

## プレス・リリース

### ストラクチャード・ファイナンス格付け

2006年5月12日

お問い合わせ先：

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

依田真美、東京 電話 03-4550-8730

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、日本ビルファンドのアウトルックを「ポジティブ」に変更

#### アウトルック変更

新： 旧：

**ポジティブ** **安定的**

#### 据え置き

**A** 長期会社格付け、第2-7回無担保投資法人債（既発債）

**A-1** 短期会社格付け

（2006年5月12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）の長期会社格付けに対するアウトルックを「安定的」から「ポジティブ」に変更した。長期・短期格付け、および既発債格付けはそれぞれ上記の通り据え置いた。

アウトルックの変更は、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ている、2) 内部成長を重視して行く過程で、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すると考えられる一ことに基づく。NBFは強い事業地位を有しており、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。財務の柔軟性も優れており、財務基盤は比較的良好である。

NBFは2005年12月期末時点で全国に52件のオフィス物件を所有しており、ポートフォリオ総額は5,394億円（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）と三井不動産所有の5物件（取得価格合計1,101億円）を交換したことから、資産総額は6,200億円を超えた（2006年4月末時点）。新たな資産の取得および交換により、ポートフォリオの資産の質や集中リスクは改善している。また、JFEビルディングを交換したことで、唯一のテナントであるJFEスチールの退去（2007年3月予定）に伴うキャッシュフロー減少への対応が図られた点は評価できる。NBFのポートフォリオの平均築年数は13年弱に低下し、今後、収益力の向上が見込まれる。ポートフォリオは地理的に分散され、2005年12月期末の稼働率は98.1%で、キャッシュフローは安定している。

NBFは、ポートフォリオが順調に拡大してきたことから、今後は、賃料上昇などの内部成長を重視して行く方針である。一方、外部成長戦略についてはこれまでやや積極的なスピードで進めてきたが、不動産売買市場が過熱感を帯びるなか、より選別的な物件取得を追求し、その結果適度な水準となる見込みである。

2005年12月期の収入総額は194億円、当期純利益は72億円、同期末の有利子負債比率は48.9%、ローン・トゥ・バリュー・レシオ(LTV比率)は50.5%であった(スタンダード&プアーズの査定ベース)。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、今後レバレッジの変動幅は小さくなっていくと見込まれる。NBFは上場後3回の増資実績があり、今後は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。

キャッシュフローの安定性は高く、2005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、営業キャッシュフローの有利子負債に対する比率(FFO/有利子負債比率)は8.4%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1.5倍と、比較的高い水準となっている。2005年12月期末時点の現金残高は約297億円で、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。NBFのポートフォリオはすべて無担保の負債で調達されており、財務の柔軟性に優れている。

今回、アウトルックを「ポジティブ」に変更した。今後は質の高い資産をベースに安定的に収入を上げていくとみられる。格付けの上方修正に向けては、内部成長を重視して行く過程でより保守的なレバレッジ・コントロールのもと、分散・拡大したポートフォリオをベースに収益性を強化し、資本構成や利払い余力などの財務内容を一層改善していくことが要件となる。

スタンダード&プアーズは、マグローヒル・カンパニーズの一部門であり、完全に分離・独立した経営体制に基づき、世界の金融市場に対して、信用リスク分析および格付けサービス、株価指数、株式リサーチやデータといった金融情報を提供している。当社の提供する数多くの商品には、世界の主要株価指標であるS&P Global1200、米国の主要株価指数であるS&P500、日本および海外の投資家の投資指標となるS&PJapan500、22万本以上の有価証券およびファンドの格付けなどがある。現在、世界21カ国で総勢6,300名以上のスタッフを擁する。詳細は当社ウェブサイト([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300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。