

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。

## グローバル・ワン不動産投資法人（証券コード:8958）

### 【据置】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的
債券格付	AA-
発行登録債予備格付	AA-

### ■格付事由

- (1) 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、近鉄グループの3グループをスポンサーとするJ-REIT。各スポンサーから物件取得、人的面、財務面など多面的なサポートを享受しながら、独自の投資スタンスによる運用実績を継続している。ポートフォリオは、「近（立地の優れた物件）・新（築年数の浅い物件）・大（大型の物件）」のキーワードで象徴され、立地や建物スペックの優れたオフィスビルに厳選した投資を行っている。現行ポートフォリオは13物件、取得価格総額は2,196億円の資産規模である。
- (2) 物件数は少ないものの、競争力を有する優良オフィスビルをポートフォリオに組み入れている。23/3期以降、「THE PEAK SAPPORO」を含む2物件を取得、「大手町ファーストスクエア」を5期に渡って分割譲渡した。この資産入替によって平均築年数は約1年の改善が見られ、将来の収益性を見据えながらポートフォリオマネジメントが実施されているものとJCRでは判断している。コロナ禍を経てオフィスビルを取り巻くマーケットの変化に引き続き留意は必要であるが、本投資法人の運営実績やポートフォリオの競争優位性から、当面安定したポートフォリオ・キャッシュフローの創出が可能であるとJCRでは考えている。財務面では、保守的なLTVコントロール、含み益の推移、有利子負債の調達内容などから、健全な財務運営の継続を確認できる。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 本投資法人では取得目線の大幅な見直しを行い、「近・新・大」は当面維持しつつも、外形的・定量的な基準にとらわれることなく物件固有の競争力を重視するという投資方針を掲げている。JCRでは、新たな投資方針に即した物件取得による資産規模の拡大が物件およびテナントの分散化、キャッシュフローの安定化につながりうると考えており、外部成長を含めたポートフォリオ管理の動向と、その過程におけるスポンサーとの協業に注目していく。内部成長では、賃料増額改定は、22/9期はテナントの退去防衛のための減額により16期連続の増額達成はならなかったものの、23/3期では再び増額改定を達成した。23年6月末の稼働率は95.9%と高い水準を維持している。一方でオフィス需要に対する今後の見通しに不透明感はあることから、多様化するオフィスニーズに対する本資産運用会社の取り組みに注目している。
- (4) 23/3期末の簿価ベースのLTVは46.0%と、本資産運用会社が巡航レベルとしている範囲内でコントロールされている。ポートフォリオの特徴やマーケットなどを考慮して柔軟にLTVをコントロールする方針だが、今後も過去の実績を超えてLTV水準を大きく上げる予定は特段ない。財務バッファーとなるポートフォリオの含み益は、23/3期末時点において381億円（含み益率：19.9%）を有している。デット・ファイナンスは、スポンサーである三菱UFJ銀行を中心に安定性のある資金調達が継続されており、返済期限の分散化、平均残存年数の長期化などの実績も確認できる。資金調達及びファイナンス実績などを勘案すれば、財務面に特段の懸念点はないとJCRでは考えている。

（担当）秋山 高範・古口 雄介

■ 格付対象

発行体：グローバル・ワン不動産投資法人

【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	償還期日	利率	格付
第7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）	30億円	2014年9月29日	2024年9月27日	0.86%	AA-
第9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）	40億円	2016年10月17日	2026年10月16日	0.470%	AA-
第11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）	20億円	2017年9月28日	2027年9月28日	0.630%	AA-
第13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）	20億円	2018年9月27日	2028年9月27日	0.730%	AA-
第14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	2021年9月27日	2026年9月25日	0.250%	AA-
第15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）	27億円	2022年2月25日	2032年2月25日	0.470%	AA-
第16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）	30億円	2022年9月27日	2027年9月27日	0.500%	AA-

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	1,000億円	2021年10月7日から2年間	AA-

## 格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2023年8月18日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：涛岡 由典  
主任格付アナリスト：秋山 高範
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。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) グローバル・ワン不動産投資法人
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. 格付関係者による関与：  
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. 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。

予備格付：予備格付とは、格付対象の重要な発行条件が確定していない段階で予備的な評価として付与する格付です。発行条件が確定した場合には当該条件を確認し改めて格付を付与しますが、発行条件の内容等によっては、当該格付の水準は予備格付の水準と異なることがあります。

### ■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