



2022年1月6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 投資本部ファイナンス部長 半田 由紀夫  
(TEL. 03-3516-3370)

2022年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正  
並びに2022年12月期の運用状況及び1口当たり分配金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、2021年8月16日に公表した2022年6月期(2022年1月1日~2022年6月30日)の運用状況及び1口当たり分配金の予想を下記のとおり修正いたしました。また、2022年12月期(2022年7月1日~2022年12月31日)の運用状況及び1口当たり分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2021年12月期(2021年7月1日~2021年12月31日)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正はございません。

記

1. 2022年6月期(2022年1月1日~2022年6月30日)の運用状況及び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)	50,777	24,277	22,926	22,926	12,500	0
今回修正予想(B)	52,022	25,987	24,566	24,566	13,000	0
増減額(B-A)	+1,245	+1,709	+1,639	+1,639	+500	—
増減率	+2.5%	+7.0%	+7.2%	+7.2%	+4.0%	—

(注1) 予想期末発行済投資口数 1,702,500口 (前回発表時は1,652,500口)

(注2) 1口当たり予想当期純利益 14,472円※1 (前回発表時は13,873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) 2022年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益24,566百万円から圧縮積立金繰入額2,432百万円を控除した金額のうち、22,132百万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22,926百万円から圧縮積立金繰入額2,269百万円を控除した金額のうち、20,656百万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2022年6月期及び2022年12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、日本国内外を問わず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。  
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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



2. 2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況及び1口当たり分配金の予想

	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)
今回予想	47,309	22,021	20,679	20,679	11,500	0

(注1) 予想期末発行済投資口数 1,702,500口

(注2) 1口当たり予想当期純利益 12,146円

(注3) 2022年12月期の1口当たり分配金は、当期純利益20,679百万円から1,100百万円（圧縮積立金取崩額265百万円と圧縮積立金繰入額1,365百万円の差額）を控除した金額のうち、19,578百万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て表示しています。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、2022年1月6日付で、「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」（取得予定価格36,200百万円）及び「中之島三井ビルディング」（取得予定価格44,000百万円）を2022年3月31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、2021年8月16日に公表した2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の運用状況及び1口当たり分配金の予想を修正するとともに、2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況及び1口当たり分配金の予想についてお知らせするものです。

なお、前回（2021年8月16日）公表した2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の業績予想には、「サンマリオンNBFタワー」の2022年1月31日付の譲渡（譲渡予定価格14,400百万円）を運用状況及び1口当たり分配金の予想の前提条件に含んでいます。

また、2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況及び1口当たり分配金の予想には、本日公表した2022年7月1日付の「東陽町センタービル」（譲渡予定価格9,600百万円）、「NBF新潟テレコムビル」（譲渡予定価格3,900百万円）及び「NBF広島立町ビル」（譲渡予定価格3,520百万円）の譲渡を前提条件に含んでいます。

2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況及び1口当たり分配金の予想は、オフィス賃貸市場の賃料動向等に鑑み、【別紙】「2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況及び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1口当たり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

ご注意: この文書は、本投資法人の2022年6月期及び2022年12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、日本国内外を問わず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。  
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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



【別紙】

2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況及び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"> <li>2021年12月期末時点で本投資法人が保有している73物件に、以下の取得及び譲渡を反映し、2022年6月期では73物件、2022年12月期では70物件を前提としています。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>取得資産</th> <th>引渡日（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）</td> <td rowspan="2">2022年3月31日</td> </tr> <tr> <td>中之島三井ビルディング</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>譲渡資産</th> <th>引渡日（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>サンマリオンNBFタワー</td> <td>2022年1月31日</td> </tr> <tr> <td>東陽町センタービル</td> <td rowspan="3">2022年7月1日</td> </tr> <tr> <td>NBF新潟テレコムビル</td> </tr> <tr> <td>NBF広島立町ビル</td> </tr> </tbody> </table>	取得資産	引渡日（予定）	飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）	2022年3月31日	中之島三井ビルディング	譲渡資産	引渡日（予定）	サンマリオンNBFタワー	2022年1月31日	東陽町センタービル	2022年7月1日	NBF新潟テレコムビル	NBF広島立町ビル
	取得資産	引渡日（予定）												
	飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）	2022年3月31日												
	中之島三井ビルディング													
	譲渡資産	引渡日（予定）												
	サンマリオンNBFタワー	2022年1月31日												
	東陽町センタービル	2022年7月1日												
	NBF新潟テレコムビル													
	NBF広島立町ビル													
		<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオ全体の期中平均稼働率※1は、2022年6月期96.0%、2022年12月期96.7%を見込んでいます。</li> <li>※1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率</li> <li>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。</li> </ul>												
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数1,652,500口に、2022年1月6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47,500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によって発行される投資口数2,500口を加えた1,702,500口を前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>													
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年6月期において、「サンマリオンNBFタワー」（譲渡予定価格14,400百万円）を2022年1月31日に譲渡予定であり、その回収資金を2022年3月31日取得予定の「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」（取得予定価格36,200百万円）及び「中之島三井ビルディング」（取得予定価格44,000百万円）の取得資金の一部に充当し、残額につい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。</li> <li>2022年12月期において、「東陽町センタービル」（譲渡予定価格9,600百万円）、「NBF新潟テレコムビル」（譲渡予定価格3,900百万円）及び「NBF広島立町ビル」（譲渡予定価格3,520百万円）を2022年7月1日に譲渡予定であり、譲渡代金を上記借入金の返済等に充当する予定です。</li> <li>その他、2022年6月期及び2022年12月期において、長期借入金41,000百万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。</li> </ul>													

ご注意: この文書は、本投資法人の2022年6月期及び2022年12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、日本国内外を問わず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。

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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



<p>総資産有利子 負債比率</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年6月期での新投資口の発行による出資総額増加及び物件取得にかかる借入金の調達により、2022年6月期末の総資産有利子負債比率※2は、42.0%程度になりますが、2022年7月1日予定の「東陽町センタービル」、「NBF新潟テレコムビル」及び「NBF広島立町ビル」の物件譲渡にかかる回収資金を借入金等の返済に充当することにより、2022年12月期末では41.4%程度まで低下することを見込んでいます。 ※2 有利子負債残高÷総資産×100</li> <li>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。</li> </ul>
<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年6月期の「サンマリオンNBFタワー」の譲渡及び2022年12月期の「東陽町センタービル」、「NBF新潟テレコムビル」及び「NBF広島立町ビル」の譲渡に伴い、2022年6月期に7,013百万円、2022年12月期に2,417百万円の譲渡益を、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）。</li> </ul>
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2022年1月1日以降取得予定の「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」及び「中之島三井ビルディング」の固定資産税及び都市計画税等につきましては、2022年6月期及び同年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、2023年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、2023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、175百万円（6ヵ月分）を想定しています。</li> <li>公租公課は、2022年6月期4,321百万円、2022年12月期4,244百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、2022年6月期7,747百万円、2022年12月期7,858百万円を想定しています。</li> <li>修繕費は、2022年6月期1,863百万円、2022年12月期809百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費は、過去の実績を勘案の上、想定しています。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2022年6月期1,424百万円、2022年12月期1,344百万円を想定しています。</li> <li>なお、2022年6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、70百万円を見込んでいます。</li> </ul>
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年6月期における「サンマリオンNBFタワー」の譲渡益7,013百万円（見込み）のうち、内部留保（圧縮積立金）を2,432百万円繰り入れることを想定しています。</li> <li>2022年12月期においては、「東陽町センタービル」、「NBF新潟テレコムビル」及び「NBF広島立町ビル」の譲渡益2,417百万円のうち、内部留保（圧縮積立金）を1,365百万円繰り入れることを想定していますが、「東陽町センタービル」の譲渡に伴い、内部留保（圧縮積立金）の取崩しが265百万円発生することから、正味の内部留保繰入額は1,100百万円となることを想定しています。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

ご注意: この文書は、本投資法人の2022年6月期及び2022年12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、日本国内外を問わず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。  
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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。