

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。

平和不動産株式会社（証券コード:8803）

【据置】

長期発行体格付	BBB+
格付の見通し	安定的
債券格付	BBB+
発行登録債予備格付	BBB+

■格付事由

- 東京証券取引所などの証券取引所、オフィスビル、商業施設、住宅の賃貸管理業を主力事業とし、販売用不動産の開発・売却、アセットマネジメント、不動産仲介なども手掛ける。日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトとして「KABUTO ONE」が21年8月に開業。22年4月は木造及びSRC造のハイブリッド構造を採用した「KITOKI」が竣工した。25年には「キャプション by Hyatt」を誘致予定の「(仮称) 兜町12プロジェクト」が開業予定である。また、札幌市では「(仮称) 大通西4南地区第一種市街地再開発事業」を推進中である。
- 日本橋兜町・茅場町再開発を手掛けながら、金融系スタートアップ企業の集積や商業店舗等の誘致を進めており、同エリアの再活性化に向けた成果が上がりつつある。こうした取り組みなどを通じて安定した賃貸事業の収益力/キャッシュフロー創出力を高めることができるか注目している。財務構成は良好であり、今後悪化する懸念は小さい。以上を勘案し格付を据え置き、見通しを安定的とした。ただし、賃貸事業の強化に加え、再開発投資を進める中でも一定の財務構成を維持できれば、将来的にポジティブな見方も可能と考えている。
- 23/3期営業利益は100億円（前期比20.7%減）となる見通し。前期受け取ったテナント解約違約金の剥落と大口テナントの退去等によって減益となるが、20/3期以降4期連続で100億円以上の営業利益となる見込みである。棚卸資産の売却による利益変動はあるものの、安定したオフィスビルを中心とした事業ポートフォリオを構築しており、24/3期以降の業績も底堅く推移するとみられる。引き続き再開発の進捗状況、賃貸ポートフォリオの入れ替え状況を注視していく。
- 財務諸比率は良好な水準にある。再開発や物件取得など積極的な投資を進めている上、現中期経営計画（21/3期～24/3期）では高水準の株主還元を継続しているが、22/3期末の自己資本比率は31.7%とここ数年30%超を維持している。今後も投資や株主還元方針に大きな変化はない中、資金回収等を通じ財務コントロールできるか注視していく。

（担当）窪田 幹也・里川 武

発行体：平和不動産株式会社

【据置】

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38回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	50億円	2018年12月13日	2028年12月13日	0.755%	BBB+
第40回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	70億円	2021年1月21日	2031年1月21日	0.780%	BBB+

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	200億円	2021年10月14日から2年間	BBB+

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8月1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） 平和不動産株式会社
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. 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)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