

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。

大栄不動産株式会社（証券コード：-）

【変更】

長期発行体格付	BBB	→	BBB+
格付の見通し	ポジティブ	→	安定的
債券格付	BBB	→	BBB+

【据置】

国内CP格付	J-2
--------	-----

■格付事由

- 旧埼玉銀行（現りそな銀行）系の不動産会社。りそなグループとは事業面、資金調達面、人材面などにおいて、親密な関係にある。コア事業であるビル賃貸事業の他、駐車場事業、住宅事業、不動産営業事業（不動産売買仲介など）、有料老人ホーム事業などを手掛ける。東京都と埼玉県を中心に事業を展開しており、とりわけ埼玉県では各事業において強固な事業基盤を構築している。
- 業績は底堅く推移する見通しである。主力のビル賃貸事業は、大型商業テナントの閉店に伴い足元で稼働率がやや低下しているものの、引き続き安定した賃料収入が見込まれる。駐車場事業も月極駐車場を中心に収入が安定しており、コロナ禍の影響を受けていた時間貸駐車場も行動制限の緩和に伴い稼働状況が改善しつつある。また、堅実な財務運営方針の下、自己資本の厚みが増しており、今後も財務基盤の改善が見込まれる。以上を踏まえて、格付を1ノッチ引き上げ、見通しを安定的とした。
- 22/3期の営業利益は42億円（前期比13.3%減）と5期ぶりの減益となった。前期にあった不動産ファンド投資の大口配当の剥落などが減益要因となった。一方、住宅事業は良好なマンション市況を背景に販売が好調に推移した。23/3期以降も不動産ファンド投資の配当や不動産売買仲介の手数料収入の増減などが利益の変動要因となりうるが、ビル賃貸や駐車場賃貸などの安定収入により、一定の利益を確保することは可能と考えられる。
- 財務構成は改善が進んでいる。直近10期で、自己資本は12/3期末の201億円から22/3期末の457億円に増加し、自己資本比率は16.6%から29.4%に上昇している。今後もこうした改善の方向性に変化はないとみられる。さらに、借入期間の長期化を行い資金調達の安定化を実現しているほか、手元流動性も相応に厚みがあり、資金面の余裕度も高まっている。

（担当）里川 武・山口 孝彦

■格付対象

発行体：大栄不動産株式会社

【変更】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	BBB+	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第3回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	15億円	2017年9月19日	2024年9月19日	0.90%	BBB+
第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	30億円	2019年12月13日	2022年12月13日	0.40%	BBB+
第5回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	10億円	2019年12月13日	2029年12月13日	1.00%	BBB+

【据置】

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	50 億円	J-2

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：2022年7月7日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：殿村 成信
主任格付アナリスト：里川 武
- 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)として掲載している。
- 格付関係者：
(発行体・債務者等) 大栄不動産株式会社
- 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。

■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会が定める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