

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）

【新規】

債券格付 A A +

【据置】

長期発行体格付 A A +

格付の見通し 安定的

債券格付 A A +

■格付事由

- (1) 本投資法人はオフィスビル特化型の不動産投資法人（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の主要株主は、三井不動産（出資比率：46%）、住友生命保険（同 35%）である。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 33 期にわたる運用実績を有する。
- (2) 現在のポートフォリオは 72 物件、取得金額総額約 11,050 億円と J-REIT で最大の規模を誇る。東京都心を中心に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、物件およびテナント面における分散効果により、オフィスビルに特化した J-REIT としてキャッシュフローが安定したポートフォリオとなっている。足元の不動産取得競争が過熱する中では慎重な投資スタンスを堅持しながらも、17 年から 18 年にかけて三井不動産グループを交えて総額約 1,850 億円の大規模な資産入替を実施した。これまでの旗艦物件の一つであった「NBF 日比谷ビル」を譲渡する一方で、新たな旗艦物件となり得る「六本木ティーキューブ」を新規取得するなどして、ポートフォリオの収益性の向上、平均築年数の改善等が見られる。ポートフォリオの競争力の維持・向上を企図して、三井不動産グループの総合力を活用した物件入替や戦略的な追加投資を実施するなど、適切なポートフォリオマネジメントが実現されているものと JCR では見ている。同グループからのサポート体制は強固であり、今後についても、同グループからのパイプラインの活用による外部成長、安定したポートフォリオマネジメントと保守的な財務運営が実施されていくことが見込まれる。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) ポートフォリオの稼働率は高水準で安定している。17/12 期末で 98.9%と高く、また、各投資エリア別に見た場合でもそれぞれ高水準にある。ここ数年、ポートフォリオ全体のテナント退去率は 3%程度の低水準で推移しており、18/6 期および 18/12 期ともに低水準となる見通しであり、また、テナントリーシングにおいて 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、今後についても安定的な稼働率が期待できる。
- (4) 財務面では、強固な財務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、17/12 期末における長期固定金利比率は 95.2%と高く、総資産ベースの LTV は 40.8%と保守的な水準にあり、それぞれ設定水準の範囲内でコントロールしている。また、有利子負債の平均残存年数は 5.22 年と長期化も進んでいる。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、17/12 期末で 22%と、不動産市況の変化に対して十分な耐性を備える。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、現在の財務構成に関して特段の懸念事項はない。なお、今回の起債による調達資金は既存の借入金および投資法人債の返済および償還資金の一部に充当する予定であって、財務構成に特段の影響を与えるものではない。

【新規に取得した主要物件の概要】

六本木ティーキューブ

本物件は六本木エリアに立地する大型の複合ビルであり、オフィスを中心に高層部にサービスアパートメント、低層部に商業店舗等を配している。三井不動産が開発を主導した物件であり、本投資法人として六本木エリアへの初の投資物件となる。本ポートフォリオ中、取得金額ベースで「NBF 大崎ビル」に次ぎ、本投資法人の新たな旗艦物件の一つである。六本木通りと麻布通りの分岐点に所在し、建物の視認性も非常に高い。

東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅に直結するほか、東京メトロ日比谷線および都営大江戸線「六本木」駅、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅から徒歩7分に位置することから交通利便性は高い。

2003年9月に竣工し、基準階貸室面積約520坪、天井高2,800mm、個別空調方式等のスペックを備え、周辺物件と比較しても十分な競争力を有する物件である。

取得日：18年3月30日

取得価格：62,800百万円（ポートフォリオ比：約5.7%）

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■格付対象

発行体：日本ビルファンド投資法人

【新規】

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
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+

【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+

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：第 16、17 回無担保投資法人債 2018 年 5 月 16 日
上記以外 2018 年 5 月 14 日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉山 成夫
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 (格付方法) 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) の信用格付の方法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
 - ・ 格付関係者が提供した格付対象の商品内容に関する書類
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んを問わず、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行っております。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