



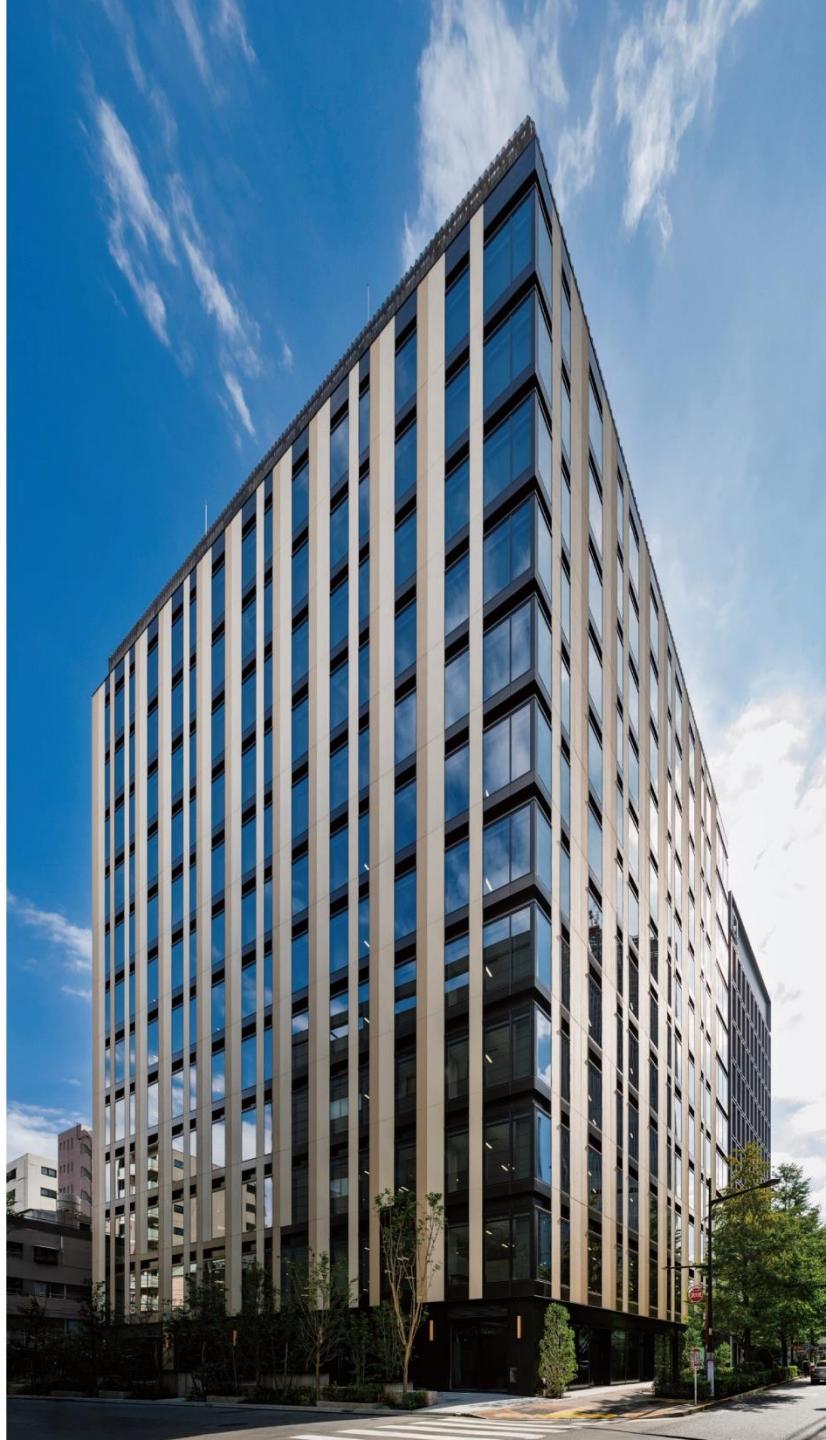
**日本ビルファンド投資法人**

## 2026年1月7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」  
「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得並びに  
国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ  
(「日本橋本町M-SQUARE」他1物件の取得及び「住友電設ビル」の譲渡)」  
「2026年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに  
2026年12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」

<https://www.nbf-m.com/nbf/>

2026年1月7日



## 内部成長と外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 好調な不動産賃貸マーケットによる内部成長の加速

2 今後の賃料上昇が見込まれる新築・都心物件をスポンサーから取得

3 適切なLTVコントロールによる継続的な資金調達の選択肢を確保

4 戦略的な物件入替により得られる譲渡益や内部留保の活用

## 稼働率

98%台の高稼働継続を目指す

## 不動産賃貸収入

1,760百万円（3.9%）の増加

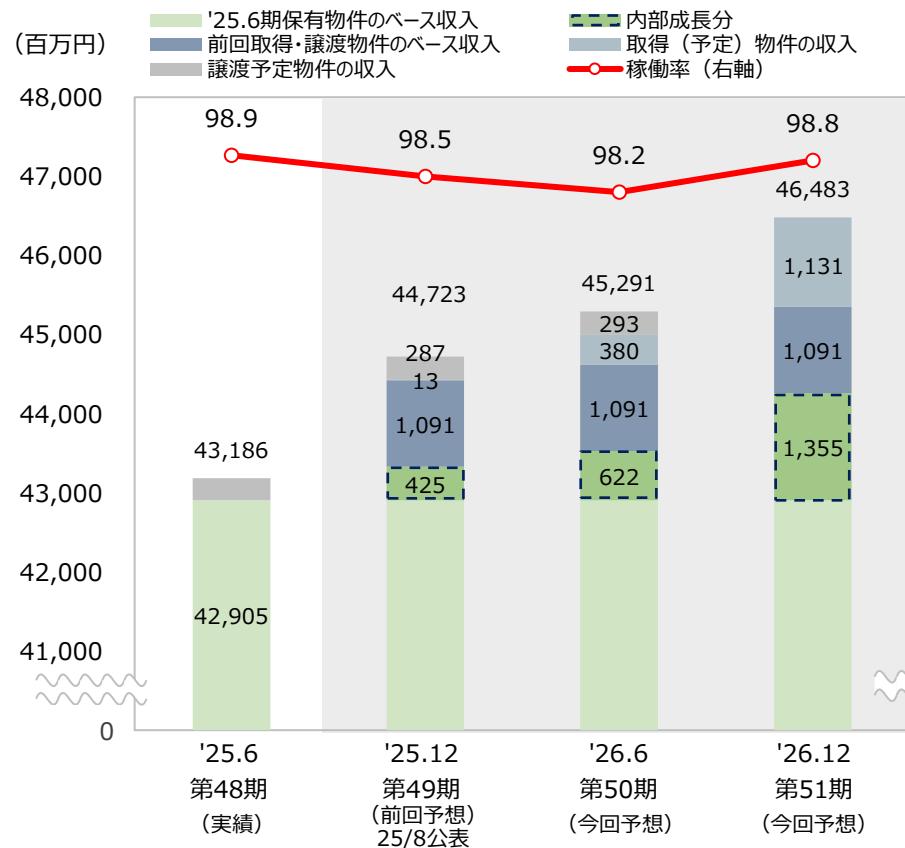
## 内部成長

930百万円（2.1%）の増加

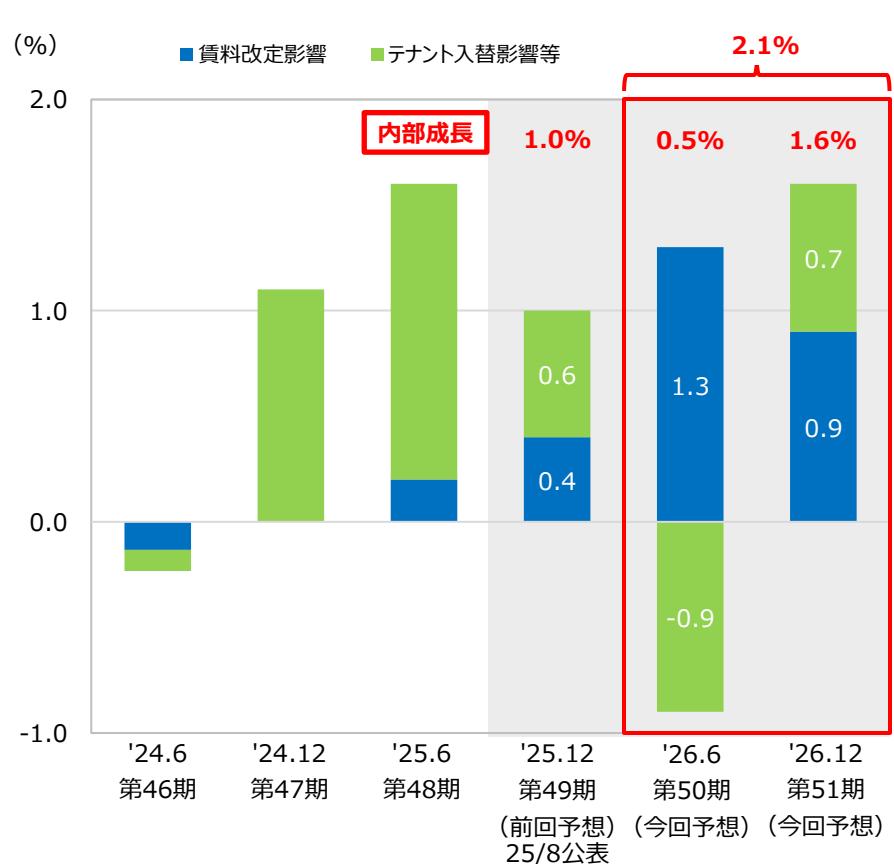
(第49期予想 ⇒ 第51期予想)

(第49期予想 ⇒ 第51期予想)

### 不動産賃貸収入・稼働率



### 内部成長：既存物件の不動産賃貸収入の前期比変動率内訳

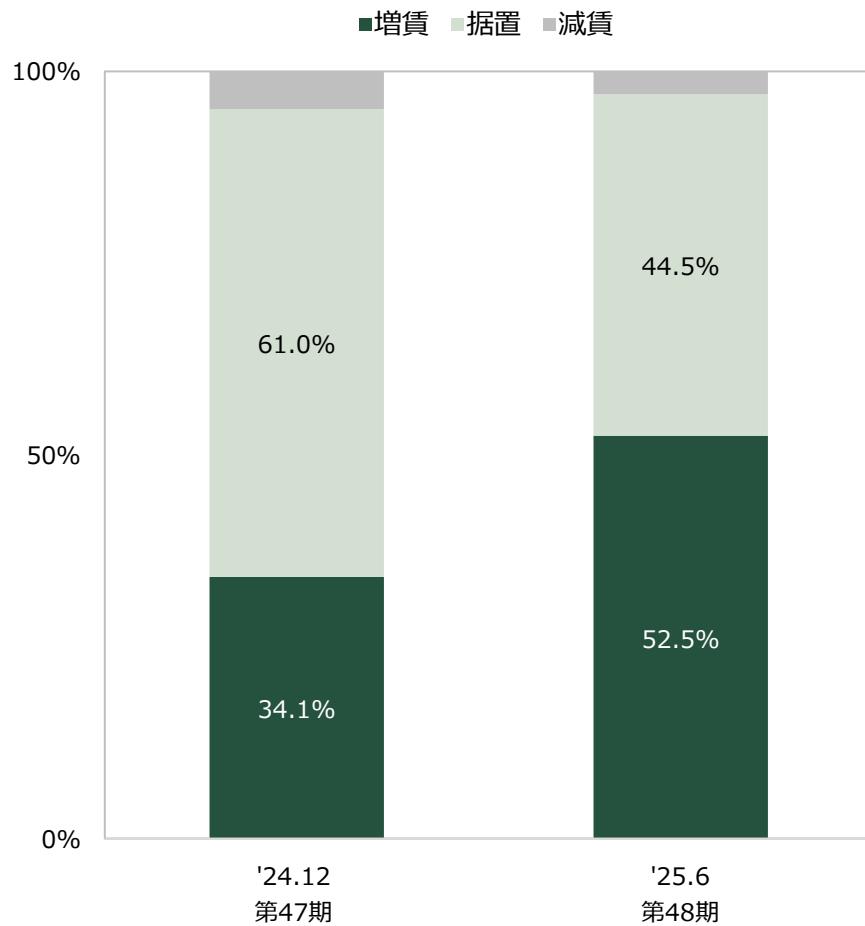


\* 2025年12月期（第49期）、2026年6月期（第50期）及び2026年12月期（第51期）の不動産賃貸収入、稼働率及び不動産賃貸収入の前期比変動率内訳は現時点の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません

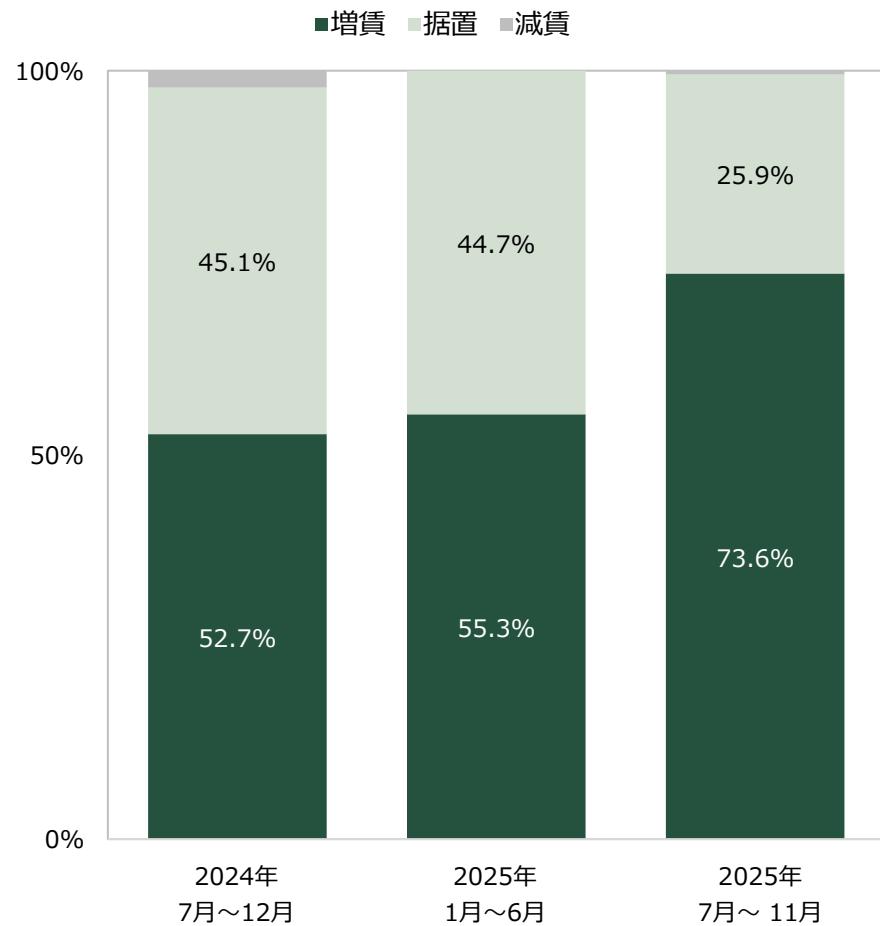
## 増額賃料改定は件数ベースで70%超、増賃割合及び増賃率の増加に努める

### ● 増減賃内訳（件数ベース）

#### | 各期への寄与



#### | 2025年11月末までの契約の合意状況の内訳



\* 2025年7～11月における面積ベースの増額賃料改定は**89.2%**です

## スポンサーからの新築・都心物件の取得

### 日本橋本町M-SQUARE

#### 本物件のポイント

#### スポンサーからの取得

- スポンサーが街づくり及び新産業創造に注力する日本橋エリアに立地
- テナントの一部に成長産業であるライフサイエンス・宇宙分野の複数企業が入居
- 今後の賃料上昇が期待できると考えられる物件

#### 物件概要



所在地	東京都中央区	取得予定日	2026年3月31日
取得予定価格	321 億円	鑑定評価額	328 億円
延床面積(全体)	約 4,270 坪	稼働率	100 %
NOI利回り	3.3 %	償却後利回り	2.8 %
取得予定持分	100 %	築年数	0.2 年
取得先	三井不動産、鹿島建設		

#### 物件の特徴

##### 立地

- 東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から徒歩 4 分、東京メトロ銀座線・東西線・都営浅草線「日本橋」駅から徒歩 5 分
- JR横須賀線・総武線快速「新日本橋」駅から徒歩 6 分
- 計 6 路線が利用でき、都心各エリアや羽田空港・成田空港へのアクセス良好

##### スペック

- 基準階面積：290坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm、駐車場：37台を確保
- 屋上庭園など、多様な働き方を支援する機能も充実
- ZEB Ready認証（建物全体）等の高い環境性能
- BCP対策の一環として、非常用発電機を設置し、停電時に共用部と専有部に対し72時間電気供給が可能

##### 周辺地図



## スポンサーからの追加取得

### 豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）

#### 物件概要



※当ビルを含む周辺状況を表す写真です

#### スポンサーからの取得

所在地	東京都江東区	取得予定日	2026年3月31日
取得予定価格	148 億円	鑑定評価額	160 億円
延床面積(全体)	約 53,997 坪	稼働率	100 %
NOI利回り	3.7 %	償却後利回り	2.8 %
追加取得予定持分 (取得後: 約56.88%)	約 9.19 %	築年数	5.8 年
取得先	三井不動産		

#### 物件の特徴

##### 立地

- 東京メトロ有楽町線「豊洲」駅、ゆりかもめ「豊洲」駅に直結
- 豊洲公園や「アーバンドック ららぽーと豊洲1」とデッキで直結し、水路と都市基盤が交差した複合開発

##### スペック

- 地下2階・地上36階、基準階面積約1,025坪、天井高2,800mm、OA フロア150mm、電気容量60VA/m<sup>2</sup>の築浅オフィスビル
- 停電時も都市ガスにより電気・熱が供給可能なガスコジェネレーションシステムや約72時間対応の非常用発電機を有し、優れたBCP対応機能を備える
- 地下1階から地上4階に「アーバンドック ららぽーと豊洲3」、33階から36階に「三井ガーデンホテル豊洲プレミア」と、オフィスだけでなく商業、ホテル機能も有する競争力の高い物件

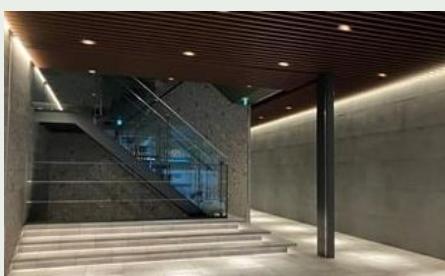
##### 周辺地図



## 第三者からの新築物件の取得

### NBF CONNECT SAPPORO

#### 物件概要



#### 第三者からの取得

所在地	北海道札幌市	取得日	2025年11月28日
取得価格	138 億円	鑑定評価額	146 億円
延床面積(全体)	約 3,965 坪	稼働率	70.4 %
NOI利回り	4.0 %	償却後利回り	2.9 %
取得持分	100 %	築年数	1.3 年
取得先	非開示		

#### 物件の特徴

##### 立地

- 札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩 1 分
- 札幌市営地下鉄南北線・東西線・東豊線「大通」駅直結地下駐輪場出口から徒歩 2 分
- 札幌の主要ビジネス・観光エリアに近く、交通利便性が高い立地

##### スペック

- 基準階面積：230坪、天井高 2,700mm、OAフロア 100mm、電気容量 70VA/m<sup>2</sup>
- 各フロアは最大 5 分割まで対応可能で、テナントリーシング面での優位を見込む
- 自己評価において、CASBEE – 不動産「Aランク」に相当

##### 周辺地図



# 2025年9月以降公表の取得（予定）物件・譲渡予定物件

## スポンサー等との物件入替（2026年1月7日公表）



### 日本橋本町M-SQUARE

取得予定価格 321億円

取得予定年月 2026年3月

NOI利回り 3.3%

償却後利回り 2.8%

築年数 0.2年

### 豊洲ベイサイドクロスター (追加取得)

取得予定価格 148億円

取得予定年月 2026年3月

NOI利回り 3.7%

償却後利回り 2.8%

築年数 5.8年

### 住友電設ビル

譲渡予定価格 100億円

譲渡予定年月 2026年6月

NOI利回り 2.3%

償却後利回り 1.3%

築年数 34.5年

譲渡益 51億円

## 第三者との物件入替（2025年9月30日公表）



### NBF CONNECT SAPPORO

取得価格 138億円

取得年月 2025年11月

NOI利回り 4.0%

償却後利回り 2.9%

築年数 1.3年

### NBF札幌南二条ビル

譲渡予定価格 19億円

譲渡予定年月 2026年7月

NOI利回り 4.8%

償却後利回り 1.6%

築年数 35.1年

譲渡益 2億円

## 取得（予定）物件

### 取得（予定）価格 / 譲渡予定価格（合計）

607億円

### 鑑定評価額（合計）

634億円

### NOI

21億円

### NOI利回り

3.5%

### 償却後利回り

2.9%

### 築年数（平均）

1.8年

## 譲渡予定物件

119億円

70億円

3億円

2.7%

1.3%

34.6年

## 堅実な財務戦略による継続的な資金調達の選択肢を確保

### | ファイナンスデータ

LTV（簿価ベース）**43.4%**  
 借入余力 約**700億円**  
 (本取組み後(見込み))

\* LTV（時価ベース）**34.9%**

長期固定金利比率  
**84.4%**  
 (2025年11月30日時点)

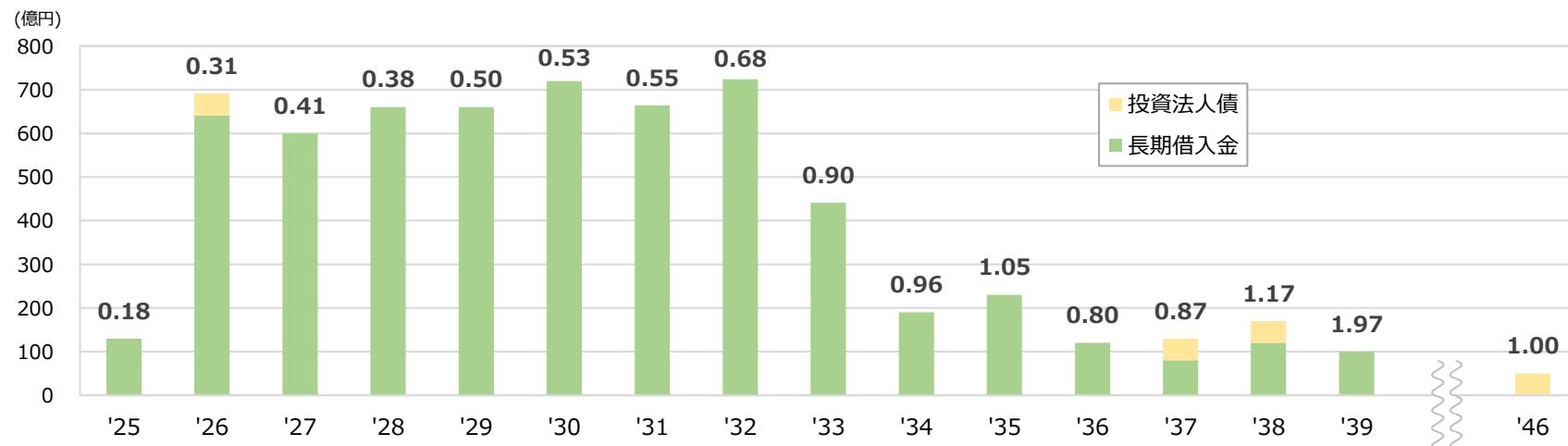
J-REIT最高水準の格付  
 JCR : AA+  
 R&I : AA  
 S&P : A+  
 (2025年11月30日時点)

平均調達金利  
**0.60%**  
 (2025年11月30日時点)

長期有利子負債の  
 平均残存年数  
**4.94年**  
 (2025年11月30日時点)

取引金融機関数  
**39社**  
 (2025年11月30日時点)

### | 返済期限の分散 (2025年11月30日時点)



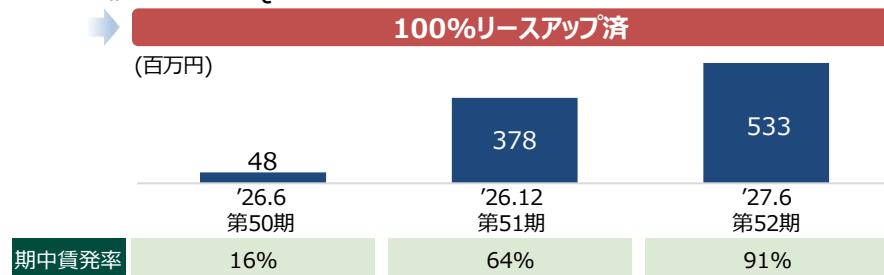
\* 返済期限の分散 (2025年11月30日時点) のグラフ上部の数値は当該年に期限が到来する長期有利子負債の平均金利 (単位:%) です

# 収益性向上によるEPU成長

## 取得（予定）物件等のリースアップでEPU成長

### 個別物件の収益性向上

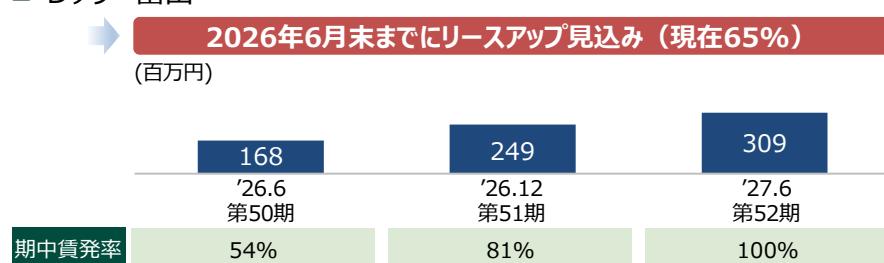
#### ■ 日本橋本町M-SQUARE



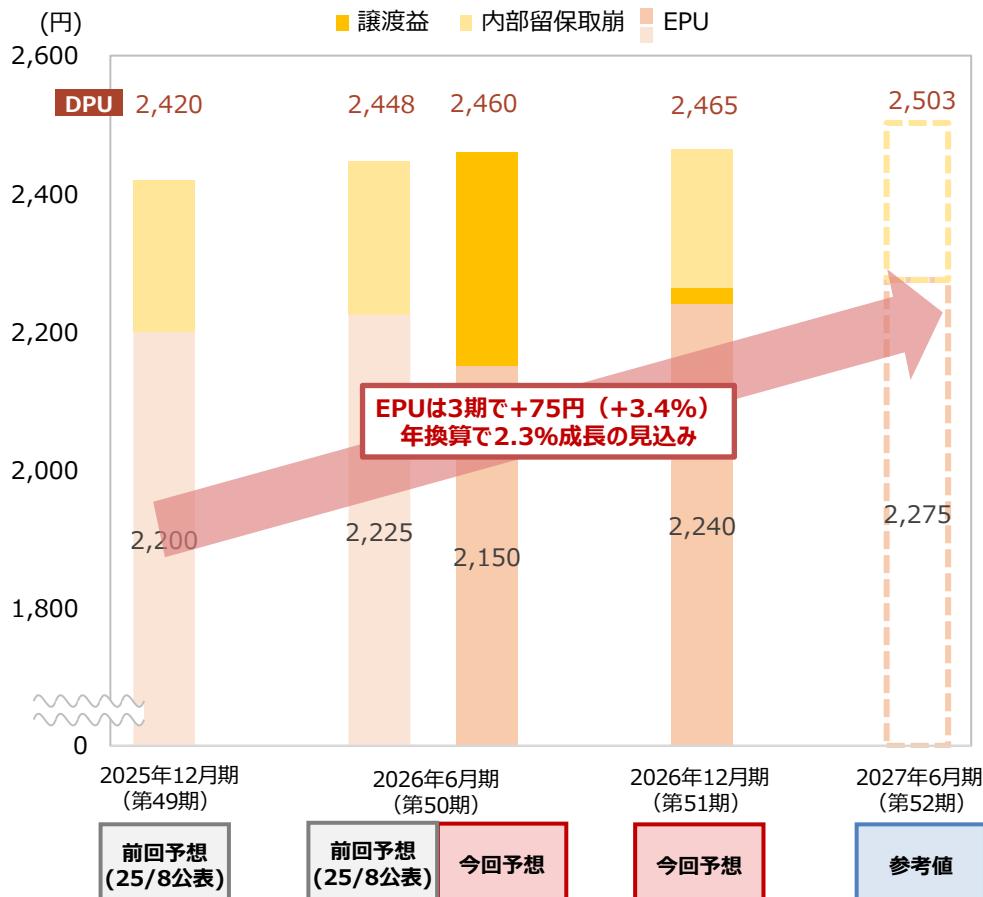
#### ■ NBF CONNECT SAPPORO



#### ■ Dタワー富山



### 今後のEPUの成長

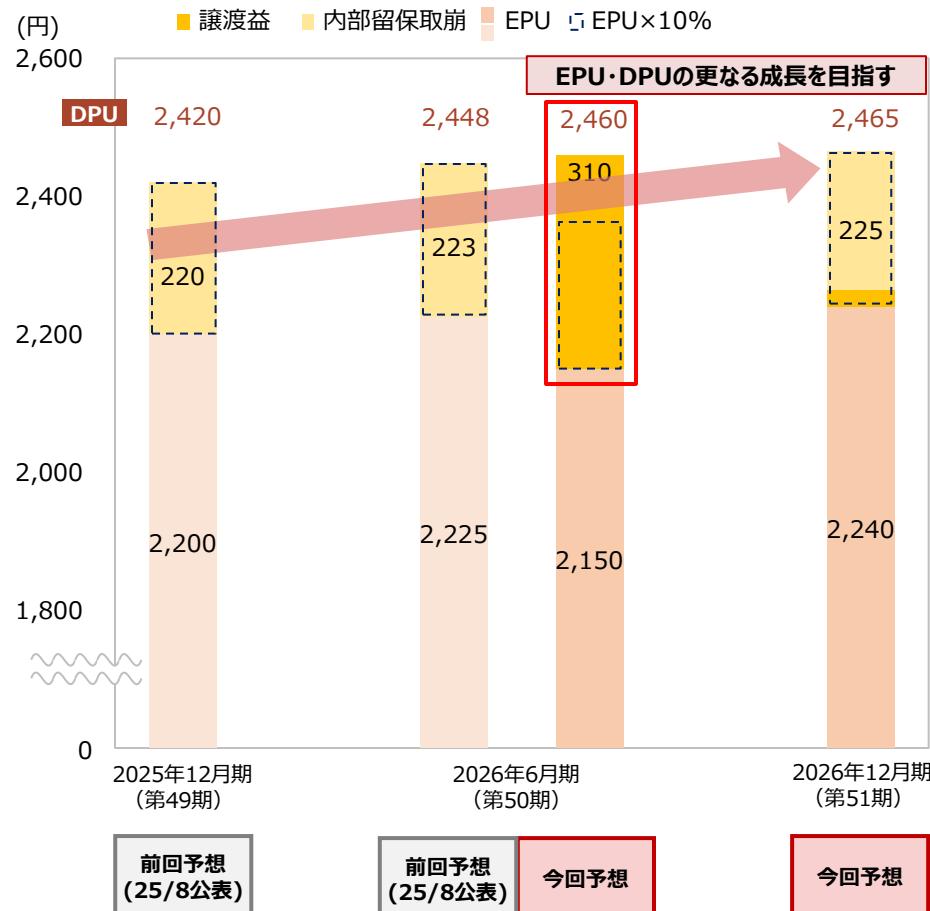


\*「日本橋本町M-SQUARE」、「NBF CONNECT SAPPORO」及び「Dタワー富山」の不動産賃貸収入及び期中賃発率について、2026年6月期（第50期）及び2026年12月期（第51期）は本日公表した「2026年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」における個別物件の運用状況の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。また、2027年6月期（第52期）は既に契約締結済の賃貸借契約及び賃貸のリーシング状況に基づく不動産賃貸収入の見込みを基に資産運用会社が試算した値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

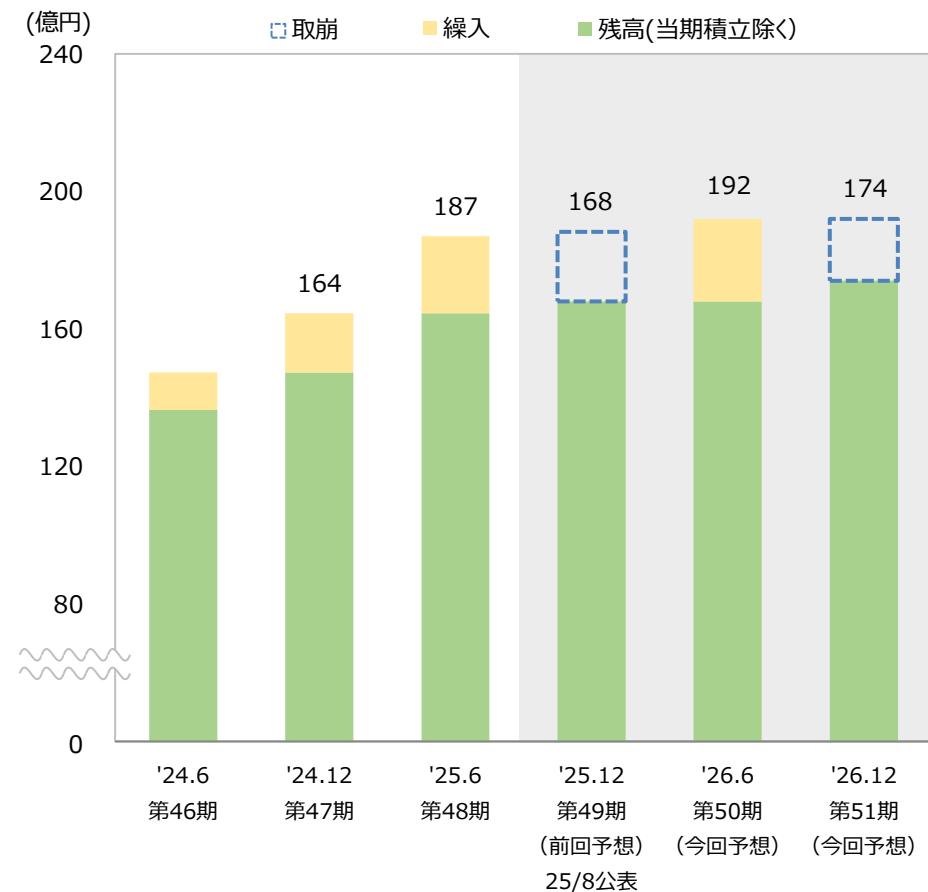
\* 2025年12月期（第49期）から2027年6月期（第52期）までのEPU及びDPUは、「2026年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」に基づき記載しており、その実現を保証又は約束するものではありません。

## 戦略的な物件入替により得られる譲渡益や内部留保活用で、持続的なDPU成長を実現

### EPU・DPUの推移



### 内部留保残高の推移



\* 2025年12月期（第49期）、2026年6月期（第50期）及び2026年12月期（第51期）のEPU、DPU及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

## 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)「都心」とは、東京23区をいいます。

(注3)「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。

## P2

(注1)「25.6期保有物件のベース収入」は、2025年6月期の保有物件からDタワー富山、住友電設ビル及びNBF札幌南二条ビルを控除した保有物件の2025年6月期における不動産賃貸収入の合計をいいます。

(注2)「前回取得・譲渡物件のベース収入」は、2025年12月期における横浜三井ビルディング（2025年6月期の不動産賃貸収入分を除く）、Dタワー富山及びフロンティア武蔵小杉（N棟・S棟）の不動産賃貸収入の合計から2025年6月期に譲渡した芝N B Fタワーの2025年6月期における不動産賃貸収入を控除した金額をいいます。

(注3)「譲渡予定物件」は、住友電設ビル及びNBF札幌南二条ビルをいいます。以下同様です。

(注4)「譲渡予定物件の収入」は、住友電設ビル及びNBF札幌南二条ビルの各期における不動産賃貸収入の合計をいいます。

(注5)「取得（予定）物件」は、日本橋本町M-SQUARE、豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）及びNBF CONNECT SAPPOROをいいます。以下同様です。

(注6)「取得（予定）物件の収入」は、日本橋本町M-SQUARE、豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）及びNBF CONNECT SAPPOROの取得（予定）日以降における各期の不動産賃貸収入の合計をいいます。

(注7)「内部成長分」は、「25.6期保有物件のベース収入」からの増加分及び「前回取得物件のベース収入」からの増加分の合計をいいます。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8)「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。2025年6月期及び2025年12月期については2025年8月15日公表「決算短信（REIT）」に記載の実績値及び予想値、2026年6月期及び2026年12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。

(注9)「不動産賃貸収入・稼働率」における、2025年12月期（第49期）の各数値の算出方法は、2025年8月15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「2026年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2026年12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。

(注10)「賃料改定影響」は、2025年12月期（第49期）、2026年6月期（第50期）及び2026年12月期（第51期）における不動産賃貸収入の前期比変動率のうち、当該期に行われた賃料改定による影響分をいいます。

(注11)「テナント入替影響等」は、2025年12月期（第49期）、2026年6月期（第50期）及び2026年12月期（第51期）における不動産賃貸収入の前期比変動率のうち、当該期に行われたテナントの入替等による影響分をいいます。

(注12)比率は四捨五入、記載未満の数値は切捨てにより記載しています。以下同様です。

## P3

(注1)「各期への寄与」は、2024年12月期（第47期）及び2025年6月期（第48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11月末までの契約の合意状況の内訳」は、2024年7月から12月、2025年1月から6月及び同年7月から11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。

(注3)「面積ベースの増額賃料改定」とは、2025年7月から11月において、賃料改定に合意したテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積の合計に占める、増賃改定に合意したテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積の合計をいいます。

## P4-P7

- (注1)「取得（予定）価格」は、本投資法人と取得先との間の売買契約に表示された各取得（予定）価格、「譲渡予定価格」は本投資法人と譲渡先との間の売買契約に表示された各譲渡予定価格であり、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。以下同様です。
- (注2)「鑑定評価額」は、日本橋本町M-SQUARE及び豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）については2025年11月30日を、NBF CONNECT SAPPOROについては2025年7月31日を、住友電設ビル及びNBF札幌南二条ビルについては2025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11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、各取得（予定）物件及び各譲渡予定物件の不動産鑑定評価書に基づくNOI（年間）です。以下同様です。
- (注5)「NOI利回り」は、取得（予定）物件については取得（予定）物件のNOIを取得（予定）価格で除した値、譲渡予定物件については譲渡予定物件のNOIを譲渡予定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）物件については取得（予定）物件のNOIから本資産運用会社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、譲渡予定物件については譲渡予定物件のNOIから2024年12月期及び2025年6月期の減価償却費の合計額を控除した値を譲渡予定価格で除した値をいいます。
- (注7)「築年数」は、2025年12月31日を基準日としており、四捨五入により記載しています。以下同様です。
- (注8)「ZEB Ready認証」とは、環境省の運営する、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物に対する認証制度のことをいいます。
- (注9)「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。
- (注10)「NBF CONNECT SAPPORO」は、2026年4月1日付で「CONNECT SAPPORO」から名称変更予定です（2025年12月1日付公表の「運用資産の名称変更に関するお知らせ（「CONNECT SAPPORO」の名称変更について）」をご参照ください）。
- (注11)「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・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12)「築年数（平均）」は、2025年12月31日を基準日としており、取得（予定）物件の築年数（平均）は取得（予定）価格で、譲渡予定物件の築年数（平均）は譲渡予定価格で、それぞれ加重平均して算出しています。

## P8

- (注1)「本取組み」とは、一般募集及び本第三者割当（以下に定義します。）（総称して「本募集」といいます。以下同様です。）並びに2025年9月30日に公表した「NBF CONNECT SAPPORO」、並びに本募集による調達資金を用いた2026年1月7日付公表の「日本橋本町M-SQUARE」及び「豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）」の3物件の取得、並びに2025年9月30日に公表した「NBF札幌南二条ビル」及び2026年1月7日付公表の「住友電設ビル」の2物件の譲渡をいいます。「一般募集」とは、2026年1月7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、2026年1月7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。

## P8（続き）

(注2)「LTV（簿価ベース）（本取組み後（見込み））」=（2025年6月期（第48期）末時点の有利子負債残高（594,000百万円）+2025年7月以降本取組み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（49,000百万円（見込み）））（以下、「本取組み後における有利子負債見込残高」といいます。）／（2025年6月期（第48期）末時点の総資産（1,392,761百万円）+2025年7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（49,000百万円（見込み））+2025年7月実施の一般募集及び第三者割当（18,050百万円）+本募集における出資総額\*）（以下、「本取組み後における総資産見込額」といいます。）

\*「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12月19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になった場合には、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)「LTV（時価ベース）（本取組み後（見込み））」=本取組み後における有利子負債見込残高／本取組み後における総資産見込額+（本取組み後における見込鑑定評価額\*（1,812,930百万円）-本取組み後における見込帳簿価額\*\*（1,453,686百万円））

\*「本取組み後における見込鑑定評価額」=譲渡予定物件を除いた本投資法人の保有資産の2025年6月期（第48期）の鑑定評価額+取得（予定）物件の鑑定評価額+フロンティア武蔵小杉（N棟・S棟）の鑑定評価額（取得時）

\*\*「本取組み後における見込帳簿価額」=譲渡予定物件を除いた本投資法人の保有資産の2025年6月期（第48期）の帳簿価額+取得（予定）物件の取得（予定）価格の合計+フロンティア武蔵小杉（N棟・S棟）の取得価格

(注4)「借入余力」は、本取組み後における、LTV 46.0%までの借入余力を記載しています。

(注5)「長期固定金利比率（2025年11月30日時点）」=（2025年11月30日時点の長期固定有利子負債（530,000百万円））／（2025年11月30日時点の有利子負債（628,000百万円））

(注6)「平均調達金利」は、2025年11月30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7)「長期有利子負債の平均残存年数」は、2025年11月30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。

## P9

(注1)「期中賃発率」は、「不動産賃貸収入（見込み）／締結済又は締結見込みの各賃貸借契約における不動産賃貸収入の合計額（見込み。フリーレント等を除きます。）」の計算式により資産運用会社が算出しており、その実現を保証又は約束するものではありません。

## P10

(注1) 2025年6月期（第48期）より分配方針を、EPUの110%を分配する方針に変更しています。ただし、投資法人の配当等の損金算入の適用を維持するため、配当可能利益のうち90%超を分配する方針であり、当該期の譲渡益が配当可能利益の10%を超過する場合、EPUの110%を超えて分配を実施することができます。なお、必ずしもEPUの110%相当額の分配が行われることを保証するものではありません。なお、2026年6月期（第50期）は譲渡益51億円のうち、27億円は分配金に充当し、残り23億円を内部留保に積み立てる予定です。

(注2) 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1,903百万円取崩し、2026年6月期（第50期）においては内部留保（圧縮積立金）に2,379百万円繰入、2026年12月期（第51期）においては内部留保（圧縮積立金）を1,765百万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12月期（第49期）、2026年6月期（第50期）及び2026年12月期（第51期）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。

本資料は、有価証券上場規程に従い2026年1月7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」、「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（「日本橋本町M－SQUARE」他1物件の取得及び「住友電設ビル」の譲渡）」及び「2026年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2026年12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にお願い致します。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