

日本ビルファンド投資法人 2018年12月期（第35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12月期 (第35期) 決算 損益計算書 (P/L) | 7 |
| 2-2 2018年12月期 (第35期) 決算 貸借対照表 (B/S) | 8 |
| 2-3 外部成長 | 9 |
| 2-4 財務 (1/2) | 10 |
| 2-4 財務 (2/2) | 11 |
| 2-5 継続鑑定評価 | 12 |
| 2-6 2019年6月期 (第36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

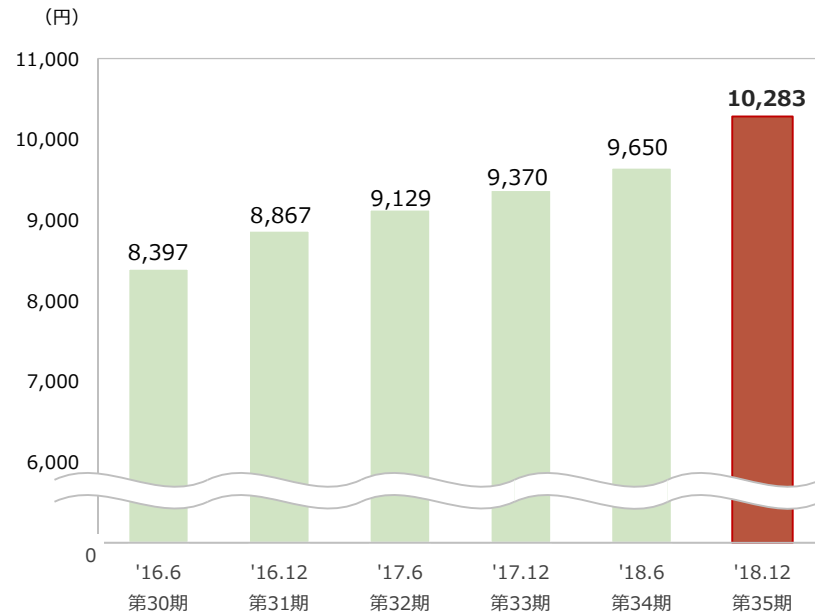
| | 実績 | | | 予想 | |
|-------------------|--|---------|--------|--------------------|-------------------------|
| | 2018年12月期 (第35期) | | | 2019年6月期 (第36期) | 2019年12月期 (第37期)(参考) |
| | 前期比 | | | | |
| 営業収益 | 37,468百万円 | +832百万円 | +2.3% | 38,223百万円 | 38,917百万円 |
| 営業利益 | 16,031百万円 | +256百万円 | +1.6% | 16,609百万円 | 16,451百万円 |
| 営業利益 (不動産売却損益除く) | 16,031百万円 | +640百万円 | +4.2% | 16,145百万円 | 16,451百万円 |
| 当期純利益 | 14,518百万円 | +508百万円 | +3.6% | 15,206百万円 | 15,010百万円 |
| 当期純利益 (不動産売却損益除く) | 14,518百万円 | +892百万円 | +6.5% | 14,742百万円 | 15,010百万円 |
| 1口当たり分配金 | 10,283円 | +633円 | +6.6% | 10,440円 | 10,630円 |
| | 1口当たり分配金 … 業績予想 (2018年8月公表) 10,100円に対し +183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 | 99.5% | | +0.2pt | 99.4% | 99.0% |

(2018年12月31日時点)

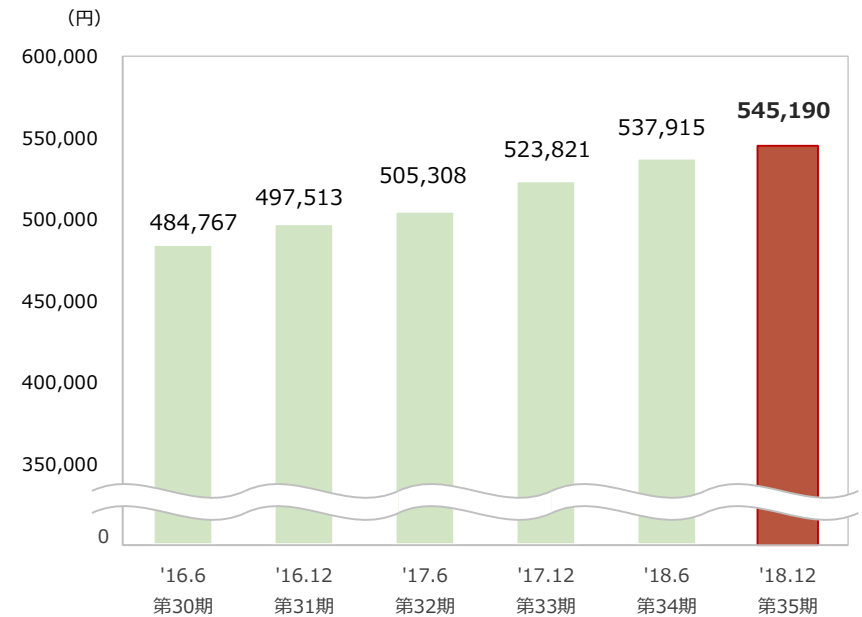
| | | | | |
|---------------|---------|-------------|--------------------------------|------------------|
| Asset | 総資産 | 鑑定評価含み益 | エリア分散 | 稼働率 (期中平均) *1 |
| | 1兆248億円 | 2,438億円 | 東京23区 : 80.8% 都心 5区 : 51.0% | 99.5% |
| Debt | LTV | 長期固定金利比率 | 平均金利 | 平均残存年数 |
| | 40.8% | 92.6% | 0.69% | 5.24年 |
| Equity | 時価総額 | 1口当たりNAV *2 | | |
| | 9,756億円 | 545,190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12月期（第35期）実績 （期末保有物件数：72物件） | 前期取得 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） |
| | 前期売却 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）末に保有している71物件 | — |
| 2019年6月期（第36期）予想 （期末保有予定物件数：71物件） | 新規2物件 | 2019年6月期（第36期）取得予定2物件（追加取得を含む） | G-BASE田町 大崎ブライツコア・ブライツプラザ（追加取得分） |
| | 売却2物件 | 2019年6月期（第36期）売却2物件 | NBF芝公園大門通りビル NBF宇都宮ビル |
| | 既存70物件 | 上記を除いた2019年6月期（第36期）末に保有予定の70物件 | — |

2-1 2018年12月期（第35期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

| 科目 | 2018年6月期 (第34期) | 2018年12月期 (第35期) | 前期比 | |
|--------------------|--------------------|---------------------|-------|--------|
| | | | 増減 | 増減率 |
| 営業収益 | 36,635 | 37,468 | 832 | 2.3% |
| 不動産賃貸事業収益 計 | 36,251 | 37,468 | 1,216 | 3.4% |
| 不動産賃貸収入 | 33,007 | 34,081 | 1,074 | 3.3% |
| その他賃貸事業収入 | 3,244 | 3,386 | 141 | 4.4% |
| 不動産等売却益 | 383 | - | -383 | - |
| 営業費用 | 20,860 | 21,436 | 576 | 2.8% |
| 不動産賃貸事業費用 計 | 19,217 | 19,833 | 615 | 3.2% |
| 不動産賃貸費用（減価償却費除く） | 12,149 | 12,738 | 589 | 4.9% |
| 減価償却費 | 7,068 | 7,095 | 26 | 0.4% |
| 不動産等売却損 | - | - | - | - |
| 資産運用報酬 | 1,339 | 1,385 | 46 | 3.4% |
| 販売費及び一般管理費 | 302 | 217 | -85 | -28.2% |
| 営業利益 | 15,774 | 16,031 | 256 | 1.6% |
| 営業外損益 | -1,763 | -1,511 | 251 | -14.2% |
| 営業外収益 | 3 | 15 | 11 | - |
| 営業外費用 | 1,766 | 1,527 | -239 | -13.6% |
| 経常利益 | 14,011 | 14,519 | 507 | 3.6% |
| 特別損益 | - | - | - | - |
| 税引前当期純利益 | 14,011 | 14,519 | 507 | 3.6% |
| 法人税等合計 | 1 | 0 | -0 | - |
| 当期純利益 | 14,010 | 14,518 | 508 | 3.6% |
| 圧縮積立金繰入額 | 383 | - | -383 | - |
| 分配金総額 | 13,625 | 14,519 | 893 | 6.6% |
| 1口当たり分配金（円） | 9,650 | 10,283 | 633 | 6.6% |
| 期中平均稼働率（%） | 99.3 | 99.5 | 0.2 | - |
| 期末発行済投資口数（口） | 1,412,000 | 1,412,000 | - | - |
| 【参考】 | | | | |
| 賃貸NOI | 24,102 | 24,729 | 627 | 2.6% |
| 営業利益（不動産等売却損益除く） | 15,391 | 16,031 | 640 | 4.2% |
| 当期純利益（不動産等売却損益除く） | 13,626 | 14,518 | 892 | 6.5% |

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

| | |
|--|--------|
| 営業収益 | +832 |
| 不動産賃貸収入 | +1,074 |
| 前期取得3物件（通期稼働効果） 六本木ディーキューブ セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分） 大崎プライトコア・プライトプラザ（追加取得分） | +591 |
| 既存71物件 | +483 |
| その他賃貸事業収入 | +141 |
| 付帯収益（季節要因等） | +432 |
| 解約金等（前期解約金等剥落） | -311 |
| 不動産等売却益 | -383 |
| NBF日比谷ビル（前期売却益剥落） | -383 |
| 営業費用 | +576 |
| 不動産賃貸費用（減価償却費除く） | +589 |
| 水道光熱費（季節要因等） | +416 |
| 公租公課 | -180 |
| 建物管理費 | +194 |
| 修繕費 | +89 |
| 営業外損益 | +251 |
| 営業外費用 | -239 |
| 支払金利 | -239 |

2-2 2018年12月期（第35期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

| 科目 | 2018年6月期末 (第34期末) | 2018年12月期末 (第35期末) | 前期比 | |
|-------------|----------------------|-----------------------|--------|--------|
| | | | 増減 | 増減率 |
| 流動資産 | 14,468 | 21,408 | 6,939 | 48.0% |
| 現金及び預金 | 12,475 | 20,206 | 7,731 | 62.0% |
| その他 | 1,993 | 1,202 | -791 | -39.7% |
| 固定資産 | 1,005,610 | 1,003,298 | -2,311 | -0.2% |
| 有形固定資産 | 962,603 | 960,104 | -2,499 | -0.3% |
| 無形固定資産 | 35,904 | 35,885 | -19 | -0.1% |
| 投資その他の資産 | 7,102 | 7,309 | 207 | 2.9% |
| 繰延資産 | 157 | 185 | 27 | 17.5% |
| 資産合計 | 1,020,237 | 1,024,893 | 4,655 | 0.5% |

負債及び純資産の部

| 科目 | 2018年6月期末 (第34期末) | 2018年12月期末 (第35期末) | 前期比 | |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| | | | 増減 | 増減率 |
| 流動負債 | 57,052 | 75,377 | 18,324 | 32.1% |
| 短期借入金 | 4,000 | - | -4,000 | - |
| 一年以内返済予定の長期借入金 | 41,250 | 61,125 | 19,875 | 48.2% |
| 一年以内償還予定の投資法人債 | - | - | - | - |
| その他 | 11,802 | 14,252 | 2,449 | 20.8% |
| 固定負債 | 423,610 | 409,048 | -14,562 | -3.4% |
| 投資法人債 | 30,000 | 37,000 | 7,000 | 23.3% |
| 長期借入金 | 342,250 | 320,000 | -22,250 | -6.5% |
| 預り敷金及び保証金等 (有利子負債) | 51,360 (417,500) | 52,048 (418,125) | 687 (625) | 1.3% (0.1%) |
| 負債合計 | 480,662 | 484,425 | 3,762 | 0.8% |
| 投資主資本 | 539,574 | 540,467 | 893 | 0.2% |
| 出資総額 | 519,124 | 519,124 | - | - |
| 剰余金 | 20,449 | 21,343 | 893 | 4.4% |
| 圧縮積立金 | 6,439 | 6,823 | 383 | 6.0% |
| 当期末処分利益 | 14,010 | 14,519 | 509 | 3.6% |
| 純資産合計 | 539,574 | 540,467 | 893 | 0.2% |
| 負債及び純資産合計 | 1,020,237 | 1,024,893 | 4,655 | 0.5% |

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

| | |
|--------------|---------------|
| 資産 | +4,655 |
| 流動資産 | +6,939 |
| 現金及び預金 | +7,731 |
| 固定資産 | -2,311 |
| 資本的支出 | +4,416 |
| 減価償却累計額 | -7,095 |
| その他等 | +368 |
| 負債 | +3,762 |
| 有利子負債 | +625 |
| 短期借入金 | -4,000 |
| 長期借入金 | -2,375 |
| 投資法人債 | +7,000 |
| 純資産 | +893 |
| 剰余金 | +893 |
| 圧縮積立金 | +383 |
| 当期末処分利益 | +509 |

ポートフォリオの入替を実施し、中期的・総合的な収益力の向上を実現

取得物件

G-BASE田町



東京23区

取得価格：282億円

大崎ブライトコア・ブライトプラザ



東京23区

42億円

取得価格合計 : 324億円
減価償却後利益*1 : 822百万円
減価償却後利回り*2 : 2.5%
平均築年数 : 1.8年

*1 ... 取得先から受領した資料に基づいた想定値
*2 ... 減価償却後利益 ÷ 取得価格

譲渡物件

NBF芝公園
大門通りビル



東京23区

譲渡価格：62億円

NBF
宇都宮ビル



東京都宇都宮市

30.5億円

譲渡価格合計 : 92.5億円
減価償却後利益*1 : 205百万円
減価償却後利回り*2 : 2.3%
平均築年数 : 26.8年

*1 ... 第34期 + 第35期 実績値
*2 ... (第34期 + 第35期 実績値) ÷ 第35期末簿価

入替の効果

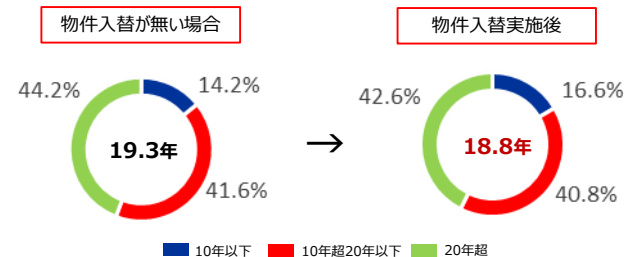
・資産規模の拡大

取得価格の累計 : **1兆1,289億円**
(35期末比: +238億円)

・収益性の向上

減価償却後利益 : **+617百万円**
(205百万円→822百万円)

・築年数の若返り*



* 2019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

・1口当たりNAVの増大

第35期 (2018年12月期) : 545,190円 → 物件入替実施後 : **547,067円**
(35期末比: +1,877円)

●ファイナンスデータ

| 項目 | 2018年6月期末 (第34期末) | 2018年12月期末 (第35期末) | 前期比 |
|---------------------|----------------------|-----------------------|---------|
| LTV | 40.9% | *40.8% | -0.1pt |
| 長期固定金利比率 | 93.3% | 92.6% | -0.7pt |
| 平均調達金利 | 0.71% | 0.69% | -0.02pt |
| 平均残存年数 (長期有利子負債) | 5.60年 | 5.24年 | -0.36年 |

* LTV46%までの借入余力は約980億円

●有利子負債残高

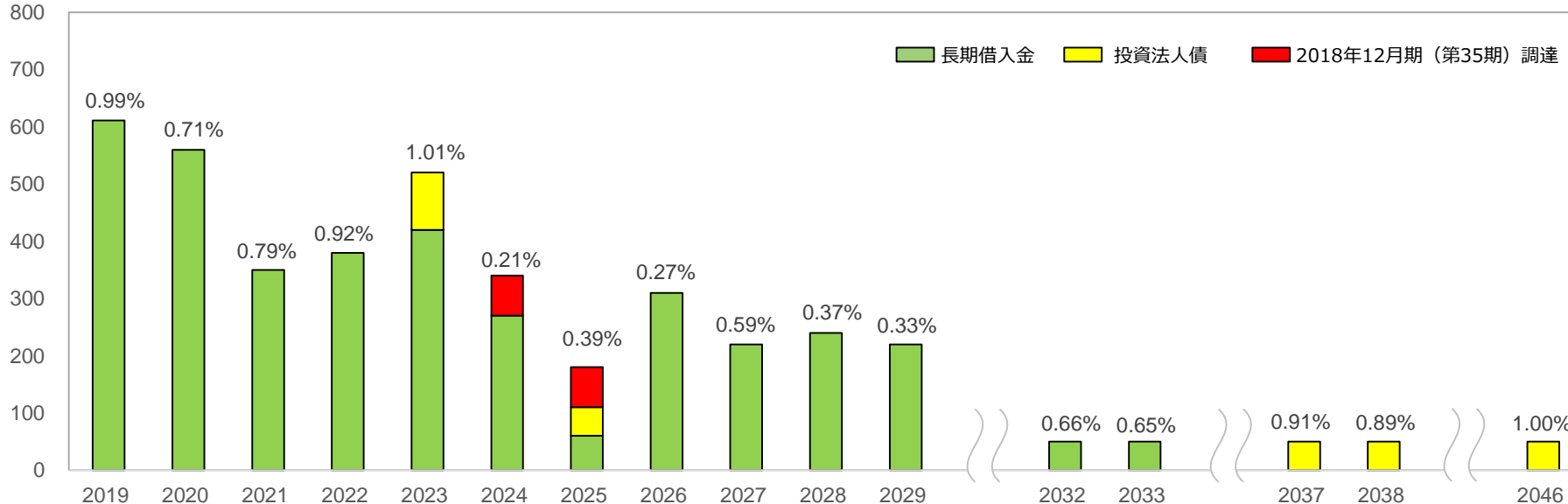
(百万円)

| 項目 | 2018年6月期末 (第34期末) | 2018年12月期末 (第35期末) | 前期比 |
|--------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| 短期借入金 | 4,000 | 0 | -4,000 |
| 長期借入金 (変動金利) | 24,000 | 31,000 | +7,000 |
| 長期借入金 (固定金利) | 359,500 | 350,125 | -9,375 |
| 投資法人債 | 30,000 | 37,000 | +7,000 |
| 合計 | 417,500 | 418,125 | +625 |

●返済期限の分散

(億円)

(2018年12月31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12月期（第35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 | 9,000百万円 | 調達総額 | 14,000百万円 |
| 平均金利 | 1.25% | 平均金利 | 0.16% |
| 平均約定年数 | 7.6年 | 平均約定年数 | 6.0年 |

● 長期借入金・投資法人債の返済予定

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 |

返済期限の分散・
借入コストの更なる削減を図る

2019年12月期（第37期）

| 返済概要 | |
|--------|-----------|
| 返済総額 | 29,500百万円 |
| 平均金利 | 0.96% |
| 平均約定年数 | 7.1年 |

● 2018年12月期（第35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* |
|------------|-------|-------------|------|-------|-------|
| 2018.11.30 | みずほ銀行 | 7,000 | 7.0年 | 変動 | 0.12% |
| 合計 ① | - | 7,000 | 7.0年 | - | 0.12% |

*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 |
|------------|-----------|-------------|------|-------|-------|
| 2018.12.19 | 第18回投資法人債 | 7,000 | 5.0年 | 固定 | 0.20% |
| 合計 ② | - | 7,000 | 5.0年 | - | 0.20% |

| | | | | | |
|-----|---|--------|------|---|-------|
| ①+② | - | 14,000 | 6.0年 | - | 0.16% |
|-----|---|--------|------|---|-------|

● 格付けの状況

(2018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

| | 2018年6月期末 (第34期末) | 2018年12月期末 (第35期末) | 前期比 |
|---------|----------------------|-----------------------|--------|
| 物件数 | 72物件 | 72物件 | - |
| 継続鑑定評価額 | 12,321億円 | 12,398億円 | +77億円 |
| 簿価 | 9,985億円 | 9,960億円 | -25億円 |
| 含み益 | 2,335億円 | 2,438億円 | +102億円 |

● 物件ごとの変動（前期比）

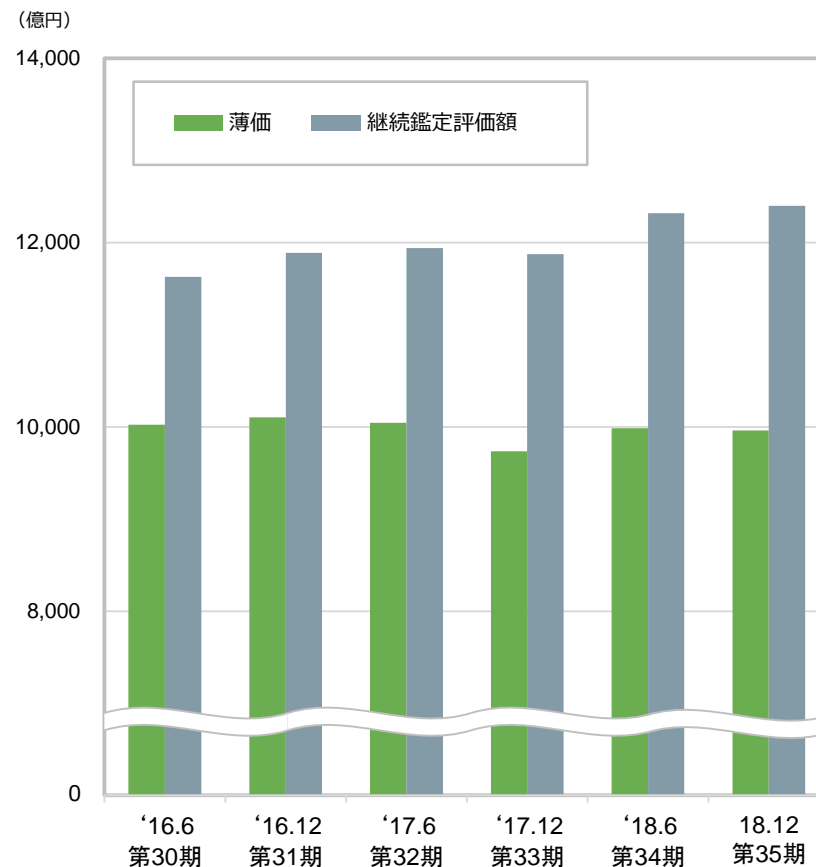
直接還元法のキャブレート（物件）

| | 2018年6月期末 (第34期末) | 2018年12月期末 (第35期末) |
|----|----------------------|-----------------------|
| 低下 | 26 | 9 |
| 維持 | 43 | 63 |
| 上昇 | 3 | 0 |

鑑定評価額（物件）

| | 2018年6月期末 (第34期末) | 2018年12月期末 (第35期末) |
|----|----------------------|-----------------------|
| 増加 | 44 | 35 |
| 維持 | 21 | 34 |
| 減少 | 7 | 3 |

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



2-6 2019年6月期（第36期）業績予想

(百万円)

| 科目 | 2018年12月期 (当期実績) (第35期) | 2019年6月期 (次期予想) (第36期) | 当期実績比 | | 2019年12月期 (2期先参考) (第37期) | 次期予想比 | |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------|-------|-------|--------------------------------|-------|--------|
| | | | 増減 | 増減率 | | 増減 | 増減率 |
| 営業収益 | 37,468 | 38,223 | 755 | 2.0% | 38,917 | 693 | 1.8% |
| 不動産賃貸事業収益 計 | 37,468 | 37,759 | 291 | 0.8% | 38,917 | 1,157 | 3.1% |
| 不動産賃貸収入 | 34,081 | 34,444 | 362 | 1.1% | 35,150 | 706 | 2.1% |
| その他賃貸事業収入 | 3,386 | 3,315 | -70 | -2.1% | 3,766 | 451 | 13.6% |
| 不動産等売却益 | - | 464 | 464 | - | - | -464 | - |
| 営業費用 | 21,436 | 21,614 | 177 | 0.8% | 22,465 | 851 | 3.9% |
| 不動産賃貸事業費用 計 | 19,833 | 19,936 | 103 | 0.5% | 20,799 | 862 | 4.3% |
| 不動産賃貸費用（減価償却費除く） | 12,738 | 12,691 | -47 | -0.4% | 13,562 | 870 | 6.9% |
| 減価償却費 | 7,095 | 7,245 | 150 | 2.1% | 7,236 | -8 | -0.1% |
| 不動産等売却損 | - | - | - | - | - | - | - |
| 資産運用報酬 | 1,385 | 1,414 | 28 | 2.1% | 1,437 | 22 | 1.6% |
| 販売費及び一般管理費 | 217 | 262 | 45 | 21.1% | 229 | -33 | -12.7% |
| 営業利益 | 16,031 | 16,609 | 578 | 3.6% | 16,451 | -158 | -1.0% |
| 営業外損益 | -1,511 | -1,402 | 109 | -7.2% | -1,441 | -38 | 2.7% |
| 営業外収益 | 15 | 59 | 44 | - | 3 | -56 | - |
| 営業外費用 | 1,527 | 1,462 | -65 | -4.3% | 1,444 | -18 | -1.2% |
| 経常利益 | 14,519 | 15,206 | 687 | 4.7% | 15,010 | -196 | -1.3% |
| 特別損益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 税引前当期純利益 | 14,519 | 15,206 | 687 | 4.7% | 15,010 | -196 | -1.3% |
| 法人税等合計 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| 当期純利益 | 14,518 | 15,206 | 687 | 4.7% | 15,010 | -196 | -1.3% |
| 圧縮積立金繰入額 | - | -464 | -464 | - | - | 464 | - |
| 分配金総額 | 14,519 | 14,741 | 221 | 1.5% | 15,009 | 268 | 1.8% |
| 1口当たり分配金（円） | 10,283 | 10,440 | 157 | 1.5% | 10,630 | 190 | 1.8% |
| 期中平均稼働率（%） | 99.5 | 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 | 24,729 | 25,067 | 338 | 1.4% | 25,354 | 287 | 1.1% |
| 営業利益（不動産等売却損益除く） | 16,031 | 16,145 | 113 | 0.7% | 16,451 | 306 | 1.9% |
| 当期純利益（不動産等売却損益除く） | 14,518 | 14,742 | 223 | 1.5% | 15,010 | 267 | 1.8% |

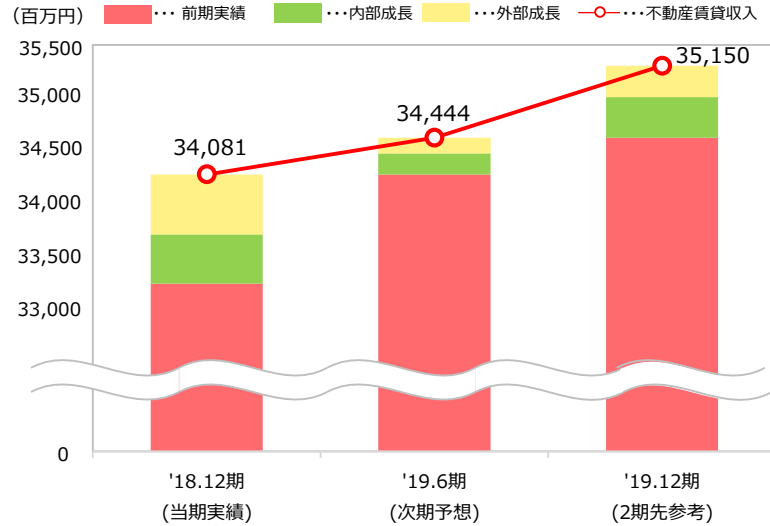
●次期予想の当期実績比増減の主な要因

(百万円)

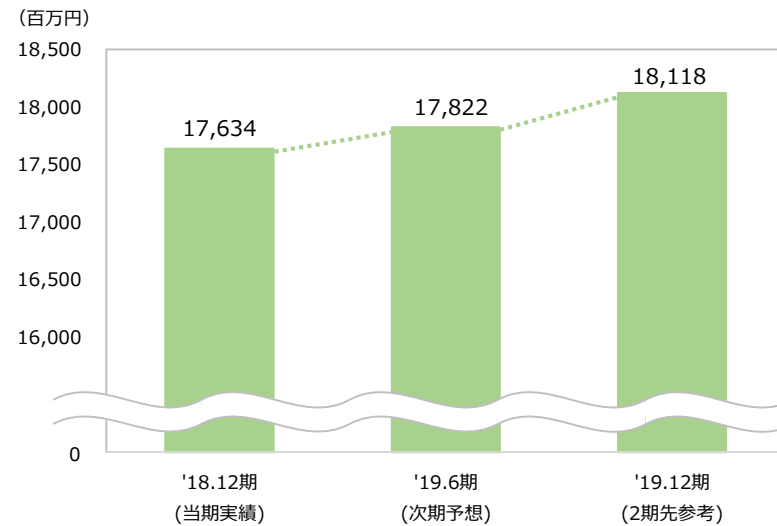
| | |
|--|-------------|
| 営業収益 | +755 |
| 不動産賃貸収入 | +362 |
| 新規2物件 G-BASE田町 大崎プライトコア・プライトプラザ（追加取得分） | +157 |
| 売却2物件 NBF芝公園大門通りビル NBF宇都宮ビル | |
| 既存70物件 | +204 |
| その他賃貸事業収入 | -70 |
| 付帯収益（季節要因等） | -305 |
| 雑収入等 | +233 |
| 不動産売却益 | +464 |
| NBF芝公園大門通りビル、NBF宇都宮ビル | +464 |
| 営業費用 | +177 |
| 不動産賃貸費用（減価償却費除く） | -47 |
| 水道光熱費（季節要因等） | -324 |
| 修繕費 | -126 |
| 公租公課 | +352 |
| 営業外損益 | +109 |
| 営業外費用 | -65 |
| 支払金利 | -74 |

2019年6月期（第36期）の予想数値及び2019年12月期（第37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。

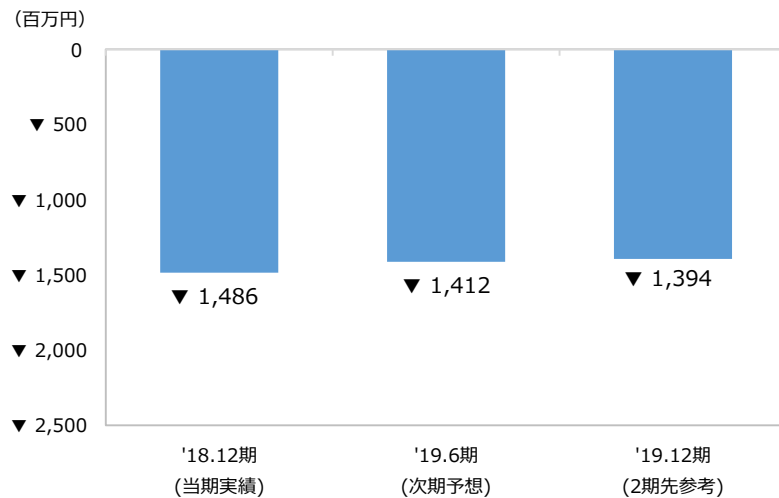
不動産賃貸収入



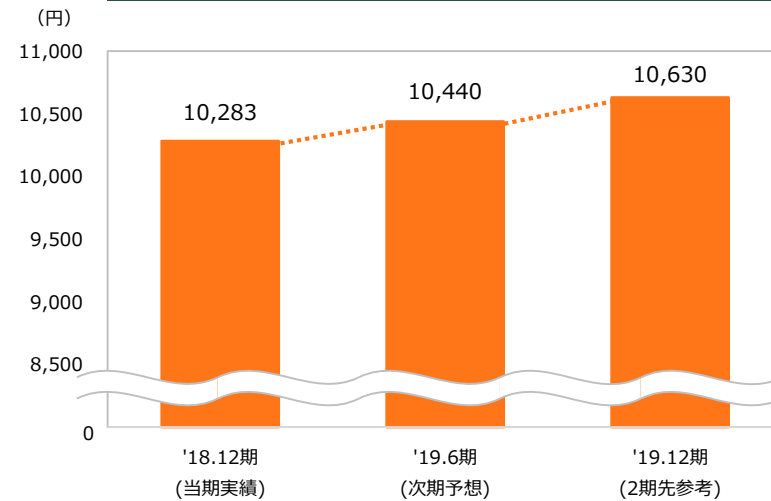
不動産賃貸事業利益



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。