株式会社 日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency, Ltd.

21-D-0806
2021 年 10 月 22 日

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。

株式会社東京楽天地（証券コード:8842）

【据置】
長期発行体格付　　ＢＢＢ＋
格付の見通し　　安定的

■格付事由

(1) 1937 年に小林一三翁により設立された不動産会社。阪急阪神東宝グループの一員で、東宝および阪急阪神ホールディングスの持分法適用関連会社である。東宝出身の取締役が多く、同社とは親密な関係にある。不動産賃貸事業が売上高の約 70%を占め、うち日本中央競馬会（JRA）からの賃貸収入が約 25%ある。主力の賃貸ビルは錦糸町と浅草の好立地にあり、エリア内における競争優位性が認められる。

(2) 不動産賃貸事業が利益を下支えしている。新型コロナウイルスの感染拡大の影響が大きい映画興行事業や温浴事業などの動向には注意が必要だが、不動産賃貸事業の安定性を考慮すれば、中期的に利益が一段と下振れするリスクは小さい。また、良好な財務構成も維持されている。今後、不動産ポートフォリオの拡充に向けた不動産賃貸物件の開発・取得などが予想されるが、財務規律に配慮した投資が見込まれる。以上より、格付を据え置き、見通しは安定的とした。

(3) 22/1 期の営業利益は 2.5 億円（前期は 2.1 億円の赤字）の計画である。コロナ禍による映画興行事業における入場者数の制限や温浴事業の客数の低迷などの影響がみられるものの、前期の浅草ビルの加速償却がなくなることで営業黒字が予想される。今後、映画興行事業や温浴事業などの利益改善が進むか注意していく。

(4) 22/1 期第 2 四半期末の自己資本比率は 71.7%（21/1 期末：75.2%）、ネット DER は 0.14 倍（同：0.10 倍）である。21 年 4 月に小児科・内科医院、調剤薬局、認可保育園が入居する「トラビ高円寺」を開業したが、財務構成に与える影響は限定的であった。不動産業界においてトップクラスの良好な財務構成を維持しているほか、保有不動産の含み益も厚い状況が続いている。

（担当）里川　武・下田　泰弘

■格付対象

発行体：株式会社東京楽天地

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	BBB+	安定的

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 10 月 19 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）　　株式会社東京楽天地
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、改変等をする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