

平成 17 年 4 月 1 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
野村不動産オフィスファンド投資法人
代 表 者 名
執 行 役 員 秋 山 安 敏
(コード番号：8959)
問 合 せ 先
野 村 不 動 産 投 信 株 式 会 社
ファンドマネジメントグループリーダー 緒 方 敦
TEL. 03-3365-0507

平成 17 年 4 月期運用状況の予想の修正及び 平成 17 年 10 月期運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 16 年 12 月 21 日付にて公表した平成 17 年 4 月期（平成 16 年 11 月 1 日～平成 17 年 4 月 30 日）の運用状況の予想を、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

また、平成 17 年 10 月期（平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 日）における運用状況の予想も、併せてお知らせいたします。

記

1. 平成 17 年 4 月期の運用状況の予想の修正

	営 業 収 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 7,015	百万円 2,585	円 14,000	—
今回修正予想(B)	百万円 7,077	百万円 2,603	円 14,100	—
増減額(B-A)	百万円 61	百万円 18	円 100	—
増減率	% 0.8	% 0.7	% 0.7	—

【参考】 予想期末発行済投資口総数 184,650 口 （前回発表時と変更なし）

2. 平成 17 年 10 月期の運用状況の予想

	営 業 収 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
平成 17 年 10 月期	百万円 8,195	百万円 3,081	円 13,400	—

【参考】 予想期末発行済投資口総数 229,970 口

ご注意: この文書は本投資法人の平成 17 年 4 月期及び平成 17 年 10 月期の運用状況の予想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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、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。

【注記】

1. 平成 17 年 4 月期及び平成 17 年 10 月期の予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、今後の不動産等の取得又は売却、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、当期純利益及び 1 口当たり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います。

3. 修正の理由

本投資法人は、本日開催の役員会にて、新たな特定資産の取得及び借入金返済等のための資金調達を目的として新投資口を追加発行することを決議いたしました。これに伴い、平成 17 年 10 月期の運用状況の予想をお知らせするとともに、平成 17 年 4 月期の運用状況につき現時点における予想の修正を行うものです。

* 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

ご注意: この文書は本投資法人の平成 17 年 4 月期及び平成 17 年 10 月期の運用状況の予想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）をご覧頂いた上で、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。

【ご参考】

平成 17 年 4 月期及び平成 17 年 10 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	- 第 3 期営業期間：平成 16 年 11 月 1 日～平成 17 年 4 月 30 日 - 第 4 期営業期間：平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 日
運用資産	- 運用状況の予想に当たっては、第 3 期営業期間については、第 2 期末保有資産 18 物件に加え、平成 17 年 3 月 18 日に J A L ビルディングに係る信託受益権を取得した以外は、第 3 期営業期間末（平成 17 年 4 月末日）までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 - 第 4 期営業期間については、本投資法人が本日現在保有している 19 物件に加え、朝日生命横浜西口ビルに係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 17 年 5 月 12 日に取得すること、及び、それ以外は、第 4 期営業期間末（平成 17 年 10 月 31 日）までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 - 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	- 第 3 期営業期間については、本日現在保有している 19 物件の営業収益に基づいています。 - 第 4 期営業期間については、本日現在保有している 19 物件に加え、取得予定資産の営業収益を含んでいます。
営業費用	- 一般的に、取得する資産の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、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、第 2 期末保有資産 18 物件については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として計上しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社（野村不動産投信株式会社）が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要なと想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に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。 - 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益は、第 3 期営業期間に 3,849 百万円及び第 4 期営業期間に 4,483 百万円と想定しています。また、減価償却費は第 3 期営業期間に 1,024 百万円及び第 4 期営業期間に 1,190 百万円と想定しています。 - 賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は第 3 期営業期間に 700 百万円及び第 4 期営業期間に 739 百万円と想定しています。
営業外費用	- 一時的な費用として、本日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行等に係る費用等として、第 4 期に 63 百万円程度を見込んでいます。 - 支払利息として第 3 期営業期間に 416 百万円、第 4 期営業期間に 518 百万円を見込んでいます。

ご注意: この文書は本投資法人の平成 17 年 4 月期及び平成 17 年 10 月期の運用状況の予想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）をご覧頂いた上で、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。

項 目	前 提 条 件
有利子負債	● 本投資法人は、本日現在、965 億円の有利子負債残高（短期借入金 245 億円、長期借入金 620 億円及び投資法人債 100 億円）がありますが、第 3 期営業期間末（平成 17 年 4 月 30 日）まで有利子負債の額及び利率に変動がないことを前提としています。 ● 第 4 期営業期間については、今回募集する新投資口の追加発行等による手取金により短期借入金のうち 225 億円の返済を行い、その後は第 4 期営業期間末（平成 17 年 10 月 31 日）まで有利子負債の額及び利率に変動がないことを前提としています。但し、今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記借入金の返済を実施しないことがあります。
投資口	● 第 3 期営業期末（平成 17 年 4 月 30 日）は、本日現在の 184,650 口を前提としています。 ● 第 4 期営業期末（平成 17 年 10 月 31 日）は、本日現在の 184,650 口に、本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行口数(44,000 口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当の上限口数(1,320 口)を加えた 229,970 口を前提としています。
1 口当たり分配金	● 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います。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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	● 利益超過の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	● 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: この文書は本投資法人の平成 17 年 4 月期及び平成 17 年 10 月期の運用状況の予想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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、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。