平成15年11月6日

平成15年12月期 半期(平成15年7月1日～平成15年9月30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)　日本ﾋﾞﾙﾌｧﾝﾄﾞﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
責任者役職名　投資本部ｾﾞﾈﾗﾙﾏﾈｼﾞｬｰ
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

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15年12月期 半期の運用、資産の状況（平成15年7月1日～平成15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	半期(当期)純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
15年12月期 半期	6,810	3,278	2,855	2,855
14年12月期 半期	—	—	—	—
(参考)15年6月期	12,238	5,043	4,314	4,313

	1口当たり半期(当期)純利益
	円
15年12月期 半期	10,172
14年12月期 半期	—
(参考)15年6月期	15,367

(注)①期中平均投資口数　平成15年12月期 半期　280,700口
　②当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おりません。

[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6,810百万円、営業利益3,278百万円、半期(当期)純利益2,855百万円となり、概ね計画どおりに推移しました。なお、当半期の半期(当期)純利益は、通期の運用状況の予想に対して、およそ7割の進捗率となっておりますが、これは、大口テナントの解約に伴う解約金収入が当半期に計上されたこと等に起因するものであり、通期の運用状況の見通しは変更ありません。

(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
15年12月期 半期	305,635	151,754	49.7	540,628
14年12月期 半期	—	—	—	—
(参考)15年6月期	307,688	153,212	49.8	545,823

(注)①期末発行済投資口数　平成15年12月期 半期　280,700口
　②当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おりません。

3．平成15年12月期の運用状況の予想(平成15年7月1日～平成15年12月31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
15年12月期	12,318	4,014	4,014	14,300	0

(参考)　1口当たり予想当期純利益(平成15年12月期) 14,300 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15年12月期半期末)		前 期 (平成15年6月期末)		増　減		前年同半期 (平成14年12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	%
Ⅰ.流動資産	29,419,118	9.6	33,889,597	11.0	△4,470,479	△13.2	－	－
現金及び預金	5,781,462		6,534,925		△753,462		－	
信託現金及び信託預金	23,258,188		26,913,481		△3,655,293		－	
営業未収入金	141,622		159,701		△18,079		－	
未収消費税等	－		94,969		△94,969		－	
その他の流動資産	237,845		186,520		51,324		－	
Ⅱ.固定資産	276,118,293	90.4	273,687,682	89.0	2,430,611	0.9	－	－
1.有形固定資産	258,137,375	84.5	255,723,017	83.1	2,414,357	0.9	－	－
建物	17,308,629		15,975,180		1,333,448		－	
信託建物	71,211,629		72,063,079		△851,449		－	
土地	16,566,929		14,616,410		1,950,518		－	
信託土地	151,680,597		151,680,597		－		－	
その他の有形固定資産	1,369,588		1,387,748		△18,159		－	
2.無形固定資産	16,816,268	5.5	16,817,588	5.5	△1,319	△0.0	－	－
信託借地権	16,763,973		16,763,973		－		－	
その他の無形固定資産	52,294		53,614		△1,319		－	
3.投資その他の資産	1,164,649	0.4	1,147,076	0.4	17,573	1.5	－	－
差入敷金保証金	331,447		329,708		1,739		－	
長期前払費用	63,726		65,494		△1,767		－	
その他の投資その他の資産	769,475		751,873		17,601		－	
Ⅲ.繰延資産	97,753	0.0	111,127	0.0	△13,373	△12.0	－	－
投資法人債発行費	97,753		111,127		△13,373		－	
資産合計	305,635,165	100.0	307,688,406	100.0	△2,053,241	△0.7	－	－

(注)当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15年12月期半期末)		前　期 (平成15年6月期末)		増　減		前年同半期 (平成14年12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	%
Ⅰ.流動負債	41,073,818	13.4	39,076,912	12.7	1,996,905	5.1	−	−
営業未払金	878,847		1,229,182		△350,334		−	
短期借入金	29,450,000		26,950,000		2,500,000		−	
一年以内償還予定投資法人債	8,000,000		8,000,000		−		−	
未払金	213,912		577,440		△363,527		−	
未払費用	379,979		335,080		44,898		−	
未払法人税等	517		913		△396		−	
未払消費税等	130,010		−		130,010		−	
前受金	1,839,790		1,820,149		19,640		−	
その他の流動負債	180,760		164,145		16,615		−	
Ⅱ.固定負債	112,806,884	36.9	115,398,879	37.5	△2,591,994	△2.2	−	−
投資法人債	20,000,000		20,000,000		−		−	
長期借入金	75,000,000		74,000,000		1,000,000		−	
預り敷金保証金	878,584		668,889		209,694		−	
信託預り敷金保証金	16,898,320		20,699,687		△3,801,367		−	
その他の固定負債	29,979		30,302		△322		−	
負債合計	153,880,702	50.3	154,475,791	50.2	△595,088	△0.4	−	−
(出資の部)								
Ⅰ.出資総額	148,899,062	48.7	148,899,062	48.4	−	−	−	−
出資総額	148,899,062		148,889,062		−		−	
Ⅱ.剰余金	2,855,400	0.9	4,313,552	1.4	△1,458,152	△33.8	−	−
半期(当期)未処分利益	2,855,400		4,313,552		△1,458,152		−	
出資合計	151,754,462	49.7	153,212,615	49.8	△1,458,152	△1.0	−	−
負債･出資合計	305,635,165	100.0	307,688,406	100.0	△2,053,241	△0.7	−	−

(注)当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。

2.比較損益計算書

科　目	当半期 (平成15年12月期半期) (平成15.7.1～15.9.30)		前年同半期 (平成14年12月期半期) (平成14.7.1～14.9.30)		増　減		前　期 (平成15年6月期) (平成15.1.1～15.6.30)	
	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	%
Ⅰ．営業損益の部								
1.営業収益	6,810,871	100.0	－	－	－	－	12,238,800	100.0
賃貸事業収入	5,343,137		－		－		11,111,223	
その他賃貸事業収入	1,467,733		－		－		1,127,576	
2.営業費用	3,532,772	51.9	－	－	－	－	7,195,499	58.8
賃貸事業費用	3,194,675		－		－		6,547,893	
資産運用報酬	258,599		－		－		500,598	
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	6,866		－		－		12,767	
一般事務委託報酬	21,977		－		－		46,999	
その他費用	38,954		－		－		64,339	
営業利益	3,278,098	48.1	－	－	－	－	5,043,301	41.2
Ⅱ．営業外損益の部								
1.営業外収益	429	0.0	－	－	－	－	326	0.0
受取利息	154		－		－		167	
その他営業外収益	274		－		－		158	
2.営業外費用	422,610	6.2	－	－	－	－	729,233	6.0
支払利息	303,995		－		－		612,856	
投資法人債利息	82,597		－		－		66,109	
投資法人債発行費償却	13,373		－		－		26,747	
その他営業外費用	22,643		－		－		23,519	
経常利益	2,855,916	41.9	－	－	－	－	4,314,394	35.3
税引前半期（当期）純利益	2,855,916	41.9	－	－	－	－	4,314,394	35.3
法人税、住民税及び事業税	548	0.0	－	－	－	－	947	0.0
法人税等調整額	4		－		－		2	
半期（当期）純利益	2,855,364	41.9	－	－	－	－	4,313,444	35.2
前期繰越利益	35		－		－		108	
半期（当期）未処分利益	2,855,400		－		－		4,313,552	

(注)当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 15 年 9 月末)	前期 (平成 15 年 6 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	90.1%	95.4%	－
	東京周辺都市部	92.2%	93.8%	－
	地方都市部	95.5%	94.3%	－
	合計	91.8%	94.8%	－
全賃貸可能面積(㎡)		346,182	340,497	－

(注) 当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 15 年 7 月 1 日～平成 15 年 9 月 30 日)　　(単位:百万円、金額は百万円未満を切捨て)

	JFE ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ	芝 NBF ﾀﾜｰ	新宿三井ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ二号館	GSK ビル (注1)	中目黒 GT ﾀﾜｰ (注2)	興和西新橋ﾋﾞﾙ B 棟 (注1)	第 2 新日鐵ﾋﾞﾙ	日本橋室町ｾﾝﾀｰﾋﾞﾙ	高輪一丁目ﾋﾞﾙ	住友電設ﾋﾞﾙ (注1)	新宿余丁町ﾋﾞﾙ
賃貸事業収入	1,087	374	321		292		274	203	161		56
その他賃貸事業収入	0	886	83		41		35	16	12		6
賃貸事業収入計	1,087	1,260	404		334		309	219	173		62
公租公課	140	41	35		0		25	22	12		5
諸経費	62	215	95		108		99	51	36		17
水道光熱費	－	27	24		30		37	12	13		6
建物管理委託費	－	42	35		71		37	20	8		6
ｵﾌｨｽﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ	55	62	18		1		13	10	8		2
修繕費	－	2	10		－		8	0	3		0
借地借家料	－	42	－		－		－	－	－		－
保険料･信託報酬	7	3	5		1		1	2	2		0
その他諸経費	0	34	0		3		0	6	0		0
減価償却費	146	154	54		81		68	14	24		12
賃貸事業費用計	349	411	185		189		193	88	74		34
賃貸事業利益	738	849	219	228	144	145	116	131	99	25	28
半期末稼働率	100.0	27.0	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	85.4	100.0	100.0	98.9
賃貸先数	1	5	29	1	1	2	2	6	4	1	5

	西新宿三井ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ	中野坂上ｻﾝﾌﾞﾗｲﾄﾂｲﾝ (注1)	横浜 STﾋﾞﾙ	つくば三井ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ	大同生命大宮ﾋﾞﾙ	松戸ｼﾃｨﾋﾞﾙ	稲毛海岸ﾋﾞﾙ	札幌南二条ﾋﾞﾙ	仙台大同生命ﾋﾞﾙ	ﾕﾆｯｸｽﾋﾞﾙ	新潟ﾃﾚｺﾑﾋﾞﾙ
賃貸事業収入	32		342	224	56	51	54	57	104	135	122
その他賃貸事業収入	0		41	30	10	11	15	9	18	27	15
賃貸事業収入計	32		383	254	66	63	70	67	122	163	137
公租公課	3		30	14	3	4	6	6	10	20	11
諸経費	5		85	83	13	16	24	18	26	52	36
水道光熱費	—		28	43	3	5	12	5	10	21	13
建物管理委託費	4		23	22	4	5	7	6	8	22	14
ｵﾌｨｽﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ	1		23	10	3	2	2	2	5	6	6
修繕費	0		5	2	0	0	0	2	0	0	0
借地借家料	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料･信託報酬	0		3	3	0	0	0	0	0	1	1
その他諸経費	0		1	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費	7		72	72	10	15	11	10	14	29	20
賃貸事業費用計	16		187	170	27	36	42	35	50	102	68
賃貸事業利益	16	64	195	83	38	27	27	32	72	61	68
半期末稼働率	100.0	100.0	95.1	90.8	93.3	78.5	80.2	97.9	100.0	97.4	94.2
賃貸先数	1	1	74	60	8	22	13	8	7	56	32

	浜松ｼﾃｨﾋﾞﾙ	ｻﾝﾏﾘｵﾝ NBF ﾀﾜｰ	堺東ｾﾝﾀｰﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ	大手前ｾﾝﾀｰﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ	京町堀ｾﾝﾀｰﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ	四条烏丸南ﾋﾞﾙ	NBF 広島立町ビル (注3)	博多祇園21ﾋﾞﾙ	合計
賃貸事業収入	38	183	62	58	19	46	—	71	5,343
その他賃貸事業収入	12	51	11	10	6	5	—	7	1,467
賃貸事業収入計	51	235	73	69	25	52	—	79	6,810
公租公課	4	23	4	6	2	3	—	7	551
諸経費	17	71	18	22	9	12	—	23	1,465
水道光熱費	6	23	6	8	3	4	—	9	443
建物管理委託費	6	22	7	8	2	5	—	8	497
ｵﾌｨｽﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ	2	11	2	3	1	1	—	3	310
修繕費	1	6	0	0	0	0	—	1	60
借地借家料	—	—	—	—	—	—	—	—	42
保険料･信託報酬	0	2	0	0	0	0	—	0	50
その他諸経費	0	5	0	0	0	0	—	0	59
減価償却費	13	89	11	12	4	13	—	12	1,176
賃貸事業費用計	35	184	35	41	16	29	—	43	3,194
賃貸事業利益	15	51	38	27	9	23	—	35	3,616
半期末稼働率	98.2	94.5	95.6	97.6	87.9	92.2	84.5	100.0	91.8
賃貸先数	25	26	16	7	13	15	19	7	467

(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) 中目黒GTタワーにつきましては、平成15年9月1日付で不動産共有持分を追加取得すると同時に、当該追加取得部分を「中目黒GTタワー共有床組合」(民法第 667 条に規定される組合) に出資することにより、本投資法人は同組合の出資持分を取得･保有しております。当物件の業績には、当該任意組合出資持分に係る不動産(追加取得部分) の賃貸事業収入2百万円および、賃貸事業費用1百万円を含めて記載しております。

(注3) NBF広島立町ビルにつきましては、平成15年9月30日に取得しておりますが、当半期においては賃貸事業収益及び費用ともに発生しておりません。