



平成 24 年 5 月 11 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 西川 勉
(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 田中 健一
問合せ先 取締役投資本部長 秋元 康志
(TEL. 03-6259-8681)

平成 24 年 6 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 24 年 6 月期 半期（平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 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 24 年 6 月期 半期（平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 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、平成 24 年 2 月 14 日に公表しました運用状況の予想に対して概ね順調に進捗しており、平成 24 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 24.1.1～ 平成 24.3.31)	前年同半期 (平成 23.1.1～ 平成 23.3.31)	増減	通期予想 (平成 24.1.1～ 平成 24.6.30)
営業収益	15,007	13,693	1,314	30,008
営業利益	6,203	5,951	252	12,255
経常利益	4,679	4,476	203	9,256
半期（当期）純利益	4,678	4,475	202	9,256

* 1 口当たり分配金(通期予想) 15,100 円

当半期の業績は、営業収益 15,007 百万円、営業利益 6,203 百万円、経常利益 4,679 百万円、半期（当期）純利益 4,678 百万円となりました。当半期の営業収益の通期予想（30,008 百万円）に対する進捗率は 50.0%、経常利益の通期予想（9,256 百万円）に対する進捗率は 50.5%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、平成 23 年および平成 24 年に取得した物件（追加取得を含む）が新規稼働または通期稼働したことに伴い、営業収益、営業利益、経常利益、半期（当期）純利益はともに増加となりました。



2. 当半期の財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 24 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 23 年 12 月 31 日)	増減
総資産	867,857	852,854	15,002
うち有形固定資産	794,638	775,347	19,291
負債合計	426,831	428,612	1,780
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	409,625 (注 1)	410,875 (注 2)	1,250
純資産	441,025	424,242	16,783

(注 1) 有利子負債 376,125 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 33,500 百万円の合計額

(注 2) 有利子負債 377,375 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 33,500 百万円の合計額

当半期末の財政状態は、総資産 867,857 百万円（前期末比 15,002 百万円増）、純資産 441,025 百万円（前期末比 16,783 百万円増）となりました。また、有形固定資産は 794,638 百万円（前期末比 19,291 百万円増）となりました。

有形固定資産については、当半期におきまして 4 物件（取得価格の合計 21,230 百万円）を取得しています。

取得資産の内訳は、平成 24 年 2 月 1 日付け「東五反田スクエア」（取得価格 8,350 百万円）、「龍角散ビル」（同 4,050 百万円）同年 3 月 30 日付け「NBF 松山日銀前ビル（旧シュロス日銀前）」（同 3,310 百万円）、「新川崎三井ビルディング（追加取得分）」（同 5,520 百万円）の取得等により 19,291 百万円増加しました。また純資産については、当半期に新投資口を発行したこと等により 16,783 百万円の増加となりました。

また、当半期末以降、平成 24 年 4 月 13 日には「広島袋町ビルディング（追加取得分）」（取得価格 1,380 百万円）の取得を完了しています。

当半期末現在の本投資法人のポートフォリオは、契約ベースで 67 物件、投資額 8,928 億円（取得価格ベース）となっています。

当半期におきまして以下のとおり新投資口を発行し、平成 24 年 1 月 25 日及び平成 24 年 2 月 21 日に払込を完了しております。

一般募集（公募）による新投資口の発行		第三者割当による新投資口の発行	
発行新投資口数	: 30,000 口	発行新投資口数	: 4,500 口
発行価格	: 1 口につき 624,975 円	発行価額	: 1 口につき 605,745 円
発行価格の総額	: 18,749,250,000 円	発行価額の総額	: 2,725,852,500 円
発行価額	: 1 口につき 605,745 円	払込期日	: 平成 24 年 2 月 21 日
発行価額の総額	: 18,172,350,000 円	分配金起算日	: 平成 24 年 1 月 1 日
払込期日	: 平成 24 年 1 月 25 日	割当先	: 野村證券株式会社
分配金起算日	: 平成 24 年 1 月 1 日		



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409,625百万円となり、総資産負債比率は47.2%と、前期末の48.2%に対し1.0ポイント低下しています。有利子負債残高376,125百万円の内訳は、短期有利子負債残高45,750百万円（短期借入金22,000百万円、1年内返済予定の長期借入金23,750百万円）、長期有利子負債残高330,375百万円（長期借入金270,375百万円、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87.8%となりました。

平成24年5月11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。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（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・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付：A2 格付け見通し：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. 稼働率および総賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成24年3月31日)	前期末 (平成23年12月31日)
(半)期末稼働率	東京都心部	97.9%	99.0%
	東京周辺都市部	98.3%	98.0%
	地方都市部	96.8%	96.0%
	合計	97.8%	98.1%
総賃貸可能面積（㎡）		890,591	861,153

当半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が97.9%、東京周辺都市部98.3%及び地方都市部96.8%となり、全体としては97.8%と前期末比0.3ポイント低下しています。

4. 通期運用状況の予想

平成24年2月14日に公表いたしました平成24年6月期及び平成24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 >

(a) 平成23年12月6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24年3月30日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBF 松山日銀前ビル (旧シュロス日銀前)	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (地番)	愛媛県松山市三番町四丁目9番6	
土地	地積	1,136.19㎡ (敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	延床面積	9,266.82㎡ (建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年3月11日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日	平成24年3月30日	
取得価格	3,310,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	株式会社住宅情報館	
特記事項	本投資法人が、本物件を第三者に売却する場合には、まず売主に対して通知することとなっています。	

(b) 平成24年1月10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24年2月1日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	東五反田スクエア	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (住居表示)	東京都品川区東五反田二丁目10番2号	
土地	地積	3,788.02㎡ (敷地全体)
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合約38.3%)
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16階建
	延床面積	27,564.04㎡ (建物全体)
	所有形態	所有権 (区分所有)
	建築時期	平成21年4月30日
	所有階・床面積・用途等	所有階：店舗 1階 112.47㎡ (持分100%) 事務所 4階・6階～10階 6,006.82㎡ (持分100%) 所有割合：専有面積割合で約38.42%に相当
取得年月日	平成24年2月1日	
取得価格	8,350,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>本敷地のうち、境界の一部について境界確認が行われておらず、確認の手続き中です。</p> <p>本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の1階の一部及び4階から16階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「東五反田スクエアに関する一元運用規定」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。</p> <p>本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約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場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。</p>	



物件の名称	龍角散ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都千代田区東神田二丁目5番12号	
土地	地積	1,545.95㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約89.0%）
建物	構造	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	10,073.78㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成3年11月30日
	所有階・床面積・用途等	所有階：倉庫 1階 12.04㎡（持分100%） 事務所 1階～8階 5,305.11㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で89.0%に相当
取得年月日	平成24年2月1日	
取得価格	4,050,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	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、当該規約においては、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などが定められています。	
	本物件の西側私道部分は建築基準法第42条第2項による道路のため道路以外の用途には利用できないこととなっています。	

（c）平成24年1月10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24年3月30日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	新川崎三井ビルディング（追加取得分）	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号	
土地	地積	19,478.07㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分15%（既保有分と合わせ50%）
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付32階建
	延床面積	138,485.98㎡（建物全体）
	所有形態	所有権の共有持分15%（既保有分と合わせ50%）
	建築時期	平成1年5月22日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日	平成24年3月30日	
取得価格	5,520,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、分割請求の禁止などが定められています。	
	本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康などに被害の恐れがないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。	
	本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。	
	本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	



(d)平成24年1月10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24年4月13日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	広島袋町ビルディング（追加取得分）	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	広島県広島市中区袋町5番25号	
土地	地積	2,039.20㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合20%）（既保有分と合わせ30%）
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建
	延床面積	16,411.08㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	平成14年1月30日
	所有権・床面積・用途等	事務所（3階から13階） 10,055.53㎡（持分25%（既保有分と合わせ37.5%）） 所有割合：専有面積割合で約20.8%に相当（既保有分と合わせ約31.2%に相当）
取得年月日	平成24年4月13日	
取得価格	1,380,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	合同産業株式会社	
特記事項	本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権または共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者または他の共有者の優先的な買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	

（注）平成23年12月31日時点において一部テナントから解約予告を受領しています。解約予定の賃貸面積は本物件区分所有部分の約7.7%に相当します。

< 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 24 年 5 月 11 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24年3月31日現在）

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	新川崎三井ビルディング 他11物件	198,516	22.8
2. 三菱重工株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.9
3. 日本アイ・ピー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	28,393	3.3
4. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他3物件	21,299	2.4
5. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー 他2物件	18,419	2.1
6. 新日鉄ソリューションズ株式会社	第2新日鉄ビル	15,302	1.8
7. トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント 他3物件	15,189	1.7
8. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	15,047	1.7
9. アメリカンファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス	調布サウスゲートビル 他2物件	14,483	1.7
10. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	13,518	1.6

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転賃借契約を反映していません。）。なお、上表の三井不動産株式会社に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転賃しています（但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。）。
2. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
3. 上表の「比率」は平成24年3月31日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第1位未満を四捨五入）です。



添付資料2 平成24年5月11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	7.11%	64.7%	55,400,000
	西新宿三井ビルディング	45,002,198	5.04%		44,100,000
	ゲートシティ大崎	41,731,060	4.67%		40,700,000
	三菱重工ビル	36,300,000	4.07%		38,900,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.58%		26,400,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.47%		51,200,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.47%		16,900,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.75%		30,700,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	2.68%		27,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.67%		21,700,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	2.33%		14,700,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.90%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.82%		14,600,000
	GSKビル	15,616,000	1.75%		21,700,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.50%		13,800,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.49%		17,100,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.48%		15,700,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.41%		13,970,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.02%		10,300,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.99%		7,400,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	0.97%		13,900,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.94%		8,350,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.90%		6,570,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.76%		8,200,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.75%		7,640,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.70%		7,000,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.68%		4,400,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.60%		4,990,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.58%		7,210,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.55%		5,530,000
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.54%	4,860,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.53%	5,000,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.50%	4,930,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.45%	4,050,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	4.56%	24.0%	30,300,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.94%		35,700,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.80%		28,700,000
	NBF上野ビル	10,400,000	1.16%		8,630,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	1.04%		9,320,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.27%		14,500,000
	新川崎三井ビルディング(追加取得分)	5,520,000	0.62%		6,180,000
	横浜STビル	13,529,300	1.52%		13,900,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.43%		3,530,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.26%		2,100,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.99%		7,290,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.27%		2,090,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.88%		18,000,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.22%		1,770,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.76%		11,500,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.27%		2,280,000
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405		0.49%
NBF札幌南二条ビル		1,870,300	0.21%	1,540,000	
NBF仙台本町ビル		3,566,000	0.40%	2,860,000	
NBFユニックスビル		4,028,900	0.45%	3,310,000	
NBF新潟テレコムビル		3,957,500	0.44%	2,980,000	
NBF名古屋広小路ビル		7,232,000	0.81%	7,230,000	
アクア堂島NBFタワー		17,810,000	1.99%	18,200,000	
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.61%	13,400,000	
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	1.18%	7,930,000	
堺筋本町センタービル		6,500,000	0.73%	6,390,000	
NBF堺東ビル		2,227,200	0.25%	1,620,000	
アクア堂島東館		1,914,000	0.21%	1,780,000	
NBF四条烏丸ビル		1,627,000	0.18%	1,230,000	
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.33%	2,400,000	
広島袋町ビルディング		835,000	0.09%	770,000	
広島袋町ビルディング(追加取得分)		1,380,000	0.15%	1,540,000	
NBF松山日銀前ビル(注3)		3,310,000	0.37%	3,490,000	
博多祇園M-SQUARE		8,000,000	0.90%	8,070,000	
NBF熊本ビル		4,500,000	0.50%	3,710,000	
合計		892,839,916	100%	100%	880,300,000

(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等を除きます。)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23年12月期開示評価額(平成23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) 価格(不動産鑑定評価額)は平成23年11月30日時点です。