



ムーディーズ、日本ビルファンド投資法人の格付けを A2 から A1 に引き上げ、 格付け見通しは安定的

2006 年（平成 18 年）10 月 17 日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、日本ビルファンド投資法人（NBF）の発行体格付け及び無担保長期債務格付けを A2 から A1 に引き上げた。今回の格上げは、NBF が資産規模を着実に拡大させ、確固たる収益基盤を築きあげていること、拡大する不動産投資信託市場において主導的地位を確立し、事業の優位性を享受していること、投信委託業者である日本ビルファンドマネジメント株式会社が、そのスポンサーである三井不動産株式会社（三井不動産）との協働体制の実現等により高い物件取得・運営能力を実践していること、及び今後とも同社が保守的な財務運営を図るであろうというムーディーズの見方を反映している。今回の格上げは、2006 年 6 月 19 日以来の見直しの結論である。格付け見通しは安定的である。

NBF は、ポートフォリオの成長目標（2006 年 3 月までに 5,000 億円）を、計画より半年早く達成し、2006 年 9 月末現在では、その資産規模を 55 物件、約 6,248 億円（取得価格ベース）までに成長させた。また 2006 年 4 月には、ポートフォリオ最大の物件であった JFE ビルディングと三井不動産所有 5 物件の交換を実現させた。この交換と新たな物件取得により、2005 年下期以降取得した物件のポートフォリオ全体に占める割合は約 46%（取得価格ベース）に達している。

これらにより 2006 年 9 月末現在資産価値トップ 5 の全体に占める割合（取得価格ベース）は 33.1%、平均築年も約 13 年に低下、ポートフォリオの質の維持・向上を図りながら、着実にキャッシュフローの安定性を実現させている。さらに同社の資産規模は上場投資法人 39 社中最大であり、拡大する不動産投資信託市場において、主導的地位を確固たるものにしていくとともに、規模からくる事業の優位性も享受している。

財務面においては、資産規模拡大の過程で過去 3 回の新規投資口募集によるエクイティ調達実績を積み、保守的なレバレッジコントロールを実践してきた。また規模拡大に伴い、今後ローン・トゥ・バリュー・レシオ（LTV）の変動幅は縮小することが想定され、事業運営と財務リスクの予測可能性は向上している。

資金調達においては、投資法人債を含め多様な調達手段を確保し、金融機関取引においても調達先の拡大を図り、期日の分散に配慮した長期資金の積極的な取り込みを行うなど、デュレーションマネジメントを実践している。さらに長期資金は全額固定金利で調達し、リファイナンスリスクに備え 300 億円のコミットメントラインを設定するなど、財務の安全性は高い。

ポートフォリオの成長目標を達成した同社は、今後を第 2 フェーズと位置づけ、より強固な収益基盤の構築を目指し、賃料改定や資産の入れ替えを通じ内部成長に注力する戦略を打ち出している。また外部成長に関しては、マーケット環境を考慮し、時間軸を持った規模拡大の数値目標は置かず、質の高い物件へ厳選して投資する姿勢を示している。ムーディーズは、NBF のこれらの堅実なポートフォリオ戦略が、収益力の更なる強化ならびに安定化につながるものと評価し、格付けに反映している。

日本ビルファンド投資法人は不動産投資信託市場に上場した、全国主要都市の質の高い事務所ビルへの投資及び管理に特化する大手投資法人である。2006 年 6 月期の売上高は約 243 億円であった。

以上