

ビルを造り、街を創り、時代を拓く

 **ダイビル株式会社**

Daibiru Report 2019



275 George Street (完成予想図)

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。

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。

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。

ごあいさつ

当社は1923年の創業以来95年を超える歴史を有し、“優良オフィスビルの開発から建て替えまでの一貫経営”を基本スタンスとして着実に成長してまいりました。また、昨年4月にスタートした中期経営計画において、「経営理念への回帰」を基本方針に掲げ、次なる100年の飛躍に向けた新たな道筋の創造に取り組んでおります。

「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」の経営理念の下、今後とも持続的成長と企業価値の最大化を追求

してまいります。

ステークホルダーの皆様におかれましては、ダイビルグループへのご理解を深めるツールとして、本レポートをご活用いただきますとともに、引き続きのご支援をお願い申し上げます。

代表取締役 社長執行役員

園部 俊行

CONTENTS

1 ステークホルダーの皆様へ	19 物件紹介
3 ダイビルグループのあゆみ	23 役員紹介
5 持続的成長のための 価値創造プロセス	24 コーポレート・ガバナンス
7 トップメッセージ	26 環境への取り組み
11 中期経営計画	29 CSR活動
13 特集： 275 George Street	31 人材マネジメント
14 事業紹介	33 財務サマリー
15 財務情報ハイライト	35 連結財務諸表
17 非財務情報ハイライト	40 物件情報
	41 会社データ

ダイビルレポートの位置付け



情報開示について

本レポート以外にもさまざまな情報をウェブサイトに掲載しています。
<http://www.daibiru.co.jp/>

編集方針

当社は、ステークホルダーの皆様へ当社グループの価値創造ストーリーをお伝えすることを目的に統合報告書を発行しています。本統合報告書では経営戦略や財務情報に加えて、環境・CSR活動・人材ならびにガバナンスといった非財務情報を集約し、掲載しています。より詳しい内容は、コーポレートサイトをはじめとする各種コミュニケーションツールをご覧ください。当レポートを通して、当社へのご理解の一助となりましたら幸いです。

見直しに関する注意事項

この統合報告書には、当社の将来についての計画や戦略、業績に関する予想および見直しの記述が含まれています。これらの記述は当社が現時点で把握可能な情報に基づく予想・計画・判断を含んでおり、これらは多くの潜在的リスク・不確定要因・仮定を含んでいます。実際の結果や業績は、これらの要素の変動により、当社の見込みとは大きく異なる可能性があります。

報告対象期間

2019年3月期(2018年4月~2019年3月)の実績を主な報告対象としています。一部内容に、当該期間以前、または以後の活動と見直しについても掲載しています。

参照ガイドライン

- 経済産業省 「価値協創のための統合的開示・対話ガイダンス」
- 国際統合評議会 (IIRC) 「国際統合報告フレームワーク」

時代のニーズに応え続けた 成長の歴史

1923年、日本のオフィス黎明期に当社はいち早くオフィスビル賃貸事業を開始しました。創業以来、オフィスビル事業のパイオニアとして95年を超える実績を積み重ね、時代が変わっても価値あるビル造りを続けています。日本のオフィスビルの歴史は、時代のニーズに応え続けてきた私たちダイビルグループの歴史でもあります。

設立からわずか2年後の1925年、すでにビジネスの都市集積を見越していたダイビルは、西日本のオフィスビルを代表する「ダイビル本館」を完成させました。さらに2年後の1927年に完工した「日比谷ダイビル」では、エレベーターや廊下などビルの共用部分をフロアの中央部にまとめた「センターコア方式」を採用し、その合理性・経済性は後の高層ビル化に繋がるものでした。



写真① (旧)ダイビル本館



写真② (旧)日比谷ダイビル
(右:1号館/左:2号館)

写真④ 堂島ダイビル



写真③ (旧)新ダイビル

業容拡大をにらみ、進駐軍に接収されていた大阪・堂島浜の土地の買収を進め、解除後の1958年・1963年に大型オフィスビルの新ダイビル南館・北館を完成させました。新ダイビル北館屋上にはビル建築と自然との調和を願って、1,000坪に及ぶ屋上樹苑を整備。この試みはその後に続く屋上緑化の先駆けとなるものでした。また、1984年に完工した「堂島ダイビル(ANAクラウンプラザホテル大阪)」でも、空中権取得による土地空間の高度利用など類を見ないビル建設に挑んできました。



写真⑤ 日比谷ダイビル

日比谷ダイビルの建て替えは、当時業界においても同様の建て替え事例がほとんどないなか行われた一大プロジェクトでした。建て替えにあたり、新ビルは旧ビルにこめられた味わいを継承しながらも、新しい機能と快適な執務空間の建物とすること、さらには周囲の街並みをより良く改善するというテーマが据えられました。これは後に続く大阪での再開発プロジェクトに先鞭をつけるものでした。



写真⑥ 秋葉原ダイビル

世界的に有名な電気街を最先端のIT拠点へと発展させる秋葉原駅前再開発事業の中核施設の一つとして、秋葉原ダイビルは2005年に完成しました。地上31階、高さ150メートル、駅前にそびえ立ち、周辺再開発により大きく変貌を遂げた秋葉原において今やランドマークとなっています。

1989年の検討開始以来、20年以上にわたって進めてきた中之島3丁目共同開発(関西電力グループとの共同事業)により、2009年に中之島ダイビル、そして2013年にダイビル本館が完工しました。同時期には土佐堀ダイビル(2009年)ならびに新ダイビル(2015年)の開発も進めており、合計4棟の再開発を連鎖して進める大規模プロジェクトでした。



写真⑦ 中之島ダイビル 写真⑧ 土佐堀ダイビル 写真⑩ ダイビル本館 写真⑫ 新ダイビル

少子高齢化により国内マーケットの先細りが懸念されるなか、成長著しいベトナムに着目し、2012年にホーチミンでサイゴン・タワーを取得しました。これは、日本のディベロッパーとして初のベトナムにおける本格的なオフィスビル賃貸事業への進出でした。その後2014年には、同国2棟目となるコーナーストーン・ビルディングをハノイで取得するなど、ベトナムでの事業を着実に拡大しています。



写真⑨ サイゴン・タワー



写真⑪ コーナーストーン・ビルディング



写真⑬ 275 George Street

ベトナムに続く海外事業の第2の柱として新たに豪州のオフィスマーケットに着目し、シドニー中心部においてオフィスビル開発プロジェクト(2020年竣工予定)を進めています。(写真は完成予想図)

草創期 第二次大戦後 拡充期 発展期

▶主なできごと

- | | | | | |
|--|---|---|--|--|
| <p>1923.10 大阪商船・宇治川電気・日本電力の三社共同出資により、株式会社大阪ビルヂング(資本金300万円)を設立</p> <p>1925.9 大阪市北区中之島にダイビル本館完工(写真①)</p> <p>1927.7 東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル1号館完工</p> <p>1931.4 日比谷ダイビル1号館に隣接して2号館完工(写真②)</p> | <p>1945.10 大阪建物株式会社に社名変更(昭和20年)</p> <p>1946.6 日比谷ダイビル1号館・2号館接収(昭和21年)
(1958年12月まで12年5ヵ月駐留軍の占有下)</p> | <p>1958.4 大阪市北区堂島浜に新ダイビル南館完工(昭和33年)</p> <p>1963.10 新ダイビル北館完工(写真③)(昭和38年)</p> <p>1968.6 東京都中央区京橋に八重洲ダイビル完工(昭和43年)</p> <p>1983.12 東京証券取引所第一部上場(昭和58年)</p> <p>1984.9 大阪市北区堂島浜に堂島ダイビル(ANAクラウンプラザホテル大阪)完工(写真④)(昭和59年)</p> | <p>1989.10 日比谷ダイビル建て替え第一期工事完了、新ビル完工(写真⑤)(平成元年)</p> <p>1992.1 ダイビル株式会社に社名変更(平成4年)</p> <p>2000.5 大阪市北区梅田に梅田ダイビル完工(平成12年)</p> <p>2004.10 商船三井の連結子会社となる(平成16年)</p> <p>2005.3 東京都千代田区外神田に秋葉原ダイビル完工(秋葉原駅前再開発事業)(写真⑥)(平成17年)</p> <p>2007.7 商船三井興産を連結子会社化(平成19年)</p> <p>2009.3 大阪市北区中之島に中之島ダイビル完工(中之島3丁目共同開発)(写真⑦)(平成21年)</p> <p>2009.7 大阪市西区土佐堀に土佐堀ダイビル完工(写真⑧)(平成21年)</p> <p>2010.4 東京都港区南青山の青山ライズスクエア(信託受益権)購入(平成22年)</p> <p>2012.1 ベトナムホーチミン市の「サイゴン・タワー」を取得(初の海外進出)(写真⑨)(平成24年)</p> | <p>2013.2 大阪市北区中之島にてダイビル本館建て替え工事完了、新ビル完工(創業の地で創立90周年を迎える)(写真⑩)(平成25年)</p> <p>2014.12 ベトナムハノイ市の「コーナーストーン・ビルディング」を取得(写真⑪)(平成26年)</p> <p>2015.3 大阪市北区堂島浜にて新ダイビル建て替え工事完了、新ビル完工(写真⑫)(平成27年)</p> <p>2018.8 豪州シドニー市中心部でのオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」取得に関する契約締結(写真⑬)(平成30年)</p> |
|--|---|---|--|--|

経営理念

ビルを造り、街を創り、時代を拓く

価値創造の基盤(インプット)

財務資本

- 営業利益率25.4%
- 安定した財務内容と格付けの高さ
- 総資産のうちの土地建物等有形固定資産の割合84%

知的資本

- ビル管理の品質維持向上の取り組み
- テナントリレーションと高品質なビル管理から得たビル開発ノウハウ

製造資本

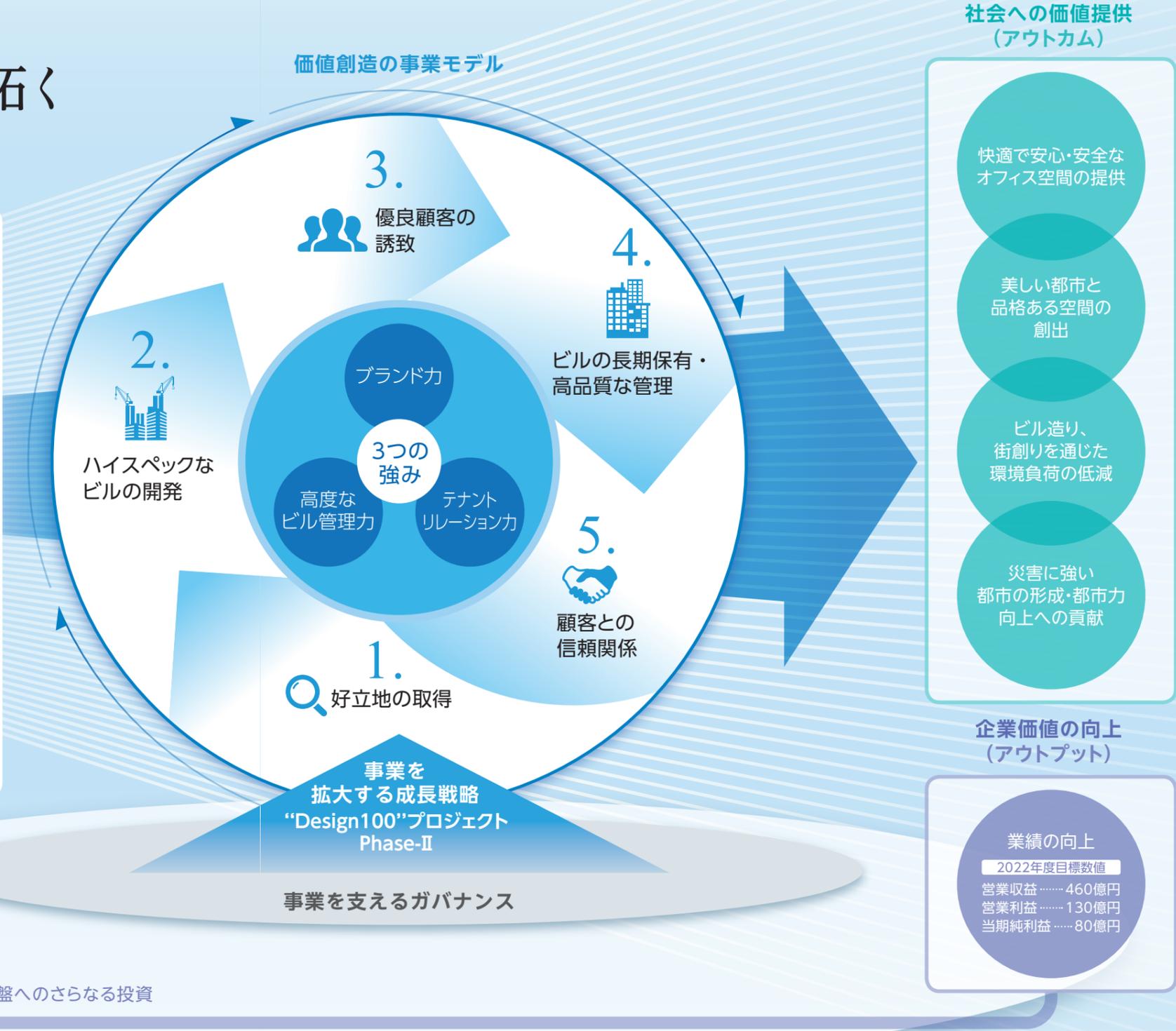
- 好立地オフィスビル
大阪 11棟
東京 10棟
ベトナム 2棟
豪州 1棟(計画中)
- 商業ビル、ホテルへの拡張
大阪 1棟(ホテル)
東京 3棟(商業ビル)

人的資本

- 豊富なビル開発ノウハウを持つ人材
- リーシングスキルの高い人材
- 顧客の信頼を勝ち得る人材

社会関係資本

- 95年を超える実績
- 上質な顧客基盤
- 長期入居テナントの多さ
- ベトナムでの先行者メリット



ダイビルを取り巻く社会課題

日本の少子高齢化

オフィスの在り方の変化
(働き方改革・シェアオフィス台頭)

日本の災害リスク

気候変動

「Phase-II」の投資計画は順調に進捗 新規案件獲得に向け、 チャレンジを続けます

当社は、10年計画「“Design 100”プロジェクト」の後半ステージとなる「Phase-II」（2018～2022年度）において積極的な投資方針を掲げています。社長の園部俊行より「Phase-II」初年度の業績や投資計画の進捗状況についてご説明します。

代表取締役 社長執行役員
園部 俊行



営業収益は6期連続で 過去最高を更新しました。

当社は、2023年度の創立100周年に向け、次の100年に向けた道筋をつけるべく、2013年度から10年計画「“Design 100”プロジェクト」に着手し、2018年度より後半5年の「Phase-II」をスタートさせたところです。

その初年度に当たる2018年度（2019年3月期）の決算は、売上面においては、中之島ダイビルでの大口テナント退去はあったものの（現時点では満室）、ビル管理事業

において新規受注増があるなど、6期連続で過去最高を更新しました。一方、損益面においては、建て替え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のほか、固定資産税の増加やビル管理事業の人員費増などにより減益となりました。

この結果、2019年3月期の営業収益は406億37百万円（前期比0.6%増）、営業利益103億29百万円（同6.6%減）、経常利益99億53百万円（同6.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は69億93百万円（同3.7%減）となりました。（▶P.11ご参照）

中期経営計画「Phase-II」では、 成長の種となる投資を推進していきます。

前半5年の「Phase-I」では、収益・利益の数値目標はおおむね達成できたものの、中長期で成長路線を描いていくための投資が思うようにできませんでした。そこで「Phase-II」では、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という当社経営理念への回帰をテーマとし、「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」「ビル管理事業の強化・拡大」の5つを重点施策としてとりまとめました。主たるねらいは、将来の成長の種となる案件をこれら重点施策に沿って積み上げていくことにあり、「Phase-II」の5年間で総額1,200億円の投資を計画しています。

「投資対象の拡充」方針に従い、商業ビル、 中・小型ビルの投資を実現しました。

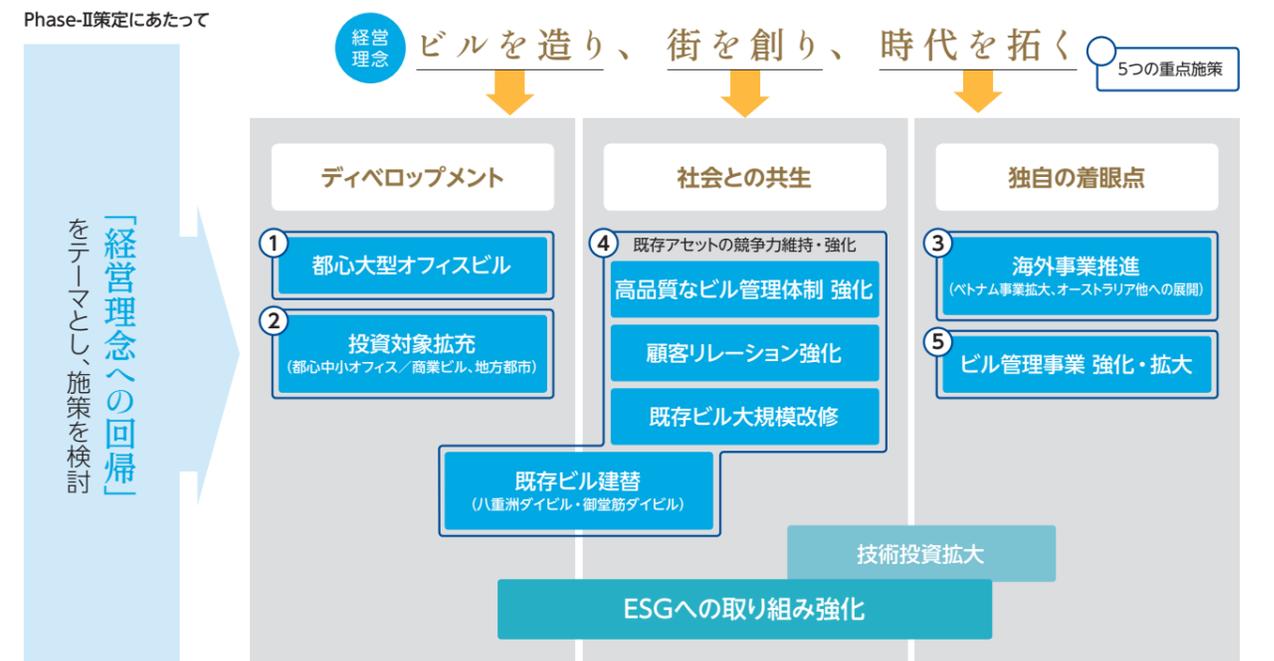
「Phase-II」の初年度となる2018年度は、重点施策のうち主に「投資対象の拡充」「海外事業の推進」の分野で350億円の投資を決定し、「Phase-II」における投資計画総額1,200億円に対する進捗率は30%となりました。（▶P.11ご参照）

「投資対象の拡充」施策の1番目の案件が「（仮称）秋葉原プロジェクト」です。すでに当社で所有している秋葉原ダイビル、秋葉原ダイビル・駅前プラザに隣接する秋葉原駅電気街口徒歩1分という好立地にあり、当社としては初めての全館商業ビルの開発案件となります。2019年7月の完成、11月のグランドオープンを予定しており、飲食店を中心に全フロアの入居がほぼ内定しています。

2番目の案件は2019年4月に取得した「日本橋三丁目ビル」です。全館一棟貸しの中規模商業ビルで、東京駅から徒歩4分という好立地に加え、周辺の再開発による当エリアの価値向上が期待できる点に着目しました。当面は既存アセットとしての運用を考えていますが、当社が所有する八重洲ダイビルにも近接していることから、将来的には八重洲ダイビルと機能分担し、柔軟な働き方に対応したビルにするなどさまざまな選択肢で再開発の構想を検討したいと考えています。

この2つの案件に代表されるようにこれまでの「都心大型オフィスビル」だけでなく、「商業ビル」「中・小型ビル」などにも投資対象を拡充していくことが施策の主眼です。一定規模の経済圏を有する地方中核都市への投資に向けた情報収集も行っているところです。

Phase-II策定にあたって



「海外事業の推進」では豪州・シドニーの開発プロジェクトを取得しました。

当社の海外事業としては、すでにベトナムで2棟のオフィスビル賃貸事業を営んでおり、連結利益に大きく寄与しています。一方で、海外事業のさらなる強靱化に向け、第2の海外投資先として、先進国でありながら今後も着実な人口増加が期待され、かつ不動産売買マーケットにおいて高い透明性と流動性が備わった豪州に着目し、投資物件の情報収集を進めてきました。

その結果、シドニーの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2018年8月に締結しました。

シドニー中心部において地上15階、地下3階のオフィスビルを新規に建設するプロジェクトであり、豪州ゼネコン大手であるJohn Holland Groupより土地を取得し、当該区画におけるビル開発業務を売り手である同グループに委託するスキームです。

「Phase-II」における1,200億円の投資計画のうち、「海外事業の推進」施策の投資は400億円を充てる計画で、今回の投資でその約半分を達成したことになります。残りについてもベトナムおよび豪州で実現すべく情報収集を進めていきます。

御堂筋ダイビル(2020年末閉館、2023年度中竣工)、八重洲ダイビル(2021年末閉館、2025年度中竣工)の建て替えに伴い、今後閉館に向けて徐々に賃料収入が減少していくことが見込まれますが、「(仮称)秋葉原プロジェクト」「日本橋三丁目ビル」「275 George Street」の新

規3棟の営業収益を合算すると、この建て替え2棟の満室稼働時の収益減をほぼ補う水準となります。

不動産売買マーケットの過熱を踏まえ、投資対象は、より柔軟な姿勢で取り組みます。

当社は現在国内に25棟のビルを所有していますが、さらなる成長を目指すには新規投資の実行が不可欠であり、その早期実現に向けて事業活動を進めていきます。

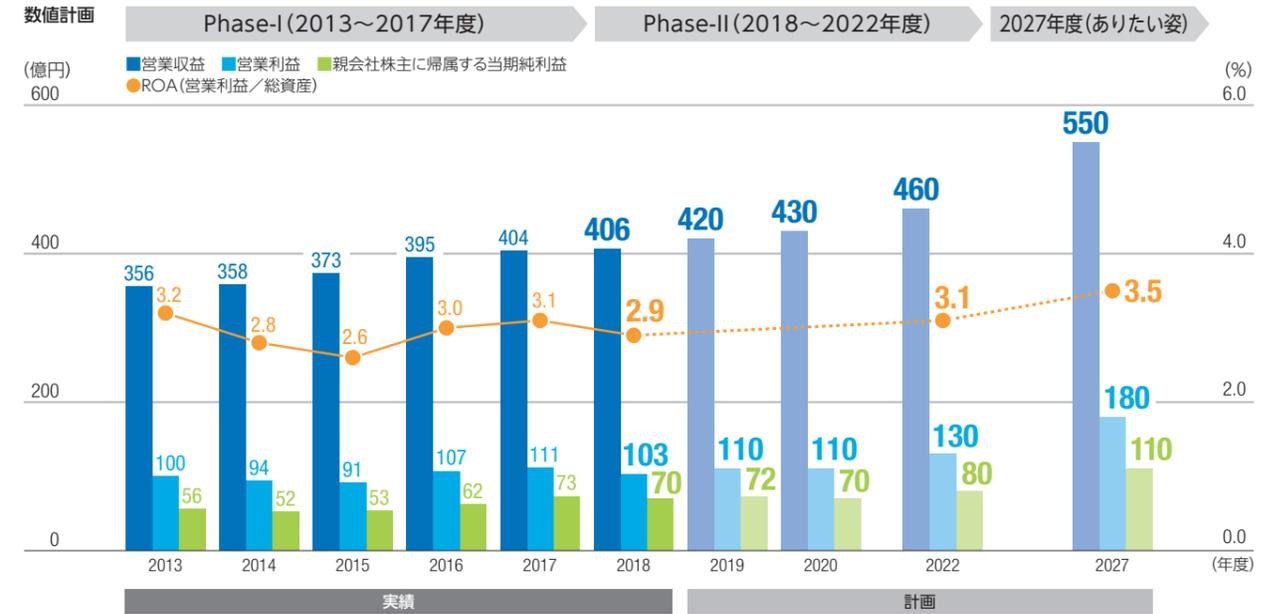
一方で、東京のオフィスビル賃貸市場はなお空室率は過去最低を記録し、賃料も上昇傾向が続いています。大阪も東京に比べると需要の迫力は欠けるものの、今後大阪万博、IRの誘致を材料に東京に遅れてピークが来るものと予想しています。こうしたオフィスビル賃貸市場の好調を受け、物件価格も過熱傾向にあり、ビルの取得が困難になりつつある中、これまでの発想を変えて投資対象に臨んでいく姿勢が求められています。

当社はこれまで、とすれば、「所有しているビルは売らない」「都心でしか買わない」といった保守的な事業姿勢でとらえられてきたところがありましたが、もし所有ビルを売却することでより高い収益性が見込めるビルを新たに取得できるのであれば、当然そのチャンスを探り、検討していきます。また、先に述べたように「投資対象の拡充」を進めるとともに、メジャー出資だけでなくマイナー出資による共同事業の参画も検討していきます。

良好なテナントリレーションを維持するためサービス人材の確保、育成を強化します。

当社の強みの一つは入居するテナント企業との長期的に良好な関係です。その際に重要な役割を担っているのが、ビルの清掃や設備管理をはじめとするビル管理業務です。こうしたビル管理業務を担う人材が不足しており、持続的な成長を目指していく上で、人材の安定的な確保、定着、育成が大きな課題となっています。AIを活用した省力化の検討も進めていきますが、今後所有ビルを増やしていくうえでは、あらかじめ余裕を持って人材を確保していく必要があります。

このような課題への対応として、今後も引き続き採用活動を強化するとともに、労働条件の見直し、さらには研



修制度の充実を図ることによって、安全、安心、快適な空間とサービスが提供できるよう取り組みを維持、強化していきます。また、近年は外国人技能実習制度に基づくベトナム人の技能実習生の受入れも行っています。こうした取り組みが、安定的な賃料の確保にもつながると考えています。

今後も良好なリターンのアセット開発・取得を進め、ROA(*)向上を目指します。

2018年度において投資決定した案件は、利回りに関しても魅力あるものであり、今後もより高いリターンが得られる案件への投資を進めていきます。

資金調達手段としては社債発行および金融機関からの借入を考えており、これに伴いD/Eレシオは現状の1倍から「Phase-II」最終年度(2022年度)には1.1倍へと若干上昇しますが、それでもなお財務面は十分に健全な状態と認識しています。また現状のROA2.9%は最終年度に3.1%へと引き上げることを目標としています。ビルという高額のアセットを開発・取得し、長期にわたり安定的な賃料収入を得るといふ当事業の特性上、ROA向上には一定の制約を伴いますが、資本効率を常に意識して事業運営を進めてまいります。

株主還元については、「Phase-II」初年度の2018年度

より配当性向のターゲットを引き上げ、30~35%を目安としております。業績の伸長に合わせて着実に安定した配当を目指していきたいと考えています。

(*)総資産営業利益率

チャレンジ精神を根付かせ、創業100周年を迎えたいと考えています。

当社は一棟のオフィスビルを所有するところから創業しました。今日に至る過程では逆風に苦しんだ時期もあり、その都度新たなチャレンジをし、失敗も経験しながら成長を遂げてきました。近年は業績が安定する中で、先人たちが変化に立ち向かってきたチャレンジ精神を忘れがちになっているのではないかと危惧しています。

「Phase-II」は当社が変革に踏み出す5年間です。そして、この5年間を創業100周年に続く、次の100年に向けて飛躍するための基盤造りの時期ととらえ、チャレンジする精神を根付かせたいと考えています。そのためには、社員の意識を変革していく必要があります。具体的には、人事ローテーションを活発にするとともに、研修、留学、他社への出向など一人ひとりの社員が成長する機会を増やしていきます。こうした取り組みにより、社内にチャレンジする風土が醸成されていくことを期待しています。



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)

▶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。

▶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	
	計画	実績	計画	計画	
営業収益	405億円	406億円	430億円	460億円	550億円
営業利益	100億円	103億円	110億円	130億円	180億円
当期純利益	65億円	70億円	70億円	80億円	110億円
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
配当性向	30～35%を目安として安定的に配当				

▶5つの重点施策

	重点施策	5年間投資計画 (2018～2022年度)	2019年4月末時点 投資決定額
成長投資	① 都心大型オフィスビルの取得	650億円	約110億円
	② 投資対象の拡充 CLOSE UP 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・日本橋三丁目ビル		
	③ 海外事業の推進 CLOSE UP ベトナム事業拡大、オーストラリア他への展開 ⇒275 George Street	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 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	150億円	約40億円
	⑤ ビル管理事業の強化・拡大(ノンアセット型事業)		
	合計	1,200億円	約350億円

投資対象の拡充 **CLOSE UP**

(仮称) 秋葉原プロジェクト



秋葉原駅前において建設を進めてきた「(仮称)秋葉原プロジェクト」(商業ビル)は、2019年7月の竣工後、11月のグランドオープンを予定しています。

本物件は繁華性および知名度が高く、各方面からのアクセスが良好な秋葉原駅至近に位置しています。また、「秋葉原ダイビル」に隣接し、かつ「秋葉原ダイビル・駅前プラザ」(商業ビル)とも同街区に立地しています。

当社は本プロジェクトを通じ、秋葉原駅前エリアの魅力を高め、エリア価値向上に寄与していきます。

●建物の概要

所在地 東京都千代田区外神田1-18-19
延床面積 約5,000㎡(約1,500坪)
階数 地上11階、地下2階、塔屋2階

構造 鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
用途 飲食店舗・物販店舗
設計監理 株式会社日建設計
施工 鹿島建設株式会社

日本橋三丁目ビル



2019年4月に、JR東京駅から徒歩圏という抜群の立地にある商業ビル「日本橋三丁目ビル」を取得いたしました。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つつ、近接する八重洲ダイビルとの効率運営も図っていきます。

また、本物件周辺では大規模開発が進んでおり、当ビル区域の将来的なバリューアップも期待されます。

●建物の概要

所在地 東京都中央区日本橋3-2-17
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 店舗
竣工 1989年3月

海外事業の推進 **CLOSE UP**

275 George Street



2018年8月に、豪州の最大都市シドニーの中心部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、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います。2020年央の竣工を予定しています。(▶P.13特集記事ご参照)

●建物の概要

所在地 275 George Street, Sydney, NSW, Australia
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

当社にとってベトナムに次ぐ2ヶ国目の海外投資となる「275 George Street」。その背景とプロジェクト概要についてご説明します。

なぜ豪州?

当社は2012年にベトナムに進出し、現在は2棟のオフィスビルを保有し高収益を上げています。その一方で3年ほど前より、ベトナムに続く第2の投資先検討に着手しました。これは日本の人口が将来に向けて減少していく中で、海外事業の一層の強化を図る必要があるとの考えに基づくものでした。

投資先検討の結果、先進国でありながら積極的な技能移民の受け入れにより今後も人口の増加が見込める豪州に着目しました。また、豪州の不動産マーケットは透明性と流動性が非常に高く、この点も魅力的でした。そのため長期出張員を派遣するなどして、シドニーとメルボルンを中心に情報収集とネットワーク作りを進めていたなか、本プロジェクト獲得に至りました。



極めて好立地

「275 George Street」は、シドニーの中心部を南北に走る幹線道路George Streetに面し、主要駅の1つであるWynyard駅(東京であれば「大手町駅」のイメージ)にも隣接するという一等地に位置します。2020年にはGeorge Street上にライトレール(路面電車)の運行開始も予定されており、当エリアの利便性は今後一層高まるものと期待されています。

環境対応

新たな建物は、環境に配慮した設計仕様によりNABERS(*)およびGreen Starという環境格付けでも上位格付けを取得します。地下2階には「End-of-trip facilities」(駐輪場・ロッカールーム・シャワースペース)を設置予定で、健康志向の高い豪州において一般的な自転車通勤にも対応します。

(*) National Australian Built Environment Rating System

総力をあげての契約交渉

本件に関する契約書は500ページを超えるボリュームとなり、現地での最終交渉には海外事業部総出での対応を迫られました。早朝から深夜まで連日会議が続き、参加メンバーの疲労はピークに達しましたが、難局を何とか乗り切り契約締結に漕ぎ着けました。最終合意時には当社側も相手方も全員がお互いの健闘を称え合い、充実した表情を見せていた様子が印象に残りました。現在は毎月1回のプロジェクト会議に出席し、John Holland Group側と協働してビルのデザインや仕様の詰めを行っていますが、次第に新しいビルの姿が現実味を高めるにつれ、2020年央の竣工がいよいよ楽しみになります。

海外事業部 熊田浩



事業紹介

オフィスビル賃貸事業

現在、東京・大阪の都心部に計25棟のオフィスビル・ホテルビル・商業ビルを所有・賃貸しています。長年の信頼と豊富なノウハウをベースに、様々なテナントニーズにお応えし、築後年数が経過したビルの抜本的なリニューアル工事にも積極的に取り組むなど、常により快適なビジネス環境を追求しています。

また、2012年1月にベトナム・ホーチミン、2014年12月にはハノイにオフィスビルを取得、2020年には豪州・シドニーにもオフィスビルが新たに竣工予定です。日本で培ってきたビル経営のノウハウを海外においても展開しています。

住宅賃貸事業

ビル経営で得たノウハウを、住宅賃貸事業にも活かしています。女子学生会館や単身赴任者用マンション、ファミリーマンションなど、暮らしははぐむ都市型の生活拠点へも、事業エリアを広げています。

ビル管理事業

ビル運営における必要な機能、「設備管理」・「清掃」・「警備」をグループ内で保有。グループ各社の不動産のスペシャリストが最新のノウハウで高品質のサービスを提供します。

工事請負・工事管理

ビルメンテナンス業務から発生する大型修繕工事をはじめ建物に係る各種工事を幅広く施工しています。

不動産仲介

オフィスを中心に不動産の仲介を行っています。



営業収益

土地建物賃貸事業



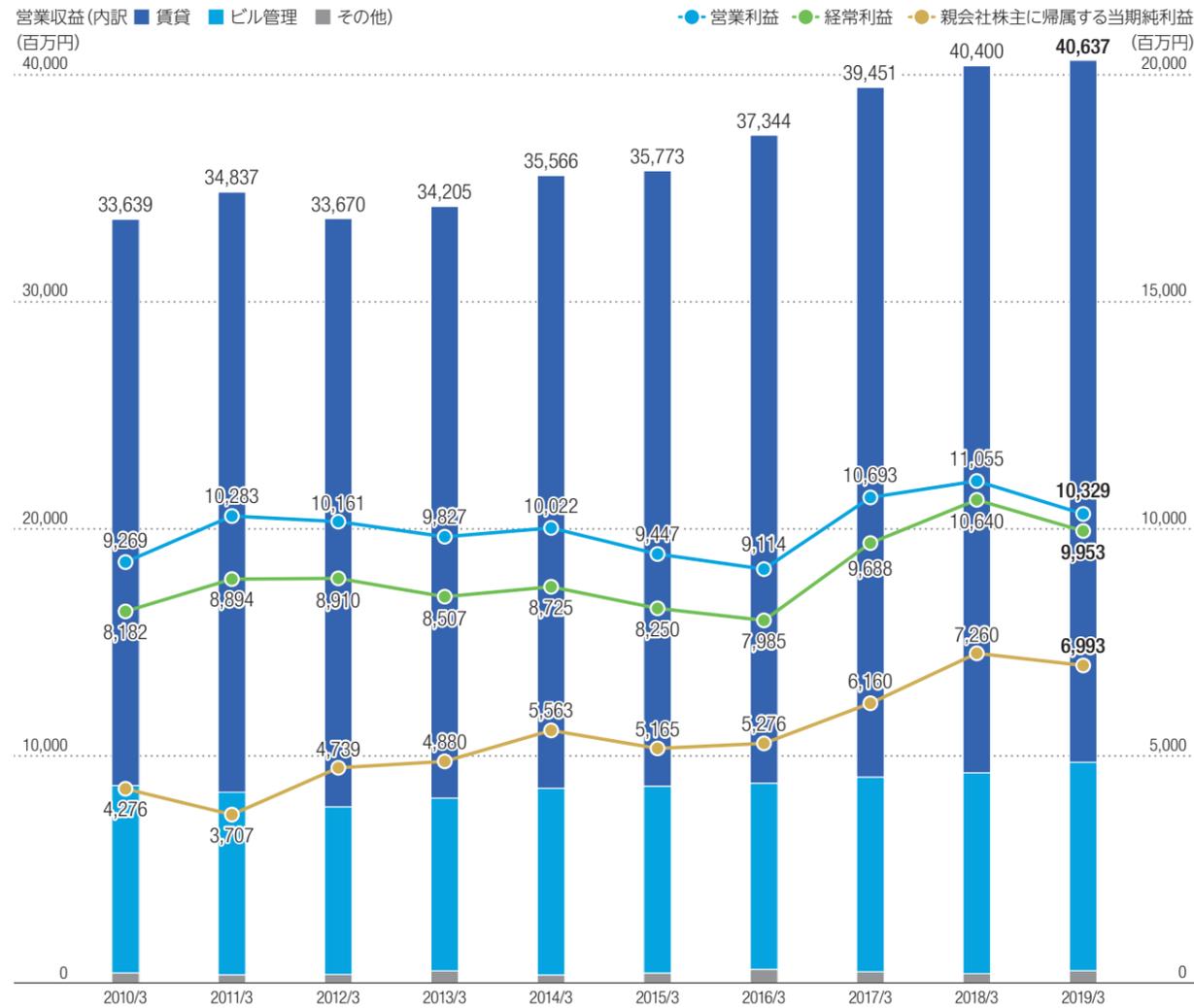
ビル管理事業



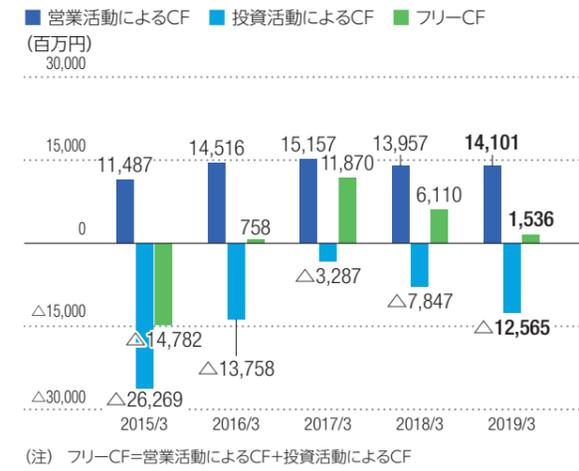
その他事業



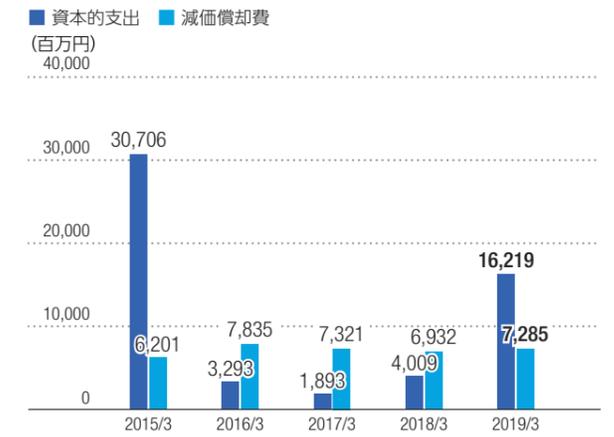
営業収益／営業利益／経常利益／親会社株主に帰属する当期純利益



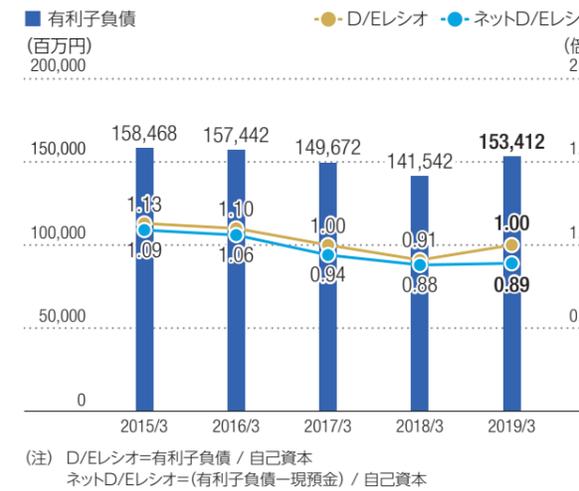
キャッシュ・フロー



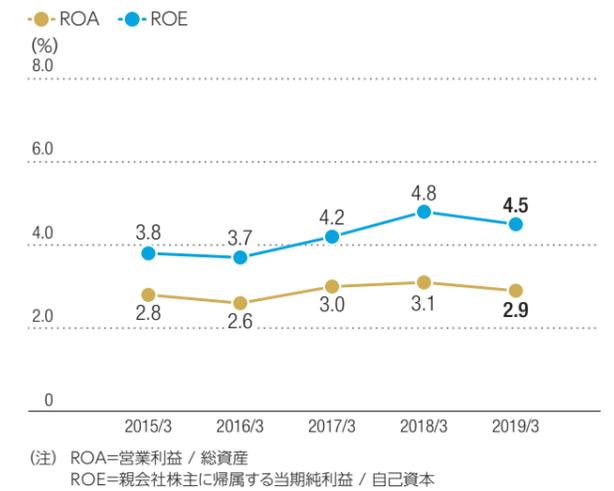
資本的支出／減価償却費



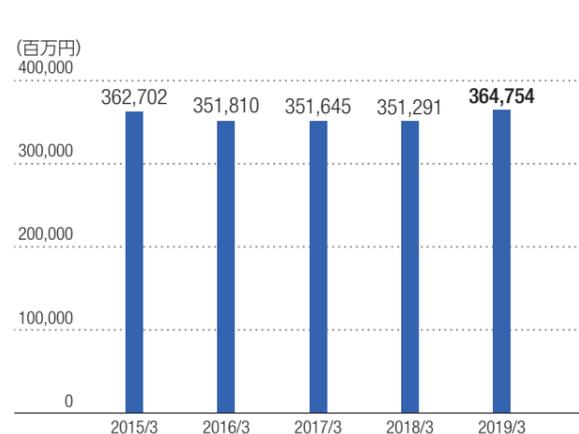
有利子負債／D/Eレシオ



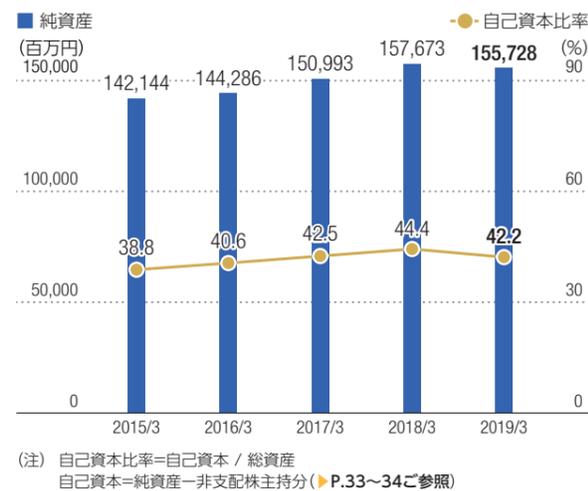
ROA／ROE



総資産



純資産／自己資本比率



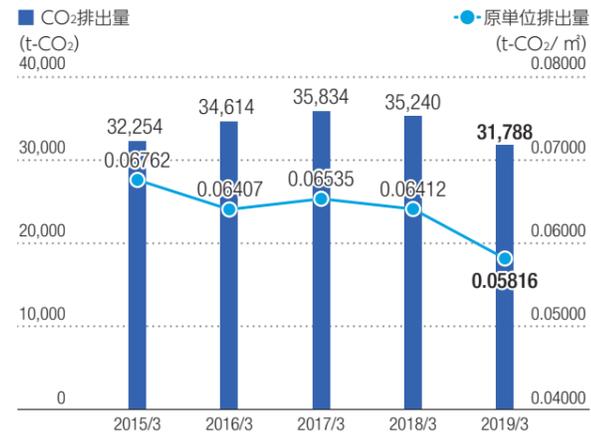
1株当たり純利益／1株当たり純資産



1株当たり配当金／配当性向



CO₂排出量



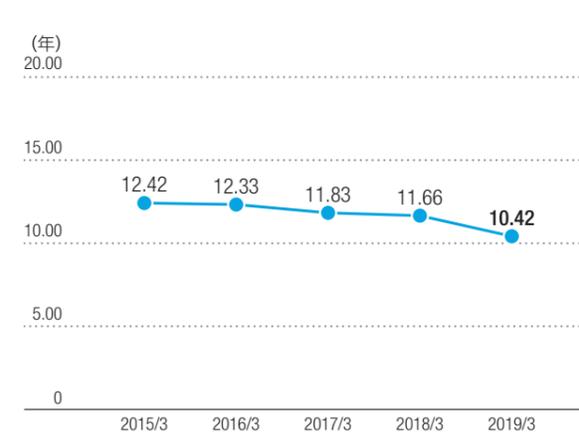
(注) 集計対象:当社所有オフィスビル・商業ビル23棟

エネルギー使用量

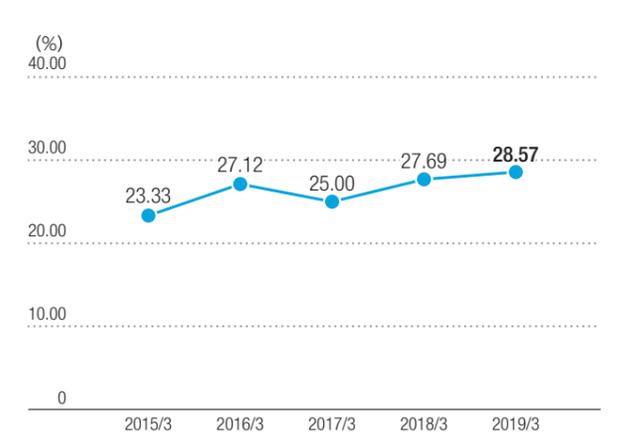


(注) 集計対象:当社所有オフィスビル・商業ビル23棟

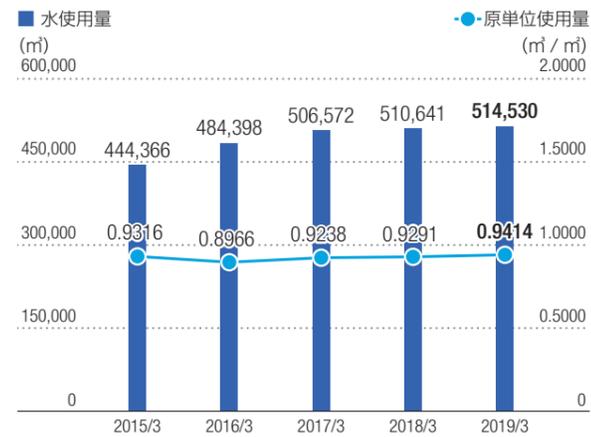
平均勤続年数(単体)



女性従業員比率(単体)



水使用量



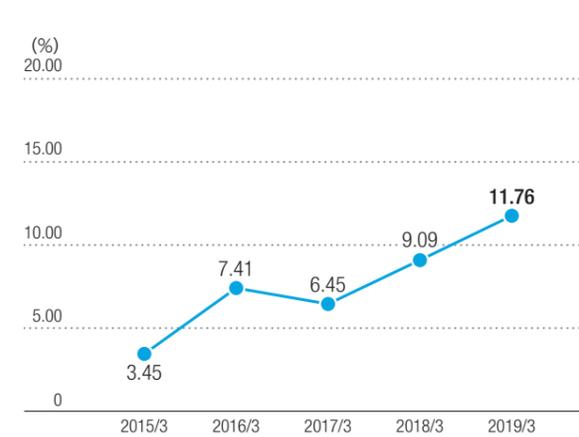
(注) 集計対象:当社所有オフィスビル・商業ビル23棟

廃棄物排出量



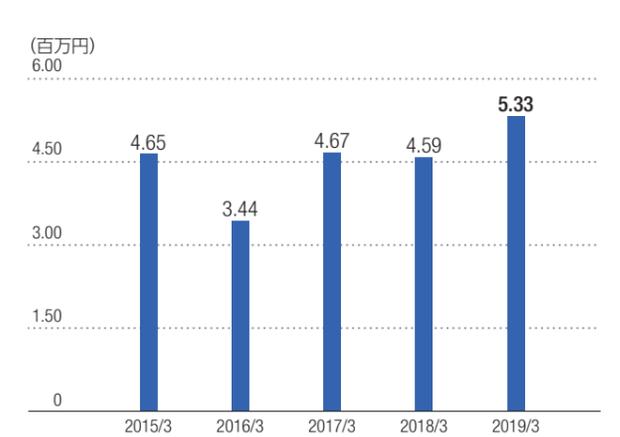
(注) 集計対象:当社所有オフィスビル・商業ビル22棟

女性管理職比率(単体)

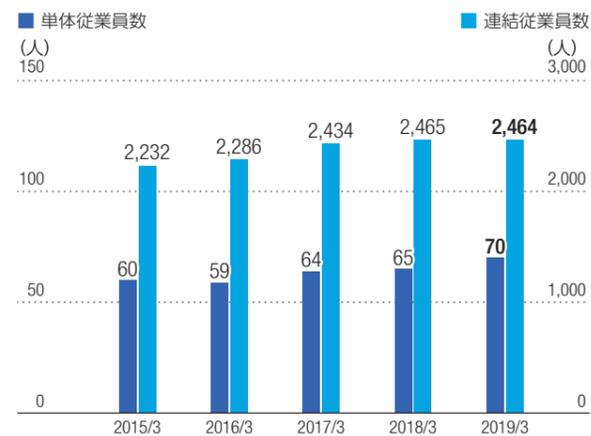


(注) 女性管理職/管理職合計にて算出

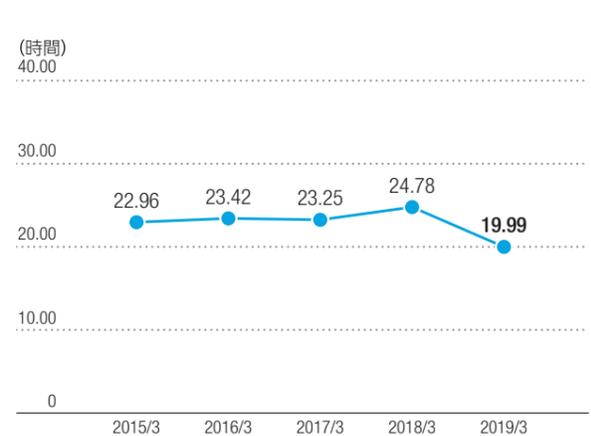
教育・研修費(単体・年間)



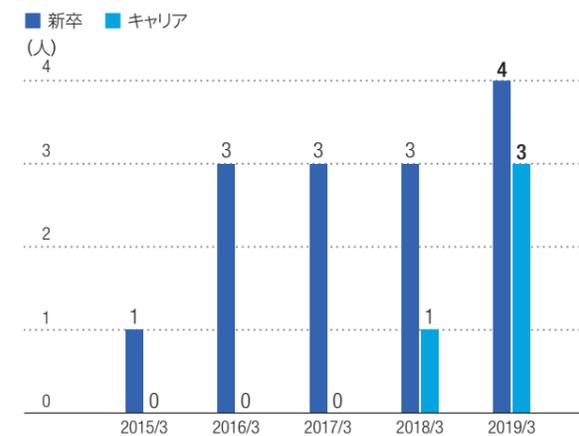
従業員数



平均残業時間(単体・月間)



採用人数(単体)



離職率 (単体・自己都合・5年累計) **1.08%**

育休取得率 (単体・女性・5年累計) **100%**

出産時特別休暇取得率 (単体・男性・5年累計) **85%**

※ 平均残業時間、教育・研修費および育休取得率は契約社員を含む

Osaka



ダイビル本館
所在地
大阪市北区中之島
3-6-32
階数
地上22階・地下2階
延床面積
48,197.75m²
竣工
2013年2月



中之島ダイビル
所在地
大阪市北区中之島
3-3-23
階数
地上35階・地下2階
延床面積
79,543.04m²
竣工
2009年3月



新ダイビル
所在地
大阪市北区堂島浜
1-2-1
階数
地上31階・地下2階
延床面積
77,388.49m²
竣工
2015年3月



梅田ダイビル
所在地
大阪市北区梅田
3-3-10
階数
地上23階・地下3階
延床面積
42,363.23m²
竣工
2000年5月



**堂島ダイビル
(ANAクラウンプラザ
ホテル大阪)**
所在地
大阪市北区堂島浜1-3-1
階数
地上23階・地下3階
延床面積
44,770.16m²
竣工
1984年9月



土佐堀ダイビル
所在地
大阪市西区土佐堀
2-2-4
階数
地上17階・地下1階
延床面積
37,496.96m²
竣工
2009年7月



御堂筋ダイビル
所在地
大阪市中央区
南久宝寺町4-1-2
階数
地上8階・地下3階
延床面積
13,399.13m²
竣工
1964年9月



淀屋橋ダイビル
所在地
大阪市中央区
高麗橋4-4-9
階数
地上14階・地下2階
延床面積
11,273.19m²
竣工
1997年2月



淡路町ダイビル
所在地
大阪市中央区
淡路町3-1-9
階数
地上8階・地下1階
延床面積
10,344.37m²
竣工
1986年5月



堂北ダイビル
所在地
大阪市北区堂島
1-2-5
階数
地上7階・地下1階
延床面積
4,282.71m²
竣工
1986年3月



北梅田ダイビル
所在地
大阪市北区中津
1-5-22
階数
地上8階・地下1階
延床面積
4,184.83m²
竣工
1997年1月



エステート土佐堀
所在地
大阪市西区土佐堀
2-2-17
階数
地上5階・地下1階
延床面積
5,634.91m²
竣工
1997年10月

Vietnam



サイゴン・タワー
所在地
29 Le Duan Boulevard,
District 1, Ho Chi Minh
City, Vietnam
階数
地上18階・地下2階
延床面積
17,986m²
竣工
1996年12月

(注) Daibiru Saigon Tower Co., Ltd. 所有

Tokyo



日比谷ダイビル
所在地
東京都千代田区
内幸町1-2-2
階数
地上21階・地下3階
延床面積
29,960.50m²
竣工
(I期) 1989年10月
(II期) 1991年11月



秋葉原ダイビル
所在地
東京都千代田区
外神田1-18-13
階数
地上31階・地下2階
延床面積
50,289.59m²
竣工
2005年3月



**商船三井
ビルディング
(虎ノ門ダイビル)**
所在地
東京都港区虎ノ門2-1-1
階数
地上16階・地下3階
延床面積
34,655.23m²
竣工
1979年11月



八重洲ダイビル
所在地
東京都中央区京橋
1-1-1
階数
地上9階・地下5階
延床面積
26,723.04m²
竣工
1968年6月



青山ライズスクエア
所在地
東京都港区
南青山5-1-22
階数
地上16階・地下2階
延床面積
25,010.81m²
竣工
2003年4月



麹町ダイビル
所在地
東京都千代田区
麹町5-7-1
階数
地上7階・地下2階
延床面積
11,609.67m²
竣工
1976年9月



**新宿ダイビル
(新宿アルタ)**
所在地
東京都新宿区
新宿3-24-3
階数
地上8階・地下3階
延床面積
11,254.82m²
竣工
1980年4月



芝ダイビル
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
10,833.24m²
竣工
1989年6月



内幸町ダイビル
所在地
東京都千代田区
内幸町1-3-3
階数
地上9階・地下2階
延床面積
10,121.85m²
竣工
1983年1月



三田日東ダイビル
所在地
東京都港区三田
3-11-36
階数
地上8階・地下1階
延床面積
10,008.21m²
竣工
1986年9月



**秋葉原ダイビル・
駅前プラザ**
所在地
東京都千代田区
外神田1-18-18
階数
地上9階・地下1階
延床面積
3,201.22m²
竣工
2005年3月



エステート芝
所在地
東京都港区芝
5-17-2
階数
地上5階
延床面積
498.92m²
竣工
1987年12月



日本橋三丁目ビル
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
2,304.78m²
竣工
1989年3月



**コーナーストーン・
ビルディング**
所在地
16 Phan Chu Trinh Street,
Hoan Kiem District,
Hanoi, Vietnam
階数
地上14階・地下3階・塔屋1階
延床面積
48,494m²
竣工
2013年6月

(注) Daibiru CSB Co., Ltd. 所有

取締役



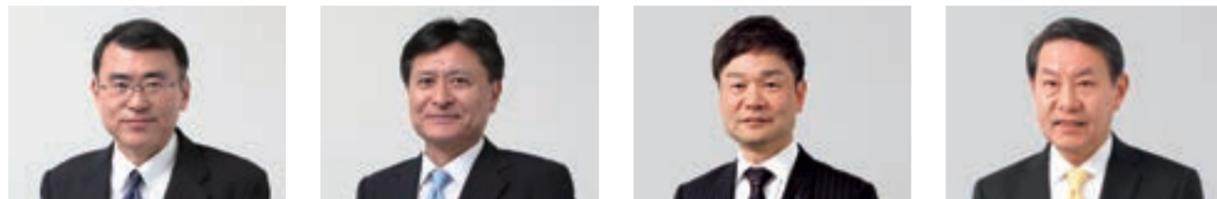
- ① 園部 俊行**
代表取締役 社長執行役員
- ② 大井 篤**
取締役(社外・独立)
- ③ 宮野谷 篤**
取締役(社外・独立)
- ④ 成田 純一**
代表取締役 専務執行役員
財務・経理部管掌、総務部、人事部、内部監査室担当
- ⑤ 矢田 豪男**
取締役 専務執行役員
建設・技術統括部管掌、システム室担当、ダイビル・ファンシティ・マネジメント株式会社 代表取締役社長
- ⑥ 田中 健輔**
取締役 常務執行役員
営業企画部、大阪営業部管掌、東京営業部、不動産開発室担当、特命事項(八重洲ダイビル建替え、ブランド戦略)担当
- ⑦ 太田 威彦**
取締役 常務執行役員
経営企画部、海外事業部担当、IR担当

監査役



- ① 西口 美廣**
常勤監査役
- ② 堀口 英夫**
常勤監査役
- ③ 田中 宏**
監査役(社外・独立)
- ④ 妙中 茂樹**
監査役(社外・独立)

執行役員



- 林 洋一**
執行役員
財務・経理部担当、総務部担当役員補佐
- 山田 一彦**
執行役員
営業企画部、大阪営業部担当
- 對中 秀樹**
執行役員
建設・技術統括部担当、特命事項(御堂筋ダイビル建替え)担当、建設・技術統括部長委嘱
- 峰松 英俊**
グループ執行役員
商船三井興産株式会社 代表取締役社長 執行役員

コーポレート・ガバナンス

◆ 基本的な考え方

当社は、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という経営理念のもと、当社グループが持続的かつ安定的に成長し長期的な企業価値の向上を図る観点から、公正・透明かつ迅速・果敢な意思決定を行うことがコーポレートガバナンスの要諦であると考えております。この考えに基づき、「コーポレートガバナンスに関する基本方針^(※)」を策定しており、これに沿ってその充実に取り組んでまいります。

(※) www.daibiru.co.jp/company/governance/

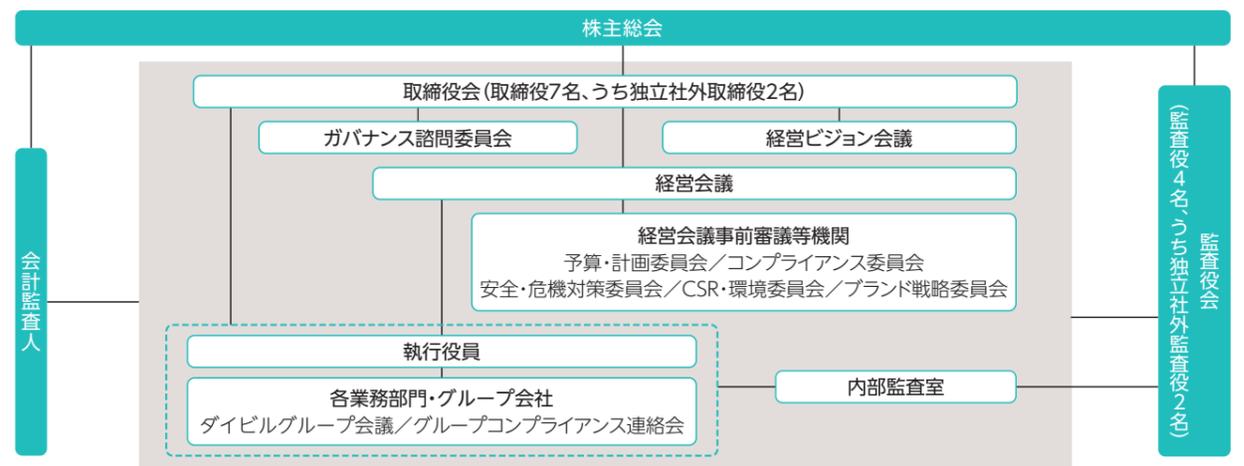
◆ 企業統治の体制の概要

当社は監査役会による当社経営への監視が有効に機能していると判断し、監査役会設置会社形態を採用しています。

また、当社は取締役7名のうち2名を独立社外取締役、監査役4名のうち2名を独立社外監査役とし、常に中立・客観的な立場から経営を監督・監査する企業統治体制を整えています。

コーポレート・ガバナンス体制図

(2019年7月現在)



取締役会

取締役会は、原則として毎月1回開催し、必要に応じて臨時に開催し、会社経営全般の基本方針を決定するほか、取締役の職務および執行役員の業務の執行を監督します。経営の重要事項は全て付議し審議決定しています。併せて業務執行状況についても随時報告されています。

なお、取締役会の議長は、代表取締役社長執行役員が務めています。

経営ビジョン会議

会社経営全般の基本方針「決定」の場である取締役会とは別に、会社経営全般の基本方針を「検討」するための場として「経営ビジョン会議」を年3回程度開催しています。なお、本会議の構成メンバーは、取締役、監査役および執行役員です。

会議テーマ

- 「ROEと持続的成長」
- 「ダイビルグループにおける競争力強化」
- 「女性の活躍推進・ダイバーシティ」
- 「海外事業戦略」
- 「国内投資戦略」
- 「中期経営計画」
- 「政策保有株式の縮減」
- 「働き方改革への道筋」

ガバナンス諮問委員会

取締役会の任意の諮問機関として独立社外取締役2名および社長執行役員から成る「ガバナンス諮問委員会」を設置し(委員長は独立社外取締役)、取締役および執行役員の選任・解任、取締役および執行役員の報酬等の決定、社長執行役員の後継等に関して、取締役会に対して助言を行っています。

経営会議

原則毎月3回、社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員で構成される「経営会議」を開催し、取締役会において決定した経営全般の基本方針に基づき、業務執行に関わる個々の重要案件の意思決定にあたり、構成メンバーによる十分な審議を行っています。

執行役員

当社は、2007年6月より業務執行レベルでの意思決定の迅速化、業務遂行能力強化を図ることを狙いとして、執行役員制度を導入しています。執行役員は取締役会で選任され、社長執行役員から権限の委譲を受け、担当部門の責任者として業務執行を行っています。

取締役会の実効性評価

当社は、取締役会の実効性を高めるための取り組みにつなげることを目的に、取締役会の実効性評価を実施しています。

2018年度の評価にあたっては、取締役および監査役全員に対して、当社「コーポレートガバナンスに関する基本方針」に基づき、取締役会の構成および運営などを自己評価する記名によるアンケート調査を行い、その調査結果を参考に、取締役会で議論しました。

その結果、当社の取締役会は、構成員の多様性につき引き続き検討していく余地があるものの、高い公正性や透明性が維持され、当社グループの長期的な企業価値の向上を図るという責務を果たしているということを確認しました。以上の評価を基に、今後も継続的に取締役会で議論を行うことにより、さらに実効性を高めてまいります。

社外取締役／社外監査役の取締役会出席回数(2018年度)

- 高松明(取締役)10回／10回
- 大井篤(取締役)7回／8回
- 田中宏(監査役)10回／10回
- 小西幹男(監査役)3回／4回
- 森本宏(監査役)4回／4回

役員報酬の決定プロセス

取締役の月額報酬は、中長期的な安定拡大を目指す当社事業の特性を踏まえ、職位及び担当に応じた安定的な水準といたします。具体的には、定時株主総会において決議された報酬総額の範囲内とし、個別の月額報酬については、取締役会議長が報酬案を作成し、「ガバナンス諮問委員会」に諮ったうえで決定します。

一方、取締役の賞与は、当社の業績と連動し、職位、担当及び各人の業績評価を反映することとし、取締役会議長が案を作成し、「ガバナンス諮問委員会」に諮ったうえで、当該事業年度に係る定時株主総会の決議を経てその総額を決定します。また、個人別の賞与の額については、外部コンサルタントと協議のうえ策定した算定方式を「ガバナンス諮問委員会」に諮ったうえで、取締役会から再一任された社長執行役員がその方式に則り決定します。算定方式の概要については有価

証券報告書にて開示しています。なお、社外取締役については固定の月額報酬のみを支給しており、業績に連動する賞与はありません。

監査役の月額報酬は、定時株主総会において決議された報酬総額の範囲内で、監査役の協議により決定します。なお、固定の月額報酬のみを支給しており、業績に連動する賞与はありません。

コンプライアンス

当社は、コンプライアンスはコーポレートガバナンスの基本要素であるとの認識のもと、「法令および規則を遵守し、社会の一員として、社会規範、企業倫理に照らして品位ある行動をします。」を『グループ行動規準(2. 法令遵守)』に掲げるとともに、コンプライアンス体制を推進する機関として「コンプライアンス委員会」を設置し、日常の業務活動においてもその徹底を図っています。

コンプライアンス研修テーマ例

- パワーハラスメントの防止
- コンプライアンス外部相談窓口によくある相談内容
- インサイダー取引規制

内部統制

当社は、会社法および会社法施行規則に定める「業務の適正を確保するための体制(内部統制システムの構築に関する基本方針)」について、取締役会で決議しております。

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

1. コンプライアンス(例 社内窓口および独立の外部窓口の整備)
2. 損失の危険の管理(例 安全・危機対策委員会の開催)
3. 業務執行の適正性・効率性の確保
(例 取締役会における業務執行報告)
4. グループにおける業務の適正確保
(例 ダイビルグループ会議を年2回開催)
5. 監査役への報告・監査役監査の実効性確保
(例 常勤監査役が経営会議その他の重要会議に出席)

リスクマネジメント

当社は、当社グループのリスクを適切に管理することにより、企業価値の維持向上に資することを基本方針とし、「リスク管理規程」を定めています。

これに基づき、各部署ならびに各グループ会社における個別リスクへの対応と、経営会議におけるモニタリングの一層の強化に努めてまいります。

環境への取り組み

ダイビルグループは、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。また、広く顧客・地域社会・事業パートナーなどのステークホルダーと協力し、自然環境との共生を進めていきます。

グループ環境方針

1. 自然環境との共生
自然環境にやさしいまちづくりを目指して、企画から設計・施工・運営・解体に至るまでの企業活動全般において、環境負荷の低減に努めます。
2. 地球温暖化対策と循環型社会の形成への貢献
省資源・省エネルギーおよび再生可能エネルギーの利用を通じて、温室効果ガスの発生を抑制し地球温暖化防止に努めるとともに、廃棄物抑制・資源の再利用により循環型社会の形成に貢献します。
3. 環境保全の体制整備
環境保全に向けた独自の基準を定め、これに取り組む体制を整備します。
4. 環境保全の意識向上
環境保全の意識の向上を図るため、グループ社員の環境教育・啓発活動を積極的に実施します。
5. ステークホルダーとの協力
顧客・地域社会・事業パートナーなどのステークホルダーとのコミュニケーションを図り、協力して自然環境との共生を進めます。
6. 環境関連法規制の遵守
環境法令・規則を遵守し自然環境との共生に努めます。

自然環境との共生

新ダイビル 堂島の杜

(旧)新ダイビルにはビル緑化の先駆けとして屋上樹苑を設け、自然そのものを重視した設計で、多くの皆様に親しまれてきました。建替後の「新ダイビル」においても、敷地内に約1,000坪の「堂島の杜」を整備しました。ここには、旧ビルの「屋上樹苑」で育った樹齢約50年のケヤキやモミジ等の樹木を一部移し植え、人々が散策できる空間となっています。

JHEP 認証最高ランク「AAA」取得/DBJ Green Building 認証最高ランク「2014 five stars」取得/CASBEE大阪みらい(大阪市建築物総合環境評価制度)最高ランク「S」取得/第15回「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」屋上緑化部門 日本経済新聞社賞を受賞/第36回「緑の都市賞」緑の事業活動部門 都市緑化機構会長賞を受賞/第6回「みどりのまちづくり賞(大阪ランドスケープ賞)」ランドスケープデザイン部門 大阪府知事賞を受賞/第10回「おおさか優良緑化賞」大阪府知事賞ならびに「生物多様性賞」を受賞/「SEGES(シージェス、社会・環境貢献緑地評価システム:都市のオアシス)」に認定/第37回「大阪都市景観建築賞(大阪まちなみ賞)」大阪市長賞を受賞

ダイビル本館 中之島四季の丘

四季折々の自然を感じられるよう、「中之島四季の丘」にはウメ・サクラ・ヤマボウシ・モミジなど多様な樹木や地被類を植えています。地盤を丘陵状とし、樹木の足元を地被類で覆うことで、緑地として一体感のある計画としました。多くの実をつける花木を中心とした丘は、野鳥や蝶・蜂などの昆虫類を呼び込む生物にとってもやさしい丘を形成しています。また、スロープ沿いにミスト装置(夏期のみ運用)を設置することで、大阪湾から吹く涼風を街区内に引き込むクールスポットを創出し、都市のヒートアイランド現象抑制に寄与しています。

第4回「みどりのまちづくり賞(大阪ランドスケープ賞)」ランドスケープデザイン部門大阪府知事賞を受賞/第34回「緑の都市賞」緑の事業活動部門 奨励賞を受賞/第13回「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」屋上緑化部門 日本経済新聞社賞を受賞/平成26年度「おおさか優良緑化賞」大阪府知事賞を受賞/第34回「大阪都市景観建築賞(大阪まちなみ賞)」大阪市長賞を受賞/「CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2013」最優秀賞を受賞



環境への取り組み

「新ダイビル 堂島の杜」の生態系

「新ダイビル 堂島の杜」は、(旧)新ダイビル屋上樹苑の精神を受け継ぎ「人だけでなく生物にとってもやさしい森」をコンセプトとして、旧ビルの屋上樹苑で育った樹木の一部を、建替期間中は仮植地で養生したうえで新ビルに移植したほか、在来種を中心とした樹木を用いて旧ビルと同じ約1,000坪の緑地を整備しました。これらの取り組みにより、生態系への貢献を評価する「JHEP認証」でも西日本初となる最高ランク「AAA」評価を取得しています。

なお、生態系への貢献度を具体的に把握するため外部機関による生物モニタリング調査を行った結果、堂島の杜の中で一定の食物連鎖が成立していることが確認されました。鳥類・昆虫類にとって、こうした生息環境は都市部では貴重で、生態系への貢献度は高いと評価されました。

「新ダイビル 堂島の杜」生物モニタリング調査結果

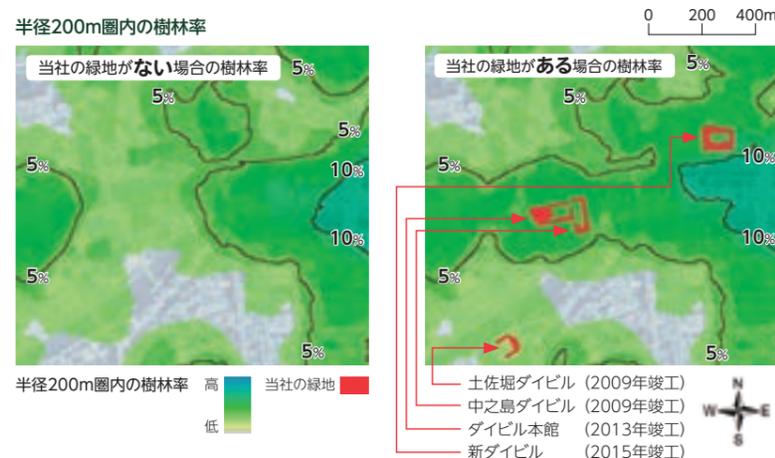
- 調査実施期間
2016年4月～2017年3月
- 現地調査による確認種
- 鳥類：シジュウカラ、ヒヨドリ、ウグイス、ヤブサメ、キジバト、メジロなど15種
- 昆虫類：ハラビロカマキリ、オオシオカラトンボ、アオスジアゲハなど54種



広域スケールにおける当社緑地の貢献度評価

新ダイビルだけでなく、ダイビル本館、中之島ダイビルおよび土佐堀ダイビルには、いずれもビル敷地内に緑地を整備しています。右図は、当社の緑地がある場合とない場合を、半径200m圏内の樹林率を用いて比較したものです。シジュウカラなどの樹林性鳥類は、都市内に飛び石状に点在する緑地を利用して生活します。

分断されていた緑地ネットワークを当社ビルの緑地がつなげる役割を果たし、鳥類の生態系活性化に貢献していると評価されました。



地球温暖化対策と循環型社会の形成への貢献

温室効果ガス(CO₂)の排出削減、エネルギー消費量の抑制

当社所有ビル*における過去5年度のCO₂排出量・エネルギー使用量と原単位排出量・使用量(稼働床面積当たり)は右図の通りです。年度ごとに稼働床面積は異なり、エネルギー使用量は増減しますが、環境負荷低減の取り組みによって、原単位ベースでは減少傾向にあります。

【設備機器などの効率運転】

LED照明などエネルギー効率の良い製品の積極採用や設備機器の効率運転により消費エネルギーを必要最低限に抑えています。

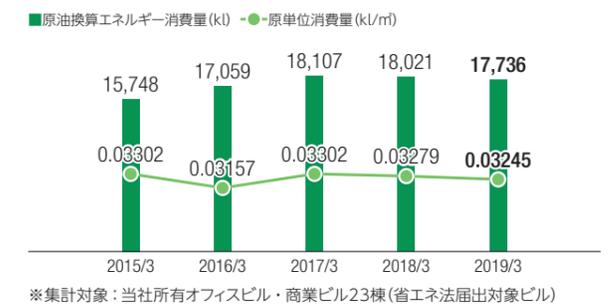
【新築ビルへの環境負荷の少ない設備の導入】

断熱性能の高いファサード(窓や壁などの外装)としているほか、中之島ダイビル、ダイビル本館では河川水を有効活用した地域冷暖房システムを導入しています。

CO₂排出量



エネルギー使用量



水資源の再利用・節約

当社所有ビル*における過去5年度の上水使用量と原単位使用量(稼働床面積当たり)は右図の通りです。水使用量はビル棟数増により2014年度比で2018年度には15.8%増えていますが、原単位ベースではほぼ横ばいとなりました。当社ではビルの新築・改修時に最新の衛生器具を採用する他、雨水を植栽灌水に活用するなど、水資源の有効利用に努めています。

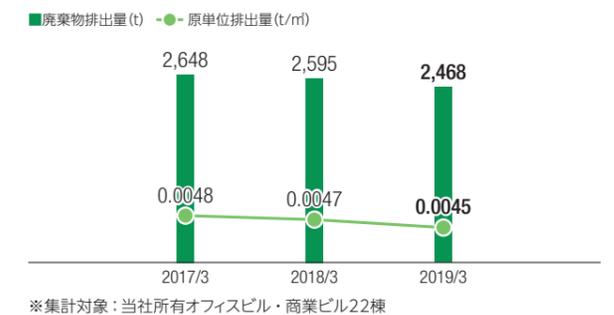
水使用量



廃棄物の排出抑制・リサイクル推進

当社所有ビル*における過去3年度の廃棄物排出量と原単位排出量(稼働床面積当たり)は右図の通りです。廃棄物排出量ならびに原単位排出量とも減少傾向にあります。当社では廃棄物の排出抑制に努め、またリサイクル推進を目的としたゴミの分別収集体制を構築しています。

廃棄物排出量



CSR活動

ダイビルグループにとって、CSRへの取り組みは最も大切なミッションの一つです。こうした考えは、「グループ行動規準」に具現化されています。経営理念を志向し、「グループ行動規準」を遵守して企業活動を行うことに、我々は最大限の努力を尽くし、社会とともに持続的発展を目指していきます。

グループ行動規準

1. 良き企業市民

良き企業市民として、常に誠実を旨とし、倫理と社会的責任に配慮した企業活動を行います。

2. 法令遵守

法令および規則を遵守し、社会の一員として、社会規範、企業倫理に照らして品位ある行動をします。反社会的勢力に対しては、毅然とした態度で対応し、一切の反社会的行為を排除します。

3. 公正な開示

株主はじめ、広く社会とのコミュニケーションに努め、公正、透明な企業活動を行い、情報を積極的かつ適正に開示します。

4. 環境問題への取組

環境への配慮を経営の重点課題と認識し、省エネルギー、リサイクルの推進等積極的に環境問題に取り組みます。

5. 社会貢献

地域社会の一員であることを認識し、企業活動を通じ、地域社会とともに発展していくよう努めます。

6. 人権尊重

人権を尊重し、差別のない社会の実現を目指します。

7. 自主性に富んだ企業風土

率先垂範の風土を育み、従業員の個性と能力を最大限発揮できる職場環境をつくります。

地域と一体となった街づくり

歩行者用ブリッジの整備

「中之島四季の丘」は敷地北面を流れる堂島川の遊歩道と歩行者用ブリッジで接続しています。将来的には、大阪市による近代美術館の整備が計画されている中之島4丁目とも歩行者用ブリッジで繋がる予定です。これにより、中之島地域の回遊性が増すとともに、歩車分離が図られ、歩行者の安全性の向上にも寄与します。



千代田区帰宅困難者対応訓練

大地震発生に伴い発生する帰宅困難者に対する支援体制の充実を目的として、2010年から毎年、秋葉原駅エリア周辺地域の企業・団体と共に、帰宅困難者対応訓練に協力しています。



長い歴史を活かした文化活動

ダイビルサロン“1923”

「ダイビル本館」1階の「ダイビルサロン“1923”」では、「旧ダイビル本館」内に設置されていた「大ビル倶楽部」の雰囲気再現し、また、往年の名建築を継承するため、旧ビルで使用されていた軒蛇腹部分のテラコッタ等を展示しています。さらに、中之島の歴史を語り継いでいくため、大型タッチパネル「ダイビルアーカイブズ」を設置し、多数の写真や地図の閲覧を可能としています。



生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪

「オープンハウスロンドン」に代表される一般市民に建築を無料で開放し、建築物を身近に感じてもらうためのイベントの大阪版である「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪」に協力しています。ビル内のガイドツアーや子ども向けワークショップを当社所有ビル内にて実施しています。



ビルスペースを活かした社会貢献・文化活動

大阪クラシック

2006年から始まったクラシック音楽の祭典「大阪クラシック」は、オフィスビルの一角やカフェなどを主な会場とし、クラシック音楽に馴染みの無い方でも楽しめるコンサートです。当社は、地域の文化活動に貢献するため、2009年9月より毎年、「大阪フィルハーモニー交響楽団」をはじめとした様々な楽団に対し、「中之島ダイビル」「ダイビル本館」「新ダイビル」の吹き抜け空間を舞台として提供しています。



国連難民支援キャンペーン

2019年7月にUNHCR(国連難民高等弁務官事務所)の公式支援窓口である国連UNHCR協会が行う国連難民支援キャンペーンに協力しました。このキャンペーンは、紛争や迫害により故郷を追われた難民・避難民を国際的に保護・支援し、難民問題の解決に向けて約135か国で援助活動を行うUNHCRの活動を説明し、継続的な支援プログラムを紹介するものです。当社はその趣旨に賛同し、「新ダイビル」にて実施場所を提供しました。



国連グローバル・コンパクトへの参加

2010年ダイビルグループは「国連グローバル・コンパクト」へ参加しました。国連グローバル・コンパクトは、1999年1月当時の元国連事務総長アナン氏が提唱、2000年NY国連本部で発足したもので、企業活動を通じ、人権、労働、環境、腐敗防止の4分野に関する世界的に認められた10原則を自主的に支持し、実践することを求めた取り組みです。「グループ行動規準」と10原則は、共通の理念を持ち合わせており、国連グローバル・コンパクトに参加することでCSR活動をより一層積極的に推進します。



子どもたちと

エガオ×こども×中之島

2012年よりアートイベント「エガオ×こども×中之島」を「中之島ダイビル」にて実施しています。本イベントは、ものづくりを通して、子どもたちの想像力を養うもので、子どもたちが描く絵を組み合わせた大きな鯉のぼりの作成やアーティストが約2メートルのパネルに「笑顔」をテーマとした絵を描くなど、アートを身近に感じさせる企画となっています。



秋葉原CAMPこどもワークショップ

未来を担う子どもたちの創造力やコミュニケーション能力の向上に貢献するため、「CAMP(Children's Art Museum & Park)」を「秋葉原ダイビル」にて実施しています。CAMPとは、絵画や工作の創作体験や共同作業、作品の発表を通じて、子どもたちが楽しみながら自分にあった表現方法を見つけ、コミュニケーションの輪を広げていくというコンセプトのもと行われるものづくりワークショップです。



海外でも

ハノイおよびホーチミンにおけるチャリティ活動

海外においても、CSR活動を通じた地域社会との共生に取り組んでいます。

2018年には、ホーチミンの「サイゴン・タワー」に隣接する「第二子供病院」と、ベトナム南部最大の小児科病院である「第一子供病院」を訪問し、重篤な疾患で入院中の子どもたちを支援するため、寄付活動を行いました。

またハノイでは、社会保護施設を訪問し、食糧や日用品、ベトナム語に翻訳した日本の絵本の寄付活動を行いました。今後も、日越友好と地域社会への貢献のため、現地グループ会社を中心に取り組みを進めてまいります。



人材マネジメント

働きやすい職場づくり

制度紹介

妊産婦休暇制度	妊産婦(妊娠中または産後1年以内の女性社員)に有給休暇とは別に5日まで有給休暇を付与
時差出勤制度	妊娠、育児、介護等の事情を抱えた社員が所定労働時間を最大1時間の限度内で繰上げ繰下げし、時差出勤をすることが可能
介護休業制度	介護の事情を抱える社員が、対象家族1名につき通算1年まで3回を上限として介護休暇を取得可能
リフレッシュ特別休暇制度	有給休暇とは別に年1回、連続2日有給休暇を取得可能
モバイルワーク制度	会社の支給するモバイル端末を使用し、外出時や出張時に業務遂行することが可能
ノー残業デーの徹底	毎月第1、第3水曜日をノー残業デーとし、全従業員が18時までに退社することを徹底
36協定による残業規制	年間の法定外残業時間を月75時間までに制限(法定 月100時間まで)

健康への取り組み

企業の事業活動の継続性と成長には役職員の健康が不可欠だと考えています。

健康診断、再検査の費用補助、健康保険組合と連携した人間ドック補助、特定保健指導事業、衛生委員会の活動を通じ、役職員が健康で働き続けられることを目指しています。

健康診断受診率
(単体、18年度数値)

94%

ストレスチェック受診率
(単体、18年度数値)

98%

TOPICS

若手のうちからベトナムの事業会社でマネージャーとして勤務 Daibiru CSB Co., Ltd. 乾 利章

学生時代から海外志向があり、未知の世界で挑戦したいと考えていた私は、ベトナムに事業展開する当社に惹かれ、2012年に入社しました。入社後は、経営戦略室(現、経営企画部)に配属された後、東京営業部に転属しました。

経営戦略室では、主に中期経営計画や全社予算の策定に携わり、営業部では契約交渉に加えて、より快適なビル環境の創出を目指して設立された「チームダイビル事務局」のメンバーとして、ビル管理品質の底上げを図りました。その後、2017年末にハノイ赴任が決定、現在、Daibiru CSB Co., Ltd.において、マネージャーとして勤務しています。

私の現在のミッションは、60社以上のテナントを抱えるコーナーストーンビルの管理品質を高め、ハノイでダイビルブランドをより盤石にすることです。業務内容は、全社統括的な立場でのマネジメント業務と日系テナントに対する営業を担当しています。20代での現地駐在および管理職は前例がなく、当初は不安ありましたが、赴任してみると温かい職場環境に恵まれ、日本での経験が活かせる場面が多いことに気づき、今ではビル管理品質が向上されていく手応えを日々感じています。ビル屋上に日本食レス

トランを誘致・開業させるプロジェクトを完遂した際は、多くの方から喜びの言葉を頂戴し、「ビルの利便性と魅力を向上することができた」と実感しました。

私の次なる目標は、竣工後6年が経過し安定稼働期を迎える現地スタッフが現状維持を越えた創造的な取り組みに挑戦する文化を醸成することです。日々発展するハノイにおける新たな競合ビルの出現に備えて、当社が差別化できる管理品質を深化し、拡げて行くような工夫やアイデアが社員一人ひとりから発信され、実践する企業文化を創造したいと思っています。



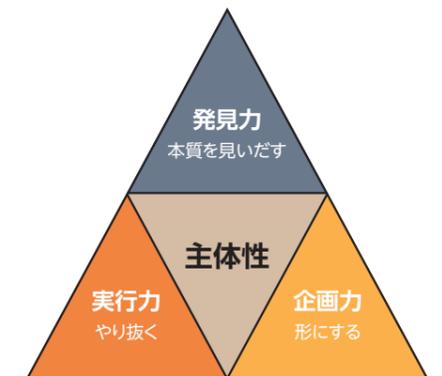
人材の育成

目指す人材像

ビルという3次元の巨大な建造物を、過去・現在・未来の繋がりという時間軸(4次元)を意識して創り上げていくというのが当社の仕事です。長期的な顧客との関係を大切に、変化を恐れず創造する人材に広く活躍の機会を提供し、永続的に発展していきたいとの思いから「4 DIMENSIONS (4次元) DEVELOPER ～長期目線で変化を起こせる人材～」を人材像として掲げています。

少数体制の当社において、長期目線で変化を起こせる人には4つのポイントが必要であると考えています。即ち、自ら問題意識を持ち積極的に取り組んでいくことのできる「主体性」、本質を見いだすことのできる「発見力」、様々な環境や関係者を考慮に入れソリューションを形にする「企画力」、そして、目標達成に向け粘り強くやり抜くことができる「実行力」です。当社は、人となりや性別、年齢、性格、特技、趣味、専攻等個々の多様性を重んじ、「4 DIMENSIONS DEVELOPER」になり得る人材を求め、育てていきます。

4 DIMENSIONS (4次元) DEVELOPER ～長期目線で変化を起こせる人材～



育成制度

育成制度を通じて社員の成長を促し、企業の成長に繋がります。

階層別研修	入社後1ヵ月間の新人研修では、ビジネスマナー研修、物件視察、各部署レクチャー等を通じて、配属前に必要なビジネスベーシックスキルや当社事業について学びます。その他入社2年目、5年目、新任管理職、中堅管理職、経営幹部層の階層毎に必要なスキルに関する研修を用意しています。
英語研修	一定のTOEICスコアを有する社員、業務上英語が必要な社員を対象とし、語学学校に通える制度です。マンツーマンの英会話やミーティング・プレゼンテーションを想定したグループ授業に参加できます。
海外研修	当社の投資先ベトナムで現地マーケットや物件の視察、現地社員との交流を行います。
通信講座	ビジネススキル、英語、資格取得講座(宅地建物取引士、簿記、ビジネス法務)等100以上ある講座から選択し、受講できる制度です。自身のペースで隙間時間を活用しながらスキルアップを図ります。
カフェテリア研修	ビジネススキル、コミュニケーションスキル、マネジメントスキル等自分が強化したい分野のセミナーを選択し、受講できる制度です。外部研修会場において半日・1日単位で受講することができます。
ビル経営管理講座	ビル経営に関する知識全般を体系化した講座が受講できます。講座、資格試験を経て、「ビル経営管理士」の資格取得を目指します。
不動産証券化協会認定マスター養成講座	不動産証券化・不動産投資に関する講座が受講できます。講座、資格認定試験を得て、「不動産証券化協会認定マスター」の資格取得を目指します。

TOPICS

ベトナム子会社幹部社員の日本研修

2019年3月に12日間にわたり、ベトナム子会社2社より2名ずつの幹部社員を日本に招き、ダイビル研修プログラムを実施しました。

今回、研修参加者が人事担当および警備担当であったため、通常のプログラムに加え、本社人事部との採用・育成・評価方法に関する意見交換や、朝のエレベーター混雑時の運用等ビル管理の視察を行いました。

日本・ベトナム各社で抱える課題の解決に向けた協議へと発展する場面もあり、ダイビルグループの相互理解がより一層深まりました。



ベトナム人清掃スタッフと交流する研修会参加者(右側4名)

会計年度	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	
(百万円)												
営業収益	33,845	33,639	34,837	33,670	34,205	35,566	35,773	37,344	39,451	40,400	40,637	
土地建物賃貸事業	23,428	24,947	26,433	25,916	26,069	26,993	27,114	28,551	30,389	31,146	30,917	
ビル管理事業	8,736	8,252	8,053	7,383	7,605	8,230	8,232	8,197	8,571	8,844	9,186	
その他	1,681	439	350	370	530	342	427	595	490	408	534	
営業利益	9,984	9,269	10,283	10,161	9,827	10,022	9,447	9,114	10,693	11,055	10,329	
経常利益	9,270	8,182	8,894	8,910	8,507	8,725	8,250	7,985	9,688	10,640	9,953	
親会社株主に帰属する当期純利益	4,998	4,276	3,707	4,739	4,880	5,563	5,165	5,276	6,160	7,260	6,993	
減価償却費	4,310	6,747	6,779	6,007	5,745	6,367	6,201	7,835	7,321	6,932	7,285	
資本的支出	23,086	16,720	39,856	3,534	17,853	7,935	30,706	3,293	1,893	4,009	16,219	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,799	15,365	12,753	12,523	10,121	12,960	11,487	14,516	15,157	13,957	14,101	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,994	△ 27,536	△ 38,602	△ 9,098	△ 18,652	△ 8,098	△ 26,269	△ 13,758	△ 3,287	△ 7,847	△ 12,565	
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,057	12,460	26,663	△ 2,616	7,904	△ 1,532	14,286	△ 2,661	△ 9,624	△ 10,131	9,453	
1株当たり情報 (円)												
1株当たり純利益	42.85	36.66	31.79	40.64	41.84	47.70	44.29	45.24	52.82	62.25	59.96	
1株当たり純資産	948.68	927.67	977.10	1,018.04	1,071.37	1,130.47	1,206.74	1,224.12	1,280.88	1,337.32	1,319.81	
1株当たり配当金	11.0	11.0	11.0	11.0	11.5	13.5	13.0	14.0	16.0	19.0	20.0	
(うち記念配当1.5)												
会計年度末 (百万円)												
流動資産	6,005	5,027	5,435	6,330	7,266	10,661	10,785	8,082	10,524	6,294	17,958	
有形固定資産	230,464	240,340	270,490	268,577	280,901	282,091	310,178	306,011	300,901	298,243	306,809	
投資その他の資産	16,665	19,675	15,609	14,849	17,751	20,731	24,393	21,139	24,877	32,478	26,464	
総資産	253,251	265,167	291,666	295,837	312,613	321,254	362,702	351,810	351,645	351,291	364,754	
流動負債	39,876	15,771	15,857	13,948	40,735	34,165	30,711	31,041	10,266	16,044	21,083	
有利子負債	88,609	102,354	130,398	129,068	138,312	138,557	158,468	157,442	149,672	141,542	153,412	
純資産	111,694	114,641	115,189	120,058	126,391	133,141	142,144	144,286	150,993	157,673	155,728	
自己資本	110,649	113,445	113,961	118,736	124,955	131,846	140,741	142,767	149,386	155,967	153,925	
経営指標等												
有利子負債CF倍率	(倍)	13.0	6.7	10.2	10.3	13.7	10.7	13.8	10.8	9.9	10.1	10.9
自己資本比率	(%)	43.7	42.8	39.1	40.1	40.0	41.0	38.8	40.6	42.5	44.4	42.2
D/Eレシオ	(倍)	0.80	0.90	1.14	1.09	1.11	1.05	1.13	1.10	1.00	0.91	1.00
発行済株式数	(千株)	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851
単体従業員数	(人)	46	51	53	54	56	58	60	59	64	65	70
総延床面積	(㎡)	571,218	566,809	506,087	526,712	577,364	574,248	700,131	700,131	700,131	700,131	703,591
期末空室率	(%)	0.8	2.1	1.6	1.5	2.8	2.4	4.4	2.6	1.5	0.7	0.2
株価最高値	(円)	1,282	928	937	739	1,129	1,600	1,335	1,383	1,108	1,492	1,364
株価最安値	(円)	534	613	520	436	502	989	937	753	802	932	984

(注) 2013年7月16日付にて大阪証券取引所と東京証券取引所は統合し、主要取引市場は大阪証券取引所から東京証券取引所に移行しました。

連結貸借対照表

	2018/3	2019/3
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,529	15,765
営業未収入金	998	1,079
たな卸資産	53	52
その他	718	1,072
貸倒引当金	△6	△11
流動資産合計	6,294	17,958
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	225,629	227,004
減価償却累計額	△116,908	△123,445
建物及び構築物(純額)	108,720	103,558
土地	157,695	159,559
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	198	12,118
その他	4,031	4,092
減価償却累計額	△3,635	△3,752
その他(純額)	395	340
有形固定資産合計	298,243	306,809
無形固定資産		
のれん	1,857	1,698
その他	12,417	11,823
無形固定資産合計	14,275	13,522
投資その他の資産		
投資有価証券	30,203	24,124
長期貸付金	18	10
退職給付に係る資産	503	435
繰延税金資産	204	267
その他	1,580	1,642
貸倒引当金	△33	△15
投資その他の資産合計	32,478	26,464
固定資産合計	344,996	346,796
資産合計	351,291	364,754

(単位:百万円)

	2018/3	2019/3
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	3,130	3,680
1年内償還予定の社債	—	10,000
コマーシャル・ペーパー	5,000	—
未払法人税等	1,639	2,021
未払消費税等	201	470
役員賞与引当金	79	63
その他	5,993	4,847
流動負債合計	16,044	21,083
固定負債		
社債	80,000	80,000
長期借入金	53,412	59,732
受入敷金保証金	25,353	24,802
繰延税金負債	8,852	8,103
再評価に係る繰延税金負債	8,024	13,439
役員退職慰労引当金	61	66
退職給付に係る負債	787	799
環境対策引当金	620	620
その他	460	379
固定負債合計	177,573	187,942
負債合計	193,617	209,025
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,852
利益剰余金	102,099	106,759
自己株式	△147	△148
株主資本合計	128,032	132,692
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,512	12,962
繰延ヘッジ損益	△4	△7
土地再評価差額金	12,193	6,779
為替換算調整勘定	2,233	1,498
その他の包括利益累計額合計	27,934	21,233
非支配株主持分	1,706	1,803
純資産合計	157,673	155,728
負債純資産合計	351,291	364,754

連結損益計算書

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

(単位:百万円)

連結包括利益計算書

	2018/3	2019/3
当期純利益	7,359	7,090
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,613	△550
繰延ヘッジ損益	8	△2
土地再評価差額金	—	△5,414
為替換算調整勘定	△472	△649
持分法適用会社に対する持分相当額	96	△84
その他の包括利益合計	1,246	△6,701
包括利益	8,605	388
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,506	291
非支配株主に係る包括利益	98	97

(単位:百万円)

連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(2017年4月1日から2018年3月31日まで)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他の有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	12,227	13,852	96,763	△146	122,697	11,899	△13	12,193	2,608	26,688	1,607	150,993
当期変動額												
剰余金の配当			△1,924		△1,924							△1,924
親会社株主に帰属する当期純利益			7,260		7,260							7,260
自己株式の取得				△0	△0							△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						1,613	8		△375	1,246	98	1,345
当期変動額合計	—	—	5,335	△0	5,334	1,613	8	—	△375	1,246	98	6,679
当期末残高	12,227	13,852	102,099	△147	128,032	13,512	△4	12,193	2,233	27,934	1,706	157,673

当連結会計年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他の有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	12,227	13,852	102,099	△147	128,032	13,512	△4	12,193	2,233	27,934	1,706	157,673
当期変動額												
剰余金の配当			△2,332		△2,332							△2,332
親会社株主に帰属する当期純利益			6,993		6,993							6,993
自己株式の取得				△0	△0							△0
自己株式の処分		0		0	0							0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△550	△2	△5,414	△734	△6,701	97	△6,604
当期変動額合計	—	0	4,660	△0	4,660	△550	△2	△5,414	△734	△6,701	97	△1,944
当期末残高	12,227	13,852	106,759	△148	132,692	12,962	△7	6,779	1,498	21,233	1,803	155,728

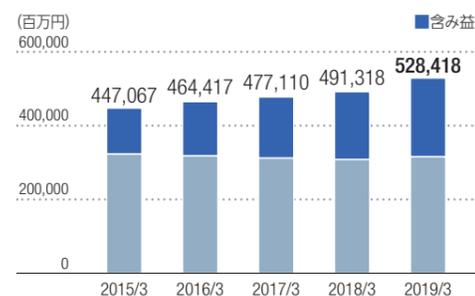
賃貸等不動産の評価額

(単位:百万円)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3
期末時価	447,067	464,417	477,110	491,318	528,418
含み益	124,645	146,737	165,672	183,354	213,030
期末残高	322,422	317,680	311,438	307,964	315,388

(注)国内および海外における賃貸等不動産の合計。

▶期末時価



連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2018/3	2019/3
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	10,599	10,100
減価償却費	6,932	7,285
のれん償却額	159	120
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	15	△15
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△12	11
退職給付に係る資産の増減額(△は増加)	△26	68
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	11	4
受取利息及び受取配当金	△628	△705
支払利息	1,173	1,199
持分法による投資損益(△は益)	△389	△229
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△277
投資有価証券評価損益(△は益)	—	21
固定資産売却損	41	40
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△281	△540
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	1	△2
売上債権の増減額(△は増加)	18	△80
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1	0
仕入債務の増減額(△は減少)	400	△322
未払又は未収消費税等の増減額	△342	268
その他	213	130
小計	17,884	17,077
利息及び配当金の受取額	628	1,320
利息の支払額	△1,187	△1,185
法人税等の支払額	△3,367	△3,111
営業活動によるキャッシュ・フロー合計	13,957	14,101
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,065	△17,294
投資有価証券の取得による支出	△4,671	—
投資有価証券の売却による収入	—	347
投資有価証券の減資払戻による収入	—	4,671
定期預金の預入による支出	△370	△388
定期預金の払戻による収入	421	369
長期貸付金の回収による収入	27	8
その他	△188	△279
投資活動によるキャッシュ・フロー合計	△7,847	△12,565
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの純増減額(△は減少)	5,000	△5,000
長期借入れによる収入	10,000	10,000
長期借入金の返済による支出	△23,130	△3,130
社債の発行による収入	—	10,000
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△1,924	△2,332
その他	△76	△83
財務活動によるキャッシュ・フロー合計	△10,131	9,453
現金及び現金同等物に係る換算差額	222	258
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,798	11,247
現金及び現金同等物の期首残高	7,954	4,155
現金及び現金同等物の期末残高	4,155	15,403

連結セグメント情報

前連結会計年度(2017年4月1日から2018年3月31日まで)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他	合計	調整額	連結財務諸表 計上額
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	31,146	8,844	39,991	408	40,400	—	40,400
セグメント間の内部売上高 又は振替高	107	2,264	2,372	—	2,372	△2,372	—
計	31,254	11,108	42,363	408	42,772	△2,372	40,400
セグメント利益	12,001	568	12,569	196	12,765	△1,709	11,055
セグメント資産	319,365	2,651	322,017	46	322,064	29,226	351,291
その他の項目							
減価償却費	6,920	12	6,932	—	6,932	—	6,932
有形固定資産および 無形固定資産の増加額	4,001	7	4,009	—	4,009	—	4,009

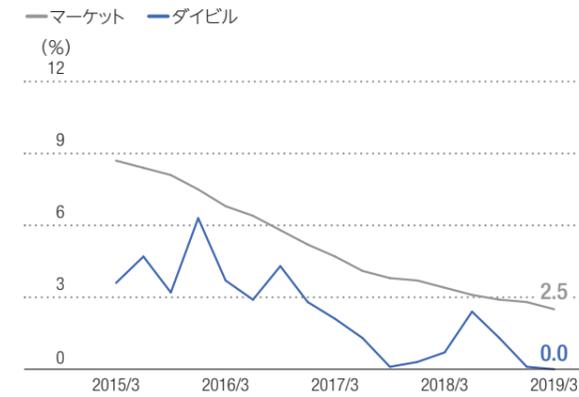
当連結会計年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)

(単位:百万円)

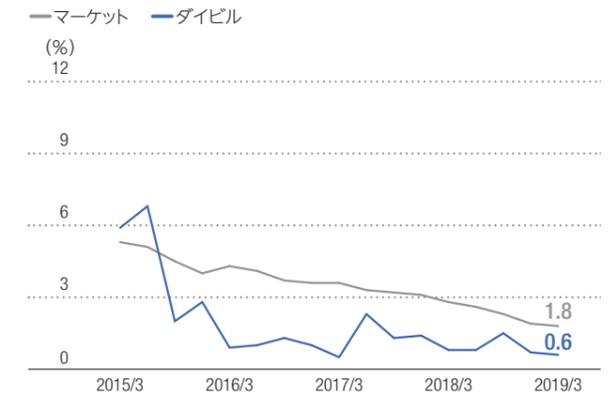
	報告セグメント			その他	合計	調整額	連結財務諸表 計上額
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	30,917	9,186	40,103	534	40,637	—	40,637
セグメント間の内部売上高 又は振替高	112	2,308	2,420	—	2,420	△2,420	—
計	31,029	11,494	42,524	534	43,058	△2,420	40,637
セグメント利益	11,407	533	11,940	206	12,147	△1,817	10,329
セグメント資産	323,227	2,825	326,053	45	326,098	38,656	364,754
その他の項目							
減価償却費	7,273	11	7,285	—	7,285	—	7,285
有形固定資産および 無形固定資産の増加額	16,204	15	16,219	—	16,219	—	16,219

空室率

大阪地区空室率



東京地区空室率



空室率推移

(単位:%)

ダイビル(期末)	2015/3	2015/9	2016/3	2016/9	2017/3	2017/9	2018/3	2018/9	2019/3
大阪地区	3.6	3.2	3.7	4.3	2.1	0.1	0.7	1.3	0.0
東京地区	5.9	2.0	0.9	1.3	0.5	1.3	0.8	1.5	0.6
全社	4.4	2.7	2.6	3.2	1.5	0.6	0.7	1.4	0.2

(注) 2019/3の数値には建替予定の御堂筋ダイビル(大阪)、八重洲ダイビル(東京)は含まない。

マーケット(期末)	2015/3	2015/9	2016/3	2016/9	2017/3	2017/9	2018/3	2018/9	2019/3
大阪地区	8.7	8.1	6.8	5.8	4.7	3.8	3.4	2.9	2.5
東京地区	5.3	4.5	4.3	3.7	3.6	3.2	2.8	2.3	1.8

(注) マーケット空室率:三鬼商事(大阪地区は主要6地区、東京地区は都心5区)のデータを引用。

営業物件 延床面積、棟数(大阪地区/東京地区/ベトナム)

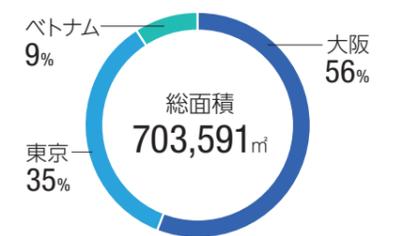
延床面積

(単位:m²)

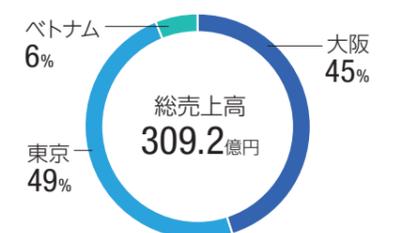
	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	ビル数
オフィスビル・商業ビル						
大阪地区	378,879	378,879	378,879	378,879	378,879	12棟
東京地区	215,437	215,437	215,437	215,437	218,897	13棟
ベトナム	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480	2棟
合計	660,796	660,796	660,796	660,796	664,256	27棟
レジデンス						
大阪地区	13,184	13,184	13,184	13,184	13,184	2棟
東京地区	26,151	26,151	26,151	26,151	26,151	13棟
合計	39,335	39,335	39,335	39,335	39,335	15棟
大阪地区合計	392,063	392,063	392,063	392,063	392,063	14棟
東京地区合計	241,588	241,588	241,588	241,588	245,048	26棟
ベトナム	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480	2棟
総合計	700,131	700,131	700,131	700,131	703,591	42棟

(注) 共有物件は当社持分を計上。

延床面積割合



売上高割合(土地建物賃貸事業)



(注) セグメント間の内部売上高又は振替高消去前。

ブランド戦略による認知度向上

「ビルはビルでもダイビルです。」のキャッチコピーで、
広告活動を展開しています。



「鷲と少女の像」大阪市指定有形文化財

2015年3月に、ダイビル本館に設置されている
「鷲と少女の像」が大阪市指定有形文化財となりました。



ダイビル株式会社

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

大阪 | 〒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

東京 | 〒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
TEL (03)3506-7441