



日本ビルファンド投資法人

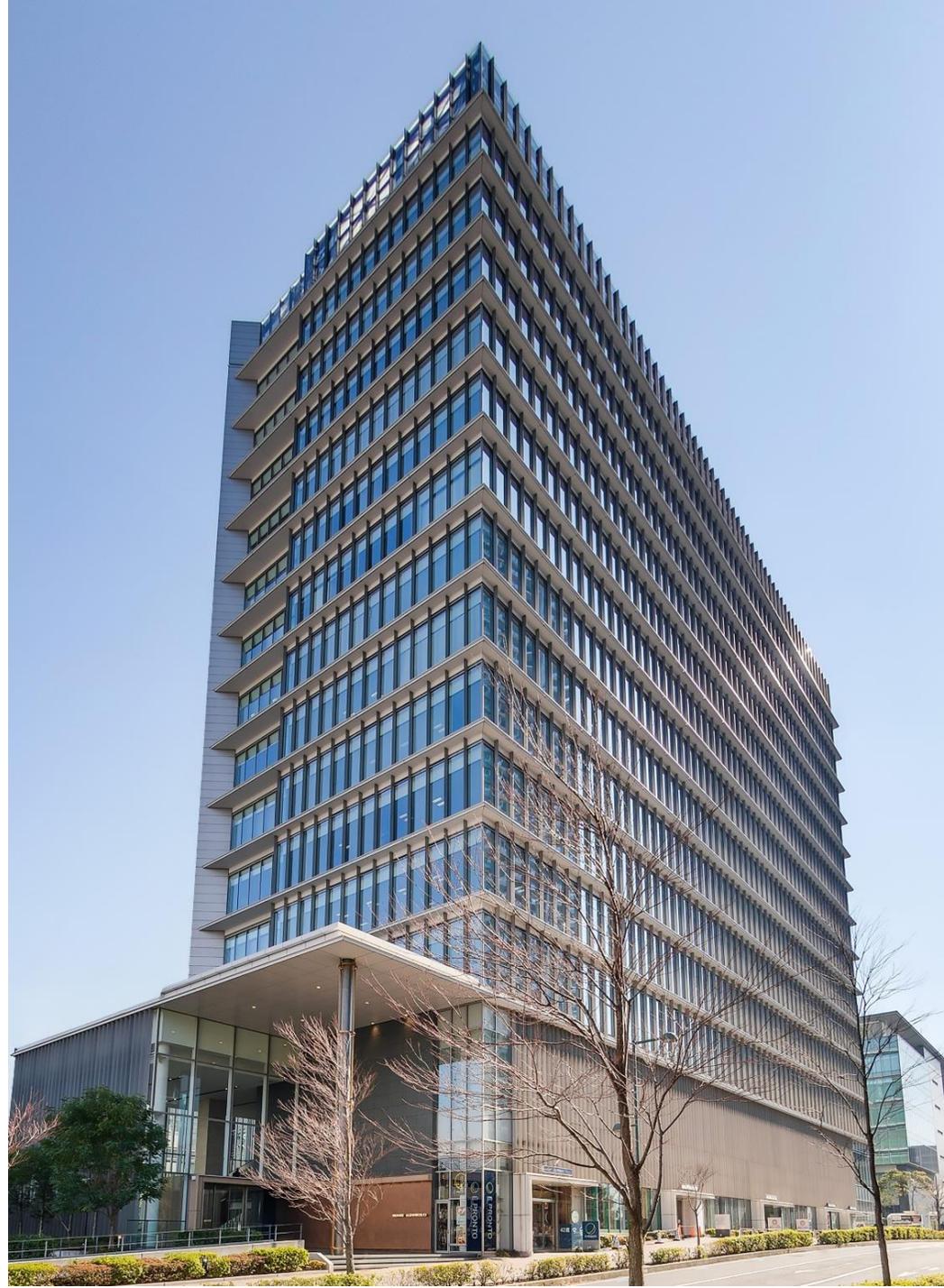
2025年6月19日付で公表した ニュースリリースについての 補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「2025年12月期の運用状況の予想の修正並びに2026年6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」

「国内不動産信託受益権の取得資金の一部変更に関するお知らせ」

<https://www.nbf-m.com/nbf/>
2025年6月19日



外部成長と内部成長のスピードを加速させ、EPUとDPUの更なる成長を目指します

1

【外部成長】

収益性とクオリティを兼ね備えた物件取得による不動産賃貸収入の拡大

2

【内部成長】

好調なオフィス賃貸マーケットを受け、賃料上昇による不動産賃貸収入の拡大

3

【財務】

堅実な財務戦略 LTV 43.1% 長期固定金利比率 85.7%

(ターゲット36%~46%)

(ターゲット80%以上)

4

【EPU/DPUの成長】

目標「EPU:2,200円・DPU:2,400円超」の早期達成と更なる成長を目指す

オフリング・ハイライト：不動産賃貸収入・EPUの成長を目指す

稼働率

98%台の高稼働継続を目指す

不動産賃貸収入

1,857 百万円
(4.3%) の増加

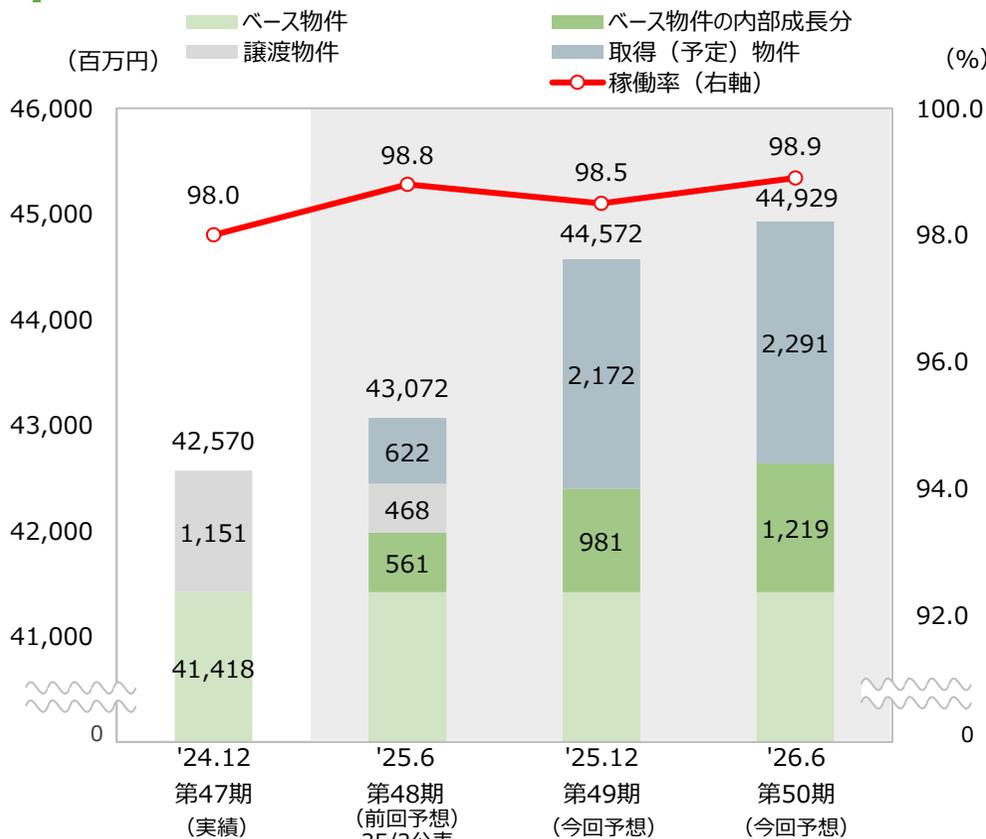
(第48期予想 ⇒ 第50期予想)

EPU

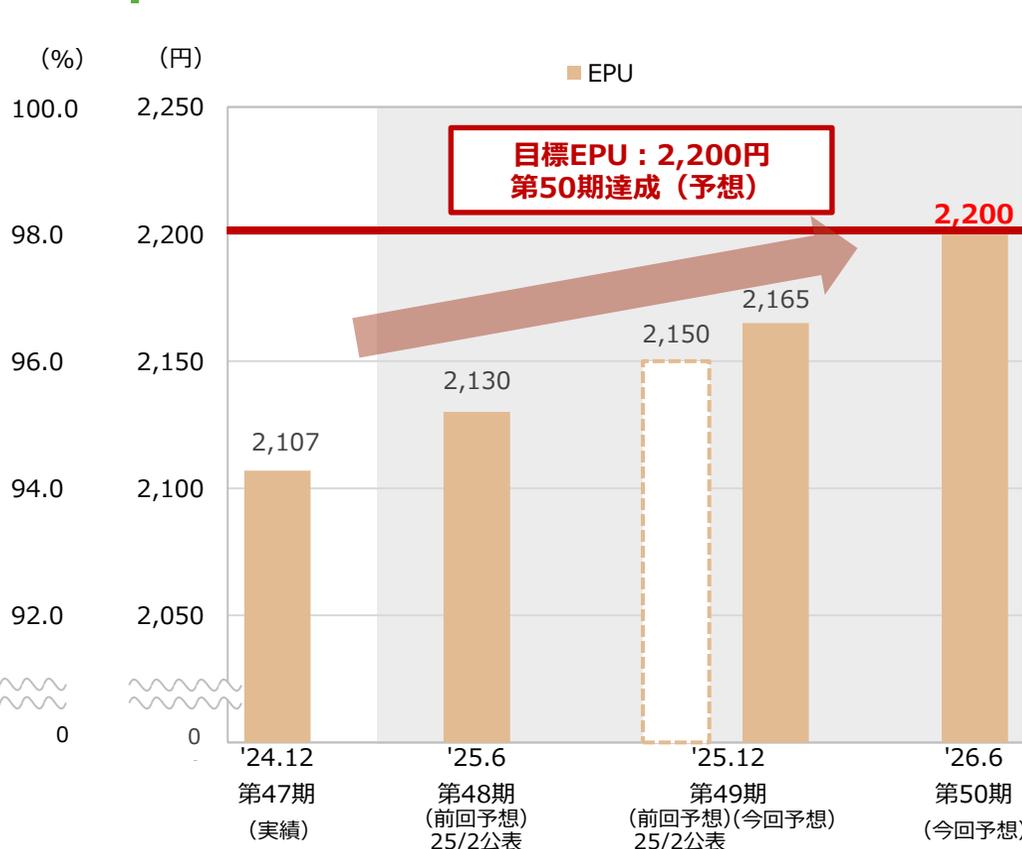
目標EPU：2,200円達成見込
70円(3.3%)の増加

(第48期予想 ⇒ 第50期予想)

不動産賃貸収入・稼働率の変化(予想)



EPUの変化(予想)



* ベース物件：2024年6月末時点の保有68物件からつくば三井ビルディング及び芝NBFタワーを控除した保有物件

* 譲渡物件：つくば三井ビルディング及び芝NBFタワー

* 取得(予定)物件：横浜三井ビルディング、Dタワー富山、フロンティア武蔵小杉N棟・S棟

* 2025年6月期(第48期)の各数値の算出方法は2025年2月17日公表の「決算短信(REIT)」、それ以外の各数値の算出方法については本日付公表のプレスリリース「2025年12月期の運用状況の予想の修正並びに2026年6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」をご参照ください

* EPU：当期純利益(譲渡益除く)/発行済投資口数(新規発行投資口数を含む)

* 比率は四捨五入、記載未滿の数値は切捨てにより記載しています。以下同じです

* 2025年6月期(第48期)、2025年12月期(第49期)及び2026年6月期(第50期)の不動産賃貸収入、稼働率及びEPUは現時点の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません

フロンティア武蔵小杉N棟・S棟

物件概要



所在地	神奈川県川崎市	取得予定日	2025年7月2日
取得予定価格	290 億円	鑑定評価額	305 億円
延床面積(全体)	約 9,627 坪	稼働率	100 %
NOI利回り	4.2 %	償却後利回り	3.1 %
持分	100 %	築年数	15.1 年

武蔵小杉マーケット概況等

- 交通アクセスが良く、競合エリアとのオフィス賃料等比較からもオフィス需要は安定
- 電子機械メーカーの拠点、住宅集積地としてIT・教育系テナントのニーズが高い

* 築年数は四捨五入により記載しています。以下同じです

物件の特徴

立地

- JR（横須賀線、湘南新宿ライン）、相鉄・JR直通線「武蔵小杉」駅から徒歩2分
- JR（南武線）、東急（東横線、目黒線）「武蔵小杉」駅から徒歩7分
- 計6路線が利用でき、東京都心部や横浜、川崎へのアクセスが良好な立地

スペック

- 基準階面積：N棟354坪・S棟373坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm、駐車場：114台を確保
- 共用部はラウンジや飲食スペースがあり、テナントニーズに応えた充実したスペース
- 自己評価において、CASBEE - 不動産「Aランク」に相当
- BCP対策の一環として、2019年の台風19号による内水氾濫への行政の対策工事完了を確認済みであり、物件での対応も完了

周辺地図



取得（予定）物件（3物件・811億円）

譲渡物件（1物件・321億円）



フロンティア武蔵小杉N棟・S棟

取得予定価格 290億円
取得予定年月 2025年7月



横浜三井ビルディング

取得価格 431億円
取得年月 2025年3月



Dタワー富山

取得予定価格 90億円
取得予定年月 2025年6月



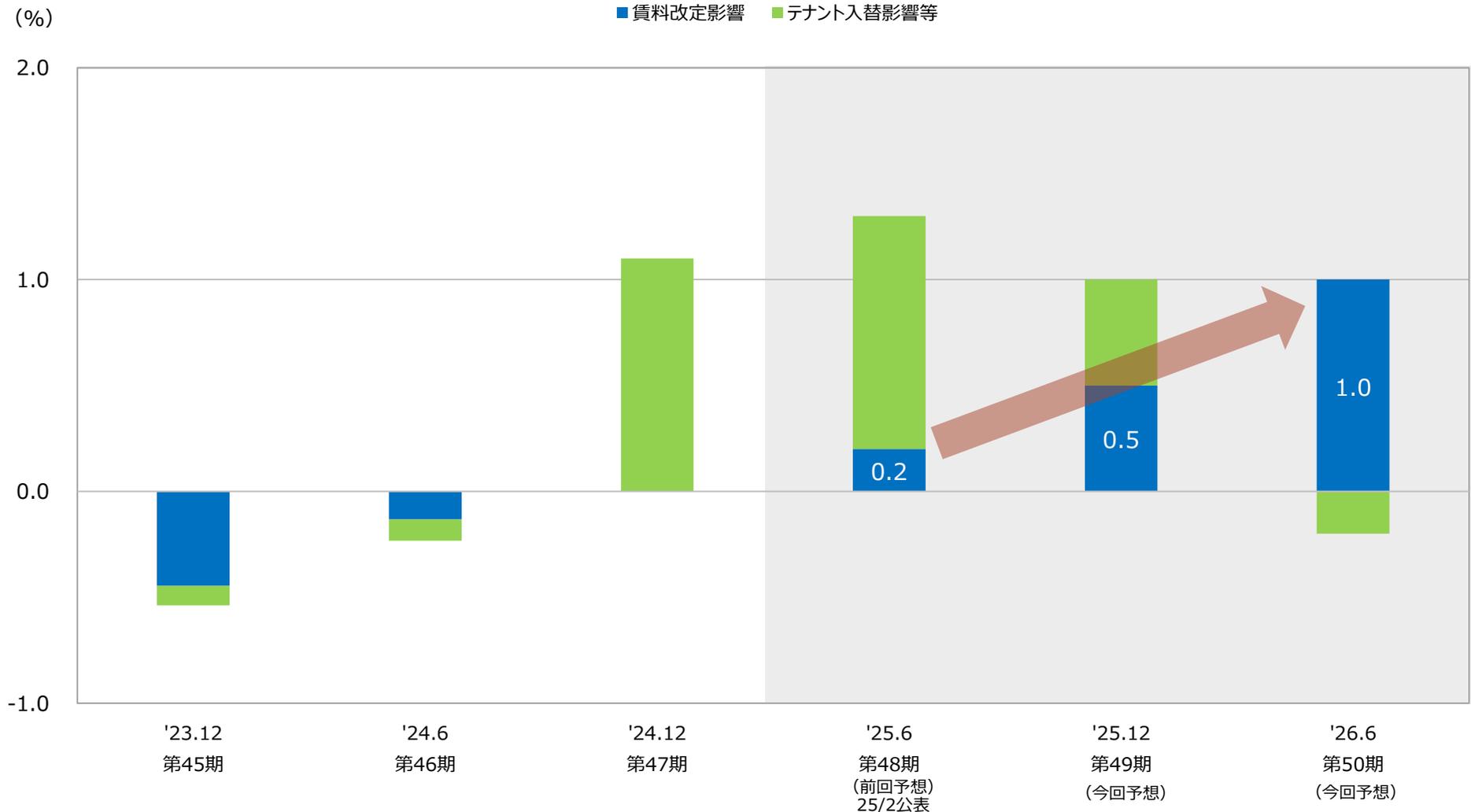
芝NBFタワー

譲渡価格 321億円
譲渡年月 2025年3月

	取得（予定）物件	譲渡物件
取得（予定）価格 / 譲渡価格（合計）	811億円	321億円
鑑定評価額（合計）	839億円	285億円
NOI	33億円	11億円
NOI利回り	4.1%	3.4%
償却後利回り	3.0%	1.0%
築年数（平均）	12.0年	38.4年

既存物件の不動産賃貸収入は増加傾向：年間2%以上の増加を目指す

● 既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳（賃料改定影響・入替影響等）



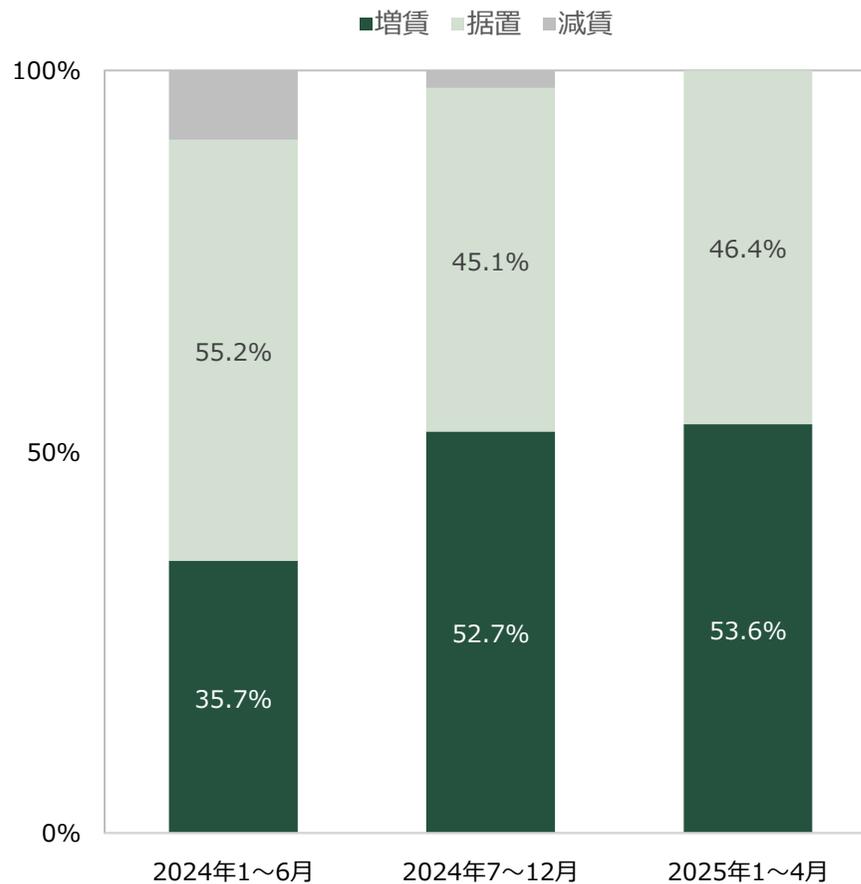
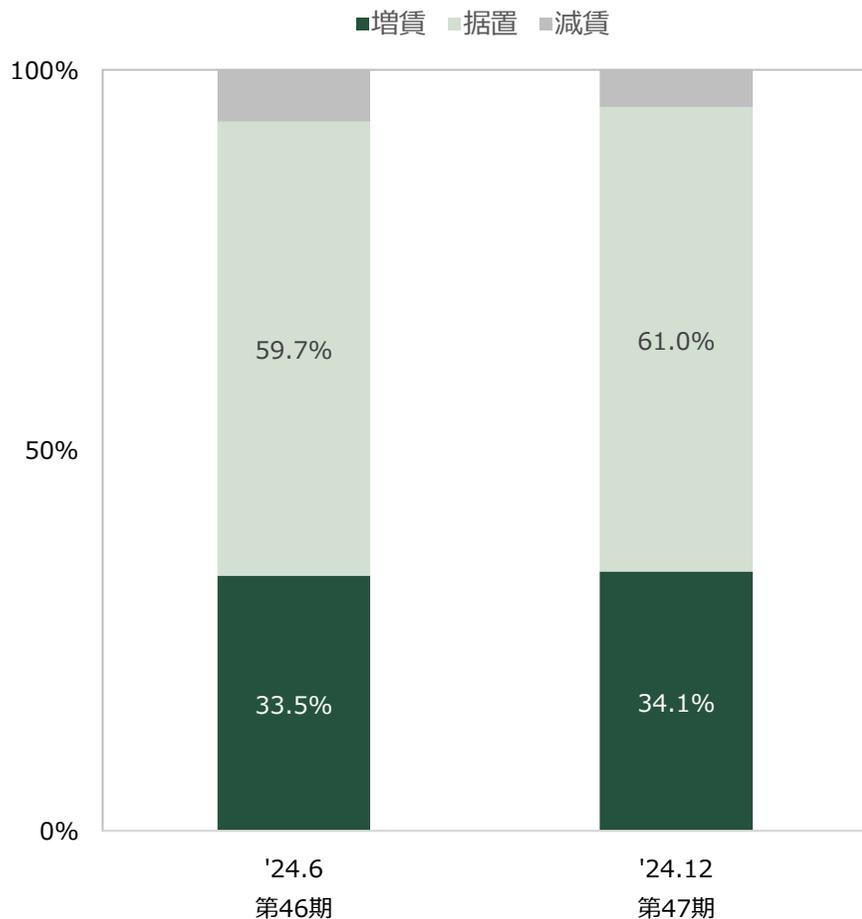
* 2025年6月期（第48期）、2025年12月期（第49期）及び2026年6月期（第50期）の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳は現時点の予想数値であり、その実現を保証又は約束するものではありません

増額賃料改定は件数ベースで50%超、増賃件数割合の増加に努める

● 増減賃内訳（件数ベース）

✓ 各期への寄与

✓ 2025年4月末までの契約の合意状況の内訳



堅実な財務戦略を維持

ファイナンスデータ

LTV (簿価ベース)
43.1%
 (本取組み後(見込み))

長期固定金利比率
85.7%
 (本取組み後(見込み))

J-REIT最高水準の格付
JCR : AA+
R&I : AA
S&P : A+
 (2025年3月31日時点)

平均調達金利
0.52%
 (2025年3月31日時点)

長期有利子負債の
 平均残存年数
4.73年
 (2025年3月31日時点)

取引金融機関数
34社
 (2025年3月31日時点)

返済期限の分散 (2025年3月31日時点)

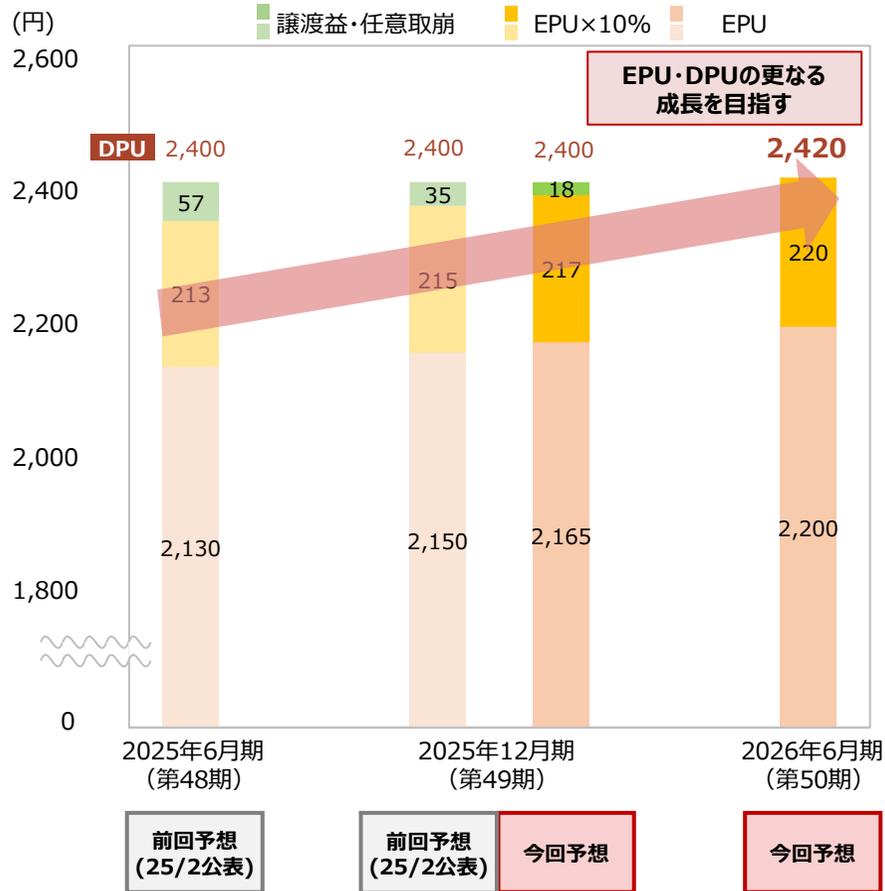


* グラフ上部の数値は当該年に期限が到来する長期有利子負債の平均金利 (単位:%) です

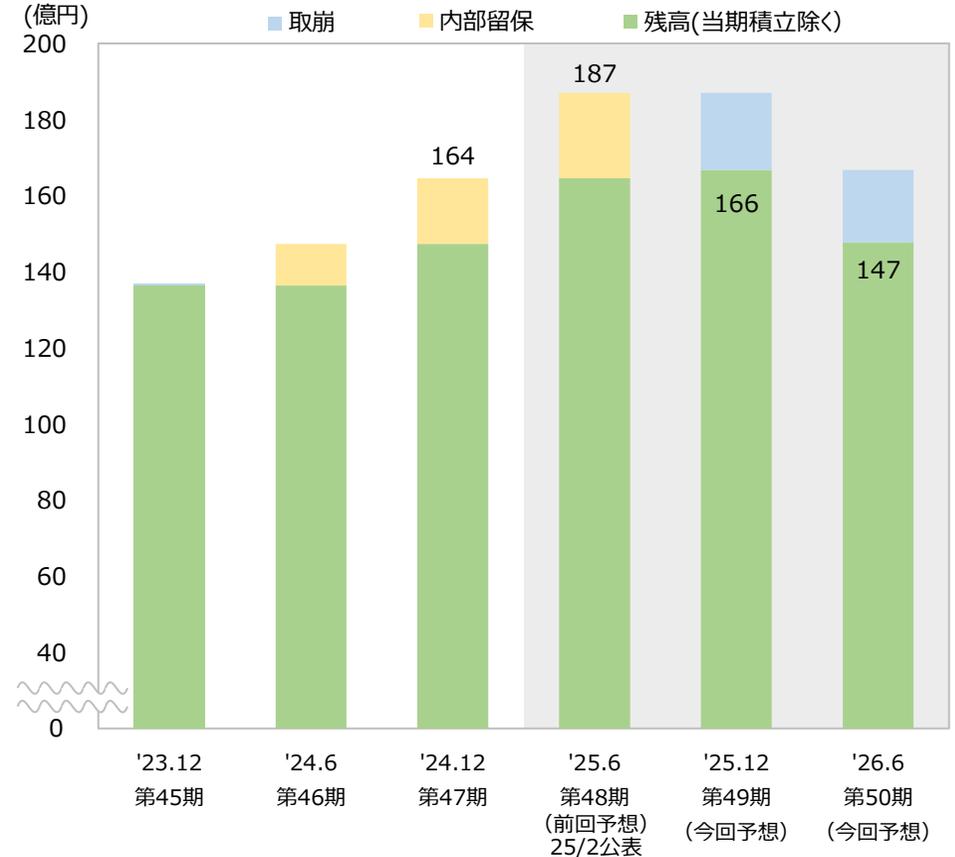
目標「EPU:2,200円・DPU:2,400円超」の早期達成と更なる成長を目指す

※計画的な物件入替、内部留保の活用でEPUの110%分のDPUは継続可能見込

EPU・DPUの推移



内部留保残高の推移

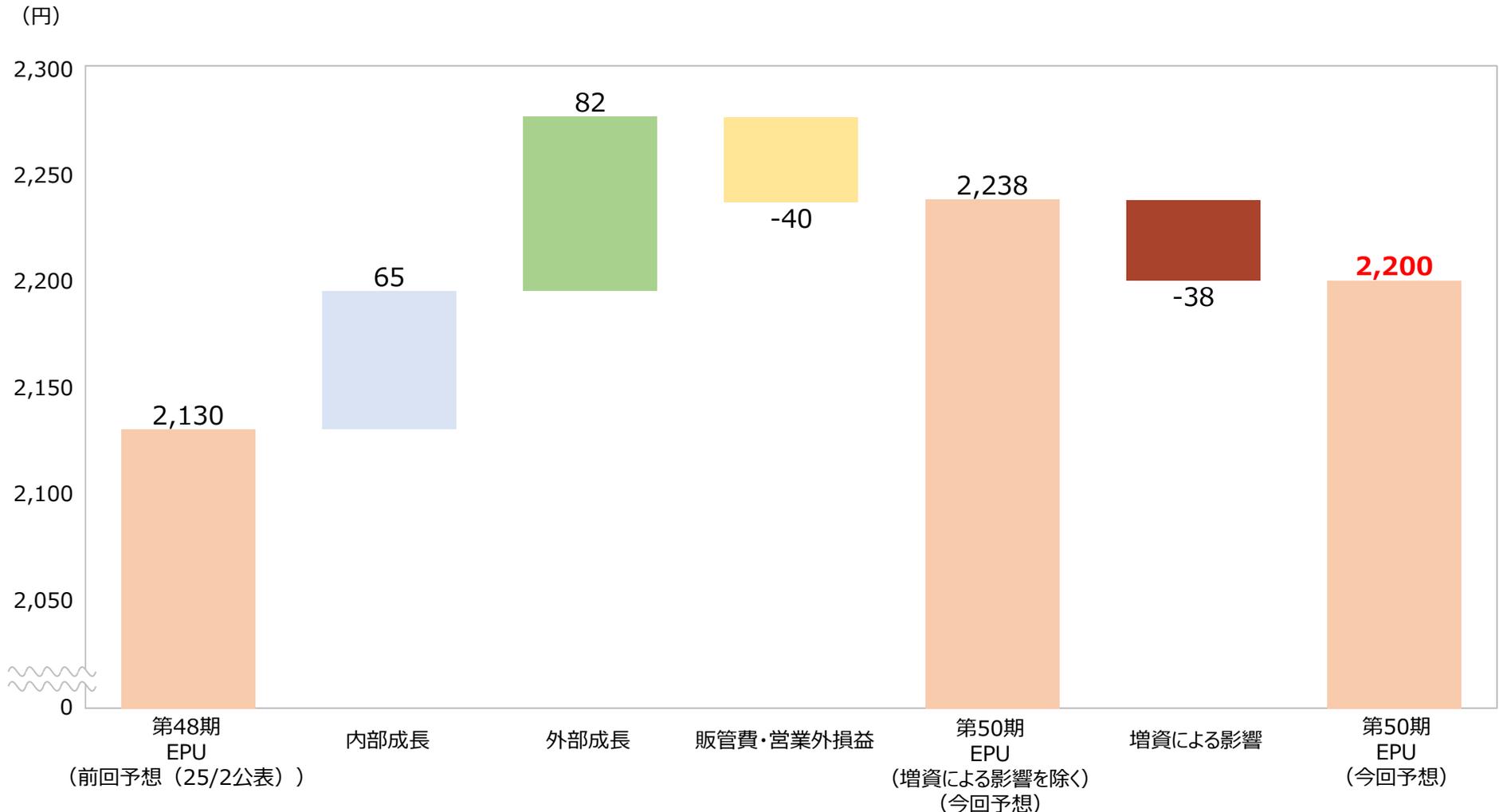


* 2025年6月期（第48期）、2025年12月期（第49期）及び2026年6月期（第50期）のEPU、DPUおよび内部留保残高は現時点の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません

* 2025年6月期（第48期）よりEPUの110%分配に方針変更

着実な内部成長に加え、本取組みによる外部成長を通じ、EPU成長を目指す

EPU変動（予想）の内訳



* 2025年6月期（第48期）から2026年6月期（第50期）のEPU変動の内訳は現時点の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません

P1

- (注1) 「EPU」とは譲渡損益を除いた1口当たり当期純利益、「DPU」とは1口当たり分配金をいいます。以下同様です。
- (注2) 「LTV」とは、総資産に対する有利子負債*の比率をいいます。以下同様です。
*「有利子負債」とは、貸借対照表に計上される「短期借入金」、「長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）」及び「投資法人債（1年内償還予定の投資法人債を含みます。）」を指します。以下同様です。
- (注3) 「長期固定金利比率」とは、有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が1年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。

P2

- (注1) 「ベース物件の内部成長分」は、ベース物件における不動産賃貸収入の対前期増加額をいいます。当該数値は予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。
- (注2) 「稼働率」は、各月末稼働率を面積ベースで加重平均した期中平均稼働率をいいます。2024年12月期、2025年6月期については2025年2月17日公表「決算短信（REIT）」に記載の実績値及び予想値、2025年12月期、2026年6月期については今回公表の予想値です。将来の稼働率は現時点の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

P3、4

- (注1) 「取得（予定）価格」は、本投資法人与取得先との間の売買契約に表示された各取得（予定）価格の合計、「譲渡価格」は本投資法人与譲渡先との間の売買契約に表示された譲渡価格であり、取得諸経費、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。
- (注2) 「鑑定評価額」は、フロンティア武蔵小杉N棟・S棟については2025年3月31日を、横浜三井ビルディングについては2024年12月31日を、Dタワー富山については2025年1月1日を、芝NBFタワーについては2024年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。
- (注3) 「稼働率」は、2025年4月30日時点の数値です。
- (注4) 「NOI（ネット・オペレーティング・インカム）」は、取得（予定）物件は不動産鑑定評価書に基づくNOI（年間）の合計、譲渡物件は2025年1月から同年3月におけるNBFの想定NOIに4を乗じた値をいいます。以下同様です。
- (注5) 「NOI利回り」は、取得（予定）物件は取得（予定）物件のNOIを取得（予定）価格で除した値、譲渡物件は譲渡物件のNOIを取得価格で除した値をいいます。
- (注6) 「償却後利回り」は、取得（予定）物件は取得（予定）物件のNOIからNBFが想定する減価償却費を控除した値を取得（予定）価格で除した値、譲渡物件は譲渡物件のNOIからNBFが想定する減価償却費を控除した値を取得価格で除した値をいいます。
- (注7) 「築年数（平均）」は、2025年3月31日を基準日としており、取得（予定）物件の築年数は取得（予定）価格で加重平均することで算出しています。
- (注8) 「東京都心部」とは、東京23区をいいます。
- (注9) 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency：建築環境総合性能評価システム）」とは、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）が制定する建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、竣工後1年以上経過した建築物を対象に、「Sランク（素晴らしい）」、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B-ランク（やや劣る）」及び「Cランク（劣る）」の5段階があります。
- (注10) 「BCP」とは、企業が自然災害等の緊急事態においても、重要な業務が継続できるよう備えておくための事業継続計画（Business Continuity Plan）をいいます。

P6

- (注1) 「各期への寄与」は、2024年6月期（第46期）及び2024年12月期（第47期）に賃料改定を実施したテナントの増賃改定・据置・減賃改定の各割合を件数ベースで表しています。
- (注2) 「2025年4月末までの契約の合意状況の内訳」は、2024年1月から6月、同年7月から12月及び2025年1月から4月において、賃料改定に合意したテナントの増賃改定・据置・減賃改定の各割合を件数ベースで表しています。

P7

- (注1) 「本取組み」とは、一般募集及び本第三者割当（総称して「本募集」といいます。以下同様です。）並びに2025年1月31日に公表した「横浜三井ビルディング」、2025年2月17日に公表した「Dタワー富山」及び一般募集による調達資金を用いる2025年5月30日付公表の「フロンティア武蔵小杉N棟・S棟」の3物件の取得並びに2025年3月27日付で完了した「芝NBFタワー」の譲渡をいいます。「一般募集」とは、2025年6月19日開催の本投資法人役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集をいいます。「本第三者割当」とは、2025年6月19日開催の本投資法人役員会において決議された野村證券株式会社を割当先とする本投資口の第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同様です。
- (注2) 「LTV（簿価ベース）（本取組み後（見込み））」＝（2024年12月期（第47期）期末時点の有利子負債残高（586,300百万円）＋2025年1月以降本取組み後までの調達及び返済を考慮したネット有利子負債増加額（29,700百万円（見込み）））／（2024年12月期（第47期）末時点の総資産（1,382,958百万円）＋2025年1月以降本取組み後までの調達及び返済を考慮したネット有利子負債増加額（29,700百万円（見込み））＋本募集における出資総額*）
*「本募集における出資総額」は、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額です。一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は2025年6月6日現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額であり、また本第三者割当については払込金額の全額について野村證券株式会社から払込がなされることを前提としています。
したがって、一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額が前記発行価額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後のLTVが高くなる可能性があります。
逆に実際の発行価額が前記発行価額よりも高額となった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後のLTVが低くなる可能性があります。
- (注3) 「長期固定金利比率（本取組み後（見込み））」＝（本取組み後の長期固定有利子負債（528,000百万円）（見込み））／（本取組み後の有利子負債（616,000百万円）（見込み））
- (注4) 「平均調達金利」は、2025年3月31日時点における有利子負債の加重平均金利を表しています。
- (注5) 「長期有利子負債の平均残存年数」は、2025年3月31日時点における長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間の加重平均年数を表しています。

P8

- (注1) 内部留保残高は各期末の圧縮積立金残高に当該期積立金を加算し、取崩額を控除しています。2025年12月期（第49期）においては内部留保（圧縮積立金）を2,024百万円、2026年6月期（第50期）においては内部留保（圧縮積立金）を1,903百万円取崩すことを想定しています。また、期末の発行済投資口については本募集による出資口数を含めた口数を前提としています。2025年6月期（第48期）以降の数値は現時点の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

P9

- (注1) 「内部成長」は、P2記載のベース物件における2025年6月期（第48期）（予想）から2026年6月期（第50期）（予想）への不動産賃貸事業損益の変動額（予想）であり、「外部成長」は、P2記載の取得（予定）物件の取得及び譲渡物件の譲渡による2025年6月期（第48期）（予想）から2026年6月期（第50期）（予想）への不動産賃貸事業損益の変動額（予想）をいいます。当該数値は現時点の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

本資料は、有価証券上場規程に従い2025年6月19日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2025年12月期の運用状況の予想の修正並びに2026年6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」及び「国内不動産信託受益権の取得資金の一部変更に関するお知らせ」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集の詳細については、上記「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の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その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致します。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。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。

本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本資料の日付現在本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想等は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の本資料の日付現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 日本ビルファンド投資法人（コード番号：8951）
資産運用会社：日本ビルファンドマネジメント株式会社