

日本ビルファンド投資法人 2019年12月期（第37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 2019年12月期 (第37期) 決算 損益計算書 (P/L)	7
2-2 2019年12月期 (第37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 2020年6月期 (第38期) ・	
2020年12月期 (第39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	
	2019年12月期 (第37期)			2020年6月期 (第38期)	2020年12月期 (第39期)
	前期比				
営業収益	39,134百万円	+604百万円	+1.6%	38,732百万円	40,005百万円
営業利益	16,916百万円	+185百万円	+1.1%	16,402百万円	16,406百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	16,916百万円	+664百万円	+4.1%	16,402百万円	16,406百万円
当期純利益	15,547百万円	+157百万円	+1.0%	15,136百万円	15,180百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	15,547百万円	+636百万円	+4.3%	15,136百万円	15,180百万円
1口当たり分配金	11,011円	+451円	+4.3%	10,720円	10,750円
	1口当たり分配金 … 業績予想 (2019年8月公表) 10,950円に対し +61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	99.4%		-0.1%	99.2%	98.9%

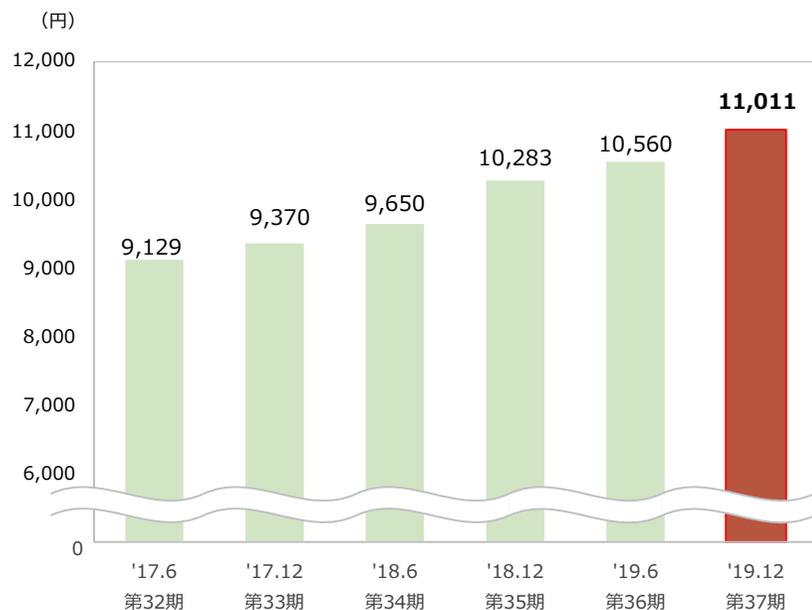
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆1,327億円	2,740億円	東京23区 : 81.4% 都心 5区 : 51.7%	99.4%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	41.6%	93.5%	0.57%	5.53年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	1兆1,225億円	566,917円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

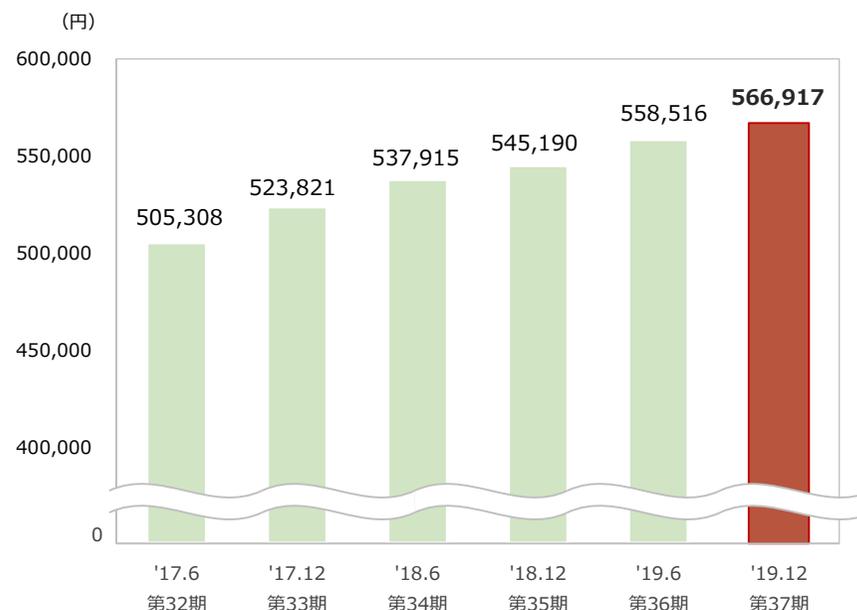
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

好調な不動産マーケットを活かし1口当たりの分配金、NAVが着実に成長

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
2019年12月期（第37期）実績 （期末保有物件数：71物件）	取得 6物件	2019年6月期（第36期）取得 1 物件、追加取得 2 物件 2019年12月期（第37期）追加取得3物件	G-BASE田町（第36期取得） 大崎プライトコア・プライトプラザ（第36期追加取得） 中野坂上サンブライトツイン（第36期追加取得） 西新宿三井ビルディング（第37期追加取得） 興和西新橋ビルB棟（第37期追加取得） 大崎プライトコア・プライトプラザ（第37期追加取得）
	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
	既存物件	上記を除いた2019年12月期（第37期）末に保有している70物件	-
2020年6月期（第38期）予想 （期末保有予定物件数：71物件）	取得 3物件	2019年12月期（第37期）追加取得3物件	西新宿三井ビルディング（第37期追加取得） 興和西新橋ビルB棟（第37期追加取得） 大崎プライトコア・プライトプラザ（第37期追加取得）
	既存物件	上記を除いた2020年6月期（第38期）末に保有予定の71物件	-

2-1 2019年12月期（第37期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2019年6月期 (第36期)	2019年12月期 (第37期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	38,529	39,134	604	1.6%
不動産賃貸事業収益 計	38,050	39,134	1,083	2.8%
不動産賃貸収入	34,476	35,272	796	2.3%
その他賃貸事業収入	3,573	3,861	287	8.0%
不動産等売却益	478	-	-478	-
営業費用	21,797	22,217	419	1.9%
不動産賃貸事業費用 計	20,123	20,540	416	2.1%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	12,901	13,318	416	3.2%
減価償却費	7,221	7,221	-0	-0.0%
資産運用報酬	1,427	1,459	31	2.2%
販売費及び一般管理費	246	218	-28	-11.6%
営業利益	16,731	16,916	185	1.1%
営業外損益	-1,339	-1,368	-28	2.1%
営業外収益	58	1	-56	-
営業外費用	1,398	1,370	-28	-2.0%
経常利益	15,391	15,548	156	1.0%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,391	15,548	156	1.0%
法人税等合計	1	0	-0	-
当期純利益	15,390	15,547	157	1.0%
圧縮積立金繰入額	478	-	-478	-
分配金総額	14,910	15,547	636	4.3%
1口当たり分配金（円）	10,560	11,011	451	4.3%
期中平均稼働率（%）	99.5	99.4	-	-
期末発行済投資口数（口）	1,412,000	1,412,000	-	-
【参考】				
賃貸NOI	25,148	25,815	667	2.7%
営業利益（不動産等売却損益除く）	16,252	16,916	664	4.1%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	14,911	15,547	636	4.3%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+604
不動産賃貸収入	+796
既存物件	+436
物件入替（取得6物件/売却2物件）	+360
その他賃貸事業収入	+287
付帯収益（季節要因等）	+271
不動産等売却益	-478
NBF芝公園大門ビル、NBF宇都宮ビル（剥落）	-478
営業利益	+185
既存物件	+426
物件入替（取得6物件/売却2物件）	+240
不動産等売却益（剥落）	-478
資産運用報酬・販管費	-3
営業外損益	-28
営業外費用	-28
支払金利	-46

2-2 2019年12月期（第37期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	19,088	17,058	-2,030	-10.6%
現金及び預金	17,344	15,407	-1,936	-11.2%
その他	1,744	1,650	-93	-5.4%
固定資産	1,024,500	1,025,529	1,028	0.1%
有形固定資産	981,064	981,838	774	0.1%
無形固定資産	35,865	35,845	-19	-0.1%
投資その他の資産	7,571	7,845	274	3.6%
繰延資産	175	164	-10	-5.9%
資産合計	1,043,765	1,042,753	-1,011	-0.1%

負債及び純資産の部

科目	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	75,328	69,118	-6,209	-8.2%
短期借入金	-	-	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	62,250	56,000	-6,250	-10.0%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	13,078	13,118	40	0.3%
固定負債	427,098	431,659	4,561	1.1%
投資法人債	37,000	37,000	-	-
長期借入金	336,500	340,500	4,000	1.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	53,598 (435,750)	54,159 (433,500)	561 (-2,250)	1.0% (-0.5%)
負債合計	502,426	500,778	-1,648	-0.3%
投資主資本	541,338	541,975	636	0.1%
出資総額	519,124	519,124	-	-
剰余金	22,213	22,850	636	2.9%
圧縮積立金	6,823	7,302	478	7.0%
当期末処分利益	15,390	15,548	157	1.0%
純資産合計	541,338	541,975	636	0.1%
負債及び純資産合計	1,043,765	1,042,753	-1,011	-0.1%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	-1,011
流動資産	-2,030
現金及び預金	-1,936
固定資産	+1,028
第37期追加取得 3物件	+3,375
資本的支出	+4,399
減価償却累計額	-7,221
その他等	+476
負債	-1,648
有利子負債	-2,250
短期借入金	-
長期借入金	-2,250
投資法人債	-
純資産	+636
剰余金	+636
圧縮積立金	+478
当期末処分利益	+157

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

2019年12月期（第37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	29,250百万円	調達総額	27,000百万円
平均金利	0.95%	平均金利	0.28%
平均約定年数	7.1年	平均約定年数	7.4年

● ファイナンスデータ

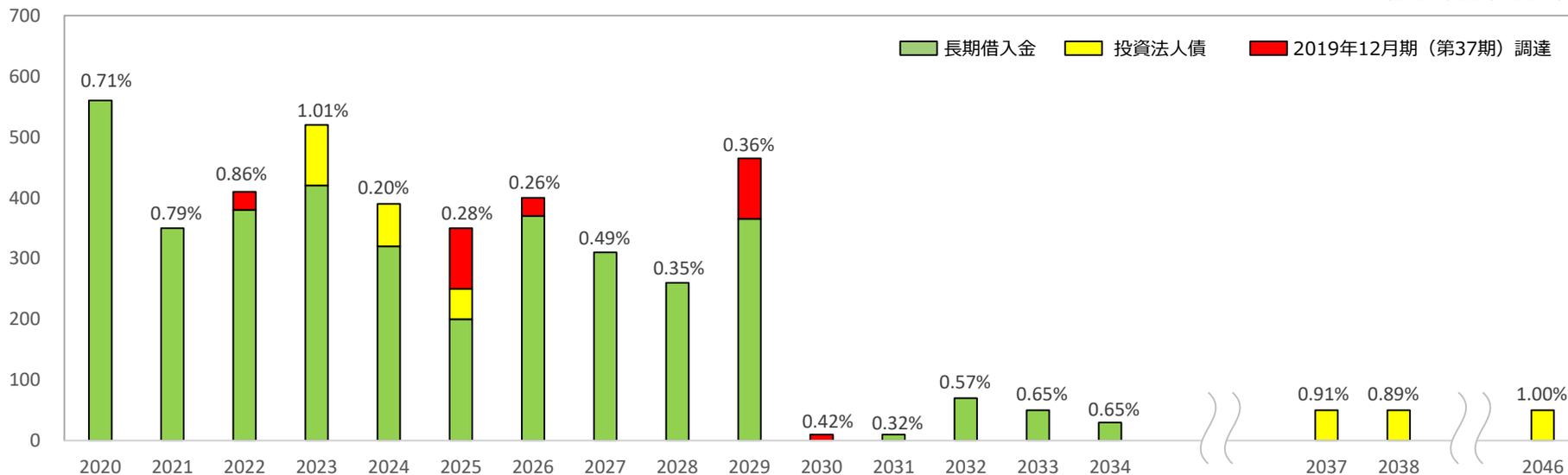
項目	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)	前期比
LTV	41.7%	*41.6%	▲0.1pt
長期固定金利比率	92.9%	93.5%	+0.6pt
平均調達金利	0.62%	0.57%	▲0.05pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.54年	5.53年	▲0.01年

* LTV46%までの借入余力は約850億円

● 返済期限の分散

(億円)

(2019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

● 2019年12月期（第37期）に調達した長期借入金

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2019/7/2	三菱UFJ銀行	5,000	10.0年	固定	0.40%
2019/8/5	日本政策投資銀行	5,000	10.0年	固定	0.40%
2019/9/11	三井住友信託銀行	3,000	7.0年	固定	0.27%
		3,000	3.0年	固定	0.10%
2019/9/11	大樹生命保険	1,000	10.3年	固定	0.41%
2019/12/30	三井住友信託銀行	10,000	6.0年	固定	0.21%
合計	-	27,000	7.4年	-	0.28%

【参考：第38期調達実績】

借入日	銘柄	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2020/1/27	三井住友信託銀行	3,000	7.0年	固定	0.27%
2020/2/13	大樹生命保険	1,000	10.0年	固定	0.40%
2020/2/28	三菱UFJ銀行	8,000	10.0年	固定	0.40%
		2,000	7.0年	固定	0.27%

● 有利子負債残高

項目	(百万円)		前期比
	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)	
短期借入金	0	0	-
長期借入金(変動金利)	31,000	28,000	▲3,000
長期借入金(固定金利)	367,750	368,500	+750
投資法人債	37,000	37,000	-
合計	435,750	433,500	▲2,250

● 格付けの状況

(2019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

堅調な賃貸・売買マーケットを受けて、当期も継続鑑定評価額の上昇は継続

● 継続鑑定評価

	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)	前期比
物件数	71物件	71物件	-
継続鑑定評価額	12,788億円	12,912億円	+124億円
簿価	10,166億円	10,171億円	+5億円
含み益	2,621億円	2,740億円	+118億円

● 物件ごとの変動（前期比）

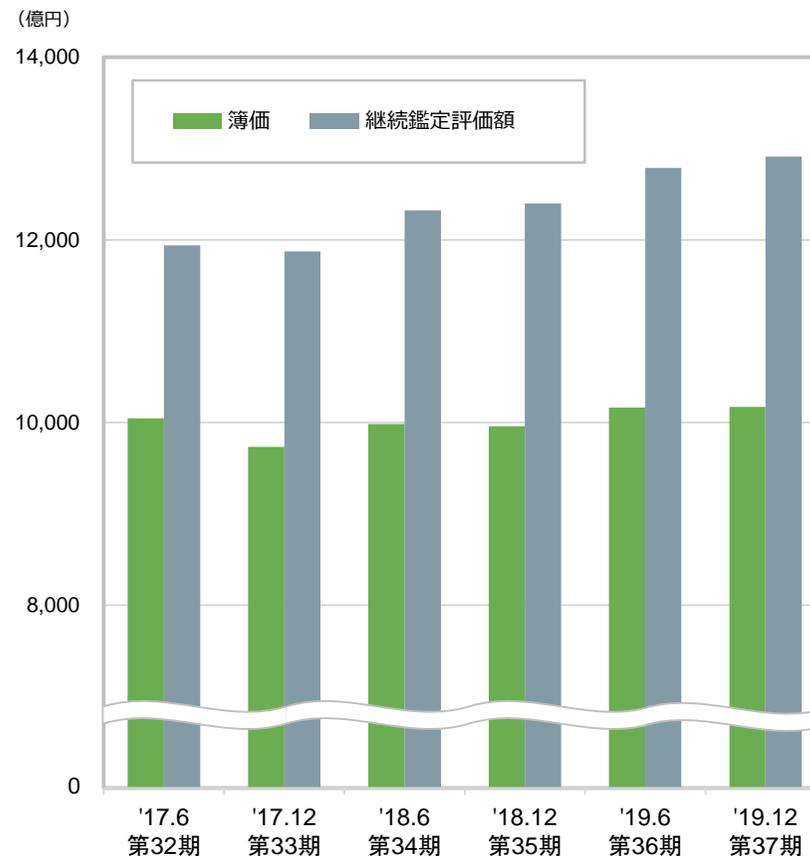
直接還元法のキャップレート（物件）

	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)
低下	46	11
維持	25	60
上昇	0	0

鑑定評価額（物件）

	2019年6月期末 (第36期末)	2019年12月期末 (第37期末)
増加	47	40
維持	16	27
減少	8	4

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



2-5 2020年6月期（第38期）・2020年12月期（第39期）業績予想

(百万円)

科目	2019年12月期 (当期実績) (第37期)	2020年6月期 (次期予想) (第38期)	当期実績比		2020年12月期 (2期先予想) (第39期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	39,134	38,732	-401	-1.0%	40,005	1,272	3.3%
不動産賃貸事業収益 計	39,134	38,732	-401	-1.0%	40,005	1,272	3.3%
不動産賃貸収入	35,272	35,857	584	1.7%	36,113	256	0.7%
その他賃貸事業収入	3,861	2,875	-986	-25.5%	3,891	1,016	35.4%
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-
営業費用	22,217	22,329	112	0.5%	23,598	1,269	5.7%
不動産賃貸事業費用 計	20,540	20,665	125	0.6%	21,901	1,236	6.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	13,318	13,463	145	1.1%	14,724	1,260	9.4%
減価償却費	7,221	7,201	-19	-0.3%	7,177	-24	-0.3%
資産運用報酬	1,459	1,436	-22	-1.6%	1,469	33	2.3%
販売費及び一般管理費	218	227	9	4.2%	227	0	0.0%
営業利益	16,916	16,402	-513	-3.0%	16,406	3	0.0%
営業外損益	-1,368	-1,266	102	-7.5%	-1,226	40	-3.2%
営業外収益	1	2	0	18.5%	2	0	0.0%
営業外費用	1,370	1,268	-102	-7.5%	1,228	-40	-3.2%
経常利益	15,548	15,136	-411	-2.6%	15,180	43	0.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	15,548	15,136	-411	-2.6%	15,180	43	0.3%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	15,547	15,136	-410	-2.6%	15,180	43	0.3%
圧縮積立金繰入額	-	-	-	-	-	-	-
分配金総額	15,547	15,136	-410	-2.6%	15,179	42	0.3%
1口当たり分配金（円）	11,011	10,720	-291	-2.6%	10,750	30	0.3%
期中平均稼働率（%）	99.4	99.2	-0.2	-	98.9	-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	25,815	25,268	-546	-2.1%	25,280	11	0.0%

●主な増減要因

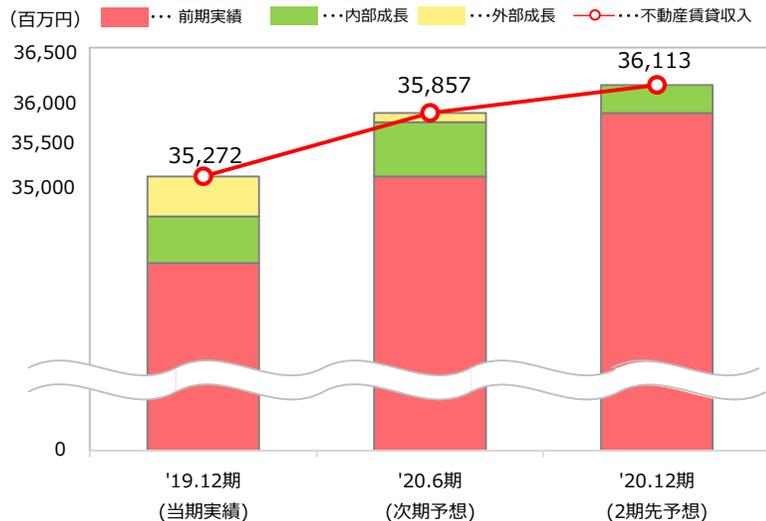
(百万円)
次期予想 2期先予想

営業収益	-401	+1,272
不動産賃貸収入	+584	+256
既存物件	+530	+256
取得3物件	+54	-
その他賃貸事業収入	-986	+1,016
付帯収益（季節要因等）	-356	+271
雑収益等	-603	+725
営業利益	-513	+3
既存物件	-545	+36
取得3物件	+18	-
資産運用報酬・販管費	+13	-33
営業外損益	+102	+40
営業外費用	-102	-40
支払金利	-92	-40

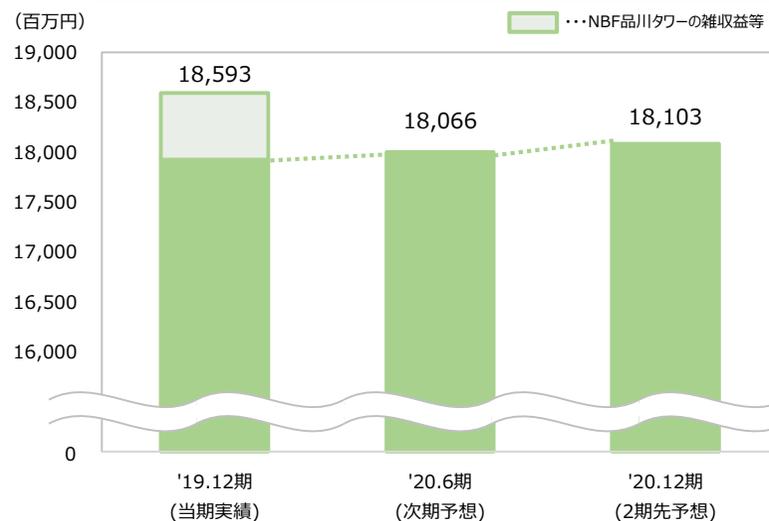
2020年6月期（第38期）及び2020年12月期（第39期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれらから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

ベースとなる不動産賃貸収入・賃貸事業利益は着実に成長

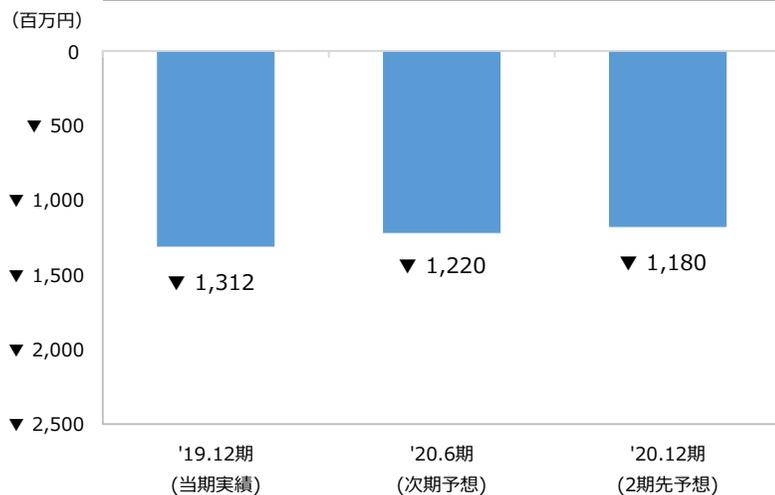
不動産賃貸収入



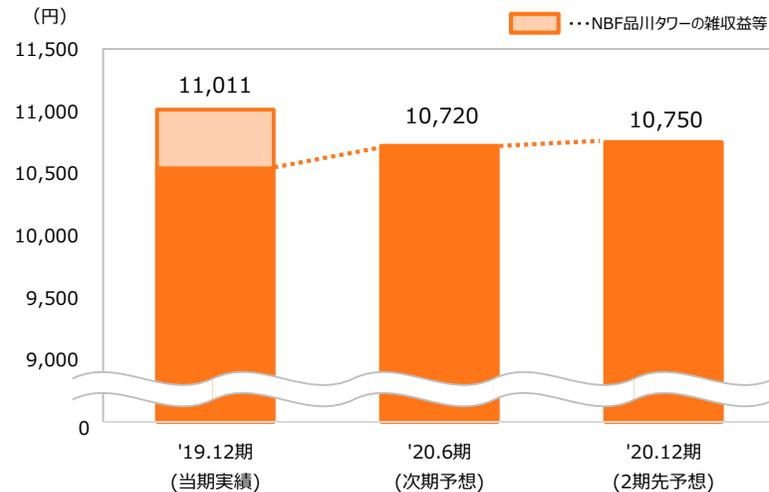
不動産賃貸事業利益



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。