

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。

ユニゾホールディングス株式会社（証券コード:3258）

【据置】

| | |
|---------|------|
| 長期発行体格付 | BBB+ |
| 格付の見通し | 安定的 |
| 債券格付 | BBB+ |

■格付事由

- オフィスビル賃貸を主体とした不動産事業とビジネスホテルを保有・運営するホテル事業を手掛けるユニゾグループの純粋持株会社。不動産事業では都心部中心にオフィスビルを保有しており、近年は米国ニューヨークやワシントンD.C.でも保有物件を増やしている。また、ホテル事業では、3ブランドを展開し、ホテル数・客室数ともに順調に拡大している。なお、会社設立経緯、人的関係や金融取引などにおいて、みずほ銀行との結びつきが強く、当社グループの信用力を支える一因となっている。また、純粋持株会社である当社の格付にはグループ会社との一体性を反映させている。
- これまで積極的な投資により資産規模を大きく拡大させながら、業績及びキャッシュフロー創出力を高めてきた一方、財務構成の改善が大きな課題であった。しかし、19/3期に入り、キャピタルリサイクリングによる資産ポートフォリオの運営に方向転換したことで、財務構成の改善が進む公算が大きくなっており、格付評価上プラス要因と考えている。ただ、今後の資金回収と新規取得のバランスに加え、それらに伴うキャッシュフローの水準の変化、財務構成の改善度合いなどを継続的にフォローする必要がある。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180億円（前期比2.4%増）と8期連続の増益、7期連続で過去最高を更新する計画である。不動産事業における前期取得物件の通期寄与、既存物件の稼働率向上や賃料増額がある上、ホテル事業も前期開業したホテルの通期寄与が見込まれる。20/3期以降の営業利益は高い成長は見込みづらいが、キャピタルリサイクリングの本格化によって、収益構造の強化が図られると考えている。
- 財務構成は改善方向に転じている。19/3期第2四半期末の自己資本比率は15.5%（18/3期末11.7%）、ネットDERは4.9倍（同6.6倍）となった。依然として財務構成の改善余地は大きいものの、資産取得は投資活動によるキャッシュ・インフローの範囲内の方針に転換しており、今後の財務構成はさらに改善していくとJCRでは考えている。事実、19/3期第3四半期に米国で2物件の売却が決定している。財務改善の進捗状況を注視していく。

（担当）里川 武・川越 広志

■格付対象

発行体：ユニゾホールディングス株式会社

【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） | 50億円 | 2015年11月27日 | 2020年11月27日 | 0.84% | BBB+ |
| 第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 100億円 | 2016年5月26日 | 2021年5月26日 | 0.51% | BBB+ |
| 第3回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 100億円 | 2016年5月26日 | 2023年5月26日 | 0.85% | BBB+ |

| 対象 | 発行額 | 発行日 | 償還期日 | 利率 | 格付 |
|------------------------|-------|-------------|-------------|-------|------|
| 第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 100億円 | 2016年11月29日 | 2021年11月29日 | 0.43% | BBB+ |
| 第5回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 100億円 | 2016年11月29日 | 2023年11月29日 | 0.80% | BBB+ |
| 第6回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 100億円 | 2016年11月29日 | 2026年11月27日 | 0.99% | BBB+ |
| 第7回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 100億円 | 2017年5月29日 | 2022年5月27日 | 0.52% | BBB+ |
| 第8回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 100億円 | 2017年5月29日 | 2024年5月29日 | 0.89% | BBB+ |
| 第9回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 100億円 | 2017年5月29日 | 2027年5月28日 | 1.20% | BBB+ |
| 第10回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 80億円 | 2017年11月28日 | 2022年11月28日 | 0.75% | BBB+ |
| 第11回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 60億円 | 2017年11月28日 | 2024年11月28日 | 1.10% | BBB+ |
| 第12回無担保社債（社債間限定同順位特約付） | 50億円 | 2017年11月28日 | 2027年11月26日 | 1.50% | BBB+ |

格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2018年12月10日
- 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
- 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。
- 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）、「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の視点」（2003年7月1日）として掲載している。
- 格付関係者：
（発行体・債務者等） ユニゾホールディングス株式会社
- 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。
- 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
- 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。
- 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ことを問わず、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なるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であることを問わず、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