

日本ビルファンド投資法人 2025年6月期（第48期）決算概要

1. 決算ハイライト	2
2. 決算実績	4
3. 業績予想/EPU・DPU成長	10

Disclaimer

1.

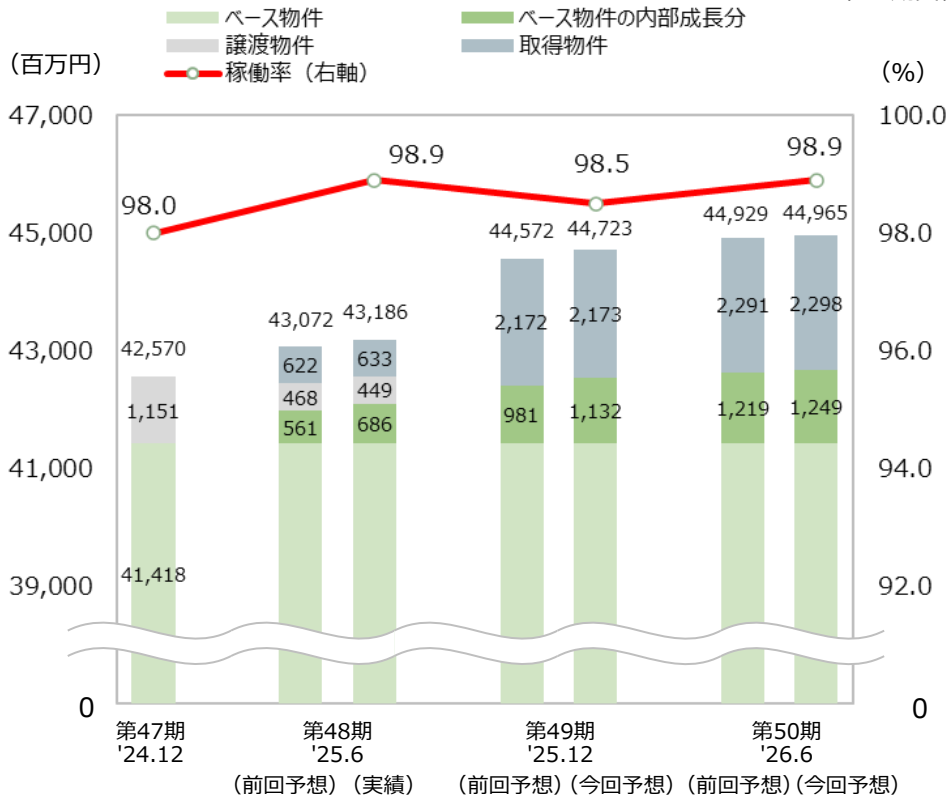
決算ハイライト

NBF
Nippon Building Fund

業績予想のポイント

稼働率

98%台の高稼働継続



不動産賃貸収入

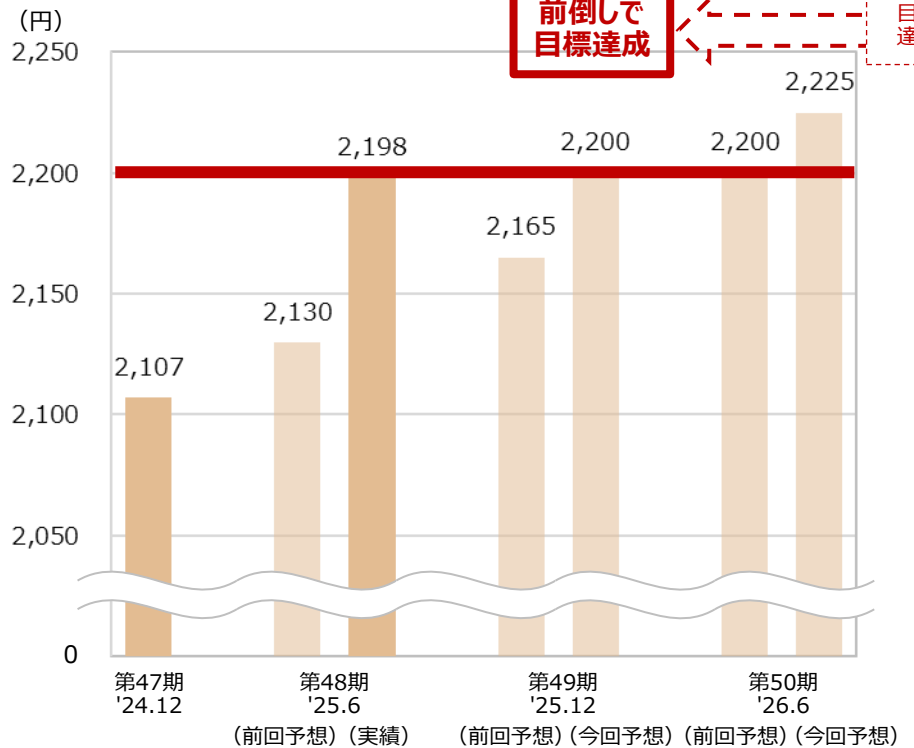
48期は前期比 **616 百万円 (1.4%) 増加**
 今後、年間 **1,778 百万円 (4.1%) 増加***

*第48期実績 ⇒ 第50期今回予想

EPU

**目標2,200円を
前倒して49期達成見込**

* EPU : 当期純利益 (売却益除く) / 発行済投資口数



* ベース物件 : 2024年6月末時点の保有68物件からつくば三井ビルディング及び芝NBFタワーを控除した保有物件

* 譲渡物件 : つくば三井ビルディング及び芝NBFタワー

* 取得物件 : 横浜三井ビルディング、Dタワー-富山、フロンティア武蔵小杉N棟・S棟

2.

決算実績

NBF
Nippon Building Fund

2-1 2025年6月期（第48期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2024年12月期 (第47期)	2025年6月期 (第48期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	50,810	51,218	408	0.8%
不動産賃貸事業収益 計	46,071	46,371	299	0.6%
不動産賃貸収入	42,570	43,186	616	1.4%
その他賃貸事業収入	3,501	3,184	-317	-9.1%
不動産等売却益	4,738	4,847	109	2.3%
営業費用	26,741	26,145	-595	-2.2%
不動産賃貸事業費用 計	24,591	23,868	-723	-2.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,745	16,198	-546	-3.3%
減価償却費	7,846	7,669	-177	-2.3%
資産運用報酬	1,852	1,887	34	1.9%
販売費及び一般管理費	297	390	93	31.3%
営業利益	24,068	25,073	1,004	4.2%
営業外損益	-1,401	-1,526	-124	8.9%
営業外収益	7	21	14	-
営業外費用	1,409	1,547	138	9.8%
経常利益	22,667	23,546	879	3.9%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	22,667	23,546	879	3.9%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	22,666	23,545	879	3.9%
圧縮積立金繰入(+)/取崩額(-)	1,727	2,326	598	-
分配金総額	20,939	21,219	280	1.3%
1口当たり分配金（円）	2,462	2,495	33	1.3%
期中平均稼働率（%）	98.0	98.9	0.9pt	-
期末発行済投資口数（口）	8,504,955	8,504,955	-	-
【参考】				
賃貸NOI	29,326	30,172	+845	2.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,330	20,225	+895	4.6%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,927	18,698	+770	4.3%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+408	
① 不動産賃貸収入	+616	(+1.4%)
入替(取得/売却物件)	-68	
既存物件	+685	(+1.6%)
その他賃貸事業収入	-317	
付帯収益	-343	
不動産等売却益	+109	
営業費用	-595	
② 不動産賃貸事業費用	-723	
水道光熱費	-358	
公租公課	+232	
建物管理費	-223	
修繕費	-84	
減価償却費	-177	
営業利益	+1,004	
入替(取得/売却物件)	+215	
既存物件	+807	
不動産等売却益	+109	
資産運用報酬・販管費	-127	
営業外損益	-124	
営業外費用	+138	
③ 支払利息	+139	

2-2 2025年6月期（第48期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

（百万円）

科目	2024年12月期末 (第47期)	2025年6月期末 (第48期)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	26,837	14,732	-12,105	-45.1%
現金及び預金	25,627	12,932	-12,694	-49.5%
その他	1,210	1,799	589	48.7%
固定資産	1,356,028	1,377,951	21,922	1.6%
有形固定資産	1,312,668	1,351,495	38,827	3.0%
無形固定資産	35,642	18,871	-16,770	-47.1%
投資その他の資産	7,718	7,584	-133	-1.7%
繰延資産	91	78	-13	-14.9%
資産合計	1,382,958	1,392,761	9,803	0.7%

負債及び純資産の部

科目	2024年12月期末 (第47期)	2025年6月期末 (第48期)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	71,985	105,848	33,862	47.0%
短期借入金	5,000	5,000	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	33,000	69,100	36,100	-
一年以内償還予定の投資法人債	20,000	20,000	-	-
その他	13,985	11,748	-2,237	-16.0%
固定負債	600,528	573,862	-26,665	-4.4%
投資法人債	20,000	15,000	-5,000	-25.0%
長期借入金	508,300	484,900	-23,400	-4.6%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	72,228 (586,300)	73,962 (594,000)	1,734 7,700	2.4% 1.3%
負債合計	672,513	679,710	7,197	1.1%
投資主資本	710,444	713,051	2,606	0.4%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	37,397	40,004	2,606	7.0%
圧縮積立金	14,730	16,458	1,727	11.7%
当期末処分利益	22,666	23,545	879	3.9%
純資産合計	710,444	713,051	2,606	0.4%
負債及び純資産合計	1,382,958	1,392,761	9,803	0.7%

● 主な増減要因

（百万円）

資産	+9,803
流動資産	-12,105
現金及び預金	-12,694
固定資産	+21,922
取得2物件	+52,862
売却2物件	-27,988
資本的支出	+4,849
減価償却累計額等	-7,669
その他等	-131
負債	+7,197
有利子負債	+7,700
長期借入金	+12,700
投資法人債	-5,000
純資産	+2,606
剰余金	+2,606
圧縮積立金	+1,727
当期末処分利益	+879

堅実な財務戦略を維持

●ファイナンスデータ

項目	2024年12月期末 (第47期末)	2025年6月期末 (第48期末)	前期比
LTV	42.4%	42.6%	+0.2pt
長期固定金利比率	88.2%	86.9%	▲1.3pt
平均調達金利	0.48%	0.52%	+0.04pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.82年	4.58年	▲0.24年

*LTV 46.0%までの借入余力 約860億円

*鑑定LTV 34.0%

*2025年12月期末のLTV (予想) 43.1%、LTV 46.0%までの借入余力 約760億円

●有利子負債残高

項目	2024年12月期末 (第47期末)	2025年6月期末 (第48期末)	前期比
短期借入金	5,000	5,000	-
長期借入金 (変動金利)	64,000	73,000	+9,000
長期借入金 (固定金利)	477,300	481,000	+3,700
投資法人債	40,000	35,000	▲5,000
合計	586,300	594,000	+7,700
グリーンファイナンス	65,000	86,000	+21,000

●格付の状況

JCR
AA+

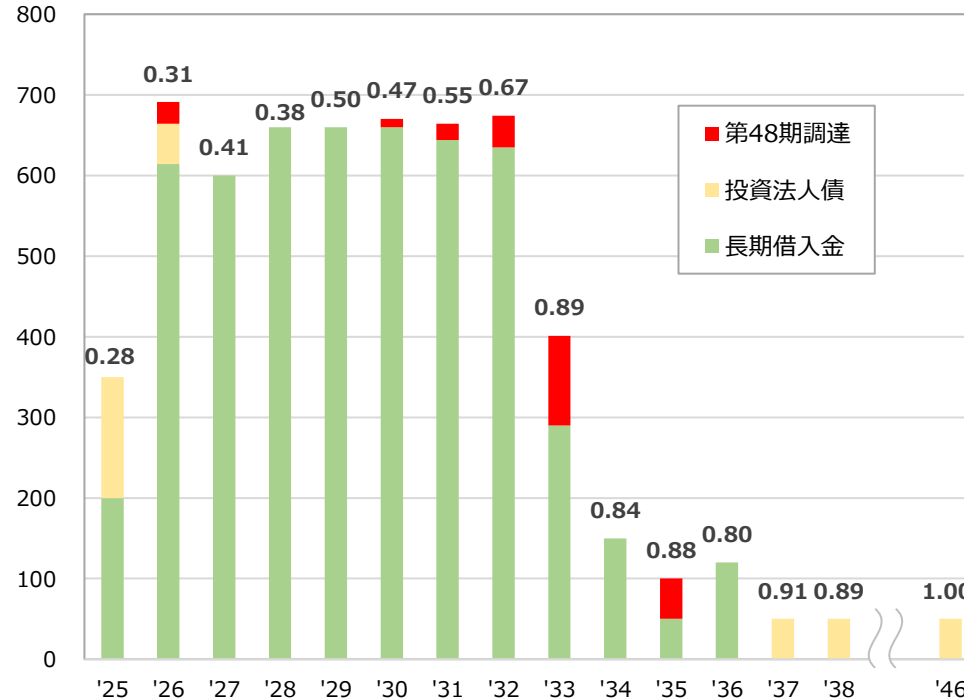
R&I
AA

S&P
A+

●返済期限の分散

(億円)

(2025年6月30日時点)



※グラフ上部の数値は平均金利 (単位: %)

● 2025年6月期（第48期）の長期借入

(百万円)

借入日	金融機関名	金額	期間	固定/変動	金利
2025/1/10	三菱UFJ銀行	2,700	1.0年	固定	0.614%
2025/3/28	三井住友銀行*1	4,100	8.0年		1.475%
		3,900	7.0年		1.402%
	京葉銀行*1	1,000	8.0年		1.475%
	三井住友信託銀行*1*2	5,000		0.790%	
	福岡銀行*1*2	2,000	10.0年	0.826%	
	SBI新生銀行*1*3	1,000		0.920%	
	福井銀行*1*3	1,000		変動	0.920%
	群馬銀行*1*3	1,000		8.0年	0.900%
	常陽銀行*1*3	1,000		6.0年	0.880%
	第四北越銀行*1*3	1,000		5.0年	0.870%
2025/5/14	山梨中央銀行	1,000	6.0年	固定	1.038%
2025/5/30	SBI新生銀行*3	1,000	10.0年	変動	0.870%
合計/平均	-	25,700	7.2年	-	1.04%

*1 グリーンローン

*2 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）

*3 基準金利：全銀協3ヵ月物日本円TIBOR（借入当初の金利を記載しています）

● 2025年7月以降に調達した長期借入

(百万円)

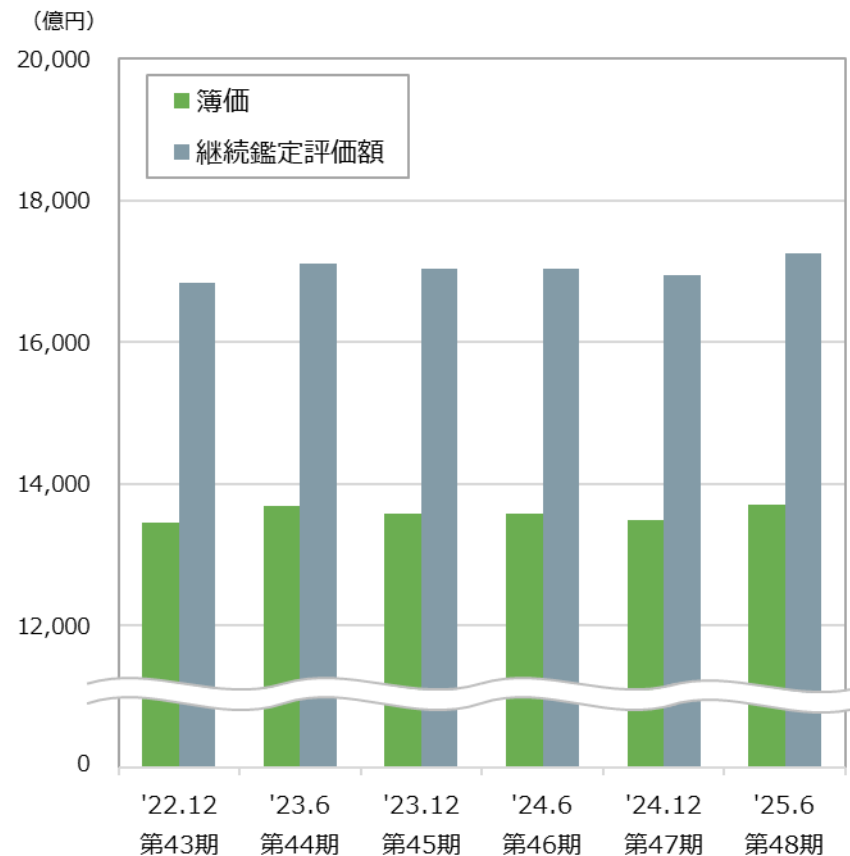
借入日	金融機関名	金額	期間	固定/変動	金利
2025/7/1	みずほ銀行*1	10,000	14.0年	固定	1.974%
	みずほ信託銀行	5,000	13.0年		1.868%
	三井住友銀行*1	4,000	10.0年		1.542%
	SBI新生銀行*1	1,000			1.542%
	山口銀行*1	1,000	9.0年	1.397%	
	三井住友信託銀行*1	4,000		1.397%	
	京葉銀行*1	1,000		1.307%	
	西日本シティ銀行*1	1,000	7.0年	変動	1.221%
	伊予銀行*2	2,000	10.0年		0.803%
	岩手銀行*3	1,000			0.892%
	北陸銀行*3	2,000	8.0年		0.868%
	群馬銀行*1*3	1,000			0.868%
	千葉銀行*2	3,000	7.0年		0.743%
	第四北越銀行*1*3	1,000		0.856%	
2025/7/31	みずほ銀行*2	5,000	12.0年		0.843%
合計/平均	-	42,000	10.9年	-	1.40%

継続鑑定評価額は横ばい

● 継続鑑定評価

項目	2024年12月期末 (第47期末)	2025年6月期末 (第48期末)	前期比
物件数	67物件	68物件	+1物件
継続鑑定評価額	16,950億円	17,260億円	+310億円
簿価	13,483億円	13,703億円	+220億円
含み益	3,466億円	3,557億円	+91億円

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



● 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)

項目	2024年12月期末 (第47期末)	2025年6月期末 (第48期末)
低下	17	24
維持	49	43
上昇	0	0

鑑定評価額

(物件)

項目	2024年12月期末 (第47期末)	2025年6月期末 (第48期末)
増加	28	38
維持	24	19
減少	15	11

* NBF虎ノ門ビルは直接還元法が適用されないため除いています

3.

業績予想/EPU・DPU成長

NBF
Nippon Building Fund

科目	2025年6月期 (当期実績) (第48期)	2025年12月期 (次期予想) (第49期)	当期実績比		2026年6月期 (2期先参考) (第50期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	51,218	48,470	-2,748	-5.4%	48,315	-154	-0.3%
不動産賃貸事業収益 計	46,371	48,470	2,099	4.5%	48,315	-154	-0.3%
不動産賃貸収入	43,186	44,723	1,536	3.6%	44,965	242	0.5%
その他賃貸事業収入	3,184	3,747	562	17.7%	3,350	-397	-10.6%
不動産等売却益	4,847	-	-4,847	-	-	-	-
営業費用	26,145	27,515	1,369	5.2%	26,921	-593	-2.2%
不動産賃貸事業費用 計	23,868	25,434	1,566	6.6%	24,828	-605	-2.4%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,198	17,638	1,439	8.9%	17,006	-631	-3.6%
減価償却費	7,669	7,796	126	1.7%	7,822	26	0.3%
資産運用報酬	1,887	1,800	-87	-4.6%	1,803	2	0.2%
販売費及び一般管理費	390	280	-109	-28.0%	290	9	3.3%
営業利益	25,073	20,955	-4,118	-16.4%	21,394	439	2.1%
営業外損益	-1,526	-1,924	-397	26.1%	-2,146	-222	11.6%
営業外収益	21	20	-1	-6.8%	20	-	-
営業外費用	1,547	1,944	396	25.6%	2,166	222	11.4%
経常利益	23,546	19,030	-4,515	-19.2%	19,247	216	1.1%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	23,546	19,030	-4,515	-19.2%	19,247	216	1.1%
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-
当期純利益	23,545	19,030	-4,514	-19.2%	19,247	216	1.1%
圧縮積立金繰入額(+)/取崩額(-)	2,326	-1,903	-4,229	-	-1,927	-24	-
分配金総額	21,219	20,933	-286	-1.4%	21,175	242	1.2%
1口当たり分配金（円）	2,495	2,420	-75	-3.0%	2,448	28	1.2%
期中平均稼働率（%）	98.9	98.5	-0.4pt	-	98.9	0.4pt	-
期末発行済投資口数（口）	8,504,955	8,650,000	145,045	1.7%	8,650,000	-	-
【参考】							
賃貸NOI	30,172	30,832	+660	2.2%	31,309	+477	1.5%
営業利益（不動産等売却損益除く）	20,225	20,955	+729	3.6%	21,394	+439	2.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,698	19,030	+332	1.8%	19,247	+216	1.1%

(百万円)

●主な増減要因

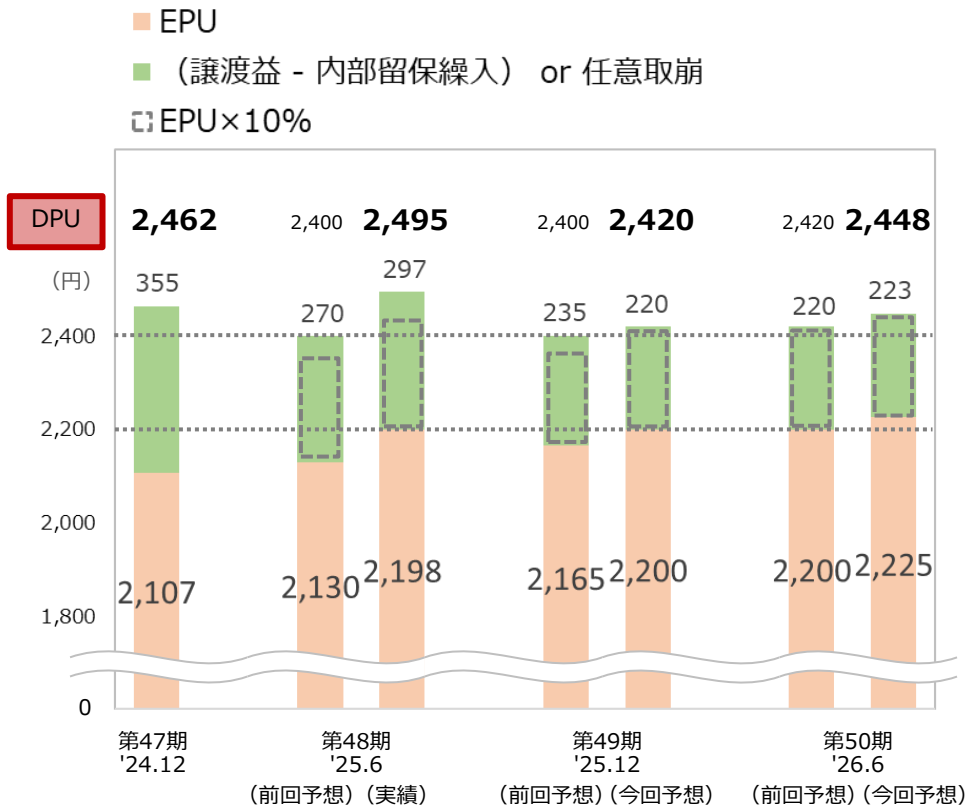
(百万円)

	次期予想	2期先予想	年間増減
営業収益	-2,748	-154	
① 不動産賃貸収入	+1,536	+242	(+4.1%)
入替(取得/売却物件)	+1,091	+12	(+2.6%)
既存物件	+445	+229	(+1.6%)
その他賃貸事業収入	+562	-397	
付帯収益	+488	-324	
不動産等売却益	-4,847	-	
営業費用	+1,369	-593	
② 不動産賃貸事業費用	+1,566	-605	
水道光熱費	+471	-299	
公租公課	-49	+305	
建物管理費	+747	-404	
修繕費	+215	-221	
減価償却費	+126	+26	
営業利益	-4,118	+439	
入替(取得/売却物件)	+728	-58	
既存物件	-195	+509	
不動産等売却益	-4,847	-	
資産運用報酬・販管費	+196	-12	
営業外損益	-397	-222	
営業外費用	+396	+222	
③ 支払利息	+337	+284	

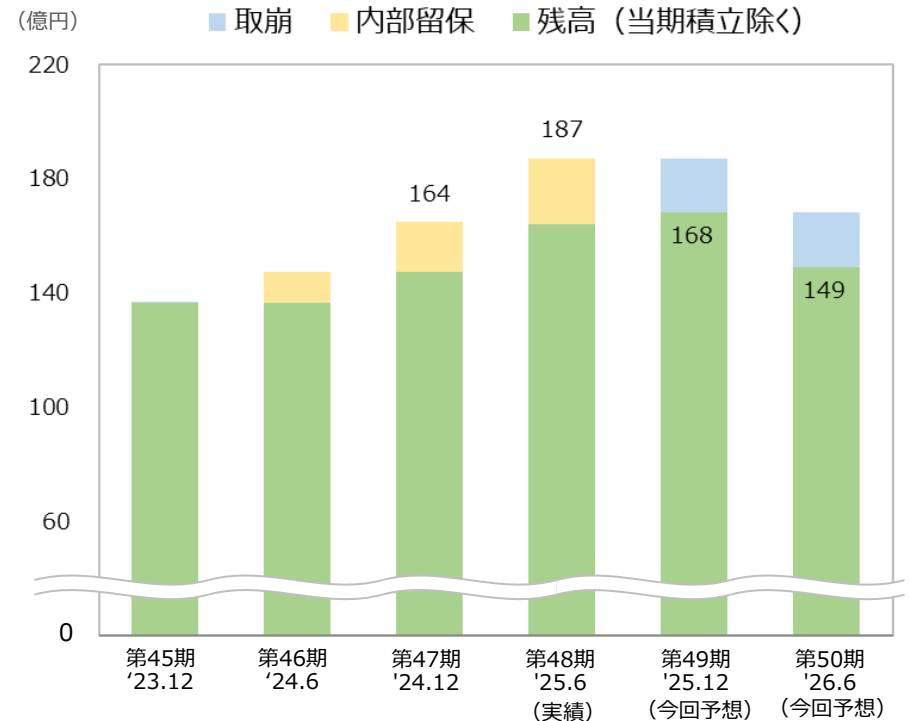
2025年12月期（第49期）及び2026年6月期（第50期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれらから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

目標「EPU:2,200円・DPU:2,400円超」を49期に前倒して達成見込 計画的な物件入替、内部留保の活用でEPUの110%分のDPUは継続可能見込

● 第50期までのEPU・DPU



● 内部留保残高の推移



● NBFが目指す成長（年間）

既存物件の
不動産賃貸収入



内部成長



+

外部成長



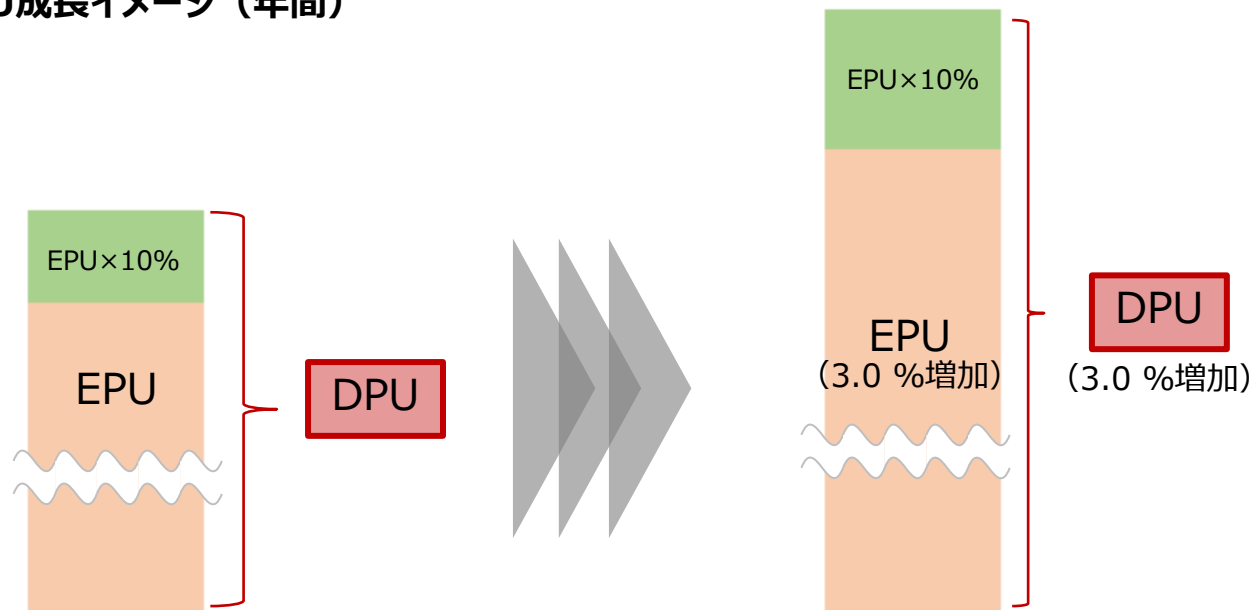
=

EPU・DPU

合計



● 今後のEPU・DPU成長イメージ（年間）



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。