



News Release

09-D-0598
2009年9月29日

グローバル・ワン不動産投資法人 (証券コード : 8958)
発行登録予備格付 : 「AA-」 (ダブルAマイナス)

株式会社日本格付研究所 (JCR) は、以下のとおり発行登録制度に基づく発行予定債券*の予備格付けをいたしましたのでお知らせします。

* 実際に債券が発行される場合には、その都度発行条件等を確認し個々の債券を格付けします。

発行体 : グローバル・ワン不動産投資法人

【新規】

(対 象)	(発行予定額)	(発行予定期間)	(予備格付)
・ 発行登録債	2,000 億円	2009年10月7日から2年間	AA-

【参考】

- ・ 長期優先債務格付 : AA- 見通し : 安定的
- ・ 第1回無担保投資法人債格付 : AA-
- ・ 第2回無担保投資法人債格付 : AA-

【格付事由】

- (1) グローバル・ワン不動産投資法人は、03年9月に東京証券取引所 (不動産投資信託証券市場) に上場した不動産投資法人 (J-REIT) である。明治安田生命保険グループ、三菱UFJフィナンシャル・グループ、近畿日本鉄道グループ、キャップマークジャパングループの四大株主グループの等分出資を中心に設立されたグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社がその資産運用業務を担当している。
- (2) 主として三大都市圏の立地の優れたクオリティの高いオフィスビルへの投資に特化し、東京圏を中心に7物件、取得価格総額1,303億円の資産規模となっている。これまでに一部の物件で大口テナントが退去したものの、ポートフォリオ全体の稼働率は第11期末 (09年3月) で94.0%と高い水準で推移している。なお、大口テナント退去フロアについても、埋め戻しが徐々に進んでおり、直近7月末で95.4%となっている。
- (3) 現時点においては比較的保守的なLTV水準で財務コントロールがなされている。第11期末の不動産評価額が下落したものの依然として多額を含み益を有しているため、不動産の期末評価額ベースでのLTVは31.2%と低水準である。帳簿価格ベースでのLTVは39.2%。
- (4) デット・ファイナンスについては、長期固定化を原則としつつ金融機関取引の安定化が図られ、現在の財務構成について特段の懸念事項はない。
- (5) JCRでは、09年3月26日に本投資法人の長期優先債務に対して「AA-/安定的」、第1回および第2回無担保投資法人債に対して「AA-」の格付けを公表している。その後、ポートフォリオの変更および新規資金調達等はない。また、稼働率およびキャッシュフローの大幅な低下等も特段見られず、低迷する不動産市況の中、比較的安定的なキャッシュフローを維持していることから、格付けの水準に変更の必要はないものと判断している。
- (6) 今回の発行登録債の資金使途については、物件取得および借入金の返済等に充当するものとされているが、この資金調達が財務構成の悪化を直ちにもたらす懸念は特段ないものと判断している。したがって、発行登録予備格付けを長期優先債務と同水準の「AA-」とした。

以上

ストラクチャード・ファイナンス部

チーフアナリスト 杉山 成夫

シニアアナリスト 秋山 高範

格付けは、信用すべき情報に基づいたJCRの意見の表明であり、その正確性、完全性、特定の目的への適合性等は一切保証されておりません。また、格付けは、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売買・保有を推奨するものではありません。格付けは原則として発行者から対価を受領して行っております。

※無断コピー・転送は固くお断りします。

株式会社 日本格付研究所

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル
<http://www.jcr.co.jp>

<情報提供電子メディア (検索コード) >

BLOOMBERG (和文: JCRA / 英文: JCR) REUTERS (EJCRA)
QUICK (和文: QR / 英文: QQ) JIJI PRESS 共同通信JLS

<お問い合わせ先>

情報・研修部 TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026



News Release

本件の格付けにおいて使用した主な格付手法は「日本版不動産投資信託（J-REIT）格付けの視点」（公表日：04年4月1日）及び「不動産」（最終更新日：07年5月11日）であり、JCRウェブサイト（<http://www.jcr.co.jp/>）のストラクチャード・ファイナンスのページで閲覧可能である。

格付けは、信用すべき情報に基づいたJCRの意見の表明であり、その正確性、完全性、特定の目的への適合性等は一切保証されておりません。また、格付けは、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売買・保有を推奨するものではありません。格付けは原則として発行者から対価を受領して行っております。

※無断コピー・転送は固くお断りします。

株式会社 日本格付研究所

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル
<http://www.jcr.co.jp>

<情報提供電子メディア（検索コード）>

BLOOMBERG（和文：JCRA / 英文：JCR） REUTERS（EJCRA）
QUICK（和文：QR / 英文：QQ） JIJI PRESS 共同通信JLS

<お問い合わせ先>

情報・研修部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026