



ムーディーズ、日本リート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、日本リートファンド投資法人（JRF）の発行体格付け及び無担保長期債務格付け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、ポートフォリオの外部成長に伴い資産価値の分散が進められてきたこと、ポートフォリオの規模拡大に伴い既存物件のリニューアル等も実施し、ポートフォリオの収益率向上に注力していること、拡大局面において複数回の新規投資口募集を通じレバレッジ低減を図り、保守的な財務運営が実践されてきたこと等を反映している。

JRFは商業施設を運営する最大資産規模のREITとして、不動産投資信託市場において主導的地位を確立している。2005年8月末時点の総資産は、当初の外部成長計画（2007年3月までに4,000億円）に沿い、32物件約3,100億円である。ポートフォリオの分散という観点では、物件の競争力及び収益率は維持しながらも、外部成長により上位5物件のシェアが全体の約32%となり、昨年9月の当初格付け取得時の同比率（約47%）よりも改善が図られた。またテナント数についても当初格付け取得時308から347となり、上位2テナントのシェアも40%から33%（年間賃料ベース）とテナントクレジットの維持を図りながらも改善がみられている。

一方、総資産が3,000億円を超え、JRFは既存物件のリニューアルにも着手している。既存物件のリニューアルは、中・長期的に競争力を維持する上で不可欠であるが、営業休止を伴い一時的にキャッシュフローの減額を招く。しかし物件分散が進んだ現ポートフォリオでは全体のキャッシュフローに与える影響は限定的である。JRFは今後も既存物件のリニューアルに注力し、ポートフォリオの競争力を維持・強化していくとしている。

財務面においては、資産規模拡大の局面において過去4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・マネジメントを実践してきた。また有担保ながら、元本分割償還を組入れた建設協力金を有効活用することにより長期・固定の資金を低利で調達しており、金利リスクやリファイナンスリスクを軽減している。また金融機関借入においても平均残存期間の長期化に取り組むほか、借入の無担保化、公募投資法人債の発行等も実現し、財務の機動性・柔軟性は向上している。

日本リートファンド投資法人は 2002 年 3 月に上場した、日本の不動産投資信託で、商業施設への投資・管理に特化した大手投資法人である。2005 年 8 月期の売上高は約 122 億円であった。

以上