

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。

中央日本土地建物グループ株式会社（証券コード：ー）

【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
発行登録債予備格付
国内CP格付

A-
A-
J-1

■ 格付事由

- 20年4月に設立された純粋持株会社。みずほ銀行（旧第一勧業銀行）系の日本土地建物と中央不動産の経営統合にともない株式移転方式により設立された。同行とは人材面、事業面、資金調達面などにおいて親密な関係を維持している。中核事業会社である中央日本土地建物など傘下の事業会社では、オフィスビル・商業施設などの取得・開発・賃貸・管理、マンション・戸建住宅の企画・開発・販売、ファミリー・学生向けマンション賃貸、CRE戦略支援、不動産鑑定・仲介、ゴルフ場の運営などを手掛けている。当社と事業会社との一体性は強く、格付にはグループ信用力を反映させている。
- 賃貸事業を中核とする安定した収益基盤を有している。主要な賃貸オフィスビルは都心の好立地にあり競争力が高い。総じて高い稼働率を維持しており、賃料水準も底堅く推移している。また、再開発を進めている4つの大規模プロジェクト（田町、淀屋橋、虎ノ門、内幸町）のうち、25年に竣工予定の田町と淀屋橋のビルのリーシングも順調である。今後はこれらプロジェクトの進捗などにより賃貸事業の強化を伴う収益基盤の拡充が見込まれる。足元の財務構成も比較的良好である。プロジェクト進捗に伴い資金負担は増す見通しだが、これを吸収できる財務耐久力を有すると考えられる。以上より、格付の見直しをポジティブにした。
- 24/3期の営業利益は224億円（前期比9.0%増）となった。賃貸オフィスビルは賃貸収入の増加に加えて、賃貸原価の低下もあり利益が増加した。また、分譲マンションを中心とする不動産販売も順調であった。25/3期の業績も堅調に推移するとみられる。賃貸オフィスビルは光熱費上昇などの影響を受けることが予想されるが、足元の良好な稼働状況を踏まえれば利益は底堅く推移すると考えられる。また、分譲マンションも契約が順調に進捗しており、相応の利益貢献が見込まれる。
- 24/3期末の自己資本比率は34.1%（前期末：33.8%）、ネットDERは1.28倍（同：1.29倍）と健全な水準を維持している。同期末の自己資本は4,505億円と厚みがあり、賃貸等不動産の含み益も厚い状況が続いている。今後は、上述した大規模再開発プロジェクトなどへの投資に伴い有利子負債が増加する可能性が高いが、一定の財務構成を維持することは可能と考えられる。

（担当）里川 武・山口 孝彦

■ 格付対象

発行体：中央日本土地建物グループ株式会社

【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
日本土地建物株式会社第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	30億円	2017年10月26日	2024年10月25日	0.460%	A-
日本土地建物株式会社第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	30億円	2018年10月25日	2028年10月25日	0.734%	A-
日本土地建物株式会社第5回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2020年2月20日	2025年2月20日	0.300%	A-
日本土地建物株式会社第6回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	50億円	2020年2月20日	2030年2月20日	0.500%	A-
第1回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	80億円	2021年3月18日	2026年3月18日	0.380%	A-
第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	20億円	2021年3月18日	2028年3月17日	0.530%	A-
第3回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	50億円	2021年9月22日	2026年9月18日	0.290%	A-
第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	140億円	2022年2月17日	2027年2月17日	0.410%	A-
第5回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	40億円	2022年2月17日	2032年2月17日	0.800%	A-
第6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）	180億円	2023年2月16日	2028年2月16日	1.000%	A-
第7回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	170億円	2023年8月15日	2028年8月15日	0.909%	A-
第8回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	100億円	2024年2月16日	2029年2月16日	1.043%	A-

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	800億円	2023年7月28日から2年間	A-

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	400億円	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：2024年7月31日
2. 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
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2月1日)、「不動産」(2023年6月1日)、「持株会社の格付方法」(2015年1月26日)、「国内事業法人・純粋持株会社に対する格付けの視点」(2003年7月1日)として掲載している。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) 中央日本土地建物グループ株式会社
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。
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。

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の定める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