

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。

いちご株式会社（証券コード:2337）

【新規】

長期発行体格付
格付の見通し

BBB+
安定的

■格付事由

- 00年に設立された不動産ファンド等の運営を手がけるピーアイテクノロジーが前身。筆頭株主は当社株式の51.44%を所有する資産運用会社のいちごトラスト・ピーティーイーである。当社は08年に持株会社制へ移行しており、現在、傘下には心築（しんちく）事業（不動産バリューアップなど）、アセットマネジメント事業、クリーンエネルギー事業などを手掛ける子会社を有する。傘下事業会社に対する強いガバナンスを有し、グループの一体性が強いことから、格付にはグループ全体の信用力を反映させている。
- 主力の心築事業では不動産の取得・価値向上・保有・売却等を手掛ける。物件タイプはオフィス、ホテル、商業施設、レジデンスなど幅広い。当社は個々の物件の立地や特性に応じたバリューアップを行うことで高い売却利回りを確保している。また、不動産の取得から売却までの保有期間は安定した賃貸収益が得られる。こうした賃貸収益にアセットマネジメント事業の運用フィーやクリーンエネルギー事業における売電収益などを含めたストック収益が安定収益源となっている。
- 不動産の取得・売却といった資産回転型ビジネスは市況悪化時における収益変動リスクを内包している。ただ、近年は心築事業における賃貸、クリーンエネルギー事業、アセットマネジメント事業の強化などによりストック収益の厚みが増しており、固定費を大きく上回る水準となっている。一方、近年は自己資本比率が30%付近で安定的に推移するなど健全な財務内容が保たれている。資金調達面でも借入金の加重平均借入期間がおおむね10年程度と長期化されている。こうした収益構造や財務基盤を踏まえると不動産市況悪化時における一定の耐久力を有すると考えられる。以上より、長期発行体格付を「BBB+」、見通しを安定的とした。
- 25/2期営業利益は会社計画で160億円（前期比23.5%増）と公表されている。また、特別損益に計上される心築事業の不動産売却損益を含めたAll-IN営業利益は240億円（前期比13.2%増）となる見込みである。保有しているオフィスの稼働率は高水準にあり賃料水準も安定している。ホテルもインバウンド需要の拡大などで客室単価が高まる方向にある。また、良好な不動産市況を背景に不動産売却も進むとみられる。足元の仕入れも順調であり、26/2期の業績も堅調に推移すると考えられる。
- 25/2期第3四半期末の自己資本比率は27.2%となった。当社の堅実な財務運営方針を踏まえれば今後も一定の財務構成を維持できるとみられる。また、同四半期末の自己資本は1,070億円と厚みがあり、土地の含み益も増加傾向にある（24/2期末の賃貸等不動産含み益は554億円であった）。こうした点を踏まえると一定の財務余力を有すると考えられる。一方、借入金のおおむね大半が担保付債務となっており、資金調達構造の改善が課題である。

（担当）里川 武・山口 孝彦

■格付対象

発行体：いちご株式会社

【新規】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	BBB+	安定的

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1月28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10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) いちご株式会社
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行っており、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。

■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