

## プレス・リリース

### ストラクチャード・ファイナンス格付け

2007年2月15日

お問い合わせ先：

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

小野寺亮、東京 電話 03-4550-8690

成松恭多(メディア・コンタクト)、東京 電話 03-4550-8411

プレスルーム(電子メールによる配信、送信トラブル)

電話 03-4550-8411 Fax 03-4550-8740

電子メール [tokyo\\_pressroom@standardandpoors.com](mailto:tokyo_pressroom@standardandpoors.com)

日本語ウェブサイト <http://www.standardandpoors.co.jp>

### S&P、日本ビルファンドを「A+」に格上げ、アウトルックは「安定的」

#### 格上げ

新： 旧：

**A+** **A** 長期会社格付け、第3-7回無担保投資法人債（既発債）

**A+** **A** 発行登録債予備格付け

（発行予定総額 2,000 億円、発行予定期間 2007 年 2 月 6 日から 2 年）

アウトルック：安定的

#### 据え置き

**A-1** 短期会社格付け

（2007年2月15日、東京=S&P）スタンダード&プアーズは本日、日本ビルファンド投資法人（NBF）の長期格付けを、上記の通り「シングル A」から「シングル A プラス」に引き上げた。長期格付けに対するアウトルックは「安定的」である。短期格付けは「A-1」に据え置いた。

格上げは、1) 資産規模の拡大に伴い資産の質や集中リスクが改善し、事業基盤の安定性が増していること、2) 内部成長を重視していく過程で、レバレッジ・コントロールはより保守的となり、資本構成や収益性、利払い余力などの財務内容が改善してきたこと一に基づいている。NBF は上場 J-REIT（不動産投資信託）の中で最大の資産規模を誇り、強い事業地位を有している。三井不動産や住友生命などが主要スポンサーとなっており、その信用力は改善傾向にある。ポートフォリオは、管理状態が良好で高稼働率のオフィスビルで構成され、安定したキャッシュフローを生み出している。財務の柔軟性にも優れ、財務基盤は良好である。

NBF は 2006 年 12 月期末時点で全国各地に 55 件のオフィスビルを所有しており、ポートフォリオ総額は約 6,248 億円（取得価格ベース）にのぼる。2006 年 3 月には NBF プラチナタワー（310 億円）や新川崎三井ビルディング（203 億円）を取得し、4 月には同社ポートフォリオ最大の物件であった JFE ビルディング（譲渡価格 910 億円）を三井不動産所有の 5 物件（取得価格合計 1,101 億円）と交換したことから、ポートフォリオの資産の質、一部資産やテナントへの集中リスクが改善した。また、主要テナントの信用力も比較的良好である。さらに 2008 年 3 月までに、開発物件である豊洲 5 丁目ビル（仮称；162-241 億円）などの取得を予定している。NBF のポートフォリオの平均築年数は約 13 年に低下し、

収益力が向上傾向にある。ポートフォリオは地理的に分散され、2006年12月期末の稼働率は97.8%で、キャッシュフローは安定している。

ポートフォリオが順調に拡大してきたことから、NBFは賃料上昇など、内部成長を重視する方針を採っている。厳しい投資環境下、より慎重かつ選別的な物件取得を進めた結果、2006年の年間の外部成長スピードは約16%と緩やかであった。NBFの財務方針では、総資産負債比率を40-50%の水準で維持することをターゲットとしている。資産規模が一定水準に達していることから、レバレッジの変動幅は小さくなると見込まれる。NBFは上場後3回の増資実績を有している。今後もタイムリーな増資の実施などによって、レバレッジは40%台の前半から半ばの比較的保守的な水準を維持していくとスタンダード&プアーズは考えている。

2006年12月期の収入総額は約259億円、当期純利益は約98億円、同期末の有利子負債比率は約39.9%〈有利子負債／(有利子負債+株主資本)；スタンダード&プアーズ定義〉であった。長期有利子負債はすべて固定金利で調達され、満期は2018年まで分散されている。キャッシュフローの安定性は高く、2006年12月期のEBITDA(税引き前・利払い前・償却前利益)インタレスト・カバレッジ・レシオは、現行の低水準の資金調達コストをベースに試算すると、約9倍となる。また、有利子負債に対する営業キャッシュフローの比率(FFO／有利子負債比率)は約12.4%であった。流動性の検証として、支払い利息額と配当額の合計をベースにカバレッジ・レシオを算出しても約1.4倍と、比較的高い水準となっている。2006年12月期末時点の現金残高は約341億円で、緊急の運営費用(敷金債務を含む)を賄うのに十分な水準であった。未使用のコミットメントラインは総額300億円。複数の銀行と良好な取引関係を維持しており、債務返済における手元流動性は十分確保されている。無担保投資法人債の償還についても、借り入れや手元資金によって機動的に対応している。NBFの有利子負債はすべて無担保で調達されていることから、財務の柔軟性に優れている。

アウトルックは「安定的」である。NBFは質の高い資産をベースに安定した収入を上げていくとみられる。内部成長を重視していく過程で、1) 確固たる事業基盤と分散・拡大したポートフォリオをベースに収益性を強化する、2) より保守的なレバレッジ・コントロールのもと、資本構成や利払い余力などについて相応の財務内容を維持していく——とみている。

スタンダード&プアーズは、マグローヒル・カンパニーズ (NYSE:MHP) の一部門であり、世界の金融市場に対して独立した立場から、信用格付け、株価指数、株式リサーチ、データなどの金融情報を提供している。100%子会社を含め21カ国に約7,500名のスタッフを擁し、世界の金融インフラストラクチャーのなかで重要な役割を担っている。投資や金融取引の意思決定に不可欠な情報である独立したベンチマークの提供者として、140年以上にわたって主導的な立場にある。詳細は当社日本語ウェブサイト([www.standardandpoors.co.jp](http://www.standardandpoors.co.jp))まで。

マグローヒル・カンパニーズは、スタンダード&プアーズ、ビジネスウィーク、マグローヒル・エデュケーションなどを通じて、金融サービス、教育、ビジネスに関する情報を提供する、国際的な情報サービス企業である。世界40カ国に280カ所以上の拠点を有している。詳細はウェブサイト([www.mcgraw-hill.com](http://www.mcgraw-hill.com))まで。