



プレス・リリース

事業法人・公益事業格付け

2010 年 10 月 7 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

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「A/A-1」に据え置き 「クレジット・ウォッチ」を解除、アウトルックは「ネガティブ」に

格付け据え置き・「クレジット・ウォッチ」解除

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）

アウトルック：ネガティブ

- 最大テナントの転貸先における一部退去などにより、キャッシュフローが一時的に減少する見込みであるものの、スポンサーとの緊密な連帯のもと、今後一定程度のキャッシュフローの改善を図れる可能性が高い。
- 長期・短期格付けを「A/A-1」に据え置き、「クレジット・ウォッチ」を解除。
- 一定の期間、キャッシュフローにストレスがかかり、財務基盤が弱含みで推移する見込みであることから、長期会社格付けに対するアウトルックを「ネガティブ」とした。

（2010 年 10 月 7 日、東京＝S&P）スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービスズ（以下「S&P」）は本日、野村不動産オフィスファンド投資法人（NOF）の長期会社格付けを「A」に、短期会社格付けを「A-1」に上記のとおり据え置き、「クレジット・ウォッチ」（CW）を解除した。アウトルックは「ネガティブ」である。NOF については、ポートフォリオ中最大テナントの転貸先である日本航空インターナショナル（D/--/--）において賃料減額が生じ、今後一部同テナントの退去も予定されている。そのため、S&P では、キャッシュフローの減少がそれまでの財務指標の弱体化と相まって、信用力に影響を及ぼす可能性があるかと判断し、7 月 1 日以降、NOF の長期・短期会社格付けを格下げ方向で CW に指定していた。

NOF の格付け据え置きおよび CW の解除は、以下の S&P の判断に基づく。

- 1) 最大テナントの賃料減額と一部退去に伴い、キャッシュフローが減少する見込みであるものの、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）の高い不動産運用能力を背景に、早期リースアップおよび中長期の安定運用が図られる予定であるなど、一定程度のキャッシュフローの改善が見込まれる。
- 2) NOF は保守的な財務方針を堅持するとしており、中期的には、物件の入れ替えを含む選別的な物件取得とタイムリーな資金調達により、同比率を財務方針で掲げた水準に近づける意向であることから、同投資法人の財務基盤は緩やかに改善していく可能性が高い。

一方で、オフィス賃貸市況が引き続き厳しいなか、最大テナントの退去などに伴って、当面はキャッシュフローにストレスがかかり、財務指標が弱含みで推移する見込みであることから、長期会社格付けに対するアウトルックは「ネガティブ」とした。S&P では、有利子負債比率、収益性や利払い余力関連指標などの財務指標の改善動向を注視している。今後、オフィス賃貸市況の低迷が長引き、財務基盤の改善が図られなかった場合には、格付けに対して下方圧力がかかろう。アウトルックの上方修正に向けては、財務方針として掲げている保守的な水準にまで有利子負債比率が低下し、財務指標の改善が明確になることが必要とされる。

NOF は、スポンサーである野村不動産ホールディングスの不動産開発・運用能力を強みに、オフィスビルを中心に、51 物件、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 9 月末時点）。NOF の手元流動性は高く、格付けの下支え要因となっている。国内 32 の金融機関と良好な取引関係を構築しており、コミットメントラインは総額 400 億円が未使用で、債務返済における手元流動性は確保されている（第 13 期末、2010 年 4 月末時点）。借入金はすべて無担保で、財務の柔軟性は維持されている。

<関連レポート>

2001 年 5 月 9 日付「不動産投資信託（J-REIT）に対する格付け方針」

* 関連レポートは、S&P の日本語情報サービス商品（年間契約制）と日本語ウェブサイトに掲載されています。情報商品の詳細、または個別レポートのご購入については、営業・クライアントサービス（電話 03-4550-8711、clientservices_japan@standardandpoors.com）まで。

<情報サービス商品>

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

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

S&P の格付けについて：

スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービスズが提供する信用格付には、日本の金融商品取引法に基づき信用格付業者として登録を受けているスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社が提供する信用格付（以下「登録格付」）と、当該登録を受けていないグループ内の信用格付業を行う法人が提供する信用格付（以下「無登録格付」）があります。本稿中で記載されている信用格付のうち「※」が付されている信用格付は無登録格付であり、それ以外は全て登録格付です。なお、スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社が提供する信用格付の一覧は同社の日本語ウェブサイト(www.standardandpoors.co.jp)の「ライブラリー・規制関連」で公表しています。

Copyright © 2010 by Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P), a subsidiary of The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved.

本稿に掲載されているコンテンツ(信用格付、信用関連分析およびデータ、モデル、ソフトウェア、またはそのほかのアプリケーションもしくはそのアウトプットを含む)及びこれらのいかなる部分(以下「本コンテンツ」といいます。))について、スタンダード&プアーズ・ファイナンシャル・サービスズ・エル・エル・シー(以下「スタンダード&プアーズ」)による事前の書面による許可を得ることなく、いかなる形式あるいは手段によっても、修正、リパースエンジニアリング、複製、頒布を行うこと、あるいはデータベースや情報検索システムへ保存することを禁じます。本コンテンツを不法な目的あるいは権限が与えられていない目的のために使用することを禁じます。

スタンダード&プアーズ、その関連会社、情報の外部提供者、およびその取締役、執行役員、株主、従業員あるいは代理人(以下、総称して「スタンダード&プアーズ関係者」)はいずれも、本コンテンツに関して、その正確性、完全性、適時性、利用可能性について保証いたしません。スタンダード&プアーズ関係者はいずれも、原因が何であれ、本コンテンツの誤謬や脱漏、あるいは、本コンテンツを利用したことにより得られた結果に対し、あるいは利用者により入力されたいかなる情報の安全性や維持に関して、一切責任を負いません。本コンテンツは「現状有姿」で提供されています。スタンダード&プアーズ関係者は、明示または黙示にかかわらず、本コンテンツについて、特定の目的や使用に対する商品性や適合性に対する保証を含むいかなる事項について一切の保証をせず、また、本コンテンツに関して、バグ、ソフトウェアのエラーや欠陥がないこと、本コンテンツの機能が妨げられないことがないこと、または、本コンテンツがいかなるソフトウェアあるいはハードウェアの設定環境においても動作することについての保証を含む一切の保証をいたしません。いかなる場合においても、スタンダード&プアーズ関係者は、損害が生じる可能性について報告を受けていた場合であっても、本コンテンツの利用に関連する直接的、間接的、付随的、制裁的、代償的、懲罰的、および、特別ないし派生的な損害、経費、費用、訴訟費用、損失(損失利益、逸失利益あるいは機会費用などを含みますが、これらに限定されません)に対して、いかなる者に対しても、一切責任を負いません。

本コンテンツにおける信用格付や見解を含む信用に関する分析は、それらが表明された時点の意見を示すものであって、事実の記述ではなく、証券の購入、保有または売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。スタンダード&プアーズは、本コンテンツについて、公表後にいかなる形式やフォーマットにおいても更新する義務を負いません。本コンテンツの利用者、その経営陣、従業員、助言者または顧客は、投資判断やそのほかのいかなる決定においても、本コンテンツに依拠してはならず、本コンテンツを自らの技能、判断または経験に代替させてはならないものとします。スタンダード&プアーズの意見と分析は、いかなる証券の投資適合性について言及するものでもありません。スタンダード&プアーズは「受託者」あるいは投資助言業者として行為するものではありません。スタンダー

ド&プアーズは、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても監査はせず、またデューデリジェンスや独自の検証を行う義務を負うものではありません。

スタンダード&プアーズは、それぞれの業務の独立性と客観性を保つために、事業部門の特定の業務を他の業務から分離させています。結果として、スタンダード&プアーズの特定の事業部門は、他の事業部門が入手できない情報を得ている可能性があります。スタンダード&プアーズは各分析作業の過程で入手する非公開情報の機密を保持するための方針と手続を確立しています。

スタンダード&プアーズは、信用格付の付与や特定の信用関連分析の提供に対する報酬を、通常は発行体、証券の引受業者または債務者から、受領することがあります。スタンダード&プアーズは、その意見と分析結果を広く周知させる権利を留保しています。スタンダード&プアーズの公開信用格付と分析は、無料サイトの www.standardandpoors.com、そして、購読契約による有料サイトの www.ratingsdirect.com および www.globalcreditportal.com で閲覧できるほか、スタンダード&プアーズによる配信、あるいは第三者からの再配信といった、他の手段によっても配布されます。信用格付手数料に関する詳細については、www.standardandpoors.com/usratingsfees に掲載しています。

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。