



プレス・リリース

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2010 年 7 月 1 日

お問い合わせ先：

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

小野寺亮、東京 電話 03-4550-8690

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

成松恭多(メディア・コンタクト)、東京 電話 03-4550-8411

プレスルーム(電子メールによる配信、送信トラブル)

電話 03-4550-8411 Fax 03-4550-8740

電子メール tokyo_pressroom@standardandpoors.com

日本語ウェブサイト <http://www.standardandpoors.co.jp>

S&P、野村不動産オフィスファンド投資法人を「クレジット・ウォッチ」に格下げ方向で指定

「クレジット・ウォッチ」格下げの可能性

A 長期会社格付け、第 1-7 回無担保投資法人債（既発債）

A-1 短期会社格付け、短期投資法人債プログラム（発行枠 300 億円）

- ・ 厳しいオフィス賃貸市況下、ポートフォリオ中最大テナントの転貸先で賃料減額と一部退去が生じることから、キャッシュフローが減少する見込みで、また財務関連指標（収益性・利払い余力等）低下の可能性はある。
- ・ 格下げ方向で「クレジット・ウォッチ」に指定。
- ・ オフィス賃貸市況の低迷が長引き、キャッシュフローおよび財務基盤の改善が遅れた場合は、格下げとなろう。

（2010 年 7 月 1 日、東京＝S&P）スタンダード・アンド・プアーズは本日、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」）の格付けを、長期、短期ともに引き下げる方向で「クレジット・ウォッチ」に指定した。ポートフォリオ中、最大テナントとその転貸先との賃貸借契約変更契約書（以下「変更契約書」）の締結が、NOF の信用力に影響を及ぼす可能性があるとの見方に基づく。

NOF は 6 月 30 日、保有している JAL ビルディングについて、賃借人かつポートフォリオ中の最大テナントであるフラッグシッププロパティーズ（以下「フラッグシップ」）がその転貸先である日本航空インターナショナル（以下「JAI」）との間で変更契約書を締結し、NOF もこれに同意したと発表した。

変更契約書の概要には、1) 現行の普通賃貸借契約を、2015 年 3 月 31 日までの定期建物賃貸借契約に切り替える、2) 2010 年 7 月 1 日以降、JAI がフラッグシップに支払う賃料を減額する、3) 2011 年 3 月をもって、JAI は JAL ビルディングから一部退去する——などの内容が含まれている。1) の定期建物賃貸借契約への切り替えによって、キャッシュフロー減少の影響は一定の範囲内にとどまる見込みであるものの、2) の賃料減額と 3) テナントの一部退去により稼働率低下およびキャッシュフロー減少につながり、NOF のポートフォリオの賃貸収入の減少をもたらす見込みである。

スタンダード&プアーズは 2009 年 2 月に、財務指標が弱含みで推移しているなどの理由から、NOF のアウトルックを「ネガティブ」とした。スタンダード&プアーズは、今回のテナント退去等によるキャッシュフローの減少はそれまでの財務指標の弱まりと相まって、NOF の信用力に影響を及ぼす可能性があるかと判断し、同投資法人を格下げ方向で「クレジット・ウォッチ」に指定した。

スタンダード&プアーズは、NOF のキャッシュフロー、財務基盤の改善に向けた方針や運営動向を慎重に見極めた上で、「クレジット・ウォッチ」を解除する。現在の格付けを維持する上で、NOF がどのような方策を取る準備があるのか、その実現可能性を含めて検証していく。

NOF は、スポンサーである野村不動産ホールディングス（格付けなし）の不動産開発・運用能力を強みに、オフィスビルを中心に、総額 約 3,786 億円のポートフォリオを構築している（取得価格ベース、2010 年 6 月末時点）。同投資法人の当面の信用力は、質の高い不動産ポートフォリオ、当面の元利払いには十分な手元流動性や財務の柔軟性に下支えされていることから、格下げするとしても、その幅は 1 ノッチ（段階）にとどまるであろう。

<関連レポート>

「不動産投資信託（J-REIT）に対する格付け方針」

（2001 年 5 月）

上記関連レポートは、S&P の日本語情報サービス商品と日本語ウェブサイトに掲載されています。情報商品のお問い合わせは、営業・クライアントサービス（電話 03-4550-8711、clientservices_japan@standardandpoors.com）まで。

<日本語情報サービス商品（年間契約制）>

Research Online（リサーチ・オンライン）：www.researchonline.jp

<日本語ウェブサイト>：www.standardandpoors.co.jp

トップページ「ストラクチャード・ファイナンス」の「J-REIT／格付け規準」へお進みください。

スタンダード&プアーズは、マグローヒル・カンパニーズ（NYSE:MHP）の子会社であり、世界の金融市場に対して独立した立場から、信用格付け、株価指数、株式リサーチ、データなどの金融情報を提供している。23 カ国にオフィスを構え、世界の金融インフラストラクチャーのなかで重要な役割を担っている。投資や金融取引の意思決定に不可欠な情報である独立したベンチマークの提供者として、150 年にわたって主導的な立場にある。詳細は当社日本語ウェブサイト (www.standardandpoors.co.jp) まで。

マグローヒル・カンパニーズは、スタンダード&プアーズ、マグローヒル・エデュケーション、プラッツ、キャピタル IQ、J. D. パワーなどを通じて、金融サービス、教育、ビジネスに関する情報を提供する、国際的な情報サービス企業である。世界 40 カ国に 280 カ所以上の拠点を有している。詳細はウェブサイト (www.mcgraw-hill.com) まで。

格付けを商業目的でスタンダード&プアーズの有料情報サービスに類似したデータベースに蓄積したり、自動的に配信することを禁止します。