



プレス・リリース

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2005 年 2 月 24 日

お問い合わせ先：

大室友良、東京 電話 03-4550-8584

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

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の無担保投資法人債に格付け

新規債務格付け

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）

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

（2005 年 2 月 24 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）が発行する無担保投資法人債（総額 100 億円）を、上記の通り格付けした。同社の会社格付けは長期を「シングル A」に、短期を「A-1」に据え置いた。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。

格付けには、NOF の比較的強い事業地位と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、J-REIT 市場で、資産規模、時価総額ベースで主要な地位を占めつつある。保守的な資本構成と比較的高い収益性を支えに、高い流動性を維持している。

一方で、J-REIT 市場が発足から間もないこと、ポートフォリオ物件数が 18 物件と比較的限られており、一部テナントや物件に対する集中リスクがあることなどは、マイナス要因として反映している。また、格付けには J-REIT の構造的な特性も織り込んでいる。たとえば、投資家保護を強く意識して、不動産開発事業などリスクの高い事業の追求が実質的に禁じられていることなどは、スタンダード・プアーズが格付けを付与している海外の REIT には見られない特徴の 1 つである。

NOF は第 2 期（2004 年 5 月 - 2004 年 10 月）に、いすゞ芝ビル（東京都港区）を 100 億円で、星和新宿ビル（東京都渋谷区）を約 23 億円で、西武信用金庫渋谷ビル（東京都渋谷区）を 120 億円で、それぞれ取得し、ポートフォリオ物件数を 18 物件、総取得価格を約 1,515 億円に増やした。これら新規物件はポートフォリオの既存物件と比べ、立地や質の面で遜色ない。第 3 期（2004 年 11 月 - 2005 年 4 月）は、3 月に、JAL ビルディング（東京都品川区）の所有権約 51%を約 331 億円で取得する予定である。当該ビルは天王洲エリアに 1996 年 6 月に竣工した地上 26 階建てのランドマーク・ビルである。基準階面積は約 670 坪と広く、フロア分割も可能で、個別空調や OA フロアなど最近のテナントニーズに対応した設備を備えており、周辺ビルと比較して競争力の高い物件である。スタンダード・プアーズは、NOF が計画通りに物件取得を進め、2006 年 4 月までに総資産 2,000 億円の外部成長を達成すると見込んでいる。

第2期末の有利子負債比率（レバレッジ）は約41%であった。その後のJALビルディング取得と本投資法人債を含む借り入れによって、同比率は第3期末に51%まで上昇すると予想される。この水準は、NOFが目標としている35 - 45%のレバレッジと比べて高い。この懸念事項はNOFが実施した過去の公募増資の実績、同投資法人の保守的な投資規準ならびに不動産の査定規準によって緩和されている。今後スタンダード&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、レバレッジの平均水準を引き続き目標の範囲内で維持するか注目していく。

JALビルディングの取得により、取得価額で最大物件である新宿野村ビル（東京都新宿区；取得価格約387億円）に対する集中リスクは26%から21%へと低下する。一方、JALビルディングの事実上のシングルテナントである日本航空インターナショナル（BB - / ネガティブ / --）がトップテナントとなることから、トップテナントに対する集中リスクは5.2%から12%へと上昇する。これらの集中リスクは、NOFが今後不動産を取得していく過程で低下していくであろう。

* 文中の会社格付けは「長期 / 長期格付けに対するアウトルック / 短期」で表示。

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&P Japan500、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6,000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)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37カ国に280カ所以上の拠点を有しており、2004年の売上高は約53億ドルにのぼる。詳細はウェブサイト(www.mcgraw-hill.com)まで。