

【第3編 資産運用 11-39】J-REITの選定ポイント③ NOI 利回り

(1)JREITの選定ポイントを押さえよう!

- ①分配金利回り
- ②投資対象
- ③NAV 倍率
- ④NOI 利回り

(2)分配金を支払うための収益力は充分か?

①投資家に対して、分配金を支払うための原資は何か?

→保有する不動産ごとの賃料収入

②分配金の安定的な支払いを維持するために必要な
保有不動産における賃料収入の体力を測る指標

③NOI(Net Operating Income:純営業収益)

→リートが保有している不動産ごとの賃料収入の金額

不動産の保有に必要な経費を差し引いた純粋な収益

$NOI = \text{年間賃料収入} - \text{必要経費} + \text{減価償却費}$

※減価償却費:経費ではあるものの、実際に現金を支出する訳ではないので、
減価償却費を差引く前の利益として計算する

④そして、この NOI を不動産価格で割ることで、
NOI 利回り(%)を算出することができる!

⑤NOI 利回りが高い=収益力が高い物件と言える

(3)NOI 利回りの計算方法

■ あるJ-REITの決算における数値（百万円）

1	賃貸事業収入	3,000
2	賃貸事業費用	600
3	（うち減価償却費）	300
4	賃貸事業利益	2,400
5	NOI	2,700
6	不動産の簿価	81,000
7	NOI利回り	6.67%

① 賃貸事業による利益は？

→ 賃貸事業収入 − 賃貸事業費用

② NOIは減価償却費を差引く前の利益

→ 賃貸事業利益 + 減価償却費

③ 不動産の簿価（価格）をチェック

※ このときの不動産価格は、
簿価ではなく取得価格を用いる場合もあります。

④ NOI利回りは？

→ $(\text{NOI} \times 2) \div \text{不動産価格} \times 100$

→ $(2,700 \times 2) \div 81,000 \times 100$

→リート法人の決算は半年ごと(年2回)なので、
年間利回りを算出するために NOI(営業純収益)を2倍して、
およその数値を求める!

60

決算説明会資料

2018年8月16日

**NBF**

日本ビルファンド投資法人
日本ビルファンドマネジメント株式会社



NBF
Nippon Building Fund

前期中比増減の主な要因	(百万円)
営業収益	-5,490
不動産賃貸収入	-214
新築3物件（16床増加物件2件）・売却3物件	-413
既存71物件	+198
その他賃貸事業収入	-94
付帯収益（季節要因等）	-315
解約金等	+298
不動産売却利益	-5,181
G&Kビル（前期売却益割減）	-5,564
NBF日本ビル	+383
営業費用	-4,713
不動産賃貸費用（減価償却費除く）	-755
水道光熱費（季節要因等）	-318
修繕工費	-141
建物管理費	-85
修繕費	-63
不動産売却損	-3,842
NBF和歌安タワー（前期売却損割減）	-3,842
営業外損益	+106
営業外費用	-105
支払金利	-105

● 前期比増減の主な要因

(25.75 P10)

営業収益	-5,490
不動産賃貸収入	-214
新規物件(小売店物件等)/売却物件	-413
既存物件	+198
その他賃貸事業収入	-94
付帯収益(季節要因等)	-315
解約金等	+298
不動産売却利益	-5,181
GMK(前期売却利益割当)	-5,564
NBF日比谷ビル	+383
営業費用	-4,713
不動産賃貸費用(減価償却費除く)	-755
水道光熱費(季節要因等)	-318
印刷公課	-141
建物管理費	-85
修繕費	-63
不動産等売却損	-3,842
NBF新通商センター(前期売却利益割当)	-3,842
営業外損益	+106
営業外費用	-105
支払金利	-105

2-1 2018年6月期（第34期）決算 損益			
科目	2017年12月期 (第33期)	2018年6月期 (第34期)	
営業収益	42,125	36,635	
不動産賃貸事業収益 計	36,560	36,251	
不動産賃貸収入	33,221	33,007	
不動産賃貸事業収入	3,338	3,244	
不動産賃貸収益	5,564	383	
営業費用	25,573	20,860	
不動産賃貸事業費用 計	20,094	19,217	
不動産賃貸費用（減価償却費等）	12,904	12,149	
減価償却費	7,190	7,048	
不動産賃貸売却損	3,842	-	
高層運用費用	1,368	1,339	
販売費及び一般管理費	267	302	
営業利益	16,552	15,774	
営業外収益	-1,869	-1,763	
営業外収益	3	3	
営業外費用	1,872	1,766	
経常利益	14,682	14,011	
特別利益	-	-	
税引前当期純利益	14,682	14,011	
法人税等合計	0	0	
当期純利益	14,682	14,011	
注増額立金繰入額	1,452	383	
分配金繰額	13,230	13,625	
1口当たり分配金（円）	9,370	9,650	
期末平均株数（％）	98.8	99.3	
期末発行済株式数（口）	1,412,000	1,412,000	
【参考】			
営業NOI	23,656	24,102	
営業利益（不動産賃貸売却損等）	14,829	15,391	
当期純利益（不動産賃貸売却損等）	12,959	13,626	

3-4 継続鑑定評価			
●継続鑑定評価			
	2017年12月期末 (第33期末)	2018年6月期末 (第34期末)	前期比
物件数	72物件	72物件	-
継続鑑定評価額	11,875億円	12,321億円	+446億円
簿価	9,735億円	9,985億円	+250億円
含み益	2,140億円	2,335億円	+195億円

NOI利回りを算出すると...

$24,102 \times 2 = 48,204$

$482.04 \text{ 億円} \div 9,985 \text{ 億円} \times 100 = 4.83\%$

→NOI をあらかじめ算出してくれていることも!

※賃貸 NOI とは、売却損益を加味しない NOI

[https://www.nbf-](https://www.nbf-m.com/nbf/ir/files/regurer/%E7%AC%AC41%E6%9C%9F%E6%B1%BA%E7%AE%97%E8%AA%AC%E6%98%8E%E4%BC%9A%E8%B3%87%E6%96%99.pdf)

[m.com/nbf/ir/files/regurer/%E7%AC%AC41%E6%9C%9F%E6%B1%BA%E7%AE%97%E8%AA%AC%E6%98%8E%E4%BC%9A%E8%B3%87%E6%96%99.pdf](https://www.nbf-m.com/nbf/ir/files/regurer/%E7%AC%AC41%E6%9C%9F%E6%B1%BA%E7%AE%97%E8%AA%AC%E6%98%8E%E4%BC%9A%E8%B3%87%E6%96%99.pdf)

cf.IR 情報

<https://www.nbf-m.com/nbf/ir/library.html>