

平成 25 年 1 月 7 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 西川 勉
(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 田中 健一
問合せ先 取締役投資本部長 秋元 康志
(TEL. 03-6259-8681)

新投資口発行及び投資口売出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」という。）は、平成 25 年 1 月 7 日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- (1) 募集投資口数 74,000 口
(2) 払込金額(発行価額) 未定

（日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、平成 25 年 1 月 16 日（水）から平成 25 年 1 月 22 日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する役員会において決定する。）

- (3) 募集方法 一般募集とし、野村證券株式会社（主幹事会社）、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券株式会社、SMB C 日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱 U F J モルガン・スタンレー証券株式会社（以下「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。

なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定する。

- (4) 引受人の対価 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）と引受人より本投資法人に払い込まれる金額である払込金額（発行価額）との差額を引受人の手取金とする。
- (5) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日まで。
- (7) 払込期日 平成 25 年 1 月 23 日（水）から平成 25 年 1 月 29 日（火）までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の 5 営業日後の日とする。
- (8) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (9) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（作成された場合）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。



2. 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

(1) 売出人及び売出投資口数 野村証券株式会社 5,000 口

なお、売出投資口数は上限を示したものである。需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合がある。売出投資口数は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。

(2) 売出価格

未定

（発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。）

(3) 売出方法

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から 5,000 口を上限として借り入れる本投資法人の投資口の売出しを行う。

(4) 申込単位

1 口以上 1 口単位

(5) 申込期間

一般募集における申込期間と同一とする。

(6) 受渡期日

一般募集における払込期日の翌営業日とする。

(7) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。

(8) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行

(1) 募集投資口数 5,000 口

(2) 払込金額(発行価額) 未定

（発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。）

(3) 割当先及び口数 野村証券株式会社 5,000 口

(4) 申込単位

1 口以上 1 口単位

(5) 申込期間

平成 25 年 1 月 30 日（水）から平成 25 年 2 月 5 日（火）までの間のいずれかの日。

（申込期日）

但し、一般募集の払込期日の 5 営業日後の日とする。

(6) 払込期日

平成 25 年 1 月 31 日（木）から平成 25 年 2 月 6 日（水）までの間のいずれかの日。

但し、一般募集の払込期日の 6 営業日後の日とする。

(7) 上記（5）記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打切るものとする。

(8) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。

(9) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（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>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

前記「2. 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のオーバーアロットメントによる売出しは、前記「1. 公募による新投資口発行（一般募集）」に記載の一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社（以下「主幹事会社」という。）が本投資法人の投資主から 5,000 口を上限として借り入れる本投資法人の投資口の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、5,000 口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資法人の投資口（以下「借入投資口」という。）の返還に必要な本投資法人の投資口を取得させるために、本投資法人は平成 25 年 1 月 7 日（月）開催の本投資法人役員会において、主幹事会社を割当先とする本投資法人の投資口 5,000 口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」という。）を、平成 25 年 1 月 31 日（木）から平成 25 年 2 月 6 日（水）までの間のいずれかの日（但し、一般募集の払込期日の 6 営業日後の日とする。）を払込期日（以下「本第三者割当の払込期日」という。）として行うことを決議しています。

また、主幹事会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の 5 営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資法人の投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。主幹事会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資法人の投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、主幹事会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、主幹事会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資法人の投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、主幹事会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資法人の投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	613,000 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	74,000 口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	687,000 口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	5,000 口(注)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	692,000 口(注)
(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対し主幹事会社から申込みがあり、発行が行われた場合の数字です。	

3. 発行の目的及び理由

新投資口の発行による資金調達により、新たな特定資産を取得することで資産規模の更なる成長とポートフォリオの質の更なる向上が図れることから、マーケット動向、総資産負債比率及び 1 口当たり分配金の水準等を総合的に勘案した結果、新投資口の発行を決定したものです。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（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。



4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

66,681,925,000 円（上限）

（注）一般募集における手取金 62,461,550,000 円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限 4,220,375,000 円を併せたものです。また、上記金額は平成 24 年 12 月 25 日（火）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

本日公表した「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ（「セレスティン芝三井ビルディング」他 3 物件の取得及び「NBF 日本橋室町センタービル（準共有持分 50%）」の譲渡）」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金に充当します。なお、残余が生じた場合は借入金の返済資金に充当します。

5. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している日本ビルファンドマネジメント株式会社の株主である三井不動産株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資法人の投資口のうち、1,000 口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で公表した「平成 25 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

7. 最近 3 営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近 3 営業期間の運用状況

	平成 23 年 6 月期	平成 23 年 12 月期	平成 24 年 6 月期
1 口当たり当期純利益（注）	15,280 円	15,777 円	15,613 円
1 口当たり分配金	15,138 円	15,200 円	15,480 円
実績配当性向	100.0%	96.3%	99.9%
1 口当たり純資産	732,709 円	733,348 円	727,302 円

（注）1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近 3 営業期間の状況

	平成 23 年 6 月期	平成 23 年 12 月期	平成 24 年 6 月期
始 値	847,000 円	795,000 円	633,000 円
高 値	873,000 円	837,000 円	812,000 円
安 値	660,000 円	614,000 円	627,000 円
終 値	786,000 円	630,000 円	771,000 円

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（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。



②最近6ヶ月間の状況

	平成24年7月	8月	9月	10月	11月	12月
始 値	781,000 円	764,000 円	799,000 円	834,000 円	861,000 円	866,000 円
高 値	787,000 円	806,000 円	844,000 円	862,000 円	889,000 円	910,000 円
安 値	735,000 円	753,000 円	783,000 円	816,000 円	845,000 円	845,000 円
終 値	761,000 円	792,000 円	841,000 円	857,000 円	863,000 円	893,000 円

③発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成25年1月4日
始 値	913,000 円
高 値	927,000 円
安 値	901,000 円
終 値	923,000 円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発 行 期 日	平成23年1月26日
調 達 資 金 の 額	26,957,070,000 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	792,855 円
募集時における発行済投資口数	542,000 口
当該募集による発行投資口数	34,000 口
募集後における発行済投資口総数	576,000 口
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得資金に充当
発行時における支出予定時期	平成23年1月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成23年2月22日
調 達 資 金 の 額	1,982,137,500 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	792,855 円
募集時における発行済投資口数	576,000 口
当該募集による発行投資口数	2,500 口
募集後における発行済投資口総数	578,500 口
割 当 先	野村証券株式会社
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得資金に充当
発行時における支出予定時期	平成23年2月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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(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。



・公募増資

発行期日	平成24年1月25日
調達資金の額	18,172,350,000円
払込金額（発行価額）	605,745円
募集時における発行済投資口数	578,500口
当該募集による発行投資口数	30,000口
募集後における発行済投資口総数	608,500口
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得資金に充当、残余が生じた場合は借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成24年2月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を特定資産の取得資金に充当済み

・第三者割当増資

発行期日	平成24年2月21日
調達資金の額	2,725,852,500円
払込金額（発行価額）	605,745円
募集時における発行済投資口数	608,500口
当該募集による発行投資口数	4,500口
募集後における発行済投資口総数	613,000口
割当先	野村証券株式会社
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得資金に充当、残余が生じた場合は借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成24年2月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を特定資産の取得資金に充当済み

8. その他（売却・追加発行等の制限）

- ① 一般募集に関連して、三井不動産株式会社に、主幹事会社との間で、一般募集に関する発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資法人の投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資法人の投資口を主幹事会社に貸し渡すこと及び上記期間内に行われることがある同様の取引の場合等を除きます。）を行わない旨約して頂く予定です。

主幹事会社は、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有する予定です。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（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。



② 一般募集に関連して、本投資法人は、主幹事会社との間で、一般募集に関する発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資法人の投資口の追加発行等（但し、一般募集、本第三者割当及び投資口分割による新投資口発行等を除きます。）を行わない旨合意しています。

主幹事会社は、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有しています。

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

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.nbf-m.com/nbf>

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（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。