2025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　投資本部財務部部長　半田　由紀夫
（TEL.　03-3516-3370）

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

（「ＣＯＮＮＥＣＴ　ＳＡＰＰＯＲＯ」の取得及び「ＮＢＦ札幌南二条ビル」の譲渡）

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、2025年９月30日、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本件取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

１．本件取引の概要

(1)取得資産の概要

取得資産の名称	契約日	引渡日（予定）	取得先（※１）	取得価格（※２）
ＣＯＮＮＥＣＴ　ＳＡＰＰＯＲＯ	2025年9月30日	2025年11月28日	非開示	13,800百万円

※１　後記５.本件取引先の概要参照
※２　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。

(2)譲渡資産の概要

譲渡資産の名称	契約日	引渡日（予定）	譲渡先（※３）	譲渡価格（※４）
ＮＢＦ札幌南二条ビル	2025年9月30日	2026年7月1日	非開示	1,900百万円

※３　後記５.本件取引先の概要参照
※４　譲渡諸経費、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。

(3) 譲渡損益

譲渡資産の名称	譲渡価格	帳簿価額（※５）	譲渡損益（※６）
ＮＢＦ札幌南二条ビル	1,900 百万円	1,706 百万円	217 百万円

※５　帳簿価額については、2025 年６月 30 日時点の数値であり譲渡時点の数値とは異なります。

※６　譲渡損益は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があります。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) 取得資金・譲渡資金使途、媒介者の有無、代金精算方法

資産の名称	取得資金・譲渡資金使途	媒介者の有無	代金精算方法
ＣＯＮＮＥＣＴ　ＳＡＰＰＯＲＯ	借入金及び自己資金	有（※７）	引渡時一括
ＮＢＦ札幌南二条ビル	手元資金等	無	

※７　後記６.媒介者の概要参照

(5) フォワード・コミットメント等の概要

本件取引については、フォワード・コミットメント等（契約締結から１ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うもの）に該当し、本投資法人による売買契約上の義務違反により本取得に係る売買契約（以下、「取得契約」といいます。）又は本譲渡に係る売買契約（以下、「譲渡契約」といいます。）が解除された場合には、相手先に対し、当該解除された契約の売買価格の 10%に相当する違約金（但し、本投資法人の責めに帰する事由により取得契約又は売買契約に定める義務が重要な点において履行されなかったこと（表明保証した事項が不正確であったことを含みません。）により当該契約が解除された場合には、本取得及び本譲渡の各売買価格の合計額の 10%に相当する違約金）を支払う定めとなっています。

なお、取得契約が解除された場合には譲渡先は譲渡契約を解除することができ、譲渡契約が解除された場合には取得先は取得契約を解除することができますが、いずれも売買の実行後は解除できません。

２．本件取引の目的

本件取引は、本投資法人の強固なポートフォリオの構築の一環として、札幌エリアの保有物件の入替を実施し、中長期的な収益力の向上を目指すものです。

取得資産である「ＣＯＮＮＥＣＴ　ＳＡＰＰＯＲＯ」は築浅物件であり、交通利便性が高く、長期に亘り安定したオフィス需要が見込める一方、譲渡資産である「ＮＢＦ札幌南二条ビル」は今後の大規模な設備更新等の観点から中長期的な収益性の低下が懸念されており、本投資法人の規約に定める資産運用の今後の収益性等の方針に基づき、総合的に検討した結果、本件取引を行うものです。

項目	取得資産	譲渡資産
	ＣＯＮＮＥＣＴ ＳＡＰＰＯＲＯ	ＮＢＦ 札幌南二条ビル
取得価格/譲渡価格	13,800 百万円	1,900 百万円
ＮＯＩ（※８）	549 百万円	131 百万円
償却後ＮＯＩ（※９）	407 百万円	70 百万円
築年数	1.1 年	34.8 年

※８　取得資産は不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益、譲渡資産は 2025 年６月期における実績に２を乗じた値です。
※９　取得資産はＮＯＩからＮＢＦが想定する年間の減価償却費を控除した値、譲渡資産は 2025 年６月期におけるＮＯＩから減価償却費を控除した値に２を乗じた値です。

３．取得資産の内容
＜ＣＯＮＮＥＣＴ　ＳＡＰＰＯＲＯ＞
(1) 立地
札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅徒歩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徒歩２分の場所に位置しており、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に所在しています。

(2) スペック
基準階面積約 230 坪、天井高 2,700 ㎜、ＯＡフロア 100 ㎜、電気容量 70VA/㎡等の高い基本スペックを備えており、１フロアは最大５分割まで対応可能であることから、テナントリーシング面での優位性が見込めます。
また、自己評価において、ＣＡＳＢＥＥ－不動産「Ａランク」に相当することを確認しています。

取得資産の名称	ＣＯＮＮＥＣＴ　ＳＡＰＰＯＲＯ
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（※10）
信託期間	2024 年 10 月 31 日～　2034 年 10 月 31 日（※10）
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
所在地	（登記簿上の表示） 土地：北海道札幌市中央区南三条西一丁目８番 10、７番３ 建物：北海道札幌市中央区南三条西一丁目８番地 10、７番地３
用途（登記簿上の表示）	事務所
面積（登記簿上の表示）	土地：敷地面積　1,350.82 ㎡ 建物：延床面積 13,108.36 ㎡
構造（登記簿上の表示）	鉄骨造陸屋根地下１階付 13 階建
建設時期（登記簿上の表示）	2024 年８月 22 日
耐震性に関する事項	地震ＰＭＬ　0.3％（株式会社イー・アール・エス作成の地震リスク評価報告書によるもの）
担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額（価格時点）	14,600 百万円 （2025 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	2025 年９月 30 日時点（※11）
テナントの総数	10
総賃料収入	約 476 百万円（年額・貸室部分のみ）

	敷金・保証金	約359百万円（貸室部分のみ）
	総賃貸可能面積	9,419.76㎡
	総賃貸面積	6,628.86㎡
	稼働率	70.4%
その他特筆すべき事項		なし

※10　取得先を委託者とした不動産管理処分信託契約書の信託受託者及び信託期間を記載しています。
※11　取得先より受領したレントロール（2025年９月30日時点締結済み賃貸借契約（賃貸借期間開始前のものを含む。））を基に算出しており、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

４．譲渡資産の内容
＜ＮＢＦ札幌南二条ビル＞

譲渡資産の名称		ＮＢＦ札幌南二条ビル
特定資産の種類		不動産信託受益権
所有形態		土地：所有権 建物：所有権
所在地		（登記簿上の表示） 土地：北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番１ 建物：北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番地１
用途（登記簿上の表示）		店舗・事務所・駐車場・診療所
面積（登記簿上の表示）		土地：敷地面積　970.43㎡ 建物：延床面積　8,149.78㎡
構造（登記簿上の表示）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建
建設時期（登記簿上の表示）		1990年11月26日
取得年月日		2001年５月23日
取得価格		1,870,300千円
鑑定評価額（価格時点）		1,700百万円 （2025年６月30日）
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の内容		2025年７月31日時点の賃借人に関する状況は以下のとおりです。
	テナントの総数	３
	総賃料収入	約203百万円（年額・貸室部分のみ）
	敷金・保証金	約206百万円（貸室部分のみ）
	総賃貸可能面積	5,351.10㎡
	総賃貸面積	5,351.10㎡
	稼働率	100%

５．本件取引先の概要
(1)取得先の概要
　取得先は国内の合同会社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。

(2)譲渡先の概要

譲渡先は国内の合同会社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。

6．媒介者の概要

名称	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目１番１号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 兼 ＣＯＯ　辻 貴史
事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資本金	７億 7,100 万円（2025 年６月 30 日現在）
設立年月日	1970 年２月 21 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	なし
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者に該当しません。

7．2025 年 12 月期及び 2026 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 2025 年 12 月期及び 2026 年６月期の運用状況への影響は軽微であること、また本譲渡における引渡日は 2026 年 12 月期であることから 2025 年 12 月期及び 2026 年６月期の運用状況の予想の変更はありません。

当期運用状況の予想（2025 年８月 15 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
2025 年６月期（実績）	51,218	25,073	23,546	23,545	2,495	－
2025 年 12 月期（予想）	48,470	20,955	19,030	19,030	2,420	－
2026 年６月期（予想）	48,315	21,394	19,247	19,247	2,448	－

（以下余白）

８．鑑定評価書の概要
＜ＣＯＮＮＥＣＴ　ＳＡＰＰＯＲＯ＞

物件名	CONNECT SAPPORO
鑑定評価額	14,600,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年7月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	14,600,000	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	15,000,000	
(1)　運営収益(①－②)	679,516	
①　可能総収益	721,077	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、水道光熱費収入、施設収入等を査定。
②　空室損失等	41,561	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	129,530	
維持管理費・PMフィー(注)	51,170	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	13,673	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	6,061	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	5,663	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	51,953	2025年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,010	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者から入手した見積額に基づき査定。
その他費用	0	特に無し。
(3)　運営純収益((1)－(2))	549,987	
(4)　一時金の運用益	4,547	運用利回りを1.0%として査定。
(5)　資本的支出	14,142	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))	540,391	
(7)　還元利回り	3.6%	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	14,400,000	
割引率	3.3%	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	3.7%	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	14,600,000	
土地比率	70.6%	
建物比率	29.4%	

※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。

＜ＮＢＦ札幌南二条ビル＞

物件名	NBF札幌南二条ビル
鑑定評価額	1,700,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年6月30日

項目	内容 （単位：千円）	概要等
収益価格	1,700,000	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	1,500,000	
(1)　運営収益（ ①－② ）	228,247	
①　可能総収益	241,763	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、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
②　空室損失等	13,517	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	137,343	
維持管理費・PMフィー（注）	44,180	過去の実績額及び契約内容に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	37,742	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	22,610	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及び原状回復費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	1,751	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	28,393	2025年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	385	保険資料に基づき査定。
その他費用	2,282	その他管理費を実績額等に基づき計上。
(3)　運営純収益（ (1)－(2) ）	90,903	
(4)　一時金の運用益	1,696	運用利回りを1.0%として査定。
(5)　資本的支出	27,930	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) ）	64,670	
(7)　還元利回り	4.3%	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	1,790,000	
割引率	4.2%	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	4.5%	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	1,920,000	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	

※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。

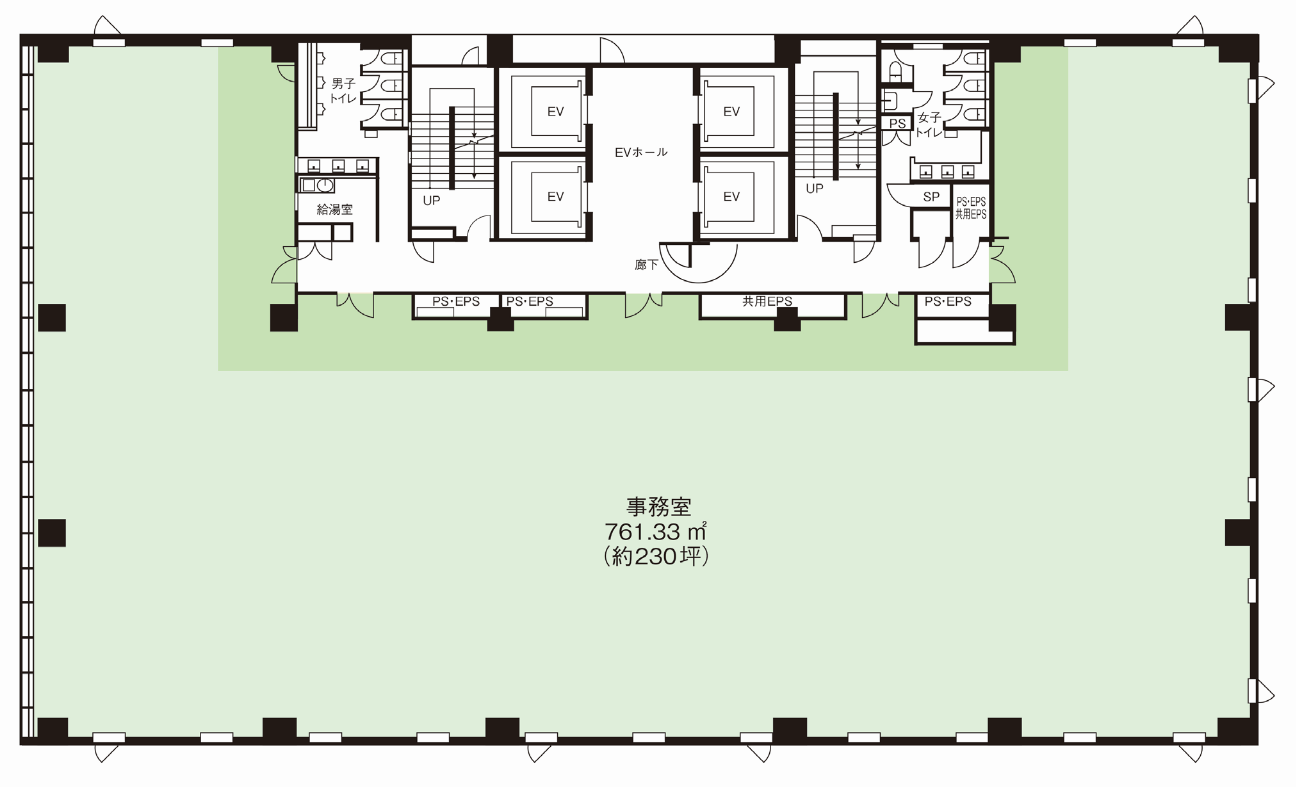
以　上

＜添付資料＞
【参考資料１】取得資産の案内図、外観写真、基準階平面図
【参考資料２】本件取引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

外観写真

基準階平面図



男子トイレ
給湯室
UP
EV
EV
EVホール
EV
EV
UP
PS
女子トイレ
SP
PS･EPS 共用EPS
廊下
PS･EPS
PS･EPS
共用EPS
PS･EPS
事務室
761.33 ㎡
(約230坪)

【参考資料２】本件取引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）
		新宿三井ビルディング	170,000,000	11.2%		183,000,000
		飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	9.2%		154,000,000
		六本木ティーキューブ	62,800,000	4.1%		63,000,000
		西新宿三井ビルディング	45,392,204	3.0%		46,100,000
		セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	2.8%		47,200,000
		ＮＢＦ品川タワー	36,300,000	2.4%		47,900,000
		ＮＢＦプラチナタワー	31,000,000	2.0%		62,600,000
		ＮＢＦコモディオ汐留	28,800,000	1.9%		35,800,000
		Ｇ－ＢＡＳＥ田町	28,200,000	1.9%		28,800,000
		虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.6%		34,000,000
		ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.3%		37,100,000
		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	1.1%		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
	都心5区	新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	11,900,000	0.8%	52.7%	15,100,000
		ＮＢＦ虎ノ門ビル（底地）	11,416,000	0.8%		18,400,000
		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%		10,600,000
		ＮＢＦ高輪ビル	6,667,200	0.4%		7,790,000
		ＮＢＦ赤坂山王スクエア	6,250,000	0.4%		7,870,000
		ＮＢＦ神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,670,000
		ＮＢＦ小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		6,570,000
		住友電設ビル	5,365,000	0.4%		5,350,000
		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%		5,570,000
		ＮＢＦ八丁堀テラス	4,528,349	0.3%		5,520,000
		龍角散ビル	4,050,000	0.3%		5,260,000
		神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	3,700,000	0.2%		4,270,000
		豊洲ベイサイドクロスタワー	80,100,000	5.3%		80,900,000
		ＮＢＦ大崎ビル	66,660,000	4.4%		87,400,000
		ゲートシティ大崎	57,281,060	3.8%		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	2.3%		39,400,000
		ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.6%		30,100,000
東京23区		大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380,000	1.6%	78.2%	25,600,000
		中目黒ＧＴタワー	23,856,000	1.6%		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%		14,000,000
		東五反田スクエア	8,350,000	0.6%		9,040,000
		ＮＢＦ池袋タワー	4,695,000	0.3%		5,810,000
		ＮＢＦ池袋シティビル	4,428,000	0.3%		5,790,000

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%	8.1%	9,210,000
	横浜三井ビルディング	43,190,000	2.8%		44,200,000
	フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟（注３）	29,000,000	1.9%		30,500,000
	横浜ＳＴビル	16,749,300	1.1%		23,500,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,990,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.1%		23,500,000
	ＮＢＦ浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,180,000
	ＮＢＦ松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,540,000
地方都市部	ＣＯＮＮＥＣＴ　ＳＡＰＰＯＲＯ（注４）	13,800,000	0.9%	13.7%	14,600,000
	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%		8,940,000
	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	0.9%		15,300,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	0.9%		14,300,000
	ＮＢＦ名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,780,000
	中之島三井ビルディング	44,000,000	2.9%		46,400,000
	アクア堂島ＮＢＦタワー	17,810,000	1.2%		22,300,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.0%		20,100,000
	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%		10,500,000
	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%		4,030,000
	博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	8,000,000	0.5%		13,300,000
	ＮＢＦ熊本ビル	4,500,000	0.3%		4,710,000
合計		1,517,168,734	100%	100%	1,769,480,000

（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、2025年6月期（2025年6月30日時点）の評価額を記載しています。

（注３）　「フロンティア武蔵小杉Ｎ棟・Ｓ棟」の「価格（不動産鑑定評価額）」は、2025年3月31日時点の評価額を記載しています。

（注４）　「ＣＯＮＮＥＣＴ　ＳＡＰＰＯＲＯ」は2025年11月28日に取得予定です。なお「価格（不動産鑑定評価額）」は、2025年7月31日時点の評価額を記載しています。

（注５）　「ＮＢＦ札幌南二条ビル」は、2026年7月1日に譲渡予定です。