



平成 21 年 11 月 13 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 定文
(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^セネラルマネジャー 秋元康志
(TEL. 03-6259-8681)

平成 21 年 12 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、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）決算を確定しましたのでお知らせいたします。「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」も併せてご参照ください。

当半期の業績は、期初（平成 21 年 8 月 14 日）時点の運用状況の予想に対し概ね順調に進捗しており、期初に公表しました平成 21 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に変更ありません。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 21. 7. 1～ 平成 21. 9. 30) | 前年同半期 (平成 20. 7. 1～ 平成 20. 9. 30) | 増減 | 通期予想 (平成 21. 7. 1～ 平成 21. 12. 31) |
|-----------|---------------------------------------|---|------|---|
| 営業収益 | 15,184 | 15,741 | ▲556 | 29,722 |
| 営業利益 | 6,944 | 7,488 | ▲544 | 12,941 |
| 経常利益 | 5,551 | 6,282 | ▲730 | 10,027 |
| 半期（当期）純利益 | 5,550 | 6,281 | ▲730 | 10,027 |

*1 口当たり分配金(通期予想) 18,500 円

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、経常利益 5,551 百万円、半期（当期）純利益 5,550 百万円となりました。当半期の営業収益の通期予想（29,722 百万円）に対する進捗率は 51.1%、経常利益の通期予想（10,027 百万円）に対する進捗率は 55.4%となっており、順調に進捗しております。

前年同半期との比較では、稼働率の低下等の影響を受け、営業収益、営業利益、経常利益、半期（当期）純利益ともに減少しました。



2. 当半期の財政状態（単位：百万円）

| | 当半期末 (平成 21 年 9 月 30 日) | 前期末 (平成 21 年 6 月 30 日) | 増減 |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------|
| 総資産 | 778,435 | 783,793 | ▲5,358 |
| うち有形固定資産 | 702,120 | 704,432 | ▲2,312 |
| 負債合計 | 386,708 | 385,815 | 892 |
| 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 | 367,500 (注 1) | 368,500 (注 2) | ▲1,000 |
| 純資産 | 391,726 | 397,978 | ▲6,251 |

(注 1) 有利子負債 338,500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 29,000 百万円の合計額

(注 2) 有利子負債 338,500 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 778,435 百万円（前期末比 5,358 百万円減）、純資産 391,726 百万円（前期末比 6,251 百万円減）となりました。また、有形固定資産は 702,120 百万円（前期末比 2,312 百万円減）となりました。

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 367,500 百万円となり、総資産負債比率は 47.2%と、前期末の 47.0%に対し 0.2 ポイント増加しております。有利子負債残高 338,500 百万円の内訳は、短期有利子負債残高 49,250 百万円（短期借入金 25,500 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 13,750 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 289,250 百万円（長期借入金 229,250 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 85.5%となりました。

平成 21 年 11 月 13 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・サービズ（S&P） | 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（Moody's） | 発行体格付：A1 格付け見通し：ネガティブ |
| 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. 稼働率および総賃貸可能面積の状況

| | | 当半期末 (平成 21 年 9 月 30 日) | 前期末 (平成 21 年 6 月 30 日) |
|-------------|---------|----------------------------|---------------------------|
| (半) 期末稼働率 | 東京都心部 | 94.5% | 95.8% |
| | 東京周辺都市部 | 96.1% | 97.0% |
| | 地方都市部 | 90.5% | 92.0% |
| | 合計 | 94.1% | 95.4% |
| 総賃貸可能面積 (㎡) | | 770,260 | 770,270 |

*平成 21 年 4 月 30 日に取得しました三井生命御茶ノ水ビルのテナントである三井生命保険株式会社との賃貸借契約は平成 21 年 10 月 1 日に開始しています。本テナントの賃貸面積 (6,627 ㎡) は本投資法人の総賃貸可能面積 (770,260 ㎡) の約 0.86%に相当いたします。

4. 通期運用状況の予想

平成 21 年 8 月 14 日に公表いたしました平成 21 年 12 月期及び平成 22 年 6 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に変更はありません。

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。



<参考情報>

当半期以降において取得が予定されている資産の概要

平成 20 年 8 月 29 日付で売買契約を締結いたしました以下の資産について、平成 22 年 4 月 30 日に引渡しを受けることを予定しております。

| | | | |
|----------|---|----------------------------------|--------------------------|
| 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四丁目 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。 | | |
| | ④本投資法人 (買主) の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の 20% (2,235 百万円) を支払うこととなっております。 | | |

<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 21 年 11 月 13 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21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 ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー 中目黒GTタワー 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング | 169,912 | 23.4 |
| 2 | 日本アイ・ビー・エム（株） | NBF豊洲キャナルフロント つくば三井ビルディング | 28,393 | 3.9 |
| 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 | 2.6 |
| 5 | アクサ生命保険（株） | NBFプラチナタワー NBF南青山ビル つくば三井ビルディング | 18,419 | 2.5 |
| 6 | 富士ゼロックス（株） | 新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライトツイン | 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札幌南二条ビル NBF名古屋広小路ビル NBF熊本ビル | 14,370 | 2.0 |
| 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

上表の三井不動産（株）に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産（株）に賃貸し、三井不動産（株）は転借人にこれを転貸しています。



参考資料2 平成21年11月13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 | NBF日比谷ビル | 63,500,000 | 7.99% | 63.3% | 64,200,000 |
| | 西新宿三井ビルディング | 44,903,393 | 5.65% | | 52,000,000 |
| | 芝NBFタワー | 32,000,000 | 4.03% | | 32,200,000 |
| | NBFプラチナタワー | 31,000,000 | 3.90% | | 54,400,000 |
| | NBF南青山ビル | 31,000,000 | 3.90% | | 22,600,000 |
| | ゲートシティ大崎 | 30,100,000 | 3.79% | | 32,600,000 |
| | 虎ノ門琴平タワー | 24,543,000 | 3.09% | | 33,300,000 |
| | NBF日本橋室町センタービル | 23,945,000 | 3.01% | | 29,400,000 |
| | 中目黒GTタワー | 23,856,000 | 3.00% | | 29,300,000 |
| | 三井生命御茶ノ水ビル | 20,840,000 | 2.62% | | 15,300,000 |
| | NBF銀座通りビル | 17,000,000 | 2.14% | | 14,600,000 |
| | 新宿三井ビルディング二号館 | 16,285,400 | 2.05% | | 19,100,000 |
| | GSKビル | 15,616,000 | 1.97% | | 22,900,000 |
| | NBF虎ノ門ビル | 13,337,000 | 1.68% | | 17,600,000 |
| | 興和西新橋ビルB棟 | 13,217,000 | 1.66% | | 20,500,000 |
| | 第2新日鐵ビル | 12,614,118 | 1.59% | | 14,040,000 |
| | NBF ALLIANCE | 9,126,000 | 1.15% | | 10,700,000 |
| | 四谷メディカルビル | 8,800,000 | 1.11% | | 8,020,000 |
| | 渋谷ガーデンフロント | 8,700,000 | 1.10% | | 14,500,000 |
| | NBF渋谷イースト | 8,000,000 | 1.01% | | 7,300,000 |
| | NBF芝公園ビル | 6,770,000 | 0.85% | | 8,320,000 |
| | NBF高輪ビル | 6,667,200 | 0.84% | | 7,910,000 |
| | NBF赤坂山王スクエア | 6,250,000 | 0.79% | | 7,850,000 |
| | 芝公園高橋ビル | 6,100,000 | 0.77% | | 5,460,000 |
| | 住友電設ビル | 5,365,000 | 0.68% | | 6,210,000 |
| | NBF東銀座スクエア | 5,200,000 | 0.65% | | 7,580,000 |
| | NBF小川町ビルディング | 4,940,000 | 0.62% | | 6,020,000 |
| NBF池袋タワー | 4,695,000 | 0.59% | 5,430,000 | | |
| NBF池袋シティビル | 4,428,000 | 0.56% | 5,190,000 | | |
| NBF須田町ヴェルデビル | 3,280,000 | 0.41% | 3,760,000 | | |
| NBF恵比寿南ビル | 1,000,000 | 0.13% | 1,400,000 | | |
| 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% | 34,600,000 |
| | NBF豊洲キャナルフロント | 35,200,000 | 4.43% | | 38,600,000 |
| | NBF豊洲ガーデンフロント | 25,018,000 | 3.15% | | 31,700,000 |
| | (仮称)東上野四丁目ビル(注3) | 11,175,000 | 1.41% | | 9,190,000 |
| | 新川崎三井ビルディング | 20,300,000 | 2.56% | | 18,100,000 |
| | 横浜STビル | 13,529,300 | 1.70% | | 17,500,000 |
| | パレール三井ビルディング | 3,800,000 | 0.48% | | 3,840,000 |
| | NBF厚木ビル | 2,300,000 | 0.29% | | 2,250,000 |
| | つくば三井ビルディング | 8,875,500 | 1.12% | | 8,830,000 |
| | NBF宇都宮ビル | 2,435,000 | 0.31% | | 2,540,000 |
| | シーノ大宮ノースウィング | 16,816,345 | 2.12% | | 20,200,000 |
| | NBF浦和ビル | 2,000,000 | 0.25% | | 2,140,000 |
| | 新浦安センタービルディング | 15,700,000 | 1.98% | | 12,900,000 |
| | NBF松戸ビル | 2,455,000 | 0.31% | | 2,430,000 |
| 地方都市部 | 札幌エルプラザ | 4,404,405 | 0.55% | 11.4% | 6,420,000 |
| | NBF札幌南二条ビル | 1,870,300 | 0.24% | | 1,590,000 |
| | NBF仙台本町ビル | 3,566,000 | 0.45% | | 3,520,000 |
| | NBFユニックスビル | 4,028,900 | 0.51% | | 3,480,000 |
| | NBF新潟テレコムビル | 3,957,500 | 0.50% | | 3,070,000 |
| | NBF名古屋広小路ビル | 7,232,000 | 0.91% | | 8,250,000 |
| | アクア堂島NBFタワー | 17,810,000 | 2.24% | | 21,300,000 |
| | 信濃橋三井ビルディング | 14,400,000 | 1.81% | | 14,400,000 |
| | サンマリオンNBFタワー | 10,500,000 | 1.32% | | 9,490,000 |
| | 堺筋本町センタービル | 6,500,000 | 0.82% | | 7,440,000 |
| | NBF堺東ビル | 2,227,200 | 0.28% | | 1,910,000 |
| | アクア堂島東館 | 1,914,000 | 0.24% | | 2,140,000 |
| | NBF四条島丸ビル | 1,627,000 | 0.20% | | 1,520,000 |
| | NBF広島立町ビル | 2,930,000 | 0.37% | | 3,040,000 |
| | 広島袋町ビルディング | 835,000 | 0.11% | | 845,000 |
| | NBF博多祇園ビル | 2,629,000 | 0.33% | | 2,560,000 |
| | NBF熊本ビル | 4,500,000 | 0.57% | | 3,760,000 |
| 合計 | | 794,364,050 | 100.00% | 100.00% | 879,245,000 |

(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21年6月期開示評価額(平成21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。

(注3) 平成22年4月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成21年6月30日時点の調査価格です。