



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3月2日

お問い合わせ先：

松田吉隆、東京 電話 03-4550-8232

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

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

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

S&P、野村不動産オフィスファンド第5-7回無担保投資法人債に格付け

新規債務格付け

A 第5回無担保投資法人債（発行額 50 億円、2012 年 3 月償還）

A 第6回無担保投資法人債（発行額 50 億円、2017 年 3 月償還）

A 第7回無担保投資法人債（発行額 45 億円、2028 年 3 月償還）

据え置き

A 長期会社格付け、第1-4回無担保投資法人債（発行総額 300 億円）

A-1 短期会社格付け

アウトルック：安定的

（2007年3月2日、東京=S&P）スタンダード&プアーズは本日、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」）が発行する第5-7回無担保投資法人債（総額 145 億円）を、上記の通り「シングル A」に格付けした。同社の長期会社格付け、ならびに第1-4回無担保投資法人債（以下「既発債」）は「シングル A」に、短期会社格付けは「A-1」に、それぞれ据え置いた。長期格付けに対するアウトルックは引き続き「安定的」とする。

当該格付けは、NOFの比較的強い事業地位、比較的保守的な外部成長戦略、比較的保守的な財務内容を反映している。NOFは、オフィスビルで構成される質の高い不動産ポートフォリオと、設立スポンサーの不動産運用能力の高さを背景に、国内の不動産投資信託（J-REIT）市場で資産規模、時価総額ベースともに主要な地位を占めている。

NOFのポートフォリオ物件数は第6期（2006年10月期）末には30物件、総額約2,591億円（取得価格ベース）にのぼる。当初の資産規模目標額（総額2,000億円）をすでに達成しており、今後も継続的に外部成長を進める見通しである。直近では、2006年6月に札幌ノースプラザ（約68.2億円、札幌市中央区）、同年9月にセコムメディカルビル（約115.0億円、東京都千代田区）を取得している。NOFのポートフォリオは投資方針に沿って地理的に分散され、第6期末の平均稼働率は98.2%と、キャッシュフローは安定している。

NOF は外部成長のための物件取得資金を従来、増資および有利子負債の両方で調達して来た。第 5 期 (2006 年 4 月期) 末時点の有利子負債比率 (スタンダード&プアーズの定義による) は約 48.3% だったものの、2006 年 6 月に増資を行い、第 6 期末には約 39.7% まで改善している。有利子負債比率は、今回の投資法人債の発行に伴い約 43% まで上昇するなど、新規の物件取得に際し資金調達を行う場合には、一時的に高まる可能性がある。しかしながら、現在まで 3 度の増資実績があることから、スタンダード & プアーズは、NOF が増資などのレバレッジ・コントロールをタイムリーに行い、有利子負債比率などの平均水準を引き続き当初の目標の範囲内で維持できるかどうか、今後も注視していきたい。

NOF の投資信託委託業者である野村不動産投信は、2006 年 2 月に複数の投資法人の資産運用を想定した社内体制の整備について金融庁から認可を取得し、2006 年 4 月に住宅を投資対象とする投資法人の運用を行うために「レジデンス運用本部」を新設し、2006 年 8 月には野村不動産レジデンシャル投資法人を設立した。野村不動産投信の今回の組織変更が NOF に及ぼす影響は限定的と考えられるが、スタンダード & プアーズは、今後の動向を見守っていきたい。

アウトルックは「安定的」である。NOF は、基本的に今後も質の高い資産をベースに、安定的に収益を上げていくとともに、ポートフォリオ拡大の追求過程においても、手元流動性を確保しつつ相応の財務内容を維持していくと考えられる。優良物件の取得が必ずしも容易ではない不動産投資環境のもと、スタンダード & プアーズでは、今後の物件取得計画、取得価額の妥当性、ポートフォリオ全体に与える影響、およびポートフォリオ全体の収益性の動向などを引き続き注視したい。

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 8,500 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)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)まで。