

# 本日公表したニュースリリースに関する補足説明資料

～着実なEPUの成長～

- 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）
- 2025年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

2025年1月31日

資産運用会社：日本ビルファンドマネジメント株式会社



日本ビルファンド投資法人

証券コード：8951

- **スポンサーからの物件取得**と**第三者への物件譲渡**を組み合わせた物件入替により、ポートフォリオの質と収益性向上
- 足許の**賃料収入拡大による内部成長**と、**物件入替による外部成長**の両輪を通じて、着実な**EPUの成長を実現**

## 物件入替 概要

### 取得：横浜三井ビルディング



取得価格	431 億円	鑑定評価額	442 億円
土地所有形態	所有権	稼働率	99.3 %
建物所有形態	区分所有権の共有持分	NOI利回り	3.9 %
延床面積	約 26,984 坪 (建物全体)	償却後利回り	3.0 %
取得対象	約 73.37 %	築年数	12.8 年
取得予定日	2025年3月31日	取得先	三井不動産株式会社

### 譲渡：芝NBFタワー



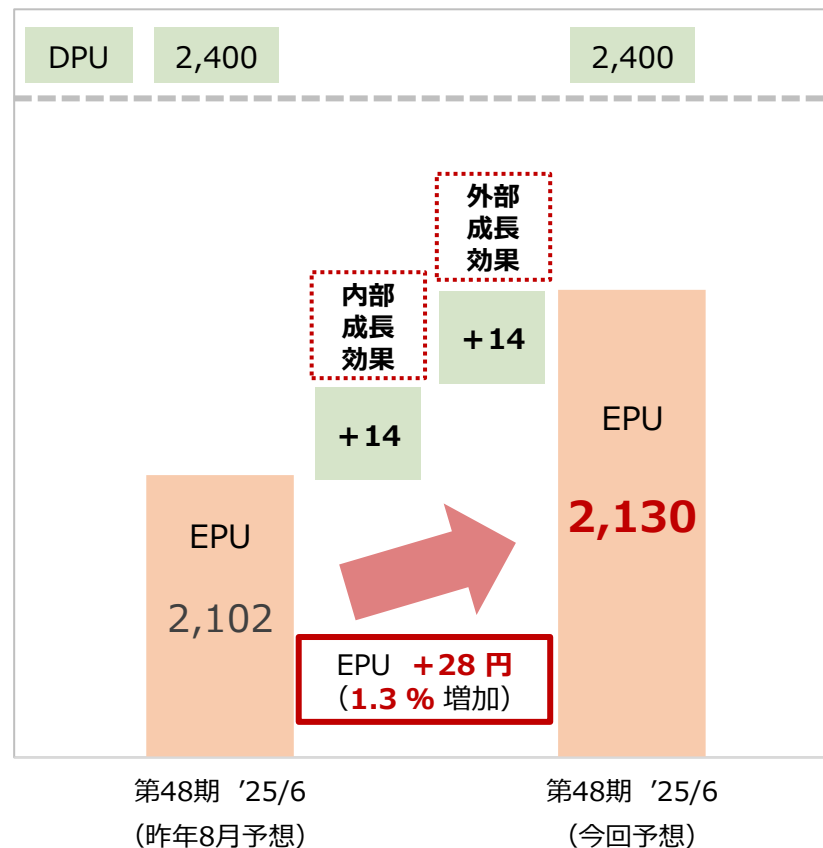
譲渡価格	321 億円	鑑定評価額	285 億円
土地所有形態	借地権 (約 1,836 坪) 所有権 (約 121 坪)	稼働率	100.0 %
建物所有形態	所有権	NOI利回り	3.4 %
延床面積	約 13,442 坪 (建物全体)	償却後利回り	1.0 %
譲渡益	47 億円	築年数	38.2 年
譲渡予定日	2025年3月27日	譲渡先	トヨタ不動産株式会社

## EPUの成長

第48期 (2025年6月期) 前回予想からの上昇

内部成長	既存物件の賃料収入は 2.5 億円 (+0.6 %) 増加
外部成長	物件入替で償却後利益は 2.3 億円 増加

(単位：円)



- 比率及び築年数は四捨五入、記載未満の数値は切捨てにより記載しています。

- P1

- 横浜三井ビルディング

- ・「鑑定評価額」 2024年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき記載
    - ・「取得対象」 専有面積割合
    - ・「稼働率」 2024年12月31日時点
    - ・「NOI利回り」  $\text{取得時の鑑定NOI} \div \text{取得価格}$
    - ・「償却後利回り」  $(\text{取得時の鑑定NOI} - \text{本投資法人が想定する減価償却費}) \div \text{取得価格}$
    - ・「築年数」 2024年12月31日時点

- 芝NBFタワー

- ・「鑑定評価額」 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き記載
  - ・「譲渡益」 本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の譲渡損益とは異なる可能性あり
  - ・「稼働率」 2024年12月31日時点
  - ・「NOI利回り」  $2025\text{年}6\text{月期（第}48\text{期）NOI（予想/}2025\text{年}1\sim3\text{月）} \times 4 \div \text{譲渡価格}$
  - ・「償却後利回り」  $(2025\text{年}6\text{月期（第}48\text{期）NOI（予想/}2025\text{年}1\sim3\text{月）} - 2025\text{年}6\text{月期（第}48\text{期）減価償却費（予想/}2025\text{年}1\sim3\text{月）}) \times 4 \div \text{譲渡価格}$
  - ・「築年数」 2024年12月31日時点

- 今回の業績予想修正

- ・「EPU」 1口当たり当期純利益（除く譲渡損益）
  - ・「DPU」 1口当たり分配金

本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告を構成するものではありません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、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、その他の国の居住者を対象とするものではありません。