

平成 20 年 5 月 8 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 4 月期運用状況の予想の修正及び 平成 20 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 19 年 12 月 14 日付にて公表した平成 20 年 4 月期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 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 20 年 10 月期（平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 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 20 年 4 月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	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 12,109	百万円 5,636	百万円 4,335	百万円 4,334	円 16,300	—
今回修正 予想(B)	百万円 12,277	百万円 5,708	百万円 4,441	百万円 4,440	円 16,700	—
増減額 (B-A)	百万円 168	百万円 71	百万円 106	百万円 106	円 400	—
増減率	% 1.4	% 1.3	% 2.5	% 2.5	% 2.5	—

【参考】 期末発行済投資口総数 265,903 口 (前回発表時と変更なし)

2. 平成 20 年 10 月期の運用状況の予想

	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
平成 20 年 10 月期	百万円 13,353	百万円 6,416	百万円 4,990	百万円 4,989	円 16,350	—

【参考】 予想期末発行済投資口総数 305,123 口

ご注意：この文書は本投資法人の平成 20 年 4 月期及び平成 20 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（作成された場合）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】

- ・ 平成 20 年 4 月期について、今後確定される営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金の額は上記の予想数値から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。
- ・ 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。

3. 公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会にて、短期投資法人債の償還及び短期借入金の返済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 20 年 10 月期の運用状況の予想をお知らせするとともに、併せて平成 20 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 20 年 4 月期及び平成 20 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（作成された場合）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 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している 37 物件につき、第 10 期営業期間末（平成 20 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	本日現在保有している 37 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、第 9 期末保有資産 37 物件のうち平成 20 年 1 月 1 日より前に取得した 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（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 7,577 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,723 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 1,161 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 10 期に 60 百万円程度を見込んでいます。 - 支払利息として 1,240 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、1,657 億円の有利子負債残高（短期借入金 147 億円、1 年以内返済長期借入金 190 億円、長期借入金 675 億円、短期投資法人債 200 億円及び投資法人債 445 億円）がありますが、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投資法人債 200 億円の償還に充当し、残額を短期借入金の返済に充当します。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。但し、今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記借入金の返済額が変動する可能性があります。
投資口	期末発行済投資口総数は、本日現在の発行済投資口数 265,903 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(37,000 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(2,220 口)を加えた 305,123 口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 20 年 4 月期及び平成 20 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（作成された場合）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
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 20 年 4 月期及び平成 20 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（作成された場合）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。