



平成 20 年 1 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本ビルファンド投資法人

代表者名 執行役員 阿部 定文

(コード番号 8951)

資産運用会社名

日本ビルファンドマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 西山 晃一

問合せ先 投資本部 榎原マコト 富樫 烈

(TEL. 03-6259-8681)

平成 20 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び  
平成 20 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

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 19 年 8 月 13 日に発表した平成 20 年 6 月期（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日）の運用状況の予想を下記の通り修正し、また、平成 20 年 12 月期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）の運用状況の予想は下記の通りとなりますのでお知らせいたします。

記

1. 平成 20 年 6 月期（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 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 28,318	百万円 10,312	円 20,300	円 —
今回修正予想(B)	百万円 28,580	百万円 10,569	円 19,500	円 —
増減額(B-A)	百万円 262	百万円 257	円 ▲800	円 —
増減率	% 0.9	% 2.5	% ▲3.9	% —

【注1】 予想期末発行済投資口数 542,000 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 20 年 12 月期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）の運用状況の予想

	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
今回予想	百万円 29,777	百万円 11,219	円 20,700	円 —

【注1】 予想期末発行済投資口数 542,000 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 20 年 6 月期及び平成 20 年 12 月期の運用状況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及び訂正事項分（作成された場合）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。



### 3. 公表の理由

本投資法人は、平成 20 年 1 月 16 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、前回平成 19 年 8 月 13 日に公表した業績予想には、平成 20 年 6 月期中取得予定の「NBF 豊洲ガーデンフロント（(仮称) 豊洲 5 丁目ビルから名称変更済み）」、「NBF 名古屋広小路ビル（増築）」は織込み済でしたが、前回業績予想公表以降、平成 20 年 6 月期中に「NBF 渋谷イースト」（80 億円）の取得をしました。これらに伴い、平成 19 年 8 月 13 日に発表した平成 20 年 6 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 20 年 12 月期の運用状況の予想についても公表するものです。

なお、平成 20 年 6 月期の運用状況の予想の修正については、後記「平成 20 年 6 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 20 年 12 月期の運用状況の予想については、「平成 20 年 6 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ています。

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 20 年 6 月期及び平成 20 年 12 月期の運用状況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及び訂正事項分（作成された場合）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 20 年 6 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"> <li>平成 19 年 12 月 31 日時点で本投資法人が保有している 56 物件に、平成 20 年 1 月 9 日取得の「NBF 渋谷イースト」、平成 20 年 3 月 17 日取得予定の「NBF 名古屋広小路ビル (増築)」及び平成 20 年 3 月 31 日取得予定の「NBF 豊洲ガーデンフロント」を加えた 58 物件を前提としております。</li> <li>物件合計の期末空室率は、平成 20 年 6 月末 1.9%、平成 20 年 12 月末 1.7%を見込んでいます。</li> <li>実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 20 年 1 月 16 日現在の 508,000 口に平成 20 年 1 月 16 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 (31,800 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 (2,200 口) によって発行される 34,000 口を加えた 542,000 口を前提としております。</li> <li>第三者割当による追加発行投資口数は、上限である 2,200 口すべてが発行されることを前提としております。</li> </ul>
総資産負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <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 20 年 6 月 30 日現在の総資産負債比率は 40%程度となることを前提としております。</li> <li>本表における総資産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。 総資産負債比率 = (有利子負債 + 運用している敷金相当額) ÷ 総資産 × 100</li> <li>今回発行する新投資口の発行価額により、上記総資産負債比率は変動する可能性があります。</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 20 年 1 月 1 日以降取得予定の「NBF 渋谷イースト」「NBF 名古屋広小路ビル (増築)」及び「NBF 豊洲ガーデンフロント」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 20 年 6 月期及び平成 20 年 12 月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成 21 年 6 月期以降は費用計上されることとなります。なお、平成 21 年 6 月期に費用計上される上記 3 物件の固定資産税及び都市計画税は、90 百万円 (6 ヶ月分) を想定しています。</li> <li>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、修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 20 年 1 月 16 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 20 年 6 月期に新投資口発行費用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。</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 20 年 6 月期及び平成 20 年 12 月期の運用状況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及び訂正事項分 (作成された場合) 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】

なお、平成 19 年 11 月 12 日に発表しております平成 19 年 12 月期の運用状況の予想に関しては、下記の通りであり、変更はありません。

平成 19 年 12 月期の運用状況の予想（平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日）

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
百万円 27,780	百万円 10,058	円 19,800	円 —

【注 1】 期末発行済投資口数 508,000 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 20 年 6 月期及び平成 20 年 12 月期の運用状況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及び訂正事項分（作成された場合）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。