

平成 20 年 9 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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 佐藤 光陽
(コード番号: 8959)
資産運用会社名
野村不動産投信株式会社
代表者名 代表取締役社長 井上 辰夫
問合せ先 取締役オフィス運用本部長 緒方 敦
TEL. 03-3365-0507

平成 20 年 10 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、平成 20 年 6 月 13 日付決算短信において公表した平成 20 年 10 月期（平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 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。

記

1. 平成 20 年 10 月期の運用状況の予想の修正

(括弧内は対前期増減比)

	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 (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)	百万円 % 13,353 (9.6)	百万円 % 6,416 (10.2)	百万円 % 4,990 (10.9)	百万円 % 4,989 (10.9)	円 16,350	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 % 13,944 (14.5)	百万円 % 6,817 (17.1)	百万円 % 5,240 (16.4)	百万円 % 5,239 (16.4)	円 17,170	円 —
増減額(B-A)	百万円 591	百万円 401	百万円 249	百万円 249	円 820	円 —
増減率	% 4.4	% 6.3	% 5.0	% 5.0	% 5.0	% —

【参考】 期末発行済投資口総数 305,123 口 (前回発表時と変更なし)

【注記】

- ・ 平成 20 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、営業利益、経常利益、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。
- ・ 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。
- ・ 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。
- ・ 比率については小数点第 2 位を四捨五入しています。

2. 公表の理由

本投資法人は、平成 20 年 6 月 13 日付決算短信にて運用状況の予想を公表した後、平成 20 年 6 月 25 日付で新宿三信ビル、セントラル京橋ビル、セントラル新富町ビル、東信目黒ビル、サンワールド四谷ビル及び岩本町東洋ビルを取得し、また平成 20 年 6 月 27 日付で EME 博多駅前ビルを取得しておりますが、さらに、本日付にて公表した「資産の取得に関するお知らせ」に記載のとおり、平成 20 年 9 月 26 日付で野村不動産渋谷道玄坂ビル及び野村不動産西梅田ビルを取得することを本日決定しました。これらの物件取得等に伴い、平成 20 年 6 月 13 日付決算短信にて公表した平成 20 年 10 月期の 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ため、運用状況の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

【ご参考】

平成 20 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 10 期営業期間：平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日
運用資産	- 本投資法人が本日現在保有する不動産等（44 物件）に、平成 20 年 9 月 26 日付で取得予定の 2 物件を加えた 46 物件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	上記 46 物件の営業収益に基づいています。
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、上記 46 物件のうち、34 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、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 8,022 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,778 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 1,204 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、第 10 期に実施した新投資口の追加発行等に係る費用等として、53 百万円程度を見込んでいます。 - 支払利息として 1,419 百万円を見込んでいます。
有利子負債	本投資法人は、本日現在、1,683 億円の有利子負債残高（短期借入金 93 億円、1 年以内返済長期借入金 150 億円、長期借入金 845 億円、短期投資法人債 150 億円及び投資法人債 445 億円）があります。これに加えて、本投資法人が本日付にて公表した「資金の借入に関するお知らせ」に記載のとおり 9 月 25 日付で新たに 138 億円（短期借入金 98 億円及び長期借入金 40 億円）の資金調達を行い、有利子負債残高が 1,821 億円となる予定です。その後は第 10 期営業期間末（平成 20 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。
投資口	本日現在の発行済投資口総数 305,123 口を前提としています。
1 口当たり分配金	- 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（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	- 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。