

2013年09月05日

【格付変更】

大和証券オフィス投資法人

発行体格付： A → 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】

大和証券オフィス投資法人は東京都心部のオフィスビルを中心に投資するREIT。スポンサーは大和証券グループ本社。

今回の格付変更は、着実な外部成長によるポートフォリオの強化、堅実な運営による高稼働率の維持、保守的なレバレッジ、負債構成および負債コストの大幅な改善などを評価したものである。

東京主要5区のオフィスビルに重点的に投資する方針であり、当該エリアの物件が取得価格ベースで全体の約90%を占める。資産規模は取得価格ベースで3400億円超、代表物件は新宿マインズタワーおよび渋谷のE・スペースタワー。

直近1年間で新四curumuビルや赤坂ビジネスプレイスなど合計300億円を超える取得を実現しており、厳しい取得環境の中でも外部成長を進めることができた。2009年7月のスポンサー交代から取得した物件の総額は800億円を超える。

保有物件の稼働率は94.9%（2013年6月時点）で、低稼働状態で取得した新規物件の影響を除けばさらに高い。近年高水準で推移していたテナントの退去が終息に向かっており、賃料水準もほぼ下げ止まっている。ただ、NOI利回りは引き続き3%台という低水準で推移する見通し。もっとも、保有物件が都心に集中していて、優良物件の新宿マインズタワーの比率が高いことから、他のオフィス系REITと比べて低い利回りはある程度許容されよう。今後、賃料水準の回復にはなお時間がかかるだろうが、フリーレントの解消や新規物件取得などで、一定の収益改善も見込まれる。

積極的な物件取得により総資産有利子負債比率は上昇したものの、依然として40%程度という保守的な水準にある。負債比率の運営目安は他のオフィス系REITと同等の40-50%としており、借り入れ余力を残している。含み損は鑑定価格の改善と新規物件取得に伴って、縮小傾向にある。

2012年以降900億円を超える借り換えや新規借り入れを実施した結果、負債構成は大幅に改善した。有利子負債の平均残存年数は3年を超え、返済期限も2021年までの各年にわたって分散されている。国内主要金融機関から比較的低いコストで調達できており、三菱東京UFJ銀行と新たに取引を開始するなど、資金調達基盤が一層強化されている。

格付の方向性は安定的。稼働率が高位で安定してきており、物件取得も着実に進んでいる。負債水準は保守的で、資金調達基盤も強固。今後も、保守的なレバレッジがおおむね維持されるとともに、堅実な投資と運営により、ポートフォリオの改善が続くと想定している。

【格付対象】

発行者：大和証券オフィス投資法人(証券コード：8976)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A → A+	安定的

■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。

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	2013年09月03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	大和証券オフィス投資法人 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
-------	---

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 品質確保のための措置	決算書類、適時開示情報 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。証券取引所に開示された情報であること。
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。

■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らず、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。