



2024年1月31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 小野沢 英一郎  
問合せ先 投資本部財務部部長 半田 由紀夫  
(TEL. 03-3516-3370)

## 2024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、2023年8月15日に公表した2024年6月期（2024年1月1日～2024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。）を下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします（以下、「今回修正予想」といいます。）。

なお、2023年12月期（2023年7月1日～2023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. 修正内容

	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)	46,826	20,517	19,165	19,165	11,500	0
今回修正予想(B)	50,113	23,751	22,377	22,377	12,500	0
増減額(B-A)	+3,286	+3,234	+3,212	+3,212	+1,000	-
増減率	+7.0%	+15.8%	+16.8%	+16.8%	+8.7%	-

(注1) 予想期末発行済投資口数 1,700,991口

(注2) 1口当たり予想当期純利益 13,155円※ (前回発表時は11,267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22,377百万円から圧縮積立金繰入額1,114百万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19,165百万円から圧縮積立取崩額397百万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. 2023年以降に公表した物件の売買における入替効果

本投資法人は、メインスポンサーである三井不動産グループの総合力を活用するとともに、第三者との取引も併せて効果的な物件の入替を実現し、強固なポートフォリオの構築に努めています。

2023年3月以降、総額約1,779億円（取得物件・譲渡物件の合計額）の入替により、資産規模の拡大に加え、ポートフォリオの収益性の向上及び平均築年数の低下を同時に実現し、譲渡益約110億円を計上しつつ1口当たり分配金の維持・向上を図っていきます。



- (注1) 取得物件の取得価格の合計（1,007億円）と譲渡物件の当初取得価格の合計（687億円）との差額（+320億円）
- (注2) 本投資法人が想定する譲渡益の合計金額
- (注3) 取得物件の取得時の鑑定NOIの合計（35億円）から譲渡物件の実績NOI（20億円）を控除した金額（+15億円）  
なお、譲渡物件の実績NOIは2023年6月期（第44期）NOI×2
- (注4) 取得物件：NOI/取得価格  
譲渡物件：NOI/2023年6月期（第44期）の期末簿価
- (注5) 取得物件：2023年12月31日を基準とし取得価格で加重平均した年数  
譲渡物件：グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部）、パナソニック東京汐留ビル及びつくば三井ビルディングは2023年12月31日、NBF上野ビル及びNBF芝公園ビルは2023年11月30日を基準とし、当初取得価格で加重平均した年数

(1) 資産規模（取得価格の累計）の拡大

総額1,779億円の物件入替により強固なポートフォリオの構築を図りながら資産規模（取得価格の累計）を約320億円拡大し譲渡益110億円を計上する予定です。

取得物件

物件名	取得（予定）日	取得価格
飯田橋グランブルーム（追加取得）	2023年3月31日	25,400百万円
豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）		21,600百万円
西新宿三井ビルディング（追加取得）	2023年9月7日	121百万円
淀屋橋フレックスタワー	2023年11月30日	9,833百万円
豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）	2024年3月29日	43,800百万円
合計	-	100,754百万円

譲渡物件

物件名	譲渡（予定）日	譲渡価格
NBF上野ビル	2023年11月30日	9,900百万円
NBF芝公園ビル		8,500百万円
グラントウキョウサウスタワー （区分所有権の一部）	2024年3月28日	41,200百万円



パナソニック東京汐留ビル	2024年3月29日	6,700百万円
つくば三井ビルディング	2024年9月30日	10,900百万円
合計	-	77,200百万円

(2) 収益性の向上

競争力の高い良質な資産を取得することによりポートフォリオの質の向上を図りつつ、相対的に収益性の低い物件を譲渡することで利回りの向上を同時に実現しています。以下の表の通り、NOIベースで比較すると、年間15億円程度の改善が見込まれ、分配金の増加に大きく貢献しています。

	NOI	NOI 利回り
取得物件	35億円	3.6%
譲渡物件	20億円	3.1%
効果	+15億円	0.5pt

(3) 平均築年数の低下

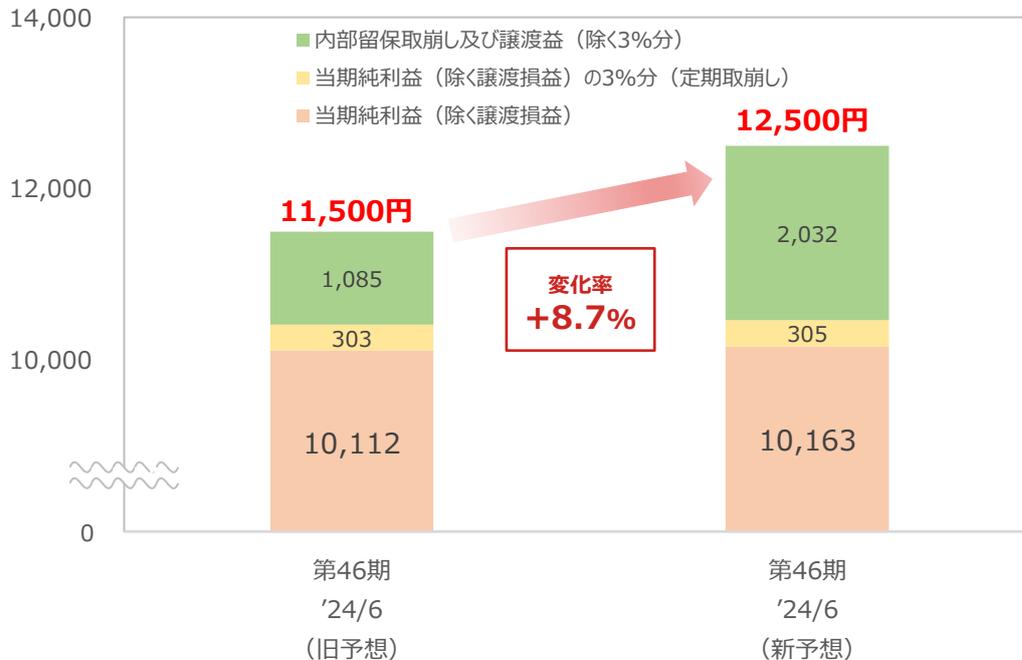
譲渡資産の平均は築20年程度である一方、取得資産は2023年6月期の平均22.9年を大きく下回る築6.6年です。

築年数

取得物件平均	譲渡物件平均
6.6年	20.2年

(4) 1口当たり分配金の上方修正

結果として、2024年6月期（第46期）の1口当たり分配金を以下の通り修正しています。





### 3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日公表しました「国内不動産の譲渡に関するお知らせ（グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部）」）のとおり、2024年3月28日に資産を譲渡することを決定しました。これに伴い、前回発表予想について修正するものです。

なお、前回発表予想には、2023年3月15日に公表した「パナソニック東京汐留ビル」の譲渡を前提条件に含んでいますが、今回修正予想には、2023年9月7日に公表した「西新宿三井ビルディング（追加取得）」の取得、2023年9月29日に公表した「淀屋橋フレックスタワー」と「NBF上野ビル」の交換及び「NBF芝公園ビル」の譲渡、2024年1月5日に公表した「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」の取得並びに本日公表した「グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部）」の譲渡を前提条件に追加しています。

今回修正予想は、【別紙】「2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30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



【別紙】

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30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>2023年6月期末時点で本投資法人が保有している70物件に、以下の取得及び譲渡を反映し、2024年6月期では68物件を前提としています。</li> </ul>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>取得（予定）資産</th> <th>取得（予定）価格</th> <th>引渡（予定）日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>西新宿三井ビルディング（追加取得）</td> <td>121百万円</td> <td>2023年9月7日</td> </tr> <tr> <td>淀屋橋フレックスタワー</td> <td>9,833百万円</td> <td>2023年11月30日</td> </tr> <tr> <td>豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）</td> <td>43,800百万円</td> <td>2024年3月29日</td> </tr> </tbody> </table>	取得（予定）資産	取得（予定）価格	引渡（予定）日	西新宿三井ビルディング（追加取得）	121百万円	2023年9月7日	淀屋橋フレックスタワー	9,833百万円	2023年11月30日	豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）	43,800百万円	2024年3月29日		
	取得（予定）資産	取得（予定）価格	引渡（予定）日												
	西新宿三井ビルディング（追加取得）	121百万円	2023年9月7日												
	淀屋橋フレックスタワー	9,833百万円	2023年11月30日												
	豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）	43,800百万円	2024年3月29日												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡（予定）資産</th> <th>譲渡（予定）価格</th> <th>引渡（予定）日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NBF上野ビル</td> <td>9,900百万円</td> <td rowspan="2">2023年11月30日</td> </tr> <tr> <td>NBF芝公園ビル</td> <td>8,500百万円</td> </tr> <tr> <td>グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部）</td> <td>41,200百万円</td> <td>2024年3月28日</td> </tr> <tr> <td>パナソニック東京汐留ビル</td> <td>6,700百万円</td> <td>2024年3月29日</td> </tr> </tbody> </table>	譲渡（予定）資産	譲渡（予定）価格	引渡（予定）日	NBF上野ビル	9,900百万円	2023年11月30日	NBF芝公園ビル	8,500百万円	グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部）	41,200百万円	2024年3月28日	パナソニック東京汐留ビル	6,700百万円	2024年3月29日
	譲渡（予定）資産	譲渡（予定）価格	引渡（予定）日												
	NBF上野ビル	9,900百万円	2023年11月30日												
	NBF芝公園ビル	8,500百万円													
グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部）	41,200百万円	2024年3月28日													
パナソニック東京汐留ビル	6,700百万円	2024年3月29日													
<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオ全体の期中平均稼働率※は、2024年6月期97.7%を見込んでいます。</li> <li>※ 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1,700,991口を前提としています。</li> </ul>														
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年6月期において、短期借入金5,000百万円、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。</li> </ul>														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>「パナソニック東京汐留ビル」及び「グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部）」の譲渡に伴い、2024年6月期に5,089百万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>														
営業費用	<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、2024年1月1日以降取得予定の「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、2024年6月期及び2024年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、2025年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、2025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ヵ月分）を想定しています。</li> <li>公租公課は、2024年6月期4,731百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、2024年6月期7,873百万円を想定しています。</li> <li>修繕費は、2024年6月期1,000百万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>														
営業外費用	<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、2024年6月期1,377百万円を想定しています。</li> </ul>														
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年6月期においては、営業収益に計上する譲渡益のうち、「パナソニック東京汐留ビル」の譲渡益1,969百万円の一部を圧縮積立金に繰り入れることを想定していますが、その一方で圧縮積立金の取崩しも発生することから、正味の圧縮積立金1,114百万円の繰り入れが発生す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>														



1口当たり 利益超過分配金	<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>
その他	<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>