

東京都新宿区に所在する地下 2 階付 16 階建ての高層オフィスビル。JR 線・小田急線「新宿」駅から徒歩約 8 分、東京メトロ丸ノ内線「新宿」駅から徒歩約 7 分、JR 山手線「新大久保」駅から徒歩約 7 分の位置に所在する交通利便性に優れた立地である。延床面積は約 36,899 m²（約 11,162 坪）、基準階面積は約 1,483 m²（約 449 坪）と比較的大型のオフィスビルであるが、貸室形状は、概ね整形で小分割も可能なため、幅広いテナントのニーズに対応できる物件となっている。本物件は築 30 年近く経過しているものの、2010 年から 2011 年に大規模リニューアルを行うなど維持管理の状況は良好であり、18 年 6 月時点の稼働率は 99.2%となっている。

取得日：18 年 5 月 1 日

取得価格：34,835 百万円

鑑定評価額：37,600 百万円（17 年 12 月 1 日時点）

(2) 麹町クリスタルシティ

東京都千代田区に所在する、地下 3 階付 14 階建ての東館（オフィス・店舗棟）と地下 3 階付 17 階建ての西館（住宅棟）から構成される複合ビル。東京メトロ有楽町線「麹町」駅直結で、さらに東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅及び JR 中央・総武線、東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅からも徒歩圏内の交通利便性に優れた立地である。本投資法人は本物件の土地にかかる共有持分及び東館建物の地下 2 階から 1 階の一部の区分所有権、2 階から 6 階の区分所有権の共有持分、7 階から 14 階の区分所有権を保有している。本物件は築 26 年経過しているものの、維持管理の状況は比較的良好であり、18 年 6 月時点の稼働率は 100%となっている。

取得日：18 年 5 月 1 日

取得価格：6,405 百万円

鑑定評価額：6,820 百万円（18 年 1 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

【見通し変更】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A+	ポジティブ

【据置】

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%	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	0.520%	A+
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%	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：2018年11月26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なるを問わず、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