



平成 21 年 5 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
日本ビルファンド投資法人  
代表者名 執行役員 阿部 定文  
(コード番号 8951 )  
資産運用会社名  
日本ビルファンドマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 西山 晃一  
問合せ先 投資本部ビルマネジャー 秋元康志  
(TEL. 03-6259-8681)

## 平成 21 年 6 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 21 年 6 月期 半期（平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）決算を確定しましたのでお知らせいたします。「平成 21 年 6 月期 半期（平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）業績の概況」も併せてご参照ください。

当半期の業績は、期初（平成 21 年 2 月 13 日）時点の運用状況の予想に対し概ね順調に進捗しており、期初に公表しました平成 21 年 6 月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金の見通しに変更ありません。概要は以下のとおりです。

### 記

#### 1. 当半期の運用状況（単位：百万円）

	当半期 (平成 21. 1. 1～ 平成 21. 3. 31)	前年同半期 (平成 20. 1. 1～ 平成 20. 3. 31)	増減	通期予想 (平成 21. 1. 1～ 平成 21. 6. 30)
営業収益	15,371	13,999	1,372	30,658
営業利益	7,294	6,558	736	13,853
経常利益	6,057	5,401	655	11,111
半期（当期）純利益	6,057	5,401	655	11,111

\*1 口当たり分配金(通期予想) 20,500 円

当半期の業績は、営業収益 15,371 百万円、営業利益 7,294 百万円、経常利益 6,057 百万円、半期（当期）純利益 6,057 百万円となりました。当半期の営業収益の通期予想（30,658 百万円）に対する進捗率は 50.1%、経常利益の通期予想（11,111 百万円）に対する進捗率は 54.5%となっており、順調に進捗しております。

前年同半期との比較では、第 15 期に取得した NBF 南青山ビル及び芝公園高橋ビルの通期稼働等により営業収益、営業利益、経常利益、半期（当期）純利益ともに増加しました。

なお、平成 21 年 2 月 27 日付け「運用資産における売主との協議に関するお知らせ（新川崎三井ビルディング共有部分 35%の不動産売買契約に関する協議）」にてお知らせしております調停金（567,456,000 円）の取扱いについては現在所轄官庁等に照会中であるため上記通期予想には計上しておりません。本件については取扱確定後にお知らせする予定です。



2. 当半期の財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 21 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 20 年 12 月 31 日)	増減
総資産	758,219	766,248	▲8,029
うち有形固定資産	685,310	687,674	▲2,364
負債合計	365,986	368,012	▲2,026
うち有利子負債及び投 資法人が運用している 敷金相当額の合計	347,500 (注1)	348,500 (注2)	▲1,000
純資産	392,233	398,236	▲6,003

(注1) 有利子負債 317,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 30,000 百万円の合計額

(注2) 有利子負債 318,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 30,000 百万円の合計額

当半期末の財政状態は、総資産 758,219 百万円（前期末比 8,029 百万円減）、純資産 392,233 百万円（前期末比 6,003 百万円減）となりました。また、有形固定資産は 685,310 百万円（前期末比 2,364 百万円減）となりました。

当半期において新規物件取得はありませんでしたが、平成 21 年 4 月 30 日に予定通り NBF 御茶ノ水ビル（(仮称) 駿河台プロジェクト）（取得価格 20,840 百万円）の引渡しを受けております。

また純資産については、分配金の支払いにより 6,003 百万円減少しております。

当半期末現在の資産規模（取得価格の合計：契約ベース）は平成 20 年 8 月 29 日に契約をしました「(仮称) 東上野四丁目ビル」（取得予定価格 11,175 百万円）を合わせると約 7,943 億円となっております。

これらにより、当半期末における負債残高（有利子負債及び投資法人が運用している敷金相当額の合計額）は 347,500 百万円となり、総資産負債比率は 45.8%と、前期末の 45.5%に対し 0.3 ポイント増加しております。有利子負債残高 317,500 百万円の内訳は、短期有利子負債残高 93,500 百万円（短期借入金 56,500 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 17,000 百万円、1 年内償還予定の投資法人債 20,000 百万円）長期有利子負債残高 224,000 百万円（長期借入金 164,000 百万円、投資法人債 60,000 百万円）であり、長期有利子負債比率（有利子負債全体に対する長期有利子負債の比率）は 70.6%となりました。



平成 21 年 5 月 13 日時点における本投資法人の格付等の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付：A+ 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付：A1 格付け見通し：ネガティブ
株式会社格付投資情報センター（R & I）	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的

### 3. 稼働率および全賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 21 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 20 年 12 月 31 日)
(半) 期末稼働率	東京都心部	97.8%	98.2%
	東京周辺都市部	97.5%	97.3%
	地方都市部	92.5%	92.9%
	合計	96.6%	96.8%
全賃貸可能面積 (㎡)		763,643	763,658

### 4. 当半期および当半期以降において取得及び取得が予定されている資産の概要等

(a) 平成 20 年 3 月 28 日付で売買契約を締結いたしました以下の資産について、平成 21 年 4 月 30 日に引渡しを受けました。

物件の名称	NBF 御茶ノ水ビル ((仮称) 駿河台プロジェクト)	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (地番)	東京都千代田区神田駿河台二丁目 3 番 11, 31, 32, 34, 35, 36	
土地	地積	1,767.94 ㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 11 階建
	延床面積	9,258.36 ㎡ (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成 21 年 3 月 26 日
	用途	事務所
取得年月日	平成 21 年 4 月 30 日	
取得価格	20,840,000,000 円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)	
特記事項	敷地の一部 (地番 3 番 31, 34) の地下に東京都の水道施設埋設のための区分地上権が設定されています。	



(b) 平成 20 年 8 月 29 日付で売買契約を締結いたしました以下の資産について、平成 22 年 4 月 30 日に引渡しを受けることを予定しております。

物件の名称	(仮称) 東上野四丁目ビル			
特定資産の種類	不動産			
所在地(地番)	東京都台東区東上野四丁目 38 番 2			
土地	地積	2,405.22 m <sup>2</sup> (敷地全体)		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権 (共有持分約 77.88%)		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上 13 階、地下 2 階		
	延床面積	15,949.26 m <sup>2</sup> (建物全体)		
	所有形態	所有権 (区分所有)		
	建築予定時期	平成 22 年 1 月 31 日		
	所有階・床面積・用途等	事務所 (4~13 階)	10,316.30 m <sup>2</sup>	(持分 100%)
		事務所 (3 階)	10.45 m <sup>2</sup>	(持分 100%)
事務所 (1 階)		146.92 m <sup>2</sup>	(持分 100%)	
事務所 (地下 1 階)		10.47 m <sup>2</sup>	(持分 100%)	
合計		10,484.14 m <sup>2</sup>		
取得予定年月日	平成 22 年 4 月 30 日			
取得予定価格	11,175,000,000 円			
信託受託者	-			
建物管理会社	清水建設株式会社 (予定)			
特記事項	①土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証 (平成 20 年 6 月 10 日 (第 TBTC08A0027 号)) の内容によります。			
	②建築予定時期までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。			
	③本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けることになる予定です。			
	④本投資法人 (買主) の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の 20% (2,235 百万円) を支払うこととなっております。			



## 5. 通期運用状況の予想

平成 21 年 2 月 13 日に公表いたしました平成 21 年 6 月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金の見通しに変更はありません。

また平成 21 年 2 月 13 日に公表いたしました平成 21 年 12 月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金の見通しを下記の通り変更しました。今回の修正は世界的な経済・金融危機が起きている中、本投資法人の運用資産においてもテナントの解約増による空室率の増加等の影響を受けていることによるものです。

平成 21 年 12 月期（平成 21 年 7 月 1 日～平成 21 年 12 月 31 日）

	今回修正予想	前回予想 (平成 21 年 2 月 13 日)	増減
営業収益	29,682 百万円	30,526 百万円	▲844 百万円
営業利益	12,953 百万円	13,583 百万円	▲630 百万円
経常利益	10,027 百万円	10,623 百万円	▲596 百万円
当期純利益	10,027 百万円	10,623 百万円	▲596 百万円
1 口当たり分配金	18,500 円	19,600 円	▲1,100 円
期末稼働率	94.2%	95.8%	▲1.6%

以 上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

### < 添付資料 >

参考資料 1 テナント上位 10 社（賃貸面積ベース）

参考資料 2 平成 21 年 5 月 13 日時点のポートフォリオの概況

### 注意事項

本資料記載の運用状況の予想数値は、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、異なる結果となる可能性があります。



参考資料1 テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（平成21年3月31日現在）

	テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	三井不動産（株）	西新宿三井ビルディング ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー 中目黒GTタワー 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング	169,913	23.0
2	日本アイ・ビー・エム（株）	NBF豊洲キャナルフロント つくば三井ビルディング	28,393	3.8
3	グラクソ・スミスクライン（株）	GSKビル NBFユニックスビル	20,515	2.8
4	（株）博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	18,781	2.5
5	アクサ生命保険（株）	NBFプラチナタワー NBF南青山ビル つくば三井ビルディング	18,419	2.5
6	富士ゼロックス（株）	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライトツイン	16,252	2.2
7	新日本製鐵（株）	第2新日鐵ビル	15,333	2.1
8	トランス・コスモス（株）	渋谷ガーデンフロント NBF札幌南二条ビル NBF名古屋広小路ビル NBF熊本ビル	14,370	1.9
9	（株）日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	1.8
10	（株）整理回収機構	中野坂上サンブライトツイン NBF名古屋広小路ビル	8,569	1.2

※ 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

上表の三井不動産（株）に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産（株）に賃貸し、三井不動産（株）は転借人にこれを転貸しています。



参考資料2 平成21年5月13日時点のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	取得価格 (千円) (注1)	投資比率	地域区分毎の 投資比率	価格(不動産 鑑定評価額) (千円) (注2)
東京都心部	大和生命ビル	63,500,000	7.99%	63.3%	68,800,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.65%		57,900,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.03%		35,800,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.90%		57,000,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.90%		25,100,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.79%		34,600,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.09%		36,600,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.01%		32,400,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.00%		31,400,000
	NBF御茶ノ水ビル(注3)	20,840,000	2.62%		15,600,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.14%		16,100,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.05%		22,500,000
	GSKビル	15,616,000	1.97%		23,600,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.68%		18,900,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.66%		21,000,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.59%		14,880,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.15%		11,500,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.11%		8,690,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.10%		16,700,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.01%		7,770,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.85%		9,050,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.84%		8,400,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.79%		8,440,000
	芝公園高橋ビル	6,100,000	0.77%		5,870,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.68%		6,450,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.65%		7,850,000
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.62%	6,380,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.59%	5,870,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.56%	5,600,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.41%	4,070,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.13%	1,530,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	5.13%	25.2%	38,100,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.43%		40,200,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.15%		32,500,000
	(仮称) 東上野四丁目ビル(注4)	11,175,000	1.41%		11,200,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.56%		20,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.70%		19,500,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.48%		4,390,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.29%		2,360,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.12%		9,310,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.31%		2,770,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.12%		21,800,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.25%		2,170,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	1.98%		15,000,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.31%		2,730,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.55%	11.4%	6,610,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.24%		1,740,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.45%		3,940,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.51%		3,810,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.50%		3,700,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.91%		8,610,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.24%		23,600,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.81%		15,100,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.32%		10,600,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.82%		7,640,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.28%		2,170,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.24%		2,370,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.20%		1,670,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.37%		3,170,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.11%		902,000
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.33%		2,740,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.57%	3,960,000		
合計		794,364,050	100.00%	100.00%	951,612,000

(注1) 「取得価格」は、原則として本投資法人の取得価格を記載しています。また取得予定物件については、各物件の取得決定時点におけるそれぞれの売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)によります。

(注2) 「価格(不動産鑑定評価額)」は原則として本投資法人の平成20年12月期開示評価額(平成20年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額)を記載しています。

(注3) 価格(不動産鑑定評価額)の価格時点は平成21年4月1日です。

(注4) 平成22年4月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額(価格調査))の価格時点は平成20年12月31日です。