

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2005年11月11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

依田真美、東京 電話 03-4550-8730

田辺敏子(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、野村不動産オフィスファンド第3・4回無担保投資法人債に格付け

新規債務格付け

**A** 第3回無担保投資法人債（発行額100億円、2010年11月償還）

**A** 第4回無担保投資法人債（発行額100億円、2015年11月償還）

据え置き

**A** 長期会社格付け

**A-1** 短期会社格付け

アウトルック：安定的

**A** 第1回無担保投資法人債（発行額50億円、2015年3月償還）

**A** 第2回無担保投資法人債（発行額50億円、2020年3月償還）

（2005年11月11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（NOF）が発行する第3回および第4回無担保投資法人債（総額200億円）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、ならびに発行済みの第1回および第2回無担保投資法人債は「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、設立スポンサーの高い不動産運用能力を背景に、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1期末（2004年4月末）は15物件（総資産約1,479億円）だったが、第3期末（2005年4月末）には、JALビルディング<東京都品川区：約330億円（区分所有権、約51%相当）>を取得し、計19物件（総資産約2,080億円）に達した。当初、NOFは2006年4月までに総資産2,000億円の外部成長を計画していたため、1年前倒しで達成されたことになる。その後も、2005年9月までに4物件<川崎東口三信ビル（神奈川県川崎市：95億円）ほか、計約255億円>を取得している。

物件取得資金は、増資および有利子負債の両方で調達されている。JAL ビルディング取得と投資法人債を含む借り入れによって、総資産有利子負債比率（レバレッジ）は第3期末には約46%まで上昇した。ただし、2005年5月に約324億円の増資により30%台前半まで低減させるレバレッジ・コントロールを行っている。その後の物件取得により第4期末（2005年10月末）には40%前後になると予想されるが、当初の目標レンジ（35－45%程度）に収まる見込みである。今後、外部成長を追求していく過程で、レバレッジが再び上昇する可能性があるものの、スタンダード&プアーズは、今後も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、レバレッジの平均水準を引き続き目標の範囲内で維持できるかどうか注目していく。

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。なお、優良物件の取得が必ずしも容易ではない投資環境下、今後の取得計画、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に注視したい。

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20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。