

日本ビルファンド投資法人 2023年12月期（第45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12月期 (第45期) 決算 損益計算書 (P/L)	7
2-2 2023年12月期 (第45期) 決算 貸借対照表 (B/S)	8
2-3 ファイナンス実績	9
2-4 継続鑑定評価	10

3. 業績予想

3-1 2024年6月期 (第46期) ・ 2024年12月期 (第47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12月期 (第45期)			2024年6月期 (第46期)	2024年12月期 (第47期)
	前期比				
営業収益	47,349百万円	+318百万円	+0.7%	50,113百万円	50,419百万円
営業利益	20,767百万円	+126百万円	+0.6%	23,751百万円	23,580百万円
営業利益 (不動産売却損益除く)	19,052百万円	+294百万円	+1.6%	18,661百万円	18,892百万円
当期純利益	19,513百万円	+177百万円	+0.9%	22,377百万円	22,077百万円
当期純利益 (不動産売却損益除く)	17,798百万円	+344百万円	+2.0%	17,288百万円	17,389百万円
1口当たり分配金	11,500円	±0円	-	12,500円	12,000円
1口当たり分配金：業績予想 (2023年8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	97.4%		+0.4%	97.7%	97.8%

(2023年12月31日時点)

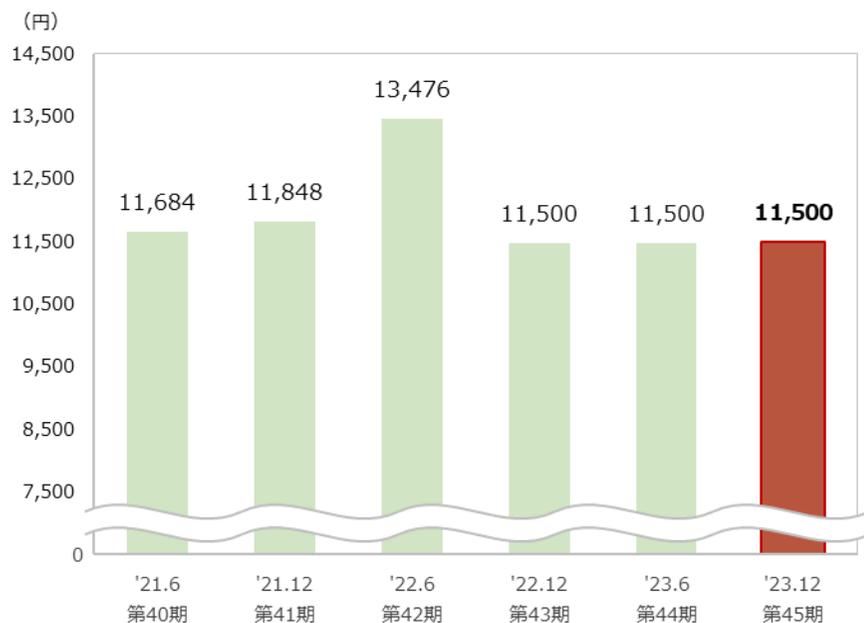
Asset	資産規模 (取得価格累計)	鑑定評価含み益	エリア分散	稼働率 (期中平均) *1
	14,656 億円	3,451 億円	東京23区 : 83.2% 都心 5区 : 59.7%	97.4%
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.8%	90.5%	0.40%	5.23 年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	10,393 億円	606,635 円		

*1 各月末稼働率を面積ベースで加重平均した稼働率

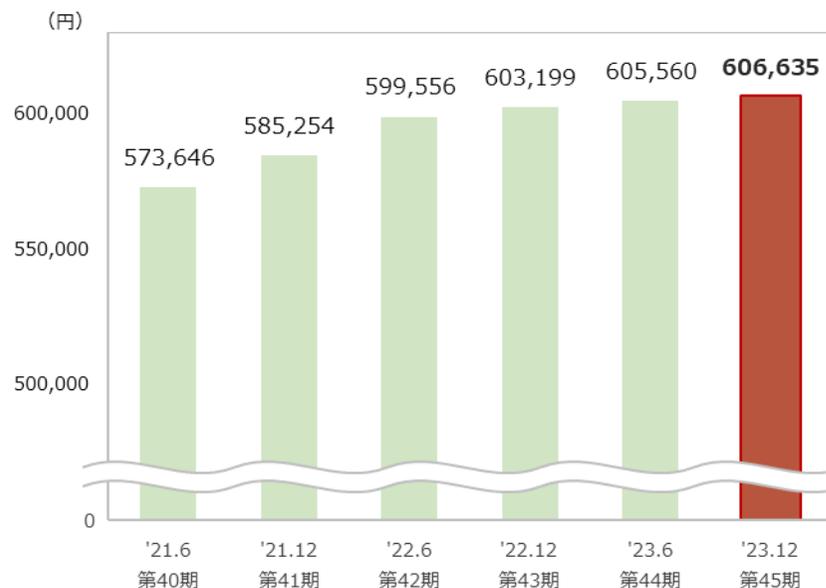
*2 (期末出資総額 + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額-取崩額) + 期末鑑定評価含み益) / 期末発行済投資口数

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12月期（第45期）実績 （期末保有物件数：69物件）	取得物件	2023年6月期（第44期）追加取得2物件 2023年12月期（第45期）追加取得1物件及び取得1物件	飯田橋グラン・ブルーム（第44期追加取得） 豊洲ベイサイドクロスタワー（第44期追加取得） 西新宿三井ビルディング（第45期追加取得） 淀屋橋フレックスタワー（第45期取得）
	譲渡物件	2023年6月期（第44期）譲渡1物件 2023年12月期（第45期）譲渡2物件	新川崎三井ビルディング（第44期譲渡） NBF上野ビル（第45期譲渡） NBF芝公園ビル（第45期譲渡）
2024年6月期（第46期）予想 （期末保有予定物件数：68物件）	取得物件	2023年12月期（第45期）追加取得1物件及び取得1物件 2024年6月期（第46期）追加取得1物件	西新宿三井ビルディング（第45期追加取得） 淀屋橋フレックスタワー（第45期取得） 豊洲ベイサイドクロスタワー（第46期追加取得）
	譲渡物件	2023年12月期（第45期）譲渡2物件 2024年6月期（第46期）譲渡1物件及び一部譲渡1物件	NBF上野ビル（第45期譲渡） NBF芝公園ビル（第45期譲渡） グラントウキョウサウスタワー（第46期一部譲渡） パナソニック東京汐留ビル（第46期譲渡）
2024年12月期（第47期）予想 （期末保有予定物件数：67物件）	取得物件	2024年6月期（第46期）追加取得1物件	豊洲ベイサイドクロスタワー（第46期追加取得）
	譲渡物件	2024年6月期（第46期）譲渡1物件及び一部譲渡1物件 2024年12月期（第47期）譲渡1物件	グラントウキョウサウスタワー（第46期一部譲渡） パナソニック東京汐留ビル（第46期譲渡） つくば三井ビルディング（第47期譲渡）

2-1 2023年12月期（第45期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2023年6月期 (第44期)	2023年12月期 (第45期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	47,030	47,349	318	0.7%
不動産賃貸事業収益 計	45,148	45,635	486	1.1%
不動産賃貸収入	41,895	42,126	230	0.6%
その他賃貸事業収入	3,253	3,508	255	7.9%
不動産等売却益	1,882	1,714	-167	-8.9%
営業費用	26,390	26,582	192	0.7%
不動産賃貸事業費用 計	24,278	24,501	222	0.9%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,405	16,528	123	0.8%
減価償却費	7,873	7,973	99	1.3%
資産運用報酬	1,726	1,744	17	1.0%
販売費及び一般管理費	384	336	-48	-12.6%
営業利益	20,640	20,767	126	0.6%
営業外損益	-1,303	-1,253	50	-3.9%
営業外収益	5	4	0	-
営業外費用	1,309	1,258	-51	-3.9%
経常利益	19,336	19,513	177	0.9%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,336	19,513	177	0.9%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	19,335	19,513	177	0.9%
圧縮積立金繰入(+)/取崩額(-)	-225	-48	177	-
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（%）	97.0	97.4	0.4	-
期末発行済投資口数	1,700,991	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	28,743	29,106	362	1.3%
営業利益（不動産等売却損益除く）	18,758	19,052	294	1.6%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,453	17,798	344	2.0%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+318
不動産賃貸収入	+230
入替(取得/売却物件)	+436
既存物件	-205
その他賃貸事業収入	+255
解約金	+79
付帯収益	+186
不動産等売却益	-167

営業費用	+192
不動産賃貸事業費用	+222
建物管理費	+500
修繕費	+154
水道光熱費	-545

営業利益	+126
入替(取得/売却物件)	+357
既存物件	-94
不動産等売却益	-167
資産運用報酬・販管費	+30

2-2 2023年12月期（第45期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

(百万円)

科目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	10,922	19,785	8,863	81.2%
現金及び預金	9,956	18,884	8,928	89.7%
その他	965	901	-64	-6.7%
固定資産	1,374,860	1,365,713	-9,147	-0.7%
有形固定資産	1,332,363	1,322,929	-9,434	-0.7%
無形固定資産	35,692	35,677	-15	-0.0%
投資その他の資産	6,805	7,106	301	4.4%
繰延資産	137	120	-17	-12.7%
資産合計	1,385,920	1,385,619	-301	-0.0%

負債及び純資産の部

科目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	64,794	70,805	6,011	9.3%
短期借入金	5,000	5,000	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	40,000	44,000	4,000	10.0%
一年以内償還予定の投資法人債	7,000	7,000	-	-
その他	12,794	14,805	2,011	15.7%
固定負債	614,830	608,566	-6,263	-1.0%
投資法人債	40,000	40,000	-	-
長期借入金	502,500	496,500	-6,000	-1.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	72,330 (594,500)	72,066 (592,500)	-263 (-2,000)	-0.4% (-0.3%)
負債合計	679,625	679,372	-252	-0.0%
投資主資本	706,295	706,247	-48	-0.0%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	33,248	33,200	-48	-0.1%
圧縮積立金	13,912	13,687	-225	-1.6%
当期末処分利益	19,335	19,513	177	0.9%
純資産合計	706,295	706,247	-48	-0.0%
負債及び純資産合計	1,385,920	1,385,619	-301	-0.0%

● 主な増減要因

(百万円)

資産	-301
流動資産	+8,863
現金及び預金	+8,928
固定資産	-9,147
第45期取得2物件	+8,318
第45期譲渡2物件	-14,859
資本的支出	+4,840
減価償却累計額	-7,957
その他等	+511
負債	-252
有利子負債	-2,000
長期借入金	-2,000
純資産	-48
剰余金	-48
圧縮積立金	-225
当期末処分利益	+177

堅実な財務戦略を維持

● ファイナンスデータ

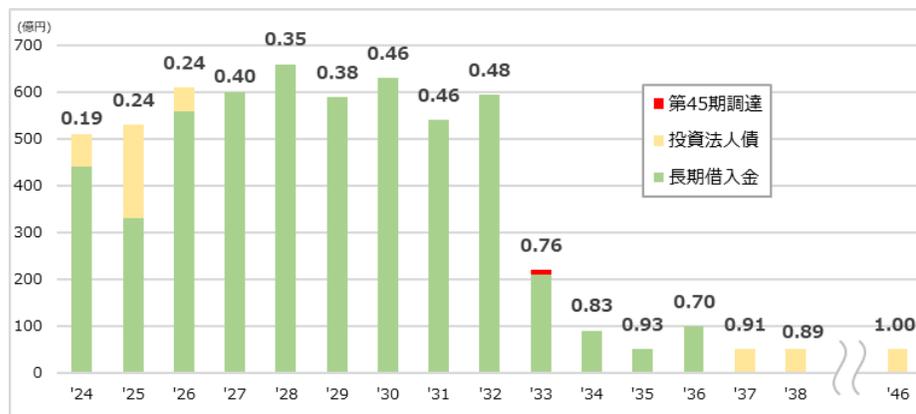
項目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)	前期比
LTV	42.9%	42.8%	▲0.1pt
長期固定金利比率	90.6%	90.5%	▲0.1pt
平均調達金利	0.40%	0.40%	-
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.70年	5.23年	▲0.47年

*LTV 46.0%までの借入余力 約830億円

● 返済期限の分散

※グラフ上部の数値は平均金利 (単位: %)

(2023年12月31日時点)



● 有利子負債残高

(百万円)

項目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45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	51,000	-
長期借入金 (固定金利)	491,500	489,500	▲2,000
投資法人債	47,000	47,000	-
合計	594,500	592,500	▲2,000
グリーンファイナンス	63,000	63,000	-

● 第45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
2023/9/11	大同生命保険	1,000	10年	固定	1.033%

● 格付の状況

(2023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

継続鑑定評価額は横ばい

● 継続鑑定評価

項目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)	前期比
物件数	70物件	69物件	▲1物件
継続鑑定評価額	17,113億円	17,036億円	▲77億円
簿価	13,680億円	13,584億円	▲95億円
含み益	3,433億円	3,451億円	+18億円

● 物件ごとの変動（前期比）

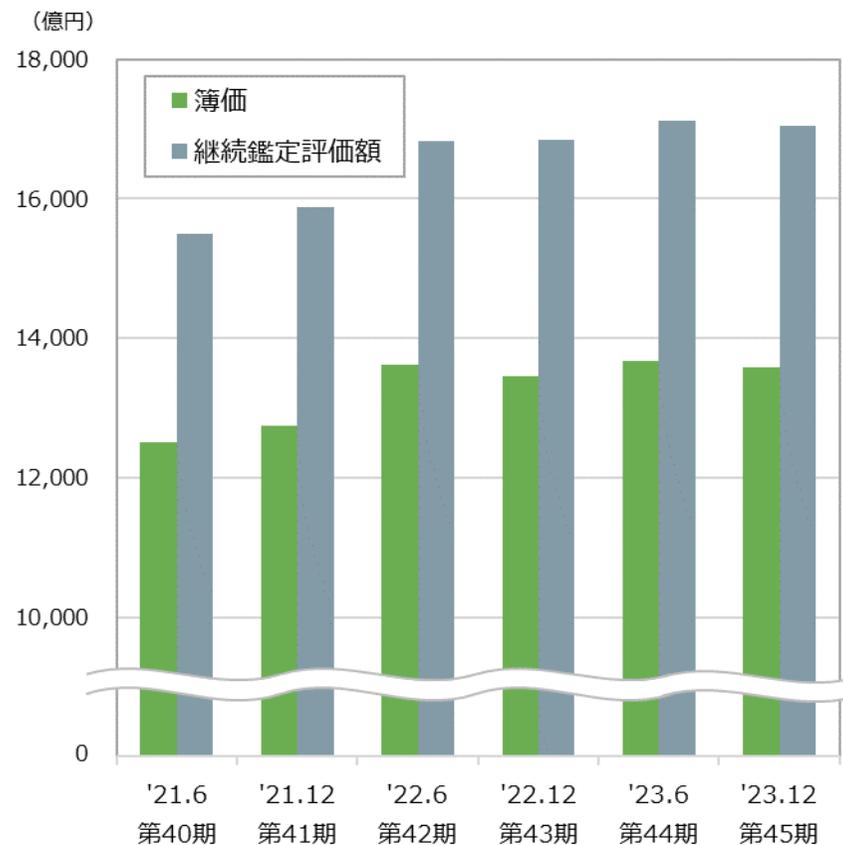
直接還元法のキャップレート (物件)

項目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)
低下	15	41
維持	55	28
上昇	0	0

鑑定評価額 (物件)

項目	2023年6月期末 (第44期末)	2023年12月期末 (第45期末)
増加	18	10
維持	39	46
減少	13	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12月期 (当期実績) (第45期)	2024年6月期 (次期予想) (第46期)	当期実績比		2024年12月期 (2期先予想) (第47期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	47,349	50,113	2,763	5.8%	50,419	306	0.6%
不動産賃貸事業収益 計	45,635	45,023	-611	-1.3%	45,731	707	1.6%
不動産賃貸収入	42,126	41,911	-214	-0.5%	42,280	368	0.9%
その他賃貸事業収入	3,508	3,112	-396	-11.3%	3,451	339	10.9%
不動産等売却益	1,714	5,089	3,375	-	4,688	-401	-
営業費用	26,582	26,361	-220	-0.8%	26,838	476	1.8%
不動産賃貸事業費用 計	24,501	24,158	-342	-1.4%	24,702	543	2.3%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,528	16,285	-243	-1.5%	16,831	545	3.4%
減価償却費	7,973	7,873	-99	-1.2%	7,871	-2	-0.0%
資産運用報酬	1,744	1,817	73	4.2%	1,826	8	0.5%
販売費及び一般管理費	336	385	48	14.5%	309	-75	-19.6%
営業利益	20,767	23,751	2,984	14.4%	23,580	-170	-0.7%
営業外損益	-1,253	-1,373	-120	9.6%	-1,503	-130	9.5%
営業外収益	4	4	0	-	4	-	-
営業外費用	1,258	1,377	119	9.5%	1,507	130	9.4%
経常利益	19,513	22,377	2,863	14.7%	22,077	-300	-1.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,513	22,377	2,863	14.7%	22,077	-300	-1.3%
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-
当期純利益	19,513	22,377	2,864	14.7%	22,077	-300	-1.3%
圧縮積立金繰入(+)/取崩(-)額	-48	1,114	1,162	-	1,663	549	-
分配金総額	19,561	21,262	1,700	8.7%	20,411	-850	-4.0%
1口当たり分配金（円）	11,500	12,500	1,000	8.7%	12,000	-500	-4.0%
期中平均稼働率（%）	97.4	97.7	0.4	-	97.8	0.1	-
期末発行済投資口数	1,700,991	1,700,991	-	-	1,700,991	-	-

【参考】

賃貸NOI	29,106	28,738	▲368	-1.3%	28,899	+161	0.6%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,052	18,661	▲390	-2.1%	18,892	+230	1.2%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,798	17,288	▲510	-2.9%	17,389	+100	0.6%

●主な増減要因

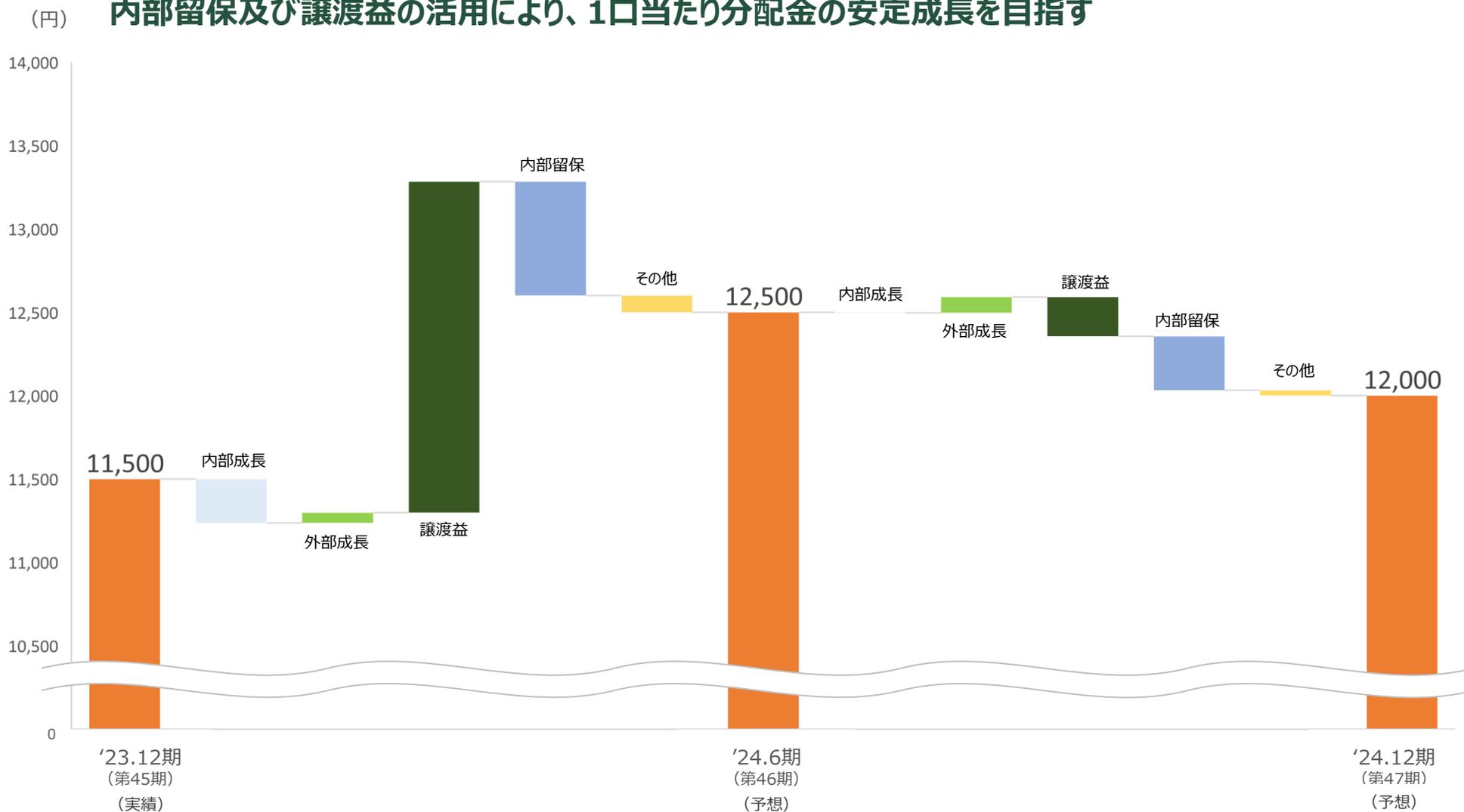
(百万円)

	次期予想	2期先予想
営業収益	+2,763	+306
不動産賃貸収入	-214	+368
入替(取得/売却物件)	-4	+139
既存物件	-209	+229
その他賃貸事業収入	-396	+339
解約金	-91	-33
付帯収益（季節要因等）	-358	+399
不動産等売却益	+3,375	-401
営業費用	-220	+476
不動産賃貸事業費用	-342	+543
建物管理費（物件取得等）	+217	+247
水道光熱費（季節要因等）	-295	+352
公租公課（2024年の物件取得及び評価替等）	+194	-53
修繕費	-344	+0
営業利益	+2,984	-170
入替(取得/売却物件)	+105	+162
既存物件	-374	+1
不動産等売却益	+3,375	-401
資産運用報酬・販管費	-122	+66
営業外損益	-120	-130
営業外費用	+119	+130
支払利息	+109	+130

2024年6月期（第46期）及び2024年12月期（第47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。

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。