

# 日本ビルファンド投資法人 2024年6月期（第46期）決算概要

1. 決算ハイライト	2
2. 決算実績	8
3. 業績予想	14

**Disclaimer**

# 1.

## 決算ハイライト

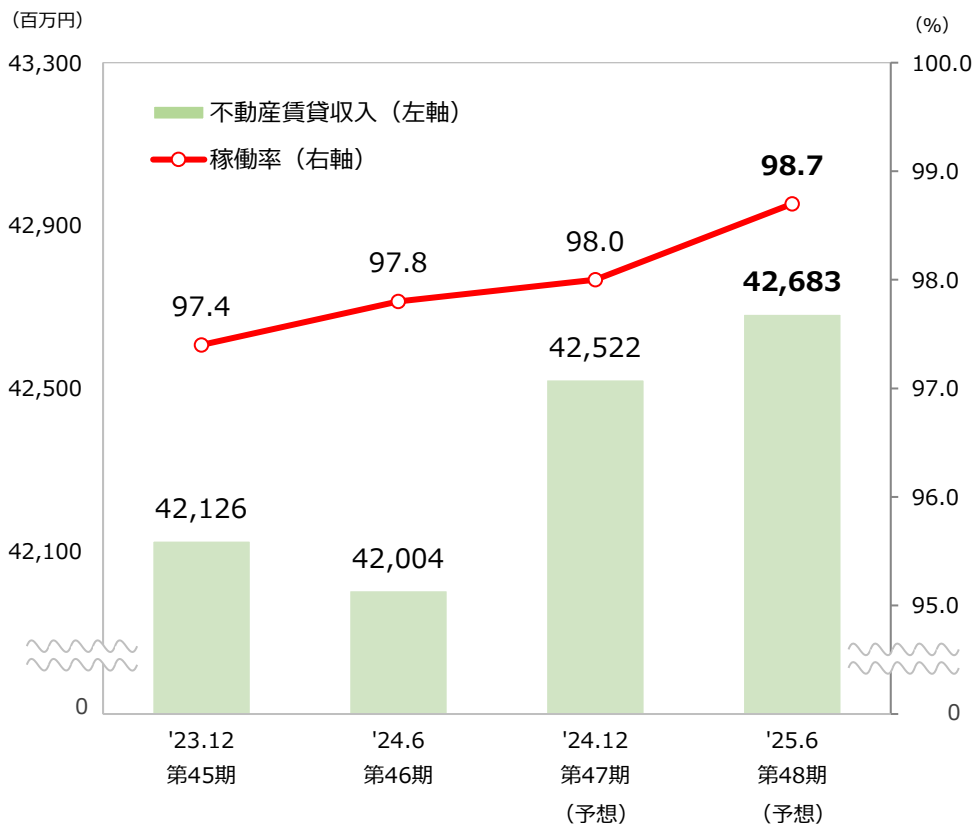


\* 2024年10月1日を効力発生日とする、1口につき5口の割合の投資口分割  
(以下「本投資口分割」)を予定しています。

業績予想のポイント

稼働率

98%台の高稼働



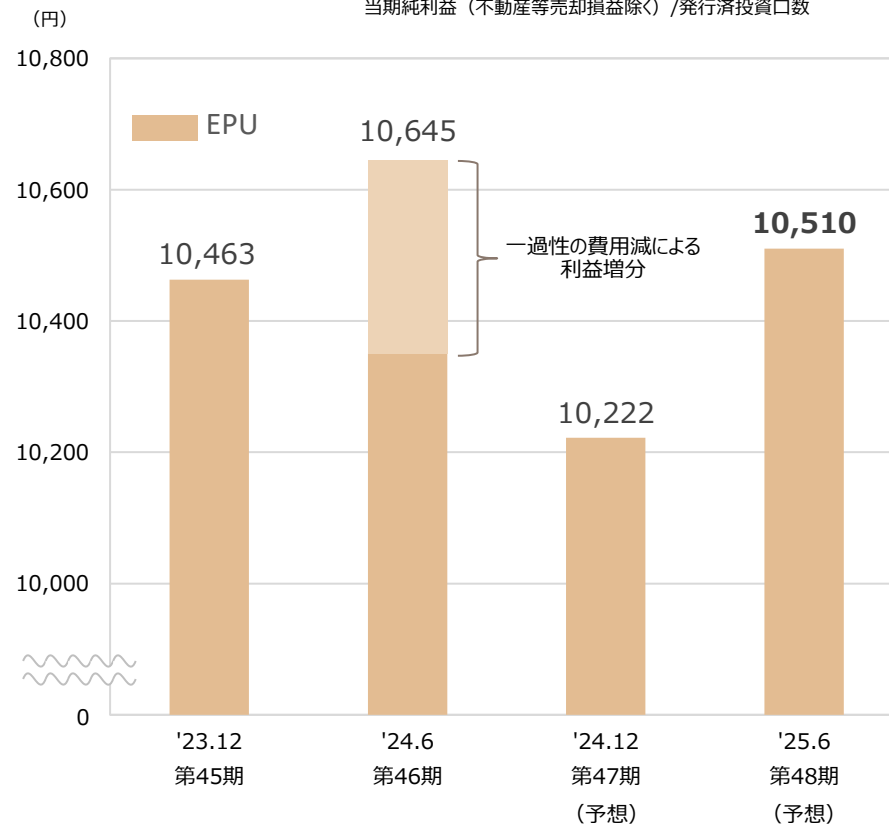
不動産賃貸収入

24.6期を底に増加

EPU

24.12期を底に増加

\* EPU :  
当期純利益 (不動産等売却損益除く) / 発行済投資口数



\* 2024年12月期及び2025年6月期のEPUは、2024年6月期との比較のため本投資口分割を行わない場合を仮定した概算値を記載しています。

	実績			予想	
	2024年6月期 (第46期)			2024年12月期 (第47期)	2025年6月期 (第48期)
	前期比				
営業収益	50,254百万円	+2,904百万円	+6.1%	50,568百万円	45,640百万円
営業利益	24,643百万円	+3,876百万円	+18.7%	23,599百万円	19,485百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	19,406百万円	+354百万円	+1.9%	18,903百万円	19,483百万円
当期純利益	23,344百万円	+3,831百万円	+19.6%	22,084百万円	17,880百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	18,107百万円	+308百万円	+1.7%	17,388百万円	17,878百万円
1口当たり分配金	13,082円	+1,582円	+13.8%	2,400円	2,400円
1口当たり分配金：業績予想 (2024年2月公表) 12,500円比+582円					
発行済投資口数	1,700,991口		-	8,504,955口	8,504,955口
期中平均稼働率	97.8%		+0.4pt	98.0%	98.7%

\*第47期及び第48期の1口当たり分配金・発行済投資口数は、本投資口分割後の数値を記載

(2024年6月30日時点)

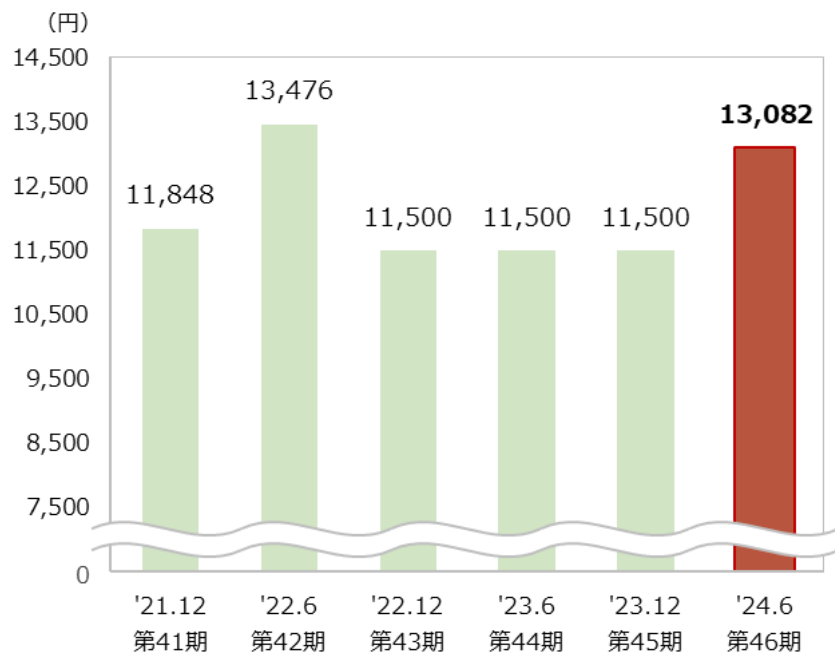
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	14,667 億円	3,456 億円	東京23区 : 83.2% 都心 5区 : 56.8%	97.8%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.4%	88.4%	0.45%	5.30 年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	9,576 億円	607,556 円		

\*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

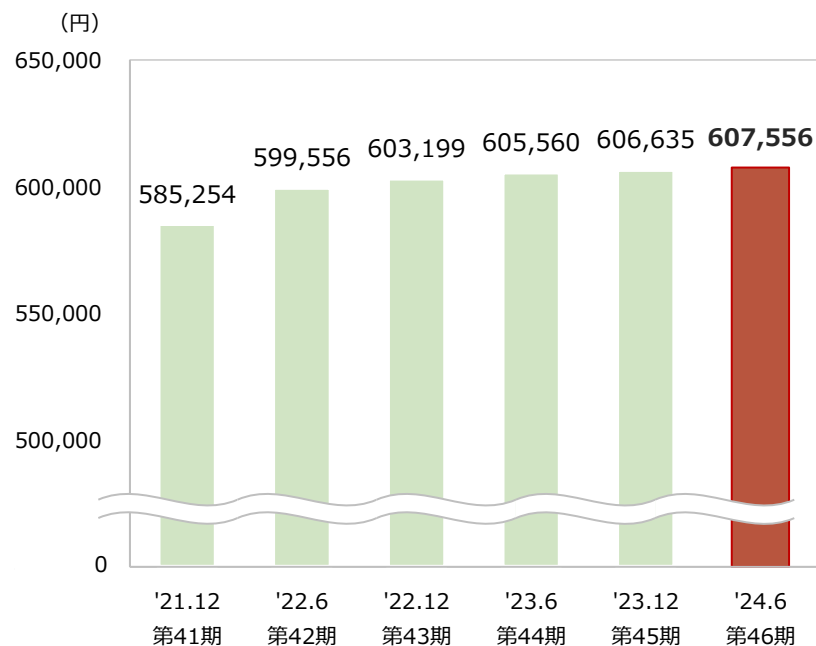
\*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

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

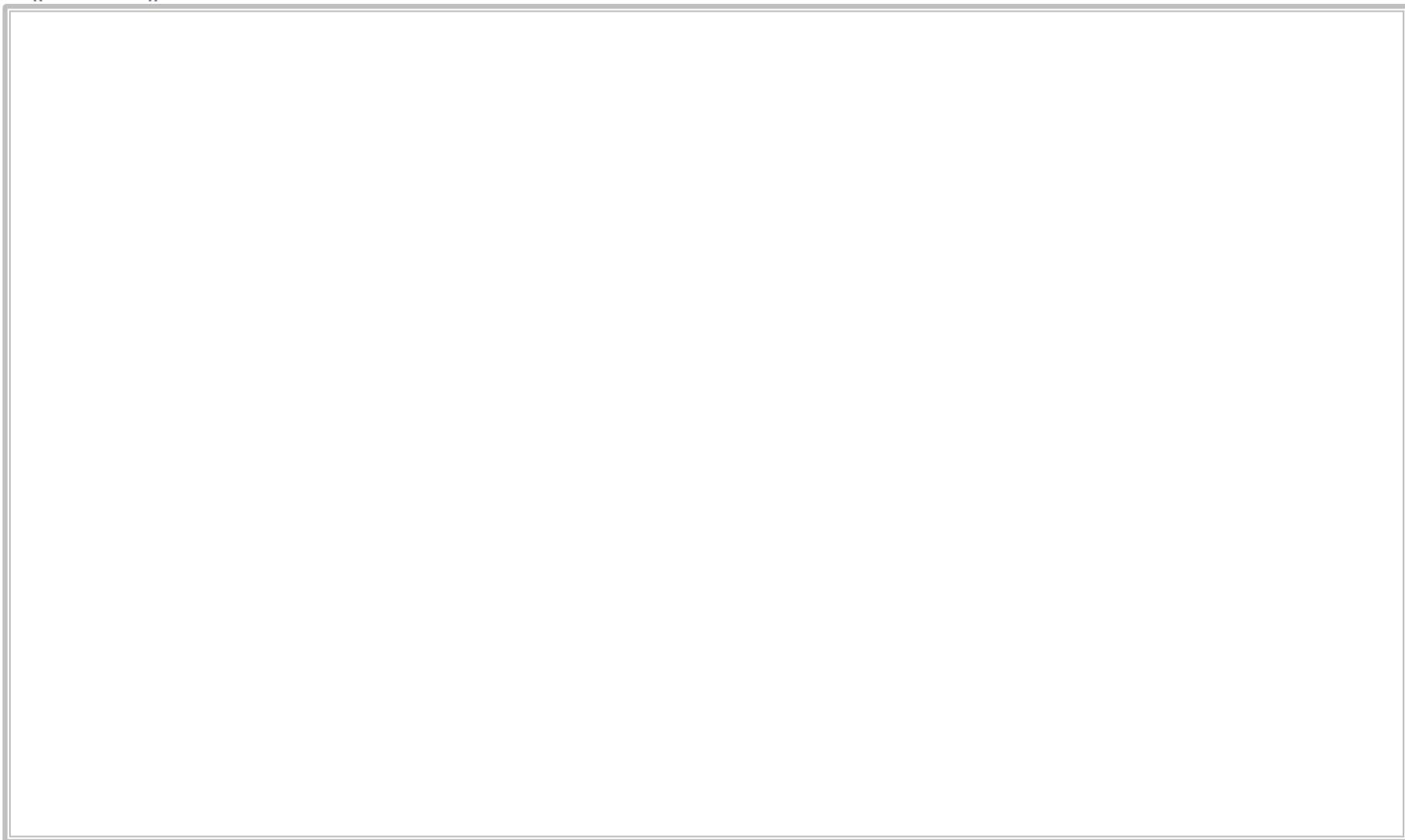
1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



《MEMO》





2.

## 決算実績

**NBF**  
Nippon Building Fund

# 2-1 2024年6月期（第46期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2023年12月期 (第45期)	2024年6月期 (第46期)	前期比	
			増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>47,349</b>	<b>50,254</b>	2,904	6.1%
不動産賃貸事業収益 計	45,635	45,016	-618	-1.4%
不動産賃貸収入	42,126	42,004	-122	-0.3%
その他賃貸事業収入	3,508	3,012	-496	-14.1%
不動産等売却益	1,714	5,237	3,522	-
<b>営業費用</b>	<b>26,582</b>	<b>25,610</b>	-972	-3.7%
不動産賃貸事業費用 計	24,501	23,373	-1,128	-4.6%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,528	15,436	-1,092	-6.6%
減価償却費	7,973	7,937	-35	-0.5%
資産運用報酬	1,744	1,847	103	5.9%
販売費及び一般管理費	336	389	52	15.7%
<b>営業利益</b>	<b>20,767</b>	<b>24,643</b>	3,876	18.7%
営業外損益	-1,253	-1,298	-45	3.6%
営業外収益	4	1	-2	-
営業外費用	1,258	1,300	42	3.4%
<b>経常利益</b>	<b>19,513</b>	<b>23,345</b>	3,831	19.6%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,513	23,345	3,831	19.6%
法人税等合計	0	0	0	-
<b>当期純利益</b>	<b>19,513</b>	<b>23,344</b>	3,831	19.6%
圧縮積立金繰入(+)/取崩額(-)	-48	1,092	1,140	-
分配金総額	19,561	22,252	2,690	13.8%
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>11,500</b>	<b>13,082</b>	1,582	13.8%
期中平均稼働率（%）	<b>97.4</b>	<b>97.8</b>	0.4	-
期末発行済投資口数	<b>1,700,991</b>	<b>1,700,991</b>	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,106	29,580	473	1.6%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,052	19,406	354	1.9%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,798	18,107	308	1.7%

## ●主な増減要因

(百万円)

営業収益	+2,904
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>-122</b>
入替(取得/売却物件)	-24
既存物件	-98
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>-496</b>
解約金	-99
付帯収益	-422
<b>不動産等売却益</b>	<b>+3,522</b>

営業費用	-972
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>-1,128</b>
公租公課	+229
修繕費	-329
水道光熱費	-384
建物管理費	-470

営業利益	+3,876
入替(取得/売却物件)	+23
既存物件	+486
不動産等売却益	+3,522
資産運用報酬・販管費	-155

営業外損益	-45
<b>営業外費用</b>	<b>+42</b>
支払利息	+28

## 2-2 2024年6月期（第46期）決算 貸借対照表（B/S）

### 資産の部

（百万円）

科目	2023年12月期末 (第45期)	2024年6月期末 (第46期)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動資産</b>	<b>19,785</b>	<b>19,201</b>	-584	-3.0%
現金及び預金	18,884	17,903	-981	-5.2%
その他	901	1,298	397	44.1%
<b>固定資産</b>	<b>1,365,713</b>	<b>1,364,575</b>	-1,137	-0.1%
有形固定資産	1,322,929	1,321,677	-1,251	-0.1%
無形固定資産	35,677	35,663	-13	-0.0%
投資その他の資産	7,106	7,234	128	1.8%
<b>繰延資産</b>	<b>120</b>	<b>105</b>	-14	-12.1%
<b>資産合計</b>	<b>1,385,619</b>	<b>1,383,883</b>	-1,736	-0.1%

### 負債及び純資産の部

科目	2023年12月期末 (第45期)	2024年6月期末 (第46期)	前期比	
			増減	増減率
<b>流動負債</b>	<b>70,805</b>	<b>43,701</b>	-27,103	-38.3%
短期借入金	5,000	5,000	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	44,000	20,000	-24,000	-54.5%
一年以内償還予定の投資法人債	7,000	5,000	-2,000	-28.6%
その他	14,805	13,701	-1,103	-7.5%
<b>固定負債</b>	<b>608,566</b>	<b>630,150</b>	21,584	3.5%
投資法人債	40,000	35,000	-5,000	-12.5%
長期借入金	496,500	521,900	25,400	5.1%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	72,066 (592,500)	73,250 (586,900)	1,184 (-5,600)	1.6% (-0.9%)
<b>負債合計</b>	<b>679,372</b>	<b>673,852</b>	-5,519	-0.8%
<b>投資主資本</b>	<b>706,247</b>	<b>710,030</b>	3,783	0.5%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	33,200	36,983	3,783	11.4%
圧縮積立金	13,687	13,638	-48	-0.4%
当期末処分利益	19,513	23,344	3,831	19.6%
<b>純資産合計</b>	<b>706,247</b>	<b>710,030</b>	3,783	0.5%
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,385,619</b>	<b>1,383,883</b>	-1,736	-0.1%

### ● 主な増減要因

（百万円）

資産	-1,736
<b>流動資産</b>	<b>-584</b>
現金及び預金	-981
<b>固定資産</b>	<b>-1,137</b>
取得1物件	+44,168
売却2物件	-42,662
資本的支出	+4,962
減価償却累計額等	-7,937
その他	+331
<b>負債</b>	<b>-5,519</b>
<b>有利子負債</b>	<b>-5,600</b>
長期借入金	+1,400
投資法人債	-7,000
<b>純資産</b>	<b>+3,783</b>
<b>剰余金</b>	<b>+3,783</b>
当期末処分利益	+3,831

## 堅実な財務戦略を維持

### ●ファイナンスデータ

項目	2023年12月期末 (第45期末)	2024年6月期末 (第46期末)	前期比
LTV	42.8%	42.4%	▲0.4pt
長期固定金利比率	90.5%	88.4%	▲2.1pt
平均調達金利	0.40%	0.45%	+0.05pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.23年	5.30年	+0.07年

\*LTV 46.0%までの借入余力 約920億円

### ●有利子負債残高

項目	2023年12月期末 (第45期末)	2024年6月期末 (第46期末)	前期比
短期借入金	5,000	5,000	-
長期借入金 (変動金利)	51,000	63,000	+12,000
長期借入金 (固定金利)	489,500	478,900	▲10,600
投資法人債	47,000	40,000	▲7,000
合計	592,500	586,900	▲5,600
グリーンファイナンス	63,000	65,000	+2,000

### ●第46期 長期借入金

借入日	金融機関名	金額	期間	固定/変動	金利
2024/1/25	三井住友信託銀行	2,000	5.0年	固定	0.583%
		3,000	6.0年		0.688%
2024/3/1	第四北越銀行	2,000	7.0年	固定	0.837%
2024/3/28	大樹生命保険 <b>グリーンローン</b>	2,000	12.0年		1.277%
2024/3/29	信金中央金庫	4,000	10.0年	変動*1	0.340%
		3,000	5.0年		0.741%
2024/4/26	三井住友銀行	3,000	7.0年	固定	0.934%
2024/5/30	日本政策投資銀行	5,400	7.0年		1.009%
2024/5/31	三井住友信託銀行	3,000	8.0年	変動*2	0.326%
		7,000	9.0年		0.344%
2024/6/28	福岡銀行	2,000	10.0年	固定	0.362%
		2,000	5.0年		0.775%
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>38,400</b>	<b>7.7年</b>	<b>-</b>	<b>0.650%</b>

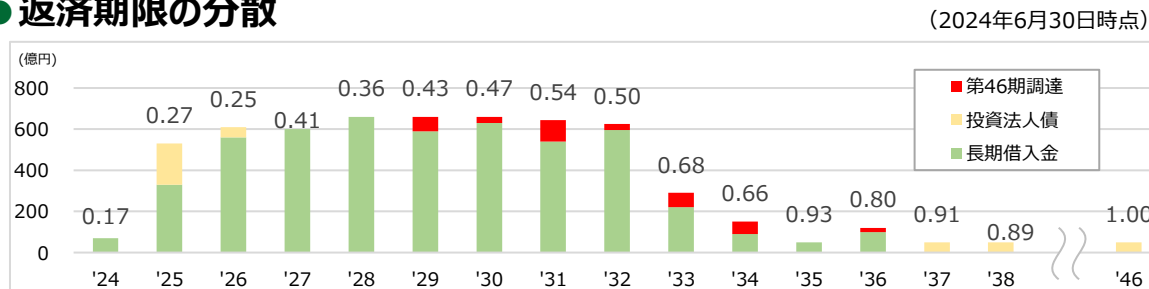
\*1 基準金利：全銀協3ヵ月物日本円TIBOR (借入当初の金利を記載しています)

\*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)

### ●格付の状況

JCR	R&I	S&P
AA+	AA	A+

### ●返済期限の分散



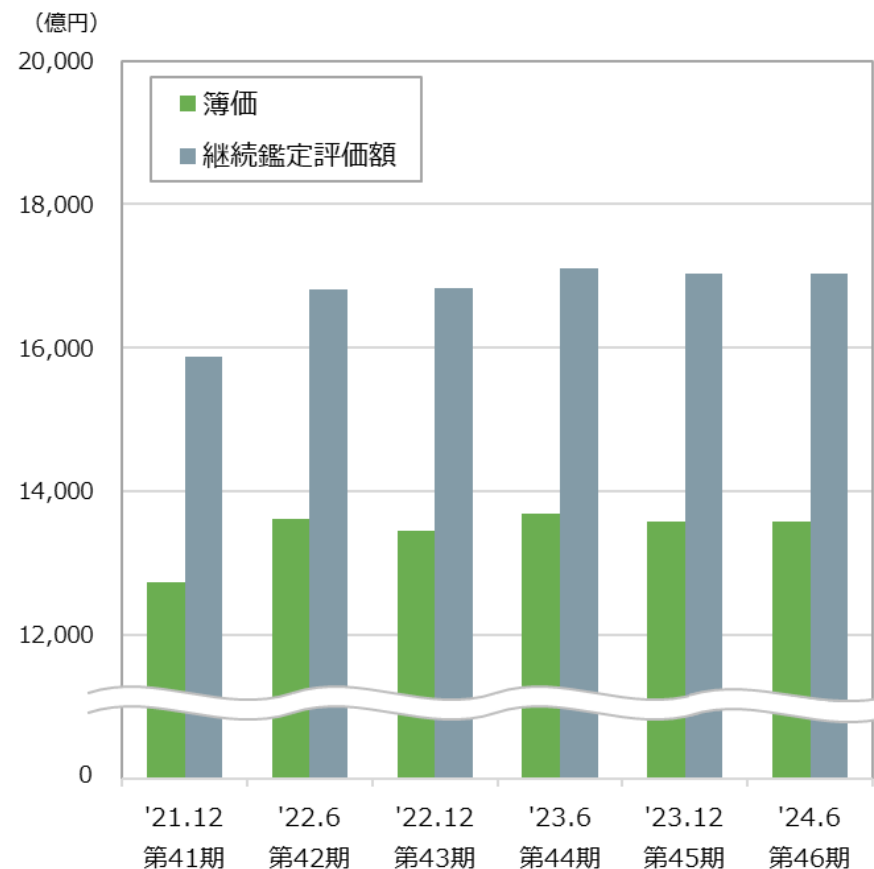
※グラフ上部の数値は平均金利 (単位: %)

## 継続鑑定評価額は横ばい

### ● 継続鑑定評価

項目	2023年12月期末 (第45期末)	2024年6月期末 (第46期末)	前期比
物件数	69物件	68物件	▲1物件
継続鑑定評価額	17,036億円	17,028億円	▲8億円
簿価	13,584億円	13,572億円	▲12億円
含み益	3,451億円	3,456億円	+5億円

### ● 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)

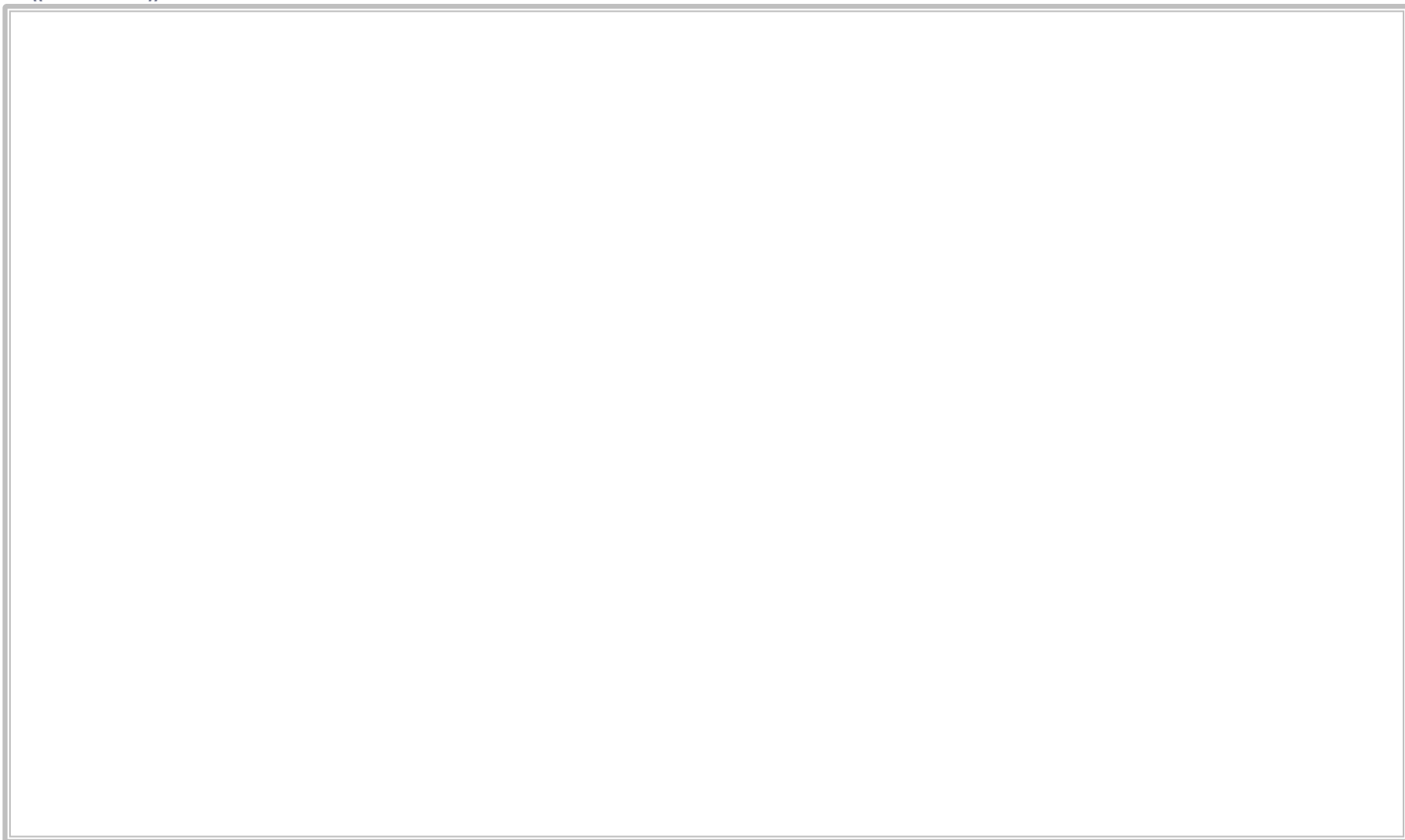
項目	2023年12月期末 (第45期末)	2024年6月期末 (第46期末)
低下	41	16
維持	28	50
上昇	0	1

鑑定評価額 (物件)

項目	2023年12月期末 (第45期末)	2024年6月期末 (第46期末)
増加	10	24
維持	46	32
減少	13	12

\* 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

《MEMO》



3.

## 業績予想

**NBF**  
Nippon Building Fund

(百万円)

科目	2024年6月期 (当期実績) (第46期)	2024年12月期 (次期予想) (第47期)	当期実績比		2025年6月期 (2期先予想) (第48期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>50,254</b>	<b>50,568</b>	314	0.6%	<b>45,640</b>	-4,928	-9.7%
不動産賃貸事業収益 計	45,016	45,872	855	1.9%	45,638	-233	-0.5%
不動産賃貸収入	42,004	42,522	517	1.2%	42,683	161	0.4%
その他賃貸事業収入	3,012	3,350	337	11.2%	2,955	-394	-11.8%
不動産等売却益	5,237	4,695	-541	-10.3%	1	-4,694	-
<b>営業費用</b>	<b>25,610</b>	<b>26,969</b>	1,358	5.3%	<b>26,155</b>	-814	-3.0%
不動産賃貸事業費用 計	23,373	24,833	1,459	6.2%	24,161	-671	-2.7%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,436	16,970	1,534	9.9%	16,304	-666	-3.9%
減価償却費	7,937	7,862	-74	-0.9%	7,857	-5	-0.1%
資産運用報酬	1,847	1,829	-17	-1.0%	1,693	-135	-7.4%
販売費及び一般管理費	389	306	-83	-21.4%	299	-6	-2.1%
<b>営業利益</b>	<b>24,643</b>	<b>23,599</b>	-1,044	-4.2%	<b>19,485</b>	-4,113	-17.4%
営業外損益	-1,298	-1,515	-216	16.7%	-1,605	-89	5.9%
営業外収益	1	2	0	-	2	-	-
営業外費用	1,300	1,517	216	16.7%	1,607	89	5.9%
<b>経常利益</b>	<b>23,345</b>	<b>22,084</b>	-1,261	-5.4%	<b>17,880</b>	-4,203	-19.0%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	23,345	22,084	-1,261	-5.4%	17,880	-4,203	-19.0%
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-
<b>当期純利益</b>	<b>23,344</b>	<b>22,084</b>	-1,260	-5.4%	<b>17,880</b>	-4,203	-19.0%
圧縮積立金繰入額(+)/取崩額(-)	1,092	1,664	572	-	-2,531	-4,196	-
分配金総額	22,252	20,411	-1,840	-8.3%	20,411	-	-
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>13,082</b>	<b>2,400</b>	-	-	<b>2,400</b>	-	-
期中平均稼働率（%）	97.8	98.0	0.2	-	98.7	0.7	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	8,504,955	-	-	8,504,955	-	-

## 【参考】

賃貸NOI	29,580	28,902	-678	-2.3%	29,334	432	1.5%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,406	18,903	-503	-2.6%	19,483	580	3.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,107	17,388	-719	-4.0%	17,878	490	2.8%

## ●主な増減要因

(百万円)

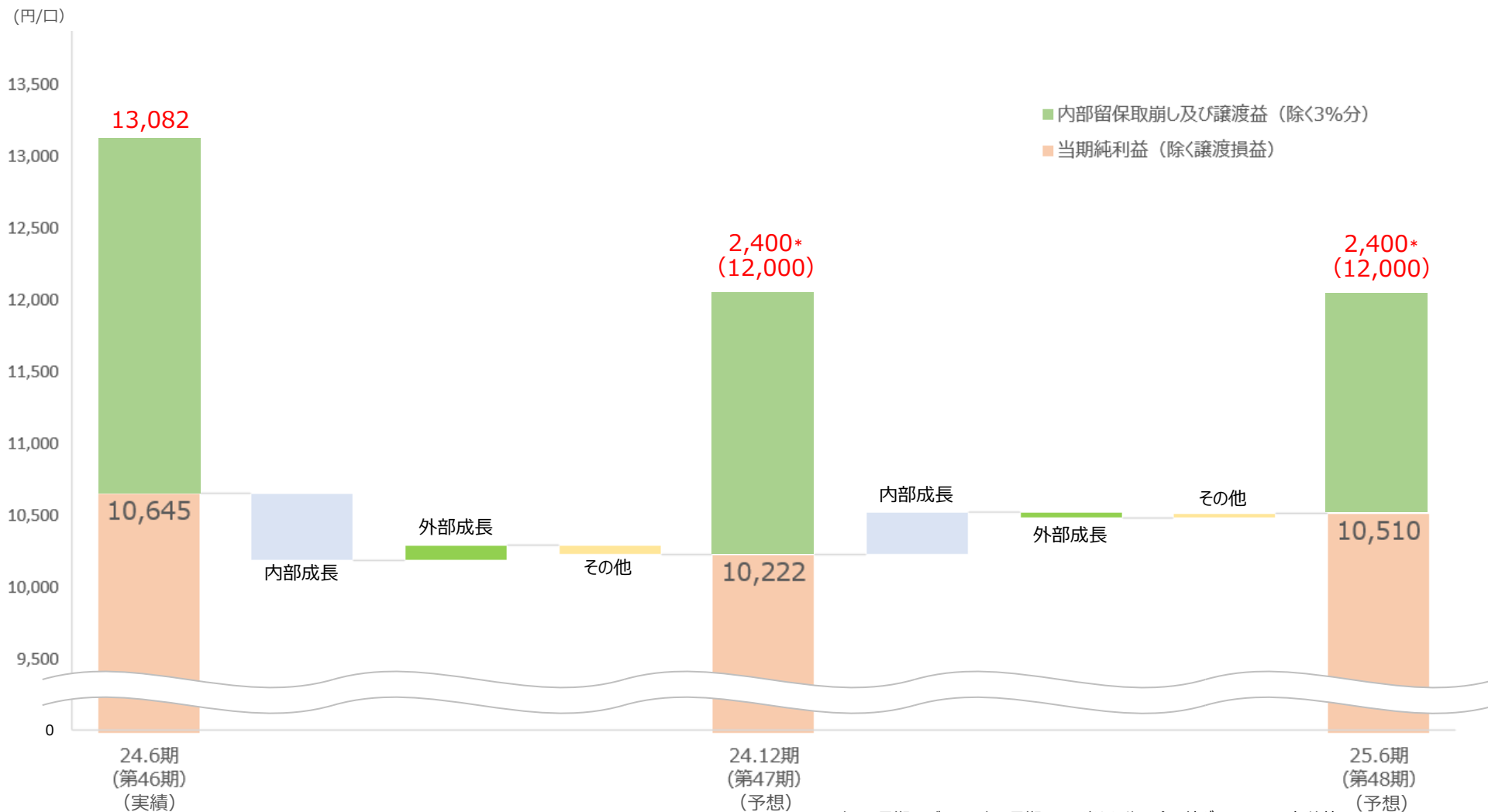
	次期予想	2期先予想
営業収益	+314	-4,928
<b>不動産賃貸収入</b>	<b>+517</b>	<b>+161</b>
入替(取得/売却物件)	+73	-202
既存物件	+444	+363
<b>その他賃貸事業収入</b>	<b>+337</b>	<b>-394</b>
解約金	+5	+0
付帯収益	+380	-393
<b>不動産等売却益</b>	<b>-541</b>	<b>-4,694</b>
営業費用	+1,358	-814
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>+1,459</b>	<b>-671</b>
水道光熱費	+551	-535
公租公課	-100	+257
修繕費	+132	+53
建物管理費	+764	-372
営業利益	-1,044	-4,113
入替(取得/売却物件)	+137	-64
既存物件	-741	+502
不動産等売却益	-541	-4,694
資産運用報酬・販管費	+100	+142
営業外損益	-216	-89
<b>営業外費用</b>	<b>+216</b>	<b>+89</b>
支払利息	+210	+100

2024年12月期（第47期）及び2025年6月期（第48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。  
2024年12月期及び2025年6月期の1口当たり分配金及び期末発行済投資口数は本投資口分割後の数値を記載しています。



## 一口当たりの分配金

内部留保及び譲渡益の活用により、1口当たり分配金の安定成長を目指す



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。