

平成 19 年 11 月 12 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)
資産運用会社名
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 杉本 謙一 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

平成 19 年 12 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 19 年 12 月期 半期（平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 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 19 年 12 月期 半期（平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 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 19 年 8 月 13 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 19 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 19.7.1～ 平成 19.9.30)	前年同半期 (平成 18.7.1～ 平成 18.9.30)	増減	今回通期予想 (平成 19.7.1～ 平成 19.12.31)
営業収益	13,973	12,934	1,039	27,780
営業利益	6,523	5,811	712	12,402
経常利益	5,437	4,880	557	10,058
半期（当期）純利益	5,436	4,879	556	10,058

当半期の業績は、営業収益 13,973 百万円、営業利益 6,523 百万円、半期（当期）純利益 5,436 百万円となりました。当半期の営業収益の期初時点通期予想（27,570 百万円）に対する進捗率は 50.7%、期初時点経常利益の通期予想（9,804 百万円）に対する進捗率は 55.5%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等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、第 12 期に取得した中野坂上サンブライトツイン、NBF 銀座通りビルの通期稼働及び順調な内部成長の影響等により営業収益、営業利益、半期（当期）純利益ともに増加しました。

2. 当半期の財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 19 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 19 年 6 月 30 日)	増減	前年同半期 (平成 18 年 9 月 30 日)
総資産	675,395	680,266	4,871	630,140
うち有形固定資産	605,763	607,975	2,211	569,652
負債合計	323,511	323,756	245	278,813
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	305,430 (注 1)	305,430 (注 2)	0	260,668 (注 3)
純資産	351,883	356,509	4,626	351,326

(注 1) 有利子負債 281,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 23,930 百万円の合計額

(注 2) 有利子負債 281,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 23,930 百万円の合計額

(注 3) 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

当半期末の財政状態は、総資産 675,395 百万円（前期末比 4,871 百万円減）、純資産 351,883 百万円（前期末比 4,626 百万円減）となりました。また、有形固定資産は 605,763 百万円（前期末比 2,211 百万円減）となりました。

有形固定資産については、当半期において物件の取得がありませんでしたので減価償却費等により前期末比 2,211 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 4,626 百万円の減少となりました。

当半期末現在の資産規模（取得価格の合計：契約ベース）は約 6,961 億円（注 1）となっております。

（注 1）（仮称）豊洲 5 丁目ビル（「NBF 豊洲ガーデンフロント」に決定）は便宜的に 200 億円で算出しています。

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 305,430 百万円となり、総資産負債比率は 45.2%と、前期末の 44.9%に対し 0.3 ポイント増加しております。有利子負債残高 281,500 百万円の内訳は、短期有利子負債残高 63,500 百万円（短期借入金 48,500 百万円、1 年以内返済予定長期借入金 15,000 百万円）長期有利子負債残高 218,000 百万円（長期借入金 138,000 百万円、投資法人債 80,000 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 77.4%となりました。

平成 19 年 11 月 12 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 格付けの方向性：安定的

3．稼働率および全賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 19 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 19 年 6 月 30 日)
(半)期末稼働率	東京都心部	99.0%	99.7%
	東京周辺都市部	98.2%	98.6%
	地方都市部	97.8%	97.7%
	合計	98.5%	99.0%
全賃貸可能面積 (㎡)		692,289	692,222

半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 99.0%、東京周辺都市部 98.2%および地方都市部 97.8%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、98.5%と前期末対比で 0.5 ポイント減少しておりますが、これは東京都心部の一部のビルにおける期末時点の入替等によるものです。

4．当半期および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ており、平成 20 年 3 月の引渡しを予定しております。なお、本物件は平成 19 年 9 月 7 日に竣工しており物件の名称は「(仮称)豊洲 5 丁目ビル」から「NBF 豊洲ガーデンフロント」に決定しております。

物件の名称	NBF 豊洲ガーデンフロント		特定資産の種類	不動産
所在地	東京都江東区豊洲五丁目6番15号			
土地	地積	12,551.33㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根9階建		
	延床面積	35,621.93㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	竣工時期	平成19年9月7日
	用途	事務所		
取得予定時期	平成20年3月31日		取得予定価格	16,200,000,000円～25,100,000,000円
信託受託者			建物管理会社	未定
特記事項	<p>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されます。なお、本物件の当初の取得予定価格は 16,200 百万円～24,100 百万円でしたが、本物件の更なる収益性向上を狙いとして、既設定済みの賃貸条件を上回った場合に対応する売買価格の上限値を定めるため、平成 19 年 6 月 5 日に、取得予定価格を 16,200 百万円～25,100 百万円に変更しております。</p> <p>本敷地に関して、売主は、「東京都環境確保条例」の規定に従い、「土地利用の履歴等調査届出書」および「土壌汚染状況調査報告書」により、土壌の一部に指定基準を超過する物質があることを報告しております。なお、東京都環境局より交付された「土壌汚染状況調査報告書」副本（東京都 18.3.22 17 環改有土第 510 号）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、本物件土地については、条例に基づいた土壌汚染対策の必要がないことが確認されています。</p>			

(b) 平成 18 年 12 月 20 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成 20 年 3 月の引渡しを予定しております。(増築部分のみ)

物件の名称	NBF名古屋広小路ビル(増築)		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	鉄骨造陸屋根9階建		
	延床面積	3,450.28㎡(増築建物全体)		
	所有形態	所有権100%	竣工予定時期	平成20年3月
	用途	事務所		
取得予定時期	平成20年3月		取得予定価格	1,826,000,000円
信託受託者			建物管理会社	未定

5. 通期運用状況の予想

平成 19 年 8 月 13 日に公表しました平成 19 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、好調なオフィスビル賃貸マーケットによる賃料収入の増加等によります。

	今回修正予想	前回予想 (平成 19 年 8 月 13 日)	増減
営業収益	27,780 百万円	27,570 百万円	210 百万円
営業利益	12,402 百万円	12,236 百万円	166 百万円
経常利益	10,058 百万円	9,804 百万円	254 百万円
当期純利益	10,058 百万円	9,804 百万円	254 百万円
1 口当たり分配金	19,800 円	19,300 円	500 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 19 年 11 月 12 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19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	169,913	24.9%
2	日本アイ・ピー・エム(株)	ISTビル	28,184	4.1%
3	グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル NBFユニックスビル	20,515	3.0%
4	アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー つくば三井ビルディング	17,895	2.6%
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	16,106	2.4%
6	新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	2.2%
7	(株)日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	1.9%
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	10,532	1.5%
9	(株)整理回収機構	中野坂上サンブライトツイン NBF名古屋広小路ビル	8,756	1.3%
10	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	1.2%

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19年11月12日時点のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	取得価格 (千円) (注1)	投資比率	地域区分毎の 投資比率	価格(不動産 鑑定評価額) (千円) (注2)
東京都心部	大和生命ビル	63,500,000	9.12%	62.8%	68,300,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	6.45%		53,500,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.60%		36,500,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.45%		54,600,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.32%		34,400,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.53%		34,700,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.44%		32,000,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.43%		29,800,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.44%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.34%		23,000,000
	GSKビル	15,616,000	2.24%		20,200,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.92%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.90%		18,500,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.81%		15,210,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.31%		11,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.26%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.25%		16,150,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.97%		8,350,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.96%		8,420,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.90%		8,160,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.77%		6,460,000
NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.75%	7,560,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.71%	6,060,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.67%	6,220,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.64%	5,610,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.47%	4,140,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.14%	1,450,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,594,201	5.83%	24.5%	39,300,000
	ISTビル	35,200,000	5.06%		37,800,000
	NBF豊洲ガーデンフロント(注3)	20,000,000	2.87%		20,000,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.92%		20,500,000
	横浜STビル	13,529,300	1.94%		22,200,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.55%		4,470,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.33%		2,520,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.27%		9,690,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.35%		2,790,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.42%		22,000,000
	大同生命大宮ビル	2,361,000	0.34%		2,560,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.29%		2,100,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.35%		2,750,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.63%	12.7%	6,170,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.27%		1,770,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.51%		4,380,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.58%		4,630,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.57%		4,490,000
	NBF名古屋広小路ビル(注4)	7,232,000	1.04%		8,176,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.56%		24,200,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	2.07%		15,300,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.51%		10,700,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.93%		7,430,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.32%		2,430,000
	NBF谷町ビル	1,944,000	0.28%		2,190,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.27%		2,370,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.23%		1,810,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.42%		3,290,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.12%		917,000
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.38%		2,790,000
合計		696,179,764	100.00%	100.00%	847,983,000

(注1) 「取得価格」は、原則として本投資法人の取得価格を記載しています。また取得予定物件については、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2) 「価格(不動産鑑定評価額)」は原則として本投資法人の平成19年6月期開示評価額(平成19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19年7月以降に取得した(または平成19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3) 平成20年3月31日付にて取得予定。ただし、取得価格は、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~25,100百万円の範囲内で決定いたしますが、本表には「取得価格」「価格(不動産鑑定評価額)」ともに便宜的に20,000百万円にて記載しております。なお本物件は平成19年9月7日に竣工しており物件の名称は「(仮称)豊洲5丁目ビル」から「NBF豊洲ガーデンフロント」に決定しております。

(注4) 平成20年3月に増築部分を追加取得予定。ただし「取得価格」は増築前(5,406,000千円)と増築部分(1,826,000千円)の合計を記載しています。また「価格(不動産鑑定評価額)」は増築前(6,350,000千円)と増築部分(1,826,000千円)の合計を記載しています。