

日本ビルファンド投資法人 2021年6月期（第40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 2021年6月期（第40期）決算 損益計算書（P/L）__	7
2-2 2021年6月期（第40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12月期（第41期）・ 2022年6月期（第42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	
	2021年6月期 (第40期)			2021年12月期 (第41期)	2022年6月期 (第42期)
	前期比				
営業収益	46,213百万円	+4,465百万円	+10.7%	50,396百万円	50,777百万円
営業利益	22,778百万円	+4,066百万円	+21.7%	22,375百万円	24,277百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	21,291百万円	+3,968百万円	+22.9%	19,679百万円	17,252百万円
当期純利益	21,427百万円	+4,154百万円	+24.0%	21,003百万円	22,926百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	19,940百万円	+4,055百万円	+25.5%	18,308百万円	15,901百万円
1口当たり分配金	11,684円	+684円	+6.2%	11,500円	12,500円
1口当たり分配金：業績予想 (2021年2月公表) 11,350円比+334円					
発行済投資口数	1,652,500口		-	1,652,500口	1,652,500口
期中平均稼働率	97.8%		-1.0%	96.7%	97.5%

(2021年6月30日時点)

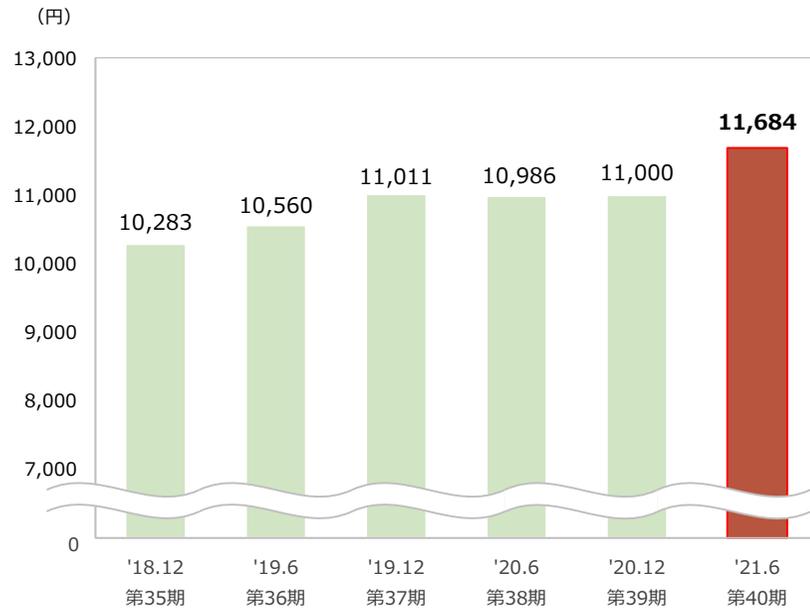
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	1兆3,675億円	2,973億円	東京23区 : 82.7% 都心 5区 : 55.9%	97.8%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.2%	95.1%	0.47%	6.08年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	1兆1,451億円	573,646円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

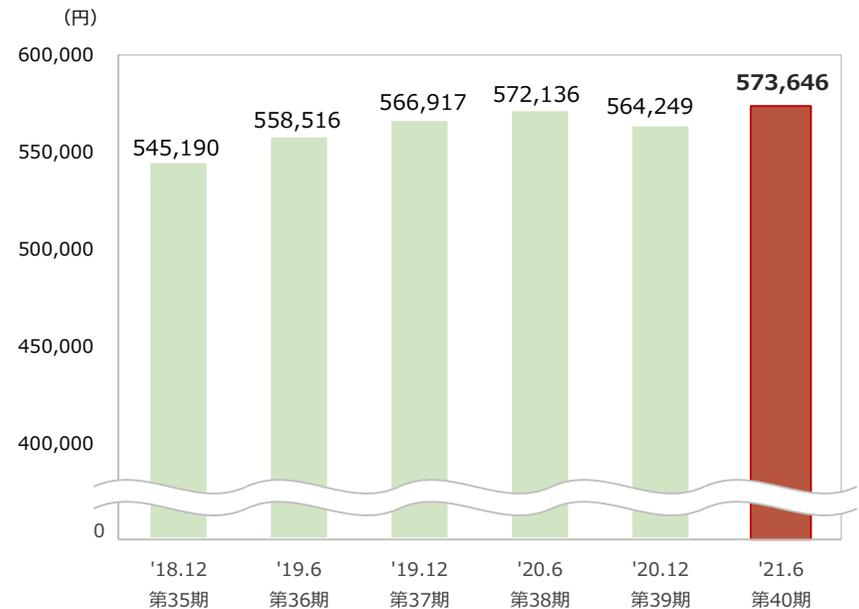
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

20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



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
2021年6月期（第40期）実績 （期末保有物件数：75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物件及び追加取得1物件	大崎ブライタワー（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） グラントウキョウサウスタワー（第40期取得） 上野イーストタワー（第40期追加取得）
	売却物件	2021年6月期（第40期）売却2物件	NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第40期売却） NBF南青山ビル（第40期売却）
	既存物件	上記を除いた2021年6月期（第40期）末に保有している70物件	-
2021年12月期（第41期）予想 （期末保有予定物件数：73物件）	取得物件	2021年6月期（第40期）取得2物件及び追加取得1物件 2021年12月期（第41期）取得予定1物件	新宿三井ビルディング（第40期取得） グラントウキョウサウスタワー（第40期取得） 上野イーストタワー（第40期追加取得） 飯田橋グラン・ブルーム（第41期取得予定）
	売却物件	2021年6月期（第40期）売却2物件 及び2021年12月期（第41期）売却予定3物件	NBF新川ビルの一部（東館・住宅棟）50%（第40期売却） NBF南青山ビル（第40期売却） NBF御茶ノ水ビル（第41期売却予定） 中野坂上サンブライツツイン（第41期売却予定） NBFユニックスビル（第41期売却予定）
	既存物件	上記を除いた2021年12月期（第41期）末に保有予定の70物件	-
2022年6月期（第42期）予想 （期末保有予定物件数：72物件）	取得物件	2021年12月期（第41期）取得予定1物件	飯田橋グラン・ブルーム（第41期取得予定）
	売却物件	2021年12月期（第41期）売却予定3物件 及び2022年6月期（第42期）売却予定1物件	NBF御茶ノ水ビル（第41期売却予定） 中野坂上サンブライツツイン（第41期売却予定） NBFユニックスビル（第41期売却予定） サンマリオンNBFタワー（第42期売却予定）
	既存物件	上記を除いた2022年6月期（第42期）末に保有予定の71物件	-

2-1 2021年6月期（第40期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2020年12月期 (第39期)	2021年6月期 (第40期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	41,747	46,213	4,465	10.7%
不動産賃貸事業収益 計	40,359	44,688	4,329	10.7%
不動産賃貸収入	36,622	41,571	4,948	13.5%
その他賃貸事業収入	3,736	3,117	-618	-16.6%
不動産等売却益	1,388	1,524	136	9.8%
営業費用	23,035	23,435	399	1.7%
不動産賃貸事業費用 計	21,220	21,215	-5	-0.0%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	14,039	13,816	-223	-1.6%
減価償却費	7,181	7,399	218	3.0%
不動産等売却損	-	38	38	-
資産運用報酬	1,543	1,779	236	15.3%
販売費及び一般管理費	271	401	130	48.0%
営業利益	18,712	22,778	4,066	21.7%
営業外損益	-1,438	-1,350	88	-6.1%
営業外収益	2	7	4	-
営業外費用	1,441	1,357	-83	-5.8%
経常利益	17,274	21,428	4,154	24.0%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	17,274	21,428	4,154	24.0%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	17,273	21,427	4,154	24.0%
圧縮積立金積立額	-	2,119	2,119	-
圧縮積立金取崩額	903	-	-903	-
分配金総額	18,177	19,307	1,130	6.2%
1口当たり分配金（円）	11,000	11,684	684	6.2%
期中平均稼働率（%）	98.8	97.8	-1.0	-
期末発行済投資口数（口）	1,652,500	1,652,500	-	-

【参考】

賃貸NOI	26,319	30,872	4,553	17.3%
営業利益（不動産等売却損益除く）	17,323	21,291	3,968	22.9%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	15,884	19,940	4,055	25.5%

●主な増減要因

(百万円)

営業収益	+4,465
不動産賃貸収入	+4,948
入替(取得/売却物件)*	+5,262
既存物件	-313
その他賃貸事業収入	-618
付帯収益（季節要因等）	-165
雑収益等（解約金等）	-501
不動産等売却益	+136
営業利益	+4,066
入替(取得/売却物件)*	+4,123
既存物件	+212
不動産等売却損益	+98
資産運用報酬・販管費	-366
営業外損益	+88
営業外費用	-83
支払金利	+145
増資コスト剥落	-238

*NBF八丁堀テラスを含みます。

2-2 2021年6月期（第40期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	134,904	45,324	-89,580	-66.4%
現金及び預金	133,731	44,075	-89,655	-67.0%
その他	1,172	1,248	75	6.4%
固定資産	1,062,324	1,259,846	197,522	18.6%
有形固定資産	1,018,377	1,215,913	197,535	19.4%
無形固定資産	35,806	35,786	-19	-0.1%
投資その他の資産	8,139	8,145	5	0.1%
繰延資産	207	218	10	5.2%
資産合計	1,197,435	1,305,388	107,952	9.0%

負債及び純資産の部

科目	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	60,106	40,577	-19,528	-32.5%
短期借入金	10,000	-	-10,000	-
一年以内返済予定の長期借入金	35,000	25,000	-10,000	-28.6%
一年以内償還予定の投資法人債	-	-	-	-
その他	15,106	15,577	471	3.1%
固定負債	470,708	594,940	124,231	26.4%
投資法人債	52,000	57,000	5,000	9.6%
長期借入金	362,500	468,500	106,000	29.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	56,208 (459,500)	69,440 (550,500)	13,231 (91,000)	23.5% (19.8%)
負債合計	530,814	635,517	104,702	19.7%
投資主資本	666,620	669,870	3,250	0.5%
出資総額	642,044	642,044	-	-
剰余金	24,576	27,826	3,250	13.2%
圧縮積立金	7,302	6,398	-903	-12.4%
当期末処分利益	17,274	21,427	4,153	24.0%
純資産合計	666,620	669,870	3,250	0.5%
負債及び純資産合計	1,197,435	1,305,388	107,952	9.0%

● 前期比増減の主な要因

(百万円)

資産	+107,952
流動資産	- 89,580
現金及び預金	- 89,655
固定資産	+197,522
第40期取得3物件	+233,422
第40期売却2物件	-35,759
資本的支出	+6,777
減価償却累計額	-7,399
その他等	+481
負債	+104,702
有利子負債	+91,000
短期借入金	-10,000
長期借入金	+96,000
投資法人債	+5,000
純資産	+3,250
剰余金	+3,250
圧縮積立金取崩	-903
当期末処分利益	+4,153

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

2021年6月期（第40期）の長期借入金・投資法人債

返済概要	
返済総額	27,000百万円
平均金利	0.85%
平均約定年数	7.9年



新規調達概要	
調達総額	128,000百万円
平均金利	0.40%
平均約定年数	9.0年

● ファイナンスデータ

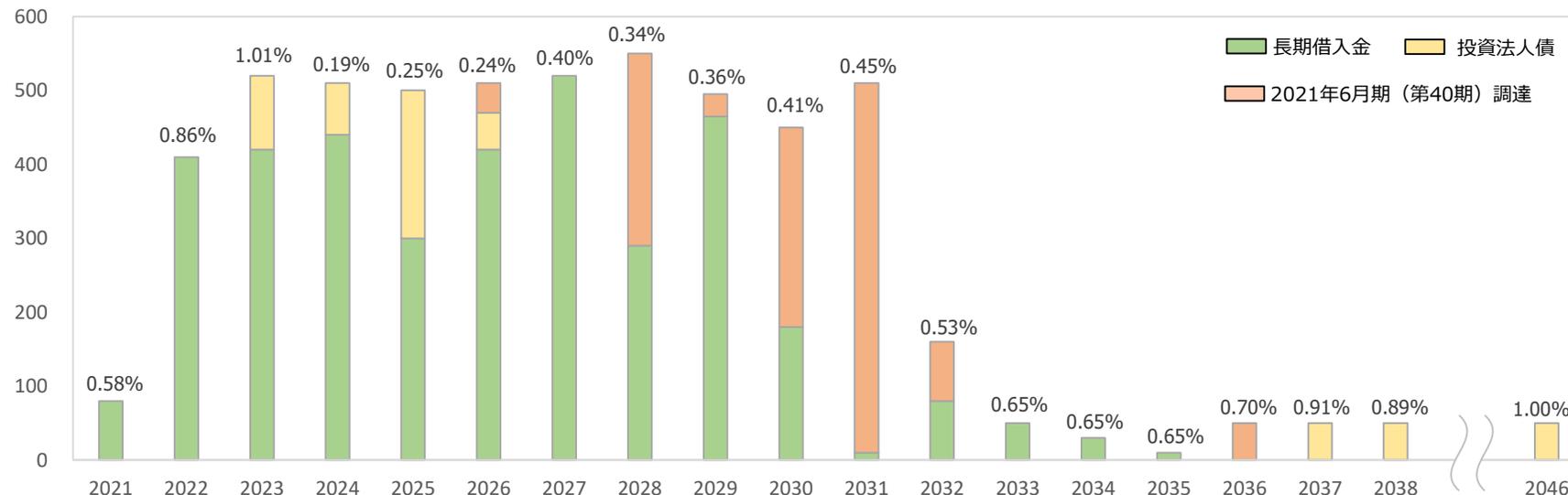
項目	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)	前期比
LTV	38.4%	*42.2%	+3.8pt
長期固定金利比率	91.7%	95.1%	+3.4pt
平均調達金利	0.50%	0.47%	-0.03pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.35年	6.08年	+0.73年

・ LTV 46.0%までの借入余力 約920億円

● 返済期限の分散

(億円)

(2021年6月30日時点)



● 2021年6月期（第40期）に調達した長期有利子負債

・長期借入金

(百万円)

借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
2021/1/7	三井住友銀行	10,000	7.0年	固定	0.320%
	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		0.400%
	三菱UFJ銀行	5,000			
	福岡銀行	2,000			
	第四北越銀行	2,000	9.5年		0.425%
	みずほ銀行	5,000			
	三井住友銀行	20,000	10.0年		0.450%
	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				
2021/2/26	住友生命保険	5,000	10.1年	0.500%	
	山口銀行	1,000	11.0年		
	住友生命保険	5,000	15.0年		
	三菱UFJ銀行	4,000	5.0年		
2021/3/30	三菱UFJ銀行	6,000	10.0年	0.180%	
	大樹生命保険	2,000	10.8年	0.450%	
2021/4/30	伊予銀行	1,000	10.8年	0.491%*	
2021/5/28	伊予銀行	1,000	7.0年	0.320%	
	中国銀行	2,000	7.0年	0.320%	
2021/6/30	三井住友銀行	1,000	8.0年	0.350%	
	三菱UFJ銀行	2,000	7.6年	0.335%	
		3,000	9.0年	0.400%	
合計	-	123,000	9.2年	-	0.414%

・投資法人債（グリーンボンド）

(百万円)

借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
2021/3/22	第20回無担保投資法人債	5,000	5.0年	固定	0.150%
長期借入金+投資法人債		128,000	9.0年	-	0.404%

・金利は小数点第四位以下を切り捨てて表示しています。

● 有利子負債残高

(百万円)

項目	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)	前期比
短期借入金	10,000	0	-10,000
長期借入金（変動金利）	28,000	27,000	-1,000
長期借入金（固定金利）	369,500	466,500	+97,000
投資法人債	52,000	57,000	+5,000
合計	459,500	550,500	+91,000

● 格付けの状況

(2021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	アウトルック : 安定的

【参考：2021年12月期（第41期）調達実績】

(百万円)

借入日	銘柄	金額	期間	固定/変動	金利
2021/7/9	太陽生命保険	1,500	8.0年	固定	0.350%
		1,500	11.0年		0.500%
2021/7/16	住友生命保険	5,000	15.0年		0.700%

● 継続鑑定評価

	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)	前期比
物件数	74物件	75物件	+1物件
継続鑑定評価額	13,381億円	15,487億円	+2,106億円
簿価	10,541億円	12,514億円	+1,972億円
含み益	2,839億円	2,973億円	+134億円

● 物件ごとの変動（前期比）

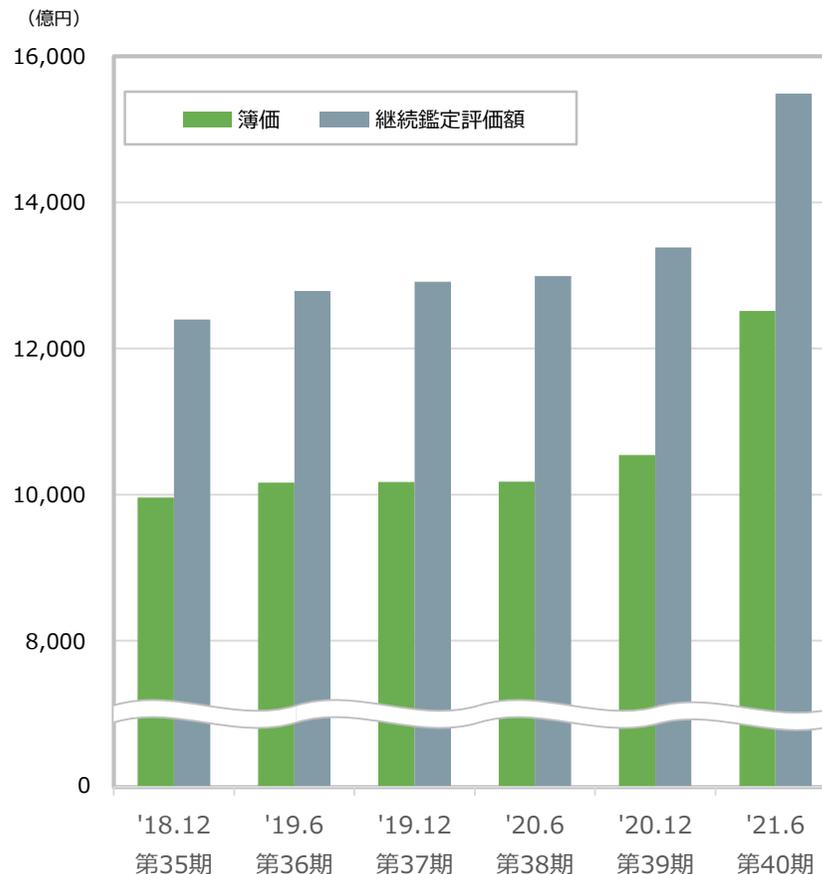
直接還元法のキャップレート（物件）

	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)
低下	0	11
維持	71	59
上昇	0	3

鑑定評価額（物件）

	2020年12月期末 (第39期末)	2021年6月期末 (第40期末)
増加	17	23
維持	45	36
減少	9	14

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



3.

業績予想

NBF
Nippon Building Fund

(百万円)

●主な増減要因

 (百万円)
 次期予想 2期先予想

科目	2021年6月期 (当期実績) (第40期)	2021年12月期 (次期予想) (第41期)	当期実績比		2022年6月期 (2期先予想) (第42期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	46,213	50,396	4,182	9.1%	50,777	381	0.8%
不動産賃貸事業収益 計	44,688	44,425	-263	-0.6%	43,751	-673	-1.5%
不動産賃貸収入	41,571	40,706	-864	-2.1%	39,658	-1,048	-2.6%
その他賃貸事業収入	3,117	3,719	601	19.3%	4,093	374	10.1%
不動産等売却益	1,524	5,970	4,445	-	7,025	1,054	17.7%
営業費用	23,435	28,020	4,585	19.6%	26,499	-1,521	-5.4%
不動産賃貸事業費用 計	21,215	22,616	1,401	6.6%	24,396	1,779	7.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	13,816	15,161	1,345	9.7%	16,893	1,732	11.4%
減価償却費	7,399	7,455	56	0.8%	7,503	47	0.6%
不動産等売却損	38	3,274	3,236	-	-	-3,274	-
資産運用報酬	1,779	1,760	-19	-1.1%	1,802	42	2.4%
販売費及び一般管理費	401	368	-32	-8.2%	299	-68	-18.7%
営業利益	22,778	22,375	-403	-1.8%	24,277	1,902	8.5%
営業外損益	-1,350	-1,371	-21	1.6%	-1,351	20	-1.5%
営業外収益	7	2	-4	-	2	-	-
営業外費用	1,357	1,374	16	1.2%	1,354	-20	-1.5%
経常利益	21,428	21,003	-424	-2.0%	22,926	1,922	9.2%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	21,428	21,003	-424	-2.0%	22,926	1,922	9.2%
法人税等合計	0	0	0	-	0	0	-
当期純利益	21,427	21,003	-423	-2.0%	22,926	1,922	9.2%
圧縮積立金積立額	2,119	2,000	-119	-5.6%	2,269	269	13.5%
分配金総額	19,307	19,003	-304	-1.6%	20,656	1,652	8.7%
1口当たり分配金（円）	11,684	11,500	-184	-1.6%	12,500	1,000	8.7%
期中平均稼働率（%）	97.8	96.7	-1.1	-	97.5	0.8	-
期末発行済投資口数（口）	1,652,500	1,652,500	-	-	1,652,500	-	-

【参考】

賃貸NOI	30,872	29,264	-1,608	-5.2%	26,858	-2,406	-8.2%
営業利益（不動産等売却損益除く）	21,291	19,679	-1,612	-7.6%	17,252	-2,427	-12.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,940	18,308	-1,633	-8.2%	15,901	-2,407	-13.1%

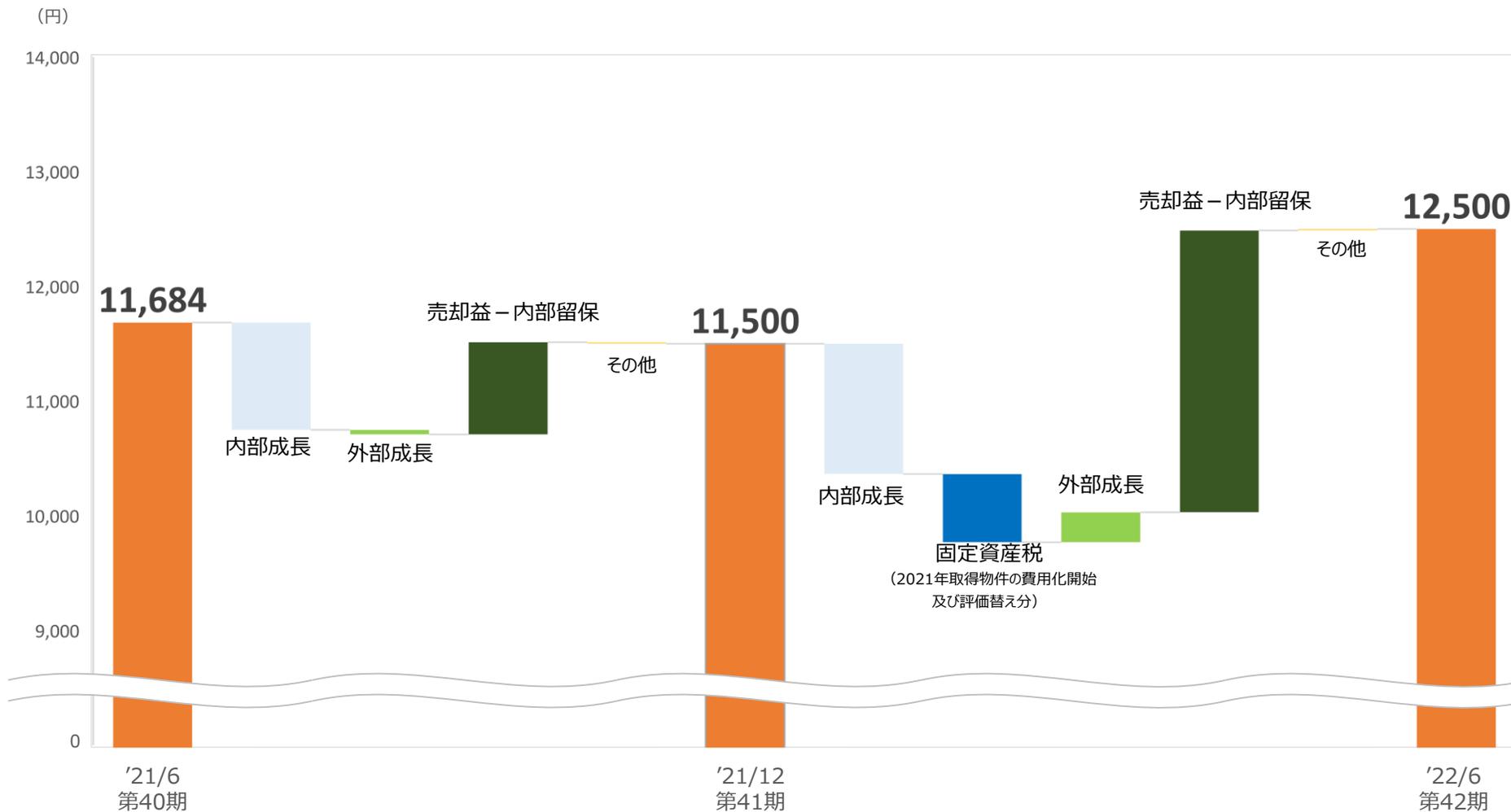
営業収益	+4,182	+381
不動産賃貸収入	-864	-1,048
入替(取得/売却物件)*	+244	-134
既存物件	-1,107	-913
その他賃貸事業収入	+601	+374
付帯収益（季節要因等）	+589	-346
その他（解約金等）	-70	+742
不動産等売却益	+4,445	+1,054
営業利益	-403	+1,902
入替(取得/売却物件)*	-66	+434
既存物件	-1,598	-2,887
不動産等売却損益	+1,209	+4,328
資産運用報酬・販管費	+51	+26
営業外損益	-21	+20
営業外費用	+16	-20
支払金利	+13	-20

2021年12月期（第41期）及び2022年6月期（第42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八丁堀テラスを含みます。

一口当たりの分配金

譲渡益の活用により内部成長の減速を補い、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。