

平成 17 年 11 月 4 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
取締役ファントマネジメントグループリーダー 緒 方 敦
TEL. 03-3365-0507

平成 18 年 4 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 18 年 4 月期（平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 18 年 4 月期の運用状況の予想

	営 業 収 益	経 常 利 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 18 年 4 月期	百万円 8,871	百万円 3,381	百万円 3,380	円 14,700	—

【参考】 予想期末発行済投資口総数 229,970 口

【注記】

- 平成 18 年 4 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。
- 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。

2. 公表の理由

平成 17 年 11 月 1 日より開始している平成 18 年 4 月期の営業期間について、運用状況の予想に関する開示の連続性の観点より、期初時点でお知らせするものです。なお、上記の予想数値については、平成 17 年 12 月 20 日に予定している平成 17 年 10 月期（平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 日）の決算発表時に、適宜前提条件を見直しの上、再度お知らせします。

* 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 18 年 4 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 5 期営業期間：平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日
運用資産	- 運用状況の予想に当たっては、本投資法人が本日現在保有している 23 物件を前提とし、第 5 期営業期間末（平成 18 年 4 月 30 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 23 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 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 4,916 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,311 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 819 百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息として 595 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、930 億円の有利子負債残高（短期借入金 285 億円（1 年以内に返済する長期借入金を含みます。）、長期借入金 545 億円及び投資法人債 100 億円）がありますが、第 5 期営業期間末（平成 18 年 4 月 30 日）まで有利子負債の額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数 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。