



ダイビルグループ 2018年9月期決算説明資料

2018年10月31日
ダイビル株式会社

1. 2018年9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。

➤ 営業収益は微減、各段階利益は建替決定に伴う減価償却費増加等により減益

(単位：百万円)

	2017年9月期	2018年9月期	増減	ポイント
営業収益	20,098	20,090	△ 8 (△0.0%)	<ul style="list-style-type: none"> <土地建物賃貸事業> <ul style="list-style-type: none"> ・中之島ダイビルの大口テナント退去に伴う減収 等 <ビル管理事業> <ul style="list-style-type: none"> ・新規受注増 等
営業利益	5,819	5,056	△ 762 (△13.1%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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
経常利益	5,400	5,017	△ 382 (△7.1%)	<ul style="list-style-type: none"> ・持分法による投資利益の計上 ・為替差損の減少 等
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	3,686	3,463	△ 222 (△6.0%)	特別損益 <2018年9月期> <ul style="list-style-type: none"> ・特別利益 なし ・特別損失 なし <2017年9月期> <ul style="list-style-type: none"> ・特別利益 なし ・特別損失 2百万円 固定資産除却損 2百万円

2018年9月期業績 ～ セグメント別 ～

(単位：百万円)

	2017年9月期	2018年9月期	増減	ポイント
営業収益	20,098	20,090	△ 8 (△0.0%)	
土地建物賃貸事業	15,556	15,305	△ 250 (△1.6%)	・中之島ダイビルの大口テナント退去に伴う減収 等
ビル管理事業	5,533	5,734	200 (3.6%)	・新規受注増 等
その他	180	253	72 (40.4%)	・工事請負高の増加 等
消去または全社	△ 1,171	△ 1,202	△ 30 -	
営業利益	5,819	5,056	△ 762 (△13.1%)	
土地建物賃貸事業	6,244	5,561	△ 683 (△10.9%)	・減価償却費の増加 ・固定資産税の増加 等
ビル管理事業	298	257	△ 41 (△13.7%)	
その他	86	106	20 (23.9%)	
消去または全社	△ 809	△ 868	△ 58 -	

2018年9月期業績 ～ 連結貸借対照表 ～

(単位：百万円)

	2018年3月期	2018年9月期	増減	ポイント
流動資産	6,294	20,342	14,048	<ul style="list-style-type: none"> ・現金及び預金の増加 ・投資有価証券の減少 (持分法適用会社の減資払戻 等) ・減価償却による減少 等
固定資産	344,996	340,037	△ 4,959	
資産合計	351,291	360,380	9,089	
流動負債	16,044	33,079	17,035	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債の増加 等 (2018年3月末残高 141,542百万円) (2018年9月末残高 147,977百万円)
固定負債	177,573	165,877	△ 11,695	
負債合計	193,617	198,957	5,339	
資本金	12,227	12,227	—	<ul style="list-style-type: none"> ・利益剰余金 +2,239百万円 ・有価証券評価差額金 +1,909百万円 等
純資産合計	157,673	161,422	3,749	
負債純資産合計	351,291	360,380	9,089	

※ 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等を適用し、2018/3の数値は組替後財務諸表で表示しております。
P8 財務比率も同様に組替後財務諸表で算定しております。

2018年9月期業績 ～ 連結キャッシュ・フロー ～

(単位：百万円)

	2017年9月期	2018年9月期	増減	ポイント
営業活動による キャッシュ・フロー	6,953	5,988	△965	
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 5,964	2,607	8,571	・持分法適用会社の減資払戻による 収入 等
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 2,498	5,210	7,708	
現金及び現金同等物 の増減額	△ 1,402	13,859	15,261	
現金及び現金同等物 の期首残高	7,954	4,155	△3,798	
現金及び現金同等物 の期末残高	6,551	18,014	11,463	

➤ 2018年4月27日公表より変更なし

(単位：百万円)

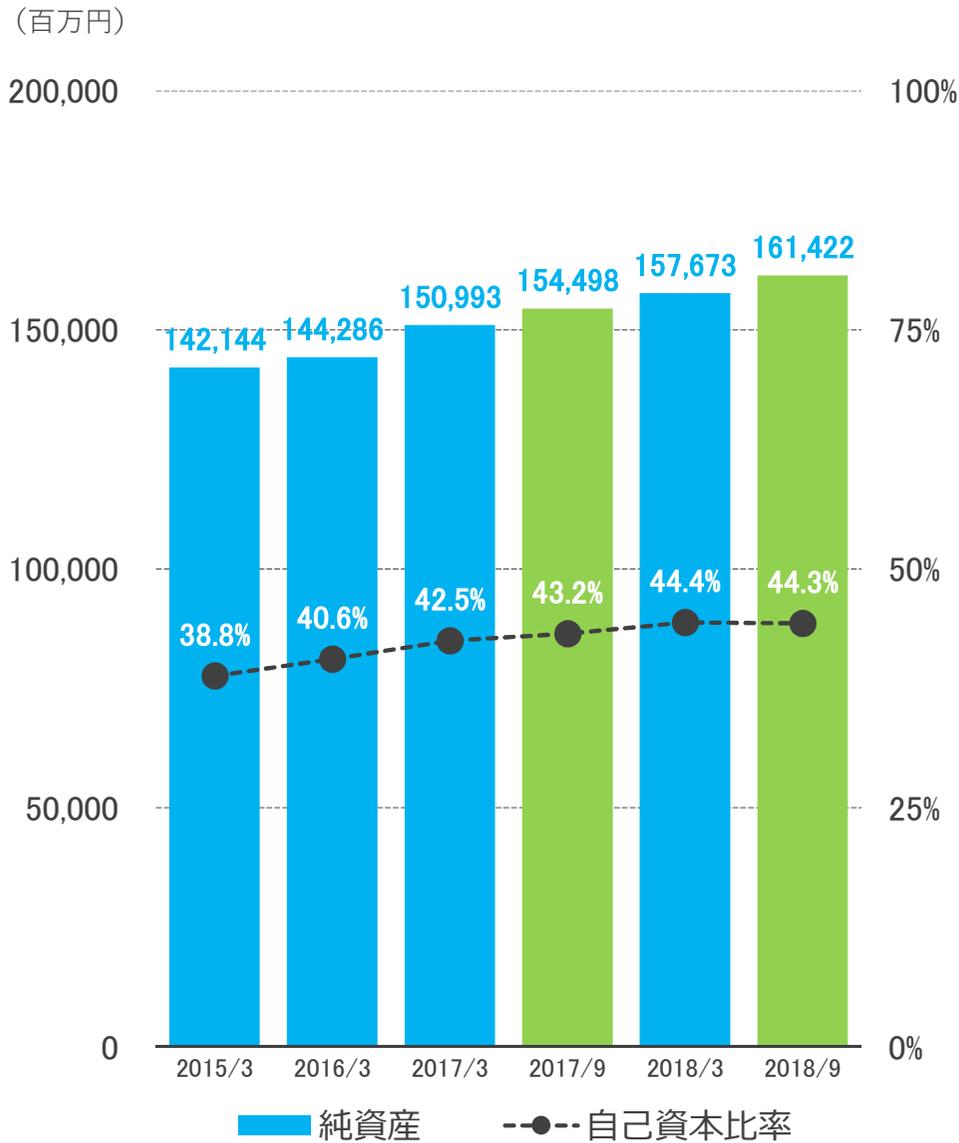
	2018年3月期	2019年3月期	増減	ポイント
営業収益	40,400	40,500	99 (0.2%)	<土地建物賃貸事業> ・中之島ダイビルのテナント退去に伴う減収等 <ビル管理事業> ・新規受注増等
営業利益	11,055	10,000	△1,055 (△9.6%)	・減価償却費の増加 (八重洲ダイビル、御堂筋ダイビルの耐用年数変更) ・固定資産税の増加等
経常利益	10,640	9,500	△1,140 (△10.7%)	
親会社株主に 帰属する 当期純利益	7,260	6,500	△760 (△10.5%)	

2019年3月期業績予想 ～ セグメント別 ～

(単位：百万円)

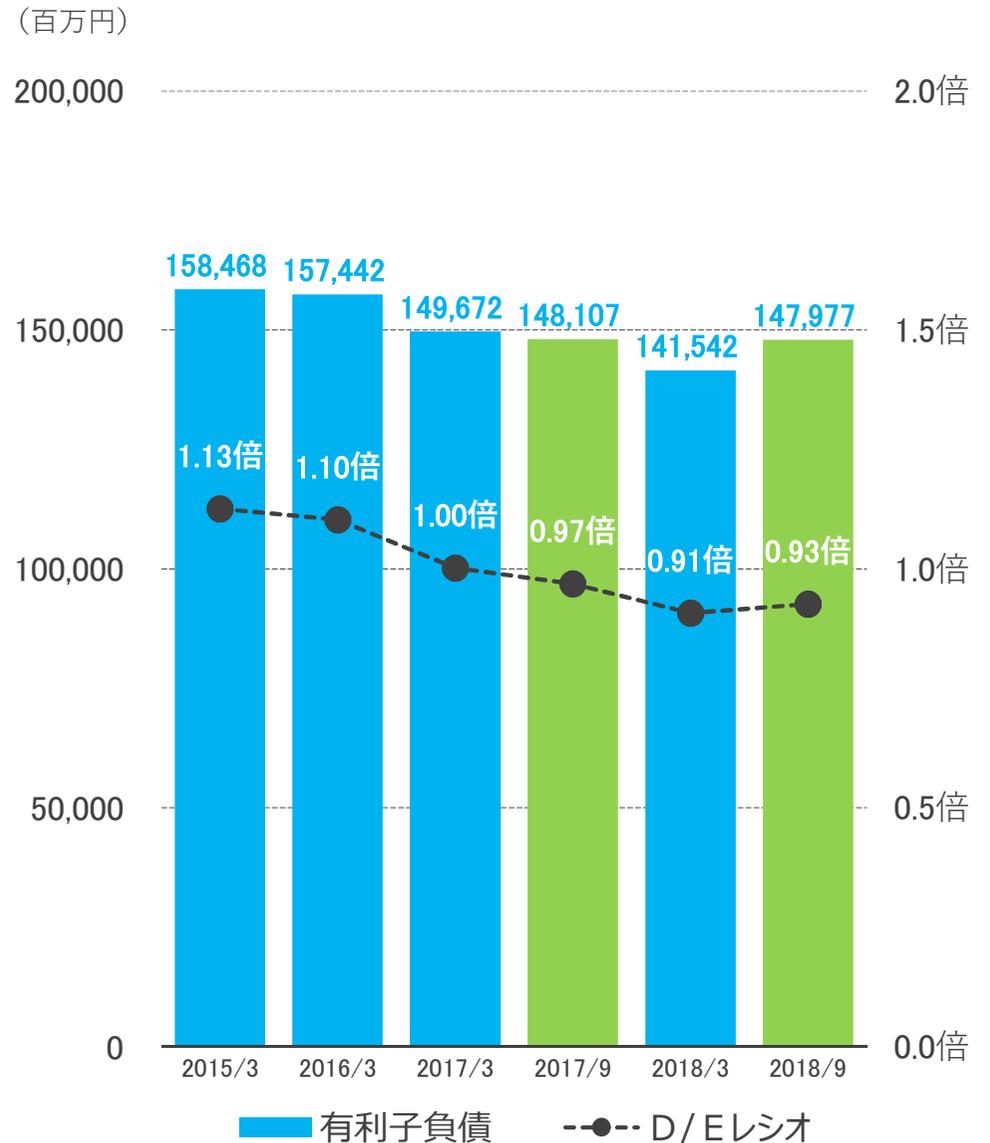
	2018年3月期	2019年3月期	増減	ポイント
営業収益	40,400	40,500	99 (0.2%)	
土地建物賃貸事業	31,254	30,900	△ 354 (△ 1.1%)	・中之島ダイビルのテナント退去に伴う減収 等
ビル管理事業	11,108	11,500	391 (3.5%)	・新規受注増 等
その他	408	500	91 (22.3%)	
消去または全社	△ 2,372	△ 2,400	△ 27 -	
営業利益	11,055	10,000	△ 1,055 (△ 9.6%)	
土地建物賃貸事業	12,001	11,200	△ 801 (△ 6.7%)	・減価償却費の増加 (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

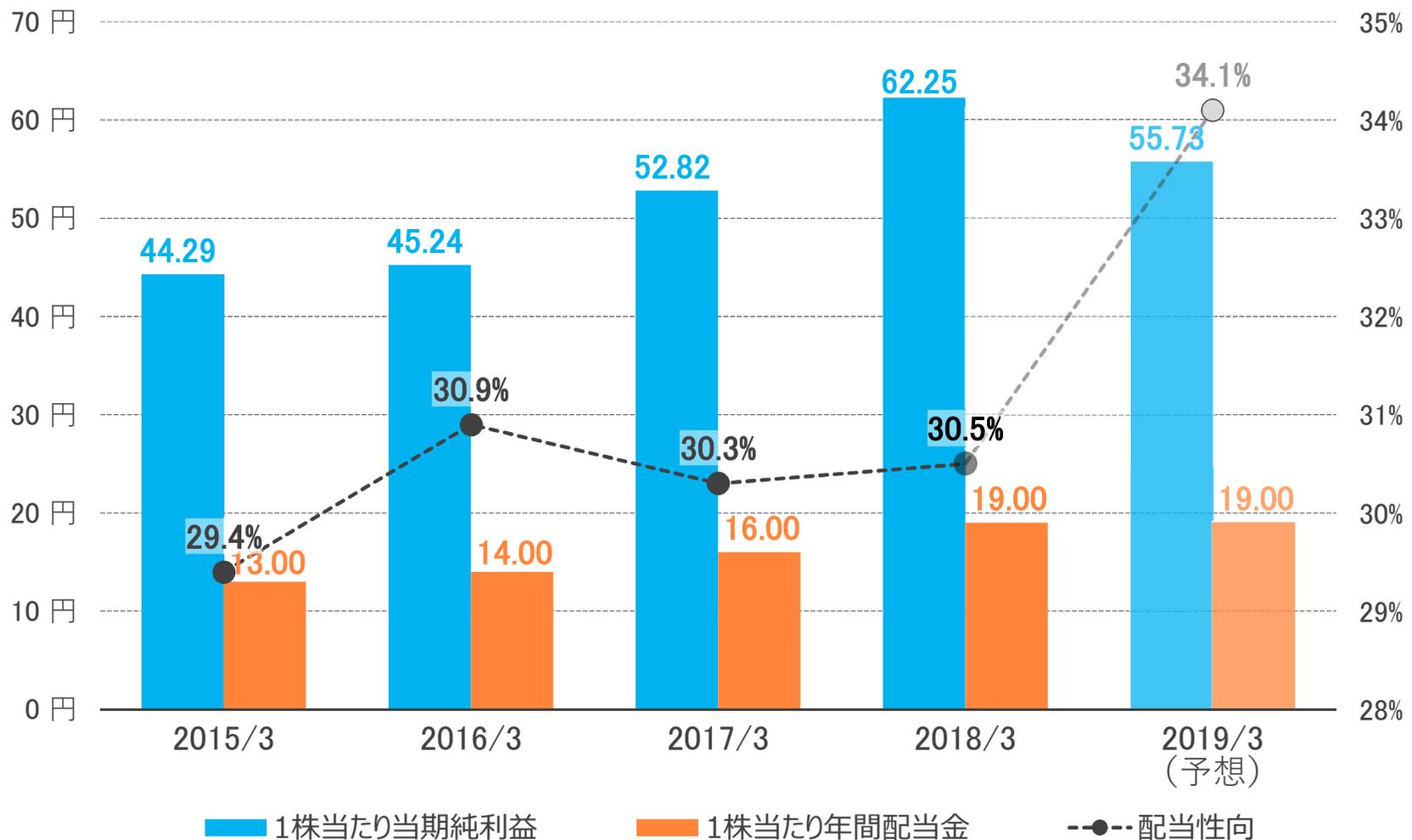
有利子負債／D/Eレシオ



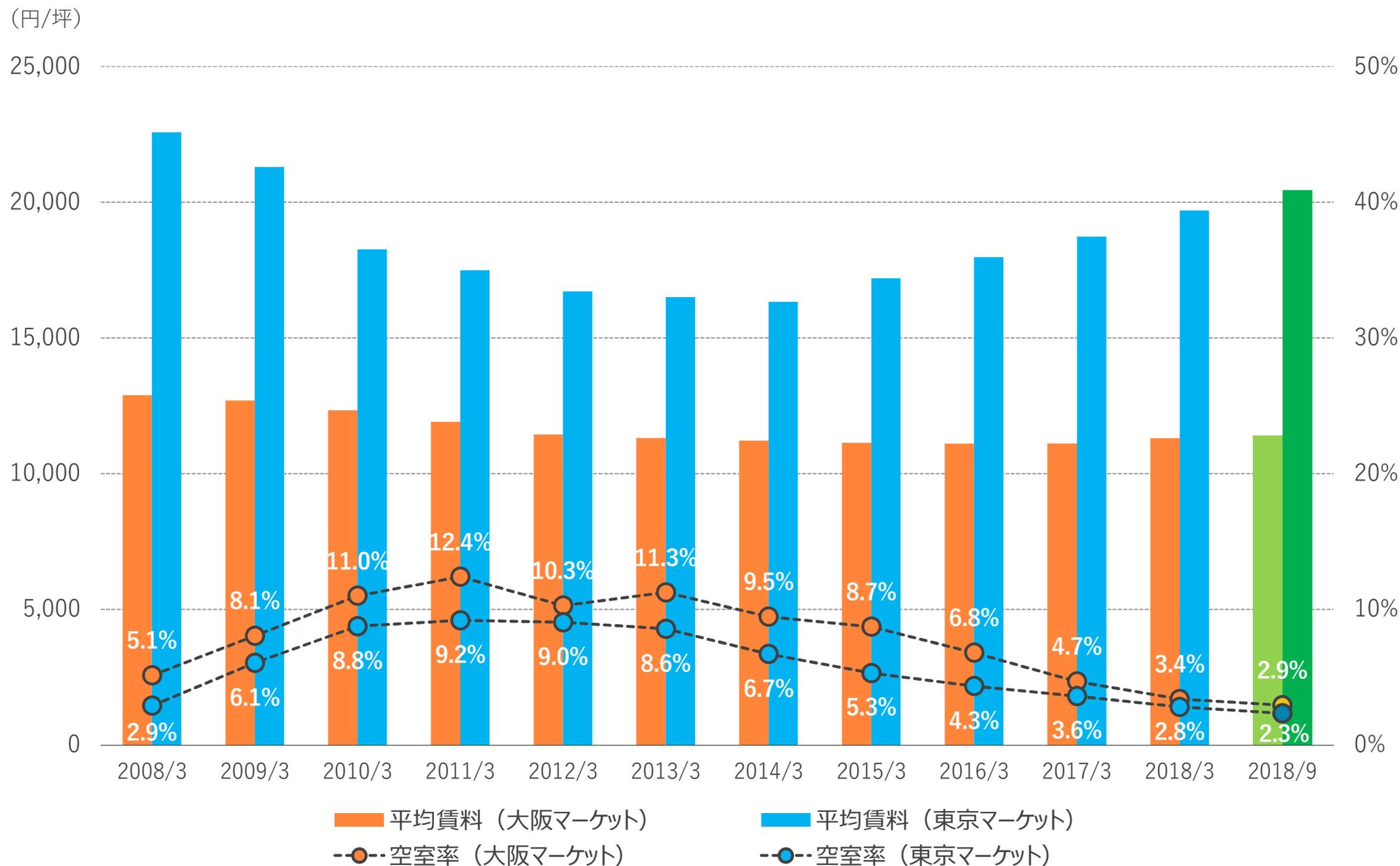
(注) D/Eレシオ = 有利子負債 / 自己資本

- 期初予想を据置 年間19.0円
- 配当方針：配当性向30～35%を目安として、安定的に配当

配当推移

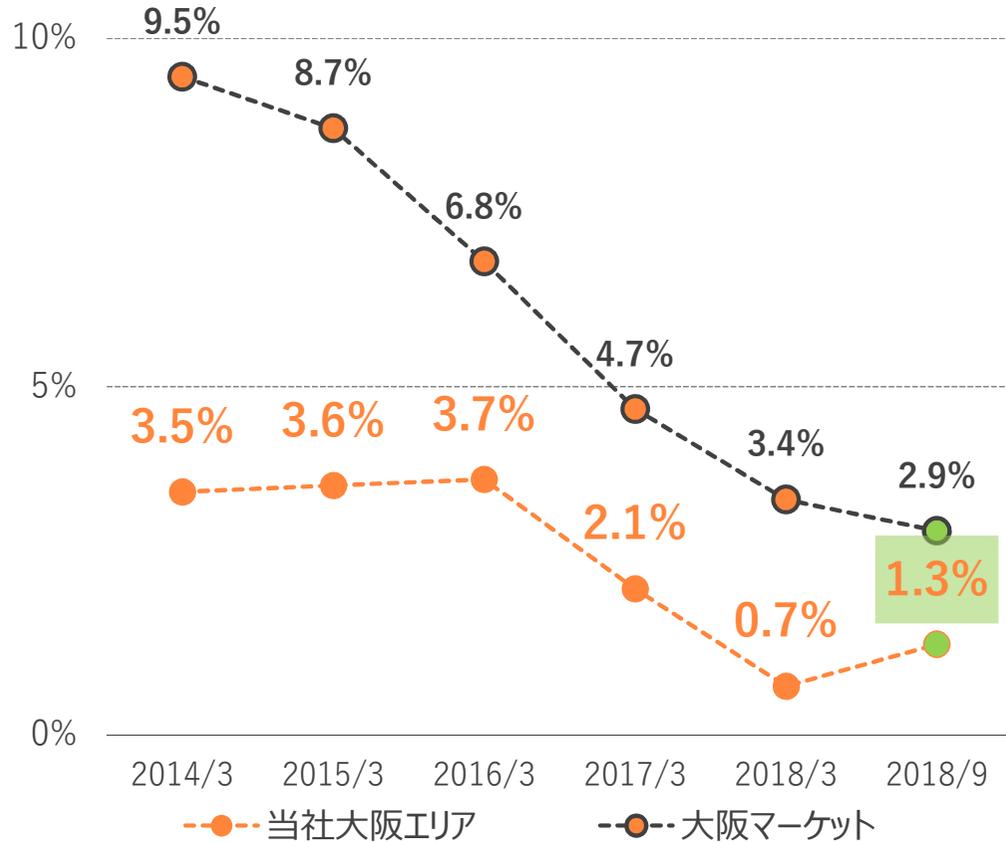


参考資料 ～ 空室率・平均賃料推移 (マーケット) ～

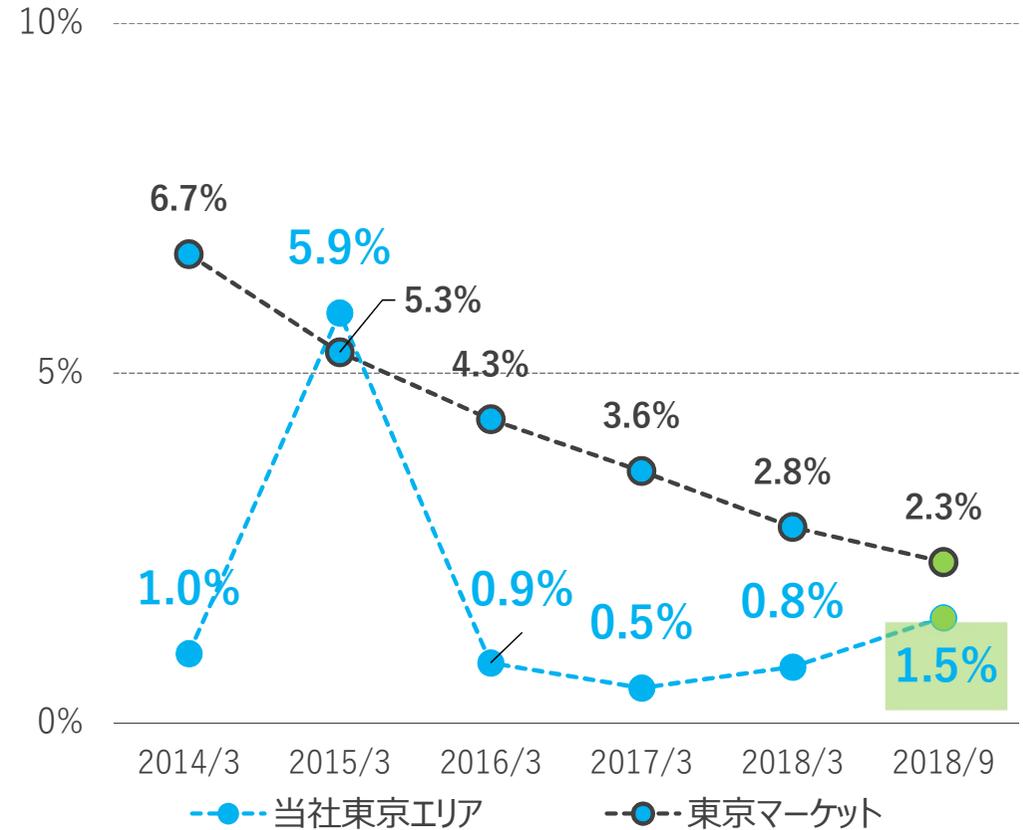


出典：三鬼商事 OFFICE MARKET DATA

大阪エリア



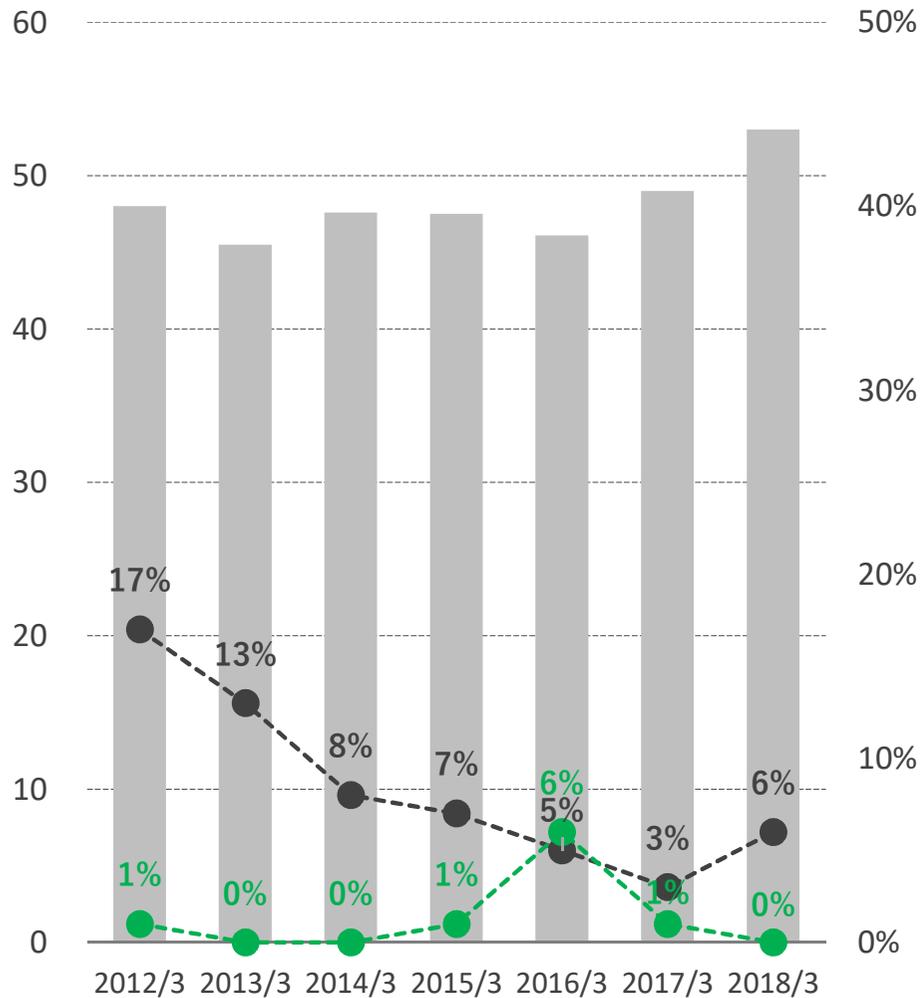
東京エリア



	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2018/9
当社全社空室率	2.4%	4.4%	2.6%	1.5%	0.7%	1.4%

ホーチミン

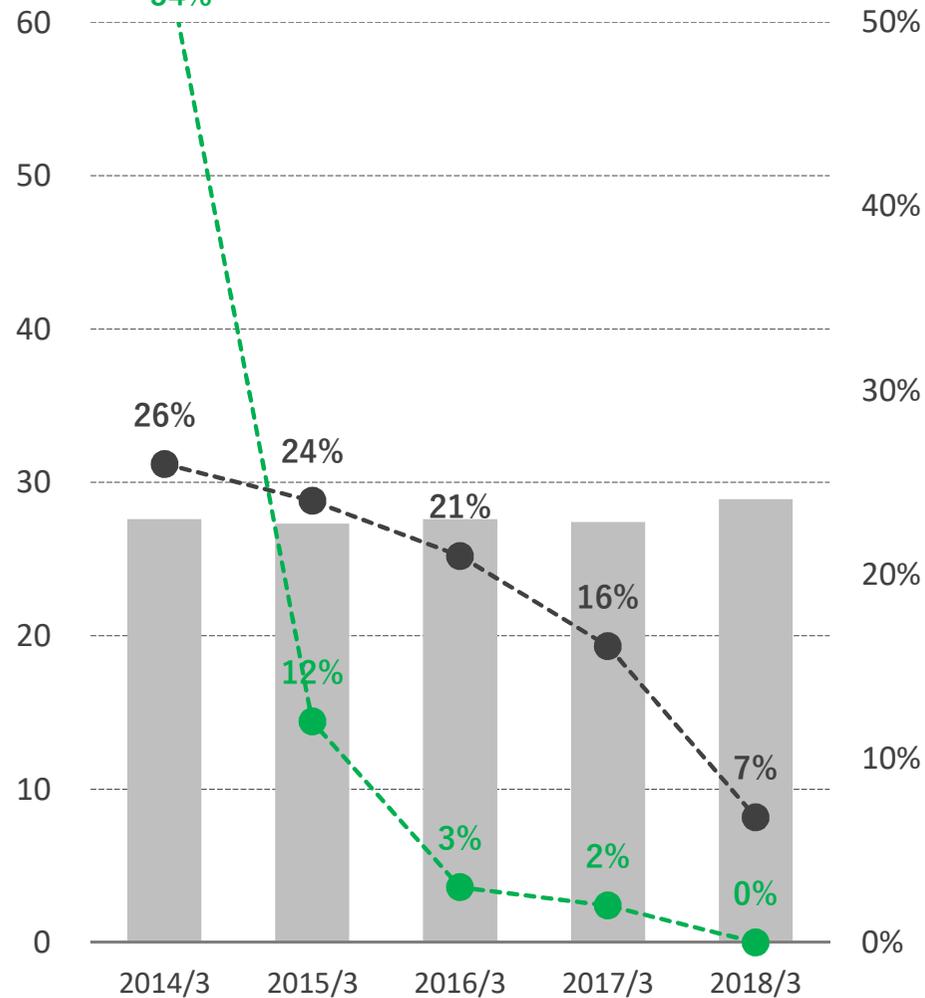
(US\$/m²/月)



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

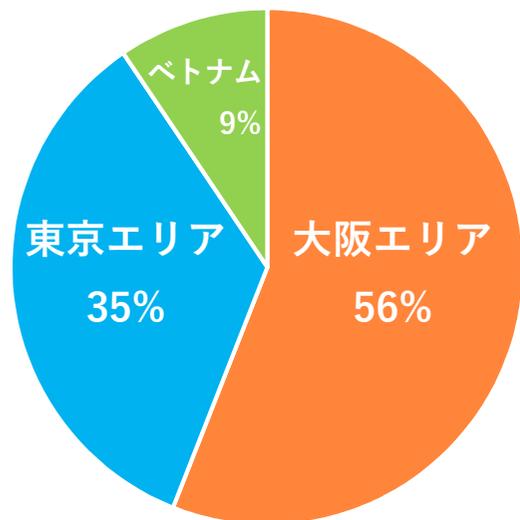
(US\$/m²/月)



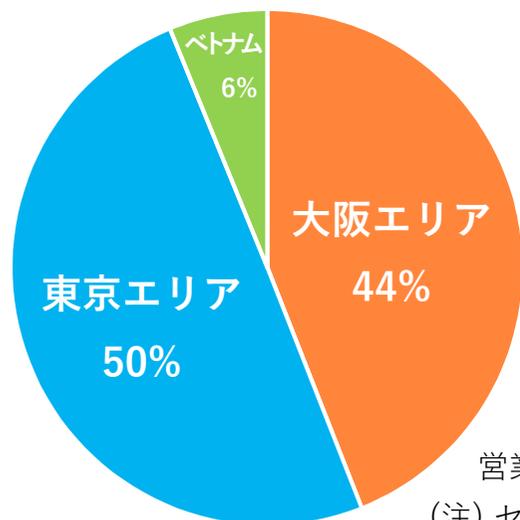
平均賃料 (グレードA)
● 空室率 (グレードA)
● 空室率 (コーナーストーン)

出典：Savills Market Report

延床面積比率



営業収益比率 (2018年9月期土地建物賃貸事業)



営業収益計 153億円

(注) セグメント間の内部売上高又は振替高消去前

	棟数	延床面積
オフィスビル・商業ビル	26棟	660,796㎡ (199,891坪)
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)
住宅	15棟	39,335㎡ (11,899坪)
大阪エリア	2棟	13,184㎡ (3,988坪)
東京エリア	13棟	26,151㎡ (7,911坪)
合計	41棟	700,131㎡ (211,790坪)

(注) 2018年9月30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



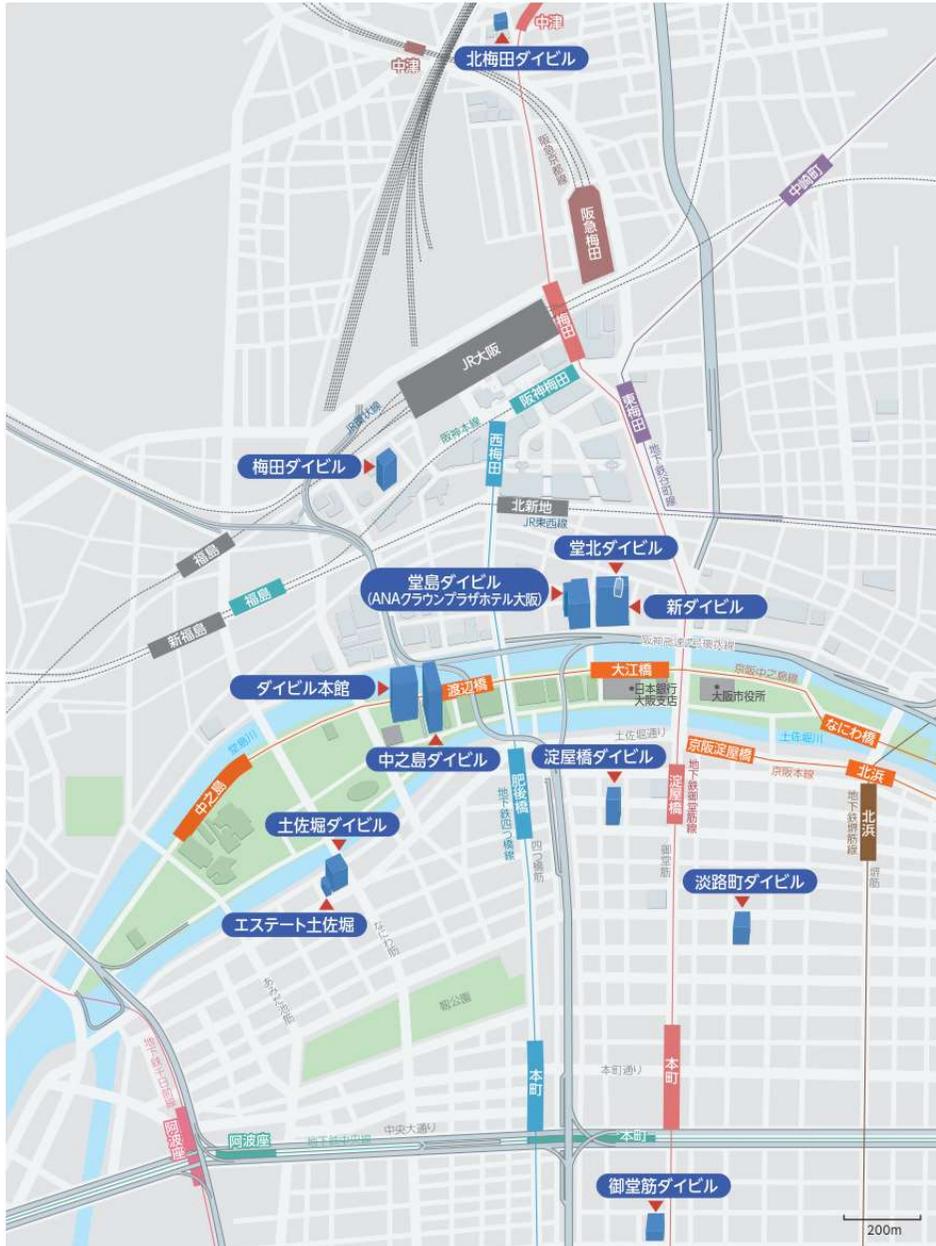
延床面積：3,201㎡
規模：地上9階・地下1階
竣工：2005年3月

エステート芝



延床面積：499㎡
規模：地上5階
竣工：1987年12月

大阪エリア



東京エリア



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