



NEWS RELEASE

No. 2005-C-132
2005年2月24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 第1回無担保投資法人債： A+

第2回無担保投資法人債： A+

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】

野村不動産オフィスファンド投資法人(NOF)は野村不動産をスポンサーとして2003年12月に上場した不動産投資法人(REIT)。保有資産は2004年10月末時点で18件、1515.40億円(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。

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しており、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。物件価値を支える資産運用会社の運営管理能力は高い。目標とする負債比率の低さが示すように財務方針は保守的であり、物件取得、運営管理の両面で野村不動産グループの強固な支援も期待できる。優良物件の取得競争が激しくなるなかでこれまでのような順調な成長を持続できるかどうかは今後の課題。

今回の資金調達には既存の借入金の返済および新規の物件取得に充当される予定である。本投資法人債には、財務制限条項として投資法人負債比率について一定の指標値が定められている。運用資産の拡大が続く過程ではこれらの指標が大きく変動する可能性があるため、R&Iとして適切にモニタリングをしていく方針である。

【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	第1回、第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、適格機関投資家限定)
発行額	第1回=50億円、第2回=50億円
発行日	ともに 2005年3月16日
償還日	第1回=2015年3月16日、第2回=2020年3月16日
表面利率	第1回=1.85%、第2回=2.47%
格付け	A+ (新規)
投資法人債管理会社	UFJ銀行
担保提供制限	国内で既に発行したまたは国内で今後発行する他の投資法人債
他の財務上の特約	投資法人負債比率の維持、担附切替条項

☆長期優先債務格付け： A+ [格付けの方向性：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.