

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。

## ヒューリック株式会社（証券コード:3003）

### 【据置】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的
債券格付	AA-
債券格付（期限付劣後債）	A
劣後ローン格付	A
発行登録債予備格付	AA-
国内CP格付	J-1+

### ■格付事由

- 賃貸事業をコアビジネスとする不動産会社。設立経緯や役員構成、金融取引などから、みずほグループとの結びつきが強く、事業面においても同グループの人材や情報を活用している。賃貸事業では都心部好立地の銀行店舗やオフィスビルを中心に、早くから3K（高齢者、観光、環境）ビジネスに注力し、高齢者施設やホテルなどに用途を拡大している。また、バリューアッドビジネスなどの資産回転型ビジネスも展開。近年、その事業規模は拡大しているが、厳格な投資基準を設定するなど、リスクを抑えた事業戦略を推進している。
- 業績は引き続き好調である。賃貸資産ポートフォリオの再構築のため物件売却を進める一方、新規取得・開発等により賃貸事業収益の強化も進んでいる。不動産売上が高水準にあり、不動産市況変動の影響には留意していく必要があるが、中期的にも賃貸事業を主体とした安定収益源の強化による業績およびキャッシュフロー創出力の向上が可能と考えられる。財務構成は一定の水準を維持している。積極的な投資方針であるものの、財務規律に対する意識は高いことから、今後も財務基盤の維持・強化が図られると考えている。以上を勘案し、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 営業利益は10/12期以降連続増益を続けている。25/12期も1,780億円（前期比8.9%増）を計画している。主力の賃貸事業が引き続き堅調である上、販売用不動産の売却益が増益に寄与する見込みである。26/12期以降の営業利益も現状以上の水準を維持可能とみている。なお、25年1月に公表された新中期経営計画（25/12期～27/12期）では、最終年度である27/12期の営業利益を2,050億円とする計画である。今後も賃貸事業収益の強化の状況、不動産売上の進捗状況を注視していく。
- 純利益蓄積による自己資本の拡大、ハイブリッドファイナンス実施により、財務基盤の強化が進んでいる。ハイブリッドファイナンスの資本性を考慮した25/12期第1四半期末の自己資本比率は30.8%（24/12期末33.0%）、ネットD/Eレシオは1.7倍（同1.6倍）と悪化方向にある。中期的には積極的な投資を進める中でも財務コントロールは可能とみているが、引き続き投資と回収のバランスを図ることができるか注視していく。

（担当）窪田 幹也・里川 武

### ■格付対象

発行体：ヒューリック株式会社

### 【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第6回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2018年10月22日	2028年10月20日	0.494%	AA-
第8回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2019年6月25日	2026年6月25日	0.300%	AA-
第9回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	150億円	2019年6月25日	2029年6月25日	0.400%	AA-
第10回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（サステナビリティ・リンク・ボンド）	100億円	2020年10月15日	2030年10月15日	（注1,2）	AA-
第11回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	400億円	2023年4月13日	2026年4月13日	0.320%	AA-
第13回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	300億円	2024年4月18日	2027年4月16日	0.569%	AA-
第14回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200億円	2024年4月18日	2029年4月18日	0.806%	AA-
第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）	1,200億円	2020年7月2日	2055年7月2日	（注3）	A
第3回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）	400億円	2020年7月2日	2057年7月2日	（注4）	A
第4回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）	400億円	2020年7月2日	2060年7月2日	（注5）	A
第5回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）	460億円	2022年10月19日	2057年10月19日	（注6）	A
第6回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）	300億円	2022年10月19日	2062年10月19日	（注7）	A
第7回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）	600億円	2025年3月6日	2060年3月6日	（注8）	A

（注1） 2020年10月15日の翌日から2026年10月15日までにおいては、年0.440%。

（注2） 2026年10月15日の翌日以降においては、以下の通りとする。

（1） 2026年8月31日において、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットのいずれも達成している場合においては、年0.440%。

（2） 2026年8月31日において、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットのいずれかまたはすべてが未達の場合においては、年0.540%。

（注3） 発行日の翌日から2025年7月の利払日までにおいては年1.28%。2025年7月の利払日の翌日以降においては6ヵ月ユーロ円ライボーに2.30%を加えた値。

（注4） 発行日の翌日から2027年7月の利払日までにおいては年1.40%。2027年7月の利払日の翌日以降においては6ヵ月ユーロ円ライボーに2.40%を加えた値。

（注5） 発行日の翌日から2030年7月の利払日までにおいては年1.56%。2030年7月の利払日の翌日以降においては6ヵ月ユーロ円ライボーに2.50%を加えた値。

（注6） 発行日の翌日から2027年10月19日までにおいては年1.435%。2027年10月19日の翌日以降においては1年国債金利に2.350%を加えた値。

（注7） 発行日の翌日から2032年10月19日までにおいては年1.849%。2032年10月19日の翌日以降においては1年国債金利に2.600%を加えた値。

（注8） 発行日の翌日から2030年3月6日までにおいては年2.102%。2030年3月6日の翌日以降においては1年国債金利に2.070%を加えた値。

対象	借入額	実行日	弁済期日	利率	格付
劣後ローン	540億円	2023年3月31日	2058年3月29日	（注1）	A
劣後ローン	200億円	2023年3月30日	2063年3月30日	（注2）	A
劣後ローン_1	400億円	（注3）	（注4）	（注5）	A
劣後ローン_2	200億円	2025年6月26日	2062年6月26日	（注6）	A

（注1） 実行日から2028年3月の利払日（同日を含む）までに終了する各利息期間については基準金利に当初スプレッドを加算した変動金利、2028年3月の利払日（同日を含む）以降に開始する各利息期間については基準金利に当初スプレッドと1%のステップアップ金利を加算した変動金利。

（注2） 実行日から2033年3月の利払日（同日を含む）までに終了する各利息期間については基準金利に当初スプレッドを加算した変動金利、2033年3月の利払日（同日を含む）以降に開始する各利息期間については基準金利に当初スプレッドと1%のステップアップ金利を加算した変動金利。

（注3） 2025年6月26日。但し、2025年4月14日から2025年6月25日までのいずれかの営業日に変更される可能性がある。

（注4） 実行日の37年後の応当日。

（注5） 実行日から実行日の7年後の応当日が属する月の利息支払日（同日を含む。）までに終了する各利息期間については基準金利に当初スプレッドを加算した固定金利。実行日の7年後の応当日が属する月の利息支払日（同日を含む。）以降に開始する各利息計算期間については、基準金利に当初スプレッドと1%のステップアップ金利を加算した変動金利。

(注6) 実行日から2032年6月の利息支払日までに終了する各利息期間については基準金利に当初スプレッドを加算した固定金利。2032年6月以降に開始する各利息計算期間については、基準金利に当初スプレッドと1%のステップアップ金利を加算した変動金利。

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	3,000億円	2024年5月9日から2年間	AA-

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	2,000億円	J-1+

## 格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2025年5月2日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：里川 武  
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」(2024年10月1日)、「不動産」(2023年6月1日)、「ハイブリッド証券の格付について」(2012年9月10日)として掲載している。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) ヒューリック株式会社
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。  
なお、本件劣後債および劣後ローンにつき、約定により許容される利息の支払停止が生じた場合、当該支払停止は「債務不履行」に当たらないが、JCRでは債務不履行の場合と同じ「D」記号を付与することとしている。  
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. 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。
10. 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問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、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、改変等する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