

平成 21 年 3 月 19 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区南平台町 1 番 10 号
 ジャパン・オフィス投資法人
 代表者名 執行役員 田崎浩友
 (コード番号: 8983)

資産運用会社名

ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 田崎浩友
 問合せ先 取締役財務部長 砥綿久喜
 TEL. 03-6416-1284

平成 21 年 4 月期(第 6 期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

ジャパン・オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は本日、平成 21 年 3 月 9 日付で公表した平成 21 年 4 月期(第 6 期)の運用状況の予想について、下記の通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 21 年 4 月期(第 6 期)の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金	一口当たり利益超過分配金
前回発表予想(A)	4,654 百万円	1,921 百万円	707 百万円	706 百万円	5,200 円	－円
今回修正予想(B)	4,654 百万円	1,921 百万円	697 百万円	695 百万円	4,200 円	－円
増減額(B-A)	0 百万円	0 百万円	-10 百万円	-11 百万円	-1,000 円	－円
増減率(%)	0%	0%	-1.4%	-1.6%	-19.2%	

(注1) 予想期末発行済投資口数 164,504 口

(注2) 上記は現時点での運用状況の予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び一口当たり分配金は変動する可能性があります。

(注3) 金額は単位未満の数値を切り捨て、百分率は小数第 2 位以下を四捨五入して記載しております。

ご注意: この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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. 修正の理由

本投資法人は、本日付発表の「第三者割当による投資口発行に関するお知らせ」に記載の通り、今月末に期日の到来する借入金の返済のための資金調達として、第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）を実施いたします。

それに伴いまして、投資口の希薄化が発生し、また当初想定外の投資口発行費用が発生することから、平成 21 年 4 月期（第 6 期）の運用状況の予想について、下方修正を行うこととなりました。

3. 平成 21 年 3 月末日返済期日の借入金 105 億円のリファイナンスへの取り組みと減配について

一昨年からのサブプライムローンに端を発した世界的金融不安や、不動産業界での相次ぐ破綻等の影響を受け、不動産取引マーケットにおいては極端に流動性が低下しており、本投資法人を取り巻く経営環境も、非常に厳しい状況が続いております。

このような中で本投資法人では、借入金及び LTV の低減を図り、リファイナンスリスクへの懸念を払拭することが、保有している資産の本来の価値を顕在化させ、投資口価値の向上に繋がるものと考えております。

その一施策として、平成 21 年 3 月 9 日付で発表いたしました通り、5 物件の売却を実施して借入金を低減することを決定いたしました。

それ以外に、本投資法人の喫緊の課題である 3 月末のリファイナンスに対して、あらゆる施策を検討した結果、以下の理由により、スポンサーであるいちごアセットグループを割当先とした本第三者割当を実施することを決定いたしました。

- ① 本第三者割当により調達した資金をもって借入金の一部返済を行うことにより、LTV を低減し借入コストを抑制して、財務体質をより強化することができること。
- ② 本投資法人の筆頭投資主であると同時に本投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社のスポンサーである、いちごアセットトラストの本投資法人へのコミットメントを投資家の皆様や各金融機関に示すことができること。

本第三者割当による資金調達（約 20 億円）と 5 物件の売却により、3 月末にリファイナンスを要する借入れの金額を 105 億円から 60 億円に減額いたします。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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。

本第三者割当により、平成 21 年 4 月期におきましては、約 23.3%の希薄化が発生し、一口当たりの分配金も 5,200 円から 4,200 円へ減少する見込みです。

しかしながら一方では、本第三者割当の実施により喫緊の課題である 3 月末のリファイナンスを前進させることができ、合わせて借入金の低減や財務体質の強化を図ることができるものと考えております。

本投資法人において、かかる借入金の返済を勘案した後の有利子負債残高は、平成 21 年 3 月末時点において約 609 億円となる見込みであり、昨年 10 月末時点の残高である約 717 億円と比べて、約 108 億円減少する見込みです。

このことは、投資口価値の向上及び本投資法人の中長期的な成長に繋がるものと考えており、本投資法人の既存投資主の利益に適うものと判断いたしました。

今後、残額の 60 億円の借入れについて金融機関との間で合意に達した場合には、本投資法人の喫緊の課題であった 3 月末におけるリファイナンス問題を解決することができる見込みです。

(注) 上述のうち、物件の譲渡に関しましては平成 21 年 3 月 9 日付で公表いたしました「資産の譲渡に関するお知らせ」を、本第三者割当につきましては本日付で公表いたしました「第三者割当による投資口発行に関するお知らせ」を、それぞれご参照ください。

参考) 第 6 期分配金予想の差異

	分配金予想
前回発表時点 (H21. 3. 9)	5,200 円
希薄化割合	23.3%
今回発表時点 (H21. 3. 19)	4,200 円

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.creed-office.co.jp>

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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 21 年 4 月期(第 6 期) 運用状況の予想の前提条件

計算期間	第 6 期：平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 21 年 2 月 28 日現在で保有している 62 物件（以下「取得済資産」といいます。）から売却を予定している 5 物件（以下「本 5 物件」といいます。）を除いた 57 物件を前提としております。 実際には、上記以外の物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 第 6 期末におきましては、本日現在の発行済投資口数である 133,400 口に、第三者割当での発行予定新投資口数 31,104 口を加えた合計 164,504 口を前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、取得済資産については過去の実績値を基準として平成 21 年 1 月 31 日現在で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。 平成 20 年 12 月 18 日に譲渡した COI 東日本橋ビルの売却益として 645 百万円（発行済投資口 164,504 口に対し、3,921 円）を実績値として計上し、本 5 物件にかかる売却損として 772 百万円（発行済投資口 164,504 口に対し、-4,695 円）を見込んでおります。
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のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しております。 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については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費につきましては、定額法を採用しており、現行の保有する取得済資産の償却額に、将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、第 6 期におきましては 792 百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息は、第 6 期におきましては 814 百万円を見込んでいます。 融資関連費用は、第 6 期におきましては 389 百万円を見込んでいます。 新投資口発行費用として 20 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 第 5 期末（平成 20 年 10 月 31 日）現在で、本投資法人においては 71,782 百万円の借入金残高がありましたが、COI 東日本橋ビル及び本 5 物件の売却並びに本第三者割当により、各ローンに対し、合計 10,878 百万円の返済を実施し、第 6 期末の借入金残高は、60,904 百万円となる見込みです。
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（一口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により、一口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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。



一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none">利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）を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います。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います。

ご注意：この文章は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して、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。投資を行う際には、必ず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。