

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

## インベスコ・オフィス・ジェリート投資法人（証券コード:3298）

### 【据置】

長期発行体格付	A+
格付の見通し	安定的
債券格付	A+

### ■格付事由

- (1) 14年2月に設立され、14年6月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場したJ-REIT。大都市圏に所在する大規模オフィスビルに重点的に投資を行う方針であり、米国を本拠としてグローバルに展開する独立系資産運用会社であるインベスコ・グループの専門性も活用しながら、安定的な資産運用と中長期的な資産の拡大を図るものとしている。17年4月期に実施された資産の入れ替えと新規の資産取得により、現行ポートフォリオは計14物件、取得価格総額1,619億円の資産規模に拡大した。
- (2) 本投資法人では大規模オフィスビルを主たる投資対象としていることから、テナント集中がやや高めのポートフォリオになっているものの、資産拡大に伴って直近の上位5テナントの集中度は約24%まで低下している。保有資産の稼働状況はいずれも良好であり、賃料水準についても維持もしくは改善が図られていることから、平均NOI利回り（NOI/取得価格）約5.0%と大都市圏に所在する大規模オフィスビルを投資対象とするポートフォリオとしては比較的高い収益性が実現されている。なお、手元資金による新規物件や自己投資口の取得を行ってきた結果、足元でのLTV（総資産ベース）は財務方針に定めたレンジ上限に近い49.8%まで上昇している。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 本投資法人は、外部成長に向けてインベスコ・グループが有するネットワークを活用して引き続き新規物件取得を継続する方針である。現時点で、すでに取得した14物件以外に主に東京都心部に所在するオフィスビル総額約600億円のパイプラインを有している模様である。さらなる投資主価値の向上を通じ、増資とそれに伴う資産取得によってテナント分散などポートフォリオの向上がどの程度進展していくか資産運用会社の取り組みに注視している。
- (4) 財務面では、メガバンク3行を中心としたレンダーフォーメーションを維持しつつ、17年4月に投資法人債を発行して調達先の分散を図る取り組みが見られた。17年10月時点で有利子負債は総額890億円、平均残存年数2.3年、加重平均利率0.58%であり、引き続き短期・低コストでの調達構造になっていることから、財務基盤の一段の強化に向けて資金調達の多様化や金利上昇への対応など財務運営に関する各種施策とその実効性に注目していく。

### 【新規取得物件の概要】

#### (1)錦糸町プライムタワー

東京都江東区に所在する94年8月竣工、地下1階付17階建て、駐車場113台を備えた高層オフィスビル。JR線「錦糸町」駅から徒歩8分に立地し、「秋葉原」駅、「東京」駅、「大手町」駅、「品川」駅など都心オフィスエリアへのアクセス性に優れており、本社機能だけでなくバックオフィスやコールセンターとしてのニーズも見込まれる。延床面積が28,789.18㎡（約8,709坪）、基準階面積が998.35㎡（約302坪）となっており、長方形無柱のレイアウト効率が高い形状のため、規模の優位性を発揮できる物件となっている。

本物件は築 23 年を経過しているものの、維持管理の状況は良好である。これまで良好な稼働が維持されており、17 年 10 月時点の稼働率は 97.2%となっている。

取得日：17 年 1 月 20 日

取得価格：15,145 百万円

鑑定評価額：15,800 百万円（17 年 10 月 31 日時点）

## (2)アクア堂島東館

大阪府大阪市に所在する 93 年 4 月竣工、地下 2 階付 19 階建てのオフィス棟及び 4 階建ての店舗棟。本投資法人は、オフィス棟の 1 階から 15 階、店舗棟の 1 階から 4 階及び地下 2 階から地下 1 階にかかる区分所有権の共有持分を保有している。本物件が立地する堂島エリアは、関西一のターミナル駅である「大阪」駅がありオフィスと商業が集積する梅田エリアに隣接し、四ツ橋筋を中心に旧来からのオフィスエリアが形成されている。「大阪」駅から徒歩 10 分、「大阪」駅に直結する地下街出入り口からほど近く、また数分圏内の最寄駅を通じて多数の路線が利用可能であり、立地優位性が高い物件である。

オフィス棟は、延床面積 24,726.19 m<sup>2</sup>（約 7,480 坪）、基準階面積 630.25 m<sup>2</sup>（約 191 坪）とオフィスビルとしてエリア内では比較的まとまった規模を有する物件であり、また店舗棟は飲食店街の北新地に近接するローケーションにあり、飲食店のテナント需要も高い。

本物件は築 24 年を経過しているものの、維持管理の状況は良好である。これまで比較的良好な稼働が維持されており、17 年 10 月時点の稼働率は 95.9%となっている。

取得日：17 年 3 月 31 日

取得価格：1,910 百万円

鑑定評価額：2,010 百万円（17 年 10 月 31 日時点）

（担当）杉山 成夫・中川 哲也

### ■格付対象

発行体：インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人

#### 【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A+	安定的

対象	発行額	発行日	償還日	利率	格付
第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	18 億円	2017 年 4 月 20 日	2022 年 4 月 20 日	0.32%	A+
第 2 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	16 億円	2017 年 4 月 20 日	2024 年 4 月 19 日	0.52%	A+

## 格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2017年12月25日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉山 成夫  
主任格付アナリスト：杉山 成夫
3. 評価の前提・等級基準：  
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」(2014年1月6日)として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：  
本件信用格付の付与にかかる方法(格付方法)の概要は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「J-REIT」(2017年7月3日)の信用格付の方法として掲載している。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：  
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。  
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。  
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：  
  - ・格付関係者が提供した監査済財務諸表
  - ・格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：  
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

### ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っており、JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

### ■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO(Nationally Recognized Statistical Rating Organization)の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

### ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026

**株式会社 日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.  
信用格付業者 金融庁長官(格付)第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル