

日本ビルファンド投資法人 2025年12月期（第49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

1.

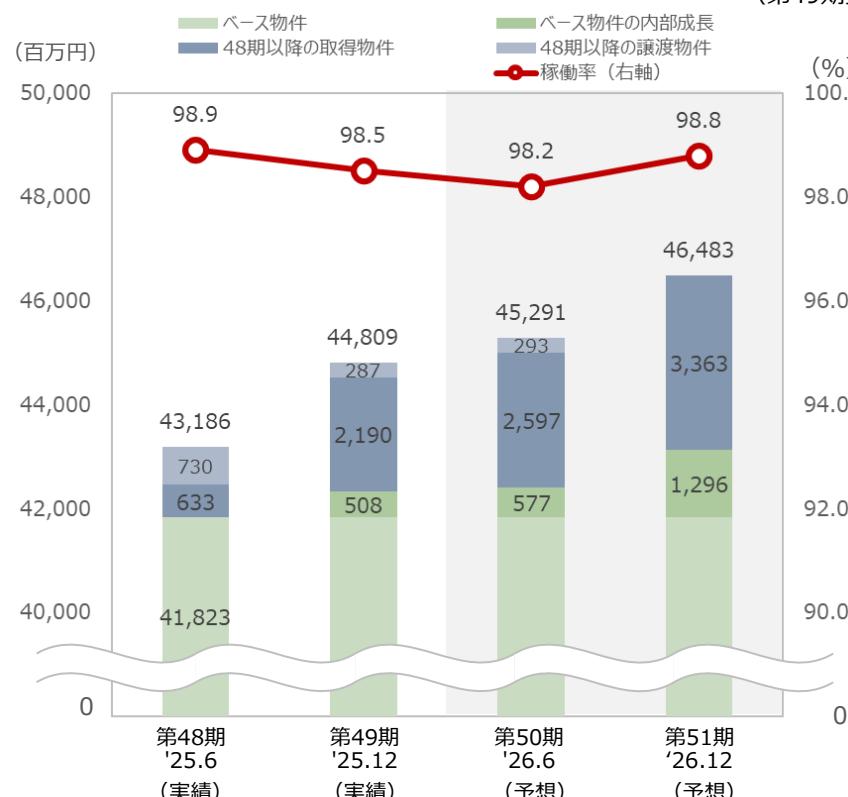
決算ハイライト



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

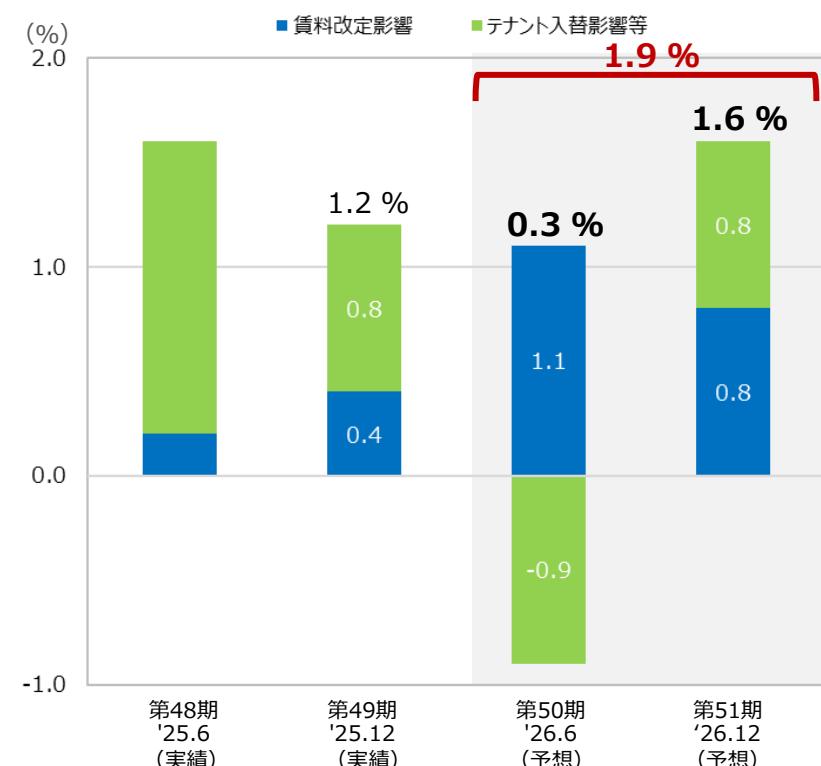
1,673 百万円 (3.7 %) 増加

(第49期実績 ⇒ 第51期予想)

賃料改定影響

878 百万円 (1.9 %) の増加

(第49期実績 ⇒ 第51期予想)



*ベース物件：2025年6月末時点の保有物件から横浜三井ビルディング、Dタワー富山、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

*48期以降の取得物件：横浜三井ビルディング、Dタワー富山、フロンティア武蔵小杉N棟・S棟、NBF CONNECT SAPPORO、日本橋本町M-SQUARE及び豊洲ペイサイドクロスター（追加取得）

*48期以降の譲渡物件：芝NBFタワー、住友電設ビル及びNBF札幌南二条ビル

2.

決算実績



科 目	2025年6月期末 (第48期)	2025年12月期末 (第49期)	前期比		(百万円)
			増減	増減率	
営業収益	51,218	48,547	-2,671	-5.2%	
不動産賃貸事業収益 計	46,371	48,547	2,175	4.7%	
不動産賃貸収入	43,186	44,809	1,622	3.8%	
その他賃貸事業収入	3,184	3,737	553	17.4%	
不動産等売却益	4,847	-	-4,847	-	
営業費用	26,145	27,329	1,183	4.5%	
不動産賃貸事業費用 計	23,868	25,250	1,382	5.8%	
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	16,198	17,397	1,198	7.4%	
減価償却費	7,669	7,852	183	2.4%	
資産運用報酬	1,887	1,810	-76	-4.1%	
販売費及び一般管理費	390	268	-121	-31.1%	
営業利益	25,073	21,217	-3,855	-15.4%	
営業外損益	-1,526	-1,916	-390	25.6%	
営業外収益	21	29	8	39.5%	
営業外費用	1,547	1,946	398	25.8%	
経常利益	23,546	19,300	-4,246	-18.0%	
特別損益	-	-	-	-	
税引前当期純利益	23,546	19,300	-4,246	-18.0%	
法人税等合計	0	0	0	0.0%	
当期純利益	23,545	19,299	-4,246	-18.0%	
圧縮積立金繰入(+)取崩額(-)	2,326	-1,927	-4,253	-	
分配金総額	21,219	21,227	7	0.0%	
1口当たり分配金（円）	2,495	2,454	-41	-1.6%	
期中平均稼働率（%）	98.9	98.5	-0.4pt	-	
期末発行済投資口数(口)	8,504,955	8,650,000	145,045	1.7%	
【参考】					
賃貸NO I	30,172	31,149	977	3.2%	
営業利益（不動産等売却損益除く）	20,225	21,217	992	4.9%	
当期純利益（不動産等売却損益除く）	18,698	19,299	601	3.2%	

●主な増減要因

	(百万円)	
① 営業収益	-2,671	
不動産賃貸収入	+1,622	(+3.8%)
入替(取得/売却物件)	+1,107	(+2.6%)
既存物件	+515	(+1.2%)
その他賃貸事業収入	+553	
付帯収益	+540	
② 不動産等売却益	-4,847	
営業費用	+1,183	
不動産賃貸事業費用	+1,382	
水道光熱費	+490	
公租公課	-51	
建物管理費	+656	
修繕費	-70	
減価償却費	+183	
営業利益	-3,855	
入替(取得/売却物件)	+785	
既存物件	+8	
不動産等売却益	-4,847	
資産運用報酬・販管費	+198	
営業外損益	-390	
営業外費用	+398	
③ 支払利息	+351	

資産の部

科 目	2025年6月期末 (第48期)	2025年12月期末 (第49期)	(百万円)	
			増減	増減率
流動資産	14,732	29,690	14,957	101.5%
現金及び預金	12,932	28,514	15,582	120.5%
その他	1,799	1,175	-624	-34.7%
固定資産	1,377,951	1,419,070	41,118	3.0%
有形固定資産	1,351,495	1,392,236	40,740	3.0%
無形固定資産	18,871	18,865	-5	0.0%
投資その他の資産	7,584	7,968	383	5.1%
総延資産	78	70	-7	-9.8%
資産合計	1,392,761	1,448,831	56,069	4.0%

負債及び純資産の部

科 目	2025年6月期末 (第48期)	2025年12月期末 (第49期)	(百万円)	
			増減	増減率
流動負債	105,848	84,317	-21,530	-20.3%
短期借入金	5,000	-	-5,000	-100.0%
一年以内返済予定の長期借入金	69,100	64,100	-5,000	-7.2%
一年以内償還予定の投資法人債	20,000	5,000	-15,000	-75.0%
その他	11,748	15,217	3,469	29.5%
固定負債	573,862	635,331	61,468	10.7%
投資法人債	15,000	15,000	-	-
長期借入金	484,900	543,900	59,000	12.2%
預り敷金及び保証金等 (有利子負債)	73,962	76,431	2,468	3.3%
	(594,000)	(628,000)	(34,000)	(5.7%)
負債合計	679,710	719,649	39,938	5.9%
投資主資本	713,051	729,181	16,130	2.3%
出資総額	673,047	691,097	18,050	2.7%
剰余金	40,004	38,084	-1,920	-4.8%
圧縮積立金	16,458	18,784	2,326	14.1%
当期末処分利益	23,545	19,299	-4,246	-18.0%
純資産合計	713,051	729,181	16,130	2.3%
負債及び純資産合計	1,392,761	1,448,831	56,069	4.0%

● 主な増減要因

	(百万円)
資産	+56,069
流動資産	+14,957
現金及び預金	+15,582
固定資産	+41,118
取得2物件	+43,598
資本的支出	+4,987
減価償却累計額等	-7,852
その他等	+385
負債	+39,938
有利子負債	+34,000
短期借入金	-5,000
長期借入金	+54,000
投資法人債	-15,000
純資産	+16,130
出資総額	+18,050
剰余金	-1,920
圧縮積立金	+2,326
当期末処分利益	-4,246

堅実な財務戦略を維持

● ファイナンスデータ

項目	2025年6月期末 (第48期末)	2025年12月期末 (第49期末)	前期比
LTV	42.6%	43.3%	0.7pt
長期固定金利比率	86.9%	83.9%	▲3.0pt
平均調達金利	0.52%	0.67%	0.15pt
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.58年	5.03年	0.45年

*LTV 46.0%までの借入余力 約700億円

*鑑定LTV 34.6%

*2026年1月PO後のLTV（予想）：43.2%

● 有利子負債残高

項目	2025年6月期末 (第48期末)	2025年12月期末 (第49期末)	前期比
短期借入金	5,000	-	▲5,000
長期借入金（変動金利）	73,000	101,000	28,000
長期借入金（固定金利）	481,000	507,000	26,000
投資法人債	35,000	20,000	▲15,000
合計	594,000	628,000	34,000

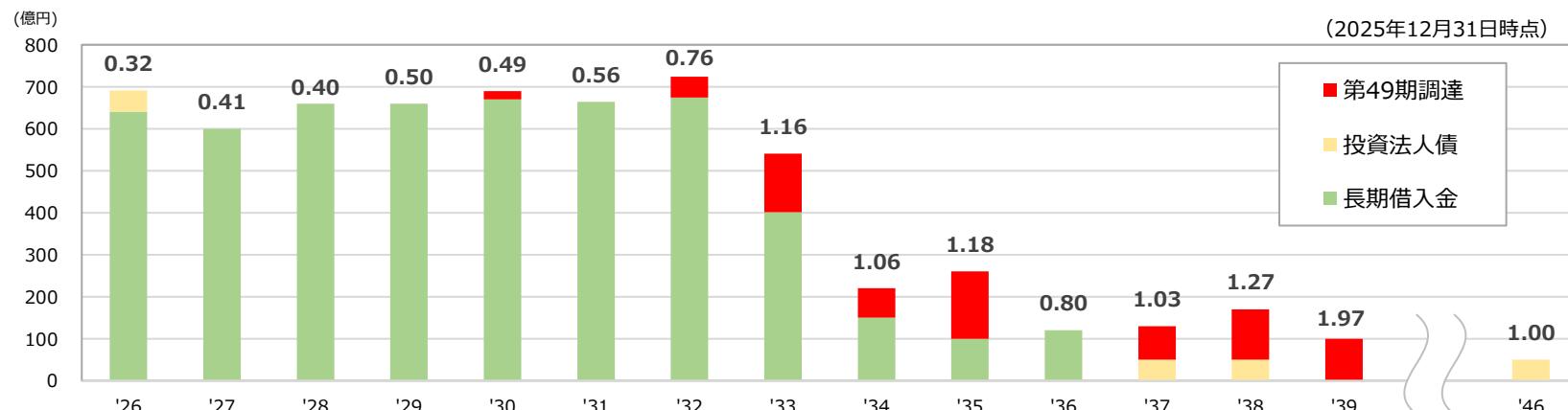
グリーンファイナンス	86,000	117,000	31,000
------------	--------	---------	--------

● 格付の状況

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

(2025年12月31日時点)

● 返済期限の分散



● 2025年12月期（第49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	借入日	金融機関名	金額 (百万円)	期間	固定/変動	金利
2025/7/1	みずほ銀行*1	10,000	14.0年	固定	1.974%	2025/11/27	みずほ銀行*2	5,000	12.0年	変動	0.843%
	みずほ信託銀行	5,000	13.0年		1.868%		みずほ銀行*1*2	3,000			0.803%
	三井住友銀行*1	4,000			1.542%		三井住友銀行*2	3,000			0.927%
	SBI新生銀行*1	1,000	10.0年		1.397%		西日本シティ銀行*1*3	1,000	10.0年		0.927%
	山口銀行*1	1,000			1.307%		福井銀行*1*3	1,000			0.867%
	三井住友信託銀行*1	4,000	9.0年		1.221%		北陸銀行*3	1,000	5.0年	固定	1.950%
	京葉銀行*1	1,000	8.0年		0.803%		鹿児島銀行*3	1,000			0.863%
	西日本シティ銀行*1	1,000	7.0年		0.892%		SBI新生銀行*1	1,000	8.0年	変動	1.952%
	伊予銀行*2	2,000		変動	0.868%		十六銀行*1	1,000			1.170%
	岩手銀行*3	1,000	10.0年		0.743%		みずほ銀行*2	7,000	13.0年		1.356%
	北陸銀行*3	2,000			0.856%		三井住友信託銀行	10,000			
	群馬銀行*1*3	1,000	8.0年				信金中央金庫*3	3,000	9.0年		
	千葉銀行*2	3,000									
	第四北越銀行*1*3	1,000	7.0年								

*1 グリーンローン

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

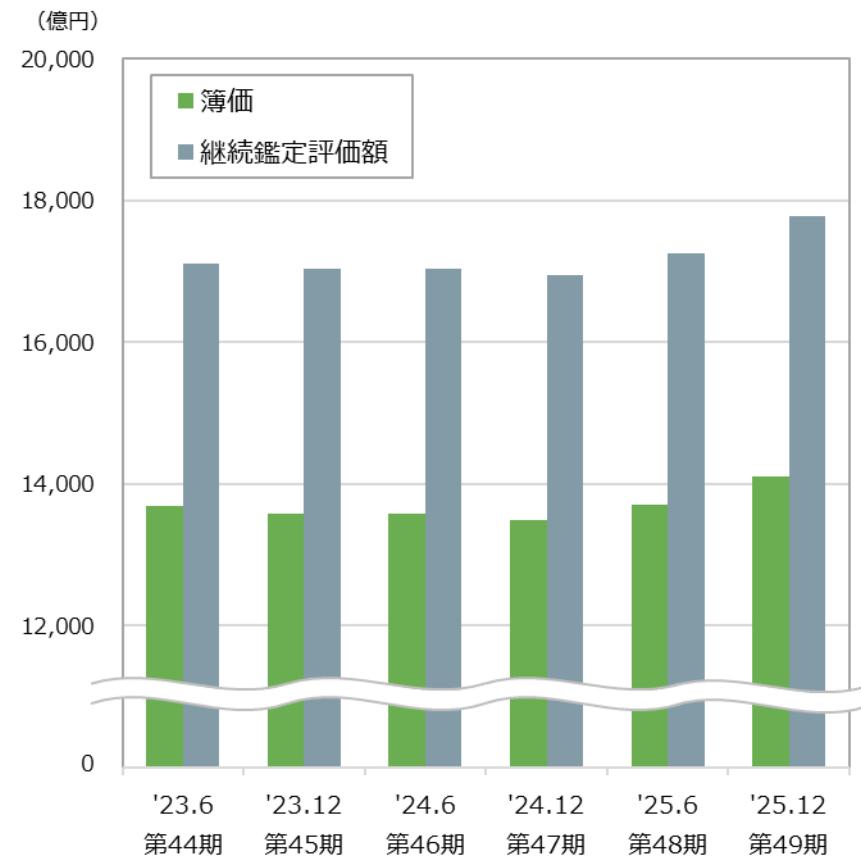
*3 基準金利：全銀協3ヶ月物日本円TIBOR（借入当初の金利を記載しています）

継続鑑定評価額は横ばい

● 継続鑑定評価

項目	2025年6月期末 (第48期末)	2025年12月期末 (第49期末)	前期比
物件数	68物件	70物件	2物件
継続鑑定評価額	17,260億円	17,781億円	521億円
簿価	13,703億円	14,111億円	408億円
含み益	3,557億円	3,670億円	113億円

● 継続鑑定評価額・簿価の推移



● 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)		鑑定評価額 (物件)	
項目	2025年6月期末 (第48期末)	項目	2025年6月期末 (第48期末)
低下	24	増加	38
維持	43	維持	19
上昇	0	減少	11
	8		36
	61		32
	0		2

* 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

3.

業績予想/EPU・DPU成長



科 目	2025年12月期 (当期実績) (第49期)	2026年6月期 (次期予想) (第50期)	(百万円)					
			当期実績比		2026年12月期 (2期先参考) (第51期)		次期予想比	
			増減	増減率	増減	増減率	増減	増減率
営業収益	48,547	53,924	5,377	11.1%	50,639	-3,284	-6.1%	-
不動産賃貸事業収益 計	48,547	48,812	265	0.5%	50,421	1,609	3.3%	
不動産賃貸収入	44,809	45,291	482	1.1%	46,483	1,191	2.6%	
その他賃貸事業収入	3,737	3,520	-217	-5.8%	3,938	418	11.9%	
不動産等売却益	-	5,112	5,112	-	217	-4,894	-	
営業費用	27,329	27,447	117	0.4%	27,921	473	1.7%	
不動産賃貸事業費用 計	25,250	25,152	-97	-0.4%	25,753	600	2.4%	
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	17,397	17,190	-206	-1.2%	17,822	631	3.7%	
減価償却費	7,852	7,961	108	1.4%	7,930	-31	-0.4%	
資産運用報酬	1,810	1,964	153	8.5%	1,877	-86	-4.4%	
販売費及び一般管理費	268	330	61	22.8%	290	-40	-12.1%	
営業利益	21,217	26,476	5,259	24.8%	22,718	-3,758	-14.2%	
営業外損益	-1,916	-2,412	-495	25.9%	-2,755	-342	14.2%	
営業外収益	29	20	-9	-33.2%	40	20	-	
営業外費用	1,946	2,432	485	25.0%	2,795	362	14.9%	
経常利益	19,300	24,064	4,763	24.7%	19,963	-4,100	-17.0%	
特別損益	-	-	-	-	-	-	-	
税引前当期純利益	19,300	24,064	4,763	24.7%	19,963	-4,100	-17.0%	
法人税等合計	0	0	0	-	0	-	-	
当期純利益	19,299	24,064	4,764	24.7%	19,963	-4,100	-17.0%	
圧縮積立金繰入額(+)/取崩額(-)	-1,927	2,379	4,306	-	-1,765	-4,144	-	
分配金総額	21,227	21,684	457	2.2%	21,728	44	0.2%	
1口当たり分配金(円)	2,454	2,460	6	0.2%	2,465	5	0.2%	
期中平均稼働率(%)	98.5	98.2	-0.3pt	-	98.8	0.6pt	-	
期末発行済投資口数(口)	8,650,000	8,815,000	165,000	1.9%	8,815,000	-	-	

【参考】

賃貸N O I	31,149	31,621	471	1.5%	32,599	978	3.1%
営業利益（不動産等売却損益除く）	21,217	21,364	147	0.7%	22,500	1,136	5.3%
当期純利益（不動産等売却損益除く）	19,299	18,952	▲347	-1.8%	19,745	793	4.2%

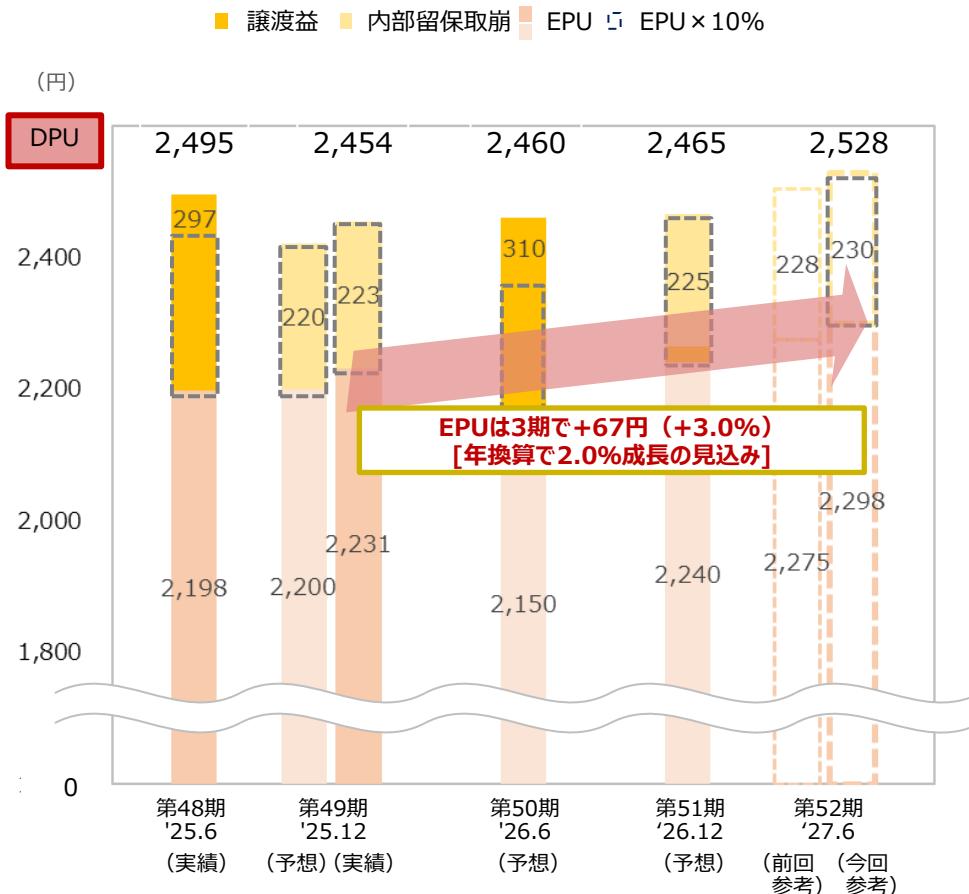
●主な増減要因

	次期予想	2期先予想	年間増減
営業収益	+5,377	-3,284	
① 不動産賃貸収入	+482	+1,191	(+3.7%)
入替(取得/売却物件)	+364	+458	(+1.8%)
既存物件	+117	+733	(+1.9%)
② その他賃貸事業収入	-217	+418	
付帯収益	-236	+429	
③ 不動産等売却益	+5,112	-4,894	
営業費用	+117	+473	
④ 不動産賃貸事業費用	-97	+600	
水道光熱費	-278	+301	
公租公課	+330	-90	
建物管理費	-202	+325	
修繕費	+56	+30	
減価償却費	+108	-31	
⑤ 営業利益	+5,259	-3,758	
入替(取得/売却物件)	+259	+496	
既存物件	+102	+512	
不動産等売却益	+5,112	-4,894	
資産運用報酬・販管費	-215	+126	
営業外損益	-495	-342	
⑥ 営業外費用	+485	+362	
支払利息	+487	+413	

2026年6月期（第50期）及び2026年12月期（第51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。

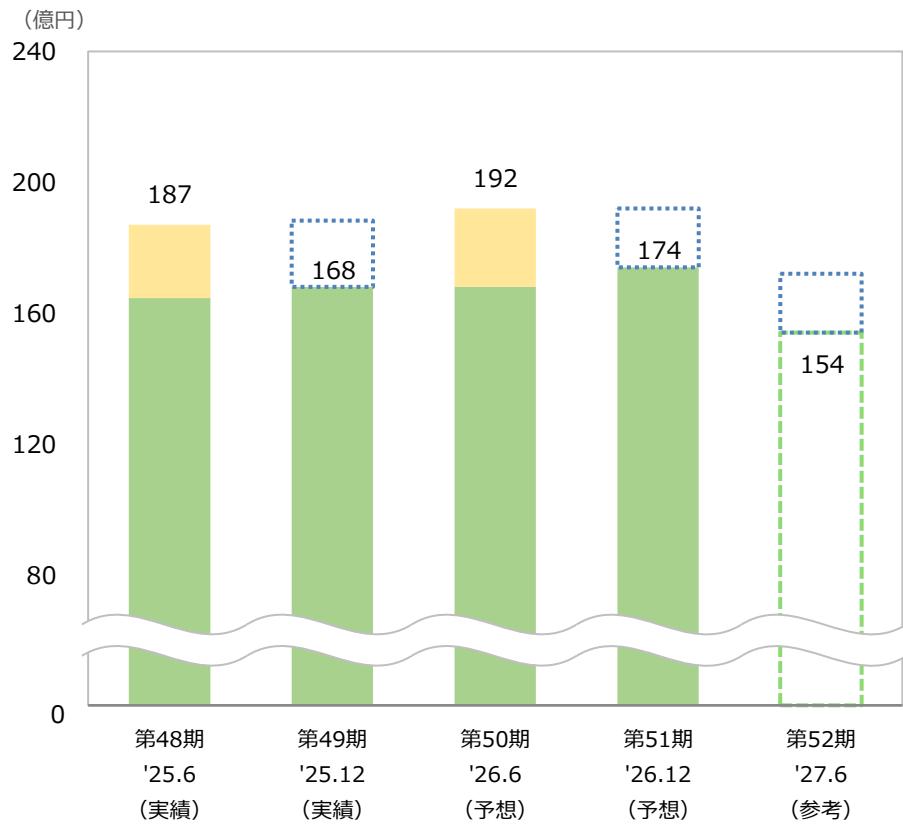
内部成長と外部成長のスピードを加速させ、EPUの更なる成長を目指す
戦略的な物件入替により得られる譲渡益や内部留保活用で、持続的なDPU成長を実現

● EPU・DPUの推移



● 内部留保残高の推移

■ 残高（当期積立除く） ■ 繰入 ■ 取崩



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。