

日本ビルファンド投資法人 2023年6月期（第44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 2023年6月期 (第44期) 決算 損益計算書 (P/L)	7
2-2 2023年6月期 (第44期) 決算 貸借対照表 (B/S)	8
2-3 財務	9
2-4 継続鑑定評価	10

3. 業績予想

3-1 2023年12月期 (第45期) ・ 2024年 6月期 (第46期) 業績予想	12
(参考) 業績の見通し	13

Disclaimer

1.

決算ハイライト

NBF
Nippon Building Fund

	実績			予想	
	2023年6月期 (第44期)			2023年12月期 (第45期)	2024年6月期 (第46期)
	前期比				
営業収益	47,030百万円	▲336百万円	-0.7%	45,497百万円	46,826百万円
営業利益	20,640百万円	▲956百万円	-4.4%	18,754百万円	20,517百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	18,758百万円	▲644百万円	-3.3%	18,754百万円	18,552百万円
当期純利益	19,335百万円	▲953百万円	-4.7%	17,452百万円	19,165百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	17,453百万円	▲640百万円	-3.5%	17,452百万円	17,200百万円
1口当たり分配金	11,500円	±0円	-	11,500円	11,500円
1口当たり分配金：業績予想 (2023年2月公表) 11,500円比±0円					
発行済投資口数	1,700,991口		-	1,700,991口	1,700,991口
期中平均稼働率	97.0%		+1.1%	97.3%	97.0%

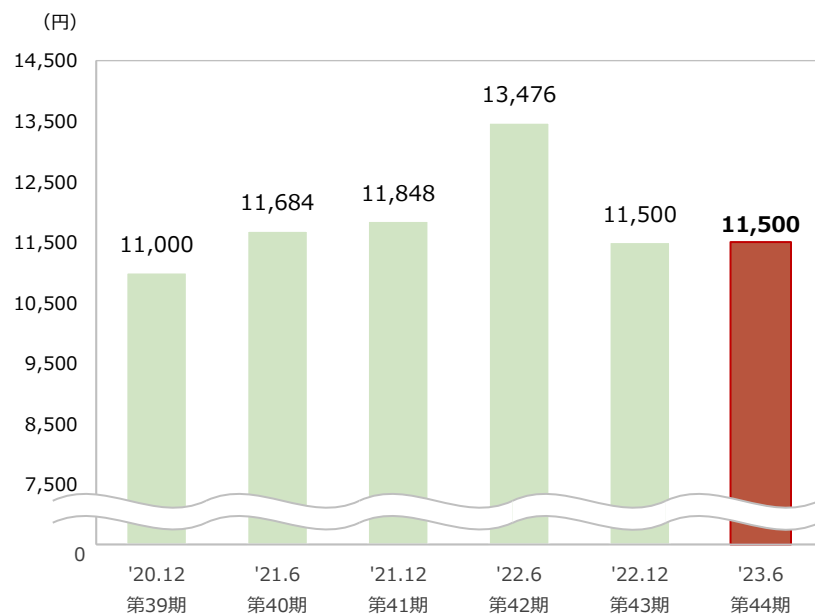
(2023年6月30日時点)

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
	14,728億円	3,433億円	東京23区 : 83.9% 都心 5区 : 59.9%	97.0%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.9%	90.6%	0.40%	5.70年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	9,627億円	605,560円		

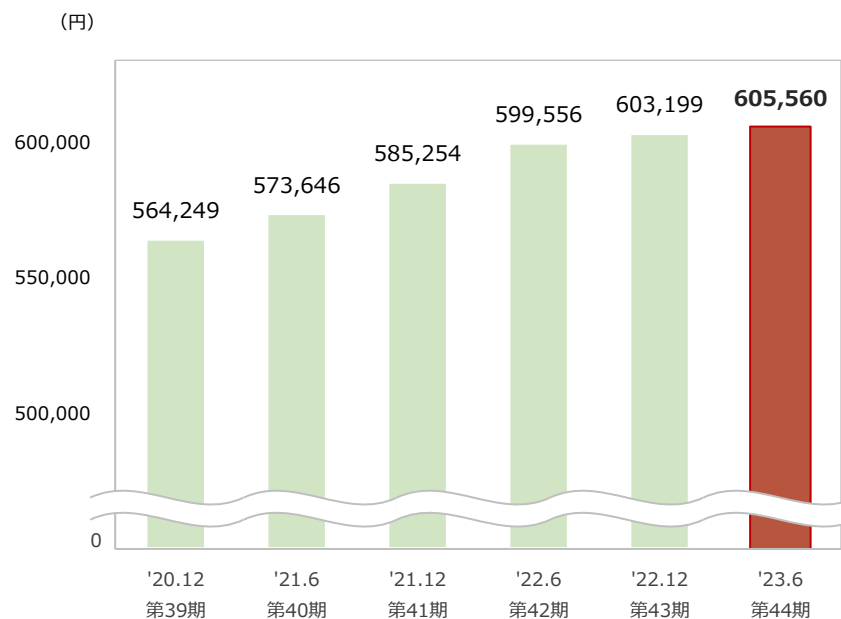
- *1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率
 *2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

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



2.

決算実績

【用語の定義】

決算期	用語	定義	物件名
2023年6月期（第44期）実績 （期末保有物件数：70物件）	取得物件	2022年12月期（第43期）取得1物件 2023年6月期（第44期）追加取得2物件	豊洲ベイサイドクロスタワー（第43期取得、第44期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第44期追加取得）
	譲渡物件	2022年12月期（第43期）譲渡3物件 2023年6月期（第44期）譲渡1物件	東陽町センタービル（第43期譲渡） NBF広島立町ビル（第43期譲渡） NBF新潟テレコムビル（第43期譲渡） 新川崎三井ビルディング（第44期譲渡）
2023年12月期（第45期）予想 （期末保有予定物件数：70物件）	取得物件	2023年6月期（第44期）追加取得2物件	豊洲ベイサイドクロスタワー（第44期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第44期追加取得）
	譲渡物件	2023年6月期（第44期）譲渡1物件	新川崎三井ビルディング（第44期譲渡）
2024年6月期（第46期）予想 （期末保有予定物件数：69物件）	取得物件	-	-
	譲渡物件	2024年6月期（第46期）譲渡1物件	パナソニック東京汐留ビル（第46期譲渡）

2-1 2023年6月期（第44期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2022年12月期 (第43期)	2023年6月期 (第44期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	47,366	47,030	-336	-0.7%
不動産賃貸事業収益 計	45,172	45,148	-24	-0.1%
不動産賃貸収入	41,508	41,895	386	0.9%
その他賃貸事業収入	3,664	3,253	-410	-11.2%
不動産等売却益	2,194	1,882	-312	-14.2%
営業費用	25,770	26,390	620	2.4%
不動産賃貸事業費用 計	23,672	24,278	606	2.6%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,754	16,405	650	4.1%
減価償却費	7,917	7,873	-44	-0.6%
資産運用報酬	1,756	1,726	-30	-1.7%
販売費及び一般管理費	340	384	44	12.9%
営業利益	21,596	20,640	-956	-4.4%
営業外損益	-1,307	-1,303	3	-0.3%
営業外収益	4	5	0	-
営業外費用	1,312	1,309	-2	-0.2%
経常利益	20,289	19,336	-953	-4.7%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	20,289	19,336	-953	-4.7%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	20,288	19,335	-953	-4.7%
圧縮積立金繰入額・取崩額	727	-225	-953	-
分配金総額	19,561	19,561	-	-
1口当たり分配金（円）	11,500	11,500	-	-
期中平均稼働率（%）	95.9	97.0	1.1	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,418	28,743	-674	-2.3%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,402	18,758	-644	-3.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,094	17,453	-640	-3.5%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	-336
不動産賃貸収入	+386
入替(取得/売却物件)	-103
既存物件	+489
その他賃貸事業収入	-410
解約金	-201
付帯収益	-237
不動産等売却益	-312

営業費用	+620
不動産賃貸事業費用	+606
公租公課（2022年の物件取得及び評価替等）	+396
修繕費	+209
水道光熱費	+115

営業利益	-956
入替(取得/売却物件)	+94
既存物件	-724
不動産等売却益	-312
資産運用報酬・販管費	-14

2-2 2023年6月期（第44期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

（百万円）

科目	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	17,169	10,922	-6,247	-36.4%
現金及び預金	16,058	9,956	-6,101	-38.0%
その他	1,111	965	-146	-13.2%
固定資産	1,351,411	1,374,860	23,449	1.7%
有形固定資産	1,309,095	1,332,363	23,267	1.8%
無形固定資産	35,711	35,692	-18	-0.1%
投資その他の資産	6,604	6,805	200	3.0%
繰延資産	157	137	-20	-12.7%
資産合計	1,368,739	1,385,920	17,181	1.3%

負債及び純資産の部

科目	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	74,160	64,794	-9,365	-12.6%
短期借入金	8,000	5,000	-3,000	-37.5%
一年以内返済予定の長期借入金	42,000	40,000	-2,000	-4.8%
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	7,000	-3,000	-30.0%
その他	14,160	12,794	-1,365	-9.6%
固定負債	588,058	614,830	26,772	4.6%
投資法人債	47,000	40,000	-7,000	-14.9%
長期借入金	470,500	502,500	32,000	6.8%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	70,558 (577,500)	72,330 (594,500)	1,772 (17,000)	2.5% (2.9%)
負債合計	662,218	679,625	17,406	2.6%
投資主資本	706,521	706,295	-225	-0.0%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	33,473	33,248	-225	-0.7%
圧縮積立金	13,185	13,912	727	5.5%
当期末処分利益	20,288	19,335	-953	-4.7%
純資産合計	706,521	706,295	-225	-0.0%
負債及び純資産合計	1,368,739	1,385,920	17,181	1.3%

● 主な増減要因

（百万円）

資産	+17,181
流動資産	-6,247
現金及び預金	-6,101
固定資産	+23,449
第44期取得2物件	+47,373
第44期売却1物件	-21,482
資本的支出	+5,118
減価償却累計額	-7,854
その他等	+294
負債	+17,406
有利子負債	+17,000
短期借入金	-3,000
長期借入金	+30,000
投資法人債	-10,000
純資産	-225
剰余金	-225
圧縮積立金	+727
当期末処分利益	-953

保守的な財務戦略を維持

●ファイナンスデータ

項目	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	前期比
LTV	42.2%	*42.9%	+0.7%
長期固定金利比率	91.5%	90.6%	▲0.9%
平均調達金利	0.44%	0.40%	▲0.04%
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.56年	5.70年	+0.14年

*LTV 46.0%までの借入余力 約800億円

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	前期比
短期借入金	8,000	5,000	▲3,000
長期借入金(変動金利)	41,000	51,000	+10,000
長期借入金(固定金利)	471,500	491,500	+20,000
投資法人債	57,000	47,000	▲10,000
合計	577,500	594,500	+17,000
グリーンファイナンス	40,000	63,000	+23,000

●第44期 長期借入金

(百万円)

借入日	金融機関名	金額	期間	固定/変動	金利
2023/2/28	三井住友銀行	5,000	4.0年	固定	0.468%
		3,000	6.0年		0.693%
		2,000	7.0年		0.806%
	みずほ信託銀行	3,000	2.0年	変動*1	0.091%
		3,000	3.0年		0.091%
		4,000	5.0年		0.101%
2023/3/30	京葉銀行	1,000	6.0年	固定	0.503%
	群馬銀行*3	1,000	7.0年		0.598%
	朝日信用金庫	3,000	10.0年		0.851%
	農林中央金庫*3	3,000			
	SBI新生銀行*3	1,000			
	もみじ銀行	1,000			
	住友生命保険*3	2,000	10.5年		0.890%
	山口銀行*3	2,000	11.0年		0.936%
	大樹生命保険*3	2,000	12.0年		0.987%
	住友生命保険*3	2,000	12.0年		1.005%
三菱UFJ銀行*3	4,000	5.0年		0.396%	
2023/3/31	みずほ銀行	3,000	3.0年	-	0.246%
		3,000	4.0年		0.318%
2023/4/28	三井住友銀行	2,000	7.0年	-	0.597%
		3,000	10.0年		0.868%
		3,000	10.0年		0.760%
2023/5/31	農林中央金庫*3	3,000	9.0年	-	0.760%
		2,000	8.0年		0.616%
2023/6/30	日本政策投資銀行	2,000	8.0年	-	0.616%
		9,000	7.0年		0.528%
		2,000	10.0年		0.164%
合計	-	69,000	7.0年	-	0.553%

*1 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）

*2 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）

*3 グリーンローン

●格付の状況

(2023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look : 安定的

継続鑑定評価は横ばい

● 継続鑑定評価

	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)	前期比
物件数	71物件	70物件	▲1物件
継続鑑定評価額	16,838億円	17,113億円	+274億円
簿価	13,448億円	13,680億円	+232億円
含み益	3,390億円	3,433億円	+42億円

● 物件ごとの変動（前期比）

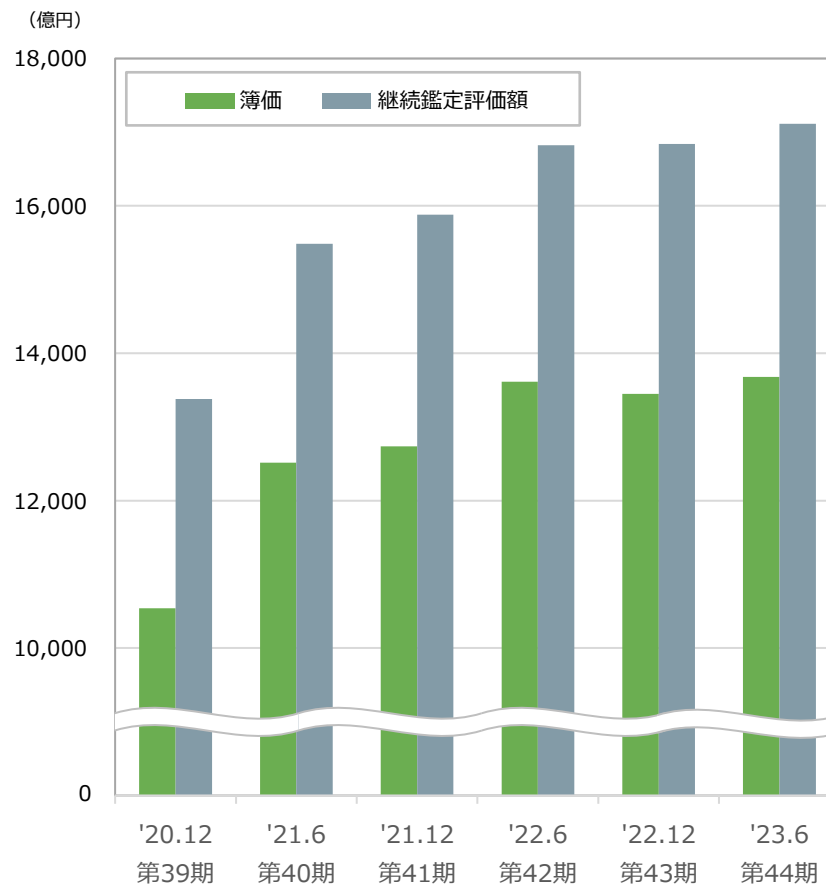
直接還元法のキャップレート (物件)

	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)
低下	32	15
維持	39	55
上昇	0	0

鑑定評価額 (物件)

	2022年12月期末 (第43期末)	2023年6月期末 (第44期末)
増加	28	18
維持	32	39
減少	11	13

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



3.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

(百万円)

科目	2023年6月期 (当期実績) (第44期)	2023年12月期 (次期予想) (第45期)	当期実績比		2024年6月期 (2期先予想) (第46期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	47,030	45,497	-1,532	-3.3%	46,826	1,328	2.9%
不動産賃貸事業収益 計	45,148	45,497	349	0.8%	44,861	-636	-1.4%
不動産賃貸収入	41,895	42,010	115	0.3%	41,557	-453	-1.1%
その他賃貸事業収入	3,253	3,486	233	7.2%	3,303	-182	-5.2%
不動産等売却益	1,882	-	-1,882	-	1,964	1,964	-
営業費用	26,390	26,743	353	1.3%	26,309	-434	-1.6%
不動産賃貸事業費用 計	24,278	24,785	507	2.1%	24,293	-492	-2.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,405	16,779	374	2.3%	16,344	-435	-2.6%
減価償却費	7,873	8,006	132	1.7%	7,949	-56	-0.7%
資産運用報酬	1,726	1,677	-49	-2.9%	1,714	37	2.2%
販売費及び一般管理費	384	280	-104	-27.1%	300	20	7.3%
営業利益	20,640	18,754	-1,886	-9.1%	20,517	1,762	9.4%
営業外損益	-1,303	-1,301	2	-0.2%	-1,351	-50	3.8%
営業外収益	5	2	-3	-	2	-	-
営業外費用	1,309	1,304	-5	-0.4%	1,354	50	3.8%
経常利益	19,336	17,452	-1,883	-9.7%	19,165	1,712	9.8%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,336	17,452	-1,883	-9.7%	19,165	1,712	9.8%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	19,335	17,452	-1,883	-9.7%	19,165	1,712	9.8%
圧縮積立金繰入額・取崩額	-225	-2,110	-1,884	-	-397	1,713	-
分配金総額	19,561	19,561	-	-	19,561	-	-
1口当たり分配金（円）	11,500	11,500	-	-	11,500	-	-
期中平均稼働率（%）	97.0%	97.3%	0.3%	-	97.0%	-0.3%	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	1,700,991	-	-	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	28,743	28,718	-25	-0.1%	28,517	-201	-0.7%
営業利益（不動産等売却損益除く）	18,758	18,754	-4	-0.0%	18,552	-202	-1.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,453	17,452	-1	-0.0%	17,200	-252	-1.4%

●主な増減要因

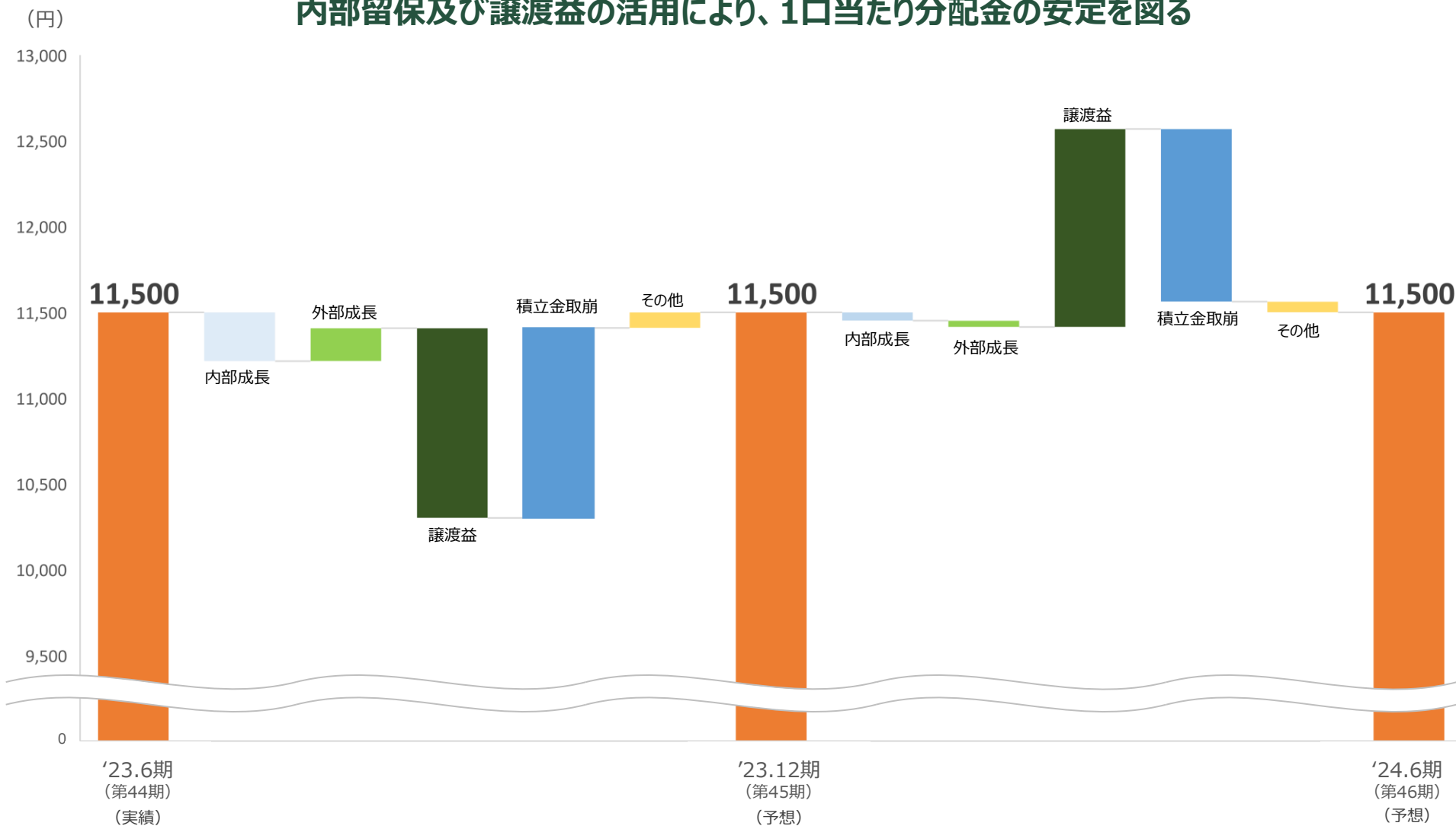
(百万円)

	次期予想	2期先予想
営業収益	-1,532	+1,328
不動産賃貸収入	+115	-453
入替(取得/売却物件)	+462	-71
既存物件	-347	-382
その他賃貸事業収入	+233	-182
解約金	+16	+150
付帯収益（季節要因等）	+245	-415
不動産等売却益	-1,882	+1,964
営業費用	+353	-434
不動産賃貸事業費用	+507	-492
水道光熱費（季節要因等）	-2	-337
公租公課（2023年の物件取得及び評価替等）	+18	+202
修繕費	-104	-136
建物管理費（物件取得等）	+341	-84
営業利益	-1,886	+1,762
入替(取得/売却物件)	+325	-62
既存物件	-483	-81
不動産等売却益	-1,882	+1,964
資産運用報酬・販管費	+153	-57
営業外損益	+2	-50
営業外費用	-5	+50
支払利息	-1	+50

2023年12月期（第45期）及び2024年6月期（第46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。

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を図る



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。