

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。

三菱地所株式会社（証券コード:8802）

【据置】

長期発行体格付	AA+p
格付の見通し	安定的

■格付事由

- (1) 総合不動産大手の一角。国内最有力のビジネスエリアである「丸の内」に数多くの賃貸物件を保有するなど、立地優位性を生かしたビル事業は高い競争力を誇る。98年より「丸の内再構築」と称し、既存ビルの建替など再開発を継続的に推進している。ビル事業の他には、商業施設や物流施設などの生活産業不動産事業、住宅事業、海外事業、投資マネジメント事業、設計監理事業、ホテル・空港事業、不動産サービス事業などに展開している。
- (2) 業績は堅調に推移しており、営業利益は過去最高水準を更新中である。丸の内・大手町エリアでの再開発による新規案件の寄与も期待できるなど、コアであるビル事業を中心に当面の業績も底堅く推移すると考えている。財務構成は良好である。国内だけでなく海外でも積極的な投資が計画されており、資金回収の状況等に留意する必要があるが、今後財務構成が悪化する懸念は小さいと考えている。以上を勘案し、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 19/3期営業利益は2,150億円（前期比0.9%増）と4期連続増益、3期連続で過去最高益となる見通し。分譲マンション利益の減少はあるものの、賃貸利益と生活産業不動産事業におけるキャピタルゲイン等の増加が寄与する見通し。安定収益源であるビル事業において、新規物件のリーシングは順調に進捗しており、既存物件の稼働率や賃料改定状況等を勘案すると、20/3期営業利益も底堅く推移するとみている。
- (4) 強固な財務基盤を維持している。保有資産の含み益も大きく、実質的な財務面における余裕度はさらに高い。一方、丸の内・大手町エリアにおける再開発だけではなく、生活産業不動産事業や海外事業等においても積極的な投資が継続する見通しであるが、財務の健全性は維持されると考えている。引き続き投資の回収状況を注視していく。

（担当）窪田 幹也・里川 武

■格付対象

発行体：三菱地所株式会社

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA+p	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：2019年1月24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：窪田 幹也
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) 三菱地所株式会社
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. 非依頼格付について：
本件信用格付は格付関係者からの依頼に基づかない信用格付である。国に対する信用格付である場合を除き、依頼に基づく格付と区別するため格付記号の後に「p」を表示している。格付関係者からは、信用評価に重要な影響を及ぼす非公表情報を入手している。
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。

■NRSRO 登録状況

JCR は、米国証券取引委員会が定める 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