

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。

ダイビル株式会社（証券コード:8806）

【据置】

長期発行体格付	A
格付の見通し	安定的
債券格付	A
発行登録債予備格付	A
国内CP格付	J-1

■格付事由

- 1923年に設立された商船三井（親会社）系の不動産会社。18年3月末における親会社の持株比率は51.0%である。主としてオフィスビルを中心に賃貸事業を展開。大阪及び東京の好立地に物件を保有しており、エリアバランスの取れた資産ポートフォリオを構築するなど、賃貸事業の事業基盤は強固である。また、海外市場にも進出しており、ベトナムに競争力の高い2物件を保有している。18年8月には、豪州1号案件となるオフィスビル開発プロジェクトの取得に関する契約を締結した。
- 当社の格付には上場会社としての経営の独立性を反映させている。ただ一方で、当社の格付は親会社を上回っており、親子関係にある子会社の格付方法などを勘案すると、現在のノッチ差を超えるかい離は妥当ではないとのJCRの考えに変化はない。JCRでは19年2月13日に親会社の格付を据え置き、見通しを安定的と公表した。これを受け、当社の格付についても据え置き、見通しを安定的とした。
- 当社の業績は堅調に推移している。06/3期以降の営業利益はおおむね100億円を維持しており、19/3期も100億円の計画である。当社のオフィスビルの賃貸事業の安定度は高く、20/3期以降の業績も底堅く推移すると見られる。今後は計画されている御堂筋ダイビルと八重洲ダイビルの建替えの影響、豪州案件の進捗状況などを確認していく。
- 19/3期第3四半期末の自己資本比率は44.2%、DERは0.94倍と良好な水準を維持している。中期経営計画（19/3期～23/3期）では5年間で1,200億円の投資を計画しているが、一定の財務規律を維持した投資になるとJCRでは見ている。また、財務バッファとなる保有資産の含み益は厚い。

（担当）里川 武・川越 広志

■格付対象

発行体：ダイビル株式会社

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第10回無担保社債（特定社債間限定同順位特約付）	100億円	2009年9月16日	2019年9月13日	1.673%	A
第11回無担保社債（特定社債間限定同順位特約付）	150億円	2010年5月28日	2020年5月28日	1.398%	A
第12回無担保社債（特定社債間限定同順位特約付）	50億円	2010年5月28日	2022年5月27日	1.652%	A
第13回無担保社債（特定社債間限定同順位特約付）	100億円	2013年1月23日	2023年1月23日	1.071%	A
第14回無担保社債（特定社債間限定同順位特約付）	150億円	2014年3月4日	2024年3月4日	0.845%	A
第15回無担保社債（特定社債間限定同順位特約付）	150億円	2015年3月3日	2025年3月3日	0.803%	A

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第16回無担保社債（特定社債間限定同順位特約付）	100億円	2016年12月15日	2031年12月15日	0.850%	A
第17回無担保社債（特定社債間限定同順位特約付）	100億円	2018年10月25日	2028年10月25日	0.564%	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	2019年1月14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	200億円	J-1

格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2019年2月20日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：千種 裕之
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」（2014年11月7日）、「不動産」（2011年7月13日）、「親子関係にある子会社の格付け」（2007年12月14日）として掲載している。
- 格付関係者：
（発行体・債務者等） ダイビル株式会社
- 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。
- 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ことを問わず、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なるものを問わず、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。

用語解説

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