

平成 13 年 8 月 3 日

各 位

不動産投信発行者名
日本ビルファンド投資法人
執行役員 深瀬 俊彦
問合せ先
資産運用会社
日本ビルファンドマネジメント株式会社
投資本部 ゼネラルマネージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

平成 13 年 12 月期の運用状況の予想について

平成 13 年 12 月期(平成 13 年 3 月 16 日～平成 13 年 12 月 31 日)における日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の運用状況の見通しは、下記の通りです。

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 13 年 12 月期	百万円 12,570	百万円 4,560	円 15,300	円

参考) 予想期末発行投資口数 297,800 口 1 口当たり予想当期利益 15,300 円

- (*) 1. 本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、状況の変化により実際の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。
2. 本投資法人における平成 13 年 12 月期の計算期間は平成 13 年 3 月 16 日～平成 13 年 12 月 31 日ですが、投資法人の実質的な資産運用開始は平成 13 年 5 月 23 日からであります。
3. 平成 13 年 8 月 3 日時点で本投資法人が保有している 24 物件につき、決算期末(平成 13 年 12 月 31 日)まで異動(新規物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提としています。実際には物件の異動により変動する可能性があります。
4. 算定に当たっては追加発行投資口の価格を 1 口当たり 500 千円と仮定しており、実際の発行価格により調達金額の総額が概ね 500 億円になるように発行口数を変更され 1 口当たり分配金の額は変動する可能性があります。
5. 1 口当たり分配金には利益超過分の分配金を含んでおりません。

以上

* 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、本投資法人の新投資口発行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。投資を行う際は、必ず投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(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で投資なさるようお願い致します。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行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。投資を行う際は、必ず投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（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で投資なさるようお願い致します。

平成13年12月期 運用状況の予想の前提条件

日本ビルファンド投資法人

項目	前提条件
計算期間	・本投資法人における第1期の計算期間は平成13年3月16日～平成13年12月31日ですが、投資法人の実質的な資産運用開始は平成13年5月23日からであります。尚、第2期以降は1月1日～6月30日および7月1日～12月31日となります。
資産総額に占める物件の価格合計	・平成13年8月3日時点で本投資法人が保有している24物件の価格合計226,583百万円(取得諸経費、固定資産税及び消費税を除く売買契約書等に記載された売買価格の合計)については、決算期末(平成13年12月31日)まで異動(新規物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提としています。 ・実際には物件の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	・上場にあたっての公募新投資口追加発行以外の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債比率	・本表における有利子負債比率の算出にあたっては、便宜的に次の算式を使用しています。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 ・平成13年8月3日時点の有利子負債比率(約58%)が、上場にあたっての新投資口追加発行による調達額が500億円の場合には約36%に低下し、以降決算期末まで同比率のまま推移することを前提としています。
長期有利子負債比率	・平成13年8月3日時点の有利子負債のうち長期借入金及び投資法人債の占める比率(長期有利子負債比率)約41%が、上場にあたっての公募増資による調達資金が500億円であることを前提に、これを全額短期借入金返済に充当することにより約66%となり、以降そのままの比率で推移することを前提としています。
営業費用	・一般的に決算期中に取得した資産の固定資産税および都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。平成13年12月期については、全24物件中13物件について固定資産税及び都市計画税相当額の費用計上がありません。 ・また、建物は一般にその取得後に修繕の必要性、緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は年度による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、平成13年12月期の修繕費は、建物を長期にわたり継続して保有する場合と大きく異なる可能性があります。
1口当たり分配金	・算定に当たっては追加発行新投資口の価格を1口当たり500,000円と仮定しておりますが、実際の価格により1口当たりの分配金は変動する可能性があります。 ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、本投資法人は投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。ただし、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行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。投資を行う際は、必ず投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（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で投資なさるようお願い致します。