



## ムーディーズ、日本ビルファンド投資法人の格付け見通しをポジティブに変更

2005年（平成17年）11月29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格付け A2 の見通しを安定的からポジティブに変更した。

今回の見直し変更は、NBF が資産規模を拡大させ、確固たる収益基盤を築きあげてきたこと、拡大する不動産投資信託市場において主導的地位と事業の優位性を確立していること、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（NBFM）が高い物件運営能力を実践していること、及び資産規模拡大の中で、堅実な財務運営を実践してきたことを反映している。

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、2005年10月末現在では、その規模を52物件、約5,400億円（2006年3月取得予定のNBF プラチナタワーを除く）に成長させた。この資産規模は上場投資法人27社中最大であり、ポートフォリオの質の維持・向上を図りながら、規模拡大に伴う収益の安定性を実現させている。また規模拡大に伴い、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。さらに NBFM は三井不動産株式会社との協働体制を効果的に機能させ、新築物件を始めとした競争力ある物件の取得に見られる充実した物件取得チャンネル確保の他、高稼働率にみられる高いリーシング能力や物件マネジメント能力も実証している。

財務面においては、資産規模拡大の過程で過去2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。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。またリファイナンスリスクに備えたコミットメントライン（300億円）を設定した上で、各年の償還期限金額をこの枠内に納めるよう分散させるなど流動性の管理を行っている。

ムーディーズは成長目標を達成した同社が、今後も引き続き資産規模拡大を図るものの、一方で成長速度にとらわれずに資産の入れ替え等を図り、ポートフォリオ収益率の維持・向上を図る戦略にも注力すると想定している。また財務面においては、従来同様保守的な運営が実践され、財務の安定性も維持されるものと考えている。ムーディーズは、今後の NBF の新たなポートフォリオ戦略と財務戦略に注目していく。

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。2005年6月期の売上高は約167億円であった。

以上