

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。

## 日鉄興和不動産株式会社（証券コード：-）

### 【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

- みずほ銀行系の興和不動産と新日鉄都市開発が統合して発足した総合不動産会社。筆頭株主が日本製鉄であり、同社の持分法適用関連会社である。都心3区（千代田区、中央区、港区）を中心としたオフィスビル賃貸やマンションなどの分譲販売を主力とする。近年は中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE」や物流施設「LOGIFRONT」のシリーズ化が進み、事業ポートフォリオが多様化している。
- みずほ銀行および日本製鉄との人材面、事業面、資金調達面などにおける親密な関係性に変化はない。中期的に堅調な業績が見込まれる。オフィスビルを主体とした不動産賃貸事業の安定した業績貢献に加えて、マンション分譲などの不動産販売事業の底堅い推移が予想される。一方、今後の不動産開発の進捗にともない有利子負債は増加する見通しである。投資回収が着実に進み、財務構成の改善を実現できるか留意していく。以上より、格付を据え置き、見通しは安定的とした。
- 21/3期の営業利益は357億円（前期比15.6%増）と3期連続で増益となり、統合後の最高益を更新した。「日鉄日本橋ビル」の通期貢献、竣工した「BIZCORE」および「LOGIFRONT」の収益化、不動産物件の売却益が寄与している。22/3期は不動産物件の売却益が剥落するが、同要因を除けば前期並みの利益が予想される。
- 21/3期末は自己資本比率20.7%（前期末：20.9%）、ネットDER2.7倍（同：2.8倍）と一定の水準を維持している。今後、虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業（23年11月竣工）、みなとみらい21中央地区53街区開発（24年3月竣工）などの大規模開発のほか、「LOGIFRONT」などの開発投資が計画されている。私募ファンドなども活用しながら財務規律を意識した投資を進めており、現状程度の財務構成の維持が見込まれる。

（担当）里川 武・下田 泰弘

### ■格付対象

発行体：日鉄興和不動産株式会社

### 【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1回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2019年4月25日	2024年4月25日	0.440%	A-
第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	80億円	2020年8月14日	2025年8月14日	0.490%	A-
第3回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	20億円	2020年8月14日	2030年8月14日	0.740%	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

## 格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2021年6月29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：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」(2011年7月13日)として掲載している。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) 日鉄興和不動産株式会社
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
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。

### ■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