

2026 年 9 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 投資本部財務部長 半田 由紀夫
(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産の取得に関するお知らせ（東五反田スクエア（追加取得））

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、2026 年 9 月 30 日、下記のとおり資産の取得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	東五反田スクエア（追加取得） （以下、東五反田スクエアを「本物件」、今回取得する部分を「本物件追加取得部分」、本投資法人が既に保有している部分を「本物件既存持分」といいます。）
取得価格	2,400 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 4. 取得先の概要参照）
媒介者	なし
契約締結日	2026 年 9 月 30 日
取得日	2026 年 9 月 30 日
取得資金	自己資金
代金精算方法	引渡時一括

2. 取得の事由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象および方針に基づき、東京 23 区におけるポートフォリオの充実を図るために取得を行うものです。

（1）シェアの拡大

本投資法人は、既に本物件の約 38.42%の区分所有権を保有しており、本物件追加取得部分（約 10.11%）の取得後の保有割合は合計で約 48.53%となります。（割合は何れも専有面積割合）本物件追加取得は、本物件の資産価値・流動性の向上を図る方針に合致するものと資産運用会社は評価しています。



(2) 立地・スペック等

大崎・五反田エリアに所在し、J R 山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩 5 分、J R 山手線・湘南新宿ライン・埼京線・東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅徒歩 6 分と複数の路線が利用でき、都心へのアクセスに優れています。また、基準階面積約 328 坪、天井高 2,800mm、OA フロア 100mm と高いスペックを備え、競合物件と比較して十分な競争力を有しており、好調な都心オフィス賃貸市場の中、今後の賃料水準の上昇が特に期待できる物件です。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	東五反田スクエア（追加取得）
特定資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権（※1） 建物：14 階の区分所有権及び 15 階の区分所有権の共有持分 50%
所在地	（登記簿上の表示） 土地：東京都品川区東五反田二丁目 255 番 2 建物：東京都品川区東五反田二丁目 255 番地 2 （住居表示） 東京都品川区東五反田二丁目 10 番 2 号
用途 （登記簿上の表示）	事務所（本物件追加取得部分）
面積 （登記簿上の表示）	土地：敷地面積 3,788.02 m ² （全体） 建物：延床面積 27,564.04 m ² （全体）
構造 （登記簿上の表示）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 16 階建
建設時期 （登記簿上の表示）	2009 年 4 月 30 日
耐震性に関する事項	地震 PML 3.5% （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）	2,410 百万円 （2026 年 7 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	・取得対象区画は、取得先が三井不動産株式会社（以下、「三井不動産」といいます。）に賃貸しており、本投資法人は取得先と三井不動産の間の賃貸借契約における取得先の地位を承継する予定であるため、賃借人は三井不動産 1 社となります。三井不動産は転借人にこれを転貸しています。 ・本物件追加取得部分を含む、本物件の 1 階の一部及び 4 階～16 階は、各区分所有者と三井不動産の間で締結された「一元運用規定」の対象である「一元運用区画」（一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が自己の区分所有区画に関わらず一元運用権利割合に応じて収受、負担）となっており、本物件追加取得部分における一元運用権利割合は約 11.53%（本物件既存持分（約 43.33%）と併せて約 54.86%（割合はどれも一元運用権利割合））です。 ・2026 年 8 月末日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。

エンドテナントの総数	16 (※2)
総賃料収入	約 147 百万円／年 (※3)
敷金・保証金	約 144 百万円 (※3)
総賃貸可能面積	約 1,639.91 m ² (一元運用全体 14,228.92 m ² ×約 11.53% (一元運用権利割合)) (※3)
総賃貸面積	約 1,639.91 m ² (一元運用全体 14,228.92 m ² ×約 11.53% (一元運用権利割合)) (※3)
稼働率	100% (※2)
その他特筆すべき事項	・本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。

- ※1 取得対象は、東京都品川区東五反田二丁目 255 番 2 の敷地権割合約 10.17%です。(本物件既存持分(約 38.30%)と併せて約 48.47%)
- ※2 エンドテナントの総数・稼働率については、一元運用されている区画に入居しているテナントの総数・稼働率を記載しています。
- ※3 総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積については、レントロール(2026年8月末日時点)を基に、本物件追加取得部分の一元運用権利割合を乗じて算出しており、本投資法人が受領する金額、賃貸する面積とは異なります。金額については、単位未満を切り捨てて表示しております。

4. 取得先の概要

取得先は国内法人ですが、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。

5. 取得者等の状況

本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 2026年12月期及び2027年6月期の運用状況の見通し

本取得による本投資法人の2026年12月期及び2027年6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。

当期運用状況の予想(2026年8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
2026年6月期 (実績)	53,858	26,694	24,354	24,354	2,489	—
2026年12月期 (予想)	50,502	22,704	19,968	19,968	2,465	—
2027年6月期 (予想)	51,016	23,448	20,363	20,363	2,541	—

(以下余白)



7. 鑑定評価書の概要

物件名	東五反田スクエア(追加取得)
鑑定評価額	2,410,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026年7月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,410,000	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	2,420,000	
(1) 運営収益(①-②)	142,648	
① 可能総収益	148,536	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、施設収入等を査定。
② 空室損失等	5,888	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	62,852	
維持管理費・PMフィー(注)	43,270	依頼者から入手した支払管理費の実績額及び見込額、現行PM料率に基づき査定。
水道光熱費	0	管理費で精算されるため計上しない。
修繕費	2,684	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	1,140	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	15,064	2026年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	98	実績額等に基づき査定。
その他費用	595	雑費、予備費について実績額及び類似不動産の水準に基づき査定。
(3) 運営純収益(①-(2))	79,796	
(4) 一時金の運用益	547	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	5,349	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))	74,994	
(7) 還元利回り	3.1%	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	2,410,000	
割引率	2.9%	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	3.2%	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	2,260,000	
土地比率	79.5%	
建物比率	20.5%	

※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) 本物件追加取得部分の維持管理費及び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】取得資産の断面図
- 【参考資料５】本物件追加取得後のポートフォリオの概況

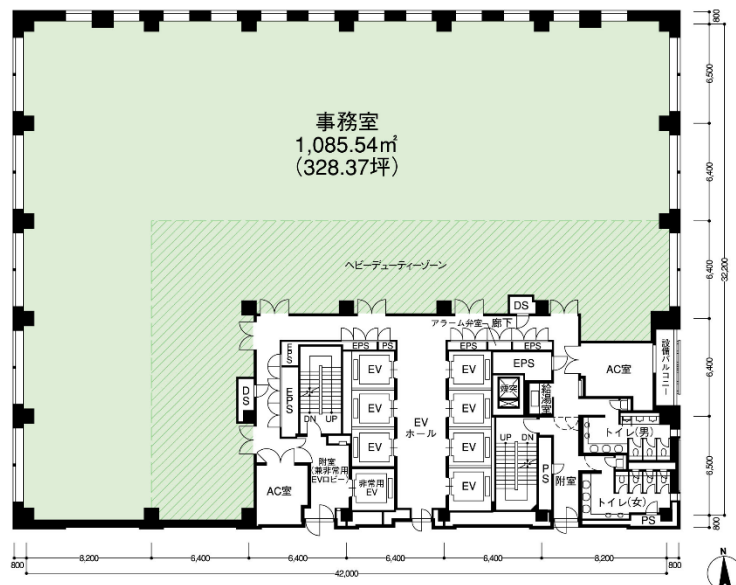
【参考資料1】取得資産の案内図



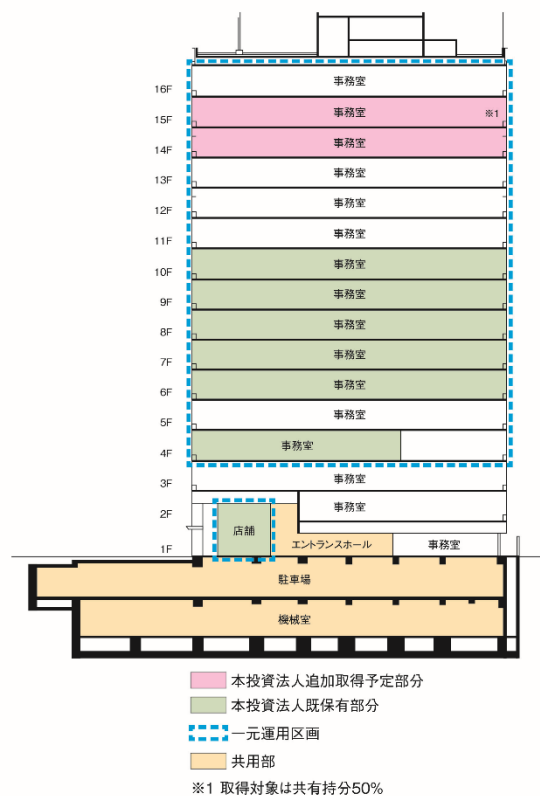
【参考資料2】取得資産の外観写真



【参考資料3】取得資産の基準階平面図



【参考資料4】取得資産の断面図





【参考資料5】本物件追加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	10.9%	52.9%	184,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	8.9%		154,000,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.0%		63,200,000
	西新宿三井ビルディング	45,638,204	2.9%		46,600,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	2.7%		47,300,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.3%		48,300,000
	日本橋本町M-SQUARE	32,108,000	2.1%		32,800,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.0%		60,600,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	1.8%		35,800,000
	G-BASE田町	28,200,000	1.8%		29,100,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.6%		34,300,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.3%		37,200,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.1%		19,000,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.0%		19,600,000
	興和西新橋ビルB棟	13,536,200	0.9%		13,400,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,500,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		15,200,000
	NBF虎ノ門ビル (底地)	11,416,000	0.7%		19,000,000
	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%		13,700,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.6%		7,460,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.5%		11,000,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.4%		7,910,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.4%		8,160,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,700,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.3%		6,610,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.3%		7,990,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.3%		5,590,000
	NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%		5,480,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.3%		5,280,000
	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	94,910,000	6.1%	78.8%	96,900,000
	NBF大崎ビル	66,660,000	4.3%		87,400,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	3.7%		72,000,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.3%		38,500,000
	上野イーストタワー	35,000,000	2.2%		42,300,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.6%		30,100,000
	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	1.5%		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%		14,300,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.5%		9,050,000
	東五反田スクエア (追加取得) (注3)	2,400,000	0.2%		2,410,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.3%		6,400,000
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.3%		5,850,000



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%	7.9%	9,240,000
	横浜三井ビルディング	43,190,000	2.8%		44,200,000
	NBF 武蔵小杉ビルN棟・S棟	29,000,000	1.9%		30,500,000
	横浜STビル	16,749,300	1.1%		23,700,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.2%		4,990,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.1%		24,300,000
	NBF 浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,230,000
	NBF 松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,560,000
地方都市部	NBF CONNECT SAPPORO	13,800,000	0.9%	13.3%	14,600,000
	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%		9,170,000
	Dタワー富山	9,000,000	0.6%		9,240,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.0%		16,900,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	0.8%		15,300,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	0.8%		14,300,000
	NBF 名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,800,000
	中之島三井ビルディング	44,000,000	2.8%		46,500,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.1%		22,500,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.0%		20,300,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	0.9%		14,000,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	0.8%		16,200,000
	淀屋橋フレックスタワー	9,833,000	0.6%		10,900,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.1%		2,390,000
	NBF 松山日銀前ビル	3,310,000	0.2%		4,050,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.5%		13,800,000
	NBF 熊本ビル	4,500,000	0.3%		4,910,000
合計		1,561,367,734	100%	100%	1,824,700,000

- (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、2026年6月期(2026年6月30日時点)の評価額を記載しています。
- (注3) 「東五反田スクエア(追加取得)」の「価格(不動産鑑定評価額)」は、2026年7月31日時点の評価額を記載しています。