

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。

中央日本土地建物グループ株式会社（証券コード：ー）

【新規】

発行登録債予備格付 A－

【据置】

長期発行体格付 A－
格付の見通し 安定的
債券格付 A－
国内CP格付 J－1

■格付事由

- 20 年 4 月に設立された純粋持株会社。みずほ銀行（旧第一勧業銀行）系の日本土地建物と中央不動産の経営統合にともない株式移転方式により設立された。同行とは人材面、事業面、資金調達面などにおいて親密な関係を維持している。中核事業会社である中央日本土地建物など傘下の事業会社では、オフィスビル・商業施設などの取得・開発・賃貸・管理、マンション・戸建住宅の企画・開発・販売、ファミリー・学生向けマンション賃貸、CRE 戦略支援、不動産鑑定・仲介、ゴルフ場の運営などを手掛けている。当社と事業会社との一体性は強く、格付にはグループ信用力を反映させている。
- 業績は堅調に推移するとみられる。当社の主要な賃貸オフィスビルは都心の好立地にあり高い競争力を有する。そのため賃貸オフィス市況が弱含む中でも総じて高い稼働率を維持しており、賃料水準も底堅く推移している。また、分譲マンションの販売も良好な市場環境を背景に好調である。財務構成も比較的良好であり安定している。今後、4 つの大規模再開発プロジェクト（田町、淀屋橋、虎ノ門、内幸町）の開発が本格化するが、投資負担を吸収できる財務耐久力を有すると考えられる。以上から、格付を据え置き、見通しは安定的とした。
- 23/3 期の営業利益は 206 億円（前期比 9.1%増）となった。賃貸オフィスビルはテナントの入れ替えに伴う修繕費の増加や光熱費の上昇などに伴い利益が減少したが、分譲マンションを中心とする不動産販売の利益が増加した。24/3 期の業績も堅調に推移するとみられる。賃貸オフィスビルは引き続き光熱費上昇などの影響を受けることが予想されるが、良好な稼働状況を踏まえれば利益は底堅く推移するとみられる。また、分譲マンションも足元で契約が順調に進捗しており、相応の利益貢献が見込まれる。
- 23/3 期末の自己資本比率は 33.8%（前期末：32.9%）、ネット DER は 1.29 倍（同：1.42 倍）と健全な水準を維持している。同期末の自己資本は 3,984 億円と厚みがあり、賃貸等不動産の含み益も厚い状況が続いている。今後は、大規模再開発プロジェクトへの投資に伴い有利子負債が増加する可能性が高いが、一定の財務構成を維持することは可能と考えられる。

（担当）里川 武・山口 孝彦

■格付対象

発行体：中央日本土地建物グループ株式会社

【新規】

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	800 億円	2023 年 7 月 28 日から 2 年間	A－

【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
日本土地建物株式会社第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	30 億円	2017 年 10 月 26 日	2024 年 10 月 25 日	0.460%	A-
日本土地建物株式会社第3回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	70 億円	2018 年 10 月 25 日	2023 年 10 月 25 日	0.280%	A-
日本土地建物株式会社第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	30 億円	2018 年 10 月 25 日	2028 年 10 月 25 日	0.734%	A-
日本土地建物株式会社第5回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2020 年 2 月 20 日	2025 年 2 月 20 日	0.300%	A-
日本土地建物株式会社第6回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	50 億円	2020 年 2 月 20 日	2030 年 2 月 20 日	0.500%	A-
第1回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	80 億円	2021 年 3 月 18 日	2026 年 3 月 18 日	0.380%	A-
第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	20 億円	2021 年 3 月 18 日	2028 年 3 月 17 日	0.530%	A-
第3回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	50 億円	2021 年 9 月 22 日	2026 年 9 月 18 日	0.290%	A-
第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	140 億円	2022 年 2 月 17 日	2027 年 2 月 17 日	0.410%	A-
第5回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	40 億円	2022 年 2 月 17 日	2032 年 2 月 17 日	0.800%	A-
第6回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（サステナビリティ・リンク・ボンド）	180 億円	2023 年 2 月 16 日	2028 年 2 月 16 日	1.000%	A-

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	400 億円	J-1

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 7 月 25 日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：殿村 成信
主任格付アナリスト：里川 武
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」(2023 年 6 月 1 日)、「持株会社の格付方法」(2015 年 1 月 26 日)、「国内事業法人・純粋持株会社に対する格付けの視点」(2003 年 7 月 1 日) として掲載している。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) 中央日本土地建物グループ株式会社
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
・格付関係者が提供した格付対象の商品内容に関する書類
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、改変等する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