

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

- (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 35 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 71 物件、取得金額総額約 11,289 億円と J-REIT で最大の規模を誇る。ポートフォリオは、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、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の安定性が高い。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、スポンサーパイプライン等の活用によって、19/6 期にも港区に立地する競争力の高い築浅かつ大型のオフィスビルを取得することができた。また、ポートフォリオの競争力の維持・向上を企図して、含み損が生じていた物件の譲渡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 ではみている。スポンサー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、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。18/12 期末で 99.5%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。ポートフォリオ全体のテナント退去率は極めて低い水準で推移し、19/6 期および 19/12 期ともに 1%台の低水準となる見通しである。なお、入居するテナントの本社機能の一部が移転された「NBF 品川タワー」については、本物件の立地の優位性やグレード、既存テナントとの賃貸借契約残存期間、足元のオフィス市況、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って、ポートフォリオキャッシュフローのダウンサイドリスクを抑制しながらリーシングが進捗していくものと推測される。
- (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、18/12 期末における長期固定金利比率は 92.6%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されている。また、有利子負債の平均残存年数は 5.24 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、18/12 期末で約 24%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。

【新規に取得した主要物件の概要】

G-BASE 田町

本物件は田町エリアに立地する大型のオフィスビルである。JR「田町」駅徒歩4分、都営地下鉄浅草線「三田」駅徒歩2分、都営地下鉄三田線「三田」駅徒歩4分の距離に位置することから、都内各所へのアクセスは容易である。さらに、都営地下鉄浅草線の利用により羽田空港までのアクセスが容易であり、東海道新幹線「品川」駅に隣接していることから、広域的なアクセスにも優れる。

スポンサーである三井不動産と清水建設が開発を主導し、18年1月に竣工した築浅な建物である。基準階貸室面積約230坪、天井高2,800mm、LED照明するなど、オフィスビルとして高い基本スペックを備える。

田町エリア周辺では複数の再開発計画が進捗しており、更なる発展が期待されている。

取得日：19年3月29日、19年4月25日

取得価格：28,200百万円（ポートフォリオ比：約2.5%）

（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

【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+

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：2019年5月9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