

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。
- コロナ禍にあっても業績は好調に推移しており、営業利益は過去最高水準にある。安定したビル事業をコアとしていることから、今後の業績も底堅く推移すると予想される。財務構成は改善方向にある。投資家向けの分譲資産は拡大する方向にあるが売却も進んでおり、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。
- 22/12期の営業利益は600億円（前期比2.1%増）となる見通し。分譲マンションやアセットサービス事業における投資家向け物件売却が増益に寄与し、2期連続で過去最高益を更新する計画である。資産回転型ビジネスの変動リスクには留意していく必要はあるが、主力であるビル事業の下支えにより23/12期の業績も底堅く推移するとみられる。
- 21/12期末の自己資本比率は25.3%（前期末24.0%）、ネットD/Eレシオは2.1倍（同2.4倍）であるなど財務諸比率は改善している。資本性の認められるハイブリッドファイナンスや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、投資家向けの分譲資産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
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

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
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28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	2023年2月22日	0.200%	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ヵ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ヵ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ヵ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	2020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

格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2022年4月11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. 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。

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