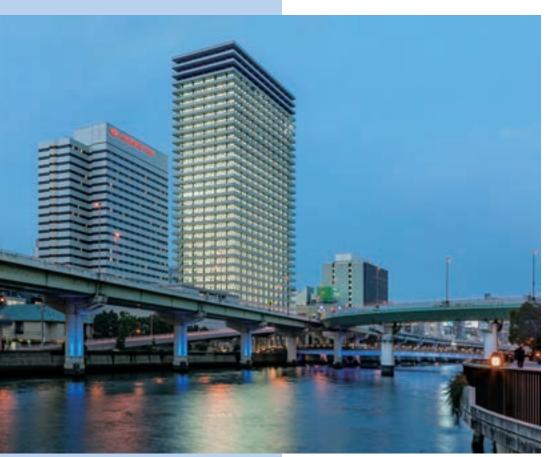
DAIBIRU GORPORATION



左:堂島ダイビル(ANAクラウンプラザホテル大阪) 中央:新ダイビル 2016年度

第145期

報告書

2016年4月 1 日から 2017年3月31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



代表取締役社長執行役員

丕井克实

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(2016年4月1日から2017年3月31日まで)の当社グループの事業の概況につきましてご報告申し上げます。

2017年3月期の業績

当期のわが国経済は、英国のEU離脱問題や米国新政権の政策運営の影響など、国際情勢の先行き不透明感が高まったものの、各種経済政策の効果により企業収益や雇用情勢が改善するなど、全体として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、東京では小幅ながら賃料水準が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、引き続き高水準の入居状況を確保す ることができました。

中期経営計画「"Design 100"プロジェクト Phase-I」では重点投資分野として、ベトナムにおける高品質オフィスビルの開発、東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資、「新ダイビル」建替えプロジェクトの完遂およびリニューアル投資による既存ビルの競争力強化を掲げております。

本計画の下、ベトナムの首都ハノイ市の「コーナーストーン・ ビルディング」およびベトナム経済の中心であるホーチミン市 の「サイゴン・タワー」は、高稼働を維持しております。一方、国 内におきましては、昨年4月に「不動産開発室」を新設し、当社

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

顧客の信頼と愛着をか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。 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なアセットへの投資をより推進しております。また、昨年5月には、「新ダイビル」の商業ゾーン「Restaurants & Shops」が全面開業し、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。グループ会社におきましては、昨年11月に、商船三井興産株式会社が、事業基盤の一層の強化を図るため、オフィスビル・マンションなどに関連する設備総合メンテナンスサービス会社である「西日本綜合設備株式会社」を買収いたしました。

以上の結果、当期の業績につきましては、営業収益は39,451百万円と2,106百万円(前期比5.6%)の増収、営業利益は10,693百万円と1,579百万円(前期比17.3%)の増益となりました。

営業外損益では、その他の営業外費用が増加いたしましたが、支払利息が減少したこと等により、経常利益は9,688百万円と1,702百万円(前期比21.3%)の増益となりました。

特別損益につきましては、前期に特別利益として投資有価証券売却益125百万円を計上したのに対して、当期は投資有価証券売却益25百万円を計上いたしました。また、特別損失として、前期は固定資産除却損等計46百万円を計上したのに対して、当期は固定資産除却損および環境対策引当金繰入額計638百万円を計上いたしました。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は6,160百万円と883百万円(前期比16.7%)の増益となりました。

当期の1株当たり期末配当は、従来の公表どおり8円とい

たしました。この結果、年間の1株当たり配当は、中間配当8円 とあわせ、16円(前期に比べ2円増配)となりました。

今後の取り組みについて

今後のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が継続するなか、各種政策の効果により緩やかに回復することが期待される一方、海外経済の不確実性も懸念され、先行き不透明な状況が予想されます。

オフィスビル業界におきましては、企業収益の改善等を背景としたマーケットの需給改善が期待されるものの、マーケット全体への波及にはなお時間を要すると予想されます。

当社グループといたしましては、今後とも長期的に均衡の 取れた拡大発展を目指し、引き続き東京、大阪の都心部を中心にオフィスビルの開発、所有および運営管理を根幹とする ビジネスモデルの維持・強化を推進してまいります。

当面の重要課題として、東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資をより推進するとともに、既存ビルの高稼働の維持に努めてまいります。ベトナムにおきましては、当社ビジネスモデルに沿った高品質オフィスビルの開発を鋭意進めてまいります。ビル総合管理事業につきましても強化・充実を推し進め、グループ総合力の一層の拡大を図ります。

なにとぞ株主各位におかれましては、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。

2017年6月

グループメッセージ

- 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。

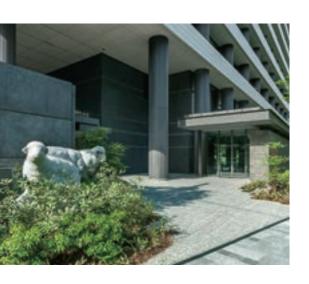
私たちダイビルグループは、 グループ総力をあげて、 快適で安心・安全な空間と 環境を提供していきます。

TOPICS

01

「新ダイビル 堂島の杜」

「SEGES (シージェス): 都市のオアシス」に認定第6回「みどりのまちづくり賞(大阪ランドスケープ賞)」第10回「おおさか優良緑化賞」"大阪府知事賞"



「新ダイビル 堂島の杜」が都市における優れた緑地を対象とする「SEGES (シージェス、社会・環境貢献緑地評価システム):都市のオアシス」(主催:公益財団法人 都市緑化機構)に認定されました。

「SEGES:都市のオアシス」は、猛暑やヒートアイランド現象等で悪化する都市環境において、人々にとって安らぎと憩いの貴重な空間となっている緑地を認定するものです。「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」をコンセプトとした約1,000坪の緑地です。認定にあたっては、生物多様性に配慮し都市部において希少な緑量感のある自然な森を創出したことや、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、「樹木」と森づくりの「精神」を継承したことなどが高く評価されました。

また、「新ダイビル 堂島の杜」は第6回「みどりのまちづくり賞(愛称:

SEGESとは(シージェス、社会・環境貢献緑地評価システム)

SEGES (Social and Environmental Green Evaluation System) は、企業の保有・創出する緑地事業について、地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和、地域生態系の保全、良好な景観の保全と創出、地域社会とのコミュニティ醸成や安心・安全なまちづくり等、社会や環境に貢献していることから、その都市緑化事業を公益財団法人 都市緑化機構が認定するものです。 SEGESでは3つの認定部門「そだてる緑」「つくる緑」「都市のオアシス」から構成され、これまでに109箇所の企業緑地を評価してきました。この中で、特に「つくる緑」と「都市のオアシス」は、建設・開発事業者の都市緑化への取組みを評価・認定するものです。



"ランドスケープデザイン部門 大阪府知事賞" "生物多様性賞"を相次ぎ受賞

大阪ランドスケープ賞) | "ランドスケープデザイン部門 大阪府知事賞"を、 そして第10回「おおさか優良緑化賞」"大阪府知事賞"ならびに"生物多 様性賞"を受賞しました。

「みどりのまちづくり賞」は、建物等の緑化を通じ周辺のまちなみと調 和した美しい景観をつくり「まちが美しくなるみどりづくり」に取り組んだ 団体等を表彰するものです。

「おおさか優良緑化賞」は、大阪府自然環境保全条例に定める「建築 物の敷地等における緑化を促進する制度し等により届出の行われた緑化 のうち、都市環境の改善や都市の魅力向上に貢献するなど、特に優れた 取組みを顕彰するものです。

当社は今後も、環境負荷の低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まちづくりに努めてまいります。





所 在 地 大阪市北区堂島浜1-2-1

涂 事務所·店舗·駐車場 模 地上31階・地下2階 鉄骨造(一部鉄骨鉄筋

コンクリート造、 鉄筋コンクリート造)

延床面積 77,388㎡(23,410坪)

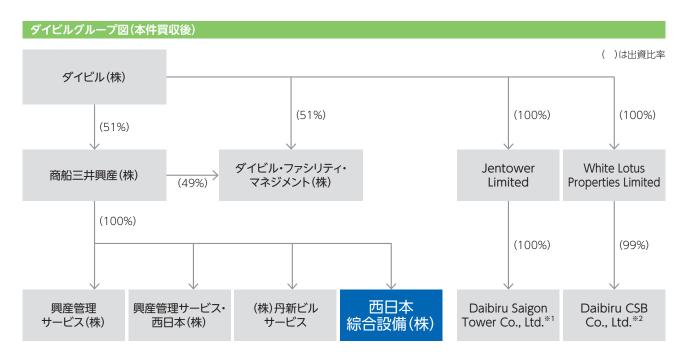
最高高さ 148m 設計監理 (株) 円建設計 工 (株)大林組 工 2015年3月

02

「ダイビルグループ 商船三井興産(株)が西日本綜合設備(株)を買収

当社のグループ会社である商船三井興産株式会社(以下MOKという。本社:東京都中央区 代表取締役社長:井林與市)は、設備総合メンテナンスサービス会社である西日本綜合設備株式会社(本社:兵庫県神戸市灘区 代表取締役社長:峰松英俊)を買収いたしました。

1967年に設立された西日本綜合設備株式会社には、ビル設備関連有資格者が多数在籍しており、オフィスビル・マンションなどに関連する設備メンテナンス業務のほとんどを自社で行うことができる点が強みです。本件買収により「MOKグループの顧客基盤・営業力」と「西日本綜合設備株式会社が持つ設備メンテナンス技術」とを融合させてMOKグループ全体の収益性向上を図ります。



- ※1 「Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.」は、2017年3月28日付で「Saigon Tower Co., Ltd.」から社名変更いたしました。
- ※2 「Daibiru CSB Co., Ltd.」は、2017年4月3日付で「VIBANK-NGT Co., Ltd.」から社名変更いたしました。

TOPICS

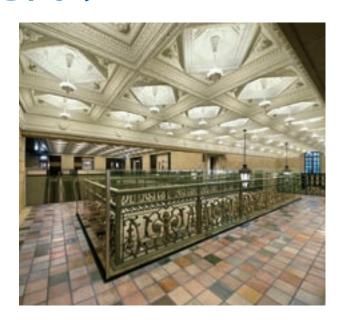
03

生きた建築ミュージアムフェスティバル 大阪2017が開催されます

当社も参加している日本最大級の建築一斉特別公開イベント「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪2017」 (通称:イケフェス大阪2017)が、2017年10月28日 (土)、29日(日)の2日間を中心に開催されます。

'生きた建築'とは、歴史や文化、市民の暮らしぶりといった都市の営みの証として、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のことです。「イケフェス大阪」は、そんな'生きた建築'を通して、いつもとは一味違う大阪を感じていただくイベントです。これまで当社は、ダイビル本館および御堂筋ダイビルを会場として協力しております。

4回目となる今年も、普段はめったに入ることができない'生きた建築'の特別公開やガイドツアーなど、充実したプログラムを企画される予定です。ぜひご期待ください。







生きた建築ミュージアム フェスティバル大阪2017について

開催日程 2017年10月28日(土)、29日(日)の2日間 (メインイベント期間)

開催場所 御堂筋およびその周辺を中心とするエリア (大阪市中央区)ほか

開催内容 生きた建築ミュージアム・大阪セレクション を中心とする'生きた建築'の特別公開およびガイドツアー等

主 催 生きた建築ミュージアム大阪 実行委員会

主要所有ビル

ダイビル本館



地上22階·地下2階 延床面積/48,198m² 2013年2月竣工

中之鳥ダイビル



大阪市北区中之島3-6-32 大阪市北区中之島3-3-23 大阪市北区学島浜1-2-1 地上35階·地下2階 延床面積/79,543m² 2009年3月竣工

新ダイビル



地上31階·地下2階 延床面積/77,388m² 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) 梅田ダイビル



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



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

大阪エリア

OSAKA AREA

御堂筋ダイビル



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



大阪市中央区南久宝寺町4-1-2 大阪市中央区高麗橋4-4-9 大阪市中央区淡路町3-1-9 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



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

大阪市西区十佐堀2-2-17 地上5階·地下1階 延床面積/5,635m² 1997年10月竣工

日比谷ダイビル



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



東京都千代田区内幸町1-2-2 東京都千代田区外神田1-18-13 東京都港区虎ノ門2-1-1 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)



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 東京都千代田区麹町5-7-1 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

地 F7階·地下2階 延床面積/11,610m² 1976年9月竣工

TOKYO AREA

東京エリア

新宿ダイビル(新宿アルタ) 芝ダイビル



地上8階·地下3階 延床面積/11,255m2 1980年4月竣工



東京都新宿区新宿3-24-3 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



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



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 エステート芝



東京都千代田区内幸町1-3-3 東京都港区三田3-11-36 東京都千代田区外神田1-18-18 東京都港区芝5-17-2 地上9階·地下1階 延床面積/3,201m² 2005年3月竣工



地上5階 延床面積/499m² 1987年12月竣工

主要所有ビル

VIETNAM AREA

日本

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/48,494m² 2013年6月竣工

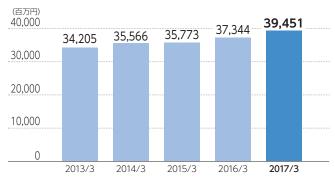
サイゴン・タワー



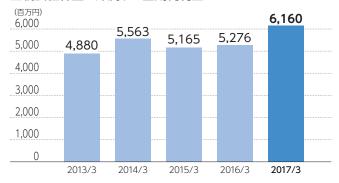
29 Le Duan Boulevard, District1,Ho Chi Minh City, Vietnam 地上18階·地下2階 延床面積/17,986m² 1996年12月竣工

連結財務ハイライト

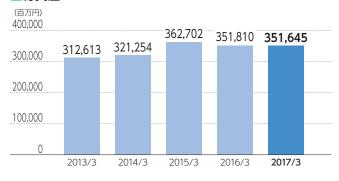
営業収益



■親会社株主に帰属する当期純利益

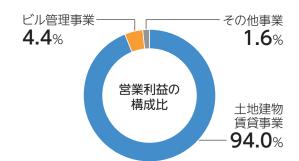


総資産



■2016年4月1日から2017年3月31日まで





土地建物賃貸事業

30,389百万円

営業収益

(前期比)

11,534百万円 (+20.7%)

営業利益

(前期比)

営業収益は新ダイビルの収益寄与等に より増収、営業利益も増益。

ビル管理事業

8,571百万円 (+4.6%)

(▲18.6%)

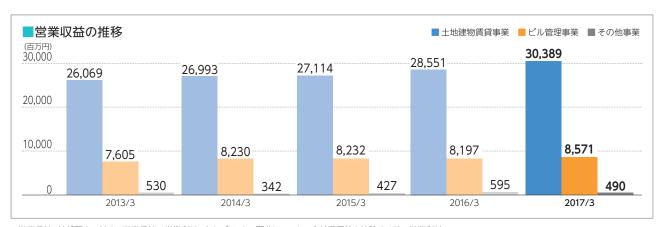
540百万円

営業収益は新規受託物件の受注等により増収となった一方、営業利益は減益。

その他事業

490百万円 (▲17.7%) 190百万円 (▲22.6%)

営業収益は工事管理料および工事請 負高が減少したこと等により減収、営 業利益も減益。



連結財務諸表(概要)

連結貸借対照表 (単位:百万円)

ZE-16751/1075			
	当連結会計年度 2017年3月31日	前連結会計年度 2016年3月31日	
資産の部			
流動資産	10,524	8,082	
現金及び預金	8,718	6,230	
営業未収入金	1,017	960	
たな卸資産	52	57	
繰延税金資産	243	195	
その他	499	645	
貸倒引当金	△5	△7	
固定資産	341,120	343,728	
有形固定資産	300,901	306,011	
1 建物及び構築物(純額)	111,890	117,146	
土地	157,149	157,071	
信託土地	31,231	31,231	
建設仮勘定	206	56	
その他(純額)	423	505	
無形固定資産	15,341	16,577	
のれん	2,084	2,335	
その他	13,257	14,241	
投資その他の資産	24,877	21,139	
2 投資有価証券	22,679	18,870	
繰延税金資産	126	104	
その他	2,105	2,195	
貸倒引当金	△33	△31	
資産合計	351,645	351,810	

	当連結会計年度 2017年3月31日	前連結会計年度 2016年3月31日
負債の部		
流動負債	10,266	31,041
1年内返済予定の長期借入金	3,130	7,770
1年内償還予定の社債	_	15,000
未払法人税等	1,959	898
未払消費税等	543	1,361
役員賞与引当金	64	41
その他	4,569	5,969
固定負債	190,384	176,483
社債	80,000	70,000
長期借入金	66,542	64,672
受入敷金保証金	25,646	25,273
繰延税金負債	8,196	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	50	53
退職給付に係る負債	799	772
環境対策引当金	620	_
その他	504	552
負債合計	200,651	207,524
純資産の部		
株主資本	122,697	118,287
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,852
利益剰余金	96,763	92,353
自己株式	△146	△146
その他の包括利益累計額	26,688	24,479
その他有価証券評価差額金	11,899	9,119
繰延ヘッジ損益	△13	△26
土地再評価差額金	12,193	12,193
為替換算調整勘定	2,608	3,193
非支配株主持分	1,607	1,518
純資産合計	150,993	144,286
負債純資産合計	351,645	351,810

連結損益計算書

(単位:百万円)

		当連結会計年度 2016年4月 1 日から 2017年3月31日まで	前連結会計年度 2015年4月 1 日から 2016年3月31日まで
4	営業収益	39,451	37,344
	営業原価	25,187	24,940
	営業総利益	14,263	12,404
	販売費及び一般管理費	3,569	3,290
6	営業利益	10,693	9,114
	営業外収益	584	587
	受取利息	31	55
	受取配当金	517	495
	その他	35	37
	営業外費用	1,590	1,715
	支払利息	1,263	1,497
	為替差損	192	194
	その他	134	24
6	経常利益	9,688	7,985
	特別利益	25	125
	投資有価証券売却益	25	125
	特別損失	638	46
	固定資産除却損	18	16
	環境対策引当金繰入額	620	_
	その他	_	30
	税金等調整前当期純利益	9,075	8,064
	法人税等合計	2,826	2,671
	法人税、住民税及び事業税	2,914	2,233
	法人税等調整額	△87	437
	当期純利益	6,248	5,393
	非支配株主に帰属する当期純利益	88	116
	親会社株主に帰属する当期純利益	6,160	5,276

POINT 1

建物及び構築物(純額)

が減価償却等により建物及び構築物(純額)は 5,255百万円減少。

POINT 2

投資有価証券

株価の回復に伴い、投資有価証券が3,808百万円増加。

POINT 3

有利子負債

有利子負債は社債の償還および長期借入金の返済により、7,770百万円減少。

POINT 4

営業収益

「新ダイビル」の収益寄与等により、営業収益は前連結会計年度比5.6%の増収。

POINT 5

営業利益

[新ダイビル]の固定資産税負担が新たに発生した一方、減価償却費等が減少し、営業利益は前連結会計年度比17.3%の増益。

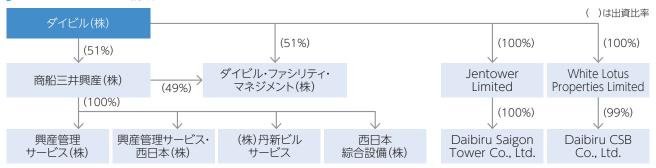


経常利益

その他の営業外費用が増加したものの、支払利息 の減少等により、経常利益は前連結会計年度比 21.3%の増益。

会社概要 (2017年3月31日現在) **役員**(2017年6月28日現在) 商 ダイビル株式会社 取締役 代表取締役 山本 竹彦 会長 (DAIBIRU CORPORATION) 代表取締役 設 77 1923年10月15日 玉井 克実 社長執行役員 箵 本 余 12.227百万円 代表取締役 園部 俊行 主な事業内容 不動産の所有、経営、管理および賃貸借 副社長執行役員 従 業 員 数 連結:2,434名/単体:64名 取締役 成田 純一 専務執行役員 事 業 所 [本計] **〒530-0005** 取締役 矢田 豪男 常務執行役員 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 取締役(社外) 髙松 明 [大阪営業開発部] 取締役(社外) 橋爪 紬也 同上 監 杳 役 常勤監査役 美廣 西口 [東京営業開発部/不動産開発室] 戸塚 正次 **〒100-0011** 常勤監查役 東京都千代田区内幸町1丁目2番2号 日比谷ダイビル 監査役(社外) 宏 田中 [ベトナム駐在員事務所] 豊 監査役(社外) 安田 ホーチミンオフィス Saigon Tower, 29 Le Duan Boulevard, District 1, 執行役員 常務執行役員 田中 健輔 Ho Chi Minh City, Vietnam 洋一 執行役員 林 ハノイオフィス 執行役員 下川 浩志 CornerStone Building, 16 Phan Chu Trinh Street, 執行役員 太田 威彦 Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam 執行役員 井林 與市

ダイビルグループの構成 (2017年6月28日現在)



株式の状況 (2017年3月31円現在)

発行可能株式総数 300,000,000株 発行済株式の総数 116,851,049株

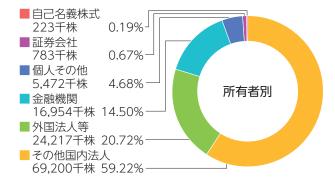
株 主 数 4.310名

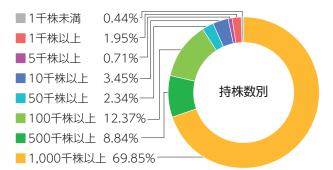
大株主の状況 (上位10名)

	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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,635	3.11
4	BNP PARIBAS SEC SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/ ABERDEEN GLOBAL CLIENT ASSETS	3,298	2.82
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)	1,780	1.52
7	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,290	1.10
8	JP MORGAN CHASE BANK 385632	1,249	1.06
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	1,070	0.91
10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,020	0.87

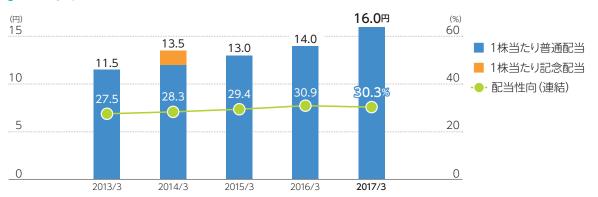
(注)株数は千株未満を、出資比率は小数点第3位以下を切り捨てて表示しております。

株主分布状況 (2017年3月31日現在)





配当の推移



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

進 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 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

特別口座の口座管理機関 三井住友信託銀行株式会社

株主名簿管理人 大阪市中央区北浜四丁月5番33号 事務取扱場所

(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

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

フリーダイヤル 0120-782-031 (電話照会先)

/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









