



# News Release

09-D-1118

2010年3月8日

**興和不動産株式会社** (証券コード: -)

長期優先債務格付据置: 「**BBB+**」 (トリプルBプラス)

格付けの見通し: 「**安定的**」

ローン格付据置: 「**BBB+**」 (トリプルBプラス)

株式会社日本格付研究所(JCR)は、以下のとおり、長期優先債務\*、及び興和不動産株式会社を債務者、株式会社みずほコーポレート銀行をアレンジャー兼ファシリティー・エージェント兼セキュリティー・エージェントとする、2005年9月30日付け金銭分割貸付契約書(2009年4月27日付け変更契約書を含む)に基づくローン、ならびに2006年11月27日付け金銭消費貸借契約書(2009年4月27日付け変更契約書を含む)に基づくローンの格付けを見直し、据置きとしましたのでお知らせします。

\* 長期優先債務格付けとは、債務者(発行体)の債務全体を包括的に捉え、その債務履行能力を評価したものです。このうち、期限1年以内の債務に対する債務履行能力を評価したものを短期優先債務格付けと位置づけています。個別債務の評価(債券の格付け、ローンの格付け等)では、債務の契約内容、債務間の優先劣後関係、回収可能性の程度も考慮するため、個別債務の格付けが長期優先債務格付けと異なること(上回ること、または下回ること)もあります。

発行体: 興和不動産株式会社

### 【据置】

(対象)	(格付)	(見通し)
・長期優先債務	BBB+	安定的

(対象)	(貸付額)	(実行日)	(弁済期限)	(利率)	(格付)
・貸付A	332億円	2005年11月30日 2006年2月28日	2010年11月30日	基準金利+0.80%	BBB+
・貸付A	186.93億円	2006年11月30日 2007年5月31日	2011年11月30日	基準金利+0.55% (変動)	BBB+
・貸付B	98.07億円	2006年11月30日	2011年11月30日	基準金利+0.55% (固定)	BBB+

担保等: 上記貸付すべて 無保証、不動産(品川インターシティの土地・建物)に抵当権設定(仮登記)  
特約: 上記貸付すべて 株主資本維持、利益維持他

### 【格付事由】

- 1952年に創業した、みずほコーポレート銀行(旧日本興業銀行)系列の総合不動産会社。資本関係、人的関係、支援体制などからみて、同行との関係は親密である。事業ポートフォリオは、オフィスビル、高級アパートメントの賃貸事業を主力として、資産回転型事業、フィー事業で構成されている。
- 資産回転型事業の収益は、一定の棚卸資産評価損等を計上済であるものの、依然として厳しい状況が続いている。しかし、主力の賃貸事業は都心3区を中心とする好立地のオフィス賃貸を核としており、当面、安定した収益構造が維持されるものと考えられる。ただ、賃貸市況において空室率の上昇や賃料水準の低下がみられ、先行きが不透明であるため、引続き、保有物件の稼働状況、賃料水準について注視していく必要がある。
- 財務基盤の強化が課題である。保有資産には相応の含み益も認められ、資産価値劣化に対する一定のバッファを有しているものの、04年の会社分割以降の積極的な物件取得によって、有利子負債が増加している。また、保有する販売用不動産やSPC出資金は相応の水準にあり、毀損リスクや追加出資リスクが内包

格付けは、信用すべき情報に基づいたJCRの意見の表明であり、その正確性、完全性、特定の目的への適合性等は一切保証されておりません。また、格付けは、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売買・保有を推奨するものではありません。格付けは原則として発行者から対価を受領して行っております。

※無断コピー・転送は固くお断りします。

**株式会社 日本格付研究所**

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル  
http://www.jcr.co.jp

<情報提供電子メディア(検索コード)>

BLOOMBERG(和文:JCRA/英文:JCR) REUTERS(EJCRA)  
QUICK(和文:QR/英文:QQ) JIJI PRESS 共同通信JLS

<お問い合わせ先>

情報・研修部 TEL:03-3544-7013 FAX:03-3544-7026



# News Release

されている点に十分留意する必要がある。だが、今後は、資産売却等により有利子負債は削減方向を示すとみられる。今後、純利益の蓄積による自己資本の拡充や有利子負債の削減等で、財務基盤の強化が進展していくか注視していく。なお、みずほCBとの親密な関係から、資金調達面に特段の懸念はみられない。

以 上

(シニアアナリスト 里川 武 ・ シニアアナリスト 松田 信康)

本体格付けを行うにあたり適用した主要な格付け手法は弊社のウェブサイト(<http://www.jcr.co.jp>)に「コーポレート格付けの手法」として掲載されております。格付け手法は追加・変更されることもあります。その場合は、時系列的に掲載します。本リリースの公表日と格付け手法の公表日(各手法が有効となった日)とを照らし合わせた上で、上記格付け手法をご参照ください。

格付けは、信用すべき情報に基づいたJCRの意見の表明であり、その正確性、完全性、特定の目的への適合性等は一切保証されておりません。また、格付けは、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売買・保有を推奨するものではありません。格付けは原則として発行者から対価を受領して行っております。

※無断コピー・転送は固くお断りします。

**株式会社 日本格付研究所**

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル  
<http://www.jcr.co.jp>

<情報提供電子メディア(検索コード)>

BLOOMBERG (和文: JCRA / 英文: JCR) REUTERS (EJCRA)  
QUICK (和文: QR / 英文: QQ) JIJI PRESS 共同通信JLS

<お問い合わせ先>

情報・研修部 TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026