

日本ビルファンド投資法人 2026年6月期（第50期）決算概要

1. 決算ハイライト	2
2. 決算実績	4
3.業績予想/EPU・DPU成長	10

Disclaimer

* 2026年6月30日付で譲渡した住友電設ビルは、同日付の総賃貸可能面積、総賃貸面積、期末稼働率及びテナント数には含んでいます

1.

決算ハイライト



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

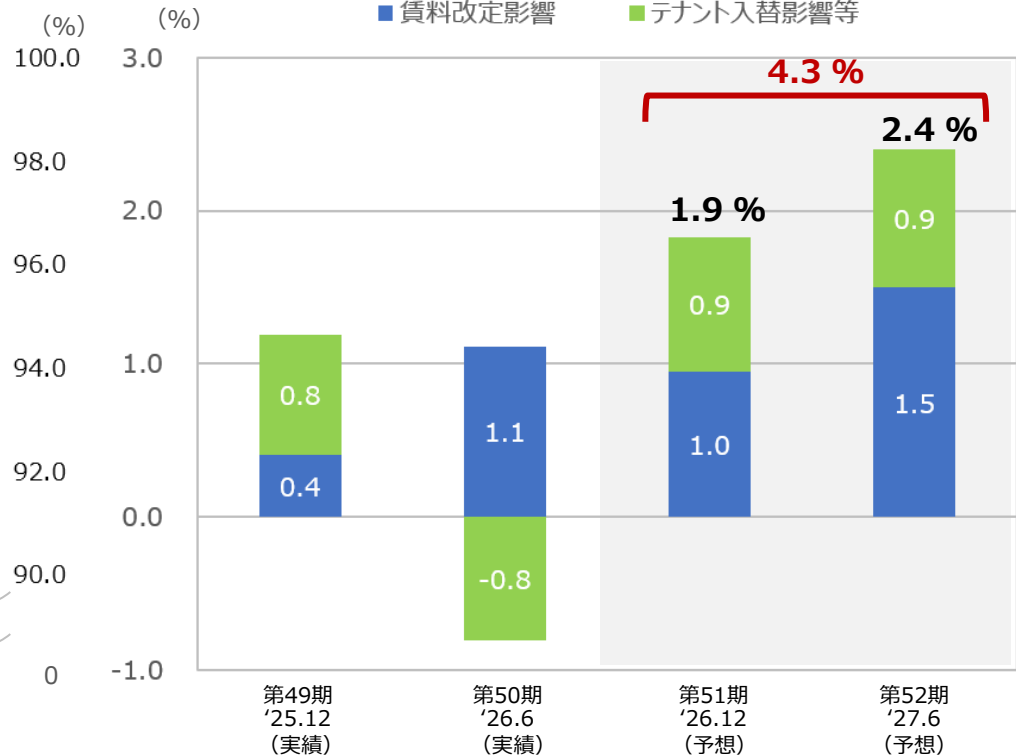
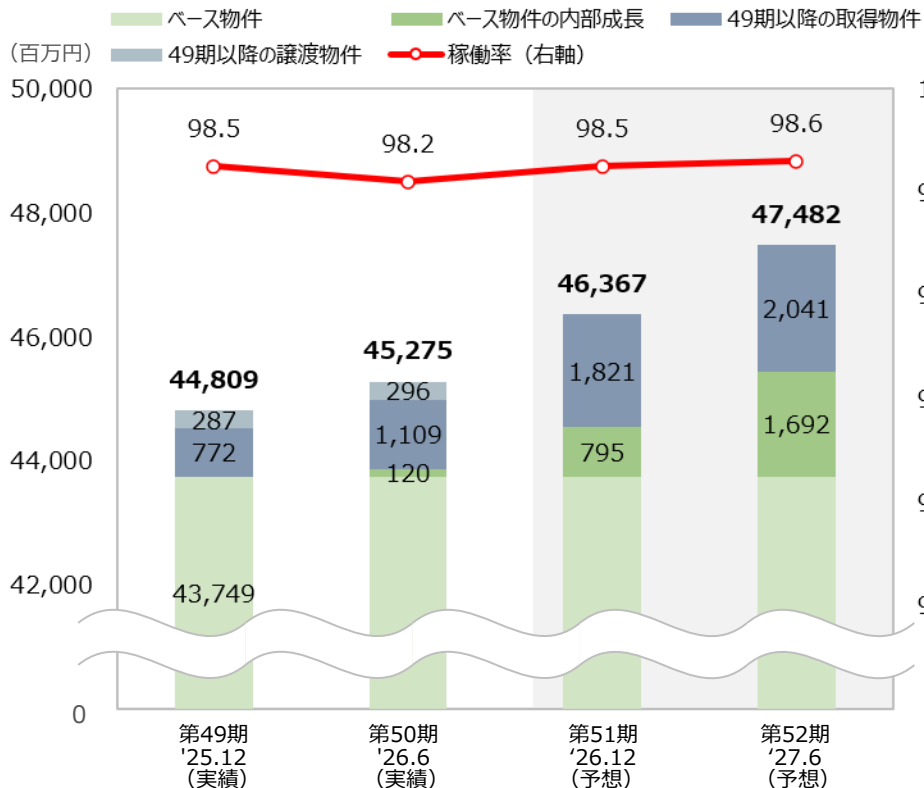
2,207 百万円 (4.9 %) 増加

(第50期実績 ⇒ 第52期予想)

内部成長

1,957 百万円 (4.3 %) 増加

(第50期実績 ⇒ 第52期予想)



* ベース物件：2025年12月末時点の保有物件からNBF武蔵小杉ビルN棟・S棟、NBF CONNECT SAPPORO、住友電設ビル及びNBF札幌南二条ビルを控除した保有物件
 * 49期以降の取得物件：NBF武蔵小杉ビルN棟・S棟、NBF CONNECT SAPPORO、日本橋本町M-SQUARE、豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）及び西新宿三井ビルディング（追加取得）
 * 49期以降の譲渡物件：住友電設ビル及びNBF札幌南二条ビル

2.

決算実績



2-1 2026年6月期（第50期）決算 損益計算書（P/L）

（百万円）

科 目	2025年12月期 (第49期)	2026年6月期 (第50期)	前期比	
			増減	増減率
営業収益	48,547	53,858	5,311	10.9%
不動産賃貸事業収益 計	48,547	48,665	118	0.2%
不動産賃貸収入	44,809	45,275	466	1.0%
その他賃貸事業収入	3,737	3,389	-348	-9.3%
不動産等売却益	-	5,192	5,192	-
営業費用	27,329	27,163	-165	-0.6%
不動産賃貸事業費用 計	25,250	24,890	-359	-1.4%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	17,397	16,856	-541	-3.1%
減価償却費	7,852	8,033	181	2.3%
資産運用報酬	1,810	1,969	159	8.8%
販売費及び一般管理費	268	303	35	13.0%
営業利益	21,217	26,694	5,476	25.8%
営業外損益	-1,916	-2,339	-422	22.1%
営業外収益	29	32	2	10.0%
営業外費用	1,946	2,372	425	21.9%
経常利益	19,300	24,354	5,054	26.2%
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	19,300	24,354	5,054	26.2%
法人税等合計	0	0	0	0.0%
当期純利益	19,299	24,354	5,054	26.2%
圧縮積立金繰入(+)取崩額(-)	-1,927	2,413	4,340	-
分配金総額	21,227	21,940	713	3.4%
DPU（円）	2,454	2,489	35	1.4%
EPU（円）*	2,231	2,173	-58	-2.6%
期中平均稼働率（%）	98.5	98.2	-0.3pt	-
期末発行済投資口数(口)	8,650,000	8,815,000	165,000	1.9%
賃貸NOI	31,149	31,809	659	2.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	21,217	21,501	283	1.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,299	19,161	-138	-0.7%

* EPU：当期純利益（売却益除く）/発行済投資口数

● 主な増減要因

（百万円）

	営業収益	+5,311	
①	不動産賃貸収入	+466	(+1.0%)
	入替(取得/売却物件)	+323	(+0.7%)
	既存物件	+143	(+0.3%)
	その他賃貸事業収入	-348	
	付帯収益	-385	
	不動産等売却益	+5,192	
	営業費用	-165	
②	不動産賃貸事業費用	-359	
	水道光熱費	-399	
	公租公課	+336	
	建物管理費	-337	
	修繕費	-84	
	減価償却費	+181	
	営業利益	+5,476	
	入替(取得/売却物件)	+168	
	既存物件	+310	
	不動産等売却益	+5,192	
	資産運用報酬・販管費	-194	
	営業外損益	-422	
	営業外費用	+425	
③	支払利息	+443	

2-2 2026年6月期（第50期）決算 貸借対照表（B/S）

資産の部

科 目	2025年12月期末 (第49期)	2026年6月期末 (第50期)	前期比	
			増減	増減率
流動資産	29,690	17,320	-12,369	-41.7%
現金及び預金	28,514	16,064	-12,450	-43.7%
その他	1,175	1,256	80	6.9%
固定資産	1,419,070	1,458,343	39,272	2.8%
有形固定資産	1,392,236	1,431,738	39,501	2.8%
無形固定資産	18,865	18,865	-0	-0.0%
投資その他の資産	7,968	7,739	-228	-2.9%
繰延資産	70	66	-3	-5.5%
資産合計	1,448,831	1,475,730	26,899	1.9%

負債及び純資産の部

科 目	2025年12月期末 (第49期)	2026年6月期末 (第50期)	前期比	
			増減	増減率
流動負債	84,317	77,452	-6,864	-8.1%
短期借入金	-	-	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	64,100	64,600	500	0.8%
一年以内償還予定の投資法人債	5,000	-	-5,000	-
その他	15,217	12,852	-2,364	-15.5%
固定負債	635,331	643,177	7,845	1.2%
投資法人債	15,000	15,000	-	-
長期借入金	543,900	549,400	5,500	1.0%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	76,431 (628,000)	78,777 (629,000)	2,345 (1,000)	3.1% (0.2%)
負債合計	719,649	720,630	980	0.1%
投資主資本	729,181	755,100	25,918	3.6%
出資総額	691,097	713,889	22,791	3.3%
剰余金	38,084	41,210	3,126	8.2%
圧縮積立金	18,784	16,856	-1,927	-10.3%
当期末処分利益	19,299	24,354	5,054	26.2%
純資産合計	729,181	755,100	25,918	3.6%
負債及び純資産合計	1,448,831	1,475,730	26,899	1.9%

● 主な増減要因

(百万円)	
資産	+26,899
流動資産	-12,369
現金及び預金	-12,450
固定資産	+39,272
取得3物件	+47,392
譲渡1物件	-4,747
資本的支出	+4,843
減価償却累計額等	-8,033
その他等	-182
負債	+980
有利子負債	+1,000
長期借入金	+6,000
投資法人債	-5,000
純資産	+25,918
出資総額	+22,791
剰余金	+3,126
圧縮積立金	-1,927
当期末処分利益	+5,054

堅実な財務戦略を維持

●ファイナンスデータ

項目	2025年12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)	前期比
LTV	43.3%	42.6%	▲0.7pt
長期固定金利比率	83.9%	76.9%	▲7.0pt
平均調達金利	0.67%	0.82%	0.15pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	5.03年	5.12年	0.09年

*LTV 46.0%までの借入余力 約920億円

*鑑定LTV 34.0%

●有利子負債残高

(百万円)

項目	2025年12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)	前期比
短期借入金	-	-	-
長期借入金（変動金利）	101,000	145,100	44,100
長期借入金（固定金利）	507,000	468,900	▲38,100
投資法人債	20,000	15,000	▲5,000
合計	628,000	629,000	1,000

グリーンファイナンス	117,000	131,000	14,000
------------	---------	---------	--------

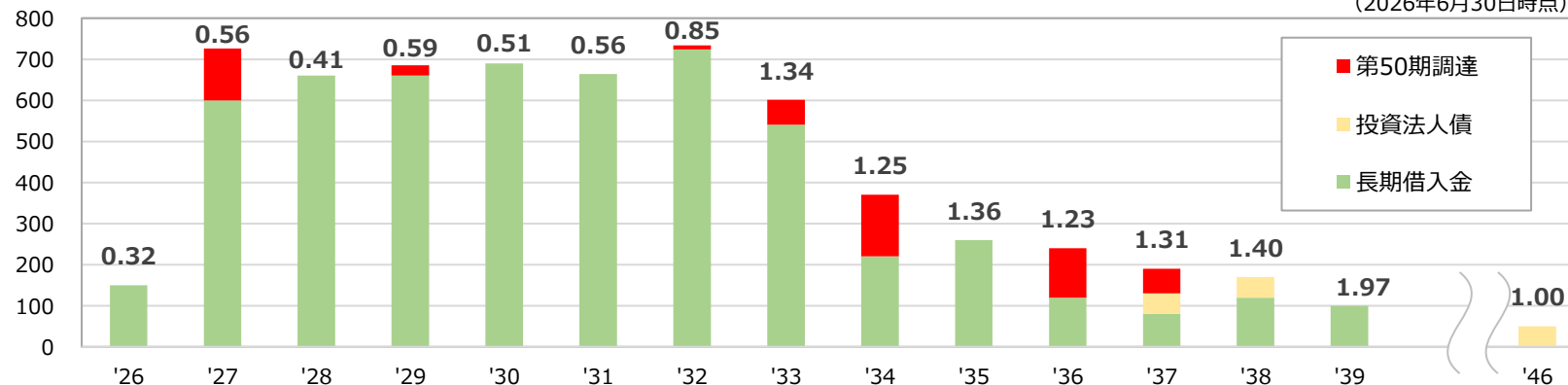
●格付の状況

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

(2026年6月30日時点)

●返済期限の分散

(億円)



※グラフ上部の数値は平均金利（単位：％）

● 2026年6月期（第50期）の長期借入

借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2026/1/14	三菱UFJ銀行*2	2,700	1.0年	変動	0.956%
2026/1/27	三菱UFJ銀行*2	5,400			
2026/2/27	みずほ信託銀行*2	3,000	10.0年		1.057%
	三菱UFJ銀行*3	2,500	3.0年		1.265%
	三菱UFJ銀行*2	4,500	1.0年		0.957%
2026/3/30	みずほ銀行*1*2	6,000	11.0年		1.315%
	三井住友銀行*1*2	3,000	10.0年		1.285%
	みずほ信託銀行*2	1,000			
	りそな銀行*2	1,000			
	SBI新生銀行*1*3	1,000			1.402%
	福岡銀行*1*2	1,000	6.0年		1.135%
	三井住友信託銀行*1	5,000	7.0年	固定	2.067%
	農林中央金庫*1	3,000	10.0年		2.417%
2026/4/8	日本政策投資銀行*3	10,000	8.0年	変動	1.369%
2026/5/22	千葉銀行*2	1,000	7.0年		1.081%
2026/6/1	日本政策投資銀行*3	5,000	8.0年		1.354%
合計/平均	-	55,100	6.8年	-	1.349%

*1 グリーンローン

*2 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）

*3 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）

継続鑑定評価額は横ばい

● 継続鑑定評価

項目	2025年12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)	前期比
物件数	70物件	70物件	—
継続鑑定評価額	17,781億円	18,240億円	458億円
簿価	14,111億円	14,506億円	395億円
含み益	3,670億円	3,734億円	63億円

● 物件ごとの変動（前期比）

直接還元法のキャプレート

(物件)

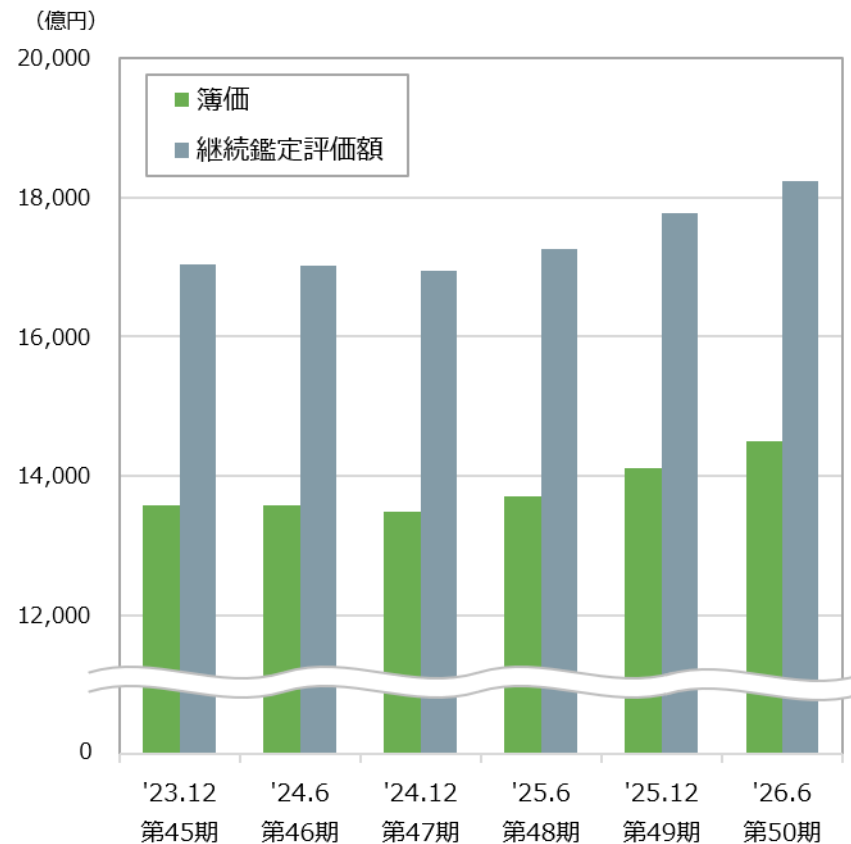
項目	2025年12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)
低下	8	3
維持	61	66
上昇	0	0

鑑定評価額

(物件)

項目	2025年12月期末 (第49期末)	2026年6月期末 (第50期末)
増加	36	20
維持	32	46
減少	2	4

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



* NBF虎ノ門ビル（底地）は直接還元法が適用されないため除いています

3.

業績予想/EPU・DPU成長



(百万円)

科 目	2026年6月期 (当期実績) (第50期)	2026年12月期 (次期予想) (第51期)	当期実績比		2027年6月期 (2期先予想) (第52期)	次期予想比	
			増減	増減率		増減	増減率
営業収益	53,858	50,502	-3,355	-6.2%	51,016	513	1.0%
不動産賃貸事業収益 計	48,665	50,281	1,616	3.3%	51,016	734	1.5%
不動産賃貸収入	45,275	46,367	1,091	2.4%	47,482	1,115	2.4%
その他賃貸事業収入	3,389	3,914	525	15.5%	3,533	-381	-9.7%
不動産等売却益	5,192	221	-4,971	-	-	-221	-
営業費用	27,163	27,797	633	2.3%	27,568	-229	-0.8%
不動産賃貸事業費用 計	24,890	25,633	742	3.0%	25,363	-270	-1.1%
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,856	17,565	708	4.2%	17,357	-208	-1.2%
減価償却費	8,033	8,068	34	0.4%	8,006	-62	-0.8%
資産運用報酬	1,969	1,874	-95	-4.8%	1,905	30	1.6%
販売費及び一般管理費	303	290	-13	-4.5%	300	10	3.4%
営業利益	26,694	22,704	-3,989	-14.9%	23,448	743	3.3%
営業外損益	-2,339	-2,736	-396	17.0%	-3,084	-348	12.7%
営業外収益	32	40	7	21.5%	50	10	25.0%
営業外費用	2,372	2,776	403	17.0%	3,134	358	12.9%
経常利益	24,354	19,968	-4,386	-18.0%	20,363	395	2.0%
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	24,354	19,968	-4,386	-18.0%	20,363	395	2.0%
法人税等合計	0	0	-0	-0.0%	0	-	-
当期純利益	24,354	19,968	-4,385	-18.0%	20,363	395	2.0%
圧縮積立金繰入額(+)取崩額(-)	2,413	-1,760	-4,173	-	-2,035	-274	15.6%
分配金総額	21,940	21,728	-211	-1.0%	22,398	669	3.1%
DPU (円)	2,489	2,465	-24	-1.0%	2,541	76	3.1%
EPU (円)	2,173	2,240	67	3.1%	2,310	70	3.1%
期中平均稼働率 (%)	98.2	98.5	0.3pt	-	98.6	0.1pt	-
期末発行済投資口数(口)	8,815,000	8,815,000	-	-	8,815,000	-	-
④ 賃貸NOI	31,809	32,716	907	2.9%	33,659	942	2.9%
営業利益（不動産等売却損益除く）	21,501	22,483	982	4.6%	23,448	964	4.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,161	19,747	586	3.1%	20,363	616	3.1%

●主な増減要因

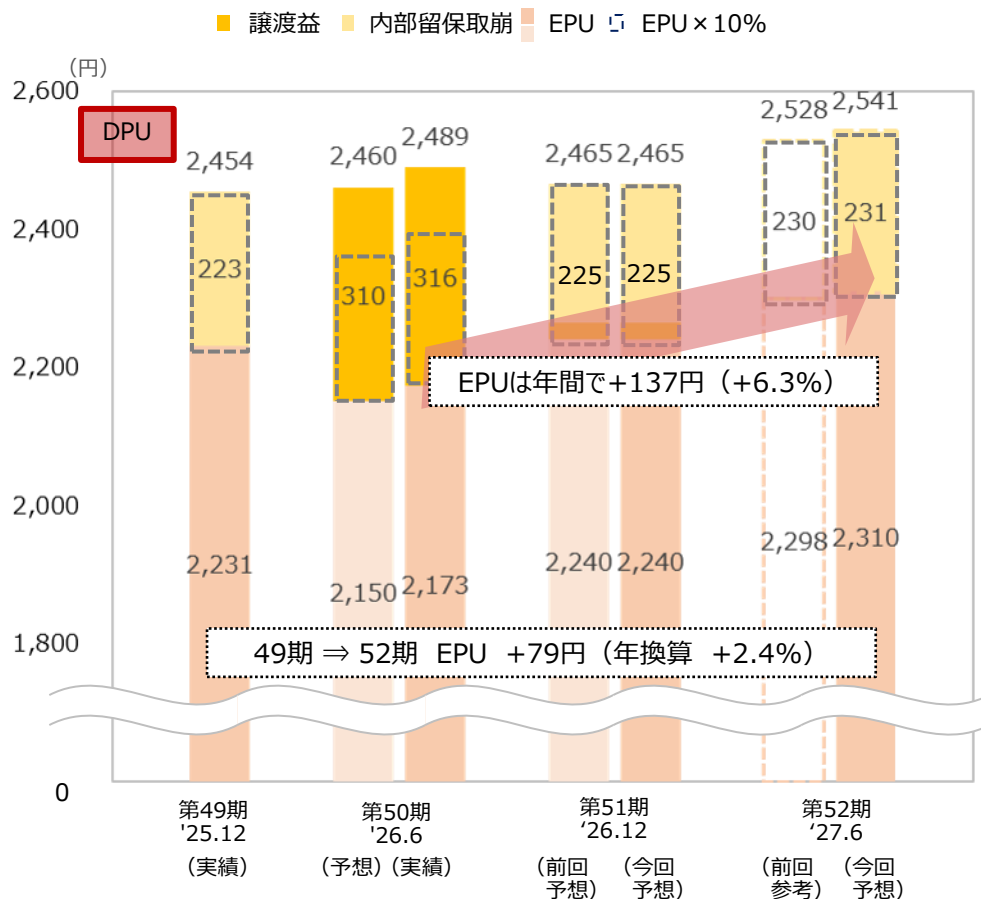
(百万円)

	次期予想	2期先予想	年間増減
営業収益	-3,355	+513	
① 不動産賃貸収入	+1,091	+1,115	(+4.9%)
入替(取得/売却物件)	+249	-	(+0.6%)
既存物件	+842	+1,115	(+4.3%)
その他賃貸事業収入	+525	-381	
付帯収益	+517	-389	
不動産等売却益	-4,971	-221	
営業費用	+633	-229	
② 不動産賃貸事業費用	+742	-270	
水道光熱費	+347	-278	
公租公課	-57	+118	
建物管理費	+333	-121	
修繕費	+47	+77	
減価償却費	+34	-62	
営業利益	-3,989	+743	
入替(取得/売却物件)	+314	-	
既存物件	+558	+1,004	
不動産等売却益	-4,971	-221	
資産運用報酬・販管費	+109	-40	
営業外損益	-396	-348	
営業外費用	+403	+358	
③ 支払利息	+442	+358	

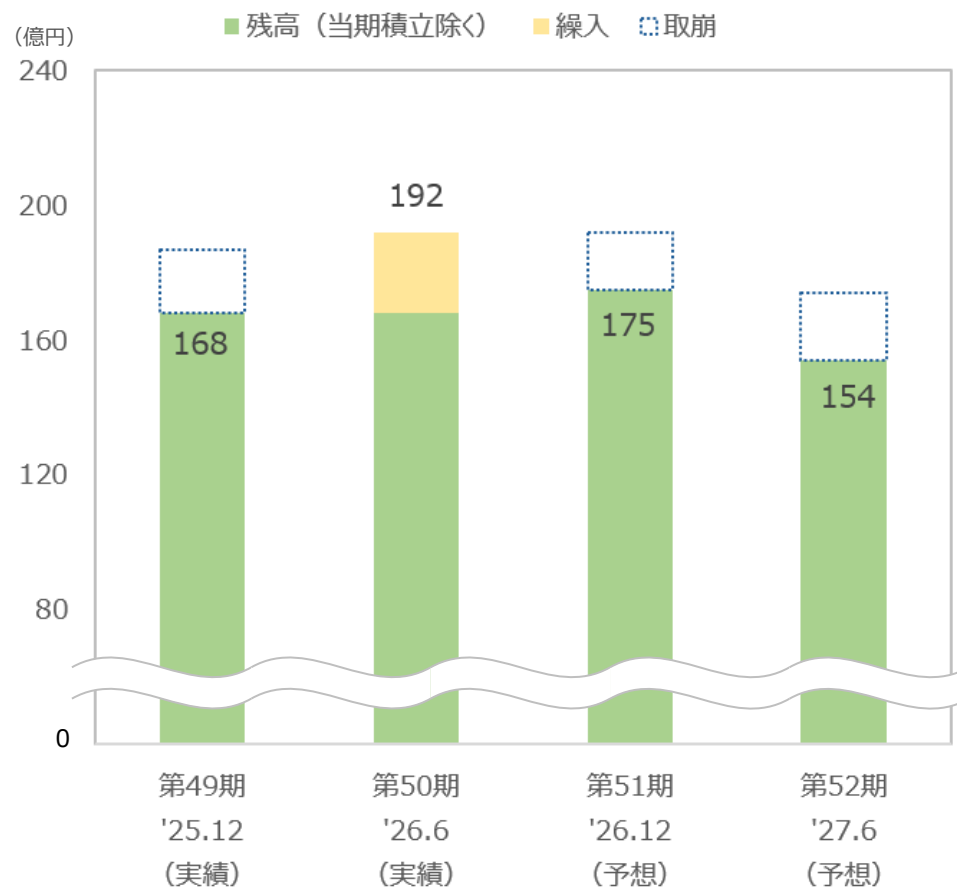
2026年12月期（第51期）及び2027年6月期（第52期）の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の数値はこれから変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

内部成長と外部成長のスピードを加速させ、EPU・DPUの更なる成長を目指す
戦略的な物件入替により得られる譲渡益や内部留保活用で、持続的なDPU成長を実現

● EPU・DPUの推移



● 内部留保残高の推移



● NBFが目指す成長（年間）

従来

既存物件の
不動産賃貸収入

2.0 %
以上増加

内部成長

2.0～2.5 %
増加

外部成長

0.5～1.0 %
増加

EPU・DPU

合 計

3.0 %以上
増加

不動産賃貸収入の増加 > 金利コストの増加

今回

既存物件の
不動産賃貸収入

3.0 %
以上増加

内部成長

2.5～3.0 %
増加

外部成長

0.5～1.0 %
増加

EPU・DPU

合 計

3.5 %以上
増加

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。