



ダイビルレポート

2018

 ダイビル株式会社

ステークホルダーの皆様へ

当社は1923年に大阪・中之島で創業いたしました。以降95年に亘り、“優良オフィスビルの開発から建替えまでの一貫経営”を基本スタンスとして着実に成長してまいりました。本年5月には、さらなる飛躍を期して、今年度から始まる5年間の新中期経営計画“Design 100”プロジェクト Phase-IIを発表いたしました。当社は2023年度に創立100周年を迎えますが、この5年間で次の100年も変わらず成長を続けるための種まきを行い、企業価値の向上に取り組んでまいります。

ステークホルダーの皆様におかれましては、本レポートを通じてダイビルグループへのご理解を一層深めていただきますとともに、引き続きのご支援をお願い申し上げます。

代表取締役 社長執行役員

園部 俊行



CONTENTS

1 ごあいさつ	18 CSR活動
2 経営理念・事業紹介	21 コーポレート・ガバナンス
3 沿革	23 役員
5 トップインタビュー	24 業績報告
9 中期経営計画	25 連結財務ハイライト
11 連結業績推移	27 連結財務諸表
13 主要物件紹介	32 物件情報
15 環境への取り組み	33 会社データ

経営理念

ビルを造り、街を創り、時代を拓く

私たちダイビルグループは、ビル造りを通じ、豊かさ溢れるオフィス空間と、賑わいのある街を創り、常に時代の声に耳を傾けながら、新しい時代を切り拓いていきます。

事業紹介

オフィスビル賃貸事業

現在、東京・大阪の都心部に計24棟のオフィスビル・ホテルビル・商業ビルを所有・賃貸しています。長年の信頼と豊富なノウハウをベースに、様々なテナントニーズにお応えし、築後年数が経過したビルの抜本的なリニューアル工事にも積極的に取り組むなど、常により快適なビジネス環境を追求しています。また、2012年1月にベトナム・ホーチミン、2014年12月にはハノイにオフィスビルを取得し、長年日本で培ってきたビル経営のノウハウを海外においても展開しています。

住宅賃貸事業

ビル経営で得たノウハウを、住宅賃貸事業にも活かしています。女子学生会館や単身赴任者用マンション、ファミリーマンション、さらには介護付有料老人ホームなど、暮らしを育む都市型の生活拠点へも、事業エリアを広げています。

ビル管理事業

ビル運営における必要な機能、「設備」・「清掃」・「警備」をグループ内で保有。グループ各社の不動産のスペシャリストが最新のノウハウで高品質のサービスを提供します。

工事請負・工事管理

ビルメンテナンス業務から発生する大型修繕工事をはじめ建物に係る各種工事を幅広く施工しています。

不動産仲介

オフィスを中心に不動産の仲介を行っています。物件のご紹介から契約に至るまで、豊富な情報量と経験でお客様をサポートします。

開示
セグメント



ビル建築への 新しい時代を告げた ダイビルのサクセス。



写真① (旧)ダイビル本館

設立からわずか2年後の1925年、すでにビジネスの都市集積を見越していたダイビルは、西日本のオフィスビルを代表する「ダイビル本館」を完成させています。さらに2年後の1927年に完成した「(旧) 日比谷ダイビル」では、エレベーターや廊下などビルの共用部分をフロアの中央部にまとめた“センターコア方式”を採用。その合理性・経済性は、当時のビルの概念を覆すものでした。その後も「(旧) 新ダイビル」の屋上樹苑整備や「堂島ダイビル」の空中権設定など、それぞれの時代において画期的なビル建設に挑んできました。

近年では、再開発で変貌を遂げたJR秋葉原駅前のランドマークとなる「秋葉原ダイビル」の建設や、日本のディベロッパーとして初のベトナムオフィス事業進出を果たした実績なども、オフィスビル事業のパイオニアとして高い評価を得ています。日本のオフィスビルの歴史は、時代のニーズに応え続けてきた私たちダイビルの歴史でもあります。

草創期

- 1923年 10月 (大正12年) 大阪商船・宇治川電気・日本電力の三社共同出資により、株式会社大阪ビルヂング(資本金300万円)を設立
- 1925年 9月 (大正14年) 大阪市北区中之島にダイビル本館完工(写真①)
- 1927年 7月 (昭和 2年) 東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル1号館完工
- 1931年 4月 (昭和 6年) 日比谷ダイビル1号館に隣接して2号館完工(写真②)



写真② (旧)日比谷ダイビル
(右:1号館/左:2号館)

戦争期

- 1945年 10月 (昭和20年) 大阪建物株式会社に社名変更
- 1946年 6月 (昭和21年) 日比谷ダイビル1号館・2号館接収
(1958年12月まで12年5ヵ月駐留軍の占有下)



写真③ (旧)新ダイビル

拡充期

- 1958年 4月 (昭和33年) 大阪市北区堂島浜に新ダイビル南館完工
- 1963年 10月 (昭和38年) 新ダイビル北館完工(写真③)
- 1968年 6月 (昭和43年) 東京都中央区京橋に八重洲ダイビル完工(写真④)
- 1983年 12月 (昭和58年) 東京証券取引所第一部上場
- 1984年 9月 (昭和59年) 大阪市北区堂島浜に堂島ダイビル(ANAクラウンプラザホテル大阪)完工(写真⑤)



写真④ 八重洲ダイビル



写真⑤ 堂島ダイビル

発展期

- 1989年 10月 (平成 元年) 日比谷ダイビル建て替え第一期工事完了、新ビル完工(写真⑥)
- 1992年 1月 (平成 4年) ダイビル株式会社に社名変更
- 2000年 5月 (平成12年) 大阪市北区梅田に梅田ダイビル完工(写真⑦)
- 2004年 10月 (平成16年) 商船三井の連結子会社となる
- 2005年 3月 (平成17年) 東京都千代田区外神田に秋葉原ダイビル完工(秋葉原駅前再開発事業)(写真⑧)
東京都港区虎ノ門の商船三井ビルディング(虎ノ門ダイビル)購入
- 2007年 7月 (平成19年) 商船三井興産を連結子会社化
- 2009年 3月 (平成21年) 大阪市北区中之島に中之島ダイビル完工(中之島3丁目共同開発)(写真⑨)
7月 大阪市西区土佐堀に土佐堀ダイビル完工(写真⑩)
- 2010年 4月 (平成22年) 東京都港区南青山の青山ライズスクエア(信託受益権)購入



写真⑩ 土佐堀ダイビル



写真⑥ 日比谷ダイビル



写真⑦ 梅田ダイビル



写真⑧ 秋葉原ダイビル



写真⑨ 中之島ダイビル

- 2012年 1月 (平成24年) ベトナムホーチミン市の「サイゴン・タワー」を所有する「Saigon Tower Co., Ltd.」(現 Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.)を連結子会社化(初の海外進出)(写真⑪)
- 2013年 2月 (平成25年) 大阪市北区中之島にてダイビル本館建て替え工事完了、新ビル完工(創業の地で創立90周年を迎える)(写真⑫)
- 2014年 12月 (平成26年) ベトナムハノイ市の「コーナーストーン・ビルディング」を所有する「VIBANK-NGT Co., Ltd.」(現 Daibiru CSB Co., Ltd.)を連結子会社化(写真⑬)
- 2015年 3月 (平成27年) 大阪市北区堂島浜にて新ダイビル建て替え工事完了、新ビル完工(写真⑭)



写真⑪ サイゴン・タワー



写真⑫ ダイビル本館



写真⑬ コーナーストーン・ビルディング



写真⑭ 新ダイビル

第1のコアを深化させ、 第2のコアを 創造・育成する

ダイビルの2018年3月期連結業績は営業収益、営業利益ともに過去最高となりました。今年4月にトップに就任した園部俊行社長に、前期業績と、今期からスタートした新中期経営計画（“Design100”プロジェクトPhase-II）について話を聞きました。

代表取締役 社長執行役員
園部 俊行

営業収益、営業利益とも過去最高となった前期の業績を振り返ってください。

2015年に完成した新ダイビルのフリーレント(用語解説)が終了し、また、2012、14年に相次いで取得したベトナムの2棟のオフィスビルも順調に稼働を続けています。主力の土地建物賃貸事業においては、これら新規に手がけたビルも含め現在当社が保有するビルがすべてフル稼働状況となり、収益に寄与しました。さらにベトナムでの第3のプロジェクトとして、持分法適用会社を経由して投資したオフィスビル開発案件が早期売却による手仕舞いとなり、持分法投資利益を計上しました。

ビル管理事業においては、グループ会社の商船三井興産の受注が増えたことに加え、前々期中に買収した西日本

総合設備の収益が通期で寄与しました。

これらの結果、2018年3月期の営業収益は404億円(前期比2.4%増)、営業利益110億55百万円(同3.4%増)、経常利益106億40百万円(同9.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は72億60百万円(同17.9%増)となりました。(▶P.24ご参照)

前中期経営計画
（“Design100”Phase-I 2013~17年度）の
総括をお聞かせください。

当社は、2023年度に創立100周年を迎えます。次なる100年の道筋を創造・デザインすることを目的として、

「Design100」と銘打って、2013年度に10年計画の前半にあたる「Phase-I」をスタートしました。

収益・利益の数値計画は、おおむね達成しました。投資計画は、「新ダイビル建替プロジェクトの完遂」「ベトナムにおける高品質オフィスビルの開発」「リニューアル投資による既存ビルの競争力強化」についてはおおそ計画通り進捗しました。しかし、「東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資」「高齢者向け住宅分野のアセット拡大」では未達に終わりました。特に前者においては東京都心部の不動産市場が過熱したために投資を見合わせ、秋葉原プロジェクト1件にとどまりました。

「Phase-II」のステージとなる向こう5年を見据えると、八重洲ダイビルと御堂筋ダイビルの建替を同時に進行させるため、賃料収入が低下することが見込まれます。こうした減収を補完し、新たな成長の種を積み上げていくために、既成の枠組みにとらわれることなく投資を実現していかなければならないと考えています。

新中期経営計画「Phase-II 2018~22年度」の
基本方針についてお聞かせください。

95年の歴史の中で、当社は業界に先駆けてさまざまなチャレンジを続け、業界に足跡を残してきました。その取り組みはまさに経営理念に書かれた3つのフレーズ、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」に凝縮されていると言ってよ

用語解説 フリーレント: 賃貸借契約の開始時から一定期間、賃料を免除もしくは減額すること。

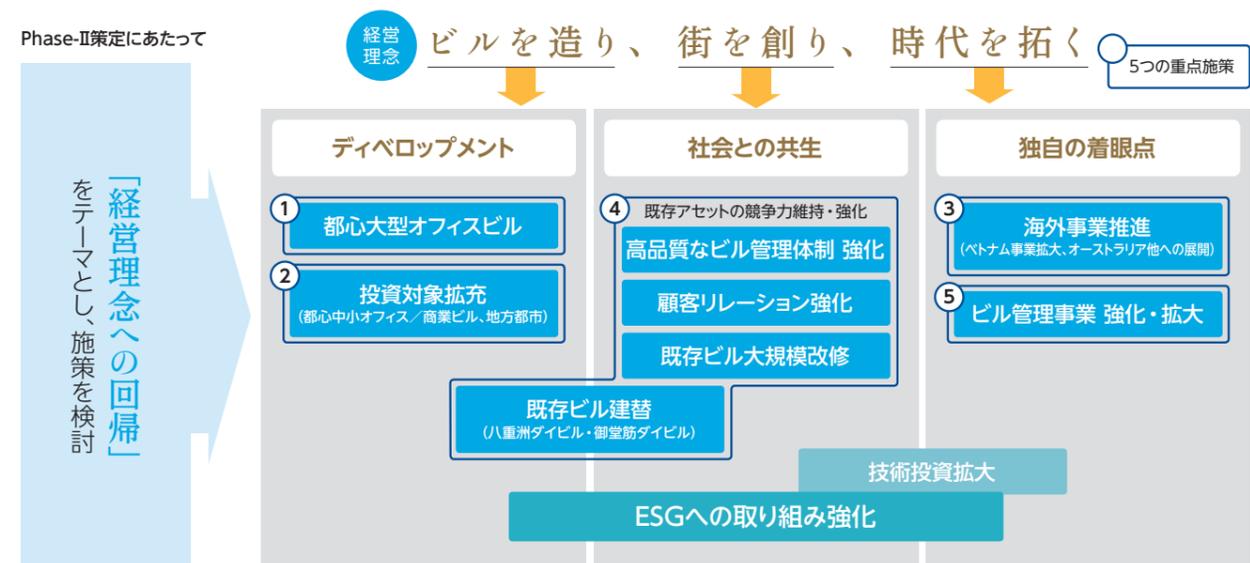
いでしょう。今一度、全社員でこの経営理念に込められた言葉を思い起こし、持続的に成長する企業集団を目指していきます。

新中期経営計画においては、「ビルを造り」は「ディベロップメント」、「街を創り」は「社会との共生」、「時代を拓く」は「独自の着眼点」という言葉に置き換えて施策を検討しました。その結果、重点施策として「都心大型オフィスビルの取得」「投資対象の拡充」「海外事業の推進」「既存アセットの競争力維持・強化」「ビル管理事業の強化・拡大」の5つを掲げました。

5つの重点施策のうち、
まず1番目の「都心大型オフィスビルの取得」、
2番目の「投資対象の拡充」の2点について
取り組みを教えてください。

「都心大型オフィスビルの取得」は、当社が長年取り組んできたコア事業として投資機会の追求を継続するものです。ここ数年は世界的な低金利政策によるカネ余りを背景にグローバルマネーが国内に流入し、不動産売買マーケットは過熱感を強めています。そのような状況の中でも計画期間の5年の間には、投資のチャンスはあるとらんでいます。

「投資対象の拡充」については、成長の種をまくための投資として、都心大型オフィスビルのみこだわることなく、



(注)Phase-Iで掲げた「高齢者向け住宅分野のアセット拡大」はPhase-IIでは見合わせ

新たに都心の中小オフィス、商業ビル、そして地方都市へも対象を広げていきます。

中でも商業ビルに関しては、現在建設中の秋葉原プロジェクトがパイロットケースとなります。当社として初めて商業専用ビルを更地から開発するプロジェクトであり、秋葉原駅前という地の利を得て現在順調にテナント誘致を進めています。この取り組みを通じて得られたノウハウをさらなる商業ビル開発プロジェクトに活かしていきたいと考えています。また、地方については札幌、仙台、名古屋、広島、福岡などの地方中核都市が検討対象になります。

3番目の「海外事業の推進」についてはいかがでしょうか。

ベトナムではホーチミンのサイゴンタワー、ハノイのコーナーストーンビルディングの2棟がいずれも現地で非常に高い評価を得ています。国内オフィスビル事業の経験を生かし、現地での管理・運営に日本式の利点を採り入れており、例えば、全館に温水洗浄便座を設置したこともその一つです。

ベトナムにおいては第3のプロジェクトとして、共同事業者と開発案件に投資をしましたが、共同事業者の意向もあり第三者に売却し、早期に手仕舞いしました。ベトナムの不動産売買マーケットも過熱感が強まっていますが、先行者メリットやブランド力を生かしさらなる優良物件の確保に努めているところです。

また、現在はベトナム周辺のアジア・パシフィック地域の投資先について調査を進めているところです。有力候補として、オフィスワーカーの増加が見込まれ、不動産市場の流動性や透明性が高く、政情も安定しているオーストラリアに着目しています。

4番目の「既存資産の競争力維持・強化」の中でも、八重洲ダイビルと御堂筋ダイビルの建替について具体的な計画を教えてください。

今回築後50年が経過した八重洲ダイビル、築後54年が経過した御堂筋ダイビルにつきましては改修工事による競争力回復に限界があると判断し、建替を決断しました。

八重洲ダイビルは2021年末の閉館、2025年度中の新

築ビルの竣工を目指しています。八重洲地下街に直結し、東京駅に程近いアクセスの良さを生かしながら、入居されるお客様の要望に応えられる柔軟なプランにできないかと考えています。御堂筋ダイビルは2020年末の閉館、2023年度中の新築ビルの竣工を目指しています。オフィスビルをベースとしつつ街の変化、時代の変化を捉えながら最適なビル造りを進めていきます。

5番目の「ビル管理事業の強化・拡大」についてはいかがでしょうか。

当社の特長の一つは、商船三井興産をはじめグループのビル会社数社が当社の所有するビルだけでなく、他社が所有するビルの管理事業を手がけていることです。今では連結営業収益の約4分の1を占める事業に育っており今後は、設備投資を必要としないこのノンアセット型事業の強化・拡大を図ります。この分野は労働者不足が課題となっており、その確保に向け人材育成やM&Aに取り組んでいきます。

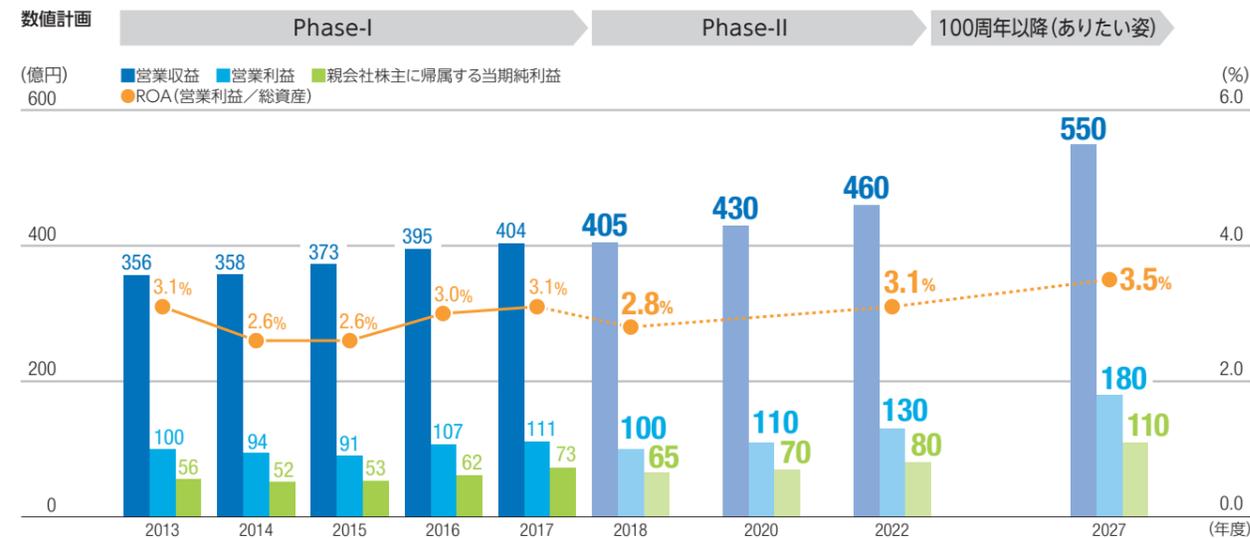
これら5つの重点施策により、「都心大型ビルの開発から建替までの一貫経営」という事業基盤の第1のコアを深化させていくとともに、投資対象の拡充や海外事業の推進などを通じて第2のコアの創造・育成を図ります。

新中期経営計画の投資計画と数値計画についてお聞かせ下さい。

向こう5年間の累計で総額1,200億円の投資を見込んでいます。内訳は、成長投資として、「都心大型オフィスビルの取得」「投資対象の拡充」を合わせて650億円、「海外事業の推進」で400億円、事業基盤強化として「既存資産の競争力維持・強化」の150億円です。

数値計画については、計画初年度(2018年度)は、中之島ダイビルにおける大口テナント退室などの影響を受け、営業収益405億円、営業利益は100億円、当期純利益は65億円と増収減益を見込んでいます。

最終年度(2022年度)には、重点施策の着実な遂行により、八重洲ダイビル、御堂筋ダイビルのテナント退去に伴う減収分の穴埋めを図り、営業収益460億円、営業利益130



億円、当期純利益80億円を計画しています。また、資本効率性の目標としてROAを採用し、現状の2.8%から3.1%への向上を目指します。

なお、両ビルを建替えた後の新ビルがフル稼働し、また、新規投資案件が実を結んでくる2027年度についてもありがたい姿として、営業収益550億円、営業利益180億円、当期純利益110億円の数値目標を掲げました。

(▶P.9~10ご参照)

計画を支えるプラットフォームとして組織体制の強化、働き方改革に取り組まれています。その狙いはどこにありますか。

重点施策の「都心大型オフィスビルの取得」「投資対象の拡充」に向け、国内不動産投資を強化すべく、これを担う不動産開発室の要員増強を図りました。また「海外事業の推進」のために設けた海外事業室は、海外投資をさらに強化するだけでなく、次代を担う若手社員が海外にも視野を広げ成長していく場としても位置づけます。また、長期的な視野に立って所有ビルの運用戦略の立案や、東京、大阪の両営業部に横串を刺して効率的な事業推進につなげるため、営業企画部を新設しました。

95年という長い歴史を歩んできた今、当社には既存の枠組みの中で丁寧に仕事をする風土がしっかりと根付いています。しかし、次の100年を見据えて新たなチャレンジを

していくためには、従来のやり方にとらわれることなく、新しいアイデアや発想をもって主体的に取り組んでいくことが求められます。そこで、人事部内に働き方改革の推進担当を設置しました。単純な事務作業についてはICTの導入を進め、浮いた時間に例えば自己研鑽のための外部研修に参加できるような仕組みも整えていきたいと考えています。そして、社員がいきいきと働き、新たな挑戦ができるような風土を目指します。

今年4月に社長に就任されました。ステークホルダーの皆様へ抱負とメッセージをお願いします。

株主還元策として、新中期経営計画では配当性向の水準を一段引き上げ、30~35%を目安に安定配当を行うことにしました。また、昨今社会的要請が高まっているESG(環境・社会・ガバナンス)の取り組みも強化していきます。

当社は今年秋に創立95周年を迎えます。これから新中期経営計画に沿って、ビルの建替、改修を行うとともに、新たな事業の育成、創造に取り組んでいけることを考えると、さまざまなチャレンジの機会が用意されているといえます。そのような恵まれた境遇にワクワクしながら、次の100年のために、不易流行の精神で守るべきものは守り、変えるべきものは変える、という経営方針で取り組んでまいります。

中期経営計画 (2018-2022年度)

“Design 100”プロジェクト Phase-II

“Daibiru Excellence” towards Sustainable, Innovative & Global Next 100 (Century)

～経営理念への回帰～

○ 経営理念

ビルを造り、街を創り、時代を拓く

私たちダイビルグループは、ビル造りを通じ、豊かさ溢れるオフィス空間と、賑わいのある街を創り、常に時代の声に耳を傾けながら、新しい時代を切り拓いていきます。

○ 基本方針

当社は本計画終了後の2023年度に創立100周年を迎えます。
次なる100年のさらなる飛躍に向けて、新たな道筋を創造してまいります。
本計画においては、今一度経営理念に立ち戻ることをメインテーマとし、独自の着眼点をもって、絶えずディベロップメントに取り組み、街創りを通じて社会と共生し、持続的に成長する企業集団を目指します。

数値計画	“Design 100”プロジェクトPhase-II			2027年度 (ありたい姿)
	2018年度	2020年度	2022年度	
営業収益	405億円	430億円	460億円	550億円
営業利益	100億円	110億円	130億円	180億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	65億円	70億円	80億円	110億円
ROA [営業利益/総資産]	2.8%		3.1%	3.5%程度
D/Eレシオ	0.9倍		1.1倍	1.2倍程度
配当性向	30～35%を目安として安定的に配当			

5つの重点施策

成長投資

5年間投資額(2018-2022年度)

▶ 都心大型オフィスビルの取得

▶ 投資対象の拡充

都心中小オフィス/商業ビル、地方都市
(仮称)秋葉原プロジェクト **CLOSE UP**

▶ 海外事業の推進

ベトナム事業拡大、オーストラリア他への展開

650億円

400億円

事業基盤強化

▶ 既存アセットの競争力維持・強化

八重洲ダイビル・御堂筋ダイビル建替推進
既存ビル大規模改修 他

▶ ビル管理事業の強化・拡大(ノンアセット型事業)

150億円

合計

1,200億円

CLOSE UP

(仮称) 秋葉原プロジェクト

投資対象の拡充に向けて
～開発から手がける商業専用ビル～

秋葉原駅前において「(仮称) 秋葉原プロジェクト」(商業ビル)の建設工事を進めており、竣工は2019年夏を予定しています。

建設地は繁华性および知名度が高く、各方面からのアクセスが良好な秋葉原駅至近に位置し、商業用途として極めて高いポテンシャルを有します。

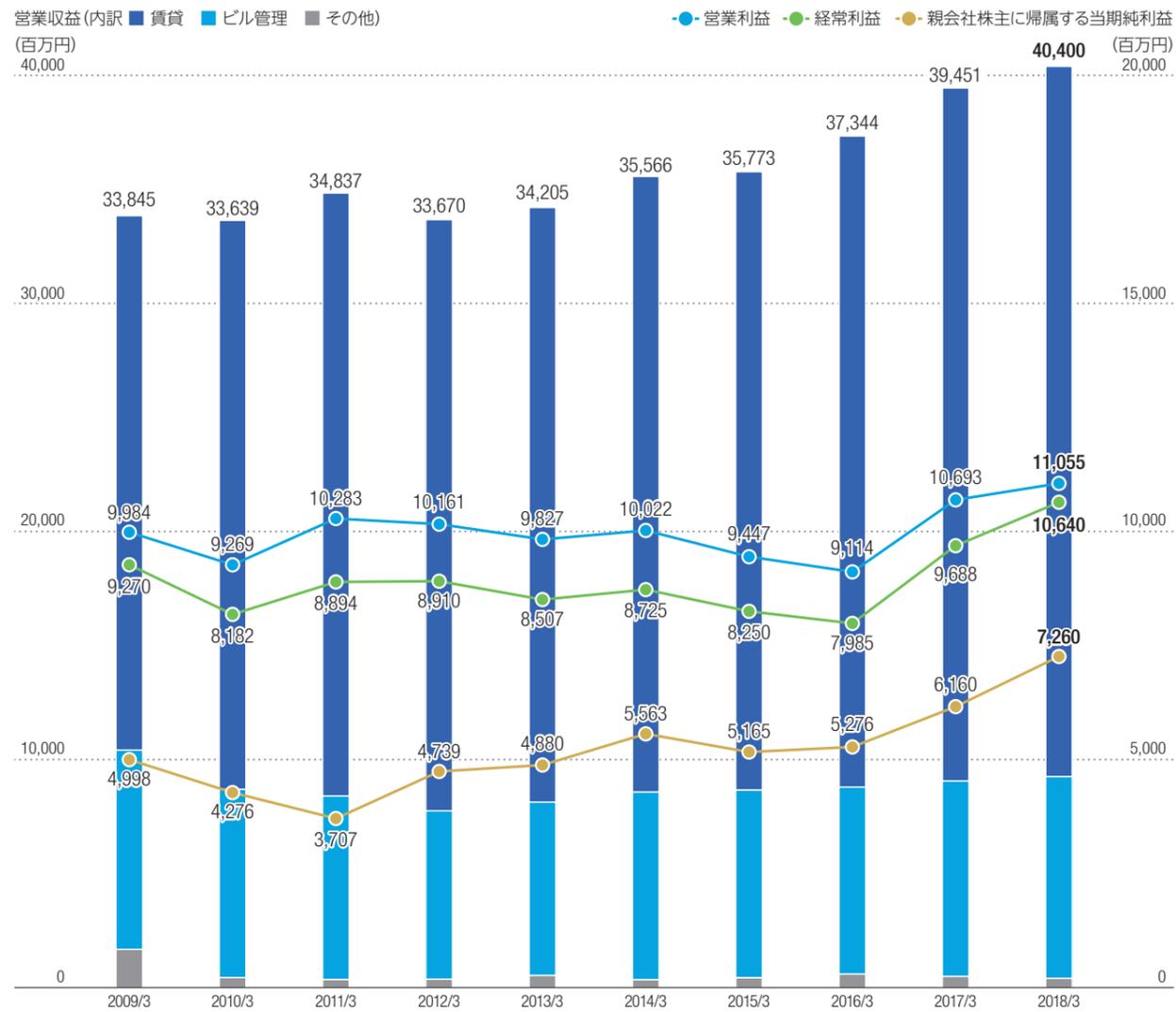
本プロジェクトは「投資対象の拡充」の一環として進めていきます。

建設の概要	所在地	東京都千代田区外神田1-18(末番未定)
	延床面積	約5,000m ² (約1,500坪)
	階数	地上11階、地下2階、塔屋2階
	用途	飲食店舗・物販店舗
	設計監理	株式会社日建設計
	施工	鹿島建設株式会社
工期	2017年11月～2019年夏	

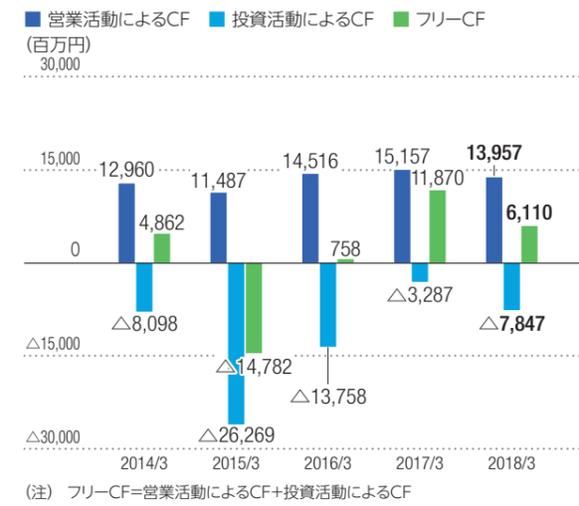


連結業績推移

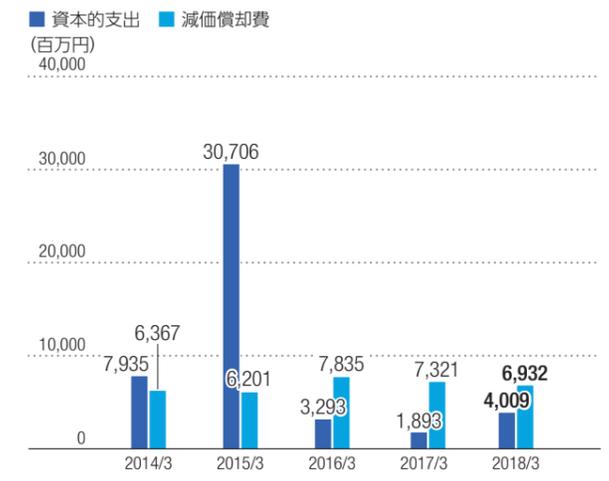
営業収益／営業利益／経常利益／親会社株主に帰属する当期純利益



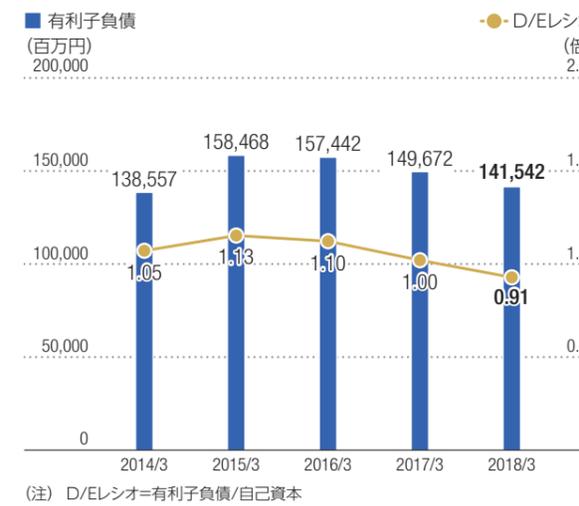
キャッシュ・フロー



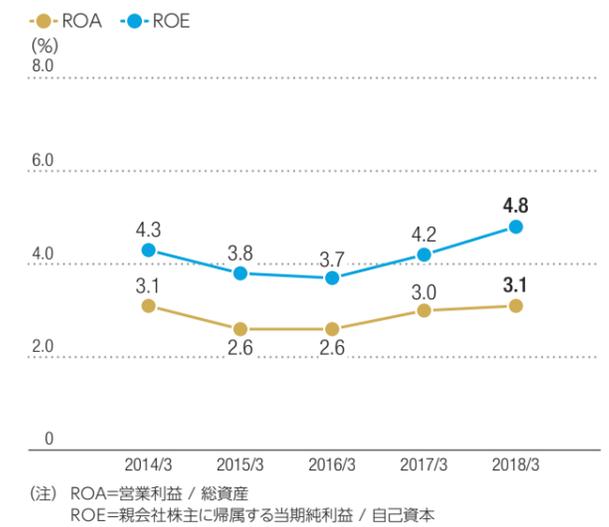
資本的支出／減価償却費



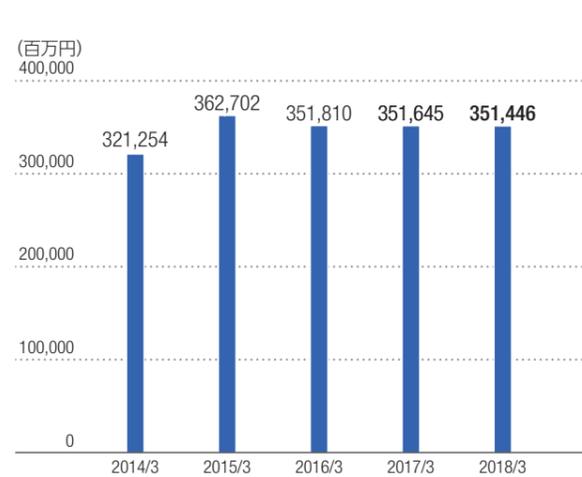
有利子負債／D/Eレシオ



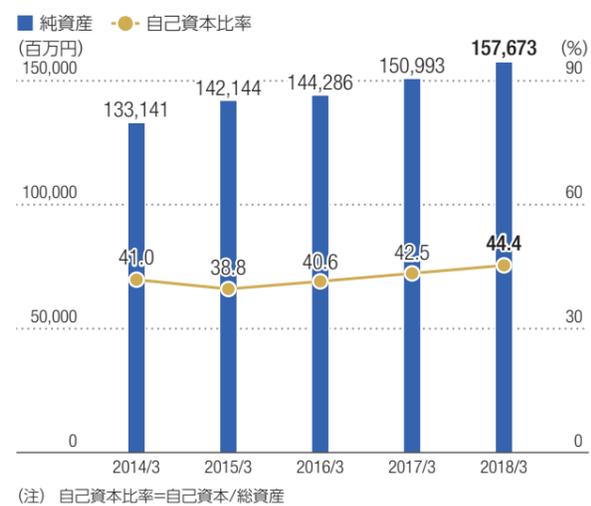
ROA／ROE



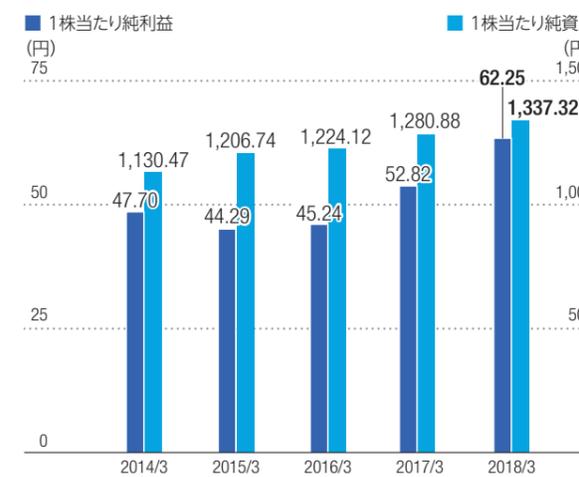
総資産



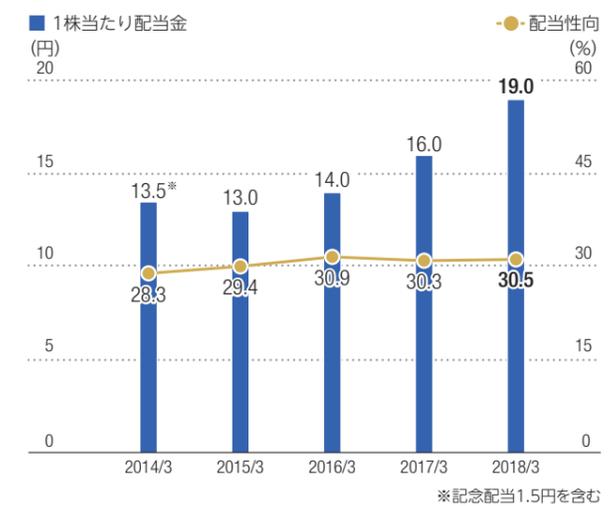
純資産／自己資本比率



1株当たり純利益／1株当たり純資産



1株当たり配当金／配当性向



*記念配当1.5円を含む



ダイビル本館
所在地
大阪市北区中之島
3-6-32
階数
地上22階・地下2階
延床面積
48,197.75m²
竣工
2013年2月



中之島ダイビル
所在地
大阪市北区中之島
3-3-23
階数
地上35階・地下2階
延床面積
79,543.04m²
竣工
2009年3月



日比谷ダイビル
所在地
東京都千代田区
内幸町1-2-2
階数
地上21階・地下3階
延床面積
29,960.50m²
竣工
(I期)1989年10月
(II期)1991年11月



秋葉原ダイビル
所在地
東京都千代田区
外神田1-18-13
階数
地上31階・地下2階
延床面積
50,289.59m²
竣工
2005年3月



新ダイビル
所在地
大阪市北区堂島浜
1-2-1
階数
地上31階・地下2階
延床面積
77,388.49m²
竣工
2015年3月



梅田ダイビル
所在地
大阪市北区梅田
3-3-10
階数
地上23階・地下3階
延床面積
42,363.23m²
竣工
2000年5月



**堂島ダイビル
(ANAクラウンプラザ
ホテル大阪)**
所在地
大阪市北区堂島浜1-3-1
階数
地上23階・地下3階
延床面積
44,770.16m²
竣工
1984年9月



**商船三井
ビルディング
(虎ノ門ダイビル)**
所在地
東京都港区虎ノ門2-1-1
階数
地上16階・地下3階
延床面積
34,655.23m²
竣工
1979年11月



八重洲ダイビル
所在地
東京都中央区京橋
1-1-1
階数
地上9階・地下5階
延床面積
26,723.04m²
竣工
1968年6月



**青山ライズ
スクエア**
所在地
東京都港区
南青山5-1-22
階数
地上16階・地下2階
延床面積
25,010.81m²
竣工
2003年4月



土佐堀ダイビル
所在地
大阪市西区土佐堀
2-2-4
階数
地上17階・地下1階
延床面積
37,496.96m²
竣工
2009年7月



御堂筋ダイビル
所在地
大阪市中央区
南久宝寺町4-1-2
階数
地上8階・地下3階
延床面積
13,399.13m²
竣工
1964年9月



淀屋橋ダイビル
所在地
大阪市中央区
高麗橋4-4-9
階数
地上14階・地下2階
延床面積
11,273.19m²
竣工
1997年2月



麹町ダイビル
所在地
東京都千代田区
麹町5-7-1
階数
地上7階・地下2階
延床面積
11,609.67m²
竣工
1976年9月



**新宿ダイビル
(新宿アルタ)**
所在地
東京都新宿区
新宿3-24-3
階数
地上8階・地下3階
延床面積
11,254.82m²
竣工
1980年4月



芝ダイビル
所在地
東京都港区芝
5-21-6
階数
地上10階・地下1階
延床面積
10,833.24m²
竣工
1989年6月



淡路町ダイビル
所在地
大阪市中央区
淡路町3-1-9
階数
地上8階・地下1階
延床面積
10,344.37m²
竣工
1986年5月



堂北ダイビル
所在地
大阪市北区堂島
1-2-5
階数
地上7階・地下1階
延床面積
4,282.71m²
竣工
1986年3月

Vietnam



**ベトナム・ハノイ市
コーナーストーン・ビルディング**
所在地
16 Phan Chu Trinh Street,
Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
階数
地上14階・地下3階・塔屋1階
延床面積
48,494m²
竣工
2013年6月



**ベトナム・ホーチミン市
サイゴン・タワー**
所在地
29 Le Duan Boulevard,
District1, Ho Chi Minh City, Vietnam
階数
地上18階・地下2階
延床面積
17,986m²
竣工
1996年12月



内幸町ダイビル
所在地
東京都千代田区
内幸町1-3-3
階数
地上9階・地下2階
延床面積
10,121.85m²
竣工
1983年1月



三田日東ダイビル
所在地
東京都港区三田
3-11-36
階数
地上8階・地下1階
延床面積
10,008.21m²
竣工
1986年9月



北梅田ダイビル
所在地
大阪市北区中津
1-5-22
階数
地上8階・地下1階
延床面積
4,184.83m²
竣工
1997年1月



エステート土佐堀
所在地
大阪市西区土佐堀
2-2-17
階数
地上5階・地下1階
延床面積
5,634.91m²
竣工
1997年10月



**秋葉原ダイビル・
駅前プラザ**
所在地
東京都千代田区
外神田1-18-18
階数
地上9階・地下1階
延床面積
3,201.22m²
竣工
2005年3月



エステート芝
所在地
東京都港区芝
5-17-2
階数
地上5階
延床面積
498.92m²
竣工
1987年12月

環境への取り組み

ダイビルグループは、社会の持続的発展に貢献するため、環境負荷の少ない、みどり豊かなまちづくりに取り組んでいます。

また、広く顧客・地域社会・事業パートナーなどのステークホルダーと協力し、自然環境との共生を進めていきます。

▶ グループ環境方針

1. 自然環境との共生

自然環境にやさしいまちづくりを目指して、企画から設計・施工・運営・解体に至るまでの企業活動全般において、環境負荷の低減に努めます。

2. 地球温暖化対策と循環型社会の形成への貢献

省資源・省エネルギーおよび再生可能エネルギーの利用を通じて、温室効果ガスの発生を抑制し地球温暖化防止に努めるとともに、廃棄物抑制・資源の再利用により循環型社会の形成に貢献します。

3. 環境保全の体制整備

環境保全に向けた独自の基準を定め、これに取り組む体制を整備します。

4. 環境保全の意識向上

環境保全の意識の向上を図るため、グループ社員の環境教育・啓発活動を積極的に実施します。

5. ステークホルダーとの協力

顧客・地域社会・事業パートナーなどのステークホルダーとのコミュニケーションを図り、協力して自然環境との共生を進めます。

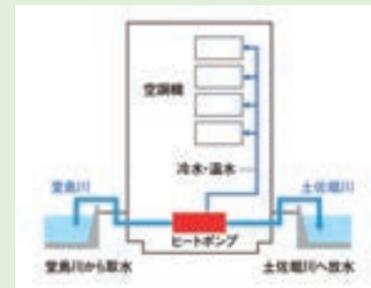
6. 環境関連法規制の遵守

環境法令・規則を遵守し自然環境との共生に努めます。

省エネルギーへの取り組み

河川水を利用した地域冷暖房システム採用

ダイビル本館および中之島ダイビルでは、水の都大阪の堂島川と土佐堀川に挟まれた中之島の特性を活かし、河川水を夏季は冷却水として、冬季は熱源水として利用しています。大気に空調排熱を行わないため、都市のヒートアイランド現象を抑制し、CO₂削減に寄与しています。



エネルギー使用状況・CO₂排出状況

当社では新築ビルへの環境配慮設計の採用や、エネルギーの高効率利用が可能な最新機器を既存ビルに導入するなど、環境負荷の少ない建物・サービスの提供に努めています。

※ エネルギー事業者別の排出係数を用いて算出しているため、CO₂排出量および原単位は当該係数の変動に影響されます。

エネルギー使用量と原単位の推移



CO₂排出量と原単位の推移



オフィスとみどりの共生

新ダイビル 堂島の杜

(旧)新ダイビルにはビル緑化の先駆けとして屋上樹苑を設け、自然そのものを重視した設計で、多くの皆様に親しまれてきました。建替後の「新ダイビル」においても、敷地内に約1,000坪の「堂島の杜」を整備しました。ここには、旧ビルの「屋上樹苑」で育った樹齢約50年のケヤキやモミジ等の樹木を一部移し植え、人々が散策できる空間となっています。



JHEP 認証最高ランク[AAA]取得/DBJ Green Building 認証最高ランク[2014 five stars]取得/CASBEE大阪みらい(大阪市建築物総合環境評価制度)最高ランク[S]取得/第15回「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」屋上緑化部門 日本経済新聞社賞を受賞/第36回「緑の都市賞」緑の事業活動部門 都市緑化機構会長賞を受賞/第6回「みどりのまちづくり賞(大阪ランドスケープ賞)」ランドスケープデザイン部門 大阪府知事賞を受賞/第10回「おおさか優良緑化賞」大阪府知事賞ならびに「生物多様性賞」を受賞/SEGES(シージェス、社会・環境貢献緑地評価システム)都市のオアシスに認定/第37回「大阪都市景観建築賞(大阪まちなみ賞)」大阪市長賞を受賞

ダイビル本館 中之島四季の丘

四季折々の自然を感じられるよう、「中之島四季の丘」にはウメ・サクラ・ヤマボウシ・モミジなど多様な樹木や地被類を植えています。地盤を丘陵状とし、樹木の足元を地被類で覆うことで、緑地として一体感のある計画としました。多くの実をつける花木を中心とした丘は、野鳥や蝶・蜂などの昆虫類を呼び込む生物にとってやさしい丘を形成しています。また、スロープ沿いにミスト装置(夏期のみ運用)を設置することで、大阪湾から吹く涼風を街区内に引き込むクールスポットを創出し、都市のヒートアイランド現象抑制に寄与しています。



第4回「みどりのまちづくり賞(大阪ランドスケープ賞)」ランドスケープデザイン部門「大阪府知事賞」を受賞/第34回「緑の都市賞」緑の事業活動部門 奨励賞を受賞/第13回「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」屋上緑化部門 日本経済新聞社賞を受賞/平成26年度「おおさか優良緑化賞」大阪府知事賞を受賞/第34回「大阪都市景観建築賞(大阪まちなみ賞)」大阪市長賞を受賞/CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2013「最優秀賞」を受賞

八重洲ダイビル 屋上樹苑

屋上にはお客様と、皇居に住む鳥たちの羽休めの場として木の実がなる樹木を中心に植栽されています。「生きとし生けるものの生活環境を維持しつつ、土地を開発し人間生活の為に土木建築を進めるのが、人間の叡智であり萬物の霊長たる所以である。」約半世紀前の社長・工藤友恵のメッセージは、ダイビルのDNAです。



環境への取り組み

「新ダイビル 堂島の杜」の生態系

「新ダイビル 堂島の杜」は、(旧)新ダイビル屋上樹苑の精神を受け継ぎ「人だけでなく生物にとってもやさしい森」をコンセプトとして、旧ビルの屋上樹苑で育った樹木の一部を、建替期間中は仮植地で養生したうえで新ビルに移植したほか、在来種を中心とした樹木を用いて旧ビルと同じ約1,000坪の緑地を整備しました。これらの取り組みにより、生態系への貢献を評価する「JHEP認証」でも西日本初となる最高ランク「AAA」評価を取得しています。

なお、生態系への貢献度を具体的に把握するため外部機関による生物モニタリング調査を行った結果、堂島の杜の中で一定の食物連鎖が成立していることが確認されました。鳥類・昆虫類にとって、こうした生息環境は都市部では貴重で、生態系への貢献度は高いと評価されました。

「新ダイビル 堂島の杜」生物モニタリング調査結果

- 調査実施期間
2016年4月～2017年3月
- 現地調査による確認種
鳥類：シジュウカラ、ヒヨドリ、ウグイス、ヤブサメ、キジバト、メジロなど15種
昆虫類：ハラビロカマキリ、オオシオカラトンボ、アオスジアゲハなど54種

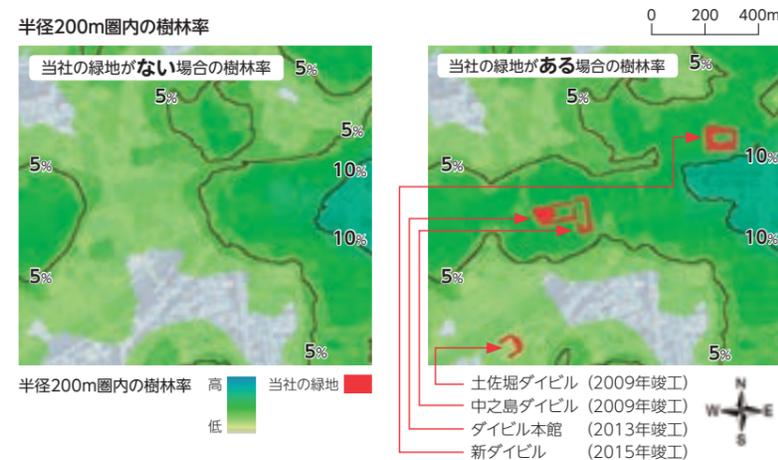


生態系ピラミッドのイメージ
※写真は全て「新ダイビル 堂島の杜」で撮影したものです。

広域スケールにおける当社緑地の貢献度評価

新ダイビルだけでなく、ダイビル本館、中之島ダイビルおよび土佐堀ダイビルには、いずれもビル敷地内に緑地を整備しています。右図は、当社の緑地がある場合とない場合を、半径200m圏内の樹林率を用いて比較したものです。シジュウカラなどの樹林性鳥類は、都市内に飛び石状に点在する緑地を利用して生活します。

分断されていた緑地ネットワークを当社ビルの緑地がつなげる役割を果たし、鳥類の生態系活性化に貢献していると評価されました。



CSR活動

ダイビルグループにとって、CSRへの取り組みは最も大切なミッションの一つです。

こうした考えは、「グループ行動規準」に具現化されています。経営理念を志向し、「グループ行動規準」を遵守して企業活動を行うことに、我々は最大限の努力を尽くし、社会とともに持続的発展を目指していきます。

▶ グループ行動規準

1. 良き企業市民

良き企業市民として、常に誠実を旨とし、倫理と社会的責任に配慮した企業活動を行います。

2. 法令遵守

法令および規則を遵守し、社会の一員として、社会規範、企業倫理に照らして品位ある行動をします。反社会的勢力に対しては、毅然とした態度で対応し、一切の反社会的行為を排除します。

3. 公正な開示

株主はじめ、広く社会とのコミュニケーションに努め、公正、透明な企業活動を行い、情報を積極的かつ適正に開示します。

4. 環境問題への取組

環境への配慮を経営の重点課題と認識し、省エネルギー、リサイクルの推進等積極的に環境問題に取り組めます。

5. 社会貢献

地域社会の一員であることを認識し、企業活動を通じ、地域社会とともに発展していくよう努めます。

6. 人権尊重

人権を尊重し、差別のない社会の実現を目指します。

7. 自主性に富んだ企業風土

率先垂範の風土を育み、従業員の個性と能力を最大限発揮できる職場環境をつくります。

地域社会との共生

歩行者用ブリッジの整備



「中之島四季の丘」は敷地北面を流れる堂島川の遊歩道と歩行者用ブリッジで接続しています。将来的には、大阪市による近代美術館の整備が計画されている中之島4丁目とも歩行者用ブリッジで繋がる予定です。これにより、中之島地域の回遊性が増すとともに、歩車分離が図られ、歩行者の安全性の向上にも寄与します。

防災対策(防災訓練)



中之島ウエスト打ち水プロジェクト



CSR活動

地域社会との共生

千代田区帰宅困難者対応訓練



大地震発生に伴い発生する帰宅困難者に対する支援体制の充実を目的として、2010年から毎年、秋葉原駅エリア周辺地域の企業・団体と共に、帰宅困難者対応訓練に協力しております。

中之島クリーンアップ活動



AEDの設置と救命講習



社会貢献・文化支援

ダイビルサロン“1923”



「ダイビル本館」1階の「ダイビルサロン“1923”」では、「旧ダイビル本館」内に設置されていた「大ビル倶楽部」の雰囲気再現し、また、往年の名建築を継承するため、「旧ダイビル本館」に使用していた軒蛇腹部分のテラコッタや同倶楽部の装飾品や調度品等を展示しています。

さらに、商都・大阪中之島の歴史を広く語り継いでいくため、大型タッチパネル「ダイビルアーカイブズ」を設置し、多数の写真や地図の閲覧を可能としております。

産学連携 アキバテクノクラブ(ATC)



アキバテクノクラブ(ATC)

産学交流ゾーン

「秋葉原ダイビル」では、新産業の創生や人材育成の拠点づくりを目指すべく、入居者を中心メンバーとする「アキバテクノクラブ(ATC)」を運営しております。ATCを通して、IT先端技術に関わる人材・情報の交流を行うことで、産学連携の活性化を図っており、また、こうした取組みを内外に発信するため、ATCによる産学連携情報サイトにて、イベント情報などを発信しています。

CAMP どもワークショップ



大阪クラシック



YMCA国際チャリティラン Love on the run



エガオ×こども×中之島



エガオ×こども×中之島 鯉のぼりづくり

2012年よりアートイベント「エガオ×こども×中之島」を「中之島ダイビル」にて実施しています。本イベントは、ものづくりを通して、子どもたちの想像力を養うもので、子どもたちが描く絵を組み合わせた大きな鯉のぼりの作成やアーティストが約2メートルのパネルに「笑顔」をテーマとした絵を描くなど、アートを身近に感じさせる企画となっております。

生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪



「オープンハウスロンドン」に代表される一般市民に建築を無料で開放し、建築物を身近に感じてもらうためのイベントの大阪版である「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪」に協力しています。ビル内のガイドツアーやホールでの写真展を当社所有ビル内にて開催しています。

TOPICS 国連グローバル・コンパクトへの参加

ダイビルグループは「国連グローバル・コンパクト」へ参加しました。国連グローバル・コンパクトは、1999年1月当時の元国連事務総長アナン氏が提唱、2000年NY国連本部で発足したもので、企業活動を通じ、人権、労働、環境、腐敗防止の4分野に関する世界的に認められた10原則を自主的に支持し、実践することを求めた取り組みです。「グループ行動規準」と10原則は、共通の理念を持ち合わせており、国連グローバル・コンパクトに参加することでCSR活動をより一層積極的に推進します。

国連グローバル・コンパクトの10原則



- | | | |
|------|-------|--------------------------------------|
| 人 権 | 原則 1 | 企業は、国際的に宣言されている人権の保護を支持、尊重し、 |
| | 原則 2 | 自らが人権侵害に加担しないよう確保すべきである。 |
| 労 働 | 原則 3 | 企業は、結社の自由と団体交渉の実効的な承認を支持し、 |
| | 原則 4 | あらゆる形態の強制労働の撤廃を支持し、 |
| | 原則 5 | 児童労働の実効的な廃止を支持し、 |
| | 原則 6 | 雇用と職業における差別の撤廃を支持すべきである。 |
| 環 境 | 原則 7 | 企業は、環境上の課題に対する予防原則的アプローチを支持し、 |
| | 原則 8 | 環境に関するより大きな責任を率先して引き受け、 |
| | 原則 9 | 環境に優しい技術の開発と普及を奨励すべきである。 |
| 腐敗防止 | 原則 10 | 企業は、強要と贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗の防止に取り組むべきである。 |

コーポレート・ガバナンス

▶ 基本的な考え方

当社は「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という経営理念のもと、当社グループの持続的かつ安定的な成長と長期的な企業価値の向上を図る観点から、公正・透明かつ迅速・果敢な意思決定を行うことがコーポレートガバナンスの要諦であるとの考えのもと、「コーポレートガバナンスに関する基本方針」を策定しています。

また、当社は「法令および規則を遵守し、社会の一員として、社会規範、企業倫理に照らして品位ある行動をします。」を「グループ行動規準(2. 法令遵守)」に掲げるとともに、コンプライアンス体制を推進する機関として「コンプライアンス委員会」を設置し、日常の業務活動においてもその徹底を図っています。

▶ 企業統治の体制の概要

当社は監査役会による当社経営への監視が有効に機能していると判断し、監査役設置会社形態を採用しています。監査役会は4名(うち常勤2名)で構成され、各監査役は監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、取締役会、経営会議等の重要な会議への出席、重要な書類の閲覧、事業所の調査等を通じた監査を行っています。

また、当社は取締役6名のうち2名を独立社外取締役、監査役4名のうち2名を社外監査役とし、常に客観性を確保できる経営体制を整えています。

なお、当社は会社法第427条第1項に基づき、社外取締役高松明および大井篤、社外監査役田中宏および小西幹男との間において、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しています。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める最低責任限度額としています。

取締役会

取締役会は、原則として毎月1回開催し、必要に応じて臨時に開催し、会社経営全般の基本方針を決定するほか、取締役の職務および執行役員の業務の執行を監督します。経営の重要事項はここに全て付議し審議決定しています。併せて業務執行状況についても随時報告されています。

なお、取締役会の人数は14名以内とし、そのうち2名以上を独立社外取締役としています。

[独立役員について]

当社では、社外取締役および社外監査役の独立性に関する基準を定めており、現在社外取締役2名および社外監査役2名を独立役員として選任しています。なお、この4名を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、届け出しています。

ガバナンス諮問委員会

取締役会の諮問機関として、独立社外取締役を委員長とし、社外取締役、取締役会長および社長執行役員を委員とする「ガバナンス諮問委員会」を設置しています。

当委員会は、取締役および執行役員の選任・解任、取締役および執行役員の報酬等の決定、社長執行役員の承継プラン等に関して、当社の経営理念、中長期的な経営計画、事業の特性等を踏まえて、取締役会に対して助言を行っています。

経営会議

原則毎月3回、社長執行役員、副社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員で構成される「経営会議」を開催し、取締役会において決定した経営全般の基本方針に基づき、業務執行に関わる個々の重要案件の意思決定にあたり、構成メンバーによる十分な審議を行っています。

執行役員

当社は、2007年6月より業務執行レベルでの意思決定の迅速化、業務遂行能力強化を図ることを狙いとして、執行役員制度を導入しています。執行役員は取締役会で選任され、社長執行役員から権限の委譲を受け、担当部門の責任者として業務執行を行っています。

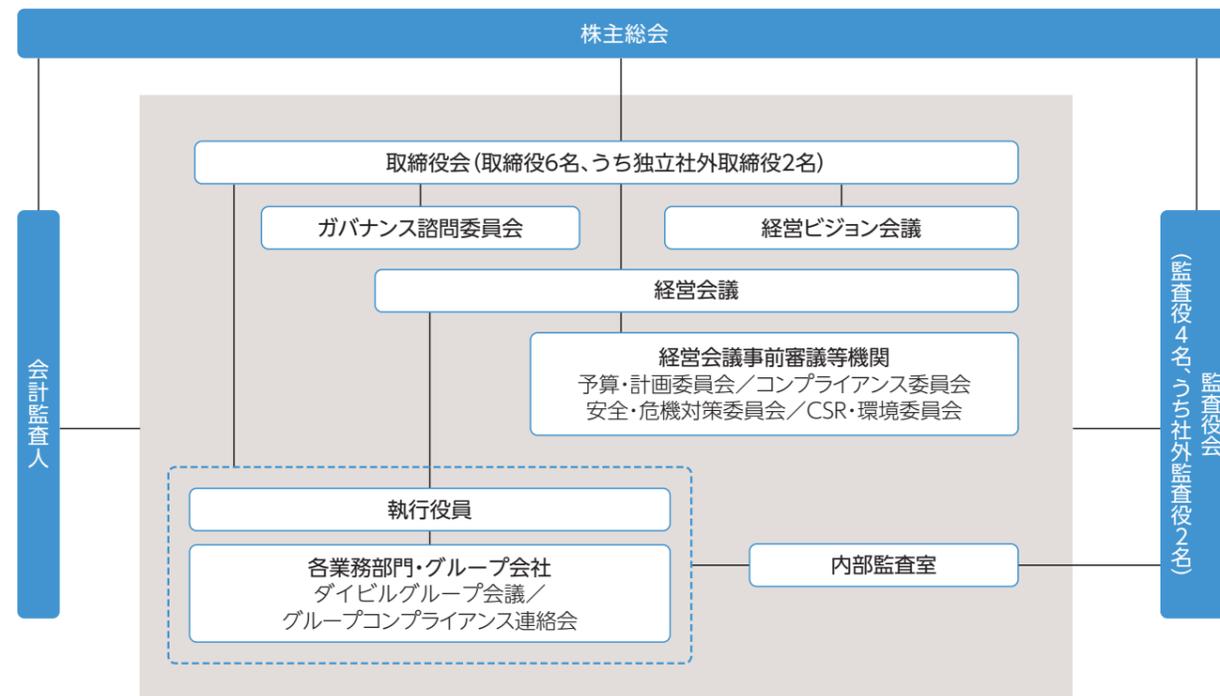
経営ビジョン会議

会社経営全般の基本方針「決定」の場である取締役会とは別に、会社経営全般の基本方針を「検討」するための場として「経営ビジョン会議」を年3回程度開催しています。なお、本会議の構成メンバーは、取締役、監査役および執行役員です。

会議テーマ

- 「金利上昇に対するストレステスト等」
- 「コーポレートガバナンスコードの当社現状ならびに対応案」
- 「ROEと持続的成長」
- 「ダイビルグループにおける競争力強化」
- 「女性の活躍推進・ダイバーシティ」
- 「海外事業戦略」
- 「国内投資戦略」
- 「新中期経営計画」

コーポレート・ガバナンス体制図





山本 竹彦
代表取締役 会長



園部 俊行
代表取締役 社長執行役員



成田 純一
取締役 専務執行役員
管理部門管掌、IR担当、人事部担当



矢田 豪男
取締役 常務執行役員
建設・技術統括部担当、
ダイビル・ファミリー・マネジメント株式会社
代表取締役社長



高松 明
取締役



大井 篤
取締役



田中 健輔
常務執行役員
営業企画部、大阪営業部、東京営業部、
不動産開発室担当



林 洋一
執行役員
財務・経理部、システム室担当、
システム室長委嘱



下川 浩志
執行役員
総務部、内部監査室担当、総務部長委嘱



太田 威彦
執行役員
経営企画部、海外事業室担当



山田 一彦
執行役員
大阪営業部担当役員補佐



對中 秀樹
執行役員
建設・技術統括部担当役員補佐、
建設・技術統括部長委嘱



峰松 英俊
グループ執行役員
商船三井興産株式会社
代表取締役社長執行役員



西口 美廣
常勤監査役



堀口 英夫
常勤監査役



田中 宏
監査役



小西 幹男
監査役

経営方針

オフィスビルの賃貸を主な事業とし、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という経営理念のもと、誠実を旨に顧客重視の良質なオフィススペースを提供し、経済社会の発展に貢献するとともに、収益の向上に努め企業価値を高めて

いくことを目指しています。また、財務の安全性確保に配慮しつつ、中長期的な視点に基づくキャッシュ・フローの拡大と資産効率の向上を通じて、更なる業績拡大を目指します。

2018年3月期の概況

当期のわが国経済は、政府による各種経済政策の下、企業収益や雇用・所得環境が改善し、設備投資が増加するなど、緩やかな回復基調で推移いたしました。

オフィスビル業界におきましては、東京・大阪各ビジネス地区の空室率は引き続き低水準で推移し、賃料水準も緩やかな上昇傾向が継続するなど、堅調な状況が続きました。

こうした状況の下で、当社グループは積極的な営業活動を展開する一方、競合ビルとの差別化を目指し、ビル管理品質向上活動を推進するなど「ダイビルならではの」テナントサービスに努めました結果、高水準の入居状況を確保することができました。

中期経営計画「Design 100」プロジェクト Phase-I では重点投資分野として、東京都心3区を中心とした優良

なアセットへの投資、リニューアル投資による既存ビルの競争力強化およびベトナムにおける高品質オフィスビルの開発を掲げております。

本計画の下、2017年11月には「(仮称)秋葉原プロジェクト」(地上11階、地下2階、延床面積約5,000㎡)の建設工事に着手いたしました。「芝ダイビル」のリニューアル工事につきましても、計画通り順調に進捗しております。

ベトナムにおきましては、「サイゴン・タワー」および「コーナーストーン・ビルディング」に続く当社第3の投資として、持分法適用会社(M&D SUN PTE. LTD.)への出資を経由し、共同事業者とともにオフィスビル開発プロジェクトに参画いたしました。その後、出資額を上回る価格にて本プロジェクトを売却したことにより、持分法による投資利益を計上しております。

【中期経営計画「Design 100」プロジェクト Phase-I】収益・利益計画・実績対比

(億円)

	2014年3月期		2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期	
	計画	実績								
営業収益	355	356	365	358	385	373	400	395	420	404
営業利益	99	100	92	94	97	91	110	107	130	111
経常利益	86	87	74	83	80	80	95	97	105	106
親会社株主に 帰属する当期純利益	51	56	40	52	50	53	60	62	65	73
EBITDA	165	167	160	160	180	173	190	183	215	187
営業CF	130	130	105	115	150	145	160	152	160	140
D/ELレシオ	1.1倍	1.1倍	1.2倍	1.1倍	1.1倍	1.1倍	1.0倍	1.0倍	0.9倍	0.9倍

(注) EBITDA: 経常利益+支払利息+減価償却費

連結財務ハイライト

	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	
会計年度	(百万円)										
営業収益	33,845	33,639	34,837	33,670	34,205	35,566	35,773	37,344	39,451	40,400	
土地建物賃貸事業	23,428	24,947	26,433	25,916	26,069	26,993	27,114	28,551	30,389	31,146	
ビル管理事業	8,736	8,252	8,053	7,383	7,605	8,230	8,232	8,197	8,571	8,844	
その他	1,681	439	350	370	530	342	427	595	490	408	
営業利益	9,984	9,269	10,283	10,161	9,827	10,022	9,447	9,114	10,693	11,055	
経常利益	9,270	8,182	8,894	8,910	8,507	8,725	8,250	7,985	9,688	10,640	
親会社株主に帰属する当期純利益	4,998	4,276	3,707	4,739	4,880	5,563	5,165	5,276	6,160	7,260	
減価償却費	4,310	6,747	6,779	6,007	5,745	6,367	6,201	7,835	7,321	6,932	
資本的支出	23,086	16,720	39,856	3,534	17,853	7,935	30,706	3,293	1,893	4,009	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,799	15,365	12,753	12,523	10,121	12,960	11,487	14,516	15,157	13,957	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,994	△ 27,536	△ 38,602	△ 9,098	△ 18,652	△ 8,098	△ 26,269	△ 13,758	△ 3,287	△ 7,847	
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,057	12,460	26,663	△ 2,616	7,904	△ 1,532	14,286	△ 2,661	△ 9,624	△ 10,131	
1株当たり情報	(円)										
1株当たり純利益	42.85	36.66	31.79	40.64	41.84	47.70	44.29	45.24	52.82	62.25	
1株当たり純資産	948.68	927.67	977.10	1,018.04	1,071.37	1,130.47	1,206.74	1,224.12	1,280.88	1,337.32	
1株当たり配当金	11.0	11.0	11.0	11.0	11.5	13.5	13.0	14.0	16.0	19.0	
	(うち記念配当1.5)										
会計年度末	(百万円)										
流動資産	6,005	5,027	5,435	6,330	7,266	10,661	10,785	8,082	10,524	6,535	
有形固定資産	230,464	240,340	270,490	268,577	280,901	282,091	310,178	306,011	300,901	298,243	
投資その他の資産	16,665	19,675	15,609	14,849	17,751	20,731	24,393	21,139	24,877	32,392	
総資産	253,251	265,167	291,666	295,837	312,613	321,254	362,702	351,810	351,645	351,446	
流動負債	39,876	15,771	15,857	13,948	40,735	34,165	30,711	31,041	10,266	16,044	
有利子負債	88,609	102,354	130,398	129,068	138,312	138,557	158,468	157,442	149,672	141,542	
純資産	111,694	114,641	115,189	120,058	126,391	133,141	142,144	144,286	150,993	157,673	
経営指標等											
有利子負債CF倍率	(倍)	13.0	6.7	10.2	10.3	13.7	10.7	13.8	10.8	9.9	10.1
自己資本比率	(%)	43.7	42.8	39.1	40.1	40.0	41.0	38.8	40.6	42.5	44.4
D/Eレシオ	(倍)	0.80	0.90	1.14	1.09	1.11	1.05	1.13	1.10	1.00	0.91
発行済株式数	(千株)	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851
単体従業員数	(人)	46	51	53	54	56	58	60	59	64	65
総延床面積	(㎡)	571,218	566,809	506,087	526,712	577,364	574,248	700,131	700,131	700,131	700,131
期末空室率	(%)	0.8	2.1	1.6	1.5	2.8	2.4	4.4	2.6	1.5	0.7
株価最高値	(円)	1,282	928	937	739	1,129	1,600	1,335	1,383	1,108	1,492
株価最安値	(円)	534	613	520	436	502	989	937	753	802	932

(注) 2013年7月16日付にて大阪証券取引所と東京証券取引所は統合し、主要取引市場は大阪証券取引所から東京証券取引所に移行しました。

連結貸借対照表

	2017/3	2018/3
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,718	4,529
営業未収入金	1,017	998
たな卸資産	52	53
繰延税金資産	243	241
その他	499	718
貸倒引当金	△5	△6
流動資産合計	10,524	6,535
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	222,696	225,629
減価償却累計額	△110,806	△116,908
建物及び構築物(純額)	111,890	108,720
土地	157,149	157,695
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	206	198
その他	3,923	4,031
減価償却累計額	△3,500	△3,635
その他(純額)	423	395
有形固定資産合計	300,901	298,243
無形固定資産		
のれん	2,084	1,857
その他	13,257	12,417
無形固定資産合計	15,341	14,275
投資その他の資産		
投資有価証券	22,679	30,203
長期貸付金	45	18
退職給付に係る資産	477	503
繰延税金資産	126	118
その他	1,582	1,580
貸倒引当金	△33	△33
投資その他の資産合計	24,877	32,392
固定資産合計	341,120	344,911
資産合計	351,645	351,446

(単位:百万円)

	2017/3	2018/3
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	3,130	3,130
コマーシャル・ペーパー	—	5,000
未払法人税等	1,959	1,639
未払消費税等	543	201
役員賞与引当金	64	79
その他	4,569	5,993
流動負債合計	10,266	16,044
固定負債		
社債	80,000	80,000
長期借入金	66,542	53,412
受入敷金保証金	25,646	25,353
繰延税金負債	8,196	9,008
再評価に係る繰延税金負債	8,024	8,024
役員退職慰労引当金	50	61
退職給付に係る負債	799	787
環境対策引当金	620	620
その他	504	460
固定負債合計	190,384	177,729
負債合計	200,651	193,773
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,852
利益剰余金	96,763	102,099
自己株式	△146	△147
株主資本合計	122,697	128,032
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,899	13,512
繰延ヘッジ損益	△13	△4
土地再評価差額金	12,193	12,193
為替換算調整勘定	2,608	2,233
その他の包括利益累計額合計	26,688	27,934
非支配株主持分	1,607	1,706
純資産合計	150,993	157,673
負債純資産合計	351,645	351,446

連結損益計算書

	2017/3	2018/3
営業収益	39,451	40,400
営業原価	25,187	25,529
営業総利益	14,263	14,870
販売費及び一般管理費	3,569	3,814
営業利益	10,693	11,055
営業外収益		
受取利息	31	41
受取配当金	517	587
持分法による投資利益	—	389
その他	35	30
営業外収益合計	584	1,048
営業外費用		
支払利息	1,263	1,173
為替差損	192	101
その他	134	188
営業外費用合計	1,590	1,463
経常利益	9,688	10,640
特別利益		
投資有価証券売却益	25	—
特別利益合計	25	—
特別損失		
固定資産除却損	18	41
環境対策引当金繰入額	620	—
特別損失合計	638	41
税金等調整前当期純利益	9,075	10,599
法人税、住民税及び事業税	2,914	3,095
法人税等調整額	△87	144
法人税等合計	2,826	3,240
当期純利益	6,248	7,359
非支配株主に帰属する当期純利益	88	98
親会社株主に帰属する当期純利益	6,160	7,260

(単位:百万円)

連結包括利益計算書

	2017/3	2018/3
当期純利益	6,248	7,359
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,780	1,613
繰延ヘッジ損益	12	8
土地再評価差額金	0	—
為替換算調整勘定	△584	△472
持分法適用会社に対する持分相当額	—	96
その他の包括利益合計	2,209	1,246
包括利益	8,457	8,605
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,369	8,506
非支配株主に係る包括利益	88	98

(単位:百万円)

連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(2016年4月1日から2017年3月31日まで)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	12,227	13,852	92,353	△146	118,287	9,119	△26	12,193	3,193	24,479	1,518	144,286
当期変動額												
剰余金の配当			△1,749		△1,749							△1,749
親会社株主に帰属する当期純利益			6,160		6,160							6,160
土地再評価差額金の取崩			△0		△0							△0
自己株式の取得				△0	△0							△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						2,780	12	0	△584	2,209	88	2,297
当期変動額合計	—	—	4,409	△0	4,409	2,780	12	0	△584	2,209	88	6,707
当期末残高	12,227	13,852	96,763	△146	122,697	11,899	△13	12,193	2,608	26,688	1,607	150,993

当連結会計年度(2017年4月1日から2018年3月31日まで)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	12,227	13,852	96,763	△146	122,697	11,899	△13	12,193	2,608	26,688	1,607	150,993
当期変動額												
剰余金の配当			△1,924		△1,924							△1,924
親会社株主に帰属する当期純利益			7,260		7,260							7,260
自己株式の取得				△0	△0							△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						1,613	8	—	△375	1,246	98	1,345
当期変動額合計	—	—	5,335	△0	5,334	1,613	8	—	△375	1,246	98	6,679
当期末残高	12,227	13,852	102,099	△147	128,032	13,512	△4	12,193	2,233	27,934	1,706	157,673

賃貸等不動産の評価額

(単位:百万円)

	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3
期末時価	394,491	447,067	464,417	477,110	491,318
含み益	108,672	124,645	146,737	165,672	183,354
期末残高	285,818	322,422	317,680	311,438	307,964

(注) 国内および海外(ベトナム)における賃貸オフィスビル、賃貸商業施設、賃貸住宅等の合計。



連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2017/3	2018/3
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	9,075	10,599
減価償却費	7,321	6,932
のれん償却額	159	159
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	23	15
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	18	△12
退職給付に係る資産の増減額(△は増加)	12	△26
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△3	11
環境対策引当金の増減額(△は減少)	620	—
受取利息及び受取配当金	△549	△628
支払利息	1,263	1,173
持分法による投資損益(△は益)	—	△389
投資有価証券売却損益(△は益)	△25	—
固定資産除却損	18	41
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	388	△281
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	1	1
売上債権の増減額(△は増加)	△24	18
たな卸資産の増減額(△は増加)	5	△1
仕入債務の増減額(△は減少)	△266	400
未払不動産取得税等の増減額(△は減少)	△2	—
未払又は未収消費税等の増減額	△820	△342
その他	623	213
小計	17,838	17,884
利息及び配当金の受取額	549	628
利息の支払額	△1,252	△1,187
法人税等の支払額	△1,976	△3,367
営業活動によるキャッシュ・フロー合計	15,157	13,957
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,261	△3,065
投資有価証券の取得による支出	△3	△4,671
投資有価証券の売却による収入	198	—
定期預金の預入による支出	△434	△370
定期預金の払戻による収入	374	421
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△133	—
長期貸付金の回収による収入	17	27
その他	△45	△188
投資活動によるキャッシュ・フロー合計	△3,287	△7,847
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの純増減額(△は減少)	—	5,000
長期借入れによる収入	5,000	10,000
長期借入金の返済による支出	△7,770	△23,130
社債の発行による収入	10,000	—
社債の償還による支出	△15,000	—
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△1,749	△1,924
その他	△103	△76
財務活動によるキャッシュ・フロー合計	△9,624	△10,131
現金及び現金同等物に係る換算差額	163	222
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,409	△3,798
現金及び現金同等物の期首残高	5,545	7,954
現金及び現金同等物の期末残高	7,954	4,155

連結セグメント情報

前連結会計年度(2016年4月1日から2017年3月31日まで)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他	合計	調整額	連結財務諸表 計上額
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	30,389	8,571	38,960	490	39,451	—	39,451
セグメント間の内部売上高 又は振替高	104	2,231	2,336	—	2,336	△2,336	—
計	30,494	10,802	41,296	490	41,787	△2,336	39,451
セグメント利益	11,534	540	12,074	190	12,264	△1,570	10,693
セグメント資産	317,877	3,269	321,146	47	321,193	30,451	351,645
その他の項目							
減価償却費	7,307	13	7,321	—	7,321	—	7,321
有形固定資産および 無形固定資産の増加額	1,890	3	1,893	—	1,893	—	1,893

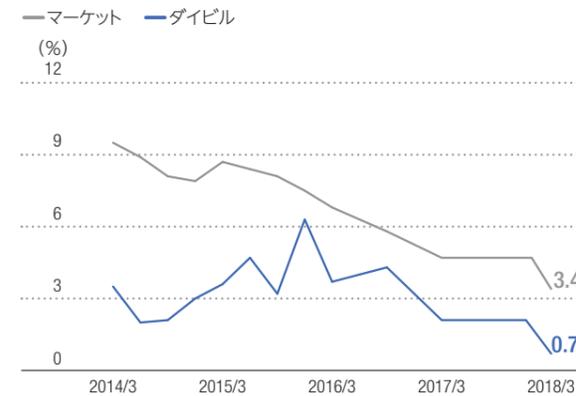
当連結会計年度(2017年4月1日から2018年3月31日まで)

(単位:百万円)

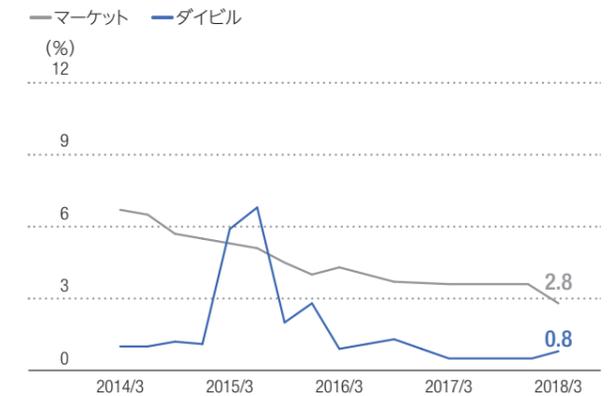
	報告セグメント			その他	合計	調整額	連結財務諸表 計上額
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	31,146	8,844	39,991	408	40,400	—	40,400
セグメント間の内部売上高 又は振替高	107	2,264	2,372	—	2,372	△2,372	—
計	31,254	11,108	42,363	408	42,772	△2,372	40,400
セグメント利益	12,001	568	12,569	196	12,765	△1,709	11,055
セグメント資産	319,365	2,651	322,017	46	322,064	29,382	351,446
その他の項目							
減価償却費	6,920	12	6,932	—	6,932	—	6,932
有形固定資産および 無形固定資産の増加額	4,001	7	4,009	—	4,009	—	4,009

空室率

大阪地区空室率



東京地区空室率



空室率推移

(単位:%)

ダイビル(期末)	2014/3	2014/9	2015/3	2015/9	2016/3	2016/9	2017/3	2017/9	2018/3
大阪地区	3.5	2.1	3.6	3.2	3.7	4.3	2.1	0.1	0.7
東京地区	1.0	1.2	5.9	2.0	0.9	1.3	0.5	1.3	0.8
全社	2.4	1.7	4.4	2.7	2.6	3.2	1.5	0.6	0.7

マーケット(期末)	2014/3	2014/9	2015/3	2015/9	2016/3	2016/9	2017/3	2017/9	2018/3
大阪地区	9.5	8.1	8.7	8.1	6.8	5.8	4.7	3.8	3.4
東京地区	6.7	5.7	5.3	4.5	4.3	3.7	3.6	3.2	2.8

(注) マーケット空室率:三鬼商事(大阪地区は主要6地区、東京地区は都心5区)のデータを引用。

営業物件 延床面積、棟数(大阪地区/東京地区/ベトナム)

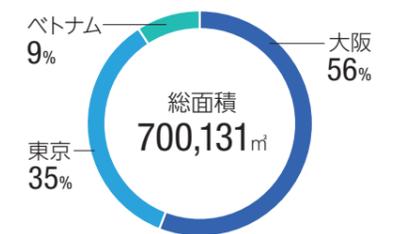
延床面積

(単位:m²)

	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	ビル数
オフィスビル・商業ビル						
大阪地区	301,490	378,879	378,879	378,879	378,879	12棟
東京地区	215,437	215,437	215,437	215,437	215,437	12棟
ベトナム	17,986	66,480	66,480	66,480	66,480	2棟
合計	534,914	660,796	660,796	660,796	660,796	26棟
住宅						
大阪地区	13,184	13,184	13,184	13,184	13,184	2棟
東京地区	26,151	26,151	26,151	26,151	26,151	13棟
合計	39,335	39,335	39,335	39,335	39,335	15棟
大阪地区合計	314,674	392,063	392,063	392,063	392,063	14棟
東京地区合計	241,588	241,588	241,588	241,588	241,588	25棟
ベトナム	17,986	66,480	66,480	66,480	66,480	2棟
総合計	574,249	700,131	700,131	700,131	700,131	41棟

(注) 共有物件は当社持分を計上。

延床面積割合



売上高割合(土地建物賃貸事業)



(注) セグメント間の内部売上高又は振替高消去前。

株式情報 (2018年3月31日現在)

株式の状況

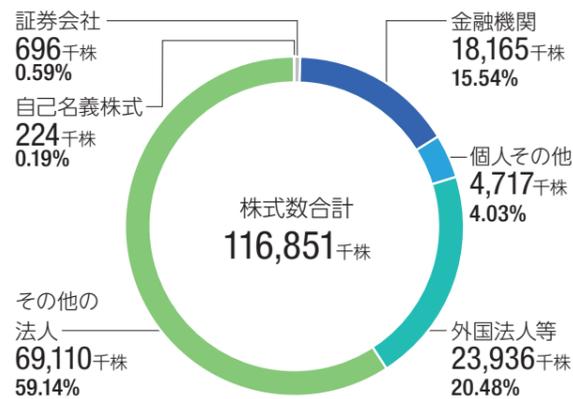
発行可能株式総数	300,000,000株
発行済株式の総数	116,851,049株
株主数	3,681名
1単元の株式数	100株
上場金融商品取引所	東京証券取引所 市場第一部
株主名簿管理人	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内1丁目4番1号

大株主の状況(上位10名)

株主名	持株数(千株)	出資比率(%)
株式会社商船三井	59,527	50.94
株式会社三井住友銀行	5,802	4.96
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,510	3.86
BNP PARIBAS SEC SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/ABERDEEN GLOBAL CLIENT ASSETS	2,997	2.56
関西電力株式会社	2,953	2.52
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,170	1.85
RBC ISB S/A DUB NON RESIDENT/TREATY RATE UCITS-CLIENTS ACCOUNT	1,150	0.98
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,135	0.97
JP MORGAN CHASE BANK 385632	1,109	0.94
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	986	0.84

(注) 株数は千株未満を、出資比率は小数点第3位以下を切り捨てて表示しております。

所有者別株式分布



株価チャート

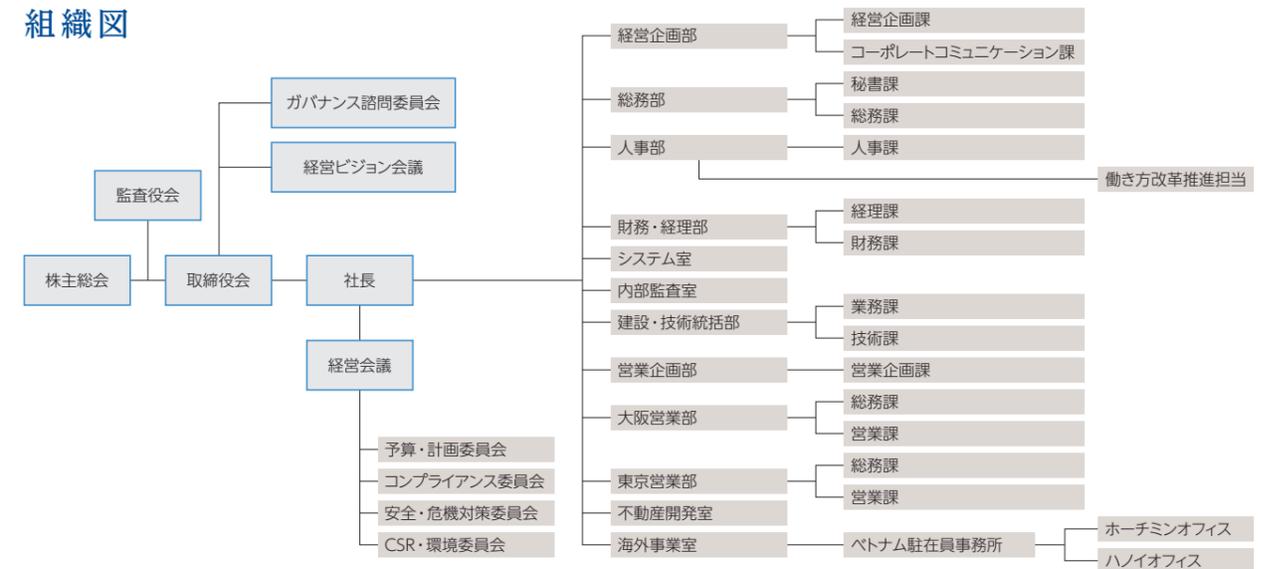


(注) 2013年7月16日付にて大阪証券取引所と東京証券取引所は統合し、主要取引市場は大阪証券取引所から東京証券取引所に移行しました。

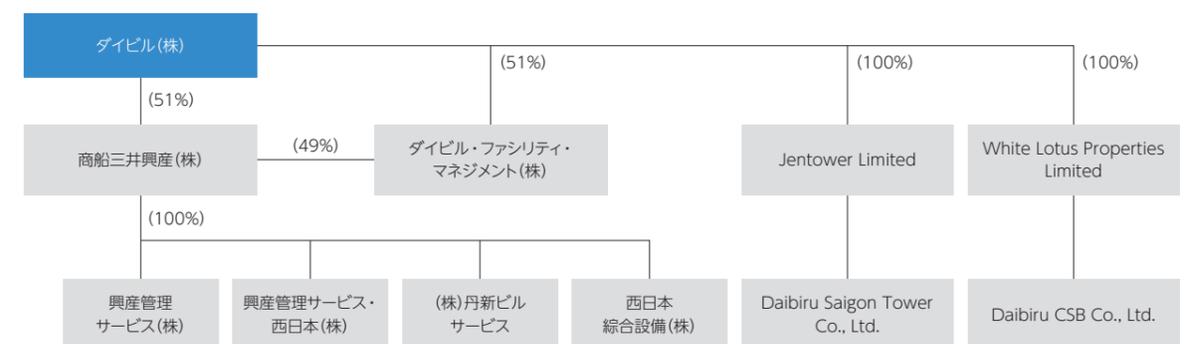
会社概要

商号	ダイビル株式会社 (DAIBIRU CORPORATION)	東京営業部	〒100-0011 東京都千代田区内幸町1丁目2番2号 日比谷ダイビル Tel:(03)3506-7441
代表者	代表取締役 社長執行役員 園部 俊行	ベトナム駐在員事務所	ホーチミンオフィス 15th Floor, Saigon Tower, 29 Le Duan Boulevard, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam Tel:84-28-3822-5350
設立	1923年(大正12年)10月15日	ハノイオフィス	4th Floor, CornerStone Building, 16 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam Tel:84-24-3824-5777
資本金	12,227,847,277円		
主要株主	株式会社商船三井/株式会社三井住友銀行/関西電力株式会社		
主な事業内容	不動産の所有、経営、管理および賃貸借		
従業員数	連結:2,465名 単体:65名		
本社	〒530-0005 大阪市北区中之島3丁目6番32号 ダイビル本館 Tel:(06)6441-1932		
大阪営業部	同上 Tel:(06)6441-1936		

組織図



グループ会社の構成 ()は出資比率



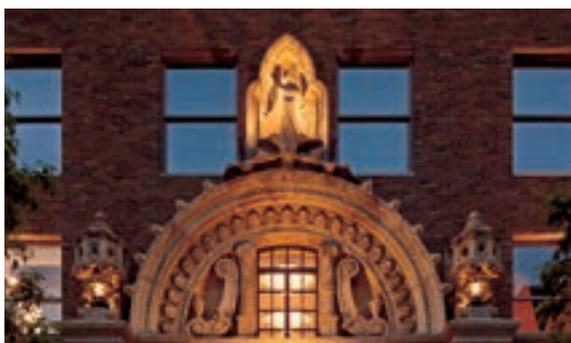
ブランド戦略による認知度向上

「ビルはビルでもダイビルです。」のキャッチコピーで、
広告活動を展開しています。



「鷲と少女の像」大阪市指定有形文化財

2015年3月に、ダイビル本館に設置されている
「鷲と少女の像」が大阪市指定有形文化財となりました。



ダイビル株式会社

<http://www.daibiru.co.jp/>

大阪 | 〒530-0005
大阪市北区中之島3丁目6番32号
ダイビル本館
TEL (06)6441-1932

東京 | 〒100-0011
東京都千代田区内幸町1丁目2番2号
日比谷ダイビル
TEL (03)3506-7441