



平成 20 年 5 月 9 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 正文
(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 投資本部ビルマネジャー 秋元康志
(TEL. 03-6259-8681)

平成 20 年 6 月期半期決算のお知らせ

本投資法人は、平成 20 年 6 月期 半期（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 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 20 年 6 月期 半期（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 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 20 年 2 月 14 日）時点の運用状況の予想に対し順調に進捗しているため、期初に公表しました平成 20 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を今回変更しました。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 20. 1. 1～ 平成 20. 3. 31)	前年同半期 (平成 19. 1. 1～ 平成 19. 3. 31)	増減	今回通期予想 (平成 20. 1. 1～ 平成 20. 6. 30)
営業収益	13,999	12,893	1,106	29,120
営業利益	6,558	5,842	716	13,362
経常利益	5,401	4,892	509	10,894
半期（当期）純利益	5,401	4,892	509	10,894

当半期の業績は、営業収益 13,999 百万円、営業利益 6,558 百万円、半期（当期）純利益 5,401 百万円となりました。当半期の営業収益の期初時点通期予想（28,580 百万円）に対する進捗率は 49.0%、期初時点経常利益の通期予想（10,569 百万円）に対する進捗率は 51.1%となっており、新規物件の取得と好調なオフィスビル賃貸マーケットの影響等により計画を上回って推移しています。

前年同半期との比較では、第 12 期に取得した中野坂上サンブライトツイン（追加取得）・同アネックス、NBF 銀座通りビル、NBF 須田町ヴェルデビル（隣地）の通期稼働及び第 14 期に取得しました NBF 渋谷イースト、中野坂上サンブライトツイン（追加取得）、NBF 名古屋広小路ビル（増築）、NBF 熊本ビル、新浦安センタービルディング、NBF 豊洲ガーデンフロントの新規物件取得、また順調な内部成長の影響等により営業収益、営業利益、経常利益、半期（当期）純利益ともに増加しました。



2. 当半期の財政状態（単位：百万円）

	当半期末 (平成 20 年 3 月 31 日)	前期末 (平成 19 年 12 月 31 日)	増減	前年同半期 (平成 19 年 3 月 31 日)
総資産	727, 596	672, 194	55, 401	658, 316
うち有形固定資産	658, 387	604, 148	54, 238	598, 137
負債合計	336, 018	315, 522	20, 496	306, 976
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	314, 950 (注 1)	298, 000 (注 2)	16, 950	290, 500 (注 3)
純資産	391, 577	356, 672	34, 904	351, 339

(注 1) 有利子負債 289, 500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 25, 450 百万円の合計額

(注 2) 有利子負債 272, 500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 25, 500 百万円の合計額

(注 3) 有利子負債 266, 500 百万円と投資法人が運用している敷金相当額 24, 000 百万円の合計額

当半期末の財政状態は、総資産 727, 596 百万円（前期末比 55, 401 百万円増）、純資産 391, 577 百万円（前期末比 34, 904 百万円増）となりました。また、有形固定資産は 658, 387 百万円（前期末比 54, 238 百万円増）となりました。

有形固定資産については、当期におきまして 6 物件（取得価格の合計 55, 200 百万円）を取得しております。

内訳と致しましては平成 20 年 1 月 9 日付け「NBF 渋谷イースト」（取得価格 8, 000 百万円）、3 月 14 日付け「中野坂上サンブライツツイン（追加取得）」（同 156 百万円）、3 月 17 日付け「NBF 名古屋広小路ビル（増築）」（同 1, 826 百万円）、3 月 24 日付け「NBF 熊本ビル」（同 4, 500 百万円）、3 月 27 日付け「新浦安センタービルディング」（同 15, 700 百万円）、3 月 31 日付け「NBF 豊洲ガーデンフロント」（同 25, 018 百万円）の取得等により 54, 238 百万円増加しました。また純資産については、当半期に新投資口を発行したこと等により 34, 904 百万円の増加となりました。

また、平成 20 年 3 月 28 日には「(仮称)駿河台プロジェクト」（取得予定価格 20, 840 百万円）の契約を締結しており平成 21 年 4 月 30 日に取得する予定です。

当半期末現在の資産規模（取得価格の合計：契約ベース）は約 7, 503 億円となっております。



当半期の新投資口発行の概要は以下の通りで平成20年2月4日、及び平成20年3月4日に払込を完了しております。

①一般募集による新投資口の発行		②第三者割当による新投資口の発行	
発行新投資口数	: 31,800 口	発行新投資口数	: 2,200 口
発行価格	: 1 口につき 1,205,400 円	発行価額	: 1 口につき 1,168,500 円
発行価格の総額	: 38,331,720,000 円	発行価額の総額	: 2,570,700,000 円
発行価額	: 1 口につき 1,168,500 円	割当先	: 野村證券株式会社
発行価額の総額	: 37,158,300,000 円	払込期日	: 平成20年3月4日
払込期日	: 平成20年2月4日	分配金起算日	: 平成20年1月1日
分配金起算日	: 平成20年1月1日		

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314,950百万円となり、総資産負債比率は43.3%と、前期末の44.3%に対し1.0ポイント減少しております。有利子負債残高289,500百万円の内訳は、短期有利子負債残高75,500百万円（短期借入金53,500百万円、1年以内返済予定長期借入金22,000百万円）長期有利子負債残高214,000百万円（長期借入金134,000百万円、投資法人債80,000百万円）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73.9%となりました。

平成20年5月9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：A1 アウトルック：安定的
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. 稼働率および全賃貸可能面積の状況

		当半期末 (平成20年3月31日)	前期末 (平成19年12月31日)
(半)期末稼働率	東京都心部	99.5%	99.3%
	東京周辺都市部	90.9%	98.4%
	地方都市部	93.1%	97.4%
	合計	95.3%	98.6%
全賃貸可能面積 (㎡)		759,401	692,286

半期末稼働率については、東京都心部の稼働率が99.5%、東京周辺都市部90.9%および地方都市部95.3%となっております。

東京周辺都市部において稼働率が7.5ポイント低下しておりますが3月末に取得したNBF豊洲ガーデンフロントで4月1日から入居したテナントがあったため3月末時点では一時的に稼働率が低下しています。

4. 当半期および当半期以後において取得及び取得が予定されている資産の概要等

(a) 平成 19 年 12 月 20 日付けで、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成 20 年 1 月 9 日に引渡しを受けております。

物件の名称	NBF 渋谷イースト	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区渋谷三丁目 3 番 5 号	
土地	地積	1,418.21 m ²
	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 2 階付 8 階建
	延床面積	7,615.76 m ² （建物全体）
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成 4 年 1 月 31 日
	用途	事務所・駐車場
取得年月日	平成 20 年 1 月 9 日	
取得価格	8,000,000,000 円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱	

(b) 平成 20 年 3 月 14 日付けで、以下の資産の取得について売買契約を締結し、同日付で引渡しを受けております。

物件の名称	中野坂上サンブライトツイン（追加取得）	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都中野区本町二丁目 46 番 1 号	
土地	地積	10,331.90 m ² （敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合 0.3576%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 30 階建
	延床面積	63,396.95 m ² （建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成 8 年 9 月 30 日
	所有階・床面積・用途等	北ウイング 16 階事務所 563.95 m ² （うち持分 25.4596%） 所有割合：ビル 1 棟全体区分所有面積 37,790.41 m ² の約 0.4% 相当分
取得年月日	平成 20 年 3 月 14 日	
取得価格	156,286,803 円	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行㈱	
建物管理会社	サンブライトビル管理㈱	
特記事項	<p>①敷地の東、南、北側の各道路の官民境界は、中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域として確定していますが、敷地の西側の道路の官民境界を除いて各道路の道路境界査定書は取得していません。</p> <p>②売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。</p> <p>③中野坂上サンブライトツイン管理組合の管理規約において、区分所有者はその所有する専有部分の一部又は全部を譲渡しようとする場合は、第三者に優先して他の区分所有者に対して譲渡を申し出るものとして定められております。</p>	



(c) 平成 18 年 12 月 20 日付けで、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成 20 年 3 月 17 日に引渡しを受けております。
(増築部分のみ)

物件の名称	NBF 名古屋広小路ビル (増築)	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中区栄二丁目 3 番 6 号	
土地	地積	431.30 m ²
	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 9 階建
	延床面積	3,388.10 m ² (増築建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成 20 年 3 月 17 日
	用途	事務所、店舗
取得年月日	平成 20 年 3 月 17 日	
取得価格	1,826,000,000 円	
信託受託者	—	
建物管理会社	大成株	

(d) 平成 20 年 3 月 24 日付けで、以下の資産の取得について売買契約を締結し、同日付で引渡しを受けております。

物件の名称	NBF 熊本ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (住居表示)	熊本県熊本市辛島町 3 番 20 号	
土地	地積	1,775.52 m ²
	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 10 階建
	延床面積	9,712.11 m ²
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成 20 年 2 月 18 日
	用途	事務所、店舗
取得年月日	平成 20 年 3 月 24 日	
取得価格	4,500,000,000 円	
信託受託者	—	
建物管理会社	株式会社アーバンコミュニティ	



(e) 平成 20 年 3 月 27 日付けで、以下の資産の取得について売買契約を締結し、同日付で引渡しを受けております。

物件の名称	新浦安センタービルディング	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	千葉県浦安市入船一丁目 5 番 2 号	
土地	地積	15,875.86 m ² （敷地全体。業務棟、商業棟、駐車場棟を含む。）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約 65.6566%）
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 20 階建
	延床面積	76,767.24 m ² （建物全体。業務棟、商業棟、駐車場棟を含む。） 業務棟： 38,421.81 m ² （建物全体）
	所有形態	区分所有権 100%
	建築時期	平成 2 年 10 月 17 日、平成 12 年 10 月 31 日増築
	用途	事務所
取得年月日	平成 20 年 3 月 27 日	
取得価格	15,700,000,000 円	
信託受託者	—	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ株式会社	
特記事項	①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約等の適用を受けます。 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。	

(f) 平成 18 年 9 月 28 日付けで、以下の資産の取得について売買契約を締結し、平成 20 年 3 月 31 日に引渡しを受けております。

物件の名称	NBF 豊洲ガーデンフロント	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都江東区豊洲五丁目 6 番 15 号	
土地	地積	12,551.33 m ²
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権 100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根 9 階建
	延床面積	35,621.93 m ² （建物全体）
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成 19 年 9 月 7 日
	用途	事務所
取得予定年月日	平成 20 年 3 月 31 日	
取得予定価格	25,018,000,000 円	
信託受託者	—	
建物管理会社	清水建設㈱	
特記事項	①本敷地に関して、売主は、「東京都環境確保条例」の規定に従い、「土地利用の履歴等調査届出書」及び「土壌汚染状況調査報告書」により、土壌の一部に指定基準を超過する物質があることを報告しております。調査の結果、原因は自然的原因によるものと考えられることなどから、東京都環境局から、本敷地については、上記条例に基づいた土壌汚染対策の必要がないとの確認を得ています。	



(g) 平成 20 年 3 月 28 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 21 年 4 月に引渡しを予定しております。

物件の名称	(仮称)駿河台プロジェクト	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地 (地番)	東京都千代田区神田駿河台二丁目 3 番 11 他	
土地	地積	1,767,94 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%
建物	構造	鉄骨造 地下 1 階付 11 階建
	延床予定面積	9,773.30 m ²
	所有形態	所有権 100%
	建築予定時期	平成 21 年 4 月 30 日
	用途	事務所
取得予定年月日	平成 21 年 4 月 30 日	
取得予定価格	20,840,000,000 円	
信託受託者	住友信託銀行(株)	
建物管理会社	未定	

5. 通期運用状況の予想

平成 20 年 2 月 14 日に公表しました平成 20 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を今回変更いたしました。今回の修正は、新規物件の取得と好調なオフィスビル賃貸マーケットによる賃料収入の増加等によります。

	今回修正予想	前回予想 (平成 20 年 2 月 14 日)	増減
営業収益	29,120 百万円	28,580 百万円	540 百万円
営業利益	13,362 百万円	13,023 百万円	339 百万円
経常利益	10,894 百万円	10,569 百万円	325 百万円
当期純利益	10,894 百万円	10,569 百万円	325 百万円
1 口当たり分配金	20,100 円	19,500 円	600 円

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20年5月9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20年5月9日現在）

	テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m ²)	面積割合 ※
1	三井不動産㈱	西新宿三井ビルディング 新川崎三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング 中目黒GTタワー ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー パレール三井ビルディング 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング	169,913	23.5%
2	日本アイ・ビー・エム㈱	ISTビル	28,184	3.9%
3	グラクソ・スミスクライン㈱	GSKビル NBFユニックスビル	20,515	2.8%
4	アクサ生命保険㈱	NBFプラチナタワー つくば三井ビルディング	17,895	2.5%
5	富士ゼロックス㈱	中野坂上サンブライトツイン 新宿三井ビルディング二号館	16,252	2.2%
6	新日本製鐵㈱	第2新日鐵ビル	15,333	2.1%
7	㈱日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	1.8%
8	トランス・コスモス㈱	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	11,826	1.6%
9	㈱整理回収機構	中野坂上サンブライトツイン NBF名古屋広小路ビル	8,569	1.2%
10	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ㈱	興和西新橋ビルB棟	8,493	1.2%

※ 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

三井不動産㈱は、本投資法人より賃借している西新宿三井ビルディング、新川崎三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、中目黒GTタワー、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、パレール三井ビルディング、四谷メディカルビル及びNBF小川町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20年5月9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	大和生命ビル	63,500,000	8.46%	62.1%	70,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.98%		56,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.26%		37,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.13%		59,900,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.01%		35,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.27%		36,500,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.19%		34,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.18%		32,000,000
	(仮称) 駿河台プロジェクト (注3)	20,840,000	2.78%		20,840,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.27%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.17%		24,400,000
	GSKビル	15,616,000	2.08%		20,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.78%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.76%		21,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.68%		15,660,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.22%		11,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.17%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.16%		17,400,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.07%		8,000,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.90%		8,900,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.89%		8,920,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.83%		8,630,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.71%		6,650,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.69%		7,790,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.66%		6,390,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.63%		6,220,000
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.59%	5,620,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.44%	4,470,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.13%	1,520,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	5.43%	25.5%	40,056,286
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.69%		39,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.33%		25,018,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.71%		21,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.80%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.51%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.31%		2,540,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.18%		9,710,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.32%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.24%		22,700,000
	大同生命大宮ビル	2,361,000	0.31%		2,580,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.27%		2,150,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	2.09%		15,700,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.33%		2,760,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.59%	12.4%	6,770,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.25%		1,820,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.48%		4,190,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.54%		4,370,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.53%		4,570,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.96%		8,336,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.37%		24,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.92%		15,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.40%		10,900,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.87%		7,880,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.30%		2,330,000
	NBF谷町ビル	1,944,000	0.26%		2,210,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.26%		2,490,000
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	0.22%		1,860,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.39%		3,230,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.11%		955,000
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.35%		2,800,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.60%	4,500,000		
合計		750,394,050	100.00%	100.00%	936,725,286

(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19年12月期開示評価額（平成19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20年1月以降に取得した（または平成20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3) 平成21年4月30日に取得予定