

平成17年12月期 半期(平成17年7月1日～平成17年9月30日)業績の概況

平成17年11月10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

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.nbf-m.com/nbf/>)

問合せ先 (資産運用会社) 日本ビルファンドマネジメント株式会社
 責任者役職名 投資本部 ネットマネジャー
 氏名 富 樫 烈 TEL. 03-3281-8810

1. 半期業績の概況の作成等に係る事項

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
 公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 平成17年12月期 半期の運用 資産の状況(平成17年7月1日～平成17年9月30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	%
17年12月期 半期	8,991	8.1	4,069	5.4	3,303	9.2
16年12月期 半期	8,315	22.1	4,303	31.3	3,638	27.4
(参考) 17年6月期	16,730		7,387		6,162	

	半期(当期)純利益		1口当たり半期(当期)純利益
	百万円	%	円
17年12月期 半期	3,303	9.2	8,310
16年12月期 半期	3,638	27.4	10,320
(参考) 17年6月期	6,161		16,893

(注) 1口当たり半期(当期)純利益は日数による加重平均投資口数により算出しています。
 加重平均投資口数 平成16年12月期 半期 352,526口 平成17年6月期 364,700口 平成17年12月期 半期 397,483口
 平成16年12月期半期の加重平均投資口数は平成16年7月及び平成16年8月に計84,000口の新投資口を発行したため、352,526口となり、また、平成17年12月期半期の加重平均投資口数は平成17年8月に58,000口の新投資口を発行したため、397,483口となります。なお、平成17年12月期半期末発行済投資口数は422,700口です。
 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金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
17年12月期 半期	502,284	265,473	52.9	628,042
16年12月期 半期	399,108	214,317	53.7	587,653
(参考) 17年6月期	449,556	216,840	48.2	594,571

(注) 期末発行済投資口数 平成16年12月期 半期 364,700口、平成17年6月期 364,700口、平成17年12月期 半期 422,700口

[運用状況及び財政状態に関する定性的情報等]

当半期には、四谷メディカルビル、ISTビル、中目黒GTタワー(追加取得)、NBF小川町ビルディング及びNBF浦和ビルを取得し、また、新投資口の発行を行いました。これらの結果、当半期の業績は、営業収益8,991百万円、営業利益4,069百万円、半期(当期)純利益3,303百万円となり、概ね計画どおりに推移しました。また、総資産額502,284百万円、純資産額265,473百万円となり、純資産比率52.9%となりました。なお、16年12月期半期の運用状況には、賃貸事業収入のほか不動産等売却益937百万円が計上されています。また、平成17年10月5日に札幌エルプラザを追加取得し、平成17年10月20日に大和生命ビルを取得しており、平成17年11月9日に第7回無担保投資法人債を発行しました。

3. 平成17年12月期の運用状況の予想(平成17年7月1日～平成17年12月31日)

	営業収益	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	円	円
17年12月期	18,873	6,637	6,636	15,700	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成17年12月期)15,700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.比較貸借対照表

科目	当半期 (平成17年12月期半期末)		前 期 (平成17年6月期末)		増 減		前年同半期 (平成16年12月期半期末)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率	金 額	構成比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
.流動資産	32,988,586	6.6	40,339,183	9.0	7,350,596	18.2	43,844,915	11.0
現金及び預金	15,831,203		9,773,779		6,057,424		15,525,224	
信託現金及び信託預金	15,663,519		30,083,292		14,419,773		27,817,938	
営業未収入金	264,998		279,812		14,814		195,791	
未収消費税等	933,145		-		933,145		40,947	
その他の流動資産	295,720		202,299		93,421		265,014	
.固定資産	469,184,879	93.4	409,082,911	91.0	60,101,968	14.7	355,119,733	89.0
1.有形固定資産	447,998,665	89.2	387,917,228	86.3	60,081,436	15.5	337,037,337	84.5
建築物	51,060,364		44,295,320		6,765,043		29,835,121	
構築物	759,251		600,342		158,909		384,099	
機械装置	446,926		439,426		7,500		253,334	
工具器具備品	90,254		87,263		2,990		40,789	
土地	57,768,002		47,840,501		9,927,501		34,172,406	
建設仮勘定	577		-		577		1,174,047	
信託建物	100,466,611		84,896,689		15,569,921		81,848,666	
信託構築物	946,942		403,470		543,471		376,867	
信託機械装置	651,574		551,787		99,786		422,354	
信託工具器具備品	280,274		186,998		93,276		156,567	
信託土地	235,507,691		208,598,518		26,909,172		188,360,074	
信託建設仮勘定	20,194		16,909		3,285		13,009	
2.無形固定資産	19,844,946	3.9	19,846,418	4.4	1,472	0.0	16,836,375	4.2
地上権	3,012,706		3,012,706		-		-	
信託借地権	16,763,973		16,763,973		-		16,763,973	
その他の無形固定資産	68,265		69,737		1,472		72,401	
3.投資その他の資産	1,341,268	0.3	1,319,263	0.3	22,004	1.7	1,246,019	0.3
差入敷金保証金	307,268		306,417		851		304,587	
長期前払費用	71,690		74,128		2,438		63,411	
その他の投資その他の資産	962,309		938,718		23,591		878,021	
.繰延資産	110,565	0.0	134,063	0.0	23,498	17.5	143,707	0.0
投資法人債発行費	110,565		134,063		23,498		143,707	
資 産 合 計	502,284,031	100.0	449,556,157	100.0	52,727,873	11.7	399,108,355	100.0

科目	当半期 (平成17年12月期半期末)		前 期 (平成17年6月期末)		増 減		前年同半期 (平成16年12月期半期末)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率	金 額	構成比
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
.流動負債	32,230,342	6.4	58,622,351	13.1	26,392,009	45.0	21,709,215	5.4
営業未払金	1,312,500		1,484,359		171,859		983,704	
短期借入金	11,500,000		33,700,000		22,200,000		11,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	15,000,000		19,000,000		4,000,000		5,000,000	
未払金	536,984		725,917		188,932		283,577	
未払費用	498,364		543,281		44,917		421,611	
未払法人税等	330		1,054		724		551	
未払消費税等	-		188,692		188,692		-	
前受金	2,908,028		2,779,568		128,460		2,535,073	
その他の流動負債	474,134		199,477		274,656		984,697	
.固定負債	204,579,922	40.7	174,093,752	38.7	30,486,170	17.5	163,081,735	40.9
投資法人債	50,000,000		50,000,000		-		40,000,000	
長期借入金	126,000,000		97,000,000		29,000,000		99,000,000	
預り敷金保証金	5,180,827		4,470,818		710,008		3,119,080	
信託預り敷金保証金	23,353,148		22,577,898		775,249		20,923,653	
その他の固定負債	45,946		45,034		912		39,001	
負債合計	236,810,265	47.1	232,716,103	51.8	4,094,161	1.8	184,790,950	46.3
(出資の部)								
.出資総額	262,170,318	52.2	210,678,962	46.8	51,491,356	24.4	210,678,962	52.8
出資総額	262,170,318		210,678,962		51,491,356		210,678,962	
.剰余金	3,303,448	0.7	6,161,091	1.4	2,857,643	46.4	3,638,443	0.9
半期(当期)未処分利益	3,303,448		6,161,091		2,857,643		3,638,443	
出資合計	265,473,766	52.9	216,840,054	48.2	48,633,712	22.4	214,317,405	53.7
負債・出資合計	502,284,031	100.0	449,556,157	100.0	52,727,873	11.7	399,108,355	100.0

2.比較損益計算書

科目	当半期 (平成17年12月期半期) (平成17.7.1~17.9.30)		前年同半期 (平成16年12月期半期) (平成16.7.1~16.9.30)		増減		前期 (平成17年6月期) (平成17.1.1~17.6.30)	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率	金額	百分比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
.営業損益の部								
1.営業収益	8,991,061	100.0	8,315,079	100.0	675,982	8.1	16,730,626	100.0
賃貸事業収入	8,005,924		6,587,756		1,418,168		15,114,049	
その他賃貸事業収入	985,137		789,606		195,530		1,616,576	
不動産等売却益	-		937,716		937,716		-	
2.営業費用	4,921,652	54.7	4,011,272	48.2	910,379	22.7	9,343,602	55.8
賃貸事業費用	4,489,386		3,608,317		881,068		8,553,573	
資産運用報酬	326,950		296,978		29,972		608,846	
役員報酬	5,700		5,700		-		11,400	
会計監査人報酬	6,000		6,000		-		11,500	
資産保管委託報酬	10,279		8,341		1,937		19,319	
一般事務委託報酬	35,155		37,536		2,380		55,631	
その他費用	48,181		48,399		217		83,332	
営業利益	4,069,409	45.3	4,303,806	51.8	234,397	5.4	7,387,023	44.2
.営業外損益の部								
1.営業外収益	4,871	0.0	1,890	0.0	2,981	157.7	10,681	0.0
受取利息	203		168		34		199	
未払分配金戻入	3,488		-		3,488		6,963	
その他営業外収益	1,179		1,721		541		3,518	
2.営業外費用	770,657	8.6	666,769	8.0	103,887	15.6	1,235,598	7.4
支払利息	449,399		394,982		54,416		870,146	
投資法人債利息	155,135		75,204		79,931		293,102	
投資法人債発行費償却	23,498		18,817		4,680		46,996	
新投資口発行費	101,880		153,952		52,072		-	
その他営業外費用	40,744		23,812		16,931		25,351	
経常利益	3,303,623	36.7	3,638,927	43.8	335,303	9.2	6,162,107	36.8
税引前半期(当期)純利益	3,303,623	36.7	3,638,927	43.8	335,303	9.2	6,162,107	36.8
法人税、住民税及び事業税	369	0.0	584	0.0	215	36.8	1,093	0.0
法人税等調整額	21		14		35		4	
半期(当期)純利益	3,303,233	36.7	3,638,357	43.8	335,123	9.2	6,161,018	36.8
前期繰越利益	214		85		128		73	
半期(当期)未処分利益	3,303,448		3,638,443		334,995		6,161,091	

3.比較キャッシュ・フロー計算書

科目	当半期 (平成17年12月期半期) (平成17.7.1～17.9.30)	前年同半期 (平成16年12月期半期) (平成16.7.1～16.9.30)	増 減	前期 (平成17年6月期) (平成17.1.1～17.6.30)
	金 額	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円	千円	千円
税引前半期(当期)純利益	3,303,623	-	-	6,162,107
減価償却費	1,715,359	-	-	3,279,994
長期前払費用償却額	2,438	-	-	4,628
投資法人債発行費償却額	23,498	-	-	46,996
新投資口発行費用	101,880	-	-	-
受取利息	203	-	-	199
未払分配金戻入	3,488	-	-	6,963
支払利息	604,534	-	-	1,163,249
固定資産除却損	-	-	-	2,454
営業未収金の増加・減少額	14,814	-	-	96,409
未収消費税等の増加・減少額	933,145	-	-	516,877
未払消費税等の増加・減少額	188,692	-	-	188,692
営業未払金の増加・減少額	171,859	-	-	226,416
未払金の増加・減少額	377,912	-	-	199,773
前受金の増加・減少額	128,460	-	-	190,560
長期前払費用の支払額	-	-	-	15,000
その他	67,634	-	-	65,085
小計	4,286,942	-	-	11,798,094
利息の受取額	203	-	-	199
利息の支払額	649,452	-	-	1,141,748
法人税等の支払額	1,093	-	-	1,014
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,636,599	-	-	10,655,531
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	17,282,798	-	-	10,570,244
信託有形固定資産の取得による支出	44,323,467	-	-	12,257,391
無形固定資産の取得による支出	77	-	-	1,120,892
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	-	2,580
預り敷金保証金の支出	499,707	-	-	1,407,306
預り敷金保証金の収入	1,984,965	-	-	2,270,765
差入敷金保証金の支出	2,290	-	-	7,132
差入敷金保証金の収入	1,439	-	-	4,406
その他投資等取得による支出	23,591	-	-	39,804
投資活動によるキャッシュ・フロー	60,145,528	-	-	23,130,181
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入	32,700,000	-	-	159,000,000
短期借入金の返済による支出	54,900,000	-	-	150,800,000
長期借入金の借入による収入	30,000,000	-	-	2,000,000
長期借入金の返済による支出	5,000,000	-	-	-
投資法人債の発行による収入	-	-	-	10,000,000
投資法人債発行費の支出	-	-	-	56,170
投資口の発行による収入	51,389,475	-	-	-
分配金の支払額	6,042,896	-	-	6,301,501
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,146,579	-	-	13,842,328
現金及び現金同等物の増加・減少額	8,362,348	-	-	1,367,678
現金及び現金同等物の期首残高	39,857,072	-	-	38,489,393
現金及び現金同等物の期末残高	31,494,723	-	-	39,857,072

4. 稼働率および全賃貸可能面積

		当半期 (平成17年9月末)	前期 (平成17年6月末)	前年同半期 (平成16年9月末)
半期末稼働率(%)	東京都心部	99.8	99.9	99.7
	東京周辺都市部	96.2	95.0	94.8
	地方都市部	96.5	95.6	91.9
	合計	98.1	98.1	96.7
全賃貸可能面積(m ²)		547,963	488,323	426,672

5. 物件別業績概況

当半期(平成17年7月1日~平成17年9月30日)

(単位: 百万円, 金額は百万円未満を切捨て)

物件名	JFEビルディング	芝NBFタワー	日本橋室町ビル	中目黒GTビル (注3)	新宿三井ビルディング 二号館	GSKビル (注1)	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビルB棟 (注1)	第2新日鐵ビル	NBF ALLIANCEビル	四谷村井ビル (注2)	渋谷グランド (注1)
賃貸事業収入	1,087	491	422	287	291		267		274	131	39	
その他賃貸事業収入	-	41	22	49	37		25		34	11	0	
賃貸事業収入計	1,087	532	444	337	329		292		309	143	40	
公租公課	140	42	41	29	35		31		24	8	-	
諸経費	58	145	76	104	71		48		76	20	4	
水道光熱費	-	23	25	37	23		14		33	6	-	
建物管理委託費	-	39	18	65	23		14		26	5	4	
ワイヤレスネット 修繕費	55	25	21	1	15		13		14	7	0	
借地借家料	-	18	3	-	1		0		1	0	-	
借地借家料	-	35	-	-	-		-		-	-	-	
保険料	1	0	0	0	0		0		0	0	0	
信託報酬	1	1	1	-	3		0		-	0	-	
その他諸経費	0	0	5	0	3		4		0	0	-	
減価償却費	71	158	44	105	41		31		68	9	10	
賃貸事業費用計	270	346	162	239	148		112		169	38	15	
賃貸事業利益	817	185	282	97	181	181	180	136	140	104	24	106
半期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸先数(件)	1	28	15	1	35	1	11	2	2	9	1	1

物件名	NBF芝公園ビル (注1)	NBF高輪ビル	赤坂山王丸ビル	虎ノ門琴平ビル	住友電設ビル (注1)	NBF東銀座ビル	NBF小川町ビルディング (注2)	NBF池袋ビル	NBF池袋ビル	NBF須田町ビル	西新宿三井ビルディング	NBF恵比寿ビル
賃貸事業収入		149	99	89		105	-	85	76	52	28	27
その他賃貸事業収入		12	12	2		12	-	17	14	4	-	2
賃貸事業収入計		162	112	91		117	-	103	90	57	28	29
公租公課		12	15	7		-	-	7	7	3	3	2
諸経費		30	20	14		21	-	32	27	10	5	7
水道光熱費		12	6	-		7	-	8	8	3	-	1
建物管理委託費		7	5	-		5	-	7	6	4	4	2
ワイヤレスネット 修繕費		7	5	0		5	-	5	3	2	1	1
借地借家料		0	0	-		0	-	8	6	-	-	0
借地借家料		-	2	13		-	-	-	-	-	-	-
保険料		0	0	0		0	-	0	0	0	0	0
信託報酬		1	0	-		1	-	0	0	-	-	-
その他諸経費		0	0	0		0	-	1	1	0	0	0
減価償却費		16	8	26		18	-	44	13	6	7	3
賃貸事業費用計		59	44	48		40	-	84	47	20	16	12
賃貸事業利益	83	103	67	43	41	76	-	19	43	36	11	17
半期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.7	100.0	100.0	100.0
賃貸先数(件)	3	5	6	1	1	9	1	11	11	4	1	3

物件名	ISTビル (注2)	中野坂上 ビル (注1)	横浜STビル	NBF 厚木 ビル	つくば三 井ビル ビル	NBF 宇都宮 ビル	シーノ大宮/ ビル	大同生命 大宮ビル	NBF 浦和 ビル (注2)	NBF 松戸 ビル	札幌エ ビル	NBF 札幌南 二条ビル
賃貸事業収入	104		334	61	224	55	303	49	-	52	104	48
その他賃貸事業収入	2		38	8	29	10	51	10	-	8	29	9
賃貸事業収入計	106		372	69	253	66	355	60	-	61	133	58
公租公課	-		29	4	15	-	27	3	-	4	8	5
諸経費	14		81	16	92	28	72	13	-	16	50	15
水道光熱費	-		31	5	50	8	26	3	-	6	26	5
建物管理委託費	8		24	5	22	6	21	5	-	5	17	6
ファイナンス 料	5		20	3	10	3	17	2	-	2	5	2
修繕費	-		0	0	1	5	1	0	-	-	-	0
借地借家料	-		-	-	-	-	-	-	-	0	-	0
保険料	0		1	0	0	0	0	0	-	0	0	0
信託報酬	-		1	-	2	-	-	0	-	-	-	0
その他諸経費	0		3	0	3	3	5	0	-	0	0	0
減価償却費	47		54	15	74	17	81	11	-	16	22	11
賃貸事業費用計	62		165	36	181	45	181	28	-	36	82	33
賃貸事業利益	44	72	207	33	72	21	173	31	-	24	51	24
半期末稼働率 (%)	98.3	100.0	99.0	94.4	86.9	97.5	97.5	94.5	100.0	85.0	100.0	100.0
賃貸先数 (件)	8	1	84	19	63	32	33	14	13	24	12	10

物件名	NBF 仙台本 ビル	NBF エックス ビル	NBF 新潟 ビル	NBF 名古屋 ビル	アークア ビル	サウス ビル	NBF 堺筋本 ビル	NBF 堺東 ビル	NBF 谷町 ビル (注1)	アーク島 館	大手前 ビル	NBF 四條 ビル
賃貸事業収入	94	126	123	107	344	166	142	55		42	55	46
その他賃貸事業収入	20	26	15	11	60	51	17	10		9	10	6
賃貸事業収入計	114	152	139	119	404	217	160	65		52	65	52
公租公課	9	19	10	10	42	23	-	4		6	6	3
諸経費	27	46	35	20	89	60	40	17		16	23	12
水道光熱費	10	21	14	7	36	21	14	5		5	8	4
建物管理委託費	9	15	12	6	25	18	17	7		8	8	5
ファイナンス 料	5	6	6	5	18	10	6	3		2	2	2
修繕費	2	-	0	-	2	3	0	1		0	2	0
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
信託報酬	0	0	1	-	0	1	-	0		0	0	0
その他諸経費	0	1	0	0	5	4	0	0		0	0	0
減価償却費	12	30	21	29	123	79	38	12		10	12	13
賃貸事業費用計	48	96	67	60	255	163	78	34		34	42	29
賃貸事業利益	65	56	71	58	149	54	82	31	32	18	23	23
半期末稼働率 (%)	99.7	93.0	100.0	100.0	98.3	92.3	91.7	88.9	95.4	83.9	100.0	100.0
賃貸先数 (件)	10	53	36	11	39	25	38	16	2	16	6	16

物件名	NBF 広島立 町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 博多祇 園ビル	合 計
賃貸事業収入	72	19	70	8,005
その他賃貸事業収入	53	2	8	985
賃貸事業収入計	126	21	79	8,991
公租公課	7	1	7	798
諸経費	50	4	23	1,975
水道光熱費	5	1	10	666
建物管理委託費	6	1	8	640
ワイズ社 ネットワイ-	4	1	3	405
修繕費	29	-	-	107
借地借家料	-	-	-	51
保険料	0	0	0	14
信託報酬	-	-	0	30
その他諸経費	3	0	0	59
減価償却費	17	5	13	1,715
賃貸事業費用計	76	11	43	4,489
賃貸事業利益	49	9	35	4,501
半期末稼働率 (%)	100.0	99.0	100.0	98.1
賃貸先数 (件)	28	16	8	796

- (注1) 当物件につきましては、一の主要テナント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。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。
- (注2) 当半期中取得物件であり、四谷メディカルビルは平成17年8月31日取得、I S Tビルは平成17年9月13日取得、NBF小川町ビルディング及びNBF浦和ビルは平成17年9月30日取得です。なお、NBF小川町ビルディング及びNBF浦和ビルにつきましては、当半期中においては賃貸事業収益及び費用ともに発生しておりません。
- (注3) 当物件につきましては、平成17年9月27日付で区分所有権を追加取得しており、また一部に関しましては、不動産の共有持分を追加取得すると同時に、当該持分を「中目黒GTタワー - 共有床組合」(民法第667条に規定される組合)に出資することにより、本投資法人は同組合の出資持分を取得・保有しております。