

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の訂正事項分

2026年1月（第1回訂正分）

日本ビルファンド投資法人

この届出目論見書により行う日本ビルファンド投資法人の投資口の募集（一般募集）及び売出し（オーバークロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第5条により有価証券届出書を2026年1月7日に関東財務局長に提出し、また、同法第7条第1項により有価証券届出書の訂正届出書を2026年1月8日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の訂正理由

2026年1月7日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、本投資法人の指定する販売先である三井不動産株式会社の状況等に関する事項を追加するため、2026年1月8日付で有価証券届出書の訂正届出書を提出いたしました。

これに伴い、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の関連事項を後記のとおり訂正いたします。

2 訂正事項

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券	1
(16) その他	1
第5 募集又は売出しに関する特別記載事項	1

3 訂正箇所

訂正箇所は_____野で示しております。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

（16）【その他】

（前略）

- ⑤ 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（以下、「資産運用会社」といいます。）の株主である三井不動産株式会社（以下、「指定先」又は「三井不動産」ということがあります。）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。
指定先の状況等につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／5 販売先の指定について」をご参照下さい。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

（前略）

2 売却・追加発行等の制限

- ① 一般募集の行われる前から本投資口を保有している投資主であり、かつ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指定先は、2026年1月8日現在本投資口を293,150口保有し、一般募集の対象となる本投資口のうち5,000口を取得予定ですが、指定先は、一般募集に関連して、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證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。

（中略）

5 販売先の指定について

① 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	三井不動産株式会社
	本店の所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
	直近の有価証券報告書等の提出日	有価証券報告書 事業年度 第113期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日） 2025年6月25日 関東財務局長に提出 半期報告書 事業年度 第114期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日） 2025年11月11日 関東財務局長に提出
b. 本投資法人と指定先との間の関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数（2026年1月8日現在）
		指定先が保有している本投資口の数（2026年1月8日現在）
	人事関係	本投資法人と指定先との間には、人的関係はありません。
	資金関係	本投資法人は、指定先から借り入れをしていません。また、指定先は、本投資法人の借入債務につき、保証及び担保を提供していません。
c. 指定先の選定理由	技術又は取引等の関係	
	指定先は、本投資法人からオフィスマネジメント業務、調査補佐業務、物件移管業務、新規テナント斡旋業務、不動産売買等の仲介業務及び開発業務を受託しています。 また、指定先は、本投資法人が保有する不動産等の賃借人です。	
d. 販売しようとする本投資口の数	5,000口	
e. 投資口の保有方針	指定先が保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。	
f. 払込みに要する資金等の状況	本投資法人は、指定先が提出済みの前記有価証券報告書等にて、貸借対照表及び連結貸借対照表における現金預金を確認することにより、指定先が上記5,000口の払込みに要する資金を有していると判断しています。	
g. 指定先の実態	2026年1月8日現在、指定先は、東京証券取引所プライム市場に上場しており、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を遮断しており断固たる姿勢で対処することを表明していることから、特定団体等との関係を有していないものと判断しております。	

② 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関する合意をしています。その内容につきましては、前記「2 売却・追加発行等の制限/①」をご参照下さい。

③ 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われますので、指定先に対して特に有利な条件で販売するものではありません。

④ 募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	総議決権数 に対する所 有議決権数 の割合(%)	募集後の所有 投資口数 (口)	募集後の總 議決権数に に対する所有 議決権数の 割合(%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番 12号	2,095,983	24.23	2,095,983	23.78
日本マスタートラスト信託銀 行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1 号 赤坂インターシティA I R	1,296,055	14.98	1,296,055	14.70
野村信託銀行株式会社 (投信 口)	東京都千代田区大手町二丁目 2番2号	402,993	4.66	402,993	4.57
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁 目1番1号	293,150	3.39	298,150	3.38
ステート ストリート バン ク ウエスト クライアント トリーティー 5 0 5 2 3 4	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	230,012	2.66	230,012	2.61
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目 7番3号 東京ビルディング	137,417	1.59	137,417	1.56
ステート ストリート バン ク アンド トラスト カン パニー 5 0 5 0 0 1	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	128,362	1.48	128,362	1.46
住友生命保険相互会社	東京都中央区八重洲二丁目2 番1号	122,560	1.42	122,560	1.39
THE NOMURA TR UST AND BANKI NG CO., LTD. A S THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024- 09 (LIMITED O T FINANC IN R E SALE RSTRCT)	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA- KU, TOKYO, JAPAN	110,307	1.28	110,307	1.25
ビーエヌワイエム アズ エ ージーティ クライアント 10 パーセント	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U. S. A.	93,430	1.08	93,430	1.06
計	—	4,910,269	56.77	4,915,269	55.76

(注1) 2025年6月19日及び2025年6月25日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、一般募集(138,045口)については2025年7月1日に、野村證券株式会社に対する第三者割当(7,000口)については2025年7月7日に、それぞれ払込を完了しています。上表において、各投資主の所有投資口数は2025年6月30日現在の所有投資口数(ただし、三井不動産株式会社の所有投資口数及び所有投資口数の計には、上記一般募集における三井不動産株式会社に対する指定先販売分5,000口を含みます。)とし、総議決権数に対する所有議決権数の割合は、当該所有投資口数に応じた所有議決権数と、総議決権数に当該一般募集及び第三者割当により増加した議決権数を加味(これらの調整を総称して以下、「本調整」といいます。)した数字により算出しています。

(注2) 募集後の所有投資口数及び募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、本調整後の2025年6月30日現在の所有投資口数及び総議決権数に一般募集による増加分を加味し、野村證券株式会社に対する本第三者割当に対する申込みが全て行われた場合の数字です。

(注3) 総議決権数に対する所有議決権数の割合及び募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数第3位を四捨五入した数字です。

⑤ 投資口併合等の予定の有無及び内容
該当事項はありません。

⑥ その他参考になる事項
該当事項はありません。