

平成 16 年 5 月 14 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
投資本部ゼネラルマネージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

平成 16 年 6 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 16 年 6 月期 半期（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 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。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 16 年 6 月期 半期（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 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 16 年 2 月 10 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 16 年 6 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。概要は以下のとおりです。

記

1. 業績の概況

(1) 既存物件の運用状況

ポートフォリオ全体では、平成 16 年 6 月期 半期（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 3 月 31 日）期末時点で 96.6%という高い稼働率を達成することができました。その主な原因は、強力なテナント営業力の発揮と機動的なりニューアル工事を実施し競合物件との差別化を図るなどしたことにより、平成 15 年に大口テナントの解約の発生した「芝 NBF タワー」および「住友電設ビル」の稼働率が上昇したことがあげられます。「芝 NBF タワー」および「住友電設ビル」は、それぞれ平成 16 年 4 月または平成 15 年 7 月から 100%稼働となっています。

建物管理費用については管理グレードの適正化を図りつつ、入札等による管理会社の選定及び管理委託契約内容の見直しによって引き続き費用削減を継続しております。上場時に保有していた 24 棟については 既に平成 14 年及び平成 15 年の 2 年間で合計 22%の削減実績（契約ベース）となっています。オフィスマネジメントフィーについても、規模のメリットを享受すべく平成 15 年 7 月に料率改訂を行いました。

引き続き、高い運営管理力の裏付けとして既存テナントとの継続的な信頼関係の維持・強化を最重視し、テナント満足度の向上に努め「NBF」ブランドの浸透を図ることにより安定的な収益の確保を目指します。

(2) 新規物件の投資状況

入札による過度な価格競争を極力避けるため、取得手法の充実、情報ルートの多様化等を図るとともに三井不動産株式会社との協働を強化してまいりました結果、着実に成果が上がり始めております。「平成 18 年 3 月末を目処に資産残高 5,000 億円(売買価格)を目指す」という目標に向け、平成 16 年以降も新規物件の取得による「外部成長」の加速化を図ります。本投資法人の上場日以降における具体的な取得手法毎の実績は以下の通りです。

三井不動産等が開発した物件に関しては、平成 15 年 2 月および 9 月の「中目黒 G T タワー」の取得に続き、平成 16 年 2 月には「渋谷ガーデンフロント」を取得しております。三井不動産が保有している、または建物をマスターリースしている物件に関しては、平成 14 年 9 月に「西新宿三井ビルディング」、平成 15 年 11 月に「広島袋町ビルディング」、同年 12 月に「須田町ヴェルデビル」ならびに平成 16 年 5 月に「恵比寿 C S ビルディング」を取得しております。

三井不動産のファンド事業とのコラボレーションによる取得に関しては、平成 16 年 5 月に「池袋 T G ホームストビル」を取得しました。

三井不動産以外の開発物件に関しては、平成 15 年 11 月に「札幌エルプラザ」を取得しております。また「白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟 ((仮称) N B F プラチナタワー)」について平成 15 年 9 月に取得の売買契約を締結済みであり、平成 18 年 3 月の引渡を予定しております。

一般外部からの取得物件に関しては、平成 14 年に「中野坂上サンブライトツイン」(2 月、3 月)、「サンマリオン N B F タワー」(3 月)、「第 2 新日鐵ビル」(12 月)、平成 15 年に「N B F 広島立町ビル」(9 月)、平成 16 年に「広小路東栄ビル」(3 月)をそれぞれ取得しております。

既存保有物件の追加取得に関しては、平成 15 年 3 月に「つくば三井ビルディング」、同年 9 月に「中目黒 G T タワー」の追加取得を実施しております。

なお「札幌エルプラザ」において、平成 16 年 3 月に隣接敷地を無償で譲り受けております。

新規物件の投資状況のうち、広島、名古屋に関しましては、地方中核都市の中で本投資法人が物件を保有していない主要都市として重点投資エリアに指定、投資機会の検討を行なってきており、「N B F 広島立町ビル」、「広島袋町ビルディング」、「広小路東栄ビル」の取得によってポートフォリオの一層の分散を図ることができたと考えております。

(3) ポートフォリオマネジメント

本日付で「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」、「浜松シティビル」、「京町堀センタービルディング」の譲渡に関する契約を締結しており、引渡は平成 16 年 7 月 30 日の予定です。

本物件の売却に関しては、中長期的にポートフォリオの一層の充実を図る観点から、今後の外部成長についての確実性等も考慮し譲渡の決定をいたしました。個別物件のリスクリターン予想の精査と共に特にポートフォリオ構築の観点からは以下の点を考慮

しました。

「新宿余丁町ビル」および「稲毛海岸ビル」の譲渡は、「西新宿三井ビルディング」、「渋谷ガーデンフロント」、「須田町ヴェルデビル」、「恵比寿CSビルディング」、「池袋TGホームストビル」等の追加取得による東京都心部のポートフォリオの充実が図られてきたことにより、相対的に本投資法人としての保有意義が薄れたことによります。

また、「京町堀センタービル」の譲渡は大阪エリアにおける「サンマリオンNBFタワー」の取得や今後の同エリアでの取得可能性により、「浜松シティビル」の譲渡は「札幌エルプラザ」、「NBF広島立町ビル」、「広島袋町ビルディング」および「広小路東栄ビル」による他の地方都市部のポートフォリオの充実が図られたことにより、相対的に本投資法人としての保有意義が薄れたことによります。

個別譲渡物件の詳細につきましては、平成16年5月13日付「資産の譲渡に関するお知らせ（新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル、京町堀センタービルディング）」をご覧ください。

なお、このほかに平成16年1月に東京都に対し「新宿余丁町ビル」の敷地の一部を引き渡しております。

2. 運用状況（単位：百万円）

	当半期 (1月1日～3月31日)	通期予想 (1月1日～6月30日)
営業収益	6,040	12,011
営業利益	2,442	4,769
経常利益	2,017	3,817
半期（当期）純利益	2,017	3,817

（注）平成15年12月期半期より半期業績の開示を行っているため、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6,040百万円、営業利益2,442百万円、半期（当期）純利益2,017百万円となり、概ね計画どおりに推移しました。当半期には、「新宿余丁町ビル」の土地収用に伴う売却益96百万円、「札幌エルプラザ」隣地無償譲受益4百万円が計上されています。

「芝NBFタワー」の松下興産株式会社退室後の後継テナントの入居も当初想定どおりに推移しており、全体としても順調な進捗となっております。

なお通期予想時点では見込まれていなかった「広小路東栄ビル」を平成16年3月30日に取得しておりますが、当半期への影響は軽微でありました。

3. 財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 16 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 15 年 12 月 31 日)
総資産	325,744	314,361
うち有形固定資産	278,474	265,518
負債	174,827	161,369
うち有利子負債	151,150	136,150
純資産	150,916	152,992

（注）平成 15 年 12 月期半期より半期業績の開示を行っているため、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 325,744 百万円（前期末比 11,382 百万円増）、純資産 150,916 百万円（前期末比 2,075 百万円減）となりました。また、有形固定資産は 278,474 百万円（前期末比 12,956 百万円増）となりました。

総資産については、半期（当期）純利益（2,017 百万円）と前期の分配金支払い（4,093 百万円）等により現金及び預金が 1,471 百万円減少した一方で、「渋谷ガーデンフロント」および「広小路東栄ビル」の取得等により有形固定資産が 12,956 百万円増加したために、11,382 百万円の増加となりました。

当半期末時点における有利子負債残高は 151,150 百万円となり、総資産有利子負債比率は 46.4% でした。有利子負債残高の内訳は、短期有利子負債残高 39,150 百万円（短期借入金 31,150 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 112,000 百万円（長期借入金 92,000 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 74.1% となりました。

なお、当半期末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&プアーズ	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	発行体格付：A3 アウトルック：ポジティブ

4. 稼働率および全賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 16 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 15 年 12 月 31 日)
半期末稼働率	東京都心部	98.2%	90.4%
	東京周辺都市部	94.6%	92.9%
	地方都市部	94.6%	96.0%
	合計	96.6%	92.3%
全賃貸可能面積 (㎡)		376,231	358,940

半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 98.2%と改善したために、全体でも 96.6%という高稼働率を達成することができました。前期末は、東京都心部において「芝 NBF タワー」の松下興産株式会社の退室の影響により稼働率が落ち込みましたが、「芝 NBF タワー」の当半期末稼働率は 87.6%であり、平成 16 年 4 月 1 日付で既に満室稼働となっております。

全賃貸可能面積の増加は主に「渋谷ガーデンフロント」および「広小路東栄ビル」の取得によるものです。

5. 当半期および当半期以後の新規取得済物件の概要

(1) 渋谷ガーデンフロント

渋谷ガーデンフロントにつきましては、平成 16 年 2 月 2 日に取得済です。

渋谷ガーデンフロント	【取得物件の概要】(以下のうち、本投資法人の取得部分は共有持分 50%)
	所在地 : 東京都渋谷区渋谷三丁目 25 番 18 号, 26 番 3 号(住居表示)
	敷地面積 : 3,750.71 ㎡
	建物面積 : 渋谷ガーデンフロント 22,393.57 ㎡ 渋谷ガーデンフロントアネックス 256.97 ㎡
	構造 : 渋谷ガーデンフロント 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 14 階建 渋谷ガーデンフロントアネックス 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建
	竣工年月 : 平成 15 年 9 月 30 日
	テナント数 : 1
	総賃貸可能面積 : 16,516.06 ㎡
	総賃貸面積 : 16,516.06 ㎡
	稼働率 : 100% (平成 16 年 3 月 31 日時点)
	【売買条件】
	売買価格 : 8,700 百万円
	資産の種類 : 不動産
	取得日 : 平成 16 年 2 月 2 日

(2) 広小路東栄ビル

広小路東栄ビルにつきましては、平成 16 年 3 月 30 日に取得済です。

広小路東栄ビル	【取得物件の概要】
	所在地 : 愛知県名古屋市中区栄二丁目 3 番 6 号(住居表示)
	敷地面積 : 1,252.46 m ²
	建物面積 : 11,201.68 m ²
	構造 : 鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート 造陸屋根地下 2 階付地上 9 階建
	竣工年月 : 平成 12 年 10 月 25 日
	テナント数 : 10
	総賃貸可能面積 : 6,873.31 m ²
	総賃貸面積 : 6,697.40 m ²
	稼働率 : 97.4% (平成 16 年 3 月 31 日時点)
	【売買条件】
	売買価格 : 5,406 百万円
	資産の種類 : 不動産
	取得日 : 平成 16 年 3 月 30 日

(3) 池袋TGホームストビル

池袋TGホームストビルにつきましては、平成 16 年 5 月 13 日に取得済です。詳しくは平成 16 年 5 月 12 日付「資産の取得に関するお知らせ(池袋TGホームストビル)」をご覧ください。

池袋TGホームストビル	【取得物件の概要】
	所在地 : 東京都豊島区東池袋一丁目 17 番 8 号(住居表示)
	敷地面積 : 857.54 m ²
	建物面積 : 6,747.21 m ²
	構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	竣工年月 : 平成 5 年 6 月 23 日
	テナント数 : 9
	総賃貸可能面積 : 5,125.12 m ²
	総賃貸面積 : 5,125.12 m ²
	稼働率 : 100% (平成 16 年 5 月 12 日時点)
	【売買条件】
	売買価格 : 4,428 百万円
	資産の種類 : 不動産を主な信託財産とする信託受益権
	取得日 : 平成 16 年 5 月 13 日

(4) 恵比寿CSビルディング

本日付で恵比寿CSビルディングの取得を決定しております。詳しくは本日付「資産の取得に関するお知らせ(恵比寿CSビルディング)」をご覧ください。

恵比寿 CS ビルディング	【取得物件の概要】
	所在地 : 東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号(住居表示) 敷地面積 : 670.26 m ² 建物面積 : 2,128.52 m ² 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 竣工年月 : 平成3年2月19日 テナント数 : 5 総賃貸可能面積 : 1,595.40 m ² 総賃貸面積 : 1,595.40 m ² 稼働率 : 100% (平成16年5月14日時点)
	【売買条件】
	売買価格 : 1,000 百万円 資産の種類 : 不動産 取得日 : 平成16年5月14日

6. 当半期以後の資金調達の概要

平成16年5月21日の第1回投資法人債償還のリファイナンス(80億円)に関しては、長期借入の実行を既に決定済です。本日現在での有利子負債残高は154,450百万円となっており、上記リファイナンスを含めた有利子負債残高の内訳は、短期借入金34,450百万円、長期有利子負債残高120,000百万円(長期借入金100,000百万円、投資法人債20,000百万円)であり、長期有利子負債比率は77.7%に達しております。

7. 通期運用状況の予想

期初(平成16年2月10日)に公表いたしました平成16年6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 資産の譲渡(新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル、京町堀センタービルディング)後(平成16年7月30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16年3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	18.0%
2	グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,702	6.2%
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	5.0%
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	4.3%
5	新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	4.2%
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	2.3%
7	トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント 広小路東栄ビル	8,438	2.3%
8	住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	1.6%
9	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	1.5%
10	東電工業(株)	高輪一丁目ビル	5,411	1.5%

全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

（1）トランス・コスモス株式会社

平成16年2月2日付にて取得しました渋谷ガーデンフロントの一棟貸しテナントであるトランス・コスモス株式会社への賃貸面積は16,516.06㎡（本投資法人持分は共有持分50%相当の8,258.03㎡）であり、平成16年3月30日にて取得しました広小路東栄ビルのテナントの一社である同社への賃貸面積は180.20㎡です。

参考資料2 資産の譲渡（新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル、京町堀センタービルディング）後（平成16年7月30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	J F Eビルディング	74,700,000	23.31%	74.8%
	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	8.61%	
	芝N B Fタワー	22,400,000	6.99%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	5.12%	
	G S Kビル	17,600,000	5.49%	
	中目黒G Tタワー	14,100,000	4.40%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	4.21%	
	第2新日鐵ビル	12,800,000	3.99%	
	日本橋室町センタービル	10,000,000	3.12%	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	2.71%	
	高輪一丁目ビル	7,160,000	2.23%	
	住友電設ビル（旧三田シティビル）	5,190,000	1.62%	
	池袋T Gホームストビル	4,428,000	1.38%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.74%	
	新宿余丁町ビル（注2）	-	-	
	西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.51%	
恵比寿C Sビルディング（注3）	1,000,000	0.31%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,410,000	2.94%	11.5%
	横浜S Tビル	13,900,000	4.34%	
	つくば三井ビルディング	8,650,000	2.70%	
	大同生命大宮ビル	2,270,000	0.71%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.81%	
	稲毛海岸ビル（注2）	-	-	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,270,000	1.02%	13.8%
	札幌南二条ビル	1,960,000	0.61%	
	N B F仙台本町ビル（旧仙台大同生命ビル）	3,610,000	1.13%	
	ユニックスビル	4,350,000	1.36%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.33%	
	浜松シティビル（注2）	-	-	
	広小路東栄ビル	5,406,000	1.69%	
	サンマリオンN B Fタワー	9,260,000	2.89%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.74%	
	大手前センタービルディング	1,950,000	0.61%	
	京町堀センタービルディング（注2）	-	-	
	四条烏丸南ビル	1,520,000	0.47%	
	N B F広島立町ビル（旧大和広島ビル）	2,900,000	0.90%	
	広島袋町ビルディング	855,000	0.27%	
博多祇園2.1ビル	2,370,000	0.74%		
合計		320,489,000	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12月期開示評価額（平成15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。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）新宿余丁町ビル・稲毛海岸ビル・浜松シティビル・京町堀センタービルディングについては平成16年7月30日譲渡予定。
- （注3）平成16年5月14日取得。