

日本ビルファンド投資法人 2022年6月期（第42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6月期 (第42期) 決算 損益計算書 (P/L)	7
2-2 2022年6月期 (第42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 2022年12月期 (第43期) ・ 2023年6月期 (第44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6月期 (第42期)			2022年12月期 (第43期)	2023年6月期 (第44期)
	前期比				
営業収益	52,215百万円	+1,880百万円	+3.7%	47,326百万円	44,532百万円
営業利益	26,806百万円	+3,802百万円	+16.5%	21,442百万円	18,439百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	19,818百万円	-457百万円	-2.3%	19,252百万円	18,439百万円
当期純利益	25,439百万円	+3,712百万円	+17.1%	20,071百万円	17,057百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	18,451百万円	-548百万円	-2.9%	17,880百万円	17,057百万円
1口当たり分配金	13,476円	+1,628円	+13.7%	11,500円	11,500円
1口当たり分配金：業績予想 (2022年2月公表) 13,000円比+476円					
発行済投資口数	1,700,991口		+48,491口	1,700,991口	1,700,991口
期中平均稼働率	96.3%		-0.1%	95.8%	96.1%

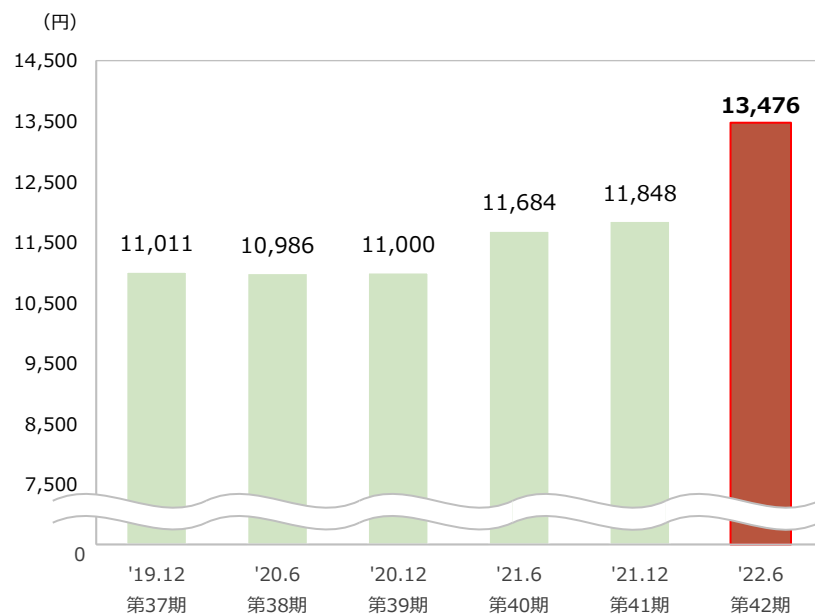
(2022年6月30日時点)

<b>Asset</b>	<b>資産規模 (取得価格累計)</b>	<b>鑑定評価含み益</b>	<b>エリア分散</b>	<b>稼働率 (期中平均) *1</b>
	1兆4,516億円	3,336億円	東京23区 : 81.5% 都心 5区 : 59.0%	96.3%
<b>Debt</b>	<b>LTV</b>	<b>長期固定金利比率</b>	<b>平均金利</b>	<b>平均残存年数</b>
	42.0%	91.3%	0.45%	5.64年
<b>Equity</b>	<b>時価総額</b>	<b>1口当たりNAV *2</b>		
	1兆1,498億円	599,556円		

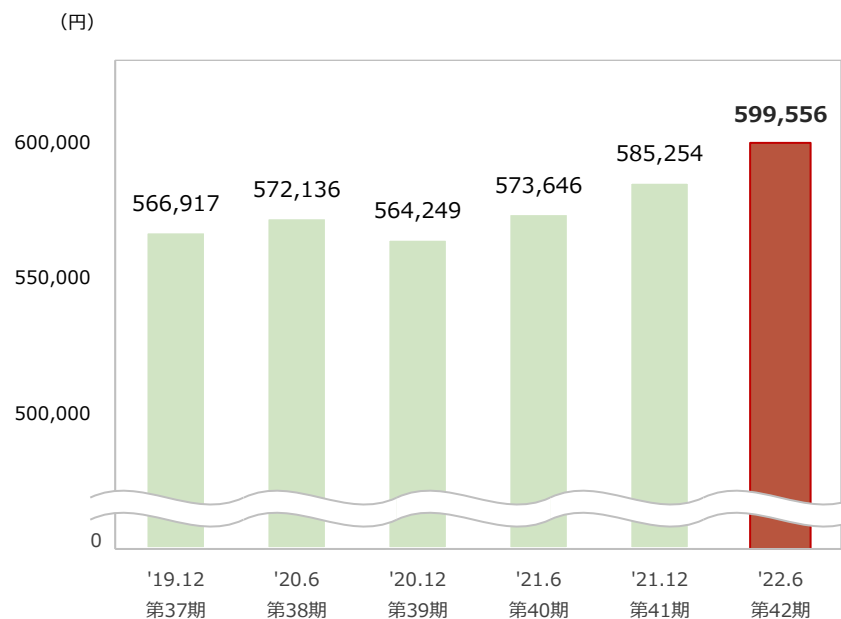
\*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率  
\*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

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6月期（第42期）実績 （期末保有物件数：73物件）	取得物件	2021年12月期（第41期）取得1物件及び追加取得1物件 2022年6月期（第42期）取得1物件及び追加取得1物件	飯田橋グラン・ブルーム（第41期取得） 横浜STビル（第41期追加取得） 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）
	譲渡物件	2021年12月期（第41期）譲渡3物件 2022年6月期（第42期）譲渡1物件	NBF御茶ノ水ビル（第41期譲渡） 中野坂上サンブライトツイン（第41期譲渡） NBFユニックスビル（第41期譲渡） サンマリオンNBFタワー（第42期譲渡）
2022年12月期（第43期）予想 （期末保有予定物件数：70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	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）
	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	-	-
	譲渡物件	2022年12月期（第43期）譲渡3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）

# 2-1 2022年6月期（第42期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2021年12月期 (第41期)	2022年6月期 (第42期)	前期比	
			増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>50,334</b>	<b>52,215</b>	1,880	3.7%
不動産賃貸事業収益 計	44,333	45,227	893	2.0%
不動産賃貸収入	40,880	41,113	233	0.6%
その他賃貸事業収入	3,453	4,114	660	19.1%
不動産等売却益	6,000	6,988	987	16.5%
<b>営業費用</b>	<b>27,330</b>	<b>25,408</b>	-1,921	-7.0%
不動産賃貸事業費用 計	21,896	23,200	1,304	6.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	14,471	15,471	1,000	6.9%
減価償却費	7,424	7,728	303	4.1%
不動産等売却損	3,273	-	-3,273	-
資産運用報酬	1,780	1,917	137	7.7%
販売費及び一般管理費	381	291	-89	-23.6%
<b>営業利益</b>	<b>23,004</b>	<b>26,806</b>	3,802	16.5%
営業外損益	-1,275	-1,366	-90	7.1%
営業外収益	64	6	-57	-
営業外費用	1,339	1,372	32	2.4%
<b>経常利益</b>	<b>21,728</b>	<b>25,440</b>	3,712	17.1%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	21,728	25,440	3,712	17.1%
法人税等合計	0	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>21,727</b>	<b>25,439</b>	3,712	17.1%
圧縮積立金繰入額・取崩額	2,148	2,517	368	17.1%
分配金総額	19,578	22,922	3,343	17.1%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>11,848</b>	<b>13,476</b>	1,628	13.7%
期中平均稼働率（%）	<b>96.4</b>	<b>96.3</b>	-0.1	-
期末発行済投資口数（口）	<b>1,652,500</b>	<b>1,700,991</b>	48,491	2.9%

【参考】

賃貸NOI	29,862	29,756	-106	-0.4%
営業利益（不動産等売却損益除く）	20,276	19,818	-457	-2.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,000	18,451	-548	-2.9%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+1,880
不動産賃貸収入	+233
入替(取得/譲渡物件)	+1,000
既存物件	-767
その他賃貸事業収入	+660
解約金	+842
付帯収益	-153
不動産等売却益	+987

営業費用	-1,921
不動産賃貸事業費用	+1,304
公租公課（新宿三井ビルディング等）	+841
修繕費	+509
水道光熱費（原油高・円安等）	+199
建物管理費（季節要因及び物件入替等）	-343
支払手数料（リーシング費用）	-155
不動産等売却損	-3,273

営業利益	+3,802
入替(取得/譲渡物件)	+884
既存物件	-1,294
不動産等売却損益	+4,260
資産運用報酬・販管費	-47

営業外損益	-90
営業外費用	+32
増資コスト	+50
支払金利	-30



## 2-2 2022年6月期（第42期）決算 貸借対照表（B/S）

### 資産の部

(百万円)

科目	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動資産</b>	<b>26,972</b>	<b>12,821</b>	-14,151	-52.5%
現金及び預金	25,981	11,430	-14,551	-56.0%
その他	991	1,390	399	40.3%
<b>固定資産</b>	<b>1,279,684</b>	<b>1,354,720</b>	75,036	5.9%
有形固定資産	1,238,311	1,313,030	74,719	6.0%
無形固定資産	35,767	35,747	-19	-0.1%
投資その他の資産	5,606	5,942	336	6.0%
<b>繰延資産</b>	<b>198</b>	<b>177</b>	-20	-10.1%
<b>資産合計</b>	<b>1,306,855</b>	<b>1,367,719</b>	60,864	4.7%

### 負債及び純資産の部

科目	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動負債</b>	<b>55,745</b>	<b>90,484</b>	34,738	62.3%
短期借入金	-	14,000	14,000	-
一年以内返済予定の長期借入金	41,000	53,000	12,000	29.3%
一年以内償還予定の投資法人債	-	10,000	10,000	-
その他	14,745	13,484	-1,261	-8.6%
<b>固定負債</b>	<b>578,818</b>	<b>568,080</b>	-10,737	-1.9%
投資法人債	57,000	47,000	-10,000	-17.5%
長期借入金	452,500	450,500	-2,000	-0.4%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	69,318 (550,500)	70,580 (574,500)	1,262 (24,000)	1.8% (4.4%)
<b>負債合計</b>	<b>634,564</b>	<b>658,565</b>	24,001	3.8%
<b>投資主資本</b>	<b>672,290</b>	<b>709,154</b>	36,863	5.5%
出資総額	642,044	673,047	31,002	4.8%
剰余金	30,246	36,107	5,861	19.4%
圧縮積立金	8,518	10,667	2,148	25.2%
当期末処分利益	21,727	25,439	3,712	17.1%
<b>純資産合計</b>	<b>672,290</b>	<b>709,154</b>	36,863	5.5%
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,306,855</b>	<b>1,367,719</b>	60,864	4.7%

### ● 主な増減要因

(百万円)

資産	+60,864
<b>流動資産</b>	<b>-14,151</b>
現金及び預金	-14,551
<b>固定資産</b>	<b>+75,036</b>
取得2物件	+80,954
譲渡1物件	-7,313
資本的支出	+8,820
減価償却累計額	-7,728
その他等	+304
負債	+24,001
<b>有利子負債</b>	<b>+24,000</b>
短期借入金	+14,000
長期借入金	+10,000
純資産	+36,863
<b>増資</b>	<b>+31,002</b>
剰余金	<b>+5,861</b>
圧縮積立金	+2,148
当期末処分利益	+3,712

## 保守的な財務戦略による高格付の維持

### ●有利子負債残高

(百万円)

項目	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	前期比
短期借入金	0	14,000	+14,000
長期借入金 (変動金利)	27,000	36,000	+9,000
長期借入金 (固定金利)	466,500	467,500	+1,000
投資法人債	57,000	57,000	-
合計	550,500	574,500	+24,000

### ●ファイナンスデータ

項目	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	前期比
LTV	42.1%	*42.0%	▲0.1%
長期固定金利比率	95.1%	91.3%	▲3.8%
平均調達金利	0.47%	0.45%	▲0.02%
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.76年	5.64年	▲0.12年

\*LTV(物件譲渡後) 41.4%  
 LTV 46.0%までの借入余力 約1,100億円

### ●格付の状況

(2022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、金融機関との良好なリレーション維持

### ● 第42期 長期借入金

(百万円)

	借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
	2022/1/27	伊予銀行	1,000	7.0年	固定	0.32%
グリーンローン	2022/3/23	日本生命保険	5,000	9.9年		0.43%
グリーンローン	2022/3/30	三井住友信託銀行	5,000	10.0年		0.45%
	2022/4/27	第四北越銀行	2,000	7.0年	固定	0.32%
		京葉銀行	1,000	10.0年		0.45%
グリーンローン	2022/5/27	みずほ銀行	10,000	10.0年	変動	0.17%※
	2022/6/30	大同生命保険	1,000	12.0年	固定	0.72%
		福岡銀行	2,000	10.0年		0.71%
	合計	-	27,000	9.7年	-	0.36%

※ 基準金利：全銀協1ヵ月物日本円TIBOR

- ✓ 長期借入金のうち、20,000百万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

▶ 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】

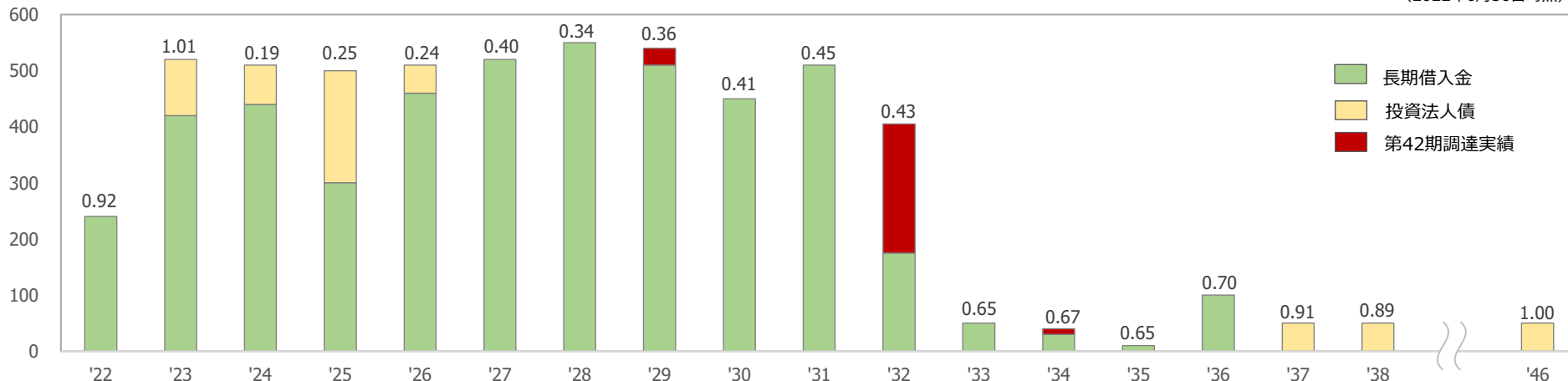
- DBJグリーンビルディング認証3つ星以上
- BELS認証における5つ星、4つ星又は3つ星
- CASBEE認証におけるS、A又はB+ランク

### ● 返済期限の分散

(億円)

※グラフ上部の数値は平均金利 (単位: %)

(2022年6月30日時点)



## 継続鑑定評価におけるキャプレートの低下

### ● 継続鑑定評価

	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)	前期比
物件数	73物件	73物件	-
継続鑑定評価額	15,882億円	16,822億円	+940億円
簿価	12,738億円	13,486億円	+748億円
含み益	3,144億円	3,336億円	+191億円

### ● 物件ごとの変動（前期比）

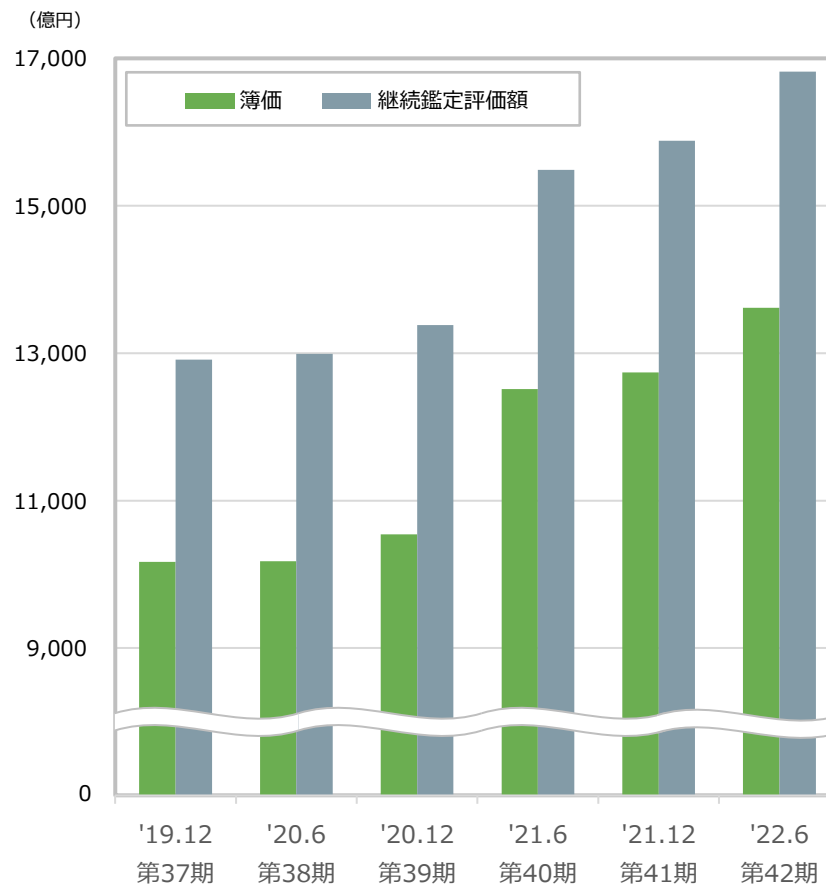
直接還元法のキャプレート (物件)

	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)
低下	1	54
維持	72	19
上昇	0	0

鑑定評価額 (物件)

	2021年12月期末 (第41期末)	2022年6月期末 (第42期末)
増加	14	39
維持	46	26
減少	13	8

### ● 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)  
次期予想 2期先予想

科目	2022年6月期 (当期実績) (第42期)	2022年12月期 (次期予想) (第43期)	当期実績比		2023年6月期 (2期先予想) (第44期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>52,215</b>	<b>47,326</b>	<b>-4,889</b>	-9.4%	<b>44,532</b>	-2,794	-5.9%
不動産賃貸事業収益 計	45,227	45,136	-91	-0.2%	44,532	-603	-1.3%
不動産賃貸収入	41,113	41,286	172	0.4%	41,226	-59	-0.1%
その他賃貸事業収入	4,114	3,850	-264	-6.4%	3,306	-544	-14.1%
不動産等売却益	6,988	2,190	-4,797	-68.7%	-	-2,190	-
<b>営業費用</b>	<b>25,408</b>	<b>25,884</b>	<b>475</b>	1.9%	<b>26,093</b>	208	0.8%
不動産賃貸事業費用 計	23,200	23,832	632	2.7%	24,174	341	1.4%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,471	15,937	465	3.0%	16,251	314	2.0%
減価償却費	7,728	7,895	166	2.2%	7,923	27	0.3%
不動産等売却損	-	-	-	-	-	-	-
資産運用報酬	1,917	1,749	-168	-8.8%	1,640	-108	-6.2%
販売費及び一般管理費	291	302	11	3.8%	277	-24	-8.2%
<b>営業利益</b>	<b>26,806</b>	<b>21,442</b>	<b>-5,364</b>	-20.0%	<b>18,439</b>	-3,003	-14.0%
営業外損益	-1,366	-1,371	-5	0.4%	-1,381	-10	0.7%
営業外収益	6	2	-3	-	2	-	-
営業外費用	1,372	1,374	1	0.1%	1,384	10	0.7%
<b>経常利益</b>	<b>25,440</b>	<b>20,071</b>	<b>-5,369</b>	-21.1%	<b>17,057</b>	-3,013	-15.0%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	25,440	20,071	-5,369	-21.1%	17,057	-3,013	-15.0%
法人税等合計	0	0	-	-	0	-	-
<b>当期純利益</b>	<b>25,439</b>	<b>20,071</b>	<b>-5,368</b>	-21.1%	<b>17,057</b>	-3,013	-15.0%
圧縮積立金繰入額・取崩額	2,517	509	-2,008	-	-2,504	-3,013	-
分配金総額	22,922	19,561	-3,361	-14.7%	19,561	-	-
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>13,476</b>	<b>11,500</b>	<b>-1,976</b>	-14.7%	<b>11,500</b>	-	-
期中平均稼働率（%）	96.3%	95.8%	-0.5%	-	96.1%	0.3%	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	1,700,991	-	-	1,700,991	-	-

営業収益	-4,889	-2,794
不動産賃貸収入	+172	-59
入替(取得/譲渡物件)	+393	-
既存物件	-220	-59
その他賃貸事業収入	-264	-544
解約金	-906	-161
付帯収益（季節要因等）	+610	-338
不動産等売却益	-4,797	-2,190
営業費用	+475	+208
不動産賃貸事業費用	+632	+341
水道光熱費（原油高・円安等）	+913	-259
公租公課（物件取得及び評価替等）	-77	+405
修繕費（原状回復費用等）	-782	+238
建物管理費（季節要因及び物件取得等）	+352	-54
営業利益	-5,364	-3,003
入替(取得/譲渡物件)	+422	-
既存物件	-1,145	-945
不動産等売却損益	-4,797	-2,190
資産運用報酬・販管費	+157	+132
営業外損益	-5	-10
営業外費用	+1	+10
支払金利	+45	+10
増資コスト	-50	-

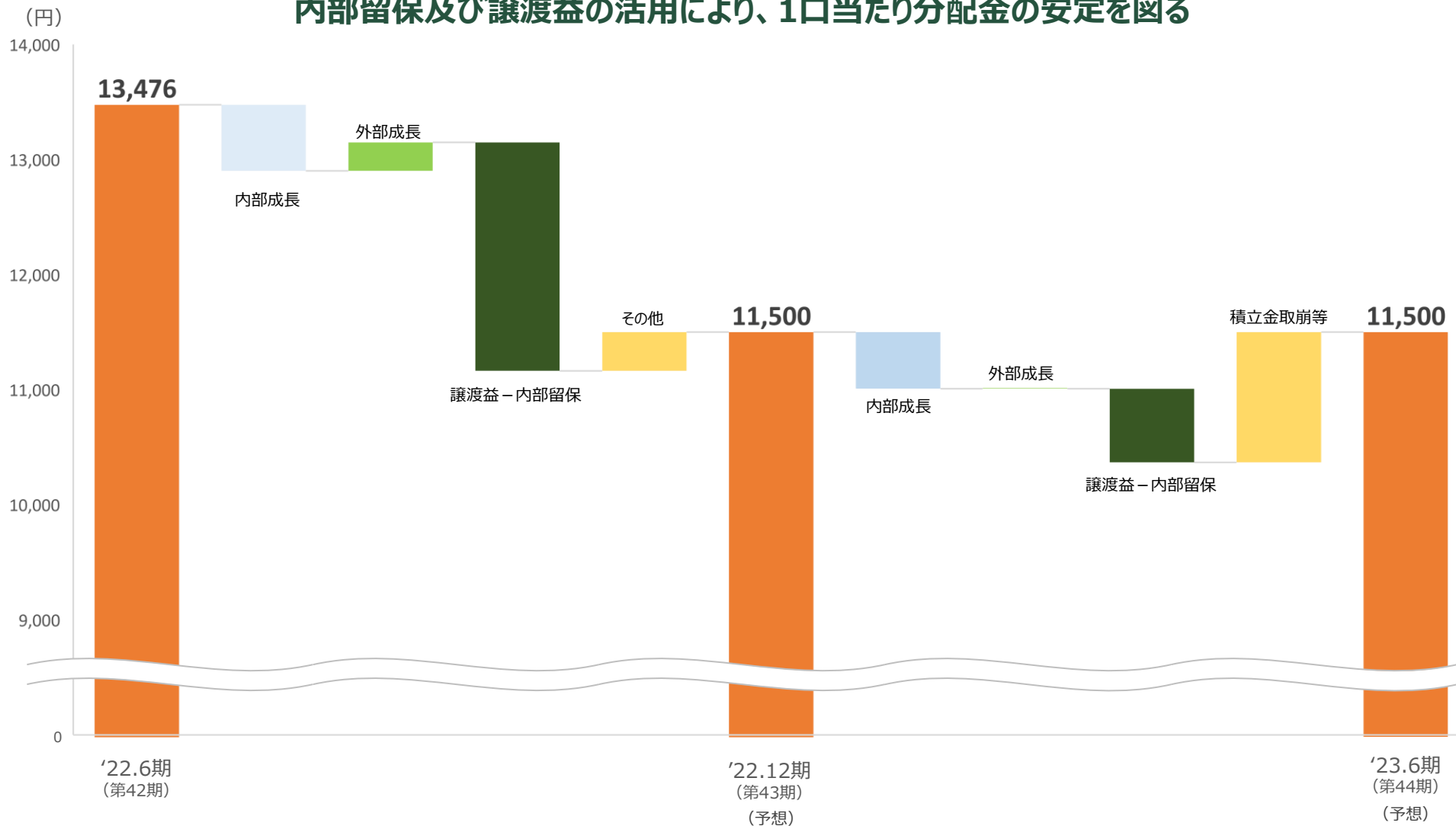
## 【参考】

賃貸NOI	29,756	29,199	-556	-1.9%	28,280	-918	-3.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,818	19,252	-566	-2.9%	18,439	-812	-4.2%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,451	17,880	-571	-3.1%	17,057	-822	-4.6%

2022年12月期（第43期）及び2023年6月期（第44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ら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。