



Moody's Japan K.K.

NEWS

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 A3 を引き上げ方向で見直し

2006 年（平成 18 年）7 月 25 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 A3 を引き上げ方向で見直す。

今回の見直しは、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。

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 4 月末時点での資産規模は 28 物件 2,408 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 位にあたる。これに伴い、上位 3 物件のシェアは全体の 38.4%、トップアセットである新宿野村ビルシェアは全体の 16.1%まで低下するなど、ポートフォリオの分散が進んだ。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。

見直しにおいて、ムーディーズは、今後のマーケットの投資環境が変化する中での同社の外部成長戦略、投資口投資家からの継続的な支持を得ていくためのエクイティ戦略、及び財務戦略に注目し検討する。

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