

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)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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6月19日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- (1) 募集投資口数 138,045 口
(2) 払込金額(発行価額) 未定

（日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2025年6月25日（水）から2025年6月30日（月）までの間のいずれかの日（以下、「発行価格等決定日」といいます。）に開催する役員会において決定します。）

- (3) 払込金額(発行価額) 未定
の総額

- (4) 募集方法 一般募集とし、野村證券株式会社、大和証券株式会社（以下、併せて「共同主幹事会社」と総称します。）、SMB C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、岡三証券株式会社及び東海東京証券株式会社（以下、併せて「引受人」と総称します。）に一般募集分の全投資口を買取引受けさせます。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日が2025年6月25日（水）又は2025年6月26日（木）の場合は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口（以下、「本投資口」といいます。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）から2025年6月期に係る1口当たりの予想分配金2,400円を控除した金額に0.90～1.00を乗じ

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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トスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行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。



た価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とし、発行価格等決定日が2025年6月27日（金）又は2025年6月30日（月）の場合は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値から上記1口当たりの予想分配金を控除した金額。但し、発行価格等決定日が2025年6月30日（月）の場合において、当日に終値がなく、かつ2025年6月27日（金）に終値があるときは、2025年6月27日（金）の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定します。

- (5) 引受人の対価 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）の総額と引受人より本投資法人に払い込まれる金額である払込金額（発行価額）の総額との差額を引受人の手取金とします。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日
- (8) 申込証拠金の入金期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。
- (9) 払込期日 2025年7月1日（火）から2025年7月4日（金）までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。
- (10) 受渡期日 上記(9)記載の払込期日の翌営業日とします。
- (11) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (12) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

2. 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>1.をご参照ください。）

- (1) 売出人及び
売出投資口数 野村証券株式会社 7,000口
なお、売出投資口数は上限を示したものです。一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する役員会において決定します。
- (2) 売出価格 未定
（発行価格等決定日に決定します。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とします。）
- (3) 売出価額の総額 未定
- (4) 売出方法 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から7,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行います。
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とします。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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トスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行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。



- (7) 申込証拠金の入金期間 一般募集における申込証拠金の入金期間と同一とします。
- (8) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とします。
- (9) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (10) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。
- (11) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止します。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考> 1. をご参照ください。）

- (1) 募集投資口数 7,000 口
- (2) 払込金額(発行価額) 未定
(発行価格等決定日に開催する役員会において決定します。なお、払込金額(発行価額)は一般募集における払込金額(発行価額)と同一とします。)
- (3) 払込金額(発行価額) 未定
の総額
- (4) 割当先及び口数 野村証券株式会社 7,000 口
- (5) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申込期間(申込期日) 2025 年 7 月 4 日 (金) から 2025 年 7 月 9 日 (水) までの間のいずれかの日。但し、一般募集の払込期日の 3 営業日後の日とします。
- (7) 払込期日 2025 年 7 月 7 日 (月) から 2025 年 7 月 10 日 (木) までの間のいずれかの日。但し、一般募集の払込期日の 4 営業日後の日とします。
- (8) 上記(6)記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (9) 払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (10) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。
- (11) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止します。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

前記「2. 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)」に記載のオーバーアロットメントによる売出しは、前記「1. 公募による新投資口発行(一般募集)」に記載の一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から 7,000 口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、7,000 口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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トスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行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。



の投資主から借り入れた本投資口（以下、「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2025年6月19日（木）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口7,000口の第三者割当による新投資口発行（以下、「本第三者割当」といいます。）を、2025年7月7日（月）から2025年7月10日（木）までの間のいずれかの日（但し、一般募集の払込期日の4営業日後の日とします。）を払込期日（以下、「本第三者割当の払込期日」といいます。）として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から本第三者割当の払込期日の3営業日前の日までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記に記載の取引に関して、野村証券株式会社は、大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	8,504,955口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	138,045口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	8,643,000口
本第三者割当に伴う増加投資口数	7,000口(注)
本第三者割当後の発行済投資口の総口数	8,650,000口(注)

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対し野村証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の数字です。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。



3. 発行の目的及び理由

新投資口の発行による資金調達により、新たな特定資産を取得することで財務の安定性を確保しながら資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上が図れ、本投資法人の運用方針である投資主価値の向上に資することから、マーケット動向、総資産有利子負債比率（LTV）及び1口当たり分配金の水準等を総合的に勘案した結果、新投資口の発行を決定したものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

18,160,939,405 円（上限）

（注）一般募集における手取金 17,284,476,405 円及び本第三者割当の手取金上限 876,463,000 円を併せたものです。また、上記金額は 2025 年 6 月 6 日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金 17,284,476,405 円については、2025 年 5 月 30 日（金）付で公表した「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）」及びこれに付随する本日付公表の「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」に記載の本投資法人が 2025 年 7 月 2 日（水）に取得を予定している特定資産の取得資金の一部に充当します。本第三者割当の手取金上限 876,463,000 円については、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

5. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している日本ビルファンドマネジメント株式会社の株主である三井不動産株式会社（以下、「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、5,000 口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で公表した「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」に記載のとおりです。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。



7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期
1口当たり当期純利益(注1)(注2)	2,294円	2,744円	2,665円
1口当たり分配金(注1)	2,300円(注4)	2,616円(注5)	2,462円(注6)
実績配当性向(注3)	100.2%	95.3%	92.3%
1口当たり純資産(注1)	83,039円	83,484円	83,533円

(注1) 2024年10月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割(以下、「本投資口分割」といいます。)を行っています。1口当たり当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり純資産については、2023年12月期期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3) 実績配当性向は、以下の式により算定しています。なお、比率は小数点第1位未満を切捨てにより記載しています。

$$\text{実績配当性向} = \frac{\text{分配金総額}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(注4) 2023年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益19,513百万円に圧縮積立金取崩額533百万円を加算した上で、圧縮積立金繰入額485百万円を計上した結果、正味48百万円の圧縮積立金取崩額を加算した19,561百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

(注5) 2024年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益23,344百万円に圧縮積立金取崩額543百万円を加算した上で、圧縮積立金繰入額1,635百万円を計上した結果、正味1,092百万円の圧縮積立金繰入額を控除した22,252百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

(注6) 2024年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益22,666百万円に圧縮積立金取崩額537百万円を加算した上で、圧縮積立金繰入額2,264百万円を計上した結果、正味1,727百万円の圧縮積立金繰入額を控除した20,939百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、当該計算によるものです。

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況

	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期
始 値	575,000円	613,000円	564,000円 □135,600円
高 値	632,000円	628,000円	685,000円 □136,000円
安 値	571,000円	558,000円	554,000円 □122,100円
終 値	611,000円	563,000円	672,000円 □122,400円

(注) 2024年12月期については、2024年9月27日より本投資口分割による権利落後の投資口価格で取引されており、□印は、本投資口分割による権利落後の投資口価格の始値、高値、安値及び終値を示しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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トスが用いられ、当該プロスペクトスは、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。



②最近6ヶ月間の状況

	2025年1月	2月	3月	4月	5月	6月(注)
始 値	123,200円	123,100円	124,200円	128,000円	132,900円	132,500円
高 値	125,700円	126,900円	131,500円	134,800円	135,800円	134,500円
安 値	117,600円	121,200円	121,700円	124,200円	128,900円	131,100円
終 値	123,500円	124,400円	127,400円	132,600円	131,600円	131,900円

(注) 2025年6月の投資口価格については、2025年6月18日現在で表示しています。

③発行決議日の前営業日における投資口価格

	2025年6月18日
始 値	132,300円
高 値	133,100円
安 値	131,500円
終 値	131,900円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

8. その他(売却・追加発行等の制限)

① 一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社との間で、一般募集に関する発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資口の売却等(但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資口を野村証券株式会社に貸し渡すこと及び上記期間内に行われることがある同様の取引の場合等を除きます。)を行わない旨約して頂く予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有する予定です。

② 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、一般募集に関する発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の追加発行等(但し、一般募集、本第三者割当及び投資口分割による新投資口発行等を除きます。)を行わない旨合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有しています。

以 上

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。