



2025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 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)

2025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」といいます。）は、2024年8月15日に公表した2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）の運用状況の予想（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、2024年12月期（2024年7月1日～2024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)	45,640	19,485	17,880	17,880	2,400	0
今回修正予想(B)	50,600	24,258	22,656	22,656	2,400	0
増減額(B-A)	+4,960	+4,772	+4,776	+4,776	-	-
増減率	+10.9%	+24.5%	+26.7%	+26.7%	-	-

(注1) 予想期末発行済投資口数 8,504,955口

(注2) 1口当たり予想当期純利益 2,663円※ (前回発表時は2,102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22,656百万円から圧縮積立金繰入額2,242百万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17,880百万円に圧縮積立取崩額2,531百万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. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（「横浜三井ビルディング」の取得及び「芝NBFタワー」の譲渡）」に記載の国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に伴い、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、2024年1月5日に公表した「つくば三井ビルディング」の譲渡及び2024年7月12日に公表した「NBF虎ノ門ビル（建物部分）」の譲渡を前提条件に含んでいますが、今回修正予想には、2024年10月31日に公表した「興和西新橋ビルB棟（追加取得）」の取得、本日公表した「横浜三井ビルディング」の取得及び「芝NBFタワー」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】「2025年6月期（2025年1月1日～2025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】

2025年6月期（2025年1月1日～2025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"> 2024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、2025年6月期では67物件を前提としています。 <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>興和西新橋ビルB棟（追加取得）</td> <td>63百万円</td> <td>2024年10月31日</td> </tr> <tr> <td>横浜三井ビルディング</td> <td>43,190百万円</td> <td>2025年3月31日</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>43,253百万円</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	取得（予定）資産	取得（予定）価格	引渡（予定）日	興和西新橋ビルB棟（追加取得）	63百万円	2024年10月31日	横浜三井ビルディング	43,190百万円	2025年3月31日	合計	43,253百万円	-				
	取得（予定）資産	取得（予定）価格	引渡（予定）日														
	興和西新橋ビルB棟（追加取得）	63百万円	2024年10月31日														
	横浜三井ビルディング	43,190百万円	2025年3月31日														
	合計	43,253百万円	-														
	<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>つくば三井ビルディング</td> <td>10,920百万円</td> <td>2024年9月30日</td> </tr> <tr> <td>NBF虎ノ門ビル（建物部分）</td> <td>860百万円</td> <td>2025年1月6日</td> </tr> <tr> <td>芝NBFタワー</td> <td>32,100百万円</td> <td>2025年3月27日</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>43,880百万円</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	譲渡（予定）資産	譲渡（予定）価格	引渡（予定）日	つくば三井ビルディング	10,920百万円	2024年9月30日	NBF虎ノ門ビル（建物部分）	860百万円	2025年1月6日	芝NBFタワー	32,100百万円	2025年3月27日	合計	43,880百万円	-	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体の期中平均稼働率※は、2025年6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。
		譲渡（予定）資産	譲渡（予定）価格	引渡（予定）日													
		つくば三井ビルディング	10,920百万円	2024年9月30日													
		NBF虎ノ門ビル（建物部分）	860百万円	2025年1月6日													
		芝NBFタワー	32,100百万円	2025年3月27日													
合計	43,880百万円	-															
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8,504,955口を前提としています。 																
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2025年6月期において、「NBF虎ノ門ビル（建物部分）」（譲渡価格860百万円）を2025年1月6日に譲渡済、「芝NBFタワー」（譲渡予定価格32,100百万円）を2025年3月27日に譲渡予定であり、その回収資金を2025年3月31日取得予定の「横浜三井ビルディング」（取得予定価格43,190百万円）の取得資金の一部に充当し、残額について借入金及び自己資金を充当する予定です。 その他、2025年6月期において、短期借入金5,000百万円、長期借入金10,000百万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。 																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 「NBF虎ノ門ビル（建物部分）」及び「芝NBFタワー」の譲渡に伴い、2025年6月期に4,536百万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）。 																
営業費用	<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、2025年1月1日以降取得予定の「横浜三井ビルディング」の固定資産税及び都市計画税等については、2025年6月期及び2025年12月期は精算金相当分を費用計上しませんが、2026年6月期以降は費用計上されることとなります。なお、2026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、121百万円（6ヵ月分）を想定しています。 公租公課は、2025年6月期4,868百万円を想定しています。 減価償却費は、2025年6月期7,655百万円を想定しています。 修繕費は、2025年6月期1,083百万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。 																
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2025年6月期1,604百万円を想定しています。 																



1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年6月期における「NBF虎ノ門ビル」の譲渡益1百万円及び「芝NBFタワー」の譲渡益4,535百万円のうち2,242百万円を圧縮積立金に繰り入れ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。
1口当たり利益超過分配金	<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。
その他	<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。