

日本ビルファンド投資法人 2024年12月期（第47期）決算概要

1. 決算ハイライト	2
2. 決算実績	5
3. 業績予想	10

Disclaimer

1.

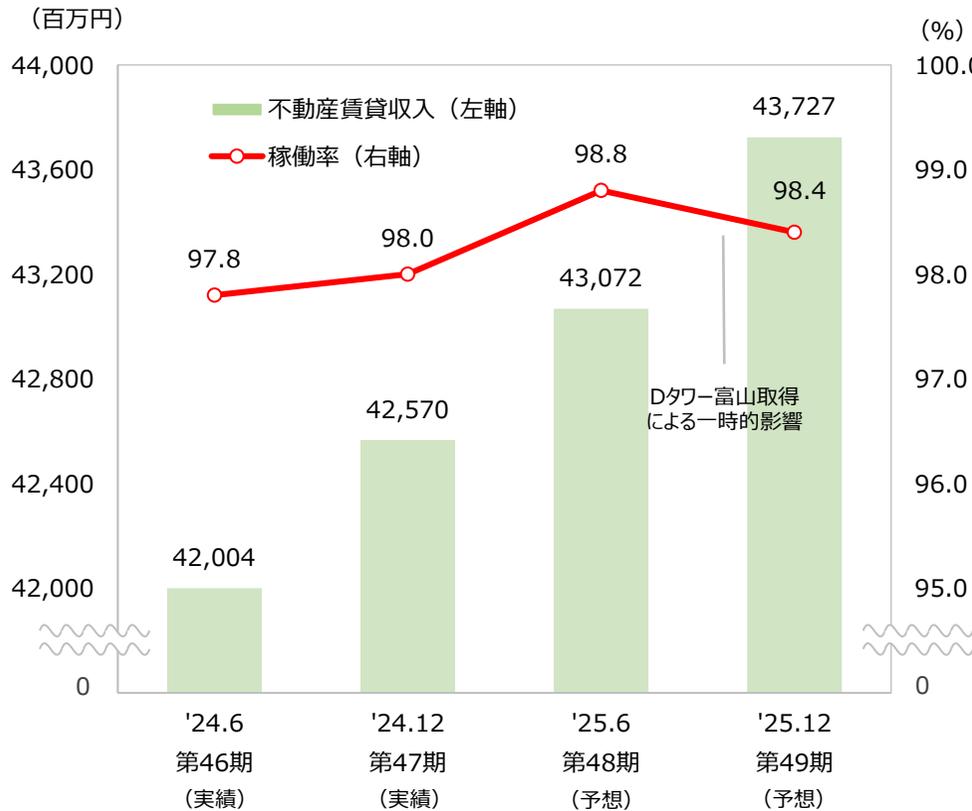
決算ハイライト

NBF
Nippon Building Fund

業績予想のポイント

稼働率

98%台の高稼働継続

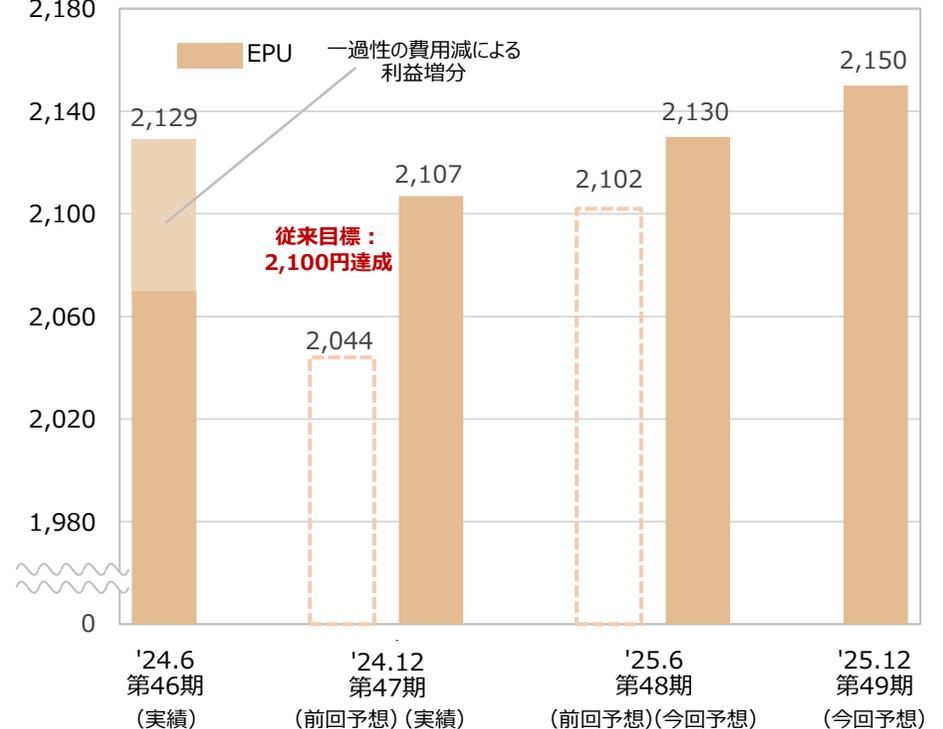


不動産賃貸収入

年間で1,157百万円 (2.7%) の上昇

(第47期 ⇒ 第49期)

(%) (円)



EPU

年間で43円 (2.0%) の上昇

(第47期 ⇒ 第49期)

* EPU: 当期純利益 (売却益除く) / 発行済投資口数

* 2024年6月期のEPUは、他期との比較のため、2024年6月期に本投資口5分割を行った場合を仮定した概算値を記載しています。

* 以下、比率及び築年数は四捨五入、記載未滿の数値は切捨てにより記載しています。

(2024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
	14,579億円	3,466億円	東京23区 : 83.7% 都心 5区 : 57.1%	98.0 %
Debt	LTV	長期固定金利比率	平均金利	平均残存年数
	42.4%	88.2%	0.48%	4.82年
Equity	時価総額	1口当たりNAV *2		
	10,410億円	121,834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

2.

決算実績

NBF
Nippon Building Fund

2-1 2024年12月期（第47期）決算 損益計算書（P/L）

(百万円)

科目	2024年6月期末 (第46期)	2024年12月期末 (第47期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	50,254	50,810	556	1.1%
不動産賃貸事業収益 計	45,016	46,071	1,055	2.3%
不動産賃貸収入	42,004	42,570	566	1.3%
その他賃貸事業収入	3,012	3,501	488	16.2%
不動産等売却益	5,237	4,738	-498	-9.5%
営業費用	25,610	26,741	1,131	4.4%
不動産賃貸事業費用 計	23,373	24,591	1,218	5.2%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	15,436	16,745	1,309	8.5%
減価償却費	7,937	7,846	-90	-1.1%
資産運用報酬	1,847	1,852	5	0.3%
販売費及び一般管理費	389	297	-92	-23.7%
営業利益	24,643	24,068	-574	-2.3%
営業外損益	-1,298	-1,401	-103	8.0%
営業外収益	1	7	5	-
営業外費用	1,300	1,409	108	8.4%
経常利益	23,345	22,667	-678	-2.9%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	23,345	22,667	-678	-2.9%
法人税等合計	0	0	0	-
当期純利益	23,344	22,666	-678	-2.9%
圧縮積立金繰入(+)/取崩額(-)	1,092	1,727	634	-
分配金総額	22,252	20,939	-1,313	-5.9%
1口当たり分配金（円）*	2,616	2,462	-154	-5.9%
期中平均稼働率（%）	97.8	98.0	0.2pt	-
期末発行済投資口数（口）	1,700,991	8,504,955	6,803,964	-
【参考】				
④ 賃貸NOI	29,580	29,326	-253	-0.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,406	19,330	-76	-0.4%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,107	17,927	-179	-1.0%

● 主な増減要因

(百万円)

営業収益	+556	
① 不動産賃貸収入	+566	(+1.3%)
入替(取得/売却物件)	+88	(+0.2%)
既存物件	+477	(+1.1%)
その他賃貸事業収入	+488	
付帯収益	+462	
不動産等売却益	-498	
営業費用	+1,131	
不動産賃貸事業費用	+1,218	
公租公課	-92	
修繕費	+116	
水道光熱費	+356	
② 建物管理費	+937	
営業利益	-574	
入替(取得/売却物件)	+18	
既存物件	-181	
不動産等売却益	-498	
資産運用報酬・販管費	+86	
営業外損益	-103	
営業外費用	+108	
③ 支払利息	+125	

* 2024年6月期の1口あたり分配金は、他期との比較のため、2024年6月期に本投資口5分割を行った場合を仮定した概算値を記載しています。

2-2 2024年12月期（第47期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

（百万円）

科目	2024年6月期末 (第46期)	2024年12月期末 (第47期)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	19,201	26,837	7,635	39.8%
現金及び預金	17,903	25,627	7,723	43.1%
その他	1,298	1,210	-88	-6.8%
固定資産	1,364,575	1,356,028	-8,546	-0.6%
有形固定資産	1,321,677	1,312,668	-9,008	-0.7%
無形固定資産	35,663	35,642	-21	-0.1%
投資その他の資産	7,234	7,718	483	6.7%
繰延資産	105	91	-14	-13.3%
資産合計	1,383,883	1,382,958	-925	-0.1%

負債及び純資産の部

科目	2024年6月期末 (第46期)	2024年12月期末 (第47期)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	43,701	71,985	28,283	64.7%
短期借入金	5,000	5,000	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	20,000	33,000	13,000	65.0%
一年以内償還予定の投資法人債	5,000	20,000	15,000	300.0%
その他	13,701	13,985	283	2.1%
固定負債	630,150	600,528	-29,622	-4.7%
投資法人債	35,000	20,000	-15,000	-42.9%
長期借入金	521,900	508,300	-13,600	-2.6%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	73,250 (586,900)	72,228 (586,300)	-1,022 (-600)	-1.4% (-0.1%)
負債合計	673,852	672,513	-1,339	-0.2%
投資主資本	710,030	710,444	413	0.1%
出資総額	673,047	673,047	-	-
剰余金	36,983	37,397	413	1.1%
圧縮積立金	13,638	14,730	1,092	8.0%
当期末処分利益	23,344	22,666	-678	-2.9%
純資産合計	710,030	710,444	413	0.1%
負債及び純資産合計	1,383,883	1,382,958	-925	-0.1%

● 主な増減要因

（百万円）

資産	-925
流動資産	+7,635
現金及び預金	+7,723
固定資産	-8,546
取得1物件	+65
売却1物件	-6,058
資本的支出	+4,782
減価償却累計額等	-7,846
その他等	+509
負債	-1,339
有利子負債	-600
長期借入金	-600
純資産	+413
剰余金	+413
圧縮積立金	+1,092
当期末処分利益	-678

堅実な財務戦略を維持

● ファイナンスデータ

項目	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)	前期比
LTV	42.4%	42.4%	-
長期固定金利比率	88.4%	88.2%	▲0.2pt
平均調達金利	0.45%	0.48%	+0.03pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.30年	4.82年	▲0.48年

*LTV 46.0%までの借入余力 約920億円

*鑑定LTV 33.9%

*Dタワー-富山取得後(2025年6月期末)のLTV(予想) 43.1%

● 有利子負債残高

(百万円)

項目	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)	前期比
短期借入金	5,000	5,000	-
長期借入金(変動金利)	63,000	64,000	+1,000
長期借入金(固定金利)	478,900	477,300	▲1,600
投資法人債	40,000	40,000	-
合計	586,900	586,300	▲600
グリーンファイナンス	65,000	65,000	-

● 第47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
2024/10/11	山梨中央銀行	1,000	8.0年	変動*1	0.526%
2024/11/27	三菱UFJ銀行	5,400	1.2年	固定	0.625%
合計		6,400	2.2年	-	0.610%

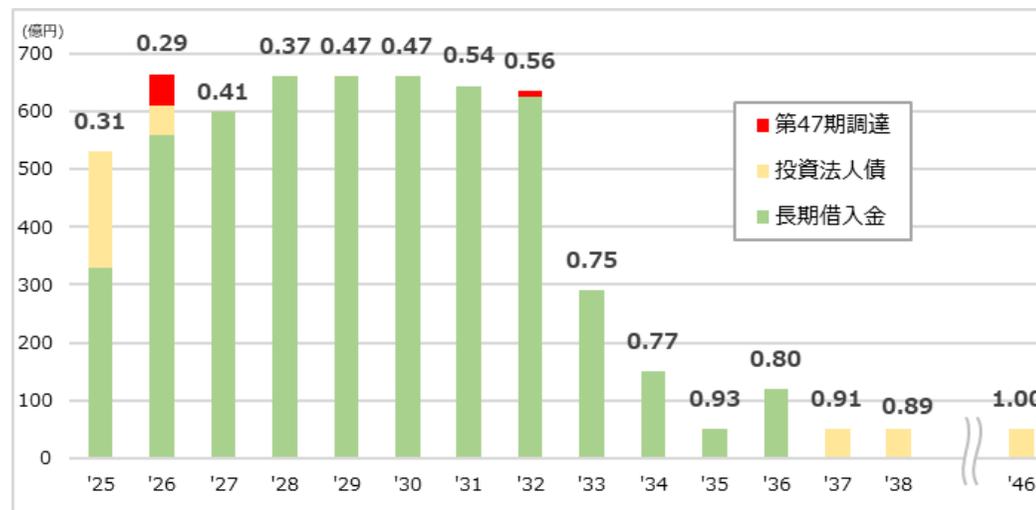
*1 基準金利：全銀協3ヵ月物日本円TIBOR（借入当初の金利を記載しています）

● 格付の状況

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

● 返済期限の分散

(2024年12月31日時点)



※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	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)	前期比
物件数	68物件	67物件	▲1物件
継続鑑定評価額	17,028億円	16,950億円	▲78億円
簿価	13,572億円	13,483億円	▲89億円
含み益	3,456億円	3,466億円	+10億円

● 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)

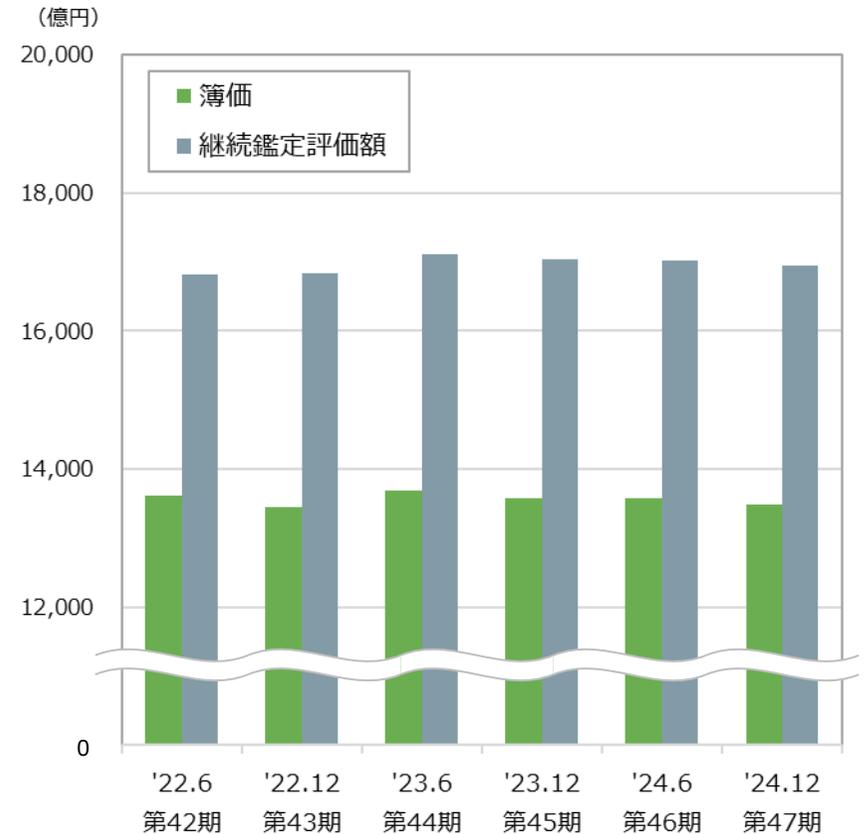
項目	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)
低下	16	17
維持	50	49
上昇	1	0

鑑定評価額 (物件)

項目	2024年6月期末 (第46期末)	2024年12月期末 (第47期末)
増加	24	28
維持	32	24
減少	12	15

* 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

● 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	2024年12月期 (当期実績) (第47期)	2025年6月期 (次期予想) (第48期)	当期実績比		2025年12月期 (2期先参考) (第49期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	50,810	50,600	-210	-0.4%	47,311	-3,288	-6.5%
不動産賃貸事業収益 計	46,071	46,063	-8	0.0%	47,311	1,247	2.7%
不動産賃貸収入	42,570	43,072	501	1.2%	43,727	655	1.5%
その他賃貸事業収入	3,501	2,991	-509	-14.6%	3,584	592	19.8%
不動産等売却益	4,738	4,536	-201	-4.3%	-	-4,536	-
営業費用	26,741	26,342	-399	-1.5%	27,157	815	3.1%
不動産賃貸事業費用 計	24,591	24,101	-490	-2.0%	25,127	1,026	4.3%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,745	16,445	-300	-1.8%	17,506	1,061	6.5%
減価償却費	7,846	7,655	-190	-2.4%	7,621	-34	-0.4%
資産運用報酬	1,852	1,852	0	0.0%	1,748	-103	-5.6%
販売費及び一般管理費	297	388	91	30.9%	280	-108	-27.8%
営業利益	24,068	24,258	189	0.8%	20,154	-4,103	-16.9%
営業外損益	-1,401	-1,602	-200	14.3%	-1,865	-263	16.4%
営業外収益	7	2	-5	-	2	-	-
営業外費用	1,409	1,604	194	13.8%	1,867	263	16.4%
経常利益	22,667	22,656	-10	0.0%	18,289	-4,366	-19.3%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	22,667	22,656	-10	0.0%	18,289	-4,366	-19.3%
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-
当期純利益	22,666	22,656	-9	0.0%	18,289	-4,366	-19.3%
圧縮積立金繰入額(+)/取崩額(-)	1,727	2,242	515	-	-2,122	-4,365	-
分配金総額	20,939	20,411	-527	-2.5%	20,411	-	-
1口当たり分配金（円）	2,462	2,400	-62	-2.5%	2,400	-	-
期中平均稼働率（%）	98.0	98.8	0.8pt	-	98.4	-0.4pt	-
期末発行済投資口数（口）	8,504,955	8,504,955	-	-	8,504,955	-	-

【参考】

④ 賃貸NOI	29,326	29,618	+292	1.0%	29,805	+186	0.6%
営業利益（不動産等売却損益除く）	19,330	19,721	+391	2.0%	20,154	+432	2.2%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	17,927	18,119	+192	1.1%	18,289	+169	0.9%

●主な増減要因

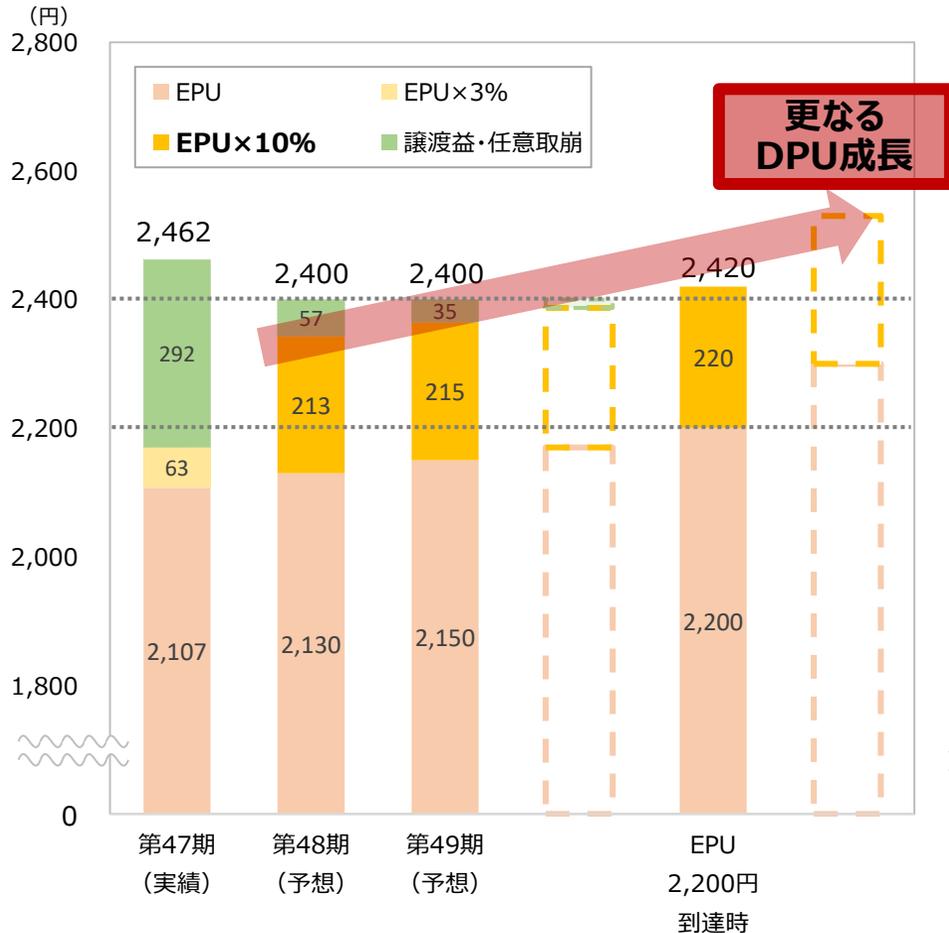
(百万円)

	次期予想	2期先予想	年間増減
営業収益	-210	-3,288	
① 不動産賃貸収入	+501	+655	(+2.7%)
入替(取得/売却物件)	-51	+301	(+0.6%)
既存物件	+552	+353	(+2.1%)
その他賃貸事業収入	-509	+592	
付帯収益	-489	+524	
不動産等売却益	-201	-4,536	
営業費用	-399	+815	
② 不動産賃貸事業費用	-490	+1,026	
水道光熱費	-348	+473	
公租公課	+194	+8	
修繕費	-48	+154	
③ 建物管理費	-135	+467	
営業利益	+189	-4,103	
入替(取得/売却物件)	+365	+304	
既存物件	+117	-83	
不動産等売却益	-201	-4,536	
資産運用報酬・販管費	-91	+211	
営業外損益	-200	-263	
③ 営業外費用	+194	+263	
支払利息	+184	+250	

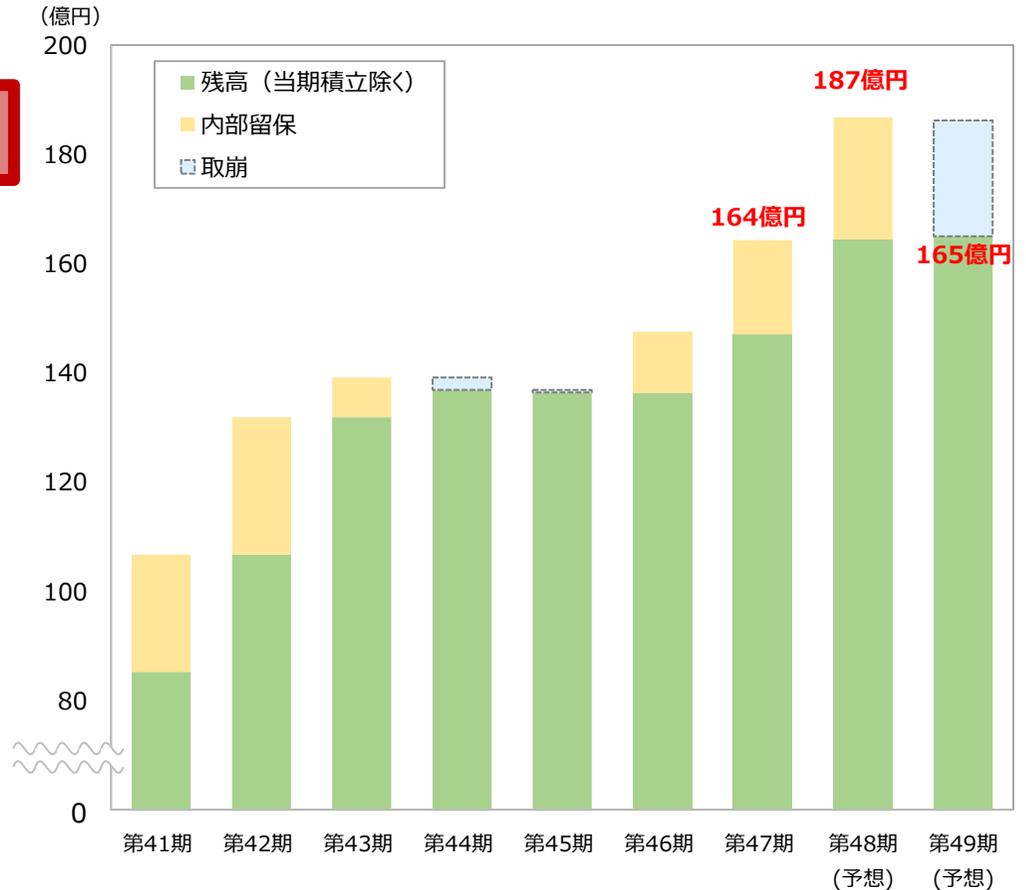
2025年6月期（第48期）及び2025年12月期（第49期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれらから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

EPUの110%分配に方針変更
計画的な物件入替、もしくは内部留保の活用で、10%分を継続的に分配可能
目標「EPU2,200円・DPU2,400円超」を早期に通過し、更なるDPU拡大ステージへ

● DPU成長の目標



● 内部留保残高の推移



* 内部留保の繰入が第48期（2025年6月期）に2,242百万円発生し、残高が187億円となり、内部留保の取崩が2025年12月期に2,122百万円発生し、残高が165億円になることを想定しています。

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。