



平成 20 年 11 月 14 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 投資本部ビルマネジャー 秋元康志
(TEL. 03-6259-8681)

平成 20 年 12 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 20 年 12 月期 半期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 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 20 年 12 月期 半期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 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 20 年 8 月 14 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 20 年 12 月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金の見直しを変更しました。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 20. 7. 1～ 平成 20. 9. 30)	前年同半期 (平成 19. 7. 1～ 平成 19. 9. 30)	増減	今回通期予想 (平成 20. 7. 1～ 平成 20. 12. 31)
営業収益	15,741	13,973	1,767	31,164
営業利益	7,488	6,523	965	14,450
経常利益	6,282	5,437	844	11,761
半期（当期）純利益	6,281	5,436	844	11,761

当半期の業績は、営業収益 15,741 百万円、営業利益 7,488 百万円、経常利益 6,282 百万円、半期（当期）純利益 6,281 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（30,950 百万円）に対する進捗率は 50.9%、期初時点経常利益の通期予想（11,436 百万円）に対する進捗率は 54.9%となっており、新規物件の取得及び解約金の計上の影響等もあり順調に進捗しております。

前年同半期との比較では、第 14 期に取得した NBF 渋谷イースト、中野坂上サンブライツツイン（追加取得）、NBF 名古屋広小路ビル（増築）、NBF 熊本ビル、新浦安センタービルディング、NBF 豊洲ガーデンフロントの取得物件の通期稼働と第 15 期に取得しました芝公園高橋ビル、NBF 南青山ビルの新規物件取得等により営業収益、営業利益、経常利益、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 20 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 20 年 6 月 30 日)	増減
総資産	758,711	725,626	33,084
うち有形固定資産	689,023	652,693	36,329
負債合計	366,253	327,229	39,024
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	348,500 (注 1)	310,500 (注 2)	38,000
純資産	392,457	398,397	▲5,939

(注 1) 有利子負債 318,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 30,000 百万円の合計額

(注 2) 有利子負債 280,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 30,000 百万円の合計額

当半期末の財政状態は、総資産 758,711 百万円（前期末比 33,084 百万円増）、純資産 392,457 百万円（前期末比 5,939 百万円減）となりました。また、有形固定資産は 689,023 百万円（前期末比 36,329 百万円増）となりました。

有形固定資産については、当期におきまして 2 物件（取得価格の合計 37,100 百万円）を取得しております。

内訳と致しましては平成 20 年 7 月 7 日付け「芝公園高橋ビル」（取得価格 6,100 百万円）、8 月 1 日付け「NBF 南青山ビル」（同 31,000 百万円）の取得等により 36,329 百万円増加しました。また純資産については、分配金の支払いにより 5,939 百万円減少しております。

また、平成 20 年 8 月 29 日には「(仮称)東上野四丁目ビル」（取得予定価格 11,175 百万円）の契約を締結しており平成 22 年 4 月 30 日に取得する予定です。

当半期末現在の資産規模（取得価格の合計：契約ベース）は平成 20 年 3 月 28 日に契約をした「(仮称)駿河台プロジェクト」（取得予定価格 20,840 百万円）を合わせると約 7,943 億円となっております。

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 348,500 百万円となり、総資産負債比率は 45.9%と、前期末の 42.8%に対し 3.1 ポイント増加しております。有利子負債残高 318,500 百万円の内訳は、短期有利子負債残高 91,500 百万円（短期借入金 66,500 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 15,000 百万円、1 年内償還予定の投資法人債 10,000 百万円）長期有利子負債残高 227,000 百万円（長期借入金 157,000 百万円、投資法人債 70,000 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 71.3%となりました。



平成 20 年 11 月 14 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・サービス	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 20 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 20 年 6 月 30 日)
(半) 期末稼働率	東京都心部	99.0%	99.3%
	東京周辺都市部	98.0%	98.6%
	地方都市部	92.9%	91.7%
	合計	97.4%	97.4%
全賃貸可能面積 (㎡)		763,663	750,701

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 98.0%および地方都市部 92.9%となっております。

全賃貸可能面積は「芝公園高橋ビル」「NBF 南青山ビル」の取得により増加しております。



4. 当半期および当半期以後において取得及び取得が予定されている資産の概要等

(a) 平成20年7月7日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、同日付で取得を完了しております。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	芝公園高橋ビル		
特定資産の種類	信託受益権		
所在地（住居表示）	東京都港区芝公園一丁目8番12号		
土地	地積	836.45㎡（敷地全体）のうち733.12㎡	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権100%	
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
	延床面積	5,350.75㎡（建物全体）	
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）	
	建築時期	平成3年3月29日	
	所有階・床面積・用途等	事務所（1～5階、7～9階部分） 駐車場（地下1階～1階）	3,356.31㎡（持分1/1） 337.50㎡（持分28,477/33,750）
取得年月日	平成20年7月7日		
取得価格	6,100,000,000円		
信託受託者	住友信託銀行(株)		
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)		
特記事項	①信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に敷地利用権を付与しています。		
	②本物件南側に計画道路が存在しており、拡幅計画にかかる部分については、建築制限等があります。		
	③本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有に係る規約及び共有に係る法令等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡するときは、他の区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡を申し出るものとされています。		

(b) 平成20年7月31日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結し、同年8月1日付で取得を完了しております。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBF南青山ビル		
特定資産の種類	不動産		
所在地（住居表示）	東京都港区南青山三丁目1番31号		
土地	地積	3,272.74㎡	
	用途地域	商業地域、第二種住居地域	
	所有形態	所有権100%	
建物	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11階建	
	延床面積	18,720.59㎡（建物全体）	
	所有形態	所有権100%	
	建築時期	平成7年1月31日	
	用途	事務所、駐車場	
取得年月日	平成20年8月1日		
取得価格	31,000,000,000円		
信託受託者	—		
建物管理会社	大手町建物管理(株)		



(c) 平成 20 年 3 月 28 日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成 21 年 4 月 30 日の引渡しを予定しております。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	(仮称) 駿河台プロジェクト	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地 (地番)	東京都千代田区神田駿河台二丁目 3 番 11, 31, 32, 34, 35, 36	
土地	地積	1,767.94 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%
建物	構造	鉄骨造地下 1 階付地上 11 階建
	延床面積	9,773.30 m ² (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築予定時期	平成 21 年 4 月 30 日
	用途	事務所
取得予定年月日	平成 21 年 4 月 30 日	
取得予定価格	20,840,000,000 円	
信託受託者	住友信託銀行(株) (予定)	
建物管理会社	未定	
特記事項	①土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証(平成 20 年 2 月 7 日(第 127 号))の内容によります。	
	②建築予定時期までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。	
	③敷地の一部(地番 3 番 31, 34)の地下に東京都の水道施設埋設のための区分地上権が設定されています。	



(d) 平成 20 年 8 月 29 日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成 22 年 4 月 30 日の引渡しを予定しております。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	(仮称) 東上野四丁目ビル		
特定資産の種類	不動産		
所在地 (地番)	東京都台東区東上野 4 丁目 38 番 2		
土地	地積	2,405.22 m ² (敷地全体)	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権 (共有持分約 77.88%)	
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上 13 階、地下 2 階	
	延床面積	15,949.26 m ² (建物全体)	
	所有形態	所有権 (区分所有)	
	建築予定時期	平成 22 年 1 月 31 日	
	所有階・床面積・用途等	事務所 (4~13 階)	10,316.30 m ²
	事務所 (3 階)	10.45 m ²	(持分 100%)
	事務所 (1 階)	146.92 m ²	(持分 100%)
	事務所 (地下 1 階)	10.47 m ²	(持分 100%)
	合計	10,484.14 m ²	
取得予定年月日	平成 22 年 4 月 30 日		
取得予定価格	11,175,000,000 円		
信託受託者	-		
建物管理会社	清水建設株式会社 (予定)		
特記事項	①土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証 (平成 20 年 6 月 10 日 (第 TBTC08A0027 号)) の内容によります。		
	②建築予定時期までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。		
	③本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けることになる予定です。		



5. 通期運用状況の予想

平成 20 年 8 月 14 日に公表いたしました平成 20 年 12 月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金の見通しを今回変更しました。今回の修正は、新規物件の取得及び解約金の計上等によるものです。

	今回修正予想	前回予想 (平成 20 年 8 月 14 日)	増減
営業収益	31,164 百万円	30,950 百万円	214 百万円
営業利益	14,450 百万円	14,199 百万円	251 百万円
経常利益	11,761 百万円	11,436 百万円	325 百万円
当期純利益	11,761 百万円	11,436 百万円	325 百万円
1 口当たり分配金	21,700 円	21,100 円	600 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 20 年 11 月 14 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20年9月30日現在）

	テナント名	賃貸物件	賃貸面積	比率
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	22.8%
2	日本アイ・ビー・エム（株）	NBF豊洲キャナルフロント	28,184	3.8%
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	2.8%
4	（株）博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	18,781	2.5%
5	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	2.4%
6	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	16,252	2.2%
7	新日本製鐵（株）	第2新日鐵ビル	15,333	2.1%
8	トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント NBF熊本ビル NBF名古屋広小路ビル NBF札幌南二条ビル	14,370	1.9%
9	（株）日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	1.8%
10	（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	8,569	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20年11月14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	7.99%	63.3%	71,000,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.65%		58,800,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.03%		38,400,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.90%		60,500,000
	NBF南青山ビル(注3)	31,000,000	3.90%		29,300,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.79%		36,700,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.09%		36,700,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.01%		34,300,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.00%		32,900,000
	(仮称) 駿河台プロジェクト(注4)	20,840,000	2.62%		17,800,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.14%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.05%		24,500,000
	GSKビル	15,616,000	1.97%		24,400,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.68%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.66%		21,700,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.59%		15,680,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.15%		11,600,000
	四谷メディアカルビル	8,800,000	1.11%		9,190,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.10%		17,700,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.01%		8,080,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.85%		9,180,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.84%		9,080,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.79%		8,690,000
	芝公園高橋ビル(注5)	6,100,000	0.77%		6,200,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.68%		6,740,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.65%		7,850,000
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.62%	6,460,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.59%	6,230,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.56%	5,840,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.41%	4,490,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.13%	1,540,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	5.13%	25.2%	40,500,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.43%		40,200,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.15%		32,500,000
	(仮称) 東上野四丁目ビル(注6)	11,175,000	1.41%		11,200,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.56%		21,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.70%		21,700,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.48%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.29%		2,540,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.12%		9,650,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.31%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.12%		22,800,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.25%		2,200,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	1.98%		16,000,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.31%		2,760,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.55%	11.4%	6,860,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.24%		1,820,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.45%		4,150,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.51%		4,050,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.50%		4,350,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.91%		9,280,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.24%		24,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.81%		15,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.32%		11,100,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.82%		7,880,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.28%		2,330,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.24%		2,490,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.20%		1,850,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.37%		3,140,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.11%		951,000
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.33%		2,800,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.57%		4,520,000
	合計		794,364,050		100.00%

(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20年6月期開示評価額(平成20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20年7月以降に取得した(または平成20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取得したそれぞれの価格(不動産鑑定評価額)を記載しています。

(注3) 価格(不動産鑑定評価額)の価格時点は平成20年7月31日です。

(注4) 平成21年4月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額(価格調査))の価格時点は平成20年3月1日です。

(注5) 価格(不動産鑑定評価額)の価格時点は平成20年5月1日です。

(注6) 平成22年4月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額(価格調査))の価格時点は平成20年7月31日です。