

DAIBIRU CORPORATION



2018年度
第**147**期
報告書

2018年4月1日から
2019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

ダイビル本館

 **ダイビル株式会社**



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(2018年4月1日から2019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。

2019年3月期の業績

当期のわが国経済は、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、設備投資の増加や個人消費の持ち直しの動きが続くなど、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、底堅い需要に支えられ、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。

昨年4月に策定いたしました中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-II(2018～2022年度)」では、5つの重点施策として、「都心大型ビルの取得」、「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」を掲げ、5年計画の初年度として着実に成果を上げてきております。

昨年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

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。

「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、貸床面積約7,200㎡)は2020年央の竣工を予定しております。また、「既存アセットの競争力維持・強化」として、本年2月には、「芝ダイビル」のリニューアル工事が計画通り完工いたしました。

「投資対象の拡充」の一環として開発中の秋葉原駅至近の商業ビル「(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㎡)は、本年秋のグランドオープンに向けて建設工事が順調に進捗しており、テナントの決定も着実に進んでおります。

以上の結果、当期の業績につきましては、営業収益は40,637百万円と237百万円(前期比0.6%)の増収、営業利益は10,329百万円と725百万円(前期比6.6%)の減益となりました。

営業外損益では、金融収支の改善と為替差損の減少がありました。一方、持分法による投資利益の減少もあり、経常利益は9,953百万円と687百万円(前期比6.5%)の減益となりました。

特別損益につきましては、当期は特別利益として投資有価証券売却益297百万円、特別損失として建替関連損失、固定資産除却損等計150百万円を計上いたしました。一方、前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。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は6,993百万円と266百万円(前期比3.7%)の減益となりました。

当期の1株当たりの期末配当は、直近の配当予想(9.5円)から1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9.5円とあわせ、20円(前期に比べ1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、海外における政治・経済に関する不確実性などによる世界経済の減速懸念や、消費税率引き上げの影響など、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、堅調な状況が続くものの、東京都心部における大型ビルの供給の継続による影響などが懸念されます。

こうした状況の下、当社グループは、前述の中期経営計画「Design 100」プロジェクト Phase-IIの5つの重点施策を着実に推し進め、業容の拡大に努めてまいります。

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。

2019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。



中期経営計画の進捗状況 (2018-2022年度)

“Design 100”プロジェクト Phase-II

“**D**aibiru **E**xcellence” towards **S**ustainable, **I**nnovative & **G**lobal **N**ext **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。

投資額

	計 画 (5年間)	投資決定額 (2019年4月末時点)
成長投資	都心大型オフィスビルの取得 投資対象の拡充	約 110 億円
	海外事業の推進	約 200
事業基盤強化	既存アセットの競争力維持・強化	約 40
	合計 1,200	合計 約 350

連結業績

	“Design 100”プロジェクト Phase-II					2027年度 (ありたい姿)
	2018年度		2019年度	2020年度	2022年度	
	計画	実績	予想	計画	計画	
営業収益	405億円	406億円	420億円	430億円	460億円	550億円
営業利益	100	103	110	110	130	180
当期純利益	65	70	72	70	80	110
ROA〔営業利益／総資産〕	2.8%	2.9%			3.1%	3.5%程度
D/Eレシオ	0.9倍	1.0倍			1.1倍	1.2倍程度

重点施策の進捗状況

重点施策	進捗状況
成長投資	<p>都心大型オフィスビルの取得</p> <p>1 (仮称)秋葉原プロジェクト……5ページ 本年秋のグランドオープンに向けて建築工事は順調に進捗しており、全館のテナントが内定いたしました。</p> <p>2 日本橋三丁目ビル……5ページ 2019年4月、東京駅近くの商業ビルを取得いたしました。</p>
	<p>海外事業の推進</p> <p>3 275 George Street……6ページ 豪州のシドニーにおいて土地を取得し、2020年央に竣工予定のオフィスビルを建築中。</p>
	<p>事業基盤強化</p> <p>既存アセットの競争力維持・強化</p> <p>4 芝ダイビル……6ページ 2017年1月に始まったリニューアル工事は、2019年2月に計画通り完工いたしました。</p> <p>ビル管理事業の強化・拡大(ノンアセット型事業) 商船三井興産(株)を中心に、新規受託物件の受注等に取り組みました。</p>

1 (仮称)秋葉原プロジェクト 2019年11月グランドオープン予定

JR秋葉原駅から徒歩1分と抜群の好立地。秋葉原ダイビルおよび秋葉原ダイビル・駅前プラザに隣接する、当社初の全館商業ビル開発案件です。国内外からの観光客だけでなく、オフィスワーカーにとっても魅力ある店舗構成です。建築工事は順調に進捗しており、全館のテナントが内定いたしました。

所在地	東京都千代田区外神田1-18-19
階数	地上11階、地下2階
延床面積	約5,000㎡



(現在建築中)

2 日本橋三丁目ビル 取得

2019年4月、JR東京駅から徒歩3分の商業ビルを取得いたしました。上記の(仮称)秋葉原プロジェクトと共に、重点施策である「投資対象の拡充」のための投資でございます。秋葉原で蓄積した商業店舗の運営・管理ノウハウを活かし、近接する八重洲ダイビルと共に、効率運営を図ります。

所在地	東京都中央区日本橋3-2-17
階数	地上7階、地下2階
延床面積	2,305㎡



3 275 George Street 2020年中央竣工予定

ベトナムに続き、豪州で海外事業を進めております。豪州最大都市であるシドニー。その中心業務地区の主要駅であるWynyard駅に隣接しております。当ビルが面するGeorge Streetには、2020年にライトレール新線が完成予定です。開発が進む西側エリアへのアクセスも良好で、立地優位性は、将来更に高まると期待されます。

所在地	275 George Street, Sydney, NSW, Australia
階数	地上15階、地下3階
貸床面積	約7,200㎡



(完成予想図)

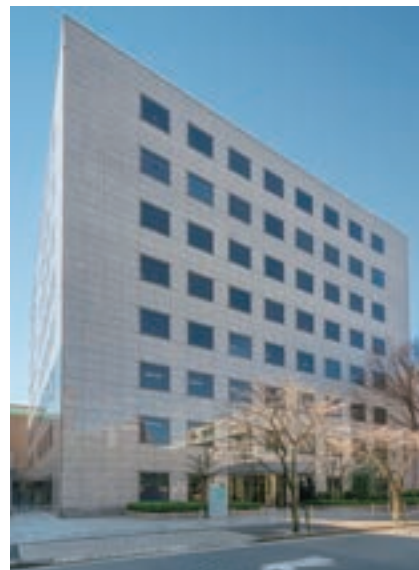
4 芝ダイビル リニューアル工事完工

2017年1月から進めておりました芝ダイビルのリニューアル工事が、2019年2月に計画通り完工いたしました。

主な
工事内容

空調設備、電気設備、給排水設備の更新
トイレ、給湯室の全面改修
全館照明のLED化
外壁補修

所在地	東京都港区芝5-21-6
階数	地上10階、地下1階
延床面積	10,833㎡



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



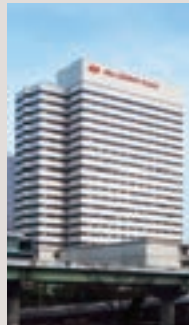
大阪市北区中之島
3-3-23
地上35階・地下2階
延床面積／79,543m²
2009年3月竣工

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



大阪府中央区南久宝寺町
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



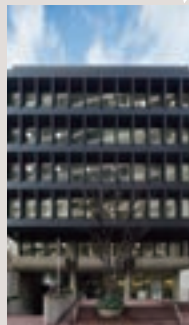
大阪府中央区高麗橋
4-4-9
地上14階・地下2階
延床面積／11,273m²
1997年2月竣工

淡路町ダイビル



大阪府中央区淡路町
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

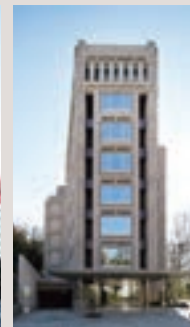


東京都中央区京橋
1-1-1
地上9階・地下5階
延床面積 / 26,723m²
1968年6月竣工

青山ライズスクエア 麹町ダイビル



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



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

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

TOKYO AREA

東京エリア

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

日本橋三丁目ビル

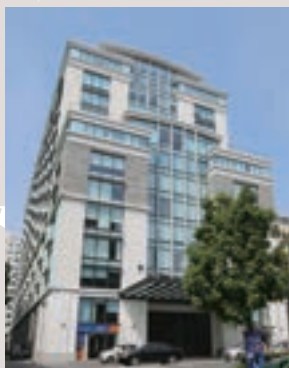


東京都中央区日本橋
3-2-17
地上7階・地下2階
延床面積 / 2,305m²
1989年3月竣工

ベトナムエリア
VIETNAM AREA



コーナーストーン・ビルディング



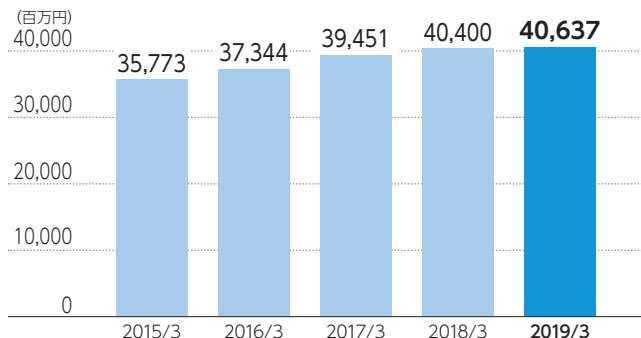
16 Phan Chu Trinh Street,
Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
地上14階・地下3階
延床面積 / 48,494m²
2013年6月竣工

サイゴン・タワー

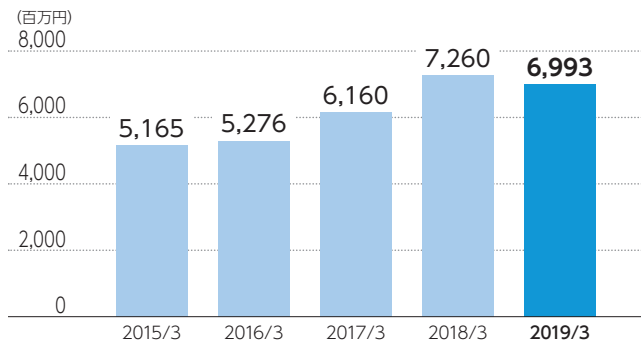


29 Le Duan Boulevard,
District 1, Ho Chi Minh City,
Vietnam
地上18階・地下2階
延床面積 / 17,986m²
1996年12月竣工

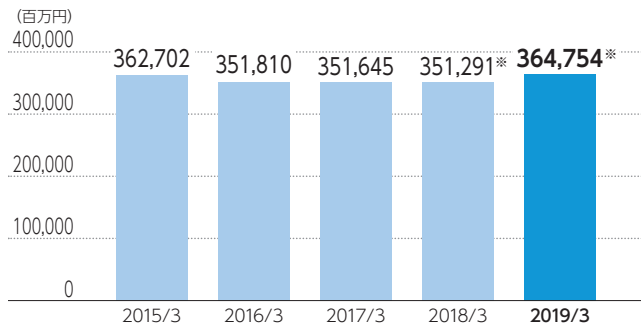
■ 営業収益



■ 親会社株主に帰属する当期純利益



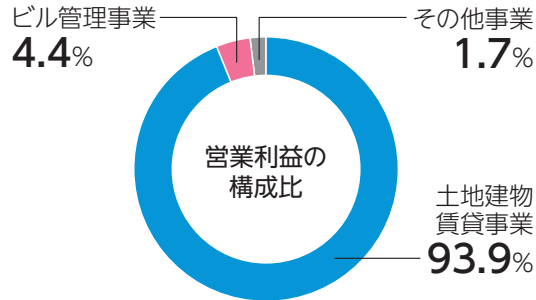
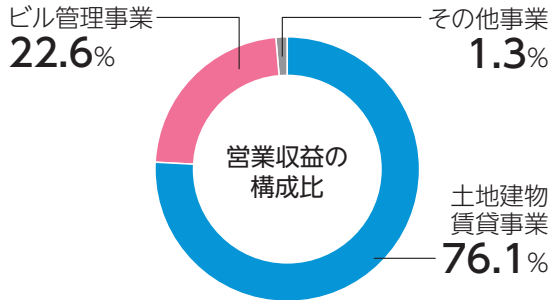
■ 総資産



※ 「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2019年3月31日まで



土地建物賃貸事業

営業収益
(前期比)
30,917百万円
(▲0.7%)

営業利益
(前期比)
11,407百万円
(▲5.0%)

営業収益は一部の既存ビルの減収等により減収。営業利益は建替え予定のビルの耐用年数の変更に伴い減価償却費が増加したこと等により減益。

ビル管理事業

9,186百万円
(+3.9%)

533百万円
(▲6.1%)

営業収益は新規受託物件の受注等により増収、営業利益は減益。

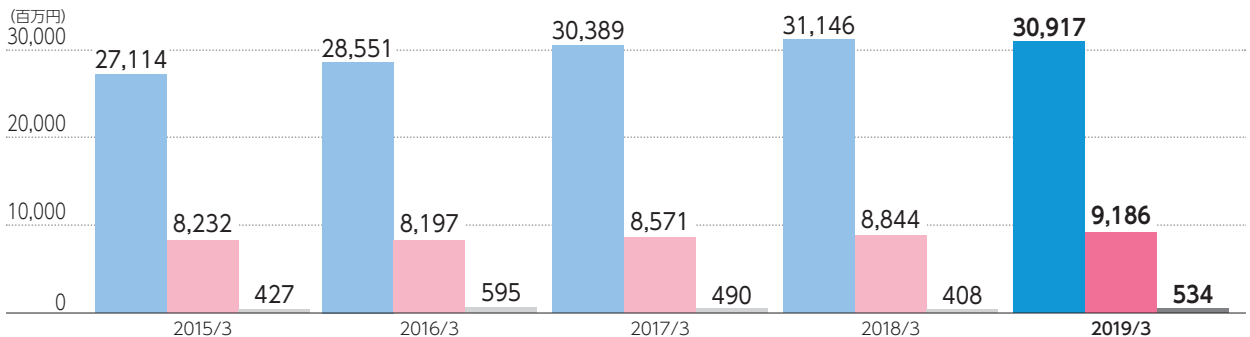
その他事業

534百万円
(+30.7%)

206百万円
(+5.3%)

営業収益は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)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

	当連結会計年度 2019年3月31日	前連結会計年度 2018年3月31日		当連結会計年度 2019年3月31日	前連結会計年度 2018年3月31日
資産の部			負債の部		
流動資産	17,958	6,294	流動負債	21,083	16,044
現金及び預金	15,765	4,529	1年内返済予定の長期借入金	3,680	3,130
営業未収入金	1,079	998	3 1年内償還予定の社債 コマーシャル・ペーパー	10,000	—
たな卸資産	52	53	未払法人税等	2,021	1,639
その他	1,072	718	未払消費税等	470	201
貸倒引当金	△11	△6	役員賞与引当金	63	79
固定資産	346,796	344,996	その他	4,847	5,993
有形固定資産	306,809	298,243	固定負債	187,942	177,573
1 建物及び構築物(純額)	103,558	108,720	3 社債	80,000	80,000
土地	159,559	157,695	長期借入金	59,732	53,412
信託土地	31,231	31,231	受入敷金保証金	24,802	25,353
1 建設仮勘定	12,118	198	繰延税金負債	8,103	8,852
その他(純額)	340	395	再評価に係る繰延税金負債	13,439	8,024
無形固定資産	13,522	14,275	役員退職慰労引当金	66	61
のれん	1,698	1,857	退職給付に係る負債	799	787
その他	11,823	12,417	環境対策引当金	620	620
投資その他の資産	26,464	32,478	その他	379	460
2 投資有価証券	24,124	30,203	負債合計	209,025	193,617
長期貸付金	10	18	純資産の部		
退職給付に係る資産	435	503	株主資本	132,692	128,032
繰延税金資産	267	204	資本金	12,227	12,227
その他	1,642	1,580	資本剰余金	13,852	13,852
貸倒引当金	△15	△33	利益剰余金	106,759	102,099
資産合計	364,754	351,291	自己株式	△148	△147
			その他の包括利益累計額	21,233	27,934
			その他有価証券評価差額金	12,962	13,512
			繰延ヘッジ損益	△7	△4
			土地再評価差額金	6,779	12,193
			為替換算調整勘定	1,498	2,233
			非支配株主持分	1,803	1,706
			純資産合計	155,728	157,673
			負債純資産合計	364,754	351,291

連結損益計算書

(単位:百万円)

	当連結会計年度 2018年4月1日から 2019年3月31日まで	前連結会計年度 2017年4月1日から 2018年3月31日まで
4 営業収益	40,637	40,400
営業原価	26,310	25,529
営業総利益	14,327	14,870
販売費及び一般管理費	3,997	3,814
5 営業利益	10,329	11,055
営業外収益	990	1,048
受取利息	40	41
受取配当金	665	587
持分法による投資利益	229	389
その他	55	30
営業外費用	1,367	1,463
支払利息	1,199	1,173
為替差損	46	101
その他	121	188
6 経常利益	9,953	10,640
特別利益	297	—
投資有価証券売却益	297	—
特別損失	150	41
建替関連損失	65	—
固定資産除却損	40	41
投資有価証券評価損	21	—
投資有価証券売却損	19	—
その他	4	—
税金等調整前当期純利益	10,100	10,599
法人税等合計	3,009	3,240
法人税、住民税及び事業税	3,488	3,095
法人税等調整額	△478	144
当期純利益	7,090	7,359
非支配株主に帰属する当期純利益	97	98
親会社株主に帰属する当期純利益	6,993	7,260

有形固定資産

POINT
1

減価償却等による建物及び構築物(純額)の減少があったが、土地及び建設仮勘定の増加等により、有形固定資産は8,566百万円増加。

投資有価証券

POINT
2

持分法適用会社の減資払戻および株価の下落等により、投資有価証券は6,079百万円減少。

有利子負債

POINT
3

社債の発行等により、有利子負債は11,870百万円増加。

営業収益

POINT
4

一部の既存ビルの減収があったが、ビル管理事業の新規受託物件の受注、テナント入居に伴う工事管理料および工事請負高の増加等により、営業収益は前連結会計年度比0.6%の増収。

営業利益

POINT
5

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、営業利益は前連結会計年度比6.6%の減益。

経常利益

POINT
6

金融収支の改善と為替差損の減少があったが、持分法による投資利益の減少もあり、経常利益は前連結会計年度比6.5%の減益。

会社概要・役員

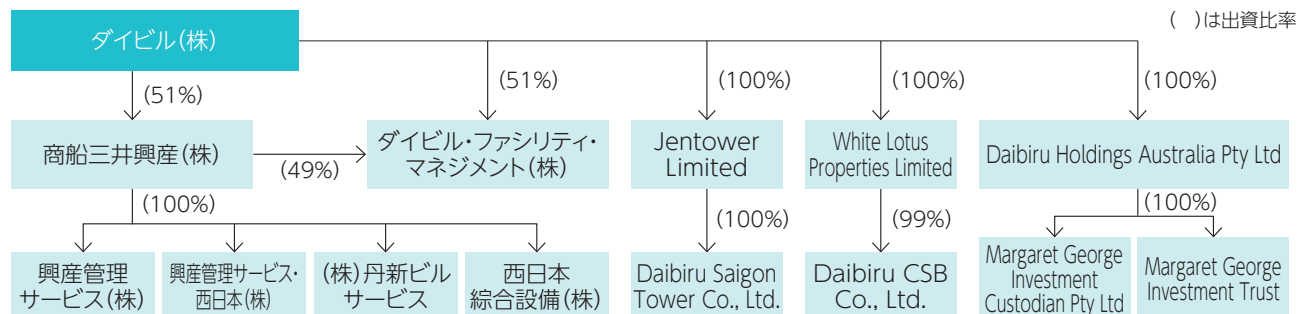
会社概要 (2019年3月31日現在)

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：2,464名／単体：70名
事業所	<p>[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</p> <p>[大阪営業部] 同上</p> <p>[東京営業部] 〒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</p> <p>[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</p> <p>ハノイオフィス CornerStone Building,16 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam</p>

役員 (2019年6月26日現在)

取締役	代表取締役 社長執行役員	園部 俊行
	代表取締役 専務執行役員	成田 純一
	取締役 専務執行役員	矢田 豪男
	取締役 常務執行役員	田中 健輔
	取締役 常務執行役員	太田 威彦
	取締役(社外)	大井 篤
	取締役(社外)	宮野谷 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)	妙中 茂樹
執行役員	執行役員	林 洋一
	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

当社および連結子会社の状況 (2019年3月31日現在)



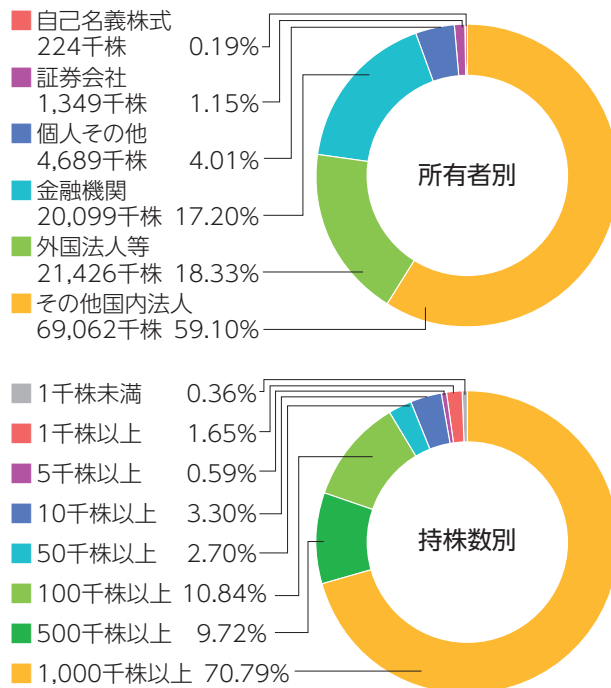
株式の状況 (2019年3月31日現在)

発行可能株式総数 300,000,000株
 発行済株式の総数 116,626,636株 (自己株式224,413株を除く。)
 株主数 3,678名
 大株主の状況 (上位10名)

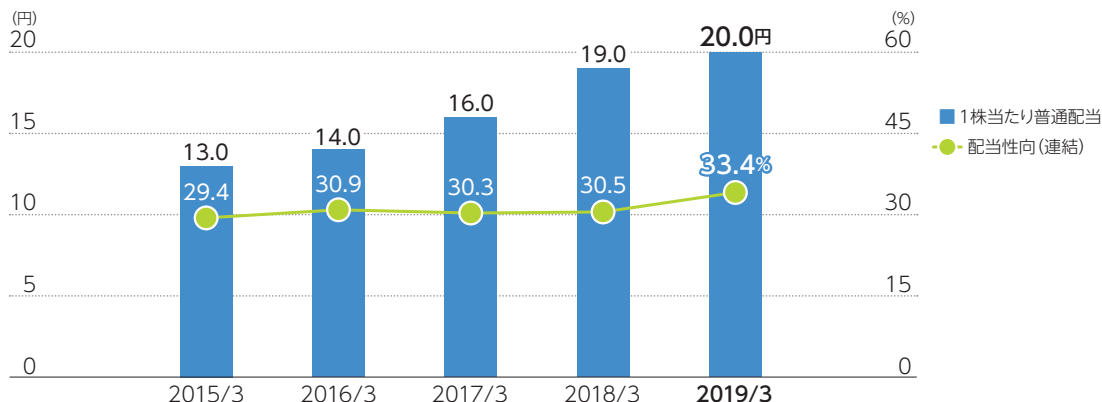
	株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
1	株式会社商船三井	59,527	51.04
2	株式会社三井住友銀行	5,802	4.97
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,000	4.28
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,072	2.63
5	関西電力株式会社	2,953	2.53
6	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	1,137	0.97
7	RBC ISB S/A DUB NON RESIDENT/TREATY RATE UCITS-CLIENTS ACCOUNT	1,100	0.94
8	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/ABERDEEN STANDARD SICAV I CLIENT ASSETS	1,080	0.92
9	JP MORGAN CHASE BANK 385632	1,031	0.88
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	1,014	0.86

(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 (2019年3月31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](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



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。