

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。

東京建物株式会社（証券コード:8804）

【据置】

長期発行体格付	A-
格付の見通し	安定的
債券格付	A-
劣後ローン格付	BBB
発行登録債予備格付	A-
国内CP格付	J-1
(発行限度額変更：1,000億円 → 1,500億円)	

■ 格付事由

- 1896年に安田善次郎氏により設立された旧安田財閥系の総合不動産会社。オフィスビル賃貸を主力とするビル事業とマンション分譲などの住宅事業を収益の2本柱としている。現中期経営計画（15/12期～19/12期）では、不動産流通事業や駐車場事業のアセットサービス事業、余暇事業、シニア事業などを強化し、第3の柱とすることに注力している。
- 業績は堅調に推移している。主力であるビル事業の下支えによって当面の業績も強含みで推移するとみられる。財務構成に大きな変化はない。収益基盤強化のための投資に積極的であるが、当面一定の財務構成は維持可能とみている。以上を勘案し、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 18/12期営業利益は450億円（前期比0.5%増）となる見通し。11/12期をボトムにおおむね増加基調を維持している。基幹ビルを中心に高稼働率を維持している上、賃料も上昇基調にあり、ビル事業の利益が底堅く推移する見込み。引き続き、第3の収益の柱を構築することで、収益基盤の強化や安定化が図れるか注目していく。
- 18/12期第1四半期末の自己資本比率24.0%（17/12期末23.9%）であるなど、財務構成は安定的に推移している。また、財務バッファとなる保有資産の含み益も厚みが増している。都市型商業施設や都市型ホテルなど高水準の投資が計画されているが、回収とのバランスを図ることができるか注視していく。

(担当) 窪田 幹也・里川 武

■ 格付対象

発行体：東京建物株式会社

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A-	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	150億円	2013年3月18日	2020年3月18日	1.30%	A-
第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	150億円	2013年10月31日	2023年10月31日	1.54%	A-
第19回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	150億円	2014年3月24日	2019年3月22日	0.49%	A-
第20回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2015年3月18日	2022年3月18日	0.658%	A-
第21回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2015年7月15日	2021年7月15日	0.59%	A-
第22回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2016年5月6日	2021年5月6日	0.26%	A-

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第23回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2016年5月6日	2026年5月1日	0.63%	A-
第24回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2016年9月1日	2031年9月1日	0.82%	A-
第25回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年3月22日	2027年3月19日	0.520%	A-
第26回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年5月1日	2024年5月1日	0.40%	A-
第27回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年8月30日	2032年8月30日	0.800%	A-
第28回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2018年2月22日	2023年2月22日	0.200%	A-
第29回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2018年2月22日	2028年2月22日	0.480%	A-
第30回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	150億円	2018年2月22日	2038年2月22日	1.080%	A-

対象	借入額	実行日	弁済期日	利率	格付
劣後ローン	280億円	2017年3月31日	2077年3月31日	(注)	BBB

(注) 2022年3月31日までの利息期間につき3ヵ月日本円TIBORに当初スプレッドを加えた変動金利。その翌日以降は3ヵ月日本円TIBORに当初スプレッドおよび1.00%のステップアップ金利を合計した変動利率。

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	2016年8月25日から2年間	A-

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	1,500億円	J-1

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7月4日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：窪田 幹也
主任格付アナリスト：窪田 幹也
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、「コーポレート等の信用格付方法」(2014年11月7日)、「不動産」(2011年7月13日)、「ハイブリッド証券の格付について」(2012年9月10日)として掲載している。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) 東京建物株式会社
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もって示すものである。
なお、本件劣後ローンにつき、約定により許容される利息の支払停止が生じた場合、当該支払停止は「債務不履行」に当たらないが、JCR では債務不履行の場合と同じ「D」記号を付与することとしている。
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、結果的正確性、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。

■用語解説

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