

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。

**株式会社日本エスコ**（証券コード: 8892）

## 【見直し変更】

長期発行体格付  
格付の見直し A+  
安定的 → ポジティブ

## 【据置】

債券格付 A+  
発行登録債予備格付 A+

## ■ 格付事由

- 中部電力グループの不動産会社。18年8月に中部電力と資本業務提携を結び同社の持分法適用会社となり、21年4月には第三者割当増資を通じて同社の連結子会社となった（24年3月末の議決権比率は51.3%）。24/3期の連結売上構成比は、マンション分譲を中心とする不動産販売が約8割を占める。一方、近年は不動産賃貸の強化を進めており、21年10月に株式会社ピカソ及び同社グループ7社の全株式、23年7月に株式会社四条大宮ビルの全株式を取得した。
- 当社の格付には親会社グループの信用力を強く反映させている。JCRは、24年7月に中部電力の長期発行体格付を「AA」に据え置き、見直しを安定的からポジティブに変更した。当社と親会社グループの強い関係性に変化がないことから、当社の格付も据え置きとし、見直しをポジティブに変更した。
- 親会社グループにおける不動産の事業規模は大きくないが、同グループが取り組んでいる新成長領域の拡大に向けて、不動産事業の強化は重要性が高い。その中で当社は引き続き中核的な役割を担うと考えられる。今後も当社と親会社グループにおける事業面、人材面、資本面などでの連携は継続するとみられる。
- 25/3期営業利益は会社計画で180億円と公表されている。決算期の変更に伴い15ヵ月決算であった24/3期の190億円からは減益予想だが好業績が続く見直しである。分譲マンションの販売は依然好調であり、25/3期の分譲計画戸数1,250戸のうち9月末時点で85.5%が契約済みとなっている。分譲マンション以外では、引き続き、商業、賃貸マンションなど顧客ニーズに応じた施設開発に取り組んでいく方針である。不動産開発用地の仕入れも順調であり、26/3期の業績も堅調に推移すると考えられる。
- 24/3期末は自己資本比率18.1%（22/12期末は25.0%）、DER4.05倍（同2.57倍）など財務諸指標が悪化した。四条大宮ビルの買収や不動産開発用地の仕入れが進んだこともあり有利子負債が大幅に増加した。25/3期から27/3期を対象とする中期経営計画では自己資本比率17%程度を目安に投資計画を進める方針が示されており、現状程度の財務バランスが続く可能性が高い。ただ、こうした投資戦略は中部電力のグループ企業としての財務方針に沿ったものであり、今後も一定の財務規律が遵守されると考えられる。

（担当）里川 武・山口 孝彦

## ■ 格付対象

発行体：株式会社日本エスコ

## 【見直し変更】

対象	格付	見直し
長期発行体格付	A+	ポジティブ

## 【据置】

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回期限前償還条項付無担保社債 （社債間限定同順位特約付）	74億円	2024年7月19日	2029年7月19日	1.488%	A+

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	500 億円	2023 年 12 月 29 日から 2 年間	A+

## 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：2024 年 10 月 31 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」（2024 年 10 月 1 日）、「不動産」（2023 年 6 月 1 日）、「企業グループの傘下会社の格付方法」（2022 年 9 月 1 日）として掲載している。
- 格付関係者：  
(発行体・債務者等) 株式会社日本エスコン
- 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行っております。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