

平成16年12月期 半期 (平成16年7月1日～平成16年9月30日)業績の概況

平成16年11月11日

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

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.nbf-m.com/nbf/>)

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

責任者役職名 投資本部ゼネラルマネージャー

氏名 弘中 聡

TEL. 03-3281-8810

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16年12月期 半期の運用、資産の状況 (平成16年7月1日～平成16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	半期(当期)純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年12月期 半期	8,315	4,303	3,638	3,638
15年12月期 半期	6,810	3,278	2,855	2,855
(参考)16年6月期	12,554	5,162	4,263	4,262

	1口当たり半期 (当期)純利益
	円
16年12月期 半期	10,320
15年12月期 半期	10,172
(参考)16年6月期	15,185

(注)1口当たり半期(当期)純利益は口数による加重平均投資口数により算出しています。平成15年12月期半期及び平成16年6月期半期の加重平均投資口数は280,700口であり、平成16年12月期半期の加重平均投資口数は平成16年7月13日及び平成16年8月10日に計84,000口の新投資口の払込が完了しているため、352,526口となります。なお、平成16年12月期半期末発行済投資口数は364,700口です。

(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	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16年12月期 半期	399,108	214,317	53.7	587,653
15年12月期 半期	305,635	151,754	49.7	540,628
(参考)16年6月期	366,200	153,161	41.8	545,641

(注)期末発行済投資口数 平成15年12月期半期 280,700口、平成16年6月期 280,700口、平成16年12月期 半期 364,700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、賃貸事業収入のほか、不動産等売却益(新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル及び京町堀センタービルディング)37百万円が計上されています。また、新投資口の発行、第4回及び第5回無担保投資法人債の発行を実施しております。その結果、当半期の業績は、営業収益8,315百万円、営業利益4,303百万円、半期(当期)純利益3,638百万円となり、概ね計画どおりに推移しました。また、総資産額399,108百万円、純資産額214,317百万円となり、純資産比率53.7%となりました。

3.平成16年12月期の運用状況の予想 (平成16年7月1日～平成16年12月31日)

	営業収益	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	円	円
16年12月期	15,409	5,981	5,981	16,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成16年12月期)16,400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.比較貸借対照表

科目	当半期 (平成16年12月期半期末)		前 期 (平成16年6月期末)		増 減		前年同半期 (平成15年12月期半期末)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率	金 額	構成比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
流動資産	43,844,915	11.0	33,102,360	9.0	10,742,555	32.5	29,419,118	9.6
現金及び預金	15,525,224		6,906,183		8,619,040		5,781,462	
信託現金及び信託預金	27,817,938		25,254,138		2,563,799		23,258,188	
営業未収入金	195,791		241,963		46,172		141,622	
未収消費税等	40,947		457,115		416,168		-	
その他の流動資産	265,014		242,958		22,055		237,845	
固定資産	355,119,733	89.0	333,034,754	91.0	22,084,978	6.6	276,118,293	90.4
1.有形固定資産	337,037,337	84.5	314,974,952	86.0	22,062,384	7.0	258,137,375	84.5
建物	29,835,121		30,070,240		235,119		17,308,629	
構築物	384,099		393,970		9,871		299,812	
機械装置	253,334		259,873		6,539		28,984	
工具器具備品	40,789		39,126		1,662		7,240	
土地	34,172,406		34,149,570		22,836		16,566,929	
建設仮勘定	1,174,047		-		1,174,047		162,268	
信託建物	81,848,666		77,657,633		4,191,032		71,211,629	
信託構築物	376,867		318,117		58,749		290,753	
信託機械装置	422,354		460,504		38,149		423,399	
信託工具器具備品	156,567		170,929		14,361		139,724	
信託土地	188,360,074		171,450,346		16,909,728		151,680,597	
信託建設仮勘定	13,009		4,640		8,369		17,405	
2.無形固定資産	16,836,375	4.2	16,839,957	4.6	3,581	0.0	16,816,268	5.5
信託借地権	16,763,973		16,763,973		-		16,763,973	
その他の無形固定資産	72,401		75,983		3,581		52,294	
3.投資その他の資産	1,246,019	0.3	1,219,845	0.4	26,174	2.1	1,164,649	0.4
差入敷金保証金	304,587		303,129		1,458		331,447	
長期前払費用	63,411		58,440		4,971		63,726	
その他の投資その他の資産	878,021		858,275		19,745		769,475	
繰延資産	143,707	0.0	63,285	0.0	80,422	127.1	97,753	0.0
投資法人債券発行費	143,707		63,285		80,422		97,753	
資 産 合 計	399,108,355	100.0	366,200,400	100.0	32,907,955	9.0	305,635,165	100.0

科目	当半期 (平成16年12月期半期末)		前 期 (平成16年6月期末)		増 減		前年同半期 (平成15年12月期半期末)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率	金 額	構成比
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
.流動負債	21,709,215	5.4	69,124,168	18.9	47,414,953	68.6	41,073,818	13.4
営業未払金	983,704		1,029,116		45,412		878,847	
短期借入金	11,500,000		64,050,000		52,550,000		29,450,000	
一年以内返済予定長期借入金	5,000,000		-		5,000,000		-	
一年以内償還予定投資法人債	-		-		-		8,000,000	
未払金	283,577		553,191		269,614		213,912	
未払費用	421,611		428,724		7,113		379,979	
未払法人税等	551		597		46		517	
未払消費税等	-		-		-		130,010	
前受金	2,535,073		2,610,619		75,546		1,839,790	
その他の流動負債	984,697		451,917		532,779		180,760	
.固定負債	163,081,735	40.9	143,914,653	39.3	19,167,081	13.3	112,806,884	36.9
投資法人債	40,000,000		20,000,000		20,000,000		20,000,000	
長期借入金	99,000,000		102,000,000		3,000,000		75,000,000	
預り敷金保証金	3,119,080		3,096,702		22,378		878,584	
信託預り敷金保証金	20,923,653		18,781,602		2,142,050		16,898,320	
その他の固定負債	39,001		36,349		2,652		29,979	
負債合計	184,790,950	46.3	213,038,822	58.2	28,247,871	13.3	153,880,702	50.3
(出資の部)								
.出資総額	210,678,962	52.8	148,899,062	40.7	61,779,900	41.5	148,899,062	48.7
出資総額	210,678,962		148,899,062		61,779,900		148,899,062	
.剰余金	3,638,443	0.9	4,262,515	1.1	624,072	14.6	2,855,400	1.0
半期(当期)未処分利益	3,638,443		4,262,515		624,072		2,855,400	
出資合計	214,317,405	53.7	153,161,577	41.8	61,155,827	39.9	151,754,462	49.7
負債・出資合計	399,108,355	100.0	366,200,400	100.0	32,907,955	9.0	305,635,165	100.0

2比較損益計算書

科目	当半期 (平成 16 年 12 月期半期) (平成 16.7.1 ~ 16.9.30)		前年同半期 (平成 15 年 12 月期半期) (平成 15.7.1 ~ 15.9.30)		増 減		前 期 (平成 16 年 6 月期) (平成 16.1.1 ~ 16.6.30)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率	金 額	百分比
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
経常損益の部								
・ 営業損益の部								
1. 営業収益	8,315,079	100.0	6,810,871	100.0	1,504,208	22.1	12,554,330	100.0
賃貸事業収入	6,587,756		5,343,137		1,244,618		11,264,816	
その他賃貸事業収入	789,606		1,467,733		678,126		1,193,297	
不動産等売却益	937,716		-		937,716		96,217	
2. 営業費用	4,011,272	48.2	3,532,772	51.9	478,499	13.5	7,391,603	58.9
賃貸事業費用	3,608,317		3,194,675		413,641		6,775,083	
資産運用報酬	296,978		258,599		38,379		443,302	
役員報酬	5,700		5,700		-		11,400	
会計監査人報酬	6,000		6,000		-		11,500	
資産保管委託報酬	8,341		6,866		1,475		14,041	
一般事務委託報酬	37,536		21,977		15,558		45,175	
その他費用	48,399		38,954		9,444		91,100	
営業利益	4,303,806	51.8	3,278,098	48.1	1,025,708	31.3	5,162,726	41.1
・ 営業外損益の部								
1. 営業外収益	1,890	0.0	429	0.0	1,460	340.4	13,622	0.1
受取利息	168		154		14		154	
不動産等受贈益	-		-		-		4,660	
その他営業外収益	1,721		274		1,446		8,808	
2. 営業外費用	666,769	8.0	422,610	6.2	244,159	57.8	913,221	7.2
支払利息	394,982		303,995		90,986		712,861	
投資法人債利息	75,204		82,597		7,393		158,032	
投資法人債発行費償却	18,817		13,373		5,443		21,095	
新投資口発行費	153,952		-		153,952		-	
その他営業外費用	23,812		22,643		1,168		21,232	
経常利益	3,638,927	43.8	2,855,916	41.9	783,010	27.4	4,263,127	34.0
税引前半期(当期)純利益	3,638,927	43.8	2,855,916	41.9	783,010	27.4	4,263,127	34.0
法人税、住民税及び事業税	584	0.0	548	0.0	36	6.6	605	0.0
法人税等調整額	14		4		18		18	
半期(当期)純利益	3,638,357	43.8	2,855,364	41.9	782,993	27.4	4,262,503	34.0
前期繰越利益	85		35		49		11	
半期(当期)未処分利益	3,638,443		2,855,400		783,043		4,262,515	

3. 稼働率および全賃貸可能面積

		当半期 (平成16年9月末)	前期 (平成16年6月末)	前年同半期 (平成15年9月末)
半期末稼働率	東京都心部	99.7%	99.7%	90.1%
	東京周辺都市部	94.8%	94.8%	92.2%
	地方都市部	91.9%	95.3%	95.5%
	合計	96.7%	97.7%	91.8%
全賃貸可能面積 (㎡)		426,672	419,511	346,182

4. 物件別業績概況.

当半期(平成16年7月1日～平成16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	JFEビルディング	芝NBFタワー	新宿三井ビルディング 二号館	GSKビル (注1)	中目黒GTタワー	代々木門ビル	興和西新橋ビルB棟 (注1)	第2新日鐵ビル	日本橋室町センタービル	ALLIANCE (注2)	渋谷ガーデンフロント (注1)	芝Aビル (注1)
賃貸事業収入	1,087	491	311		286	268		274	192	122		
その他賃貸事業収入	-	37	41		45	22		36	11	10		
賃貸事業収入計	1,087	528	353		331	290		311	203	133		
公租公課	140	41	35		29	0		26	21	-		
諸経費	61	133	75		103	44		91	42	16		
水道光熱費	-	27	26		33	10		37	12	3		
建物管理委託費	-	38	23		67	19		28	17	4		
オフィスマネジメントフィー	55	23	15		1	13		14	9	6		
修繕費	-	0	1		-	0		10	0	0		
借地借家料	-	39	-		-	-		-	-	-		
保険料・信託報酬	6	2	5		1	1		1	2	0		
その他諸経費	0	0	2		0	0		0	0	0		
減価償却費	72	171	38		82	31		69	12	9		
賃貸事業費用計	274	346	149		216	75		187	77	25		
賃貸事業利益	812	182	204	174	114	214	142	124	126	108	115	99
半期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸先数(件)	1	28	35	1	1	11	2	2	9	9	1	3

物件名	高輪一丁目ビル	住友電設ビル (注1)	ダイヤ池袋ビル	池袋TGM-メストビル	須田町ゲートビル	新宿余丁目ビル (注3)	西新宿三井ビルディング	恵比寿CSビルディング	中野坂上サブライツビル (注1)	横浜STビル	NBF厚木ビル	つくば三井ビルディング
賃貸事業収入	149		88	83	53	17	32	27		330	61	234
その他賃貸事業収入	12		16	17	7	4	-	3		39	8	29
賃貸事業収入計	161		104	101	61	21	32	30		369	69	263
公租公課	12		0	2	4	2	3	0		29	0	15
諸経費	36		23	33	13	7	5	6		83	17	92
水道光熱費	12		7	9	5	4	-	2		31	5	51
建物管理委託費	9		10	8	4	1	3	2		23	5	22
オフィスマネジメントフィー	7		4	4	2	0	1	1		20	3	11
修繕費	2		0	3	0	-	-	0		1	0	1
借地借家料	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-
保険料・信託報酬	2		0	0	0	0	0	0		3	0	3
その他諸経費	0		0	5	0	-	0	0		3	2	1
減価償却費	24		43	12	5	4	7	3		73	15	74
賃貸事業費用計	74		67	48	23	14	15	9		186	32	182
賃貸事業利益	87	35	37	52	37	7	16	21	64	182	36	80
半期末稼働率(%)	98.1	100.0	95.3	97.4	99.7	-	100.0	100.0	100.0	98.3	94.2	90.3
賃貸先数(件)	4	1	10	9	7	-	1	5	1	82	17	59

物件名	大同生命 大宮ビル	松戸シティ ビル	稲毛海岸ビ ル (注3)	札幌エルフ ラザ	札幌南二 条ビル	NBF 仙台本 町ビル	エニックスビ ル	新潟テレコ ビル	浜松シティ ビル (注3)	広小路東 栄ビル	アーク堂島大 和堂島ビル (注2)	サンマリオン NBF タワ ー
賃貸事業収入	49	57	18	97	50	86	127	123	12	106	-	187
その他賃貸事業収入	10	9	9	27	9	17	27	15	3	11	-	54
賃貸事業収入計	59	66	28	125	59	104	154	139	16	118	-	241
公租公課	3	4	2	8	6	9	19	11	1	0	-	22
諸経費	12	19	15	46	15	26	51	37	9	25	-	60
水道光熱費	3	7	10	22	5	9	22	14	4	8	-	24
建物管理委託費	5	5	2	18	6	8	18	14	2	9	-	18
オフィスマネジメントフイ 修繕費	2	2	0	5	2	4	6	6	0	5	-	11
借地借家料	0	0	1	-	0	0	1	0	1	-	-	2
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	-	2
その他諸経費	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	-	1
減価償却費	10	15	3	21	11	11	29	21	4	28	-	89
賃貸事業費用計	27	39	21	76	32	47	100	69	15	54	-	172
賃貸事業利益	32	27	6	48	26	56	54	69	1	63	-	68
半期末稼働率(%)	81.2	94.4	-	100.0	83.3	91.1	94.7	100.0	-	97.4	75.3	96.7
賃貸先数(件)	9	24	-	11	7	8	53	36	-	10	30	25

物件名	堺東センタ ビルディング	谷町恒和ビ ル (注1)	アーク堂島東 館	大手前セン タービルディ ング	京町堀セン タービルディ ング (注3)	四条烏丸 南ビル	NBF 広島立 町ビル	広島袋町ビ ルディング	博多祇園 21ビル	合計
賃貸事業収入	64		43	58	6	45	65	19	68	6,587
その他賃貸事業収入	11		8	20	2	6	11	2	8	789
賃貸事業収入計	75		51	78	8	51	76	21	76	7,377
公租公課	4		0	6	0	3	7	1	7	591
諸経費	18		15	22	4	14	21	4	26	1,671
水道光熱費	6		4	9	2	4	5	1	10	580
建物管理委託費	7		8	9	1	5	9	1	9	578
オフィスマネジメントフイ 修繕費	3		2	2	0	2	3	1	3	331
借地借家料	0		-	0	-	0	1	-	1	53
借地借家料	-		-	-	-	-	-	-	-	39
保険料・信託報酬	0		0	0	0	0	0	0	0	53
その他諸経費	0		0	0	0	1	1	0	1	34
減価償却費	11		10	12	1	13	17	5	12	1,345
賃貸事業費用計	34		26	41	6	31	46	11	46	3,608
賃貸事業利益	40	37	25	36	2	20	29	9	29	3,769
半期末稼働率(%)	98.9	95.4	91.4	89.5	-	97.5	94.1	99.0	100.0	96.7
賃貸先数(件)	17	2	17	6	-	15	25	16	7	617

(注1) 当物件につきましては、一の主要テナント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。本投資法人はかかる主要テナン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2) 当半期中取得物件であり、ALLIANCEは平成16年7月1日取得、アーク堂島大和堂島ビルは平成16年9月30日取得です。なお、アーク堂島大和堂島ビルにつきましては、当半期においては賃貸事業収益及び費用ともに発生しておりません。

(注3) 新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル、京町堀センタービルディングにつきましては、平成16年7月30日に売却しています。なお、当該4物件につきましては、賃貸事業収入の他、4物件合計で、不動産等売却益937百万円が営業収益に計上されています。