

2020年10月9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 西山 晃一
 (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 田邊 義幸
 問合せ先 投資本部セネラルマネジャー 山下 恭司
 (TEL. 03-3516-3370)

2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想
 及び1口当たり分配金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」といいます。)は、2020年8月17日に公表した2020年12月期(2020年7月1日~2020年12月31日)及び2021年6月期(2021年1月1日~2021年6月30日)運用状況の予想及び1口当たり分配金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. 2020年12月期(2020年7月1日~2020年12月31日)の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	41,732	17,828	16,604	16,604	11,000	0
今回修正予想(B)	41,732	17,833	16,318	16,318	11,000	0
増減額(B-A)	—	+5	△286	△286	—	—
増減率	0.0%	0.0%	△1.7%	△1.7%	—	—

(注1) 予想期末発行済投資口数 1,652,500口 (前回発表時は1,412,000口)

(注2) 1口当たり予想当期純利益 10,886円※1 (前回発表時は11,759円)

※1 当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3) 2020年12月期の1口当たり分配金は、当期純利益16,318百万円に圧縮積立金取崩額1,860百万円を加算した18,178百万円を分配することを想定して算定しています(前回発表時は、当期純利益16,604百万円から圧縮積立金繰入額1,071百万円を控除した15,532百万円を分配することを想定して算定しています)。

(注4) 単位未満の数値は切り捨て、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。

ご注意: この文書は、本投資法人の2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の修正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、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）の運用状況の予想
及び1口当たり分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	40,506	17,294	16,071	16,071	11,000	0
今回修正予想(B)	46,435	21,644	20,250	20,250	11,330	0
増減額(B-A)	+5,928	+4,349	+4,179	+4,179	+330	—
増減率	+14.6%	+25.1%	+26.0%	+26.0%	+3.0%	—

(注1) 予想期末発行済投資口数 1,652,500口 (前回発表時は1,412,000口)

(注2) 1口当たり予想当期純利益 12,254円 (前回発表時は11,382円)

(注3) 2021年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益20,250百万円から圧縮積立金繰入額1,527百万円を控除した18,723百万円を分配することを想定して算定しています(前回発表時は、当期純利益16,071百万円から圧縮積立金繰入額539百万円を控除した15,532百万円を分配することを想定して算定しています)。

(注4) 単位未満の数値は切り捨て、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。

3. 修正の理由

本投資法人は、2020年10月9日付で、「新宿三井ビルディング」(取得予定価格170,000百万円)及び「グラントウキョウサウスタワー」(取得予定価格47,000百万円)を2021年1月8日に取得することを決定するとともに、同日開催の投資法人役員会にて、当該特定資産の取得資金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。

これに伴い、2020年8月17日に公表した2020年12月期(2020年7月1日～2020年12月31日)及び2021年6月期(2021年1月1日～2021年6月30日)の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の前提条件が変動したため、その修正を行うものです。

なお、前回(2020年8月17日)公表した業績予想は、2020年10月1日に取得した「大崎ブライトタワー(取得価格13,970百万円)」、「名古屋三井ビルディング本館(取得価格13,050百万円)」及び「名古屋三井ビルディング新館(取得価格13,200百万円)」並びに「NBF新川ビル(東館及びメゾンニューリバー)」の2020年12月25日(共有持分50%、譲渡予定価格5,950百万円)及び2021年3月31日(共有持分50%、譲渡予定価格5,950百万円)の譲渡予定を運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の前提条件に含んでいます。

2020年12月期(2020年7月1日～2020年12月31日)及び2021年6月期(2021年1月1日～2021年6月30日)の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の修正は、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、【別紙】「2020年12月期(2020年7月1日～2020年12月31日)及び2021年6月期(2021年1月1日～2021年6月30日)の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の前提条件」に記載された前提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口当たり分配金は変動する可能性があります。また、これらの予想は分配金の額を保証するものではありません。

以 上

ご注意: この文書は、本投資法人の2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の修正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。
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙】

2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）及び2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の前提条件

項目	前提条件						
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 2020年6月期末時点で本投資法人が保有していた71物件に、以下の取得及び譲渡を反映した76物件を前提としています。 						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="400 454 963 510">取得資産</th> <th data-bbox="963 454 1444 510">引渡日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="400 510 963 566">大崎ブライトタワー</td> <td data-bbox="963 510 1444 674" rowspan="3">2020年10月1日</td> </tr> <tr> <td data-bbox="400 566 963 622">名古屋三井ビルディング本館</td> </tr> <tr> <td data-bbox="400 622 963 674">名古屋三井ビルディング新館</td> </tr> </tbody> </table>	取得資産	引渡日	大崎ブライトタワー	2020年10月1日	名古屋三井ビルディング本館	名古屋三井ビルディング新館
	取得資産	引渡日					
	大崎ブライトタワー	2020年10月1日					
	名古屋三井ビルディング本館						
	名古屋三井ビルディング新館						
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="400 674 963 730">新宿三井ビルディング</td> <td data-bbox="963 674 1444 813" rowspan="2">2021年1月8日（予定）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="400 730 963 813">グラントウキョウサウスタワー</td> </tr> </tbody> </table>	新宿三井ビルディング	2021年1月8日（予定）	グラントウキョウサウスタワー				
新宿三井ビルディング	2021年1月8日（予定）						
グラントウキョウサウスタワー							
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="400 813 963 869">譲渡資産</th> <th data-bbox="963 813 1444 869">引渡日（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="400 869 963 981" rowspan="2">NBF新川ビル （東館及びメゾンニューリバー）※2 ※2 西館は継続保有</td> <td data-bbox="963 869 1444 925">共有持分50% 2020年12月25日</td> </tr> <tr> <td data-bbox="963 925 1444 981">共有持分50% 2021年3月31日</td> </tr> </tbody> </table>	譲渡資産	引渡日（予定）	NBF新川ビル （東館及びメゾンニューリバー）※2 ※2 西館は継続保有	共有持分50% 2020年12月25日	共有持分50% 2021年3月31日		
譲渡資産	引渡日（予定）						
NBF新川ビル （東館及びメゾンニューリバー）※2 ※2 西館は継続保有	共有持分50% 2020年12月25日						
	共有持分50% 2021年3月31日						
<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体の期中平均稼働率※3は、2020年12月期99.0%、2021年6月期97.9%を見込んでいます。 ※3 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率 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。 							
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数1,412,000口に、2020年10月9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投資口数229,000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によって発行される投資口数11,500口を加えた1,652,500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11,500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"> 2020年12月期では、2020年10月1日に取得した「大崎ブライトタワー（取得価格13,970百万円）」、「名古屋三井ビルディング本館（取得価格13,050百万円）」及び「名古屋三井ビルディング新館（取得価格13,200百万円）」の取得資金に、借入金及び自己資金を充当済みです。 2020年12月期及び2021年6月期において、「NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）」を2020年12月25日（共有持分50%、譲渡予定価格5,950百万円）及び2021年3月31日（共有持分50%、譲渡予定価格5,950百万円）に譲渡予定であり、譲渡代金を上記借入金の返済等に充当する予定です。 2021年6月期では、2021年1月8日取得予定の「新宿三井ビルディング（取得予定価格170,000百万円）」及び「グラントウキョウサウスタワー（取得予定価格47,000百万円）」の取得資金として、新投資口の発行による手取金、借入金及び自己資金等を充当する予定です。 その他、2020年12月期及び2021年6月期において、長期借入金50,000百万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、借入金等で調達することを前提としています。 						

ご注意: この文書は、本投資法人の2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の修正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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>総資産有利子負債比率</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2020年12月期での新投資口の発行による出資総額増加及び物件譲渡にかかる回収資金により、2020年12月期末の総資産有利子負債比率※4は、36.3%程度まで低下しますが、2021年1月8日取得予定の「新宿三井ビルディング」及び「グラントウキョウサウスタワー」の取得資金に、新投資口の発行による手取金、借入金及び自己資金を充当し、2021年6月期の物件譲渡にかかる回収資金を上記借入金等の返済に充当することにより、2021年6月期末では41.6%程度となることを見込んでいます。 ※4 有利子負債残高÷総資産×100 今回発行する新投資口の発行価額及び第三者割当による追加発行投資口数により、総資産有利子負債比率は変動する可能性があります。
<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2020年12月期及び2021年6月期の「NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）」の譲渡に伴い、2020年12月期に1,354百万円、2021年6月期に1,527百万円の売却益を、営業収益に計上する見込みです（後記「1口当たり分配金」も参照）。
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。したがって、2020年1月1日以降取得の「大崎ブライトタワー」、「名古屋三井ビルディング本館」及び「名古屋三井ビルディング新館」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、2020年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、2021年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、2021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、112百万円（6ヵ月分）を想定しています。 また、2021年1月1日以降取得の「新宿三井ビルディング」及び「グラントウキョウサウスタワー」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、2021年6月期及び2021年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、2022年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、2022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、704百万円（6ヵ月分）を想定しています。 公租公課は、2020年12月期3,555百万円、2021年6月期3,860百万円を想定しています。 減価償却費は、2020年12月期7,249百万円、2021年6月期7,474百万円を想定しています。 修繕費は、2020年12月期2,407百万円、2021年6月期1,598百万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、2020年12月期1,517百万円、2021年6月期1,395百万円を想定しています。 なお、2020年12月期の営業外費用のうち、新投資口の発行等にかかる費用として、291百万円を見込んでいます。
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2020年12月期においては、内部留保（圧縮積立金）を1,860百万円取り崩すことを想定しています。 2020年12月期及び2021年6月期における「NBF新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）」の譲渡益1,354百万円（見込み）及び1,527百万円（見込み）のうち、2021年6月期については、当該譲渡益の全額を内部留保することを想定しています。 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。 内部留保（圧縮積立金）の実際の取崩額及び繰入額は、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。

ご注意: この文書は、本投資法人の2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の修正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却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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。