



NEWS RELEASE

No. 2005-C-120
2005年2月21日

【新規格付け】 野村不動産オフィスファンド投資法人 証券コード：8959

J-REIT 長期優先債務格付け： A+ [格付けの方向性：ポジティブ]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

【格付け理由】

2003年12月に上場した野村不動産をスポンサーとする不動産投資法人(REIT)。保有資産は2004年10月末時点で18件、1515億円(取得価格ベース)に上り、今年3月にはJALビルディング(330億円)を取得する予定である。投資対象はオフィスビルに特化している。

野村不動産オフィスファンド投資法人(NOF)のポートフォリオ(今年3月取得予定のJALビルディングを含む)はオフィスが100%、所在地域は東京都心6区が78%、都心6区以外の首都圏が11%、地方が11%と東京都心部が中心。1件当たりの平均取得価格は97.17億円と投資規模は大きい。取得価格で加重平均した築年数は約18.81年だが、新宿野村ビル(築26年)、イトーピア日本橋本町ビル(築44年)を除外した17件の築年数は12.38年である。新宿野村ビルは西新宿超高層ビル群の代表的なビルであり、イトーピア日本橋本町ビルも耐震補強を含めた大規模リニューアル工事により一定の競争力を備えている。マルチテナントのビルが中心であり、テナントは比較的分散している。

R&I評価額は1465.31億円(JALビルディングを含むと1740.16億円)となり、取得価格1515億円に対して96.7%、直近時点の鑑定評価額1515億円に対して96.7%の水準となった。R&I評価額をベースとした2004年10月末時点のLTV(Loan to Value、分子の負債は有利子負債+敷金保証金-現預金・信託現預金、分母の不動産評価はR&Iによる)は37.6%程度、ICR(インタレスト・カバレッジ・レシオ、ストレス金利6%を前提とした利払いに対するR&Iの査定した安定的なNOI<償却前賃貸利益>の倍率)は2.47倍程度であり、R&Iの基準ではAAAに相当する。中期的なR&IのLTV、ICRの水準もそれぞれ38%~52%、1.9~2.5倍程度の良好な水準で推移するとみている。

NOFは東京都心部の質の高い大規模オフィスビルを中心に投資をしている。物件数がまだ少ないため一部の物件やエリアへの集中は否めないが、主要物件の競争力が高いうえに順調な外部成長(ファンド規模の拡大)により着実にポートフォリオの分散が進んでいる。最近では取得価格の高騰により優良物件の確保が難しくなっており、厳しい環境下でこれまでのような順調な成長を持続できるかどうか今後の課題となる。

今年3月に取得予定のJALビルディングは当面NOFの中核をなす物件となるが、大手航空会社が本社として利用しており、安定したキャッシュフローを見込め、ポートフォリオの分散や若返りにも資する。テナントは固定賃料の長期契約で入居する予定であり、天王洲エリアへの集中リスクをある程度緩和している。

野村不動産グループの支援は強固であり、新宿野村ビルをはじめとして複数の優良物件の拠出を受けているほか、保有物件の運営管理においてもその豊富な実績が生かせるだろう。

NOFは有利子負債の総資産に占める比率のターゲットは35~45%としている。実際、第2期初に200億円規模の増資をしており、負債水準を抑制する姿勢を示した。

調達には長期固定金利が主体で、金利スワップによる固定化も推進している。また、上場当初より全額無担保で調達しており、機動的かつ柔軟な財務運営を実践している。

格付けの方向性はポジティブ。今後さらなる成長により、ポートフォリオの分散と物件運営の効率性が増し、新規物件取得によるLTVの変動幅が縮小していけば信用力が向上する可能性がある。



NEWS RELEASE

【格付け対象】

発行者：野村不動産オフィスファンド投資法人（証券コード：8959）

名称 格付け 格付けの方向性

長期優先債務格付け A+（新規） ポジティブ

☆長期優先債務格付けとは、発行体の負うすべての金融債務について回収の程度を考慮する前の、総合的な履行能力についてのR&Iの評価である。

この格付けは、原則として全ての発行体に付与される。個々の債券の格付けは、契約の内容等を反映し、長期優先債務格付けを下回る、または上回ることがある。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** SF本部 〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

格付けは、債務履行の確実性の度合いを簡単な記号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパー等の売買・保有を推奨するものではありません。
格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して行ったものです。

©Rating and Investment Information, Inc.