

日本ビルファンド投資法人 2022年12月期（第43期）決算概要

1. 決算ハイライト

1-1 決算 ハイライト (1/3)	3
1-1 決算 ハイライト (2/3)	4
1-1 決算 ハイライト (3/3)	5

2. 決算実績

2-1 2022年12月期 (第43期) 決算 損益計算書 (P/L)	7
2-2 2022年12月期 (第43期) 決算 貸借対照表 (B/S)	8
2-3 財務 (1/2)	9
2-3 財務 (2/2)	10
2-4 継続鑑定評価	11

3. 業績予想

3-1 2023年6月期 (第44期) ・ 2023年12月期 (第45期) 業績予想	13
(参考) 業績の見通し	14

Disclaimer

1.

決算ハイライト

NBF
Nippon Building Fund

	実績			予想	
	2022年12月期 (第43期)			2023年6月期 (第44期)	2023年12月期 (第45期)
	前期比				
営業収益	47,366百万円	▲4,848百万円	-9.3%	46,923百万円	45,573百万円
営業利益	21,596百万円	▲5,209百万円	-19.4%	20,629百万円	18,811百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	19,402百万円	▲415百万円	-2.1%	18,786百万円	18,811百万円
当期純利益	20,288百万円	▲5,151百万円	-20.2%	19,183百万円	17,279百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	18,094百万円	▲356百万円	-1.9%	17,340百万円	17,279百万円
1口当たり分配金	11,500円	▲1,976円	-14.7%	11,500円	11,500円
1口当たり分配金：業績予想 (2022年8月公表) 11,500円比±0円					
発行済投資口数	1,700,991口		-	1,700,991口	1,700,991口
期中平均稼働率	95.9%		-0.4%	96.1%	96.1%

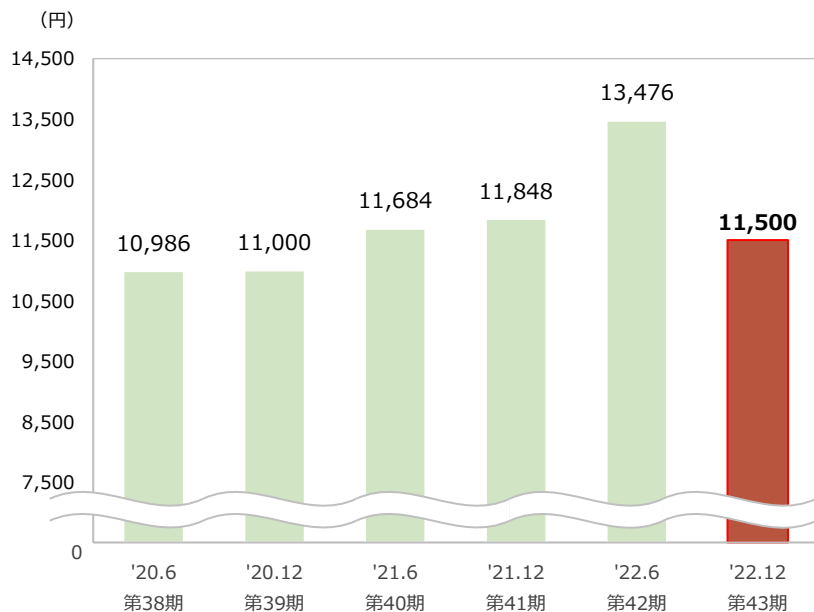
(2022年12月31日時点)

Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	14,516億円	3,390億円	東京23区 : 81.9% 都心 5区 : 59.0%	95.9%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.2%	91.5%	0.44%	5.56年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	10,001億円	603,199円		

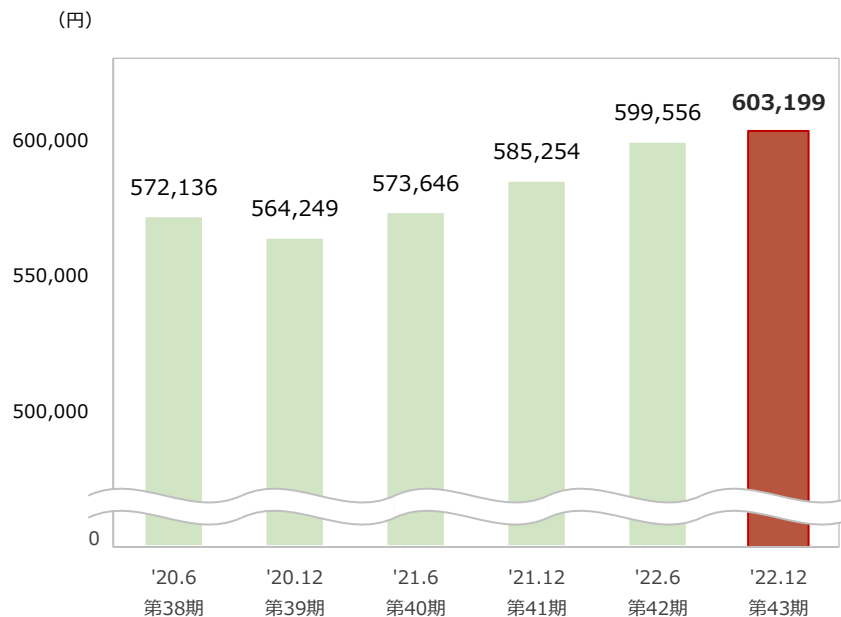
*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 *2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

1口当たり分配金の中長期的な安定成長、1口当たりNAVの増大を通じて
投資主価値の向上を目指します

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



2.

決算実績



【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2022年12月期（第43期）実績 （期末保有物件数：71物件）	取得物件	2022年6月期（第42期）取得1物件及び追加取得1物件 2022年12月期（第43期）取得1物件	中之島三井ビルディング（第42期取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第42期追加取得） 豊洲ベイサイドクロスタワー（第43期取得）
	譲渡物件	2022年6月期（第42期）譲渡1物件 2022年12月期（第43期）譲渡3物件	サンマリオンNBFタワー（第42期譲渡） 東陽町センタービル（第43期譲渡） NBF広島立町ビル（第43期譲渡） NBF新潟テレコムビル（第43期譲渡）
2023年6月期（第44期）予想 （期末保有予定物件数：70物件）	取得物件	2022年12月期（第43期）取得1物件 2023年6月期（第44期）追加取得2物件	豊洲ベイサイドクロスタワー（第43期取得、第44期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第44期追加取得）
	譲渡物件	2022年12月期（第43期）譲渡3物件 2023年6月期（第44期）譲渡1物件	東陽町センタービル（第43期譲渡） NBF広島立町ビル（第43期譲渡） NBF新潟テレコムビル（第43期譲渡） 新川崎三井ビルディング（第44期譲渡）
2023年12月期（第45期）予想 （期末保有予定物件数：70物件）	取得物件	2023年6月期（第44期）追加取得2物件	豊洲ベイサイドクロスタワー（第44期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第44期追加取得）
	譲渡物件	2023年6月期（第44期）譲渡1物件	新川崎三井ビルディング（第44期譲渡）

2-1 2022年12月期（第43期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2022年6月期 (第42期)	2022年12月期 (第43期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	52,215	47,366	-4,848	-9.3%
不動産賃貸事業収益 計	45,227	45,172	-54	-0.1%
不動産賃貸収入	41,113	41,508	395	1.0%
その他賃貸事業収入	4,114	3,664	-450	-10.9%
不動産等売却益	6,988	2,194	-4,794	-68.6%
営業費用	25,408	25,770	361	1.4%
不動産賃貸事業費用 計	23,200	23,672	472	2.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,471	15,754	283	1.8%
減価償却費	7,728	7,917	189	2.4%
資産運用報酬	1,917	1,756	-160	-8.4%
販売費及び一般管理費	291	340	49	17.0%
営業利益	26,806	21,596	-5,209	-19.4%
営業外損益	-1,366	-1,307	58	-4.3%
営業外収益	6	4	-1	-
営業外費用	1,372	1,312	-60	-4.4%
経常利益	25,440	20,289	-5,151	-20.2%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	25,440	20,289	-5,151	-20.2%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	25,439	20,288	-5,151	-20.2%
圧縮積立金繰入額・取崩額	2,517	727	-1,789	-71.1%
分配金総額	22,922	19,561	-3,361	-14.7%
1口当たり分配金（円）	13,476	11,500	-1,976	-14.7%
期中平均稼働率（%）	96.3	95.9	-0.4	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,756	29,418	-337	-1.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,818	19,402	-415	-2.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,451	18,094	-356	-1.9%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	-4,848
不動産賃貸収入	+395
入替(取得/売却物件)	+508
既存物件	-113
その他賃貸事業収入	-450
解約金	-912
付帯収益	+477
不動産等売却益	-4,794

営業費用	+361
不動産賃貸事業費用	+472
修繕費	-714
水道光熱費	+790
建物管理費（季節要因及び物件入替等）	+350

営業利益	-5,209
入替(取得/売却物件)	+406
既存物件	-933
不動産等売却益	-4,794
資産運用報酬・販管費	+111

営業外損益	+58
営業外費用	-60
増資コスト	-50
支払利息	-10

2-2 2022年12月期（第43期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	12,821	17,169	4,348	33.9%
現金及び預金	11,430	16,058	4,627	40.5%
その他	1,390	1,111	-278	-20.0%
固定資産	1,354,720	1,351,411	-3,309	-0.2%
有形固定資産	1,313,030	1,309,095	-3,935	-0.3%
無形固定資産	35,747	35,711	-35	-0.1%
投資その他の資産	5,942	6,604	662	11.1%
繰延資産	177	157	-20	-11.3%
資産合計	1,367,719	1,368,739	1,019	0.1%

負債及び純資産の部

科目	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	90,484	74,160	-16,324	-18.0%
短期借入金	14,000	8,000	-6,000	-42.9%
一年以内返済予定の長期借入金	53,000	42,000	-11,000	-20.8%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-	-
その他	13,484	14,160	675	5.0%
固定負債	568,080	588,058	19,977	3.5%
投資法人債	47,000	47,000	-	-
長期借入金	450,500	470,500	20,000	4.4%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	70,580 (574,500)	70,558 (577,500)	-22 (3,000)	-0.0% (0.5%)
負債合計	658,565	662,218	3,653	0.6%
投資主資本	709,154	706,521	-2,633	-0.4%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	36,107	33,473	-2,633	-7.3%
圧縮積立金	10,667	13,185	2,517	23.6%
当期末処分利益	25,439	20,288	-5,151	-20.2%
純資産合計	709,154	706,521	-2,633	-0.4%
負債及び純資産合計	1,367,719	1,368,739	1,019	0.1%

● 主な増減要因

(百万円)

資産	+1,019
流動資産	+4,348
現金及び預金	+4,627
固定資産	-3,309
第43期取得1物件	+14,815
第43期売却3物件	-14,714
資本的支出	+3,650
減価償却累計額	-7,898
その他等	+838
負債	+3,653
有利子負債	+3,000
短期借入金	-6,000
長期借入金	+9,000
純資産	-2,633
剰余金	-2,633
圧縮積立金	+2,517
当期末処分利益	-5,151

返済期限の分散等、保守的な財務戦略による高格付の維持

● ファイナンスデータ

項目	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比
LTV	42.0%	*42.2%	+0.2%
長期固定金利比率	91.3%	91.5%	+0.2%
平均調達金利	0.45%	0.44%	▲0.01%
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.64年	5.56年	▲0.08年

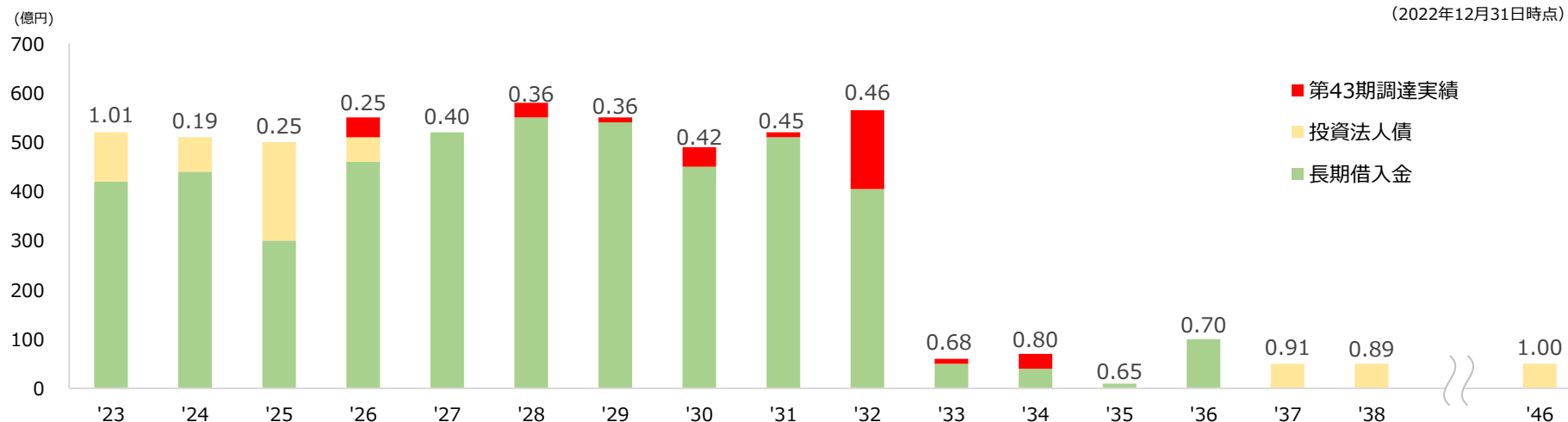
*LTV 46.0%までの借入余力 約960億円

● 格付の状況

(2022年12月31日時点)

格付会社名	格付	備考
JCR	長期発行体格付 : AA+	格付けの見通し : 安定的
R&I	発行体格付 : AA	格付けの方向性 : 安定的
S&P	長期会社格付 : A+ 短期会社格付 : A-1	アウトルック : 安定的

● 返済期限の分散 ※グラフ上部の数値は平均金利 (単位: %)



金融機関との良好なリレーション維持

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比
短期借入金	14,000	8,000	▲6,000
長期借入金 (変動金利)	36,000	41,000	+5,000
長期借入金 (固定金利)	467,500	471,500	+4,000
投資法人債	57,000	57,000	-
合計	574,500	577,500	+3,000

	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比
グリーンファイナンス	25,000	40,000	15,000

- ✓ 長期借入金のうち、15,000百万円をグリーンローンにて調達
- ✓ マテリアリティにて定めたKPI (年間10,000百万円) を達成済

▶ NBFのグリーンファイナンスフレームワーク

【投資クライテリア】

- DBJグリーンビルディング認証3つ星以上
- BELS認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- CASBEE認証におけるS、A又はB+ランク

●第43期 長期借入金

(百万円)

借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利	
2022/9/30	きらぼし銀行	1,000	10.0年	固定	0.79%	
	もみじ銀行	1,000	9.0年		0.72%	
グリーンローン	日本生命保険	5,000	9.5年		0.71%	
グリーンローン	住友生命保険	1,000	12.0年		0.93%	
グリーンローン	山口銀行	1,000	11.0年		0.86%	
2022/10/31	福岡銀行	1,000	10.0年		0.77%	
	八十二銀行	1,000				
	山梨中央銀行	1,000				
	グリーンローン	滋賀銀行				1,000
	関西みらい銀行	1,000				変動
	伊予銀行	1,000				
	京葉銀行	1,000				
グリーンローン	滋賀銀行	1,000	8.0年	固定	0.62%	
常陽銀行	1,000	7.0年	0.54%			
グリーンローン	農林中央金庫			1,000		
グリーンローン	群馬銀行	1,000	7.0年	0.54%		
2022/11/1	グリーンローン	みずほ信託銀行	4,000	10.0年	変動	0.16%※
	大樹生命保険	2,000	12.0年	固定	1.01%	
2022/12/30	三井住友銀行	4,000	4.0年		0.38%	
	三井住友信託銀行	3,000	6.0年		0.82%	
合計	-	33,000	8.7年	-	0.62%	

※ 基準金利：全銀協1ヵ月物日本円TIBOR (借入当初の金利を記載しています)

継続鑑定評価におけるキャップレートの低下

● 継続鑑定評価

	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)	前期比
物件数	73物件	71物件	▲2物件
継続鑑定評価額	16,822億円	16,838億円	+16億円
簿価	13,486億円	13,448億円	▲38億円
含み益	3,336億円	3,390億円	+54億円

● 物件ごとの変動（前期比）

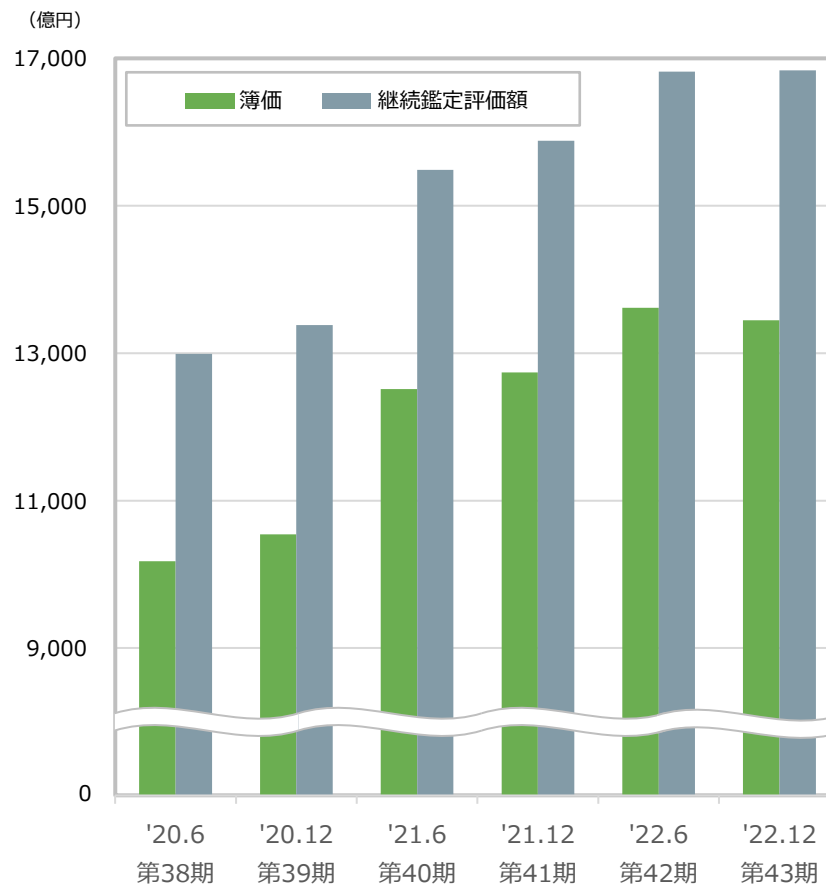
直接還元法のキャップレート (物件)

	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)
低下	54	32
維持	19	39
上昇	0	0

鑑定評価額 (物件)

	2022年6月期末 (第42期末)	2022年12月期末 (第43期末)
増加	39	28
維持	26	32
減少	8	11

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



3.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

(百万円)

●主な増減要因

(百万円)

科目	2022年12月期 (当期実績) (第43期)	2023年6月期 (次期予想) (第44期)	当期実績比		2023年12月期 (2期先予想) (第45期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	47,366	46,923	-443	-0.9%	45,573	-1,350	-2.9%
不動産賃貸事業収益 計	45,172	45,080	-92	-0.2%	45,573	492	1.1%
不動産賃貸収入	41,508	41,656	147	0.4%	41,617	-38	-0.1%
その他賃貸事業収入	3,664	3,423	-240	-6.6%	3,955	531	15.5%
不動産等売却益	2,194	1,843	-351	-16.0%	-	-1,843	-
営業費用	25,770	26,294	524	2.0%	26,761	467	1.8%
不動産賃貸事業費用 計	23,672	24,157	485	2.0%	24,819	661	2.7%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,754	16,320	566	3.6%	16,830	509	3.1%
減価償却費	7,917	7,836	-81	-1.0%	7,988	152	1.9%
資産運用報酬	1,756	1,720	-36	-2.1%	1,673	-46	-2.7%
販売費及び一般管理費	340	416	75	22.1%	268	-147	-35.4%
営業利益	21,596	20,629	-967	-4.5%	18,811	-1,818	-8.8%
営業外損益	-1,307	-1,446	-139	10.7%	-1,531	-85	5.9%
営業外収益	4	2	-2	-	2	-	-
営業外費用	1,312	1,449	136	10.4%	1,534	85	5.9%
経常利益	20,289	19,183	-1,106	-5.5%	17,279	-1,903	-9.9%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	20,289	19,183	-1,106	-5.5%	17,279	-1,903	-9.9%
法人税等合計	0	0	-	-	0	-	-
当期純利益	20,288	19,183	-1,105	-5.5%	17,279	-1,903	-9.9%
圧縮積立金繰入額・取崩額	727	-379	-1,106	-	-2,282	-1,903	-
分配金総額	19,561	19,561	-	-	19,561	-	-
1口当たり分配金（円）	11,500	11,500	-	-	11,500	-	-
期中平均稼働率（%）	95.9%	96.1%	0.2%	-	96.1%	-	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	1,700,991	-	-	1,700,991	-	-

【参考】

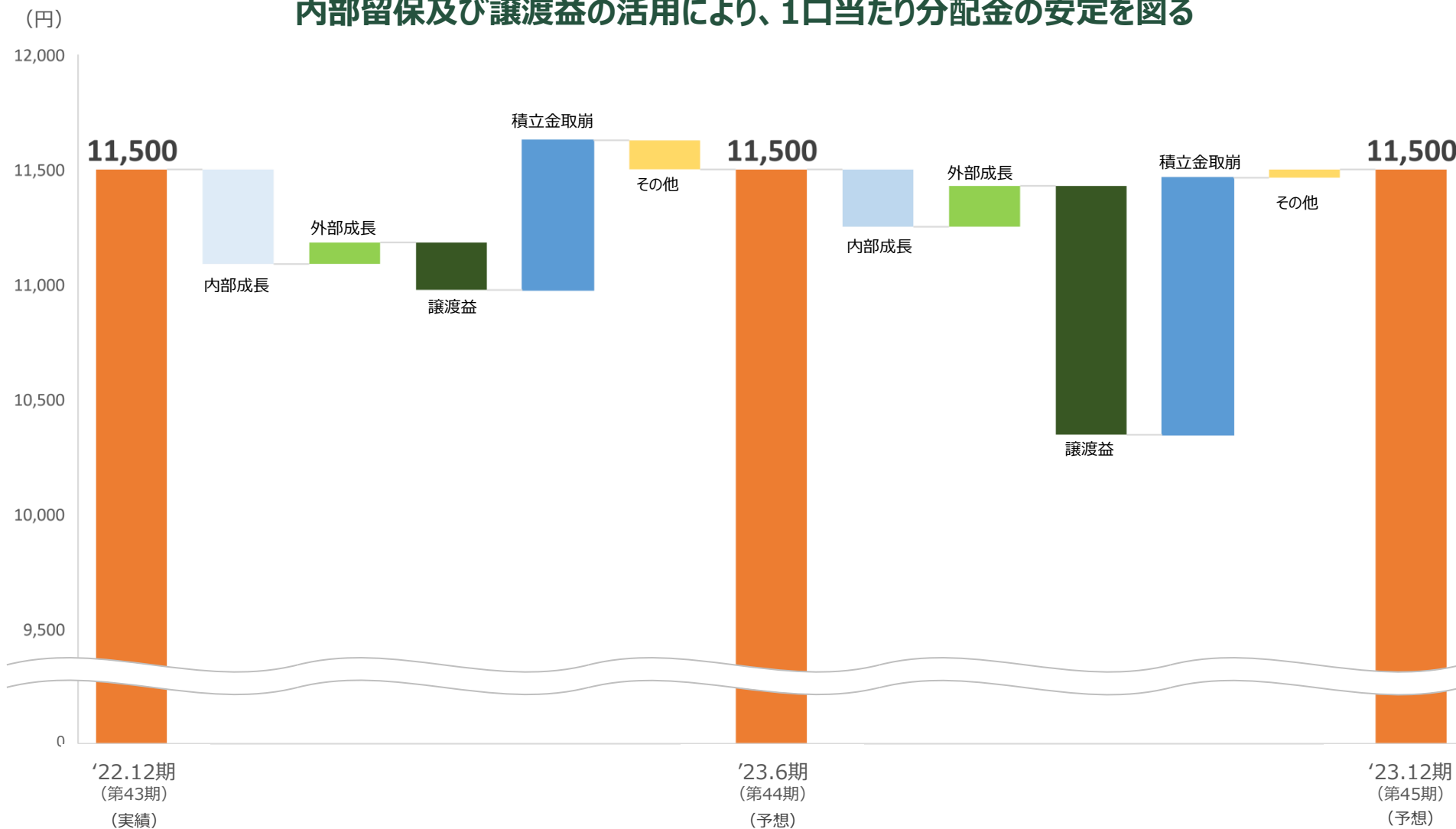
賃貸NOI	29,418	28,759	-658	-2.2%	28,742	-16	-0.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,402	18,786	-616	-3.2%	18,811	24	0.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,094	17,340	-754	-4.2%	17,279	-60	-0.3%

	次期予想	2期先予想
営業収益	-443	-1,350
不動産賃貸収入	+147	-38
入替(取得/売却物件)	-109	+466
既存物件	+257	-505
その他賃貸事業収入	-240	+531
解約金	-155	+90
付帯収益（季節要因等）	-128	+405
不動産等売却益	-351	-1,843
営業費用	+524	+467
不動産賃貸事業費用	+485	+661
水道光熱費（季節要因等）	+176	+290
公租公課（物件取得及び評価替等）	+364	-20
修繕費（原状回復費用等）	+115	+111
建物管理費（季節要因及び物件取得等）	-178	+161
営業利益	-967	-1,818
入替(取得/売却物件)	+159	+302
既存物件	-736	-470
不動産等売却益	-351	-1,843
資産運用報酬・販管費	-38	+193
営業外損益	-139	-85
営業外費用	+136	+85
支払利息	+131	+85

2023年6月期（第44期）及び2023年12月期（第45期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

一口当たりの分配金

内部留保及び譲渡益の活用により、1口当たり分配金の安定を図る



本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告を構成するものではありません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。