
ダイビルグループ 2017年3月期決算説明会資料

2017年5月19日
ダイビル株式会社
代表取締役社長 玉井 克実

| | |
|--|------|
| I. 2017年3月期業績 | P 2 |
| II. 2018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 22 |

<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 . 2017年3月期業績

2017年3月期業績 ハイライト



| | 2016年 3月期 | 2017年 3月期 | 増減 | | ポイント |
|-------------------------|--------------|--------------|-------|------|--|
| | (百万円) | (百万円) | (百万円) | (%) | |
| 売上高 | 37,344 | 39,451 | 2,106 | 5.6 | 土地建物賃貸事業 ・新ダイビル、麹町ダイビル、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 ・新規契約の受注 等 |
| 営業利益 | 9,114 | 10,693 | 1,579 | 17.3 | 新ダイビル建物固定資産税発生 減価償却費、光熱費減 等 |
| 経常利益 | 7,985 | 9,688 | 1,702 | 21.3 | 支払利息減 等 |
| 親会社株主に 帰属する 当期純利益 | 5,276 | 6,160 | 883 | 16.7 | 特別損益 <2017/3> ・特別利益25百万円 投資有価証券売却益 ・特別損失638百万円 固定資産除却損18百万円 環境対策引当金繰入額620百万円 <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 |

2017年3月期 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の全てにおいて過去最高を更新
(売上高は4期連続過去最高更新)

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) 39,451 | (百万円) 2,106 | (%) 5.6 | |
| 売上高 | (百万円) 37,344 | (百万円) 39,451 | (百万円) 2,106 | (%) 5.6 | |
| 土地建物賃貸事業 | 28,656 | 30,494 | 1,837 | 6.4 | 新ダイビル、麹町ダイビル収益寄与 コーナーストーン・ビルディング稼働率向上 等 |
| ビル管理事業 | 10,380 | 10,802 | 421 | 4.1 | 新規契約の受注 |
| その他 | 595 | 490 | ▲ 105 | ▲ 17.7 | 工事管理料、工事請負高の減少 等 |
| 消去または全社 | △2,288 | △ 2,336 | △ 47 | — | |
| 営業利益 | 9,114 | 10,693 | 1,579 | 17.3 | |
| 土地建物賃貸事業 | 9,554 | 11,534 | 1,979 | 20.7 | 新ダイビル建物固定資産税発生 減価償却費、光熱費等の減少 |
| ビル管理事業 | 663 | 540 | ▲ 123 | ▲ 18.6 | |
| その他 | 245 | 190 | ▲ 55 | ▲ 22.6 | |
| 消去または全社 | △1,349 | △ 1,570 | △ 220 | — | |

2017年3月期業績 -貸借対照表-

| | 2016年 3月期 | 2017年 3月期 | 増減 | ポイント |
|---------|------------------|------------------|------------------|---|
| 固定資産 | (百万円) 343,728 | (百万円) 341,120 | (百万円) ▲ 2,608 | <ul style="list-style-type: none"> ・現金及び預金の増加 ・株価回復に伴う投資有価証券の時価評価上昇 ・減価償却による減少 等 |
| 流動資産 | 8,082 | 10,524 | 2,442 | |
| 資産合計 | 351,810 | 351,645 | ▲ 165 | |
| 固定負債 | 176,483 | 190,384 | 13,901 | <ul style="list-style-type: none"> ・環境対策引当金計上 ・有利子負債の減少 (2016/3末残高 157,442百万円) (2017/3末残高 149,672百万円) 等 |
| 流動負債 | 31,041 | 10,266 | △ 20,774 | |
| 負債合計 | 207,524 | 200,651 | △ 6,872 | |
| 資本金 | 12,227 | 12,227 | — | <ul style="list-style-type: none"> ・利益剰余金 +4,409百万円 ・有価証券評価差額金 +2,780百万円 等 |
| 純資産合計 | 144,286 | 150,993 | 6,707 | |
| 負債純資産合計 | 351,810 | 351,645 | △ 165 | |

賃貸等不動産の時価開示における保有不動産の含み益165,672百万円
 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2,263円(簿価ベースの1株当たり純資産額1,280円)

2017年3月期業績 -キャッシュ・フロー-



| | 2016年 3月期 | 2017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) 14,516 | (百万円) 15,157 | (百万円) 641 | |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △13,758 | △ 3,287 | 10,470 | <2017/3> ・日比谷ダイビルリニューアル工事 等 <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 | △2,661 | △ 9,624 | △ 6,962 | <2017/3> ・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 | △1,854 | 2,409 | 4,264 | |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 7,399 | 5,545 | △ 1,854 | |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 5,545 | 7,954 | 2,409 | |

II. 2018年3月期業績見通し

2018年3月期業績見通し ハイライト



| | 2017年 3月期 | 2018年 3月期 | 増減 | | ポイント |
|-------------------------|--------------|--------------|-------|-----|---|
| | (百万円) | (百万円) | (百万円) | (%) | |
| 売上高 | 39,451 | 40,000 | 548 | 1.4 | 土地建物賃貸事業 ・新ダイビルの収益寄与 等 ビル管理事業 ・西日本総合設備通期寄与 等 |
| 営業利益 | 10,693 | 11,000 | 306 | 2.9 | ・芝ダイビルリニューアル等による 修繕費の増加 ・減価償却費の減少 |
| 経常利益 | 9,688 | 10,000 | 311 | 3.2 | |
| 親会社株主に 帰属する 当期純利益 | 6,160 | 6,500 | 339 | 5.5 | |

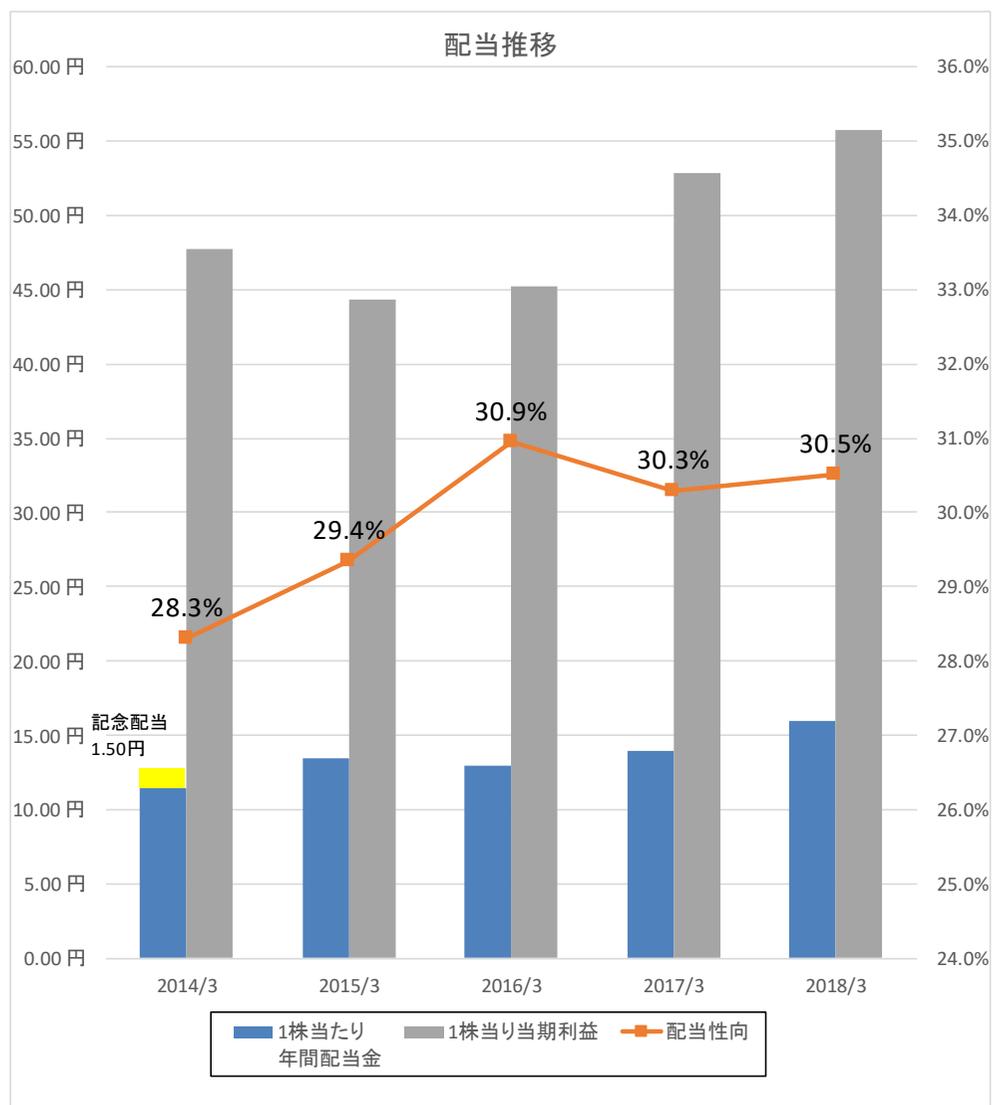
2018年3月期 中期経営計画 “Design 100”プロジェクト Phase-I の最終年度
2017年3月期に続き、売上高、各利益段階において過去最高を更新する見込み

2018年3月期業績 -セグメント別-



| | 2017年 3月期 | 2018年 3月期 | 増減 | | ポイント |
|----------|-----------------|-----------------|--------------|------------|----------------------------------|
| | (百万円) 39,451 | (百万円) 40,000 | (百万円) 549 | (%) 1.4 | |
| 売上高 | (百万円) 39,451 | (百万円) 40,000 | (百万円) 549 | (%) 1.4 | |
| 土地建物賃貸事業 | 30,494 | 31,000 | 505 | 1.7 | ・新ダイビル収益寄与 等 |
| ビル管理事業 | 10,802 | 11,000 | 197 | 1.8 | ・西日本総合設備通期寄与 等 |
| その他 | 490 | 300 | ▲ 190 | ▲ 38.8 | ・工事管理料、工事請負高の減少 等 |
| 消去または全社 | △ 2,336 | △ 2,300 | 36 | — | |
| 営業利益 | 10,693 | 11,000 | 306 | 2.9 | |
| 土地建物賃貸事業 | 11,534 | 12,000 | 465 | 4.0 | ・修繕費増(芝ダイビルリニューアル等) ・減価償却費減 等 |
| ビル管理事業 | 540 | 500 | ▲ 40 | ▲ 7.4 | |
| その他 | 190 | 100 | ▲ 90 | ▲ 47.4 | |
| 消去または全社 | △ 1,570 | △ 1,600 | △ 29 | — | |

配当について



| | 1株当たり 年間配当金 | 1株当たり 当期利益 | 配当性向 |
|----------------|----------------|---------------|-------|
| 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 | 16.00 円 | 52.82円 | 30.3% |
| 2018/3 (予想) | 17.00 円 | 55.73円 | 30.5% |

(※) 記念配当1.50円を含む

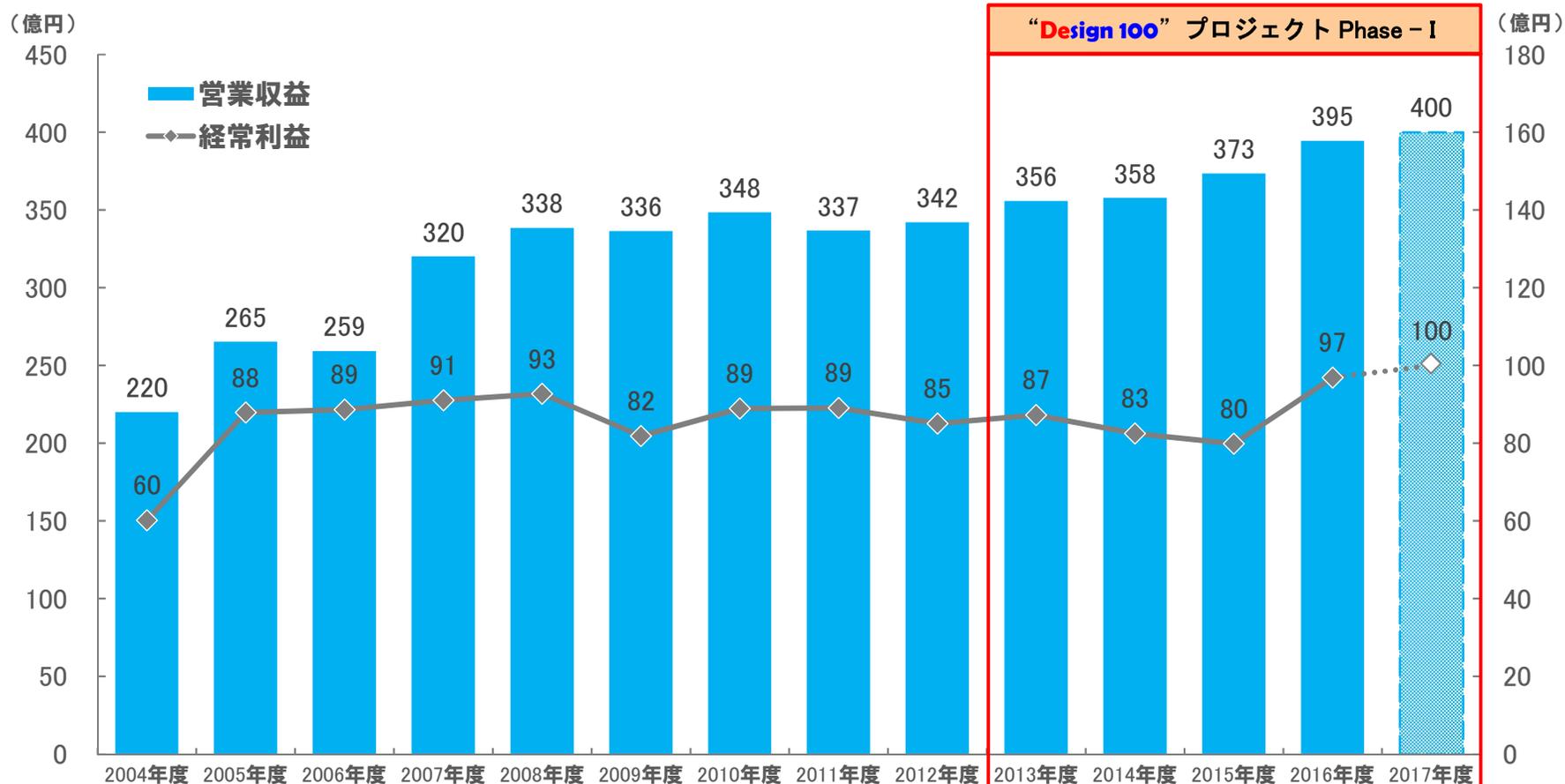
<配当方針>
配当性向30%以上を目処に安定配当

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)

“Design 100” プロジェクト Phase-I (2013~2017)



| | 2004年度 | 2005年度 | 2006年度 | 2007年度 | 2008年度 | 2009年度 | 2010年度 | 2011年度 | 2012年度 | 2013年度 | 2014年度 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 営業収益 | 220 | 265 | 259 | 320 | 338 | 336 | 348 | 337 | 342 | 356 | 358 | 373 | 395 | 400 |
| 営業利益 | 71 | 100 | 100 | 99 | 100 | 93 | 103 | 102 | 98 | 100 | 94 | 91 | 107 | 110 |
| 経常利益 | 60 | 88 | 89 | 91 | 93 | 82 | 89 | 89 | 85 | 87 | 83 | 80 | 97 | 100 |
| 当期純利益 | 40 | 50 | 55 | 43 | 50 | 43 | 37 | 47 | 49 | 56 | 52 | 53 | 62 | 65 |
| EBITDA | 107 | 154 | 149 | 149 | 148 | 163 | 173 | 165 | 159 | 167 | 160 | 173 | 184 | 190 |
| 営業CF | 92 | 139 | 96 | 136 | 68 | 154 | 128 | 125 | 101 | 130 | 115 | 145 | 152 | 150 |
| D/Eレシオ | 0.9倍 | 0.8倍 | 0.7倍 | 0.7倍 | 0.8倍 | 0.9倍 | 1.1倍 | 1.1倍 | 1.1倍 | 1.1倍 | 1.1倍 | 1.1倍 | 1.0倍 | 0.9倍 |

▶ 利益水準: 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 | | (前期) 2017年 3月期 | | (今期) (単位:億円) 2018年 3月期 | |
|--------|--------------|------|--------------|------|--------------|------|----------------------|------|------------------------------|------|
| | 計画 | 実績 | 計画 | 実績 | 計画 | 実績 | 計画 | 実績 | 計画 | 見込 |
| 営業収益 | 355 | 356 | 365 | 358 | 385 | 373 | 400 | 395 | 420 | 400 |
| 営業利益 | 99 | 100 | 92 | 94 | 97 | 91 | 110 | 107 | 130 | 110 |
| 経常利益 | 86 | 87 | 74 | 83 | 80 | 80 | 95 | 97 | 105 | 100 |
| 当期純利益 | 51 | 56 | 40 | 52 | 50 | 53 | 60 | 62 | 65 | 65 |
| EBITDA | 165 | 167 | 160 | 160 | 180 | 173 | 190 | 184 | 215 | 190 |
| 営業CF | 130 | 130 | 105 | 115 | 150 | 145 | 160 | 152 | 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) | 投資額: 600億円 ➤ 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) | | | | |
| 投資額 (進捗状況) | 約480億円 ➤ 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 ➤ リニューアル投資約85億円 | | | | 投資予定額 約120億円 |

※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

秋葉原ダイビル隣地

(2016年3月、2017年4月追加取得 計約85億円)

- ・ 繁華性、知名度が高い秋葉原駅至近
- ・ 各方面からのアクセスが良好な秋葉原駅前の商業ビルとして高稼働が期待できる
- ・ 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



< 物件概要 >

敷地面積: 約577㎡
延床面積: 約4,900㎡(予定)
竣工: 2019年春(予定)
規模: 地上11階、地下2階
用途: 物販・飲食(予定)

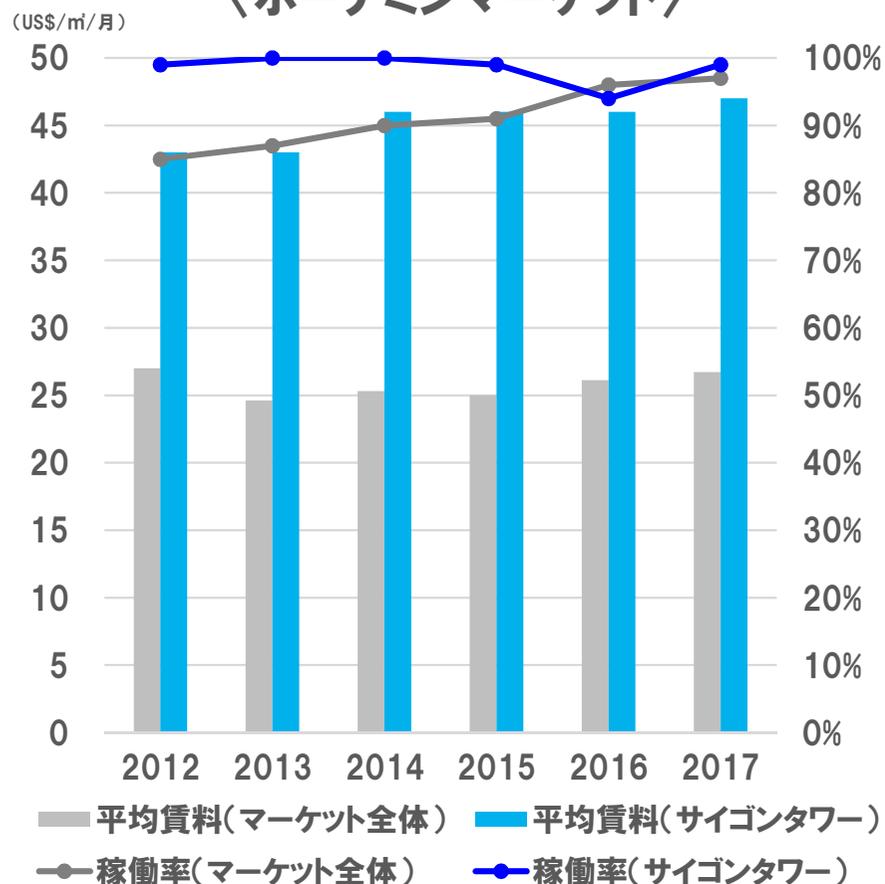


事業基盤強化のためのポートフォリオ拡大

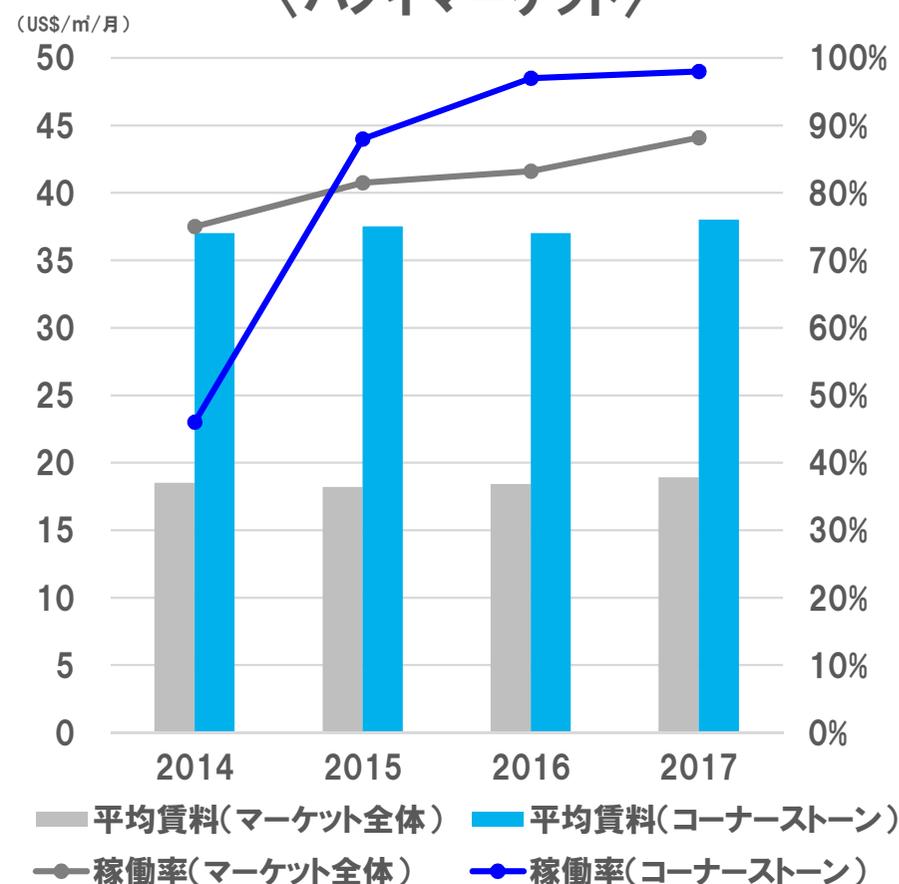
▶ ベトナムにおける高品質オフィスビルの取得・開発

ベトナムオフィスマーケットと当社保有ビルの比較

〈ホーチミンマーケット〉



〈ハノイマーケット〉



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

2017年度リニューアル実施計画

芝ダイビル

- 受変電設備・非常用発電機更新
- 全館照明LED化
- トイレ・給湯室の全面改修
- 熱源・空調機器更新
- 貸室内設備更新



＜芝ダイビル＞



＜トイレ改修のイメージ＞

“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



ブランド戦略による認知度向上

新広告の展開

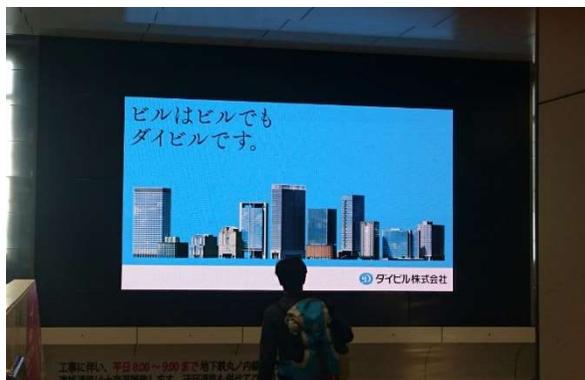
⇒ビジネスマンの陸と空の玄関を押さえ更なる認知度向上を目指す



東京駅八重洲口



羽田空港



東京駅丸ノ内地下連絡口



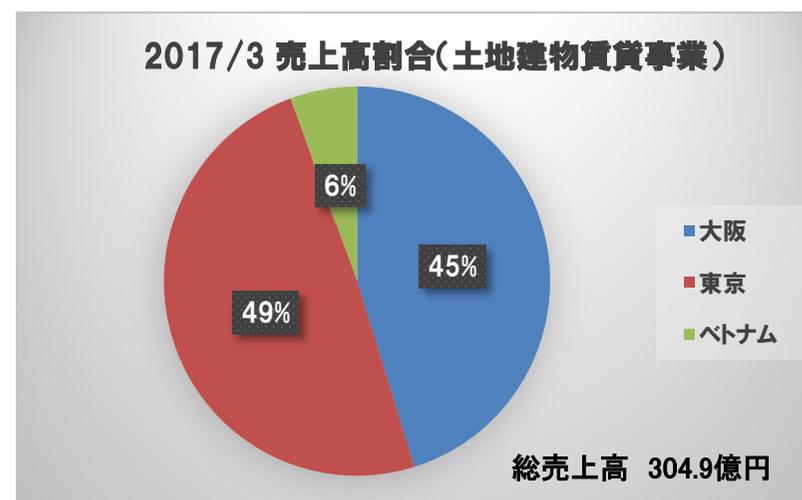
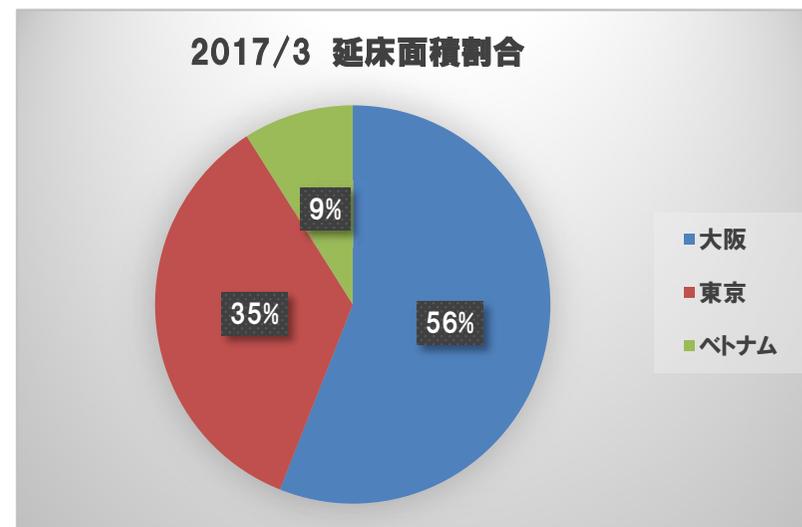
東京駅山手線ホーム階段

III. 参考資料

② 営業物件、空室率他

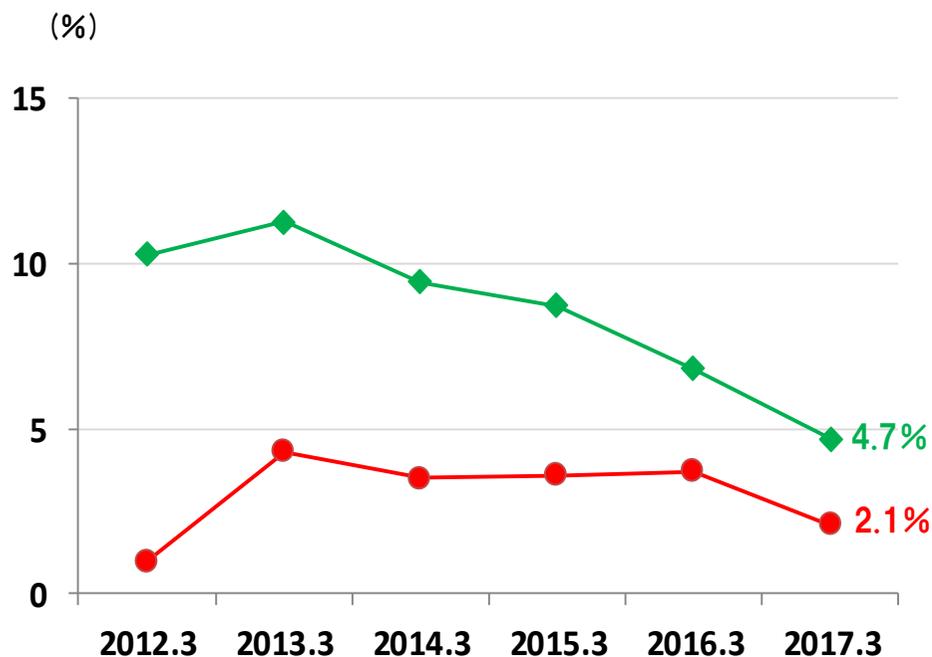
| | | 棟数 | 延床面積 |
|----------------|-------|------|-----------------------|
| オフィスビル 商業ビル | 大阪エリア | 12 棟 | 378,879m ² |
| | 東京エリア | 12 棟 | 215,437m ² |
| | ベトナム | 2 棟 | 66,480m ² |
| | 合計 | 26 棟 | 660,796m ² |
| 住宅 | 大阪エリア | 2 棟 | 13,184m ² |
| | 東京エリア | 13 棟 | 26,151m ² |
| | 合計 | 15 棟 | 39,335m ² |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

※2017年5月19日現在稼働中の物件。共有物件は当社持分を記載

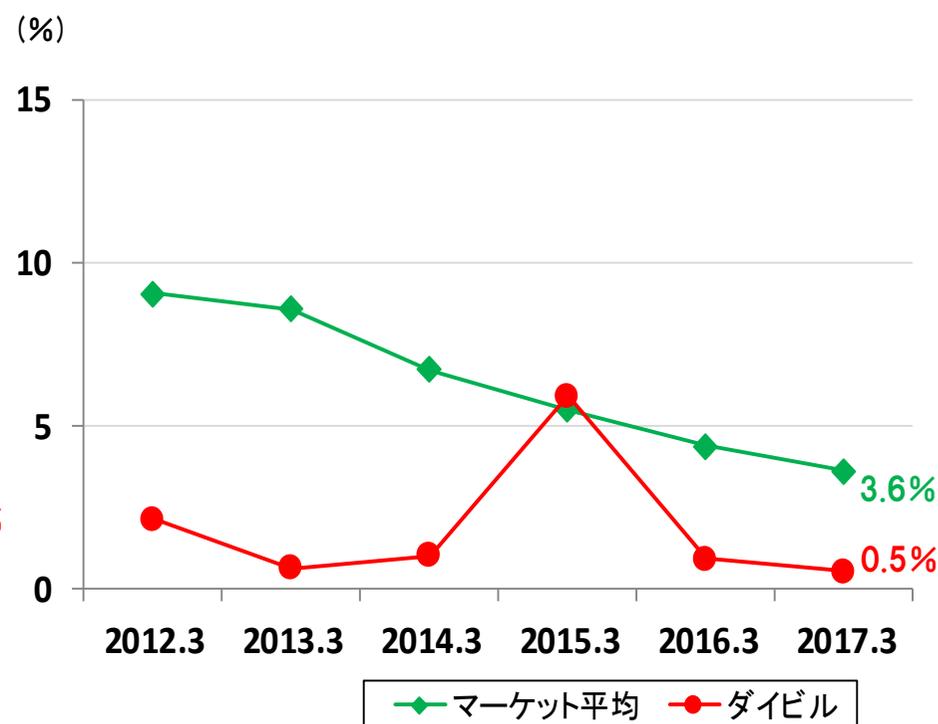


※セグメント間の内部売上高又は振替高消去前

大阪地区



東京地区



出典: 三鬼商事 OFFICE MARKET DATA

| 当社全社 空室率 | 2012.3 | 2013.3 | 2014.3 | 2015.3 | 2016.3 | 2017.3 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 1.5% | 2.8% | 2.4% | 4.4% | 2.6% | 1.5% |

【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

所有ビル一覧 — 東京 —



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

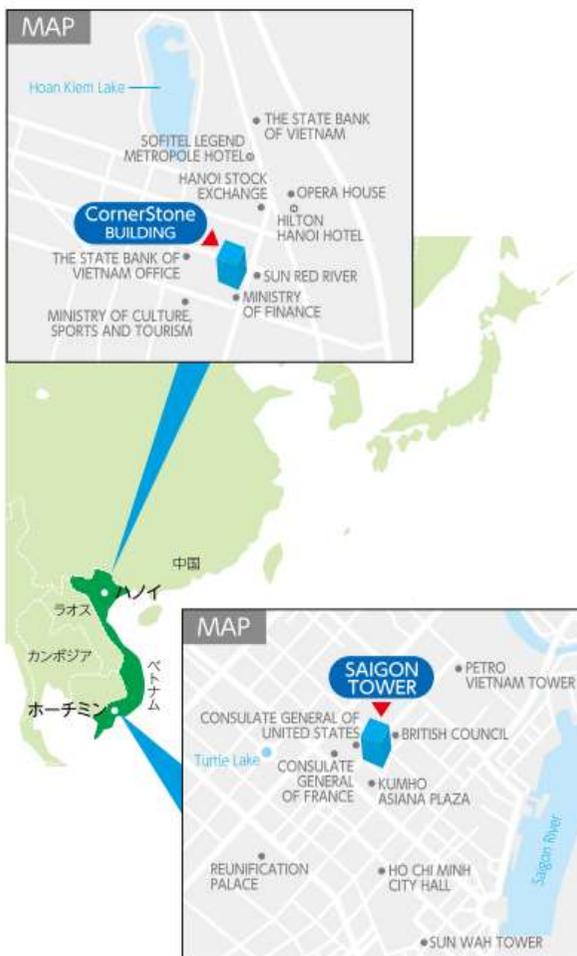


延床面積: 499m²
規模: 地上5階
竣工: 1987年12月

コーナーストーン・ビルディング



延床面積：48,494㎡
規模：地上14階、地下3階
竣工：2013年6月



サイゴン・タワー



延床面積：17,986㎡
規模：地上18階、地下2階
竣工：1996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。