

DAIBIRU CORPORATION



2017年度
第**146**期
報告書

2017年4月1日から
2018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

(仮称)秋葉原プロジェクト



代表取締役社長執行役員

園部 俊行

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(2017年4月1日から2018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。

2018年3月期の業績

当期のわが国経済は、政府による各種経済政策の下、企業収益や雇用・所得環境が改善し、設備投資が増加するなど、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低水準で推移し、賃料水準も緩やかな上昇傾向が継続するなど、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、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、東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資、リニューアル投資による既存ビルの競争力強化およびベトナムにおける高品質オフィスビルの開発を掲げております。

本計画の下、昨年11月には「(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㎡)の建設工事に着手いたしました。「芝ダイビル」のリニューアル工事につきましても、計画通り順調に進捗しております。

ベトナムにおきましては、「サイゴン・タワー」および「コー

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。

ナーストーン・ビルディング」に続く当社第3の投資として、持分法適用会社(M&D SUN PTE. LTD.)への出資を経由し、共同事業者とともにオフィスビル開発プロジェクトに参画いたしました。その後、出資額を上回る価格にて本プロジェクトを売却したことにより、持分法による投資利益を計上しております。

以上の結果、当期の業績につきましては、営業収益は40,400百万円と948百万円(前期比2.4%)の増収、営業利益は11,055百万円と361百万円(前期比3.4%)の増益となりました。

営業外損益では、受取配当金および持分法による投資利益の増加等に加え、支払利息および為替差損等も減少し、経常利益は10,640百万円と951百万円(前期比9.8%)の増益となりました。

特別損益につきましては、当期は特別損失として固定資産除却損41百万円を計上いたしました。一方、前期は特別利益として投資有価証券売却益25百万円、特別損失として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7,260百万円と1,100百万円(前期比17.9%)の増益となりました。

当期の1株当たり期末配当は、直近の配当予想(8.5円)

から2円増配し、10.5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8.5円とあわせ、19円(前期に比べ3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、緩やかな回復が続くことが期待される一方、国際政治や為替・金利環境など、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、少子化進行によるオフィスワーカーの減少が懸念される一方、東京では好立地の大型ハイスペックビルの供給が続き、テナント獲得競争が一層激化するものと予想されます。

当社グループはこの度、新中期経営計画「Design 100」プロジェクト Phase-II」を策定いたしました。本計画の下、5つの重点施策として「都心大型オフィスビルの取得」、「投資対象の拡充」、「海外事業の推進」、「既存アセットの競争力維持・強化」および「ビル管理事業の強化・拡大」を推し進めてまいります。

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。

2018年6月

グループメッセージ

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。

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。

新中期経営計画 (2018-2022年度)

“Design 100”プロジェクト Phase-II

当社グループは、2018年4月を始期とする新中期経営計画を策定いたしました。

計画名称

“Design 100”(デザイン・ワンハンドレッド)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～

計画期間

2018年4月～2023年3月(5年間)

基本方針

当社は本計画終了後の2023年度に創立100周年を迎えます。
次なる100年のさらなる飛躍に向けて、新たな道筋を創造してまいります。
本計画においては、今一度経営理念に立ち戻れることをメインテーマとし、
独自の着眼点をもって、絶えずディベロップメントに取り組み、
街創りを通じて社会と共生し、持続的に成長する企業集団を目指します。

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。

数値計画

	“Design 100”プロジェクト Phase-II			2027年度 (ありたい姿)
	2018年度	2020年度	2022年度	
営業収益	405億円	430億円	460億円	550億円
営業利益	100億円	110億円	130億円	180億円
当期純利益	65億円	70億円	80億円	110億円
ROA [営業利益/総資産]	2.8%		3.1%	3.5%程度
D/Eレシオ	0.9倍		1.1倍	1.2倍程度

重点施策

成長投資	都心大型オフィスビルの取得	
	投資対象の拡充	都心中小オフィス/商業ビル、地方都市 (仮称)秋葉原プロジェクト
	海外事業の推進	ベトナム事業拡大 オーストラリア他への展開
事業基盤 強化	既存アセットの 競争力維持・強化	八重洲ダイビル・御堂筋ダイビル建替推進 既存ビル大規模改修 他
	ビル管理事業の強化・拡大 (ノンアセット型事業)	



八重洲ダイビル



御堂筋ダイビル

投資額(5年間)

成長投資	都心大型オフィスビルの取得 投資対象の拡充	650億円
	海外事業の推進	400億円
事業基盤強化	既存アセットの競争力維持・強化	150億円
合計		1,200億円

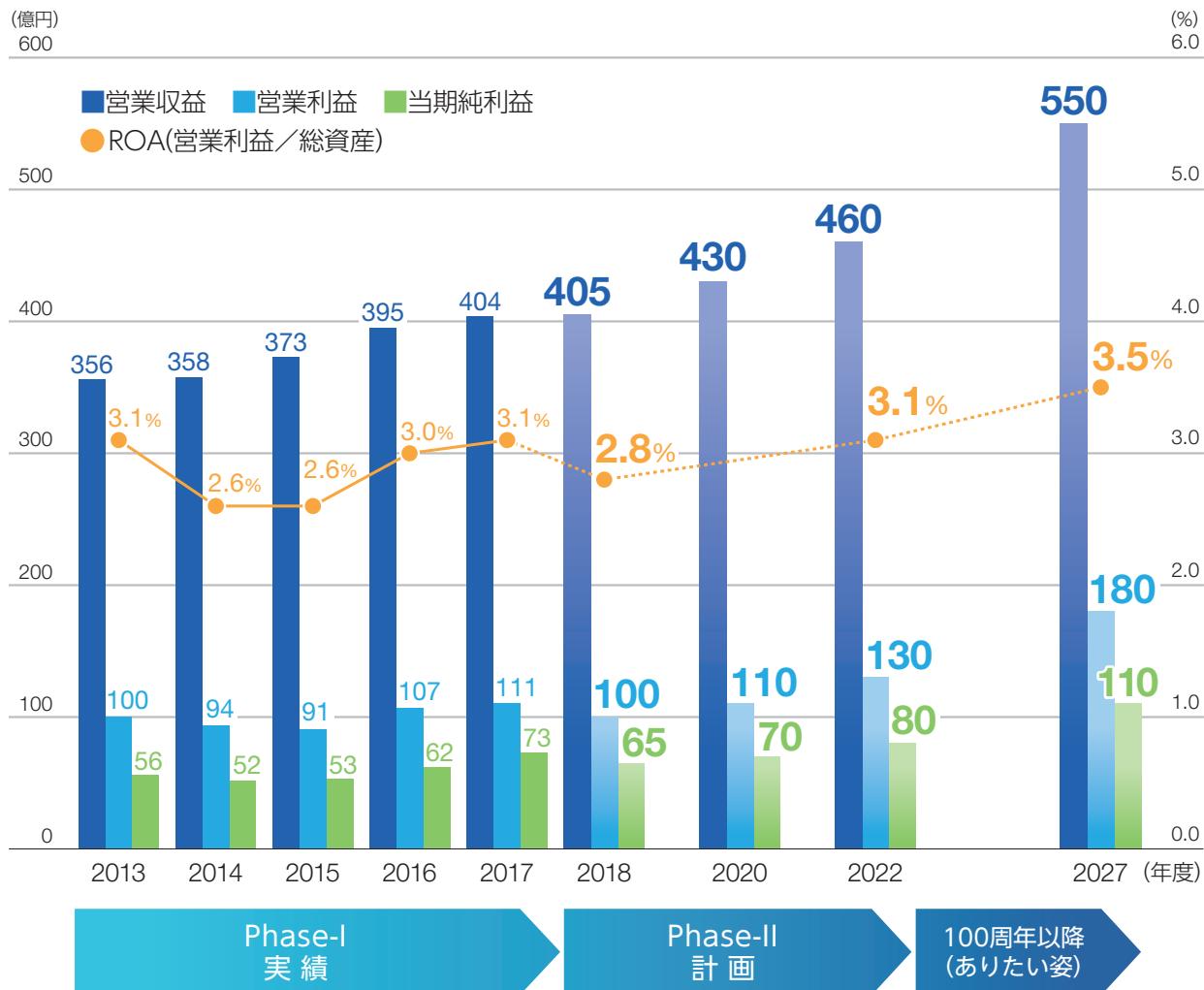
計画を支えるプラットフォーム

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

株主還元他

株主還元の基本方針	配当性向 30~35%を目安として、安定的に配当
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

“Design 100”プロジェクトの実績と今後の計画



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



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純利益

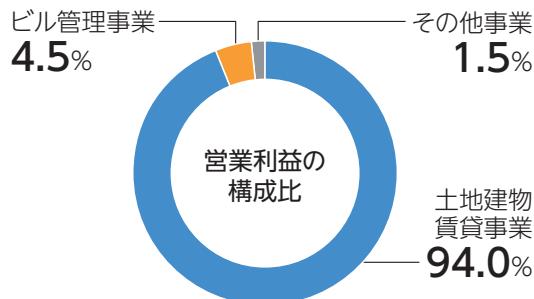
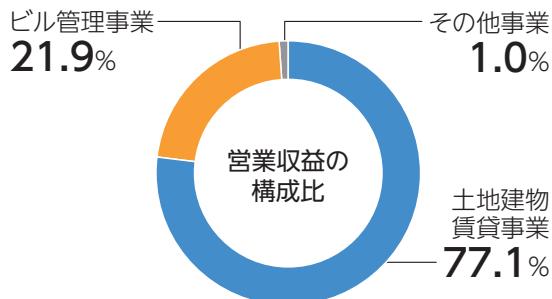


■ 総資産



連結セグメント情報

■ 2017年4月1日から2018年3月31日まで



土地建物賃貸事業

営業収益
(前期比)
31,146百万円
(+2.5%)

営業利益
(前期比)
12,001百万円
(+4.1%)

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

ビル管理事業

8,844百万円
(+3.2%)

568百万円
(+5.1%)

営業収益は新規受託物件の受注等により増収、営業利益も増益。

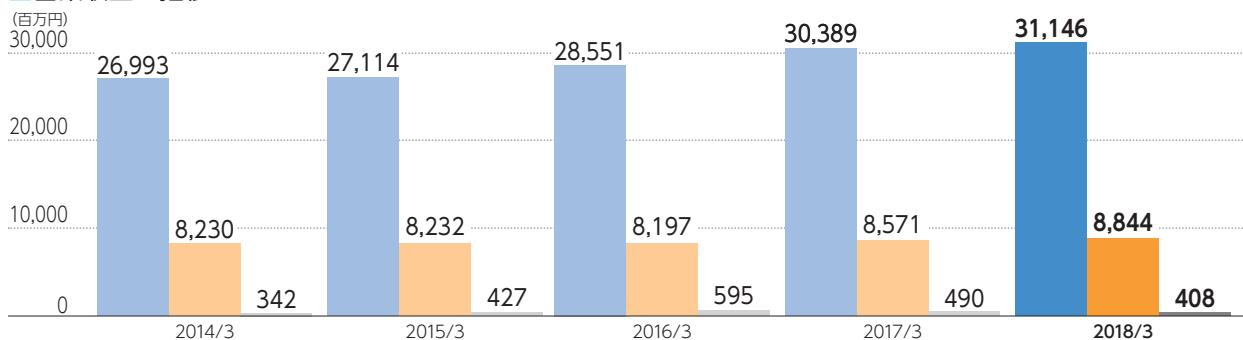
その他事業

408百万円
(▲16.6%)

196百万円
(+3.2%)

営業収益は工事請負高が減少したこと等により減収となった一方、営業利益は増益。

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)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

	当連結会計年度 2018年3月31日	前連結会計年度 2017年3月31日		当連結会計年度 2018年3月31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	6,535	10,524	流動負債	16,044	10,266
現金及び預金	4,529	8,718	③ 1年内返済予定の長期借入金	3,130	3,130
営業未収入金	998	1,017	③ コマーシャル・ペーパー	5,000	—
たな卸資産	53	52	未払法人税等	1,639	1,959
繰延税金資産	241	243	未払消費税等	201	543
その他	718	499	役員賞与引当金	79	64
貸倒引当金	△6	△5	その他	5,993	4,569
固定資産	344,911	341,120	固定負債	177,729	190,384
有形固定資産	298,243	300,901	③ 社債	80,000	80,000
① 建物及び構築物(純額)	108,720	111,890	③ 長期借入金	53,412	66,542
土地	157,695	157,149	受入敷金保証金	25,353	25,646
信託土地	31,231	31,231	繰延税金負債	9,008	8,196
建設仮勘定	198	206	再評価に係る繰延税金負債	8,024	8,024
その他(純額)	395	423	役員退職慰労引当金	61	50
無形固定資産	14,275	15,341	退職給付に係る負債	787	799
のれん	1,857	2,084	環境対策引当金	620	620
その他	12,417	13,257	その他	460	504
投資その他の資産	32,392	24,877	負債合計	193,773	200,651
② 投資有価証券	30,203	22,679	純資産の部		
長期貸付金	18	45	株主資本	128,032	122,697
退職給付に係る資産	503	477	資本金	12,227	12,227
繰延税金資産	118	126	資本剰余金	13,852	13,852
その他	1,580	1,582	利益剰余金	102,099	96,763
貸倒引当金	△33	△33	自己株式	△147	△146
資産合計	351,446	351,645	その他の包括利益累計額	27,934	26,688
			その他有価証券評価差額金	13,512	11,899
			繰延ヘッジ損益	△4	△13
			土地再評価差額金	12,193	12,193
			為替換算調整勘定	2,233	2,608
			非支配株主持分	1,706	1,607
			純資産合計	157,673	150,993
			負債純資産合計	351,446	351,645

連結損益計算書

(単位:百万円)

	当連結会計年度 2017年4月1日から 2018年3月31日まで	前連結会計年度 2016年4月1日から 2017年3月31日まで
4 営業収益	40,400	39,451
営業原価	25,529	25,187
営業総利益	14,870	14,263
販売費及び一般管理費	3,814	3,569
5 営業利益	11,055	10,693
営業外収益	1,048	584
受取利息	41	31
受取配当金	587	517
持分法による投資利益	389	—
その他	30	35
営業外費用	1,463	1,590
支払利息	1,173	1,263
為替差損	101	192
その他	188	134
6 経常利益	10,640	9,688
特別利益	—	25
投資有価証券売却益	—	25
特別損失	41	638
固定資産除却損	41	18
環境対策引当金繰入額	—	620
税金等調整前当期純利益	10,599	9,075
法人税等合計	3,240	2,826
法人税、住民税及び事業税	3,095	2,914
法人税等調整額	144	△87
当期純利益	7,359	6,248
非支配株主に帰属する当期純利益	98	88
親会社株主に帰属する当期純利益	7,260	6,160

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3,169百万円減少。

POINT
2

投資有価証券

持分法適用会社への出資および株価の上昇等により、投資有価証券は7,524百万円増加。

POINT
3

有利子負債

長期借入金の返済により、有利子負債は8,130百万円減少。

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2.4%の増収。

POINT
5

営業利益

修繕費等が増加した一方、減価償却費が減少し、営業利益は前連結会計年度比3.4%の増益。

POINT
6

経常利益

受取配当金および持分法による投資利益の増加等に加え、支払利息および為替差損等も減少し、経常利益は前連結会計年度比9.8%の増益。

会社概要・役員

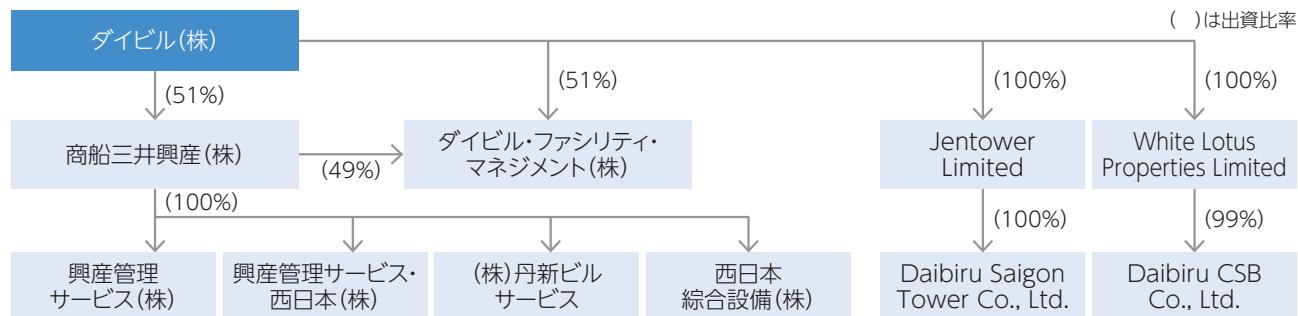
会社概要 (2018年3月31日現在)

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：2,465名／単体：65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 (2018年6月27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	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)	大井 篤
監査役	常勤監査役	西口 美廣
	常勤監査役	堀口 英夫
	監査役(社外)	田中 宏
	監査役(社外)	小西 幹男
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	山田 一彦
	執行役員 グループ執行役員	對中 秀樹 峰松 英俊

ダイビルグループの構成 (2018年6月27日現在)



株式の状況 (2018年3月31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

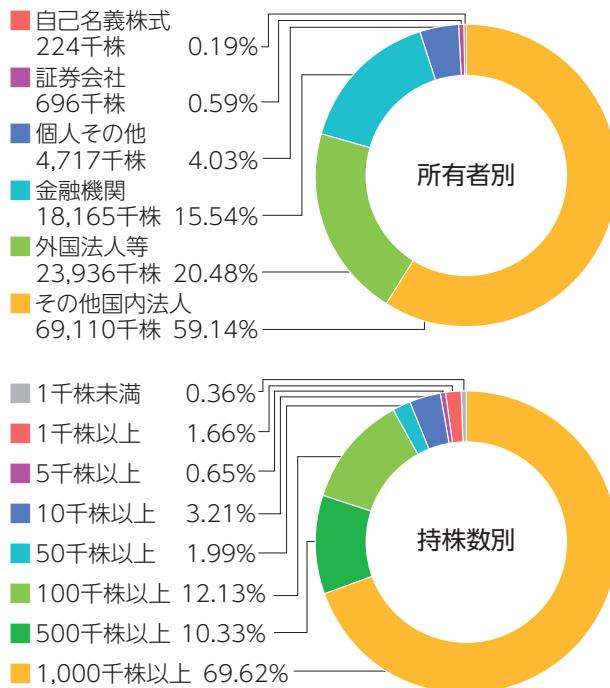
株主数 3,681名

大株主の状況 (上位10名)

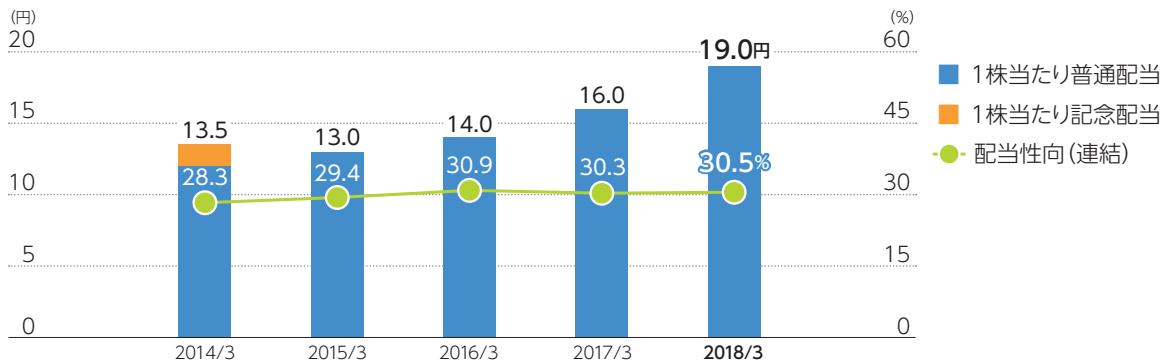
	株主名	持株数(千株)	出資比率(%)
1	株式会社商船三井	59,527	50.94
2	株式会社三井住友銀行	5,802	4.96
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,510	3.86
4	BNP PARIBAS SEC SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/ABERDEEN GLOBAL CLIENT ASSETS	2,997	2.56
5	関西電力株式会社	2,953	2.52
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,170	1.85
7	RBC ISB S/A DUB NON RESIDENT/TREATY RATE UCITS-CLIENTS ACCOUNT	1,150	0.98
8	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,135	0.97
9	JP MORGAN CHASE BANK 385632	1,109	0.94
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	986	0.84

(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 (2018年3月31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

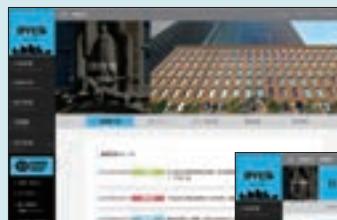
(郵便物送付先) 〒168-0063
東京都杉並区和泉二丁目8番4号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

(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**


WaterleafTM
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。