

平成 18 年 11 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 正文
(コード番号 8951)
投資信託委託業者名
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 投資本部セリアルズジャー 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

平成 18 年 12 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 18 年 12 月期 半期（平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日）決算を確定しましたのでお知らせいたします。「平成 18 年 12 月期 半期（平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 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 18 年 8 月 18 日）時点の運用状況の予想に対し順調に進捗しているため、期初に公表しました平成 18 年 12 月期の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金の見通しを今回変更いたしました。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 18.7.1～ 平成 18.9.30)	前年同半期 (平成 17.7.1～ 平成 17.9.30)	増減	通期予想 (平成 18.7.1～ 平成 18.12.31)
営業収益	12,934	8,991	3,943	25,794
営業利益	5,811	4,069	1,741	
経常利益	4,880	3,303	1,576	9,500
半期(当期)純利益	4,879	3,303	1,576	9,500

当半期の業績は、営業収益 12,934 百万円、営業利益 5,811 百万円、半期（当期）純利益 4,879 百万円となりました。当半期の営業収益の通期予想に対する進捗率は 50.3%、経常利益の通期予想に対する進捗率は 51.9%となっており、好調なオフィスビル賃貸マーケットの影響により計画を上回って推移しています。

前年同半期との比較では、当半期は物件数の増加等により営業収益、営業利益、半期（当期）純利益ともに大幅に増加しました。

2. 当半期の財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 18 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 18 年 6 月 30 日)	増減	前年同半期 (平成 17 年 9 月 30 日)
総資産	630,140	633,693	3,552	502,284
うち有形固定資産	569,652	571,086	1,433	447,998
負債合計	278,813	277,395	1,417	236,810
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	260,668 (注 1)	260,098 (注 2)	570	220,661 (注 3)
純資産	351,326	356,297	4,970	265,473

(注 1) 有利子負債 237,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 23,168 百万円の合計額

(注 2) 有利子負債 237,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 22,598 百万円の合計額

(注 3) 有利子負債 202,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 18,161 百万円の合計額

当半期末の財政状態は、総資産 630,140 百万円（前期末比 3,552 百万円減）純資産 351,326 百万円（前期末比 4,970 百万円減）となりました。また、有形固定資産は 569,652 百万円（前期末比 1,433 百万円減）となりました。

有形固定資産については前期末に比し、資本的支出等により 1,070 百万円増加した一方で減価償却等により 2,504 百万円減少したことにより 1,433 百万円の減少となりました。また純資産については分配金の支払い等により 4,970 百万円の減少となりました。

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 260,668 百万円となり、総資産負債比率は 41.4%と、前期末の 41.0%とほぼ同水準となっております。有利子負債残高 237,500 百万円の内訳は、短期有利子負債残高 42,500 百万円（短期借入金 12,500 百万円、1 年以内返済予定長期借入金 20,000 百万円、1 年以内償還予定投資法人債 10,000 百万円）、長期有利子負債残高 195,000 百万円（長期借入金 145,000 百万円、投資法人債 50,000 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 82.1%となりました。

平成 18 年 11 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・サービシズ	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 アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター（R & I）	発行体格付：AA-



3. 稼働率および全賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 18 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 18 年 6 月 30 日)
(半)期末稼働率	東京都心部	99.6%	99.4%
	東京周辺都市部	98.2%	98.3%
	地方都市部	98.6%	97.5%
	合計	99.0%	98.7%
全賃貸可能面積 (m ²)		670,284	670,249

半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 99.6%、東京周辺都市部 98.2%および地方都市部 98.6%と高稼働率を維持することができました。全体の稼働率は、99.0%と前期末対比で 0.3 ポイント増加しております。

4. 当半期以後において取得が予定されている資産の概要等

- (a) 平成 18 年 9 月 28 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しました。取得予定時期は平成 20 年 3 月 31 日 (最短で平成 19 年 10 月 31 日に短縮されることがあります) です。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	(仮称) 豊洲 5 丁目ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番) 東京都江東区豊洲五丁目 6 番 7			
土地	地積	12,551.33m ²	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造 地上10階建		
	延床面積	36,449.50m ² (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成19年9月30日(予定)
	用途	事務所		
取得年月日	平成20年3月31日(予定)		取得予定価格	16,200百万円 ~ 24,100百万円
信託受託者	-		建物管理会社	未定
特記事項	取得価格は、売買契約に定めた一定のルールに従い、売主によるテナント誘致の結果による収益性に連動して、引渡日までに原則として上記の範囲内で決定します。			
	取得年月日は、売主によるテナント誘致の進捗状況等により、売買契約の定めに従い、引渡期限が最短で平成19年10月31日まで短縮されることがあります。			
	本敷地に関しては土壌の一部に指定基準を超過する物質があることが報告されていますが、「東京都環境確保条例」の規定に従い東京都から交付された「土壌汚染状況調査報告書」副本により、当該物質は自然的原因によるものと考えられることなどから土壌汚染対策の必要がないことが確認されています。			



(b) 平成 18 年 6 月 9 日付で、以下の資産の取得についてのプロジェクト契約を締結しております。売主が、本投資法人が保有している NBF 名古屋広小路ビルの南側隣接地に増築建物を建築し、竣工後に本投資法人が、本隣接地及び本増築建物（以下、総称して「本不動産」といいます。）を取得します。なお、本不動産の売買契約につきましては、売主が増築建物の建築に関する許認可を取得した後、詳細条件を検討し、平成 18 年 12 月頃締結する予定です。増築部分についての概要は以下のとおりです。

物件の名称	NBF 名古屋広小路ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番) 愛知県名古屋市中区栄二丁目311番			
土地	地積	431.30㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建(予定)		
	延床面積	3,608,00㎡(増築建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成20年3月(予定)
	用途	事務所		
取得年月日	平成20年3月(予定)		取得予定価格	1,914,000,000円

5. 通期運用状況の予想

平成 18 年 8 月 18 日に公表しました平成 18 年 12 月期の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金の見通しを今回変更いたしました。今回の修正は、オフィスビル賃貸マーケットが好調に推移していることによる賃料収入の増加を見込んだこと等によるものです。

	今回修正予想	前回予想 (平成 18 年 8 月 18 日)	増減
営業収益	25,794 百万円	25,701 百万円	93 百万円
経常利益	9,500 百万円	9,398 百万円	102 百万円
当期純利益	9,500 百万円	9,398 百万円	102 百万円
1 口当たり分配金	18,700 円	18,500 円	200 円

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 18 年 11 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18年9月30日現在）

	テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m ²)	面積割合
1	三井不動産(株)	西新宿三井ビルディング 新川崎三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング 中目黒GTタワー ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー パレール三井ビルディング 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング	169,514	25.5%
2	日本アイ・ピー・エム(株)	ISTビル	28,184	4.2%
3	グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル NBFユニックスビル	22,791	3.4%
4	アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー	17,705	2.7%
5	富士ゼロックス(株)	中野坂上サンブライトツイン 新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング	15,753	2.4%
6	新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	2.3%
7	(株)日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	2.0%
8	トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント NBF名古屋広小路ビル NBF札幌南二条ビル	8,816	1.3%
9	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	1.3%
10	NECファシリティーズ(株)	NBF新潟テレコムビル 札幌エルプラザ	7,483	1.1%

全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

三井不動産(株)は、本投資法人より賃借している西新宿三井ビルディング、新川崎三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、中目黒GTタワー、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、パレール三井ビルディング、四谷メディカルビル及びNBF小川町ビルディングの面積を転借人に転貸しています。本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は転借人から三井不動産(株)が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

参考資料2 平成18年11月13日時点のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	価格(千円)	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	大和生命ビル	63,800,000	8.90%	65.8%
	西新宿三井ビルディング	46,200,000	6.45%	
	芝NBFタワー	31,300,000	4.37%	
	NBFプラチナタワー	37,400,000	5.22%	
	ゲートシティ大崎	30,800,000	4.30%	
	虎ノ門琴平タワー	27,100,000	3.78%	
	日本橋室町センタービル	29,400,000	4.10%	
	中目黒GTタワー	25,000,000	3.49%	
	新宿三井ビルディング二号館	20,900,000	2.92%	
	GSKビル	19,500,000	2.72%	
	NBF虎ノ門ビル	17,600,000	2.46%	
	興和西新橋ビルB棟	16,400,000	2.29%	
	第2新日鐵ビル	14,810,000	2.07%	
	NBF ALLIANCE	11,100,000	1.55%	
	四谷メディカルビル	9,000,000	1.26%	
	渋谷ガーデンフロント	14,200,000	1.98%	
	NBF芝公園ビル	8,030,000	1.12%	
	NBF高輪ビル	8,020,000	1.12%	
	赤坂山王スクエア	7,250,000	1.01%	
	住友電設ビル	5,580,000	0.78%	
NBF東銀座スクエア	7,500,000	1.05%		
NBF小川町ビルディング	5,710,000	0.80%		
NBF池袋タワー	5,660,000	0.79%		
NBF池袋シティビル	5,310,000	0.74%		
NBF須田町ヴェルデビル	2,610,000	0.36%		
NBF恵比寿南ビル	1,390,000	0.19%		
東京周辺都市部	ISTビル	35,800,000	5.00%	21.1%
	(仮称)豊洲5丁目ビル(注1)	20,000,000	2.79%	
	中野坂上サンブライトツイン	11,500,000	1.60%	
	新川崎三井ビルディング	20,500,000	2.86%	
	横浜STビル	18,400,000	2.57%	
	パレール三井ビルディング	3,960,000	0.55%	
	NBF厚木ビル	2,520,000	0.35%	
	つくば三井ビルディング	9,380,000	1.31%	
	NBF宇都宮ビル	2,610,000	0.36%	
	シーノ大宮ノースウィング	19,400,000	2.71%	
	大同生命大宮ビル	2,540,000	0.35%	
	NBF浦和ビル	2,030,000	0.28%	
	NBF松戸ビル	2,670,000	0.37%	
地方都市部	札幌エルプラザ	5,360,000	0.75%	13.1%
	NBF札幌南二条ビル	1,800,000	0.25%	
	NBF仙台本町ビル	4,160,000	0.58%	
	NBFユニックスビル	4,370,000	0.61%	
	NBF新潟テレコムビル	4,550,000	0.63%	
	NBF名古屋広小路ビル	5,940,000	0.83%	
	アクア堂島NBFタワー	21,200,000	2.96%	
	信濃橋三井ビルディング	14,500,000	2.02%	
	サンマリオンNBFタワー	10,100,000	1.41%	
	堺筋本町センタービル	6,810,000	0.95%	
	NBF堺東ビル	2,520,000	0.35%	
	NBF谷町ビル	2,030,000	0.28%	
	アクア堂島東館	2,080,000	0.29%	
	NBF四条島丸ビル	1,690,000	0.24%	
	NBF広島立町ビル	3,140,000	0.44%	
	広島袋町ビルディング	877,000	0.12%	
	NBF博多祇園ビル	2,620,000	0.37%	
合計		716,627,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成18年6月期開示評価額(平成18年6月30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。ただし、平成18年7月以降に取得した(または平成18年7月以降取得する予定の)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1)平成20年3月1日付にて取得予定。ただし、「価格」は、売主によるテナント誘致の結果により収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき引渡日までに16,200百万円~24,100百万円に決定いたしますが本表には便宜的に20,000百万円にて記載しております。