

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)

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

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 24 年 8 月 14 日に発表した平成 25 年 6 月期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の運用状況の予想を下記の通り修正します。また、平成 25 年 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 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 25 年 6 月期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	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 30,618	百万円 12,224	百万円 9,256	百万円 9,256	円 15,100	円 0
今回修正予想(B)	百万円 34,077	百万円 14,673	百万円 11,687	百万円 11,687	円 15,200	円 0
増減額(B-A)	百万円 3,459	百万円 2,448	百万円 2,430	百万円 2,430	円 100	円 0
増減率	% 11.3	% 20.0	% 26.2	% 26.2	% 0.6	% —

【注1】 予想期末発行済投資口数 692,000 口 (前回発表時は 613,000 口)

【注2】 単位未満の数値は切り捨て、百分比率については小数点第 2 位を四捨五入して表示しています。

2. 平成 25 年 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	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 32,476	百万円 13,281	百万円 10,449	百万円 10,449	円 15,100	円 0

【注1】 予想期末発行済投資口数 692,000 口

【注2】 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 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）をご覧くださいの上で、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 25 年 1 月 7 日開催の役員会にて、特定資産の取得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の売出しを決議いたしました。

また、前回業績予想公表（平成 24 年 8 月 14 日）以降、平成 24 年 12 月期に「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」（取得価格 8 百万円）を取得し、平成 25 年 6 月期に「セレスティン芝三井ビルディング」（取得予定価格 22,500 百万円）、「ゲートシティ大崎（追加取得分）」（同 15,550 百万円）、「新橋M-SQUARE」（同 11,900 百万円）及び「三井住友銀行名古屋ビル」（同 14,900 百万円）を取得することを決定し、一方で同時に「NBF 日本橋室町センタービル（準共有持分 50%）」を譲渡（譲渡予定価額 14,100 百万円）することを決定いたしました。

なお、「NBF 日本橋室町センタービル（準共有持分 50%）」の譲渡により、2,062 百万円（予定）の譲渡益を計上する見込みですが、租税特別措置法第 66 条の 2「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を適用し、平成 25 年 6 月期に 1,168 百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定しています。

これに伴い、平成 24 年 8 月 14 日に公表した平成 25 年 6 月期の運用状況の予想の前提が変動したため、運用状況の予想の修正を行うものであり、あわせて、平成 25 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、前回（平成 24 年 8 月 14 日）公表した業績予想は、平成 24 年 7 月 2 日に取得した「NBF コメディオ汐留」（取得価格 28,800 百万円）の取得を運用状況の予想の前提に含んでいます。

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ついては、後記「平成 25 年 6 月期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）及び平成 25 年 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」に記載された条件に基づき算出しています。

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（不動産の取得又は譲渡、運用環境の変化等）により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益又は 1 口当たり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。

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 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。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】

平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）

及び平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年12月期末時点で本投資法人が保有している68物件に、平成25年2月1日取得予定の「新橋M-SQUARE」及び「三井住友銀行名古屋ビル」、平成25年3月22日取得予定の「ゲートシティ大崎（追加取得分）」並びに平成25年5月31日取得予定の「セレスティン芝三井ビルディング」（以下、これらを総称して「取得予定資産」といいます。）を加え、平成25年5月31日に予定している「NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）」の譲渡を反映した71物件を前提としています。</li> <li>物件合計の期末稼働率は、平成25年6月末97.7%、平成25年12月末98.1%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>本書日付現在の613,000口に、平成25年1月7日開催の役員会で決議された公募による新投資口の追加発行（74,000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（5,000口）によって発行される79,000口を加えた692,000口を前提としています。</li> <li>第三者割当による追加発行投資口数は、上限である5,000口すべてが発行されることを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年6月期及び平成25年12月期において、短期借入金20,000百万円、長期借入金42,750百万円の返済期限が到来しますが、当該有利子負債の返済資金については、全額借入金等で調達を行うことを前提としています。</li> <li>公募による新投資口の発行等による手取金により、また当該手取金で不足する場合には一部自己資金を充当することにより、取得予定資産を取得する予定です。</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25年6月期末の総資産負債比率は45%程度となり、平成25年12月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。</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います。 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、総資産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>前記「3. 公表の理由」で記載のとおり、平成25年6月期に、「NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）」を譲渡し、2,062百万円（予定）の譲渡益を営業収益に計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」参照）。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得した資産の固定資産税及び都市計画税等について、前所有者と期間按分による精算を行う場合には、当該精算金相当分は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25年1月1日以降取得予定の「セレスティン芝三井ビルディング」、「ゲートシティ大崎（追加取得分）」、「新橋M-SQUARE」及び「三井住友銀行名古屋ビル」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成25年6月期及び平成25年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成26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26年6月期に費用計上される上記物件の固定資産税及び都市計画税等は、213百万円（6ヶ月分）を想定しています。</li> <li>公租公課は、平成25年6月期2,864百万円、平成25年12月期2,821百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、平成25年6月期6,388百万円、平成25年12月期6,530百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費は、過去の実績を勘案の上想定しています。</li> <li>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、予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成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。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。



営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成 25 年 6 月期 2,994 百万円、平成 25 年 12 月期 2,840 百万円を想定しています。</li> <li>・なお、平成 25 年 6 月期の営業外費用のうち、新投資口の追加発行等にかかる費用として、90 百万円を見込んでいます。</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> <li>・平成 25 年 6 月期の「NBF 日本橋室町センタービル（準共有持分 50%）」の譲渡益 2,062 百万円（予定）については、租税特別措置法第 66 条の 2「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を適用し、1,168 百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定しています。</li> <li>・また、圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は原則として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た場合には、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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託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います。</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います。</li> </ul>

【ご参考 2】

なお、平成 24 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、前回発表時（平成 24 年 8 月 14 日）から変更はありません。

平成 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況の予想

営業収益	営業利益	経常利益	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 31,277	百万円 12,516	百万円 9,501	百万円 9,501	円 15,500	円 0

【注 1】 期末発行済投資口数 613,000 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います。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 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。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。