



ダイビルグループ 2019年3月期決算説明会資料

2019年5月17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. 2019年3月期連結決算 P.4
2. 2020年3月期業績予想 P.8
3. “Design 100”プロジェクト Phase-II の進捗状況 P.14
4. 参考資料 P.32

2019年3月期連結決算

- 中期経営計画「"Design100"プロジェクトPhase-II (2018～2022年度)」の初年度
- 営業収益は、中之島ダイビルでの大口テナント退去※があったものの、ビル管理事業での新規受注増等もあり、6期連続で過去最高を更新。
※2018年秋には退去後空室の埋め戻し完了
- 各段階利益は、建替を決定した八重洲ダイビルおよび御堂筋ダイビルの減価償却費の増加やビル管理事業のコスト増等により減益。

2020年3月期業績予想

- 「(仮称)秋葉原プロジェクト」の新規稼働、2019年4月に取得した「日本橋三丁目ビル」、中之島ダイビルでの新規入居テナントのフリーレント解消等により、営業収益は、7期連続で過去最高を更新し、各段階利益も増益となる見通し。

配当方針

- 配当性向30～35%を目安として、安定的に配当を行う方針。
- 2019年3月期は、期初の想定より1.0円/株を上乗せし、年間配当を20.0円/株（前期比+1.0円/株）とする予定（配当性向33.4%）。
- 2020年3月期は、増収増益の見通しを勘案して、年間配当予想を21.0円/株（配当性向34.0%）とする。

- 営業収益は6期連続過去最高更新
- 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：百万円切捨)

	2018年3月期	2019年3月期	増減	ポイント
営業収益	40,400	40,637	237 (0.6%)	<土地建物賃貸事業> ・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> ・新規受注増等
営業利益	11,055	10,329	△ 725 (△6.6%)	・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	9,953	△ 687 (△6.5%)	・金融収支の改善、為替差損の減少 ・持分法による投資利益の減少等
親会社株主に 帰属する 当期純利益	7,260	6,993	△ 266 (△3.7%)	特別損益 <2019年3月期> ・特別利益 投資有価証券売却益 297百万円 ・特別損失 建替関連損失 65百万円 固定資産除却損 40百万円 投資有価証券評価損 21百万円 投資有価証券売却損 19百万円 他 計150百万円 <2018年3月期> ・特別利益 なし ・特別損失 固定資産除却損 41百万円

2019年3月期連結決算 ～ セグメント別 ～

(単位：百万円切捨)

	2018年3月期	2019年3月期	増減	ポイント
営業収益	40,400	40,637	237 (0.6%)	
土地建物賃貸事業	31,254	31,029	△ 224 (△0.7%)	・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	11,108	11,494	385 (3.5%)	・新規受注増等
その他	408	534	125 (30.7%)	・工事請負高の増加等
調整額	△ 2,372	△ 2,420	△ 48 -	
営業利益	11,055	10,329	△ 725 (△6.6%)	
土地建物賃貸事業	12,001	11,407	△ 594 (△5.0%)	・減価償却費の増加 ・固定資産税の増加等
ビル管理事業	568	533	△ 34 (△6.1%)	
その他	196	206	10 (5.3%)	
調整額	△ 1,709	△ 1,817	△ 107 -	

2019年3月期連結決算 ～ 連結貸借対照表 ～

(単位：百万円切捨)

	2018年3月期	2019年3月期	増減	ポイント
流動資産	6,294	17,958	11,663	<ul style="list-style-type: none"> ・現金及び預金の増加 ・豪州オフィスビル開発プロジェクト「275George Street」の取得 ・減価償却による減少 ・投資有価証券の減少 等 (持分法適用会社の減資払戻等)
固定資産	344,996	346,796	1,799	
資産合計	351,291	364,754	13,463	
流動負債	16,044	21,083	5,038	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債の増加 (2019年3月末残高 153,412百万円) (2018年3月末残高 141,542百万円) ・再評価に係る繰延税金負債の増加 等
固定負債	177,573	187,942	10,369	
負債合計	193,617	209,025	15,408	
純資産合計	157,673	155,728	△ 1,944	<ul style="list-style-type: none"> ・利益剰余金 +4,660百万円 ・土地再評価差額金 △5,414百万円 等
負債純資産合計	351,291	364,754	13,463	
賃貸等不動産の含み益	183,353	213,029	29,675	<2019年3月期・一株当たり純資産額> 時価ベース(税引後)2,587円、簿価ベース1,319円

2019年3月期連結決算 ～ 連結キャッシュ・フロー ～

(単位：百万円切捨)

	2018年3月期	2019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	13,957	14,101	143	
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 7,847	△12,565	△4,717	<ul style="list-style-type: none"> ・ 275George Streetの取得 ・ 投資有価証券の減少 等 (持分法適用会社の減資払戻等)
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 10,131	9,453	19,584	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期借入および社債発行による収入 等
現金及び現金同等物の 増減額	△ 3,798	11,247	15,046	
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	4,155	15,403	11,247	

➤ 営業収益は7期連続で過去最高を更新し、各段階利益も増益となる見通し

(単位：百万円切捨)

	2019年3月期	2020年3月期	増減	ポイント
営業収益	40,637	42,000	1,362 (3.4%)	<ul style="list-style-type: none"> ・ (仮称) 秋葉原プロジェクトの稼働開始 ・ 日本橋三丁目ビルの取得 ・ 中之島ダイビル収益寄与 等
営業利益	10,329	11,000	670 (6.5%)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 減価償却費の減少 ・ 固定資産税の増加 等
経常利益	9,953	10,500	546 (5.5%)	・ 2019年3月期は持分法による投資利益を計上
親会社株主に 帰属する 当期純利益	6,993	7,200	206 (3.0%)	

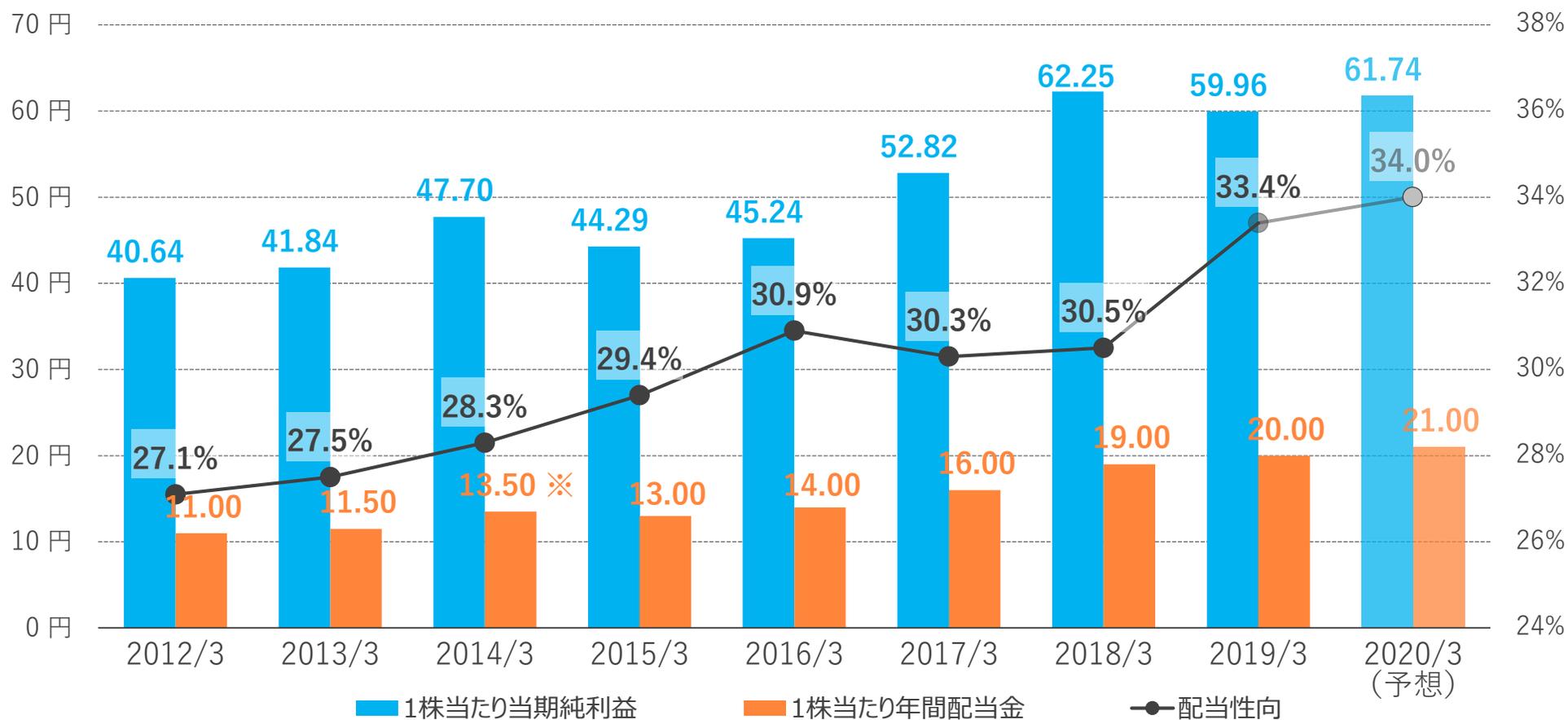
2020年3月期業績予想 ～ セグメント別 ～

(単位：百万円切捨)

	2019年3月期	2020年3月期	増減		ポイント
営業収益	40,637	42,000	1,362	(3.4%)	
土地建物賃貸事業	31,029	32,300	1,270	(4.1%)	・ (仮称) 秋葉原プロジェクトの稼働開始 ・ 日本橋三丁目ビルの取得 ・ 中之島ダイビルの収益寄与 等
ビル管理事業	11,494	11,600	105	(0.9%)	・ 新規受注増 等
その他	534	600	65	(12.3%)	
調整額	△ 2,420	△ 2,500	△ 79	-	
営業利益	10,329	11,000	670	(6.5%)	
土地建物賃貸事業	11,407	12,300	892	(7.8%)	・ 減価償却費の減少 ・ 固定資産税などの増加 等
ビル管理事業	533	550	16	(3.2%)	
その他	206	150	△ 56	(△27.4%)	
調整額	△ 1,817	△ 2,000	△ 182	-	

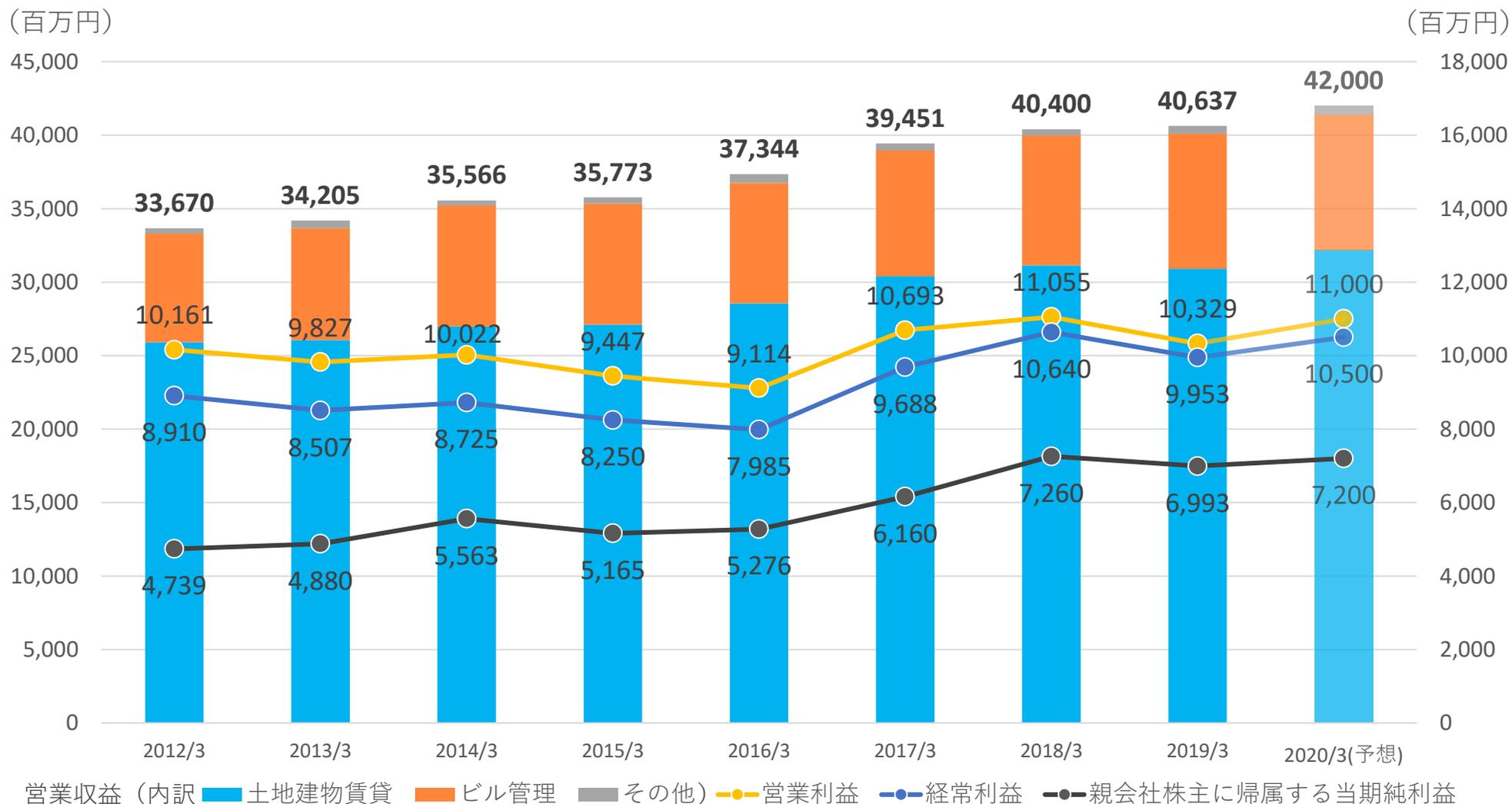
- 配当方針：配当性向30～35%を目安として、安定的に配当
- 2019年3月期：年間20.0円(予定) 配当性向33.4%
- 2020年3月期：年間21.0円(予想) 配当性向34.0%

配当推移

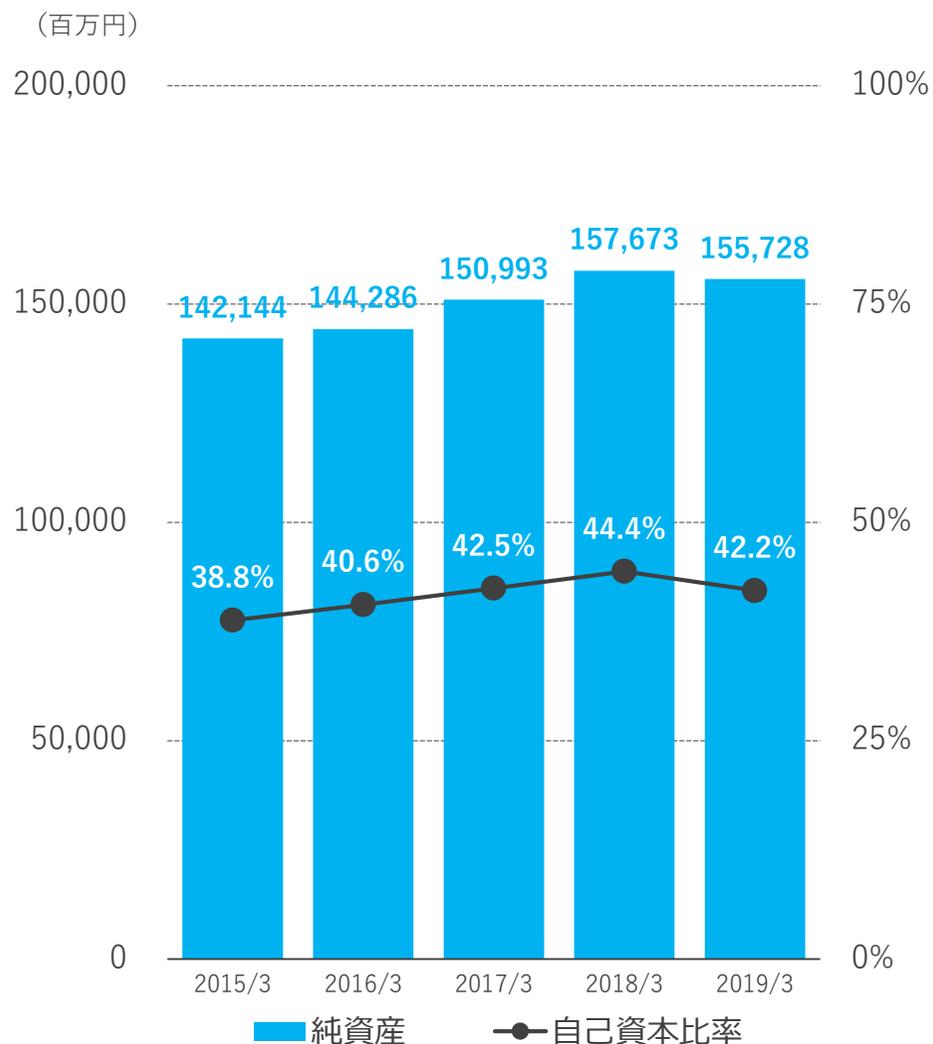


※2014/3は記念配当 (+1.5円) を実施

営業収益/営業利益/経常利益/親会社株主に帰属する当期純利益

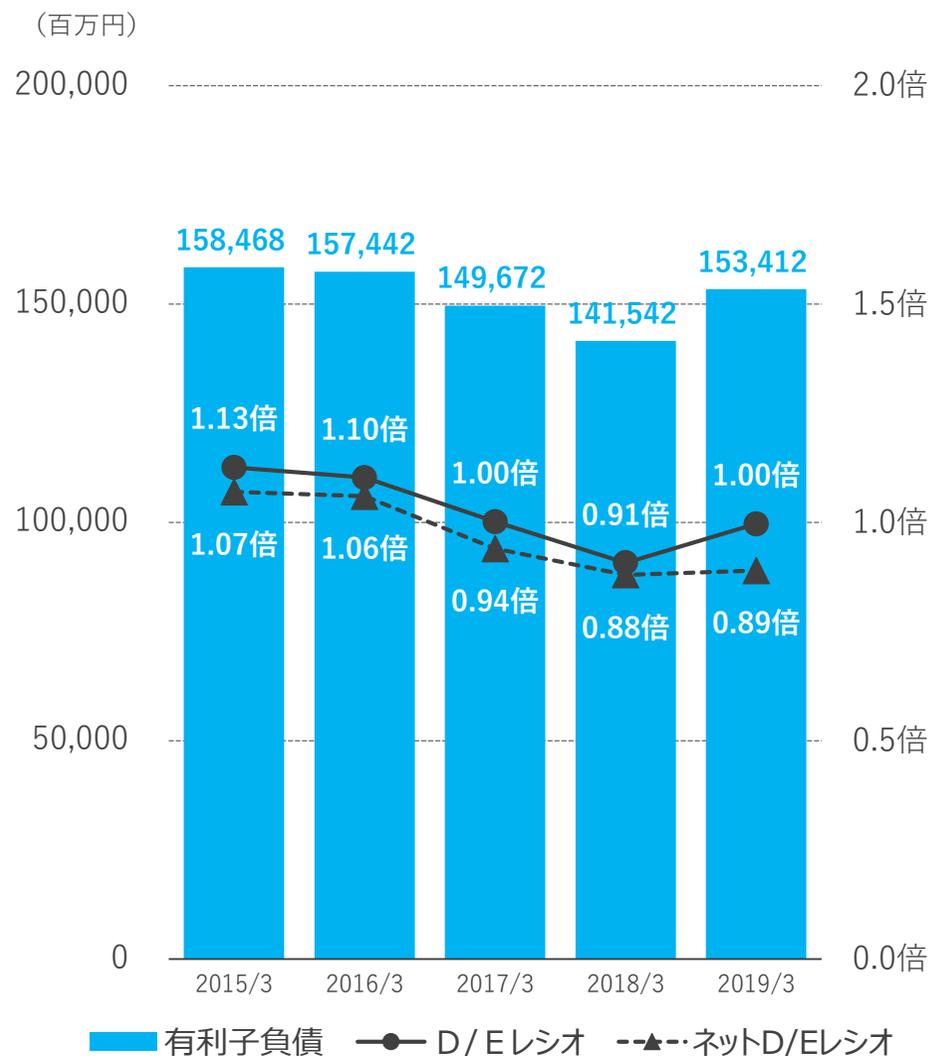


純資産／自己資本比率



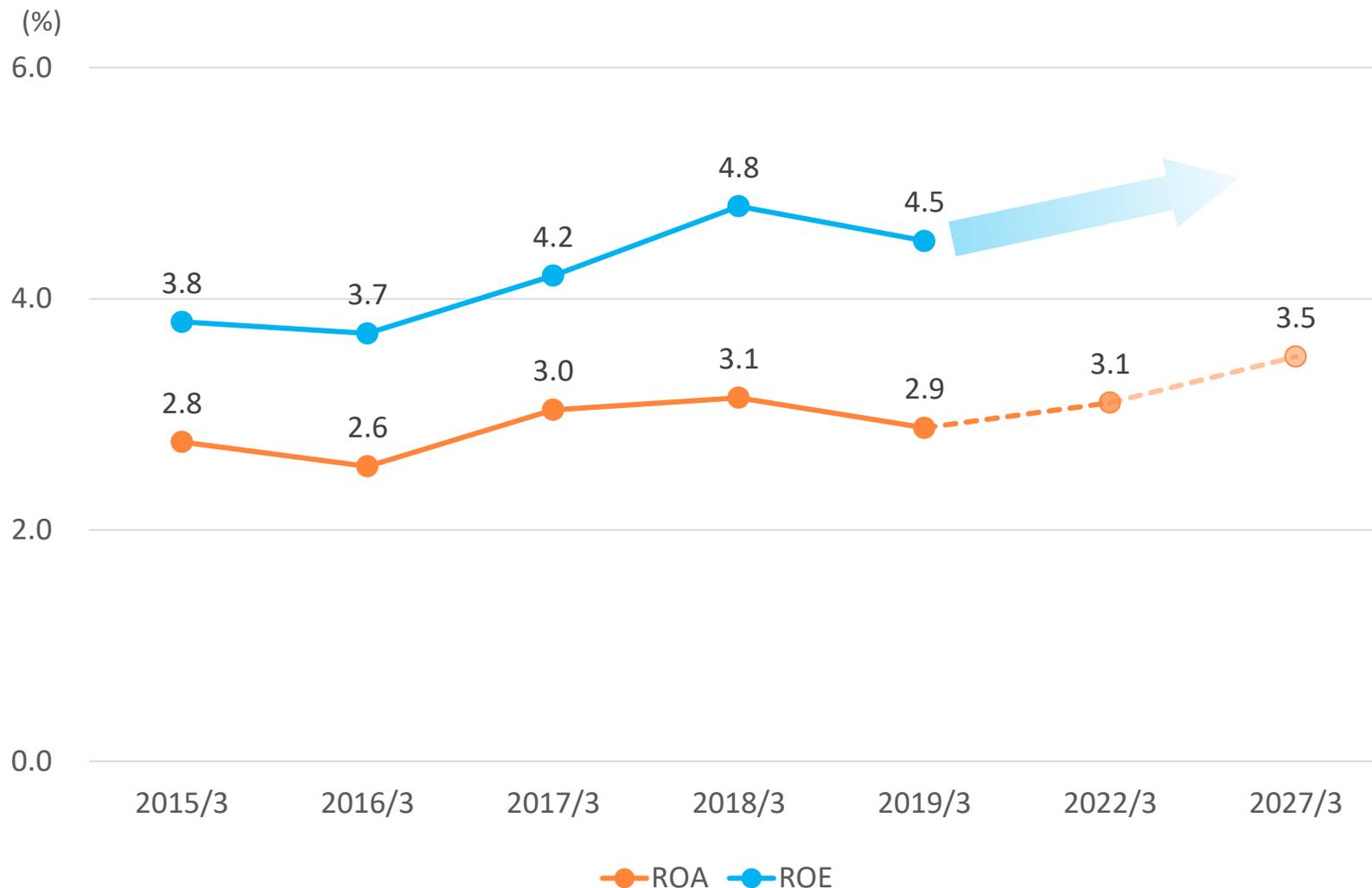
(注) 自己資本比率 = 自己資本 / 総資産

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
 ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) / 自己資本

ROA / ROE



(注) ROA = 営業利益 / 総資産 (期首期末平均)

ROE = 親会社株主に帰属する当期純利益 / 自己資本 (期首期末平均)

なお、2018年3月期および2019年3月期の総資産は「『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)等を適用した数値です。

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 ～

< 1年目を終えて >



➤ 「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

➡ 投資対象拡充・海外事業推進・既存ビル建替につき、このあとのスライドにて詳述します。

(仮称) 秋葉原プロジェクト

- ・ 2019年 7月 竣工予定
- ・ 2019年11月 グランドオープン予定

所在地	東京都千代田区外神田1-18-19
敷地面積	577㎡ (175坪)
延床面積	約5,000㎡ (約1,500坪)
階数	地上11階・地下2階
構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
用途	賃貸商業施設
設計	(株)日建設計
施工	鹿島建設(株)



（仮称）秋葉原プロジェクト

- ・ 当社初の全館商業ビル開発案件
- ・ 抜群の好立地
秋葉原駅電気街口 徒歩1分
- ・ 秋葉原ダイビル、
秋葉原ダイビル・駅前プラザに隣接
- ・ 全館テナント内定済み



日本橋三丁目ビル

- ・ 2019年4月取得
- ・ 抜群の好立地
J R 東京駅八重洲北口 徒歩 4 分
- ・ 八重洲ダイビルに近接



所在地	東京都中央区日本橋3-2-17
敷地面積	371㎡ (112坪)
延床面積	2,305㎡ (697坪)
階数	地上7階・地下2階
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
用途	賃貸商業施設
竣工	1989年3月

▶不動産価格の高騰下、都心大型オフィスビル以外にも対象を広げることで、投資実現性を高める

	種別	規模	エリア
<従来>	オフィス +	大型 +	東京・大阪都心 +
拡充の具体イメージ	商業ビル (仮称)秋葉原プロジェクト 日本橋三丁目ビルの取得	中・小型	地方中核都市 札幌、福岡など

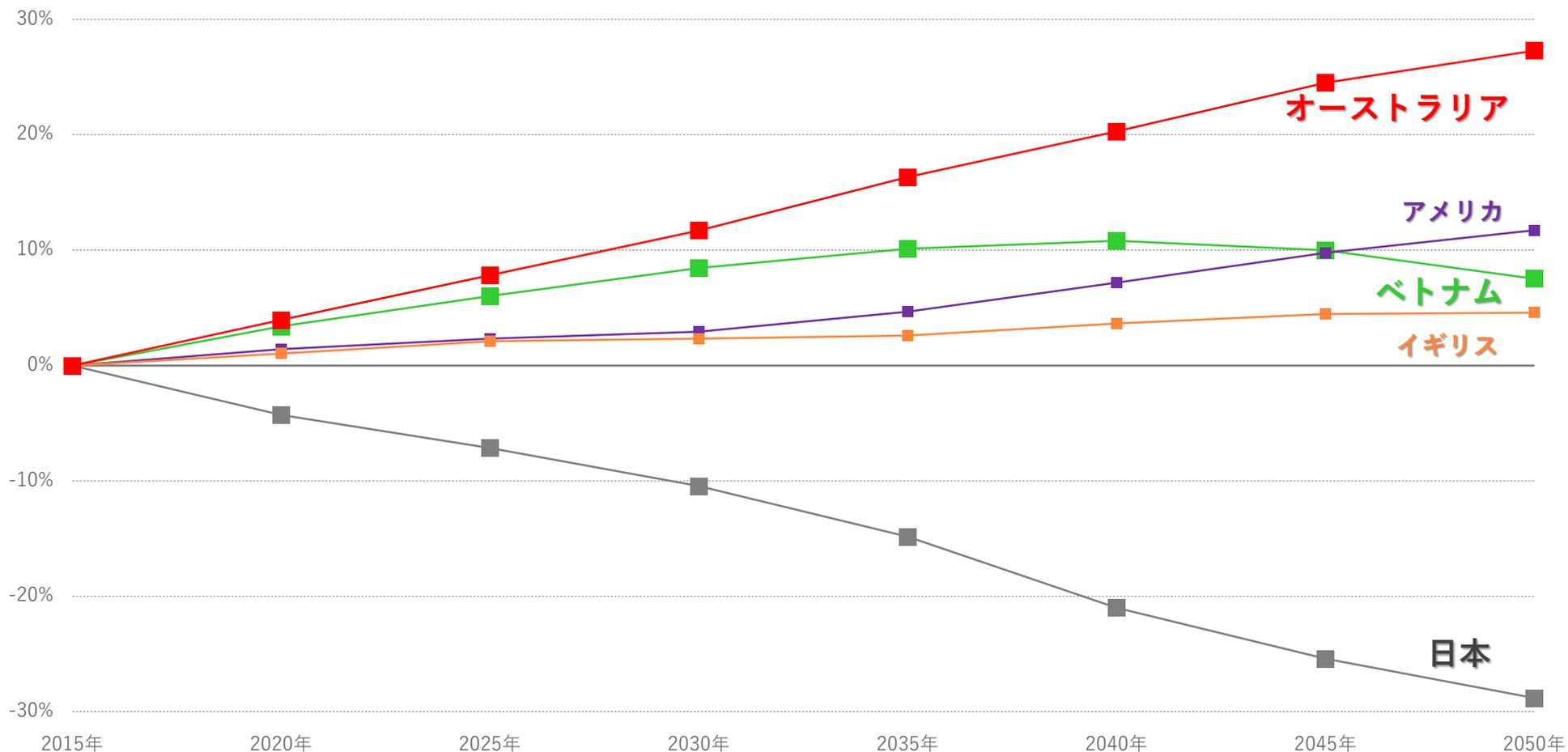
海外事業のねらい

- ・ **成長戦略**：成長性のあるマーケットへの投資をする
- ・ **リスク分散**：オーストラリアなど、ベトナムに続くアジア・パシフィック地域への投資も併せて行いポートフォリオの拡充を図る

戦略

	ベトナム	オーストラリア
着眼点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後も高い経済成長が見込まれ、オフィス需要の旺盛な伸びが期待できる ・ 国民の平均年齢が低い ・ 勤勉な国民性、親日的 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先進国ながら着実な人口増加が期待される ・ 不動産売買マーケットに高い透明性と流動性がある ・ 腐敗指数が低く、公正な取引慣行がある
戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスビル事業参入の先行者メリットを發揮し、次なる案件獲得を図る ・ 他社との共同出資による取得も検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ベトナムで得た海外事業の経験・知見を生かすことが可能 ・ 先進国かつ地政学リスクが相対的に低い同国に進出することで、海外事業ポートフォリオのリスク分散を図る

生産年齢人口（15～64歳）将来予測
（2015年を0%とする）



出典：United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2017). Probabilistic Population Projections based on the World Population Prospects: The 2017 Revision. Population Division, DESA. <http://esa.un.org/unpd/wpp/>

- 日本は少子高齢化・人口減少
- オーストラリアは先進国でありながら着実な人口増加が見込まれる

- 大手格付け3社の国債格付けは**最上位の AAA**

出典：Moody's 他（2019年4月時点）

- 不動産市場の透明度は**世界 2位**（日本は14位）

出典：JLL 「2018年版グローバル不動産透明度インデックス」（2018年7月）

- 腐敗認識指数は**180ヶ国中 13位**（日本は18位）

出典：Transparency International（2019年1月）

➤ **他の国と比較して低リスクかつ不動産市場の透明度が高い**

オーストラリア シドニーオフィスビルプロジェクト 275 George Street

シドニーCBD*の好立地

*Central Business District (中心業務地区)

- ・ 2020年央 竣工予定
- ・ 既存建物の解体工事中

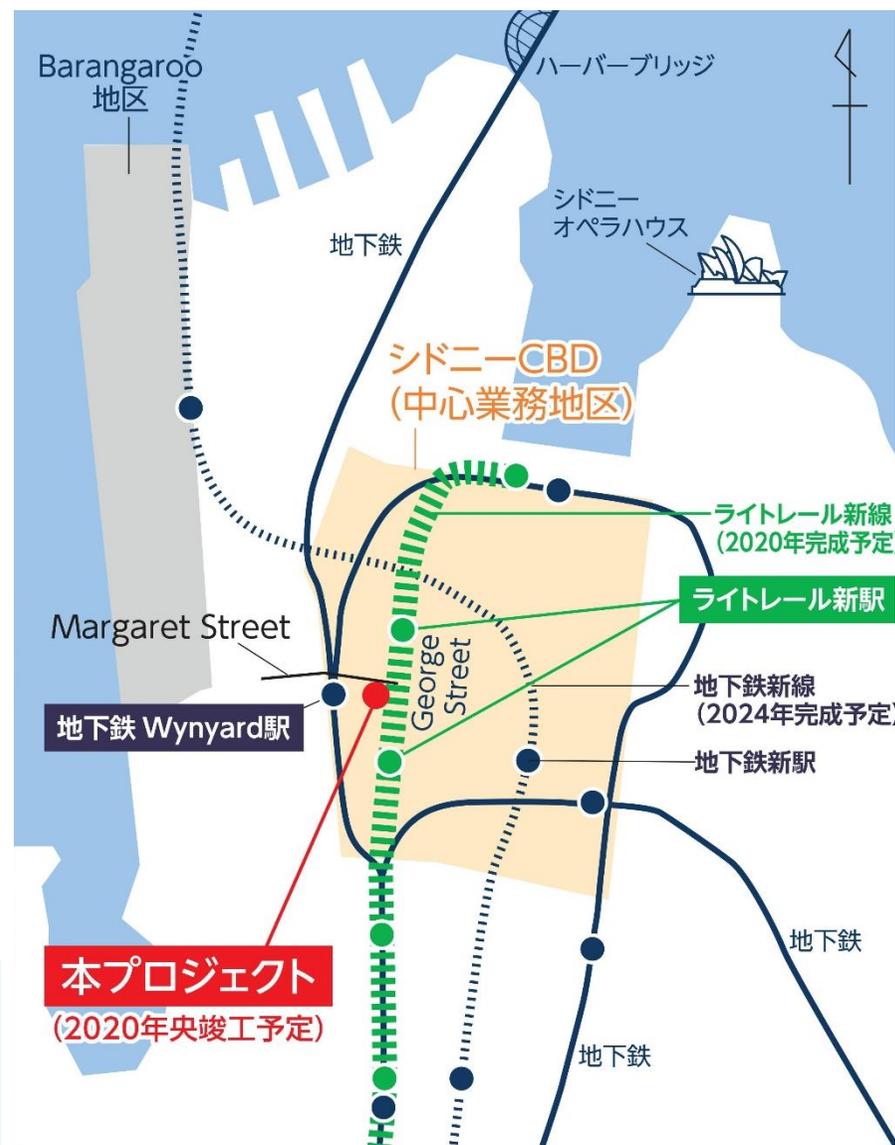
所在地	シドニー, 275 George Street
敷地面積	626㎡ (189坪)
貸床面積	約7,200㎡ (約2,200坪)
階数	地上15階、地下3階
構造	鉄筋コンクリート造
用途	事務所・一部店舗
設計	Architectus (豪州建築設計事務所)
施工	John Holland Group



275 George Streetの立地

- ・ シドニーCBDの中心を南北に走る幹線道路George StreetとMargaret Streetに面する角地に所在
- ・ CBD内主要駅の一つWynyard駅に隣接
- ・ George Street上には、2020年にライトレールが完成予定
- ・ 2024年には地下鉄新線が完成予定
- ・ Wynyard駅およびBarangaroo地区において再開発進行中
- ・ Barangaroo地区へは公共歩道トンネル(Wynyard Walk)を通じてアクセス可能

➤ **CBD中心の極めて好立地**
開発が進む西側エリアへのアクセス良好
立地優位性は将来更に高まると考えられる

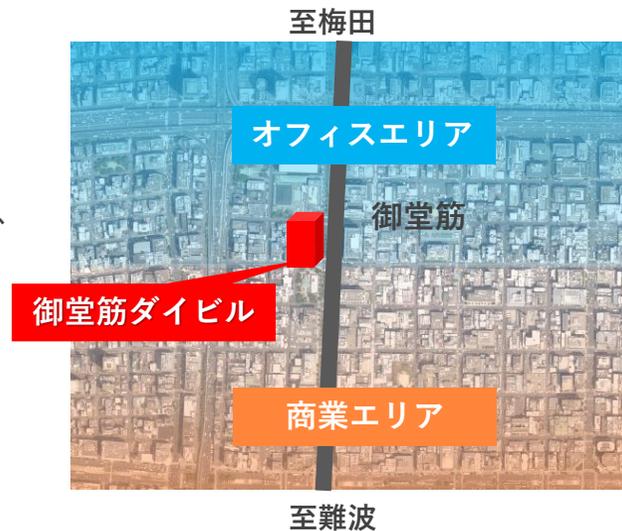


御堂筋ダイビル 建替推進

- オフィスエリアと商業エリアの結節点となる立地。
将来的には御堂筋の側道廃止に伴い、歩行者が増え、賑わいが増すことが想像される。



- 1964年竣工（築55年）
 - 2020年末 閉館予定
- ↓
- 2023年度中の竣工を目指す



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）

所在地	大阪府中央区南久宝寺町4-1-2
敷地面積	1,483㎡（449坪）
設計	日建設計

八重洲ダイビル 建替推進

- 東京駅至近の八重洲エリア、かつ当物件は八重洲地下街から直結で、オフィス市況の上下に左右されにくいプレミアム立地。



- 1968年竣工（築51年）
- 2021年末 閉館予定



- 2025年度中の竣工を目指す

所在地

東京都中央区京橋1-1-1

敷地面積

1,949㎡（590坪）

▶ 2019年度についてはほぼ計画通りを見込む

	2017 年度	2018年度		2019年度	2020年度	2022 年度 中計数値			2027 年度 (ありたい姿)
		中計数値	実績	業績予想	中計数値				
営業収益	404 億円	405 億円	406 億円	420 億円	430 億円	460 億円			550 億円
営業利益	111 億円	100 億円	103 億円	110 億円	110 億円	130 億円			180 億円
当期 純利益	73 億円	65 億円	70 億円	72 億円	70 億円	80 億円			110 億円
ROA 〔営業利益 ／総資産〕	3.1%	2.8%	2.9%			3.1%			3.5%程度
D/E レシオ	0.9倍	0.9倍	1.0倍			1.1倍			1.2倍程度

➤ 5年間の総投資額は1,200億円 うち30%相当の投資を決定(2019年4月末時点)

重点施策	中計 5年間投資額 (2018~2022年度)	投資決定額 (19年4月末時点)
成長投資		
① 都心大型オフィスの取得	650億円	約110億円
② 投資対象の拡充		
③ 海外事業の推進	400億円	約200億円
事業基盤強化		
④ 既存アセットの競争力維持・強化	150億円	約40億円
⑤ ビル管理事業の強化・拡大		
合計	<u>1,200</u> 億円	<u>約350</u> 億円

▶ 中期経営計画の投資計画を着実に進行中

		2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
新規	日本橋三丁目ビル	取得						
新規	(仮称)秋葉原プロジェクト	竣工・稼働予定						
新規	275 George Street	建設	竣工・稼働予定					
建替	御堂筋ダイビル	閉館		建設		竣工予定		
建替	八重洲ダイビル	閉館			建設		竣工予定	

➤ ESGへの取り組みをいっそう深化させていく方針

項目	考え方	当社の取り組み事例
E - 環境への取り組み	社会の持続的発展に貢献するため、環境負荷の少ない、みどり豊かなまちづくりに取り組んでいます。	<ul style="list-style-type: none"> ・新ダイビル緑地 「堂島の杜」 ・河川水を利用した地域冷暖房システム（中之島エリア）
S - 地域社会との共生 社会貢献・文化支援	「グループ行動規準」を定め、CSRへの取り組みを大切なミッションと位置付けています。	<ul style="list-style-type: none"> ・帰宅困難者対応訓練（秋葉原駅エリア） ・中之島クリーンアップ活動 ・「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪」協力 ・ベトナムでのチャリティー活動
G - ガバナンス	グループの持続的かつ安定的な成長と長期的な企業価値の向上を図る観点から、方針・体制を整備し、併せてコンプライアンスの徹底にも努めています。	<ul style="list-style-type: none"> ・ガバナンス諮問委員会（独立社外取締役を議長とする指名・報酬委員会）の設置 ・取締役会の実効性評価



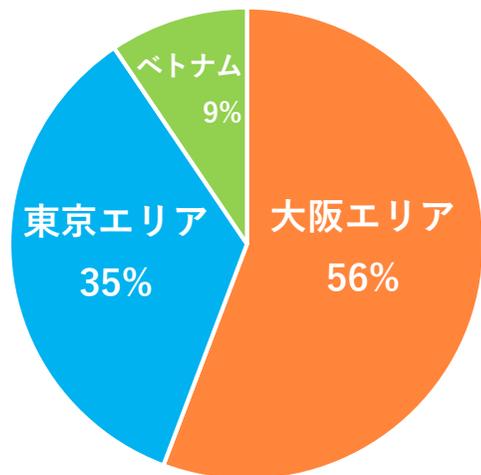
新ダイビル緑地「堂島の杜」

生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪



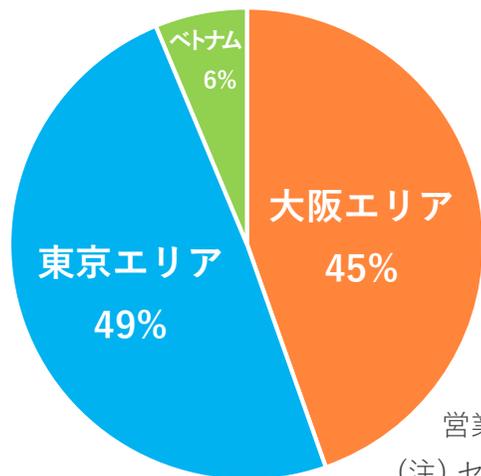
ハノイ第4社会保護施設でのチャリティー

延床面積比率



	棟数	延床面積
オフィスビル・商業ビル	27棟	664,256㎡ (200,937坪)
大阪エリア	12棟	378,879㎡ (114,611坪)
東京エリア	13棟	218,897㎡ (66,216坪)
ベトナム	2棟	66,480㎡ (20,110坪)
レジデンス	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	42棟	703,591㎡ (212,836坪)

営業収益比率 (2018年度土地建物賃貸事業)

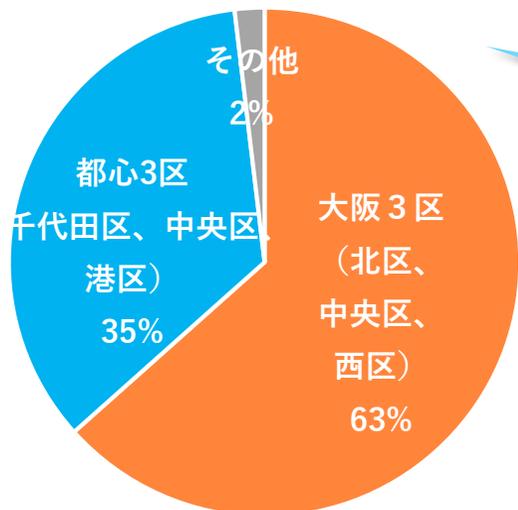


営業収益計 310億円

(注) セグメント間の内部売上高又は振替高消去前

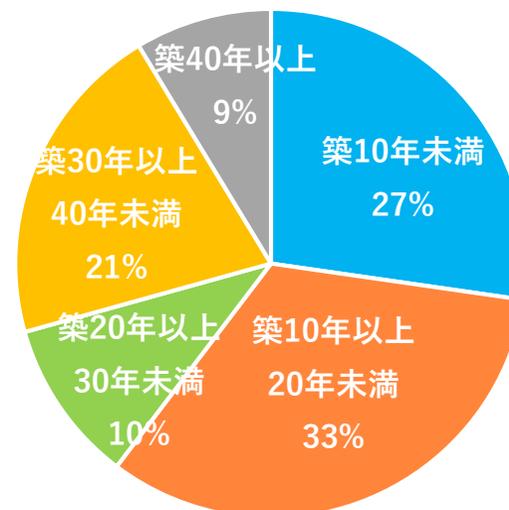
(注) 2019年5月17日現在稼働中の物件。共有物件は当社持分を記載

オフィスビル・商業ビル 所在地別 延床面積比率



都心部に
集中的に保有

オフィスビル・商業ビル 築年数別延床面積比率



築浅・築古を
バランスよく保有

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

日本橋三丁目ビル



延床面積：2,305㎡
規模：地上7階・地下2階
竣工：1989年3月

コーナーストーン・ビルディング



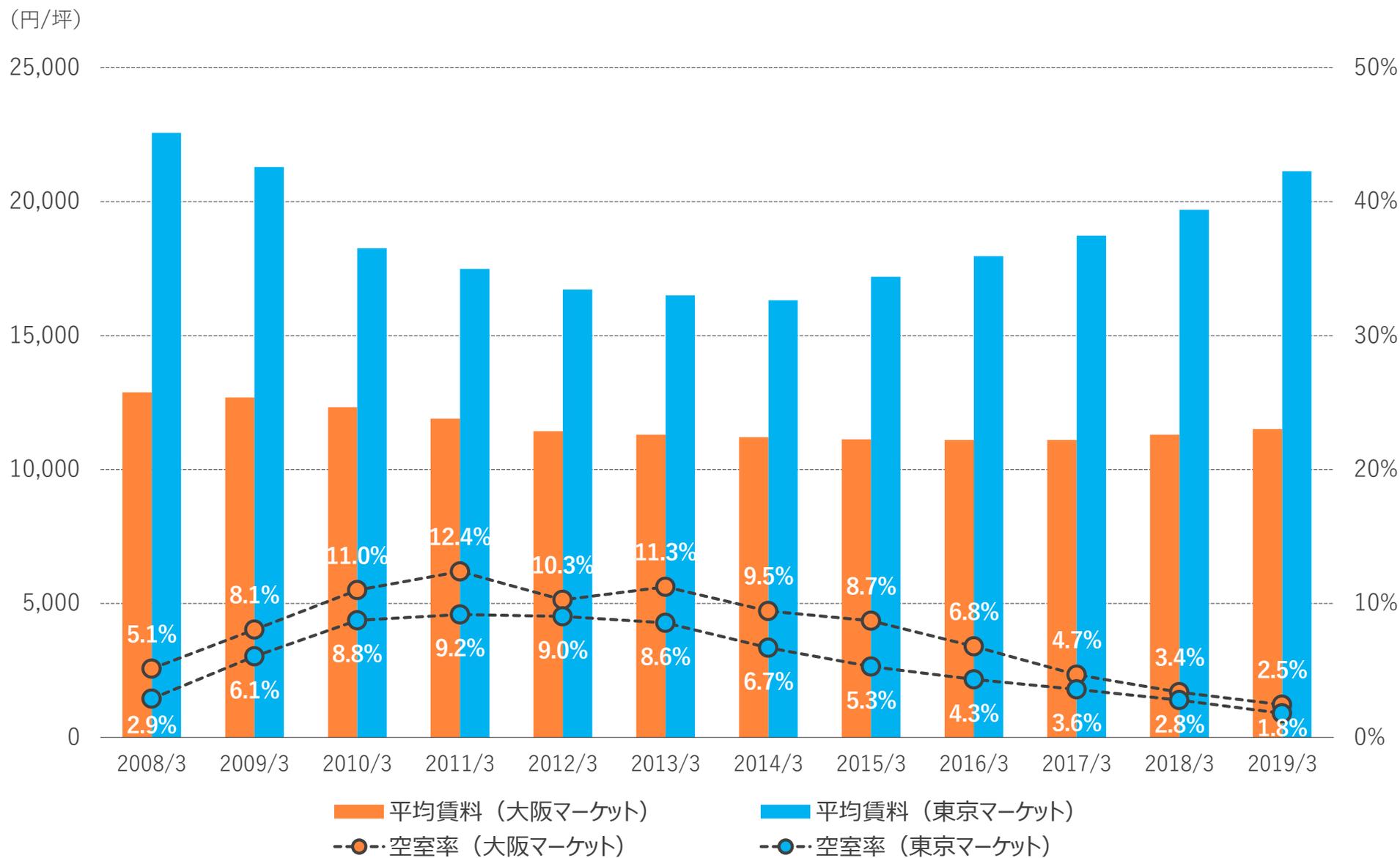
延床面積：48,494㎡
 規模：地上14階、地下3階
 竣工：2013年6月

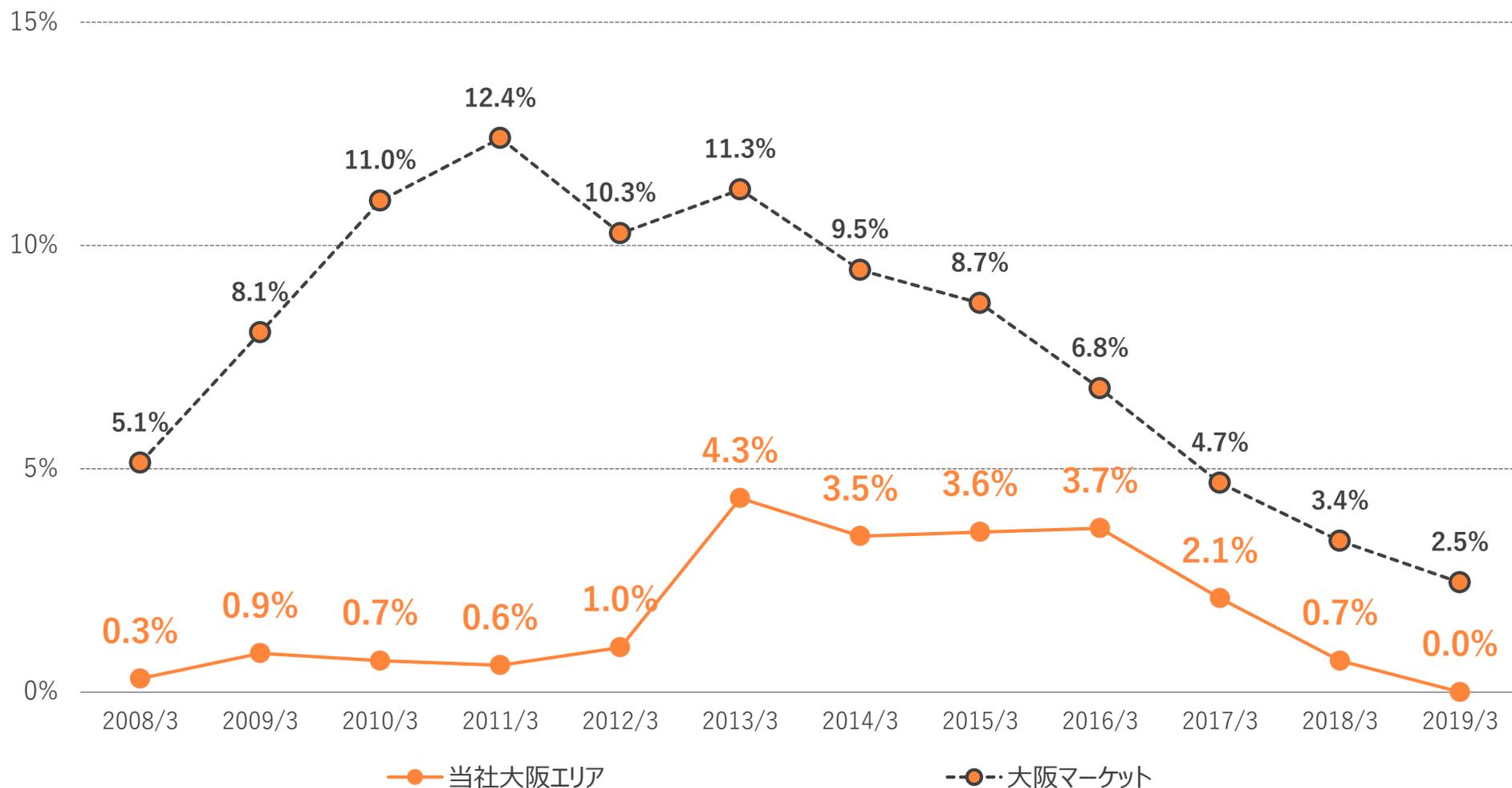


サイゴン・タワー



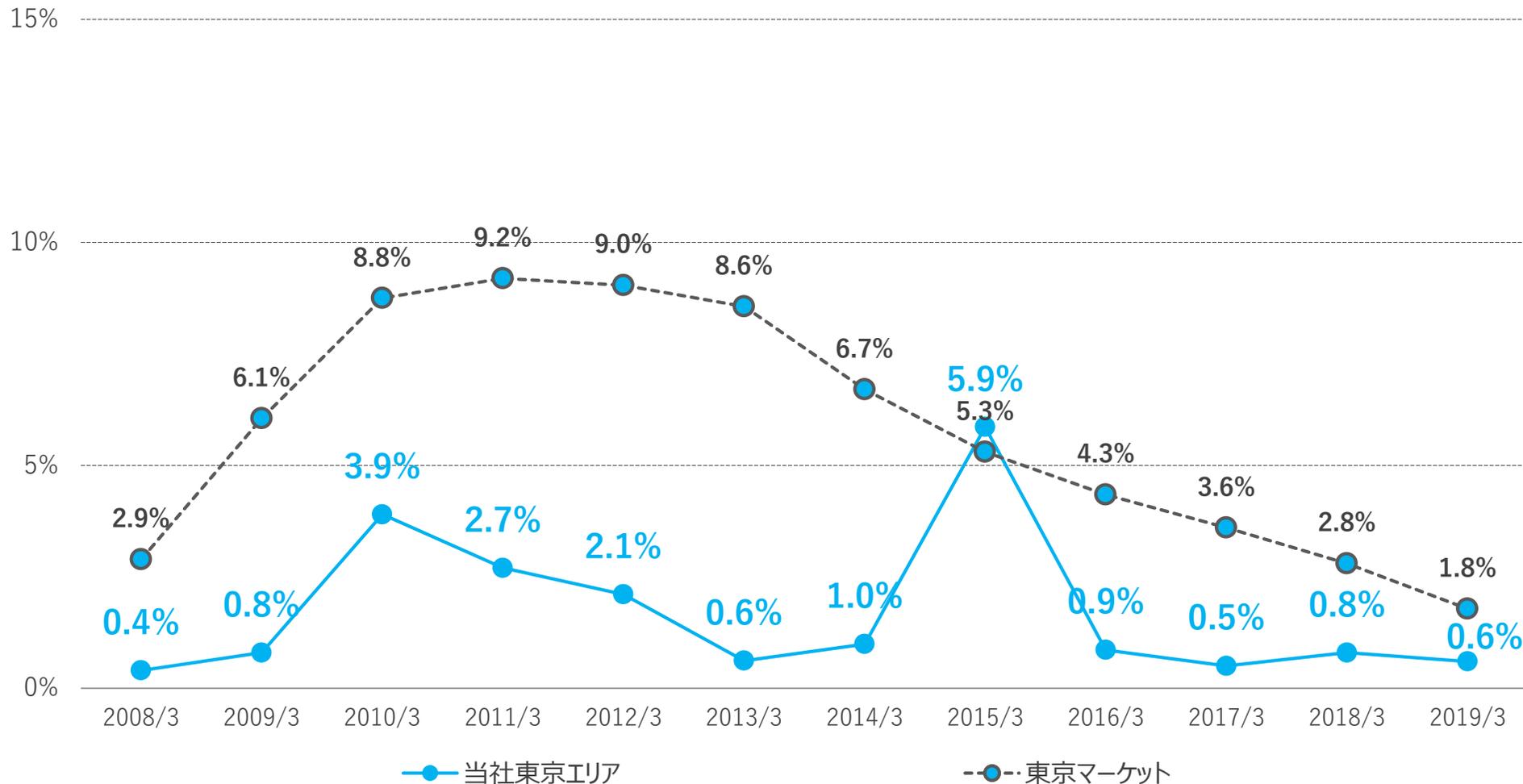
延床面積：17,986㎡
 規模：地上18階、地下2階
 竣工：1996年12月





	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3
当社大阪東京平均空室率	0.3%	0.8%	2.1%	1.6%	1.5%	2.8%	2.4%	4.4%	2.6%	1.5%	0.7%	0.2%

(注) 2019年3月末の当社空室率は八重洲ダイビルおよび御堂筋ダイビルを含みません。



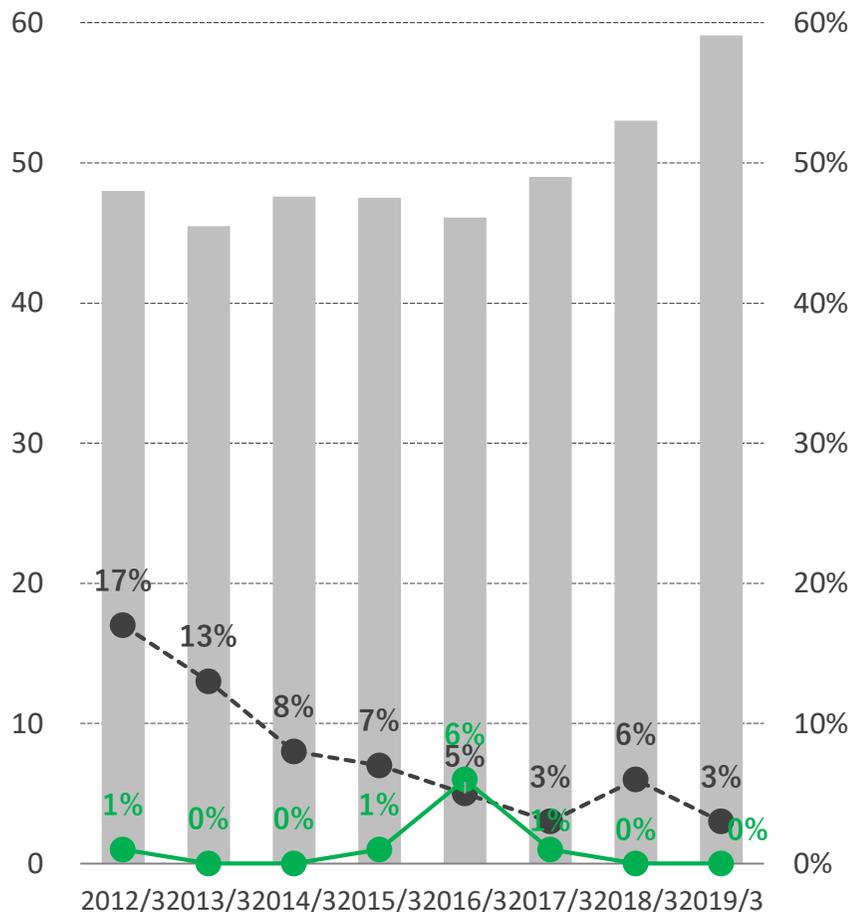
	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3
当社大阪東京平均空室率	0.3%	0.8%	2.1%	1.6%	1.5%	2.8%	2.4%	4.4%	2.6%	1.5%	0.7%	0.2%

(注) 2019年3月末の当社空室率は八重洲ダイビルおよび御堂筋ダイビルを含みません。

出典：三鬼商事 OFFICE MARKET DATA

ホーチミン

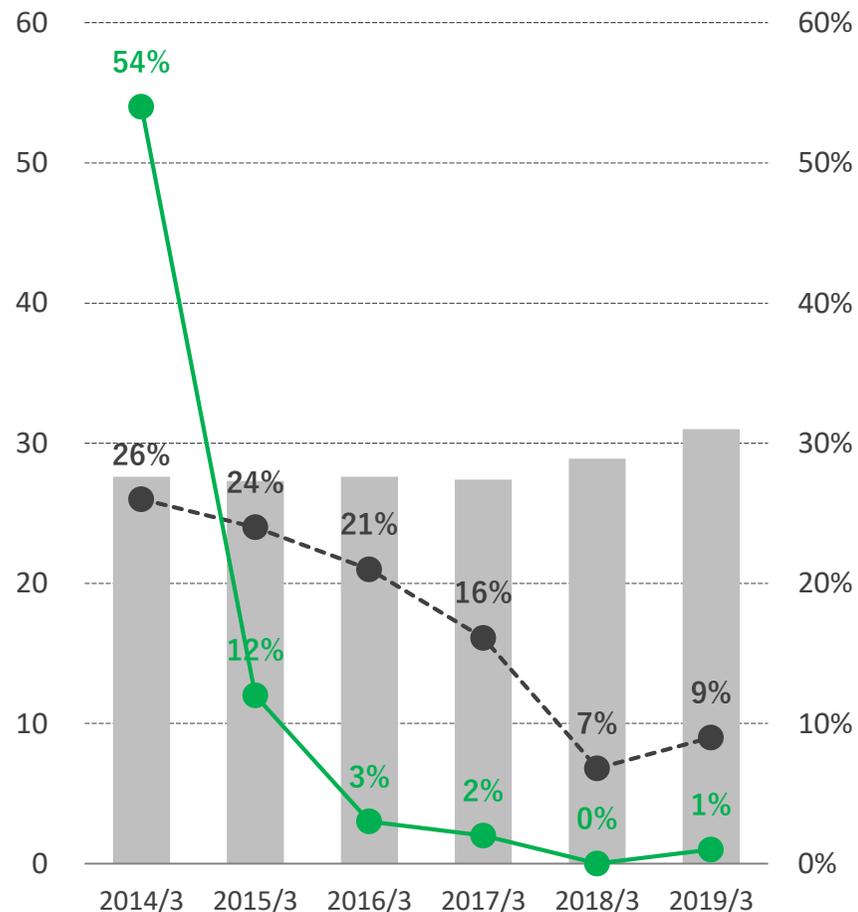
(US\$/m²/月)



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 Hanoi Q1/2019

お問い合わせ先

ダイビル株式会社 経営企画部 コーポレートコミュニケーション課

06-7506-9516

<http://www.daibiru.co.jp/>

<免責事項>

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。