

平成 16 年 11 月 11 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
投資本部セネラルマネージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

平成 16 年 12 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 16 年 12 月期 半期（平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 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 16 年 12 月期 半期（平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 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 16 年 8 月 18 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 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。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 (平成 16.7.1 ~ 平成 16.9.30)	前年同半期 (平成 15.7.1 ~ 平成 15.9.30)	増減	通期予想 (平成 16.7.1 ~ 平成 16.12.31)
営業収益	8,315	6,810	1,504	15,409
営業利益	4,303	3,278	1,025	7,139
経常利益	3,638	2,855	783	5,981
半期（当期）純利益	3,638	2,855	783	5,981

当半期の業績は、営業収益 8,315 百万円、営業利益 4,303 百万円、半期（当期）純利益 3,638 百万円となり、概ね計画どおりに推移しました。

当半期の営業収益の通期予想に対する進捗率は約 54%、営業利益の通期予想に対する進捗率は約 60%となっておりますが、これは主に、平成 16 年 7 月 30 日に売却した「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」、「浜松シティビル」及び「京町堀センタービルディング」合計 4 棟の不動産等売却益 937 百万円が当半期に計上されていることに起因しております。また当半期に新投資口の発行、第 4 回及び第 5 回無担保投資法人債の発行を実施しており、それぞれ費用（営業外費用）を計上しております。

なお通期予想時点では見込まれていなかった「アクア堂島大和堂島ビル」を平成 16 年 9 月 30 日に取得しておりますが、当半期には収益、費用ともに計上しておりません。

前年同半期との比較では、順調な物件取得により（取得済物件数が前年同半期末 31 棟に対し当半期末 41 棟）、営業収益、半期（当期）純利益ともそれぞれ 1,504 百万円、783 百万円増加しております。

2. 財政状態（単位：百万円）

	当半期 (平成 16 年 9 月 30 日)	前期 (平成 16 年 6 月 30 日)	増減	前年同半期 (平成 15 年 9 月 30 日)
総資産	399,108	366,200	32,907	305,635
うち有形固定資産	337,037	314,974	22,062	258,137
負債	184,790	213,038	28,247	153,880
うち有利子負債	155,500	186,050	30,550	132,450
純資産	214,317	153,161	61,155	151,754

当半期末の財政状態は、総資産 399,108 百万円（前期末比 32,907 百万円増）、純資産 214,317 百万円（前期末比 61,155 百万円増）となりました。また、有形固定資産は 337,037 百万円（前期末比 22,062 百万円増）となりました。

総資産については、4 物件売却の一方で「ALLIANCE」及び「アクア堂島大和堂島ビル」の取得等により有形固定資産が 22,062 百万円増加したこと、また平成 16 年 10 月 1 日付の「シーノ大宮ノースウイング」の取得資金として現金及び預金が一時的に増加したこと等により、32,907 百万円の増加となりました。

前年同半期末との比較では、総資産が 305,635 百万円に対し 399,108 百万円と約 31%（93,473 百万円）増加しております。

当半期には、一般募集及び第三者割当による投資口を発行し、平成 16 年 7 月 13 日及び平成 16 年 8 月 10 日にそれぞれ払込が完了しております。この結果出資総額が 210,678 百万円（前期末比 61,779 百万円増）、発行済投資口数 364,700 口（前期末比 84,000 口増）となりました。

また、第 4 回無担保投資法人債（金額 100 億円、期間 5 年、利率 1.04%）及び第 5 回無担保投資法人債（金額 100 億円、期間 7 年、利率 1.60%）について平成 16 年 9 月 22 日に払込が完了しております。

これらにより、当半期末における有利子負債残高は 155,500 百万円となり、総資産有利子負債比率は 39.0%と、前期末の 50.8%に対し 11.8 ポイント減少しております。有利子負債残高の内訳は、短期有利子負債残高 16,500 百万円（短期借入金 11,500 百万円、1 年以内返済予定長期借入金 5,000 百万円）、長期有利子負債残高 139,000 百万円（長期借入金 99,000 百万円、投資法人債 40,000 百万円）であり、長期有利子負債比率は 89.4%となりました。

平成 16 年 11 月 11 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。ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（ムーディーズ）は、ムーディーズの本日付リリースのとおり、本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債格付けを A3 から A2 に引き上げております。

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	発行体格付け：A2 アウトルック：安定的
格付投資情報センター（R & I）	長期優先債務格付け：AA -

3．稼働率および全賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 16 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 16 年 6 月 30 日)
半期末稼働率	東京都心部	99.7%	99.7%
	東京周辺都市部	94.8%	94.8%
	地方都市部	91.9%	95.3%
	合計	96.7%	97.7%
全賃貸可能面積（㎡）		426,672	419,511

半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 99.7%、東京周辺都市部 94.8%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、地方都市部の稼働率低下の影響により、96.7%と前期末対比で 1.0 ポイントの下落となりました。

地方都市部の稼働率低下の原因は、主に平成 16 年 9 月 30 日付にて取得の「アクア堂島大和堂島ビル」の稼働率が 75.3%と、5,500 ㎡ほどの空室を抱えてのスタートとなったためですが、同ビルの平成 16 年 11 月 11 日時点の契約締結ベースでの稼働率は 83.3%に達しており、その他交渉中の先も含め空室フロアの営業は順調に推移しております。

全賃貸可能面積は、「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」、「浜松シティビル」及び「京町堀センタービルディング」の売却による減少の一方で、「ALLIANCE」及び「アクア堂島大和堂島ビル」の取得等により増加しております。

4. 当半期および当半期以後の新規取得物件の概要

「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 年は新規物件の取得による「外部成長」の加速化を図っており、平成 16 年 11 月 11 日時点での資産残高（売買価格ベース、契約ベース）は 4,119 億円にまで達しております。今後も引き続き過度な競争による取得は避け、「パイプライン」と「取得手法」の充実を図ることで、競争力のある優良物件を厳選して投資してまいります。

当半期および当半期以後の新規取得物件の概要は次のとおりです。

(1) ALLIANCE

ALLIANCE につきましては、平成 16 年 7 月 1 日に取得済です。

ALLIANCE	【取得物件の概要】
	所在地 : 東京都港区南青山五丁目 2 番 1 号（住居表示）
	敷地面積 : 1,673.27 m ²
	建物面積 : 6,214.73 m ²
	構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建
	竣工年月 : 平成 1 年 1 月 25 日
	テナント数 : 9
	総賃貸可能面積 : 4,043.08 m ²
	総賃貸面積 : 4,043.08 m ²
	稼働率 : 100%（平成 16 年 9 月 30 日時点）
	【売買条件】
	売買価格 : 9,126 百万円
	資産の種類 : 信託受益権
	取得日 : 平成 16 年 7 月 1 日

(2) アクア堂島大和堂島ビル

アクア堂島大和堂島ビルにつきましては、平成 16 年 9 月 30 日に取得済です。

アクア堂島大和堂島ビル	【取得物件の概要】
	所在地 : 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 16 号（住居表示）
	敷地面積 : 3,531.37 m ²
	建物面積 : 35,912.97 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 19 階建
	竣工年月 : 平成 8 年 12 月 2 日
	テナント数 : 30
	総賃貸可能面積 : 22,263.19 m ²
	総賃貸面積 : 16,762.31 m ²
	稼働率 : 75.3%（平成 16 年 9 月 30 日時点）
	【売買条件】
	売買価格 : 17,810 百万円
	資産の種類 : 信託受益権
	取得日 : 平成 16 年 9 月 30 日

(3) シーノ大宮ノースウイング

シーノ大宮ノースウイングにつきましては、独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構からの取得分に関して平成 16 年 10 月 1 日に、大成建設株式会社からの取得分に関して平成 16 年 11 月 1 日にそれぞれ取得済です。

シーノ大宮ノースウイング	【取得物件の概要】
	所在地 : 埼玉県さいたま市桜木町一丁目 10 番 15 号、16 号 (住居表示) 敷地面積 : 業務棟 3,083.98 m ² (完全所有権) 管理棟 2,366.04 m ² (共有持分 約 34.8%) 建物面積 : 業務棟 30,227.21 m ² (完全所有権) 管理棟 385.79 m ² (共有持分 約 34.8%) 構造 : 業務棟 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 20 階建 管理棟 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階建 竣工年月 : 平成 16 年 2 月 20 日 テナント数 : 29 社 総賃貸可能面積 : 20,709.24 m ² 総賃貸面積 : 19,195.54 m ² 稼働率 : 92.7% (平成 16 年 11 月 1 日時点)
	【売買条件】
	売買価格 : 鉄道建設・運輸施設整備支援機構分 11,236,345 千円 大成建設分 5,580,000 千円 資産の種類 : 不動産 取得日 : 鉄道建設・運輸施設整備支援機構分 平成 16 年 10 月 1 日 大成建設分 平成 16 年 11 月 1 日

(4) 虎ノ門琴平タワー

平成 16 年 9 月 17 日付で虎ノ門琴平タワーの取得についての売買契約を締結しており、平成 16 年 11 月 30 日の引渡しを予定しております。

虎ノ門琴平タワー	【取得物件の概要】
	所在地 : 東京都港区虎ノ門一丁目 1 番 43 (地番) 敷地面積 : 全体 3,647.30 m ² のうち地上権 1,256.19 m ² の準共有持分 (492,557/621,044) 建物面積 : 事務所棟 4 階から 25 階の区分所有部分 16,847.79 m ² の共有持分 (492,557/1,684,779) 構造 : 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造地上 26 階地下 3 階搭屋 1 階建 竣工年月 : 平成 16 年 11 月 30 日 (予定) テナント数 : 未定 総賃貸可能面積 : 4,925.57 m ² (予定) 総賃貸面積 : - 稼働率 : -
	【売買条件】
	売買価格 : 6,043 百万円 資産の種類 : 不動産及び地上権 取得日 : 平成 16 年 11 月 30 日 (予定)

(5) 東銀座スクエア (仮称)

平成 16 年 8 月 13 日付で東銀座スクエア (仮称) の取得についての売買契約を締結しており、平成 17 年 3 月 28 日の引渡しを予定しております。

東銀座スクエア (仮称)	【取得物件の概要】
	所在地 : 東京都中央区築地一丁目 1308 番 2 他 (地番) 敷地面積 : 939.58 m ² 建物面積 : 7,212.37 m ² 構造 : 鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地下 1 階 9 階塔屋 1 階建 竣工年月 : 平成 17 年 3 月 28 日 (予定) テナント数 : 未定 総賃貸可能面積 : 4,869.71 m ² (予定) 総賃貸面積 : - 稼働率 : -
	【売買条件】
	売買価格 : 4,800 百万円 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において上方修正されることがあります (上限金額 5,200 百万円) 資産の種類 : 信託受益権 取得日 : 平成 17 年 3 月 28 日 (予定)

(6) 白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟

平成 15 年 9 月 30 日付で白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟の取得についての売買契約を締結しており、平成 18 年 3 月 31 日の引渡しを予定しております。

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 構造 : 鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造地下 2 階付 26 階建 竣工年月 : 平成 17 年 11 月 (予定) テナント数 : 未定 総賃貸可能面積 : 33,395.79 m ² (予定) 総賃貸面積 : - 稼働率 : -
	【売買条件】
	売買価格 : 27,600 百万円 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において上方修正されることがあります (上限金額 31,000 百万円) 資産の種類 : 信託受益権 取得予定日 : 平成 18 年 3 月 31 日 (予定)

5. 資産の売却の概要

平成 16 年 7 月 30 日に実施した「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」、「浜松シティビル」及び「京町堀センタービルディング」の売却の収支は次のとおりです。

(単位：百万円)

物件名	売却収入	売却益
新宿余丁町ビル	2,700	639
稲毛海岸ビル	2,100	202
浜松シティビル	1,400	70
京町堀センタービルディング	900	24
合計	7,100	937

6. 新投資口発行の概要

(1) 一般募集による投資口の発行

発行新投資口数 : 80,000 口
発行価格 (募集価格): 1 口につき 759,500 円
発行価格の総額 : 60,760,000,000 円
発行価額 (引受価額): 1 口につき 735,475 円
発行価格の総額 : 58,838,000,000 円
払込期日 : 平成 16 年 7 月 13 日
分配金起算日 : 平成 16 年 7 月 1 日

(2) 第三者割当による投資口の発行

発行新投資口数 : 4,000 口
発行価額 : 1 口につき 735,475 円
発行価額の総額 : 2,941,900,000 円
割当先 : 野村證券株式会社
払込期日 : 平成 16 年 8 月 10 日
分配金起算日 : 平成 16 年 7 月 1 日

7. 通期運用状況の予想

期初 (平成 16 年 8 月 18 日) に公表いたしました平成 16 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 平成 16 年 11 月 11 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16年9月末)

	テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m ²)	面積割合
1	JFEスチール(株)	JFEビルディング	65,280	15.8%
2	グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,702	5.5%
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	17,526	4.2%
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	3.8%
5	新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	3.7%
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	2.1%
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	2.0%
8	(株)エヌ・ティ・ティ・データ	芝Aビル ダイヤ虎ノ門ビル	7,160	1.7%
9	(株)りそな銀行	ダイヤ虎ノ門ビル アクア堂島大和堂島ビル NBF広島立町ビル	6,122	1.5%
10	住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	1.4%

全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

4. 三井不動産株式会社

三井不動産は、本投資法人より賃借している中目黒GTタワー、西新宿三井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から受領する賃料は転借人から三井不動産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となります。

参考資料2 平成16年11月11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	JFEビルディング	74,700,000	18.18%	70.0%
	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	6.72%	
	芝NBFタワー	24,600,000	5.99%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	3.99%	
	GSKビル	17,600,000	4.28%	
	中目黒GTタワー	14,100,000	3.43%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800,000	3.36%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	3.29%	
	第2新日鐵ビル	13,050,000	3.18%	
	日本橋室町センタービル	9,710,000	2.36%	
	ALLIANCE	9,126,000	2.22%	
	渋谷ガーデンフロント	9,000,000	2.19%	
	芝Aビル	6,810,000	1.66%	
	高輪一丁目ビル	7,240,000	1.76%	
	虎ノ門琴平タワー(注2)	6,043,000	1.47%	
	住友電設ビル	5,200,000	1.27%	
	東銀座スクエア(仮称)(注3)	4,800,000	1.17%	
	ダイヤ池袋ビル	4,840,000	1.18%	
	池袋TGホームストビル	4,570,000	1.11%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.58%	
西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.40%		
恵比寿CSビルディング	1,050,000	0.26%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,500,000	2.31%	13.7%
	横浜STビル	13,800,000	3.36%	
	NBF厚木ビル	2,330,000	0.57%	
	つくば三井ビルディング	8,850,000	2.15%	
	シーノ大宮ノースウイング(注4)	16,816,345	4.09%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.55%	
地方都市部	松戸シティビル	2,600,000	0.63%	16.3%
	札幌エルプラザ	3,280,000	0.80%	
	札幌南二条ビル	1,850,000	0.45%	
	NBF仙台本町ビル	3,830,000	0.93%	
	ユニックスビル	4,860,000	1.18%	
	新潟テレコムビル	4,330,000	1.05%	
	広小路東栄ビル	5,440,000	1.32%	
	アクア堂島大和堂島ビル	17,810,000	4.34%	
	サンマリオンNBFタワー	9,510,000	2.32%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.57%	
	谷町恒和ビル	2,030,000	0.49%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.49%	
	大手前センタービルディング	1,990,000	0.48%	
	四条島丸南ビル	1,560,000	0.38%	
	NBF広島立町ビル	2,780,000	0.68%	
	広島袋町ビルディング	856,000	0.21%	
博多祇園21ビル	2,410,000	0.59%		
合計		410,791,345	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成16年6月期開示評価額(平成16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16年7月以降に取得した(または平成16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、引渡日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがあります。

(注2)平成16年11月30日付にて取得予定。

(注3)平成17年3月28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、引渡日までに最大で5,200,000千円までの増額変更を行うことがあります。

(注4)シーノ大宮ノースウイングの価格は既存保有分(11,236,345千円)と追加取得分(5,580,000千円)の合算を記載。