

---

# ダイビルグループ 2015年3月期決算説明会資料

2015年5月18日  
ダイビル株式会社  
代表取締役社長 山本 竹彦

---

I. 2015年3月期業績	P 2
II. 2016年3月期業績見通し	P 7
III. 参考資料	
①中期経営計画	
「 “ <b>Design 100</b> ” プロジェクト Phase-I 」 <概要と主な進捗状況>	P11
②営業物件、空室率他	P25

<ご案内>

本資料に記載された見解、見通し、ならびに予測等は、資料作成時点での弊社の判断であります。  
その情報の正確性を保証するものではありません。市場環境等の様々な要因により、今後の業績は本資料の内容と異なるもの  
となる可能性があります。ご承知おきのほど、お願い申し上げます。

# I . 2015年3月期業績

# 2015年3月期業績 ハイライト



	2014年 3月期	2015年 3月期	増減		ポイント
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	
売上高	35,566	35,773	206	0.6	ダイビル本館の稼働率向上による増収 等
営業利益	10,022	9,447	△574	△5.7	新ダイビル、秋葉原ダイビル隣地 不動産取得税計上 等
経常利益	8,725	8,250	△474	△5.4	
当期純利益	5,563	5,165	△398	△7.2	<2015/3> ・特別利益1,563百万円 投資有価証券売却益63百万円 違約金収入1,500百万円 ・特別損失1,640百万円 建替関連損失1,588百万円 固定資産除却損32百万円 その他19百万円 <2014/3> ・特別利益167百万円 固定資産売却益(商船三井興産ビル) ・特別損失70百万円 固定資産除却損65百万円 建替関連損失5百万円

2015年3月期 売上高は過去最高を更新

# 2015年3月期業績 -セグメント別-



	2014年 3月期	2015年 3月期	増減		ポイント
	(百万円) 35,566	(百万円) 35,773	(百万円) 206	(%) 0.6	
売上高	(百万円) 35,566	(百万円) 35,773	(百万円) 206	(%) 0.6	
土地建物賃貸事業	27,096	27,215	119	0.4	・ダイビル本館の稼働率向上 ・アリア恵比寿南の通期寄与 等
ビル管理事業	10,207	10,210	3	0.0	
その他	342	427	84	24.6	工事請負高の増加 等
消去または全社	△ 2,079	△ 2,080	△ 1	—	
営業利益	10,022	9,447	▲ 574	▲ 5.7	
土地建物賃貸事業	10,502	9,893	▲ 609	▲ 5.8	新ダイビル、秋葉原ダイビル隣地 不動産取得税計上 等
ビル管理事業	649	644	▲ 4	▲ 0.6	
その他	154	166	11	7.1	
消去または全社	△ 1,284	△ 1,256	28	—	

## 2015年3月期業績 -貸借対照表-



	2014年 3月期	2015年 3月期	増減	ポイント
固定資産	(百万円) 310,592	(百万円) 351,917	(百万円) 41,324	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新ダイビル竣工による増加</li> <li>・秋葉原ダイビル隣地取得による増加</li> <li>・コーナーストーン・ビルディング取得による増加</li> <li>・株価回復に伴う投資有価証券の増加 等</li> </ul>
流動資産	10,661	10,785	123	
資産合計	321,254	362,702	41,448	
固定負債	153,946	189,846	35,900	有利子負債の増加 (2014/3末残高 138,557百万円) (2015/3末残高 158,468百万円) 等
流動負債	34,165	30,711	△ 3,454	
負債合計	188,112	220,558	32,446	
資本金	12,227	12,227	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益剰余金 +3,591百万円</li> <li>・有価証券評価差額金 +2,846百万円</li> <li>・為替換算調整勘定 +1,525百万円 等</li> </ul>
純資産合計	133,141	142,144	9,002	
負債純資産合計	321,254	362,702	41,448	

賃貸等不動産の時価開示における保有不動産の含み益124,645百万円  
 税引後の含み益を勘案した時価ベースの1株当たり純資産額1,922円(簿価ベースの1株当たり純資産額1,207円)

# 2015年3月期業績 -キャッシュ・フロー-



	2014年 3月期	2015年 3月期	増減	ポイント
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,960	11,487	△ 1,473	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,098	△ 26,269	△ 18,170	<2015/3> ・新ダイビル建設工事 ・秋葉原ダイビル隣地取得 ・ベトナム子会社株式の取得 等
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,532	14,286	15,818	<2015/3> 長期借入による収入 等
現金及び現金同等物の増減額	3,348	△ 432	△ 3,781	
現金及び現金同等物の期首残高	4,474	7,832	3,358	
現金及び現金同等物の期末残高	7,832	7,399	△ 432	

## II. 2016年3月期業績見通し

# 2016年3月期業績見通し ハイライト



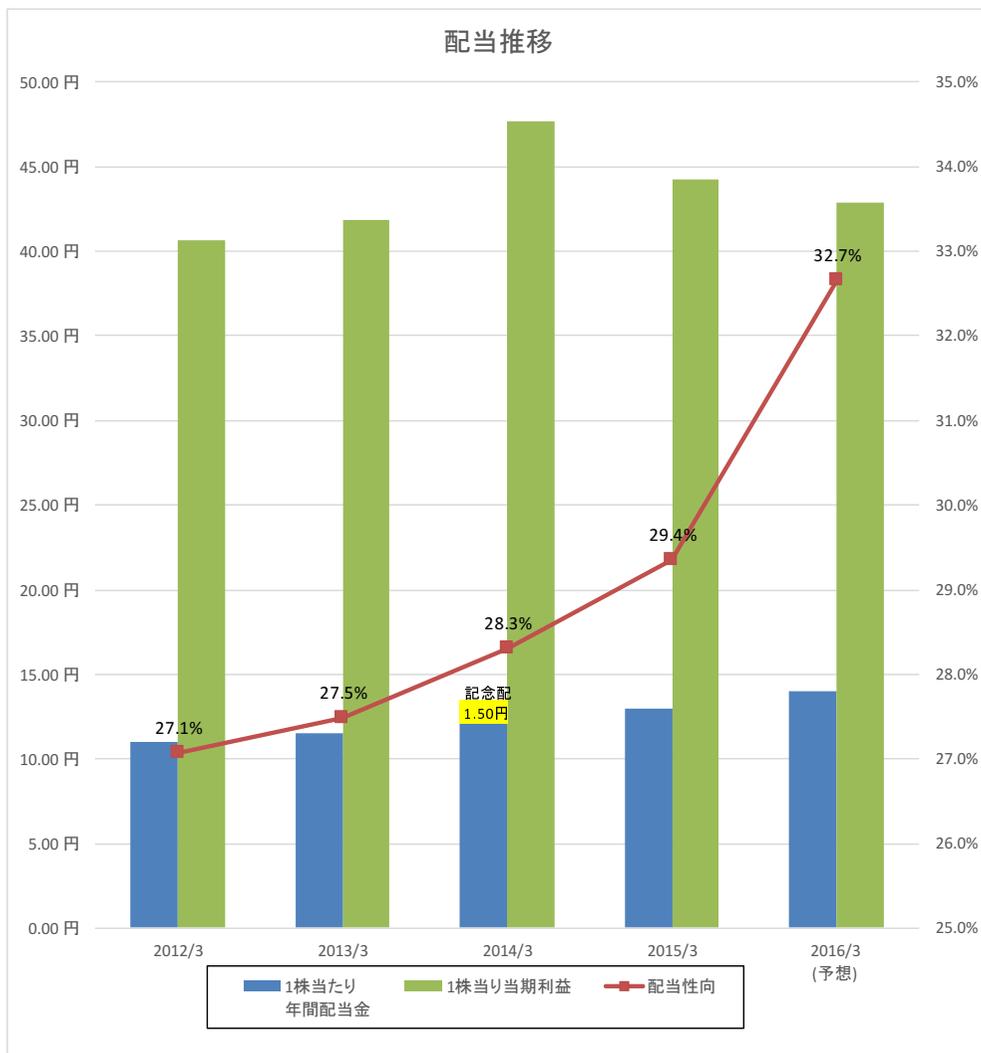
	2015年 3月期	2016年 3月期	増減		ポイント
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	
売上高	35,773	37,500	1,727	4.8	・新ダイビルの収益寄与 ・コーナーストーン・ビルディング の収益寄与 等
営業利益	9,447	8,700	▲ 747	▲ 7.9	新ダイビル減価償却費の増加 等
経常利益	8,250	7,500	▲ 750	▲ 9.1	
当期純利益(※)	5,165	5,000	▲ 165	▲ 3.2	

(※) 2016年3月期…親会社株主に帰属する当期純利益

# 2016年3月期業績 -セグメント別-



	2015年 3月期	2016年 3月期	増減		ポイント
	(百万円) 35,773	(百万円) 37,500	(百万円) 1,727	(%) 4.8	
売上高	(百万円) 35,773	(百万円) 37,500	(百万円) 1,727	(%) 4.8	
土地建物賃貸事業	27,215	28,700	1,485	5.5	新ダイビル、コーナーストーン・ビルディングの収益寄与 等
ビル管理事業	10,210	10,400	190	1.9	
その他	427	600	173	40.5	工事請負高の増加 等
消去または全社	△ 2,080	△ 2,200	△ 120	—	
営業利益	9,447	8,700	▲ 747	▲ 7.9	
土地建物賃貸事業	9,893	9,100	▲ 793	▲ 8.0	新ダイビル減価償却費の増加 等
ビル管理事業	644	700	56	8.7	
その他	166	200	34	20.5	
消去または全社	△ 1,256	△ 1,300	△ 44	—	



	1株当たり 年間配当金	1株当たり 当期利益	配当性向
2012/3	11.00 円	40.64円	27.1%
2013/3	11.50 円	41.84円	27.5%
2014/3	13.50 円 <sup>(※)</sup>	47.70円	28.3%
2015/3	13.00 円	44.29 円	29.4%
2016/3 (予想)	14.00 円	42.87円	32.7%

(※) 記念配当1.50円を含む

**<今後の配当方針>  
配当性向30%超を目処に安定配当**

## III. 参考資料

①中期経営計画「**Design 100**」プロジェクト Phase-I」

“**Daibiru Excellence**”

towards

**Sustainable, Innovative & Global Next 100 (Century)**

<概要と主な進捗状況>

# “Design 100” プロジェクト Phase-I 定量目標と進捗

## ▶ 利益水準はほぼ計画通り推移。

	(前期)		(今期)		(単位: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	計画	実績	計画	業績 予想	計画	計画	見込
営業収益	355	356	365	357	385	375	400	420	400
営業利益	99	100	92	94	97	87	110	130	110
経常利益	86	87	74	82	80	75	95	105	100
当期純利益	51	56	40	51	50	50	60	65	65
EBITDA	165	167	160	160	180	170	190	215	190
営業CF	130	130	105	115	150	130	160	160	150
D/Eレシオ	1.1倍	1.1倍	1.2倍	1.1倍	1.1倍	1.1倍	1.0倍	0.9倍	0.9倍

\*EBITDA: 経常利益+支払利息+減価償却費

※総投資予定額1,000億円の内、東京都心3区400億円規模は含まない。

➤ **投資計画: おおよそ計画通り進捗**

	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
<b>投資額 (当初計画)</b>	<p><b>投資額: 600億円</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 新ダイビル建替えプロジェクトの完遂 (280億円)</li> <li>➢ ベトナムにおける高品質オフィスビルの開発 (総額160億円)</li> <li>➢ 高齢者向け住宅分野でのアセット拡大 (総額 80億円)</li> <li>➢ リニューアル投資による既存ビルの競争力強化 (5棟100億円規模)</li> </ul> <p>➢ 東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資 (400億円規模)</p> <p style="text-align: right;"><b>累計1,000億円</b></p>				
<b>投資額 (進捗状況)</b>	<p><b>既投資額: 約430億円</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 新ダイビル約280億円</li> <li>➢ コーナーストーンビルディング約100億円</li> <li>➢ アリア恵比寿南13億円</li> <li>➢ リニューアル42億円</li> </ul> <p>東京都心アセット投資 秋葉原ダイビル隣地: 約70億円</p> <p style="text-align: right;"><b>累計約500億円</b></p>		<p><b>投資予定額: 約200億円</b></p> <p><b>投資予定額: 約300億円</b></p>		

**“Design 100”** プロジェクト Phase-I

**事業基盤強化のためのポートフォリオ拡大**

【国内】➤東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資（400億円規模）

➤高齢者向け住宅分野でのアセット拡大（総額 80億円）

【海外】➤ベトナムにおける高品質オフィスビルの開発（総額160億円）

**保有アセットの競争力強化/環境性能改善・BCPのための投資**

➤新ダイビル建替えプロジェクトの完遂（280億円）

➤リニューアル投資による既存ビルの競争力強化（5棟100億円規模）

# 定性目標① 重点投資分野における進捗

## 事業基盤強化のためのポートフォリオ拡大

▶ 東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資（400億円規模）

### 秋葉原ダイビル隣地の取得（約70億円）

- ・ 繁华性、知名度の高い秋葉原駅至近
- ・ 長期的な保有資産のバリューアップを図る

#### <概要>

所在地：東京都千代田区外神田1丁目100番

取得先：東京都

敷地面積：469.18㎡

取得日：2015年3月



▶ 高齢者向け住宅分野でのアセット拡大（総額 80億円）

	くらら鷺沼	グランダ石神井公園	アリア恵比寿南
取得日	2011年12月	2012年8月	2014年2月
竣工	1991年12月	2007年6月	2001年1月
延床面積	2,696㎡	2,319㎡	1,872㎡

# 定性目標① 重点投資分野における進捗

## 事業基盤強化のためのポートフォリオ拡大

▶ベトナムにおける高品質オフィスビルの取得・開発（総額160億円）

首都ハノイCBDにAグレードオフィスビル  
「コーナーストーン・ビルディング」取得

取得完了：2014年12月31日

総投資額：約100億円

### <ビル概要>

敷地面積：4,942㎡

延床面積：48,494㎡

竣工年月：2013年6月

規模：地上14階、地下3階、塔屋1階

### <稼働状況(2015年3月末時点)>

総テナント数：35社

稼働率：約80%

大半が外資系企業(日系含む)

政府系金融機関、総合商社、損保、  
弁護士事務所、地元銀行、会計事務所等



# 定性目標① 重点投資分野における進捗

## 事業基盤強化のためのポートフォリオ拡大

▶ベトナムにおける高品質オフィスビルの取得・開発（総額160億円）

### <コーナーストーン・ビルディング売上> 満室稼働時：約12億円



CS エントランスホール



CS エントランス



### <サイゴンタワー売上> 満室稼働時：約7億円



[既存物件]  
ホーチミン  
サイゴンタワー

### <ビル概要>

敷地面積：1,930㎡  
延床面積：17,986㎡  
竣工年月：1996年12月  
規模：地上18階、地下2階

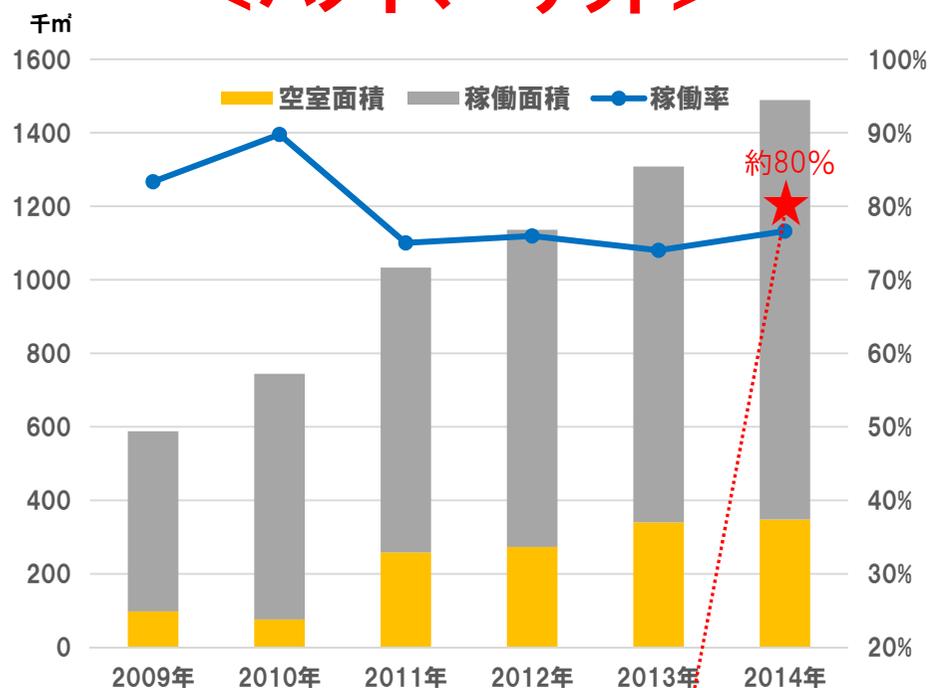
# 定性目標① 重点投資分野における進捗

## 事業基盤強化のためのポートフォリオ拡大

▶ベトナムにおける高品質オフィスビルの取得・開発（総額160億円）

### ベトナムマーケットとの比較

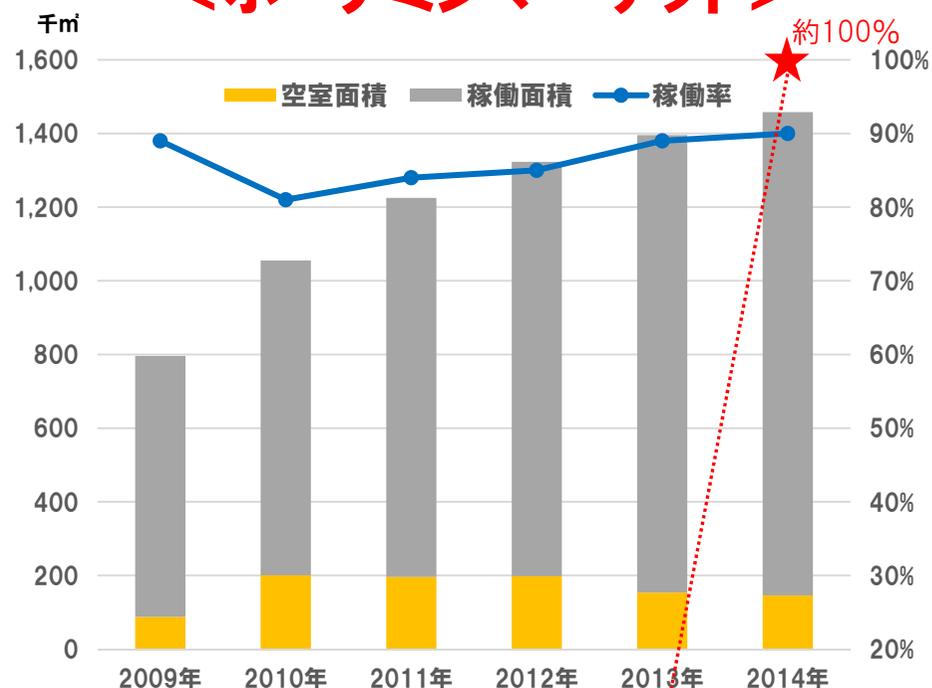
#### <ハノイマーケット>



#### コーナーストーン・ビルディング

他の新築ビルと比較し、高い稼働率  
→当社取得後、稼働率約20%UP

#### <ホーチミンマーケット>



#### サイゴンタワー

当社取得以来、高稼働を維持

# 定性目標① 重点投資分野における進捗

保有アセットの競争力強化/環境性能改善・BCPのための投資

▶新ダイビル建替えプロジェクトの完遂(280億円)

テナント内定率**9割超**で「新ダイビル」が2015年3月竣工

(株)日立製作所、丸紅(株)、ITホールディングス(株)等が入居



非常用発電機等の高いBCP性能



## <ビル概要>

敷地面積: 8,426m<sup>2</sup>

延床面積: 77,388m<sup>2</sup>

規模: 地上31階、地下2階、塔屋3階

## 定性目標① 重点投資分野における進捗

保有アセットの競争力強化/環境性能改善・BCPのための投資

➤ 新ダイビル建替えプロジェクトの完遂(280億円)

JHEP認証において最高ランク「AAA」を取得(西日本初)

DBJ Green Building認証の最高ランク「2014 five star」を取得

CASBEE大阪みらいの最高ランク「S」を取得



堂島の社



1階エントランスホール



オフィスロビー

## ➤ リニューアル投資による既存ビルの競争力強化(5棟100億円規模)

### 2014年度リニューアル実施内容

(日比谷ダイビル、三田日東ダイビル)

- ✓ トイレ改修／美装化
- ✓ 受変電設備・非常用発電機更新
- ✓ エレベーター更新
- ✓ 防災設備更新
- ✓ 貸室内設備更新



日比谷ダイビル 外観



日比谷ダイビル EVホール



日比谷ダイビル エントランスホール

### “**Design 100**” プロジェクト Phase-I

#### オフィスビル・サービスの一層の向上

- グループ全体にわたるオフィスビル・サービスの品質管理基準の均質化と遵守

#### 人材育成に関する組織的取り組み

- ビル管理の現場を担う人材の育成
- グローバル人材、および海外拠点におけるコア人材の育成

#### ブランド戦略による認知度向上

### オフィスビル・サービスの一層の向上

➤グループ全体にわたるオフィスビル・サービスの品質管理基準の均質化と遵守

グループ一体となったビル経営により、  
ハード・ソフトの両面でハイグレードオフィスビルを提供



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。



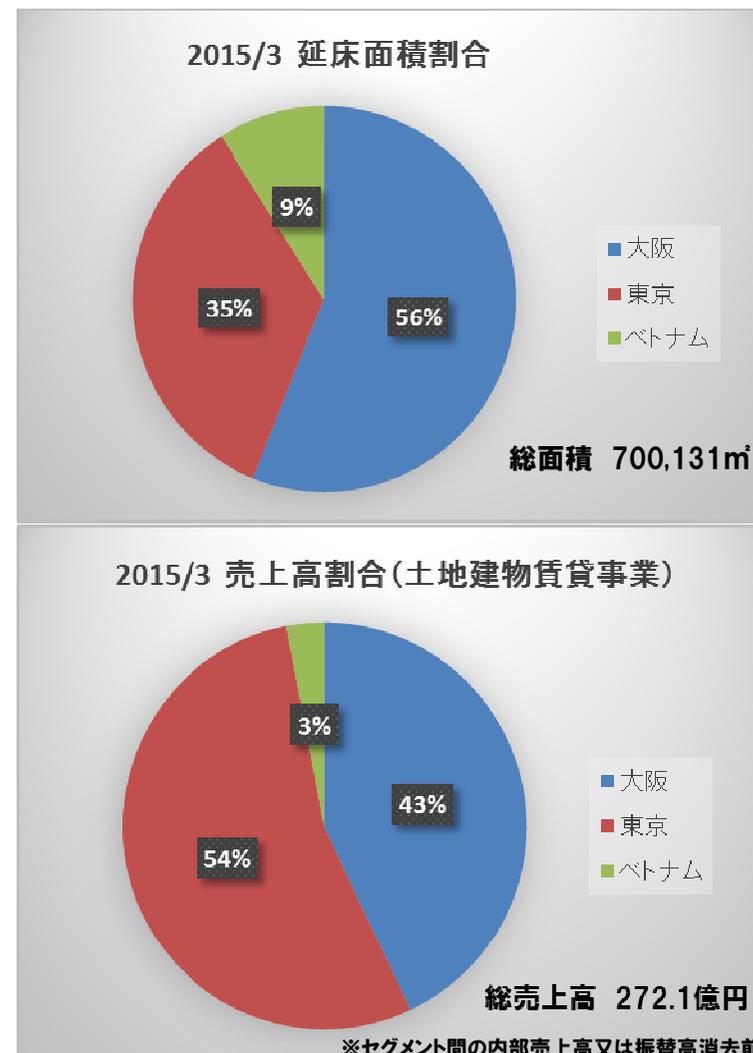


## III. 参考資料

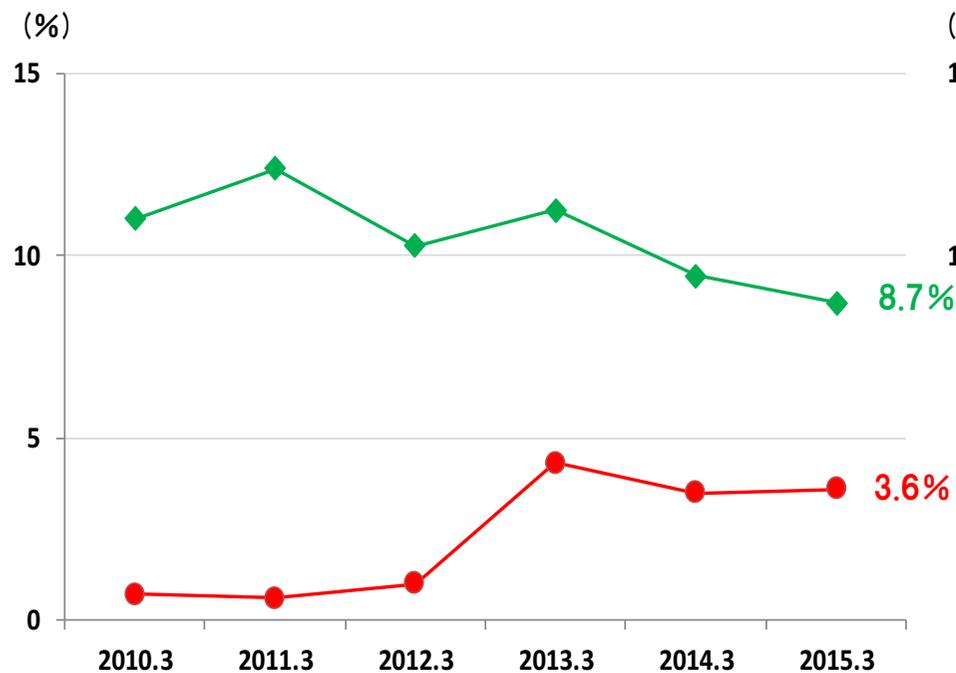
### ② 営業物件、空室率他

		棟数	延床面積
オフィスビル 商業ビル	大阪エリア	12 棟	378,879 m <sup>2</sup>
	東京エリア	12 棟	215,437 m <sup>2</sup>
	ベトナム	2 棟	66,480 m <sup>2</sup>
	合計	26 棟	660,796 m <sup>2</sup>
住宅	大阪エリア	2 棟	13,184 m <sup>2</sup>
	東京エリア	13 棟	26,151 m <sup>2</sup>
	合計	15 棟	39,335 m <sup>2</sup>
総合計		41 棟	700,131 m <sup>2</sup>

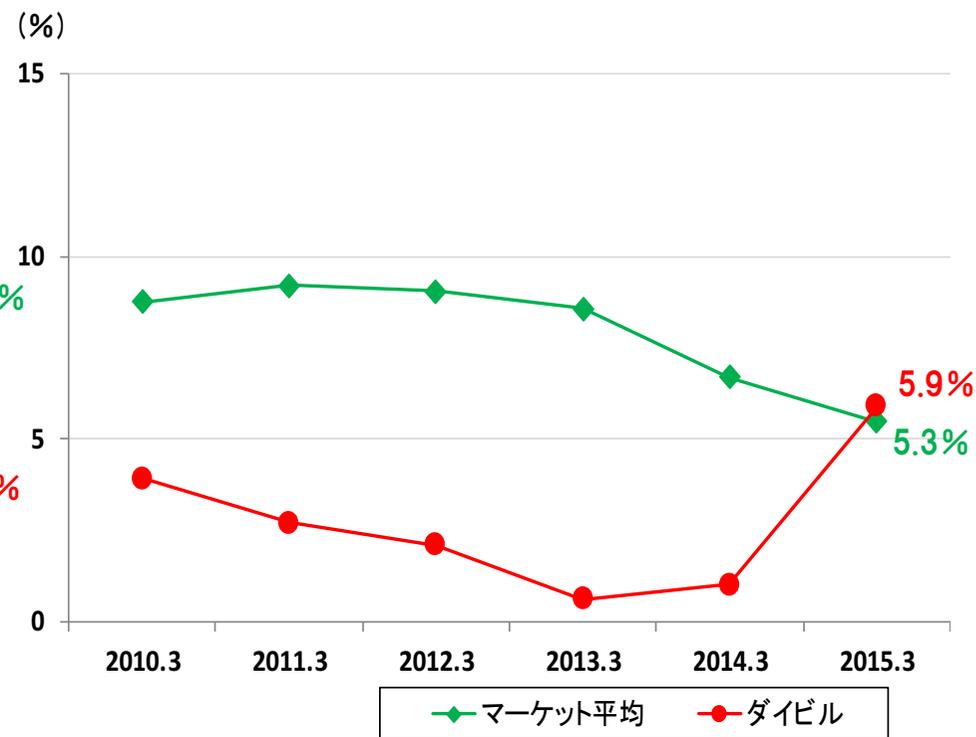
※2015年5月18日現在稼働中の物件。共有物件は当社持分を記載



## 大阪地区



## 東京地区



出典: 三鬼商事 OFFICE MARKET DATA

当社全社 空室率	2010.3	2011.3	2012.3	2013.3	2014.3	2015.3
	2.1%	1.6%	1.5%	2.8%	2.4%	4.4%

**【東京地区 空室率上昇の要因】**  
 麹町ダイビル1棟貸テナント退室の影響(約5%)



# 所有ビル一覧 ー大阪ー

**ダイビル本館**



延床面積: 48,198m<sup>2</sup>  
規模: 地上22階・地下2階  
竣工: 2013年2月

**中之島ダイビル**



延床面積: 79,543m<sup>2</sup>  
規模: 地上35階・地下2階  
竣工: 2009年3月

**新ダイビル**



延床面積: 77,388m<sup>2</sup>  
規模: 地上31階・地下2階  
竣工: 2015年3月

**堂島ダイビル  
(ANAクラウンプラザ大阪)**



延床面積: 44,770m<sup>2</sup>  
規模: 地上23階・地下3階  
竣工: 1984年9月

**梅田ダイビル**



延床面積: 42,363m<sup>2</sup>  
規模: 地上23階・地下3階  
竣工: 2000年5月

**土佐堀ダイビル**



延床面積: 37,497m<sup>2</sup>  
規模: 地上17階・地下1階  
竣工: 2009年7月

**御堂筋ダイビル**



延床面積: 13,399m<sup>2</sup>  
規模: 地上8階・地下3階  
竣工: 1964年9月

**淀屋橋ダイビル**



延床面積: 11,273m<sup>2</sup>  
規模: 地上14階・地下2階  
竣工: 1997年2月

**淡路町ダイビル**



延床面積: 10,344m<sup>2</sup>  
規模: 地上8階・地下1階  
竣工: 1986年5月

**堂北ダイビル**



延床面積: 4,283m<sup>2</sup>  
規模: 地上7階・地下1階  
竣工: 1986年3月

**北梅田ダイビル**



延床面積: 4,185m<sup>2</sup>  
規模: 地上8階・地下1階  
竣工: 1997年1月

**エステート土佐堀**



延床面積: 5,635m<sup>2</sup>  
規模: 地上5階・地下1階  
竣工: 1997年10月

# 所有ビル一覧 — 東京 —

**日比谷ダイビル**



延床面積: 29,961m<sup>2</sup>  
規模: 地上21階・地下3階  
竣工: 1989年10月

**秋葉原ダイビル**



延床面積: 50,290m<sup>2</sup>  
規模: 地上31階・地下2階  
竣工: 2005年3月

**高船三井ビルディング  
(虎ノ門ダイビル)**



延床面積: 34,655m<sup>2</sup>  
規模: 地上16階・地下3階  
竣工: 1979年11月

**八重洲ダイビル**



延床面積: 26,723m<sup>2</sup>  
規模: 地上9階・地下5階  
竣工: 1968年6月

**青山ライズスクエア**



延床面積: 25,011m<sup>2</sup>  
規模: 地上16階・地下2階  
竣工: 2003年4月

**麹町ダイビル**



延床面積: 11,610m<sup>2</sup>  
規模: 地上7階・地下2階  
竣工: 1976年9月

**新宿ダイビル  
(新宿アルタ館)**



延床面積: 11,255m<sup>2</sup>  
規模: 地上8階・地下3階  
竣工: 1980年4月

**芝ダイビル**



延床面積: 10,833m<sup>2</sup>  
規模: 地上10階・地下1階  
竣工: 1989年6月

**内幸町ダイビル**



延床面積: 10,122m<sup>2</sup>  
規模: 地上9階・地下2階  
竣工: 1983年1月

**三田日東ダイビル**



延床面積: 10,008m<sup>2</sup>  
規模: 地上8階・地下1階  
竣工: 1986年9月

**秋葉原ダイビル・  
駅前プラザ**



延床面積: 3,201m<sup>2</sup>  
規模: 地上9階・地下1階  
竣工: 2005年3月

**エステート芝**



延床面積: 499m<sup>2</sup>  
規模: 地上5階  
竣工: 1987年12月

## 経営理念

**ビルを造り、街を創り、時代を拓く**

## 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。**
- 2. 顧客とともに企業価値を高めます。**
- 3. 美しい都市景観と品格のある空間を創出します。**

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。

## 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。