



平成 17 年 7 月 21 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 阿部 正文
(コード番号 8951)
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
投資本部セネラルマネージャー 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

平成 17 年 6 月期及び平成 17 年 12 月期の各運用状況の予想の修正に関するお知らせ

日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 17 年 2 月 10 日に発表した平成 17 年 6 月期(平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日)及び平成 17 年 12 月期(平成 17 年 7 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日)の運用状況の予想を下記の通り修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 17 年 6 月期(平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	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 16,168	百万円 5,506	円 15,100	-
今回修正予想(B)	百万円 16,730	百万円 6,090	円 16,700	-
増減額(B - A)	百万円 562	百万円 584	円 1,600	-
増減率	% 3.5	% 10.6	% 10.6	-

【注 1】 期末発行済投資口数 364,700 口

【注 2】 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

2. 平成 17 年 12 月期(平成 17 年 7 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	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 16,545	百万円 5,579	円 15,300	-
今回修正予想(B)	百万円 17,911	百万円 6,340	円 15,000	-
増減額(B - A)	百万円 1,366	百万円 761	円 300	-
増減率	% 8.3	% 13.6	% 2.0	-

【注 1】 予想期末発行済投資口数 422,700 口

【注 2】 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 17 年 6 月期及び平成 17 年 12 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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。また、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。



3. 公表の理由

本投資法人は、平成 17 年 7 月 21 日開催の役員会にて、不動産等の取得及び借入金の返済等に充当するための資金調達を目的として新投資口の発行及び投資口売出しを決議いたしました。また、平成 17 年 7 月 21 日に四谷メディカルビル、小川町三井ビルディング及び浦和三井ビルディングの 3 物件を取得することが決定されました。これらに伴い、平成 17 年 2 月 10 日に発表した平成 17 年 12 月期の運用状況の予想の前提が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。あわせて、平成 17 年 6 月期の運用状況の予想についても修正を行うものであります。

なお、平成 17 年 12 月期の運用状況の予想の修正については、後記「平成 17 年 12 月期 運用状況の予想の修正にあたっての前提条件」に記載された条件に基づき算出しています。

また、「平成 17 年 12 月期 運用状況の予想の修正にあたっての前提条件」がそのまま推移し、かつ、それ以外に保有物件その他に何ら変更が無いものと想定した場合、平成 18 年 6 月期（平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 6 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 17,842 百万円、当期純利益 6,467 百万円、1 口当たり分配金 15,300 円となると予想されます。

上記予想数値は一定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（不動産の取得又は売却、運用環境の変化等）により、実際の営業収益、当期純利益、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。

以上

<参考> 今回発表いたしました各期の運用状況の予想を比較のために一覧表にしますと、以下のとおりになります。

	営業収益	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
平成 17 年 6 月期	百万円 16,730	百万円 6,090	円 16,700	-
平成 17 年 12 月期	百万円 17,911	百万円 6,340	円 15,000	-
平成 18 年 6 月期	百万円 17,842	百万円 6,467	円 15,300	-

* 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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 17 年 6 月期及び平成 17 年 12 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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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 17 年 12 月期 運用状況の予想の修正にあたっての前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 7 月 21 日時点で本投資法人が保有している 47 物件に、平成 17 年 7 月 21 日に公表した「四谷メディカルビル」、「小川町三井ビルディング」及び「浦和三井ビルディング」を加えた 50 物件を前提としています。 なお、平成 18 年 3 月取得予定である N B F プラチナタワーは含まれていません。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 7 月 21 日現在の 364,700 口に平成 17 年 7 月 21 日に役員会で決議された公募による新投資口の追加発行によって発行される 58,000 口を加えた 422,700 口を前提としております。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行等により出資総額が増加することを想定し、平成 17 年 12 月 31 日現在の有利子負債比率は 43%程度となることを前提としております。 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しております。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 但し、今回発行する新投資口の発行価額により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に決算期中に取得した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精算を行います。従いまして、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。従いまして、平成 17 年 7 月 21 日に公表した「四谷メディカルビル」、「小川町三井ビルディング」及び「浦和三井ビルディング」の 3 物件の固定資産税及び都市計画税につきましては、平成 17 年 12 月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成 18 年 6 月期以降は費用計上されることとなります。 <p>(注)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から、平成 17 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。</p>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 7 月 21 日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行等にかかる費用として、平成 17 年 12 月期に 173 百万円を見込んでおります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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いたします。
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 17 年 6 月期及び平成 17 年 12 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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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。