

# DAIBIRU CORPORATION

2016年度

第**145**期

## 中間報告書

2016年4月1日から  
2016年9月30日まで

### INDEX

株主の皆様へ	1
TOPICS	3
主要所有ビル	7
連結財務ハイライト	9
連結セグメント情報	10
連結財務諸表(概要)	11
会社概要・役員	13
株式情報	14

# 5期連続の普通配当増配を予想



代表取締役社長執行役員

玉井 克実

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145期第2四半期連結累計期間（2016年4月1日から2016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2四半期連結累計期間のわが国経済は、英国のEU離脱問題など国際情勢の先行きの不透明感が高まったものの、各種経済政策や日本銀行による金融緩和策の下、雇用・所得環境の改善が続き、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全体として引き続き改善傾向で推移し、東京では若干ながら賃料水準も上昇基調で推移するなど、比較的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

## 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。

## 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。

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。

本年5月には「新ダイビル」の商業ゾーン「Restaurants & Shops」が新たな店舗を迎えて全面開業し、休日にも賑わいをみせる新たなランドマークとなっております。本年6月には、「日比谷ダイビル」のリニューアル工事が計画通り完工いたしました。また、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するため、本年4月に「不動産開発室」を新設いたしました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績につきましては、「新ダイビル」の収益寄与等により、営業収益は19,328百万円と942百万円（前年同期比5.1%）の増収、営業利益は5,184百万円と917百万円（前年同期比21.5%）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一方、為替差損が増加いたしました。経常利益は4,337百万円と

520百万円（前年同期比13.6%）の増益となりました。

なお、特別損失として前年同期は固定資産除却損4百万円を計上したのに対して、当第2四半期連結累計期間は固定資産除却損3百万円を計上いたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の親会社株主に帰属する四半期純利益は2,898百万円と421百万円（前年同期比17.0%）の増益となりました。

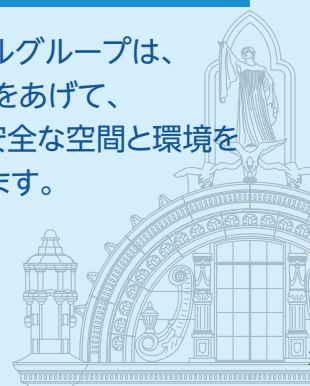
中間配当につきましては、前年同期に比べ1株につき1円増配し、8円とさせていただきます。期末配当につきましては、1株につき8円（前期に比べ1円増配）を予想しております。この場合、年間配当は1株につき16円（前期に比べ2円増配）となり、普通配当は5期連続の増配でございます。

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。

2016年12月

## 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。



## 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。

# TOPICS

トピックス

TOPICS 01

## 日比谷ダイビル リニューアル工事完工

### 1989年竣工以来の大規模工事

2013年4月に始まった日比谷ダイビルのリニューアル工事が、2016年6月に計画通り完工いたしました。

当社は、中期経営計画「**Design 100**」プロジェクト Phase-I] におけるアクションプランの1つに「保有アセットの競争力強化」を掲げ、リニューアル投資による既存ビルの競争力強化を推進しており、本工事はその取組みの1つであります。

本工事はテナント各社様をご入居した状態での施工のため、テナント各社様に工事の内容およびその必要性を十分に説明しご理解いただくと共に、騒音対策等に細心の注意を払いました。新たな装いは、テナントの皆様にご好評をいただいております。



基準階エレベーターホール

白色ガラスが目にとまる気品ある空間へと変貌



### エントランスホール

よりステータス感のあるデザインに

#### リニューアル工事概要

##### 工事期間

2013年4月～2016年6月(39ヶ月間)

##### 主な工事内容

- 電気設備、空調設備の更新
- エレベーターの更新
- 非常用発電機の設置
- エントランスホール、エレベーターホールのデザイン一新
- トイレ、給湯室の全面更新



### トイレ

各階トイレを全面更新し、快適性を向上

## TOPICS 02

# 「新ダイビル 堂島の杜」

「緑の都市賞」緑の事業活動部門 都市緑化機構会長賞

「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**

「新ダイビル 堂島の杜」は「人だけでなく生物にとってもやさしい森」をコンセプトに、主に人工地盤（建物地下躯体）上に設けられた約1,000坪の緑地です。ここには、建替前の旧新ダイビル屋上樹苑から樹齢約50年のケヤキやモミジを移植したほか、地域本来の自然を手本としてケヤキやムクノキ、クロモジなどの在来種を中心とした植栽が行われ、都市部でありながら自然な勾配を設け、緑量感のある自然な森を創出しています。

こうした取組みが高く評価され、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”および第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”を受賞しました。

当社は今後も、環境負荷の軽減に配慮した開発に取組み、都市と自然が調和した環境との共生ができる優しい街づくりに努めてまいります。



### 「新ダイビル 堂島の杜」の特色

- 鳥や蝶など様々な生き物が生息する森づくりを目指して設けた約1,000坪の緑地
- 移植技術を駆使して、建替前の旧新ダイビル屋上樹苑から樹齢約50年のケヤキやモミジを移植
- ケヤキやムクノキ、クロモジなどの在来種を中心とした植栽
- 「JHEP認証」\*において、最高ランク「AAA」を取得

\*公益財団法人日本生態系協会により生物多様性の保全や回復に資する取組みを評価したもの

## TOPICS 03

# 「新ダイビル Restaurants & Shops」全面開業

「新ダイビル Restaurants & Shops」は、1階に新しく3ブランドを迎え2016年5月に全面開業しました。地元関西が誇る名店を迎え、会社帰りだけでなく、休日にも賑わいをみせる魅力ある空間を創出しています。

### 懐食 清水

厳選された素材に、店主の清水俊宏氏の丁寧な仕事を組み合わせた人気の懐石料理店。こだわりの和の空間で、満足感と値打ち感のあるコース料理をお楽しみください。



### Le Sucre-Coeur

(ル シュクレクール)

2004年大阪・岸部にて開業。日本トップクラスの人気を誇るブーランジュリ。店主の岩永歩氏が生産者の元を訪れ、様々な思いを共有しながら作り上げた多種多様なパンが店頭を彩ります。

### Patisserie qui montebello

(パティスリー ケ モンテベロ)

2007年に開業し、様々な分野で活躍するパティシエたちを輩出してきた関西が誇るパティスリー。シェフ吉田達哉氏が作る創造性溢れる菓子が好評です。



## TOPICS 04

# 大阪クラシック開催



新ダイビル



中之島ダイビル

大阪初秋の風物詩となった、クラシック音楽の祭典「大阪クラシック」。その舞台として、2016年9月、「新ダイビル」「中之島ダイビル」「ダイビル本館」のエントランスホールを提供しました。

## 主要所有ビル

ダイビル本館



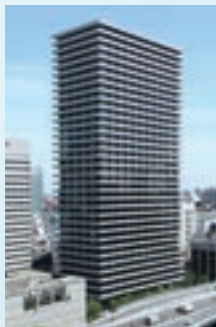
大阪市北区中之島3-6-32  
地上22階・地下2階  
延床面積／48,198m<sup>2</sup>  
2013年2月竣工

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／79,543m<sup>2</sup>  
2009年3月竣工

新ダイビル



大阪市北区堂島浜1-2-1  
地上31階・地下2階  
延床面積／77,388m<sup>2</sup>  
2015年3月竣工

堂島ダイビル  
(ANAクラウンプラザホテル大阪)



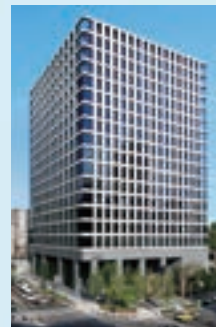
大阪市北区堂島浜1-3-1  
地上23階・地下3階  
延床面積／44,770m<sup>2</sup>  
1984年9月竣工

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／42,363m<sup>2</sup>  
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／37,497m<sup>2</sup>  
2009年7月竣工

# OSAKA AREA

大阪エリア

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／13,399m<sup>2</sup>  
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／11,273m<sup>2</sup>  
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／10,344m<sup>2</sup>  
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／4,283m<sup>2</sup>  
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／4,185m<sup>2</sup>  
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／5,635m<sup>2</sup>  
1997年10月竣工



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 / 29,961m<sup>2</sup>  
(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 / 50,290m<sup>2</sup>  
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 / 34,655m<sup>2</sup>  
1979年11月竣工

八重洲ダイビル



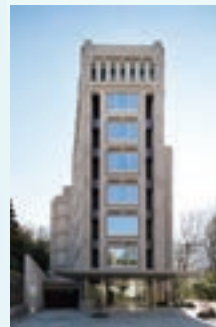
東京都中央区京橋1-1-1  
地上9階・地下5階  
延床面積 / 26,723m<sup>2</sup>  
1968年6月竣工

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 / 25,011m<sup>2</sup>  
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 / 11,610m<sup>2</sup>  
1976年9月竣工

# TOKYO AREA

## 東京エリア

新宿ダイビル(新宿アルタ)



東京都新宿区新宿3-24-3  
地上8階・地下3階  
延床面積 / 11,255m<sup>2</sup>  
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 / 10,833m<sup>2</sup>  
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 / 10,122m<sup>2</sup>  
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 / 10,008m<sup>2</sup>  
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 / 3,201m<sup>2</sup>  
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 / 499m<sup>2</sup>  
1987年12月竣工

## 主要所有ビル

# VIETNAM AREA

ベトナムエリア

日本

ベトナム  
ハノイ  
ホーチミン

コーナーストーン・ビルディング



16 Phan Chu Trinh Street,  
Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam  
地上14階・地下3階  
延床面積 / 48,494m<sup>2</sup>  
2013年6月竣工

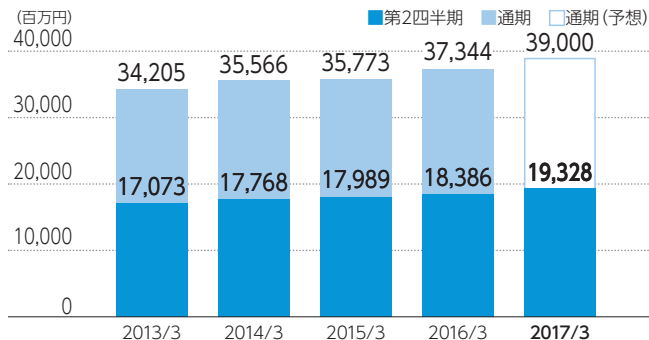
サイゴン・タワー



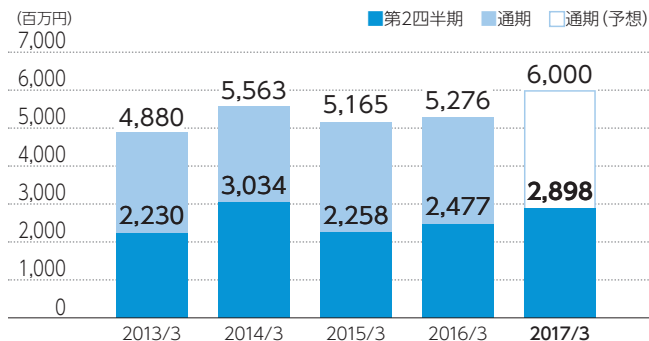
29 Le Duan Boulevard,  
District 1, Ho Chi Minh City,  
Vietnam  
地上18階・地下2階  
延床面積 / 17,986m<sup>2</sup>  
1996年12月竣工

## 連結財務ハイライト

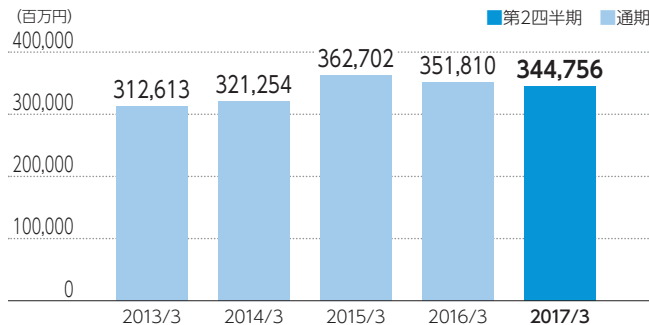
### 営業収益



### 親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益

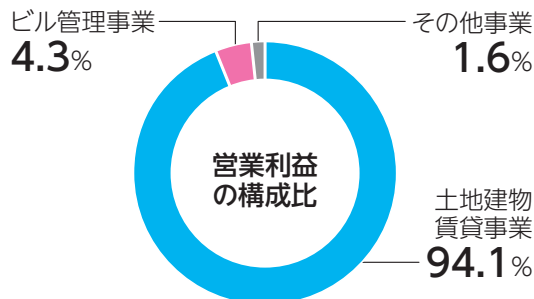
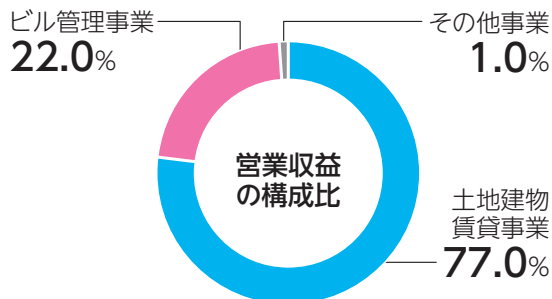


### 総資産



# 連結セグメント情報

■ 2016年4月1日から2016年9月30日まで



## 土地建物賃貸事業

営業収益  
(前年同期比)  
**14,879**百万円  
(+6.4%)

営業利益  
(前年同期比)  
**5,599**百万円  
(+26.1%)

「新ダイビル」の収益寄与等により営業収益は増収、営業利益も増益。

## ビル管理事業

**4,249**百万円  
(+4.2%)

**255**百万円  
(▲26.4%)

新規受託物件の受注等により営業収益は増収となった一方、営業利益は減益。

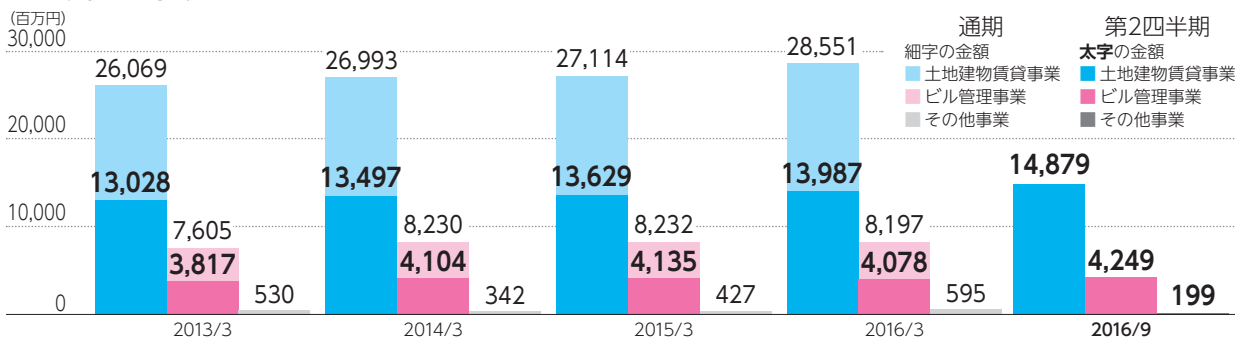
## その他事業

**199**百万円  
(▲37.7%)

**94**百万円  
(▲29.9%)

テナント入居に伴う工事管理料および工事請負高の減少等により営業収益は減収、営業利益も減益。

## 営業収益の推移



※ 営業収益: 外部顧客に対する営業収益      営業利益: 各セグメントに配分していない全社費用等を控除する前の営業利益

# 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 2016年9月30日	前連結会計年度 2016年3月31日
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>6,945</b>	<b>8,082</b>
現金及び預金	4,914	6,230
営業未収入金	910	960
たな卸資産	51	57
繰延税金資産	217	195
その他	857	645
貸倒引当金	△5	△7
<b>固定資産</b>	<b>337,811</b>	<b>343,728</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>302,604</b>	<b>306,011</b>
<b>1</b> 建物及び構築物(純額)	<b>113,714</b>	<b>117,146</b>
土地	157,071	157,071
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	138	56
その他(純額)	448	505
<b>無形固定資産</b>	<b>14,007</b>	<b>16,577</b>
のれん	1,938	2,335
その他	12,068	14,241
<b>投資その他の資産</b>	<b>21,199</b>	<b>21,139</b>
投資有価証券	18,985	18,870
繰延税金資産	104	104
その他	2,141	2,195
貸倒引当金	△31	△31
<b>資産合計</b>	<b>344,756</b>	<b>351,810</b>

	当第2四半期 連結会計期間 2016年9月30日	前連結会計年度 2016年3月31日
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>25,737</b>	<b>31,041</b>
1年内返済予定の長期借入金	7,950	7,770
<b>2</b> 1年内償還予定の社債	<b>—</b>	<b>15,000</b>
コマーシャル・ペーパー	12,000	—
未払法人税等	1,460	898
役員賞与引当金	—	41
<b>3</b> その他	<b>4,327</b>	<b>7,330</b>
<b>固定負債</b>	<b>174,546</b>	<b>176,483</b>
<b>2</b> 社債	<b>70,000</b>	<b>70,000</b>
長期借入金	63,107	64,672
受入敷金保証金	25,183	25,273
繰延税金負債	6,861	7,134
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	39	53
退職給付に係る負債	783	772
その他	546	552
<b>負債合計</b>	<b>200,283</b>	<b>207,524</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>120,369</b>	<b>118,287</b>
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,852
利益剰余金	94,435	92,353
自己株式	△146	△146
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>22,543</b>	<b>24,479</b>
その他有価証券評価差額金	9,191	9,119
繰延ヘッジ損益	△43	△26
土地再評価差額金	12,193	12,193
為替換算調整勘定	1,201	3,193
<b>非支配株主持分</b>	<b>1,559</b>	<b>1,518</b>
<b>純資産合計</b>	<b>144,472</b>	<b>144,286</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>344,756</b>	<b>351,810</b>

## 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 2016年4月1日から 2016年9月30日まで	前第2四半期連結累計期間 2015年4月1日から 2015年9月30日まで
<b>4 営業収益</b>	<b>19,328</b>	<b>18,386</b>
営業原価	12,380	12,522
営業総利益	6,947	5,863
販売費及び一般管理費	1,763	1,596
<b>5 営業利益</b>	<b>5,184</b>	<b>4,266</b>
営業外収益	306	331
受取利息	17	22
受取配当金	277	261
その他	11	47
営業外費用	1,153	781
支払利息	699	772
為替差損	447	—
その他	6	9
<b>6 経常利益</b>	<b>4,337</b>	<b>3,816</b>
特別損失	3	4
固定資産除却損	3	4
税金等調整前四半期純利益	4,333	3,812
法人税等合計	1,394	1,263
法人税、住民税及び事業税	1,389	1,089
法人税等調整額	5	173
四半期純利益	2,938	2,548
非支配株主に帰属する四半期純利益	40	71
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,898	2,477

POINT  
1**建物及び構築物(純額)**

減価償却等により建物及び構築物(純額)は3,431百万円減少。

POINT  
2**有利子負債**

コマーシャル・ペーパーが増加したものの、社債の償還および長期借入金の返済により、有利子負債は差引で4,385百万円減少。

POINT  
3**その他の流動負債**

前連結会計年度に未払計上した工事代金の支払い等により、その他の流動負債は3,003百万円減少。

POINT  
4**営業収益**

「新ダイビル」の収益寄与等により、営業収益は前年同期比5.1%の増収。

POINT  
5**営業利益**

費用面では「新ダイビル」の固定資産税負担が新たに発生等したが、営業利益は前年同期比21.5%の増益。

POINT  
6**経常利益**

営業外損益では金融収支が改善した一方、為替差損が増加したが、経常利益は前年同期比13.6%の増益。

# 会社概要・役員

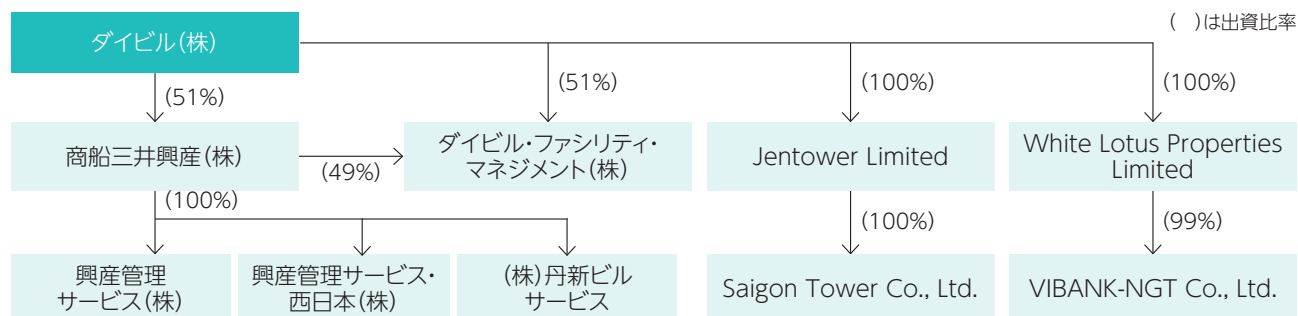
## 会社概要 (2016年9月30日現在)

商号	ダイビル株式会社 (DAIBIRU CORPORATION)
設立	1923年10月15日
資本金	12,227百万円
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：2,433名／単体：65名
事業所	<p>[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</p> <p>[大阪営業開発部] 同上 Tel:(06)6441-1936</p> <p>[東京営業開発部／不動産開発室] 〒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</p> <p>[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</p> <p>ハノイオフィス CornerStone Building,16 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam Tel : 84-4-3824-5777</p>

## 役員 (2016年9月30日現在)

取締役	代表取締役 会長	山本 竹彦
	代表取締役 社長執行役員	玉井 克実
	取締役 専務執行役員	成田 純一
	取締役 常務執行役員	矢田 豪男
	取締役(社外)	高松 明
	取締役(社外)	橋爪 紳也
	取締役	園部 俊行
監査役	常勤監査役	西口 美廣
	常勤監査役	戸塚 正次
	監査役(社外)	田中 宏
	監査役(社外)	安田 豊
執行役員	執行役員	田中 健輔
	執行役員	林 洋一
	執行役員	下川 浩志
	執行役員	井林 與市

## ダイビルグループの構成 (2016年9月30日現在)



# 株式情報

## 株式の状況 (2016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

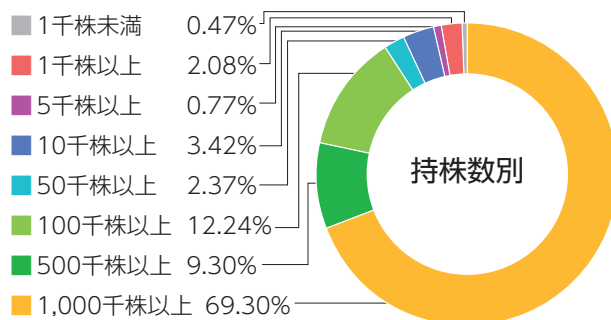
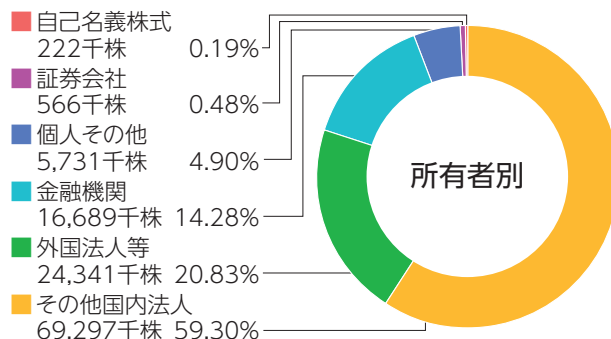
株主数 4,533名

大株主の状況 (上位10名)

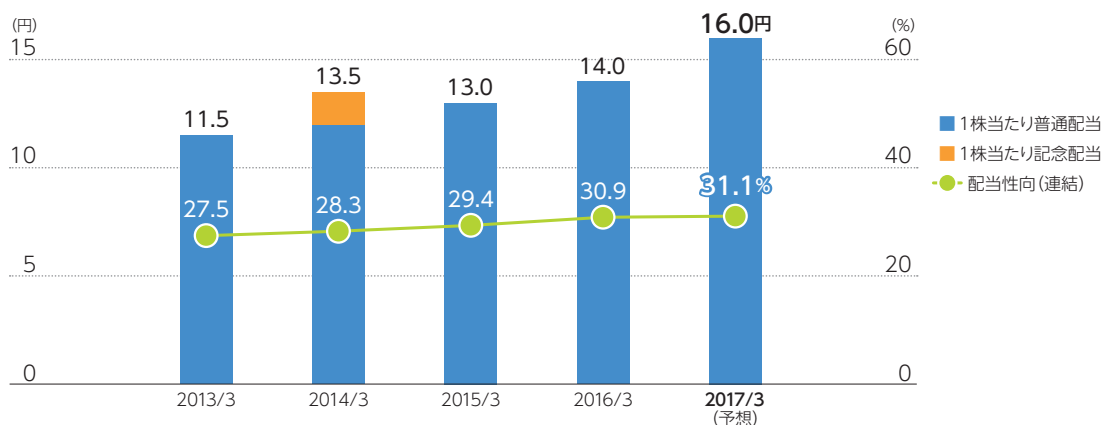
	株主名	持株数(千株)	出資比率(%)
1	株式会社商船三井	59,527	50.94
2	株式会社三井住友銀行	5,802	4.96
3	BNP PARIBAS SEC SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/ABERDEEN GLOBAL CLIENT ASSETS	3,000	2.56
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,980	2.55
5	関西電力株式会社	2,953	2.52
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,916	1.63
7	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,392	1.19
8	JP MORGAN CHASE BANK 385632	1,199	1.02
9	JP MORGAN CHASE BANK 385166	1,195	1.02
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	1,013	0.86

(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。

## 株主分布状況 (2016年9月30日現在)



## 配当の推移

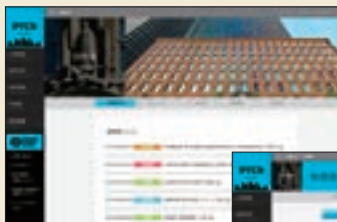


# 株 式 情 報

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 毎年6月中  
基準日 定時株主総会 毎年3月31日  
          期末配当金 毎年3月31日  
          中間配当金 毎年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  
上場金融商品取引所 東京証券取引所 市場第一部  
証券コード 8806  
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

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) フリーダイヤル 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>

**ホームページのご紹介** 当社ホームページでは、事業内容やIR情報などの最新情報をご覧いただけます。



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

ダイビル

検索

 **ダイビル株式会社**

**UD  
FONT**

  
Waterleaf  
Printing. Naturally.

  
VEGETABLE  
OIL INK

 ミックス  
責任ある木質資源を  
使用した紙  
FSC® C022915

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。