

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。

平和不動産株式会社（証券コード:8803）

【据置】

長期発行体格付	BBB+
格付の見通し	安定的
発行登録債予備格付	BBB+

■格付事由

- 東京証券取引所などの証券取引所、オフィスビル、商業施設、住宅の賃貸管理を主力事業として展開している。日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトとして、複数の再開発が計画されている。また、収益用不動産の開発・運用・マネジメント、住宅の開発・販売、不動産の仲介などの不動産ソリューション事業なども手掛けている。なお、11年2月に三菱地所と資本業務提携契約を締結しており、同社の所有株数割合は10.7%と筆頭株主になっている。
- 収益源である賃貸事業の利益は堅調に推移している。旗艦ビルである東京証券取引所ビルの賃料引き下げは一巡しており、ポートフォリオの入替えや新規物件取得の成果も出ている。当面の業績は賃貸事業を中心に底堅く推移しよう。また、財務構成の改善が進んでいる。今後は賃貸事業や不動産ソリューション事業での物件取得に加え、日本橋兜町・茅場町の再開発も控えている。財務構成は現状程度を維持できると想定しているが、投資と回収のバランスを確認していく必要がある。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 19/3期営業利益は88億円（前期比6.7%減）の計画である。減益の見通しであるが、14/3期以降、80～90億円台の営業利益を確保できている。不動産ソリューション事業の利益は変動を伴うが、安定した賃貸事業の利益が下支えしている。再開発計画の第1期プロジェクトとして進めている「（仮称）日本橋兜町7地区開発計画」は19年3月に着工、21/3期中に竣工を予定している。信用力評価上、再開発計画による賃貸事業の収益力向上は重要なポイントと考えており、今後の進捗を確認していく。
- 財務構成は引き続き改善が進んだ。18/3期末の自己資本比率は34.6%（前期末33.2%）、ネットDERは1.36倍（同1.41倍）となった。中長期経営計画フェーズII（18/3期～20/3期）では、事業成長基盤の構築を掲げ、兜町再開発や賃貸事業資産の積み上げなどを計画している。ただし、同計画では20/3期のネットDERは1.5倍以下を掲げるなど、保守的な財務運営方針は維持されている。財務構成が大きく悪化する懸念は小さいとJCRでは考えている。

（担当）里川 武・川越 広志

■格付対象

発行体：平和不動産株式会社

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	BBB+	安定的

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	200億円	2017年2月28日から2年間	BBB+

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8月1日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：千種 裕之
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) 平和不動産株式会社
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、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。

■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