

DAIBIRU CORPORATION

2017年度

第**146**期

中間報告書

2017年4月1日から
2017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



6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146期第2四半期連結累計期間（2017年4月1日から2017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、政府による各種経済政策や日本銀行による金融緩和策の下、企業業績の回復や雇用・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。他方、世界の景気は拡大を続けているものの、政治状況は不安定でとりわけわが国の地政学的リスクの高まりなど、不透明感が広がっております。

オフィスビル業界におきましては、東京・大阪主要ビジネス地区の空室率がいずれも引き続き改善傾向にあり、東京では賃料水準の上昇傾向が継続、大阪ではオフィスの需給が引き締まるなど、堅調な状況が続きました。

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。

こうした状況下、当社グループは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」の積極的な営業活動に努めました結果、高水準の入居率を確保することができました。

一方、現在進めている「(仮称) 秋葉原プロジェクト」(地上11階、地下2階、延床面積約5,000㎡)は、中期経営計画「**Design 100**」プロジェクト Phase-Iに掲げた東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資のひとつであり、2019年春の竣工を予定しております。竣工後は「秋葉原ダイビル」および「秋葉原ダイビル・駅前プラザ」と併せて、JR秋葉原駅前で当社が保有する資産ラインを構成します。

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20,098百万円と770百万円(前年同期比4.0%)の増収、営業利益は5,819百万円と635百万円(前年同期比12.3%)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ことに加え、為替差損が減少したこと等により、経常利益は5,400

百万円と1,063百万円(前年同期比24.5%)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3百万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2百万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3,686百万円と787百万円(前年同期比27.2%)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0.5円増配し、8.5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8.5円(前期に比べ0.5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17円(前期に比べ1円増配)となり、普通配当は6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。

2017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。





(仮称) 秋葉原

東京地区におけるアセット拡大へ

当社は2013年4月を始期とする中期経営計画「**Design 100**」プロジェクト Phase-I]における重点投資分野として「東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資」を掲げております。その一環として、このたび、秋葉原駅前において「(仮称)秋葉原プロジェクト」(商業ビル)の新築工事に着手いたしました。竣工は2019年春を予定しております。

当ビルは、当社が東京都より2015年に入札により取得した秋葉原駅付近土地区画整理事業*内「保留地」およびその隣地を建設地とするものです。同事業において、既に当社は2005年に「秋葉原ダイビル」を竣工させ、また、2010年には隣接する「秋葉原ダイビル・駅前プラザ」(商業ビル)を取得しており、長期的にも当社保有資産のバリューアップに繋がることが期待されるものです。

建設地は、繁华性および知名度が高く、各方面からのアクセスが良好な秋葉原において駅至近に位置し、商業用途として極めて高いポテンシャルを有する立地であり、当社は秋葉原のエリアの魅力を一層高め、地域活性化に貢献する商業ビルとすべく取り組んでまいります。

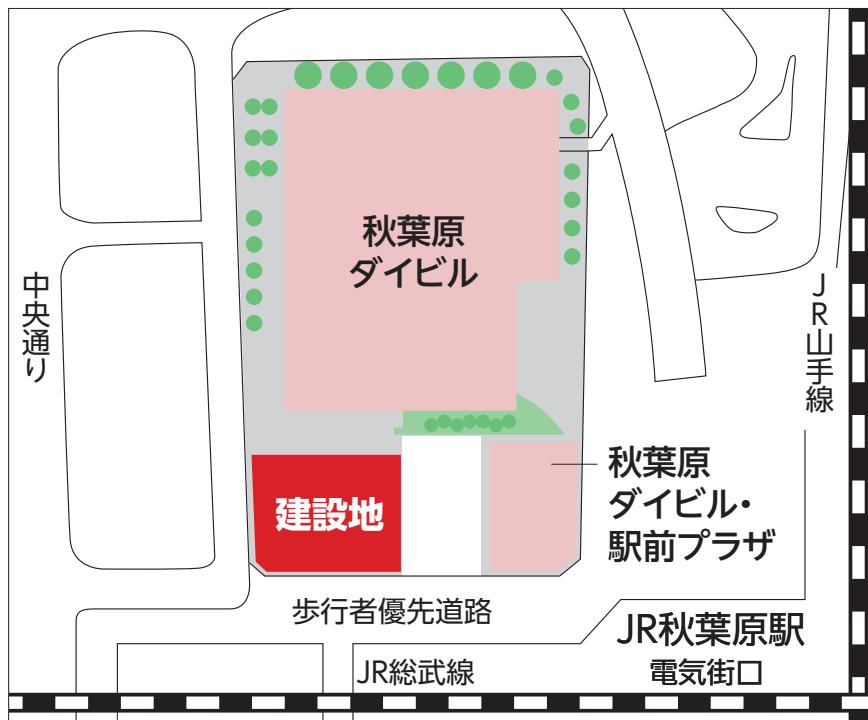
当社は、今後も中核事業であるオフィスビルに加え、商業分野においても優良物件の取得を行い、事業拡大に取り組んでまいります。

※東京における交通の結節点である秋葉原駅周辺において、安心・安全かつ快適でにぎわいのあるまちづくりを目的として、東京都により施行されたもの。

プロジェクト

特色

- 当ビルは、電気街やサブカルチャー関連店が立ち並ぶエリアと、駅前を中心とした再開発が進みビルが立ち並ぶエリアという、個性の異なるエリアの結節点に位置します。両エリアを行き交う人々を引き寄せ、周囲ににぎわいを創出するビルを目指しております。
- 外観は江戸時代の工芸品である「ガラスの重箱」がモチーフです。秋葉原は江戸時代から交通・貨物・市場・情報の拠点として動的で活気ある場所であり続けてきました。秋葉原の歴史を尊重し、テナントをガラスの箱に見立てこれを積み上げたような外観とすることで、華やかさと活気を演出します。



建設の概要

所在地	東京都千代田区外神田一丁目100番他
延床面積	約5,000㎡(約1,500坪)
階数	地上11階・地下2階
用途	飲食店舗・物販店舗
設計監理	株式会社日建設計
施工	鹿島建設株式会社
工期	2017年11月～2019年春(予定)

「新ダイビル 堂島の杜」の生態系

「新ダイビル 堂島の杜」は、旧 新ダイビル屋上樹苑の精神を受け継ぎ「人だけでなく生物にとってもやさしい森」がコンセプトです。旧ビルの屋上樹苑で育った樹齢約50年のケヤキやモミジ等の樹木の一部を移植したほか、在来種を中心とした樹木を用いて、旧ビルと同じ約1,000坪の緑地を整備いたしました。

これらの取り組みにより、生態系への貢献を評価する「JHEP認証」でも西日本初となる最高ランク「AAA」評価を取得しております。

この度、生態系への貢献度を具体的に把握するため、外部機関による生物モニタリング調査を行いました。2016年4月から2017年3月までの1年間、現地を調査したところ、鳥類15種および昆虫類54種を確認いたしました。その生態系ピラミッドのイメージは右図のとおりで、一定の食物連鎖が成立しておりました。

鳥類・昆虫類にとって、こうした生息環境は都市部では貴重で、生態系への貢献度は高いと評価されました。

写真は全て「新ダイビル 堂島の杜」で撮影したものです。



当社の緑地のネットワーク

新ダイビル・ダイビル本館・中之島ダイビル・土佐堀ダイビル

新ダイビルだけでなく、ダイビル本館、中之島ダイビルおよび土佐堀ダイビルには、何れも緑地を整備しております。右図は、当社の緑地がある場合とない場合を、半径200m圏内の樹林率を用いて比較したものです。シジウカラなどの樹林性鳥類は、都市内に飛び石状に点在する緑地を利用して生活します。

分断されていた緑地ネットワークを当社の4ビルの緑地がつなげる役割を果たし、鳥類の生態系活性化に貢献していると評価されました。

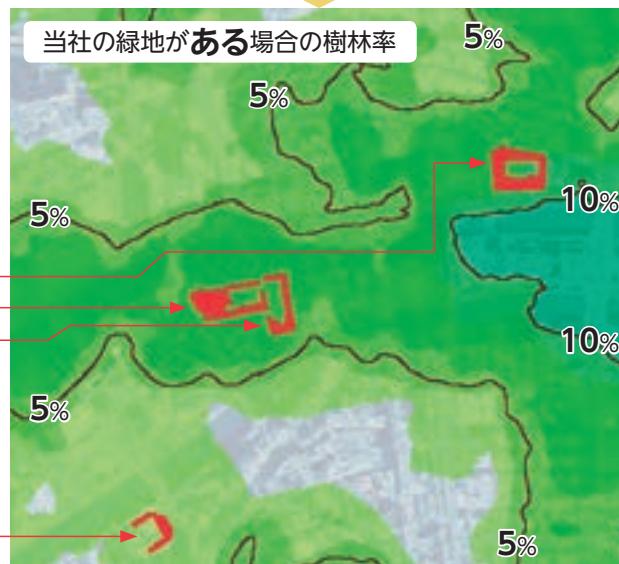
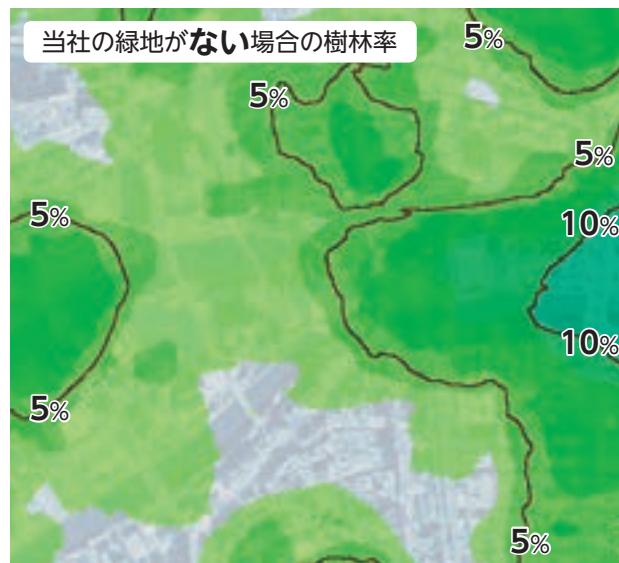


新ダイビル (2015年竣工)
 ダイビル本館 (2013年竣工)
 中之島ダイビル (2009年竣工)
 土佐堀ダイビル (2009年竣工)

半径200m圏内の樹林率 高
 低

0 200 400m

当社の緑地



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／48,198m²
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／79,543m²
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／77,388m²
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)



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

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／42,363m²
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



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／13,399m²
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／11,273m²
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／10,344m²
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



大阪市西区土佐堀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



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 / 29,961m²
(I期) 1989年10月竣工
(II期) 1991年11月竣工

秋葉原ダイビル



東京都千代田区外神田1-18-13
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)



東京都港区虎ノ門2-1-1
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
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



東京都千代田区麹町5-7-1
地上7階・地下2階
延床面積 / 11,610m²
1976年9月竣工

TOKYO AREA

東京エリア

新宿ダイビル(新宿アルタ)



東京都新宿区新宿3-24-3
地上8階・地下3階
延床面積 / 11,255m²
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 / 10,833m²
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 / 10,122m²
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 / 10,008m²
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 / 3,201m²
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 / 499m²
1987年12月竣工

ベトナムエリア
VIETNAM AREA



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,
District 1, 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

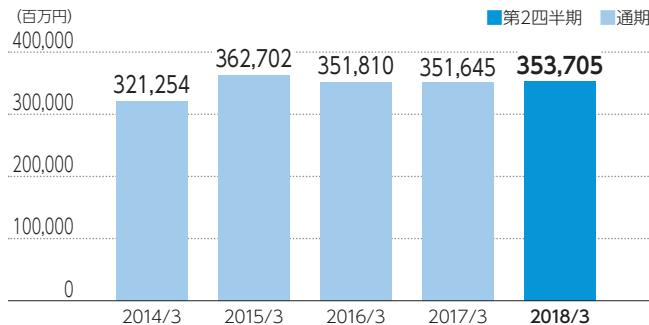
■ 営業収益



■ 親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益

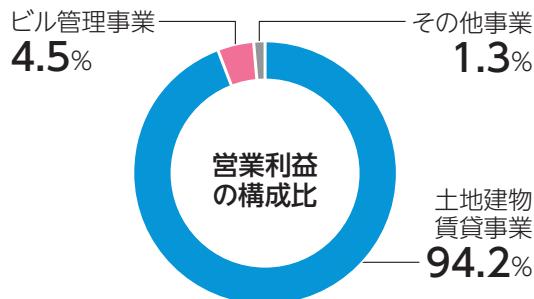
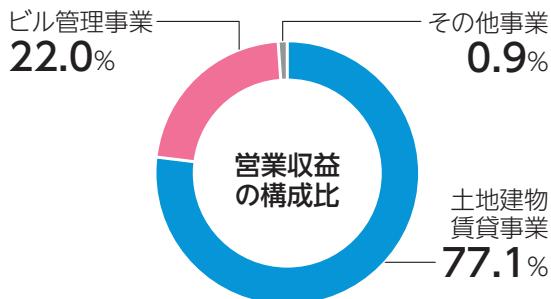


■ 総資産



連結セグメント情報

■ 2017年4月1日から2017年9月30日まで



土地建物賃貸事業

営業収益
(前年同期比)

15,501百万円
(+4.2%)

営業利益
(前年同期比)

6,244百万円
(+11.5%)

「新ダイビル」の収益寄与等により営業収益は増収。修繕費が増加した一方、減価償却費等が減少し、営業利益も増益。

ビル管理事業

4,416百万円
(+3.9%)

298百万円
(+16.7%)

西日本総合設備株式会社の収益寄与等により、営業収益は増収。営業利益も増益。

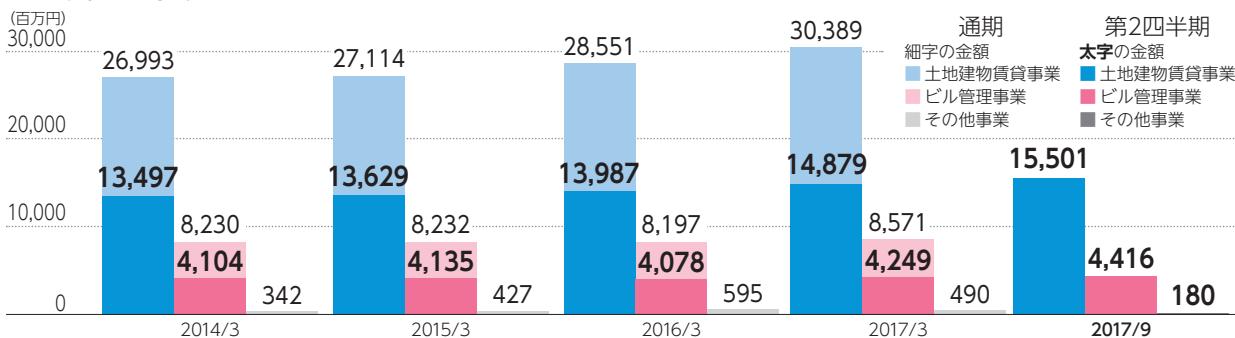
その他事業

180百万円
(▲9.5%)

86百万円
(▲9.1%)

テナント入居に伴う工事管理料および工事請負高が減少したこと等により、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 2017年9月30日	前連結会計年度 2017年3月31日		当第2四半期 連結会計期間 2017年9月30日	前連結会計年度 2017年3月31日
資産の部			負債の部		
流動資産	8,992	10,524	流動負債	30,310	10,266
現金及び預金	7,169	8,718	③ 1年内返済予定の長期借入金	23,130	3,130
営業未収入金	913	1,017	未払法人税等	1,706	1,959
たな卸資産	53	52	役員賞与引当金	—	64
繰延税金資産	233	243	その他	5,473	5,113
その他	627	499	固定負債	168,896	190,384
貸倒引当金	△5	△5	③ 社債	80,000	80,000
固定資産	344,712	341,120	長期借入金	44,977	66,542
有形固定資産	298,796	300,901	受入敷金保証金	25,229	25,646
① 建物及び構築物(純額)	109,348	111,890	繰延税金負債	8,703	8,196
土地	157,644	157,149	再評価に係る繰延税金負債	8,024	8,024
信託土地	31,231	31,231	役員退職慰労引当金	47	50
建設仮勘定	185	206	退職給付に係る負債	815	799
その他(純額)	387	423	環境対策引当金	620	620
無形固定資産	14,370	15,341	その他	478	504
のれん	1,915	2,084	負債合計	199,206	200,651
その他	12,454	13,257	純資産の部		
投資その他の資産	31,545	24,877	株主資本	125,450	122,697
② 投資有価証券	29,276	22,679	資本金	12,227	12,227
繰延税金資産	125	126	資本剰余金	13,852	13,852
その他	2,176	2,105	利益剰余金	99,516	96,763
貸倒引当金	△33	△33	自己株式	△147	△146
資産合計	353,705	351,645	その他の包括利益累計額	27,388	26,688
			その他有価証券評価差額金	13,240	11,899
			繰延ヘッジ損益	△10	△13
			土地再評価差額金	12,193	12,193
			為替換算調整勘定	1,963	2,608
			非支配株主持分	1,660	1,607
			純資産合計	154,498	150,993
			負債純資産合計	353,705	351,645

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 2017年4月1日から 2017年9月30日まで	前第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
4 営業収益	20,098	19,328
営業原価	12,438	12,380
営業総利益	7,659	6,947
販売費及び一般管理費	1,840	1,763
5 営業利益	5,819	5,184
営業外収益	345	306
受取利息	20	17
受取配当金	310	277
その他	15	11
営業外費用	765	1,153
支払利息	591	699
為替差損	118	447
その他	55	6
6 経常利益	5,400	4,337
特別損失	2	3
固定資産除却損	2	3
税金等調整前四半期純利益	5,397	4,333
法人税等合計	1,659	1,394
法人税、住民税及び事業税	1,621	1,389
法人税等調整額	37	5
四半期純利益	3,738	2,938
非支配株主に帰属する四半期純利益	52	40
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,686	2,898

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2,542百万円減少。

POINT
2

投資有価証券

株価の上昇等により投資有価証券は6,597百万円増加。

POINT
3

有利子負債

有利子負債は長期借入金の返済により、1,565百万円減少。

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4.0%の増収。

POINT
5

営業利益

修繕費が増加した一方、減価償却費等が減少し、営業利益は前年同期比12.3%の増益。

POINT
6

経常利益

金融収支が改善したことに加え、為替差損が減少したこと等により、経常利益は前年同期比24.5%の増益。

会社概要・役員

会社概要 (2017年9月30日現在)

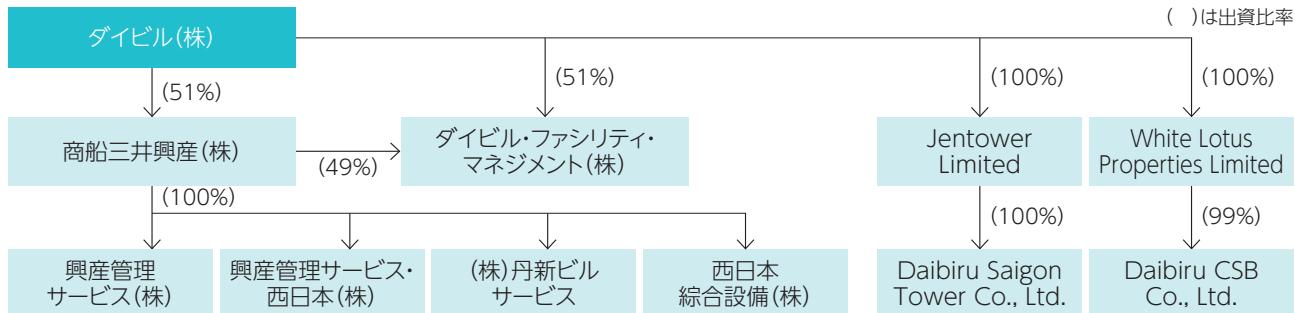
商号	ダイビル株式会社 (DAIBIRU CORPORATION)
設立	1923年10月15日
資本金	12,227百万円
主な事業内容	不動産の所有、経営、管理および賃貸借
従業員数	連結：2,513名／単体：67名
事業所	[本社] 〒530-0005 大阪市北区中之島3丁目6番32号 ダイビル本館 Tel:(06)6441-1932 [大阪営業開発部] 同上 [東京営業開発部／不動産開発室] 〒100-0011 東京都千代田区内幸町1丁目2番2号 日比谷ダイビル [ベトナム駐在員事務所] ホーチミンオフィス Saigon Tower, 29 Le Duan Boulevard, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam ハノイオフィス CornerStone Building, 16 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam

役員 (2017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
	代表取締役 副社長執行役員	園部 俊行
	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
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	常務執行役員	田中 健輔
	執行役員	林 洋一
	執行役員	下川 浩志
	執行役員	太田 威彦
	執行役員	井林 與市

*安田 豊氏は2017年11月5日に逝去され、同日をもって
監査役(社外)を退任いたしました。

当社および連結子会社の状況 (2017年9月30日現在)



株式の状況 (2017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

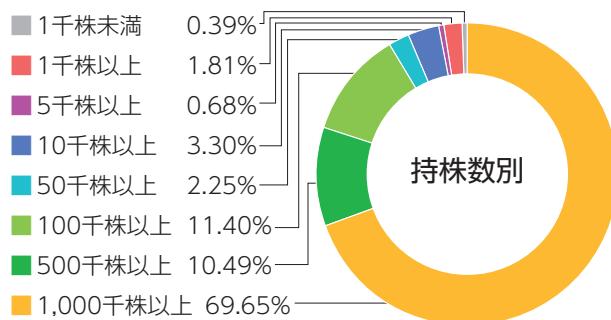
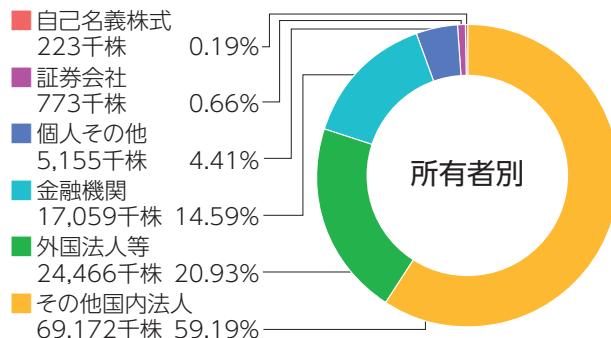
株主数 3,970名

大株主の状況 (上位10名)

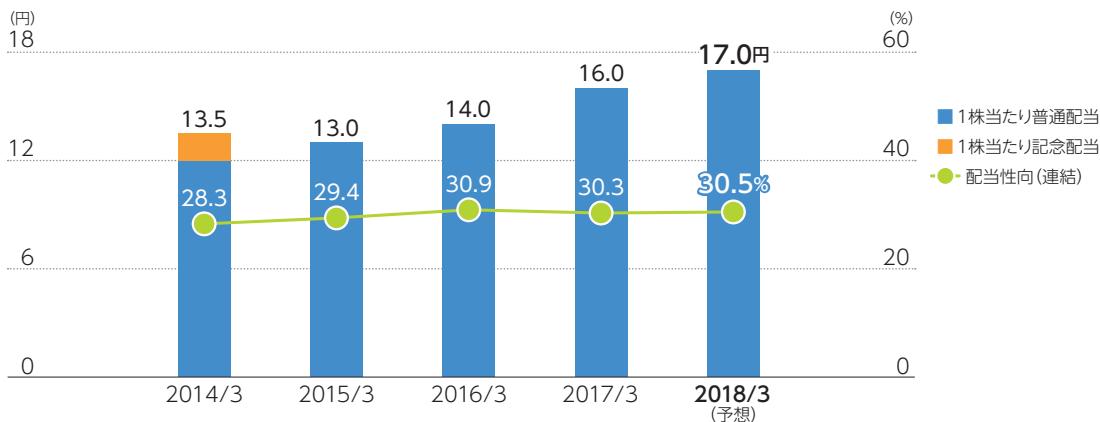
	株主名	持株数(千株)	出資比率(%)
1	株式会社商船三井	59,527	50.94
2	株式会社三井住友銀行	5,802	4.96
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,747	3.20
4	BNP PARIBAS SEC SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/ABERDEEN GLOBAL CLIENT ASSETS	2,975	2.54
5	関西電力株式会社	2,953	2.52
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,820	1.55
7	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,256	1.07
8	JP MORGAN CHASE BANK 385632	1,227	1.05
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	1,044	0.89
10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,035	0.88

(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9月30日現在)



配当の推移



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**

 WaterlessTM
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。