

ダイビルグループ 2016年3月期決算説明会資料

2016年5月17日

ダイビル株式会社

代表取締役社長 玉井 克実

I. 2016年3月期業績	P 2
II. 2017年3月期業績見通し	P 7
III. 参考資料	
①中期経営計画	
“ Design 100 ” プロジェクト Phase-I (2013~2017)	P 11
②営業物件、空室率他	P 23

<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 . 2016年3月期業績

	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	37,344	1,571	4.4	新ダイビル、コーナーストーン・ビルディングの 通期寄与による増収 等
営業利益	9,447	9,114	▲333	▲3.5	新ダイビルの減価償却費、管理費増加 等
経常利益	8,250	7,985	▲264	▲3.2	
親会社株主 に帰属する 当期純利益	5,165	5,276	110	2.1	<2016/3> ・特別利益125百万円 投資有価証券売却益 ・特別損失46百万円 固定資産除却損16百万円 等 <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 等

2016年3月期 売上高は3期連続過去最高を更新

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)	(百万円)	(百万円)	(%)	
売上高	35,773	37,344	1,571	4.4	
土地建物賃貸事業	27,215	28,656	1,441	5.3	新ダイビル、コーナーストーン・ビルディングの 通期寄与 等
ビル管理事業	10,210	10,380	169	1.7	
その他	427	595	168	39.5	工事管理料、工事請負高の増加 等
消去または全社	△2,080	△2,288	△208	—	
営業利益	9,447	9,114	▲333	▲3.5	
土地建物賃貸事業	9,893	9,554	▲338	▲3.4	新ダイビルの減価償却費、管理費の 発生 等
ビル管理事業	644	663	19	3.0	
その他	166	245	79	47.9	
消去または全社	△1,256	△1,349	△93	—	

2016年3月期業績 -貸借対照表-

	2015年 3月期	2016年 3月期	増減	ポイント
固定資産	(百万円) 351,917	(百万円) 343,728	(百万円) △8,188	
流動資産	10,785	8,082	△2,703	・減価償却による減少 ・投資有価証券の時価評価下落 等
資産合計	362,702	351,810	△10,891	
固定負債	189,846	176,483	△13,363	・新ダイビル未払工事代 △10,380百万円
流動負債	30,711	31,041	329	・有利子負債の減少 (2015/3末残高 158,468百万円)
負債合計	220,558	207,524	△13,034	(2016/3末残高 157,442百万円) 等
資本金	12,227	12,227	—	・利益剰余金 +3,643百万円
純資産合計	142,144	144,286	2,142	・有価証券評価差額金 △1,818百万円 等
負債純資産合計	362,702	351,810	△10,891	

賃貸等不動産の時価開示における保有不動産の含み益146,737百万円
 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2,095円(簿価ベースの1株当たり純資産額1,224円)

2016年3月期業績 - キャッシュ・フロー -



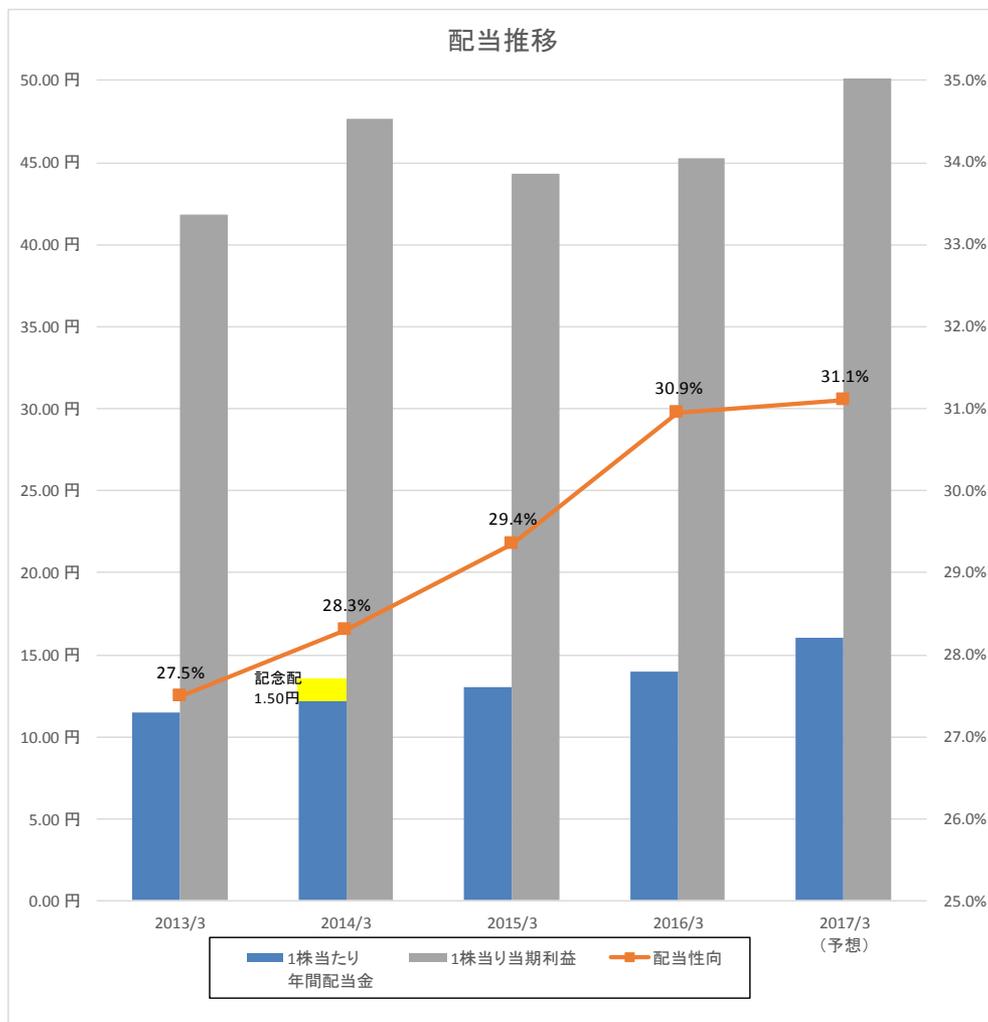
	2015年 3月期	2016年 3月期	増減	ポイント
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円) 11,487	(百万円) 14,516	(百万円) 3,029	<2016/3> ・減価償却費,未払消費税の 増加 等
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 26,269	△ 13,758	12,510	<2016/3> ・新ダイビル建設工事 等
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,286	△ 2,661	△ 16,948	<2016/3> ・有利子負債の返済による 支出 等
現金及び現金同等物の増減額	△ 432	△ 1,854	△ 1,422	
現金及び現金同等物の期首残高	7,832	7,399	△ 432	
現金及び現金同等物の期末残高	7,399	5,545	△ 1,854	

II. 2017年3月期業績見通し

	2016年 3月期	2017年 3月期	増減		ポイント
			(百万円)	(%)	
売上高	(百万円) 37,344	(百万円) 39,000	(百万円) 1,655	(%) 4.4	<ul style="list-style-type: none"> ・新ダイビル、コーナーストーン・ビルディング、麹町ダイビルの収益寄与 等 ・4期連続で過去最高を更新
営業利益	9,114	10,000	885	9.7	<ul style="list-style-type: none"> ・新ダイビル固定資産税(建物)発生 等
経常利益	7,985	9,000	1,014	12.7	
親会社株主に 帰属する 当期純利益	5,276	6,000	723	13.7	<ul style="list-style-type: none"> ・過去最高を更新 (2014年3月期:5,563百万円)

2017年3月期業績 -セグメント別-

	2016年 3月期	2017年 3月期	増減		ポイント
	(百万円) 37,344	(百万円) 39,000	(百万円) 1,655	(%) 4.4	
売上高	(百万円) 37,344	(百万円) 39,000	(百万円) 1,655	(%) 4.4	
土地建物賃貸事業	28,656	30,400	1,743	6.1	・新ダイビル、コーナーストーン・ビルディング、 麴町ダイビルの収益寄与 等
ビル管理事業	10,380	10,500	119	1.2	
その他	595	400	▲ 195	▲ 32.9	・工事管理料、工事請負高の減少 等
消去または全社	△ 2,288	△ 2,300	△ 11	—	
営業利益	9,114	10,000	885	9.7	
土地建物賃貸事業	9,554	10,800	1,245	13.0	・新ダイビル固定資産税(建物) 発生 等
ビル管理事業	663	600	▲ 63	▲ 9.6	
その他	245	100	▲ 145	▲ 59.3	
消去または全社	△ 1,349	△ 1,500	△ 150	—	



	1株当たり 年間配当金	1株当たり 当期利益	配当性向
2013/3	11.50 円	41.84円	27.5%
2014/3	13.50 円 ^(※)	47.70円	28.3%
2015/3	13.00 円	44.29 円	29.4%
2016/3	14.00 円	45.24円	30.9%
2017/3 (予想)	16.00 円	51.45円	31.1%

(※) 記念配当1.50円を含む

<配当方針>
配当性向30%以上を目処に安定配当

III. 参考資料

① 中期経営計画 “**Design 100**” プロジェクト Phase-I
(2013～2017)

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

利益水準: おおよそ計画通り進捗

	2014年 3月期		2015年 3月期		(前期) 2016年 3月期		(今期) 2017年 3月期		(単位:億円) 2018年 3月期	
	計画	実績	計画	実績	計画	実績	計画	業績 予想	計画	見込
営業収益	355	356	365	357	385	373	400	390	420	400
営業利益	99	100	92	94	97	91	110	100	130	110
経常利益	86	87	74	82	80	80	95	90	105	100
当期純利益	51	56	40	51	50	53	60	60	65	65
EBITDA	165	167	160	160	180	173	190	170	215	190
営業CF	130	130	105	115	150	145	160	130	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	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
投資額 (当初計画)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 高齢者向け住宅分野でのアセット拡大 (総額 80億円) ➤ 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) ➤ 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) <p style="text-align: right;">投資額:600億円</p>				
投資額 (進捗状況)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ アリア恵比寿南13億円 ➤ コーナーストーンビルディング約100億円 ➤ 新ダイビル建替え約280億円 ➤ リニューアル投資64億円 <p style="text-align: right;">約450億円</p> <p style="text-align: right;">投資予定額:約150億円</p>				

※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。

“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）

事業基盤強化のためのポートフォリオ拡大

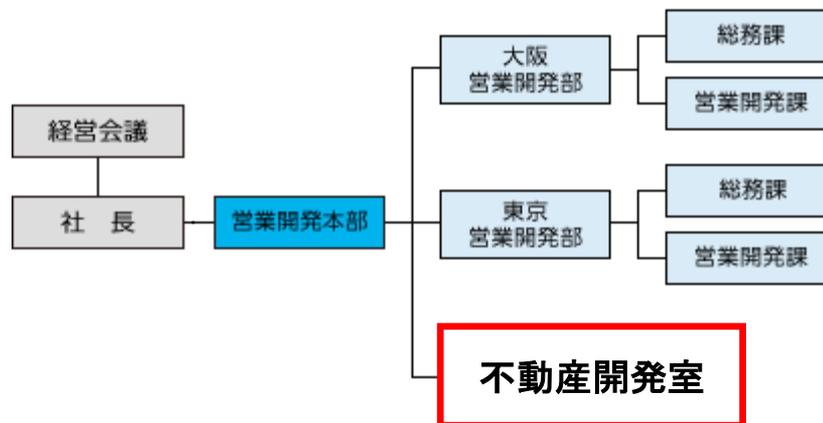
➤ 東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資

2016年4月 新組織「不動産開発室」設置

中期経営計画の実現に向け、当社が重点ターゲットとする東京都心3区を中心とした優良アセットへの新規投資をより推進させるべく新設します。

専任の人材を配置することで、より迅速かつ効率的な業務の遂行を目指します。

組織図 (抜粋)



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

秋葉原ダイビル隣地 522m²
 (2016年3月追加取得 計約80億円)

- ・ 繁華性、知名度の高い秋葉原駅至近
- ・ 商業のほか各種用途で高いポテンシャル
- ・ 秋葉原ダイビル隣地の取得により、
 長期的な保有資産のバリューアップを図る



▶ 高齢者向け住宅分野でのアセット拡大

	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	2,696m ²	2,319m ²	1,872m ²

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

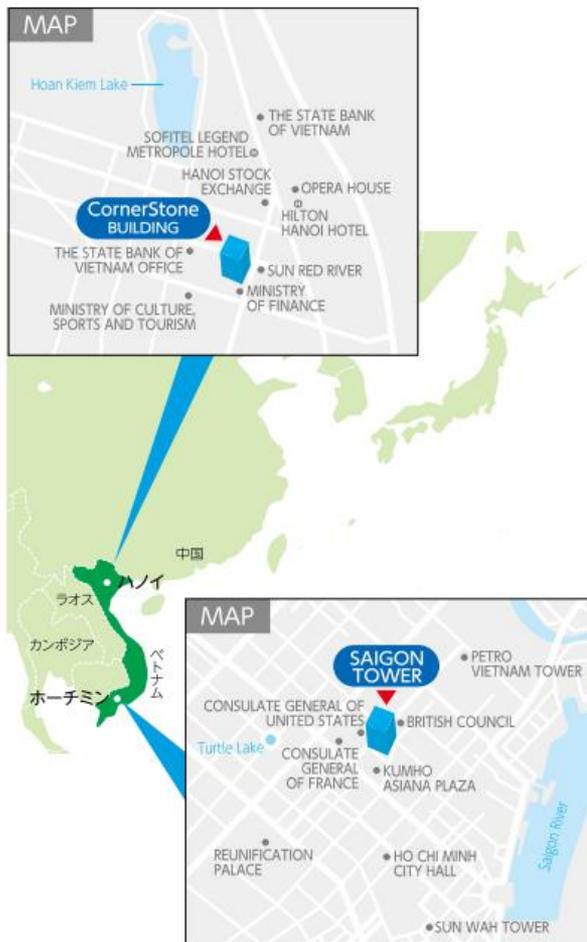
<コーナーストーン・ビルディング>

満室稼働時売上 約12億円



ハノイ
コーナーストーン・ビルディング

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



<サイゴンタワー>

満室稼働時売上 約7億円



ホーチミン
サイゴンタワー

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

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

新ダイビル（2015年3月竣工） 満室稼動見込み



入居テナント (株)日立製作所、丸紅(株)など
非常用発電機等の高いBCP性能



敷地面積: 8,426 m^2
延床面積: 77,388 m^2
規 模: 地上31階、地下2階、塔屋3階

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

➤ リニューアル投資による既存ビルの競争力強化

2015年度リニューアル実施内容

日比谷ダイビル

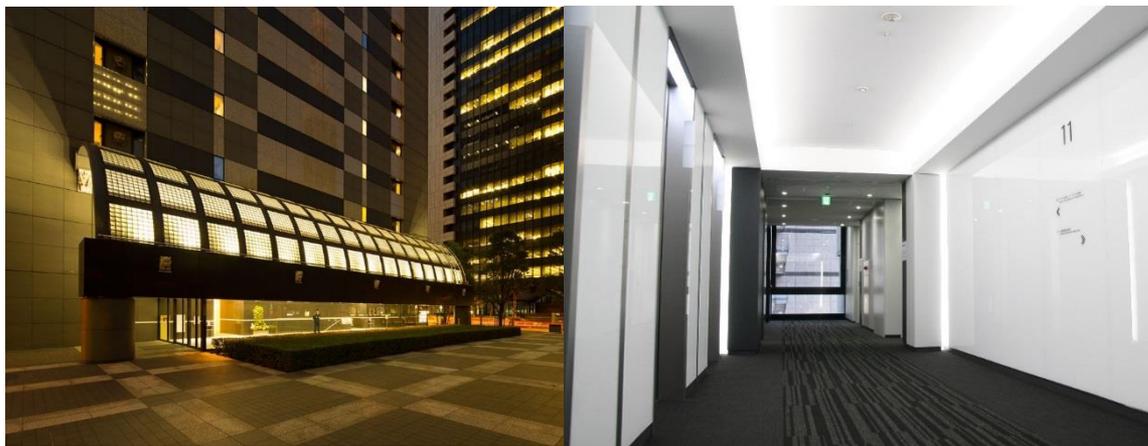
トイレ改修/美装化

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



“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

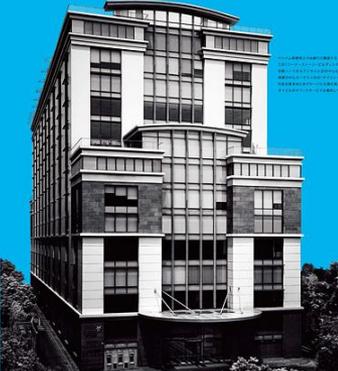
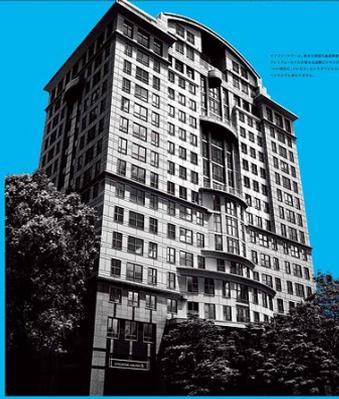
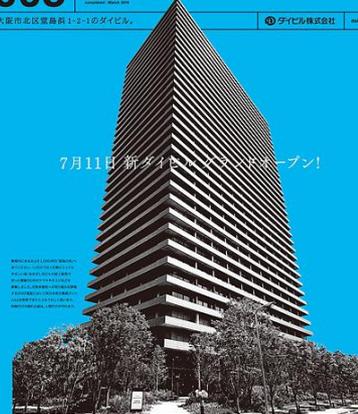
私たちダイビルグループは、
グループ総力をあげて、
快適で安心・安全な空間と環境を
提供していきます。

アセットの競争力を支える施策

ブランド戦略による認知度向上

「第63回日経広告賞」

建設・不動産部門 部門優秀賞を受賞

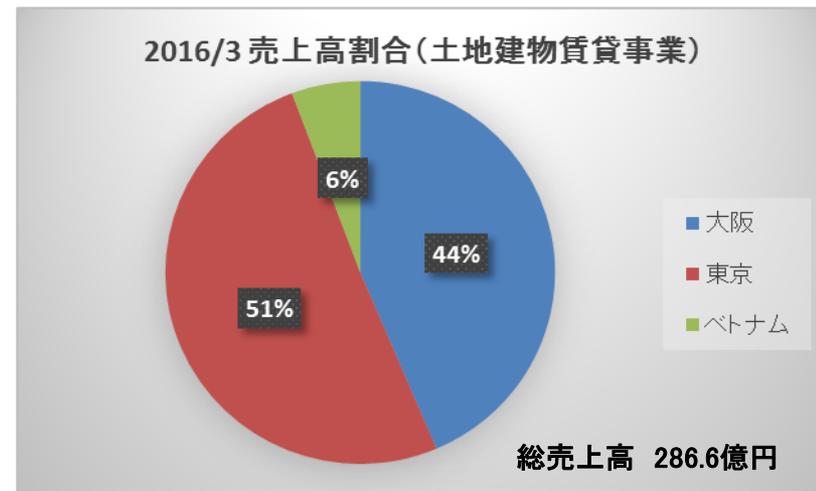
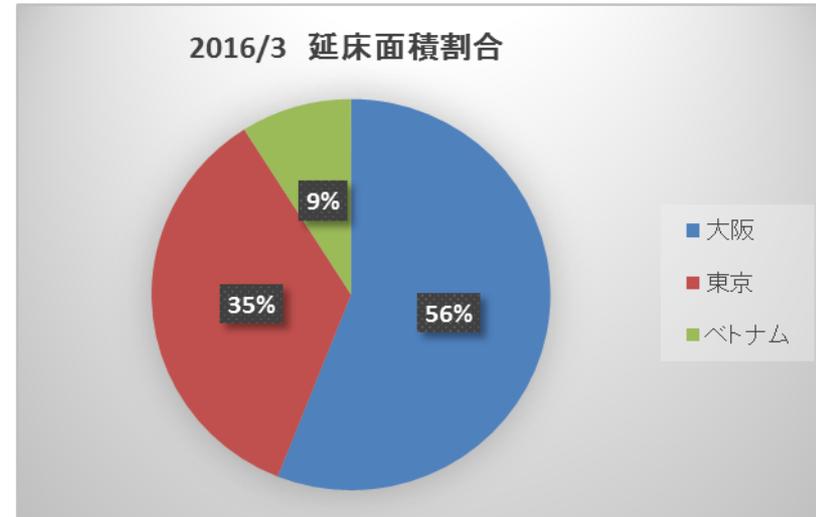
<p>001 ACHABARA DAIBIRU BUILDING 東京都千代田区神田1-18-13のダイビル。</p>  <p>ビルはビルでもダイビルです。</p>	<p>002 HIROYA DAIBIRU BUILDING 東京都千代田区内町1-2-1のダイビル。</p>  <p>ビルはビルでもダイビルです。</p>	<p>003 DAIBIRU MONKAN 大阪市北区中之島3-6-52のダイビル。</p>  <p>ビルはビルでもダイビルです。</p>	<p>004 TORANOSHON DAIBIRU BUILDING (SHOWBU METRO BUILDING) 東京都港区港南2-1-1のダイビル。</p>  <p>ビルはビルでもダイビルです。</p>
<p>005 YAESU DAIBIRU BUILDING 東京都中央区京橋1-1-1のダイビル。</p>  <p>ビルはビルでもダイビルです。</p>	<p>006 CORNERSTONE BUILDING 16 Phu Chu Trinh Street, Hoa Kien District, Hanoi, Vietnam のダイビル。</p>  <p>ビルはビルでもダイビルです。</p>	<p>007 SAIGON TOWER 39 Le Duze Boulevard, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam のダイビル。</p>  <p>ビルはビルでもダイビルです。</p>	<p>008 SHIN-DAIBIRU BUILDING 大阪市北区豊崎1-2-1のダイビル。</p>  <p>7月11日 新ダイビルがオープン!</p> <p>ビルはビルでもダイビルです。</p>

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 ²
	東京エリア	12 棟	215,437 m ²
	ベトナム	2 棟	66,480 m ²
	合計	26 棟	660,796 m ²
住宅	大阪エリア	2 棟	13,184 m ²
	東京エリア	13 棟	26,151 m ²
	合計	15 棟	39,335 m ²
総合計		41 棟	700,131 m ²

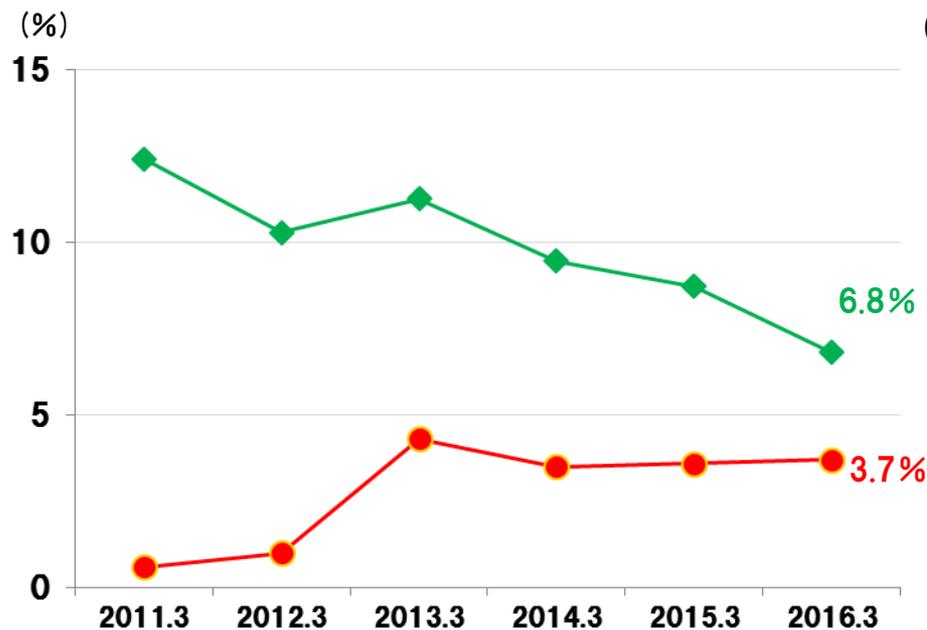
※2016年5月17日現在稼働中の物件。共有物件は当社持分を記載



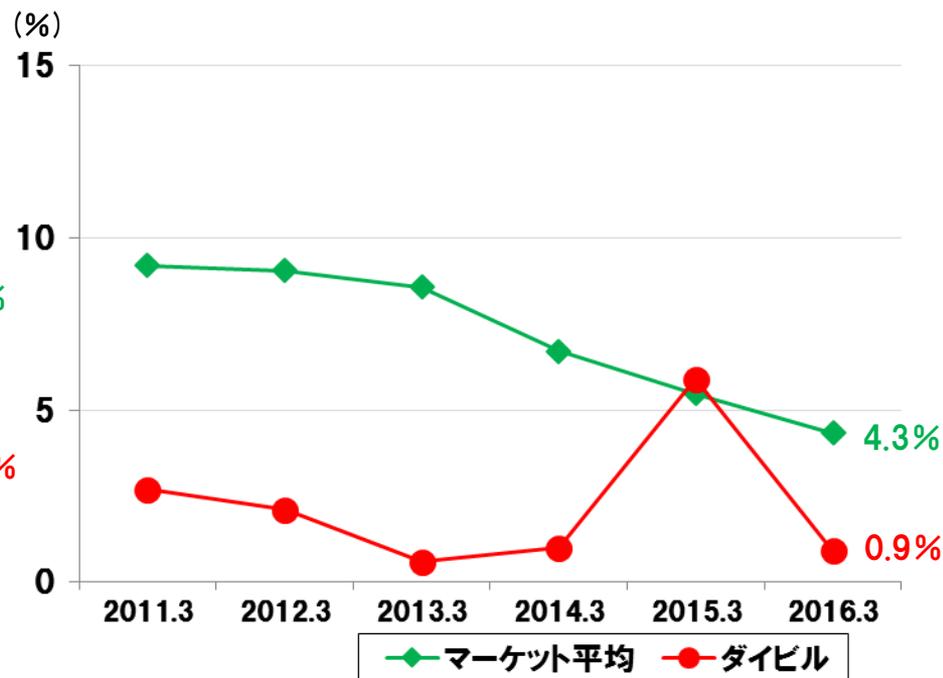
※セグメント間の内部売上高又は振替高消去前

空室率推移

大阪地区



東京地区



出典: 三鬼商事 OFFICE MARKET DATA

当社全社 空室率	2011.3	2012.3	2013.3	2014.3	2015.3	2016.3
	1.6%	1.5%	2.8%	2.4%	4.4%	2.6%

【低位の空室率の要因】

- ①ビルの立地、スペックの良さ
- ②テナントとの強固な信頼関係
- ③高品質なビル管理サービスの提供

所有ビル一覧 ー大阪ー

ダイビル本館



延床面積: 48,198m²
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: 79,543m²
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: 77,388m²
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: 44,770m²
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: 42,363m²
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: 37,497m²
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: 13,399m²
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: 11,273m²
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: 10,344m²
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: 4,283m²
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: 4,185m²
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: 5,635m²
規模: 地上5階・地下1階
竣工: 1997年10月

日比谷ダイビル



延床面積: 29,961m²
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: 50,290m²
規模: 地上31階・地下2階
竣工: 2005年3月

商船三井ビルディング (虎ノ門ダイビル)



延床面積: 34,655m²
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: 26,723m²
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: 25,011m²
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: 11,610m²
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: 11,255m²
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: 10,833m²
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: 10,122m²
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: 10,008m²
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: 3,201m²
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: 499m²
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。