年 5 月期：平成 22 年 11 月 30 日現在保有している 33 物件と平成 23 年 3 月 25 日及び平成 23 年 3 月 29 日取得予定の 2 物件を加えた 35 物件を前提としております。</li> <li>平成 23 年 11 月期：上記の 35 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>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。</li> <li>不動産等売却損益がないことを前提としております。</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、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。</li> <li>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。</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（不動産等売却益を除く。）は、平成 23 年 5 月期に 3,470 百万円、平成 23 年 11 月期に 3,679 百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として平成 23 年 5 月期に 519 百万円、平成 23 年 11 月期に 489 百万円を想定しております。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成 23 年 5 月期に 594 百万円、平成 23 年 11 月期に 599 百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費として平成 23 年 5 月期に 1,290 百万円、平成 23 年 11 月期に 1,327 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>平成 23 年 5 月期は 1,235 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関連費用は 1,223 百万円を想定しております。</li> <li>平成 23 年 11 月期は 1,253 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関連費用は 1,241 百万円を想定しております。</li> </ul>  |
| 有利子負債         | <ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、平成 23 年 5 月期末 86,650 百万円、平成 23 年 11 月期末 86,516.875 百万円を前提としております。</li> <li>平成 23 年 5 月期は、返済期限が到来する借入金のうち 2,000 百万円（返済期限平成 23 年 3 月 18 日）については全額借換えを行い、125.625 百万円（返済期限平成 23 年 2 月 28 日：41.25 百万円、返済期限平成 23 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行うことを前提としております。また、平成 23 年 3 月中に 4,000 百万円の新規借入を行うことを前提としております。</li> <li>平成 23 年 11 月期は、返済期限が到来する借入金のうち 12,000 百万円（返済期限平成 23 年 6 月 30 日、平成 23 年 8 月 31 日及び平成 23 年 9 月 30 日）については、全額借換えを行うことを前提としております。また、133.125 百万円（返済期限平成 23 年 8 月 31 日：41.25 百万円、返済期限平成 23 年 9 月 16 日：7.5 百万円、返済期限平成 23 年 11 月 30 日：84.375 百万円）については手元資金による返済を行う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 395,798 口を前提としており、平成 23 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。</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。</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>   |

\* 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につい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。