

不動産投信発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8951 URL <http://www.nbf-m.com/nbf/>
 代表者 執行役員 西川 勉

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 代表取締役社長 西山 晃一
 問合せ先責任者 取締役投資本部長 秋元 康志 TEL 03-6259-8681

1. 半期業績の概況の作成等に係る事項

会計処理の方法の最近会計年度における認識の方法との相違の有無：無

公認会計士及び監査法人の関与の状況：関与あり

2. 平成23年12月期 半期の運用、資産の状況 (平成23年7月1日～平成23年9月30日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年12月期 半期	14,652	6.2	5,976	1.1	4,453	0.0
22年12月期 半期	13,796	9.1	5,912	14.9	4,454	19.8
23年6月期(参考)	28,080		11,918		8,964	

	半期(当期)純利益		1口当たり半期(当期)純利益
	百万円	%	円
23年12月期 半期	4,453	0.0	7,697
22年12月期 半期	4,453	19.8	8,217
23年6月期(参考)	8,757		15,280

(注) 1口当たり半期(当期)純利益は期中平均投資口数により算出しています。

期中平均投資口数 平成22年12月期 半期 542,000口 平成23年6月期 573,086口 平成23年12月期 半期 578,500口
 営業収益、営業利益、経常利益、半期(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年同半期増減率。

(2) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
23年12月期 半期	850,137	419,568	49.4	725,269
23年6月期	823,705	423,872	51.5	732,709

(注) 期末発行済投資口数 平成23年6月期 578,500口、平成23年12月期 半期 578,500口

[運用状況及び財政状態に関する定性的情報等]

当半期には、平成23年9月1日に「三菱重工ビル」(取得価格 36,300百万円)を取得しました。一方で、「NBF須田町ヴェルデビル」(譲渡価格 3,250百万円)の売買契約締結後、平成23年8月1日に建物の引渡しを実施し、同年12月26日には土地の引渡しを予定しているため、当半期の運用状況には、平成23年12月期の不動産等売却損 200百万円を計上しています。

これらの結果、当半期の業績は、営業収益 14,652百万円、営業利益 5,976百万円、半期純利益 4,453百万円となり、概ね計画通りに推移しました。また、総資産額 850,137百万円、純資産額 419,568百万円となり、純資産比率 49.4%となりました。

当半期より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。

3. 平成23年12月期の運用状況の予想(平成23年7月1日~平成23年12月31日)

	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 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
23年12月期	百万円 29,759	百万円 11,878	百万円 8,735	百万円 8,735	円 15,100	円 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成23年12月期)15,100円

(注) なお、本予想数値は現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成23年 6 月30日)	当半期 (平成23年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,338,815	13,076,502
信託現金及び信託預金	14,655,789	15,290,005
営業未収入金	286,586	317,511
未収消費税等	1,101,674	
その他	717,295	1,312,556
流動資産合計	38,100,160	29,996,576
固定資産		
有形固定資産		
建物	170,904,564	170,165,597
減価償却累計額	29,674,127	30,998,893
建物(純額)	141,230,437	139,166,704
構築物	2,673,203	2,674,071
減価償却累計額	941,000	982,924
構築物(純額)	1,732,203	1,691,146
機械及び装置	1,423,680	1,419,383
減価償却累計額	552,935	580,582
機械及び装置(純額)	870,745	838,800
工具、器具及び備品	1,071,058	1,072,693
減価償却累計額	415,935	436,287
工具、器具及び備品(純額)	655,123	636,405
土地	248,256,035	248,279,620
信託建物	136,877,923	144,988,413
減価償却累計額	42,297,876	43,535,086
信託建物(純額)	94,580,046	101,453,327
信託構築物	1,936,305	2,032,100
減価償却累計額	680,239	705,191
信託構築物(純額)	1,256,066	1,326,908
信託機械及び装置	1,372,596	1,570,634
減価償却累計額	727,614	754,885
信託機械及び装置(純額)	644,982	815,748
信託工具、器具及び備品	1,101,327	1,183,599
減価償却累計額	615,183	630,621
信託工具、器具及び備品(純額)	486,144	552,978
信託土地	254,984,316	284,389,248
信託建設仮勘定	6,656	
有形固定資産合計	744,702,758	779,150,889
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	42,648	41,902
無形固定資産合計	35,652,434	35,651,687
投資その他の資産		
敷金及び保証金	319,468	314,336
長期前払費用	35,721	47,937
その他	4,856,917	4,889,211
投資その他の資産合計	5,212,107	5,251,485
固定資産合計	785,567,300	820,054,062
繰延資産		
投資法人債発行費	37,674	87,093
繰延資産合計	37,674	87,093
資産合計	823,705,135	850,137,731

(単位：千円)

	前 期	当半期
	(平成23年 6月30日)	(平成23年 9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,364,899	1,985,312
短期借入金	8,000,000	23,000,000
1年内返済予定の長期借入金	45,750,000	41,750,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	10,000,000
未払金	1,265,155	472,774
未払費用	1,183,040	1,386,062
未払法人税等	470	148
未払消費税等		40,584
前受金	3,647,973	3,844,994
災害損失引当金	42,682	4,097
その他	171,677	612,700
流動負債合計	82,425,899	83,096,675
固定負債		
投資法人債	50,000,000	60,000,000
長期借入金	227,000,000	245,750,000
預り敷金及び保証金	16,669,420	16,626,049
信託預り敷金及び保証金	23,658,573	25,016,219
その他	78,839	80,552
固定負債合計	317,406,833	347,472,822
負債合計	399,832,732	430,569,497
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	415,114,926	415,114,926
剰余金		
当半期(当期)未処分利益又は		
当半期(当期)未処理損失()	8,757,476	4,453,308
剰余金合計	8,757,476	4,453,308
投資主資本合計	423,872,402	419,568,234
純資産合計	423,872,402	419,568,234
負債純資産合計	823,705,135	850,137,731

2. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前年同半期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年 9月30日)	当半期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成23年 9月30日)
営業収益		
不動産賃貸収入	12,437,798	13,350,750
その他賃貸事業収入	1,358,522	1,301,933
営業収益合計	13,796,320	14,652,684
営業費用		
賃貸事業費用	7,260,824	7,849,285
不動産等売却損		200,578
資産運用報酬	482,667	504,056
役員報酬	9,600	8,100
会計監査人報酬	6,500	6,500
資産保管手数料	18,380	19,669
一般事務委託手数料	26,593	27,542
その他営業費用	79,530	60,071
営業費用合計	7,884,097	8,675,804
営業利益	5,912,223	5,976,879
営業外収益		
受取利息	7,396	3,671
未払分配金戻入	4,585	2,213
その他	3	9,087
営業外収益合計	11,985	14,971
営業外費用		
支払利息	1,150,858	1,203,094
投資法人債利息	299,856	299,491
投資法人債発行費償却	2,691	3,559
その他	16,569	32,122
営業外費用合計	1,469,975	1,538,268
経常利益	4,454,233	4,453,583
税引前当半期純利益	4,454,233	4,453,583
法人税、住民税及び事業税	550	409
法人税等調整額	0	8
法人税等合計	551	418
当半期純利益	4,453,682	4,453,164
前期繰越利益	51	143
当半期末処分利益又は 当半期末処理損失()	4,453,733	4,453,308

3. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前年同半期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年 9月30日)	当半期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成23年 9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当半期純利益	4,454,233	4,453,583
減価償却費	2,592,841	2,912,914
長期前払費用償却額	2,644	2,575
投資法人債発行費償却	2,691	3,559
災害損失引当金の増減額(は減少)		38,584
受取利息	7,396	3,671
未払分配金戻入	4,585	2,213
支払利息	1,450,715	1,502,586
固定資産除却損		4,819
営業未収入金の増減額(は増加)	43,211	30,924
未収入金の増減額(は増加)	24,392	34,760
未収消費税等の増減額(は増加)		1,101,674
未払消費税等の増減額(は減少)	138,119	40,584
営業未払金の増減額(は減少)	227,344	379,586
未払金の増減額(は減少)	573,636	879,994
前受金の増減額(は減少)	27,036	197,020
長期前払費用の支払額		15,500
有形固定資産の売却による減少額		769,404
その他	250,297	244,898
小 計	8,086,799	9,428,109
利息の受取額	7,396	3,671
利息の支払額	1,319,806	1,299,564
法人税等の支払額	792	731
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,773,597	8,131,484
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	94,459	212,612
信託有形固定資産の取得による支出	131,051	37,779,572
預り敷金及び保証金の返還による支出	1,175,844	928,779
預り敷金及び保証金の受入による収入	891,549	2,243,054
敷金及び保証金の差入による支出	2,109	1,930
敷金及び保証金の回収による収入	9,357	7,062
その他	40,672	92,280
投資活動によるキャッシュ・フロー	543,229	36,765,059
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	6,000,000	41,000,000
短期借入金の返済による支出	9,000,000	26,000,000
長期借入れによる収入		23,000,000
長期借入金の返済による支出	250,000	8,250,000
投資法人債の発行による収入		10,000,000
投資法人債の償還による支出		10,000,000
投資法人債発行費の支出		47,715
分配金の支払額	9,238,082	8,696,805
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,488,082	21,005,478
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	6,257,714	7,628,096
現金及び現金同等物の期首残高	39,599,592	35,994,604
現金及び現金同等物の期末残高	33,341,878	1 28,366,508

(追加情報)

当半期 自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日	
当半期の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。	

4. 注記表

(半期キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当半期 自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日	
1 現金及び現金同等物の半期末残高と半期貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年9月30日現在) (単位:千円)	
現金及び預金	13,076,502
信託現金及び信託預金	15,290,005
現金及び現金同等物	28,366,508

(1口当たり情報に関する注記)

当半期 自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日	
1口当たり当半期純利益	7,697円
なお、1口当たり当半期純利益は、当半期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当半期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当半期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当半期 自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日
当半期純利益(千円)	4,453,164
普通投資主に帰属しない金額(千円)	
普通投資口に係る当半期純利益(千円)	4,453,164
期中平均投資口数(口)	578,500

5. 稼働率および総賃貸可能面積

		前年同半期 (平成22年9月末)	前期 (平成23年6月末)	当半期 (平成23年9月末)
(半)期末稼働率(%)	東京都心部	96.3	97.9	99.5
	東京周辺都市部	96.5	98.0	97.9
	地方都市部	89.7	93.9	95.4
	合計	95.0	97.1	98.2
総賃貸可能面積(m ²)		763,035	828,491	861,149

6. 物件別業績概況

当半期(平成23年7月1日~平成23年9月30日)

(単位:百万円、金額は百万円未満を切捨て)

物件名	NBF 日比谷ビル	西新宿三井ビルディング	ゲートシティ大崎	三菱重工ビル (注2) (注3)	芝NBFタワー	NBF プラザタワー	NBF 南青山ビル	虎ノ門琴平タワー	NBF 日本橋室町ビル	中目黒GTビル	三井生命御茶ノ水ビル (注2)
賃貸事業収入	676	503	608		475	711	199	411	402	399	
その他賃貸事業収入	63	18	84		29	55	23	18	11	52	
賃貸事業収入計A	739	522	692		504	767	223	430	413	451	
公租公課	155	71	43		29	46	41	20	48	47	
諸経費	161	107	181		154	145	65	145	64	122	
水道光熱費	49	-	41		22	55	18	19	19	34	
建物管理費	63	95	136		38	42	15	46	19	85	
リース料/マニファイ	32	1	1		24	38	10	1	20	1	
修繕費	13	3	0		22	7	15	2	2	-	
借地借家料	-	-	-		43	-	-	75	-	-	
信託報酬	0	-	-		1	0	-	-	0	-	
保険料	0	0	0		0	0	0	0	0	0	
その他諸経費	2	6	0		0	0	4	0	1	0	
減価償却費	64	127	133		154	139	36	84	40	137	
賃貸事業費用計B	381	306	358		338	332	144	250	153	307	
賃貸事業損益A - B	357	215	333	112	165	435	78	179	260	143	91
賃貸 NOI (ネットレティグイカ) A) (注1)	421	343	466	146	320	575	115	263	301	281	145
半期末稼働率(%)	98.5	100.0	100.0	100.0	98.6	100.0	98.9	100.0	96.9	100.0	100.0
賃貸先数(件)	85	1	1	12	32	6	9	1	14	1	1

物件名	NBF 銀座通りビル (注2)	新宿三井ビルディング 二号館	GSKビル (注2)	リバーサイド M-SQUARE	NBF 虎ノ門ビル	興和西新橋ビルB棟 (注2)	第2新日鐵ビル (注2)	NBF ALLIANCE	四谷メディアビル	渋谷ゲートフロント (注2)	NBF 渋谷エスト
賃貸事業収入		229		287	248			127	116		86
その他賃貸事業収入		28		22	19			8	7		8
賃貸事業収入計A		257		309	267			135	123		94
公租公課		36		0	34			11	12		9
諸経費		62		74	41			24	50		20
水道光熱費		18		20	11			5	6		6
建物管理費		24		37	15			6	14		7
ワイヤレス ネットワー		12		15	13			6	1		4
修繕費		5		0	0			0	25		1
借地借家料		-		-	-			-	-		-
信託報酬		0		-	0			0	0		-
保険料		0		0	0			0	0		0
その他諸経費		1		0	0			4	0		1
減価償却費		62		62	32			8	29		11
賃貸事業費用計B		160		137	107			45	92		41
賃貸事業利益A - B	132	97	175	171	159	114	165	90	31	108	53
賃貸 NOI (ネットレティンゲイカム) (注1)	135	159	232	233	192	158	226	99	61	137	64
半期末稼働率 (%)	100.0	98.9	100.0	100.0	96.3	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸先数 (件)	1	47	1	8	13	2	2	8	1	1	5

物件名	NBF 芝公園ビル	NBF 高輪ビル	NBF 赤坂山王スクエア	NBF 芝公園大門通りビル	住友電話ビル (注2)	NBF 東銀座ビル	NBF 小川町ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注2)	NBF 池袋カナルビル	NBF 池袋ティールビル	NBF 須田町ゲルビル (注2) (注4)
賃貸事業収入	130	142	109	63		106	81		87	78	
その他賃貸事業収入	22	12	9	8		11	1		8	9	
賃貸事業収入計A	153	154	119	72		117	82		95	87	
公租公課	13	12	16	5		8	10		7	7	
諸経費	28	28	26	17		24	16		18	19	
水道光熱費	9	11	5	6		6	-		3	5	
建物管理費	9	8	6	5		9	12		8	9	
ワイヤレス ネットワー	7	7	5	3		5	1		4	3	
修繕費	1	-	2	0		0	1		0	1	
借地借家料	-	-	2	-		-	-		-	-	
信託報酬	-	0	0	1		1	-		0	0	
保険料	0	0	0	0		0	0		0	0	
その他諸経費	0	0	3	0		0	0		1	0	
減価償却費	24	18	9	9		19	10		18	13	
賃貸事業費用計B	65	59	52	33		53	37		45	40	
賃貸事業利益A - B	87	95	66	38	43	64	45	56	50	47	7
賃貸 NOI (ネットレティンゲイカム) (注1)	111	113	76	48	55	84	56	72	69	60	5
半期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.8	-
賃貸先数 (件)	6	6	6	7	1	8	1	2	13	10	-

物件名	中野坂上カ ブライツウ ビル	NBF 豊洲サ ルフロント	NBF 豊洲サ デンフロント	NBF 上野ビル	調布カス トビル (注2)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール三井 ビルディング	NBF 厚木ビル	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル
賃貸事業収入	527	499	444	128		397	289	135	48	198	53
その他賃貸事業収入	23	30	52	14		33	30	7	6	25	10
賃貸事業収入計A	550	530	497	142		430	319	143	55	223	64
公租公課	68	38	31	0		34	31	14	4	14	5
諸経費	171	113	105	36		116	75	56	12	88	18
水道光熱費	21	36	42	10		35	29	22	4	39	6
建物管理費	100	45	31	18		51	23	30	5	20	6
リース料/メトフィー	24	25	24	7		24	17	1	2	10	2
修繕費	22	4	4	-		2	2	2	-	13	2
借地借家料	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
信託報酬	1	0	-	-		-	0	-	-	0	-
保険料	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	0	2	0		0	1	0	0	2	0
減価償却費	178	146	82	54		80	56	13	9	55	20
賃貸事業費用計B	419	298	219	90		231	164	84	25	159	44
賃貸事業利益A - B	131	231	278	52	101	199	155	58	29	64	19
賃貸 NOI (ネットレティン グイカ) (注1)	310	378	360	106	157	279	212	72	38	120	40
半期末稼働率 (%)	100.0	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	93.1	100.0	83.9	96.7	92.6
賃貸先数 (件)	9	9	4	6	1	1	91	1	15	59	38

物件名	シーノ大宮ノ ビルディング	NBF 浦和ビル	NBF 新浦安ビル	NBF 松戸ビル	札幌ビル ザ	NBF 札幌南二 条ビル	NBF 仙台本町 ビル	NBF エキス ビル	NBF 新潟ビル	NBF 名古屋 ビル	アカ堂島NBF ビル
賃貸事業収入	310	42	256	53	130	45	69	108	90	110	304
その他賃貸事業収入	43	8	33	11	34	7	13	21	12	14	46
賃貸事業収入計A	353	50	289	64	165	53	83	129	102	125	350
公租公課	26	3	14	4	10	5	8	17	9	13	40
諸経費	67	10	141	18	54	17	35	44	28	26	86
水道光熱費	23	3	40	6	27	6	6	20	11	10	33
建物管理費	21	3	43	6	17	6	7	16	11	7	26
リース料/メトフィー	16	1	14	2	7	2	4	5	3	5	16
修繕費	2	-	42	1	1	1	15	0	0	-	7
借地借家料	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	0	0	0	0	-	0
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	2	1	0	0	0	0	0	1	0	1	1
減価償却費	79	7	41	9	30	8	18	18	16	36	74
賃貸事業費用計B	173	21	197	31	95	31	62	80	54	76	201
賃貸事業利益A - B	180	28	92	32	69	22	20	49	47	49	148
賃貸 NOI (ネットレティン グイカ) (注1)	260	36	134	42	100	30	38	67	63	85	223
半期末稼働率 (%)	96.6	90.4	99.0	92.7	100.0	98.1	92.0	92.4	96.4	98.2	97.4
賃貸先数 (件)	39	12	41	23	12	3	9	48	33	23	46

物件名	信濃高三井ビルディング	サマリオンNBFタワー	堺筋本町セグビル	NBF 堺東ビル	アシア堂鳥東館	NBF 四条烏丸ビル	NBF 広島立町ビル	広島袋町ビルディング	博多祇園M-SQUARE	NBF 熊本ビル	合計
賃貸事業収入	261	160	111	44	29	31	55	17	159	88	13,350
その他賃貸事業収入	27	32	12	8	7	4	9	2	30	9	1,301
賃貸事業収入計A	288	192	123	53	37	35	65	19	189	97	14,652
公租公課	29	19	16	3	5	3	7	1	-	6	1,322
諸経費	54	59	36	15	15	10	16	4	46	19	3,613
水道光熱費	18	19	13	4	5	3	5	1	21	6	1,047
建物管理費	32	20	15	7	7	5	6	1	16	7	1,474
ワイヤレスネットワーク	1	8	3	2	1	1	3	0	8	4	581
修繕費	1	7	1	0	0	-	1	0	-	0	273
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134
信託報酬	-	1	-	0	0	0	-	-	-	-	19
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
その他諸経費	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	66
減価償却費	49	63	18	8	10	7	13	4	51	27	2,912
賃貸事業費用計B	134	143	71	27	31	20	37	10	97	53	7,849
賃貸事業損益A - B	154	49	52	25	5	14	28	9	91	43	6,803
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)(注1)	203	112	70	33	16	21	41	13	142	71	9,716
半期末稼働率(%)	100.0	93.8	88.1	86.5	80.8	87.7	91.1	100.0	97.3	98.3	98.2
賃貸先数(件)	1	29	40	20	18	15	28	17	15	15	1,033

(注1) ネットオペレーティングインカム (NOI) は個別物件ごとの賃貸事業損益 (A - B) + 減価償却費により算出しています。

(注2) 賃貸事業損益、賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム)の金額の記載のみであるのは、当物件については、一の主要テナント等との賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めていますが、本投資法人はかかる主要テナント等から契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

(注3) 三菱重工ビルは、平成23年9月1日に取得しています。

(注4) NBF須田町ヴェルデビルは、平成23年8月1日に建物の引渡しを行い、同年12月26日に土地の引渡しを行うことを予定しています。