

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 平成21年5月13日

不動産投信発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8951 URL <http://www.nbf-m.com/nbf/>
 代表者 執行役員 阿部 正文

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 代表取締役社長 西山 晃一
 問合せ先責任者 投資本部ビネラルマネジャー 秋元 康志 TEL 03-6259-8681

1. 半期業績の概況の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法の最近会計年度における認識の方法との相違の有無 : 無
 ② 公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 平成21年6月期 半期の運用、資産の状況(平成21年1月1日～平成21年3月31日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年6月期 半期	15,371	9.8	7,294	11.2	6,057	12.1
20年6月期 半期	13,999	8.6	6,558	12.3	5,401	10.4
20年12月期 (参考)	31,218		14,590		12,061	

	半期(当期)純利益		1口当たり半期(当期)純利益
	百万円	%	円
21年6月期 半期	6,057	12.1	11,175
20年6月期 半期	5,401	10.4	10,218
20年12月期 (参考)	12,060		22,252

- (注) ①1口当たり半期(当期)純利益は期中平均投資口数により算出しています。
 期中平均投資口数 平成20年6月期 半期 528,596口 平成20年12月期 542,000口 平成21年6月期 半期 542,000口
 ②営業収益、営業利益、経常利益、半期(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年同半期増減率。

(2) 財政状態 (総資産額と純資産額の数値は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年6月期 半期	758,219	392,233	51.7	723,677
20年12月期	766,248	398,236	52.0	734,753

(注) 期末発行済投資口数 平成20年12月期 542,000口、平成21年6月期 半期 542,000口

[運用状況及び財政状態に関する定性的情報等]

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、半期(当期)純利益6,057百万円となり、概ね計画通りに推移しました。また、総資産額758,219百万円、純資産額392,233百万円となり、自己資本比率51.7%となりました。当半期の業績に影響はありませんが、平成21年4月30日付で「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)を取得しました。

3. 平成21年6月期の運用状況の予想(平成21年1月1日～平成21年6月30日)

	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 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
21年6月期	30,658	13,853	11,111	11,111	20,500	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成21年6月期)20,500円

(注) 業績は概ね当初予定通りに推移しており、業績予想の変更はありません。なお、本予想数値は現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成20年12月31日)	当半期 (平成21年 3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,053,181	14,898,368
信託現金及び信託預金	17,522,666	16,899,894
営業未収入金	411,819	521,933
その他	559,263	540,618
流動資産合計	38,546,930	32,860,815
固定資産		
有形固定資産		
建物	136,549,891	136,689,129
減価償却累計額	△ 16,960,240	△ 18,234,124
建物(純額)	119,589,651	118,455,004
構築物	2,184,686	2,185,413
減価償却累計額	△ 567,761	△ 608,042
構築物(純額)	1,616,924	1,577,371
機械及び装置	955,534	955,534
減価償却累計額	△ 313,942	△ 334,240
機械及び装置(純額)	641,591	621,293
工具、器具及び備品	578,564	590,924
減価償却累計額	△ 211,771	△ 230,928
工具、器具及び備品(純額)	366,793	359,996
土地	203,055,776	203,099,576
建設仮勘定	11,054	11,487
信託建物	133,836,271	133,930,069
減価償却累計額	△ 30,507,636	△ 31,749,847
信託建物(純額)	103,328,635	102,180,221
信託構築物	1,873,620	1,877,496
減価償却累計額	△ 438,310	△ 463,285
信託構築物(純額)	1,435,309	1,414,211
信託機械及び装置	1,325,095	1,325,998
減価償却累計額	△ 566,845	△ 588,768
信託機械及び装置(純額)	758,250	737,230
信託工具、器具及び備品	825,844	828,627
減価償却累計額	△ 392,855	△ 416,493
信託工具、器具及び備品(純額)	432,989	412,133
信託土地	256,431,873	256,431,873
信託建設仮勘定	5,841	9,957
有形固定資産合計	687,674,691	685,310,358
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	51,040	50,074
無形固定資産合計	35,660,825	35,659,859
投資その他の資産		
敷金及び保証金	339,233	336,517
長期前払費用	54,876	52,421
その他	3,917,474	3,958,213
投資その他の資産合計	4,311,584	4,347,152
固定資産合計	727,647,101	725,317,370
繰延資産		
投資法人債発行費	54,843	41,132
繰延資産合計	54,843	41,132
資産合計	766,248,876	758,219,318

(単位：千円)

	前 期 (平成20年12月31日)	当半期 (平成21年 3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,622,455	1,957,560
短期借入金	56,500,000	56,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	17,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	20,000,000
未払金	1,390,885	344,724
未払費用	908,176	1,104,104
未払法人税等	58	2
未払消費税等	691,670	565,174
前受金	3,774,330	3,650,861
その他	342,013	964,760
流動負債合計	86,229,589	102,087,186
固定負債		
投資法人債	70,000,000	60,000,000
長期借入金	172,000,000	164,000,000
預り敷金及び保証金	13,391,812	13,402,910
信託預り敷金及び保証金	26,326,726	26,429,244
その他	64,130	66,782
固定負債合計	281,782,668	263,898,937
負債合計	368,012,258	365,986,124
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当半期(当期)未処分利益又は		
当半期(当期)未処理損失(△)	12,060,899	6,057,475
剰余金合計	12,060,899	6,057,475
投資主資本合計	398,236,618	392,233,194
純資産合計	398,236,618	392,233,194
負債純資産合計	766,248,876	758,219,318

2. 損益計算書

(単位：千円)

	前年同半期		当半期	
	(自	平成20年 1月 1日	(自	平成21年 1月 1日
	至	平成20年 3月 31日)	至	平成21年 3月 31日)
営業収益				
不動産賃貸収入		12,815,890		13,988,454
その他賃貸事業収入		1,183,578		1,383,169
営業収益合計		13,999,468		15,371,623
営業費用				
賃貸事業費用		6,769,388		7,368,489
資産運用報酬		517,054		571,636
役員報酬		9,600		9,600
会計監査人報酬		6,500		6,500
資産保管手数料		15,951		17,836
一般事務委託手数料		31,663		32,819
その他営業費用		91,110		70,464
営業費用合計		7,441,269		8,077,346
営業利益		6,558,199		7,294,277
営業外収益				
受取利息		31,111		20,364
未払分配金戻入		3,937		—
その他		128		8
営業外収益合計		35,177		20,372
営業外費用				
支払利息		763,146		918,059
投資法人債利息		314,257		312,098
投資法人債発行費償却		18,962		13,710
投資口交付費		79,623		—
その他		15,517		13,272
営業外費用合計		1,191,507		1,257,141
経常利益		5,401,869		6,057,507
税引前当半期純利益		5,401,869		6,057,507
法人税、住民税及び事業税		400		325
法人税等調整額		18		21
法人税等合計		419		347
当半期純利益		5,401,449		6,057,160
前期繰越利益		122		315
当半期末処分利益又は 当半期末処理損失(△)		5,401,572		6,057,475

3. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前年同期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 3月31日)	当半期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 3月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	346,446,718	386,175,718
当半期変動額		
新投資口の発行	39,729,000	—
当半期変動額合計	39,729,000	—
当半期末残高	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当半期末処分利益又は 当半期末処理損失 (△)		
前期末残高	10,225,654	12,060,899
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 10,225,532	△ 12,060,584
当半期純利益	5,401,449	6,057,160
当半期変動額合計	△ 4,824,082	△ 6,003,423
当半期末残高	5,401,572	6,057,475
剰余金合計		
前期末残高	10,225,654	12,060,899
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 10,225,532	△ 12,060,584
当半期純利益	5,401,449	6,057,160
当半期変動額合計	△ 4,824,082	△ 6,003,423
当半期末残高	5,401,572	6,057,475
投資主資本合計		
前期末残高	356,672,373	398,236,618
当半期変動額		
新投資口の発行	39,729,000	—
剰余金の配当	△ 10,225,532	△ 12,060,584
当半期純利益	5,401,449	6,057,160
当半期変動額合計	34,904,917	△ 6,003,423
当半期末残高	391,577,291	392,233,194
純資産合計		
前期末残高	356,672,373	398,236,618
当半期変動額		
新投資口の発行	39,729,000	—
剰余金の配当	△ 10,225,532	△ 12,060,584
当半期純利益	5,401,449	6,057,160
当半期変動額合計	34,904,917	△ 6,003,423
当半期末残高	391,577,291	392,233,194

4. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前年同半期	当半期
	(自 平成20年1月1日 至 平成20年3月31日)	(自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当半期純利益	5,401,869	6,057,507
減価償却費	2,587,905	2,667,358
長期前払費用償却額	2,031	2,358
投資法人債発行費償却	18,962	13,710
投資口交付費	79,623	—
受取利息	△ 31,111	△ 20,364
未払分配金戻入	△ 3,937	—
支払利息	1,077,404	1,230,158
固定資産除却損	4,667	752
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 6,468	△ 110,114
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 483,994	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 702,147	△ 126,496
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 250,685	△ 664,894
未払金の増減額 (△は減少)	△ 461,715	△ 1,046,161
前受金の増減額 (△は減少)	188,581	△ 123,469
長期前払費用の支払額	△ 1,000	—
その他	566,056	601,962
小 計	7,986,042	8,482,309
利息の受取額	31,111	20,364
利息の支払額	△ 1,011,679	△ 1,034,230
法人税等の支払額	△ 447	△ 381
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,005,026	7,468,061
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 56,096,894	△ 184,090
信託有形固定資産の取得による支出	△ 506,495	△ 106,253
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 550,068	△ 1,151,705
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,396,721	1,265,322
敷金及び保証金の差入による支出	△ 1,655	△ 7,143
敷金及び保証金の回収による収入	—	9,859
その他	△ 80,074	△ 53,206
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 52,838,466	△ 227,218
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	148,500,000	61,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 129,500,000	△ 61,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 1,000,000
投資口の発行による収入	39,649,376	—
分配金の支払額	△ 10,173,568	△ 12,018,428
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,475,807	△ 13,018,428
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	642,367	△ 5,777,584
現金及び現金同等物の期首残高	27,380,584	37,575,848
現金及び現金同等物の期末残高	28,022,952	31,798,263

5. 稼働率および総賃貸可能面積

		前年同半期 (平成20年3月末)	前期 (平成20年12月末)	当半期 (平成21年3月末)
(半)期末稼働率 (%)	東京都心部	99.5	98.2	97.8
	東京周辺都市部	90.9	97.3	97.5
	地方都市部	93.1	92.9	92.5
	合計	95.3	96.8	96.6
総賃貸可能面積 (㎡)		759,401	763,658	763,643

6. 物件別業績概況

当半期(平成21年1月1日～平成21年3月31日)

(単位：百万円、金額は百万円未満を切捨て)

物件名	大和生命ビル	西新宿三井ビルディング	芝NBFタワー	NBF プラザタワー	NBF 南青山ビル	グレートシティ大崎	虎ノ門琴平タワー	NBF 日本橋室町センタービル	中目黒GTビル	NBF 銀座通りビル (注2)	新宿三井ビルディング二 号館
賃貸事業収入	748	731	561	689	306	510	480	457	501		320
その他賃貸事業収入	46	16	37	56	22	113	39	41	58		46
賃貸事業収入計A	795	748	598	746	329	623	520	499	559		367
公租公課	128	67	30	47	34	41	22	38	44		33
諸経費	188	85	142	151	64	151	150	79	136		81
水道光熱費	53	-	33	62	23	34	26	21	41		23
建物管理委託費	60	71	39	48	22	100	46	18	88		27
オイスマネジメントフィー	38	1	28	37	15	1	1	25	1		17
修繕費	10	11	0	0	1	4	-	10	5		5
借地借家料	-	-	37	-	-	-	72	-	-		-
信託報酬	0	-	1	0	-	-	-	1	-		3
保険料	1	0	0	0	0	0	0	0	0		0
その他諸経費	23	0	0	0	1	10	2	1	0		3
減価償却費	55	127	152	140	35	89	84	34	149		49
賃貸事業費用計B	372	281	325	339	133	282	257	153	330		164
賃貸事業利益A-B	422	467	272	407	195	341	263	346	228	136	202
賃貸 NOI (ネットオペレーティング ゲイン) (注1)	478	594	425	547	230	430	347	380	377	139	252
半期末稼働率 (%)	89.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9	100.0	100.0	88.2
賃貸先数 (件)	62	1	27	5	9	1	1	14	1	1	39

物件名	GSKビル (注2)	NBF 虎ノ門 ビル	興和西新橋 ビルB棟 (注2)	第2新日鐵 ビル (注2)	NBF ALLIANCE	四谷メディカル ビル	渋谷カデテン フロント (注2)	NBF 渋谷イース ト	NBF 芝公園 ビル	NBF 高輪ビル	NBF 赤坂山 王スクエア
賃貸事業収入		259			110	121		91	143	161	124
その他賃貸事業収入		18			31	8		9	26	13	10
賃貸事業収入計A		278			141	130		101	169	175	134
公租公課		32			9	12		8	12	12	15
諸経費		48			33	26		23	31	36	24
水道光熱費		12			5	8		7	11	12	7
建物管理委託費		14			6	14		8	8	8	6
オフィスマネジメントフィー		13			7	1		4	8	8	6
修繕費		5			2	0		-	2	2	1
借地借家料		-			-	-		-	-	-	2
信託報酬		0			0	0		-	-	1	0
保険料		0			0	0		0	0	0	0
その他諸経費		0			10	0		3	0	1	0
減価償却費		31			8	32		18	24	15	7
賃貸事業費用計B		111			50	71		50	67	63	47
賃貸事業利益A-B	235	166	167	184	90	58	91	50	101	111	87
賃貸 NOI (ネットオペレーティング イカム) (注1)	298	197	210	245	99	91	120	69	125	127	95
半期末稼働率 (%)	100.0	92.1	99.7	100.0	75.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.2
賃貸先数 (件)	1	11	2	2	7	1	1	4	7	4	6

物件名	芝公園高橋 ビル	住友電設ビル (注2)	NBF 東銀座 スクエア	NBF 小川町 ビルディング	NBF 池袋ワー ビル	NBF 池袋テイ ビル	NBF 須田町 カナルビル (注2)	NBF 恵比寿 南ビル	中野坂上 カブライツイン	NBF 豊洲 キャナルフロント	NBF 豊洲 ガーデンフロント
賃貸事業収入	83		117	104	100	89		29	596	531	531
その他賃貸事業収入	9		11	1	15	10		2	29	43	44
賃貸事業収入計A	93		128	106	116	100		31	626	575	575
公租公課	5		8	10	7	6		2	68	36	30
諸経費	19		26	17	26	20		6	173	128	106
水道光熱費	6		7	-	9	7		1	24	56	46
建物管理委託費	4		9	15	8	6		2	117	42	31
オフィスマネジメントフィー	4		6	1	5	4		1	27	27	28
修繕費	2		0	0	2	-		0	1	0	-
借地借家料	-		-	-	-	-		-	-	-	-
信託報酬	1		1	-	0	0		-	1	0	-
保険料	0		0	0	0	0		0	0	0	0
その他諸経費	0		0	0	0	0		0	0	0	0
減価償却費	8		19	6	15	13		3	177	147	81
賃貸事業費用計B	34		54	34	48	40		12	419	312	218
賃貸事業利益A-B	59	72	73	71	68	60	33	19	206	262	356
賃貸NOI (ネットオペレーティング イカム) (注1)	68	85	93	78	83	73	39	22	384	409	438
半期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	100.0	96.1	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸先数 (件)	7	1	8	1	12	12	3	3	8	9	3

物件名	新川崎三井ビルディング	横浜STビル	ハレーン三井ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井ビルディング	NBF宇都宮ビル	シーノ大宮ノースウイング	NBF浦和ビル	新浦安センタービルディング	NBF松戸ビル	札幌エルアラザ
賃貸事業収入	459	342	141	60	226	61	354	47	279	54	132
その他賃貸事業収入	40	33	8	7	25	9	44	8	39	9	25
賃貸事業収入計A	499	376	150	68	252	71	398	55	319	63	157
公租公課	34	28	14	4	14	5	25	3	22	4	9
諸経費	137	84	53	14	75	19	81	12	105	18	49
水道光熱費	43	28	20	5	33	7	33	4	41	6	19
建物管理委託費	54	26	28	5	24	7	27	4	46	6	22
オフィスマネジメントフィー	27	24	1	3	11	3	19	2	13	2	7
修繕費	9	1	0	0	0	-	0	0	3	0	-
借地借家料	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	1	-	-	2	-	-	-	-	-	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	2	2	1	0	1	0	1	0	0	1	0
減価償却費	134	53	19	8	61	19	82	6	40	9	30
賃貸事業費用計B	306	165	86	26	151	43	189	23	168	32	89
賃貸事業利益A-B	192	210	63	41	100	27	208	32	150	31	67
賃貸NOI(ネットレティンゲイカム)(注1)	326	263	82	49	162	47	291	38	190	41	98
半期末稼働率(%)	100.0	92.2	100.0	95.6	90.2	93.5	98.3	100.0	93.2	96.3	100.0
賃貸先数(件)	1	85	1	18	65	33	34	14	39	24	12

物件名	NBF札幌南二条ビル	NBF仙台本町ビル	NBFエックスビル	NBF新沼尾ビル	NBF名古屋広小路ビル	アーク堂島NBFクア	信濃橋三井ビルディング	カマリオンNBFクア	堺筋本町センタービル	NBF堺東ビル	アーク堂島東館
賃貸事業収入	48	88	113	84	139	350	326	193	146	55	41
その他賃貸事業収入	6	18	23	12	11	57	27	25	17	9	9
賃貸事業収入計A	55	106	137	97	150	408	353	218	163	65	50
公租公課	5	8	17	10	13	38	27	19	15	3	5
諸経費	16	23	50	31	23	81	56	57	36	15	19
水道光熱費	6	9	21	11	8	28	20	19	11	4	5
建物管理委託費	5	7	17	12	7	26	30	19	16	6	8
オフィスマネジメントフィー	2	5	5	4	7	17	1	10	5	3	2
修繕費	0	0	1	0	-	3	1	5	1	0	1
借地借家料	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	0	0	0	1	-	0	-	1	-	0	0
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	0	2	1	0	3	1	0	2	1	1
減価償却費	8	17	31	14	37	93	62	82	20	7	10
賃貸事業費用計B	30	50	98	56	74	212	146	159	72	27	35
賃貸事業利益A-B	24	56	38	41	75	195	207	58	90	37	15
賃貸NOI(ネットレティンゲイカム)(注1)	32	74	69	55	113	289	270	141	110	45	25
半期末稼働率(%)	100.0	98.4	93.5	70.1	88.5	88.3	100.0	94.9	93.6	97.8	86.7
賃貸先数(件)	4	9	53	32	13	40	1	30	42	21	19

物件名	NBF 四条烏丸ビル	NBF 広島立町ビル	広島袋町ビルディング	NBF 博多祇園ビル	NBF 熊本ビル	合計
賃貸事業収入	41	66	18	71	71	13,988
その他賃貸事業収入	5	8	2	6	7	1,383
賃貸事業収入計A	46	74	20	78	78	15,371
公租公課	3	6	1	6	6	1,239
諸経費	12	17	4	33	21	3,461
水道光熱費	3	5	1	6	7	1,079
建物管理委託費	5	6	1	9	8	1,377
オイスマネジメントフィー	2	3	1	3	3	604
修繕費	0	1	0	13	1	128
借地借家料	-	-	-	-	-	124
信託報酬	0	-	-	0	-	31
保険料	0	0	0	0	0	18
その他諸経費	0	0	0	0	0	98
減価償却費	7	13	5	13	26	2,667
賃貸事業費用計B	23	38	11	53	53	7,368
賃貸事業利益A-B	23	36	9	24	24	8,003
賃貸 NOI (ネットオペレーティング ゲイン) (注1)	30	49	14	38	50	10,670
半期末稼働率 (%)	94.9	93.2	100.0	100.0	74.7	96.6
賃貸先数 (件)	18	26	17	8	9	942

(注1) ネットオペレーティングインカム (NOI) は個別物件ごとの賃貸事業利益 (A-B) + 減価償却費により算出しています。

(注2) 賃貸事業利益、賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) の金額の記載のみであるのは、当物件については、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めていますが、本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。