

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）

【新規】

劣後ローン格付

B B B

格付事由

【発行体概要】

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。オフィスビル賃貸を主力とするビル等事業とマンション分譲などの住宅事業を収益の2本柱としている。現中期経営計画（15/12期～19/12期）では、シニア事業、余暇事業、時間貸駐車場事業、アセットサービス事業などを強化し、第3の柱とすることに注力している。

16/12期営業利益は350億円（前期比1.6%増）となる見込み。マンション計上戸数の減少により、住宅事業の収益は低下するものの、ビル事業が堅調であり全体の収益を下支えする見通しである。財務構成は改善基調にある。今後は、設備投資が拡大する見込みであるが、一定の財務水準は維持可能とみている。

【ローンの格付事由】

本ローンの格付は長期発行体格付から2ノッチ下とした。

JCRでは劣後ローンを含むハイブリッド証券の格付において、繰延条項に基づき利息・配当が繰延べられる可能性が「デフォルト（債務不履行）」に陥る可能性よりも通常高いこと（繰延べの可能性）、一般債務よりも借入人破綻時の請求権順位が劣後しており、回収可能性が低いこと（劣後性）に着目している。

借入人破綻時における本ローンの請求順位は最優先株式と同等で全負債（本ローンを含む本ローンと実質的に同順位の劣後債務を除く）に劣後する。また、利払いに関して任意停止条項が定められている。利払いが停止される可能性は、借入人の財務状況などを勘案すると現状低いとJCRではみている。このような劣後性と繰延条項を勘案し、長期発行体格付とのノッチ差を決定した。

【ローンの資本性評価およびその事由】

本ローンの資本性は「中」、「50」に相当すると判断した。

JCRでは、ハイブリッド証券の資本性評価にあたり、「元本の償還義務・満期がない点」、「配当の支払い義務がない点」、「破綻時の請求権順位が劣後している点」を勘案している。

本ローンは満期までの期間が60年と極めて長期である一方、5年経過後に期限前弁済が可能となっているほか、税制変更や格付会社による資本性評価の変更に伴う期限前弁済なども可能となっている。利率が実行から5年経過後にステップアップし当初より100bp程度高い水準となるため、期限前弁済をするインセンティブは高い。また、期限前弁済時に借換証券の発行等を行う意図を表明するリプレースメントの文言は、融資契約書には盛り込まれていない。一定の財務指標を満たす場合には、リプレースメントを見送ることを可能とする旨も表明している。これらは一義的に弁済義務、満期の評価について普通株との類似性を弱めるものである。しかし、借入人は、期限前弁済をする際は、本ローンと同等以上の資本性が認定される商品によりこれを借り換えることを基本とした方針を表明している。このため、借入人の信用力が低下する局面において借り換えなしで期限前弁済が行われる可能性は低いとJCRは考え、実質的な弁済義務、満期の評価に

織り込んだ。この判断には、当社からのヒアリングにより、本ローンの位置づけを含めた今後の財務運営方針を確認できたことや、借入人がこれまで長期にわたり、金融市場において投資家・債権者との良好な関係を維持し、信認を得てきたことなどが反映されている。また、本ローンの借り入れは既存のハイブリッド調達 360 億円を一部減額しリプレイスメントを行うものであるが、JCR は当社の現在の財務状況に照らしてかかる減額には特段の問題がないと判断した。既存のハイブリッド調達の大部分を本ローンで借り換えることは、リプレイスメント条項を遵守する借入人の姿勢を表すものとする。

利息については、強制停止条項を備えないことが普通株との類似性を弱めている。しかし、任意停止条項が定められており、ストレス時には利息を停止しうるメカニズムは備えている。これら弁済期限や利息停止にかかる仕組みに加え、破綻時における請求権がシニア債務より劣後していることなどを勘案している。

(発行体担当) 窪田 幹也・里川 武

(ハイブリッド証券担当) 炭谷 健志・杉浦 輝一

格付対象

発行体：東京建物株式会社

【新規】

対象	借入額	実行日	弁済期日	利率	格付
劣後ローン	280 億円	2017 年 3 月 31 日	2077 年 3 月 31 日	(注)	BBB

(注) 2022 年 3 月 31 日までの利息期間につき 3 ヶ月日本円 TIBOR に当初スプレッドを加えた変動金利。その翌日以降は 3 ヶ月日本円 TIBOR に当初スプレッドおよび 1.00% のステップアップ金利を合計した変動利率。

- 期限前弁済 : 実行後 5 年経過後の繰上弁済
税制事由・資本性事由による繰上弁済
貸付人等との合意による繰上弁済
- リプレイスメント : 融資契約書外で意図表明あり
- 利息任意停止 : 発行体の裁量で可能
- 利息強制停止 : 定めなし
- 累積・非累積 : 累積
- 請求順位 : 全負債 (本ローンを含む本ローンの同順位劣後債務を除く) に劣後

【参考】

長期発行体格付：A- 見通し：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：2016年12月28日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：島田 卓郎
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（<http://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（<http://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資本性の評価について」（2006年9月1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、本件劣後ローンにつき、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する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
・ 格付関係者が提供した格付対象の商品内容に関する書類
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、結果の確性、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（<http://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