



平成 23 年 6 月 10 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 丸子 祐一
(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 緒方 敦
問合せ先 オフィス運用本部長 津賀 健司
TEL. 03-3365-0507

平成 23 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 23 年 5 月 2 日付「平成 23 年 10 月期運用状況の予想に関するお知らせ」において公表した平成 23 年 10 月期（平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 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 23 年 10 月期の運用状況の予想数値の修正

	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 13,781	百万円 6,239	百万円 4,547	百万円 4,546	円 14,900	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 13,699	百万円 6,157	百万円 4,465	百万円 4,464	円 14,630	円 —
増減額 (B-A)	百万円 △82	百万円 △82	百万円 △82	百万円 △82	円 △270	円 —
増減率	% △0.6	% △1.3	% △1.8	% △1.8	% △1.8	% —

【参考】 予想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 23 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. 修正の理由

平成 23 年 10 月期の運用状況の予想について、平成 23 年 5 月 10 日付で譲渡を完了したNOF東陽町ビルの帳簿価格の変動により、売却益の金額に変動が生じる見込みとなったため、修正を行うものです。

なお、本件は平成 23 年 6 月 15 日に予定している平成 23 年 4 月期（平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日）決算短信の公表に先立ち当該修正が判明したためお知らせするものです。

- * 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
- * 本投資法人のホームページ URL : <http://www.nre-of.co.jp/>

【ご参考】

平成 23 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	<ul style="list-style-type: none"> 第 16 期営業期間：平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成 23 年 4 月末日（第 15 期末）現在保有する不動産等（51 物件）（以下「第 15 期末保有資産」といいます。）につき、平成 23 年 5 月 10 日付で完了した「NOF 東陽町ビル」の不動産信託受益権 2 件の準共有持分（以下、「第 16 期譲渡資産」といいます。）の譲渡以外は、第 16 期営業期間末（平成 23 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	<ul style="list-style-type: none"> 第 16 期譲渡資産を除く、第 15 期末保有資産の営業収益に基づいています。 賃料水準及び空室率の見込みについては、テナント動向、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況等を勘案して算出しています。 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います。 第 16 期譲渡資産に係る売却益として 1,006 百万円（譲渡にかかる諸経費を控除しています。）を計上しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 公租公課については、当該計算期間に対応する額として、1,205 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 外注委託費は 1,449 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 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 6,357 百万円（不動産等売却益を除きます。）と想定しています。また、減価償却費は 1,765 百万円と想定しています。 賃貸事業費用以外のその他営業費用（資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は 1,206 百万円と想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として 1,553 百万円を見込んでいます。 融資関連費用として 123 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成 23 年 4 月末日（第 15 期末）現在、143,400 百万円の借入金残高及び 44,500 百万円の投資法人債発行残高があります。 第 16 期営業期間末（平成 23 年 10 月末日）までに、返済期限が到来する借入金 24,050 百万円については、約定弁済 250 百万円を行う他は全額借換えを行うことを前提としています。 上記以外には、借入金残高及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総数 305,123 口を前提としています。

項目	前提条件
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	<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。