



平成 22 年 11 月 12 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<sup>ビル</sup>ネラルマネジャー 秋元康志  
(TEL. 03-6259-8681)

## 平成 22 年 12 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 22 年 12 月期 半期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 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 22 年 12 月期 半期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 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 22 年 8 月 13 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 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直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. 7. 1～ 平成 22. 9. 30)	前年同半期 (平成 21. 7. 1～ 平成 21. 9. 30)	増減	通期予想 (平成 22. 7. 1～ 平成 22. 12. 31)
営業収益	13,796	15,184	▲1,388	27,177
営業利益	5,912	6,944	▲1,032	11,142
経常利益	4,454	5,551	▲1,097	8,184
半期（当期）純利益	4,453	5,550	▲1,097	8,184

\*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 13,796 百万円、営業利益 5,912 百万円、経常利益 4,454 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（27,177 百万円）に対する進捗率は 50.8%、経常利益の通期予想（8,184 百万円）に対する進捗率は 54.4%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、解約が減少し稼働率は回復傾向にありますが、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。



2. 当半期の財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 22 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 22 年 6 月 30 日)	増減
総資産	765,867	774,378	▲8,511
うち有形固定資産	691,210	693,576	▲2,365
負債合計	375,237	378,921	▲3,683
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	359,250 (注 1)	362,500 (注 2)	▲3,250
純資産	390,629	395,457	▲4,828

(注 1) 有利子負債 330,250 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

(注 2) 有利子負債 333,500 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 765,867 百万円（前期末比 8,511 百万円減）、純資産 390,629 百万円（前期末比 4,828 百万円減）となりました。また、有形固定資産は 691,210 百万円（前期末比 2,365 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 359,250 百万円となり、総資産負債比率は 46.9%と、前期末の 46.8%に対し 0.1 ポイント増加しております。有利子負債残高 330,250 百万円の内訳は、短期有利子負債残高 39,750 百万円（短期借入金 13,000 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 16,750 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 290,500 百万円（長期借入金 230,500 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 88.0%となりました。

平成 22 年 11 月 12 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・ レーティングス・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. 稼働率および総賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 22 年 9 月 30 日)	前期末 (平成 22 年 6 月 30 日)
(半)期末稼働率	東京都心部	96.3%	96.1%
	東京周辺都市部	96.5%	96.0%
	地方都市部	89.7%	88.7%
	合計	95.0%	94.5%
総賃貸可能面積 (㎡)		763,035	763,000

当半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 96.3%、東京周辺都市部 96.5%及び地方都市部 89.7%となり、全体としては 95.0%と前期末比 0.5%増加しています。

4. 通期運用状況の予想

平成 22 年 8 月 13 日に公表いたしました平成 22 年 12 月期及び平成 23 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>

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しました以下の資産について、平成 23 年 1 月 31 日に引渡しを受けることを予定しています。

物件の名称	NBF 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（地下 1 階～1 階、4～13 階）	10,339.37 m <sup>2</sup> （持分 100%）
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 11 月 12 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）	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	169,908	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	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
5	（株）博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	16,292	2.2
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ツツイン	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）エヌ・ティ・ティピー・シー コミュニケーションズ	興和西新橋ビルB棟	8,466	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11月12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%	56,500,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.68%		48,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.05%		27,500,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.92%		50,400,000
	NBF南青山ビル(注4)	31,000,000	3.92%		16,800,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.81%		30,700,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.11%		30,400,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.03%		27,200,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.02%		22,600,000
	三井生命御茶ノ水ビル(注4)	20,840,000	2.64%		14,600,000
	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%		16,000,000
	GSKビル	15,616,000	1.98%		21,100,000
	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%		16,400,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.60%		13,930,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.16%		10,400,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.11%		7,380,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.10%		13,600,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.01%		6,640,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.86%		8,360,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.84%		7,320,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.79%		7,400,000
	NBF芝公園大門通りビル(注4)	6,100,000	0.77%		4,390,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.68%		6,020,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.66%		7,250,000
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.63%	5,500,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.59%	5,050,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.56%	4,900,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.42%	3,210,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライツツイン	40,750,488	5.16%	25.3%	31,200,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.46%		35,700,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.17%		28,700,000
	NBF上野ビル(注3)	10,400,000	1.32%		8,380,000
	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%		15,200,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.48%		3,470,000
	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%		7,560,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.31%		2,090,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.13%		19,500,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.25%		1,760,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.99%		11,500,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.31%		2,290,000
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405		0.56%
NBF札幌南二条ビル		1,870,300	0.24%	1,560,000	
NBF仙台本町ビル		3,566,000	0.45%	3,170,000	
NBFユニックスビル		4,028,900	0.51%	3,350,000	
NBF新潟テレコムビル		3,957,500	0.50%	3,020,000	
NBF名古屋広小路ビル		7,232,000	0.92%	7,870,000	
アクア堂島NBFタワー		17,810,000	2.25%	19,200,000	
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.82%	13,400,000	
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	1.33%	8,300,000	
堺筋本町センタービル		6,500,000	0.82%	6,570,000	
NBF堺東ビル		2,227,200	0.28%	1,660,000	
アクア堂島東館		1,914,000	0.24%	1,900,000	
NBF四条烏丸ビル		1,627,000	0.21%	1,330,000	
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.37%	2,610,000	
広島袋町ビルディング		835,000	0.11%	810,000	
NBF熊本ビル(注4)		4,500,000	0.57%	3,690,000	
合計			789,960,050	100.00%	100.00%

(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22年6月期開示評価額(平成22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) 平成23年1月31日に取得予定。

(注4) 平成22年12月末より、不動産鑑定機関3社を2社に集約します。これに伴い上記4物件の不動産鑑定機関が変更になる予定です。