

平成 15 年 11 月 6 日

各 位

不動産投信発行者名
日本ビルファンド投資法人
執行役員 深瀬 俊彦
(コード番号 8951)
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
投資本部 セールスマネージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

平成 15 年 12 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 15 年 12 月期 半期（平成 15 年 7 月 1 日～平成 15 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。なお、本日株式会社東京証券取引所に提出いたしました「平成 15 年 12 月期 半期（平成 15 年 7 月 1 日～平成 15 年 9 月 30 日）業績の概況」も併せてご参照ください。

上場不動産投資信託は株式会社東京証券取引所の定める「四半期業績の開示」の対象外ですが、本投資法人は、情報開示の一層の充実を企図し、J-REIT としては初めて半期（3 ヶ月）情報の自主開示を実施しました。

なお、当半期の業績は、期初（平成 15 年 8 月 5 日）時点の運用状況の予想に対し概ね順調に進捗いたしており、期初に公表いたしました平成 15 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直しに変更はありません。概要は以下のとおりです。

記

1. 運用状況（単位：百万円）

	当半期 (7月1日～9月30日)	通期予想 (7月1日～12月31日)
営業収益	6,810	12,318
営業利益	3,278	4,867
経常利益	2,855	4,014
半期（当期）純利益	2,855	4,014

（注）当半期より半期業績を開示するため、前年同半期実績および増減率につきましては記載しておりません。

当半期の業績は、営業収益 6,810 百万円、営業利益 3,278 百万円、半期（当期）純利益 2,855 百万円となり、概ね計画どおりに推移しました。

なお、当半期の営業収益の通期予想に対する進捗率は約 55%、営業利益の通期予想に対する進捗率は約 67%となっておりますが、これは芝 N B F タワーの松下興産株式会社退室後のリニューアル工事に伴い、当該部分の収益が平成 15 年 8 月 18 日から 12 月末まで発生していない一方で、当半期には松下興産株式会社からの解約金収入 863 百万円

が計上されていること、また下半期には芝NBFタワーのリニューアル工事に伴う修繕費の計上が見込まれていること等に起因するものです。

2. 財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 15 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 15 年 6 月 30 日)
総資産	305,635	307,688
うち有形固定資産	258,137	255,723
負債	153,880	154,475
うち有利子負債	132,450	128,950
純資産	151,754	153,212

（注）当半期より半期業績を開示するため、前年同半期実績および増減率につきましては記載しておりません。

当半期末の財政状態は、総資産 305,635 百万円（前期末比 2,053 百万円減）純資産 151,754 百万円（前期末比 1,458 百万円減）となりました。また、物件取得等に伴い有形固定資産は、258,137 百万円（前期末比 2,414 百万円増）となりました。

総資産の減少は、物件取得等により有形固定資産が 2,414 百万円増加となったものの、テナント解約等による預り敷金保証金の減少等により信託現金及び信託預金が 3,655 百万円減少したことに加え、半期（当期）純利益（2,855 百万円）と前期の分配金支払い（4,296 百万円）等により現金及び預金が 753 百万円減少したことによります。

有利子負債残高は 132,450 百万円となり、総資産有利子負債比率は 43.3%でした。有利子負債残高の内訳は、短期有利子負債残高 37,450 百万円（短期借入金 29,450 百万円、1 年以内償還予定投資法人債 8,000 百万円）、長期有利子負債残高 95,000 百万円（長期借入金 75,000 百万円、投資法人債 20,000 百万円）であり、長期有利子負債比率は 71.7%となりました。

3. 稼働率および全賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 15 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 15 年 6 月 30 日)
期末稼働率	東京都心部	90.1%	95.4%
	東京周辺都市部	92.2%	93.8%
	地方都市部	95.5%	94.3%
	合計	91.8%	94.8%
全賃貸可能面積（㎡）		346,182	340,497

半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 90.1%と落ち込んだために、全体でも 91.8%という結果になりました。その主な要因は、芝NBFタワーの松下興産株式会社が 8 月 17 日に退室したためですが、後継テナントの営業は順調に推移しております。

芝NBFタワーについては、現時点で賃貸面積ベースで91.7%については既に契約済みであり、内定ベースも含めると96.3%に達しております。いずれのテナントもリニューアル工事後の平成16年1月以降入居予定です。

全賃貸可能面積の増加は主にNBF広島立町ビルの取得によるものです。

4. 当半期以後の新規取得および新規契約物件の概要

(1) NBF広島立町ビル(旧大和広島ビル)

NBF広島立町ビルにつきましては、平成15年9月30日に取得済みであり、10月1日より収益が発生しております。

NBF 広島立町ビル	【取得物件の概要】	
	所在地	: 広島県広島市中区立町2番27号(住居表示)
	敷地面積	: 1,013.35 m ²
	建物面積	: 8,656.97 m ²
	構造	: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 12階建
	竣工年月	: 平成3年11月
	テナント数	: 19
	総賃貸可能面積	: 5,694.24 m ²
	総賃貸面積	: 4,813.75 m ²
	稼働率	: 84.53%(平成15年9月末時点)
	【売買条件】	
	売買価格	: 2,930百万円
	資産の種類	: 不動産
	取得日	: 平成15年9月30日

(2) 札幌エルプラザ

平成14年12月25日付で契約を締結しておりました札幌エルプラザにつきましては、予定どおり平成15年11月5日に取得しました。取得時点の稼働率は100%となっております。

札幌エルプラザ	【取得物件の概要(区分所有)】	
	所在地	: 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番
	敷地面積	: 4,759.69 m ² のうち敷地権割合100万分の232,161
	建物面積	: 建物全体の延床面積32,601.54 m ² 区分所有部分の専有床面積合計8,127.54 m ²
	構造	: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階 付13階建(うち区分所有部分は地下1階、1階、 6階、9階の各一部及び7階、8階、12階、13 階)
	竣工年月	: 平成15年3月
	テナント数	: 11
	総賃貸可能面積	: 8,461.12 m ²
	総賃貸面積	: 8,461.12 m ²
	稼働率	: 100%(平成15年11月5日時点)
	【売買条件】	
	売買価格	: 3,195百万円
	資産の種類	: 不動産
	取得日	: 平成15年11月5日

(3) 白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟

白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟につきましては平成 15 年 9 月 30 日付で契約済であり、引渡は平成 18 年 3 月 31 日の予定です。

白金一丁目東地区 第一種市街地再開 発事業 業務棟	【取得物件の概要】
	所在地 : 東京都港区白金一丁目 340 番 (地番) 敷地面積 : 4,373.93 m ² 建物面積 : 50,630.91 m ² (予定) 構造 : 鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造地下 2 階 地上 26 階建 竣工年月 : 平成 17 年 11 月 30 日予定 テナント数 : 未定 総賃貸可能面積 : 33,395.79 m ² (予定)
	【売買条件】
	売買価格 : 27,600 百万円 (予定) ただし、売主によるテナント誘致の結果によっ て収益性が向上した場合等、一定のルールに基 づき、引渡日までに最大で 31,000 百万円までの 増額変更を行うことがあります。 資産の種類 : 信託受益権 取得予定日 : 平成 18 年 3 月 31 日

(4) 広島袋町ビルディング

本日付で広島袋町ビルディングの取得を決定しております。詳しくは「資産の取得に
関するお知らせ (広島袋町ビルディング)」をご覧ください。

広島袋町ビルディ ング	【取得物件の概要】
	所在地 : 広島市中区袋町 5 番 25 (住居表示) 敷地面積 : 2,039.20 m ² のうち 10%の共有持分 建物面積 : 専有面積 10,055.53 m ² のうち 12.5%の共有持分 構造 : 鉄骨造陸屋根 14 階建 竣工年月 : 平成 14 年 1 月 30 日 テナント数 : 15 社 総賃貸可能面積 : 10,476 m ² の 12.5%の共有持分 総賃貸面積 : 10,242 m ² の 12.5%の共有持分 稼働率 : 97.7% (平成 15 年 11 月 6 日時点)
	【売買条件】
	売買価格 : 835 百万円 資産の種類 : 不動産 取得予定日 : 平成 15 年 11 月 7 日

5. 通期運用状況の予想

期初（平成 15 年 8 月 5 日）に公表いたしました平成 15 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に変更はありません。

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 広島袋町ビルディング取得後（平成 15 年 11 月 7 日予定）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15年9月末)

	テナント名	賃貸物件	賃貸面積(㎡)	面積割合
1	JFEスチール(株)	JFEビルディング	65,280	20.5%
2	グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	20,407	6.4%
3	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 つくば三井ビルディング 浜松シティビル	18,032	5.7%
4	三井不動産(株)	中目黒GTタワー 西新宿三井ビルディング	15,500	4.9%
5	新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	4.8%
6	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	2.7%
7	住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	1.9%
8	住友生命保険(相)	横浜STビル 稲毛海岸ビル 札幌南二条ビル ユニックスビル 堺東センタービルディング 博多祇園21ビル	5,516	1.7%
9	東電工業(株)	高輪一丁目ビル	5,411	1.7%
10	大日本印刷(株)	新宿余丁町ビル	3,751	1.2%

全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

(1) 住友電設株式会社

住友電設ビル(旧三田シティビル)は、前テナントであるキヤノン販売株式会社が平成15年5月24日付で退室しましたが、平成15年7月1日より住友電設株式会社に定期借家契約で一棟賃貸中であり、それに伴いビル名称を変更しております。

(2) 株式会社エヌイーシーファシリティーズ(北海道日本電気ソフトウェア株式会社に転貸)

平成15年11月5日付にて取得しました札幌エルプラザのテナントの一社である株式会社エヌイーシーファシリティーズへの賃貸面積は4,176㎡です。

参考資料2 広島袋町ビルディング取得後（平成15年11月7日予定）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	JFEビルディング（旧日本鋼管本社ビル）	72,900,000	24.16%	73.7%
	白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟（注1）	27,600,000	9.15%	
	芝NBFタワー	22,400,000	7.42%	
	新宿三井ビルディング二号館	15,700,000	5.20%	
	GSKビル	18,000,000	5.97%	
	中目黒GTタワー（注2）	14,193,000	4.70%	
	興和西新橋ビルB棟	12,900,000	4.28%	
	第2新日鐵ビル	12,710,000	4.21%	
	日本橋室町センタービル	10,100,000	3.35%	
	高輪一丁目ビル	7,060,000	2.34%	
	住友電設ビル（旧三田シティビル）	4,920,000	1.63%	
	新宿余丁町ビル（注3）	2,410,000	0.80%	
	西新宿三井ビルディング	1,560,000	0.52%	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,400,000	3.12%	12.7%
	横浜STビル	13,600,000	4.51%	
	つくば三井ビルディング	8,450,000	2.80%	
	大同生命大宮ビル	2,580,000	0.86%	
	松戸シティビル	2,540,000	0.84%	
	稲毛海岸ビル	1,880,000	0.62%	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,195,000	1.06%	13.5%
	札幌南二条ビル	1,980,000	0.66%	
	仙台大同生命ビル	3,520,000	1.17%	
	ユニックスビル	4,250,000	1.41%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.41%	
	浜松シティビル	1,190,000	0.39%	
	サンマリオンNBFタワー	9,640,000	3.19%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.78%	
	大手前センタービルディング	2,020,000	0.67%	
	京町堀センタービルディング	635,000	0.21%	
	四条烏丸南ビル	1,550,000	0.51%	
	NBF広島立町ビル（旧大和広島ビル）	2,930,000	0.97%	
	広島袋町ビルディング	835,000	0.28%	
博多祇園21ビル	2,470,000	0.82%		
合計		301,738,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成15年6月期開示評価額（平成15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、当期中に取得した（または当期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18年3月31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って収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき、引渡し日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがある。
- （注2）中目黒GTタワーの価格は、既存保有分（13,900,000千円）と平成15年9月1日付追加取得分（293,000千円）の合計額を記載。
- （注3）新宿余丁町ビルの価格は、平成16年1月22日付敷地の一部譲渡（予定）後の鑑定評価額（価格時点：平成15年8月1日）を記載。