

平成 18 年 2 月 24 日

各 位

不動産投信発行者名  
日本ビルファンド投資法人  
執行役員 阿部 正文  
(コード番号 8951 )  
問合せ先  
資産運用会社  
日本ビルファンドマネジメント株式会社  
投資本部セネラルマネージャー 富樫 烈  
(TEL. 03-3281-8810)

平成 18 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び  
平成 18 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 17 年 8 月 19 日に発表した平成 18 年 6 月期(平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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 18 年 12 月期(平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 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 18 年 6 月期(平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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 17,842	百万円 6,467	円 15,300	-
今回修正予想(B)	百万円 24,044	百万円 9,448	円 18,600	-
増減額(B - A)	百万円 6,202	百万円 2,981	円 3,300	-
増減率	% 34.8	% 46.1	% 21.6	-

【注 1】 予想期末発行済投資口数 508,000 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 18 年 12 月期(平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 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 25,076	百万円 9,093	円 17,900	-

【注 1】 予想期末発行済投資口数 508,000 口

【注 2】 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

3. 公表の理由

本投資法人は、平成 18 年 2 月 24 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 17 年 8 月

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 6 月期及び平成 18 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)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。



19日に公表した業績予想は、平成17年12月期中取得済みの四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング及びNBF浦和ビルは織込み済でしたが、前回業績予想公表以降、平成17年12月期中にISTビル(352.0億円)、中目黒GTタワー追加取得(98.0億円)、札幌エルプラザ追加取得(9.7億円)及び大和生命ビル(635.0億円)の取得決定並びに取得をし、平成18年2月1日に大手前センタービルディングを売却、平成18年3月31日にNBFプラチナタワー(310.0億円)及び新川崎三井ビルディング(203.0億円)の取得を予定しており、加えて平成18年2月24日にJFEビルディングと西新宿三井ビルディング他5物件との交換(平成18年4月24日交換予定)を行うことを決定しております。これらに伴い、平成17年8月19日に発表した平成18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18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18年6月期の運用状況の予想の修正については、後記「平成18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18年12月期の運用状況の予想については、「平成18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

【ご参考】

平成 18 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	平成 17 年 12 月 31 日時点で本投資法人が保有している 52 物件から、平成 18 年 2 月 1 日に売却した「大手前センタービルディング」を差し引き、平成 18 年 3 月 31 日取得予定の「NBF プラチナタワー」、「新川崎三井ビルディング」を加え、平成 18 年 2 月 24 日に公表した「JFE ビルディング」と「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」、「ゲートシティ大崎」、「虎ノ門琴平タワー（追加取得分）」、「パレール三井ビルディング」及び「信濃橋三井ビルディング」の計 5 物件との交換を反映した 55 物件（大手前センタービルディングにつき引渡しに至るまでを含む）を前提としております。また、物件合計の期末空室率は、平成 18 年 6 月末 1.7%、平成 18 年 12 月末 2.7%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	平成 18 年 2 月 24 日現在の 422,700 口に平成 18 年 2 月 24 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（5,300 口）によって発行される 85,300 口を加えた 508,000 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 5,300 口すべてが発行されることを前提としております。
有利子負債比率	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 18 年 6 月 30 日現在の総資産負債比率は 41%程度となることを前提としております。 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。 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 但し、今回発行する新投資口の発行価額により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。
営業収益	平成 18 年 6 月期に、「大手前センタービルディング」の売却取引（平成 18 年 2 月売却）に伴う利益及び「JFE ビルディング」と 5 物件との交換取引（平成 18 年 4 月予定）に伴う利益を合わせて 1,440 百万円を見込んでおります。
営業費用	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 18 年 1 月 1 日以降取得予定の「NBF プラチナタワー」「新川崎三井ビルディング」「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」、「ゲートシティ大崎」、「虎ノ門琴平タワー（追加取得分）」、「パレール三井ビルディング」及び「信濃橋三井ビルディング」の 7 物件の固定資産税及び都市計画税につきましては、平成 18 年 6 月期及び平成 18 年 12 月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成 19 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 18 年 12 月期は、上記 7 物件の当該精算金相当額は、499 百万円（6 ヶ月分）を想定しています。 (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こと及び定期的に発生する金額でないこと等から、平成 18 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。
営業外費用	平成 18 年 2 月 24 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 18 年 6 月期に新投資口発行費用を見込んでおります。
1 口当たり分配金	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	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。
その他	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。 一般的な経済動向及び不動産市場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。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 6 月期及び平成 18 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）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。