

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 平成22年11月12日

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 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 阿部 定文

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 投資本部 初瀬 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

- ① 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：有
 ② 公認会計士及び監査法人の関与の状況：関与あり

2. 平成22年12月期 半期の運用、資産の状況 (平成22年7月1日～平成22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	%
22年12月期 半期	13,796	△9.1	5,912	△14.9	4,454	△19.8
21年12月期 半期	15,184	△3.5	6,944	△7.3	5,551	△11.6
22年6月期 (参考)	28,340		12,171		9,282	

	半期 (当期) 純利益		1口当たり半期(当期)純利益	
	百万円	%	円	
22年12月期 半期	4,453	△19.8	8,217	
21年12月期 半期	5,550	△11.6	10,241	
22年6月期 (参考)	9,281		17,124	

(注) ① 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21年12月期 半期 542,000口 平成22年6月期 542,000口 平成22年12月期 半期 542,000口
 ② 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
22年12月期 半期	765,867	390,629	51.0	720,718
22年6月期	774,378	395,457	51.1	729,626

(注) 期末発行済投資口数 平成22年6月期 542,000口、平成22年12月期 半期 542,000口

[運用状況及び財政状態に関する定性的情報等]

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、半期 (当期) 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 765,867 百万円、純資産額 390,629 百万円となり、自己資本比率 51.0%となりました。

当半期より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準 第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。なお、これによる当半期純利益への影響はありません。

3. 平成22年12月期の運用状況の予想 (平成22年7月1日～平成22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
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
22年12月期	27,177	11,142	8,184	8,184	15,100	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成22年12月期) 15,100円

(注) 業績は概ね当初予定通りに推移しており、業績予想の変更はありません。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	当半期
	(平成22年 6 月30日)	(平成22年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,307,077	18,059,195
信託現金及び信託預金	15,292,515	15,282,683
営業未収入金	302,266	345,477
その他	590,827	632,949
流動資産合計	40,492,686	34,320,305
固定資産		
有形固定資産		
建物	142,172,574	142,247,688
減価償却累計額	△ 24,389,157	△ 25,627,260
建物(純額)	117,783,417	116,620,428
構築物	2,238,038	2,242,424
減価償却累計額	△ 788,110	△ 824,362
構築物(純額)	1,449,927	1,418,061
機械及び装置	1,118,982	1,118,982
減価償却累計額	△ 449,123	△ 472,391
機械及び装置(純額)	669,858	646,590
工具、器具及び備品	803,749	819,045
減価償却累計額	△ 330,484	△ 349,583
工具、器具及び備品(純額)	473,265	469,462
土地	218,478,425	218,478,425
建設仮勘定	36,906	37,326
信託建物	134,750,813	134,869,364
減価償却累計額	△ 37,509,770	△ 38,716,078
信託建物(純額)	97,241,043	96,153,286
信託構築物	1,904,069	1,905,394
減価償却累計額	△ 581,872	△ 606,577
信託構築物(純額)	1,322,197	1,298,817
信託機械及び装置	1,312,181	1,312,181
減価償却累計額	△ 641,492	△ 662,711
信託機械及び装置(純額)	670,689	649,469
信託工具、器具及び備品	993,591	1,004,766
減価償却累計額	△ 527,173	△ 550,314
信託工具、器具及び備品(純額)	466,418	454,452
信託土地	254,984,316	254,984,316
有形固定資産合計	693,576,465	691,210,637
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	45,634	44,887
無形固定資産合計	35,655,419	35,654,673
投資その他の資産		
敷金及び保証金	317,548	310,300
長期前払費用	41,856	39,461
その他	4,246,236	4,286,153
投資その他の資産合計	4,605,642	4,635,914
固定資産合計	733,837,527	731,501,224
繰延資産		
投資法人債発行費	48,438	45,747
繰延資産合計	48,438	45,747
資産合計	774,378,651	765,867,277

(単位：千円)

	前 期 (平成22年 6 月30日)	当半期 (平成22年 9 月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,145,357	1,918,013
短期借入金	16,000,000	13,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,750,000	16,750,000
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
未払金	876,903	303,267
未払費用	1,185,576	1,316,485
未払法人税等	272	30
未払消費税等	345,770	483,889
前受金	3,376,322	3,403,359
その他	270,288	624,519
流動負債合計	32,950,491	47,799,566
固定負債		
投資法人債	70,000,000	60,000,000
長期借入金	238,750,000	230,500,000
預り敷金及び保証金	12,876,486	12,633,452
信託預り敷金及び保証金	24,274,080	24,232,819
その他	70,073	71,986
固定負債合計	345,970,639	327,438,258
負債合計	378,921,131	375,237,824
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	386,175,718
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(△)	9,281,801	4,453,733
剰余金合計	9,281,801	4,453,733
投資主資本合計	395,457,520	390,629,452
純資産合計	395,457,520	390,629,452
負債純資産合計	774,378,651	765,867,277

2. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前年同半期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 9 月 30 日)	当半期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年 9 月 30 日)
営業収益		
不動産賃貸収入	13,666,927	12,437,798
その他賃貸事業収入	1,517,513	1,358,522
営業収益合計	15,184,441	13,796,320
営業費用		
賃貸事業費用	7,532,932	7,260,824
資産運用報酬	551,303	482,667
役員報酬	9,600	9,600
会計監査人報酬	6,500	6,500
資産保管手数料	18,655	18,380
一般事務委託手数料	26,734	26,593
その他営業費用	94,125	79,530
営業費用合計	8,239,850	7,884,097
営業利益	6,944,590	5,912,223
営業外収益		
受取利息	6,998	7,396
未払分配金戻入	—	4,585
その他	314	3
営業外収益合計	7,313	11,985
営業外費用		
支払利息	1,056,151	1,150,858
投資法人債利息	312,027	299,856
投資法人債発行費償却	13,710	2,691
その他	18,633	16,569
営業外費用合計	1,400,523	1,469,975
経常利益	5,551,380	4,454,233
税引前当半期純利益	5,551,380	4,454,233
法人税、住民税及び事業税	372	550
法人税等調整額	14	0
法人税等合計	387	551
当半期純利益	5,550,993	4,453,682
前期繰越利益	264	51
当半期末処分利益又は 当半期末処理損失 (△)	5,551,257	4,453,733

3. 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前年同半期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 9月 30日)	当半期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年 9月 30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		
当半期変動額合計	—	—
当半期末残高	386,175,718	386,175,718
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	11,802,314	9,281,801
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 11,802,050	△ 9,281,750
当半期純利益	5,550,993	4,453,682
当半期変動額合計	△ 6,251,056	△ 4,828,067
当半期末残高	5,551,257	4,453,733
剰余金合計		
前期末残高	11,802,314	9,281,801
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 11,802,050	△ 9,281,750
当半期純利益	5,550,993	4,453,682
当半期変動額合計	△ 6,251,056	△ 4,828,067
当半期末残高	5,551,257	4,453,733
投資主資本合計		
前期末残高	397,978,033	395,457,520
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 11,802,050	△ 9,281,750
当半期純利益	5,550,993	4,453,682
当半期変動額合計	△ 6,251,056	△ 4,828,067
当半期末残高	391,726,976	390,629,452
純資産合計		
前期末残高	397,978,033	395,457,520
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 11,802,050	△ 9,281,750
当半期純利益	5,550,993	4,453,682
当半期変動額合計	△ 6,251,056	△ 4,828,067
当半期末残高	391,726,976	390,629,452

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21年 7月 1日 至 平成21年 9月 30日)	(自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 9月 30日)	(自 平成22年 7月 1日 至 平成22年 9月 30日)	(自 平成22年 7月 1日 至 平成22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	5,551,380		4,454,233	
減価償却費	2,645,822		2,592,841	
長期前払費用償却額	2,358		2,644	
投資法人債発行費償却	13,710		2,691	
受取利息	△ 6,998		△ 7,396	
未払分配金戻入	—		△ 4,585	
支払利息	1,368,178		1,450,715	
固定資産除却損	161		—	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	198,255		△ 43,211	
未収入金の増減額 (△は増加)	39,780		24,392	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	246,502		138,119	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 205,591		△ 227,344	
未払金の増減額 (△は減少)	△ 300,352		△ 573,636	
前受金の増減額 (△は減少)	7,569		27,036	
その他	549,660		250,297	
小 計	10,110,439		8,086,799	
利息の受取額	6,998		7,396	
利息の支払額	△ 1,065,299		△ 1,319,806	
法人税等の支払額	△ 410		△ 792	
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,051,728		6,773,597	
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	△ 112,613		△ 94,459	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 225,294		△ 131,051	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,457,352		△ 1,175,844	
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,626,512		891,549	
敷金及び保証金の差入による支出	△ 682		△ 2,109	
敷金及び保証金の回収による収入	11,001		9,357	
その他	△ 31,959		△ 40,672	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 190,388		△ 543,229	
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	56,000,000		6,000,000	
短期借入金の返済による支出	△ 82,000,000		△ 9,000,000	
長期借入れによる収入	41,000,000		—	
長期借入金の返済による支出	△ 5,000,000		△ 250,000	
投資法人債の償還による支出	△ 10,000,000		—	
分配金の支払額	△ 11,736,996		△ 9,238,082	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,736,996		△ 12,488,082	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 2,875,656		△ 6,257,714	
現金及び現金同等物の期首残高	38,120,828		39,599,592	
現金及び現金同等物の期末残高	35,245,172		33,341,878	

5. 稼働率および総賃貸可能面積

		前年同半期 (平成21年9月末)	前期 (平成22年6月末)	当半期 (平成22年9月末)
(半)期末稼働率 (%)	東京都心部	94.5	96.1	96.3
	東京周辺都市部	96.1	96.0	96.5
	地方都市部	90.5	88.7	89.7
	合計	94.1	94.5	95.0
総賃貸可能面積 (㎡)		770,260	763,000	763,035

6. 物件別業績概況

当半期(平成22年7月1日～平成22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	芝NBFカーク	NBF プラザカーク	NBF 南青山ビル	グレートシティ大崎	虎ノ門琴平カーク	NBF 日本橋室町センタービル	中目黒GTカーク	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	590	635	470	715	169	439	392	409	409		
その他賃貸事業収入	62	16	28	72	25	69	23	14	63		
賃貸事業収入計A	652	651	499	787	195	508	415	424	473		
公租公課	144	71	29	47	38	42	21	44	46		
諸経費	154	97	139	150	51	134	143	64	139		
水道光熱費	50	-	26	64	22	35	19	21	45		
建物管理委託費	55	93	38	42	16	95	46	16	86		
オイスマネジメントフィー	27	1	22	40	8	1	1	20	1		
修繕費	11	1	-	1	3	0	2	-	1		
借地借家料	-	-	43	-	-	-	72	-	-		
信託報酬	0	-	1	0	-	-	-	1	-		
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
その他諸経費	7	0	5	0	0	0	0	3	4		
減価償却費	60	127	152	141	36	87	84	39	143		
賃貸事業費用計B	359	296	321	338	127	264	249	148	329		
賃貸事業利益A-B	293	355	178	449	68	243	166	275	143	92	134
賃貸 NOI (ネットオペレーティングインカム) (注1)	353	482	331	590	104	331	251	315	287	145	137
半期末稼働率 (%)	88.2	100.0	91.2	100.0	85.3	100.0	100.0	95.9	100.0	100.0	100.0
賃貸先数 (件)	73	1	25	6	8	1	1	12	1	1	1

物件名	新宿三井ビルディング二 号館	GSKビル (注2)	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	渋谷ガーデン フロント (注2)	NBF 渋谷イース ト	NBF 芝公園 ビル	NBF 高輪ビル
賃貸事業収入	292		248			145	117		87	141	138
その他賃貸事業収入	30		24			10	8		6	26	13
賃貸事業収入計A	322		273			155	126		94	168	151
公租公課	36		36			10	12		9	13	12
諸経費	71		45			23	26		20	30	28
水道光熱費	23		13			6	7		6	10	12
建物管理委託費	25		15			6	15		8	9	7
オフィスマネジメントフィー	14		12			7	1		4	8	7
修繕費	-		1			1	0		-	0	-
借地借家料	-		-			-	-		-	-	-
信託報酬	0		0			0	0		-	-	0
保険料	0		0			0	0		0	0	0
その他諸経費	6		1			0	0		0	0	0
減価償却費	51		31			8	29		18	24	17
賃貸事業費用計B	159		113			43	69		48	67	59
賃貸事業利益A-B	163	242	159	123	167	112	57	100	45	101	92
賃貸 NOI (ネットレティ ンカム) (注1)	215	297	191	167	227	121	86	128	64	125	110
半期末稼働率 (%)	99.5	100.0	94.9	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	85.5	100.0	100.0
賃貸先数 (件)	47	1	13	2	2	9	1	1	3	7	6

物件名	NBF 赤坂山 王スクエア	NBF 芝公園 大門通りビル	住友電設ビル (注2)	NBF 東銀座 スクエア	NBF 小川町 ビルディング	NBF 池袋ワー ビル	NBF 池袋テイ ビル	NBF 須田町 ガエルビル	中野坂上 サブライツイン (注2)	NBF 豊洲 キャナルフロント	NBF 豊洲 ガーデンフロント
賃貸事業収入	106	59		113	95	99	80		498	553	439
その他賃貸事業収入	10	19		14	1	13	12		29	36	59
賃貸事業収入計A	117	79		127	96	113	92		528	589	499
公租公課	17	5		8	11	7	7		68	37	31
諸経費	35	22		25	16	23	21		177	116	103
水道光熱費	6	6		8	-	7	7		26	40	46
建物管理委託費	5	5		7	14	8	9		105	44	32
オフィスマネジメントフィー	5	3		6	1	5	4		23	28	23
修繕費	6	2		0	-	0	-		19	0	0
借地借家料	2	-		-	-	-	-		-	-	-
信託報酬	0	1		1	-	0	0		1	0	-
保険料	0	0		0	0	0	0		0	0	0
その他諸経費	7	3		1	0	1	0		0	0	0
減価償却費	8	9		19	9	17	13		177	148	81
賃貸事業費用計B	61	37		53	37	49	41		424	302	217
賃貸事業利益A-B	56	41	76	74	59	63	51	△5	103	287	281
賃貸NOI (ネットレティ ンカム) (注1)	64	51	89	93	68	81	64	0	281	435	363
半期末稼働率 (%)	73.3	72.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	14.4	100.0	98.7	100.0
賃貸先数 (件)	5	5	1	8	1	13	11	1	9	9	4

物件名	新川崎三井ビルディング	横浜STビルディング	ハレーン三井ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井ビルディング	NBF宇都宮ビル	シーノ大宮ノースウイング	NBF浦和ビル	NBF新浦安タワー	NBF松戸ビル	札幌エルアラザ
賃貸事業収入	393	294	143	45	195	51	341	43	239	54	130
その他賃貸事業収入	35	36	10	6	25	10	47	9	38	11	36
賃貸事業収入計A	428	331	154	51	220	62	389	53	278	66	166
公租公課	34	31	14	4	14	5	26	3	23	4	10
諸経費	134	84	62	13	84	18	74	13	106	17	57
水道光熱費	36	31	25	4	47	6	28	4	44	8	27
建物管理委託費	51	27	31	5	21	6	22	4	43	5	20
オフィスマネジメントフィー	23	16	1	2	9	2	19	1	11	2	7
修繕費	21	3	2	0	2	1	1	1	2	-	0
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	1	-	-	0	-	-	-	-	-	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	2	0	1	3	0	2	0	2	0	0
減価償却費	78	55	13	8	56	20	79	6	38	10	30
賃貸事業費用計B	247	170	89	25	155	43	180	23	167	31	97
賃貸事業利益A-B	180	160	64	25	65	19	209	29	111	35	68
賃貸NOI(ネットレタリングイカム)(注1)	259	215	77	34	121	39	288	36	149	45	99
半期末稼働率(%)	100.0	88.1	100.0	72.4	93.6	98.4	96.5	94.6	91.9	96.4	100.0
賃貸先数(件)	1	84	1	13	61	38	34	13	39	24	12

物件名	NBF札幌南二条ビル	NBF仙台本町ビル	NBFエックスビル	NBF新潟県庁ビル	NBF名古屋広小路ビル	アーク堂島NBFタワー	信濃橋三井ビルディング	ハマリオンNBFタワー	堺筋本町セントビル	NBF堺東ビル	アーク堂島東館
賃貸事業収入	46	69	110	86	87	297	273	169	113	47	36
その他賃貸事業収入	7	16	22	20	11	48	27	35	14	9	11
賃貸事業収入計A	53	86	132	107	99	345	300	205	127	57	48
公租公課	5	9	17	9	13	40	29	20	16	3	5
諸経費	17	29	53	38	21	84	57	56	33	17	15
水道光熱費	6	8	23	12	7	32	18	21	13	5	5
建物管理委託費	6	7	16	11	7	28	37	20	15	7	7
オフィスマネジメントフィー	2	3	5	4	4	16	1	9	3	2	1
修繕費	0	8	5	6	0	1	0	0	0	0	0
借地借家料	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	0	0	0	0	-	0	-	1	-	0	0
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	0	1	1	1	4	0	2	0	0	0
減価償却費	8	18	32	15	35	74	49	66	18	7	10
賃貸事業費用計B	31	56	102	64	70	199	136	143	69	29	31
賃貸事業利益A-B	22	29	29	43	28	146	163	62	58	28	16
賃貸NOI(ネットレタリングイカム)(注1)	30	47	61	59	64	221	212	128	77	36	26
半期末稼働率(%)	100.0	86.3	91.5	92.2	68.0	88.3	100.0	96.9	78.8	91.1	63.3
賃貸先数(件)	4	9	47	31	15	41	1	29	37	20	15

物件名	NBF 四条島丸ビル	NBF 広島立川ビル	広島袋井ビルディング	NBF 熊本ビル	合計
賃貸事業収入	28	55	16	76	12,437
その他賃貸事業収入	4	10	2	9	1,358
賃貸事業収入計A	33	66	18	85	13,796
公租公課	3	7	1	6	1,313
諸経費	10	15	4	22	3,354
水道光熱費	3	5	1	6	1,087
建物管理委託費	4	6	1	8	1,344
オイスマネジメントフィー	1	2	0	3	529
修繕費	0	-	0	-	130
借地借家料	-	-	-	-	131
信託報酬	0	-	-	-	22
保険料	0	0	0	0	17
その他諸経費	0	0	0	2	89
減価償却費	7	13	4	26	2,592
賃貸事業費用計B	21	36	10	54	7,260
賃貸事業利益A-B	11	29	8	30	6,535
賃貸 NOI (ネットオペレーティング イカム) (注1)	19	43	13	57	9,128
半期末稼働率 (%)	75.0	88.8	95.4	82.6	95.0
賃貸先数 (件)	12	26	15	14	925

(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利益 (A-B) + 減価償却費により算出しています。

(注2) 賃貸事業利益、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。