

DAIBIRU CORPORATION

2018年度

第**147**期

中間報告書

2018年4月1日から
2018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



新中期経営計画が順調にスタート



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147期第2四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018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、通商問題などを巡り先行きの不透明感が高まったものの、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て。

こうした状況の下で、当社グループはリーマンショック以降下げ基調にあった賃料レベルの回復を図るなど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。

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。

本年4月には、新中期経営計画「“Design100”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」を推し進めております。

本年8月には、重点施策の一つである「海外事業の推進」として、ベトナムに続く第2の海外投資先として物件取得の機会を探っていた豪州において、シドニー中心地区に位置するオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」の取得に関する契約を同国ゼネコン大手であるJohn Holland Groupと締結いたしました。本プロジェクト（地上15階、地下3階、貸床面積7,274㎡）は2020年央の竣工を予定しております。

〔(仮称) 秋葉原プロジェクト〕（東京都千代田区、地上11階、地下2階、延床面積約5,000㎡）につきましては、2019年秋のグランドオープンに向けて工事は順調に進捗しており、テナントの誘致も着実に進んでおります。

当第2四半期連結累計期間の業績につきましては、営業収益は20,090百万円と8百万円（前年同期比0.0%）の減収、営業利益は5,056百万円と762百万円（前

年同期比13.1%）の減益となりました。

営業外損益では、金融収支が改善したことに加え、持分法による投資利益の計上、為替差損が減少しましたが、経常利益は5,017百万円と382百万円（前年同期比7.1%）の減益となりました。

特別損益につきましては、当第2四半期連結累計期間において計上はありませんでした。なお、前年同期は特別損失として固定資産除却損2百万円を計上いたしました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,463百万円と222百万円（前年同期比6.0%）の減益となりました。

中間配当につきましては、前年同期に比べ1株につき1.0円増配し、9.5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9.5円（前期に比べ1.0円減配）を予想しており、この場合、年間配当は1株につき19.0円（前期と同額）となります。

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。

2018年12月

グループメッセージ

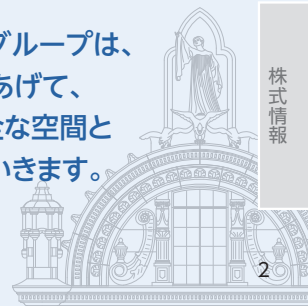
私たちダイビルグループは、
グループ総力をあげて、
快適で安心・安全な空間と
環境を提供していきます。

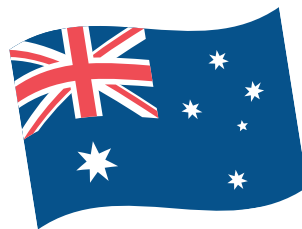
2 顧客とともに企業価値を高めます。

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。





豪州・ オフィ 「275

当社は、2018年度を初年度とする中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-II」において、「海外事業の推進（ベトナム事業拡大、豪州他への展開）」を重点施策の1つとして掲げ、5年間で1,200億円（そのうち海外投資が400億円）の投資を計画しております。

その一環として、当社にとって豪州1号案件となる、シドニー中心地区におけるオフィスビル開発プロジェクトの取得に関する契約を豪州ゼネコン大手であるJohn Holland Group (JHG) との間で締結しました。

本プロジェクトは、当社がJHGから土地を取得し、当該区画におけるオフィスビル開発業務をJHGに委託するというスキームをとっております。



275 George Street (完成予想図)



シドニー中心地区における スビル開発プロジェクト George Street」取得

プロジェクトの特色

抜群の好立地

豪州最大都市であるシドニーCBD（中心業務地区）において、その中心を南北に走る幹線道路George Streetに面し、CBD内主要駅の一つWynyard駅にも隣接する大変優れた立地です。近年、シドニーCBDではGeorge Street上に建設中のライトレール（路面電車／2020年完成予定）、Wynyard駅上の再開発、Barangaroo地区の再開発、地下鉄新線の建設など、主に西側エリアを中心にインフラ整備や再開発が進められており、本件立地の優位性は将来更に高まると考えています。

高品質のビル

シドニーCBDにおいて、高品質、かつ当マーケットにおいて最もテナント需要が豊富な貸室規模（1フロア約500m²）に対応するオフィスビルを提供します。環境性能認証としてGreen Star およびNABERS Energyを取得する予定です。また、入居テナント用のロッカー・シャワールーム、駐輪場を設置し、自転車を含む多様な通勤方法にも対応しています。

信頼のプロジェクトチーム

本プロジェクトの施工を担当するJohn Hollandは、豪州および海外で65年以上の歴史を持ち、豪州の非住宅部門の建設契約請負高で第4位を誇る大手ゼネコン*です。地下鉄や空港などのインフラ建設に豊富な実績を持っています。

また、全世界で運用資産残高が10兆円を超える大手不動産運用会社TH Real Estateがアセットマネジャーとして本プロジェクト全体の管理を行います。

※出典:HIA-CoreLogic Construction 2016/17



シドニー港とシドニーCBD（中心業務地区）

TOPICS



プロジェクト概要

所在地	275 George Street, Sydney, NSW, Australia
敷地面積	626㎡
貸床面積	7,274㎡
竣工	2020年央(予定)
構造	鉄筋コンクリート造(RC造)
規模	地上15階、地下3階
用途	事務所、一部店舗



ベトナムでの実績

当社はこれまで海外事業として、2012年にベトナムホーチミン市1区の中心地区に位置するAクラスオフィスビル「サイゴン・タワー」、2014年に同国ハノイ市ホアンキエム区の中心地区に位置するAクラスオフィスビル「コーナーストーン・ビルディング」を取得、2017年にはベトナムにおける新規開発プロジェクトに参画（その後、第三者に売却）するなど、ベトナムを軸として海外事業を展開してまいりました。当社は引き続き、ベトナムにおける日系企業としてのオフィスビル事業の先駆者として、同国での事業活動を着実に拡大していく方針です。

サイゴン・タワー



サイゴントワーを所有するDaibiru Saigon Tower Co., Ltd.は2018年7月にホームページ (<https://saigontower.com/ja/>) をリニューアルいたしました。

コーナーストーン・ビルディング



コーナーストーン・ビルディングを所有するDaibiru CSB Co.,Ltd.は、企業情報やビルの特長を、日本語のホームページ(<http://cornerstone.vn/ja/>)で発信しております。

主要所有ビル

ダイビル本館



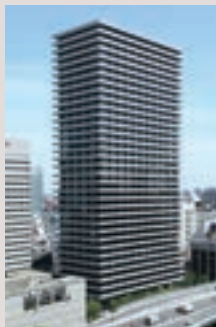
大阪市北区中之島3-6-32
地上22階・地下2階
延床面積／48,198m²
2013年2月竣工

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)



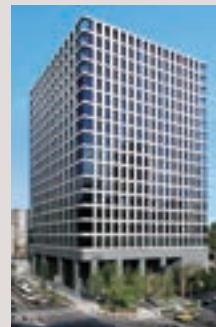
大阪市北区堂島浜1-3-1
地上23階・地下3階
延床面積／44,770m²
1984年9月竣工

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



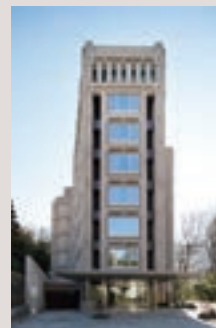
東京都中央区京橋1-1-1
地上9階・地下5階
延床面積 / 26,723m²
1968年6月竣工

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

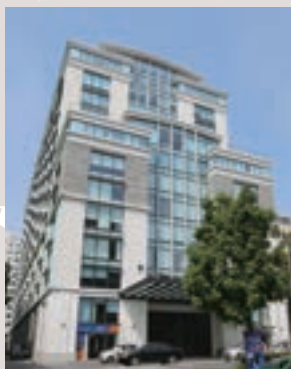


東京都港区芝5-17-2
地上5階
延床面積 / 499m²
1987年12月竣工

ベトナムエリア
VIETNAM AREA



コーナーストーン・ビルディング



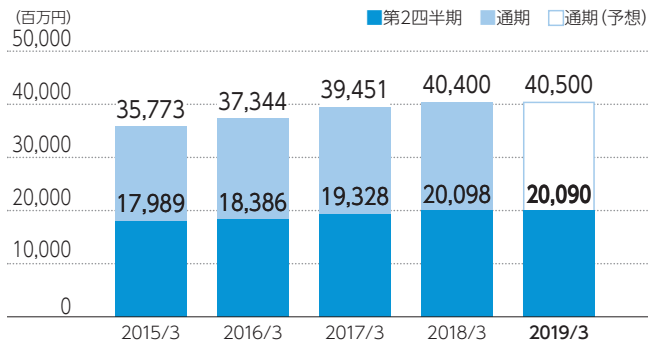
16 Phan Chu Trinh Street,
Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
地上14階・地下3階
延床面積 / 48,494m²
2013年6月竣工

サイゴン・タワー

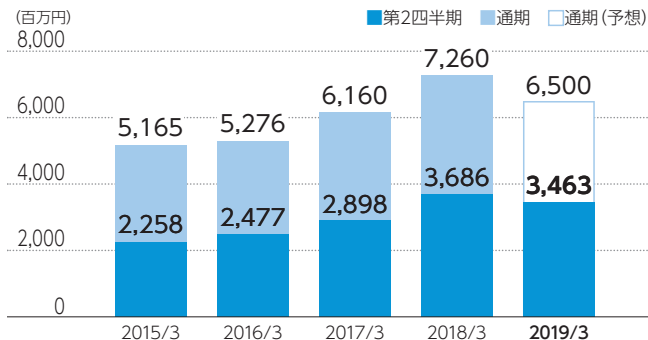


29 Le Duan Boulevard,
District 1, Ho Chi Minh City,
Vietnam
地上18階・地下2階
延床面積 / 17,986m²
1996年12月竣工

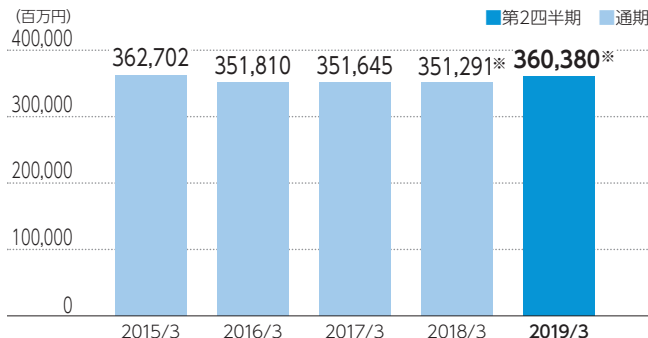
■ 営業収益



■ 親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益



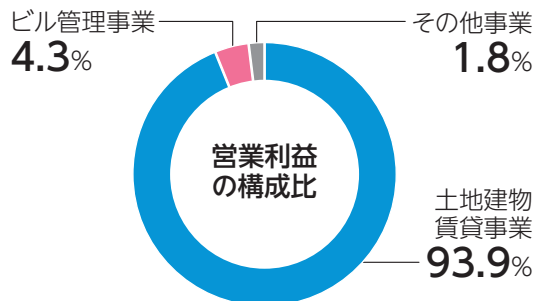
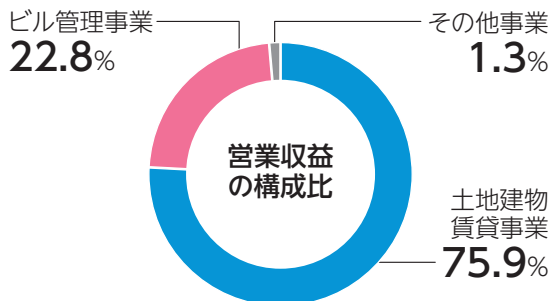
■ 総資産



※ 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号)等を適用。

連結セグメント情報

■ 2018年4月1日から2018年9月30日まで



土地建物賃貸事業

営業収益
(前年同期比)

15,249百万円
(▲1.6%)

営業利益
(前年同期比)

5,561百万円
(▲10.9%)

一部の既存ビルの減収等により、営業収益は減収。建替え予定のビルの耐用年数変更に伴い減価償却費が増加したこと等により、営業利益は減益。

ビル管理事業

4,587百万円
(+3.9%)

257百万円
(▲13.7%)

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。

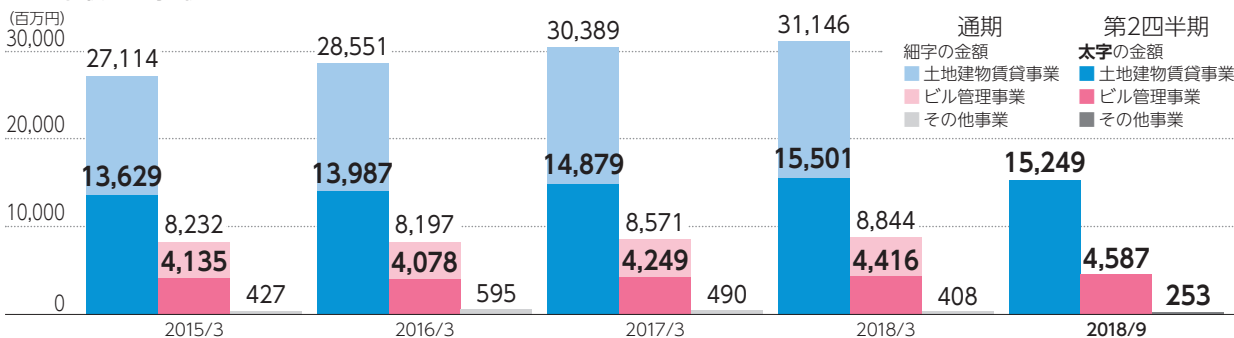
その他事業

253百万円
(+40.4%)

106百万円
(+23.9%)

テナント入居に伴う工事管理料および工事請負高が増加したこと等により、営業収益は増収。営業利益も増益。

■ 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)

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 2018年9月30日	前連結会計年度 2018年3月31日
資産の部		
流動資産	20,342	6,294
現金及び預金	18,397	4,529
営業未収入金	1,039	998
たな卸資産	52	53
その他	864	718
貸倒引当金	△11	△6
固定資産	340,037	344,996
有形固定資産	295,750	298,243
① 建物及び構築物(純額)	105,892	108,720
土地	157,729	157,695
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	564	198
その他(純額)	331	395
無形固定資産	13,674	14,275
のれん	1,748	1,857
その他	11,926	12,417
投資その他の資産	30,612	32,478
② 投資有価証券	28,337	30,203
繰延税金資産	219	204
その他	2,070	2,103
貸倒引当金	△15	△33
資産合計	360,380	351,291

	当第2四半期 連結会計期間 2018年9月30日	前連結会計年度 2018年3月31日
負債の部		
流動負債	33,079	16,044
1年内返済予定の長期借入金	3,115	3,130
③ 1年内償還予定の社債	10,000	—
コマーシャル・ペーパー	13,000	5,000
未払法人税等	1,642	1,639
役員賞与引当金	—	79
その他	5,322	6,194
固定負債	165,877	177,573
③ 社債	70,000	80,000
長期借入金	51,862	53,412
受入敷金保証金	24,609	25,353
繰延税金負債	9,526	8,852
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	58	61
退職給付に係る負債	803	787
環境対策引当金	620	620
その他	372	460
負債合計	198,957	193,617
純資産の部		
株主資本	130,271	128,032
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,852
利益剰余金	104,338	102,099
自己株式	△147	△147
その他の包括利益累計額	29,401	27,934
その他有価証券評価差額金	15,422	13,512
繰延ヘッジ損益	2	△4
土地再評価差額金	12,193	12,193
為替換算調整勘定	1,782	2,233
非支配株主持分	1,749	1,706
純資産合計	161,422	157,673
負債純資産合計	360,380	351,291

(注)「[税効果会計に係る会計基準]の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前連結会計年度に係る金額については、当該会計基準等を遡って適用した後の金額となっております。

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 2018年4月1日から 2018年9月30日まで	前第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
4 営業収益	20,090	20,098
営業原価	13,110	12,438
営業総利益	6,980	7,659
販売費及び一般管理費	1,923	1,840
5 営業利益	5,056	5,819
営業外収益	611	345
受取利息	19	20
受取配当金	349	310
持分法による投資利益	229	—
その他	13	15
営業外費用	650	765
支払利息	592	591
為替差損	51	118
その他	6	55
6 経常利益	5,017	5,400
特別損失	—	2
固定資産除却損	—	2
税金等調整前四半期純利益	5,017	5,397
法人税等合計	1,510	1,659
法人税、住民税及び事業税	1,577	1,621
法人税等調整額	△66	37
四半期純利益	3,507	3,738
非支配株主に帰属する四半期純利益	43	52
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,463	3,686

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2,828百万円減少。

POINT
2**投資有価証券**

持分法適用会社の減資払戻等により、投資有価証券は1,866百万円減少。

POINT
3**有利子負債**

コマーシャル・ペーパーの増加等により、有利子負債は6,435百万円増加。

POINT
4**営業収益**

一部の既存ビルの減収等により、営業収益は8百万円(前年同期比0.0%)の減収。

POINT
5**営業利益**

建替え予定のビルの耐用年数変更に伴い減価償却費が増加したこと等により、営業利益は前年同期比13.1%の減益。

POINT
6**経常利益**

営業外損益では、金融収支が改善したことに加え、持分法による投資利益の計上、為替差損が減少したが、経常利益は前年同期比7.1%の減益。

会社概要・役員

会社概要 (2018年9月30日現在)

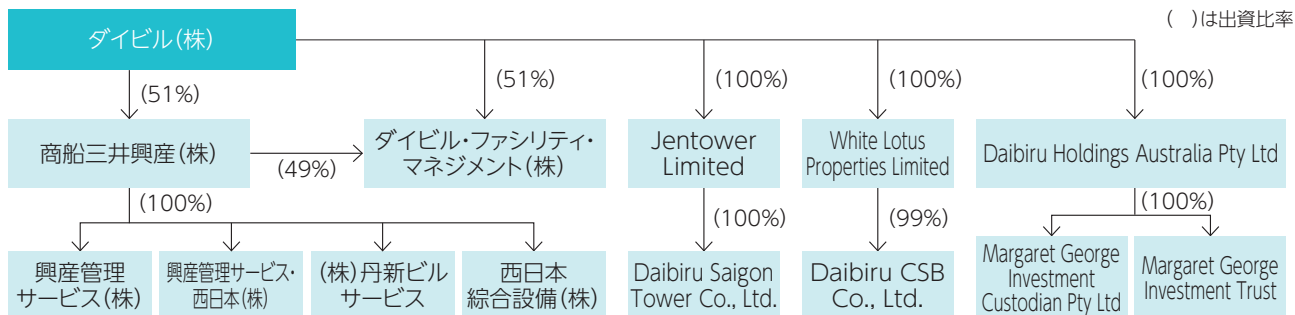
商号	ダイビル株式会社 (DAIBIRU CORPORATION)
設立	1923年10月15日
資本金	12,227百万円
主な事業内容	不動産の所有、経営、管理および賃貸借
従業員数	連結：2,488名／単体：68名
事業所	[本社] 〒530-0005 大阪市北区中之島3丁目6番32号 ダイビル本館 Tel:(06)6441-1932 [営業企画部／大阪営業部] 同上 [東京営業部／不動産開発室] 〒100-0011 東京都千代田区内幸町1丁目2番2号 日比谷ダイビル [ベトナム駐在員事務所] ホーチミンオフィス Saigon Tower, 29 Le Duan Boulevard, District 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	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
監査役	取締役(社外)	大井 篤
	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
執行役員	監査役(社外)	小西 幹男*
	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	對中 秀樹
	グループ執行役員	峰松 英俊

※ 小西幹男氏は2018年11月1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。また、同日をもって補欠監査役の森本宏氏が、監査役(社外)に就任いたしました。

当社および連結子会社の状況 (2018年9月30日現在)



株式の状況 (2018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

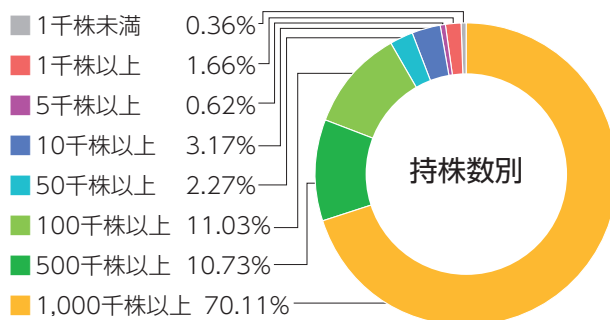
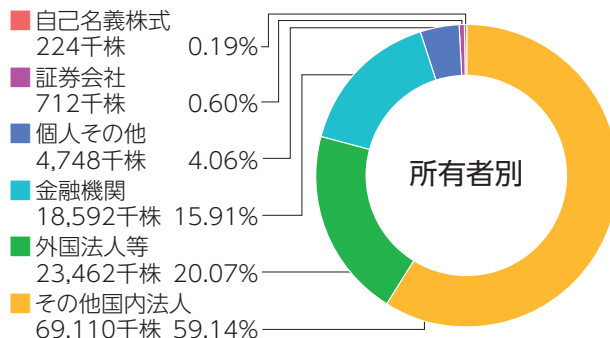
株主数 3,716名

大株主の状況 (上位10名)

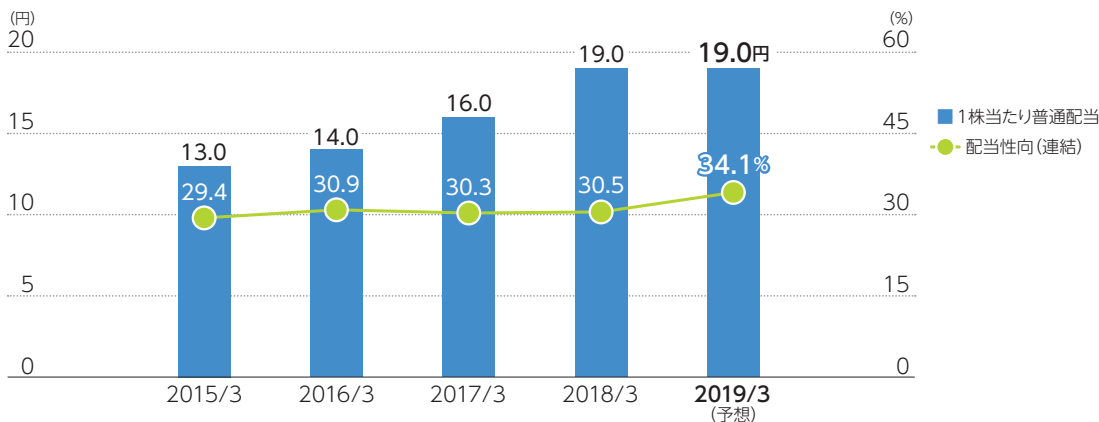
	株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
1	株式会社商船三井	59,527	51.04
2	株式会社三井住友銀行	5,802	4.97
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,541	3.89
4	関西電力株式会社	2,953	2.53
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,440	2.09
6	BNP PARIBAS SEC SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/ ABERDEEN GLOBAL CLIENT ASSETS	1,660	1.42
7	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,355	1.16
8	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	1,295	1.11
9	RBC ISB S/A DUB NON RESIDENT/TREATY RATE UCITS-CLIENTS ACCOUNT	1,225	1.05
10	JP MORGAN CHASE BANK 385632	1,126	0.96

(注) 1.株数は千株未満を、持株比率は小数点第3位以下を切り捨てて表示しております。
2.持株比率は自己株式数を控除して算出しております。

株主分布状況 (2018年9月30日現在)



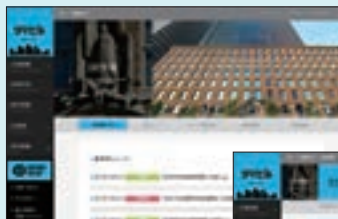
配当の推移



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)** <https://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**


Waterleaf
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。