

平成 19 年 5 月 10 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)
投資信託委託業者名
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 昌彦 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

平成 19 年 6 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 19 年 6 月期 半期 (平成 19 年 1 月 1 日 ~ 平成 19 年 3 月 31 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 6 月期 半期 (平成 19 年 1 月 1 日 ~ 平成 19 年 3 月 31 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 2 月 15 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 6 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 19.1.1 ~ 平成 19.3.31)	前年同半期 (平成 18.1.1 ~ 平成 18.3.31)	増減	今回通期予想 (平成 19.1.1 ~ 平成 19.6.30)
営業収益	12,893	11,296	1,596	26,618
営業利益	5,842	5,486	355	
経常利益	4,892	4,516	376	9,754
半期 (当期) 純利益	4,892	4,516	376	9,754

当半期の業績は、営業収益 12,893 百万円、営業利益 5,842 百万円、半期 (当期) 純利益 4,892 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 (26,032 百万円) に対する進捗率は 49.5%、期初時点経常利益の通期予想 (9,499 百万円) に対する進捗率は 51.5% 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により計画を上回って推移しています。

なお、予想時点 (平成 19 年 2 月 15 日時点) では見込まれていなかった「中野坂上サンブライ トツイン (追加取得) 及び中野坂上サンブライ トアネックス」を平成 19 年 3 月 23 日に取得しておりますが、当半期の業績への影響は軽微でありました。

前年同半期との比較では、物件数の増加 (取得済物件数が前年同半期末 53 棟に対し当半期末 55 棟)、上記同様好調なオフィスビル賃貸マーケット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 3 月 31 日)	前期末 (平成 18 年 12 月 31 日)	増減	前年同半期 (平成 18 年 3 月 31 日)
総資産	658,316	634,117	24,198	640,259
うち有形固定資産	598,137	568,414	29,722	561,195
負債合計	306,976	277,904	29,072	289,296
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	290,500 (注 1)	259,500 (注 2)	31,000	263,098 (注 3)
純資産	351,339	356,212	4,873	350,962

(注 1) 有利子負債 266,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 24,000 百万円の合計額

(注 2) 有利子負債 236,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 23,000 百万円の合計額

(注 3) 有利子負債 246,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 16,598 百万円の合計額

当半期末の財政状態は、総資産 658,316 百万円（前期末比 24,198 百万円増）、純資産 351,339 百万円（前期末比 4,873 百万円減）となりました。また、有形固定資産は 598,137 百万円（前期末比 29,722 百万円増）となりました。

有形固定資産については、平成 19 年 3 月 23 日付けで「中野坂上サンブライトツイン（追加取得）及び中野坂上サンブライトアネックス（取得価格合計 31,615 百万円）」を取得したこと等により前期末比 29,722 百万円の増加となりました。また純資産については分配金の支払い等により 4,873 百万円の減少となりました。

なお、平成 19 年 3 月 28 日付けで「NBF 銀座通りビル（ジュエリータワー T A S A K I 銀座店）」の売買契約を締結し平成 19 年 4 月 25 日に引渡しを受けました。

本物件の取得により本投資法人の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）となりました。

（注 1）（仮称）豊洲 5 丁目ビルは便宜的に 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 290,500 百万円となり、総資産負債比率は 44.1%と、前期末の 40.9%に対し 3.2 ポイント増加しております。有利子負債残高 266,500 百万円の内訳は、短期有利子負債残高 61,500 百万円（短期借入金 42,500 百万円、1 年以内返済予定長期借入金 19,000 百万円）長期有利子負債残高 205,000 百万円（長期借入金 145,000 百万円、投資法人債 60,000 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 76.9%となりました。

平成 19 年 5 月 10 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

無担保投資法人債の発行

平成 19 年 1 月 29 日に開催した投資法人役員会における「国内無担保投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、下記条件にて第 8 回投資法人債を平成 19 年 3 月 7 日（払込期日）に発行いたしました。

第 8 回無担保投資法人債

名称	: 日本ビルファンド投資法人第 8 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行総額	: 100 億円
払込金額	: 額面 100 円につき金 100 円
償還金額	: 額面 100 円につき金 100 円
利率	: 1.48%
担保・保証	: 無担保・無保証
償還期限	: 平成 24 年 3 月 7 日に総額を償還。 買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。
利払日	: 毎年 3 月 7 日及び 9 月 7 日
資金用途	: 運転資金

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 3 月 31 日)	前期末 (平成 18 年 12 月 31 日)
(半)期末稼働率	東京都心部	99.1%	97.4%
	東京周辺都市部	99.3%	98.4%
	地方都市部	98.0%	98.2%
	合計	98.9%	97.8%
全賃貸可能面積 (㎡)		691,099	670,513

半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 99.1%、東京周辺都市部 99.3%および地方都市部 98.0%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、98.9%と前期末対比で 1.1 ポイント増加しております。

4. 当半期および当半期以後において取得が予定されている資産の概要等

(a) 平成 19 年 3 月 23 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結し、同日付で引渡しを受けました。(中野坂上サンブライトツインは追加取得部分のみ)

物件の名称	中野坂上サンブライトツイン(今回取得分)		特定資産の種類	不動産
所在地	(ア)中野坂上サンブライトツイン:(住居表示)東京都中野区本町二丁目46番1号 (イ)中野坂上サンブライトアネックス:(住居表示)東京都中野区本町二丁目46番4号			
土地	地積	10,331.90㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分46.3%		
建物	構造	(ア)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30階建 (イ)鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	延床面積	(ア)63,396.95㎡(建物全体) (イ)2,463.94㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権	建築時期	平成8年9月30日
	所有階・床面積・用途等	(ア)南ウイング地下1階の一部・1階部分店舗 1,301.03㎡ 南ウイング2階・4階から15階部分事務所 9,288.54㎡ 南ウイング3階部分診療所 716.32㎡ 北ウイング地下1階の一部店舗 445.22㎡ 北ウイング3階部分診療所 563.95㎡ 北ウイング4階から14階部分事務所 6,203.45㎡ (イ)地下1階・1階の一部・2階・3階部分店舗 927.25㎡ 5階の一部事務所 100.95㎡		
		取得年月日	平成19年3月23日	取得価格
信託受託者		建物管理会社	サンブライトビル管理(株)	
注記	呼称は、「中野坂上サンブライトツイン」及び「中野坂上サンブライトアネックス」を併せて「中野坂上サンブライトツイン」とします。			
特記事項	敷地の東、南、北側の各道路の官民境界は、中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域として確定していますが、敷地の西側の道路の官民境界を除いて各道路の道路境界査定書は取得していません。			
	売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			
	本物件の引渡しの日から起算して3年を経過するまでの間については、本物件の譲渡又は用途の変更等を行う場合には売主の書面による事前承諾を要します。			

(b) 平成 19 年 3 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、平成 19 年 4 月 25 日に引渡しを受けました。

物件の名称	NBF 銀座通りビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都中央区銀座五丁目7番5号			
土地	地積	425.60㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権183.43㎡ 所有権242.17㎡		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積	3,408.79㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年6月12日
	用途	事務所・店舗		
取得年月日	平成19年4月25日	取得価格	17,000,000,000円	
信託受託者	住友信託銀行(株)	建物管理会社	日本管財株	
特記事項	敷地の一部が借地であり、本借地の現状を変更する場合等には、本借地所有者の承諾が必要になります。また、借地権を譲渡する際には、本借地所有者の承諾及び承諾料の支払が必要となります。			
	本投資法人は、本信託受益権を売却しようとするときは、その旨を売主に対して書面で通知し、売主が購入を希望する場合には、売買条件について誠意をもって協議を行うこととされています。			
	本信託受益権売買の引渡しについては一定の停止条件が付されておりましたが一部未完了の手続きが残っており売主は引き続き当該手続きを完了する義務を負っています。			

- (c) 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。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)豊洲 5 丁目ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番)東京都江東区豊洲五丁目6番7			
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10階建		
	延床面積	36,449.50㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	竣工予定時期	平成19年 9月30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～24,100,000,000円
信託受託者			建物管理会社	未定
特記事項	売主によるテナント誘致の進捗状況等により、引渡期限が最短で平成 19 年 10 月末まで短縮されることがあります。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。			
	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「土壤汚染状況調査報告書」により、土壤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「土壤汚染状況調査報告書」副本(東京都 18.3.22 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、条例に基づいた土壤汚染対策の必要がないことが確認されています。			

- (d) 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 19 年 6 月 11 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	東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番)東京都千代田区神田須田町二丁目 3 番 7			
土地	地積	160.33㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建		
	延床面積	890.55㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和55年 6月19日
	用途	店舗、事務所		
取得予定時期	平成19年 6月11日		取得予定価格	900,000,000円
信託受託者			建物管理会社	
特記事項	本物件は、「NBF 須田町ヴェルデビル」の隣接地にあたり、取得後、直ちに本物件建物を取り壊し、当該ビルの付帯施設たる駐車場として一体的に運用する予定です。			

- (e) 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。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。(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 2 月 15 日に公表しました平成 19 年 6 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、期中における新規物件の取得およびオフィスビル賃貸マーケットが好調に推移していることによる賃料収入の増加等を見込んだことによるものです。

	今回修正予想	前回予想 (平成 19 年 2 月 15 日)	増減
営業収益	26,618 百万円	26,032 百万円	586 百万円
経常利益	9,754 百万円	9,499 百万円	255 百万円
当期純利益	9,754 百万円	9,499 百万円	255 百万円
1 口当たり分配金	19,200 円	18,700 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 5 月 10 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3月31日現在）

	テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	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	22,791	3.3%
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	18,160	2.7%
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	16,326	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	9,513	1.4%
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5月10日時点のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	価格(千円)	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	大和生命ビル	65,000,000	8.06%	64.5%
	西新宿三井ビルディング	50,000,000	6.20%	
	芝NBFタワー	33,100,000	4.10%	
	NBFプラチナタワー	46,000,000	5.70%	
	ゲートシティ大崎	32,900,000	4.08%	
	虎ノ門琴平タワー	30,300,000	3.76%	
	NBF日本橋室町センタービル	30,200,000	3.74%	
	中目黒GTタワー	26,300,000	3.26%	
	NBF銀座通りビル(ジュエリータワー T A S A K I 銀座店)	17,000,000	2.11%	
	新宿三井ビルディング二号館	23,000,000	2.85%	
	G S Kビル	20,100,000	2.49%	
	NBF虎ノ門ビル	18,600,000	2.31%	
	興和西新橋ビルB棟	17,700,000	2.19%	
	第2新日鐵ビル	14,860,000	1.84%	
	NBF ALLIANCE	11,200,000	1.39%	
	四谷メディカルビル	9,100,000	1.13%	
	渋谷ガーデンフロント	15,400,000	1.91%	
	NBF芝公園ビル	8,120,000	1.01%	
	NBF高輪ビル	8,430,000	1.04%	
	NBF赤坂山王スクエア	7,440,000	0.92%	
住友電設ビル	5,790,000	0.72%		
NBF東銀座スクエア	7,560,000	0.94%		
NBF小川町ビルディング	5,850,000	0.73%		
NBF池袋タワー	5,980,000	0.74%		
NBF池袋シティビル	5,440,000	0.67%		
NBF須田町ヴェルデビル(注1)	3,580,000	0.44%		
NBF恵比寿南ビル	1,400,000	0.17%		
東京周辺都市部	I S Tビル	36,900,000	4.57%	23.2%
	(仮称)豊洲5丁目ビル(注2)	20,000,000	2.48%	
	中野坂上サンブライトツイン	43,115,058	5.34%	
	新川崎三井ビルディング	20,500,000	2.54%	
	横浜STビル	19,700,000	2.44%	
	パレール三井ビルディング	4,360,000	0.54%	
	NBF厚木ビル	2,520,000	0.31%	
	つくば三井ビルディング	9,510,000	1.18%	
	NBF宇都宮ビル	2,630,000	0.33%	
	シーノ大宮ノースウィング	20,500,000	2.54%	
	大同生命大宮ビル	2,540,000	0.31%	
	NBF浦和ビル	2,080,000	0.26%	
	NBF松戸ビル	2,720,000	0.34%	
地方都市部	札幌エルプラザ	5,890,000	0.73%	12.3%
	NBF札幌南二条ビル	1,810,000	0.22%	
	NBF仙台本町ビル	4,220,000	0.52%	
	NBFユニックスビル	4,370,000	0.54%	
	NBF新潟テレコムビル	4,480,000	0.56%	
	NBF名古屋広小路ビル(注3)	8,046,000	1.00%	
	アクア堂島NBFタワー	23,000,000	2.85%	
	信濃橋三井ビルディング	14,900,000	1.85%	
	サンマリオンNBFタワー	10,200,000	1.26%	
	堺筋本町センタービル	7,100,000	0.88%	
	NBF堺東ビル	2,540,000	0.31%	
	NBF谷町ビル	2,100,000	0.26%	
	アクア堂島東館	2,250,000	0.28%	
	NBF四条烏丸ビル	1,750,000	0.22%	
	NBF広島立町ビル	3,210,000	0.40%	
広島袋町ビルディング	887,000	0.11%		
NBF博多祇園ビル	2,700,000	0.33%		
合計		806,878,058	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成18年12月期開示評価額(平成18年12月31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1月以降に取得した(または平成19年1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1)平成19年6月11日付にて隣接地と建物を追加取得予定。ただし、「価格」は既保有分(2,680,000千円)と追加取得分(900,000千円)の合計を記載しています。

(注2)平成20年3月31日付にて取得予定。ただし、「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~24,100百万円の範囲内で決定いたしますが、本表には便宜的に20,000百万円にて記載しております。

(注3)平成20年3月31日付にて増築部分を追加取得予定。ただし「価格」は増築前(6,220,000千円)と増築部分(1,826,000千円)の合計を記載しています。