



2025年5月30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)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
(フロンティア武蔵小杉N棟・S棟)

日本ビルファンド投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する日本ビルファンドマネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」といいます。)は、2025年5月30日、下記のとおり資産の取得(以下、「本取得」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

取得資産の名称	フロンティア武蔵小杉N棟(以下、「N棟」といいます。)・S棟(以下、「S棟」といいます。)(以下、総称して「本物件」といいます。)
取得価格	29,000百万円(取得諸経費、固定資産税・都市計画税等の精算分及び消費税等を除きます。)
取得先	非開示(後記5. 取得先の概要参照)
媒介者	シービーアールイー株式会社 他1社 (後記6. 媒介者の概要参照)(※1)
契約締結日	2025年5月30日
取得日	2025年7月2日
取得資金	借入金及び自己資金等
代金精算方法	引渡時一括

※1 媒介者より、媒介報酬を開示することにつき同意を得られていないため、媒介報酬の金額については開示しておりません。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用方針に基づき、収益性やエリア分散等を総合的に検討した結果、取得を行うものです。本物件の鑑定NOI利回り(鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を取得価格で除した利回り)は4.2%であり、ポートフォリオの収益性に貢献するものと考えております。なお、資産運用会社は特に以下の点を評価しました。



(1) 武蔵小杉のオフィスマーケット

交通アクセスが良く、競合エリアとのオフィス賃料等の比較からもオフィス需要は安定しています。また、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マーケットです。

(2) 立地

JR横須賀線、JR湘南新宿ライン及び相鉄・JR直通線「武蔵小杉」駅から徒歩2分、JR南武線、東急東横線及び東急目黒線「武蔵小杉」駅から徒歩7分の場所に位置し、計6路線の利用が可能で、東京都心部や横浜・川崎へのアクセスが良好な立地です。

(3) スペック

本物件は、基準階面積：N棟約354坪・S棟約373坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm、駐車場：N棟77台・S棟37台を確保する等、十分なスペックを兼ね備えたオフィスビルです。共用部に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を確保しています。また、自己評価において、CASBEE-不動産「Aランク」に相当することを確認しています。なお、BCP対策の一環として、2019年の内水氾濫への対策工事は完了しており、行政での対策も完了したことを確認済です。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	2018年3月23日から2035年7月31日まで(※2)
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
所在地	<p>【N棟】 (登記簿上の表示) 土地：神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番2 神奈川県川崎市中原区下沼部字玉川向1812番4 建物：神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地2 神奈川県川崎市中原区下沼部字玉川向1812番地4 (住居表示) 神奈川県川崎市中原区中丸子13番2</p> <p>【S棟】 (登記簿上の表示) 土地：神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番31 建物：神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地31 (住居表示) 神奈川県川崎市中原区中丸子13番31</p>
用途 (登記簿上の表示)	<p>【N棟】 事務所・店舗・駐車場</p> <p>【S棟】 事務所・店舗</p>



面積 (登記簿上の表示)	【N棟】 土地：敷地面積 4,422.16 m ² 建物：延床面積 23,631.35 m ² 【S棟】 土地：敷地面積 3,198.82 m ² 建物：延床面積 8,194.57 m ²
構造 (登記簿上の表示)	【N棟】 鉄骨造陸屋根地下1階付14階建 【S棟】 鉄骨造陸屋根地下1階付6階建
建設時期 (登記簿上の表示)	【N棟】 2010年2月24日 【S棟】 2010年2月24日
耐震性に関する事項	【N棟】 地震PML 3.1% 【S棟】 地震PML 9.2% (株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの)
担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額 (価格時点)	30,500 百万円 (2025年3月31日)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸借の内容	2025年4月30日時点(※3) N棟・S棟合計
テナントの総数	29
総賃料収入	約1,537 百万円(年額・貸室のみ・共益費含む)
敷金・保証金	約916 百万円(貸室のみ)
総賃貸可能面積	22,410.06 m ²
総賃貸面積	22,410.06 m ²
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	なし

※2 「信託期間」は、本取得時に不動産管理処分信託契約を変更し、信託期間を変更することが予定されているため、変更予定後の信託期間を記載しています。

※3 売主より受領したレントロールを基に算出しており、記載未満の数値については切捨てて記載しています。

4. フォワード・コミットメント等の概要

取得資産に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等(契約締結から1ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うもの)に該当し、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。



5. 取得先の概要

取得先は国内の合同会社ですが名称等の開示について同意を得られないため、詳細等を記載していません。なお、本投資法人及び資産運用会社との間に記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

6. 媒介者の概要

媒介者はシービーアールイー株式会社及び国内の事業法人1社（※4）です。なお、媒介者はいずれも、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等には該当しません。

名 称	シービーアールイー株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 兼 COO 辻 貴史
事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資 本 金	7億7,100万円（2025年4月1日現在）
設 立 年 月 日	1970年2月21日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	なし
人 的 関 係	なし
取 引 関 係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者に該当しません。

※4 当該媒介者より、名称等の開示について同意を得られないため、詳細等を記載していません。当該媒介者と本投資法人及び資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

7. 2025年6月期及び2025年12月期の運用状況の見通し

本取得による本投資法人の2025年12月期の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。なお、本取得における引渡日は2025年12月期であるため、2025年6月期の運用状況の予想の変更はありません。

当期運用状況の予想（2025年2月17日公表分）及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2024年12月期 (実績)	50,810	24,068	22,667	22,666	2,462	-
2025年6月期 (予想)	50,600	24,258	22,656	22,656	2,400	-
2025年12月期 (予想)	47,311	20,154	18,289	18,289	2,400	-

(以下余白)



8. 鑑定評価書の概要

物件名	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟
鑑定評価額	30,500,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年3月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格(注1)	30,500,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定。
直接還元法による価格(注1)	31,700,000	
(1) 運営収益(①-②)	1,744,466	
① 可能総収益	1,816,201	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
② 空室損失等	71,734	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	527,964	
維持管理費・PMフィー(注2)	151,190	過去の実績額及び類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	167,362	過去の実績額等に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	35,207	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	12,437	想定入替率及び類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	137,073	2025年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	2,346	見積額に基づき、類似不動産の保険料率等による検証を行い査定。
その他費用	22,348	消耗品費、その他雑費の予備費について、過去の実績額及び類似不動産の費用水準を参考に計上。
(3) 運営純収益(①-②)	1,216,503	
(4) 一時金の運用益	9,558	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	84,973	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
(6) 純収益(③+④-⑤)	1,141,088	
(7) 還元利回り	3.6%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格(注1)	29,900,000	
割引率	3.4%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	3.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格(注1)	31,000,000	
土地比率	73.6%	
建物比率	26.4%	

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

- (注1) 鑑定評価書におけるN棟とS棟の鑑定評価額の合計額を記載しています。
 なお、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」及び「積算価格」は鑑定評価書におけるそれぞれの価格を合計し、億円未満を四捨五入で表示しています。
- (注2) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

以上



<添付資料>

- 【参考資料1】取得資産の案内図
- 【参考資料2】取得資産の外観写真
- 【参考資料3】取得資産の基準階平面図
- 【参考資料4】本取得後のポートフォリオの概況



【参考資料1】取得資産の案内図



【参考資料2】取得資産の外観写真
N棟



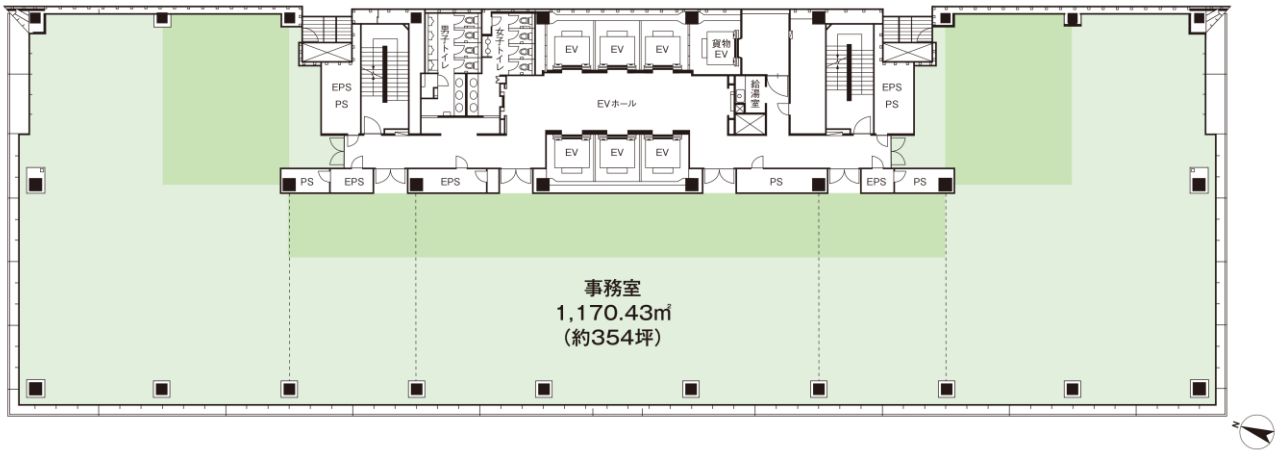


S棟

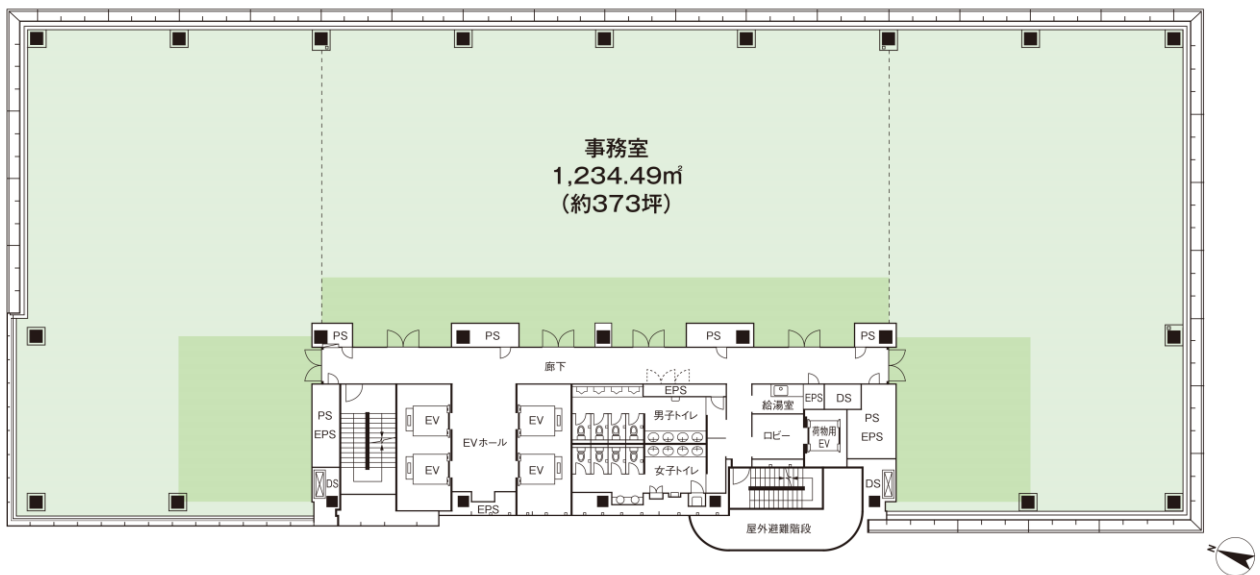


【参考資料3】取得資産の基準階平面図

N棟



S棟





【参考資料4】本取得後のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	取得価格 (千円) (注1)	投資比率	地域区分毎の 投資比率	価格(不動産 鑑定評価額) (千円) (注2)
都心5区	新宿三井ビルディング	170,000,000	11.3%	53.1%	182,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	9.2%		154,000,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.2%		62,800,000
	西新宿三井ビルディング	45,392,204	3.0%		45,900,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	2.8%		47,100,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.4%		47,900,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.1%		63,100,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	1.9%		35,500,000
	G-BASE田町	28,200,000	1.9%		28,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.6%		33,500,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.3%		37,100,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.1%		19,100,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.1%		19,800,000
	興和西新橋ビルB棟	13,536,200	0.9%		13,500,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,700,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		14,300,000
	NBF虎ノ門ビル(底地)(注3)	11,416,000	0.8%		17,573,000
	グラントウキョウサウスタワー	9,398,168	0.6%		9,610,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.6%		13,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.6%		7,970,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.5%		10,200,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.4%		7,770,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.4%		7,550,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,670,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		6,880,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		5,320,000
NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.3%	8,200,000		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.3%	5,560,000		
NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%	5,430,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.3%	4,950,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.2%	4,320,000		
東京23区	豊洲ベイサイドクロスタワー	80,100,000	5.3%	78.8%	80,900,000
	NBF大崎ビル	66,660,000	4.4%		86,100,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	3.8%		71,600,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.3%		38,400,000
	上野イーストタワー	35,000,000	2.3%		39,400,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.7%		30,000,000
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380,000	1.6%		25,600,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	1.6%		20,900,000
	大崎ブライトタワー	13,970,000	0.9%		14,700,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.6%		13,600,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.6%		8,920,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.3%		5,770,000
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.3%		5,770,000



地域区分	物件名称	取得価格 (千円) (注1)	投資比率	地域区分毎の 投資比率	価格 (不動産 鑑定評価額) (千円) (注2)
東京周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.6%	8.2%	9,630,000
	横浜三井ビルディング	43,190,000	2.9%		44,200,000
	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟 (注4)	29,000,000	1.9%		30,500,000
	横浜STビル	16,749,300	1.1%		23,400,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,950,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.1%		23,500,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,170,000
NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%	2,510,000		
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%	13.0%	8,940,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		1,700,000
	Dタワー富山 (注5)	9,000,000	0.6%		9,240,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.0%		16,800,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	0.9%		14,700,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	0.9%		14,300,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,670,000
	中之島三井ビルディング	44,000,000	2.9%		47,800,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.2%		21,300,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.0%		19,700,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.0%		14,000,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	0.8%		15,800,000
	淀屋橋フレックスタワー	9,833,000	0.7%		10,400,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.1%		2,350,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.2%		3,950,000
博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.5%	13,200,000		
NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%	4,550,000		
合計		1,505,239,034	100%	100%	1,749,623,000

- (注1) 「取得価格」は、原則として本投資法人の取得価格を記載しています。また、取得予定物件については、取得決定時点における売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）を記載しています。
- (注2) 「価格（不動産鑑定評価額）」は、2024年12月期（2024年12月31日時点）の評価額を記載しています。
- (注3) 「NBF虎ノ門ビル（底地）」の「取得価格」は、物件取得時の土地取得価格です。また、「価格（不動産鑑定評価額）」は、物件全体の鑑定評価額から、建物部分の鑑定評価額（2024年5月31日時点）を控除した価格です。
- (注4) 「フロンティア武蔵小杉N棟・S棟」は2025年7月2日に取得予定です。なお「価格（不動産鑑定評価額）」は、2025年3月31日時点の評価額を記載しています。
- (注5) 「Dタワー富山」は2025年6月30日に取得予定です。なお「価格（不動産鑑定評価額）」は、2025年1月1日時点の評価額を記載しています。