

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。

東京建物株式会社（証券コード: 8804）**【据置】**

長期発行体格付	A
格付の見通し	安定的
債券格付	A
債券格付（期限付劣後債）	BBB+
発行登録債予備格付	A
国内CP格付	J-1

■ 格付事由

- 1896 年に安田善次郎氏により設立された旧安田財閥系の総合不動産会社。東京都心部のオフィスビル賃貸を主体とするビル事業をコア事業としている。また、住宅事業では住宅分譲事業や賃貸住宅事業を展開。中でも新築分譲マンションにおける「Brillia」シリーズは高いブランド力を構築している。さらに、不動産流通事業や駐車場事業のアセットサービス事業、リゾート事業、保育事業、ファンド事業などにも展開し、その事業領域は幅広い。
- 営業利益は引き続き過去最高水準にある。安定したビル事業をコアとしており、今後も業績は底堅く推移すると JCR ではみている。財務構成も安定している。積極的な投資姿勢は継続するものの、資金回収を進めることで、現状の財務構成を維持可能であると考えている。以上を勘案し、格付を据え置き、見通しを安定的とした。今後は、投資家向け物件など回転型ビジネスの資金回収状況、25 年度に竣工を迎える大規模再開発である八重洲プロジェクトのリーシング等の進捗状況に注目していく。
- 23/12 期営業利益は 660 億円（前期比 2.4%増）と 3 期連続で過去最高益を更新する見通し。オフィスビル賃貸が底堅い上、分譲マンションの契約も期初の段階で順調に進捗している。加えて投資家向け物件の売却増が増益に寄与する見込みである。オフィスビル賃貸の安定性、分譲マンションのランドバンク、投資家向け物件の資産残高等を勘案すると、当面高水準の業績を維持するとみられる。
- 23/12 期第 1 四半期末の自己資本比率（ハイブリッドファイナンスの資本性考慮後）は 28.6%（22/12 期末 29.4%）、ネット D/E レシオ 1.49 倍（同 1.67 倍）である。保有資産の含み益を考慮すると財務の余裕度はさらに高い。八重洲プロジェクトなど大規模再開発が控える中、分譲マンションや投資家向け物件への投資も積極的であるが、資金回収を進めることで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）窪田 幹也・里川 武

■ 格付対象

発行体：東京建物株式会社

【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 18 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	150 億円	2013 年 10 月 31 日	2023 年 10 月 31 日	1.54%	A
第 23 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2016 年 5 月 6 日	2026 年 5 月 1 日	0.63%	A
第 24 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2016 年 9 月 1 日	2031 年 9 月 1 日	0.82%	A

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第 25 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2017 年 3 月 22 日	2027 年 3 月 19 日	0.520%	A
第 26 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2017 年 5 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	0.40%	A
第 27 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2017 年 8 月 30 日	2032 年 8 月 30 日	0.800%	A
第 29 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2018 年 2 月 22 日	2028 年 2 月 22 日	0.480%	A
第 30 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	150 億円	2018 年 2 月 22 日	2038 年 2 月 22 日	1.080%	A
第 31 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）	200 億円	2020 年 7 月 16 日	2025 年 7 月 16 日	0.220%	A
第 32 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）	200 億円	2020 年 7 月 16 日	2030 年 7 月 16 日	0.500%	A
第 33 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）	100 億円	2021 年 7 月 30 日	2028 年 7 月 28 日	0.290%	A
第 1 回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）	300 億円	2019 年 3 月 15 日	2056 年 3 月 15 日	（注 1）	BBB+
第 2 回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）（グリーンボンド）	500 億円	2019 年 3 月 15 日	2059 年 3 月 15 日	（注 2）	BBB+
第 3 回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）（サステナビリティボンド）	400 億円	2021 年 2 月 10 日	2061 年 2 月 10 日	（注 3）	BBB+

（注 1） 発行日の翌日から 2026 年 3 月 15 日までにおいては年 1.66%。2026 年 3 月 15 日の翌日以降においては 6 ヶ月ユーロ円ライボーに 2.62%を加えた値。

（注 2） 発行日の翌日から 2029 年 3 月 15 日までにおいては年 2.15%。2029 年 3 月 15 日の翌日以降においては 6 ヶ月ユーロ円ライボーに 3.00%を加えた値。

（注 3） 発行日の翌日から 2031 年 2 月 10 日までにおいては年 1.13%。2031 年 2 月 10 日の翌日以降においては 6 ヶ月ユーロ円ライボーに 2.05%を加えた値。

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	2,000 億円	2022 年 8 月 25 日から 2 年間	A

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	1,500 億円	J-1

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2023 年 5 月 17 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)、「ハイブリッド証券の格付について」(2012 年 9 月 10 日) として掲載している。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) 東京建物株式会社
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。
なお、本件劣後債につき、約定により許容される利息の支払停止が生じた場合、当該支払停止は「債務不履行」に当たらないが、JCR では債務不履行の場合と同じ「D」記号を付与することとしている。
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. 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
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、改変等することは禁じられています。

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