



**ダイビルグループ  
2020年3月期 第2四半期  
決算説明資料**

2019年10月31日  
ダイビル株式会社

1. 2020年3月期 第2四半期連結決算 P.2
2. 2020年3月期 業績予想 P.6
3. 参考資料 P.11

# 2020年3月期 第2四半期連結決算 ～ハイライト～

- 中期経営計画「“Design100”プロジェクトPhase-Ⅱ(2018～2022年度)」の2年目
- 中之島ダイビル等の既存ビルの稼働状況向上、日本橋三丁目ビル(2019年4月取得)の収益寄与、営業費用の減少等により、対前年同四半期比“増収増益”
- 2020年3月期通期予想に対しても順調に進捗

(単位：百万円切捨)

	19/3期 第2四半期	20/3期 第2四半期	増減	ポイント	20/3期 通期予想	進捗率
営業収益	20,090	21,001	911 (4.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中之島ダイビル等、既存ビル稼働状況の向上</li> <li>・日本橋三丁目ビルの取得(2019年4月)等</li> </ul>	42,000	(50.0%)
営業利益	5,056	5,973	917 (18.1%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・減価償却費、修繕費の減少</li> <li>・不動産取得税、固定資産税の増加等</li> </ul>	11,000	(54.3%)
経常利益	5,017	5,572	554 (11.1%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・為替差損の減少</li> <li>・持分法による投資利益の剥落等</li> </ul>	10,500	(53.1%)
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	3,463	3,748	284 (8.2%)	特別損益 <20/3期第2四半期> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特別利益 なし</li> <li>・特別損失 建替関連損失 135百万円 固定資産除却損 5百万円</li> </ul> <19/3期第2四半期> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特別利益 なし</li> <li>・特別損失 なし</li> </ul>	7,200	(52.1%)

# 2020年3月期 第2四半期連結決算 ～ セグメント別 ～

(単位：百万円切捨)

	19/3期 第2四半期	20/3期 第2四半期	増減		ポイント
<b>営業収益</b>	<b>20,090</b>	<b>21,001</b>	<b>911</b>	<b>(4.5%)</b>	
土地建物賃貸事業	15,305	16,120	814	(5.3%)	・中之島ダイビル等、既存ビル稼働状況の向上 ・日本橋三丁目ビルの取得 (2019年4月) 等
ビル管理事業	5,734	5,775	41	(0.7%)	
その他	253	367	114	(45.0%)	・工事請負高の増加 等
消去または全社	△ 1,202	△ 1,262	△ 59	-	
<b>営業利益</b>	<b>5,056</b>	<b>5,973</b>	<b>917</b>	<b>(18.1%)</b>	
土地建物賃貸事業	5,561	6,424	863	(15.5%)	・減価償却費、修繕費の減少 ・不動産取得税、固定資産税の増加 等
ビル管理事業	257	298	41	(16.1%)	
その他	106	96	△ 9	(△9.1%)	
消去または全社	△ 868	△ 846	21	-	

(単位：百万円切捨)

	前期末 (19/3末)	当第2四半期末 (19/9末)	増減	ポイント
流動資産	17,958	23,887	5,929	
固定資産	346,796	350,386	3,589	・現金及び預金の増加 ・有形固定資産（日本橋三丁目ビル取得、 BiTO AKIBA竣工）の増加 等
<b>資産合計</b>	<b>364,754</b>	<b>374,273</b>	<b>9,518</b>	
流動負債	21,083	24,918	3,835	
固定負債	187,942	191,685	3,743	・有利子負債の増加 等 (19/9末残高 161,412百万円) (19/3末残高 153,412百万円)
<b>負債合計</b>	<b>209,025</b>	<b>216,603</b>	<b>7,578</b>	
<b>純資産合計</b>	<b>155,728</b>	<b>157,669</b>	<b>1,940</b>	・利益剰余金 +2,519百万円 ・為替換算調整勘定 △913百万円 等
<b>負債純資産合計</b>	<b>364,754</b>	<b>374,273</b>	<b>9,518</b>	

(単位：百万円切捨)

	19/3期 第2四半期	20/3期 第2四半期	増減	ポイント
営業活動による キャッシュ・フロー	5,988	7,103	1,114	
投資活動による キャッシュ・フロー	2,607	△ 8,706	△11,313	・有形固定資産の取得による支出等
財務活動による キャッシュ・フロー	5,210	6,645	1,435	
現金及び現金同等物 の増減額	13,859	5,036	△8,822	
現金及び現金同等物 の期首残高	4,155	15,403	11,247	
現金及び現金同等物 の期末残高	18,014	20,439	2,425	

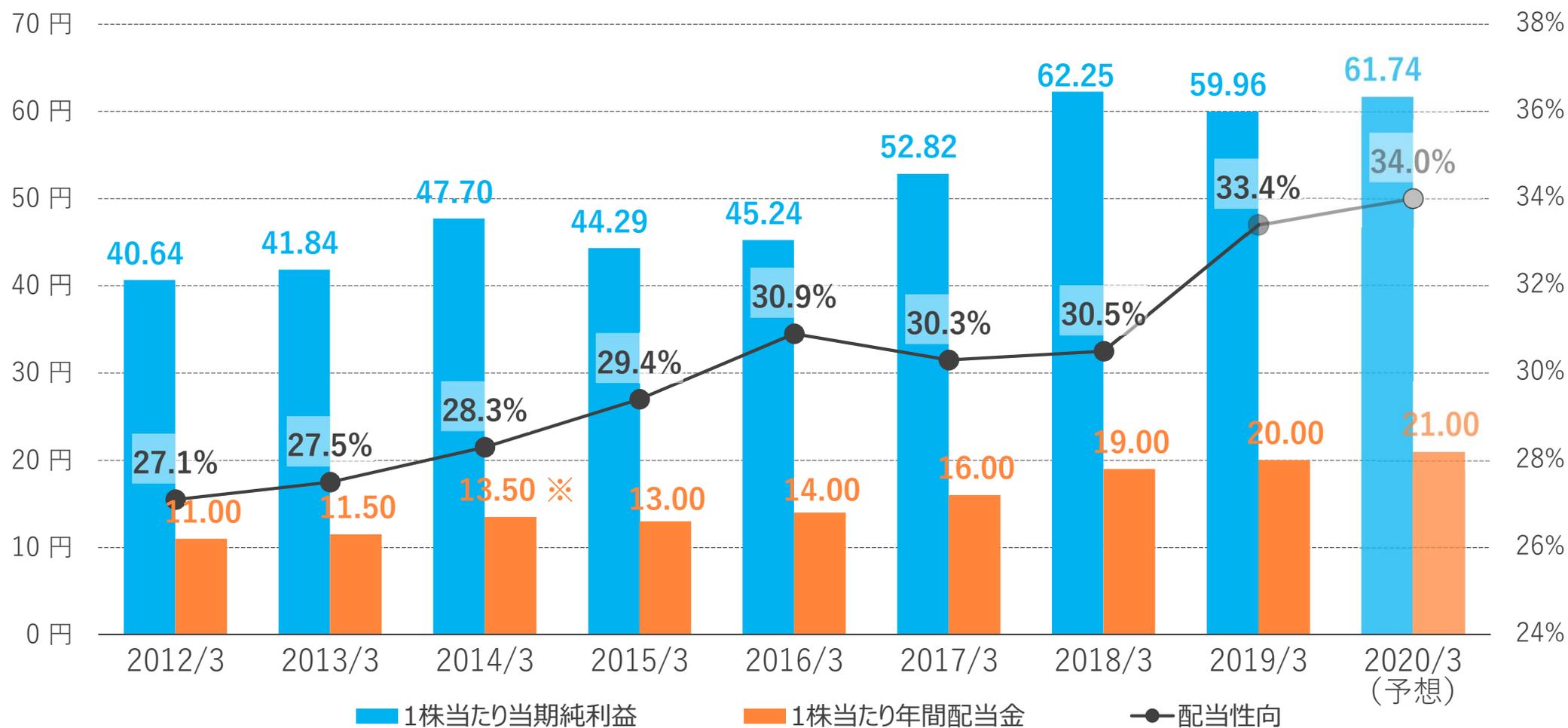
- 2019年4月26日公表値より変更なし
- 営業収益は7期連続で過去最高を更新し、各段階利益も増益となる見通し

(単位：百万円切捨)

	19/3期	20/3期 通期予想	増減		ポイント
<b>営業収益</b>	<b>40,637</b>	<b>42,000</b>	<b>1,362</b>	<b>(3.4%)</b>	
土地建物賃貸事業	31,029	32,300	1,270	(4.1%)	・中之島ダイビル等、既存ビル稼働状況の向上 ・日本橋三丁目ビルの取得 ・BiTO AKIBAの稼働開始 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%)	・工事請負高の増加 等
調整額	△ 2,420	△ 2,500	△ 79	－	
<b>営業利益</b>	<b>10,329</b>	<b>11,000</b>	<b>670</b>	<b>(6.5%)</b>	
土地建物賃貸事業	11,407	12,300	892	(7.8%)	・減価償却費の減少 ・不動産取得税、固定資産税の増加 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	－	
<b>経常利益</b>	<b>9,953</b>	<b>10,500</b>	<b>546</b>	<b>(5.5%)</b>	・19/3期は持分法による投資利益を計上
<b>親会社株主に帰属 する当期純利益</b>	<b>6,993</b>	<b>7,200</b>	<b>206</b>	<b>(3.0%)</b>	

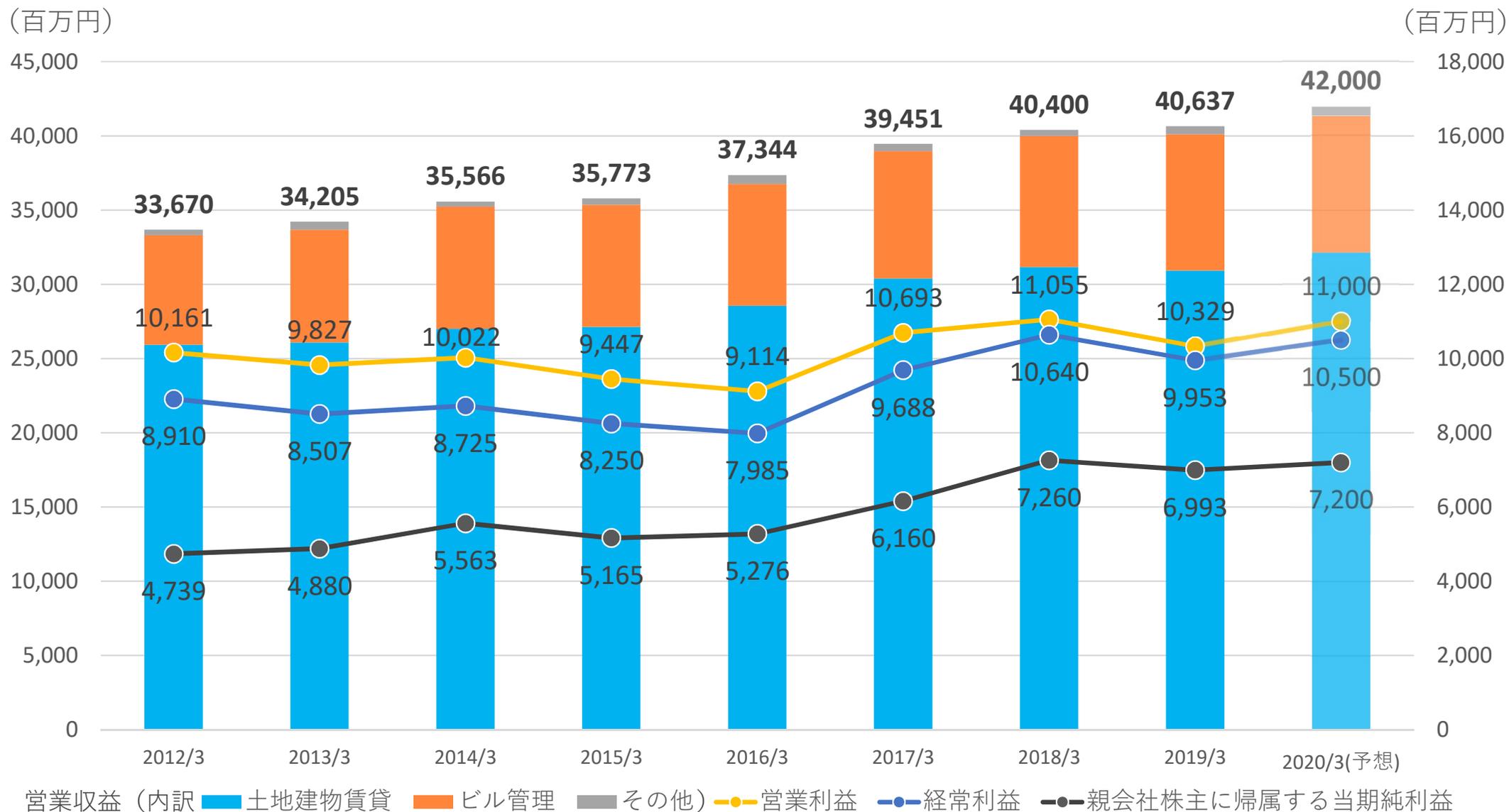
- 配当方針：配当性向30～35%を目安として、安定的に配当
- 2019年3月期：年間20.0円 配当性向33.4%
- 2020年3月期：年間21.0円(予想) 配当性向34.0%

## 配当推移

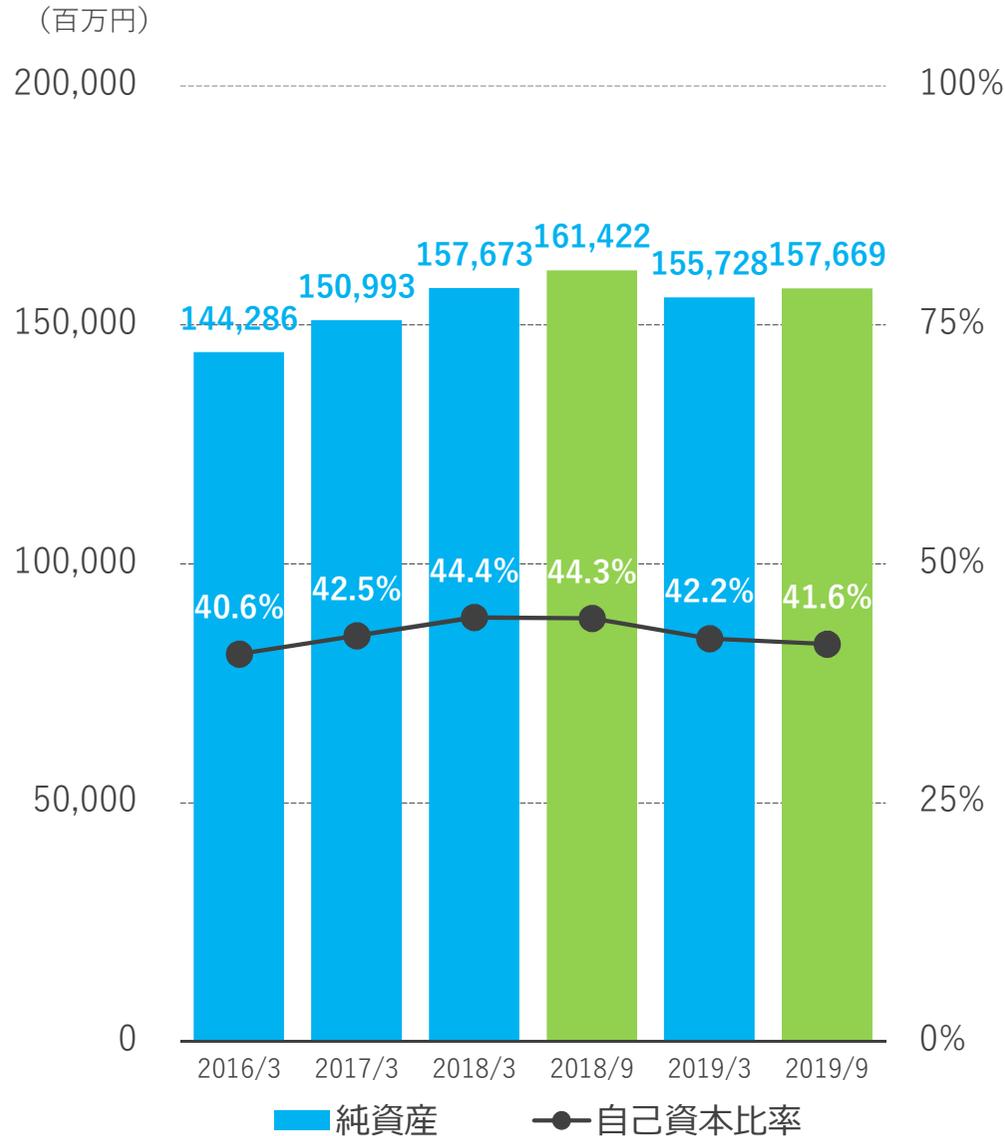


※2014/3は記念配当 (+1.5円) を実施

## 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

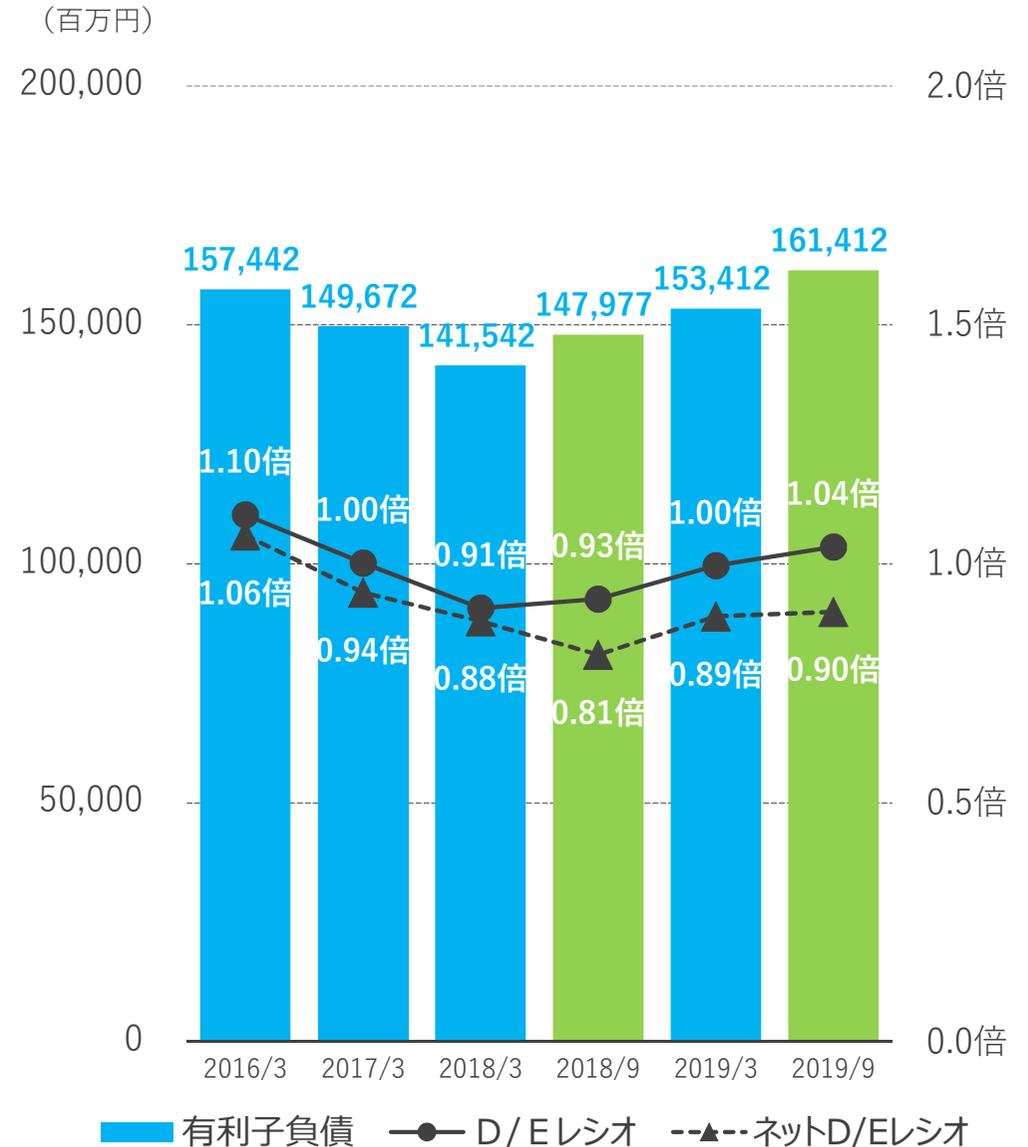


### 純資産／自己資本比率



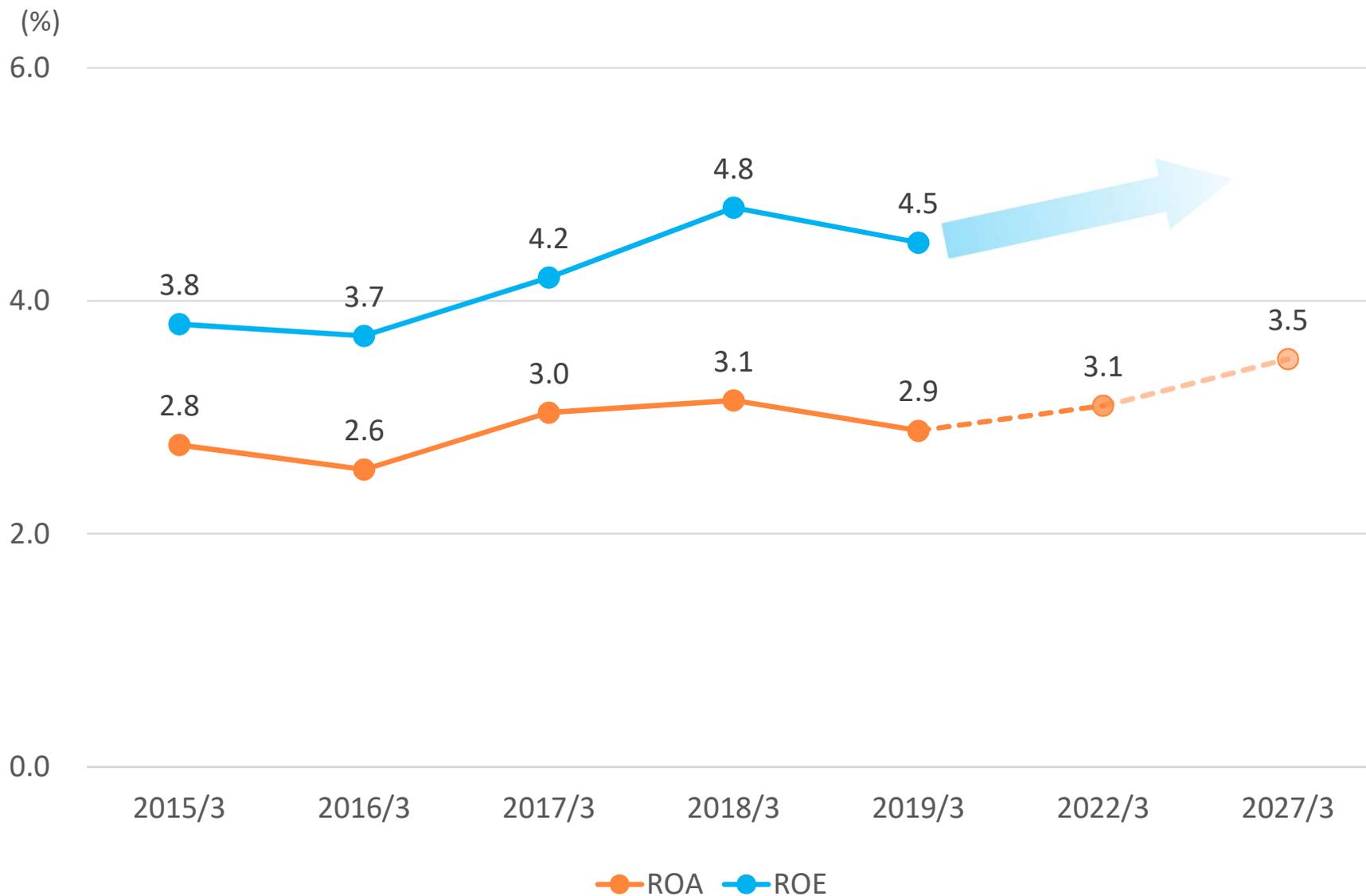
(注) 自己資本比率 = 自己資本 / 総資産

### 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

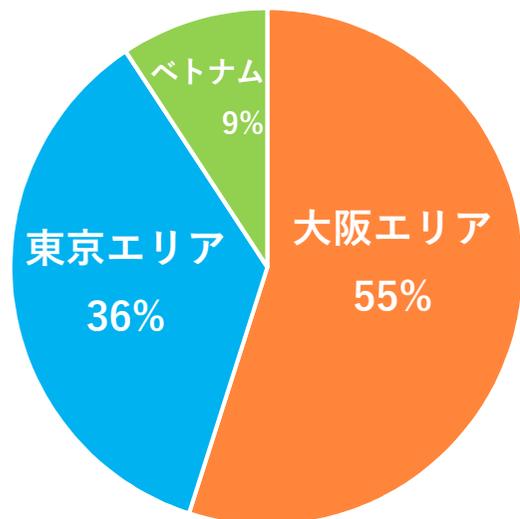


(注) ROA = 営業利益 / 総資産 (期首期末平均)

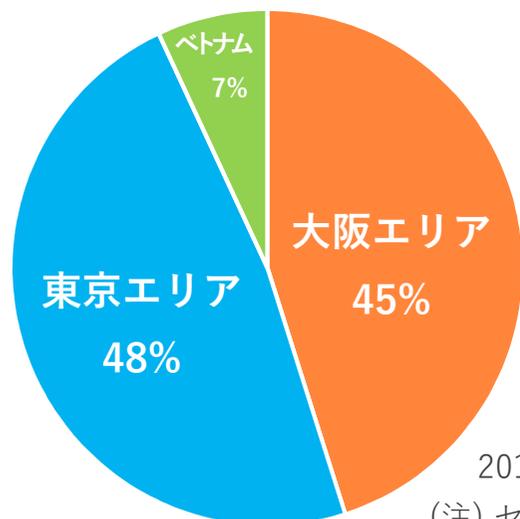
ROE = 親会社株主に帰属する当期純利益 / 自己資本 (期首期末平均)

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。

延床面積比率



営業収益比率 (土地建物賃貸事業)



2019/9月期 営業収益(土地建物賃貸事業)計 161億円

(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
<b>オフィスビル・商業施設等</b>	<b>28棟</b>	<b>669,204㎡ (202,434坪)</b>
大阪エリア	12棟	378,879㎡ (114,611坪)
東京エリア	14棟	223,845㎡ (67,713坪)
ベトナム	2棟	66,480㎡ (20,110坪)
<b>レジデンス</b>	<b>15棟</b>	<b>39,335㎡ (11,899坪)</b>
大阪エリア	2棟	13,184㎡ (3,988坪)
東京エリア	13棟	26,151㎡ (7,911坪)
<b>合計</b>	<b>43棟</b>	<b>708,539㎡ (214,333坪)</b>

(注) 2019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

# 参考資料 ～ 当社所有ビル一覧(大阪) ～

[オフィスビル]

## 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

## 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

[商業施設等]

## 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

## 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

## [オフィスビル]

### 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

### 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

## [商業施設等]

### 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

### エステート芝



延床面積：499㎡  
規模：地上5階  
竣工：1987年12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

### BiTO AKIBA



延床面積：4,948㎡  
規模：地上11階・地下2階  
竣工：2019年7月

### BiTO AKIBA PLAZA (注)



延床面積：3,201㎡  
規模：地上9階・地下1階  
竣工：2005年3月

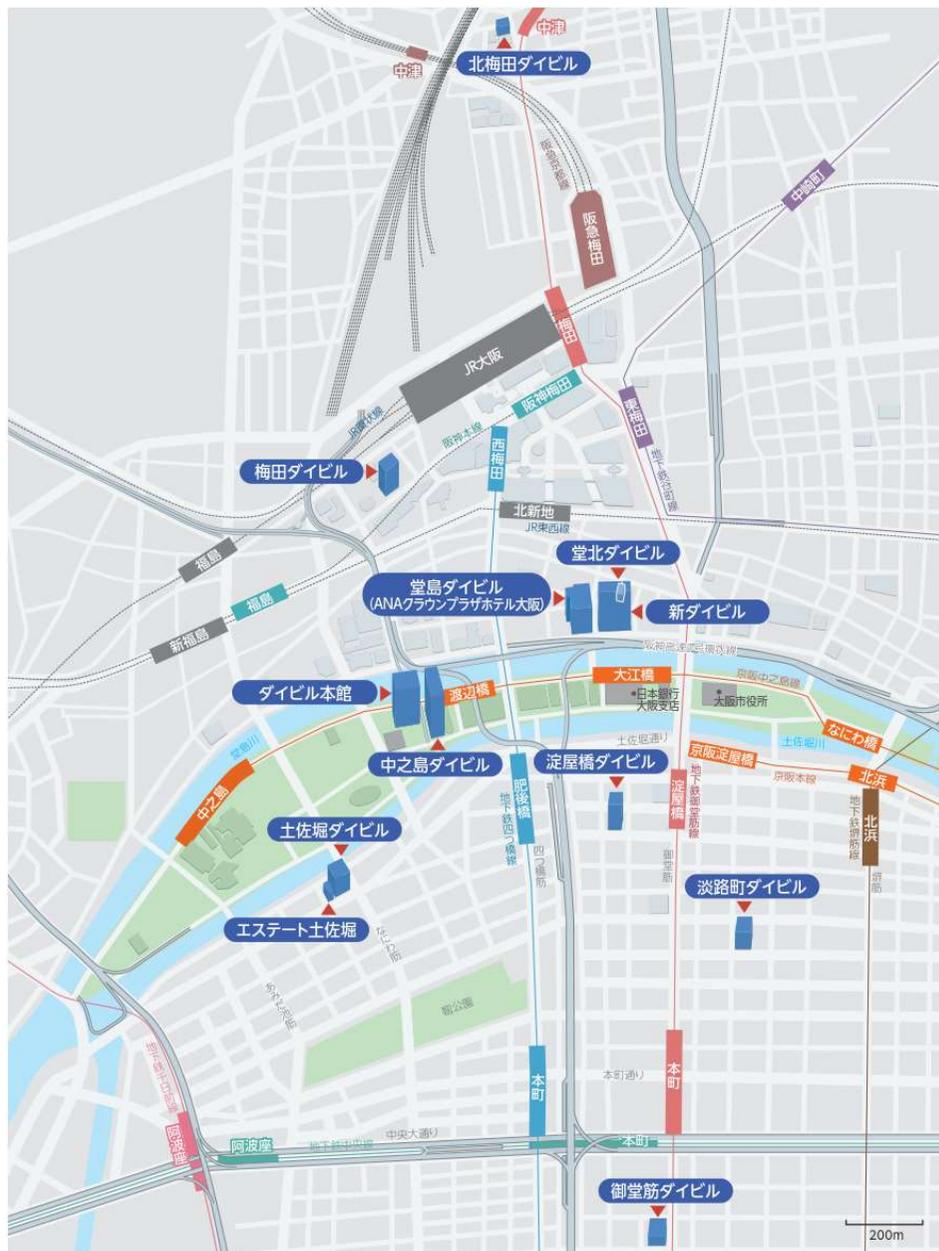
### 日本橋三丁目ビル



延床面積：2,305㎡  
規模：地上7階・地下2階  
竣工：1989年3月

(注)2019年11月20日より秋葉原ダイビル・駅前プラザから名称変更。

## 大阪エリア



## 東京エリア



コーナーストーン・ビルディング



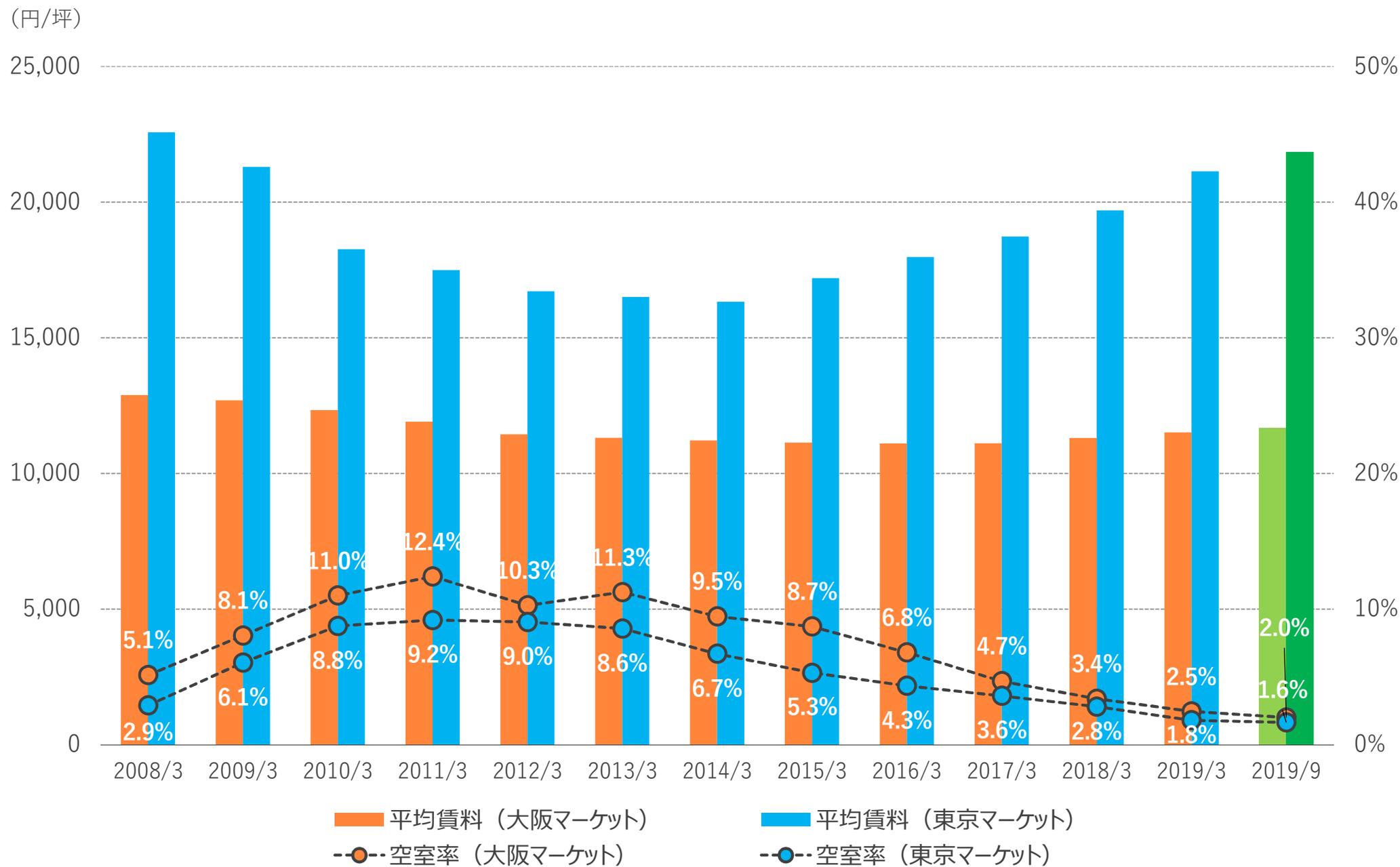
延床面積：48,494㎡  
 規模：地上14階、地下3階  
 竣工：2013年6月



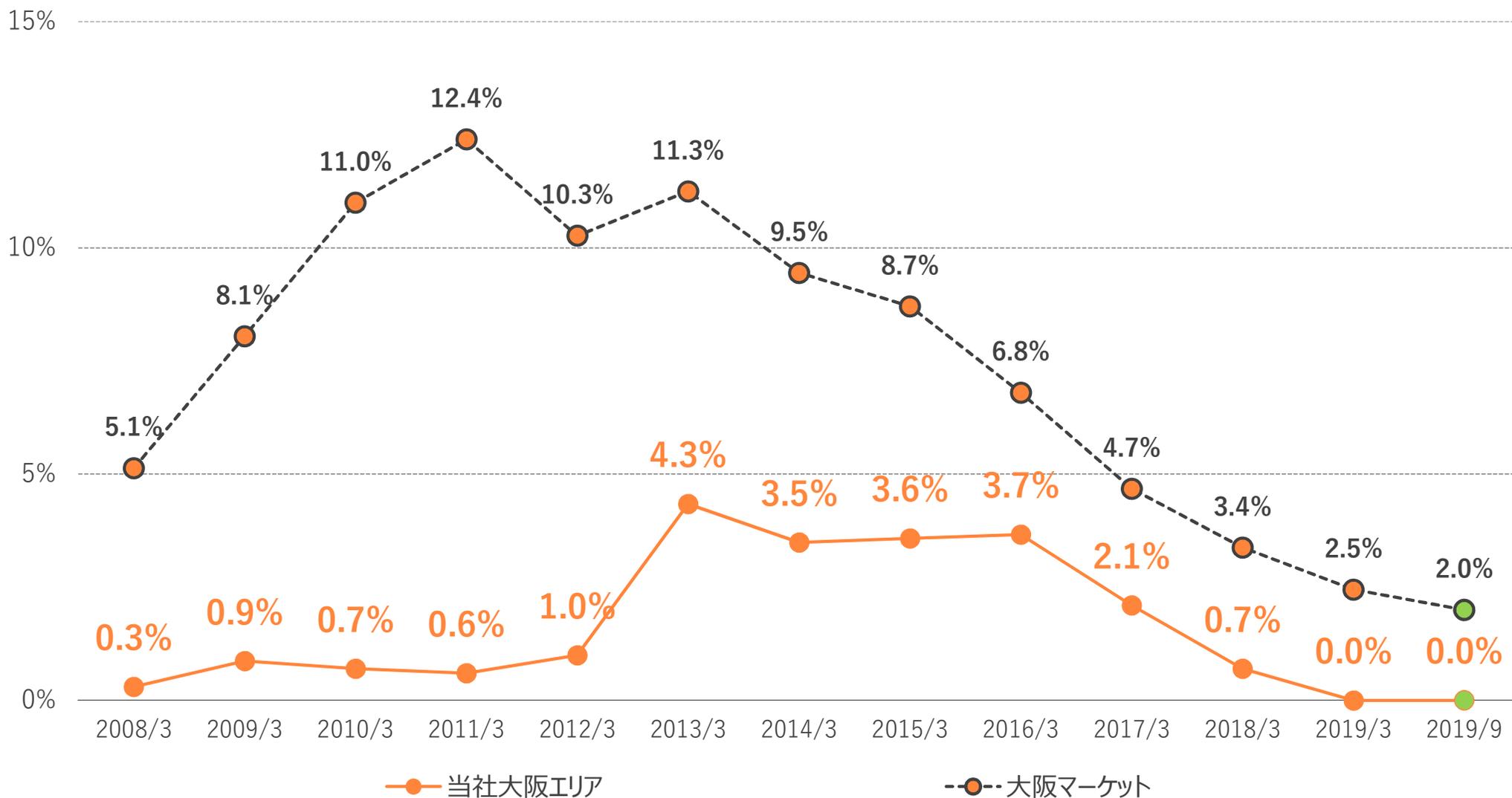
サイゴン・タワー



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



# 参考資料 ～ 当社ビル 空室率推移 (大阪) ～

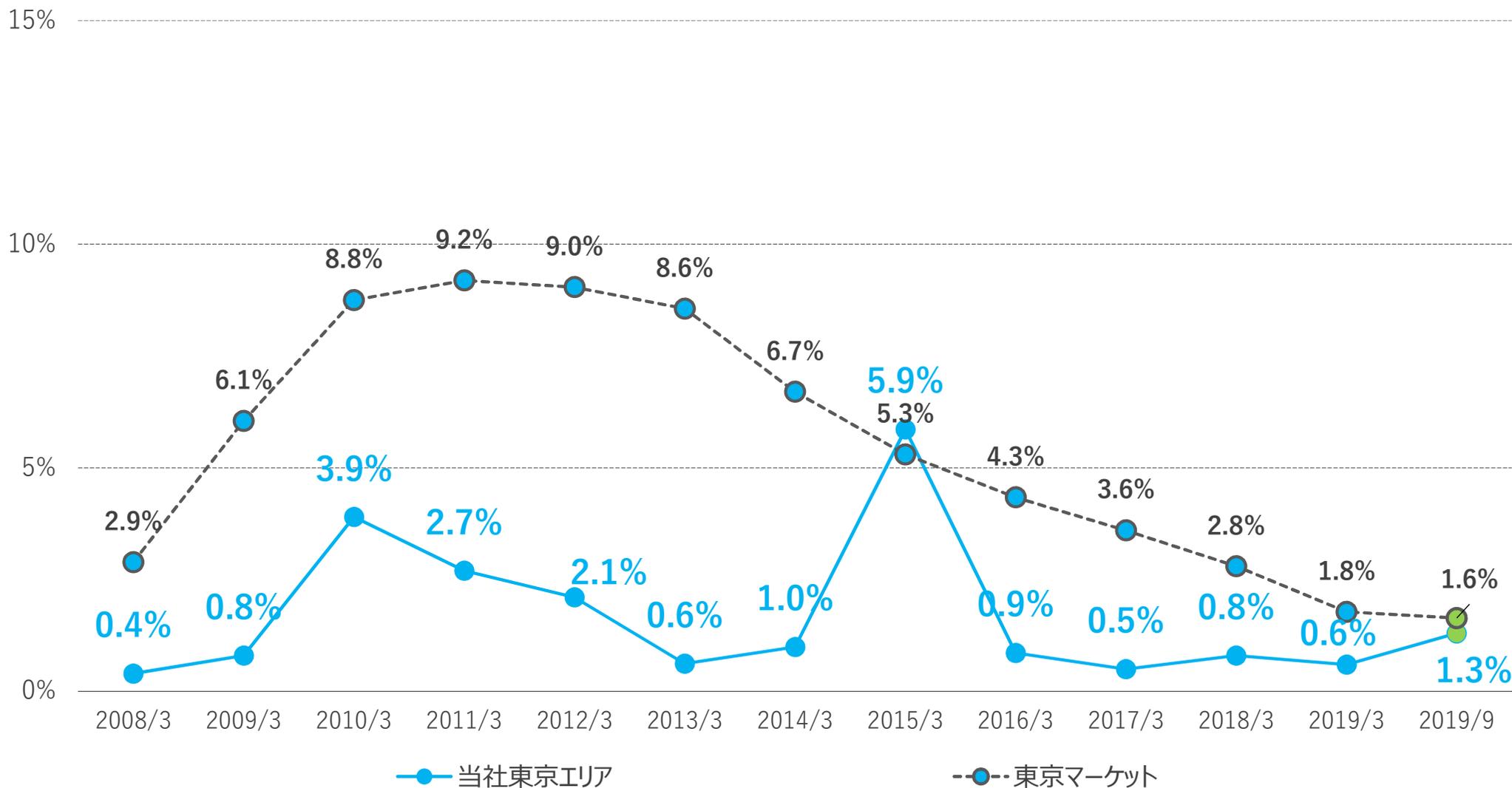


当社東阪  
平均空室率

2008/3	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2019/9
0.3%	0.8%	2.1%	1.6%	1.5%	2.8%	2.4%	4.4%	2.6%	1.5%	0.7%	0.2%	0.5%

(注) 2019年3月末以降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



当社東阪  
平均空室率

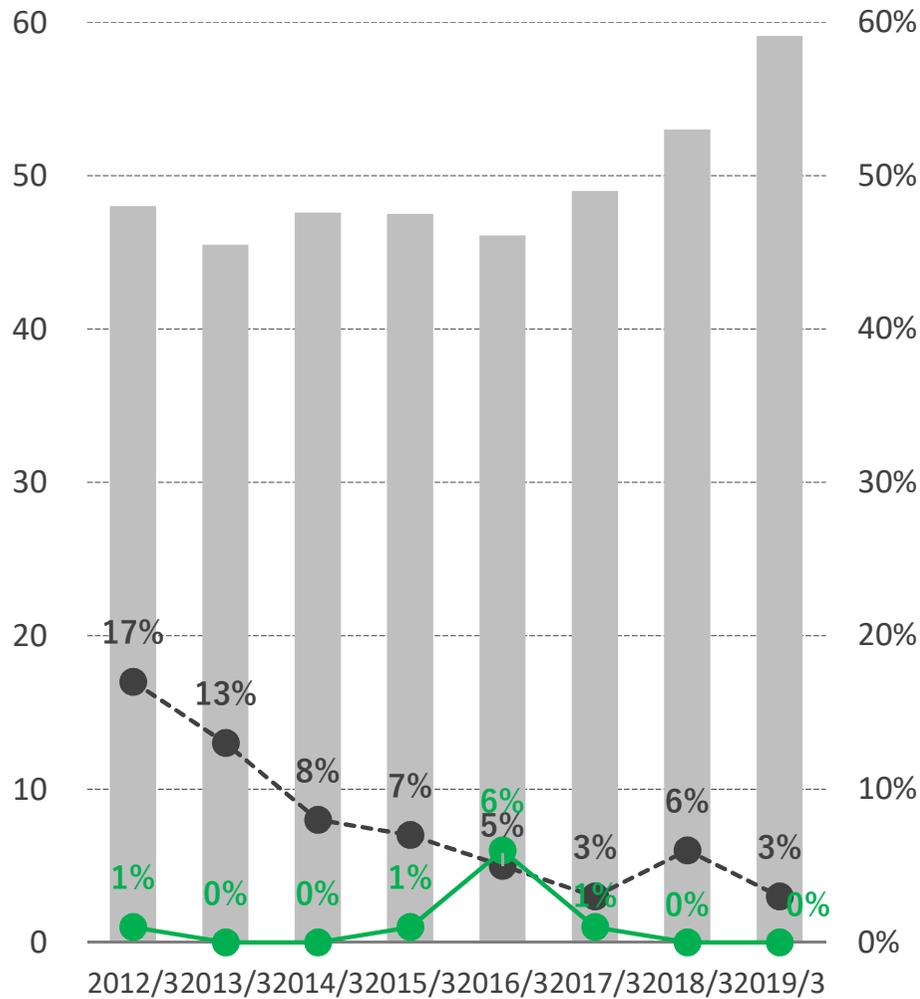
2008/3	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2019/9
0.3%	0.8%	2.1%	1.6%	1.5%	2.8%	2.4%	4.4%	2.6%	1.5%	0.7%	0.2%	0.5%

(注) 2019年3月末以降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

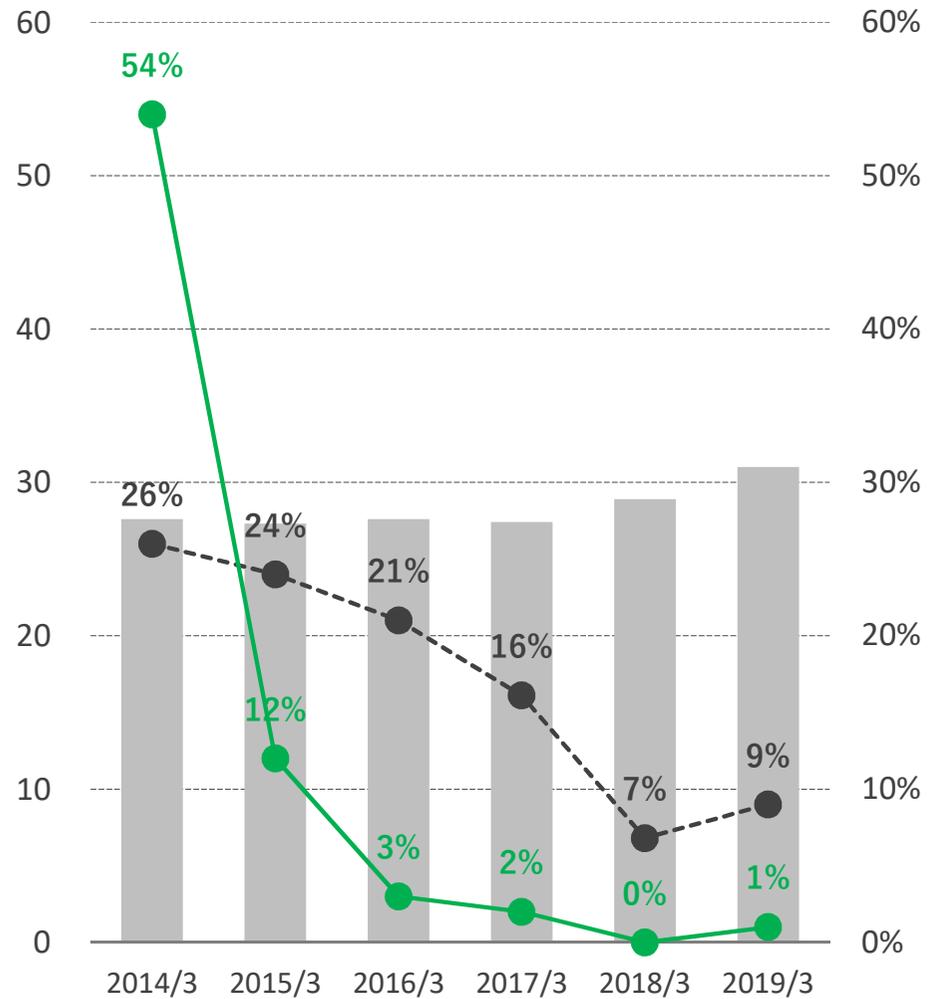
(US\$/m<sup>2</sup>/月)



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\$/m<sup>2</sup>/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。