

2019年04月26日

【格付維持】

日本ビルファンド投資法人

発行体格付：AA [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

日本ビルファンド投資法人(NBF)は2001年9月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。投資対象はオフィスに特化しており、三井不動産を主要なスポンサーとする。

東京都心部を中心に競争力の高い大規模ビルに投資し、良質なポートフォリオを構築している。東京23区への投資比率は約8割、うち都心5区の比率は約5割を占める。NBF大崎ビルや六本木ティーキューブをはじめとして優良物件を多数保有する。

スポンサーの豊富なパイプラインを活用しながら、継続的に資産の入れ替えを行っている。直近では中規模ビル2物件を売却する一方、田町の新築ビルなど2物件を324億円で取得し、さらなるポートフォリオの質の向上と築年数の若返りが図られた。

資産規模は約1兆1000億円に達し、J-REIT最大規模の強固な事業基盤を構築している。特定の物件やエンドテナントへの過度な集中は見られず、分散が効いている。

2018年12月期の期中平均稼働率は99.5%と極めて高い水準だった。稼働率は上限域に達しているが、テナントとの賃料増額改定による収益増が拡大しているため、引き続き着実な内部成長が見込まれる。

品川の物件で大ロテナントの一部退去が予定されているが、現在の賃貸借契約が2年以上残っており、契約期間中に前倒しで後継テナントをリーシングできるようなスキームを構築した。この取り組みにより、テナント入れ替えによる収益への影響は相当程度軽減されよう。

総資産有利子負債比率は36-46%の範囲で運営する方針。2018年12月時点の負債比率は40.8%と低い。過去の運営実績や資本市場への良好なアクセスを踏まえれば、今後も保守的な負債比率が維持されよう。鑑定評価の改善等により、含み益は簿価の24.5%まで拡大した。

長期有利子負債の平均残存年数は2018年12月時点で5年超と非常に長く、返済期限は良く分散している。現預金はやや少ないものの、総額600億円のコミットメントラインを設定しており、流動性に特段の問題は無い。高い資金調達力を背景に、金融コストの低下が続いている。

格付の方向性は安定的。1兆円を超える分散された優良ポートフォリオを有しており、継続的な資産の入れ替えでさらなる強化を図っている。既存物件の賃貸収入は着実に増加している。強い事業基盤に加えて、保守的なレバレッジ管理方針や優れた資金調達力が現行の高い格付を下支えしよう。

【格付対象】

発行者：日本ビルファンド投資法人(証券コード：8951)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA (維持)	安定的

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

名称	発行総額 (億円)	発行日	償還日	格付
第13回無担保投資法人債	100	2013年06月26日	2023年06月26日	AA (維持)

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	住田 直伸

信用格付を付与した日	2019年04月24日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2016. 07. 21]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	日本ビルファンドマネジメント 日本ビルファンド投資法人
-------	--------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 **格付投資情報センター** 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。