

2019年09月11日

【格付維持】

平和不動産

発行体格付： BBB [格付の方向性： 安定的]

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】

東京証券取引所をはじめとする各証券取引所ビルのほか、全国の主要都市にオフィスビルを保有する。賃貸事業の収益基盤は比較的強い。不動産ソリューション事業は、J-REIT運用が中心で規模は大きくないが安定して利益を稼ぐ。規模は格付に照らして十分ではないが、利益・キャッシュフローの安定性は高い。

地盤の東京・日本橋兜町周辺で保有ビルを核とした再開発を進めている。現時点で競争力が強い地域とは言えず、平和不動産自体の開発力も十分ではないだけに、将来の収益基盤として評価できる段階にはまだない。

資本負債構成は格付に見合う。一方、再開発がしばらく続くことや物件の取得にも前向きなことから、有利子負債とキャッシュフローのバランスの本格的な改善には時間がかかりそう。

【格付対象】

発行者：平和不動産(証券コード：8803)

| 名称 | 格付 | 格付の方向性 |
|-------|----------|--------|
| 発行体格付 | BBB (維持) | 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) | 200 | 2019年02月28日～2021年02月27日 | BBB (維持) |

| 名称 | 発行総額 (億円) | 発行日 | 償還日 | 格付 |
|-----------|--------------|-------------|-------------|----------|
| 第38回無担保社債 | 50 | 2018年12月13日 | 2028年12月13日 | BBB (維持) |

☆ 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り、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 | 田中 翔平 |
| 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 | 2019年09月06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

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

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 | 平和不動産 |
|-------|-------|

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、格付関係者から入手した情報等 |
| 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。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。 |
| 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、信用格付を取り下げることがあります。

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。