

日本ビルファンド投資法人 2017年12月期（第33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 2017年12月期 (第33期) 決算 損益計算書 (P/L)	7
2-2 2017年12月期 (第33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 物件の入替	12
2-6 2018年6月期 (第34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	
	2017年12月期 (第33期)			2018年6月期 (第34期)	2018年12月期 (第35期)(参考)
	前期比				
営業収益	42,125百万円	+5,715百万円	+15.7%	36,559百万円	36,635百万円
営業利益	16,552百万円	+1,438百万円	+9.5%	15,744百万円	15,580百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	14,829百万円	-64百万円	-0.4%	15,365百万円	15,580百万円
当期純利益	14,682百万円	+1,572百万円	+12.0%	13,962百万円	13,978百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	12,959百万円	+70百万円	+0.5%	13,584百万円	13,978百万円
1口当たり分配金	9,370円	+241円	+2.6%	9,620円	9,900円
	1口当たり分配金・・・業績予想 (2017年8月公表) 9,210円に対し +160円 業績予想 (2017年12月公表) 9,300円に対し +70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	98.8%		+0.1pt	99.1%	98.8%

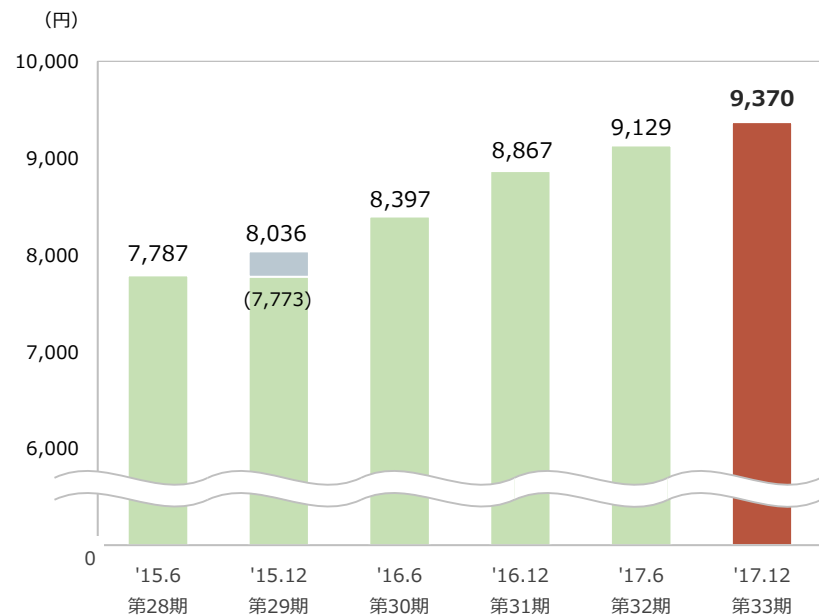
(2017年12月31日時点)

Asset	総資産	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆138億円	2,140億円	東京23区 : 80.2% 都心 5区 : 50.6%	98.8%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	40.8%	95.2%	0.86%	5.22年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	7,780億円	523,821円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

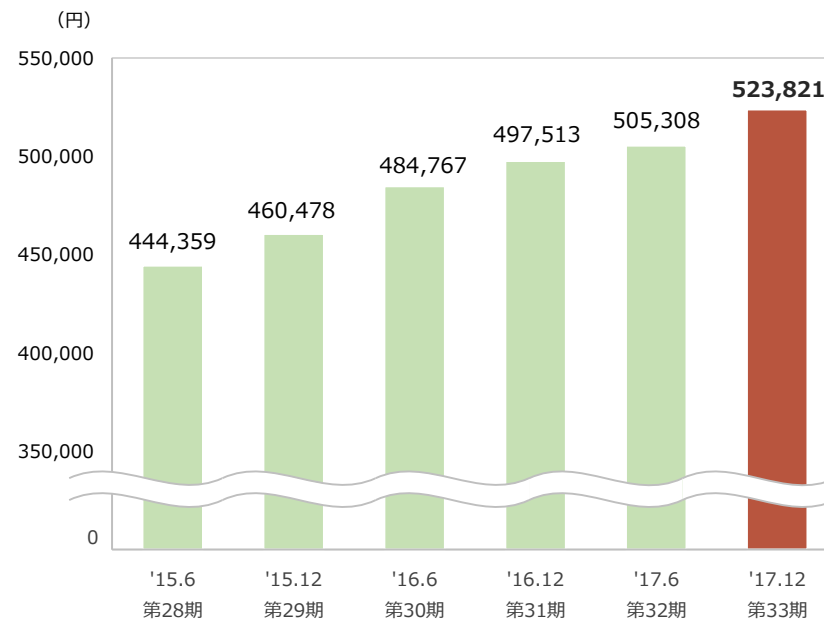
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

1口当たり分配金の推移



■ 1口当たり分配金に含まれる圧縮積立金取崩額
 () 内は1口当たり分配金から圧縮積立金取崩額を控除した金額

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
2017年12月期（第33期）実績 （期末保有物件数：72物件）	新規1物件	2017年6月期（第32期）取得1物件（追加取得）	興和西新橋ビルB棟（追加取得分）
	売却3物件	2017年6月期（第32期）売却1物件、2017年12月期（第33期）売却2物件	アクア堂島東館、GSKビル、NBF新浦安タワー
	既存72物件	上記を除いた2017年12月期（第33期）末に保有している72物件	—
2018年6月期（第34期）予想 （期末保有予定物件数：72物件）	新規2物件	2018年6月期（第34期）取得予定2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）
	売却3物件	2017年12月（第33期）売却2物件、2018年6月期（第34期）売却予定1物件	GSKビル、NBF新浦安タワー、NBF日比谷ビル
	既存71物件	上記を除いた2018年6月期（第34期）末に保有予定の71物件	—

(百万円)

科目	2017年6月期 (第32期)	2017年12月期 (第33期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	36,409	42,125	5,715	15.7%
不動産賃貸事業収益 計	36,189	36,560	370	1.0%
不動産賃貸収入	33,129	33,221	91	0.3%
その他賃貸事業収入	3,059	3,338	278	9.1%
不動産等売却益	219	5,564	5,344	-
営業費用	21,295	25,573	4,277	20.1%
不動産賃貸事業費用 計	19,747	20,094	347	1.8%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,499	12,904	404	3.2%
減価償却費	7,247	7,190	-56	-0.8%
不動産等売却損	-	3,842	3,842	-
資産運用報酬	1,310	1,368	57	4.4%
販売費及び一般管理費	238	267	28	12.1%
営業利益	15,113	16,552	1,438	9.5%
営業外損益	-2,003	-1,869	133	-6.7%
営業外収益	3	3	0	-
営業外費用	2,006	1,872	-133	-6.7%
経常利益	13,110	14,682	1,572	12.0%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	13,110	14,682	1,572	12.0%
法人税等合計	0	0	-0	-
当期純利益	13,109	14,682	1,572	12.0%
圧縮積立金繰入額	219	1,452	1,232	-
分配金総額	12,890	13,230	340	2.6%
1口当たり分配金（円）	9,129	9,370	241	2.6%
期中平均稼働率（%）	98.7	98.8	0.1	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-
【参考】				
賃貸NOI	23,690	23,656	-33	-0.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	14,893	14,829	-64	-0.4%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	12,889	12,959	70	0.5%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

営業収益	+5,715
不動産賃貸収入	+91
新規1物件(追加取得)・売却3物件	-115
既存72物件	+207
その他賃貸事業収入	+278
付帯収益（季節要因等）	+258
不動産等売却益	+5,344
アクア堂島東館（前期売却益剥落）	-219
GSKビル	+5,564
営業費用	+4,277
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	+404
水道光熱費（季節要因等）	+282
建物管理費	+120
不動産等売却損	+3,842
NBF新浦安タワー	+3,842
営業外損益	+133
営業外費用	-133
支払金利	-126

資産の部

(百万円)

科目	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	12,516	33,318	20,802	166.2%
現金及び預金	11,376	32,108	20,731	182.2%
その他	1,139	1,210	70	6.2%
固定資産	1,011,278	980,439	-30,838	-3.0%
有形固定資産	968,714	937,558	-31,156	-3.2%
無形固定資産	35,944	35,924	-19	-0.1%
投資その他の資産	6,619	6,956	337	5.1%
繰延資産	106	101	-4	-4.0%
資産合計	1,023,900	1,013,860	-10,040	-1.0%

負債及び純資産の部

科目	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	82,207	61,120	-21,087	-25.7%
短期借入金	12,000	-	-12,000	-100.0%
一年以内返済予定の長期借入金	48,750	38,750	-10,000	-20.5%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	10,000	-	-
その他	11,457	12,370	912	8.0%
固定負債	404,690	413,945	9,254	2.3%
投資法人債	20,000	20,000	-	-
長期借入金	334,500	345,125	10,625	3.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	50,190	48,820	-1,370	-2.7%
	(425,250)	(413,875)	(-11,375)	(-2.7%)
負債合計	486,898	475,065	-11,832	-2.4%
投資主資本	537,002	538,794	1,791	0.3%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	17,877	19,669	1,791	10.0%
圧縮積立金	4,767	4,987	219	4.6%
当期末処分利益	13,110	14,682	1,572	12.0%
純資産合計	537,002	538,794	1,791	0.3%
負債及び純資産合計	1,023,900	1,013,860	-10,040	-1.0%

●前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	-10,040
流動資産	+20,802
現金及び預金	+20,731
固定資産	-30,838
売却2物件	-26,944
資本的支出	+2,965
減価償却累計額	-7,190
その他等	+331
負債	-11,832
有利子負債	-11,375
短期借入金	-12,000
長期借入金	+625
純資産	+1,791
剰余金	+1,791
圧縮積立金	+219
当期末処分利益	+1,572

●ファイナンスデータ

項目	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)	前期比
LTV	41.5%	*40.8%	-0.7pt
長期固定金利比率	92.5%	95.2%	+2.7pt
平均調達金利	0.88%	0.86%	-0.02pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.15年	5.22年	+0.07年

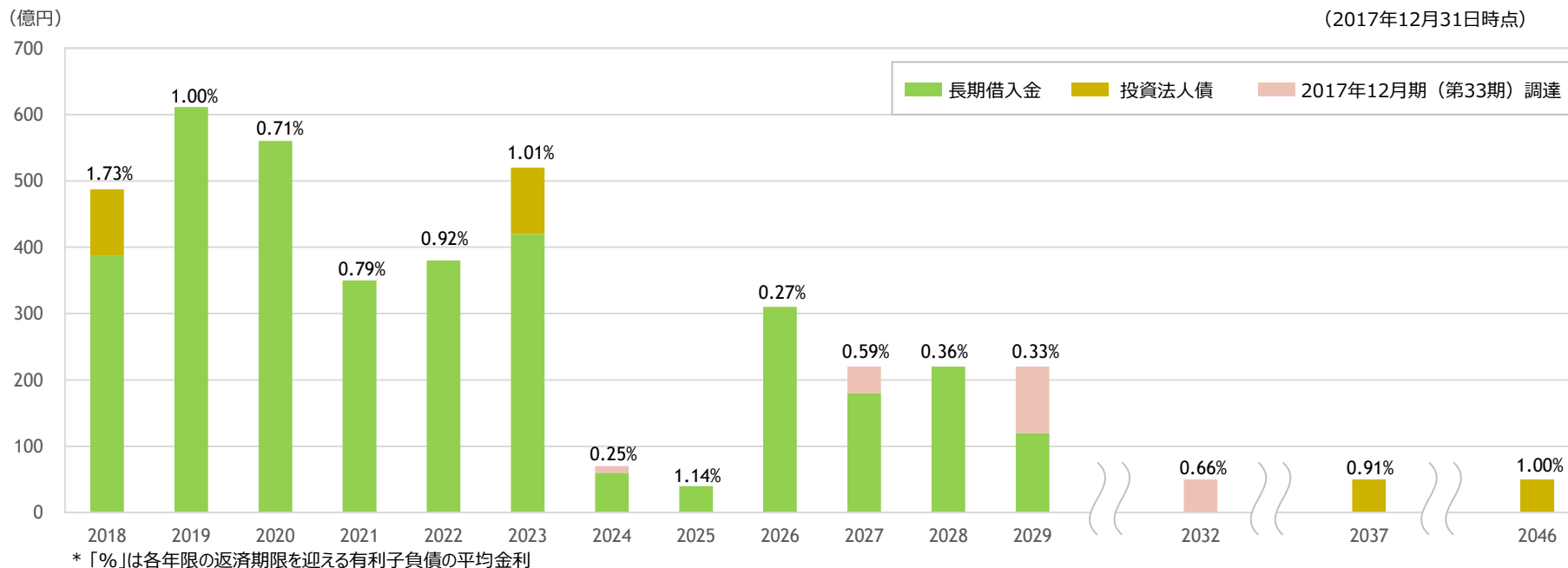
* LTV46%までの借入余力は約970億円

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)	前期比
短期借入金	12,000	0	-12,000
長期借入金 (変動金利)	20,000	20,000	-
長期借入金 (固定金利)	363,250	363,875	+625
投資法人債	30,000	30,000	-
合計	425,250	413,875	-11,375

●返済期限の分散



● 新規調達・返済実績

2017年12月期（第33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	19,000百万円	調達総額	20,000百万円
平均金利	1.33%	平均金利	0.51%
平均約定年数	8.9年	平均約定年数	12.1年

● 2017年12月期（第33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
2017/7/12	信金中央金庫	4,000	10年	固定	0.43%
2017/7/19	住友生命保険	5,000	15年	固定	0.66%
2017/9/27	日本政策投資銀行	10,000	12年	固定	0.49%
2017/10/13	山梨中央銀行	1,000	7年	固定	0.27%
合計		20,000	12.1年	-	0.51%

● 長期借入金・投資法人債の返済予定

2018年6月期（第34期）

返済概要	
返済総額	39,000百万円
平均金利	1.84%
平均約定年数	10.8年

借入コストの更なる削減を見込む

2018年12月期（第35期）

返済概要	
返済総額	9,000百万円
平均金利	1.25%
平均約定年数	7.2年

● 格付けの状況

(2017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

	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)	前期比
物件数	74物件	72物件	-2物件
鑑定評価額	11,940億円	11,875億円	-65億円
簿価	10,046億円	9,735億円	-311億円
含み益	1,893億円	2,140億円	+247億円

● 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）

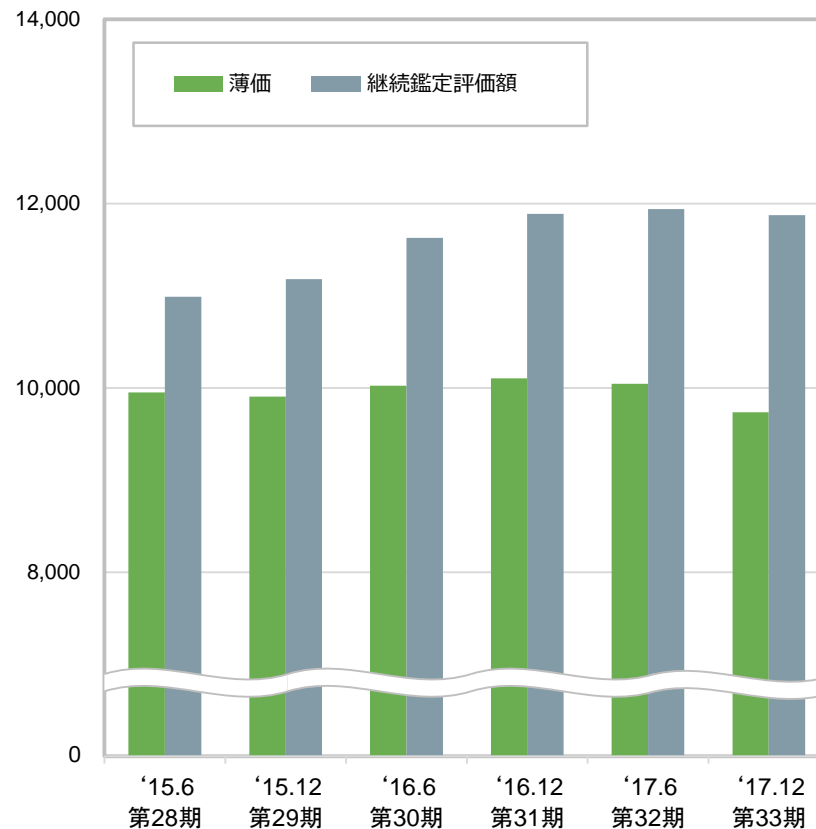
	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)
低下	73	62
維持	1	10
上昇	0	0

鑑定評価額（物件）

	2017年6月期末 (第32期末)	2017年12月期末 (第33期末)
増加	52	57
維持	12	14
減少	10	1

● 継続鑑定評価額・簿価の推移

(億円)



大幅なポートフォリオの資産入替を実施し、中長期的・総合的な収益力の向上を推進

● 3つのポイントを同時に実現

①収益性の向上

②平均築年数の若返り

③NAVの増大

取得予定物件
(2物件合計：823億円)

六本木ティーキューブ



34期

(完全所有)

セレスティン芝
三井ビルディング



34期

(追加取得約52.5%→完全所有化)

譲渡（予定）物件
(3物件合計：927億円)



三井不動産グループ

NBF日比谷ビル



34期

GSKビル



33期

第三者取引

NBF新浦安タワー



33期

* 物件入替による回収資金約104億円は再投資に活用

科目	2017年12月期 (当期実績) (第33期)	2018年6月期 (次期予想) (第34期)	当期実績比		2018年12月期 (2期先参考) (第35期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
			(百万円)				
営業収益	42,125	36,559	-5,566	-13.2%	36,635	76	0.2%
不動産賃貸事業収益 計	36,560	36,180	-379	-1.0%	36,635	455	1.3%
不動産賃貸収入	33,221	32,862	-359	-1.1%	33,355	493	1.5%
その他賃貸事業収入	3,338	3,318	-20	-0.6%	3,280	-38	-1.2%
不動産等売却益	5,564	378	-5,186	-	-	-378	-
営業費用	25,573	20,815	-4,758	-18.6%	21,055	240	1.2%
不動産賃貸事業費用 計	20,094	19,185	-908	-4.5%	19,473	287	1.5%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,904	12,167	-736	-5.7%	12,400	232	1.9%
減価償却費	7,190	7,018	-172	-2.4%	7,073	54	0.8%
不動産等売却損	3,842	-	-3,842	-	-	-	-
資産運用報酬	1,368	1,336	-31	-2.3%	1,348	11	0.9%
販売費及び一般管理費	267	292	25	9.4%	233	-58	-20.1%
営業利益	16,552	15,744	-807	-4.9%	15,580	-164	-1.0%
営業外損益	-1,869	-1,781	88	-4.7%	-1,601	180	-10.1%
営業外収益	3	3	0	-	3	0	-
営業外費用	1,872	1,784	-88	-4.7%	1,604	-180	-10.1%
経常利益	14,682	13,962	-719	-4.9%	13,978	15	0.1%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	14,682	13,962	-719	-4.9%	13,978	15	0.1%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	14,682	13,962	-719	-4.9%	13,978	15	0.1%
圧縮積立金繰入額	1,452	378	-1,073	-	-	-378	-
分配金総額	13,230	13,583	353	2.7%	13,978	395	2.9%
1口当たり分配金（円）	9,370	9,620	250	2.7%	9,900	280	2.9%
期中平均稼働率（%）	98.8	99.1	0.3	-	98.8	-0.3	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-	1,412,000	-	-

【参考】

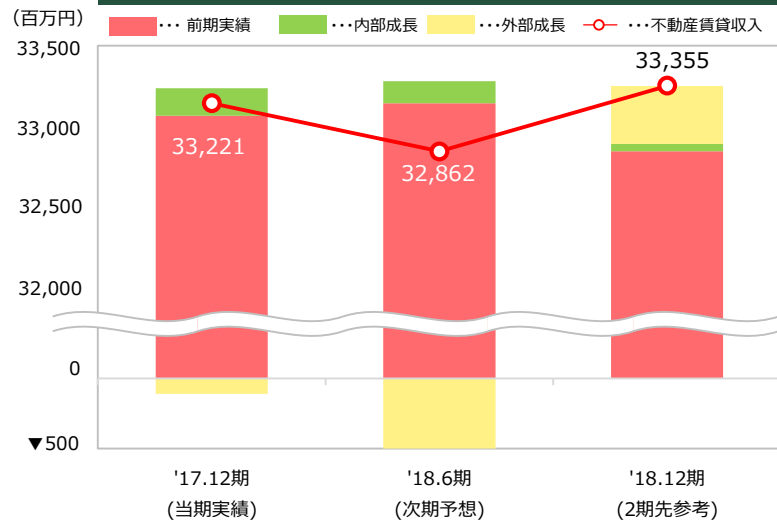
賃貸NOI	23,656	24,013	357	1.5%	24,235	221	0.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	14,829	15,365	535	3.6%	15,580	214	1.4%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	12,959	13,584	624	4.8%	13,978	394	2.9%

●次期予想の当期実績比増減の主な要因

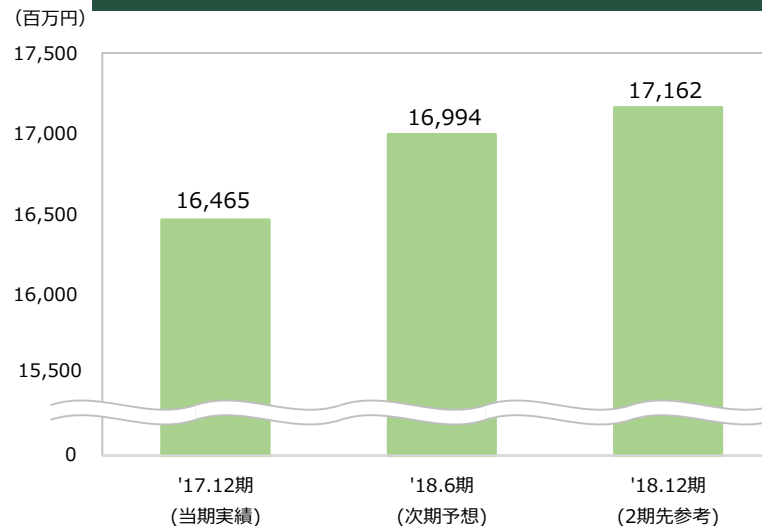
	(百万円)
営業収益	-5,566
不動産賃貸収入	-359
新規2物件・売却3物件	-526
既存71物件	+166
その他賃貸事業収入	-20
付帯収益（季節要因等）	-254
解約金	+309
不動産売却益	-5,186
GSKビル（前期売却益剥落）	-5,564
NBF日比谷ビル	+378
営業費用	-4,758
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	-736
水道光熱費（季節要因等）	-289
建物管理費	-167
公租公課	-105
不動産売却損	-3,842
NBF新浦安タワー（前期売却損剥落）	-3,842
営業外損益	+88
営業外費用	-88
支払金利	-91

2018年6月期（第34期）の予想数値及び2018年12月期（第35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。

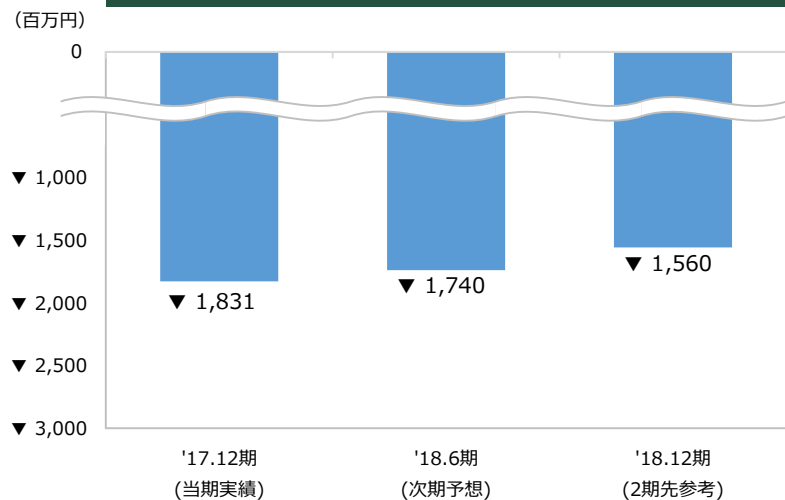
不動産賃貸収入



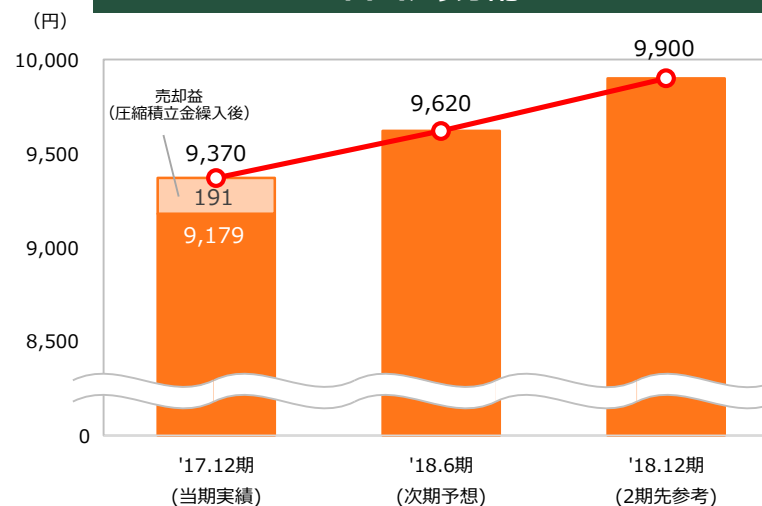
不動産賃貸事業利益



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。