

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。

**住友不動産株式会社**（証券コード:8830）

## 【見直し変更】

長期発行体格付  
格付の見直し

AA-  
安定的 → ポジティブ

## 【据置】

債券格付  
発行登録債予備格付  
国内CP格付

AA-  
AA-  
J-1+

## ■格付事由

- 1949年に設立された総合不動産大手の一角。不動産賃貸事業を主力事業としている。特に東京都心部を中心に競争力のあるオフィスビルを数多く保有し、強固な事業基盤を構築している。また、業界トップクラスの供給実績のある分譲マンションを主体とする不動産販売事業、大規模リフォーム「新築そっくりさん」や注文住宅を手掛ける完成工事事業、不動産仲介事業などにも展開している。
- 主力の不動産賃貸事業の収益基盤が継続的に強化されており、業績・キャッシュフローの拡大だけでなく安定性も増している。加えてキャッシュフロー創出力の向上が財務構成の改善につながっており、従来と比べて財務の余裕度が高まっている。以上より、格付は据え置くものの、見直しは安定的からポジティブへ変更した。今後もキャッシュフローと財務構成の維持・向上が図れれば、格上げとなる可能性が高い。
- 23/3期営業利益は2,400億円（前期比2.6%増）と過去最高益を更新する見直し。不動産賃貸事業におけるオフィスビル賃貸が底堅い上、コロナ禍の影響を受けていたホテルやイベントホール等の改善が寄与する見込みである。また、分譲マンションが主体となる不動産販売事業の収益も安定しており、完成工事や不動産流通事業も増益となろう。24/3期営業利益についても現状以上の営業利益水準を確保するとみられる。
- 23/3期第2四半期末の自己資本比率は29.4%（22/3期末28.1%）、ネットD/Eレシオは2.0倍（同2.1倍）となっている。継続的な利益蓄積によって自己資本が拡充し、財務諸比率の改善が進んでいる。保有資産の含み益も引き続き厚く、財務バッファーも備わっている状況である。賃貸資産の拡充のため積極的な投資は続く見込みであるが、引き続き財務基盤の強化を図れるか注目していく。

（担当）窪田 幹也・里川 武

## ■格付対象

発行体：住友不動産株式会社

## 【見直し変更】

対象	格付	見直し
長期発行体格付	AA-	ポジティブ

## 【据置】

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第89回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2013年7月23日	2023年7月21日	1.098%	AA-
第92回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2013年10月29日	2023年9月20日	0.950%	AA-
第94回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2013年12月12日	2023年12月12日	0.968%	AA-
第95回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2014年1月28日	2024年1月26日	0.987%	AA-

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第96回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2014年3月18日	2024年3月18日	0.914%	AA-
第97回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2014年4月28日	2024年4月26日	0.904%	AA-
第98回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2014年6月10日	2024年6月10日	0.884%	AA-
第99回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2014年7月29日	2024年7月29日	0.836%	AA-
第100回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2014年9月9日	2024年9月9日	0.809%	AA-
第103回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2015年2月4日	2025年2月4日	0.670%	AA-
第104回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2015年4月28日	2025年4月28日	0.826%	AA-
第105回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2015年6月22日	2025年6月20日	0.992%	AA-
第106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	2026年5月26日	0.400%	AA-
第107回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2016年8月2日	2026年7月31日	0.230%	AA-
第108回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	300億円	2017年5月8日	2027年5月7日	0.400%	AA-
第109回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	300億円	2021年5月10日	2031年5月9日	0.310%	AA-
第110回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2021年8月5日	2031年8月5日	0.260%	AA-

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29日から2年間	AA-

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	2,000億円	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1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)として掲載している。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) 住友不動産株式会社
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。  
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