

平成 17 年 5 月 16 日

各 位

不動産投信発行者名
日本ビルファンド投資法人
執行役員 阿部 正文
(コード番号 8951)
問合せ先
資産運用会社
日本ビルファンドマネジメント株式会社
投資本部セネラルマネージャー 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

平成 17 年 6 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 17 年 6 月期 半期（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日）決算を確定しましたのでお知らせいたします。「平成 17 年 6 月期 半期（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 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 17 年 2 月 10 日）時点の運用状況の予想に対し概ね順調に進捗いたしており、期初に公表いたしました平成 17 年 6 月期の営業収益、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。概要は以下のとおりです。

記

1. 運用状況（単位：百万円）

	当半期 (平成 17.1.1～ 平成 17.3.31)	前年同半期 (平成 16.1.1～ 平成 16.3.31)	増減	通期予想 (平成 17.1.1～ 平成 17.6.30)
営業収益	8,188	6,040	2,147	16,168
営業利益	3,654	2,442	1,211	-
経常利益	3,060	2,017	1,043	5,507
半期（当期）純利益	3,060	2,017	1,043	5,506

当半期の業績は、営業収益 8,188 百万円、営業利益 3,654 百万円、半期（当期）純利益 3,060 百万円となりました。当半期の営業収益の通期予想に対する進捗率は 50.6%、経常利益の通期予想に対する進捗率は 55.6%となっており概ね計画どおりに推移しました。

なお、通期予想時点では見込まれていなかった、「赤坂山王スクエア（平成 17 年 2 月 24 日取得）」、「堺筋本町センタービル（平成 17 年 3 月 25 日取得）」及び「NBF 宇都宮ビル（平成 17 年 3 月 29 日取得）」を取得しておりますが、当半期への影響は軽微でありました。

前年同半期との比較では、順調な物件取得により（取得済物件数が前年同半期末 35



棟に対し当半期末 47 棟) 営業収益、半期(当期)純利益ともそれぞれ 2,147 百万円、1,043 百万円増加しております。

2. 財政状態(単位:百万円)

	当半期 (平成 17 年 3 月 31 日)	前期 (平成 16 年 12 月 31 日)	増減	前年同半期 (平成 16 年 3 月 31 日)
総資産	450,298	430,378	19,919	325,744
うち有形固定資産	388,969	369,697	19,272	278,474
負債	236,558	213,393	23,165	174,827
うち有利子負債	201,700	179,500	22,200	151,150
純資産	213,739	216,985	3,245	150,916

当半期末の財政状態は、総資産 450,298 百万円(前期末比 19,919 百万円増)純資産 213,739 百万円(前期末比 3,245 百万円減)となりました。また、有形固定資産は 388,969 百万円(前期末比 19,272 百万円増)となりました。

総資産については前期末に比し、「赤坂山王スクエア」、「堺筋本町センタービル」、「NBF 東銀座スクエア」及び「NBF 宇都宮ビル」の計 4 物件の取得等により有形固定資産が 19,272 百万円増加したこと等により、19,919 百万円の増加となりました。

当半期には、本投資法人としては初となる公募による無担保投資法人債(発行総額 100 億円、期間 5 年、利率 0.80%)を発行し、平成 17 年 3 月 9 日に払込が完了しております。

これらにより、当半期末における有利子負債残高は 201,700 百万円となり、総資産有利子負債比率は 44.8%と、前期末の 41.7%に対し 3.1 ポイント増加しております。有利子負債残高の内訳は、短期有利子負債残高 45,700 百万円(短期借入金 37,700 百万円、1 年以内返済予定長期借入金 8,000 百万円)、長期有利子負債残高 156,000 百万円(長期借入金 106,000 百万円、投資法人債 50,000 百万円)であり、長期有利子負債比率は 77.3%となりました。

平成 17 年 3 月 31 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・レーティングズ・サービス	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	発行体格付：A2 アウトルック：安定的
格付投資情報センター(R&I)	発行体格付：AA-



3. 稼働率および全賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成 17 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 16 年 12 月 31 日)
半期末稼働率	東京都心部	96.9%	99.7%
	東京周辺都市部	95.0%	94.5%
	地方都市部	95.8%	95.0%
	合計	96.2%	97.5%
全賃貸可能面積 (㎡)		487,674	460,901

半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が 96.9%、東京周辺都市部 95.0%および地方都市部 95.8%と高稼働率を維持することができました。全体の稼働率は、96.2%と前期末対比で 1.3 ポイントの下落となりました。

東京都心部の稼働率低下の原因は、主に平成 17 年 3 月 28 日付で取得した「NBF 東銀座スクエア」が、新築物件であり、テナントとの賃貸借契約の開始が平成 17 年 4 月 1 日となっているためです。同ビルの平成 17 年 5 月 16 日時点の契約締結ベースでの稼働率は 94.1%に達しており、その他交渉中の先も含め空室フロアの営業は順調に推移しております。

全賃貸可能面積は、「赤坂山王スクエア」、「堺筋本町センタービル」、「NBF 東銀座スクエア」及び「NBF 宇都宮ビル」の計 4 物件の取得により増加しております。

4. 当半期および当半期以後の新規取得物件の概要

「平成 18 年 3 月末を目処に資産残高 5,000 億円(売買価格)を目指す」という目標に向け、新規物件の取得による「外部成長」の加速化を図っており、平成 17 年 3 月 31 日時点での資産残高(売買価格ベース、契約ベース)は 4,417 億円にまで達しております。今後も引き続き過度な競争による取得は避け、「パイプライン」と「取得手法」の充実を図ることで、競争力のある優良物件を厳選して投資してまいります。

当半期および当半期以後の新規取得物件の概要は次のとおりです。

(1) 赤坂山王スクエア

平成 17 年 2 月 24 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、同日に引渡しを受けました。平成 17 年 3 月 31 日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	赤坂山王スクエア		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂二丁目 2 番 12 号			
土地	地積	926.63㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建		
	延床面積	7,427.94㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成 1 年 9 月 7 日
	用途	事務所		
取得時期	平成 17 年 2 月 24 日		取得価格	6,250,000,000 円

信託受託者	U F J 信託銀行(株)	建物管理会社	東洋ビルメンテナンス(株)
賃貸状況	テナント数	5	
	総賃貸可能面積	5,257.54㎡	
	総賃貸面積	4,328.76㎡	
	稼働率	82.3%	

(2) 堺筋本町センタービル

平成 17 年 3 月 25 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、同日に引渡しを受けました。平成 17 年 3 月 31 日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	堺筋本町センタービル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号			
土地	地積	3,645.74㎡(敷地全体)の内1,696.53㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
	延床面積	32,989.71㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成3年5月22日
	所有階・床面積・用途等	事務所部分 事務所部分	2階から15階部分 16階部分	19,485.51㎡(持分55.39%) 531.65㎡(持分100.00%)
取得時期	平成17年3月25日		取得価格	6,500,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	第一建築サービス(株)他
賃貸状況	テナント数	36		
	総賃貸可能面積	11,429.35㎡		
	総賃貸面積	10,679.89㎡		
	稼働率	93.4%		

(3) NBF 東銀座スクエア

平成 16 年 8 月 13 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成 17 年 3 月 28 日に引渡しを受けました。平成 17 年 5 月 16 日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	N B F 東銀座スクエア(平成17年2月1日に名称決定)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都中央区築地一丁目13番14号			
土地	地積	940.09㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	7,152.99㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年2月28日
	用途	事務所		
取得時期	平成17年3月28日		取得価格	5,200,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)
特記事項	平成16年8月13日の売買契約締結時点での売主は、株式会社モリモト、三信振興株式会社でしたが、三信振興株式会社については、振興不動産株式会社に商号変更されました。			
賃貸状況	テナント数	7		
	総賃貸可能面積	4,870.96㎡		
	総賃貸面積	4,583.02㎡		
	稼働率	94.1%		

(4) NBF 宇都宮ビル

平成 17 年 3 月 22 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成 17 年 3 月 29 日の引渡しを受けました。平成 17 年 3 月 31 日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	N B F 宇都宮ビル(旧U S K東宿郷ビル)		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番)栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9号			
土地	地積	2,074.16㎡	用途地域	商業地域



	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根 8 階建		
	延床面積	8,775.07㎡ (建物全体。附属建物を含む。)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成 8 年 6 月 5 日
	用途	事務所		
取得時期	平成17年 3 月29日		取得価格	2,435,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	(株)シミズ・ビルライフケア
賃貸状況	テナント数	29		
	総賃貸可能面積	5,337.99㎡		
	総賃貸面積	5,337.99㎡		
	稼働率	100.0%		

注 上記の総賃貸可能面積には、売主が自用していた面積 (671.57 ㎡) は含んでおりません。

(5) NBF プラチナタワー

平成 15 年 9 月 30 日付で以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成 18 年 3 月 31 日の引渡しを予定しております。

物件の名称	NBF プラチナタワー (平成17年 2 月 1 日に名称決定)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(地番) 東京都港区白金一丁目340番			
土地	地積	4,373.93㎡	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付26階建		
	延床面積	50,630.91㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年11月 (予定)
	用途	-		
取得予定時期	平成18年 3 月31日		取得予定価格	27,600,000,000円
信託受託者	未定		建物管理会社	未定
特記事項	<p>土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証 (平成15年 8 月27日財団法人日本建築センター) の内容によります。</p> <p>予定竣工日までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。</p> <p>本物件の取得予定価格は27,600百万円です。売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上した場合等において上方修正されることがあります (上限金額31,000百万円)。</p> <p>本物件の竣工が遅延した場合において、売買価格が下方修正されることがあり (下限金額24,800百万円)、また本投資法人又は売主により売買契約が解除されることがあります。</p> <p>本物件は、2つの信託により構成される予定ですが、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有する予定です。</p>			

5. 無担保投資法人債発行の概要

平成 17 年 1 月 27 日に発行登録書を提出し、同日開催の投資法人役員会において、投資法人債発行に係る包括決議を行いました。下記のとおり、平成 17 年 3 月 9 日に払い込みが完了し、下記条件にて発行しました。

名称	: 日本ビルファンド投資法人第 6 回無担保投資法人債
発行総額	: 100 億円
発行価額	: 額面 100 円につき金 100 円
償還価額	: 額面 100 円につき金 100 円
利率	: 0.80%
担保・保証	: 無担保・無保証
償還期限	: 平成 22 年 3 月 9 日に総額を償還。 買入消却は、実行日の翌日以降いつでも可能。
利払日	: 毎年 3 月 9 日及び 9 月 9 日
資金使途	: 短期借入金の返済等。



6. 通期運用状況の予想

期初（平成 17 年 2 月 10 日）に公表いたしました平成 17 年 6 月期の営業収益、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。

< 添付資料 >

参考資料 1 テナント上位 10 社（賃貸面積ベース）

参考資料 2 平成 17 年 3 月 31 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。

参考資料1 テナント上位10社（賃貸面積ベース）

（平成17年3月末）

	テナント名	賃貸物件	賃貸面積（㎡）	面積割合
1	JFEスチール(株)	JFEビルディング	65,280	13.9%
2	グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル NBFユニックスビル	22,791	4.9%
3	三井不動産(株)	中目黒GTタワー 虎ノ門琴平タワー 西新宿三井ビルディング	20,426	4.4%
4	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トツイン つくば三井ビルディング	17,526	3.7%
5	新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	3.3%
6	トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント NBF名古屋広小路ビル NBF札幌南二条ビル	8,574	1.8%
7	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	1.8%
8	(株)りそな銀行	日本橋室町センタービル NBF虎ノ門ビル アクア堂島大和堂島ビル NBF広島立町ビル	7,507	1.6%
9	(株)エヌ・ティ・ティ・データ	NBF芝公園ビル NBF虎ノ門ビル 赤坂山王スクエア	7,398	1.6%
10	住友生命保険(相)	横浜STビル 等 他5物件	5,978	1.3%

全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

4. 三井不動産株式会社

三井不動産は、本投資法人より賃借している中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー及び西新宿三井ビルディングの面積を転借人に転貸しています。本投資法人が三井不動産から受領する賃料は転借人から三井不動産が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

参考資料2 平成17年3月末時点のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	価格(千円)	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	JFEビルディング	75,700,000	16.94%	69.8%
	NBFプラチナタワー(注1)	27,600,000	6.18%	
	芝NBFタワー	24,800,000	5.55%	
	日本橋室町センタービル	24,320,000	5.44%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,500,000	3.69%	
	GSKビル	17,800,000	3.98%	
	中目黒GTタワー	14,300,000	3.20%	
	NBF虎ノ門ビル(ダイヤ虎ノ門ビル)	13,800,000	3.09%	
	興和西新橋ビルB棟	13,600,000	3.04%	
	第2新日鐵ビル	13,100,000	2.93%	
	NBF ALLIANCE (ALLIANCE)	9,490,000	2.12%	
	渋谷ガーデンフロント	9,550,000	2.14%	
	NBF芝公園ビル(芝Aビル)	6,810,000	1.52%	
	NBF高輪ビル	7,140,000	1.60%	
	赤坂山王スクエア	6,250,000	1.40%	
	虎ノ門琴平タワー	6,090,000	1.36%	
	住友電設ビル	5,160,000	1.15%	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	1.16%	
	NBF池袋タワー(ダイヤ池袋ビル)	4,850,000	1.09%	
	NBF池袋シティビル(池袋TGホームストビル)	4,570,000	1.02%	
NBF須田町ヴェルデビル	2,410,000	0.54%		
西新宿三井ビルディング	1,690,000	0.38%		
NBF恵比寿南ビル(恵比寿CSビルディング)	1,050,000	0.24%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,590,000	2.15%	13.5%
	横浜STビル	14,500,000	3.25%	
	NBF厚木ビル	2,350,000	0.53%	
	つくば三井ビルディング	8,890,000	1.99%	
	NBF宇都宮ビル(USK東宿郷ビル)	2,435,000	0.54%	
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	3.98%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.50%	
	NBF松戸ビル	2,590,000	0.58%	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,520,000	0.79%	16.7%
	NBF札幌南二条ビル	1,730,000	0.39%	
	NBF仙台本町ビル	3,810,000	0.85%	
	NBFユニックスビル	4,840,000	1.08%	
	NBF新潟テレコムビル	4,340,000	0.97%	
	NBF名古屋広小路ビル(広小路東栄ビル)	5,440,000	1.22%	
	アクア堂島大和堂島ビル	18,400,000	4.12%	
	サンマリオンNBFタワー	9,820,000	2.20%	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	1.45%	
	NBF堺東ビル	2,350,000	0.53%	
	NBF谷町ビル(谷町恒和ビル)	2,030,000	0.45%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.45%	
	大手前センタービルディング	1,960,000	0.44%	
	NBF四条烏丸ビル	1,560,000	0.35%	
	NBF広島立町ビル	3,000,000	0.67%	
	広島袋町ビルディング	867,000	0.19%	
	NBF博多祇園ビル	2,450,000	0.55%	
合計		446,802,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成16年12月期開示評価額(平成16年12月31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。ただし、平成17年1月以降に取得した(または平成17年1月以降取得する予定の)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を除きます)によります。

(注1)平成18年3月31日付にて取得予定。ただし、「価格」は売主によるテナント誘致の結果により収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき、引渡日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがあります。

(注2)括弧内は、旧ビル名称となります。