

平成 16 年 6 月 18 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都中央区八重洲二丁目7番2号  
日本ビルファンド投資法人  
代表者名  
執行役員 深瀬 俊彦  
(コード番号: 8951)  
問合せ先  
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ジャー 弘中 聡  
T E L . 0 3 - 3 2 8 1 - 8 8 1 0

平成 16 年 12 月期 (第 7 期) の運用状況の予想の修正及び  
平成 17 年 6 月期 (第 8 期) の運用状況の見通しに関するお知らせ

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 16 年 2 月 10 日に発表した平成 16 年 12 月期(平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 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。

また、運用状況の連続性についての参考情報として、平成 17 年 6 月期(平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日)の運用状況の見通しにつき、あわせてお知らせいたします。

なお、平成 16 年 6 月期(平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 6 月 30 日)の運用状況の予想については、平成 16 年 2 月 10 日に発表しておりますが、当該予想に関する変更はありません。

記

1. 平成 16 年 12 月期(平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 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<br>(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<br>12,336 | 百万円<br>4,070 | 円<br>14,500                | -            |
| 今回修正予想(B) | 百万円<br>15,088 | 百万円<br>5,981 | 円<br>16,400                | -            |
| 増減額(B-A)  | 百万円<br>2,752  | 百万円<br>1,911 | 円<br>1,900                 | -            |
| 増減率       | %<br>22.3     | %<br>46.9    | %<br>13.1                  | -            |

【注 1】運用状況の予想の前提条件については後記「平成 16 年 12 月期 運用状況の予想の修正及び平成 17 年 6 月期 運用状況の見通しにあたっての前提条件」をご覧ください。

【注 2】予想期末発行済投資口数 364,700 口

【注 3】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 6 月期(平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日)の運用状況の見通し

|              | 営業収益          | 当期純利益        | 1口当たり分配金<br>(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<br>14,160 | 百万円<br>5,197 | 円<br>14,250                | -            |

【注 1】運用状況の見通しの前提条件については後記「平成 16 年 12 月期 運用状況の予想の修正及び平成 17 年 6 月期 運用状況の見通しにあたっての前提条件」をご覧ください。

【注 2】予想期末発行済投資口数 364,700 口

【注 3】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 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 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)をご覧ください。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 16 年 6 月 18 日開催の役員会にて、不動産等を取得するにあたり本投資法人が借り入れた資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 16 年 6 月 18 日において、新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル及び京町堀センタービルディングの 4 物件を平成 16 年 7 月 30 日に引渡すこと（これらの物件の売却は平成 16 年 5 月 13 日に決定されておりました。）及び、平成 16 年 6 月 18 日にダイヤ虎ノ門ビル、ダイヤ池袋ビル、谷町恒和ビル、アクア堂島東館及び A L L I A N C E の 5 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 16 年 2 月 10 日に発表した平成 16 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。

なお、平成 16 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び平成 17 年 6 月期の運用状況の見通しについては、後記「平成 16 年 12 月期 運用状況の予想の修正及び平成 17 年 6 月期 運用状況の見通しにあたっての前提条件」に記載された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 16 年 12 月期（平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 15,088 百万円、当期純利益 5,981 百万円、1 口当たり分配金 16,400 円となると予想され、平成 17 年 6 月期（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 14,160 百万円、当期純利益 5,197 百万円、1 口当たり分配金 14,250 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

\* 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 12 月期及び平成 17 年 6 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出届出目論見書（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12月期 運用状況の予想の修正及び平成17年6月期 運用状況の見通し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"> <li>平成16年6月18日時点で本投資法人が保有している39物件に、平成16年6月18日に公表した「ダイヤ虎ノ門ビル」、「ダイヤ池袋ビル」、「谷町恒和ビル」、「アクア堂島東館」及び「ALLIANCE」を加え、「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」、「浜松シティビル」及び「京町堀センタービルディング」(以下「売却4物件」といいます。)を差し引き、それ以外に平成17年6月期末まで他の物件の異動(新規物件の取得又は保有物件の売却)が無いことを前提としております。また、平成17年6月期末保有の40物件(売却4物件につき引渡しに至るまでを含む)合計の平成16年12月期中平均稼働率を97.2%、平成17年6月期中平均稼働率を97.2%と見込んでおります。</li> <li>なお、平成18年3月取得予定である白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟は含まれていません。</li> </ul>             |
| 発行済投資口数      | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成16年6月18日現在の280,700口に平成16年6月18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(80,000口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(4,000口)によって発行される84,000口を加えた364,700口を前提としております。なお、第三者割当による追加発行投資口数は、上限である4,000口すべてが発行されることを前提としております。</li> </ul>  |
| 有利子負債比率      | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成16年6月18日現在の有利子負債残高は163,450百万円となり、上記「保有資産」記載の物件取得に伴い、さらに32,000百万円を借入れる予定です。また、新投資口追加発行に伴い調達した資金を借入金の返済等に充当する予定です。その後、平成17年6月期末までに新たな借入を行わないことを前提としています。</li> <li>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16年12月31日現在の有利子負債比率は38.6%程度となることを前提としております。</li> <li>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。<br/>有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100</li> <li>但し、今回発行する新投資口の最終的な発行口数及び発行価額により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。</li> </ul>  |
| 営業収益         | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成16年12月期に、平成16年7月に予定している「売却4物件」の売却に伴う利益を見込んでおります。</li> </ul>   |
| 営業費用         | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。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16年6月18日に公表した「ダイヤ虎ノ門ビル」、「ダイヤ池袋ビル」、「谷町恒和ビル」、「アクア堂島東館」及び「ALLIANCE」の5物件の固定資産税及び都市計画税につきましては、平成16年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成17年6月期以降は費用計上されることとなります。</li> </ul> <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か及び定期的に発生する金額でないこと等から、平成16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"> <li>平成16年6月18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16年12月期に200百万円を見込んでおります。</li> </ul>  |
| 1口当たり分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   |
| その他          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>   |

ご注意： この文書は本投資法人の平成16年12月期及び平成17年6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出席出目論見書(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】

なお、平成 16 年 2 月 10 日に発表しております平成 16 年 6 月期(第 6 期)の運用状況の予想に関しては、下記のとおりであり、変更はありません。

平成 16 年 6 月期の運用状況の予想(平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 6 月 30 日)

|              | 営業収益          | 当期純利益        | 1口当たり分配金<br>(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 16 年 6 月期 | 百万円<br>12,011 | 百万円<br>3,817 | 円<br>13,600                | -            |

【注 1】 予想期末発行済投資口数 280,700 口 (前回発表時と変更なし)

【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 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 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。