

**【格付け変更】 日本ビルファンド投資法人 証券コード：8951**  
発行体格付け： AA- → AA [格付けの方向性：安定的]

格付投資情報センター（R&I）は上記の格付けを公表しました。

**【格付け変更の理由】**

2001年9月に上場した不動産投資法人（J-REIT）。保有資産は55件、取得価格ベースで6248億円に上る。投資対象はオフィスビルに特化。三井不動産を主要なスポンサーとする。

今回の格上げは、(1) 継続的な物件取得によるポートフォリオの質・分散の向上、(2) J-REIT最大の資産規模から来る優位性、(3) 保守的な負債水準や安定した資金調達基盤——などを主な理由とする。

日本ビルファンド投資法人は三井不動産との強固な関係やこれまでの取引で構築した独自のネットワークを活用して物件の取得を進め、グレードの高い大規模オフィスビルを中心とした質の高いポートフォリオを構築している。特に、2006年4月に実施したJFEビルディングと、三井不動産が所有する5物件との交換取引によって、JFEビルディングへの資産およびテナントの集中が解消され、同時に平均築年数の低減も図られた。

資産規模は従来からの目標としていた5000億円を大きく上回り、J-REIT40法人で最大となっている。これにより、ポートフォリオの分散やファンド運営の効率化、負債および資本調達における優位性確立など様々なメリットが享受できるものと考えられる。

総資産負債比率（(有利子負債残高+運用敷金)÷総資産）は過去3度の増資により資産規模の拡大過程において40～50%という保守的な水準を維持しており、今後もその方針に変更はない。投資主が重視する1口あたりの分配金も業界トップクラスの水準となっている。

負債は長期固定金利を中心としており、特に5年以上の長期調達を積極的に推進し、長期有利子負債の平均残存年数は第10期（2006年6月期）末時点で5.9年となっている。調達先・調達手段の多様化や返済期限の分散も進んでおり、コミットメントライン（期間3年）も総額300億円用意している。

格付けの方向性は安定的。資産規模目標が達成されたため、当面は既存物件の賃料引き上げなどによる成長に重点を置き、新規投資は厳しい市場環境を考慮してより慎重に取り組む方針である。こうした保守的な投資姿勢も高い格付けを下支えしている。

**【格付け対象】**

発行者：日本ビルファンド投資法人（証券コード：8951）

| 名称          | 格付け           | 格付けの方向性     |             |          |
|-------------|---------------|-------------|-------------|----------|
| 発行体格付け      | AA- → AA      | 安定的         |             |          |
| 名称          | 発行総額<br>(百万円) | 発行日         | 償還日         | 格付け      |
| 第6回無担保投資法人債 | 10,000        | 2005年3月9日   | 2010年3月9日   | AA- → AA |
| 第7回無担保投資法人債 | 10,000        | 2005年11月19日 | 2015年11月19日 | AA- → AA |

☆発行体格付けとは、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に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。