

日本ビルファンド投資法人 2018年6月期（第34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. 決算実績と業績予想**

2-1 2018年6月期 (第34期) 決算 損益計算書 (P/L)	7
2-2 2018年6月期 (第34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
2-5 33・34期物件入替実績	12
2-6 2018年12月期 (第35期) 業績予想	13
(参考) 業績の見通し	14

**Disclaimer**

1.

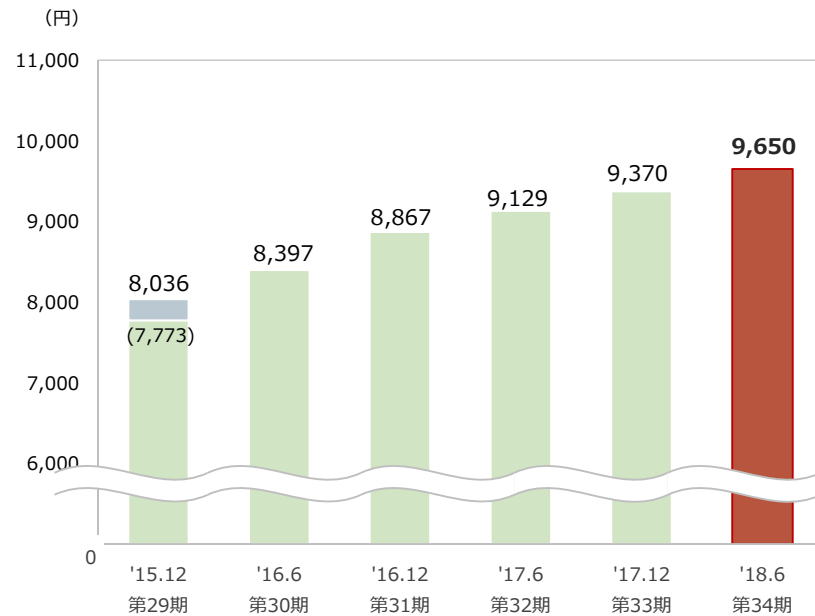
## 決算ハイライト

	実績			予想	
	2018年6月期 (第34期)			2018年12月期 (第35期)	2019年6月期 (第36期)(参考)
	前期比				
営業収益	36,635百万円	-5,490百万円	-13.0%	37,258百万円	36,895百万円
営業利益	15,774百万円	-777百万円	-4.7%	15,806百万円	15,584百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	15,391百万円	+561百万円	+3.8%	15,806百万円	15,584百万円
当期純利益	14,010百万円	-671百万円	-4.6%	14,262百万円	14,121百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	13,626百万円	+666百万円	+5.1%	14,262百万円	14,121百万円
1口当たり分配金	9,650円	+280円	+3.0%	10,100円	10,000円
	1口当たり分配金 … 業績予想 (2018年2月公表) 9,620円に対し +30円				
発行済投資口数	1,412,000口			1,412,000口	1,412,000口
期中平均稼働率	99.3%		+0.5pt	99.4%	99.0%

<b>Asset</b>	総資産	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆202億円	2,335億円	東京23区 : 80.8% 都心 5区 : 51.0%	99.3%
<b>Debt</b>	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	40.9%	93.3%	0.71%	5.60年
<b>Equity</b>	時価総額	1口当たりNAV *2		
	9,022億円	537,915円		

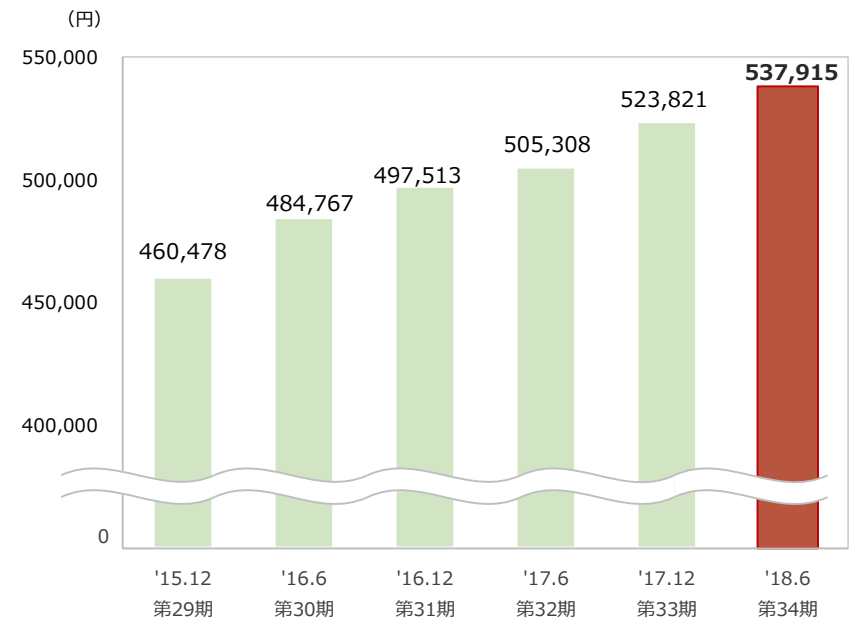
\*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率  
 \*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

### 1口当たり分配金の推移



■ 1口当たり分配金に含まれる圧縮積立金取崩額  
 ( ) 内は1口当たり分配金から圧縮積立金取崩額を控除した金額

### 1口当たりNAVの推移



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

## 2.

# 決算実績と業績予想

【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2018年6月期（第34期）実績 （期末保有物件数：72物件）	新規3物件	2018年6月期（第34期）取得3物件（追加取得を含む）	六本木ティーキューブ セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分） 大崎ブライツコア・ブライツプラザ（追加取得分）
	売却3物件	2017年12月期（第33期）売却2物件 2018年6月期（第34期）売却1物件	GSKビル NBF新浦安タワー NBF日比谷ビル
	既存71物件	上記を除いた2018年6月期（第34期）末に保有している71物件	—
2018年12月期（第35期）予想 （期末保有予定物件数：72物件）	新規3物件	2018年6月期（第34期）取得3物件（追加取得を含む）	六本木ティーキューブ セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分） 大崎ブライツコア・ブライツプラザ（追加取得分）
	売却1物件	2018年6月期（第34期）売却1物件	NBF日比谷ビル
	既存71物件	上記を除いた2018年12月期（第35期）末に保有予定の71物件	—

# 2-1 2018年6月期（第34期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2017年12月期 (第33期)	2018年6月期 (第34期)	前期比	
			増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>42,125</b>	<b>36,635</b>	-5,490	-13.0%
不動産賃貸事業収益 計	36,560	36,251	-309	-0.8%
不動産賃貸収入	33,221	33,007	-214	-0.6%
その他賃貸事業収入	3,338	3,244	-94	-2.8%
不動産等売却益	5,564	383	-5,181	-93.1%
<b>営業費用</b>	<b>25,573</b>	<b>20,860</b>	-4,713	-18.4%
不動産賃貸事業費用 計	20,094	19,217	-877	-4.4%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,904	12,149	-755	-5.9%
減価償却費	7,190	7,068	-122	-1.7%
不動産等売却損	3,842	-	-3,842	-
資産運用報酬	1,368	1,339	-28	-2.1%
販売費及び一般管理費	267	302	35	13.1%
<b>営業利益</b>	<b>16,552</b>	<b>15,774</b>	-777	-4.7%
営業外損益	-1,869	-1,763	106	-5.7%
営業外収益	3	3	0	-
営業外費用	1,872	1,766	-105	-5.6%
<b>経常利益</b>	<b>14,682</b>	<b>14,011</b>	-670	-4.6%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	14,682	14,011	-670	-4.6%
法人税等合計	0	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>14,682</b>	<b>14,010</b>	-671	-4.6%
圧縮積立金繰入額	1,452	383	-1,068	-
分配金総額	13,230	13,625	395	3.0%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>9,370</b>	<b>9,650</b>	280	3.0%
期中平均稼働率（%）	98.8	<b>99.3</b>	0.5	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	<b>1,412,000</b>	-	-
<b>【参考】</b>				
賃貸NOI	23,656	24,102	445	1.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	14,829	15,391	561	3.8%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	12,959	13,626	666	5.1%

## ● 前期比増減の主な要因

(百万円)

営業収益	-5,490
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>-214</b>
新規3物件(うち追加取得2物件)・売却3物件	-413
既存71物件	+198
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>-94</b>
付帯収益（季節要因等）	-315
解約金等	+298
<b>不動産等売却益</b>	<b>-5,181</b>
GSKビル（前期売却益剥落）	-5,564
NBF日比谷ビル	+383
営業費用	-4,713
<b>不動産賃貸費用（減価償却費除く）</b>	<b>-755</b>
水道光熱費（季節要因等）	-318
公租公課	-141
建物管理費	-85
修繕費	-63
<b>不動産等売却損</b>	<b>-3,842</b>
NBF新浦安タワー（前期売却損剥落）	-3,842
営業外損益	+106
<b>営業外費用</b>	<b>-105</b>
支払金利	-105



## 2-2 2018年6月期（第34期）決算 貸借対照表（B/S）

### 資産の部

(百万円)

科目	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動資産</b>	33,318	<b>14,468</b>	-18,850	-56.6%
現金及び預金	32,108	12,475	-19,633	-61.1%
その他	1,210	1,993	783	-64.7%
<b>固定資産</b>	980,439	<b>1,005,610</b>	25,170	2.6%
有形固定資産	937,558	962,603	25,045	2.7%
無形固定資産	35,924	35,904	-19	-0.1%
投資その他の資産	6,956	7,102	145	2.1%
<b>繰延資産</b>	101	<b>157</b>	56	55.0%
<b>資産合計</b>	1,013,860	<b>1,020,237</b>	6,376	0.6%

### 負債及び純資産の部

科目	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動負債</b>	61,120	<b>57,052</b>	-4,067	-6.7%
短期借入金	-	4,000	4,000	-
一年以内返済予定の長期借入金	38,750	41,250	2,500	6.5%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	-	-10,000	-
その他	12,370	11,802	-567	-4.6%
<b>固定負債</b>	413,945	<b>423,610</b>	-9,664	-2.3%
投資法人債	20,000	30,000	10,000	50.0%
長期借入金	345,125	342,250	-2,875	-0.8%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	48,820 (413,875)	51,360 (417,500)	2,539 (3,625)	5.2% (0.9%)
<b>負債合計</b>	475,065	<b>480,662</b>	5,596	1.2%
<b>投資主資本</b>	538,794	<b>539,574</b>	780	0.1%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	19,669	20,449	780	4.0%
圧縮積立金	4,987	6,439	1,452	29.1%
当期末処分利益	14,682	14,010	-672	-4.6%
<b>純資産合計</b>	538,794	<b>539,574</b>	780	0.1%
<b>負債及び純資産合計</b>	1,013,860	<b>1,020,237</b>	6,376	0.6%

### ●前期比増減の主な要因

(百万円)

<b>資産</b>	<b>+6,376</b>
<b>流動資産</b>	<b>-18,850</b>
現金及び預金	-19,633
<b>固定資産</b>	<b>+25,170</b>
取得3物件/売却1物件	+29,277
資本的支出	+2,746
減価償却累計額	-7,068
その他等	+215
<b>負債</b>	<b>+5,596</b>
<b>有利子負債</b>	<b>+3,625</b>
短期借入金	+4,000
長期借入金	-375
<b>純資産</b>	<b>+780</b>
<b>剰余金</b>	<b>+780</b>
圧縮積立金	+1,452
当期末処分利益	-672

● **ファイナンスデータ**

項目	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比
LTV	40.8%	*40.9%	+0.1pt
長期固定金利比率	95.2%	93.3%	-1.9pt
平均調達金利	0.86%	0.71%	-0.15pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.22年	5.60年	+0.38年

\* LTV46%までの借入余力は約960億円

● **有利子負債残高**

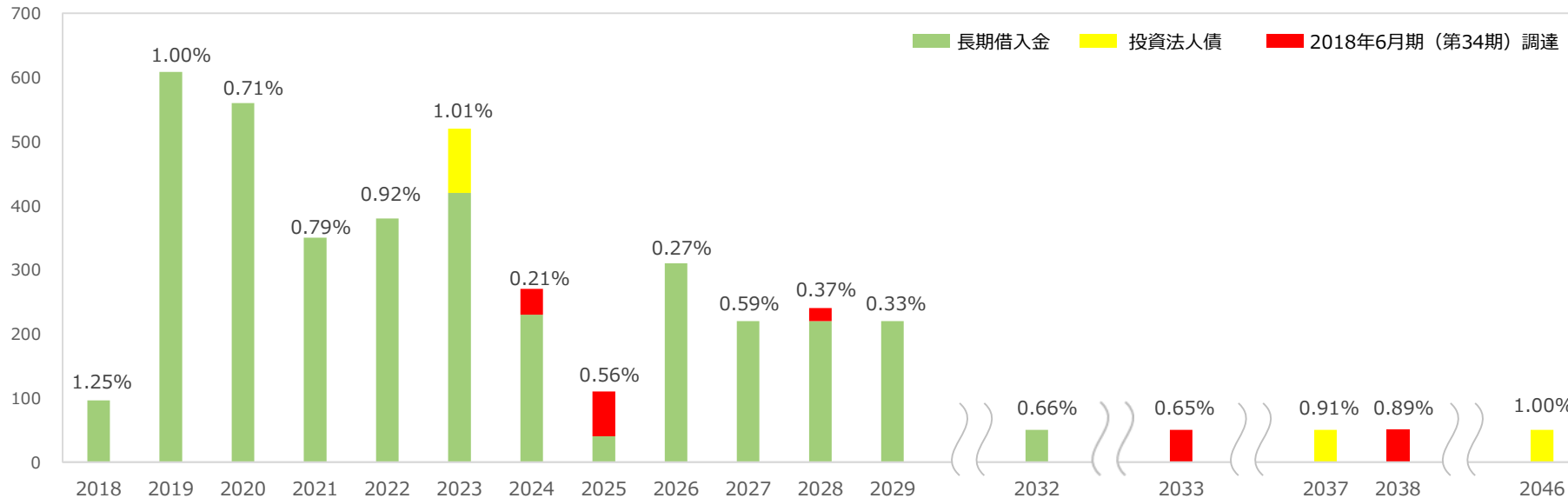
(百万円)

項目	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比
短期借入金	0	4,000	+4,000
長期借入金 (変動金利)	20,000	24,000	+4,000
長期借入金 (固定金利)	363,875	359,500	-4,375
投資法人債	30,000	30,000	-
<b>合計</b>	<b>413,875</b>	<b>417,500</b>	<b>+3,625</b>

● **返済期限の分散**

(億円)

(2018年6月30日時点)



\* 「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

● 新規調達・返済実績

2018年6月期（第34期）の長期借入金・投資法人債

返済概要		新規調達概要	
返済総額	39,000百万円	調達総額	39,000百万円
平均金利	1.84%	平均金利	0.36%
平均約定年数	10.8年	平均約定年数	9.3年

● 長期借入金・投資法人債の返済予定

2018年12月期（第35期）

返済概要	
返済総額	9,000百万円
平均金利	1.25%
平均約定年数	7.6年

借入コストの更なる削減を見込む

2019年6月期（第36期）

返済概要	
返済総額	31,625百万円
平均金利	1.02%
平均約定年数	7.1年

● 2018年6月期（第34期）に調達した長期借入金

・長期借入金

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2018/3/29	信金中央金庫	4,000	6年	固定	0.22%
2018/4/27	住友生命保険	2,000	10年	固定	0.40%
		5,000	15年	固定	0.65%
2018/5/14	山梨中央銀行	1,000	7年	固定	0.28%
2018/5/30	日本政策投資銀行	6,000	6年	固定	0.23%
2018/6/1	三井住友信託銀行	6,000	6年	固定	0.22%
		4,000	6年	変動	0.10%*
2018/6/28	千葉銀行	1,000	7年	固定	0.26%
合計 ①		29,000	7.9年	-	0.30%

\*借入時点の金利

・投資法人債

借入日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2018/5/23	第16回投資法人債	5,000	7年	固定	0.22%
	第17回投資法人債	5,000	20年	固定	0.89%
合計 ②		10,000	13.5年	-	0.55%

①+②	-	39,000	9.3年	-	0.36%
-----	---	--------	------	---	-------

● 格付けの状況

(2018年6月30日時点)

格付会社名	格付	備考
JCR	長期発行体格付 : AA+	格付けの見直し : 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

● 継続鑑定評価

	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比
物件数	72物件	72物件	-
継続鑑定評価額	11,875億円	12,321億円	+446億円
簿価	9,735億円	9,985億円	+250億円
含み益	2,140億円	2,335億円	+195億円

● 物件ごとの変動（前期比）

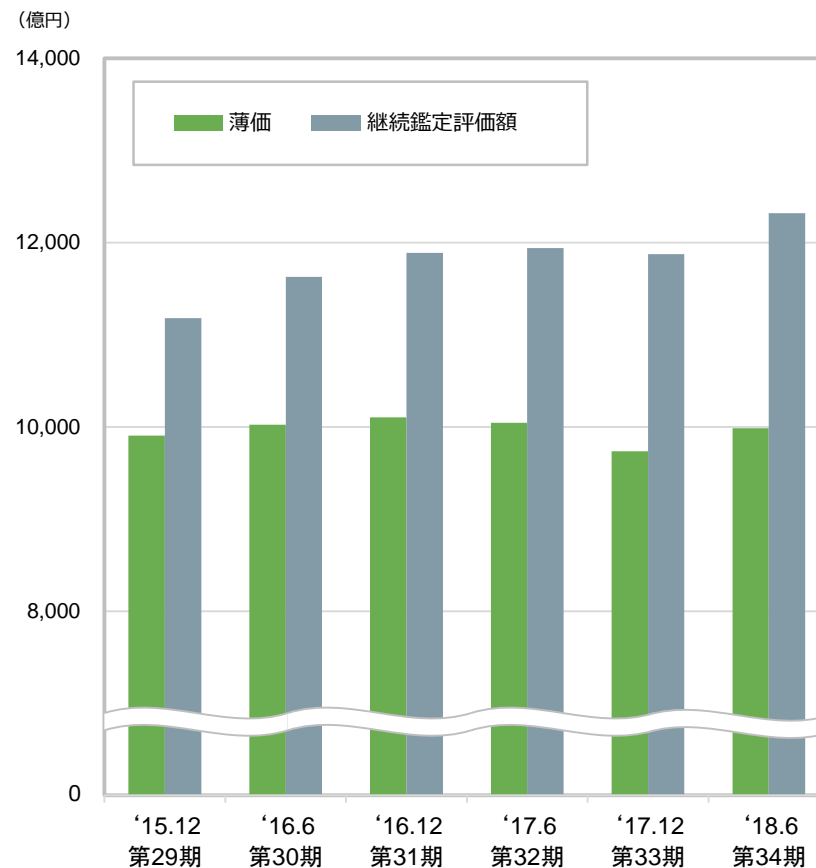
直接還元法のキャプレート（物件）

	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)
低下	62	26
維持	10	43
上昇	0	3

鑑定評価額（物件）

	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)
増加	57	44
維持	14	21
減少	1	7

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



大幅なポートフォリオの入替を実施し、中長期・総合的な収益力の向上を実現

● 3つの効果を同時に実現

**譲渡物件**

<b>NBF日比谷ビル</b>  34期	<b>GSKビル</b>  33期	<b>NBF新浦安タワー</b>  33期
----------------------------	-------------------------	-----------------------------

(3物件合計：927億円)

**取得物件**

<b>六本木 ティーキューブ</b>  34期	<b>セレスティン芝 三井ビルディング (追加取得約52.52%)</b>  34期	<b>大崎ブライトコア・ ブライトプラザ (追加取得約19.35%)</b>  34期
-----------------------------------	--	---

(3物件合計：920億円)

① 収益性の向上

減価償却後利回り

譲渡3物件      取得3物件  
2.2%      →      3.2%

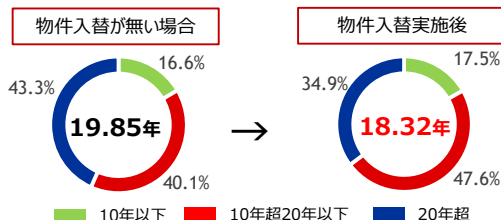
- ①減価償却後利回り ... 減価償却後利益÷簿価
- ②減価償却後利益
  - ・ 第33期 譲渡2物件 ... 第33期 実績値より稼働日数を考慮して算出
  - ・ 第34期 譲渡1物件 ... 第34期 実績値より稼働日数を考慮して算出
  - ・ 第34期 取得3物件 ... 第34期 実績値(固都税相当分を控除)より稼働日数を考慮して算出
- ③簿価
  - ・ 譲渡物件/取得物件 ... 譲渡原価/取得価格

② 平均築年数の若返り\*

築年数

譲渡3物件      取得3物件  
31.95年      →      13.81年

ポートフォリオ築年数



\* 2018年6月期末時点の(当初)取得価格により加重平均した年数

③ 1口当たりNAVの増大

1口当たりNAV

第32期 (2017年6月期)      第34期 (2018年6月期)  
505,308円      →      537,915円

鑑定評価含み損益

1,893億円      →      2,335億円  
(うち譲渡3物件の含み損益 ▼97億円)

(百万円)

科目	2018年6月期 (当期実績) (第34期)	2018年12月期 (次期予想) (第35期)	当期実績比		2019年6月期 (2期先参考) (第36期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>36,635</b>	<b>37,258</b>	623	1.7%	<b>36,895</b>	-363	-1.0%
不動産賃貸事業収益 計	36,251	37,258	1,007	2.8%	36,895	-363	-1.0%
不動産賃貸収入	33,007	33,955	948	2.9%	33,896	-59	-0.2%
その他賃貸事業収入	3,244	3,302	58	1.8%	2,999	-303	-9.2%
不動産等売却益	383	-	-383	-	-	-	-
<b>営業費用</b>	<b>20,860</b>	<b>21,451</b>	591	2.8%	<b>21,310</b>	-141	-0.7%
不動産賃貸事業費用 計	19,217	19,850	633	3.3%	19,711	-139	-0.7%
不動産賃貸費用 (減価償却費除く)	12,149	12,715	566	4.7%	12,506	-209	-1.6%
減価償却費	7,068	7,134	66	0.9%	7,205	71	1.0%
不動産等売却損	-	-	-	-	-	-	-
資産運用報酬	1,339	1,372	33	2.5%	1,359	-13	-1.0%
販売費及び一般管理費	302	229	-73	-24.2%	240	11	4.8%
<b>営業利益</b>	<b>15,774</b>	<b>15,806</b>	32	0.2%	<b>15,584</b>	-222	-1.4%
営業外損益	-1,763	-1,543	220	-12.5%	-1,463	80	-5.2%
営業外収益	3	3	0	-	3	0	-
営業外費用	1,766	1,546	-220	-12.5%	1,466	-80	-5.2%
<b>経常利益</b>	<b>14,011</b>	<b>14,262</b>	251	1.8%	<b>14,121</b>	-141	-1.0%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	14,011	14,262	251	1.8%	14,121	-141	-1.0%
法人税等合計	1	0	0	-	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>14,010</b>	<b>14,262</b>	251	1.8%	<b>14,121</b>	-141	-1.0%
圧縮積立金繰入額	383	-	-383	-	-	-	-
分配金総額	13,625	14,261	636	4.7%	14,120	-141	-1.0%
<b>1口当たり分配金 (円)</b>	<b>9,650</b>	<b>10,100</b>	450	4.7%	<b>10,000</b>	-100	1.0%
期中平均稼働率 (%)	99.3	99.4	0.1	-	99.0	-0.4	-
期末発行済投資口数 (口)	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

【参考】

賃貸NOI	24,102	24,542	440	1.8%	24,389	-153	-0.6%
営業利益 (不動産等売却損益除く)	15,391	15,806	415	2.7%	15,584	-222	-1.4%
当期純利益 (不動産等売却損益除く)	13,626	14,262	636	4.7%	14,121	-141	-1.0%

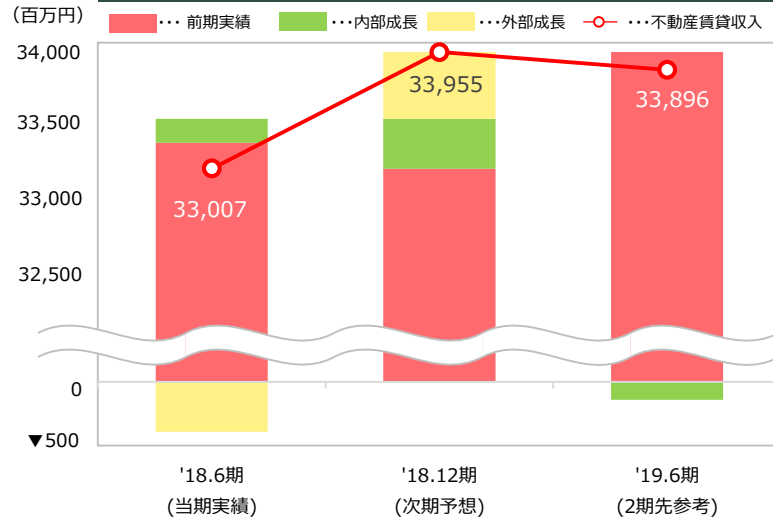
●次期予想の当期実績比増減の主な要因

(百万円)

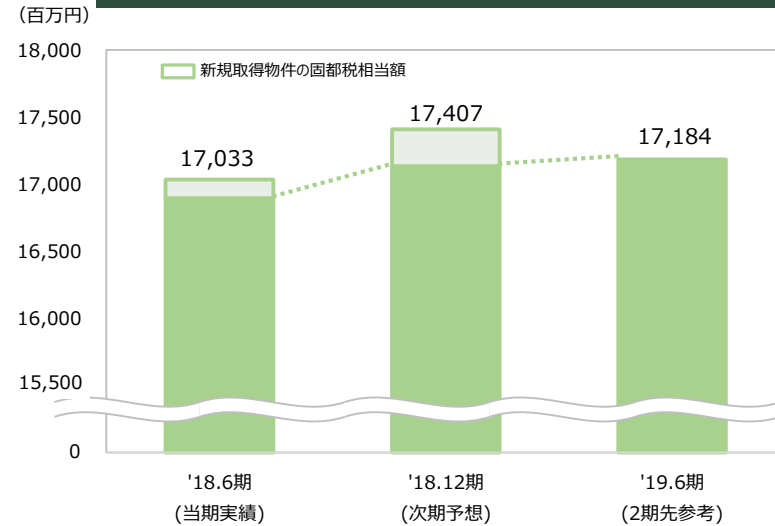
営業収益	+623
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>+948</b>
新規3物件・売却1物件	+550
既存71物件	+398
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>+58</b>
付帯収益 (季節要因等)	+370
解約金等	-312
<b>不動産売却益</b>	<b>-383</b>
NBF日比谷ビル (前期売却益剥落)	-383
営業費用	+591
<b>不動産賃貸費用 (減価償却費除く)</b>	<b>+566</b>
水道光熱費 (季節要因等)	+352
建物管理費	+261
公租公課	-192
営業外損益	+220
<b>営業外費用</b>	<b>-220</b>
支払金利	-225

2018年12月期（第35期）の予想数値及び2019年6月期（第36期）の参考数値は、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。

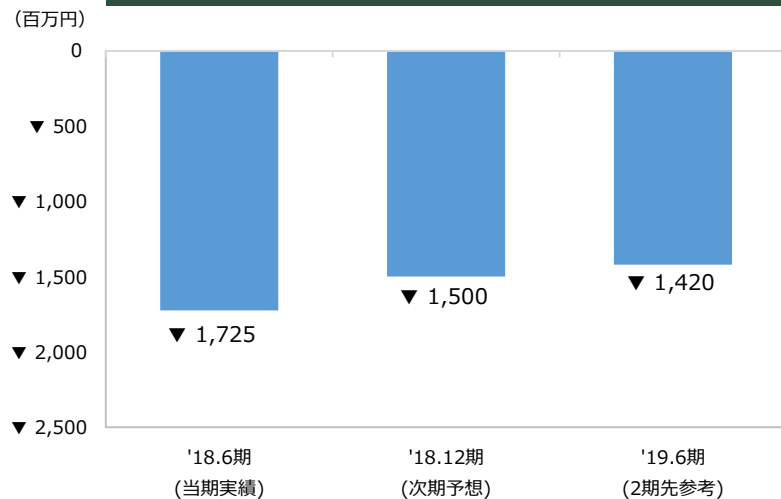
### 不動産賃貸収入



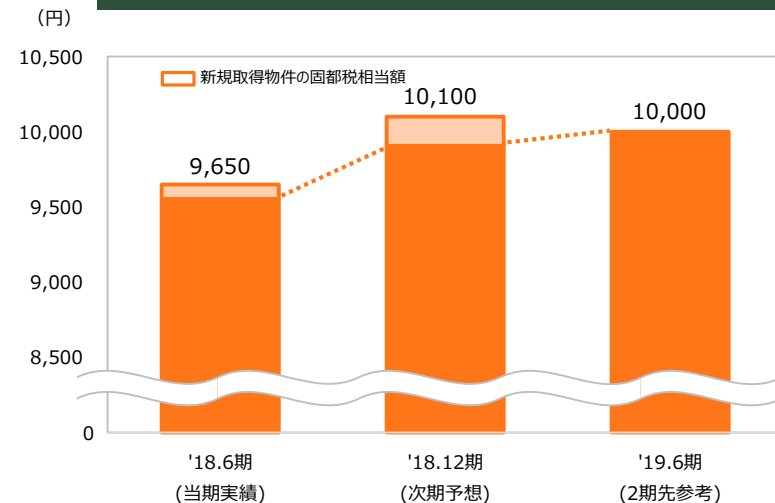
### 不動産賃貸事業利益



### 支払金利



### 1口当たり分配金





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。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、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。