



ムーディーズ、野村不動産オフィスファンド投資法人の格付けを A3 から A2 に引き上げ、 格付け見通しは安定的

2006 年（平成 18 年）11 月 17 日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、野村不動産オフィスファンド投資法人（NOF）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。今回の格上げは、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、成長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、保守的な財務運営を実践してきたこと、及び拡大する不動産投資信託市場においてマーケットの中核的地位を築いていること、等を反映している。今回の格上げは、2006 年 7 月 25 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。

NOF は格付け取得時（2004 年 7 月）のポートフォリオの成長目標（2006 年 4 月までに資産規模 2,000 億円）を計画よりも速い成長スピードで、半年早く達成し、2006 年 10 月末時点での資産規模は 30 物件 2,591.4 億円（取得価格ベース）に達している。この資産規模は上場不動産投資法人中第 4 位にあたり、資産規模拡大に伴う事業の優位性を確保している。これに伴い、上位 3 物件のシェアは全体の 35.7%、トップアセットである新宿野村ビルのシェアは全体の 14.9%まで低下するなど、当初格付け時の懸念であった上位物件の資産価値の集中は改善されている。また、新宿野村ビルのリニューアル工事を実施するなどテナント競争力強化やキャッシュフローの安定化への取り組みが行われている。現在は、総資産 5,000 億円を資産規模拡大の当面のアウトラインとしているが、年間取得額目標及び達成時期は設定していない。

財務面においては、資産規模拡大の局面において過去 3 回の新規投資口募集によるエクイティ調達の実績を積み、保守的なレバレッジコントロールを実践してきた。また、金利の固定化の促進、リファイナンス用のコミットメントラインの設定などによる金利リスクやリファイナンスリスクの軽減も進めている。

ムーディーズは、同社が、引き続き資産規模拡大を図るものの、成長速度にとらわれずに、厳選した物件への投資により、今後のマーケットの投資環境の変化にも適切に対応し、中長期的に安定的な収益が確保できるポートフォリオ構築を引き続き進めていく投資姿勢であることを確認している。財務面においては、今後とも保守的な運営が実践され、財務の柔軟性も維持されるものと考えている。

野村不動産オフィスファンド投資法人は 2003 年 12 月に上場した日本の不動産投資信託で、オフィスビルへの投資・管理に特化した投資法人である。2006 年 4 月期の売上高は約 98 億円であった。

以上