

2014年02月18日

【格付維持】

野村不動産オフィスファンド投資法人

発行体格付： A+ 【格付の方向性：安定的】

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

野村不動産オフィスファンド投資法人(NOF)は2003年12月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。投資対象はオフィスビルに特化しており、野村不動産ホールディングスをスポンサーとする。

全国主要都市に所在する大型オフィスビルに投資している。資産規模約3830億円はオフィス特化型REITで3番目に大きく、ポートフォリオの分散が進んでいる。2013年には東京都心の3物件を合計約109億円で取得した。

保有物件の稼働率は95%以上の高い水準を維持しており、テナントが退去したNOF駿河台プラザビルも比較的短期間に稼働率が回復した。野村不動産グループと連携し、優れたリーシング能力を発揮している。一方で、賃料水準の低下はまだ続いており、2013年10月期のNOI利回りは4.2%まで低下した。収益の本格回復にはまだ時間を要する見通し。

総資産有利子負債比率は45%以下の保守的な水準で運営する方針。2013年7月に公募増資を実施し、一部借入金を返済したことから、負債比率は40.7%（2013年10月末時点）に大幅に下がった。ただ、含み損が比較的大きいため、鑑定評価に基づく負債比率でみると、レバレッジは必ずしも低いとは言えない。

負債調達には長期固定金利が中心で、有利子負債の平均残存年数は3年を超えている。コミットメントラインは300億円、現預金は信託分を含めて271億円（2013年10月末時点）あり、流動性は十分である。国内主要金融機関からの借り入れや投資法人債の発行によってバランスの取れた資金調達を続け、安定した資金調達基盤を構築している。

格付の方向性は安定的。資金調達基盤は引き続き安定している。保有物件の稼働率は高水準で推移しており、資産運用において野村不動産グループのサポートがあることも強み。一方で、収益性の低下、含み損の拡大、平均築年数の長さといった課題もあり、継続的な物件取得によってポートフォリオの改善を図ることができるか注目される。

【格付対象】

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	格付の方向性
発行体格付	A+（維持）	安定的

名称	発行総額 (億円)	発行日	償還日	格付
第1回無担保投資法人債	50	2005年03月16日	2015年03月16日	A+（維持）
第2回無担保投資法人債	50	2005年03月16日	2020年03月16日	A+（維持）
第4回無担保投資法人債	100	2005年11月28日	2015年11月30日	A+（維持）
第6回無担保投資法人債	50	2007年03月19日	2017年03月17日	A+（維持）

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 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. 03-3276-3438
 株式会社 格付投資情報センター 〒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 <http://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り、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<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html> をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.



NEWS RELEASE

第7回無担保投資法人債	45	2007年03月19日	2028年03月17日	A+（維持）
第8回無担保投資法人債	60	2010年11月26日	2014年11月26日	A+（維持）
第9回無担保投資法人債	40	2010年11月26日	2017年11月24日	A+（維持）

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 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. 03-3276-3438
株式会社 格付投資情報センター 〒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 <http://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り、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<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html> をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.

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	神林 尚

信用格付を付与した日	2014年02月13日
主要な格付方法	R&Iの信用格付の基本的な考え方 [2012. 05. 07] J-REITの格付方法 [2013. 07. 18]

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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/index.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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html>

格付関係者	野村不動産オフィスファンド投資法人 野村不動産投資顧問
-------	--------------------------------

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
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。
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、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

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。

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 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. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒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 <http://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り、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<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html> をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.