



ムーディーズ、グローバル・ワン不動産投資法人の国内発行登録を(P)A3 に格付け

発行登録枠 2,000 億円を対象として

2005 年（平成 17 年）9 月 7 日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、グローバル・ワン不動産投資法人（GOR）の発行登録枠 2,000 億円（2005 年 9 月 8 日効力発生予定）に(P)A3 の格付けを付与した。格付けの見通しは安定的である。

この(P)A3 の格付けは、ポートフォリオの規模拡大自体に拘らず、中長期的に競争力の高いオフィスビルに投資するという GOR の堅実な投資哲学、アセットマネジメント会社であるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（GAR）に蓄積された不動産管理・運営能力、GAR のスポンサー会社を中心とした強固な金融機関取引等を反映している。

現ポートフォリオは、大手町（東京都千代田区）、天王洲（東京都品川区）、名古屋（愛知県名古屋市中村区）、銀座（東京都中央区）に所在する 4 物件（2005 年 8 月末取得完了済物件）のオフィスビルで構成され、ムーディーズの査定ベースで資産価値は 673 億円である。平均築年数は、約 11 年とオフィスビルのポートフォリオとしては若く、1 物件あたりの平均取得価格は約 180 億円と規模が大きいことが特徴である。また 2005 年 10 月に青山に所在する築 2 年のオフィスビルを 350 億円で取得予定である。

GOR の投資戦略としては、個別不動産の質を重視し、中長期的に競争力の高い物件にのみ投資する戦略を採っている。具体的には、大都市圏にフォーカスし、サブマーケット内での立地に優れた、築年数の浅い、大規模なオフィスビルに投資する基準を掲げている。これは、不動産市況が悪化してもサブマーケット内で競争力がある物件は、ダウンサイドの影響を受けにくいという当社の認識のあらわれである。

また GOR は、ポートフォリオの規模拡大の数値目標を掲げていない。これは当社の標榜する不動産の質を重視したポートフォリオを組成するためには、数値目標は弊害になるという当社の一貫した投資戦略を裏付けており、今後も同戦略は堅持されるとムーディーズは想定している。

ムーディーズは、こうした投資方針は、当社設立時から設けられた経営戦略の根幹をなすものであり、近時の過熱感ある不動産マーケットにおいて、ポートフォリオ全体の収益率の低下や不動産の質の低下を防ぐであろうと、ポジティブに評価している。

現状の保有物件の過半が、GAR のスポンサーから直接、または情報提供を得て取得したものであり、スポンサー各社との物件取得に関する協調体制が確立されている。また GAR においては、スポンサー会社から不動産管理の実績に長けたアセットマネージャーを受け入れ、さらに GOR 以外の不動産運営に対する助言業務も行うことで、不動産管理・運営のノウハウの蓄積を果たしている。

財務面では、GOR は借入比率（総資産有利子負債比率）が 40%を超えたら増資の検討を開始し、50%を超えた段階で、新規物件取得が視野に入った或いは入りつつある時には増資のタイミングを探るとしている。ただし、資産価値とキャッシュフローの安定性を考慮しながらも、投資口市場の環境を鑑み、レバレッジ運営に自由度を持った運営を図る意向でもある。2004 年 10 月に約 230 億円の増資を行い、借入比率低減の実績を示した。ムーディーズは、ポートフォリオの規模に比べ、大型の新規物件取得に伴い借入比率の増減幅が大きくなりやすいという認識のもと、事業運営と財務のリスク予見可能性の向上のためには、今後、保守的な財務運営の実績が蓄積されることが重要と認識している。

現状の取引金融機関は、GAR のスポンサー金融機関を中心に 14 社で構成され、強固な取引関係を築いている。また 2005 年 3 月には長期の無担保資金を調達している。ムーディーズでは、今後は投資法人債も含めた調達手段の多様化、金利の固定化、償還期限の分散等が図られ、財務の機動性、柔軟性がさらに高まることを想定している。

グローバル・ワン不動産投資法人は 2003 年 9 月に上場した、日本の不動産投資信託で、質の高いオフィスビルへの投資・管理に特化した会社である。グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社は、明治安田生命保険相互会社グループが 14.9%、株式会社東京三菱銀行、三菱信託銀行株式会社など三菱東京フィナンシャルグループのメンバー会社が 14.9%、近畿日本鉄道株式会社グループが 14.9%、日本ジーエムエーシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社が 14.9%出資する GOR のアセットマネジメント会社である。

以上