

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

## 日本ビルファンド投資法人（証券コード:8951）

### 【据置】

長期発行体格付	AA+
格付の見通し	安定的
債券格付	AA+

### ■格付事由

- オフィスビル特化型の J-REIT。資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント（NBFM）の主要株主は、三井不動産（出資比率：46%）、住友生命保険（同 35%）。三井不動産グループのノウハウを活用しながら、継続的な外部成長と安定した収益の確保、さらには強固な財務基盤の構築が進められ、J-REIT のパイオニアとしてこれまでに 39 期にわたる運用実績を有する。現在のポートフォリオは 75 物件、取得金額総額約 13,675 億円と J-REIT で最大規模を誇り、東京都心に位置する競争力が高い大型の優良オフィスビルを中心に構成されている。
- 20/12 期以降では、「新宿三井ビルディング」のほか大型の優良オフィスビル 4 物件、計 2,577 億円もの新規物件をスポンサーから取得するなど、スポンサーグループの強固なサポート体制に変化はみられない。また、21 年 3 月には含み損（20/12 期末の含み損益率は-35.5%）を抱えていた「NBF 南青山ビル」を鑑定評価額を大きく上回る価格で譲渡するなど、ポートフォリオの質的改善への継続的な取り組みもみられる。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けるなか、20/6 期で 99.4%、20/12 期で 98.8%と、いずれも高水準で安定推移している。今後については、オフィス需要に係る環境変化が予想されるなか、テナント入替時における空室期間の長期化や賃料増額率の低下等が一定程度想定されるが、テナントの分散効果やスポンサーグループからの PM に係るサポート体制等によりキャッシュフローが大きく低下するリスクは抑制されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- PM を担当する NBF オフィスマネジメントをはじめとする三井不動産グループからのサポート体制により、テナントリーシングにおいて安定したトラックレコードを有する。足元において新型コロナウイルス感染症拡大による影響は限定的である。ただし、入居テナントの中には大企業やその関連企業も多く、今後のテレワークの進捗状況やオフィス床の統合・縮小といった動向、多様化するオフィスニーズに対する NBFM の取り組みに注目している。
- 財務面では、強固な基盤が構築されている。長期固定金利比率を 90%以上、総資産ベースの LTV を 36%から 46%と、それぞれターゲット水準を設定し、20/12 期末での長期固定金利比率は 91.7%、総資産ベースの LTV は 38.4%、物件入替後の 21 年 3 月末で約 42.7%と、それぞれ設定水準の範囲内でコントロールされている。また、有利子負債の平均残存年数は 5.35 年と長期である。ポートフォリオの含み益は、オフィスビル特化型 J-REIT の中では上位に位置する水準にあり、20/12 期末で 26.9%と、不動産市況の変化に対して十分なバッファを備える。今後もスポンサーの信用力も活用しながら保守的な財務運営をしていく方針であり、現在の財務内容に関して特段の懸念事項はない。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

## 【新規に取得した主要物件の概要】

### 新宿三井ビルディング

西新宿エリアに立地する大型のオフィスビル。地下 3 階付 56 階建、延床面積 179,696.87 m<sup>2</sup>の規模を有し、同エリア内においてランドマーク的な物件である。JR 各線のほか「新宿」駅西口から徒歩 6 分、東京メトロ丸の内線「西新宿」駅から徒歩 2 分、都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅から徒歩 1 分の距離に位置し、複数の路線が可能にあり交通利便性が高い。

1974 年竣工、築 46 年経過するが、共用部分のリニューアル、基本性能の向上に資する投資や BCP 面での投資等により、周辺の築浅なオフィスビルと比較して一定の競争力が確保されている。一棟全体を三井不動産から取得した。

取得日：21 年 1 月 8 日

取得価格：170,000 百万円

鑑定評価額：173,000 百万円（20 年 8 月 31 日時点）

### グラントウキョウサウスタワー

JR「東京」駅に直結し、また、東京メトロや都営地下鉄等の複数路線が徒歩圏内に位置するオフィスビル。極めて高い交通利便性を有し、エリア内においてランドマーク的な物件である。また、07 年竣工で基準階貸室面積約 626 坪、天井高 2,950 mm、OA フロア 150 mm等の高いスペックを備え、周辺のオフィスビルに対し高い競争力を有する。同物件の専有面積割合で約 13.33%を三井不動産から取得した。

取得日：21 年 1 月 8 日

取得価格：47,000 百万円

鑑定評価額：48,500 百万円（20 年 8 月 31 日時点）

## ■格付対象

発行体：日本ビルファンド投資法人

### 【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA+	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第 14 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	50 億円	2016 年 6 月 9 日	2046 年 6 月 8 日	1.000%	AA+
第 15 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	50 億円	2017 年 5 月 22 日	2037 年 5 月 22 日	0.914%	AA+
第 16 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	50 億円	2018 年 5 月 23 日	2025 年 5 月 23 日	0.220%	AA+
第 17 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	50 億円	2018 年 5 月 23 日	2038 年 5 月 21 日	0.888%	AA+
第 18 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	70 億円	2018 年 12 月 19 日	2024 年 1 月 10 日	0.200%	AA+
第 19 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	150 億円	2020 年 8 月 14 日	2025 年 8 月 14 日	0.180%	AA+
第 20 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	50 億円	2021 年 3 月 22 日	2026 年 3 月 19 日	0.150%	AA+

## 格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2021年5月6日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：濤岡 由典  
主任格付アナリスト：杉山 成夫
3. 評価の前提・等級基準：  
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」(2014年1月6日)として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：  
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「J-REIT」(2017年7月3日)として掲載している。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) 日本ビルファンド投資法人
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：  
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。  
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。  
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：  
・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表  
・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：  
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

### ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいております。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

### ■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

### ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026

**株式会社 日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官(格付)第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル