

2017年09月13日

【格付維持】

大和証券オフィス投資法人

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】

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。

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88.6%を占める。

多様なソーシングルートを活用して継続的に物件取得を行っており、2009年のスポンサー交代以降に取得した物件は合計で2400億円を超える。2017年6月には横浜駅に近い大規模オフィスビル「コンカード横浜」を保有するSPCにスポンサーグループと共同で匿名組合出資を行った。同物件の取得について優先交渉権を確保しており、今後戦略的な物件入れ替えなどポートフォリオの質の向上に活用する方針。

資産規模は取得価格ベースで4693億円と大きい。最大物件（新宿マインズタワー）の比率は取得価格ベースで28.5%となお高いものの、最大テナントの比率は賃貸面積ベースで2%に満たず、テナント構成は分散が効いている。

2017年5月期の保有物件の期中平均稼働率は97.2%だった。東京都心の好調なオフィス市況を反映し、テナントとの賃料増額改定が着実に増えている。当面はテナントの入れ替えによる一時的な収益減があるものの、基調としては賃料増加による収益の回復が続く見通し。

総資産有利子負債比率は2017年5月時点で42.2%と保守的な水準を維持している。負債比率の運営目安は40-50%としており、相当の借入れ余力を残している。鑑定評価額は改善が進み、含み益は引き続き拡大している。

有利子負債の平均残存年数は4.3年（2017年5月時点）と長く、返済期限は分散している。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、強固な資金調達基盤を構築している。

格付の方向性は安定的。足元では内部成長に注力しており、賃料増額の実績が積み上がっている。負債比率は低めの水準を維持しており、資金調達基盤は安定している。NOI利回りは改善傾向にあるものの依然として低位にあり、その動向に引き続き注目する。

【格付対象】

発行体：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+ (維持)	安定的

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 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. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <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	細田 弘

信用格付を付与した日	2017年09月11日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2016. 07. 21]

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	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 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 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. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <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> をご覧下さい。