

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年1月8日

【発行者名】 日本ビルファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 飯野 健司

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号

【事務連絡者氏名】 日本ビルファンドマネジメント株式会社
取締役投資本部長 首藤 英樹

【電話番号】 03(3516)3370

【届出の対象とした募集（売出）
内国投資証券に係る投資法人の名称】 日本ビルファンド投資法人

【届出の対象とした募集（売出）
内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集
21,564,538,800円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
1,103,785,800円

(注1) 発行価額の総額は、2025年12月19日（金）現在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の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、2025年12月19日（金）現在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の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

- 1 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

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、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものではありません。

2【訂正事項】

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

第5 募集又は売出しに関する特別記載事項

3【訂正箇所】

訂正箇所は_____ 罫で示してあります。

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】

(訂正前)

(前略)

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。

(訂正後)

(前略)

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】

(訂正前)

(前略)

2 売却・追加発行等の制限

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。

(後略)

(訂正後)

(前略)

2 売却・追加発行等の制限

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

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）	293,150口
	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。	
	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。	
c. 指定先の選定理由		本投資法人と指定先との関係に鑑み、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。	
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。	

投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関連して、ロックアップ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 / 」をご参照下さい。

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。

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)	募集後の総 議決権数に 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AIR	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 ウェスト クライアン ト トリーティー 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	230,012	2.66	230,012	2.61
JPMorgan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 パニー 505001	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 TRUSTE E OF REPURCHA SE AG FUND 20 24-09 (LIMITE D OT FINANC I N RESALE RSTR CT)	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA- KU, TOKYO, JAPAN	110,307	1.28	110,307	1.25
ピ・エヌワイエム アズ エ -ジ・テイ クライアンツ 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。

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。

その他参考になる事項
該当事項はありません。