



平成 23 年 11 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 西山 晃一  
問合せ先 取締役投資本部長 秋元 康志  
(TEL. 03-6259-8681)

## 平成 23 年 12 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 23 年 12 月期 半期（平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 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 23 年 12 月期 半期（平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 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 23 年 8 月 12 日）時点の運用状況の予想に対して概ね順調に進捗しており、期初に公表しました平成 23 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 23. 7. 1～ 平成 23. 9. 30)	前年同半期 (平成 22. 7. 1～ 平成 22. 9. 30)	増減	通期予想 (平成 23. 7. 1～ 平成 23. 12. 31)
営業収益	14,652	13,796	856	29,759
営業利益	5,976	5,912	64	11,878
経常利益	4,453	4,454	▲0	8,735
半期（当期）純利益	4,453	4,453	▲0	8,735

\*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 14,652 百万円、営業利益 5,976 百万円、経常利益 4,453 百万円、半期（当期）純利益 4,453 百万円となりました。当半期の営業収益の通期予想（29,759 百万円）に対する進捗率は 49.2%、経常利益の通期予想（8,735 百万円）に対する進捗率は 51.0%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 1 月の公募増資実施後に 7 物件を取得し、また稼働率については回復傾向にありますが、賃料の調整等が影響したこと、及び「NBF 須田町ヴェルデビル」の不動産等売却損を 200 百万円計上したこと等に伴い、営業収益、営業利益は増加したものの、経常利益、半期（当期）純利益はほぼ横ばいとなりました。



2. 当半期の財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 23 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 23 年 6 月 30 日)	増減
総資産	850,137	823,705	26,432
うち有形固定資産	779,150	744,702	34,448
負債合計	430,569	399,832	30,736
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	414,000 (注 1)	382,750 (注 2)	31,250
純資産	419,568	423,872	▲4,304

(注 1) 有利子負債 380,500 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 350,750 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 32,000 百万円の合計額

当半期末の財政状態は、総資産 850,137 百万円（前期末比 26,432 百万円増）、純資産 419,568 百万円（前期末比 4,304 百万円減）となりました。また、有形固定資産は 779,150 百万円（前期末比 34,448 百万円増）となりました。

有形固定資産については、平成 23 年 9 月 1 日付けで「三菱重工ビル」（取得価格 36,300 百万円）を取得したこと、同年 8 月 1 日付けで「NBF 須田町ヴェルデビル」の建物の引渡しを完了した結果、34,448 百万円増加しました。

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 64 物件、投資額 8,701 億円（取得価格ベース、売却予定物件を除く）となっています。

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 414,000 百万円となり、総資産負債比率は 48.7%と、前期末の 46.5%に対し 2.2 ポイント増加しております。有利子負債残高 380,500 百万円の内訳は、短期有利子負債残高 74,750 百万円（短期借入金 23,000 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 41,750 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 305,750 百万円（長期借入金 245,750 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 80.4%となりました。



平成 23 年 11 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：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 23 年 7 月 21 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 23 年 9 月 15 日（払込期日）に発行いたしました。

#### 第 12 回無担保投資法人債

名称	: 日本ビルファンド投資法人 第 12 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 0.64%
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 28 年 9 月 15 日（銀行休業日にあたる場合は、前銀行営業日）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 3 月 15 日及び 9 月 15 日（銀行休業日にあたる場合は、前銀行営業日）
資金使途	: 平成 23 年 9 月 22 日に償還期限が到来する第 5 回無担保投資法人債（100 億円）の償還資金の一部に充当。

### 4. 稼働率および総賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 23 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 23 年 6 月 30 日)
(半) 期末稼働率	東京都心部	99.5%	97.9%
	東京周辺都市部	97.9%	98.0%
	地方都市部	95.4%	93.9%
	合計	98.2%	97.1%
総賃貸可能面積 (㎡)		861,149	828,491

当半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 99.5%、東京周辺都市部 97.9%及び地



方都市部 95.4%となり、全体としては 98.2%と前期末比 1.1 ポイント増加しています。

#### 5. 通期運用状況の予想

平成 23 年 8 月 12 日に公表いたしました平成 23 年 12 月期及び平成 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3月29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23年9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	三菱重工ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区港南二丁目16番5号	
土地	地積	20,476.14㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分（53分の16）を信託財産とした信託受益権の準共有持分（60%） （上記地積の約18.1%相当）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付33階建（建物全体）
	延床面積	222,346.26㎡（建物全体）
	所有形態	三菱重工ビルを信託財産とした信託受益権の準共有持分（60%） （三菱重工ビルは隣接する品川グランドセントラルタワーと1棟を構成する区分所有建物であり、その区分所有割合（共用部分の持分割合）は53分の16です。） （上記延床面積の約18.1%相当）
	建築時期	平成15年4月1日
	所有階	地下3階～地上29階（信託財産の専有部分及び共用部分）
	用途	事務所・店舗
取得年月日	平成23年9月1日	
取得価格	36,300,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
建物管理会社	株式会社田町ビル	

(b) 平成23年7月7日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結し、平成23年8月1日に建物の引渡しを行っており、平成23年12月26日に土地の引渡しを予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡（予定）日	譲渡価額
NBF 須田町ヴェルデビル	東京都千代田区	不動産	建物：平成23年8月1日 土地：平成23年12月26日（予定）	3,250,000,000円

<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23年11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23年9月30日現在）

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	西新宿三井ビルディング 他9物件	179,567	21.2
2. 三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	4.0
3. 日本アイ・ビー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	28,393	3.4
4. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル 他2物件	21,055	2.5
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	2.2
6. 新日鉄ソリューションズ株式会社	第2新日鐵ビル	15,333	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	15,088	1.8
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	1.8
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1物件	14,164	1.7
10. 富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライツツイン	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貸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貸しています（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23年9月30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23年11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	7.30%	64.9%	55,400,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.16%		45,900,000
	ゲートシティ大崎	41,731,060	4.80%		40,800,000
	三菱重工ビル	36,300,000	4.17%		37,900,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.68%		26,700,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.56%		51,200,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.56%		16,900,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.82%		30,300,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	2.75%		26,600,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.74%		21,900,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	2.40%		14,700,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.95%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.87%		14,600,000
	GSKビル	15,616,000	1.79%		21,300,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.53%		13,500,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.53%		16,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.52%		15,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.45%		13,740,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.05%		10,300,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.01%		7,350,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.00%		13,700,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.92%		6,530,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.78%		8,200,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.77%		7,530,000
NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.72%	7,260,000		
NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.70%	4,400,000		
住友電設ビル	5,365,000	0.62%	4,920,000		
NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.60%	7,180,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.57%	5,460,000		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.56%	4,850,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.54%	5,000,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.51%	4,880,000		
NBF須田町ヴェルデビル(注3)	-	-	-	-	
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	4.68%	24.0%	30,300,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.05%		35,700,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.88%		28,700,000
	NBF上野ビル	10,400,000	1.20%		8,450,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	1.07%		9,320,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.33%		16,000,000
	横浜STビル	13,529,300	1.55%		14,100,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.44%		3,430,000
	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	1.02%		7,270,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.28%		2,080,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.93%		18,400,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.23%		1,770,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.80%		11,500,000
NBF松戸ビル	2,455,000	0.28%	2,260,000		
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.51%	11.1%	6,560,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.21%		1,560,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.41%		2,870,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.46%		3,250,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.45%		2,980,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.83%		7,240,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.05%		18,200,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.65%		13,400,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.21%		8,080,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.75%		6,390,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.26%		1,620,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.22%		1,780,000
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	0.19%		1,240,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.34%		2,470,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.10%		803,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.92%		8,050,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.52%	3,700,000		
合計		870,131,111	100%	100%	857,373,000

(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6月期開示評価額(平成23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) 建物:平成23年8月1日に引渡済み。土地:平成23年12月26日に引渡予定。