



平成 23 年 1 月 11 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 投資本部セネラルマネージャー 秋元 康志
(TEL. 03-6259-8681)

平成 23 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び
平成 23 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 22 年 8 月 13 日に発表した平成 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 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 23 年 12 月期（平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 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 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 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 26,860	百万円 11,095	百万円 8,184	百万円 8,184	円 15,100	円 0
今回修正予想(B)	百万円 28,067	百万円 11,751	百万円 8,735	百万円 8,735	円 15,100	円 0
増減額(B-A)	百万円 1,207	百万円 656	百万円 551	百万円 551	円 0	円 0
増減率	% 4.5	% 5.9	% 6.7	% 6.7	% 0.0	% —

【注1】 予想期末発行済投資口数 578,500 口 (前回発表時は 542,000 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 23 年 12 月期（平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 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 29,112	百万円 11,775	百万円 8,735	百万円 8,735	円 15,100	円 0

【注1】 予想期末発行済投資口数 578,500 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 23 年 6 月期及び平成 23 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23年1月11日開催の役員会にて、特定資産を取得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、前回平成22年8月13日に公表した業績予想には、平成23年6月期中取得予定の「NBF上野ビル」（取得予定価格10,400百万円）（平成20年8月29日付で公表した「NBF上野ビル」に関する「資産の取得に関するお知らせ（（仮称）東上野四丁目ビル）」）は見込んでいましたが、本日、平成23年6月期中に「リバーシティM-SQUARE」（同13,350百万円）、「ゲートシティ大崎（追加取得分）」（同11,650百万円（注））、「日本橋兜町M-SQUARE」（同4,850百万円）、「調布サウスゲートビル」（同9,320百万円）及び「博多祇園M-SQUARE」（同8,000百万円）を取得することを決定いたしました。この結果、平成23年6月期中に取得予定の資産は、取得予定価格合計57,570百万円となります。これに伴い、平成22年8月13日に発表した平成23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予想の修正を行うものであり、あわせて、平成23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23年6月期の運用状況の予想の修正及び平成23年12月期の運用状況の予想については、後記「平成23年6月期運用状況の予想の修正及び平成23年12月期運用状況の予想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。

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、営業利益、経常利益、当期純利益または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。

【注】ゲートシティ大崎（追加取得分）の売買価格（取得価格と修繕積立金の合計）は120億円です。取得予定日（平成23年3月31日）の修繕積立金の金額が確定していないため現時点で取得価格は確定していません。よって当該物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。

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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成23年6月期及び平成23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】

**平成23年6月期運用状況の予想の修正
及び平成23年12月期運用状況の予想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22年12月期末時点で本投資法人が保有している59物件に、平成23年1月31日取得予定の「NBF上野ビル」、平成23年2月28日取得予定の「リバーシティM-SQUARE」、「日本橋兜町M-SQUARE」及び「博多祇園M-SQUARE」、平成23年3月31日取得予定の「ゲートシティ大崎(追加取得分)」並びに平成23年4月15日取得予定の「調布サウスゲートビル」(以下、これらを総称して「取得予定資産」といいます。)を加えた64物件を前提としています。 物件合計の期末空室率は、平成23年6月末3.7%、平成23年12月末3.5%を見込んでいます。 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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年1月11日現在発行済の542,000口に平成23年1月11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(34,000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(2,500口)によって発行される36,500口を加えた578,500口を前提としています。 第三者割当による追加発行投資口数は、上限である2,500口すべてが発行されることを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年6月期及び平成23年12月期において、短期借入金8,000百万円、長期借入金30,000百万円及び投資法人債10,000百万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。 平成23年1月11日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行等による手取金、新たに調達する借入金及び自己資金により取得予定資産を取得する予定です。
総資産負債比率	<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23年6月期末の総資産負債比率は46.8%程度となり、平成23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。 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 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に、取得した資産の固定資産税及び都市計画税等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23年1月1日以降取得予定の「NBF上野ビル」、「リバーシティM-SQUARE」、「日本橋兜町M-SQUARE」、「博多祇園M-SQUARE」、「ゲートシティ大崎(追加取得分)」及び「調布サウスゲートビル」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成23年6月期及び平成23年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成24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24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、178百万円(6ヶ月分)を想定しています。 公租公課は、平成23年6月期2,698百万円、平成23年12月期2,693百万円を想定しています。 減価償却費は、平成23年6月期5,506百万円、平成23年12月期5,732百万円を想定しています。 外注委託費(建物管理委託費、オフィスマネジメントフィー、信託報酬)は、平成23年6月期3,980百万円、平成23年12月期4,185百万円を想定しています。 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成23年6月期及び平成23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"> ・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成 23 年 6 月期 3,026 百万円、平成 23 年 12 月期 3,050 百万円を想定しています。 ・なお、上記営業外費用のうち、平成 23 年 1 月 11 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 23 年 6 月期に新投資口発行費用として 61 百万円を見込んでいます。
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"> ・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。
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います。 ・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います。

【ご参考 2】

なお、平成 22 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 22 年 8 月 13 日）から変更はありません。

平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 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 27,177	百万円 11,142	百万円 8,184	百万円 8,184	円 15,100	円 0

【注 1】 期末発行済投資口数 542,000 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 23 年 6 月期及び平成 23 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。