

日本ビルファンド投資法人 2020年12月期（第39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 2020年12月期 (第39期) 決算 損益計算書 (P/L) _	7
2-2 2020年12月期 (第39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 2021年6月期 (第40期) ・	
2021年12月期 (第41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	
	2020年12月期 (第39期)			2021年6月期 (第40期)	2021年12月期 (第41期)
	前期比				
営業収益	41,747百万円	+3,156百万円	+8.2%	46,396百万円	44,632百万円
営業利益	18,712百万円	+1,951百万円	+11.6%	21,753百万円	19,669百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	17,323百万円	+563百万円	+3.4%	20,155百万円	19,669百万円
当期純利益	17,273百万円	+1,761百万円	+11.4%	20,354百万円	18,261百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	15,884百万円	+372百万円	+2.4%	18,757百万円	18,261百万円
1口当たり分配金	11,000円	+14円	+0.1%	11,350円	11,050円
発行済投資口数	1,652,500口	+240,500口	+17.0%	1,652,500口	1,652,500口
期中平均稼働率	98.8%		-0.6%	97.5%	97.5%

(2020年12月31日時点)

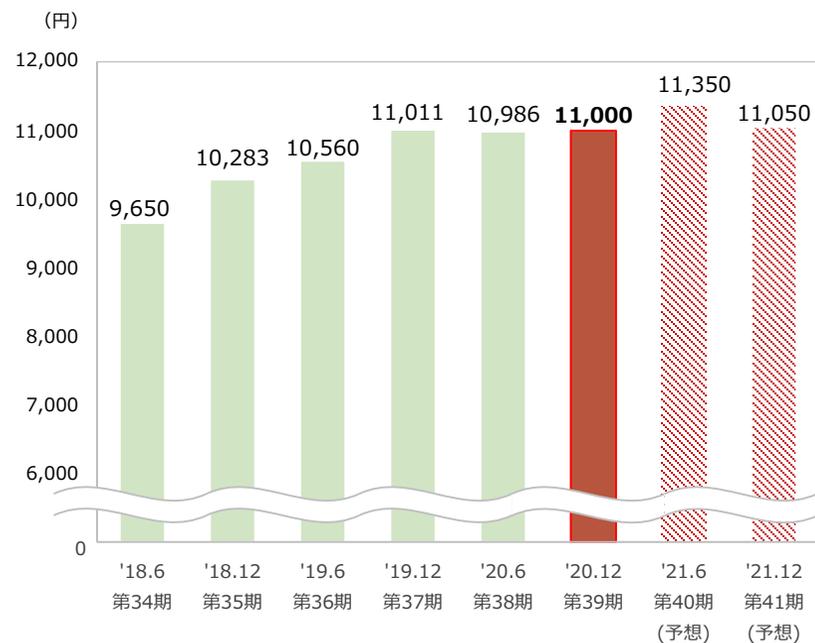
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆1,721億円	2,839億円	東京23区 : 79.8% 都心 5区 : 49.7%	98.8%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	38.4%	91.7%	0.50%	5.35年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	9,881億円	564,249円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

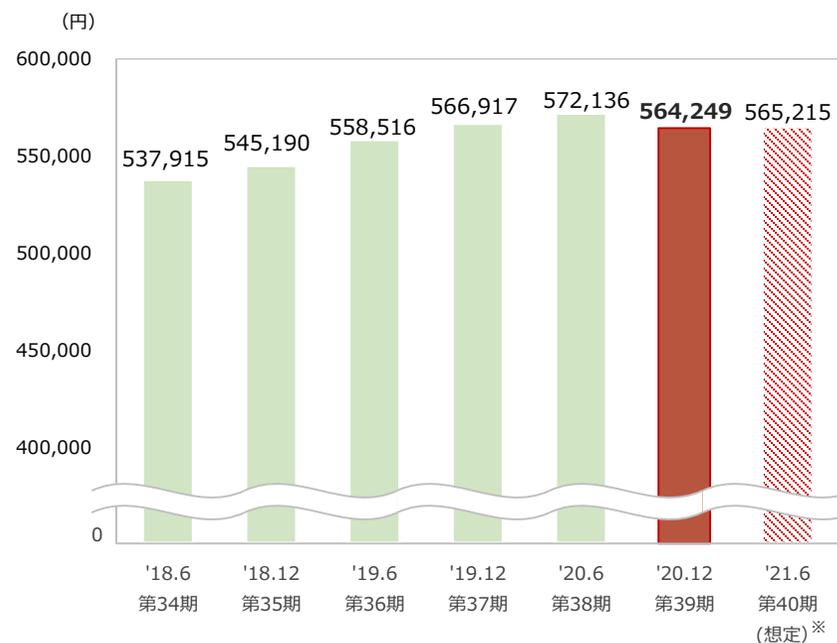
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

19年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



※2020年12月期の1口当たりNAVに2021年6月期(第40期)に売却予定のNBF新川ビル(東館、住宅棟50%)の売却益1,597百万円を全額内部留保することを想定しています。

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12月期（第39期）実績 （期末保有物件数：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物件及び追加取得1物件	大崎ブライツコア・ブライツプラザ（第38期追加取得） 大崎ブライツタワー（第39期取得） 名古屋三井ビルディング本館（第39期取得） 名古屋三井ビルディング新館（第39期取得） NBF小川町ビルディング（第39期追加取得）
	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）
	既存物件	上記を除いた2020年12月期（第39期）末に保有している70物件	—
2021年6月期（第40期）予想 （期末保有予定物件数：76物件）	取得物件	2020年12月期（第39期）取得3物件及び追加取得1物件 2021年6月期（第40期）取得2物件	大崎ブライツタワー（第39期取得） 名古屋三井ビルディング本館（第39期取得） 名古屋三井ビルディング新館（第39期取得） NBF小川町ビルディング（第39期追加取得） 新宿三井ビルディング（第40期取得）※ Grantウキョウサウスタワー（第40期取得）※
	売却物件	2020年12月期（第39期）及び2021年6月期（第40期）売却予定1物件	NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第39期売却） 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	—
2021年12月期（第41期）予想 （期末保有予定物件数：76物件）	取得物件	2021年6月期（第40期）取得2物件	新宿三井ビルディング（第40期取得）※ Grantウキョウサウスタワー（第40期取得）※
	売却物件	2021年6月期（第40期）売却予定1物件	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41期）末に保有予定の73物件	—

2-1 2020年12月期（第39期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2020年6月期 (第38期)	2020年12月期 (第39期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	38,591	41,747	3,156	8.2%
不動産賃貸事業収益 計	38,591	40,359	1,768	4.6%
不動産賃貸収入	35,890	36,622	731	2.0%
その他賃貸事業収入	2,700	3,736	1,036	38.4%
不動産等売却益	-	1,388	1,388	-
営業費用	21,830	23,035	1,204	5.5%
不動産賃貸事業費用 計	20,166	21,220	1,054	5.2%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,998	14,039	1,041	8.0%
減価償却費	7,167	7,181	13	0.2%
資産運用報酬	1,444	1,543	98	6.8%
販売費及び一般管理費	219	271	51	23.6%
営業利益	16,760	18,712	1,951	11.6%
営業外損益	-1,247	-1,438	-191	15.3%
営業外収益	13	2	-10	-79.1%
営業外費用	1,260	1,441	180	14.4%
経常利益	15,513	17,274	1,760	11.3%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,513	17,274	1,760	11.3%
法人税等合計	1	0	0	-
当期純利益	15,512	17,273	1,761	11.4%
圧縮積立金取崩額	-	903	903	-
分配金総額	15,512	18,177	2,665	17.2%
1口当たり分配金（円）	10,986	11,000	14	0.1%
期中平均稼働率（%）	99.4	98.8	-0.6%	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,652,500	240,500	17.0%
【参考】				
賃貸NOI	25,592	26,319	727	2.8%
営業利益（不動産等売却益除く）	16,760	17,323	563	3.4%
当期純利益（不動産等売却益除く）	15,512	15,884	372	2.4%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+3,156
不動産賃貸収入	+731
既存物件	+247
取得物件	+607
NBF新川ビル(全体) *	-122
その他賃貸事業収入	+1,036
付帯収益（季節要因等）	+197
雑収益等（解約金等）	+838
不動産等売却益	+1,388
営業利益	+1,951
既存物件	+187
取得物件	+440
不動産等売却益	+1,388
資産運用報酬・販管費	-149
営業外損益	-191
営業外費用	+180
支払金利	-56
増資コスト	+238

* 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。

2-2 2020年12月期（第39期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	18,718	134,904	116,185	-
現金及び預金	17,482	133,731	116,249	-
その他	1,236	1,172	-63	-5.2%
固定資産	1,025,601	1,062,324	36,722	3.6%
有形固定資産	981,984	1,018,377	36,393	3.7%
無形固定資産	35,825	35,806	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,792	8,139	347	4.5%
繰延資産	154	207	52	34.2%
資産合計	1,044,475	1,197,435	152,960	14.6%

負債及び純資産の部

科目	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	63,041	60,106	-2,935	-4.7%
短期借入金	-	10,000	10,000	-
一年以上以内返済予定の長期借入金	50,000	35,000	-15,000	-30.0%
一年以上以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	13,041	15,106	2,064	-15.8%
固定負債	439,493	470,708	31,215	7.1%
投資法人債	37,000	52,000	15,000	40.5%
長期借入金	348,500	362,500	14,000	4.0%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	(435,500)	(459,500)	(24,000)	(5.5%)
負債合計	502,535	530,814	28,279	5.6%
投資主資本	541,940	666,620	124,680	23.0%
出資総額	519,124	642,044	122,919	23.7%
剰余金	22,815	24,576	1,761	7.7%
圧縮積立金	7,302	7,302	-	-
当期末処分利益	15,513	17,274	1,761	11.4%
純資産合計	541,940	666,620	124,680	23.0%
負債及び純資産合計	1,044,475	1,197,435	152,960	14.6%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	+152,960
流動資産	+116,185
現金及び預金	+116,249
固定資産	+36,722
第39期取得4物件	+41,232
不動産売却 (NBF新川東館・住宅棟の50%)	-3,706
資本的支出	+5,971
減価償却累計額	-7,181
その他等	+406
負債	+28,279
有利子負債	+24,000
短期借入金	+10,000
長期借入金	-1,000
投資法人債	+15,000
純資産	+124,680
出資総額	+122,919
剰余金	+1,761
圧縮積立金	-
当期末処分利益	+1,761

返済期限の分散・資金調達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12月期（第39期）の長期借入金・投資法人債

返済概要	
返済総額	23,000百万円
平均金利	0.77%
平均約定年数	7.7年



新規調達概要	
調達総額	37,000百万円
平均金利	0.24%
平均約定年数	6.3年

● ファイナンスデータ

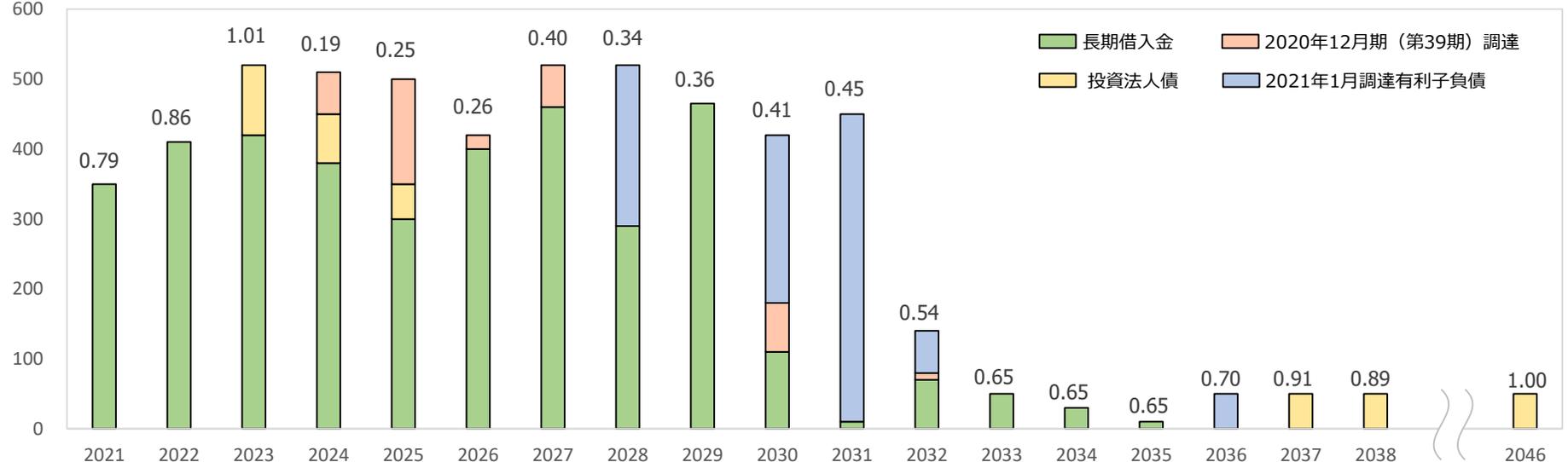
項目	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)	前期比	2021年1月 PO物件取得後
LTV	*41.7%	*38.4%	▼3.3pt	-
長期固定金利比率	93.6%	91.7%	▼1.9pt	93.2%
平均調達金利	0.54%	0.50%	▼0.04pt	*0.48%
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.62年	5.35年	▼0.27年	6.08年

- ・ 2021年1月物件取得と2021年3月の物件譲渡後LTV 約42.7%
LTV 46.0%までの借入余力 約780億円

● 返済期限の分散

(億円)

(2020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（2021年1月調達の有利子負債を含む）

●有利子負債残高

項目	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)	前期比	2021年1月 PO物件取得後 (参考)
短期借入金	0	10,000	10,000	10,000
長期借入金 (変動金利)	28,000	28,000	0	28,000
長期借入金 (固定金利)	370,500	369,500	-1,000	471,500
投資法人債	37,000	52,000	15,000	52,000
合計	435,500	459,500	24,000	561,500

●2020年12月期 (第39期) に調達した長期有利子負債

借入日	金融機関名	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		0.40%	
2020/8/14	第19回投資法人債	15,000	5.0年		0.18%	
2020/8/31	山口銀行	1,000	12.0年		0.50%	
2020/9/30	農林中央金庫	5,000	7.0年		0.27%	
2020/10/2	大同生命保険	1,000	10.0年		0.40%	
2020/12/2	八十二銀行	1,000	7.0年		0.27%	
2020/12/29	日本生命保険	2,000	5.4年		0.20%	
		2,000	10.0年		0.45%	
合計	-	37,000	6.3年		-	0.24%

●2021年1月7日 (第40期) に調達した長期借入金

借入日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2021/1/7	三井住友銀行	10,000	7.0年	固定	0.32%
	三菱UFJ銀行	5,000			
	農林中央金庫	5,000			
	八十二銀行	1,000			
	群馬銀行	1,000			
	三井住友海上火災保険	1,000			
	三井住友信託銀行	10,000	9.0年		0.40%
	三菱UFJ銀行	5,000			
	福岡銀行	2,000			
	第四北越銀行	2,000	9.5年		0.42%
	みずほ銀行	5,000			
	三井住友銀行	20,000	10.0年		0.45%
	みずほ銀行	10,000			
	三菱UFJ銀行	5,000			
	信金中央金庫	5,000			
	日本政策投資銀行	3,000			
	新生銀行	1,000			
住友生命保険	5,000	11.0年	0.50%		
山口銀行	1,000	15.0年	0.70%		
住友生命保険	5,000				
合計	-	102,000	9.4年	-	0.43%

●格付けの状況

(2020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

	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)	前期比
物件数	71物件	74物件	+3物件
継続鑑定評価額	12,992億円	13,381億円	+389億円
簿価	10,178億円	10,541億円	+363億円
含み益	2,814億円	2,839億円	+25億円

● 物件ごとの変動（前期比）

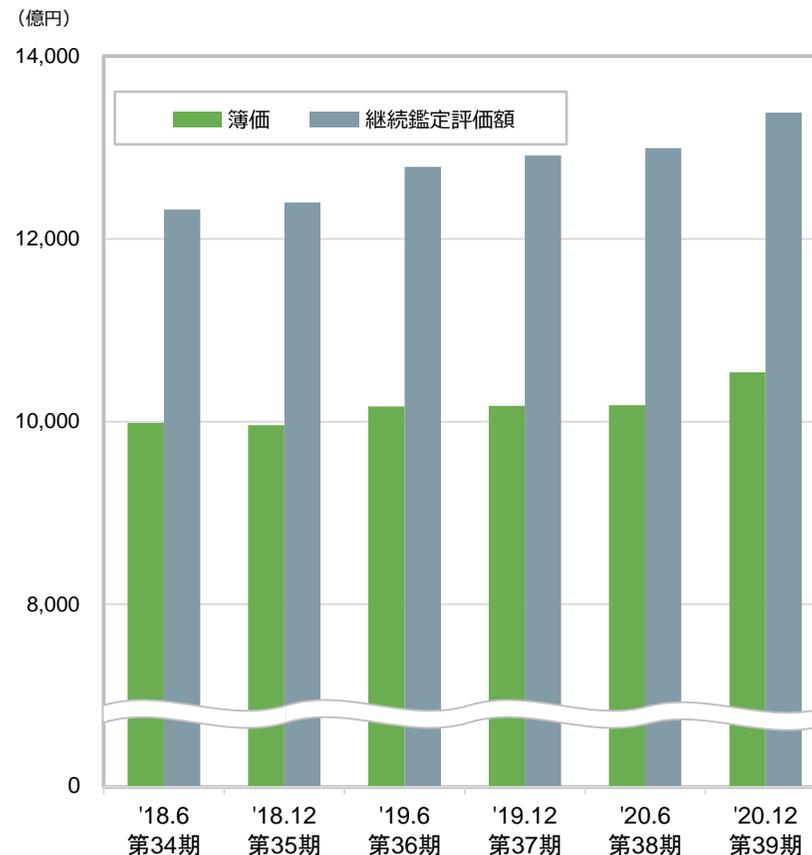
直接還元法のキャップレート（物件）

	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)
低下	0	0
維持	71	71
上昇	0	0

鑑定評価額（物件）

	2020年6月期末 (第38期末)	2020年12月期末 (第39期末)
増加	28	17
維持	20	45
減少	23	9

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



3.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

3-1 2021年6月期（第40期）・2021年12月期（第41期）業績予想

(百万円)

●主な増減要因

(百万円)
次期予想 2期先予想

科目	2020年12月期 (当期実績) (第39期)	2021年6月期 (次期予想) (第40期)	当期実績比		2021年12月期 (2期先予想) (第41期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	41,747	46,396	4,648	11.1%	44,632	-1,764	-3.8%
不動産賃貸事業収益 計	40,359	44,799	4,440	11.0%	44,632	-166	-0.4%
不動産賃貸収入	36,622	41,483	4,861	13.3%	40,950	-533	-1.3%
その他賃貸事業収入	3,736	3,315	-421	-11.3%	3,681	366	11.1%
不動産等売却益	1,388	1,597	208	15.1%	-	-1,597	-
営業費用	23,035	24,643	1,608	7.0%	24,962	318	1.3%
不動産賃貸事業費用 計	21,220	22,600	1,379	6.5%	23,038	438	1.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	14,039	15,210	1,170	8.3%	15,556	345	2.3%
減価償却費	7,181	7,389	208	2.9%	7,481	92	1.2%
資産運用報酬	1,543	1,749	206	13.4%	1,680	-68	-3.9%
販売費及び一般管理費	271	293	22	8.2%	243	-50	-17.1%
営業利益	18,712	21,753	3,040	16.2%	19,669	-2,083	-9.6%
営業外損益	-1,438	-1,398	39	-2.8%	-1,408	-10	0.7%
営業外収益	2	1	-1	-45.0%	1	0	-
営業外費用	1,441	1,399	-41	-2.9%	1,409	10	0.7%
経常利益	17,274	20,354	3,080	17.8%	18,261	-2,093	-10.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	17,274		3,080	17.8%	18,261	-2,093	-10.3%
法人税等合計	0	0	-	-	0	0	-
当期純利益	17,273	20,354	3,080	17.8%	18,261	-2,093	-10.3%
圧縮積立金取崩額	903	-1,597	-2,500	-	-	1,597	-
分配金総額	18,177	18,755	578	3.2%	18,261	-495	-2.6%
1口当たり分配金（円）	11,000	11,350	350	3.2%	11,050	-300	-2.6%
期中平均稼働率（%）	98.8	97.5	-1.3	-	97.5	-	-
期末発行済投資口数（口）	1,652,500	1,652,500	-	-	1,652,500	-	-

【参考】

賃貸NOI	26,319	29,588	3,269	12.4%	29,075	-513	-1.7%
営業利益（不動産等売却損益除く）	17,323	20,155	2,831	16.3%	19,669	-486	-2.4%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	15,884	18,757	2,873	18.1%	18,261	-496	-2.6%

営業収益	+4,648	-1,764
不動産賃貸収入	+4,861	-533
既存物件	-465	-829
取得物件	+5,955	+210
NBF新川ビル(全体) *	-628	+85
その他賃貸事業収入	-421	+366
付帯収益（季節要因等）	+259	+198
その他（解約金等）	-680	+168
不動産等売却益	+208	-1,597

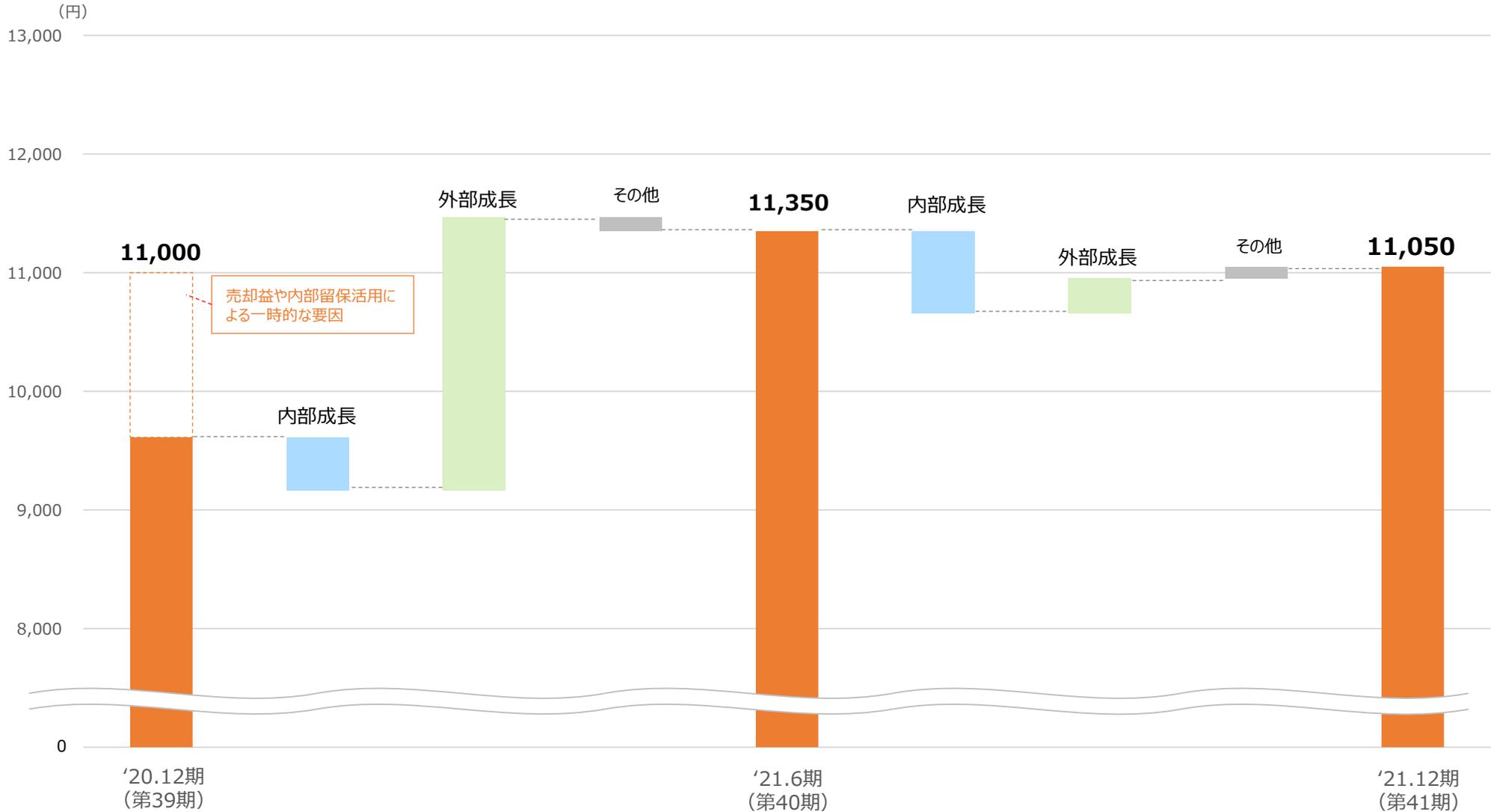
営業利益	+3,040	-2,083
既存物件	-744	-1,189
取得物件	+4,677	+210
NBF新川ビル(全体) *	-872	+374
不動産等売却益	+208	-1,597
資産運用報酬・販管費	-228	+118

営業外損益	+39	-10
営業外費用	-41	+10
支払金利	+189	+10
増資コスト	-238	-

2021年6月期（第40期）及び2021年12月期（第41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。

一口当たりの分配金



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。