



2026年1月7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 飯野 健司
(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 山下 大輔
問合せ先 投資本部財務部部長 半田 由紀夫
(TEL. 03-3516-3370)

2026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2026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、2025年8月15日に公表した2025年12月期(2025年7月1日～2025年12月31日)及び2026年6月期(2026年1月1日～2026年6月30日)の運用状況及び1口当たり分配金の予想(以下、「前回発表予想」といいます。)のうち、2026年6月期の運用状況及び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(以下、「今回修正予想」といいます。)。また、2026年12月期(2026年7月1日～2026年12月31日)の運用状況及び1口当たり分配金の予想(以下、「今回予想」といいます。)について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2025年12月期(2025年7月1日～2025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. 2026年6月期(2026年1月1日～2026年6月30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)	48,315	21,394	19,247	19,247	2,448	0
今回修正予想(B)	53,924	26,476	24,064	24,064	2,460	0
増減額(B-A)	+5,608	+5,082	+4,816	+4,816	+12	—
増減率	+11.6%	+23.8%	+25.0%	+25.0%	+0.5%	—

ご注意: この文書は、本投資法人の2026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2026年12月期の運用状況及び1口当たり分配金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、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。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。



- (注1) 予想期末発行済投資口数 8,815,000 口 (前回発表時は 8,650,000 口)
 (注2) 1 口当たり予想当期純利益 2,735 円※ (前回発表時は 2,225 円)
 ※ 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) 1 口当たり分配金は、当期純利益 24,064 百万円に圧縮積立金繰入額 2,379 百万円を控除した金額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 19,247 百万円に圧縮積立金取崩額 1,927 百万円を加算した金額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。

2. 2026 年 12 月期 (2026 年 7 月 1 日～2026 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	50,639	22,718	19,963	19,963	2,465	0

- (注1) 予想期末発行済投資口数 8,815,000 口
 (注2) 1 口当たり予想当期純利益 2,264 円
 (注3) 1 口当たり分配金は、当期純利益 19,963 百万円に圧縮積立金取崩額 1,765 百万円を加算した金額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。

【参考】2025 年 12 月期 (2025 年 7 月 1 日～2025 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)
前回発表予想	48,470	20,955	19,030	19,030	2,420	0

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、2026 年 1 月 7 日付で、「日本橋本町M-SQUARE」(取得予定価格 32,108 百万円) 及び「豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得)」(取得予定価格 14,810 百万円) を 2026 年 3 月 31 日に取得すること (以下、「日本橋本町M-SQUARE」と「豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得)」をあわせて「当該特定資産」といいます。) 並びに「住友電設ビル」を 2026 年 6 月 30 日に譲渡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、2025 年 8 月 15 日に公表した 2026 年 6 月期 (2026 年 1 月 1 日～2026 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、2026 年 12 月期 (2026 年 7 月 1 日～2026 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、今回修正予想及び今回予想には、2025 年 9 月 30 日に公表した「NBF CONNECT S APPORO」(現「CONNECT S APPORO」) の取得及び「NBF 札幌南二条ビル」の譲渡を前提条件に追加しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の 2026 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 2026 年 12 月期の運用状況及び 1 口当たり分配金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、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席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。1933 年米国証券法 (その後の改正を含みます。) 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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。



今回修正予想及び今回予想は、【別紙】「2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026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。

4. 参考情報

本投資法人は、2026年1月7日付で取得の決定を公表した「日本橋本町M-SQUARE」のフリーレント期間終了後の時期における同物件に関する不動産収益の反映後の業績に係る参考値として、現時点での運用状況及び将来見通しを基に合理的な試算を行った結果、2027年6月期（2027年1月1日～2027年6月30日）の譲渡損益を除いた1口当たり当期純利益（EPU）を2,275円、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）を2,503円、営業収益を50,668百万円、営業利益を22,930百万円、経常利益を20,056百万円、当期純利益を20,056百万円、1口当たり利益超過分配金を0円（以下、総称して「本参考値」といいます。）と算出しております。

本参考値の算出にあたっては、2027年6月期において、下記を前提条件としています。

- ・保有物件は69物件、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）と同様の98.8%を見込んでいます。
- ・有利子負債については、期中に長期借入金37,000百万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。有利子負債残高は、期末において643,000百万円を予定しています。
- ・営業収益について、不動産売却益の発生はないことを前提としています。また、保有物件含め、当該期中までに生じると想定される契約更改をベースとして、かかる契約更改において予想される増減賃額を、これまでのオフィス賃料増減及びテナント入替の実績及び現時点の予想される当該期のオフィスマーケットの状況から合理的に想定し、既存物件の不動産賃貸収入は現状と同等の成長を前提としています。
- ・営業費用について、公租公課は5,428百万円、減価償却費は7,979百万円、修繕費は1,093百万円を想定しています。
- ・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2,914百万円を想定しています。
- ・1口当たり分配金については、内部留保（圧縮積立金）を2,007百万円取崩すことを想定しています。
- ・その他の前提については、【別紙】「2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026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と同様です。

本参考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、本参考値は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

ご注意: この文書は、本投資法人の2026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2026年12月期の運用状況及び1口当たり分配金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、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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。



【別紙】

2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026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"> ・2025年6月期末時点で本投資法人が保有している68物件に、以下の取得及び譲渡を反映し、2026年6月期では70物件、2026年12月期では69物件を前提としています。 			
	取得（予定）資産	取得（予定）価格	引渡（予定）日	
	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟	29,000百万円	2025年7月2日	
	NBF CONNECT SAPPORO	13,800百万円	2025年11月28日	
	日本橋本町M-SQUARE	32,108百万円	2026年3月31日	
	豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）	14,810百万円		
	合計	89,718百万円	-	
	譲渡予定資産	譲渡予定価格	引渡予定日	
	住友電設ビル	10,000百万円	2026年6月30日	
	NBF札幌南二条ビル	1,900百万円	2026年7月1日	
	合計	11,900百万円	-	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ全体の期中平均稼働率※は、2026年6月期98.2%、2026年12月期98.8%を見込んでいます。 ※ 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8,650,000口に、2026年1月7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157,200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7,800口を加えた8,815,000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7,800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"> ・「日本橋本町M-SQUARE」（取得予定価格32,108百万円）及び「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」（取得予定価格14,810百万円）の取得資金につき、借入金、自己資金及び新投資口の発行による手取金を充当する予定です。 ・その他、2026年6月期及び2026年12月期において、長期借入金64,100百万円の返済期限及び投資法人債5,000百万円の償還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。 ・有利子負債残高は、2026年6月期末及び2026年12月期末において643,000百万円を予定しています。 		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・「住友電設ビル」の譲渡に伴い2026年6月期に5,112百万円、「NBF札幌南二条ビル」の譲渡に伴い2026年12月期に217百万円の不動産等売却益が発生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2026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2026年12月期の運用状況及び1口当たり分配金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、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席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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。



<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、2026年3月31日取得予定の「日本橋本町M-SQUARE」及び「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」の固定資産税及び都市計画税等については、2026年6月期及び2026年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、2027年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、2027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、85百万円（6ヵ月分）を想定しています。 公租公課は、2026年6月期5,185百万円、2026年12月期5,095百万円を想定しています。 減価償却費は、2026年6月期7,961百万円、2026年12月期7,930百万円を想定しています。 修繕費は、2026年6月期1,032百万円、2026年12月期1,063百万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、2026年6月期2,432百万円、2026年12月期2,795百万円を想定しています。 なお、2026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、51百万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"> 2026年6月期においては内部留保（圧縮積立金）に2,379百万円繰入、2026年12月期においては内部留保（圧縮積立金）を1,765百万円取崩す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）の実際の繰入額及び取崩額は、変動する可能性があります。 なお、分配方針に基づき、計画的な物件入替、又は内部留保の活用で継続的に1口当たり当期純利益（不動産等売却損益除く）の110%を分配し、加えて任意の圧縮積立金の取崩しが発生することを想定しています。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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2026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2026年12月期の運用状況及び1口当たり分配金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、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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）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。仮に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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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募集は行われません。