

【格付け変更】 野村不動産オフィスファンド投資法人 証券コード：8959
発行体格付け： A+ → AA- 【格付けの方向性：安定的】

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。

【格付け変更の理由】

2003年12月に上場した不動産投資法人（J-REIT）。保有資産は30件、取得価格ベースで2591億円に上る。投資対象はオフィスビルに特化。野村不動産をスポンサーとする。

今回の格上げは、（1）継続的な物件取得によるポートフォリオの質・分散の向上、（2）業界第4位の資産規模から来る優位性、（3）保守的な負債水準や安定した資金調達基盤——などを主な理由とする。

野村不動産オフィスファンド投資法人は野村不動産グループとの強固な関係やこれまでの取引で構築した独自のネットワークを活用して物件の取得を進め、大規模オフィスビルを中心とした質の高いポートフォリオを構築している。同時にポートフォリオの分散も進み、新宿野村ビルおよびJALビルディングへの集中度は合計28%に、最大テナントへの集中度は賃貸面積ベースで14%にそれぞれ低下した。築年がやや経過した物件の追加取得により平均築年数は22年に上昇しているが、いずれもリノベーション実施により競争力が向上しており、また、スポンサー開発物件を適宜組み入れるなどして今後築年の低減を図る方針である。

資産規模は、J-REIT40法人中4位となっており、ポートフォリオの分散やファンド運営の効率化、負債および資本調達における優位性確立など様々なメリットが享受できるものと考えられる。

総資産有利子負債比率は過去3度の増資により資産規模の拡大過程において35～45%という保守的な目標水準を維持しており、今後もその方針に変更は無い。また、プレミアム増資（1口あたりの純資産額を上回る発行価格での増資）の効果などにより、投資主が重視する1口あたりの分配金も向上している。

負債は長期固定金利を中心としており、長期有利子負債の平均残存年数は2006年12月時点で4.6年となっている。調達先・調達手段の多様化や返済期限の分散も進んでおり、加えてコミットメントラインを総額400億円設定している。

格付けの方向性は安定的。中長期的には資産規模5000億円を目標としているが、達成時期は明示しておらず、これまで同様に収益性に配慮しながら着実な成長を図っていく方針である。

【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	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A+ → AA-	安定的

名称	発行予定総額 (百万円)	発行予定期間	格付け
発行登録債券	100,000	2005年10月7日～2007年10月6日	A+ → AA-



NEWS RELEASE

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付け
第1回無担保投資法人債	5,000	2005年3月16日	2015年3月16日	A+ → AA-
第2回無担保投資法人債	5,000	2005年3月16日	2020年3月16日	A+ → AA-
第3回無担保投資法人債	10,000	2005年11月28日	2010年11月29日	A+ → AA-
第4回無担保投資法人債	10,000	2005年11月28日	2015年11月30日	A+ → AA-

☆発行体格付けとは、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に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、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 S F 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、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（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符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などの売買・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実施したものです。