

平成 26 年 3 月 5 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 投資本部ゼネラルマネジャー 森 俊彦
(TEL. 03-6259-8681)

平成 26 年 6 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 26 年 2 月 14 日に発表した平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の「運用状況の予想」を下記の通り修正しましたのでお知らせ致します。

記

1. 平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 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 35,820	百万円 15,280	百万円 12,287	百万円 12,286	円 8,000	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 36,399	百万円 15,567	百万円 12,537	百万円 12,535	円 8,000	円 0
増減額(B-A)	百万円 578	百万円 287	百万円 249	百万円 249	円 0	円 0
増減率	% 1.6	% 1.9	% 2.0	% 2.0	% 0.0	% —

【注1】 予想期末発行済投資口数 1,412,000 口 (前回発表時は 1,384,000 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。

(参考) 平成 26 年 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）の運用状況の見通しの修正

	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 33,885	百万円 13,037	百万円 10,174	百万円 10,173	円 7,350	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 34,776	百万円 13,459	百万円 10,592	百万円 10,591	円 7,500	円 0
増減額(B-A)	百万円 890	百万円 422	百万円 417	百万円 417	円 150	円 0
増減率	% 2.6	% 3.2	% 4.1	% 4.1	% 2.0	% —

【注1】 予想期末発行済投資口数 1,412,000 口 (前回発表時は 1,384,000 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 26 年 6 月期の運用状況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席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。



2. 公表の理由

本投資法人は、平成 26 年 3 月 5 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 26 年 2 月 14 日）以降、平成 26 年 6 月期に「神宮前M-SQUARE」（取得価格 3,700 百万円）及び「中之島セントラルタワー」（取得予定価格 14,900 百万円）を取得することを決定いたしました。

これに伴い、平成 26 年 2 月 14 日に公表した平成 26 年 6 月期の「運用状況の予想」（平成 26 年 12 月期の「運用状況の見通し（参考）」）の前提が変動したため、その修正を行うものです。

また、平成 26 年 6 月期に、平成 26 年 1 月 10 日付「GSKビル（敷地の一部）」の譲渡に伴う 1,902 百万円（予定）の譲渡益を営業収益に計上する見込みですが、租税特別措置法第 67 条の 15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第 64 条「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、1,238 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。

なお、前回（平成 26 年 2 月 14 日）公表した業績予想は、平成 26 年 1 月 30 日に取得した「堺筋本町センタービル（追加取得分）」（取得価格 6,200 百万円）の取得及び平成 26 年 1 月 10 日に譲渡した「GSKビル（敷地の一部）」の譲渡を運用状況の予想の前提に含んでいます。

平成 26 年 6 月期の「運用状況の予想の修正」（平成 26 年 12 月期の「運用状況の見通し（参考）」の修正）は、後記「平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の運用状況の予想の前提条件」（平成 26 年 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）運用状況の見通し（参考）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



【ご参考】

平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の運用状況の予想の前提条件

（平成 26 年 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）の運用状況の見通し（参考）の前提条件）

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 12 月期末時点で本投資法人が保有している 71 物件に、平成 26 年 1 月 10 日譲渡の「GSKビル（敷地の一部）」の譲渡並びに、平成 26 年 1 月 30 日取得の「堺筋本町センタービル（追加取得分）」、平成 26 年 3 月 5 日取得の「神宮前M-SQUARE」（取得価格 3,700 百万円）及び、平成 26 年 3 月 31 日取得予定の「中之島セントラルタワー」（取得予定価格 14,900 百万円）の取得を反映した 73 物件を前提としています。 物件合計の期末稼働率は、平成 26 年 6 月末 97.8%（サブリース勘案後 97.0%）、平成 26 年 12 月末 98.2%（サブリース勘案後 97.6%）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"> 本書日付現在の 1,384,000 口に、平成 26 年 3 月 5 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（26,500 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（1,500 口）によって発行される 28,000 口を加えた 1,412,000 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 1,500 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 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期において、短期借入金 2,000 百万円、長期借入金 36,750 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 26 年 1 月 30 日に、「堺筋本町センタービル（追加取得分）」の取得を資金使途として 6,000 百万円の借入を行いました。また、平成 26 年 3 月 5 日に、「神宮前M-SQUARE」の取得を資金使途として 4,000 百万円の借入を行いました。 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、取得予定資産である「中之島セントラルタワー」を取得する予定です。
総資産有利子負債比率	<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ており、平成 26 年 6 月期末の総資産有利子負債比率は 43.5%程度となり、平成 26 年 12 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。 本表における総資産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います。 総資産有利子負債比率＝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。
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 26 年 6 月期に、平成 26 年 1 月 10 日付「GSKビル（敷地の一部）」の譲渡に伴う 1,902 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）。



<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。従いまして、平成 26 年 1 月 1 日以降取得（予定）の「堺筋本町センタービル（追加取得分）」、「神宮前M-SQUARE」及び「中之島セントラルタワー」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成 27 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 27 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、101 百万円（6 ヶ月分）を想定しています。 公租公課は、平成 26 年 6 月期 3,326 百万円、平成 26 年 12 月期 3,281 百万円を想定しています。 減価償却費は、平成 26 年 6 月期 7,098 百万円、平成 26 年 12 月期 7,187 百万円を想定しています。 修繕費は、平成 26 年 6 月期 773 百万円、平成 26 年 12 月期 723 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 26 年 6 月期 3,037 百万円、平成 26 年 12 月期 2,874 百万円を想定しています。 なお、平成 26 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、43 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"> 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。 平成 26 年 6 月期の「GSKビル（敷地の一部）」の譲渡益 1,902 百万円（予定）については、租税特別措置法第 67 条の 15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第 64 条「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、1,238 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が、実際の内部留保額は変動する可能性があります。 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。
<p>1 口当たり利益超過分配金</p>	<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。
<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。 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。