



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

2004年（平成16年）11月11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をA3からA2に引き上げた。今回の引き上げは、NBFが資産規模を拡大していく中で不動産投資信託市場における事業の優位性を中期的に維持し、また強化していくことができるであろうとのムーディーズの見方を反映している。今回の引き上げは2004年9月7日以来の見直しの結論である。格付けの見通しは安定的である。

同社は、ポートフォリオを2006年3月までに5,000億円を目標に掲げており、2004年11月にはオフィスビル45物件（未竣工の2物件を含む）とし、その資産規模を約4,100億円に拡大させ、上場投資法人14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、いわゆる外部成長に関しては、三井不動産株式会社との協働体制を効果的に機能させ、ポートフォリオの質を維持しつつ資産価値の分散を進めている。また内部成長に関しては、テナントとの賃貸借契約の安定化（賃貸借契約の長期化など）の実績を着実にあげ、また中期修繕計画の策定やルール整備を始めるなど、キャッシュフローの安定性を向上させてきている。こうしたことから、同社はポートフォリオ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の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）は上昇してきたが、本年7月に行った新規投資口の募集によりレバレッジの低減を図った。また、同社は調達の多様化と流動性の適切な管理を行っており、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、資産規模を拡大させていく過程で予想されるレバレッジの上昇に対しては、今後も同社のLTVターゲット40%から50%を維持すべく、レバレッジ・コントロールを行うことになろう。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、事業戦略及び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オフィスビルへの投資及び管理に特化する大手投資法人である。2004年6月期の売上高は約126億円であった。

以上