



# ダイビルグループ 2018年3月期決算説明会資料

2018年5月25日

ダイビル株式会社

代表取締役 社長執行役員 園部 俊行

1. 2018年3月期業績 P.2
2. 2019年3月期業績予想 P.6
3. 参考資料 P.10

## <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。

➤ 営業収益、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  
 (営業収益は5期連続過去最高更新)

(単位：百万円)

	2017年3月期	2018年3月期	増減	ポイント
営業収益	39,451	40,400	948 (2.4%)	<土地建物賃貸事業> ・新ダイビルのフリーレント終了等による収益寄与 等 <ビル管理事業> ・新規受注増、西日本総合設備通期寄与 等
営業利益	10,693	11,055	361 (3.4%)	・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 等
経常利益	9,688	10,640	951 (9.8%)	・持分法による投資利益の計上 ・支払利息の減少 等
親会社株主に 帰属する 当期純利益	6,160	7,260	1,100 (17.9%)	特別損益 <2018年3月期> ・特別利益 なし ・特別損失 41百万円 固定資産除却損 41百万円 <2017年3月期> ・特別利益 25百万円 投資有価証券売却益 25百万円 ・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

# 2018年3月期業績 ～ セグメント別 ～

(単位：百万円)

	2017年3月期	2018年3月期	増減	ポイント
<b>営業収益</b>	<b>39,451</b>	<b>40,400</b>	<b>948 (2.4%)</b>	
土地建物賃貸事業	30,494	31,254	759 (2.5%)	・新ダイビルのフリーレント終了等による収益寄与 等
ビル管理事業	10,802	11,108	306 (2.8%)	・新規受注増、西日本総合設備 通期収益寄与 等
その他	490	408	△ 81 (△16.6%)	・工事請負高の減少 等
消去または全社	△ 2,336	△ 2,372	△ 35 -	
<b>営業利益</b>	<b>10,693</b>	<b>11,055</b>	<b>361 (3.4%)</b>	
土地建物賃貸事業	11,534	12,001	467 (4.1%)	・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 等
ビル管理事業	540	568	27 (5.1%)	
その他	190	196	6 (3.2%)	
消去または全社	△ 1,570	△ 1,709	△ 139 -	

# 2018年3月期業績 ～ 貸借対照表 ～

(単位：百万円)

	2017年3月期	2018年3月期	増減	ポイント
流動資産	10,524	6,535	△ 3,988	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資有価証券の増加 (持分法適用会社への出資 等)</li> <li>・ 減価償却による減少</li> <li>・ 現金及び預金の減少 等</li> </ul>
固定資産	341,120	344,911	3,790	
<b>資産合計</b>	<b>351,645</b>	<b>351,446</b>	<b>△ 198</b>	
流動負債	10,266	16,044	5,777	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有利子負債の減少 等 (2017年3月末残高 149,672百万円) (2018年3月末残高 141,542百万円)</li> </ul>
固定負債	190,384	177,729	△ 12,655	
<b>負債合計</b>	<b>200,651</b>	<b>193,773</b>	<b>△ 6,878</b>	
資本金	12,227	12,227	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益剰余金 +5,335百万円</li> <li>・ 有価証券評価差額金 +1,613百万円 等</li> </ul>
<b>純資産合計</b>	<b>150,993</b>	<b>157,673</b>	<b>6,679</b>	
<b>負債純資産合計</b>	<b>351,645</b>	<b>351,446</b>	<b>△ 198</b>	

- 賃貸等不動産の時価開示における保有不動産の含み益183,353百万円
- 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2,424円 (簿価ベース1株当たり純資産額1,337円)

# 2018年3月期業績 ～ キャッシュ・フロー ～

(単位：百万円)

	2017年3月期	2018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	15,157	13,957	△ 1,199	
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 3,287	△ 7,847	△ 4,559	・持分法適用会社への出資に伴う 投資有価証券の取得 等
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 9,624	△ 10,131	△ 507	
現金及び現金同等物 の増減額	2,409	△ 3,798	△ 6,207	
現金及び現金同等物 の期首残高	5,545	7,954	2,409	
現金及び現金同等物 の期末残高	7,954	4,155	△ 3,798	

➤ 営業収益は6期連続過去最高更新も、  
営業利益、経常利益、当期純利益は減益となる見込み

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	増減	ポイント
営業収益	40,400	40,500	99 (0.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;土地建物賃貸事業&gt;</li> <li>・中之島ダイビルのテナント退去に伴う減収 等</li> <li>&lt;ビル管理事業&gt;</li> <li>・新規受注増 等</li> </ul>
営業利益	11,055	10,000	△1,055 (△9.6%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・減価償却費の増加 (八重洲ダイビル、御堂筋ダイビルの耐用年数変更)</li> <li>・固定資産税の増加 等</li> </ul>
経常利益	10,640	9,500	△1,140 (△10.7%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2018年3月期は持分法による投資利益を計上</li> </ul>
親会社株主に 帰属する 当期純利益	7,260	6,500	△760 (△10.5%)	

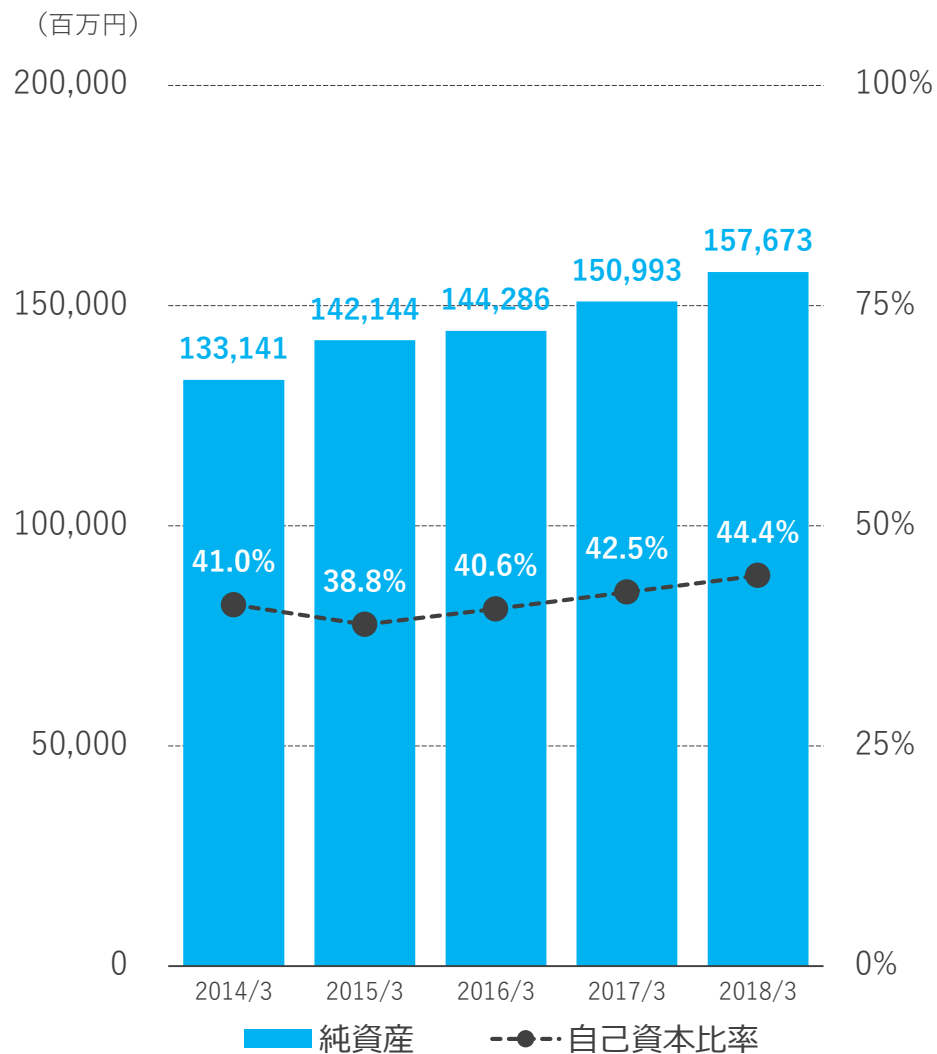
# 2019年3月期業績予想 ～ セグメント別 ～

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	増減	ポイント
<b>営業収益</b>	<b>40,400</b>	<b>40,500</b>	<b>99 (0.2%)</b>	
土地建物賃貸事業	31,254	30,900	△ 354 (△ 1.1%)	・中之島ダイビルのテナント退去に伴う減収 等
ビル管理事業	11,108	11,500	391 (3.5%)	・新規受注増 等
その他	408	500	91 (22.3%)	
消去または全社	△ 2,372	△ 2,400	△ 27 -	
<b>営業利益</b>	<b>11,055</b>	<b>10,000</b>	<b>△ 1,055 (△ 9.6%)</b>	
土地建物賃貸事業	12,001	11,200	△ 801 (△ 6.7%)	・減価償却費の増加 (八重洲ダイビル、御堂筋ダイビルの耐用年数変更) ・固定資産税の増加 等
ビル管理事業	568	600	31 (5.6%)	
その他	196	100	△ 96 (△ 49.0%)	
消去または全社	△ 1,709	△ 1,900	△ 190 -	

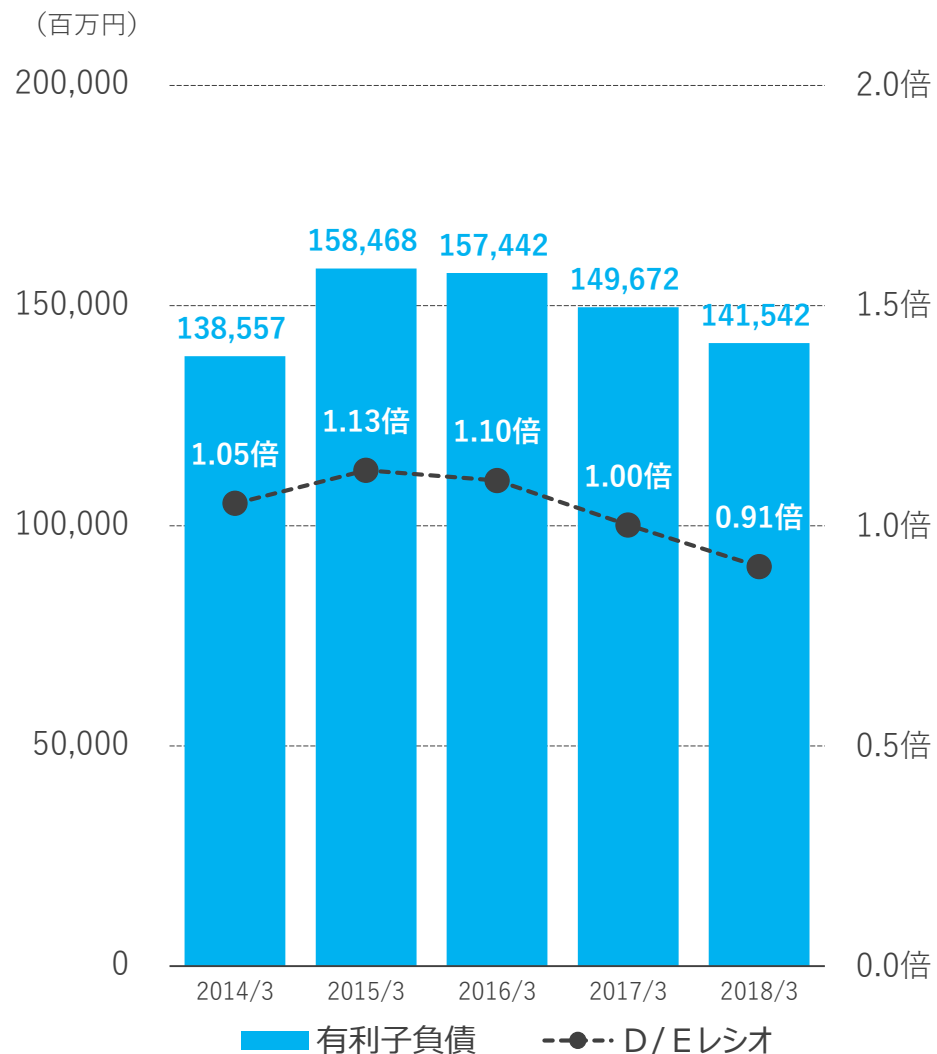


## 純資産／自己資本比率



(注) 自己資本比率 = 自己資本 / 総資産

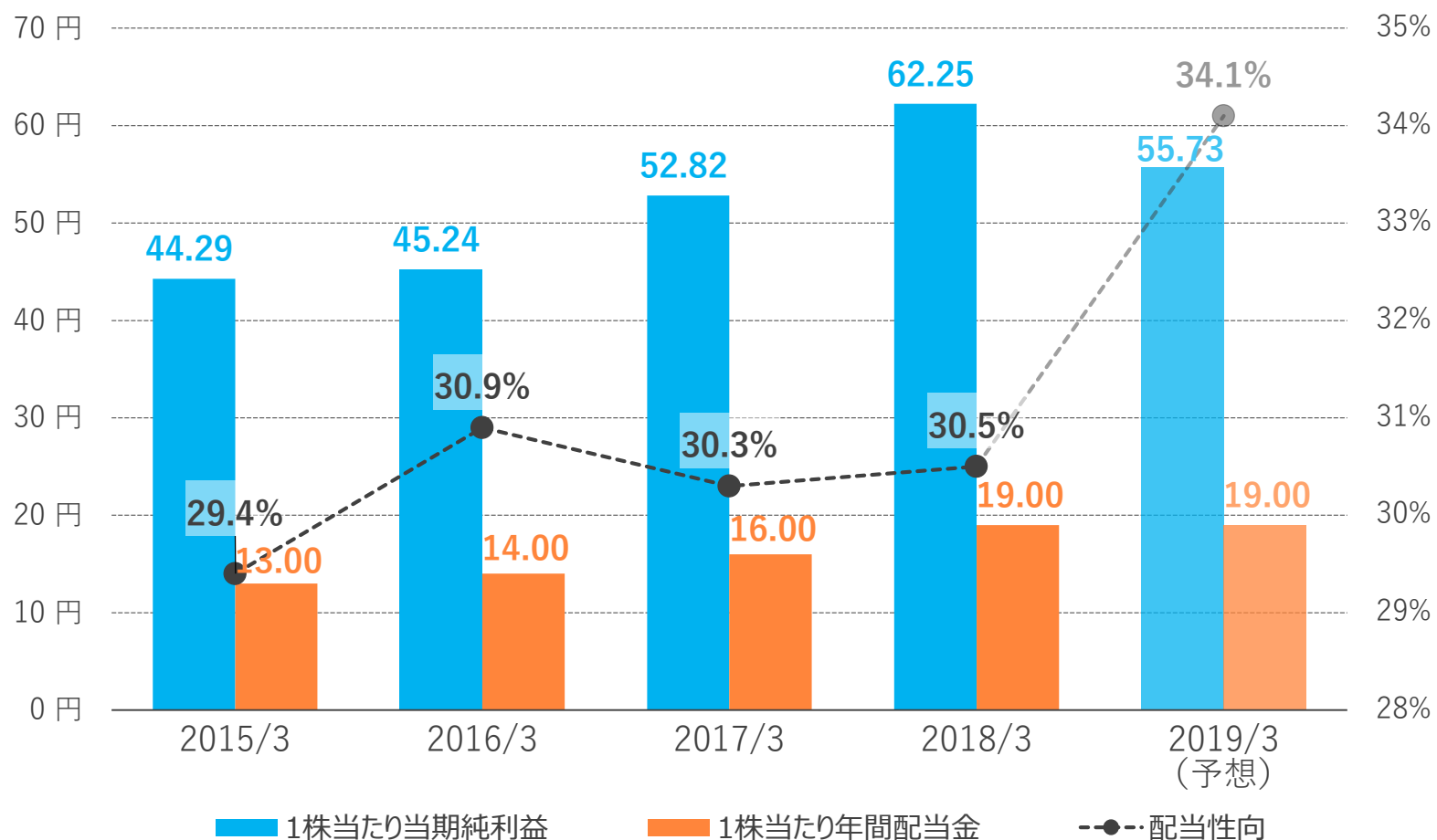
## 有利子負債／D/Eレシオ



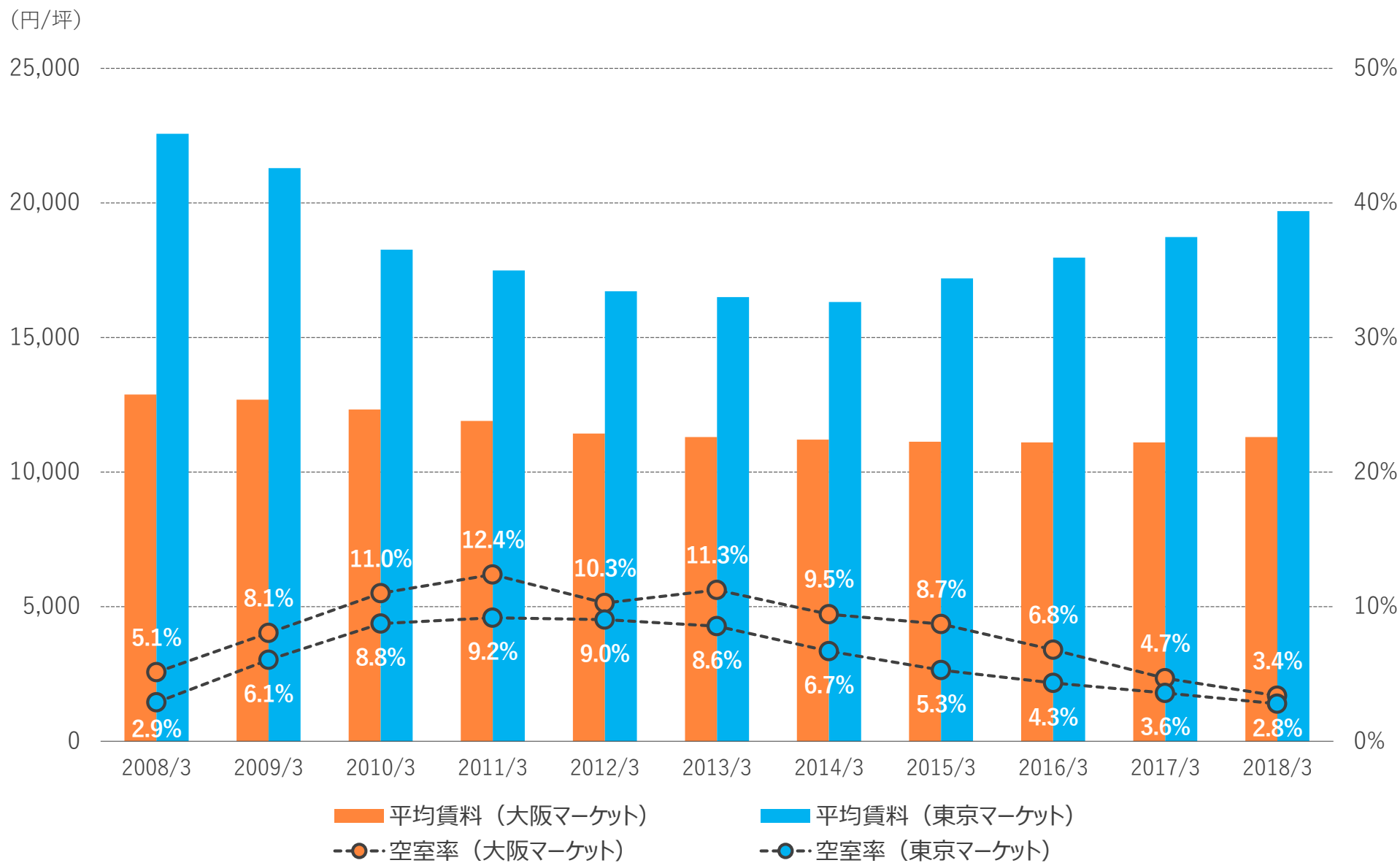
(注) D/Eレシオ = 有利子負債 / 自己資本

➤ 配当方針(新中期経営計画)：配当性向30～35%を目安として、**安定的に配当**  
 (従来：配当性向30%以上を目処に**安定的に配当**)

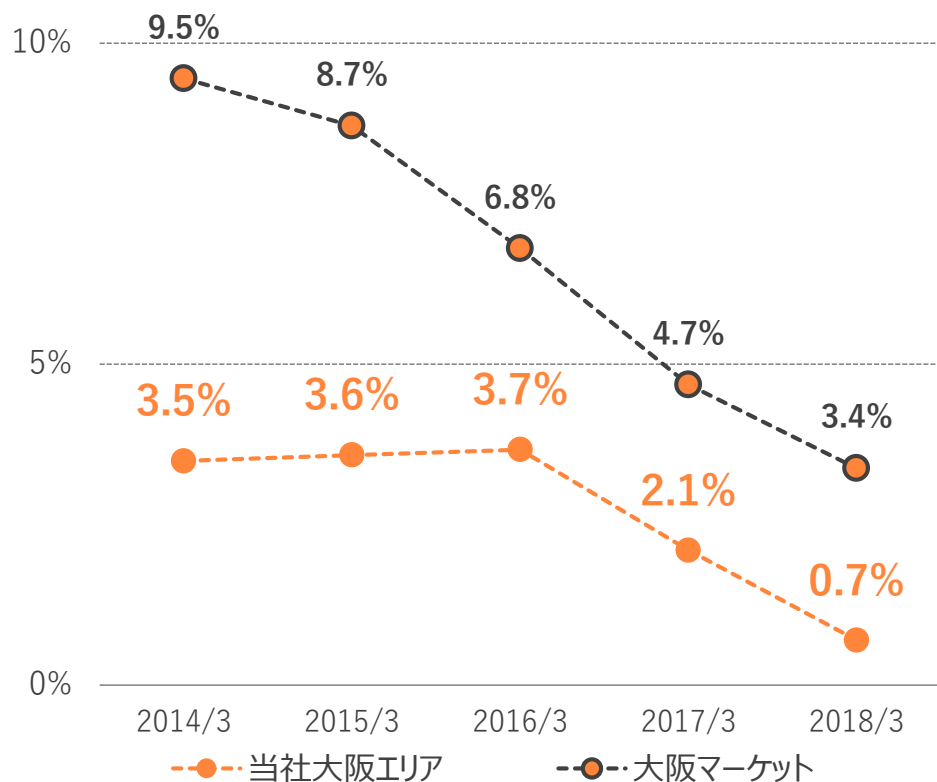
## 配当推移



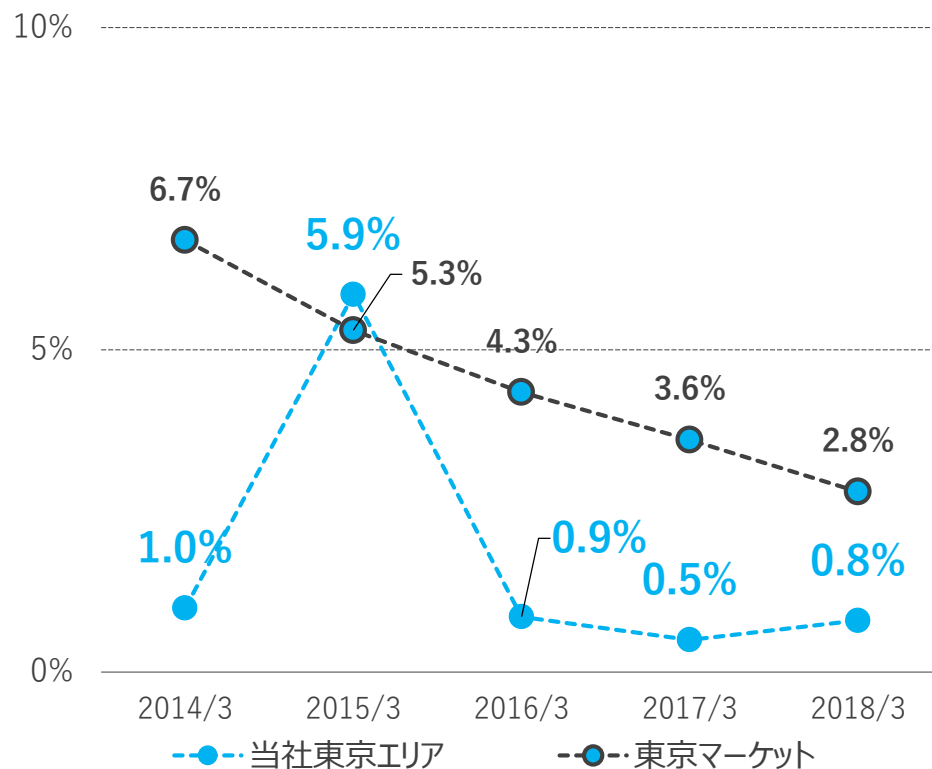
# 参考資料 ～ 空室率・平均賃料推移 (マーケット) ～



## 大阪エリア



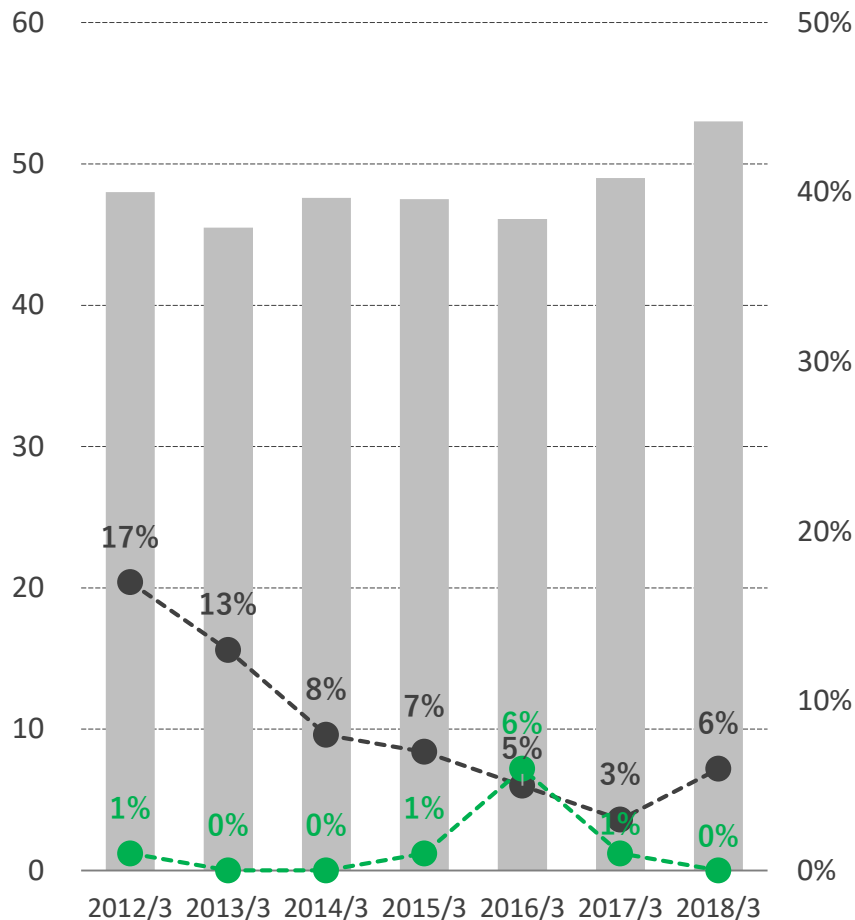
## 東京エリア



	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3
当社全社空室率	2.4%	4.4%	2.6%	1.5%	0.7%

## ホーチミン

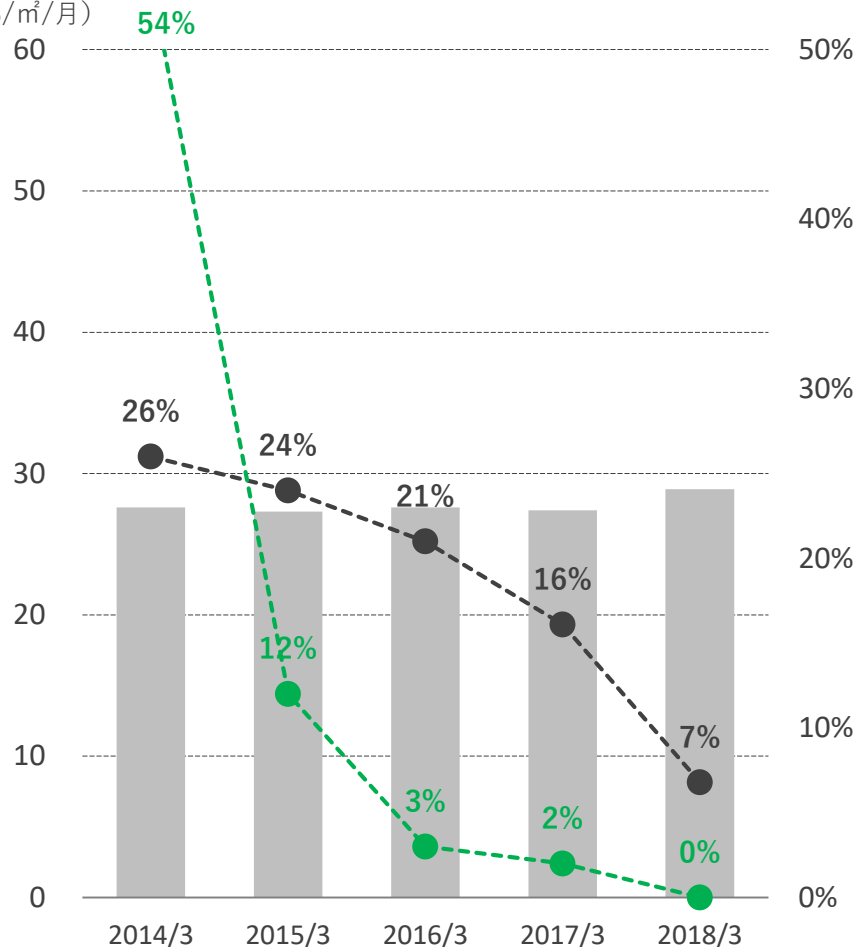
(US\$/m<sup>2</sup>/月)



平均賃料 (グレードA)  
 空室率 (グレードA)  
 空室率 (サイゴンタワー)

## ハノイ

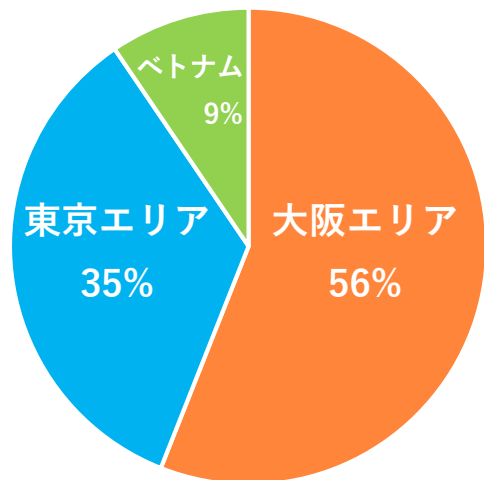
(US\$/m<sup>2</sup>/月)



平均賃料 (グレードA)  
 空室率 (グレードA)  
 空室率 (コーナーストーン)

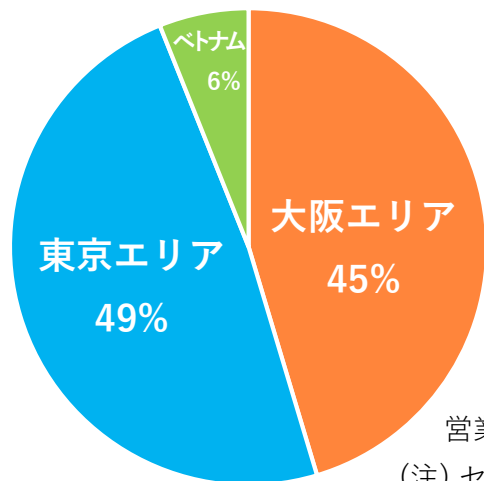
出典：Savills Market Report

### 延床面積比率



	棟数	延床面積
<b>オフィスビル・商業ビル</b>	<b>26棟</b>	<b>660,796㎡ (199,891坪)</b>
大阪エリア	12棟	378,879㎡ (114,611坪)
東京エリア	12棟	215,437㎡ (65,170坪)
ベトナム	2棟	66,480㎡ (20,110坪)
<b>住宅</b>	<b>15棟</b>	<b>39,335㎡ (11,899坪)</b>
大阪エリア	2棟	13,184㎡ (3,988坪)
東京エリア	13棟	26,151㎡ (7,911坪)
<b>合計</b>	<b>41棟</b>	<b>700,131㎡ (211,790坪)</b>

### 営業収益比率 (2017年度土地建物賃貸事業)



営業収益計 312.5億円

(注) セグメント間の内部売上高又は振替高消去前

(注) 2018年5月25日現在稼働中の物件。共有物件は当社持分を記載

## ダイビル本館



延床面積：48,198㎡  
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：79,543㎡  
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：77,388㎡  
規模：地上31階・地下2階  
竣工：2015年3月

## 堂島ダイビル (ANAクラウンプラザホテル大阪)



延床面積：44,770㎡  
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：42,363㎡  
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：37,497㎡  
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：13,399㎡  
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：11,273㎡  
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：10,344㎡  
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：4,283㎡  
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：4,185㎡  
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：5,635㎡  
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：29,961㎡  
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：50,290㎡  
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：34,655㎡  
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：26,723㎡  
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：25,011㎡  
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：11,610㎡  
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：11,255㎡  
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：10,833㎡  
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：10,122㎡  
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：10,008㎡  
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：3,201㎡  
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：499㎡  
規模：地上5階  
竣工：1987年12月

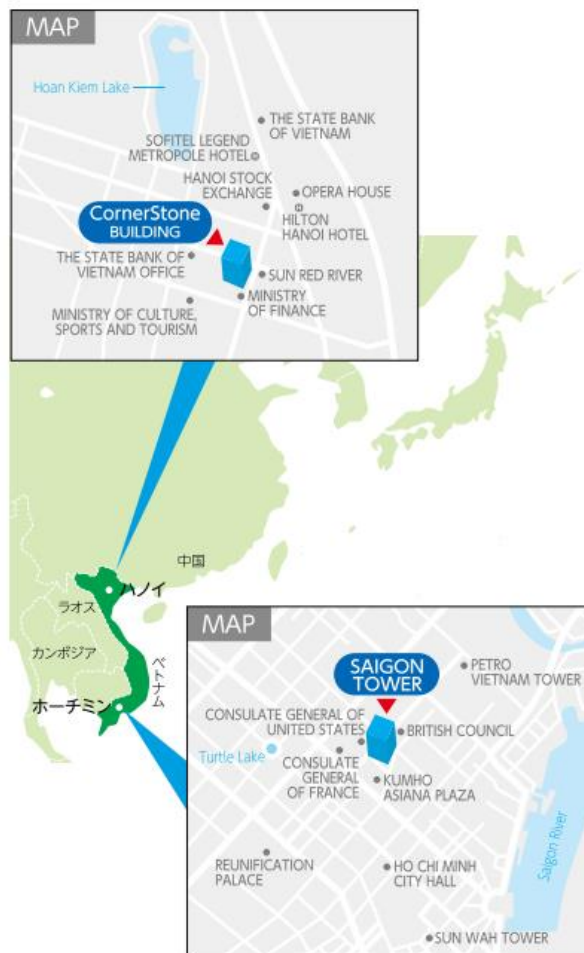




## コーナーストーン・ビルディング



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



新中期経営計画（2018－2022年度）

# “Design 100”プロジェクト Phase-II

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

～ 経営理念への回帰 ～

2018年5月25日

ダイビル株式会社

代表取締役 社長執行役員 園部 俊行



1. Phase – I 総括 P.2
2. Phase – II 基本方針 P.4
3. 5つの重点施策 P.7
4. 数値計画 P.14
5. 計画を支えるプラットフォーム P.16
6. 株主還元他 P.17
7. 参考資料 P.18

<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。

## ➤ 収益・利益計画はおおむね達成

(単位：億円)

	2013年度		2014年度		2015年度		2016年度		2017年度	
	計画	実績	計画	実績	計画	実績	計画	実績	計画	実績
営業収益	355	356	365	358	385	373	400	395	420	404
営業利益	99	100	92	94	97	91	110	107	130	111
経常利益	86	87	74	83	80	80	95	97	105	106
当期純利益	51	56	40	52	50	53	60	62	65	73
EBITDA	165	167	160	160	180	173	190	183	215	187
営業CF	130	130	105	115	150	145	160	152	160	140
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

- ▶ 「東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資」、  
「高齢者向け住宅分野でのアセット拡大」は未達成

アクションプラン	5年間投資額（2013-2017年度）		
	計画	実績	差額
新ダイビル建替プロジェクトの完遂	280億円	280億円	±0
ベトナムにおける高品質オフィスビルの開発	160億円	150億円	▲10億円
リニューアル投資による既存ビルの競争力強化	100億円	120億円	+20億円
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	90億円	▲310億円
高齢者向け住宅分野でのアセット拡大	80億円	10億円	▲70億円
合計	1,020億円	650億円	▲370億円

- 本計画終了後の2023年度に創立100周年を迎える
- 次なる100年のさらなる飛躍に向け、  
今一度経営理念に立ち戻り、持続的に成長する企業集団を目指す

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。

## ➤ 「経営理念への回帰」をテーマとし、施策を検討

経営理念

「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」

5つの重点施策

### ディベロップメント

1

都心大型オフィスビル

2

投資対象拡充

(都心中小オフィス/商業ビル、地方都市)

### 社会との共生

4

既存アセットの競争力維持・強化

高品質なビル管理体制強化

顧客リレーション強化

既存ビル大規模改修

既存ビル建替

(八重洲ダイビル・御堂筋ダイビル)

### 独自の着眼点

3

海外事業推進

(ベトナム事業拡大、オーストラリア他への展開)

5

ビル管理事業強化・拡大

技術投資拡大

ESGへの取り組み強化

(注) Phase – I で掲げた「高齢者向け住宅分野でのアセット拡大」はPhase – II では見合わせ



経営理念

## 「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」

第2のコアの創造・育成

海外事業推進

(ベトナム事業拡大、オーストラリア他への展開)

投資対象拡充

(都心中小オフィス／商業ビル、地方都市)

第1のコアの深化

都心大型オフィスビル

ビル管理事業強化・拡大

既存ビル建替

(八重洲ダイビル・御堂筋ダイビル)

既存ビル大規模改修

**都心大型ビルの開発から建替までの一貫経営**

(好立地ハイスペックビルの開発・高品質なビル管理・テナントリレーション・長期保有・建替)

顧客リレーション強化

高品質なビル管理体制強化

ESGへの取り組み強化

## ① 都心大型オフィスの取得



## ② 投資対象の拡充



## ③ 海外事業の推進



新中期経営計画（2018－2022年度）

## “Design 100”プロジェクト Phase- II

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

～ 経営理念への回帰 ～

## ④ 既存アセットの競争力維持・強化



## ⑤ ビル管理事業の強化・拡大



- 過熱する不動産売買マーケットの動向を見極めつつ投資機会を探る
  - 専任部隊を増強し、様々な物件情報の入手につながり得る各方面へのチャンネル開拓の強化を図る
- 
- 東京、大阪の都心部を中心に優良物件への投資を図る



- 都心大型オフィスビル以外に対象を広げることで、投資実現性を高める
- 中長期スパンでの物件取得を視野に入れたマイナー出資による共同事業への参画も検討

## 都心中小オフィス／商業ビル

- 収益ビルとしての運用だけでなく将来的な周辺部を巻き込んだ再開発も視野に入れ物件を選別
- 秋葉原プロジェクト(仮称)

## 地方都市

- 調査対象は札幌、仙台、名古屋、広島、福岡など



- オフィスマーケットの拡大が期待されるベトナムにおいて4件目となるホーチミン・ハノイの優良物件取得を図る
- オーストラリアなど、ベトナムに続くアジア・オセアニア地域への投資も併せて行い海外事業ポートフォリオの拡充を図る

## ベトナム事業拡大

- ベトナムにおいて構築しつつあるブランド力、先行者メリットを最大限活用
- 優良パートナーとの共同プロジェクトも検討
- 高稼働を維持する既存ビルにおいては、引き続き日本(ダイビル)品質のビル管理を追求



## オーストラリア他への展開

- 不動産市場の透明性と流動性、今後の人口増加などに着目



- 当社事業基盤のコアである賃貸ビルの競争力維持・強化に努める
- 老朽化し、競争力が低下したビルについては  
建替・改修を実施し、高度化した社会的ニーズへの適応を図る

### 高品質なビル管理体制強化

### 顧客リレーション強化

### 既存ビル大規模改修

- 芝ダイビルリニューアル工事
- 環境に配慮した改修工事の実施

### 既存ビル建替

- 八重洲ダイビル 建替推進（詳細：P.18）
- 御堂筋ダイビル 建替推進（詳細：P.19）



- グループ間での連携を一層高めつつ、PM事業の強化を推進する
- 技術者を抱える設備管理会社のM&Aにより設備管理業/請負工事業の伸展を図る

### ビル管理事業を営む商船三井興産(株)の活動実績

- 2015年7月 「PM事業推進室」 を新設
- 設備管理会社 M & A
  - 2013年1月 「(株)丹新ビルサービス」 取得  
(資本金：20百万円、2017年度 営業収益：589百万円)
  - 2016年11月 「西日本総合設備(株)」 取得  
(資本金：10百万円、2017年度 営業収益：206百万円)



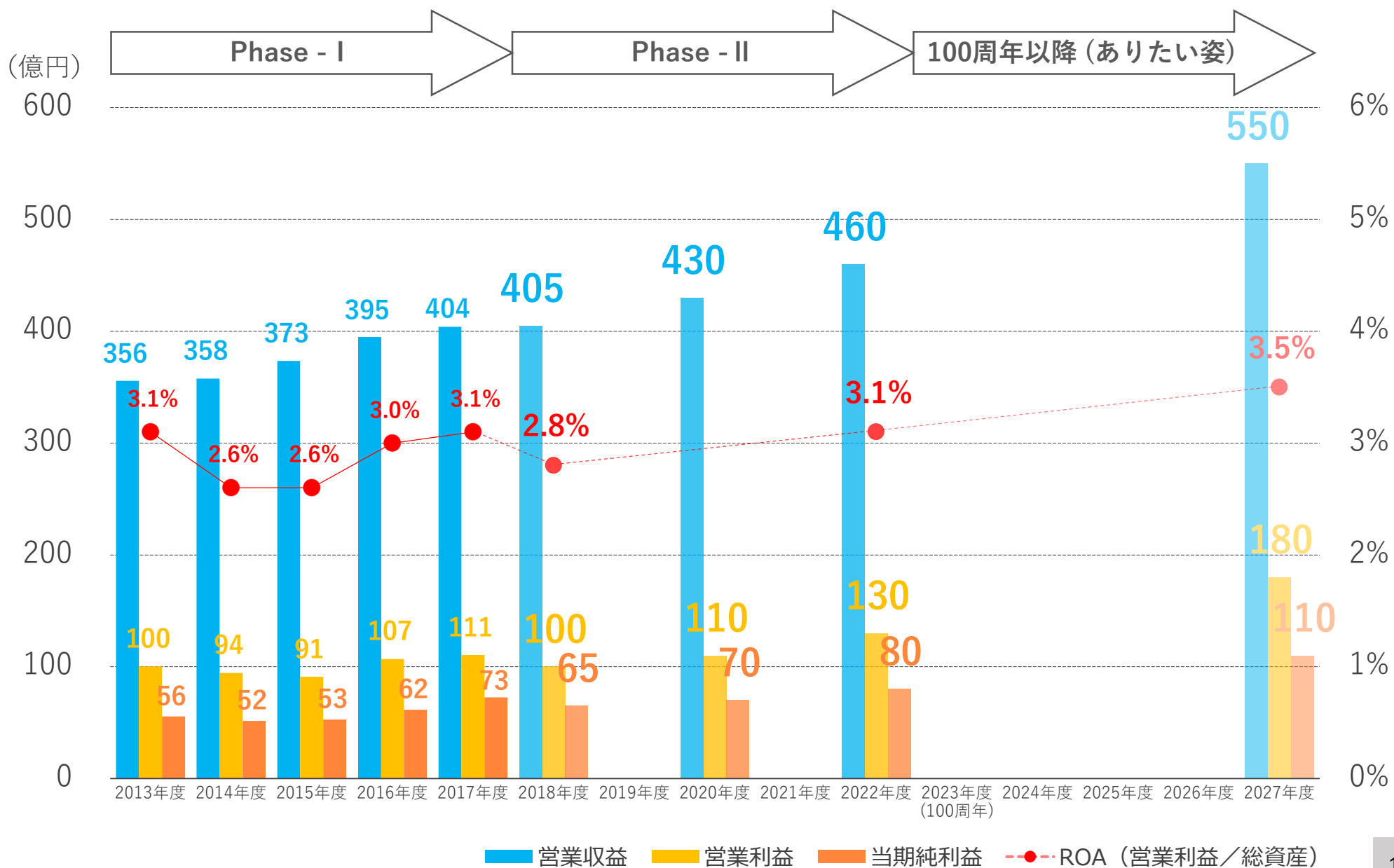
## ➤ 5年間の総投資額は1,200億円

重点施策	5年間投資額 (2018～2022年度)
成長投資	
① 都心大型オフィスビルの取得	650億円
② 投資対象の拡充	
③ 海外事業の推進	400億円
事業基盤強化	
④ 既存アセットの競争力維持・強化	150億円
⑤ ビル管理事業の強化・拡大	
合計	<b>1,200</b> 億円



## ➤ 着実な成長と100周年(2023年度)以降のさらなる飛躍を目指します

	2017年度	2018年度	2020年度	2022年度				2027年度 (ありたい姿)
営業収益	404億円	<b>405</b> 億円	<b>430</b> 億円	<b>460</b> 億円				<b>550</b> 億円
営業利益	111億円	<b>100</b> 億円	<b>110</b> 億円	<b>130</b> 億円				<b>180</b> 億円
当期純利益	73億円	<b>65</b> 億円	<b>70</b> 億円	<b>80</b> 億円				<b>110</b> 億円
ROA [営業利益/総資産]	3.1%	<b>2.8%</b>		<b>3.1%</b>				<b>3.5%</b> 程度
D/Eレシオ	0.9倍	<b>0.9</b> 倍		<b>1.1</b> 倍				<b>1.2</b> 倍程度



## 組織改編

- 営業企画部、海外事業室の設置、不動産開発室の要員増強
- 人事部内に働き方改革推進担当を設置

## 人事・システム戦略

- 働き方改革、ICT 戦略による生産性向上と成果創出

## 財務戦略

- D/Eレシオ1倍近傍を維持するスタンスは継続し、低利での資金調達力を堅持

## 株主還元の基本方針

- 当社は、財務体質の強化と将来の事業展開のために必要な内部留保の充実を図りながら、業績の推移を踏まえつつ安定的な配当を実施することを基本方針としております。
- 配当性向としては、**30～35%**を目安として、安定的に配当いたします。  
(従来：配当性向の中長期的水準値としては、30%以上を目処としております。)

## ESGへの取り組み強化

- 安全・健康・省エネの推進に向けた技術投資拡大
- 政策保有株式の縮減



- 1968年竣工（築50年）
- 2021年末 閉館予定
- 2025年度中の竣工を目指す
- 東京駅八重洲口、  
八重洲地下街直結の立地を最大限活用



八重洲ダイビル 屋上樹苑

- 1964年竣工（築54年）
- 2020年末 閉館予定
- 2023年度中の竣工を目指す
- 大阪中心部を梅田(キタ)から難波(ミナミ)まで南北に貫くなにわのメインストリートである「御堂筋」沿いの立地を最大限活用



御堂筋完成100周年(2037年)に向け、  
本区画前を含む車道約3kmの完全歩道化構想あり

御堂筋 現状イメージ【車中心のストリート】  
(御堂筋完成80周年記念事業推進委員会「御堂筋 将来ビジョン(案)」より)



御堂筋 完全歩道化イメージ【人中心のストリート】  
(御堂筋完成80周年記念事業推進委員会「御堂筋 将来ビジョン(案)」より)



ビルはビルでも  
ダイビルです。



 **ダイビル株式会社**