

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。

株式会社森トラスト・ホールディングス（証券コード：－）

【新規】

国内CP格付 J-1+

【据置】

長期発行体格付 AA-
格付の見通し 安定的
債券格付 AA-

■格付事由

- 1951年8月に設立された純粋持株会社。森トラストを中心とするグループ会社は、不動産事業、ホテル&リゾート事業、投資事業を展開している。不動産事業では、港区を基点とした都心部で物件ポートフォリオを構築。立地条件、スペック、自社一貫体制など高い競争力を有する。また、ホテル&リゾート事業においては、73年に国内初の法人会員制リゾートである「ラフォーレ倶楽部」を開業以来、40年超にわたってホテル事業を展開。近年では外資系高級ホテルの誘致もいち早く手掛けるなどその事業基盤は強固である。なお、持株会社である当社の格付にはグループ全体の信用力を反映させている。
- 安定した不動産賃貸事業を主体とした収益構造であり、業績は安定している。当面も堅調に推移するとみている。中期的に都心部での複合再開発、リゾートホテル開発等によって、収益・キャッシュフロー創出力は高まる見通しである。財務構成は良好である。事業規模の拡大を優先するのではなく、事業の継続性や安定性を重視した経営方針を徹底しており、投資と回収のバランスを図ることで強固な財務基盤を構築している。慎重な財務運営方針が変更される可能性は小さく、良好な財務構成が維持されると判断している。以上を勘案し、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 20/3期営業利益は580億円（前期比68.9%増）となる見通し。不動産販売事業において、オフィスビルの分譲を計画していることが、増益の主要因である。一方、コアである不動産賃貸事業についても、既存物件の高稼働率、賃料上昇に加え、新規取得物件の寄与により増益基調を維持する見込みである。今後も安定した不動産賃貸事業を主体とした収益構造に大きな変化はないとみている。加えて、リブランドによる効果、新規施設の稼働等によってホテル事業の収益力が強化されるとみられる。
- 19/3期末の自己資本比率38.0%（前期末37.5%）、ネットD/Eレシオ0.87倍（同0.97倍）と財務諸比率は良好な水準にある。また、保有資産の含み益による財務バッファも厚く、実質的な財務的余裕度は高い。東京ワールドゲート、（仮称）赤坂二丁目プロジェクトなどの都市再開発、国内各地でリゾートホテル等の開発投資が継続するものの、創出されるキャッシュフローと投資のバランスに考慮した財務運営方針であり、良好な財務構成が悪化する懸念は小さいと考えている。

（担当）窪田 幹也・里川 武

■格付対象

発行体：株式会社森トラスト・ホールディングス

【新規】

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	1,000億円	J-1+

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回無担保社債（適格機関投資家限定）	50億円	2018年9月14日	2023年9月14日	0.200%	AA-

格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2019年9月4日
- 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
- 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。
- 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）、「持株会社の格付方法」（2015年1月26日）、「国内事業法人・純粋持株会社に対する格付けの視点」（2003年7月1日）として掲載している。
- 格付関係者：
（発行体・債務者等） 株式会社森トラスト・ホールディングス
- 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。
- 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
- 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。
- 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