

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6月期 半期の運用、資産の状況 (平成23年1月1日～平成23年3月31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6月期 半期	13,693	5.9	5,951	9.1	4,476	12.5
22年6月期 半期	14,547	5.4	6,544	10.3	5,117	15.5
22年12月期(参考)	27,314		11,318		8,399	

	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6月期 半期	4,475	12.5	7,885
22年6月期 半期	5,117	15.5	9,440
22年12月期(参考)	8,398		15,495

(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6月期 半期 542,000口 平成22年12月期 542,000口 平成23年6月期 半期 567,611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6月期 半期	811,968	419,591	51.7	725,308
22年12月期	765,202	394,574	51.6	727,996

(注) 期末発行済投資口数 平成22年12月期 542,000口、平成23年6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、「NBF上野ビル」(取得価格10,400百万円)「リバーシティM - SQUARE」(同13,350百万円)「日本橋兜町M - SQUARE」(同4,850百万円)「博多祇園M - SQUARE」(同8,000百万円)「ゲートシティ大崎(追加取得分)」(同11,631百万円)を取得しました。また、新投資口(36,500口)の発行を実施しました。これらの結果、当半期の業績は、営業収益13,693百万円、営業利益5,951百万円、半期純利益4,475百万円となり、概ね計画通りに推移しました。また、総資産額811,968百万円、純資産額419,591百万円となり、純資産比率51.7%となりました。

当半期の業績に影響はありませんが、平成23年4月15日に「調布サウスゲートビル」(同9,320百万円)を取得し、また平成23年3月29日には「三菱重工ビル」(取得予定価格36,300百万円)の契約を締結しており、平成23年9月1日の取得を予定しています。

なお、「東日本大震災」による本投資法人のポートフォリオへの影響については、平成23年6月期において修繕工事等として約250百万円を現時点で見込んでいますが、平成23年2月14日に公表しました「平成23年6月期の運用状況の予想」に変更はありません。

3. 平成23年6月期の運用状況の予想（平成23年1月1日～平成23年6月30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6月期	百万円 28,067	百万円 11,751	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6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22年12月31日)	当半期 (平成23年 3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,681,413	18,434,981
信託現金及び信託預金	14,986,950	14,491,550
営業未収入金	280,726	307,586
未収消費税等		654,477
その他	681,272	697,135
流動資産合計	34,630,362	34,585,733
固定資産		
有形固定資産		
建物	142,648,807	164,784,510
減価償却累計額	26,866,116	28,174,799
建物(純額)	115,782,691	136,609,710
構築物	2,260,410	2,596,198
減価償却累計額	860,847	898,711
構築物(純額)	1,399,562	1,697,487
機械及び装置	1,137,448	1,327,578
減価償却累計額	495,875	521,425
機械及び装置(純額)	641,573	806,152
工具、器具及び備品	850,486	1,021,960
減価償却累計額	369,136	390,128
工具、器具及び備品(純額)	481,349	631,831
土地	218,478,425	244,589,993
建設仮勘定	47,542	1,919
信託建物	135,832,039	135,940,680
減価償却累計額	39,904,355	41,096,349
信託建物(純額)	95,927,684	94,844,331
信託構築物	1,917,977	1,923,497
減価償却累計額	631,039	655,570
信託構築物(純額)	1,286,938	1,267,926
信託機械及び装置	1,339,087	1,339,680
減価償却累計額	684,237	705,427
信託機械及び装置(純額)	654,849	634,252
信託工具、器具及び備品	1,071,174	1,077,601
減価償却累計額	573,625	596,802
信託工具、器具及び備品(純額)	497,548	480,799
信託土地	254,984,316	254,984,316
信託建設仮勘定		5,680
有形固定資産合計	690,182,482	736,554,401
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	44,141	43,395
無形固定資産合計	35,653,926	35,653,180
投資その他の資産		
敷金及び保証金	309,203	314,200
長期前払費用	37,914	36,359
その他	4,346,050	4,783,910
投資その他の資産合計	4,693,169	5,134,470
固定資産合計	730,529,578	777,342,053
繰延資産		
投資法人債発行費	43,056	40,365
繰延資産合計	43,056	40,365
資産合計	765,202,997	811,968,151

(単位：千円)

	前 期	当半期
	(平成22年12月31日)	(平成23年 3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,240,391	1,937,016
短期借入金	8,000,000	31,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,750,000	34,750,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	20,000,000
未払金	1,538,828	418,461
未払費用	1,186,426	1,281,728
未払法人税等	408	131
未払消費税等	185,128	
前受金	3,347,869	3,518,550
その他	290,793	704,545
流動負債合計	57,539,846	93,610,433
固定負債		
投資法人債	60,000,000	50,000,000
長期借入金	216,375,000	209,125,000
預り敷金及び保証金	12,707,943	16,026,330
信託預り敷金及び保証金	23,928,890	23,536,464
その他	77,001	78,912
固定負債合計	313,088,834	298,766,707
負債合計	370,628,681	392,377,140
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	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()	8,398,597	4,476,084
剰余金合計	8,398,597	4,476,084
投資主資本合計	394,574,316	419,591,010
純資産合計	394,574,316	419,591,010
負債純資産合計	765,202,997	811,968,151

2. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前年同半期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 3月31日)	当半期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	12,994,479	12,548,618
その他賃貸事業収入	1,246,790	1,144,673
不動産等売却益	306,148	
営業収益合計	14,547,418	13,693,292
営業費用		
賃貸事業費用	7,221,415	7,108,696
不動産等売却損	140,333	
資産運用報酬	514,304	480,773
役員報酬	9,600	9,358
会計監査人報酬	6,500	6,500
資産保管手数料	18,154	17,897
一般事務委託手数料	27,567	32,792
その他営業費用	65,426	86,022
営業費用合計	8,003,302	7,742,040
営業利益	6,544,115	5,951,251
営業外収益		
受取利息	8,096	4,228
未払分配金戻入	4,706	4,204
その他	504	93
営業外収益合計	13,307	8,526
営業外費用		
支払利息	1,118,037	1,114,957
投資法人債利息	301,810	295,171
投資法人債発行費償却	2,691	2,691
投資口交付費		50,506
その他	17,385	20,172
営業外費用合計	1,439,924	1,483,499
経常利益	5,117,498	4,476,279
税引前当半期純利益	5,117,498	4,476,279
法人税、住民税及び事業税	478	450
法人税等調整額	10	51
法人税等合計	489	502
当半期純利益	5,117,008	4,475,776
前期繰越利益	254	307
当半期末処分利益又は 当半期末処理損失()	5,117,263	4,476,084

3. 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前年同半期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 3月31日)	当半期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 3月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	386,175,718	386,175,718
当半期変動額		
新投資口の発行		28,939,207
当半期変動額合計		28,939,207
当半期末残高	386,175,718	415,114,926
剰余金		
当半期末処分利益又は 当半期末処理損失()		
前期末残高	10,662,478	8,398,597
当半期変動額		
剰余金の配当	10,662,224	8,398,290
当半期純利益	5,117,008	4,475,776
当半期変動額合計	5,545,215	3,922,513
当半期末残高	5,117,263	4,476,084
剰余金合計		
前期末残高	10,662,478	8,398,597
当半期変動額		
剰余金の配当	10,662,224	8,398,290
当半期純利益	5,117,008	4,475,776
当半期変動額合計	5,545,215	3,922,513
当半期末残高	5,117,263	4,476,084
投資主資本合計		
前期末残高	396,838,196	394,574,316
当半期変動額		
新投資口の発行		28,939,207
剰余金の配当	10,662,224	8,398,290
当半期純利益	5,117,008	4,475,776
当半期変動額合計	5,545,215	25,016,694
当半期末残高	391,292,981	419,591,010
純資産合計		
前期末残高	396,838,196	394,574,316
当半期変動額		
新投資口の発行		28,939,207
剰余金の配当	10,662,224	8,398,290
当半期純利益	5,117,008	4,475,776
当半期変動額合計	5,545,215	25,016,694
当半期末残高	391,292,981	419,591,010

4. キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前年同半期	当半期
	(自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 3月31日)	(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 3月31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	5,117,498	4,476,279
減価償却費	2,624,419	2,660,535
長期前払費用償却額	2,144	2,451
投資法人債発行費償却	2,691	2,691
投資口交付費		50,506
受取利息	8,096	4,228
未払分配金戻入	4,706	4,204
支払利息	1,419,848	1,410,129
固定資産除却損		4,116
営業未収入金の増減額(は増加)	34,379	26,860
未収消費税等の増減額(は増加)		654,477
未払消費税等の増減額(は減少)	88,006	185,128
営業未払金の増減額(は減少)	279,989	303,375
未払金の増減額(は減少)	598,004	1,190,828
前受金の増減額(は減少)	130,434	170,680
長期前払費用の支払額		500
有形固定資産の売却による減少額	1,000,887	
信託有形固定資産の売却による減少額	2,271,190	
その他	456,621	364,776
小 計	11,927,697	6,772,562
利息の受取額	8,096	4,228
利息の支払額	1,258,457	1,314,827
法人税等の支払額	820	727
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,676,515	5,461,236
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	214,972	48,825,870
信託有形固定資産の取得による支出	302,599	131,906
預り敷金及び保証金の返還による支出	3,281,092	746,548
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,318,574	3,672,510
敷金及び保証金の差入による支出	4,169	4,996
敷金及び保証金の回収による収入	771	
その他	70,274	443,450
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,553,763	46,480,262
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	9,000,000	37,000,000
短期借入金の返済による支出	17,000,000	14,000,000
長期借入れによる収入	12,000,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	8,250,000	5,250,000
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	51,313	
投資口の発行による収入		28,888,700
分配金の支払額	10,598,092	8,361,506
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,899,405	40,277,194
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,776,653	741,831
現金及び現金同等物の期首残高	40,731,210	33,668,363
現金及び現金同等物の期末残高	34,954,557	32,926,532

5. 稼働率および総賃貸可能面積

		前年同半期 (平成22年3月末)	前期 (平成22年12月末)	当半期 (平成23年3月末)
(半)期末稼働率(%)	東京都心部	96.4	97.9	97.5
	東京周辺都市部	96.2	97.3	97.9
	地方都市部	90.4	92.4	92.9
	合計	95.1	96.6	96.6
総賃貸可能面積(m ²)		763,079	762,983	814,538

6. 物件別業績概況

当半期(平成23年1月1日~平成23年3月31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 (注3)	芝NBFタワー	NBF アスカビル	NBF 南青山ビル	虎ノ門琴平タワー	NBF 日本橋室町セカンドビル	中目黒GTビル	三井生命御茶ノ水ビル (注2)	NBF 銀座通りビル (注2)
賃貸事業収入	628	563	445	490	711	198	431	409	417		
その他賃貸事業収入	55	15	56	27	49	17	18	12	56		
賃貸事業収入計A	684	579	501	517	760	216	449	421	473		
公租公課	144	71	42	29	47	38	21	44	46		
諸経費	158	96	127	137	138	46	147	57	125		
水道光熱費	49	-	27	27	54	16	20	17	38		
建物管理費	65	92	90	38	44	16	46	16	83		
ワイヤレスネットワーク	29	1	1	23	37	10	1	20	1		
修繕費	7	0	5	1	-	1	1	0	0		
借地借家料	-	-	-	44	-	-	72	-	-		
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	4	1	2	0	0	0	4	0	0		
減価償却費	62	127	88	154	141	36	84	40	137		
賃貸事業費用計B	365	296	258	320	326	122	253	142	309		
賃貸事業損益A - B	318	282	242	197	434	94	196	279	164	88	134
賃貸 NOI (ネットオペレーティングイカム) (注1)	380	410	331	351	575	131	280	319	302	142	137
半期末稼働率(%)	95.4	100.0	100.0	98.6	100.0	92.5	100.0	99.5	100.0	100.0	100.0
賃貸先数(件)	80	1	1	30	6	8	1	13	1	1	1

物件名	新宿三井ビルディング二 号館	GSKビル (注2)	リバーシティ M-SQUARE (注3)	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	四谷デヴィル ビル	渋谷グランド フロント (注2)	NBF 渋谷イース ト	NBF 芝公園 ビル
賃貸事業収入	265		93	252			139	116		89	134
その他賃貸事業収入	26		6	18			7	7		8	24
賃貸事業収入計A	291		99	270			147	124		97	158
公租公課	36		0	36			10	12		9	13
諸経費	62		16	40			19	26		18	27
水道光熱費	17		0	10			5	7		6	9
建物管理費	25		10	15			6	14		6	9
オイスラジメン トフィー	13		4	13			7	1		4	7
修繕費	2		-	0			-	2		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			0	0		0	0
減価償却費	54		20	32			8	29		16	24
賃貸事業費用計B	153		37	109			39	68		44	65
賃貸事業損益A - B	138	173	62	161	125	163	107	55	105	52	93
賃貸NOI(ネットレ ーティングイ カム)(注1)	192	229	82	193	169	224	116	84	133	69	117
半期末稼働率(%)	79.6	100.0	99.3	99.4	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	92.8	100.0
賃貸先数(件)	44	1	7	14	2	2	9	1	1	3	7

物件名	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 スクエア	NBF 小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注2) (注3)	NBF 池袋カ ービル	NBF 池袋ティ ガビル	NBF 須田町 ゲルビル (注2)	中野坂上 サグライトツ イン
賃貸事業収入	142	95	44		113	94		92	84		482
その他賃貸事業収入	12	9	6		9	1		9	10		21
賃貸事業収入計A	155	105	51		123	95		102	95		503
公租公課	12	17	5		8	11		7	7		68
諸経費	27	20	16		24	16		21	17		157
水道光熱費	10	5	5		6	-		5	5		19
建物管理費	7	6	4		9	14		8	6		106
オイスラジメン トフィー	7	4	2		6	1		4	4		21
修繕費	-	0	3		-	0		0	0		6
借地借家料	-	2	-		-	-		-	-		-
信託報酬	0	0	1		1	-		0	0		1
保険料	0	0	0		0	0		0	0		0
その他諸経費	0	0	0		0	0		1	0		1
減価償却費	18	8	10		20	10		18	13		177
賃貸事業費用計B	58	46	33		52	37		48	38		403
賃貸事業損益A - B	96	58	18		83	70	21	54	56	11	99
賃貸NOI(ネットレ ーティングイ カム)(注1)	115	67	28		95	90	68	26	73	70	277
半期末稼働率(%)	100.0	100.0	85.6	100.0	100.0	100.0	100.0	92.1	100.0	0.0	100.0
賃貸先数(件)	6	6	6	1	8	1	2	13	11	0	9

物件名	NBF 豊洲サ ビル	NBF 豊洲サ ビル	NBF 上野ビル (注3)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレル三井 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	シーノ大宮ノ スタジアム	NBF 浦和ビル
賃貸事業収入	502	433	74	393	296	140	45	199	56	326	43
その他賃貸事業収入	32	55	7	32	30	8	6	19	10	39	7
賃貸事業収入計A	535	489	82	425	326	148	51	219	66	366	50
公租公課	37	31	-	34	31	14	4	15	5	26	3
諸経費	105	99	17	129	67	58	11	71	21	75	10
水道光熱費	34	36	2	33	23	21	3	29	6	25	3
建物管理費	38	28	10	52	22	25	5	22	7	27	3
ワイヤレス メンテナンス 修繕費	26	23	4	23	17	1	2	9	3	17	2
借地借家料	4	2	-	17	0	9	-	3	4	0	-
信託報酬	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	6	0	1	1	0	0	3	0	5	0
減価償却費	146	82	35	80	56	13	7	55	20	79	6
賃貸事業費用計B	289	213	53	243	155	85	23	141	47	181	20
賃貸事業損益A - B	245	276	28	181	171	63	27	77	19	185	29
賃貸NOI (ネット レター)	391	358	64	261	227	76	35	132	39	264	36
半期末稼働率 (%)	98.7	100.0	100.0	100.0	94.9	100.0	83.9	95.7	100.0	100.0	94.6
賃貸先数 (件)	9	4	6	1	88	1	15	61	40	38	13

物件名	NBF 新浦安 ビル	NBF 松戸ビル	札幌ビル プラザ	NBF 札幌南 二条ビル	NBF 仙台本 町ビル	NBF エックス ビル	NBF 新潟ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アパールNBF ビル	信濃三井 ビルディング	サマリアNBF ビル
賃貸事業収入	251	52	130	45	71	107	89	99	291	275	164
その他賃貸事業収入	35	9	25	7	15	20	12	13	40	26	25
賃貸事業収入計A	287	62	155	53	87	127	101	113	331	302	189
公租公課	23	4	10	5	9	17	9	13	40	29	20
諸経費	95	14	46	16	20	44	28	21	76	56	53
水道光熱費	31	5	17	6	7	19	11	8	26	18	17
建物管理費	45	5	20	6	7	16	10	7	29	31	21
ワイヤレス メンテナンス 修繕費	12	2	6	2	4	5	4	5	15	1	8
借地借家料	5	-	0	0	0	0	0	0	3	4	0
信託報酬	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
減価償却費	39	9	30	8	17	18	15	36	74	49	63
賃貸事業費用計B	158	28	86	30	47	80	54	71	191	136	136
賃貸事業損益A - B	128	33	68	22	39	47	47	41	139	166	52
賃貸NOI (ネット レター)	168	43	99	30	57	65	63	77	214	215	116
半期末稼働率 (%)	92.9	93.0	100.0	98.1	87.6	87.8	96.4	87.3	94.0	100.0	94.8
賃貸先数 (件)	40	23	12	3	9	47	33	20	45	1	30

物件名	堺筋本町ビル	NBF 堺東ビル	アパ堂鳥東館	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 (注3)	NBF 熊本ビル	合計
賃貸事業収入	113	45	28	30	56	17	46	83	12,548
その他賃貸事業収入	12	8	7	4	8	1	7	8	1,144
賃貸事業収入計A	125	53	35	34	65	18	53	91	13,693
公租公課	16	3	5	3	7	1	-	6	1,312
諸経費	31	14	14	11	15	4	7	19	3,135
水道光熱費	10	4	4	3	4	1	-	5	897
建物管理費	15	6	7	4	6	1	4	8	1,362
オフィスメンテナンス費	4	2	1	1	3	0	2	4	532
修繕費	0	0	0	1	0	0	-	-	107
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	131
信託報酬	-	0	0	0	-	-	-	-	21
保険料	0	0	0	0	0	0	-	0	15
その他諸経費	0	0	0	0	0	0	-	0	67
減価償却費	18	7	10	7	13	4	17	27	2,660
賃貸事業費用計B	66	26	30	21	35	10	24	52	7,108
賃貸事業損益A - B	59	27	4	12	29	8	29	38	6,584
賃貸 NOI (ネットオペレーティング ゲイン) (注1)	78	34	15	19	42	13	46	65	9,245
半期末稼働率 (%)	78.2	86.5	73.3	82.2	89.5	95.4	97.3	98.3	96.6
賃貸先数 (件)	37	20	17	14	27	15	15	15	996

(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) NBF上野ビルは平成 23 年 1 月 31 日に、リバーシティM - SQUARE、日本橋兜町M - SQUARE、博多祇園M - SQUAREは平成 23 年 2 月 28 日に、ゲートシティ大崎 (追加取得分) は平成 23 年 3 月 31 日に取得しています。なお、ゲートシティ大崎 (追加取得分) につきましては、当半期において賃貸事業収入及び賃貸事業費用ともに発生していません。