

新ダイビル 堂島の杜 (2015年3月竣工予定)



平成26年度
第143期

中間報告書

2014年4月1日から2014年9月30日まで

株主の皆様へ

目次

- 01 株主の皆様へ
- 03 NEWS
- 06 進行中のプロジェクト
- 07 主要所有ビル
- 09 連結財務諸表(概要)
- 13 連結セグメント情報
- 14 会社概要・役員
- 15 株式情報



株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

第143期第2四半期累計期間(2014年4月1日から2014年9月30日まで)の事業の概況につきましてご報告申し上げます。

当第2四半期累計期間のわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、個人消費や生産動向に一部弱い動きも見られましたが、各種政策の効果を背景に企業収益や雇用情勢の改善

が進むなど、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改善傾向で推移し、一部で賃料水準が緩やかに回復するなど、マーケットに明るさが見え始めております。

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、全体として高水準の入居状況を確保することができました。

昨年5月に発表した中期経営計画「**Design 100**」プロジェクト Phase-I]では、重点投資分野の一つに、ベトナムにおける高品質オフィスビルの開発を掲げました。本計画

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。

の下、本年7月に首都ハノイ市で「コーナーストーン・ビルディング」(地上14階、地下3階、延床面積48,494m²)を保有・運営する会社の出資持分を取得する契約を締結いたしました*。本物件は、ベトナム財務省に隣接する好立地にあり、ホーチミン市で2012年1月に取得した「サイゴン・タワー」に続く同国における2棟目の投資となります。また、本年7月にベトナム駐在員事務所ハノイオフィスを新たに開設いたしました。2011年4月に開設したホーチミンオフィスと併せ、同国における賃貸オフィス事業の拡大を図ってまいります。

国内におきましては「新ダイビル」の上棟式を本年5月に挙行いたしました。来年3月竣工予定で建設工事は順調に進捗しており、テナントの決定も着実に進んでおります。また、昨年着手した「日比谷ダイビル」および「三田日東ダイビル」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。

当第2四半期累計期間の連結業績につきましては、営業収益は17,989百万円と220百万円(前年同期比1.2%)の増収、営業利益は5,352百万円と183百万円(前年同期比

3.5%)の増益となりました。

営業外損益では、金融収支が改善したこと等により、経常利益は4,828百万円と223百万円(前年同期比4.9%)の増益となりました。

なお、特別損失として、前年同期は建替関連損失および固定資産除却損計70百万円を計上したのに対して、当第2四半期累計期間は建替関連損失および固定資産除却損等計1,253百万円を計上いたしました。

この結果、当第2四半期累計期間の純利益は2,258百万円と775百万円(前年同期比25.6%)の減益となりました。

中間配当につきましては、前年同期と同じく1株につき6円とさせていただきます。

株主の皆様におかれましては、今後とも引き続き一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

※取得にあたってはベトナム当局による許可証等の発行が条件となります。

2014年12月

代表取締役社長執行役員 **山本竹彦**

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グループビル賃貸・管理事業の根幹であり、当社グループの財産です。
2. 顧客とともに企業価値を高めます。
顧客の発展は、すなわち当社グループ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、社会の要請に応えます。
3. 美しい都市景観と品格ある空間を創出します。
洗練された品格ある都市景観の創出には、それにふさわしい顧客集積が必要です。

グループメッセージ

私たちダイビルグループは、グループ総力をあげて、快適で安心・安全な空間と環境を提供していきます。

コーナーストーン・ビルディング ベトナムのハノイ市で取得

2014年7月、ベトナムのハノイ市に立地するオフィスビル「コーナーストーン・ビルディング」(英文名: CornerStone Building)を保有・運営する会社の出資持分を取得する契約を締結しました。*

当社は2012年1月に持株会社を通じ、ベトナムのホーチミン市1区の中心部に位置するAクラスオフィスビル「サイゴン・タワー」を取得しました。その後も2013年度を初年度とする中期経営計画「**Design 100**」プロジェクト Phase-I]で掲げた通り、ベトナムを中心としたアジア新興

国におけるオフィスビルの取得・開発を検討してまいりました。

この度取得*する「コーナーストーン・ビルディング」は、「サイゴン・タワー」に続く、当社にとってベトナムにおいて2棟目の投資となるものです。商業の中心地ホーチミン市に続き首都ハノイ市においてもオフィスビルを取得することとなり、ベトナム二大都市において、日系企業を含むグローバル企業に対して長期的に良質な賃貸オフィスサービスを提供していくことを目指しています。

コーナーストーン・ビルディング (CornerStone Building)

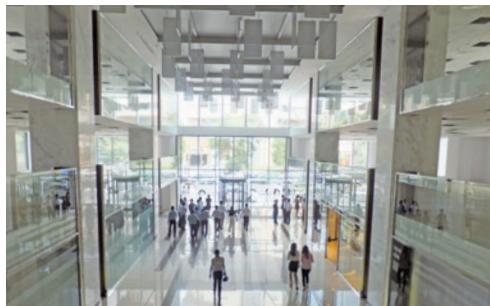


ベトナム財務省(左)に隣接するコーナーストーン・ビルディング(右)

官公庁などが集積するハノイ市ホアンキエム区中心部のビジネスエリアに所在し、ベトナム財務省に隣接する好立地にあります。

<建物概要>

- 所在地: 16 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
- 規模: 地上14階・地下3階・塔屋1階
- 延床面積: 48,494m²
- 竣工年月: 2013年6月



エントランスホール



サイゴン・タワー (Saigon Tower)



ホーチミン市中心の「統一会堂」を起点とするレクアン通りに面し、アメリカならびにイギリスの領事館にも隣接。外交・ビジネスの中心拠点に位置し、多くのグローバル企業をテナントとして抱えています。

<建物概要>

- 所在地: 29 Le Duan Boulevard, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
- 規模: 地上18階・地下2階
- 延床面積: 17,986m²
- 竣工年月: 1996年12月

また、「コーナーストーン・ビルディング」の取得*に伴い、ハanoiにおける不動産マーケットの情報収集力の強化を図るため、2014年7月にベトナム駐在員事務所ハノイオフィスを開設しました。

2011年4月に開設したベトナム駐在員事務所ホーチミンオフィスと併せ、ベトナム二大都市に拠点を設けることにより、同国における賃貸オフィス事業の拡大を図ってまいります。

*取得にあたってはベトナム当局による許可証等の発行が条件となります。



ベトナム駐在員事務所と海外現地法人Saigon Tower Co., Ltd.のメンバー

2014年8月、「御堂筋ダイビル」は大阪市の主催する「生きた建築ミュージアム・大阪セレクション」(2014年度)に選定されました。

「生きた建築」とは、大阪の歴史・文化、市民の暮らしぶりといった都市の営みの証であり、様々な形で変化・発展しながら、今も生き生きとその魅力を物語る建築物などをいう新しい概念です。

「生きた建築ミュージアム事業」は、大阪のまちを1つの大きなミュージアムと捉え、そこに存在する「生きた建築」を通じて見えてくる、多様で豊かな都市の物語性を大阪の新しい魅力として創造・発信しようとする取組みです。2013年度に選定された「ダイビル本館」に続き、当社では2棟目の選定となります。今後、当社は、大阪市が行う魅力発信に向けた公開イベントなどへの参加・協力を行っていきます。



2013年度選定の「ダイビル本館」

<建物概要>

- 所在地: 大阪市北区中之島3-6-32
- 規模: 地上22階・地下2階
- 延床面積: 48,198m²
- 竣工年月: 2013年2月



<建物概要>

- 所在地: 大阪市中央区南久宝寺町4-1-2
- 規模: 地上8階・地下3階
- 延床面積: 13,399m²
- 竣工年月: 1964年9月

「御堂筋ダイビル」が選定された理由

「この時代に建てられた金属外装ビルの貴重な事例の一つで、時代に応じて用途を変えながらも、メタリックな輝きや角の丸い窓といった建設当時の魅力を今の時代に伝える多数の要素を維持・継承し続けているものであること。」とされています。

進行中のプロジェクト

新ダイビル

大阪市北区に建設中の「新ダイビル」は、2012年8月に着工し、2015年3月に竣工予定です。現在、建設工事は順調に進捗しており、テナント決定も着実に進んでいます。当ビルはビジネスエリアの中心に位置し、JR、地下鉄4線、京阪、阪神、阪急の各駅へのアクセスが可能です。地上31階建て、高さ148mで、ビル内は1フロアあたり約490坪の無柱・整形空間。敷地内には旧・新ダイビル屋上樹苑を継承した約1,000坪となる堂島の杜を創出し、豊かな都市環境の形成に貢献します。また、「CASBEE大阪みらい(大阪市建築物総合環境評価制度)」で最高ランクの「S」を取得予定です。

2014年5月には上棟式を執り行い、建物竣工に向けて工事の無事故・安全を祈願しました。



上棟式

<建物概要>

- 所在地: 大阪市北区 堂島浜1丁目
- 規模: 地上31階・地下2階
- 延床面積: 約76,000m²
- 竣工年月: 2015年3月予定



堂島の杜

主要所有ビル

OSAKA

[大阪エリア]



新ダイビル

大阪市北区堂島浜1丁目
地上31階・地下2階
延床面積 約76,000m²
2015年3月竣工予定



ダイビル本館

大阪市北区中之島3-6-32
地上22階・地下2階
延床面積 48,198m²
2013年2月竣工



中之島ダイビル

大阪市北区中之島3-3-23
地上35階・地下2階
延床面積 79,543m²
2009年3月竣工



堂島ダイビル

(ANAクラウンプラザホテル大阪)
大阪市北区堂島浜1-3-1
地上23階・地下3階
延床面積 44,770m²
1984年9月竣工



梅田ダイビル

大阪市北区梅田3-3-10
地上23階・地下3階
延床面積 42,363m²
2000年5月竣工



土佐堀ダイビル

大阪市西区土佐堀2-2-4
地上17階・地下1階
延床面積 37,497m²
2009年7月竣工



御堂筋ダイビル

大阪市中央区南久宝寺町4-1-2
地上8階・地下3階
延床面積 13,399m²
1964年9月竣工



淀屋橋ダイビル

大阪市中央区高麗橋4-4-9
地上14階・地下2階
延床面積 11,273m²
1997年2月竣工



淡路町ダイビル

大阪市中央区淡路町3-1-9
地上8階・地下1階
延床面積 10,344m²
1986年5月竣工



堂北ダイビル

大阪市北区堂島1-2-5
地上7階・地下1階
延床面積 4,283m²
1986年3月竣工



北梅田ダイビル

大阪市北区中津1-5-22
地上8階・地下1階
延床面積 4,185m²
1997年1月竣工



エステート土佐堀

大阪市西区土佐堀2-2-17
地上5階・地下1階
延床面積 5,635m²
1997年10月竣工

TOKYO

[東京エリア]



日比谷ダイビル

東京都千代田区内幸町1-2-2
地上21階・地下3階
延床面積 29,961m²
(I期) 1989年10月竣工
(II期) 1991年11月竣工



秋葉原ダイビル

東京都千代田区外神田1-18-13
地上31階・地下2階
延床面積 50,290m²
2005年3月竣工



商船三井ビルディング (虎ノ門ダイビル)

東京都港区虎ノ門2-1-1
地上16階・地下3階
延床面積 34,655m²
1979年11月竣工



八重洲ダイビル

東京都中央区京橋1-1-1
地上9階・地下5階
延床面積 26,723m²
1968年6月竣工



青山ライズスクエア

東京都港区南青山5-1-22
地上16階・地下2階
延床面積 25,011m²
2003年4月竣工



麹町ダイビル

東京都千代田区麹町5-7-1
地上7階・地下2階
延床面積 11,610m²
1976年9月竣工



新宿ダイビル(新宿アルタ館)

東京都新宿区新宿3-24-3
地上8階・地下3階
延床面積 11,255m²
1980年4月竣工



芝ダイビル

東京都港区芝5-21-6
地上10階・地下1階
延床面積 10,833m²
1989年6月竣工



内幸町ダイビル

東京都千代田区内幸町1-3-3
地上9階・地下2階
延床面積 10,122m²
1983年1月竣工



三田日東ダイビル

東京都港区三田3-11-36
地上8階・地下1階
延床面積 10,008m²
1986年9月竣工



秋葉原ダイビル・駅前プラザ

東京都千代田区外神田1-18-18
地上9階・地下1階
延床面積 3,201m²
2005年3月竣工



エステート芝

東京都港区芝5-17-2
地上5階
延床面積 499m²
1987年12月竣工

連結財務諸表(概要)

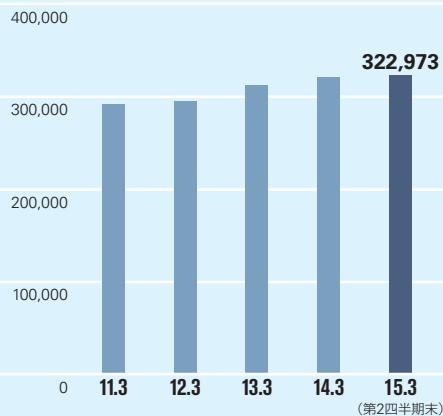
■ 四半期連結貸借対照表

単位:百万円

	当第2四半期 連結会計期間末 2014年9月30日	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 2014年3月31日		当第2四半期 連結会計期間末 2014年9月30日	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 2014年3月31日
資産の部			負債の部		
流動資産	6,749	10,661	流動負債	29,757	34,165
現金及び預金	4,305	8,278	1年内返済予定の長期借入金	7,335	12,557
営業未収入金	907	928	1年内償還予定の社債	15,000	15,000
たな卸資産	48	44	コマーシャル・ペーパー	1,500	-
繰延税金資産	174	281	未払法人税等	1,103	1,624
その他	1,322	1,138	役員賞与引当金	-	46
貸倒引当金	△8	△8	その他	4,819	4,937
固定資産	316,223	310,592	固定負債	158,109	153,946
有形固定資産	286,694	282,091	社債	70,000	70,000
建物及び構築物(純額)	93,652	95,305	長期借入金	44,665	41,000
土地	149,195	149,195	受入敷金保証金	26,326	26,131
信託土地	31,231	31,231	繰延税金負債	6,529	6,086
建設仮勘定	12,118	5,804	再評価に係る繰延税金負債	9,338	9,338
その他(純額)	495	555	役員退職慰労引当金	219	358
無形固定資産	7,318	7,769	退職給付に係る負債	814	822
のれん	1,431	1,540	その他	215	208
その他	5,887	6,228	負債合計	187,867	188,112
投資その他の資産	22,210	20,731	純資産の部		
投資有価証券	19,803	18,274	株主資本	112,438	111,054
繰延税金資産	137	156	資本金	12,227	12,227
その他	2,292	2,318	資本剰余金	13,852	13,852
貸倒引当金	△22	△17	利益剰余金	86,502	85,118
資産合計	322,973	321,254	自己株式	△144	△144
			その他の包括利益累計額	21,325	20,791
			その他有価証券評価差額金	8,808	8,090
			繰延ヘッジ損益	78	-
			土地再評価差額金	10,879	10,879
			為替換算調整勘定	1,559	1,821
			少数株主持分	1,341	1,295
			純資産合計	135,106	133,141
			負債純資産合計	322,973	321,254

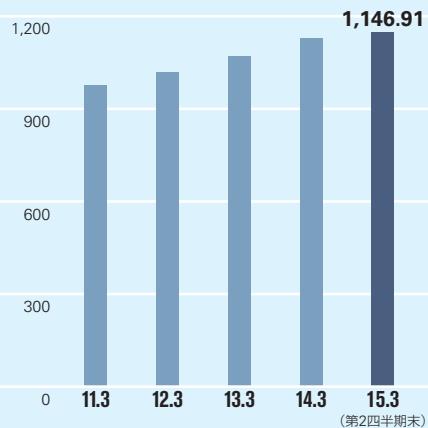
総資産

(百万円)



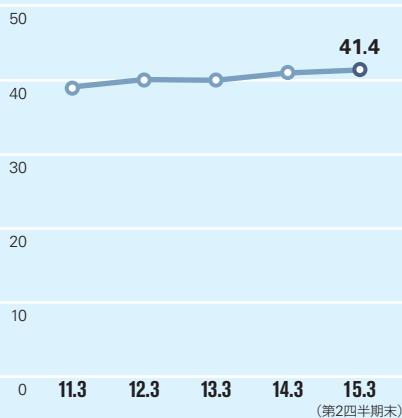
1株当たり純資産

(円)



自己資本比率

(%)



有利子負債営業キャッシュ・フロー倍率

(倍)



※有利子負債営業キャッシュ・フロー倍率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー
ただし、15.3(第2四半期末)は、営業キャッシュ・フローを2倍にした数値を
年額として使用しています。

■ 四半期連結損益計算書

単位：百万円

	当第2四半期連結累計期間 2014年4月1日から 2014年9月30日まで	前第2四半期連結累計期間 2013年4月1日から 2013年9月30日まで
営業収益	17,989	17,768
営業原価	11,142	11,117
営業総利益	6,846	6,651
販売費及び一般管理費	1,493	1,482
営業利益	5,352	5,169
営業外収益	246	253
受取利息	21	24
受取配当金	208	188
その他	15	40
営業外費用	770	818
支払利息	752	808
その他	17	10
経常利益	4,828	4,604
特別損失	1,253	70
建替関連損失	1,234	5
固定資産除却損	6	65
その他	12	-
税金等調整前四半期純利益	3,574	4,533
法人税等合計	1,268	1,438
法人税、住民税及び事業税	1,097	1,520
法人税等調整額	171	△81
少数株主損益調整前四半期純利益	2,305	3,094
少数株主利益	46	60
四半期純利益	2,258	3,034

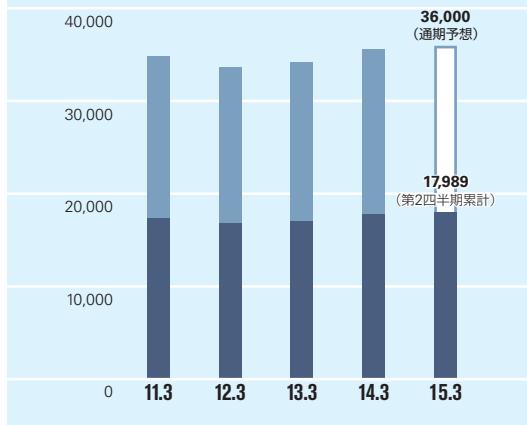
■ 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

単位：百万円

	当第2四半期連結累計期間 2014年4月1日から 2014年9月30日まで	前第2四半期連結累計期間 2013年4月1日から 2013年9月30日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,609	6,768
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,457	△2,665
財務活動によるキャッシュ・フロー	△933	△4,373
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	14
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,782	△255
現金及び現金同等物の期首残高	7,832	4,474
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,050	4,219

営業収益

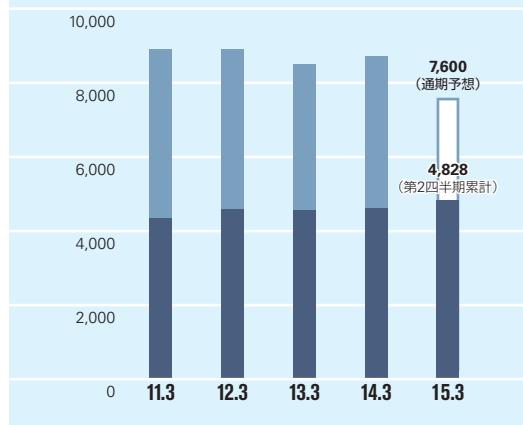
(百万円)



■ 第2四半期累計 ■ 当期

経常利益

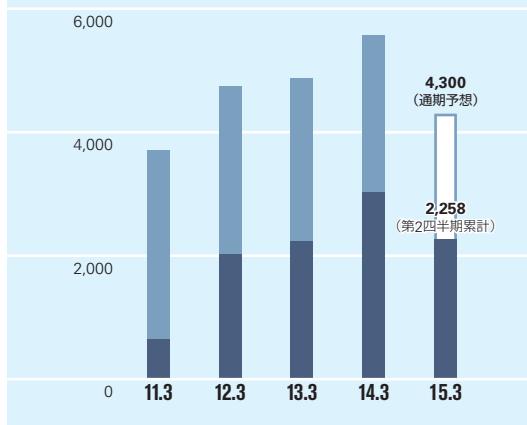
(百万円)



■ 第2四半期累計 ■ 当期

第2四半期(当期)純利益

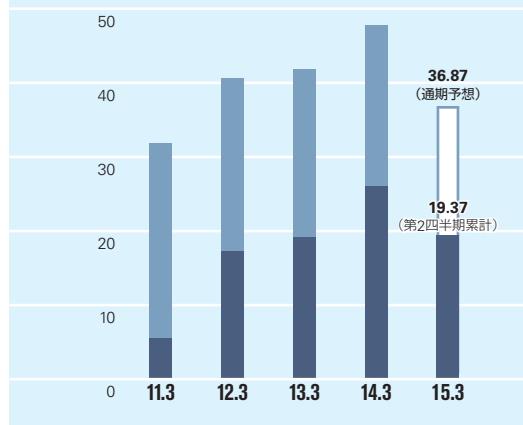
(百万円)



■ 第2四半期累計 ■ 当期

1株当たり第2四半期(当期)純利益

(円)



■ 第2四半期累計 ■ 当期

連結セグメント情報

■ 事業の種類別セグメント情報

当第2四半期連結累計期間（2014年4月1日～2014年9月30日）

単位：百万円

	報告セグメント			その他	合計	調整額	四半期連結損益 計算書計上額 ^(注)
	土地建物賃貸事業	ビル管理事業	計				
営業収益							
(1)外部顧客への営業収益	13,629	4,135	17,765	223	17,989	-	17,989
(2)セグメント間の内部営業収益 または振替高	52	984	1,036	0	1,036	△1,036	-
営業収益計	13,682	5,120	18,802	223	19,026	△1,036	17,989
セグメント利益	5,568	324	5,892	66	5,959	△607	5,352

前第2四半期連結累計期間（2013年4月1日～2013年9月30日）

単位：百万円

	報告セグメント			その他	合計	調整額	四半期連結損益 計算書計上額 ^(注)
	土地建物賃貸事業	ビル管理事業	計				
営業収益							
(1)外部顧客への営業収益	13,497	4,104	17,602	166	17,768	-	17,768
(2)セグメント間の内部営業収益 または振替高	50	979	1,030	0	1,030	△1,030	-
営業収益計	13,548	5,084	18,632	166	18,798	△1,030	17,768
セグメント利益	5,407	302	5,709	84	5,794	△625	5,169

(注)セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

■ 業績の概要

土地建物賃貸事業

「ダイビル本館」の収益寄与等により、営業収益は13,629百万円と132百万円(前年同期比1.0%)の増収となりました。費用面では、「ダイビル本館」の固定資産税負担が新たに発生等いたしました。減価償却費が減少したことにより、営業利益は5,568百万円と160百万円(前年同期比3.0%)の増益となりました。

ビル管理事業

新規受託契約の受注等により、営業収益は4,135百万円と30百万円(前年同期比0.7%)の増収となり、営業利益は324百万円と22百万円(前年同期比7.5%)の増益となりました。

その他

工事請負高の増加等により、営業収益は223百万円と57百万円(前年同期比34.6%)の増収となりましたが、営業利益は工事管理料の減少等により66百万円と18百万円(前年同期比21.3%)の減益となりました。

会社概要・役員

会社概要 (2014年9月30日現在)

商号	ダイビル株式会社 (DAIBIRU CORPORATION)
設立	1923年10月15日
資本金	12,227,847,277円
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:2,245名／単体:61名
事業所	[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 [大阪営業開発部] 同上 Tel: (06) 6441-1936 [東京営業開発部] 〒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 [ベトナム駐在員事務所] ホーチミンオフィス Saigon Tower, 29 Le Duan Boulevard, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam Tel:84-8-3822-5350 ハノイオフィス CornerStone Building, 16 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam Tel:84-4-3824-5777

役員 (2014年9月30日現在)

取締役	代表取締役 取締役 取締役 取締役 取締役 取締役	山本 竹彦 玉井 克実 成田 純一 矢田 豪男 高松 明 八田 宏和
監査役	常勤監査役 常勤監査役 監査役 監査役	西口 美廣 戸塚 正次 橋爪 紳也 津田 昌明
執行役員	社長執行役員 専務執行役員 常務執行役員 常務執行役員 執行役員 執行役員 執行役員 執行役員	山本 竹彦 玉井 克実 成田 純一 矢田 豪男 田中 健輔 林 洋一 下川 浩志 井林 與市

株式情報

株式の状況 (2014年9月30日現在)

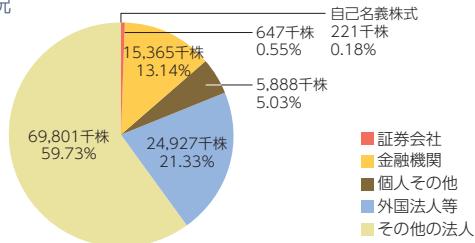
発行可能株式総数	300,000,000株
発行済株式の総数	116,851,049株
株主数	4,605名

大株主の状況(上位10名)

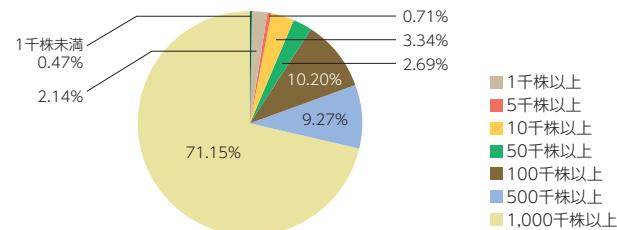
株主名	持株数(千株)	出資比率(%)
1. 株式会社商船三井	59,527	50.94
2. 株式会社三井住友銀行	5,802	4.96
3. BNP PARIBAS SEC SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/ABERDEEN GLOBAL CLIENT ASSETS	3,734	3.19
4. NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT	3,101	2.65
5. 関西電力株式会社	2,953	2.52
6. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,127	1.82
7. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,897	1.62
8. RBC ISB A/C DUB NON RESIDENT - TREATY RATE	1,500	1.28
9. STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	1,454	1.24
10. JP MORGAN CHASE BANK 385166	1,050	0.89

(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。

所有者別状況



所有数別状況



株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会開催日	毎年6月中
基準日	定時株主総会 3月31日 期末配当金 3月31日 中間配当金 9月30日 そのほか必要があるときは、あらかじめ 公告して定めた日

株主名簿管理人 および 特別口座の口座管理機関
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社

株主名簿管理人事務取扱場所
大阪市中央区北浜四丁目5番33号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

(郵便物送付先)
〒168-0063
東京都杉並区和泉二丁目8番4号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

(電話照会先) ☎0120-782-031

(インターネットホームページURL)

<http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>

【特別口座について】株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった株主様には、株主名簿管理人である上記の三井住友信託銀行に口座(特別口座といいます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会および住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

上場金融商品取引所 東京証券取引所 市場第一部
公告掲載方法 電子公告(当社のホームページに掲載)

ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載

当社ホームページ <http://www.daibiru.co.jp/>

証券コード 8806

ダイビル株式会社



この報告書は、見やすい書体を採用し、環境に配慮した印刷技術、インキおよび紙を用いて作成しました。