



2010年5月11日

各 位

会社名 ダイビル株式会社  
代表者名 代表取締役社長執行役員 佐藤 博之  
(コード番号 8806 東証・大証第1部)  
問合せ先 経営戦略室長 田中 健輔  
(TEL. 06-6441-1937)

### 新中期経営計画策定のお知らせ

当社は、本日開催の当社取締役会において、2010年4月を始期とする新中期経営計画を策定しましたので、その内容につき、下記の通りお知らせ致します。

#### 記

#### 1. 計画名称及び期間

##### (1) 計画名称

“Daibiru-3D” プロジェクト Phase-II

～『ダイビルならでは』のサービスの深化と新たな領域への挑戦を～

**D**ifferentiation from competitors & **D**ynamic re**D**esigning towards new business domain

##### (2) 計画期間

2010年4月～2013年3月(3年間)

#### 2. 計画概要

##### (1) 基本戦略

新中期経営計画の基本戦略として下記を掲げます。

##### □ ダイビル・ビジネスモデルの積極展開

『ダイビルならでは』のサービスと顧客との揺るぎない信頼関係を通じて、  
賃貸オフィス業界のリーダーであり続けます。

##### □ 新事業領域への挑戦

成長するアジア市場でのダイビル・ビジネスモデルの展開を図るとともに、  
国内の社会構造の変化に対応する本業周辺の新事業分野を切り拓きます。

## (2) アクションプラン

基本戦略に基づき、以下6つのアクションプランを掲げます。

- ✓ 国内における新規アセット投資
  - ・安定した収益が見込める東京都心5区を中心とした優良不動産への重点投資  
(目標：10年間で1,600億円)
- ✓ 既存アセットのバリューアップ
  - ・大阪ビジネス地区で進行中の大規模建替プロジェクトの確実な遂行
  - ・リニューアルの継続による既存アセットの競争力維持
- ✓ 成長市場への進出
  - ・アジア成長市場においてダイビル・ビジネスモデルを展開  
(目標：中長期的に営業収益の1割を海外で生み出す)
  - ・少子高齢化によって生み出される新たな需要に応えるビジネスの開拓
- ✓ 『ダイビルならではの』のサービス追求
  - ・顧客とのWin-Win関係強化による一層の差別化
- ✓ 環境への取り組み
  - ・最新の環境技術の積極導入による地球温暖化対策への貢献
- ✓ 人材の育成・強化
  - ・新たな事業展開を見据えた人材の育成・強化

## 3. 連結財務数値

(単位：億円)

	2009年度 (実績)	Daibiru-3Dプロジェクト Phase-II			2015年度 (目標)	2019年度 (目標)
		2010年度	2011年度	2012年度		
営業収益	336	350	370	380	480	520
営業利益	92	100	110	120	150	210
経常利益	81	85	87	90	110	170
当期純利益	42	43	45	50	65	100
EBITDA	162	170	175	180	250	290
D/E レシオ	0.9 倍	1.1 倍	1.3 倍	1.5 倍	1.5 倍	1.1 倍

以 上

# 新中期経営計画 “Daibiru-3D” プロジェクト Phase-II

## ～ 『ダイビルならではの』サービスの深化と新たな領域への挑戦を～

**D**ifferentiation from competitors & **D**ynamic re**D**esigning towards new business domain

### 基本戦略

#### ダイビル・ビジネスモデルの積極展開

『ダイビルならではの』サービスと顧客との揺るぎない信頼関係を通じて、賃貸オフィス業界のリーダーであり続けます。

#### 新事業領域への挑戦

成長するアジア市場でのダイビル・ビジネスモデルの展開を図るとともに、国内の社会構造の変化に対応する本業周辺の新事業分野を切り拓きます。

### ミッションステートメント

#### 1 顧客の信頼と愛着を勝ち得るオフィス空間と環境を提供します。

顧客の信頼と愛着は当社ビル賃貸事業の根幹であり、当社の財産です。

#### 2 顧客とともに企業価値を高めます。

顧客の発展は、すなわち当社の企業価値の向上です。顧客の声に耳を傾け、日々変化するニーズを的確に汲み取り、その企業戦略に応えます。

#### 3 美しい都市景観と品格のある空間を創出します。

洗練された品格のある都市景観の創出には、それにふさわしい顧客の集積が必要です。

### アクションプラン

- **国内における新規アセット投資**
  - ・安定した収益が見込める東京都心5区を中心とした優良不動産への重点投資 (目標:10年間で1,600億円)
- **既存アセットのバリューアップ**
  - ・大阪ビジネス地区で進行中の大規模建替プロジェクトの確実な遂行
  - ・リニューアルの継続による既存アセットの競争力維持
- **成長市場への進出**
  - ・アジア成長市場においてダイビル・ビジネスモデルを展開 (目標:中長期的に営業収益の1割を海外で生み出す)
  - ・少子高齢化によって生み出される新たな需要に応えるビジネスの開拓
- **『ダイビルならではの』サービス追求**
  - ・顧客とのWin-Win関係強化による一層の差別化
- **環境への取り組み**
  - ・最新の環境技術の積極導入による地球温暖化対策への貢献
- **人材の育成・強化**
  - ・新たな事業展開を見据えた人材の育成・強化

### 連結財務数値

	2009年度 (実績)	Daibiru-3Dプロジェクト Phase-II			2015年度 (目標)	2019年度 (目標)
		2010年度	2011年度	2012年度		
営業収益	336	350	370	380	480	520
営業利益	92	100	110	120	150	210
経常利益	81	85	87	90	110	170
当期純利益	42	43	45	50	65	100
EBITDA	162	170	175	180	250	290

	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2015年度	2019年度
D/ELシオ	0.9倍	1.1倍	1.3倍	1.5倍	1.5倍	1.1倍

投資額:507億円

投資額:1,150億円

投資額:1,150億円

2007年度～2009年度(3年間)

2010年度～2012年度(3年間)

2013年度～2019年度(7年間)

(単位:億円)

効果