

2018年06月13日

## 【格付変更】

## 三井不動産

発行体格付： A+ → AA- [格付の方向性：安定的]  
 コマーシャルペーパー： a-1 → a-1+

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

## 【格付理由】

業界随一の事業展開力を持つ総合不動産会社。賃貸事業は、競争力のあるオフィスビルを多数保有しているほか、商業施設の運営力にも優れる。開発実績も豊富で、賃貸事業の収益基盤は強固だ。マネジメント事業も安定収益源として評価できる。分譲事業のうち、住宅分譲は市況変動の影響を抑制できるだけの事業運営力を持ち、収益基盤は強い。投資家向け分譲もリスクを抑制しながら幅広い事業展開の一翼を担う。

東京都心で手掛ける複数の大規模開発が計画通りに進行しており、2018年3月末の「東京ミッドタウン日比谷」開業を皮切りに、2020年3月期にかけて竣工が相次ぐ。リーシングは順調に推移しており、賃貸事業の収益基盤拡充が進んだと判断。発行体格付をAA-に格上げした。

国内外で大規模開発への先行投資が続いており、有利子負債は増加傾向だ。キャッシュフローとのバランスがAAゾーンで求められる水準を満たすには時間がかかりそう。一方、資本負債構成は格付対比で問題なく、賃貸等不動産の含み益も考慮すれば、資産価値下落リスクに対するバッファは十分に備わっている。今後も高水準の投資が続くものの、順調な利益蓄積が見込めることに加え、一定の財務規律を守ろうとする経営の意志も強く、財務バランスが崩れることはなさそうだ。

## 【格付対象】

発行者：三井不動産(証券コード：8801)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A+ → AA-	安定的

名称	発行予定額 (億円)	発行予定期間	予備格付
発行登録(社債)	2,000	2017年04月01日～2019年03月31日	A+ → AA-

名称	発行総額 (億円)	発行日	償還日	格付
第34回無担保社債	100	2009年06月03日	2019年03月20日	A+ → AA-
第35回無担保社債	100	2009年07月24日	2019年06月20日	A+ → AA-
第36回無担保社債	100	2009年09月10日	2019年09月10日	A+ → AA-
第37回無担保社債	100	2010年03月05日	2019年12月20日	A+ → AA-
第38回無担保社債	100	2010年04月22日	2020年03月19日	A+ → AA-
第39回無担保社債	100	2010年07月23日	2020年06月19日	A+ → AA-
第40回無担保社債	100	2010年09月03日	2020年06月19日	A+ → AA-

■お問合せ先：マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp  
 ■報道関係のお問合せ先：経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html>をご覧ください。

第41回無担保社債	100	2011年01月28日	2020年12月18日	A+ → AA-
第42回無担保社債	100	2011年03月18日	2030年12月20日	A+ → AA-
第43回無担保社債	100	2011年06月21日	2021年06月18日	A+ → AA-
第44回無担保社債	100	2011年09月06日	2021年09月06日	A+ → AA-
第45回無担保社債	100	2012年05月24日	2022年05月24日	A+ → AA-
第46回無担保社債	100	2012年08月30日	2022年08月30日	A+ → AA-
第47回無担保社債	100	2013年03月15日	2032年12月20日	A+ → AA-
第48回無担保社債	100	2013年08月02日	2033年08月02日	A+ → AA-
第49回無担保社債	100	2016年03月18日	2046年03月16日	A+ → AA-
第50回無担保社債	100	2016年04月27日	2046年04月27日	A+ → AA-
第51回無担保社債	100	2016年12月06日	2019年12月06日	A+ → AA-
第52回無担保社債	70	2016年12月06日	2036年12月05日	A+ → AA-
第53回無担保社債	60	2016年12月06日	2056年12月06日	A+ → AA-
第54回無担保社債	250	2017年02月24日	2020年04月07日	A+ → AA-
第55回無担保社債	100	2017年02月24日	2037年02月24日	A+ → AA-
第56回無担保社債	100	2017年08月28日	2024年08月28日	A+ → AA-
第57回無担保社債	100	2017年08月28日	2027年08月27日	A+ → AA-
第58回無担保社債	100	2018年02月26日	2023年02月24日	A+ → AA-
第59回無担保社債	100	2018年02月26日	2025年02月26日	A+ → AA-
第60回無担保社債	100	2018年05月07日	2028年05月02日	A+ → AA-

名称	発行限度額 (億円)	担保・保証 保証会社等	格付
コマーシャルペーパー	4,000	無担保	a-1 → a-1+

☆ 予備格付は、個別債務の最終的な条件が決定されていない段階で予備的な信用格付が必要となる場合に、付与する評価です。個別債務の最終的な契約内容等によっては、予備格付とは異なる信用格付が付されることがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp  
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 **格付投資情報センター** 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

## 信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	木下 廣英
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	住田 直伸

信用格付を付与した日	2018年06月08日
主要な格付方法	事業法人等の信用格付の基本的な考え方 [2018.05.31] 不動産 [2017.01.16]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

[https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating\\_method.html](https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html)

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

[https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating\\_grant.html](https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html)

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	三井不動産
-------	-------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

## 信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp  
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 **格付投資情報センター** 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。