

2023年01月30日

## 【格付維持】

## 野村不動産マスターファンド投資法人

発行体格付： AA- [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&amp;I)は上記の格付を公表しました。

## 【格付理由】

野村不動産マスターファンド投資法人(NMF)は、野村不動産グループが運営する3つのREITが合併し、2015年10月に成立した総合型REIT。東京圏中心に多様な用途にバランス良く投資する。スポンサーは野村不動産ホールディングス。

資産規模は1兆円を超え、J-REIT業界でトップクラスの規模を誇る。用途別ではオフィス43.7%、物流施設20.1%、住宅19.1%、商業施設16.0%などとなっており、上位10物件の比率は22.0%に過ぎず、ポートフォリオの分散度は非常に高い(2023年1月6日時点)。スポンサーが開発した収益不動産を継続的に取得しており、東京圏比率を高い水準を維持しつつ、平均築年数が低減するなど、ポートフォリオの質が向上している。

オフィス稼働率は2021年後半にやや低下したものの、足元では97%を超える高い水準に回復している。駅前立地型商業施設もコロナ影響の減少に伴って、稼働率が反転上昇している。住宅も柔軟なリーシング戦略により稼働率が上昇しており、物流施設ではテナント退去が発生した八王子市の物件で早期に後継テナントを誘致し、賃料を大幅に引き上げた。居住地立地型商業施設も特段の問題なく、安定した運用が続いている。

ESGに関しては早い時期から積極的に取り組んでいる。2050年カーボンニュートラル目標を掲げ、温室効果ガスの排出削減を着実に進めている。グリーンビル認証取得率(3スター相当以上の評価に限る)は目標水準の70%に向けて上昇しており、2022年のGRESBレーティングは最上位の5スターを取得した。

2022年8月時点の総資産有利子負債比率(総資産からのれんを除外して計算)は46.3%であり、保有物件の含み益は簿価の20.5%に拡大していることから、レバレッジは問題ない水準にある。資金調達面では、国内主要金融機関を中心とした安定的な調達構成で、有利子負債の平均残存年数は4.74年と長く、返済期限は分散している。コミットメントラインは総額500億円設定しており、現預金と合わせて流動性は十分確保されている。

格付の方向性は安定的。東京圏を中心に、良質で分散の効いたポートフォリオを構築している。レバレッジは問題なく、長期固定金利の資金を中心に、資金調達基盤は強固である。全体として運用は安定しているが、市況が弱含むオフィスセクターの収益動向を引き続き注視していく。

## 【格付対象】

発行者：野村不動産マスターファンド投資法人(証券コード：3462)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA- (維持)	安定的

■お問合せ先：マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp  
■報道関係のお問合せ先：経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html>をご覧ください。

名称	発行総額 (億円)	発行日	償還日	格付
野村不動産オフィスファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	45	2007年03月19日	2028年03月17日	AA- (維持)
野村不動産オフィスファンド投資法人 第10回無担保投資法人債	60	2014年11月25日	2024年11月25日	AA- (維持)

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp  
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

## 信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	丸山 博哉

信用格付を付与した日	2023年01月30日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2022. 07. 01]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

[https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating\\_method.html](https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html)

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

[https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating\\_grant.html](https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html)

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	野村不動産投資顧問 野村不動産マスターファンド投資法人
-------	--------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報、格付関係者から入手した情報等
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
情報提供者	格付関係者

## 信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

一般に投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp  
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。