

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・ジェイリート投資法人（証券コード:3298）****【据置】**

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的
債券格付	AA-

**■格付事由**

- 東京圏を中心に大都市圏に所在する大規模オフィスビルを主な投資対象とする J-REIT。世界有数の独立系資産運用会社であるインベスコ・グループが有する高い専門性と厳格なガバナンス体制に基づく投資運用を通じて投資主価値の最大化を追求する方針である。
- 直近では「IBF プランニングビル」（帳簿価額 35.3 億円、譲渡価格 37.5 億円）を売却したことにより、現在のポートフォリオは 18 物件、取得価格総額 2,258 億円となっている。保有物件の運営面では、全体としてほぼ満床状態を維持しつつ、賃料増額を図ってきたことから、取得価格 NOI 利回りは直近 20/10 期で 5.2%と東京圏の大規模オフィスビルを中心とするポートフォリオとしては引き続き高い収益性を維持している。財務面では、投資法人債も含めた資金調達状況や安定した LTV コントロール、強固なレンダーフォーメーションなど、特段の懸念は見られない。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 本投資法人は資産規模 3,000 億円を外部成長の中期目標に掲げている。足元では増資を伴う外部成長機会は乏しい状況にあり、直近 1 年の外部成長は既存保有物件の追加持分取得に留まっているものの、オフィスニーズの変容に対応した今後の投資戦略に注目している。
- オフィス賃貸市場やホテル宿泊需要の悪化を受けて、足元では「恵比寿プライムスクエア」や「品川シーサイドイーストタワー」などの一部テナントから退去通知を受領している。退去部分の早期埋め戻しや賃料の維持・増額に向けた資産運用会社の取り組みを注視していく。
- 20 年 11 月時点で総資産ベースの LTV は 49.3%と、LTV50%以下を目標とするレバレッジ・コントロールが維持されている。コロナ禍でもオフィスの売買市場に顕著な悪化は見られず、本投資法人の保有物件にかかる含み益も全体として拡大しており、時価ベースの LTV は 41.7%（有利子負債/（総資産＋含み損益））と低位に抑えられている。平均借入残存年数は 2.3 年とやや短期での資金調達となっているものの、マチュリティ・ラダーの平準化や調達手段の多様化などによって安定した財務運営を推進していくとしている。グリーンボンドの発行（20 年 9 月）や自己投資口の取得（20 年 12 月）など、直近でも投資家の目線を意識した取り組みが見られている。

（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	AA-	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	0.320%	AA-
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	0.520%	AA-

対象	発行額	発行日	償還日	利率	格付
第3回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）	55億円	2018年1月26日	2023年1月26日	0.457%	AA-
第4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）（グリーンボンド）	55億円	2018年12月13日	2023年12月13日	0.580%	AA-
第5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）（グリーンボンド）	20億円	2020年9月9日	2025年9月9日	0.310%	AA-
第6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）（グリーンボンド）	10億円	2020年9月9日	2030年9月9日	0.620%	AA-

### 格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2020年1月12日
- 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
- 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。
- 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）として掲載している。
- 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
- 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。
- 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
- 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。
- 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ことを問わず、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なるものを問わず、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おります。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が定める 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