

平成 16 年 5 月 14 日

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

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 投資本部セ・ネ・マネージャー

氏名 弘 中 聡

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 16 年 6 月期 半期の運用、資産の状況 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 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	半期(当期)純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年6月期 半期	6,040	2,442	2,017	2,017
15年6月期 半期	-	-	-	-
(参考)15年12月期	12,453	4,989	4,094	4,093

	1口当たり半期 (当期)純利益
	円
16年6月期 半期	7,187
15年6月期 半期	-
(参考)15年12月期	14,582

(注) 期中平均投資口数 平成 16 年 6 月期 半期 280,700 口

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、前年同半期実績につきましては記載していません。

[運用の進捗状況に関する定性的情報等]

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。なお、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おります。

(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
16年6月期 半期	325,744	150,916	46.3	537,643
15年6月期 半期	-	-	-	-
(参考)15年12月期	314,361	152,992	48.7	545,038

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 6 月期 半期 280,700 口

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、前年同半期実績につきましては記載していません。

3. 平成 16 年 6 月期の運用状況の予想 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 6 月 30 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
16年6月期	12,011	3,817	3,817	13,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成 16 年 6 月期) 13,600 円

(注) 業績は概ね当初予定通りに推移しており、業績予想の修正はありません。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16年6月期半期末)		前 期 (平成15年12月期末)		増 減		前年同半期 (平成15年6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	29,152,818	8.9	30,753,399	9.8	1,600,581	5.2	-	-
現金及び預金	5,756,978		7,228,379		1,471,400		-	
信託現金及び信託預金	23,005,688		23,189,391		183,702		-	
営業未収入金	132,863		135,914		3,050		-	
未収消費税等	81,268		2,981		78,287		-	
その他の流動資産	176,018		196,733		20,714		-	
・固定資産	296,517,415	91.1	283,523,858	90.2	12,993,557	4.6	-	-
1.有形固定資産	278,474,451	85.5	265,518,048	84.5	12,956,402	4.9	-	-
建物	26,248,224		20,996,581		5,251,643		-	
信託建物	71,385,035		72,265,464		880,429		-	
土地	27,920,075		19,223,717		8,696,357		-	
信託土地	151,419,808		151,680,597		260,789		-	
その他の有形固定資産	1,501,307		1,351,687		149,620		-	
2.無形固定資産	16,840,589	5.2	16,814,545	5.3	26,044	0.2	-	-
信託借地権	16,763,973		16,763,973		-		-	
その他の無形固定資産	76,615		50,571		26,044		-	
3.投資その他の資産	1,202,373	0.4	1,191,263	0.4	11,110	0.9	-	-
差入敷金保証金	303,641		310,519		6,878		-	
長期前払費用	60,202		61,959		1,756		-	
その他の投資その他の資産	838,530		818,784		19,745		-	
・繰延資産	73,832	0.0	84,380	0.0	10,547	12.5	-	-
投資法人債発行費	73,832		84,380		10,547		-	
資 産 合 計	325,744,066	100.0	314,361,638	100.0	11,382,428	3.6	-	-

(注) 平成15年12月期半期より半期業績開示を行っているため、前年同半期実績につきましては記載しておりません。

科目	当半期 (平成16年6月期半期末)		前 期 (平成15年12月期末)		増 減		前年同半期 (平成15年6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	43,355,327	13.3	47,607,692	15.1	4,252,365	8.9	-	-
営業未払金	955,643		1,290,940		335,297		-	
短期借入金	31,150,000		33,150,000		2,000,000		-	
一年以内償還予定投資法人債	8,000,000		8,000,000		-		-	
未払金	208,712		2,768,063		2,559,350		-	
未払費用	396,291		347,599		48,692		-	
未払法人税等	302		952		649		-	
前受金	1,957,760		1,830,050		127,710		-	
その他の流動負債	686,616		220,087		466,528		-	
.固定負債	131,472,375	40.4	113,761,703	36.2	17,710,672	15.6	-	-
投資法人債	20,000,000		20,000,000		-		-	
長期借入金	92,000,000		75,000,000		17,000,000		-	
預り敷金保証金	2,203,421		1,379,247		824,174		-	
信託預り敷金保証金	17,234,532		17,350,474		115,941		-	
その他固定負債	34,420		31,982		2,438		-	
負債合計	174,827,703	53.7	161,369,396	51.3	13,458,306	8.3	-	-
(出資の部)								
.出資総額	148,899,062	45.7	148,899,062	47.4	-	0.0	-	-
出資総額	148,899,062		148,899,062		-		-	
.剰余金	2,017,300	0.6	4,093,179	1.3	2,075,878	50.7	-	-
半期(当期)未処分利益	2,017,300		4,093,179		2,075,878		-	
出資合計	150,916,363	46.3	152,992,241	48.7	2,075,878	1.4	-	-
負債・出資合計	325,744,066	100.00	314,361,638	100.0	11,382,428	3.6	-	-

(注) 平成15年12月期半期より半期業績開示を行っているため、前年同半期実績及び増減につきましては記載しておりません。

2. 比較損益計算書

科目	当半期 (平成16年6月期半期) (平成16.1.1~16.3.31)		前年同半期 (平成15年6月期半期) (平成15.1.1~15.3.31)		増 減		前 期 (平成15年12月期) (平成15.7.1~15.12.31)	
	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	6,040,626	100.0	-	-	-	-	12,453,272	100.0
賃貸事業収入	5,365,844		-		-		10,476,044	
その他賃貸事業収入	578,565		-		-		1,977,227	
不動産等売却益	96,217		-		-		-	
2. 営業費用	3,597,779	59.6	-	-	-	-	7,464,133	59.9
賃貸事業費用	3,282,071		-		-		6,891,302	
資産運用報酬	211,010		-		-		437,954	
役員報酬	5,700		-		-		11,400	
会計監査人報酬	6,000		-		-		11,500	
資産保管委託報酬	7,020		-		-		13,732	
一般事務委託報酬	23,220		-		-		37,844	
その他費用	62,756		-		-		60,399	
営業利益	2,442,846	40.4	-	-	-	-	4,989,139	40.1
・ 営業外損益の部								
1. 営業外収益	4,987	0.1	-	-	-	-	1,299	0.0
受取利息	152		-		-		154	
不動産等受贈益	4,660		-		-		-	
その他営業外収益	174		-		-		1,144	
2. 営業外費用	430,223	7.1	-	-	-	-	896,313	7.2
支払利息	325,669		-		-		616,551	
投資法人債利息	83,412		-		-		165,282	
投資法人債発行費償却	10,547		-		-		26,747	
その他営業外費用	10,594		-		-		87,732	
経常利益	2,017,610	33.4	-	-	-	-	4,094,124	32.9
税引前半期(当期)純利益	2,017,610	33.4	-	-	-	-	4,094,124	32.9
法人税、住民税及び事業税	302	0.0	-	-	-	-	983	0.0
法人税等調整額	18		-		-		1	
半期(当期)純利益	2,017,289	33.4	-	-	-	-	4,093,143	32.9
前期繰越利益	11		-		-		35	
半期(当期)未処分利益	2,017,300		-		-		4,093,179	

(注) 平成15年12月期半期より半期業績開示を行っているため、前年同半期実績及び増減につきましては記載しておりません。

3. 稼働率および全賃貸可能面積

		当半期 (平成16年3月末)	前期 (平成15年12月末)	前年同半期 (平成14年9月末)
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	-

(注) 平成15年12月期半期より半期業績開示を行っているため、前年同半期実績につきましては記載しておりません。

4. 物件別業績概況

当半期（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 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	JFE ビル ディング	芝NBFカ -	新宿三井 ビルディング 二号館	GSKビル (注1)	中目黒 GTカ -	興和西新 橋ビルB 棟 (注1)	第2新日 鐵ビル	日本橋室 町セカビ ル	渋谷カ デソフロント (注1) (注2)	高輪一丁 目ビルイン グ	住友電設 ビル (注1)
賃貸事業収入	1,087	202	305		298		273	155		146	
その他賃貸事業収入	-	22	27		37		28	71		9	
賃貸事業収入計	1,087	225	333		335		301	226		156	
公租公課	140	36	35		29		25	21		12	
諸経費	61	121	70		102		117	40		32	
水道光熱費	-	23	20		26		30	8		9	
建物管理委託費	-	39	24		72		31	18		8	
ファイナンス・メントフィー	55	7	15		1		15	10		7	
修繕費	-	6	1		-		37	0		0	
借地借家料	-	42	-		-		-	-		-	
保険料・信託報酬	6	2	5		1		1	2		2	
その他諸経費	0	0	2		0		0	0		3	
減価償却費	146	178	55		82		69	15		24	
賃貸事業費用計	347	336	160		214		212	77		70	
賃貸事業利益	739	110	172	165	120	140	89	148	71	86	40
期末稼働率	100.0	87.6	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1	100.0
賃貸先数	1	26	29	1	1	2	2	9	1	4	1

物件名	新宿余丁 町ビル (注3)	須田町カ ビル	西新宿三 井ビルイ ンカ	中野坂上 オブライツ イン (注1)	横浜 ST ビル	つくば三 井ビルイ ンカ	大同生命 大宮ビル	松戸シティ ビル	稲毛海岸 ビル	札幌カ ラ	札幌南二 条ビル
賃貸事業収入	55	53	32		323	242	53	50	56	97	50
その他賃貸事業収入	5	4	-		32	27	9	7	10	19	8
賃貸事業収入計	60	58	32		355	270	63	58	66	117	58
公租公課	5	4	3		30	14	3	4	6	8	6
諸経費	17	11	6		70	85	11	17	25	38	14
水道光熱費	5	3	-		25	30	3	4	11	16	4
建物管理委託費	7	3	4		20	24	4	6	7	16	5
ファイナンス・メントフィー	2	2	1		16	12	3	2	2	5	2
修繕費	1	0	1		0	13	0	1	1	-	0
借地借家料	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
保険料・信託報酬	0	0	0		3	3	0	0	0	0	0
その他諸経費	-	0	0		3	1	0	1	1	0	0
減価償却費	12	5	7		72	74	10	15	11	20	10
賃貸事業費用計	34	21	17		173	175	26	37	44	67	31
賃貸事業利益	25	37	14	63	181	95	36	21	22	50	27
期末稼働率	100.0	99.7	100.0	100.0	95.9	93.4	93.4	81.0	94.1	100.0	83.3
賃貸先数	5	7	1	1	77	61	9	22	14	11	7

物件名	NBF仙 台本町ビ ル	エックスビ ル	新潟パル ビル	浜松シテイ ビル	広小路東 栄ビル (注2)	サリアン BFター ビルデイング	堺東セク ビルデイング	大手前セ クビルデイング	京町堀セ クビルデイング	四条烏丸 南ビル	NBF広 島立町ビ ル
賃貸事業収入	90	131	122	41	2	192	63	58	20	43	63
その他賃貸事業収入	23	25	12	8	0	42	9	7	6	5	10
賃貸事業収入計	113	157	135	50	2	234	72	65	27	49	73
公租公課	10	20	11	4	0	23	4	6	2	3	8
諸経費	30	51	35	16	0	57	16	20	8	15	18
水道光熱費	8	20	11	5	0	19	5	7	3	3	4
建物管理委託費	8	21	13	6	0	19	5	8	3	5	8
オフィスマネジメントフィー	5	6	6	2	0	11	3	2	1	2	3
修繕費	1	1	1	0	-	2	0	0	0	2	1
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料・信託報酬	0	1	1	0	0	2	0	0	0	0	0
その他諸経費	7	0	1	0	-	1	0	0	0	0	1
減価償却費	14	29	21	13	9	89	11	12	4	13	17
賃貸事業費用計	55	101	68	34	10	170	33	39	15	32	44
賃貸事業利益	58	56	67	16	7	63	39	26	11	17	28
期末稼働率	83.2	96.4	97.0	99.7	97.4	100.0	98.9	97.6	82.3	93.8	82.8
賃貸先数	7	58	34	26	10	26	17	7	12	15	19

物件名	広島袋町 ビルデイング	博多祇園 21ビル	合計
賃貸事業収入	18	67	5,365
その他賃貸事業収入	1	6	578
賃貸事業収入計	20	73	5,944
公租公課	1	7	599
諸経費	3	21	1,397
水道光熱費	1	6	402
建物管理委託費	1	8	512
オフィスマネジメントフィー	1	3	264
修繕費	0	2	94
借地借家料	-	-	42
保険料・信託報酬	0	0	50
その他諸経費	0	0	29
減価償却費	5	12	1,285
賃貸事業費用計	10	42	3,282
賃貸事業利益	9	31	2,662
期末稼働率	99.0	94.0	96.6
賃貸先数	16	6	545

(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%以上を占めております。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おりません。

(注2) 当半期中取得物件であり、渋谷ガーデンフロントは平成16年2月2日取得、広小路東栄ビルは平成16年3月30日取得であります。

(注3) 新宿余丁町ビルにつきましては、賃貸事業収入の他、不動産等売却益96百万円が営業収益に計上されております。