

日本ビルファンド投資法人 2021年12月期（第41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 2021年12月期 (第41期) 決算 損益計算書 (P/L)	7
2-2 2021年12月期 (第41期) 決算 貸借対照表 (B/S)	8
2-3 財務	9
2-4 継続鑑定評価	10

## 3. 業績予想

3-1 2022年6月期 (第42期) ・	
2022年12月期 (第43期) 業績予想	12
(参考) 業績の見通し	13

## Disclaimer

1.

## 決算ハイライト

**NBF**  
Nippon Building Fund

	実績			予想	
	2021年12月期 (第41期)			2022年6月期 (第42期)	2022年12月期 (第43期)
	前期比				
営業収益	50,334百万円	+4,121百万円	+8.9%	52,022百万円	47,309百万円
営業利益	23,004百万円	+225百万円	+1.0%	25,988百万円	22,021百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	20,276百万円	-1,015百万円	-4.8%	18,974百万円	19,604百万円
当期純利益	21,727百万円	+300百万円	+1.4%	24,543百万円	20,662百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	19,000百万円	-940百万円	-4.7%	17,530百万円	18,244百万円
1口当たり分配金	11,848円	+164円	+1.4%	13,000円	11,500円
1口当たり分配金：業績予想 (2022年1月公表) 11,500円比+348円					
発行済投資口数	1,652,500口		-	1,700,991口	1,700,991口
期中平均稼働率	96.4%		-1.4%	96.0%	96.7%

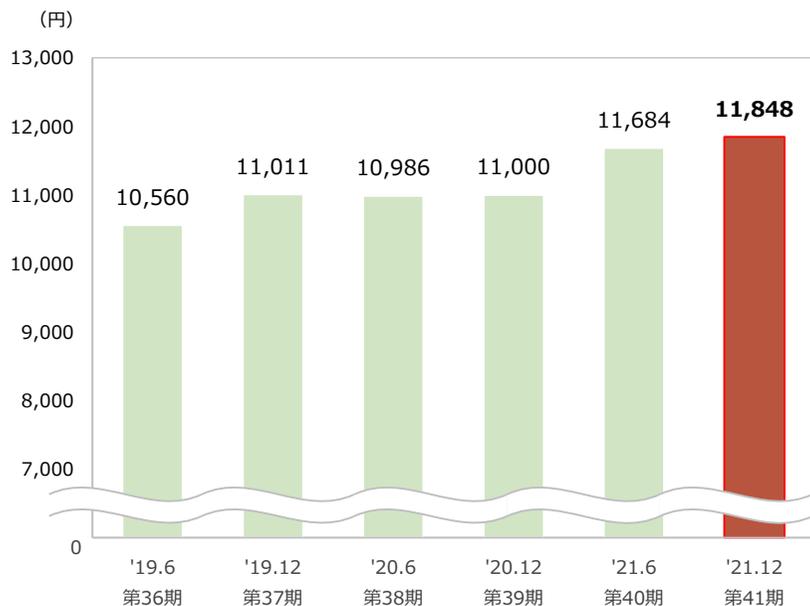
(2021年12月31日時点)

<b>Asset</b>	<b>資産規模</b> (取得価格累計)  1兆3,822億円	<b>鑑定評価含み益</b>  3,144億円	<b>エリア分散</b>  東京23区 : 82.9% 都心 5区 : 59.4%	<b>稼働率</b> (期中平均) *1  96.4%
	<b>Debt</b>	<b>LTV</b>  42.1%	<b>長期固定金利比率</b>  95.1%	<b>平均金利</b>  0.47%
<b>Equity</b>		<b>時価総額</b>  1兆1,071億円	<b>1口当たりNAV *2</b>  585,254円	

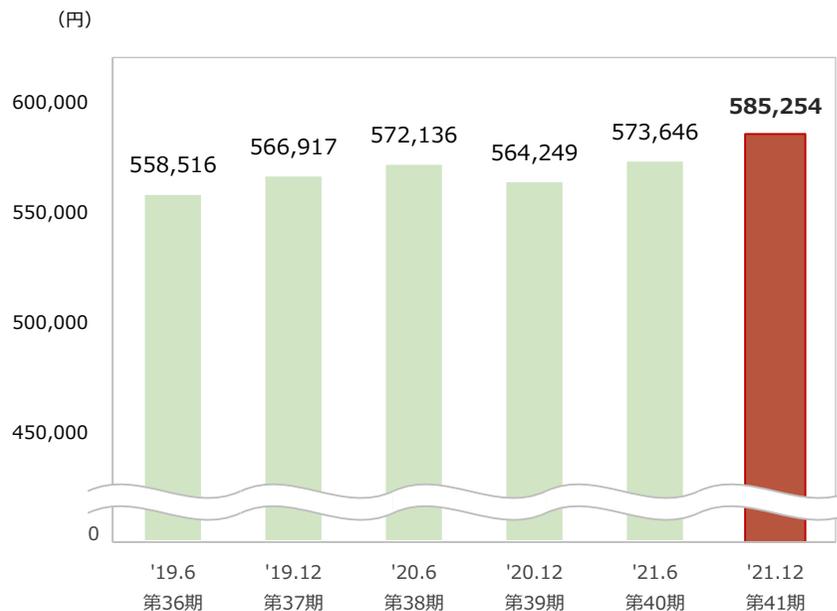
\*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率  
 \*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

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
2021年12月期（第41期）実績 （期末保有物件数：73物件）	取得物件	2021年6月期（第40期）取得2物件及び追加取得1物件 2021年12月期（第41期）取得1物件及び追加取得1物件	新宿三井ビルディング（第40期取得） グラントウキョウサウスタワー（第40期取得） 上野イーストタワー（第40期追加取得） 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）
	売却物件	2021年6月期（第40期）売却2物件 及び2021年12月期（第41期）売却3物件	NBF新川ビル（東館・住宅棟）50%（第40期売却） NBF南青山ビル（第40期売却） NBF御茶ノ水ビル（第41期売却） 中野坂上サンブライトツイン（第41期売却） NBFユニックスビル（第41期売却）
2022年6月期（第42期）予想 （期末保有予定物件数：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）取得予定1物件及び追加取得予定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期追加取得予定） 飯田橋グラン・ブルーム（第42期追加取得予定）
	売却物件	2021年12月期（第41期）売却3物件 及び2022年6月期（第42期）売却予定1物件	NBF御茶ノ水ビル（第41期売却） 中野坂上サンブライトツイン（第41期売却） NBFユニックスビル（第41期売却） サンマリオンNBFタワー（第42期売却予定）
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）取得予定1物件及び追加取得予定1物件	中之島三井ビルディング（第42期取得予定） 飯田橋グラン・ブルーム（第42期追加取得予定）
	売却物件	2022年6月期（第42期）売却予定1物件 及び2022年12月期（第43期）売却予定3物件	サンマリオンNBFタワー（第42期売却予定） 東陽町センタービル（第43期売却予定） NBF広島立町ビル（第43期売却予定） NBF新潟テレコムビル（第43期売却予定）

# 2-1 2021年12月期（第41期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2021年6月期 (第40期)	2021年12月期 (第41期)	前期比	
			増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>46,213</b>	<b>50,334</b>	4,121	8.9%
不動産賃貸事業収益 計	44,688	44,333	-354	-0.8%
不動産賃貸収入	41,571	40,880	-690	-1.7%
その他賃貸事業収入	3,117	3,453	335	10.8%
不動産等売却益	1,524	6,000	4,476	-
<b>営業費用</b>	<b>23,435</b>	<b>27,330</b>	3,895	16.6%
不動産賃貸事業費用 計	21,215	21,896	680	3.2%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	13,816	14,471	654	4.7%
減価償却費	7,399	7,424	25	0.3%
不動産等売却損	38	3,273	3,235	-
資産運用報酬	1,779	1,780	0	0.0%
販売費及び一般管理費	401	381	-20	-5.1%
<b>営業利益</b>	<b>22,778</b>	<b>23,004</b>	225	1.0%
営業外損益	-1,350	-1,275	74	5.5%
営業外収益	7	64	56	-
営業外費用	1,357	1,339	-17	-1.3%
<b>経常利益</b>	<b>21,428</b>	<b>21,728</b>	300	1.4%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	21,428	21,728	300	1.4%
法人税等合計	0	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>21,427</b>	<b>21,727</b>	300	1.4%
圧縮積立金繰入額・取崩額	2,119	2,148	29	1.4%
分配金総額	19,307	19,578	271	1.4%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>11,684</b>	<b>11,848</b>	164	1.4%
期中平均稼働率（%）	<b>97.8</b>	<b>96.4</b>	-1.4	-
期末発行済投資口数（口）	<b>1,652,500</b>	<b>1,652,500</b>	-	-

【参考】

賃貸NOI	30,872	29,862	-1,009	-3.3%
営業利益（不動産等売却損益除く）	21,291	20,276	-1,015	-4.8%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,940	19,000	-940	-4.7%

## ● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+4,121
不動産賃貸収入	-690
入替(取得/売却物件)	+183
既存物件	-874
その他賃貸事業収入	+335
付帯収益（季節要因等）	+343
不動産等売却益	+4,476

営業費用	+3,895
不動産賃貸事業費用	+680
水道光熱費（季節要因等）	+439
建物管理費（季節要因及び物件入替等）	+412
支払手数料（リーシング費用）	+210
公租公課（物件譲渡等）	-171
修繕費	-180
不動産等売却損	+3,235

営業利益	+225
------	------

## 2-2 2021年12月期（第41期）決算 貸借対照表（B/S）

### 資産の部

(百万円)

科目	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動資産</b>	<b>45,324</b>	<b>26,972</b>	-18,351	-40.5%
現金及び預金	44,075	25,981	-18,094	-41.1%
その他	1,248	991	-257	-20.6%
<b>固定資産</b>	<b>1,259,846</b>	<b>1,279,684</b>	19,837	1.6%
有形固定資産	1,215,913	1,238,311	22,397	1.8%
無形固定資産	35,786	35,767	-19	-0.1%
投資その他の資産	8,145	5,606	-2,539	-31.2%
<b>繰延資産</b>	<b>218</b>	<b>198</b>	-20	-9.2%
<b>資産合計</b>	<b>1,305,388</b>	<b>1,306,855</b>	1,466	0.1%

### 負債及び純資産の部

科目	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動負債</b>	<b>40,577</b>	<b>55,745</b>	15,168	37.4%
短期借入金	-	-	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	25,000	41,000	16,000	64.0%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	15,577	14,745	-831	-5.3%
<b>固定負債</b>	<b>594,940</b>	<b>578,818</b>	-16,122	-2.7%
投資法人債	57,000	57,000	-	-
長期借入金	468,500	452,500	-16,000	-3.4%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	69,440 (550,500)	69,318 (550,500)	-122 -	-0.2% -
<b>負債合計</b>	<b>635,517</b>	<b>634,564</b>	-953	-0.2%
<b>投資主資本</b>	<b>669,870</b>	<b>672,290</b>	2,419	0.4%
出資総額	642,044	642,044	-	-
剰余金	27,826	30,246	2,419	8.7%
圧縮積立金	6,398	8,518	2,119	33.1%
当期末処分利益	21,427	21,727	300	1.4%
<b>純資産合計</b>	<b>669,870</b>	<b>672,290</b>	2,419	0.4%
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,305,388</b>	<b>1,306,855</b>	1,466	0.1%

### ● 主な増減要因

(百万円)

資産	+1,466
<b>流動資産</b>	<b>- 18,351</b>
現金及び預金	- 18,094
<b>固定資産</b>	<b>+19,837</b>
第41期取得2物件	+81,141
第41期売却3物件	-57,880
資本的支出	+5,664
減価償却累計額	-7,424
その他等	-1,664
負債	-953
<b>有利子負債</b>	<b>±0</b>
純資産	+2,419
<b>剰余金</b>	<b>+2,419</b>
圧縮積立金	+2,119
当期末処分利益	+300

## 返済期限の分散・資金調達の安定化と調達コストの削減を継続

### ●有利子負債残高

(百万円)

項目	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	前期比
短期借入金	0	0	-
長期借入金（変動金利）	27,000	27,000	-
長期借入金（固定金利）	466,500	466,500	-
投資法人債	57,000	57,000	-
合計	550,500	550,500	-

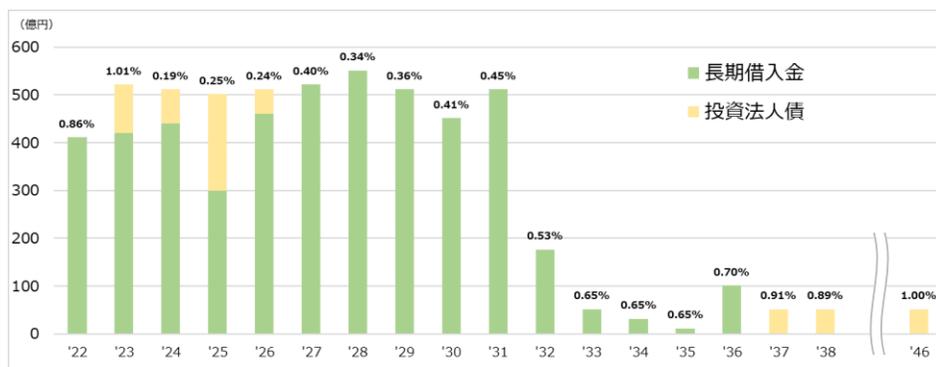
### ●ファイナンスデータ

項目	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	前期比
LTV	42.2%	*42.1%	-0.1pt
長期固定金利比率	95.1%	95.1%	-
平均調達金利	0.47%	0.47%	-
平均残存年数 (長期有利子負債)	6.08年	5.76年	▲0.32年

・ LTV 46.0%までの借入余力 約930億円

### ●返済期限の分散

(2021年12月31日時点)



### ●格付けの状況

(2021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

## 継続鑑定評価額は高位安定

### ● 継続鑑定評価

	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)	前期比
物件数	75物件	73物件	▼2物件
継続鑑定評価額	15,487億円	15,882億円	+395億円
簿価	12,514億円	12,738億円	+224億円
含み益	2,973億円	3,144億円	+170億円

### ● 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）

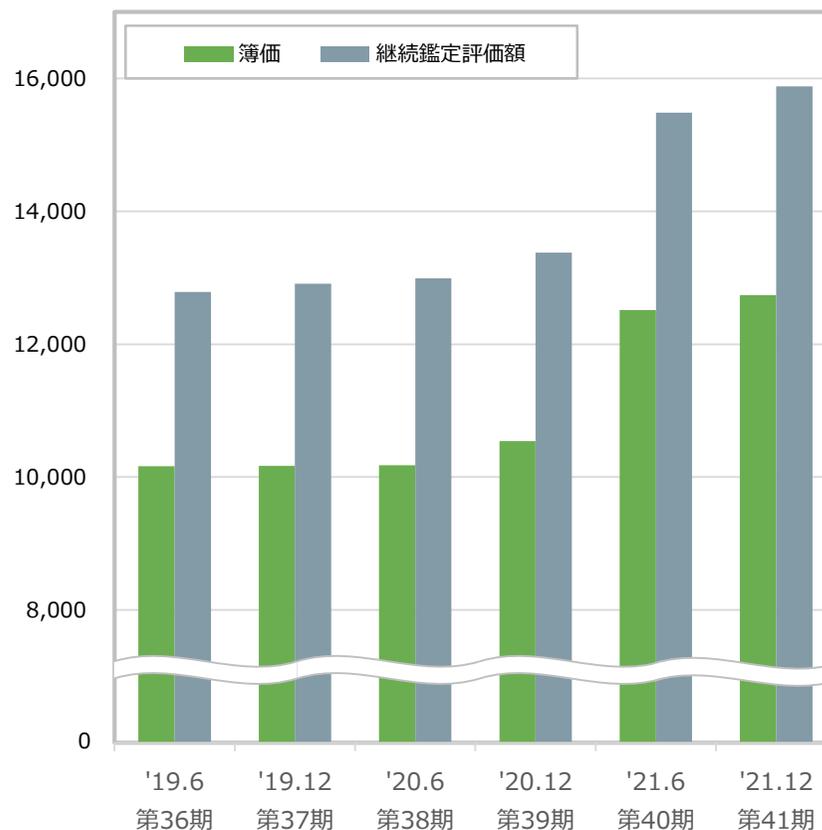
	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)
低下	11	1
維持	59	72
上昇	3	0

鑑定評価額（物件）

	2021年6月期末 (第40期末)	2021年12月期末 (第41期末)
増加	23	14
維持	36	46
減少	14	13

### ● 継続鑑定評価額・簿価の推移

（億円）



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

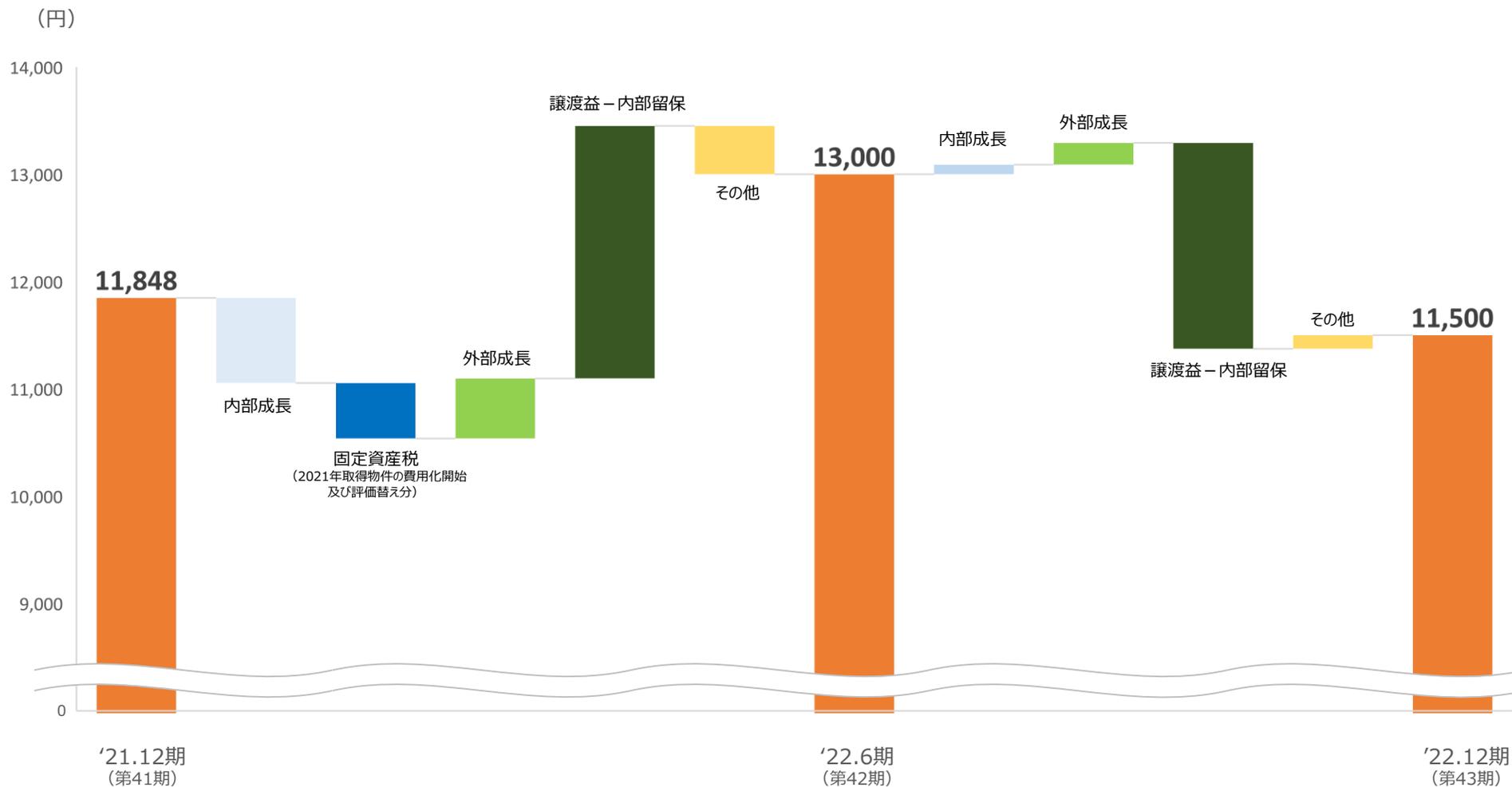
科目	2021年12月期 (当期実績) (第41期)	2022年6月期 (次期予想) (第42期)	当期実績比		2022年12月期 (2期先予想) (第43期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>50,334</b>	<b>52,022</b>	1,687	3.4%	<b>47,309</b>	-4,713	-9.1%
不動産賃貸事業収益 計	44,333	45,009	675	1.5%	44,891	-117	-0.3%
不動産賃貸収入	40,880	40,983	103	0.3%	41,150	166	0.4%
その他賃貸事業収入	3,453	4,025	571	16.6%	3,741	-284	-7.1%
不動産等売却益	6,000	7,013	1,012	16.9%	2,417	-4,596	-65.5%
<b>営業費用</b>	<b>27,330</b>	<b>26,034</b>	-1,296	-4.7%	<b>25,287</b>	-747	-2.9%
不動産賃貸事業費用 計	21,896	23,847	1,951	8.9%	23,228	-618	-2.6%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	14,471	16,099	1,628	11.3%	15,369	-729	-4.5%
減価償却費	7,424	7,747	322	4.3%	7,858	111	1.4%
不動産等売却損	3,273	-	-3,273	-	-	-	-
資産運用報酬	1,780	1,884	103	5.8%	1,761	-122	-6.5%
販売費及び一般管理費	381	303	-77	-20.5%	297	-5	-2.0%
<b>営業利益</b>	<b>23,004</b>	<b>25,988</b>	2,984	13.0%	<b>22,021</b>	-3,966	-15.3%
営業外損益	-1,275	-1,444	-169	13.3%	-1,359	85	-5.9%
営業外収益	64	2	-61	-	2	-	-
営業外費用	1,339	1,447	107	8.0%	1,362	-85	-5.9%
<b>経常利益</b>	<b>21,728</b>	<b>24,543</b>	2,815	13.0%	<b>20,662</b>	-3,881	-15.8%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	21,728	24,543	2,815	13.0%	20,662	-3,881	-15.8%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>21,727</b>	<b>24,543</b>	2,815	13.0%	<b>20,662</b>	-3,881	-15.8%
圧縮積立金繰入額・取崩額	2,148	2,429	280	13.1%	1,100	-1,329	-54.7%
分配金総額	19,578	22,112	2,534	12.9%	19,561	-2,551	-11.5%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>11,848</b>	<b>13,000</b>	1,152	9.7%	<b>11,500</b>	-1,500	-11.5%
期中平均稼働率（%）	96.4	96.0	-0.4	-	96.7	0.7	-
期末発行済投資口数（口）	1,652,500	1,700,991	48,491	2.9%	1,700,991	-	-
<b>【参考】</b>							
賃貸NOI	29,862	28,909	-953	-3.2%	29,521	611	2.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	20,276	18,974	-1,302	-6.4%	19,604	630	3.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,000	17,530	-1,470	-7.7%	18,244	714	4.1%

	次期予想	2期先予想
営業収益	+1,687	-4,713
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>+103</b>	<b>+166</b>
入替(取得/売却物件)	+1,015	+359
既存物件	-911	-192
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>+571</b>	<b>-284</b>
解約金	+494	-652
付帯収益（季節要因等）	+42	+337
<b>不動産等売却益</b>	<b>+1,012</b>	<b>-4,596</b>
<b>営業費用</b>	<b>-1,296</b>	<b>-747</b>
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>+1,951</b>	<b>-618</b>
水道光熱費（季節要因等）	+289	+227
公租公課（物件取得及び評価替等）	+877	-76
修繕費（原状回復費用等）	+679	-1,054
建物管理費（季節要因及び物件取得等）	-180	+278
<b>不動産等売却損</b>	<b>-3,273</b>	<b>-</b>
<b>営業利益</b>	<b>+2,984</b>	<b>-3,966</b>
入替(取得/売却物件)	+954	+344
既存物件	-2,228	+155
不動産等売却損益	+4,286	-4,596
資産運用報酬・販管費	-27	+127
<b>営業外損益</b>	<b>-169</b>	<b>+85</b>
<b>営業外費用</b>	<b>+107</b>	<b>-85</b>
支払金利	+28	-25
増資コスト	+70	-70

2022年6月期（第42期）及び2022年12月期（第43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

譲渡益の活用により内部成長を補完し、1口当たり分配金の安定成長を目指す



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。