



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

2004年（平成16年）1月26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A3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、同社のポートフォリオの拡大、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)の堅実な経営履歴及び同社の上場と同時にスタートした日本の不動産投資信託市場の厚みを反映している。

同社は、2001年9月上場時オフィスビル24物件、約2,300億円であったポートフォリオを2003年12月にはオフィスビル34物件（白金一丁目再開発事業の1物件を除く）とし、その資産規模を約3,000億円に拡大させ、上場投資法人10社の中でも最大の資産を保有、その主導的地位を築いてきた。資産の取得に関しては、同社が当初掲げた成長目標に対して幾分緩やかな拡大速度であったが、これまでの不動産市場の需給環境を考えれば、この速度は同社のポートフォリオの質の維持に対する堅固な姿勢の表れであると、ムーディーズでは考えている。また、2003年には同社のポートフォリオの大半が所在する東京都心部において、大型ビルの大量供給が起きたことに伴い、同社の保有するビル2棟から計約7,200坪の大口テナント退去を経験したが、極めて短期間のテナント誘致を実現したほか、管理コストの削減成果も着実に効果を上げるなど、NBFM及びプロパティーマネージャーは高い物件運営能力を実証した。こうしたことから、同社はリスクを適切に管理しながら事業の優位性をさらに高めていく可能性があるとしてムーディーズはみている。

財務面では、これまでの物件取得に伴い、ローン・トゥ・バリュー・レシオ(LTV)は緩やかに上昇している。しかしながら、同社はこれまでに2回の投資法人債の発行及び取引金融機関の拡大を実施し、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といった調達が多様化と流動性の管理を行っており、ムーディーズでは今後も同社の財務柔軟性及び保守的な財務運営は維持されると考えている。

同社は、成長戦略として2006年3月までに5,000億円を目標に掲げていることから、今後も積極的な資産規模拡大を行っていくものと予想される。その過程で予想されるレバレッジの上昇に対しては、同社の公表しているLTVターゲット40%から50%を維持すべく、新規投資口の募集による調達を行うことになる。現在の不動産投資信託市場が拡大していく中で主導的地位の維持のためには、ポートフォリオの質を維持しつつ確実な外部成長の実現とともに、他の上場投資法人との差別化戦略もより求められることになる。ムーディーズでは、引き続き同社のポートフォリオパフォーマンス、運営戦略及び財務戦略に注目していく。

NBF 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。2003年6月期の売上高は約122億円であった。

以上