日本ビルファンド投資法人　2020年6月期（第38期）決算概要

CONTENTS

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 2020年6月期（第38期）決算 損益計算書（P/L）______ 7

2-2 2020年6月期（第38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 2020年12月期（第39期）・
2021年6月期（第40期）業績予想______ 12

（参考）業績の見通し______ 13

Disclaimer

1. 決算ハイライト

Nippon Building Fund

	実績			予想	
	2020年6月期（第38期）			2020年12月期（第39期）	2021年6月期（第40期）
		前期比			
営業収益	**38,591百万円**	-543百万円	-1.4%	41,732百万円	40,506百万円
営業利益	**16,760百万円**	-155百万円	-0.9%	17,828百万円	17,294百万円
営業利益（不動産売却損益除く）	**16,760百万円**	-155百万円	-0.9%	16,473百万円	15,767百万円
当期純利益	**15,512百万円**	-34百万円	-0.2%	16,604百万円	16,071百万円
当期純利益（不動産売却損益除く）	**15,512百万円**	-34百万円	-0.2%	15,250百万円	14,544百万円
1口当たり分配金	**10,986円**	-25円	-0.2%	**11,000円**	**11,000円**
	1口当たり分配金 ･･･業績予想（2020年2月公表）**10,720円**に対し +266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	**99.4%**		-	**99.0%**	**98.0%**

NBF Nippon Building Fund

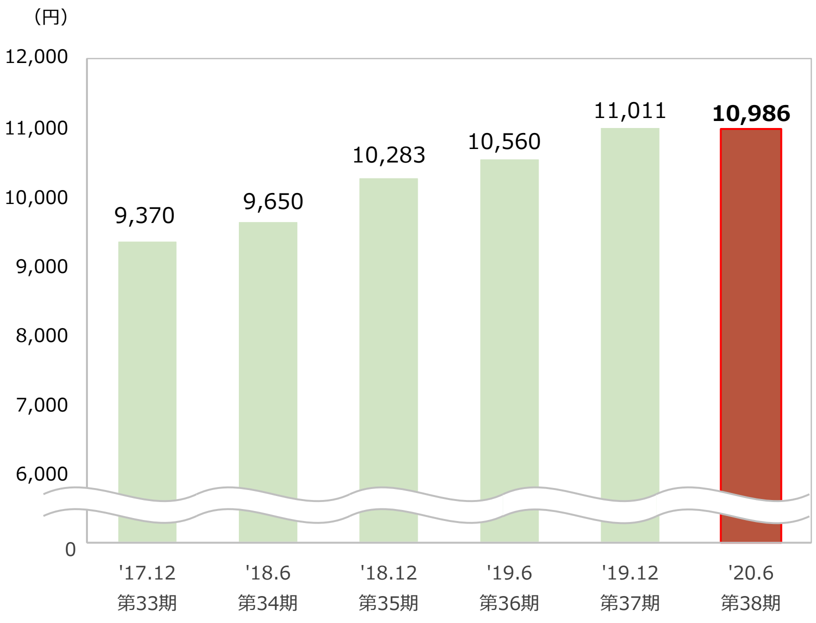
Asset	**資産規模** **（取得価格累計）**	**鑑定評価含み益**	**エリア分散**	**稼働率** **（期中平均）*1**
	1兆1,355億円	2,814億円	東京23区：81.5% 都心 5区：51.6%	99.4%
Debt	**LTV**	**長期固定金利比率**	**平均金利**	**平均残存年数**
	41.7%	93.6%	0.54%	5.62年
Equity	**時価総額**	**1口当たりNAV *2**		
	8,669億円	572,136円		

*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

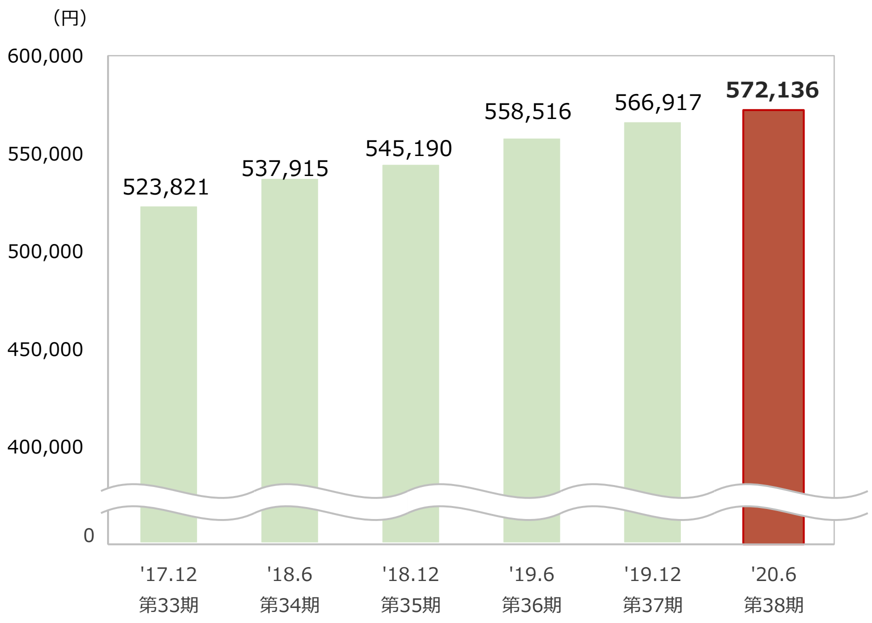
NBF Nippon Building Fund

19年間のトラックレコードを活かし、1口当たり分配金・1口当たりNAVは安定

1口当たり分配金の推移



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

【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2020年6月期（第38期）実績 （期末保有物件数：71物件）	取得物件	2019年12月期（第37期）追加取得3物件 2020年6月期（第38期）追加取得1物件	西新宿三井ビルディング（第37期追加取得） 興和西新橋ビルB棟（第37期追加取得） 大崎ブライトコア・ブライトプラザ（第37期追加取得） 大崎ブライトコア・ブライトプラザ（第38期追加取得）
	既存物件	上記を除いた2020年6月期（第38期）末に保有している71物件	−
2020年12月期（第39期）予想 （期末保有予定物件数：74物件）	取得物件	2020年6月期（第38期）追加取得1物件 2020年12月期（第39期）取得3物件	大崎ブライトコア・ブライトプラザ（第38期追加取得） 大崎ブライトタワー（第39期取得予定） 名古屋三井ビルディング本館（第39期取得予定） 名古屋三井ビルディング新館（第39期取得予定）
	売却物件	2020年12月期（第39期）売却1物件	NBF新川ビルの一部(東館・住宅棟）50%（第39期売却予定）
	既存物件	上記を除いた2020年12月期（第39期）末に保有予定の70物件	−
2021年6月期（第40期）予想 （期末保有予定物件数：74物件）	取得物件	2020年12月期（第39期）取得3物件	大崎ブライトタワー（第39期取得予定） 名古屋三井ビルディング本館（第39期取得予定） 名古屋三井ビルディング新館（第39期取得予定）
	売却物件	2020年12月期（第39期）売却1物件 2021年6月期（第40期）売却1物件	NBF新川ビルの一部(東館・住宅棟）50%（第39期売却予定） NBF新川ビルの一部(東館・住宅棟）50%（第40期売却予定）
	既存物件	上記を除いた2021年6月期（第40期）末に保有予定の70物件	

2020年6月期（第38期）決算 損益計算書（P/L）

NBF Nippon Building Fund

（百万円）

科 目	2019年12月期（第37期）	2020年6月期（第38期）	前期比 増減	前期比 増減率
営業収益	**39,134**	**38,591**	-543	-1.4%
不動産賃貸事業収益 計	39,134	38,591	-543	-1.4%
不動産賃貸収入	35,272	35,890	617	1.8%
その他賃貸事業収入	3,861	2,700	-1,160	-30.1%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	**22,217**	**21,830**	-387	-1.7%
不動産賃貸事業費用 計	20,540	20,166	-373	-1.8%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	13,318	12,998	-320	-2.4%
減価償却費	7,221	7,167	-53	-0.7%
資産運用報酬	1,459	1,444	-14	-1.0%
販売費及び一般管理費	218	219	1	0.6%
営業利益	**16,916**	**16,760**	-155	-0.9%
営業外損益	-1,368	-1,247	121	-8.9%
営業外収益	1	13	11	-
営業外費用	1,370	1,260	-109	-8.0%
経常利益	**15,548**	**15,513**	-34	-0.2%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,548	15,513	-34	-0.2%
法人税等合計	0	1	0	-
当期純利益	**15,547**	**15,512**	-34	-0.2%
圧縮積立金繰入額	-	-	-	-
分配金総額	15,547	15,512	-35	-0.2%
1口当たり分配金（円）	**11,011**	**10,986**	-25	-0.2%
期中平均稼働率（%）	**99.4**	**99.4**	-	-
期末発行済投資口数（口）	**1,412,000**	**1,412,000**	-	-

【参考】

賃貸ＮＯＩ	25,815	25,592	-222	-0.9%

●主な増減要因

（百万円）

営業収益	-543
不動産賃貸収入	**+617**
既存物件	+526
追加取得物件	+91
その他賃貸事業収入	**-1,160**
付帯収益（季節要因等）	-527
雑収益等（解約金等）	-583

営業利益	-155
既存物件	-216
追加取得物件	+47
資産運用報酬・販管費	+13

営業外損益	+121
営業外費用	**-109**
支払金利	-95

2020年6月期（第38期）決算 貸借対照表（B/S）

NBF Nippon Building Fund

資産の部

（百万円）

科 目	2019年12月期末（第37期末）	2020年6月期末（第38期末）	前期比 増減	前期比 増減率
流動資産	**17,058**	**18,718**	1,660	9.7%
現金及び預金	15,407	17,482	2,074	13.5%
その他	1,650	1,236	-413	-25.1%
固定資産	**1,025,529**	**1,025,601**	72	0.0%
有形固定資産	981,838	981,984	145	0.0%
無形固定資産	35,845	35,825	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,845	7,792	-53	-0.7%
繰延資産	**164**	**154**	-10	-6.3%
資産合計	**1,042,753**	**1,044,475**	1,721	0.2%

負債及び純資産の部

科 目	2019年12期末（第37期末）	2020年6月期末（第38期末）	前期比 増減	前期比 増減率
流動負債	**69,118**	**63,041**	-6,076	-8.8%
短期借入金	-	-	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	56,000	50,000	-6,000	-10.7%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	13,118	13,041	-76	-0.6%
固定負債	**431,659**	**439,493**	7,833	1.8%
投資法人債	37,000	37,000	-	-
長期借入金	340,500	348,500	8,000	2.3%
預り敷金及び保証金等	54,159	53,993	-166	-0.3%
(有利子負債)	(433,500)	(435,500)	2,000	0.5%
負債合計	**500,778**	**502,535**	1,756	0.4%
投資主資本	541,975	541,940	-35	-0.0%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	22,850	22,815	-35	-0.2%
圧縮積立金	7,302	7,302	-	-
当期未処分利益	15,548	15,513	-35	-0.2%
純資産合計	**541,975**	**541,940**	-35	-0.0%
負債及び純資産合計	**1,042,753**	**1,044,475**	1,721	0.2%

●前期比増減の主な要因

（百万円）

資産	+1,721
流動資産	**+1,660**
現金及び預金	+2,074
固定資産	**+72**
第38期追加取得1物件	+2,833
資本的支出	+4,973
減価償却累計額	-7,167
その他等	-567
負債	+1,756
有利子負債	**+2,000**
短期借入金	-
長期借入金	+2,000
投資法人債	-
純資産	-35
剰余金	**-35**
圧縮積立金	-
当期未処分利益	-35

NBF Nippon Building Fund

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

●新規調達・返済実績

2020年6月期（第38期）の長期借入金・投資法人債

返済概要	
返済総額	33,000百万円
平均金利	0.67%
平均約定年数	6.6年

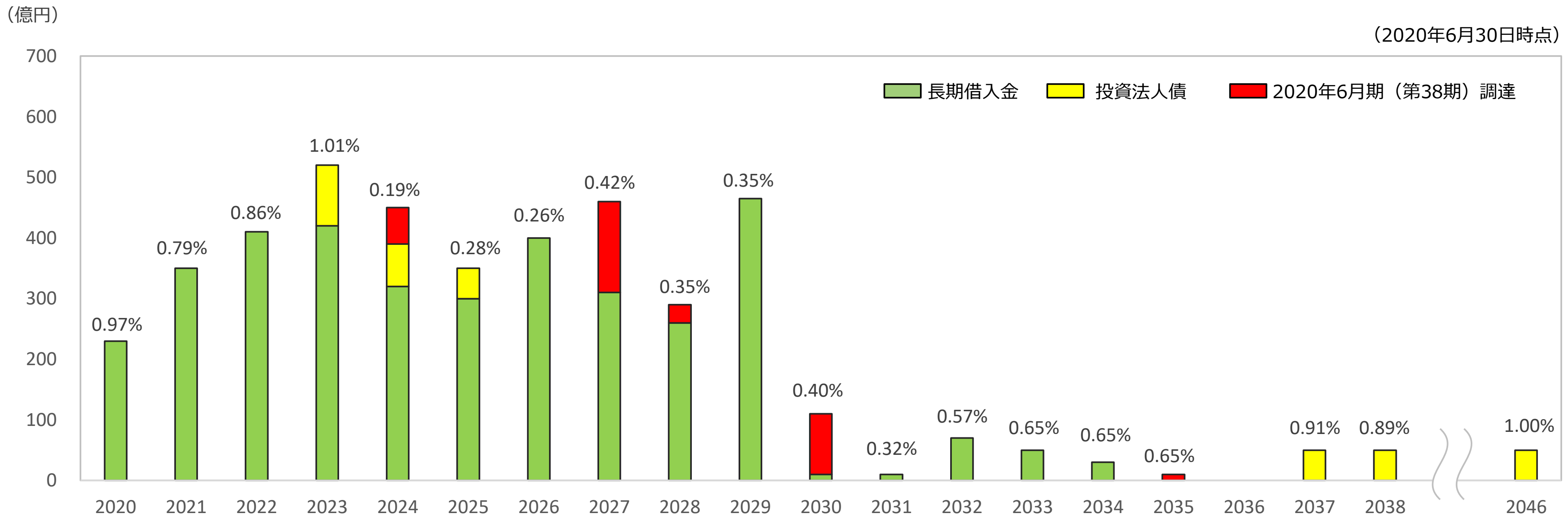
新規調達概要	
調達総額	35,000百万円
平均金利	0.30%
平均約定年数	7.7年

●ファイナンスデータ

項目	2019年12月期末（第37期末）	2020年6月期末（第38期末）	前期比
LTV	41.6%	*41.7%	+0.1pt
長期固定金利比率	93.5%	93.6%	+0.1pt
平均調達金利	0.57%	0.54%	▼0.03pt
平均残存年数（長期有利子負債）	5.53年	5.62年	+0.09年

* 2020年6月末　LTV 41.7%　借入余力約830億円
物件取得・売却後　LTV 42.8%　借入余力約630億円

●返済期限の分散



*「%」は各年限の返済期限を迎える有利子負債の平均金利

●2020年6月期（第38期）に調達した長期借入金

借入日	金融機関名	金額（百万円）	期間	固定/変動	金利
2020/1/27	三井住友信託銀行	3,000	7.0年	固定	0.27%
2020/2/13	大樹生命保険	1,000	10.0年	固定	0.40%
2020/2/28	三菱UFJ銀行	8,000	10.0年	固定	0.40%
		2,000	7.0年	固定	0.27%
	常陽銀行	1,000	8.0年	固定	0.30%
2020/3/25	農林中央金庫	2,000	8.0年	固定	0.30%
	七十七銀行	1,000	10.0年	固定	0.40%
2020/4/28	三井住友銀行	6,000	4.0年	固定	0.15%
2020/5/19	中国銀行	1,000	7.0年	固定	0.27%
2020/5/29	三菱UFJ銀行	7,000	7.0年	固定	0.27%
	太陽生命保険	1,000	15.0年	固定	0.65%
2020/6/26	八十二銀行	2,000	7.0年	固定	0.27%
合計	-	35,000	7.7年	-	0.30%

【参考：2020年12月期（第39期）調達実績】

借入日	銘柄	金額（百万円）	期間	固定/変動	金利
2020/7/31	三菱UFJ銀行	6,000	4.0年	固定	0.15%
		4,000	10.0年	固定	0.40%

投資法人債

発行日	銘柄	金額（百万円）	期間	固定/変動	金利
2020/8/14	第19回投資法人債	15,000	5年	固定	0.18%

●有利子負債残高

（百万円）

項目	2019年12月期末（第37期末）	2020年6月期末（第38期末）	前期比
短期借入金	0	0	-
長期借入金（変動金利）	28,000	28,000	-
長期借入金（固定金利）	368,500	370,500	+2,000
投資法人債	37,000	37,000	-
合計	433,500	435,500	+2,000

●格付けの状況

（2020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

NBF Nippon Building Fund

●継続鑑定評価

	2019年12月期末（第37期末）	2020年6月期末（第38期末）	前期比
物件数	71物件	71物件	-
継続鑑定評価額	12,912億円	12,992億円	+80億円
簿価	10,171億円	10,178億円	+6億円
含み益	2,740億円	2,814億円	+74億円

●物件ごとの変動（前期比）

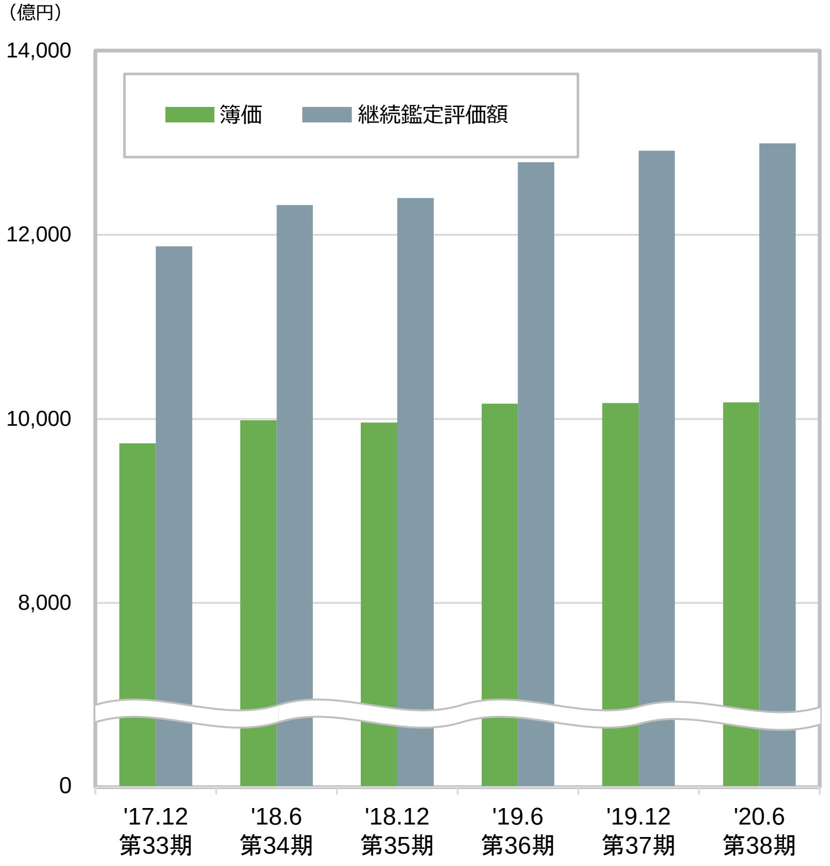
直接還元法のキャップレート（物件）

	2019年12月期末（第37期末）	2020年6月期末（第38期末）
低下	11	0
維持	60	71
上昇	0	0

鑑定評価額（物件）

	2019年12月期末（第37期末）	2020年6月期末（第38期末）
増加	40	28
維持	27	20
減少	4	23

●継続鑑定評価額・簿価の推移



2020年12月期（第39期）・2021年6月期（第40期）業績予想

NBF
Nippon Building Fund

（百万円）

科 目	2020年6月期（当期実績）(第38期)	2020年12月期（次期予想）(第39期)	当期実績比 増減	当期実績比 増減率	2021年6月期（2期先予想）(第40期)	次期予想比 増減	次期予想比 増減率
営業収益	38,591	41,732	3,141	8.1%	40,506	-1,225	-2.9%
不動産賃貸事業収益 計	38,591	40,378	1,787	4.6%	38,979	-1,398	-3.5%
不動産賃貸収入	35,890	36,580	689	1.9%	36,252	-327	-0.9%
その他賃貸事業収入	2,700	3,798	1,097	40.6%	2,726	-1,071	-28.2%
不動産等売却益	-	1,354	1,354	-	1,527	+173	12.8%
営業費用	21,830	23,904	2,073	9.5%	23,211	-692	-2.9%
不動産賃貸事業費用 計	20,166	22,146	1,979	9.8%	21,497	-649	-2.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,998	14,893	1,895	14.6%	14,191	-702	-4.7%
減価償却費	7,167	7,252	84	1.2%	7,306	53	0.7%
資産運用報酬	1,444	1,522	78	5.4%	1,471	-51	-3.4%
販売費及び一般管理費	219	235	15	7.1%	243	8	3.4%
営業利益	16,760	17,828	1,067	6.4%	17,294	-533	-3.0%
営業外損益	-1,247	-1,223	23	-1.9%	-1,223	0	-
営業外収益	13	2	-11	-	2	0	-
営業外費用	1,260	1,225	-34	-2.8%	1,225	0	-
経常利益	15,513	16,604	1,091	7.0%	16,071	-533	-3.2%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,513	16,604	1,091	7.0%	16,071	-533	-3.2%
法人税等合計	1	0	-1	-	0	0	-
当期純利益	15,512	16,604	1,092	7.0%	16,071	-533	-3.2%
圧縮積立金繰入額	-	-1,071	-1,071	-	-539	532	-49.7%
分配金総額	15,512	15,532	19	0.1%	15,532	-	-
1口当たり分配金（円）	10,986	11,000	14	0.1%	11,000	-	-
期中平均稼働率（%）	99.4	99.0	-0.4	-	98.0	-1.0	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

【参考】

科 目	2020年6月期	2020年12月期	増減	増減率	2021年6月期	増減	増減率
賃貸ＮＯＩ	25,592	25,484	-108	-0.4%	24,788	-695	-2.7%
営業利益（不動産等売却損益除く）	16,760	16,473	-286	-1.7%	15,767	-706	-4.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	15,512	15,250	-262	-1.7%	14,544	-706	-4.6%

●主な増減要因

（百万円）

	次期予想	2期先予想
営業収益	+3,141	-1,225
不動産賃貸収入	**+689**	**-327**
既存物件	+204	-249
取得物件	+604	+572
NBF新川ビル(全体) ＊	-119	-650
その他賃貸事業収入	**+1,097**	**-1,071**
付帯収益（季節要因等）	+284	-258
その他（解約金等）	+813	-813
不動産等売却益（NBF新川ビル 東館・住宅棟）	**+1,354**	**+173**

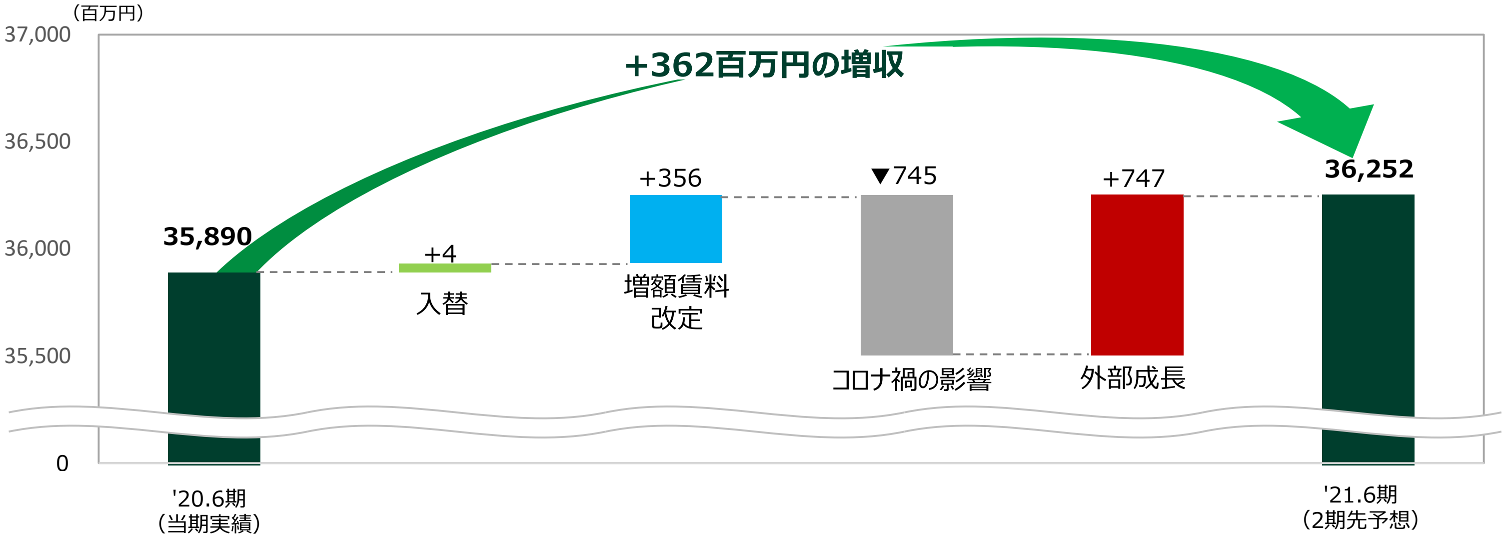
	次期予想	2期先予想
営業利益	+1,067	-533
既存物件	-456	-386
取得物件	+435	+303
NBF新川ビル(全体) ＊	-171	-667
不動産等売却益（NBF新川ビル 東館・住宅棟）	+1,354	+173
資産運用報酬・販管費	-93	+43

	次期予想	2期先予想
営業外損益	+23	0
営業外費用	**-34**	**0**
支払金利	-37	0

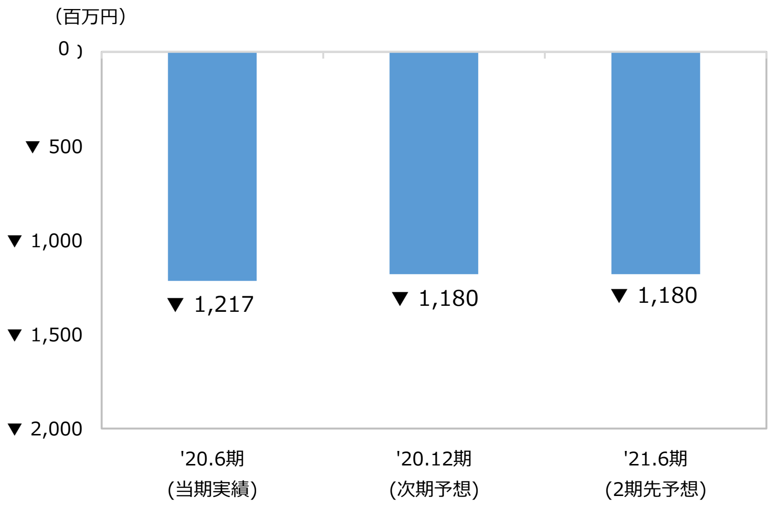
2020年12月期（第39期）及び2021年6月期（第40期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれらから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

＊NBF新川ビルは一部継続保有するため建物全体の数値を記載しています。

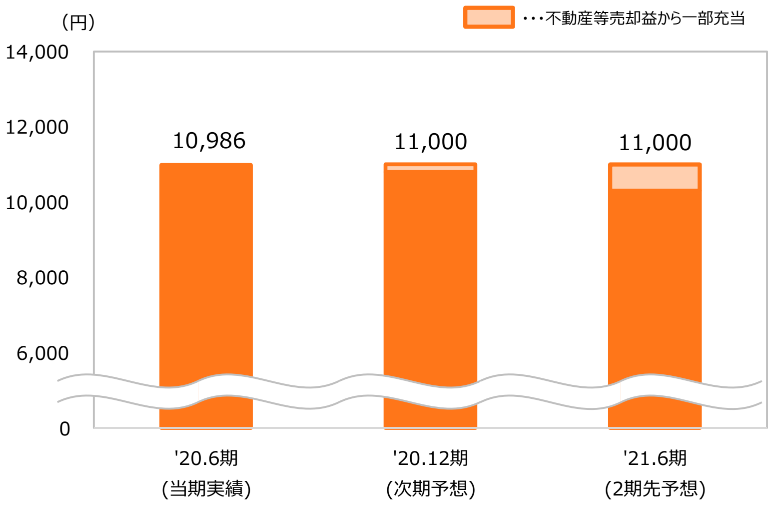
不動産賃貸収入



支払金利



1口当たり分配金



Disclaimer

NBF Nippon Building Fund

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。