

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。

安田不動産株式会社（証券コード：-）

【据置】

長期発行体格付	A
格付の見通し	安定的
債券格付	A
国内CP格付	J-1

■格付事由

- ビル賃貸事業を主力とする不動産会社。株主構成、役員構成、金融取引などにおいて、みずほグループおよび旧安田グループ企業との結びつきが強い。神田錦町、神田淡路町、日本橋浜町、神戸市三宮に多くの物件を保有する。ビル賃貸事業以外では、貸地事業、マンションを主体とした分譲事業、不動産流動化事業、仲介・コンサルティング事業も手掛けている。また、100%出資子会社である安田不動産投資顧問会社が、21年に私募REIT「安田不動産プライベートリート投資法人」を設立し、同投資法人の運用を開始した。
- コロナ禍以降、東京都心では働き方の変化に伴いオフィスの集約が進み、空室率が上昇したビルもみられる。しかし、当社の賃貸ビルの稼働率は総じて高く、賃料も一定水準を確保している。足元ではオフィスビル再開発や商業ホテル開業に向けてコスト負担が重くなっているものの、既存ビルの賃貸や貸地による安定収入が見込まれることから、業績は底堅く推移するとみられる。また、当面、財務構成の大きな悪化は見込まれない。以上より、格付を据え置き、見通しは安定的とした。投資回収が着実に進むか引き続き留意していく。
- 23/3期の営業利益は88億円（前期比25.4%減）の計画である。前期収受した私募ファンドからの配当金の剥落などが減益要因となる見込み。一方、当社はテナントとのリレーションシップを深め、退去予定や増床ニーズなどをいち早く把握することで、厳しい事業環境が続く中でも高いビル稼働率を維持している。23年はオフィス供給量の増加が予想されることもあり、オフィス市況の動向には引き続き注視が必要だが、足元で当社の賃貸ビルの賃料水準に大幅な低下はみられず、24/3期の営業利益も底堅く推移すると考えられる。
- 22/3期末の自己資本比率は41.1%（前期末40.4%）、ネットDERは0.96倍（同1.03倍）となった。自己資本の増加に伴い財務構成は緩やかに改善している。また、リスクバッファとなる保有不動産の含み益も厚い状況が続いている。今後、オフィスなどの不動産開発により有利子負債は増加していく見込みだが、利益蓄積による自己資本の増加も予想され、当面、財務構成への影響は限定的と考えられる。

（担当）里川 武・山口 孝彦

■格付対象

発行体：安田不動産株式会社

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A	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（社債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）	30億円	2018年11月1日	2023年11月1日	0.420%	A
第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）	30億円	2019年10月2日	2024年10月2日	0.350%	A
第3回無担保社債（社債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）	30億円	2020年10月8日	2027年10月8日	0.500%	A
第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定 付分割制限少数人私募）	25億円	2022年10月6日	2032年10月6日	0.89%	A

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	50 億円	J-1

格付提供方針等に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2023年1月19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) 安田不動産株式会社
- 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。
- 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。
- 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