

平成21年12月期 半期 (平成21年7月1日～平成21年9月30日) 業績の概況 平成21年11月13日

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 URL <http://www.nbf-m.com/nbf/>
 代表者 執行役員 阿部 定文

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 代表取締役社長 西山 晃一
 問合せ先責任者 投資本部 初瀬 秋元 康志 TEL 03-6259-8681

1. 半期業績の概況の作成等に係る事項

- ① 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
 ② 公認会計士及び監査法人の関与の状況：関与あり

2. 平成21年12月期 半期の運用、資産の状況 (平成21年7月1日～平成21年9月30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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期 半期	15,184	△3.5	6,944	△7.3	5,551	△11.6
20年12月期 半期	15,741	12.6	7,488	14.8	6,282	15.5
21年6月期 (参考)	30,761		14,296		11,733	

	半期 (当期) 純利益		1口当たり半期(当期)純利益
	百万円	%	円
21年12月期 半期	5,550	△11.6	10,241
20年12月期 半期	6,281	15.5	11,589
21年6月期 (参考)	11,801		21,774

(注) ① 1口当たり半期 (当期) 純利益は期中平均投資口数により算出しています。

期中平均投資口数 平成20年12月期 半期 542,000口 平成21年6月期 542,000口 平成21年12月期 半期 542,000口

② 営業収益、営業利益、経常利益、半期(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年同半期増減率。

(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	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年12月期 半期	778,435	391,726	50.3	722,743
21年6月期	783,793	397,978	50.8	734,276

(注) 期末発行済投資口数 平成21年6月期 542,000口、平成21年12月期 半期 542,000口

[運用状況及び財政状態に関する定性的情報等]

当半期の業績は、営業収益 15,184 百万円、営業利益 6,944 百万円、半期 (当期) 純利益 5,550 百万円となり、概ね計画通りに推移しました。また、総資産額 778,435 百万円、純資産額 391,726 百万円となり、自己資本比率 50.3%となりました。

3. 平成21年12月期の運用状況の予想 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)

	営業収益	営業利益	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	百万円	円	円
21年12月期	29,722	12,941	10,027	10,027	18,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成21年12月期) 18,500円

(注) 業績は概ね当初予定通りに推移しており、業績予想の変更はありません。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. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成21年 6 月 30 日)	当半期 (平成21年 9 月 30 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,037,790	17,280,113
信託現金及び信託預金	17,083,037	17,965,058
営業未収入金	652,958	454,703
その他	492,909	517,484
流動資産合計	39,266,696	36,217,360
固定資産		
有形固定資産		
建物	141,541,652	141,642,628
減価償却累計額	△ 19,455,608	△ 20,705,649
建物（純額）	122,086,044	120,936,979
構築物	2,232,080	2,233,404
減価償却累計額	△ 642,865	△ 679,282
構築物（純額）	1,589,215	1,554,121
機械及び装置	1,099,925	1,099,925
減価償却累計額	△ 357,194	△ 380,092
機械及び装置（純額）	742,731	719,832
工具、器具及び備品	744,028	747,688
減価償却累計額	△ 250,538	△ 270,717
工具、器具及び備品（純額）	493,490	476,970
土地	219,228,247	219,228,247
建設仮勘定	11,521	12,020
信託建物	134,288,191	134,494,815
減価償却累計額	△ 32,994,377	△ 34,237,447
信託建物（純額）	101,293,814	100,257,367
信託構築物	1,889,028	1,889,839
減価償却累計額	△ 488,349	△ 513,280
信託構築物（純額）	1,400,679	1,376,559
信託機械及び装置	1,338,862	1,340,332
減価償却累計額	△ 610,868	△ 632,890
信託機械及び装置（純額）	727,994	707,442
信託工具、器具及び備品	867,257	883,506
減価償却累計額	△ 440,002	△ 464,115
信託工具、器具及び備品（純額）	427,255	419,390
信託土地	256,431,873	256,431,873
有形固定資産合計	704,432,868	702,120,805
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	49,142	48,230
無形固定資産合計	35,658,927	35,658,016
投資その他の資産		
敷金及び保証金	338,054	327,735
長期前払費用	49,826	47,230
その他	4,019,372	4,050,229
投資その他の資産合計	4,407,253	4,425,195
固定資産合計	744,499,048	742,204,017
繰延資産		
投資法人債発行費	27,421	13,710
繰延資産合計	27,421	13,710
資産合計	783,793,166	778,435,089

(単位：千円)

	前 期 (平成21年 6 月 30 日)	当半期 (平成21年 9 月 30 日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,150,783	1,945,191
短期借入金	51,500,000	25,500,000
1年内返済予定の長期借入金	18,250,000	13,750,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	10,000,000
未払金	760,331	453,979
未払費用	976,334	1,279,214
未払法人税等	46	8
未払消費税等	299,422	545,925
前受金	3,613,842	3,621,411
その他	195,703	875,248
流動負債合計	97,746,463	57,970,980
固定負債		
投資法人債	60,000,000	60,000,000
長期借入金	188,750,000	229,250,000
預り敷金及び保証金	13,410,752	13,620,154
信託預り敷金及び保証金	25,838,480	25,798,239
その他	69,436	68,739
固定負債合計	288,068,669	328,737,132
負債合計	385,815,133	386,708,113
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当半期（当期）未処分利益又は		
当半期（当期）未処理損失（△）	11,802,314	5,551,257
剰余金合計	11,802,314	5,551,257
投資主資本合計	397,978,033	391,726,976
純資産合計	397,978,033	391,726,976
負債純資産合計	783,793,166	778,435,089

2. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前年同半期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 9月30日)	当半期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 9月30日)
営業収益		
不動産賃貸収入	14,011,695	13,666,927
その他賃貸事業収入	1,729,648	1,517,513
営業収益合計	15,741,343	15,184,441
営業費用		
賃貸事業費用	7,532,216	7,532,932
資産運用報酬	587,828	551,303
役員報酬	9,600	9,600
会計監査人報酬	6,500	6,500
資産保管手数料	17,300	18,655
一般事務委託手数料	27,978	26,734
その他営業費用	71,211	94,125
営業費用合計	8,252,635	8,239,850
営業利益	7,488,708	6,944,590
営業外収益		
受取利息	36,742	6,998
その他	9,012	314
営業外収益合計	45,754	7,313
営業外費用		
支払利息	883,231	1,056,151
投資法人債利息	314,306	312,027
投資法人債発行費償却	13,710	13,710
その他	41,026	18,633
営業外費用合計	1,252,274	1,400,523
経常利益	6,282,188	5,551,380
税引前当半期純利益	6,282,188	5,551,380
法人税、住民税及び事業税	445	372
法人税等調整額	17	14
法人税等合計	462	387
当半期純利益	6,281,725	5,550,993
前期繰越利益	239	264
当半期末処分利益又は 当半期末処理損失(△)	6,281,964	5,551,257

3. 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前年同半期	当半期
	(自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 9月 30日)	(自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 9月 30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	386,175,718	386,175,718
当半期変動額		
当半期変動額合計	—	—
当半期末残高	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当半期末処分利益又は 当半期末処理損失 (△)		
前期末残高	12,221,797	11,802,314
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 12,221,558	△ 11,802,050
当半期純利益	6,281,725	5,550,993
当半期変動額合計	△ 5,939,832	△ 6,251,056
当半期末残高	6,281,964	5,551,257
剰余金合計		
前期末残高	12,221,797	11,802,314
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 12,221,558	△ 11,802,050
当半期純利益	6,281,725	5,550,993
当半期変動額合計	△ 5,939,832	△ 6,251,056
当半期末残高	6,281,964	5,551,257
投資主資本合計		
前期末残高	398,397,515	397,978,033
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 12,221,558	△ 11,802,050
当半期純利益	6,281,725	5,550,993
当半期変動額合計	△ 5,939,832	△ 6,251,056
当半期末残高	392,457,683	391,726,976
純資産合計		
前期末残高	398,397,515	397,978,033
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 12,221,558	△ 11,802,050
当半期純利益	6,281,725	5,550,993
当半期変動額合計	△ 5,939,832	△ 6,251,056
当半期末残高	392,457,683	391,726,976

4. キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前年同半期	当半期
	(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	(自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当半期純利益	6,282,188	5,551,380
減価償却費	2,691,245	2,645,822
長期前払費用償却額	2,043	2,358
投資法人債発行費償却	13,710	13,710
受取利息	△ 36,742	△ 6,998
支払利息	1,197,537	1,368,178
固定資産除却損	148	161
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 76,994	198,255
未収入金の増減額 (△は増加)	221,941	39,780
未収消費税等の増減額 (△は増加)	509,417	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	286,844	246,502
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 294,515	△ 205,591
未払金の増減額 (△は減少)	△ 688,114	△ 300,352
前受金の増減額 (△は減少)	164,423	7,569
長期前払費用の支払額	△ 6,000	—
その他	445,280	549,660
小 計	10,712,413	10,110,439
利息の受取額	36,742	6,998
利息の支払額	△ 1,032,070	△ 1,065,299
法人税等の支払額	△ 489	△ 410
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,716,596	9,051,728
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 32,134,822	△ 112,613
信託有形固定資産の取得による支出	△ 6,867,514	△ 225,294
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,224,192	△ 1,457,352
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,930,537	1,626,512
敷金及び保証金の差入による支出	△ 13,170	△ 682
敷金及び保証金の回収による収入	—	11,001
その他	36,738	△ 31,959
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 38,272,423	△ 190,388
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	153,500,000	56,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 123,500,000	△ 82,000,000
長期借入れによる収入	8,000,000	41,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△ 5,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 10,000,000
分配金の支払額	△ 12,176,443	△ 11,736,996
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,823,556	△ 11,736,996
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 2,732,269	△ 2,875,656
現金及び現金同等物の期首残高	31,324,492	38,120,828
現金及び現金同等物の期末残高	28,592,222	35,245,172

5. 稼働率および総賃貸可能面積

		前年同半期 (平成20年9月末)	前期 (平成21年6月末)	当半期 (平成21年9月末)
(半)期末稼働率 (%)	東京都心部	99.0	95.8	94.5
	東京周辺都市部	98.0	97.0	96.1
	地方都市部	92.9	92.0	90.5
	合計	97.4	95.4	94.1
総賃貸可能面積 (㎡)		763,663	770,270	770,260

6. 物件別業績概況

当半期(平成21年7月1日～平成21年9月30日)

(単位：百万円、金額は百万円未満を切捨て)

物件名	NBF 日比谷ビル	西新宿三井ビルディング	芝NBFカーク	NBF プラザカーク	NBF 南青山ビル	グレートシティ大崎	虎ノ門琴平カーク	NBF 日本橋室町センタービル	中目黒GTカーク	三井生命御茶ノ水ビル	NBF 銀座通りビル (注2)
賃貸事業収入	698	729	556	689	286	488	481	412	477	-	-
その他賃貸事業収入	64	16	40	64	33	68	26	164	61	-	-
賃貸事業収入計A	762	745	597	753	320	557	508	577	538	-	-
公租公課	135	69	29	47	36	41	21	41	45	0	0
諸経費	189	105	141	171	60	140	144	184	147	6	6
水道光熱費	47	-	25	56	23	38	22	18	44	1	1
建物管理委託費	55	100	39	46	18	94	46	20	92	4	4
オイスマネジメントフィー	34	1	27	35	14	1	1	22	1	-	-
修繕費	37	2	3	0	1	4	0	77	3	-	-
借地借家料	-	-	41	-	-	-	72	-	-	-	-
信託報酬	0	-	1	0	-	-	-	1	-	-	-
保険料	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	12	0	1	30	2	0	0	43	5	0	0
減価償却費	56	127	152	140	35	89	84	35	149	53	53
賃貸事業費用計B	381	302	322	358	133	271	250	261	341	59	59
賃貸事業利益A-B	380	443	274	395	186	286	257	315	197	△59	135
賃貸 NOI (ネットオペレーティングインカム) (注1)	437	571	426	535	222	375	342	351	346	△6	138
半期末稼働率 (%)	77.1	100.0	98.4	100.0	94.6	100.0	100.0	78.9	100.0	0.0	100.0
賃貸先数 (件)	58	1	25	5	8	1	1	12	1	0	1

物件名	新宿三井ビルディング二 号館	GSKビル (注2)	NBF 虎ノ門 ビル	興和西新橋 ビルB棟 (注2)	第2新日鐵 ビル (注2)	NBF ALLIANCE	四谷メディカル ビル	渋谷カテドラル フロント (注2)	NBF 渋谷イース ト	NBF 芝公園 ビル	NBF 高輪ビル
賃貸事業収入	285		260			131	120		101	143	163
その他賃貸事業収入	34		23			9	8		9	26	13
賃貸事業収入計A	319		284			141	128		111	169	177
公租公課	35		35			10	12		9	12	12
諸経費	75		48			22	24		23	29	44
水道光熱費	20		12			6	7		7	10	12
建物管理委託費	25		14			7	14		7	9	6
オフィスマネジメントフィー	14		13			7	1		5	8	8
修繕費	1		0			0	-		0	0	-
借地借家料	-		-			-	-		-	-	-
信託報酬	3		0			0	0		-	-	1
保険料	0		0			0	0		0	0	0
その他諸経費	7		6			0	0		2	0	14
減価償却費	50		31			8	32		18	24	15
賃貸事業費用計B	160		114			40	69		51	66	72
賃貸事業利益A-B	158	237	169	174	222	100	58	100	59	103	105
賃貸 NOI (ネットオペレーティング イカム) (注1)	209	300	200	217	282	109	91	129	78	127	120
半期末稼働率 (%)	87.6	100.0	98.9	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	92.6	100.0	100.0
賃貸先数 (件)	40	1	13	2	2	9	1	1	3	7	4

物件名	NBF 赤坂山 王スクエア	芝公園高橋 ビル	住友電設ビル (注2)	NBF 東銀座 スクエア	NBF 小川町 ビルディング	NBF 池袋カー ビル	NBF 池袋テイ ビル	NBF 須田町 カナルビル (注2)	NBF 恵比寿 南ビル	中野坂上 カナルビル	NBF 豊洲 カナルフロント
賃貸事業収入	116	83		114	97	103	90		29	606	531
その他賃貸事業収入	9	12		12	1	13	11		2	30	44
賃貸事業収入計A	125	95		126	98	117	101		31	636	575
公租公課	16	5		8	10	7	7		2	69	37
諸経費	33	20		24	16	23	24		6	189	130
水道光熱費	5	9		7	-	7	6		1	26	45
建物管理委託費	6	4		8	13	8	9		2	107	45
オフィスマネジメントフィー	6	4		6	1	5	5		1	28	36
修繕費	3	0		-	0	1	2		-	23	0
借地借家料	2	-		-	-	-	-		-	-	-
信託報酬	0	1		1	-	0	0		-	1	0
保険料	0	0		0	0	0	0		0	0	0
その他諸経費	9	0		0	0	0	0		0	1	1
減価償却費	7	9		19	6	16	13		3	177	147
賃貸事業費用計B	57	35		52	34	47	44		12	435	314
賃貸事業利益A-B	68	59	70	74	64	69	56	30	19	200	260
賃貸NOI (ネットオペレーティング イカム) (注1)	75	68	83	93	71	86	70	36	22	377	407
半期末稼働率 (%)	91.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.6	100.0	99.9	100.0
賃貸先数 (件)	6	7	1	8	1	13	12	2	3	8	9

物件名	NBF 豊洲 ガーデンフロント	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	ハレーン三井 ビルディング	NBF 厚木ビル	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮 ビル	シーノ大宮ノース ウイング	NBF 浦和ビル	新浦安センター ビルディング	NBF 松戸ビル
賃貸事業収入	531	446	334	141	49	216	56	352	47	258	57
その他賃貸事業収入	51	46	35	11	8	25	9	48	8	38	12
賃貸事業収入計A	582	492	369	152	57	241	65	401	55	296	70
公租公課	31	34	30	14	4	14	5	25	3	22	4
諸経費	102	142	85	70	12	82	17	73	14	110	16
水道光熱費	39	37	29	25	4	41	5	25	4	40	6
建物管理委託費	32	42	28	31	4	22	6	24	4	43	6
オフィスマネジメントフィー	28	27	20	1	2	10	2	19	2	12	3
修繕費	-	33	3	10	-	2	0	-	1	7	-
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
信託報酬	-	-	1	-	-	2	-	-	-	-	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	1	0	2	0	0	2	1	3	1	4	0
減価償却費	81	79	53	12	8	57	19	82	6	40	9
賃貸事業費用計B	216	255	169	97	25	154	41	181	24	173	30
賃貸事業利益A-B	366	236	199	54	32	87	23	219	31	123	39
賃貸NOI(ネットレターリング イカム) (注1)	448	316	253	67	40	144	43	301	37	163	49
半期末稼働率 (%)	100.0	100.0	92.0	100.0	75.0	87.3	88.1	100.0	100.0	86.3	95.6
賃貸先数 (件)	3	1	84	1	14	61	32	36	14	36	23

物件名	札幌エルプラ ザ	NBF 札幌南 二条ビル	NBF 仙台本 町ビル	NBF エックスビ ル	NBF 新沼尾コ ムビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アグ堂島NBFカ ラー	信濃橋三井 ビルディング	サマリオンNBFカ ラー	堺筋本町セン タービル	NBF 堺東ビル
賃貸事業収入	131	47	85	113	83	138	332	287	169	143	49
その他賃貸事業収入	32	7	16	28	12	12	53	30	31	17	8
賃貸事業収入計A	164	55	102	141	96	150	385	318	201	160	57
公租公課	10	5	8	17	9	13	39	28	19	15	3
諸経費	53	18	22	47	31	24	79	57	53	37	19
水道光熱費	24	5	8	22	10	8	31	20	19	15	4
建物管理委託費	20	7	8	17	12	7	27	32	19	16	9
オフィスマネジメントフィー	7	2	4	5	4	7	17	1	9	4	2
修繕費	1	1	0	0	1	-	1	2	1	1	1
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	-	0	-	1	-	0
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0
減価償却費	30	8	18	31	15	35	93	49	82	20	7
賃貸事業費用計B	94	32	49	96	56	72	212	135	155	74	31
賃貸事業利益A-B	69	23	52	45	39	77	172	182	46	86	26
賃貸NOI(ネットレターリング イカム) (注1)	100	31	70	76	54	113	266	232	128	107	34
半期末稼働率 (%)	100.0	100.0	97.9	91.4	79.4	88.5	87.6	100.0	81.6	92.8	86.9
賃貸先数 (件)	12	4	9	49	33	13	42	1	25	41	19

物件名	アーク堂島東館	NBF 四条島丸ビル	NBF 広島立町ビル	広島袋町ビルディング	NBF 博多祇園ビル	NBF 熊本ビル	合計
賃貸事業収入	35	33	64	18	67	73	13,666
その他賃貸事業収入	8	4	9	2	7	8	1,517
賃貸事業収入計A	44	38	74	20	74	81	15,184
公租公課	5	3	7	1	6	6	1,270
諸経費	16	12	17	4	21	21	3,617
水道光熱費	5	2	5	1	8	6	1,034
建物管理委託費	7	5	6	1	7	8	1,371
オイスマネジメントフィー	1	1	3	0	3	3	586
修繕費	0	1	1	0	0	0	255
借地借家料	-	-	-	-	-	-	128
信託報酬	0	0	-	-	0	-	31
保険料	0	0	0	0	0	0	18
その他諸経費	0	0	0	0	0	1	189
減価償却費	10	7	13	5	12	26	2,645
賃貸事業費用計B	32	22	38	11	40	53	7,532
賃貸事業利益A-B	11	15	35	8	34	28	7,651
賃貸 NOI (ネットオペレーティング イカム) (注1)	21	23	49	14	47	54	10,297
半期末稼働率 (%)	61.9	85.2	91.7	98.9	100.0	77.2	94.1
賃貸先数 (件)	16	14	26	16	8	10	909

(注1) ネットオペレーティングイカム (NOI) は個別物件ごとの賃貸事業利益 (A-B) + 減価償却費により算出しています。

(注2) 賃貸事業利益、賃貸NOI (ネットオペレーティングイカム) の金額の記載のみであるのは、当物件については、一の主要テナントと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%以上を占めていますが、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いません。