

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 影山 美樹
(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 投資本部ゼネラルマネジャー 兼子 豊
(TEL. 03-6259-8681)

平成 29 年 12 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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 29 年 8 月 15 日に発表した平成 29 年 12 月期（平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日）の運用状況の予想を、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 29 年 12 月期（平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 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 36,604	百万円 14,896	百万円 13,005	百万円 13,005	円 9,210	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 42,087	百万円 16,457	百万円 14,576	百万円 14,576	円 9,300	円 0
増減額(B-A)	百万円 5,482	百万円 1,561	百万円 1,571	百万円 1,571	円 90	円 0
増減率	% 15.0	% 10.5	% 12.1	% 12.1	% 1.0	% -

(注 1) 予想期末発行済投資口数 1,412,000 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。

(注 3) 平成 29 年 12 月期の 1 口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立額 1,443 百万円（予定額）を控除した金額を発行済投資口数で除して算定しています。

(参考) 平成 30 年 6 月期（平成 30 年 1 月 1 日～平成 30 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 36,120	百万円 14,895	百万円 13,103	百万円 13,103	円 9,280	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 36,454	百万円 15,523	百万円 13,742	百万円 13,742	円 9,500	円 0
増減額(B-A)	百万円 333	百万円 628	百万円 638	百万円 638	円 220	円 0
増減率	% 0.9	% 4.2	% 4.9	% 4.9	% 2.4	% -

(注 1) 予想期末発行済投資口数 1,412,000 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。

(注 3) 平成 30 年 6 月期の 1 口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立額 327 百万円（予定額）を控除した金額を発行済投資口数で除して算定しています。



2. 公表の理由

本日公表しました「資産の取得及び譲渡並びに貸借の開始及び解消に関するお知らせ（「六本木ティーキューブ」他1物件の取得及び「NBF日比谷ビル」他2物件の譲渡）」のとおり、同日付で「六本木ティーキューブ」、「セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）」の取得並びに「NBF日比谷ビル」、「GSKビル」及び「NBF新浦安タワー」を譲渡することを決定しました。

これに伴い、平成29年8月15日に公表しました平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）の運用状況の予想及び平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）の運用状況の予想（参考）の前提が変動したため、その修正を行うものです。

平成29年12月期の運用状況の予想及び平成30年6月期運用状況の予想（参考）の修正は、【別紙】「平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）及び平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）の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、当期純利益または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



【別紙】

平成 29 年 12 月期（平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日）及び平成 30 年 6 月期（平成 30 年 1 月 1 日～平成 30 年 6 月 30 日）の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"> ・平成 29 年 6 月期末時点で本投資法人が保有していた 74 物件に、以下の取得及び譲渡を反映した 72 物件を前提としています。 <table border="1" style="margin-left: 40px; margin-bottom: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">取得資産</th> <th style="text-align: center;">引渡日（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>六本木ティーキューブ</td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">平成30年 3 月30日</td> </tr> <tr> <td>セレスティン芝三井ビルディング （追加取得分）</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">譲渡資産</th> <th style="text-align: center;">引渡日（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NBF 新浦安タワー</td> <td>平成29年12月20日</td> </tr> <tr> <td>GSKビル</td> <td>平成29年12月26日</td> </tr> <tr> <td>NBF 日比谷ビル</td> <td>平成30年 3 月30日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・物件合計の期中平均稼働率※は、平成 29 年 12 月期 98.7%、平成 30 年 6 月期 99.0% を見込んでいます。 <small>※各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率</small> ・実際には、本表の各項目における数値は、運用資産の異動その他の要因により変動する可能性があります。 	取得資産	引渡日（予定）	六本木ティーキューブ	平成30年 3 月30日	セレスティン芝三井ビルディング （追加取得分）	譲渡資産	引渡日（予定）	NBF 新浦安タワー	平成29年12月20日	GSKビル	平成29年12月26日	NBF 日比谷ビル	平成30年 3 月30日
取得資産	引渡日（予定）													
六本木ティーキューブ	平成30年 3 月30日													
セレスティン芝三井ビルディング （追加取得分）														
譲渡資産	引渡日（予定）													
NBF 新浦安タワー	平成29年12月20日													
GSKビル	平成29年12月26日													
NBF 日比谷ビル	平成30年 3 月30日													
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書日付現在の 1,412,000 口を前提としています。 													
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 29 年 12 月期は、平成 29 年 12 月 20 日譲渡予定の「NBF 新浦安タワー」（譲渡価格 11,700 百万円）及び同年 12 月 26 日譲渡予定の「GSKビル」（譲渡価格 17,000 百万円）に係る譲渡代金の一部を、短期借入金 5,000 百万円の返済資金に充当する予定です。 ・平成 30 年 6 月期は、上記譲渡代金の一部及び平成 30 年 3 月 30 日譲渡予定の「NBF 日比谷ビル」の譲渡代金（譲渡価格 64,000 百万円）を、同日付け取得予定の「六本木ティーキューブ（取得価格 62,800 百万円）」及び「セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）（取得価格 19,500 百万円）」の取得代金に充当する予定です。 ・上記の他に、長期借入金 29,750 百万円、投資法人債 10,000 百万円の返済期限が到来しますが、これらの有利子負債の返済資金については、借入金等で調達することを前提としています。 													
総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 29 年 12 月期末時点の総資産有利子負債比率※は 41.1% を見込んでおり、平成 30 年 6 月期末まで同程度のまま推移することを前提としています。 <small>※有利子負債残高÷総資産×100</small> 													
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・前記「2. 公表の理由」で記載のとおり、平成 29 年 12 月期の「GSKビル」及び平成 30 年 6 月期の「NBF 日比谷ビル」譲渡に伴い、各期の営業収益にそれぞれ 5,505 百万円（予定）及び 327 百万円（予定）の譲渡益を計上する見込みです（後記「1 口当たり分配金」参照）。 													



<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記「2. 公表の理由」で記載のとおり、平成29年12月期の「NBF新浦安タワー」譲渡に伴い、営業費用に3,891百万円（予定）の譲渡損を計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」参照） ・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30年1月1日以降取得予定の「六本木ティーキューブ」及び「セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成30年6月期及び平成30年12月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成31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31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、238百万円（6ヵ月分）を想定しています。 ・公租公課は、平成29年12月期3,415百万円、平成30年6月期3,263百万円を想定しています。 ・減価償却費は、平成29年12月期7,204百万円、平成30年6月期7,022百万円を想定しています。 ・修繕費は、平成29年12月期911百万円、平成30年6月期888百万円を想定しています。 ・外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。
<p>営業外費用</p>	<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29年12月期1,884百万円、平成30年6月期1,784百万円を想定しています。
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年12月期の「GSKビル」譲渡益5,505百万円（予定）は、同じく平成29年12月期の「NBF新浦安タワー」譲渡損3,891百万円（予定）と通算した金額のうち1,443百万円（予定）を内部留保することを想定しています。 ・また、平成30年6月期の「NBF日比谷ビル」譲渡益327百万円（予定）は同額を内部留保することを想定しています。 ・なお、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。 ・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。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、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。 ・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。