

平成 16 年 4 月 19 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 16 年 4 月期及び平成 16 年 10 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

野村不動産オフィスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 15 年 12 月 4 日付にて公表した平成 16 年 4 月期(平成 15 年 8 月 7 日～平成 16 年 4 月 30 日)及び平成 16 年 10 月期(平成 16 年 5 月 1 日～平成 16 年 10 月 31 日)の運用状況の見通しの予想を、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 16 年 4 月期の運用状況の予想の修正

	営業収益	当期利益	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 4,031	百万円 1,377	円 9,269	-
今回修正予想(B)	百万円 4,513	百万円 1,507	円 10,145	-
増減額(B - A)	百万円 482	百万円 130	円 876	-
増減率	% 11.9	% 9.4	% 9.4	-

【参考】 予想期末発行投資口数 148,600 口 (前回発表時と変更なし)

#### 2. 平成 16 年 10 月期の運用状況の予想の修正

	営業収益	当期利益	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 5,259	百万円 1,884	円 12,683	-
今回修正予想(B)	百万円 6,538	百万円 2,361	円 12,789	-
増減額(B - A)	百万円 1,279	百万円 476	円 106	-
増減率	% 24.3	% 25.3	% 0.8	-

【参考】 予想期末発行投資口数 184,650 口

ご注意: この文書は本投資法人の平成 16 年 4 月期及び平成 16 年 10 月期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。投資を行なう際には、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。

#### 【注記】

1. 本修正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、当期利益及び分配金は変動する可能性があります。また、本修正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. 本投資法人は、いすゞ芝ビルにかかる不動産信託受益権の取得を予定しております。運用状況の予想の修正にあたっては、平成 16 年 5 月 25 日に当該不動産信託受益権を取得することを前提としております。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

#### 3. 修正の理由

本投資法人は、平成 16 年 4 月 19 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のための資金調達を目的として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、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：兜クラブ、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 16 年 4 月期及び平成 16 年 10 月期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。投資を行なう際には、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 16 年 4 月期及び平成 16 年 10 月期 運用状況の予想の修正に当たっての前提条件**

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 1 期営業期間：平成 15 年 8 月 7 日～平成 16 年 4 月 30 日</li> <li>第 2 期営業期間：平成 16 年 5 月 1 日～平成 16 年 10 月 31 日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、東京証券取引所に本投資法人の投資証券の上場を申請するに当たり取得を予定していた資産（12 物件の不動産を信託する信託受益権）について、平成 15 年 12 月 5 日に 10 物件、平成 15 年 12 月 8 日に 2 物件をそれぞれ取得しました。その後、平成 16 年 2 月 26 日に 1 物件、平成 16 年 2 月 27 日に 2 物件（いずれも不動産を信託する信託受益権）を取得した結果、本投資法人が平成 16 年 4 月 19 日現在保有している資産は 15 物件（全て不動産を信託する信託受益権）です。</li> <li>運用状況の予想に当たっては、第 1 期営業期間については、平成 16 年 4 月 19 日現在保有している 15 物件から第 1 期営業期間末（平成 16 年 4 月 30 日）まで異動がないことを前提としております。したがって、第 1 期の実質運用期間は 148 日として算出しております。</li> <li>第 2 期営業期間については、本投資法人が平成 16 年 4 月 19 日現在保有している 15 物件に加え、いすゞ芝ビルに係る信託受益権（以下「新規取得予定物件」といいます。）を平成 16 年 5 月 25 日に取得し、その後第 2 期営業期間末（平成 16 年 10 月 31 日）まで異動がないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 1 期営業期間については、平成 16 年 4 月 19 日現在保有している 15 物件の営業収益に基づいています。</li> <li>第 2 期営業期間については、平成 16 年 4 月 19 日現在保有している 15 物件に加え、新規取得予定物件の営業収益を含んでおります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、取得時に精算いたしますが、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、本投資法人が平成 16 年 4 月 19 日現在保有している 15 物件の公租公課相当額 202 百万円及び新規取得予定資産の公租公課相当額 32 百万円を取得原価として算入する予定です。</li> <li>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。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。</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は、第 1 期営業期間に 2,644 百万円及び第 2 期営業期間に 3,435 百万円と想定しております。また、減価償却費は第 1 期営業期間に 666 百万円及び第 2 期営業期間に 953 百万円と想定しております。</li> <li>また、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 1 期営業期間に 344 百万円及び第 2 期営業期間に 635 百万円と想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用としては、第 1 期営業期間の一時的な費用として平成 15 年 12 月における本投資証券上場・公募関連費用見込額 251 百万円・融資関連費用 222 百万円及び創業費 100 百万円を見込んでおります。また、第 2 期営業期間に平成 16 年 4 月 19 日開催の役員会において決議した新投資口の追加発行等に係る費用として 80 百万円を見込んでおります。その他、支払い金利等として第 1 期営業期間に 217 百万円及び第 2 期営業期間に 357 百万円を見込んでおります。</li> </ul>

ご注意： この文書は本投資法人の平成 16 年 4 月期及び平成 16 年 10 月期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。投資を行なう際には、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。

借入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、平成 16 年 4 月 19 日現在、610 億円の借入残高（短期借入金 105 億円、長期借入金 505 億円）がありますが、第 1 期営業期間末（平成 16 年 4 月 30 日）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としています。</li> <li>第 2 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約 85 億円の返済を行い、その後は第 2 期営業期間末（平成 16 年 10 月 31 日）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。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。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 1 期営業期末（平成 16 年 4 月 30 日）は、平成 16 年 4 月 19 日現在の 148,600 口を前提としています。</li> <li>第 2 期営業期末（平成 16 年 10 月 31 日）は、平成 16 年 4 月 19 日現在の 148,600 口に、平成 16 年 4 月 19 日の役員会で決議した新投資口の追加発行口数(35,000 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(1,050 口)を加えた 184,650 口を前提としています。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、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>

ご注意： この文書は本投資法人の平成 16 年 4 月期及び平成 16 年 10 月期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。投資を行なう際には、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。