

2026 年 10 月 5 日

報道関係者各位

三井不動産株式会社  
三井不動産ビルマネジメント株式会社  
株式会社 NBF オフィスマネジメント

## 三井不動産ビルマネジメント株式会社と株式会社 NBF オフィスマネジメントを会社統合 プロパティマネジメント事業の運営基盤を強化

### 本リリースのポイント

- 2027 年 1 月 1 日を効力発生日として、三井不動産ビルマネジメント株式会社を存続会社、株式会社 NBF オフィスマネジメントを消滅会社とする吸収合併を実施予定。
- この合併を通じて、両社の人材・ノウハウ・組織基盤を集約し、専門人材の確保・育成、業務品質と生産性の向上をさせることで、三井不動産グループのオフィスアセットに関するプロパティマネジメント領域のさらなる強化を図る。
- 日本ビルファンド投資法人保有物件のオフィスマネジメント業務は、統合後も引き続き三井不動産が受託し、一部業務を三井不動産ビルマネジメント株式会社に再委託。

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:植田 俊、以下「三井不動産」)、三井不動産ビルマネジメント株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:吉田 直生、以下「MFBM」)および株式会社 NBF オフィスマネジメント(本社:東京都中央区、代表取締役社長:瀬戸 幸司、以下「NBFOM」)は、2027 年 1 月 1 日を効力発生日として、MFBM を存続会社、NBFOM を消滅会社とする吸収合併(以下「本統合」)を実施することを決定しましたので、お知らせいたします。

本統合により、三井不動産グループ内のオフィスアセットに関するプロパティマネジメント(以下「PM」)の人材・ノウハウ・組織基盤を集約し、両社が長年培ってきた専門性を総合的に発揮できる適切な体制とします。人材の確保・育成を含む持続可能な運営管理体制を強化するとともに、テナント企業の皆さまに対するサービス品質の向上と、オーナー・投資家の皆さまに対する中長期的な資産価値の維持・向上への貢献を目指します。

日本ビルファンド投資法人(以下「NBF」)保有物件の運営管理については、従来三井不動産が同種の業務を受託していることに鑑み、NBF にかかる不動産に関する収益管理、賃貸営業、運営、資産保全業務等の一部業務を NBFOM に再委託していました。統合後も、引き続き三井不動産がオフィスマネジメント業務を受託するものとし、一部業務を MFBM に再委託する予定です。

なお、再委託予定先である MFBM も NBF 以外のオーナー・投資家から同種の業務を受託していることを踏まえ、意思決定の分離、情報隔離および専門性を確保した体制および監査する体制を整備する等、利益相反取引の防止を徹底します。あわせて、NBFOM が築いてきた業務品質、お客さまとの信頼関係および投資家保護の考え方を、統合後の MFBM において確実に承継してまいります。

## ■統合の背景

NBFOMは、NBFの上場に合わせて、NBF保有ビルの運営管理を専属で行う会社として2001年に設立されました。NBF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、三井不動産等と連携し、NBF保有物件における既存テナント対応、建物管理・工事管理、会計補助等の運営管理業務を担い、安心・安全・快適なオフィス環境の提供と、物件価値の維持・向上に取り組んでまいりました。

一方、MFBMは1982年の設立以来、三井不動産が関わる高品質なオフィスビルをはじめ、外部オーナー物件、物流施設、ラボ&オフィス等の多様なアセットにおけるPM事業を展開するとともに、施設・イベント運営、受付等のビジネスソリューション事業や、工事・リノベーション事業などへ事業領域を拡大してまいりました。

近年のオフィスビル市場では、競争環境の激化、テナントニーズの多様化、環境関連をはじめとする諸制度への対応等を背景に、物件運営における高度な専門性と迅速な実行力が一層求められています。また、少子高齢化や社会情勢の変化等に起因する人材不足、各種コストの上昇などを踏まえ、運営管理業務の品質を維持・向上しながら、持続可能な業務遂行体制を構築することが重要となっています。

こうした事業環境を踏まえ、三井不動産、MFBMおよびNBFOMは、グループ内のリソースを集約し、両社の強みをより密接に掛け合わせることが、オフィスアセットに関するPM領域のさらなる強化につながると判断し、本統合を決定しました。

## ■統合の目的・期待する効果

### ① 人材・ノウハウの集約による持続可能な運営管理体制の構築

両社の専門人材、運営管理ノウハウ、教育・研修機能を一体的に活用し、採用・育成・適正配置を一層強化することにより、中長期にわたり安定的に高品質なサービスを提供できる体制を構築します。

### ② 両社の強みの融合によるサービス品質・資産価値の向上

NBFOMが培ってきたJ-REIT物件における運営管理、投資家保護、テナント対応の知見と、MFBMが多様なアセット・業務領域で培ってきたPM、技術支援、事務会計、ソリューション提案等の機能を融合します。テナント満足度の向上と、オーナー・投資家の皆さまに対する物件価値の維持・向上への貢献を目指します。

### ③ 業務基盤の高度化と生産性向上

専門機能の横断的な支援、業務フロー・システムの高度化、知見の共有等を通じて、業務品質の標準化と生産性向上を推進します。

## ■本統合の概要

|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| 合併方式   | MFBM を存続会社、NBFOM を消滅会社とする吸収合併 |
| 効力発生日  | 2027 年 1 月 1 日(予定)            |
| 権利義務   | NBFOM のすべての権利義務を MFBM が包括的に承継 |
| 統合後の商号 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社             |
| 本社所在地  | 東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号 三井二号館  |
| 資本金    | 4 億 9,000 万円                  |
| 株主     | 三井不動産株式会社 100%                |

※本統合は、会社法上必要な手続き等を経て効力が発生する予定です。

## ■両社の会社概要

| 項目   | 三井不動産ビルマネジメント株式会社                                                                 | 株式会社 NBF オフィスマネジメント             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 設立   | 1982 年 8 月 4 日                                                                    | 2001 年 3 月 2 日                  |
| 本社   | 東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号<br>三井二号館                                                   | 東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号<br>三井二号館 |
| 資本金  | 4 億 9,000 万円                                                                      | 1,000 万円                        |
| 株主   | 三井不動産株式会社 100%                                                                    | 三井不動産株式会社 100%                  |
| 代表者  | 代表取締役社長 吉田 直生                                                                     | 代表取締役社長 瀬戸 幸司                   |
| 主な事業 | プロパティマネジメント事業(オフィスビル、物流施設、ラボ&オフィス等)、ビジネスソリューション事業(施設・イベント運営、受付等)、リノベーション事業(工事請負)等 | NBF 保有物件のオフィスビルのマネジメント業務等       |

※会社概要は 2026 年 10 月時点の公表情報等に基づき記載しています。

## ■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

### 【参考】

・「グループ長期経営方針」

<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

・「グループマテリアリティ」

[https://www.mitsufudosan.co.jp/esg\\_csr/approach/materiality/](https://www.mitsufudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/)