

平成 28 年 7 月 15 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 11 月期 (第 22 期) の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに  
 平成 29 年 5 月期 (第 23 期) の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ

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 11 月期 (第 22 期: 平成 28 年 6 月 1 日～平成 28 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とともに、新たに平成 29 年 5 月期 (第 23 期: 平成 28 年 12 月 1 日～平成 29 年 5 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 28 年 11 月期 (第 22 期: 平成 28 年 6 月 1 日～平成 28 年 11 月 30 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 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり利 益超過分配金 (円)
前回発表予想(A)	12,132	5,601	4,793	4,791	9,900	—
今回修正予想(B)	12,775	6,101	5,256	5,254	10,550	—
増減額 (B-A)	643	499	462	462	650	—
増減率 (%)	5.3	8.9	9.6	9.6	6.6	—

(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) 前回発表予想における期末発行済投資口数 484,000 口

今回修正予想における期末発行済投資口数 498,000 口 (詳細は別紙 1「平成 28 年 11 月期 (第 22 期) 及び平成 29 年 5 月期 (第 23 期) の運用状況の予想の前提条件」記載の「発行済投資口数」欄をご参照ください。)

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等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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**2. 平成 29 年 5 月期（第 23 期：平成 28 年 12 月 1 日～平成 29 年 5 月 31 日）の運用状況の予想及び分配金予想**

	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 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり利 益超過分配金 (円)
平成 29 年 5 月期	12,454	6,068	5,260	5,258	10,560	—

(注 1) 単位未満の数値は切り捨てて記載しております。

(注 2) 予想期末発行済投資口数 498,000 口（詳細は別紙 1「平成 28 年 11 月期（第 22 期）及び平成 29 年 5 月期（第 23 期）の運用状況の予想の前提条件」記載の「発行済投資口数」欄をご参照ください。）

**3. 修正の理由**

本投資法人は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載のとおり、新投資口の発行及び投資口の売出しを行うことを決議し、併せて、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（荻窪 TMビル・新宿ウエストビル）」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しました。これら物件取得による影響と併せて既存物件にかかる収支等についても見直した結果、平成 28 年 11 月期（第 22 期）の運用状況の予想及び分配予想を修正いたします。また、併せて、平成 29 年 5 月期（第 23 期）について、同様の前提条件に基づいた新たな運用状況の予想及び分配予想をお知らせするものです。

**【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

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等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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**平成28年11月期（第22期）及び平成29年5月期（第23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"> <li>平成28年11月期：平成28年5月31日現在所有している50物件に平成28年6月取得済の2物件（平和東日本橋ビル及びスクエア代官山ビル）及び平成28年7月取得予定の2物件（荻窪TMビル及び新宿ウエストビル）を加え、平成28年7月譲渡済の1物件（D a i w a 九段ビル）を減らした53物件を前提としております。</li> <li>平成29年5月期：上記の53物件を前提としております。</li> <li>実際には上記の他に、運用資産が異動すること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。平成28年11月期に、既存物件の譲渡による不動産等売却益を99百万円と想定しております。</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（不動産等売却益を除く。）は、平成28年11月期に7,292百万円、平成29年5月期に7,331百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として平成28年11月期に892百万円、平成29年5月期に886百万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28年11月期に1,035百万円、平成29年5月期に1,026百万円を想定しております。</li> <li>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。従いまして、平成28年に取得した物件については、平成29年度の固定資産税及び都市計画税等が平成29年11月期から費用計上されることとなります。</li> <li>減価償却費として平成28年11月期に1,751百万円、平成29年5月期に1,775百万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28年11月期は、845百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は808百万円、投資口交付費は32百万円を想定しております。</li> <li>平成29年5月期は、807百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は803百万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28年11月期末204,300百万円、平成29年5月期末204,300百万円を前提としております。</li> <li>平成28年11月期は、「平和東日本橋ビル」取得資金として6,000百万円（平成28年6月1日に借入済）及び「スクエア代官山ビル」取得資金として2,000百万円（平成28年6月29日に借入済）の総額8,000百万円の新規借入を行いました。平成28年8月31日に返済期限が到来する借入金1,500百万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。また、期末までに、既存借入金のうち総額10,000百万円について期限前弁済を行う前提としております。</li> <li>平成29年5月期は、平成29年5月10日に返済期限が到来する借入金1,700百万円、平成29年5月22日に返済期限が到来する借入金6,500百万円及び平成29年5月31日に返済期限が到来する9,500百万円について、全額借換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>平成28年5月31日現在の発行済投資口の総口数484,000口に、平成28年7月15日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行12,700口及び第三者割当による新投資口の発行1,300口（上限口数）を加えた498,000口を前提としております。</li> <li>上記の他に平成29年5月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。</li> </ul>

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等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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 大和証券オフィス投資法人

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、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託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>

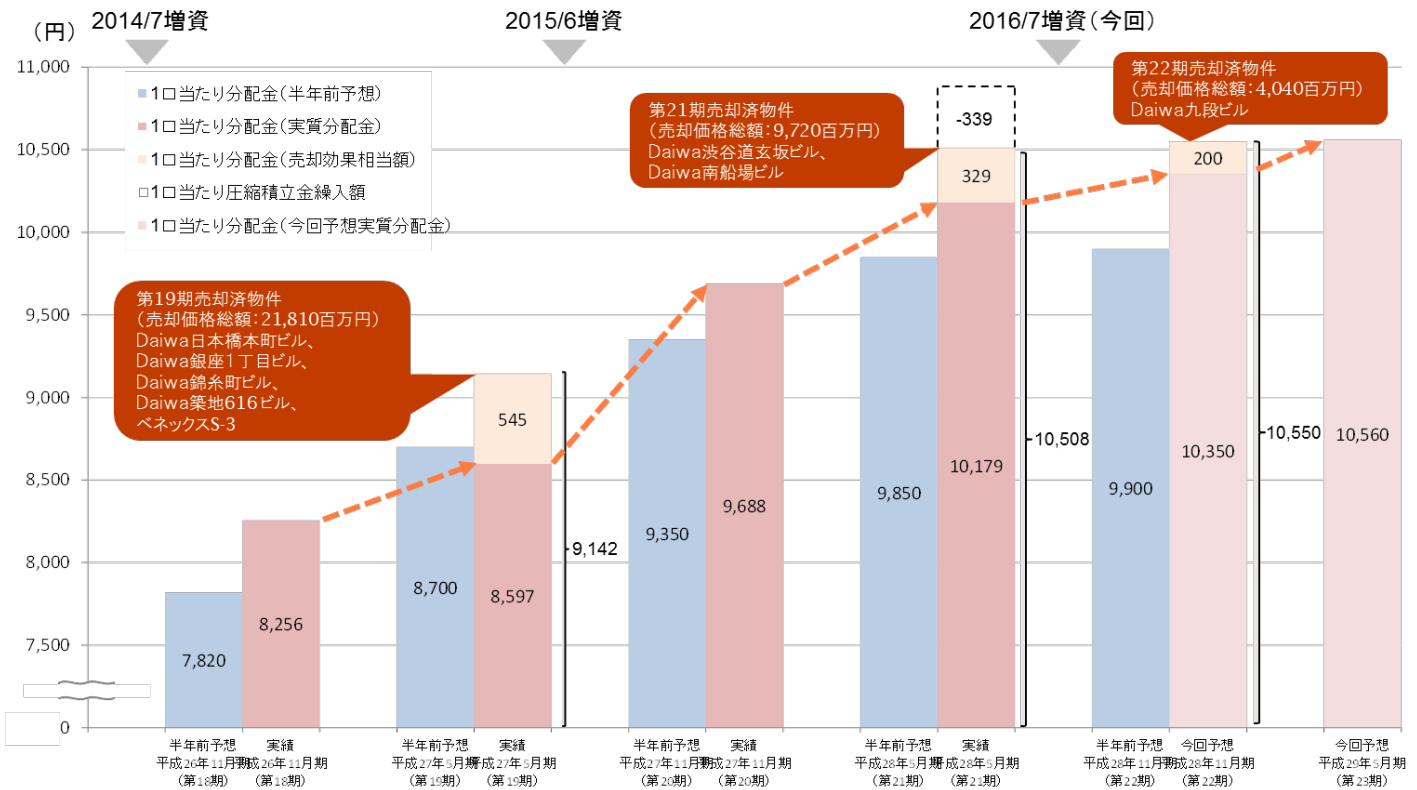
\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 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等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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 1口当たり分配金（実質分配金）の推移及び1口当たり分配金（半年前予想）\*との比較

\*1口当たり分配金（半年前予想）は、当該期の前期の決算短信において公表した当該期の1口当たり分配金の予想金額です。



- (注1) 平成27年5月期（第19期）の1口当たり分配金（実質分配金）については、平成27年7月15日付「平成27年5月期決算短信（REIT）」にて公表した、「Daiwa日本橋本町ビル」、「Daiwa銀座1丁目ビル」、「Daiwa錦糸町ビル」、「Daiwa築地616ビル」及び「ベネックスS-3」の譲渡にかかる売却効果相当額（1口当たり545円）を当該期における1口当たり分配金（9,142円）から控除した金額（8,597円）を記載しています。
- (注2) 平成28年5月期（第21期）の1口当たり分配金（実質分配金）については、平成28年7月15日付「平成28年5月期決算短信（REIT）」にて公表した、「Daiwa渋谷道玄坂ビル」及び「Daiwa南船場ビル」の譲渡にかかる売却効果相当額（1口当たり329円）を当該期における1口当たり分配金（10,508円）から控除した金額（10,179円）を記載しています。なお、当該期における1口当たり分配金（10,508円）は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額（164百万円：1口当たり339円）を控除した残額を発行済投資口の総口数で除して算出したものです。
- (注3) 平成28年11月期（第22期）における1口当たり分配金（今回予想）及び平成29年5月期（第23期）における1口当たり分配金（今回予想）については、別紙1「平成28年11月期（第22期）及び平成29年5月期（第23期）の運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。また、平成28年11月期（第22期）の1口当たり分配金（今回予想実質分配金）については、「Daiwa九段ビル」の譲渡にかかる売却効果相当額（1口当たり200円）を当該期における1口当たり分配金（今回予想、10,550円）から控除した金額（10,350円）を記載しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

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等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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。