

平成17年6月期 半期(平成17年1月1日～平成17年3月31日)業績の概況

平成17年5月16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

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 エグゼクティブマネージャー  
 氏名 富 樫 烈 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17年6月期 半期の運用、資産の状況(平成17年1月1日～平成17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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年6月期 半期	8,188	35.6	3,654	49.6	3,060	51.7
16年6月期 半期	6,040	-	2,442	-	2,017	-
(参考) 16年12月期	16,116		7,529		6,307	

	半期(当期)純利益		1口当たり半期(当期)純利益
	百万円	%	円
17年6月期 半期	3,060	51.7	8,391
16年6月期 半期	2,017	-	7,187
(参考) 16年12月期	6,306		17,607

(注) 1口当たり半期(当期)純利益は日数による加重平均投資口数により算出しています。

加重平均投資口数 平成16年6月期 半期 280,700口 平成16年12月期 358,157口 平成17年6月期 半期 364,700口

平成16年12月期の加重平均投資口数は平成16年7月14日及び平成16年8月11日に計84,000口の新投資口を発行したため、358,157口となります。なお、平成16年12月期末発行済投資口数は364,700口です。

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	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
17年6月期 半期	450,298	213,739	47.5	586,068
16年6月期 半期	325,744	150,916	46.3	537,643
(参考) 16年12月期	430,378	216,985	50.4	594,968

(注) 期末発行済投資口数 平成16年6月期 半期 280,700口、平成16年12月期 364,700口、平成17年6月期 半期 364,700口

[運用状況及び財政状態に関する定性的情報等]

当半期には、赤坂山王スクエア(6,250百万円)、NBF 宇都宮ビル(2,435百万円)、NBF 東銀座スクエア(5,200百万円)、堺筋本町センタービル(6,500百万円)を取得しました(金額は売買価格)。また、第6回無担保投資法人債(10,000百万円)の発行を実施しました。これらの結果、当半期の業績は、営業収益8,188百万円、営業利益3,654百万円、半期(当期)純利益3,060百万円となり、概ね計画どおりに推移しました。また、総資産額450,298百万円、純資産額213,739百万円となり、純資産比率47.5%となりました。

3. 平成17年6月期の運用状況の予想(平成17年1月1日～平成17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
17年6月期	16,168	5,507	5,506	15,100	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成17年6月期)15,100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.比較貸借対照表

科目	当半期 (平成17年6月期半期末)		前 期 (平成16年12月期末)		増 減		前年同半期 (平成16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	40,029,662	8.9	39,440,193	9.2	589,468	1.5	29,152,818	8.9
現金及び預金	9,592,073		8,951,542		640,530		5,756,978	
信託現金及び信託預金	29,908,975		29,537,850		371,125		23,005,688	
営業未収入金	207,937		183,402		24,534		132,863	
未収消費税等	92,827		516,877		424,050		81,268	
その他の流動資産	227,849		250,520		22,671		176,018	
・固定資産	410,110,869	91.1	390,813,079	90.8	19,297,789	4.9	296,517,415	91.1
1.有形固定資産	388,969,509	86.4	369,697,314	85.9	19,272,194	5.2	278,474,451	85.5
建 物	44,656,522		40,806,938		3,849,583		26,248,224	
構 築 物	613,674		592,356		21,317		391,103	
機 械 装 置	452,489		349,810		102,678		203,063	
工 具 器 具 備 品	83,842		83,853		10		35,670	
土 地	47,828,839		43,064,130		4,764,709		27,920,075	
信 託 建 物	85,582,319		83,481,013		2,101,306		71,385,035	
信 託 構 築 物	407,504		390,681		16,822		306,911	
信 託 機 械 装 置	549,293		438,241		111,052		410,306	
信託工具器具備品	177,075		179,636		2,561		150,467	
信 託 土 地	208,598,518		200,295,316		8,303,201		151,419,808	
信託建設仮勘定	19,429		15,334		4,095		3,784	
2.無形固定資産	19,845,708	4.4	19,847,733	4.6	2,025	0.0	16,840,589	5.2
地 上 権	3,012,706		3,012,706					
信託借地権	16,763,973		16,763,973				16,763,973	
その他の無形固定資産	69,027		71,053		2,025		76,615	
3.投資その他の資産	1,295,651	0.3	1,268,031	0.3	27,619	2.2	1,202,373	0.4
差入敷金保証金	300,268		303,691		3,422		303,641	
長期前払費用	76,566		65,426		11,140		60,202	
その他の投資その他の資産	918,815		898,913		19,902		838,530	
・繰延資産	157,561	0.0	124,890	0.0	32,671	26.2	73,832	0.0
投資法人債発行費	157,561		124,890		32,671		73,832	
資 産 合 計	450,298,093	100.0	430,378,163	100.0	19,919,929	4.6	325,744,066	100.0

科目	当半期 (平成17年6月期半期末)		前 期 (平成16年12月期末)		増 減		前年同半期 (平成16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	53,599,315	11.9	38,166,600	8.9	15,432,715	40.4	43,355,327	13.3
営業未払金	1,244,334		1,257,942		13,608		955,643	
短期借入金	37,700,000		25,500,000		12,200,000		31,150,000	
一年以内返済予定長期借入金	8,000,000		5,000,000		3,000,000			
一年以内償還予定投資法人債							8,000,000	
未払金	2,731,638		2,975,864		244,226		208,712	
未払費用	483,863		521,780		37,916		396,291	
未払法人税等	524		976		451		302	
前受金	2,582,036		2,589,007		6,971		1,957,760	
その他の流動負債	856,918		321,028		535,889		686,616	
.固定負債	182,959,433	40.6	175,226,499	40.7	7,732,934	4.4	131,472,375	40.4
投資法人債	50,000,000		40,000,000		10,000,000		20,000,000	
長期借入金	106,000,000		109,000,000		3,000,000		92,000,000	
預り敷金保証金	4,450,433		3,975,864		474,569		2,203,421	
信託預り敷金保証金	22,466,619		22,209,394		257,225		17,234,532	
その他の固定負債	42,380		41,241		1,139		34,420	
負債合計	236,558,749	52.5	213,393,100	49.6	23,165,649	10.9	174,827,703	53.7
(出資の部)								
.出資総額	210,678,962	46.8	210,678,962	49.0		0.0	148,899,062	45.7
出資総額	201,678,962		210,678,962				148,899,062	
.剰余金	3,060,381	0.7	6,306,101	1.4	3,245,719	51.5	2,017,300	0.6
半期(当期)未処分利益	3,060,381		6,306,101		3,245,719		2,017,300	
出資合計	213,739,344	47.5	216,985,063	50.4	3,245,719	1.5	150,916,363	46.3
負債・出資合計	450,298,093	100.0	430,378,163	100.0	19,919,929	4.6	325,744,066	100.00

## 2.比較損益計算書

科目	当半期 (平成17年6月期半期) (平成17.1.1~17.3.31)		前年同半期 (平成16年6月期半期) (平成16.1.1~16.3.31)		増 減		前 期 (平成16年12月期) (平成16.7.1~16.12.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率	金 額	百分比
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
経常損益の部								
・ 営業損益の部								
1. 営業収益	8,188,321	100.0	6,040,626	100.0	2,147,694	35.6	16,116,341	100.0
賃貸事業収入	7,407,111		5,365,844		2,041,267		13,610,307	
その他賃貸事業収入	781,210		578,565		202,645		1,568,317	
不動産等売却益			96,217		96,217		937,716	
2. 営業費用	4,534,158	55.4	3,597,779	59.6	936,378	26.0	8,587,061	53.3
賃貸事業費用	4,126,785		3,282,071		844,714		7,831,314	
資産運用報酬	299,374		211,010		88,363		574,527	
役員報酬	5,700		5,700				11,400	
会計監査人報酬	6,000		6,000				11,500	
資産保管委託報酬	9,606		7,020		2,585		16,683	
一般事務委託報酬	35,677		23,220		12,457		55,547	
その他費用	51,013		62,756		11,743		86,088	
営業利益	3,654,163	44.6	2,442,846	40.4	1,211,316	49.6	7,529,280	46.7
・ 営業外損益の部								
1. 営業外収益	10,233	0.1	4,987	0.1	5,246	105.2	16,955	0.1
受取利息	199		152		47		169	
未払分配金戻入	6,963				6,963			
不動産等受贈益			4,660		4,660			
その他営業外収益	3,070		174		2,895		16,785	
2. 営業外費用	603,518	7.3	430,223	7.1	173,295	40.3	1,239,231	7.7
支払利息	428,321		325,669		102,652		801,441	
投資法人債利息	138,502		83,412		55,090		210,787	
投資法人債発行費償却	23,498		10,547		12,950		37,634	
新投資口発行費							153,952	
その他営業外費用	13,196		10,594		2,601		35,414	
経常利益	3,060,878	37.4	2,017,610	33.4	1,043,268	51.7	6,307,004	39.1
税引前半期(当期)純利益	3,060,878	37.4	2,017,610	33.4	1,043,268	51.7	6,307,004	39.1
法人税、住民税及び事業税	562	0.0	302	0.0	260	86.1	1,009	0.0
法人税等調整額	7		18		11		20	
半期(当期)純利益	3,060,308	37.4	2,017,289	33.4	1,043,019	51.7	6,306,015	39.1
前期繰越利益	73		11		61		85	
半期(当期)未処分利益	3,060,381		2,017,300		1,043,080		6,306,101	

### 3.比較キャッシュ・フロー計算書

科 目	当半期	前年同半期	増 減	前 期
	(平成17年6月期半期) (平成17.1.1~17.3.31)	(平成16年6月期半期) (平成16.1.1~16.3.31)		(平成16年12月期) (平成16.7.1~16.12.31)
	金 額	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円	千円	千円
税引前半期(当期)純利益	3,060,878			6,307,004
減価償却費	1,619,096			2,891,037
長期前払費用償却額	2,190			3,635
投資法人債発行費償却額	23,498			37,634
受取利息	199			169
未払分配金戻入	6,963			
支払利息	566,823			1,012,229
固定資産除却損	1,724			207
営業未収入金の増加・減少額	24,534			58,561
未消費税等の増加・減少額	424,050			59,761
営業未払金の増加・減少額	13,608			228,826
未払金の増加・減少額	333,131			18,274
前受金の増加・減少額	6,971			21,612
信託有形固定資産の売却による減少額				5,937,507
信託無形固定資産の売却による減少額				1,415
長期前払費用の支払額	15,000			13,040
その他	97,276			146,058
小 計	5,395,130			16,255,693
利息の受取額	199			169
利息の支払額	604,740			919,173
法人税等の支払額	1,014			607
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,789,575			15,336,080
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	9,135,507			19,418,503
信託有形固定資産の取得による支出	11,670,076			42,885,880
無形固定資産の取得による支出				1,835,769
信託無形固定資産の取得による支出	151			799
預り敷金保証金の支出	707,509			1,825,821
預り敷金保証金の収入	1,439,304			6,132,775
差入敷金保証金の支出	983			10,665
差入敷金保証金の収入	4,406			10,103
その他投資等取得による支出	19,902			40,637
投資活動によるキャッシュ・フロー	20,090,421			59,875,198
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入	64,700,000			58,400,000
短期借入金の返済による支出	52,500,000			96,950,000
長期借入金の借入による収入				12,000,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000			20,000,000
投資法人債発行費の支出	52,520			99,240
投資口の発行による収入				61,779,900
分配金の支払額	5,834,978			4,262,471
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,312,501			50,868,188
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,011,655			6,329,070
現金及び現金同等物の期首残高	38,489,393			32,160,322
現金及び現金同等物の期末残高	39,501,049			38,489,393

#### 4. 稼働率および全賃貸可能面積

		当半期 (平成 17 年 3 月末)	前期 (平成 16 年 12 月末)	前年同半期 (平成 16 年 3 月末)
半期末稼働率(%)	東京都心部	96.9	99.7	98.2
	東京周辺都市部	95.0	94.5	94.6
	地方都市部	95.8	95.0	94.6
	合計	96.2	97.5	96.6
全賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )		487,674	460,901	376,231

## 5. 物件別業績概況

当半期(平成17年1月1日~平成17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タワー	日本橋室町ビル	新宿三井ビルディング 二号館	GSKビル (注1)	中目黒GTタワー	NBF虎ノ門ビル (注3)	興和西新橋ビルB棟 (注1)	第2新日鐵ビル	NBF ALLIANCE (注3)	渋谷ガーデンドット (注1)	NBF芝公園ビル (注1) (注3)
賃貸事業収入	1,087	488	424	309		285	268		274	130		
その他賃貸事業収入	-	33	18	71		37	18		29	9		
賃貸事業収入計	1,087	521	442	381		323	287		304	139		
公租公課	140	37	42	35		30	32		24	8		
諸経費	58	134	78	65		95	43		69	18		
水道光熱費	-	25	15	18		26	12		27	5		
建物管理委託費	-	40	33	23		64	16		26	5		
リース料/リフォーム費	55	24	21	18		1	13		13	6		
修繕費	-	1	4	0		-	-		0	0		
借地借家料	-	39	-	-		-	-		-	-		
保険料	1	0	0	0		0	0		0	0		
信託報酬	1	1	1	3		-	0		-	0		
その他諸経費	0	1	0	0		2	0		0	0		
減価償却費	72	157	44	38		83	31		68	9		
賃貸事業費用計	271	328	165	139		209	107		162	36		
賃貸事業利益	816	192	276	241	174	113	179	132	142	103	98	81
半期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	86.5	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸先数(件)	1	28	15	34	1	1	11	2	2	9	1	3

物件名	NBF高輪ビル	赤坂山王ビル (注2)	虎ノ門琴平ビル	住友電設ビル (注1)	NBF東銀座ビル (注2) (注4)	NBF池袋ビル (注3)	NBF池袋ビル (注3)	NBF須田町ビル	西新宿三井ビルディング	NBF恵比寿ビル (注3)	中野坂上ビル (注1)	横浜STビル
賃貸事業収入	148	16	34		-	83	84	40	32	25		332
その他賃貸事業収入	11	3	2		-	15	13	1	-	4		39
賃貸事業収入計	160	20	37		-	99	97	42	32	30		372
公租公課	12	6	4		-	7	7	4	3	2		29
諸経費	34	13	14		0	26	21	18	5	8		73
水道光熱費	10	0	-		-	8	6	2	-	1		26
建物管理委託費	7	2	-		-	8	8	3	4	2		21
リース料/リフォーム費	7	0	0		-	4	4	2	1	1		20
修繕費	7	-	-		-	0	0	0	-	1		0
借地借家料	-	0	13		-	-	-	-	-	-		-
保険料	0	0	0		0	0	0	0	0	0		0
信託報酬	1	0	-		0	0	0	-	-	-		1
その他諸経費	-	8	0		-	3	0	8	0	0		1
減価償却費	24	5	26		6	44	13	5	7	3		73
賃貸事業費用計	72	25	46		6	77	42	28	16	13		176
賃貸事業利益	87	5	8	38	6	21	55	13	16	17	65	195
半期末稼働率(%)	100.0	82.3	100.0	100.0	0.0	100.0	97.4	100.0	100.0	93.7	100.0	97.3
賃貸先数(件)	5	5	1	1	0	11	10	4	1	4	1	80

物件名	NBF 厚木ビル	つくば三井ビルディング	NBF 宇都宮ビル (注2)	シノ大宮ノスタロ	大同生命大宮ビル	NBF 松戸ビル	札幌ビルプラザ	NBF 札幌南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF エックスビル	NBF 新潟ビル	NBF 名古屋広小路ビル (注3)
賃貸事業収入	58	228	1	267	48	60	104	47	90	129	124	107
その他賃貸事業収入	6	20	0	43	9	8	20	7	18	25	14	10
賃貸事業収入計	64	249	2	310	58	68	124	55	109	154	138	118
公租公課	4	15	-	27	3	4	8	6	9	19	11	10
諸経費	13	77	0	71	11	15	40	20	22	46	33	22
水道光熱費	4	29	-	27	3	5	15	4	9	20	12	7
建物管理委託費	5	23	0	27	4	6	19	6	7	15	11	9
ワイヤレスネットワーキング	3	10	0	13	2	3	5	2	5	6	6	5
修繕費	0	6	-	-	-	-	-	2	-	1	0	0
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
信託報酬	-	2	-	-	0	-	-	0	0	0	1	-
その他諸経費	0	3	-	0	0	0	0	3	0	1	0	0
減価償却費	15	74	5	81	11	15	22	11	12	29	21	29
賃貸事業費用計	33	167	5	179	26	36	72	37	44	95	65	62
賃貸事業利益	31	81	3	130	32	32	52	18	64	59	72	55
半期末稼働率 (%)	92.3	89.8	100.0	92.7	94.5	98.2	100.0	87.0	99.7	98.2	100.0	100.0
賃貸先数 (件)	18	59	29	29	14	25	12	9	10	54	36	11

物件名	アーク島大和堂ビル	サライオビル	NBF 堺筋本町センタービル (注2)	NBF 堺東ビル	NBF 谷町ビル (注1) (注3)	アーク島東館	大手前ビルディング	NBF 四条島丸ビル	NBF 広島本町ビル	広島袋井ビルディング	NBF 博多祇園ビル	合計
賃貸事業収入	314	180	8	64		45	57	45	70	19	70	7,407
その他賃貸事業収入	38	46	0	9		7	7	5	10	1	7	781
賃貸事業収入計	352	227	8	73		53	64	51	80	21	77	8,188
公租公課	42	22	-	4		6	6	3	8	1	7	787
諸経費	73	56	0	15		18	19	13	16	4	21	1,720
水道光熱費	28	20	-	5		5	7	3	5	1	7	515
建物管理委託費	25	19	-	6		10	9	5	6	1	8	634
ワイヤレスネットワーキング	15	10	0	3		2	2	2	3	1	3	372
修繕費	1	0	-	0		-	-	0	0	-	0	52
借地借家料	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	53
保険料	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	12
信託報酬	0	1	-	0		0	0	0	-	-	0	28
その他諸経費	2	3	-	0		0	0	0	0	0	1	50
減価償却費	122	89	12	12		10	12	13	17	5	13	1,619
賃貸事業費用計	239	169	13	32		35	38	30	42	11	41	4,126
賃貸事業利益	113	57	4	41	33	17	25	21	38	9	35	4,061
半期末稼働率 (%)	89.3	95.6	93.4	100.0	95.4	81.0	97.0	100.0	100.0	99.0	100.0	96.2
賃貸先数 (件)	35	26	36	18	2	16	6	16	27	16	7	742

(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%以上を占めています。

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いません。

(注2) 当半期中取得物件であり、赤坂山王スクエアは平成17年2月24日取得、堺筋本町センタービルは平成17年3月25日取得、NBF東銀座スクエアは平成17年3月28日取得、NBF宇都宮ビルは平成17年3月29日取得です。

(注3) 物件の名称を以下のとおり変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
NBF 名古屋広小路ビル	広小路東栄ビル	平成17年4月1日
NBF 虎ノ門ビル	ダイヤ虎ノ門ビル	平成17年5月1日



NBF ALLIANCE	ALLIANCE	平成 17 年 5 月 1 日
NBF 芝公園ビル	芝 A ビル	平成 17 年 5 月 1 日
NBF 池袋タワー	ダイヤ池袋ビル	平成 17 年 5 月 1 日
NBF 池袋シティビル	池袋 TG ホームストビル	平成 17 年 5 月 1 日
NBF 恵比寿南ビル	恵比寿 CS ビルディング	平成 17 年 5 月 1 日
NBF 谷町ビル	谷町恒和ビル	平成 17 年 5 月 1 日

(注 4) 当物件につきましては半期末稼働率及び賃貸先数が 0 となっていますが、これは当物件が新築物件であり、テナントとの賃貸借契約の開始が平成 17 年 4 月 1 日となっていることによるものです。