

平成 15 年 10 月 31 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について

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）における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。）の運用状況の見通し(予想数値)は、下記のとおりです。

記

	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
平成 16 年 4 月期 (第 1 期)	百万円 4,031	百万円 1,377	円 9,269	-
平成 16 年 10 月期 (第 2 期)	百万円 5,259	百万円 1,884	円 12,683	-

【参考】

平成 16 年 4 月期 : 予想期末発行投資口数 148,600 口 1口当たり予想当期利益 9,269 円
平成 16 年 10 月期 : 予想期末発行投資口数 148,600 口 1口当たり予想当期利益 12,683 円

【注記】

- 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を1口当たり500千円と仮定しております。
- かかる予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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。
- 本投資法人における第1期営業期間（平成16年4月期）は平成15年8月7日から平成16年4月30日までです。なお、第2期以降の各営業期間は、毎年5月1日から10月31日まで及び11月1日から翌年4月30日までとなります。
- 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成15年12月3日）の後遅滞なく、不動産を信託する信託の受益権（12物件）を取得する予定です。
- 本投資法人の上場予定日は平成15年12月4日です。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

* 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 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（12 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。 ・ 運用状況の予想にあたっては、平成 15 年 12 月 9 日にすべての当初取得予定資産を取得したものとみなし、第 2 期営業期間末（平成 16 年 10 月 31 日）まで異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）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 144 日として算出しております。 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収益については、平成 15 年 7 月 31 日現在で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約等をもとに、それ以降に入退去が見込まれるテナント、近隣競合物件の存在、市場動向等を下記のとおり勘案し、算出しております。 <稼働率の想定（概要）> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 15 年 7 月 31 日現在、空室がある物件及びテナントから解約申入れを受けている物件については、当該空室及び解約部分につきかかる解約申入れ期間満了日以降第 2 期営業期間末（平成 16 年 10 月 31 日）まで相応期間の空室を見込んでおります。（平成 15 年 7 月末現在、入居が確定している場合を除く。） ・ 平成 15 年 7 月 31 日現在、空室がない物件でテナントから解約申入れを受けていない物件については、解約申入れ期間を一律 6 ヶ月として当該期間は解約がないものと仮定しております。かかる解約申入れ期間の経過する日以降については、各物件毎に市場動向等を勘案して一定の空室率を見込んで算出しております。 ・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
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、減価償却費以外の費用については、平成 15 年 7 月 31 日現在における各資産の保有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・ 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、本投資法人が取得する予定の当初取得予定資産すべて（12 物件）について、取得原価として公租公課相当額約 40 百万円を算入する予定です。 ・ 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、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

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。

	<p>結果となる可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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2,390百万円及び第2期営業期間に2,671百万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569百万円及び第2期営業期間に700百万円と想定しております。 ・ また、賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管・一般事務委託報酬等）は第1期営業期間に446百万円及び第2期営業期間に545百万円と想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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本投資証券上場・公募関連費用見込額274百万円及び創業費100百万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190百万円及び第2期営業期間に240百万円を見込んでおります。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より37,000百万円程度の借入れ（固定金利及び変動金利を含みます。）を行う予定で算出しております。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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第2期営業期間末（平成16年10月31日）まで投資口の追加発行がないことを前提としております。 ・ 1口当たりの当期利益及び分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行投資口数148,600口により算出しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<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おります。 ・ 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おります。

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。