

平成 22 年 5 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 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 投資本部ビルマネジャー 秋元康志  
(TEL. 03-6259-8681)

## 平成 22 年 6 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 22 年 6 月期 半期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 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 22 年 6 月期 半期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 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 22 年 2 月 12 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 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 22. 1. 1～ 平成 22. 3. 31)	前年同半期 (平成 21. 1. 1～ 平成 21. 3. 31)	増減	通期予想 (平成 22. 1. 1～ 平成 22. 6. 30)
営業収益	14,547	15,371	▲824	28,054
営業利益	6,544	7,294	▲750	11,787
経常利益	5,117	6,057	▲940	8,834
半期（当期）純利益	5,117	6,057	▲940	8,834

\*1 口当たり分配金(通期予想) 16,300 円

当半期の業績は、営業収益 14,547 百万円、営業利益 6,544 百万円、経常利益 5,117 百万円、半期（当期）純利益 5,117 百万円となりました。当半期の営業収益の通期予想（28,054 百万円）に対する進捗率は 51.9%、経常利益の通期予想（8,834 百万円）に対する進捗率は 57.9%となっており、堅調に進捗しております。

前年同半期との比較では、前期に発生したテナントの解約、及び賃料の調整等の影響を受け、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。

なお、「NBF 恵比寿南ビル」を平成 22 年 3 月 5 日に、「NBF 博多祇園ビル」を平成 22 年 3 月 8 日に譲渡しておりますが、当半期の業績への影響は軽微でありました。



2. 当半期の財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 22 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 21 年 12 月 31 日)	増減
総資産	771,333	782,311	▲10,977
うち有形固定資産	695,209	700,585	▲5,375
負債合計	380,040	385,473	▲5,432
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	363,125 (注 1)	366,875 (注 2)	▲3,750
純資産	391,292	396,838	▲5,545

(注 1) 有利子負債 333,625 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 29,500 百万円の合計額

(注 2) 有利子負債 337,875 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

当半期末の財政状態は、総資産 771,333 百万円（前期末比 10,977 百万円減）、純資産 391,292 百万円（前期末比 5,545 百万円減）となりました。また、有形固定資産については平成 22 年 3 月に「NBF 恵比寿南ビル」及び「NBF 博多祇園ビル」を譲渡したこと等により 695,209 百万円（前期末比 5,375 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 363,125 百万円となり、総資産負債比率は 47.1%と、前期末の 46.9%に対し 0.2 ポイント増加しております。有利子負債残高 333,625 百万円の内訳は、短期有利子負債残高 25,750 百万円（短期借入金 16,000 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 9,750 百万円）、長期有利子負債残高 307,875 百万円（長期借入金 237,875 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 92.3%となりました。

平成 22 年 5 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. 無担保投資法人債の発行

平成 21 年 10 月 22 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、下記条件にて公募投資法人債を平成 22 年 1 月 28 日（払込期日）に発行いたしました。

#### 第 11 回無担保投資法人債

名称	: 日本ビルファンド投資法人 第 11 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	: 金 100 億円
払込金額	: 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
償還金額	: 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
利率	: 年 1.23%
担保・保証	: 本投資法人債には担保ならびに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない
償還方法・償還期限	: 平成 27 年 1 月 28 日に本投資法人債の総額を償還する 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる
利払日	: 毎年 1 月 28 日及び 7 月 28 日
資金使途	: 借入金の返済資金等

### 4. 稼働率および総賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 22 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 21 年 12 月 31 日)
(半) 期末稼働率	東京都心部	96.4%	96.4%
	東京周辺都市部	96.2%	95.3%
	地方都市部	90.4%	90.5%
	合計	95.1%	94.8%
総賃貸可能面積 (㎡)		763,079	770,150

当半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 96.4%、東京周辺都市部 96.2%及び地方都市部 90.4%となり、全体としては 95.1%と前期末比 0.3%増加しています。

なお、総賃貸可能面積は前述の「NBF 恵比寿南ビル」及び「NBF 博多祇園ビル」の譲渡により減少しています。



## 5. 通期運用状況の予想

平成 22 年 2 月 12 日に公表いたしました平成 22 年 6 月期及び平成 22 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 8 日に取得予定年月日及び取得予定価格の変更を行っています。

物件の名称	N B F 上野ビル		
特定資産の種類	不動産		
所在地（住居表示）	東京都台東区東上野四丁目 24 番 11 号		
土地	地積	2,405.22 m <sup>2</sup> （敷地全体）	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権（共有持分約 78.06%）	
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 13 階建	
	延床面積	15,467.77 m <sup>2</sup> （建物全体）	
	所有形態	所有権（区分所有）	
	建築時期	平成 22 年 1 月 5 日	
	所有階・床面積・用途等	事務所（4～13 階）	10,184.40 m <sup>2</sup>
	事務所（1 階）	145.30 m <sup>2</sup>	（持分 100%）
	事務所（地下 1 階）	9.67 m <sup>2</sup>	（持分 100%）
	合計	10,339.37 m <sup>2</sup>	
取得予定年月日	平成 23 年 1 月 31 日		
取得予定価格	10,400,000,000 円		
信託受託者	—		
建物管理会社	清水建設株式会社		
特記事項	①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ます。なお、規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権、分割請求の禁止などが定められています。		
	②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%を支払うこととなっています。		

<添付資料>

添付資料 1 テナント上位 10 社（賃貸面積ベース）

添付資料 2 平成 22 年 5 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。



添付資料1 テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（平成22年3月31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	新日鉄ソリューションズ（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	9,189	1.3
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。

添付資料2 平成22年5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	NBF日比谷ビル	63,500,000	8.04%	63.6%	60,000,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.68%		49,400,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.05%		29,100,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.92%		52,500,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.92%		20,500,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.81%		30,900,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.11%		31,300,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.03%		28,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.02%		25,600,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	2.64%		15,100,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.15%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.06%		16,700,000
	GSKビル	15,616,000	1.98%		22,900,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.69%		16,600,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.67%		18,100,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.60%		14,010,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.16%		10,400,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.11%		7,600,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.10%		13,900,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.01%		6,900,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.86%		8,350,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.84%		7,260,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.79%		7,420,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.77%		5,280,000
住友電設ビル	5,365,000	0.68%	6,200,000		
NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.66%	7,330,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.63%	5,690,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.59%	5,120,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.56%	4,970,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.42%	3,390,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	5.16%	25.3%	33,000,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.46%		36,900,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.17%		30,400,000
	NBF上野ビル (注3)	10,400,000	1.32%		8,590,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.57%		16,700,000
	横浜STビル	13,529,300	1.71%		16,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.48%		3,780,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.29%		2,110,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.12%		7,940,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.31%		2,260,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.13%		20,100,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.25%		2,130,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.99%		11,600,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.31%		2,270,000
札幌エルプラザ	4,404,405	0.56%	6,390,000		
地方都市部	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.24%	11.2%	1,590,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.45%		3,290,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.51%		3,420,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.50%		3,120,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.92%		7,970,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.25%		20,200,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.82%		13,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.33%		8,830,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.82%		7,150,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.28%		1,740,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.24%		2,020,000
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	0.21%		1,390,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.37%		2,800,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.11%		816,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.57%	3,690,000		
合計		789,960,050	100.00%	100.00%	827,316,000

(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12月期開示評価額（平成21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。

(注3) 平成23年1月31日に取得予定。価格（不動産鑑定評価額）は平成22年4月1日時点です。