

DAIBIRU CORPORATION

2019年度

第**148**期

中間報告書

2019年4月1日から
2019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



「投資対象の拡充」が着実に進捗



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148期第2四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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、雇用・所得環境が改善し、緩やかに回復したものの、消費税率引き上げへの懸念や通商問題を巡る海外経済の不確実性から、先行き不透明な状況が続きました。

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た。

こうした状況の下で、当社グループは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顧客目線に立った木目の細かいテナントサービスを提供し、高水準の入居状況を維持すると共に、賃料水準の引き上げも行い、営業収益の拡大に努めました。

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」では、5つの重点施策と

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。

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」を掲げ、5年計画の2年目として着実に成果を上げてきております。

重点施策のうち「投資対象の拡充」では、本年4月に、JR東京駅から徒歩圏の好立地に位置する商業ビル「日本橋三丁目ビル」(東京都中央区、地上7階、地下2階、延床面積2,305㎡)を取得いたしました。

同じく、「投資対象の拡充」の一環として開発を進めてまいりました「(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4,948㎡)は本年7月に竣工し、正式名称を「BiTO AKIBA」として、11月にグランドオープンいたしました。「BiTO」は、<美しい都=BiTO>と<ビルに集う人々=BiTO>を表す、商業ビルシリーズの新ブランドです。

また、「海外事業の推進」では、豪州のシドニー中心地区で取得いたしましたオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」(地上15階、地下3階、貸床面積約7,200㎡)の建設工事が、2020年央の竣工に向けて順調に進捗しております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、営業収益は21,001百万円と前年同四半期に比べ

911百万円(4.5%)の増収、営業利益は5,973百万円と917百万円(18.1%)の増益となりました。

営業外損益では、持分法による投資利益の計上はありませんでしたが、為替差損は減少し、経常利益は5,572百万円と554百万円(11.1%)の増益となりました。

特別損益につきましては、当第2四半期連結累計期間は特別損失として建替関連損失および固定資産除却損を141百万円計上しました。なお、前年同四半期は特別損益の計上はありませんでした。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,748百万円と284百万円(8.2%)の増益となりました。

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、10.5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10.5円(前期と同額)を予想しており、この場合、年間配当は1株につき21.0円(前期に比べ1.0円増配)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を賜りますようお願い申し上げます。

2019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。



TOPICS

商業ビルシリーズの新ブランド

01



- ロゴデザイン

ダイビルの頭文字であるDを模した輪の重なりが、人々の集まりを象徴しています。

- ブランドコンセプト

「BITO (ビット)」は、中期経営計画「“Design100”プロジェクトPhase-II」における新たな取り組みとして立ち上げる、商業ビルシリーズの新ブランドです。

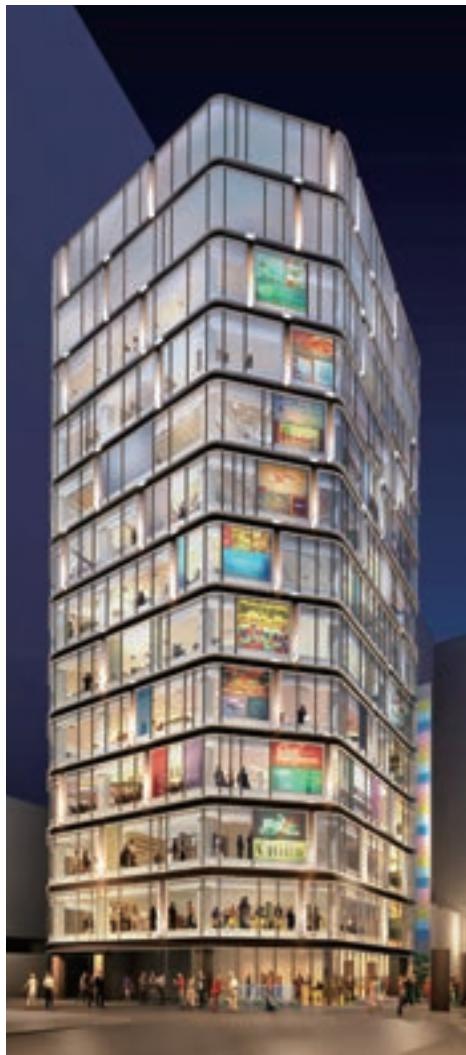
当社の経営理念“ビルを造り、街を創り、時代を拓く”に基づき、目指すのは街にふさわしい品格を宿す商業ビルです。そこに人々が集い、賑わいが生まれ、美しい街が創られていきます。

ブランド名には、<美しい都=BITO>と<ビルに集う人々=BITO>という意味を込めています。

BITO
美都

BITO
人

BITO AKIBA グランドオープン



「(仮称)秋葉原プロジェクト」は本年7月に竣工し、正式名称を「BITO AKIBA (ビト アキバ)」として11月にグランドオープンいたしました。商業ビルシリーズの新ブランド「BITO」の皮切りとなる「BITO AKIBA」は、当社初の自社開発の商業ビルです。そのノウハウを今後の開発にも活かしてまいります。

立地 電気街、観光地、サブカルチャーの発信地といくつもの顔を持つ多様性の街「秋葉原」。その駅前に誕生した「BITO AKIBA」は、JR秋葉原駅、中央通りのどちらからも視認性に優れております。

外観デザイン 江戸時代より交通・市場・情報の拠点として栄えてきた秋葉原で、個性を持つテナントが積み上がり、街に華やかさと活気をもたらす様子を、江戸時代の工芸品である「ガラスの重箱」に見立て、新たな街のランドマークにデザインしました。

建築概要

所在地	東京都千代田区外神田1-18-19
用途	飲食店舗、物販店舗、遊技場、駐車場
規模	地上11階・地下2階
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造
延床面積	4,948㎡(1,497坪)
設計・監理	株式会社日建設計
施工	鹿島建設株式会社
竣工	2019年7月8日

BITO AKIBA の店舗

03

「BITO AKIBA」では、飲食や物販など多彩な14店舗が皆様のご来訪をお待ちしております。「BITO AKIBA」で、身近な仲間、家族、恋人と楽しい買、食、遊の時間を過ごしていただくことで、近年世界的に注目が集まっている秋葉原の魅力がますます広がっていくものと考えております。

店舗の業態

飲食	12店舗	居酒屋、寿司、焼肉、しゃぶしゃぶ、定食屋、ジンギスカン、焼き鳥、ダーツバー
物販	1店舗	ドラッグストア
遊技場	1店舗	カラオケ

BITO AKIBA



地上11階・地下2階
延床面積4,948m²
2019年7月竣工

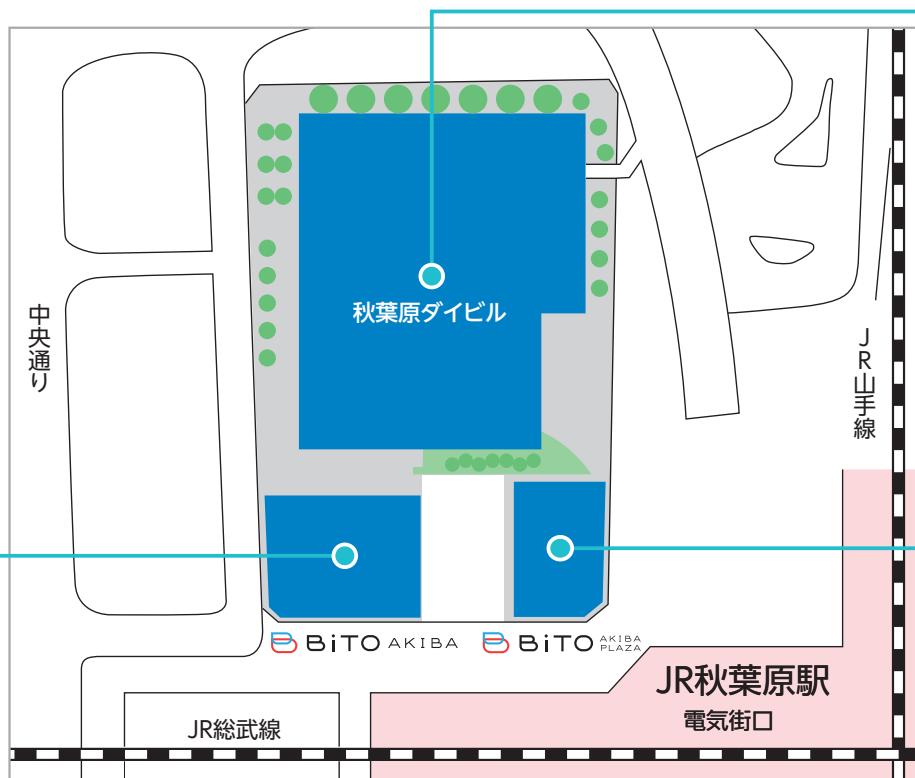


BITO AKIBA 前に掲げた広告

JR秋葉原駅前の3棟

04

「BiTO AKIBA」と同街区に立地し、これまで「秋葉原ダイビル・駅前プラザ」として皆様に親しまれてきた当社所有の商業ビルは、今回の新ブランド導入ならびに「BiTO AKIBA」のグランドオープンに合わせ、「BiTO AKIBA PLAZA」に名称変更いたしました。当社所有のオフィスビル「秋葉原ダイビル」に加え、秋葉原駅前エリアに2棟の「BiTO」が誕生することで、引き続きアキバエリアの発展に貢献できるよう尽力してまいります。



秋葉原ダイビル



地上31階・地下2階
延床面積50,290m²
2005年3月竣工

 **BiTO** AKIBA PLAZA



地上9階・地下1階
延床面積3,201m²
2005年3月竣工

株主の皆様へ

TOPICS

主要所有ビル

連結セグメント情報

連結財務諸表(概要)

株式情報

主要所有ビル

[オフィスビル]

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

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

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

大阪エリア

OSAKA AREA

[商業施設等]

堂島ダイビル

(ANAクラウンプラザホテル大阪)

淀屋橋ダイビル



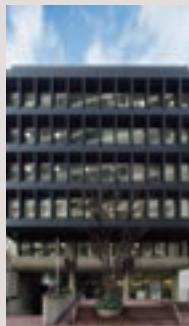
大阪市中央区高麗橋
4-4-9
地上14階・地下2階
延床面積／11,273m²
1997年2月竣工

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



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

[オフィスビル]

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

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

TOKYO AREA

東京エリア

[商業施設等]

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

BiTO AKIBA



東京都千代田区外神田
1-18-19
地上11階・地下2階
延床面積 / 4,948m²
2019年7月竣工

BiTO
AKIBA PLAZA



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

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

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

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

株主の皆様へ

TOPICS

主要所有ビル

連結セグメント情報

連結財務諸表(概要)

株式情報

ベトナムエリア
VIETNAM AREA



日本

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

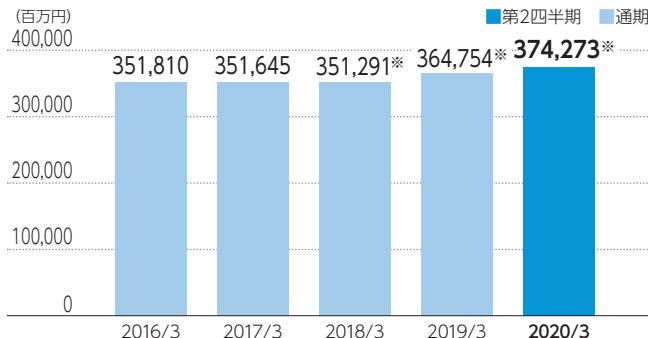
■ 営業収益



■ 親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益



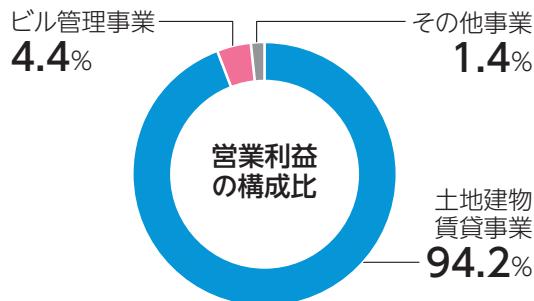
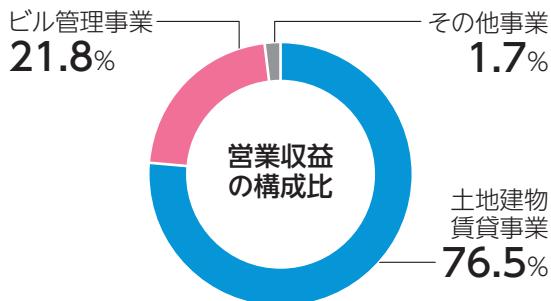
■ 総資産



※ 「『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

■ 2019年4月1日から2019年9月30日まで



土地建物賃貸事業

営業収益
(前年同四半期比)

16,060百万円
(+5.3%)

営業利益
(前年同四半期比)

6,424百万円
(+15.5%)

既存ビルの稼働状況の向上および新規取得ビル「日本橋三丁目ビル」の収益寄与等により、営業収益は増収。新規取得ビルにかかる不動産取得税等の発生および固定資産税の増加があったものの、減価償却費および修繕費の減少等により、営業利益は増益。

ビル管理事業

4,573百万円
(▲0.3%)

298百万円
(+16.1%)

一部受託契約の解約の影響等により、営業収益は減収。営業利益は増益。

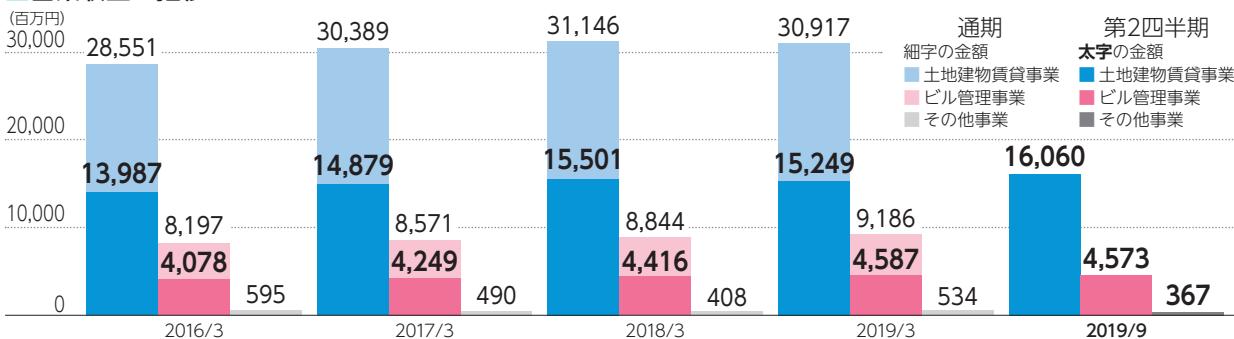
その他事業

367百万円
(+45.0%)

96百万円
(▲9.1%)

工事請負高が増加したこと等により、営業収益は増収。営業利益は減益。

■ 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 2019年9月30日	前連結会計年度 2019年3月31日
資産の部		
流動資産	23,887	17,958
現金及び預金	21,614	15,765
営業未収入金	1,038	1,079
たな卸資産	64	52
その他	1,180	1,072
貸倒引当金	△10	△11
固定資産	350,386	346,796
1 有形固定資産	310,511	306,809
建物及び構築物(純額)	104,404	103,558
土地	165,144	159,559
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	9,429	12,118
その他(純額)	302	340
無形固定資産	12,782	13,522
のれん	1,580	1,698
その他	11,201	11,823
投資その他の資産	27,092	26,464
投資有価証券	24,728	24,124
繰延税金資産	303	267
その他	2,075	2,088
貸倒引当金	△15	△15
資産合計	374,273	364,754

	当第2四半期 連結会計期間 2019年9月30日	前連結会計年度 2019年3月31日
負債の部		
流動負債	24,918	21,083
2 1年内返済予定の長期借入金	3,360	3,680
1年内償還予定の社債	15,000	10,000
未払法人税等	1,826	2,021
役員賞与引当金	—	63
その他	4,731	5,317
固定負債	191,685	187,942
2 社債	85,000	80,000
長期借入金	58,052	59,732
受入敷金保証金	25,091	24,802
繰延税金負債	8,136	8,103
再評価に係る繰延税金負債	13,439	13,439
役員退職慰労引当金	70	66
退職給付に係る負債	817	799
環境対策引当金	620	620
その他	458	379
負債合計	216,603	209,025
純資産の部		
株主資本	135,212	132,692
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,852
利益剰余金	109,279	106,759
自己株式	△148	△148
その他の包括利益累計額	20,610	21,233
その他有価証券評価差額金	13,376	12,962
繰延ヘッジ損益	△130	△7
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	585	1,498
非支配株主持分	1,846	1,803
純資産合計	157,669	155,728
負債純資産合計	374,273	364,754

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 2019年4月1日から 2019年9月30日まで	前第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
3 営業収益	21,001	20,090
営業原価	13,093	13,110
営業総利益	7,907	6,980
販売費及び一般管理費	1,933	1,923
4 営業利益	5,973	5,056
営業外収益	417	611
受取利息	33	19
受取配当金	373	349
持分法による投資利益	—	229
その他	10	13
営業外費用	818	650
支払利息	654	592
為替差損	27	51
その他	137	6
5 経常利益	5,572	5,017
特別損失	141	—
建替関連損失	135	—
固定資産除却損	5	—
税金等調整前四半期純利益	5,431	5,017
法人税等合計	1,639	1,510
法人税、住民税及び事業税	1,728	1,577
法人税等調整額	△89	△66
四半期純利益	3,791	3,507
非支配株主に帰属する四半期純利益	43	43
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,748	3,463

有形固定資産POINT
1

「日本橋三丁目ビル」の取得および「BITO AKIBA」の竣工と減価償却費との差引等で、有形固定資産は3,702百万円増加。

有利子負債POINT
2

長期借入金を返済したものの、社債の発行により、有利子負債は差引で8,000百万円増加。

営業収益POINT
3

既存ビルの稼働状況の向上および新規取得ビル「日本橋三丁目ビル」の収益寄与等により、営業収益は前年同四半期比4.5%の増収。

営業利益POINT
4

新規取得ビルにかかる不動産取得税等の発生および固定資産税の増加があったものの、減価償却費および修繕費の減少等により、営業利益は前年同四半期比18.1%の増益。

経常利益POINT
5

持分法による投資利益の計上はありませんでしたが、為替差損が減少し、経常利益は前年同四半期比11.1%の増益。

会社概要・役員

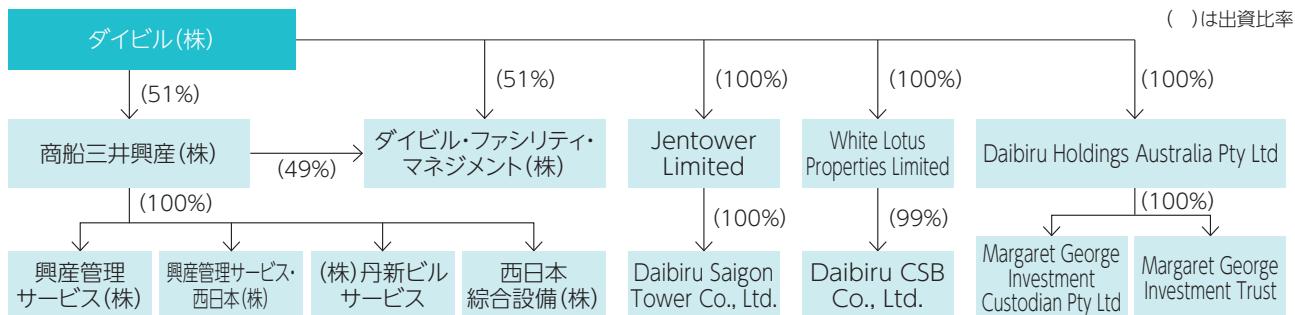
会社概要 (2019年9月30日現在)

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：2,511名／単体：77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 [大阪営業部] 同上 [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 [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 (2019年9月30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9月30日現在)



株式の状況 (2019年9月30日現在)

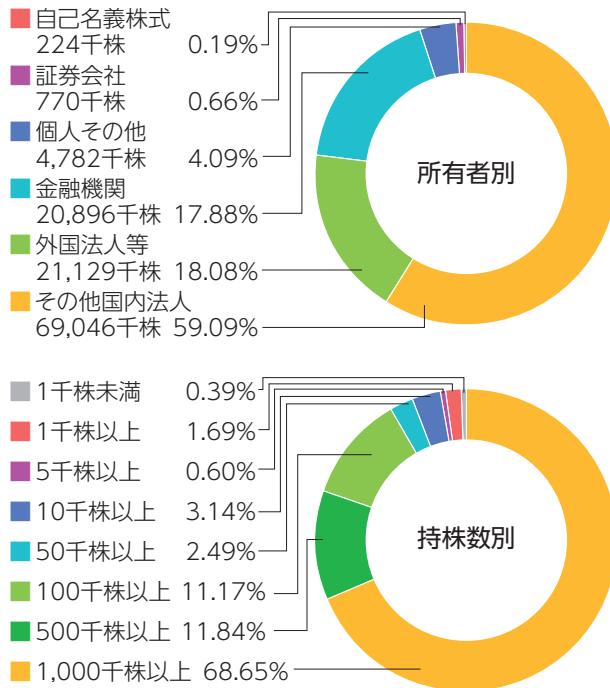
発行可能株式総数 300,000,000株
 発行済株式の総数 116,626,604株 (自己株式224,445株を除く。)
 株主数 3,841名

大株主の状況 (上位10名)

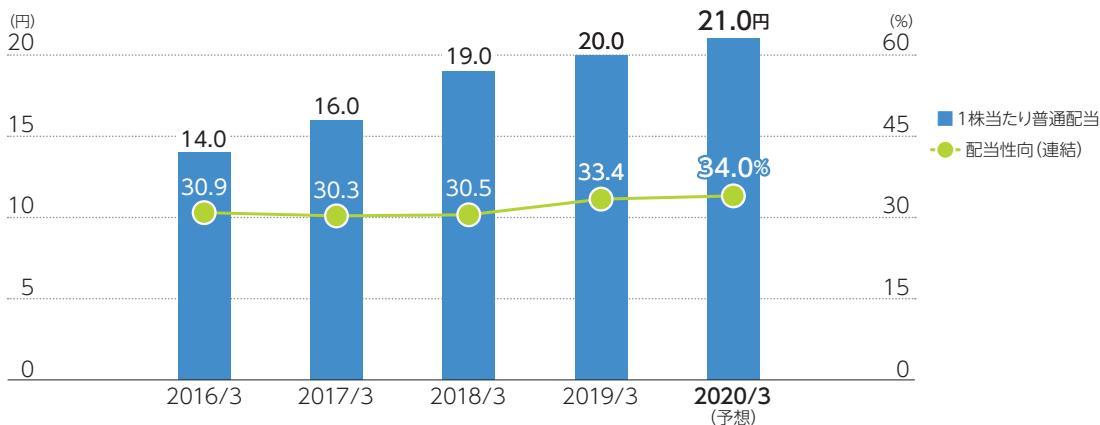
	株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
1	株式会社商船三井	59,527	51.04
2	株式会社三井住友銀行	5,802	4.97
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,526	4.73
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,241	2.77
5	関西電力株式会社	2,953	2.53
6	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	1,068	0.91
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,057	0.90
8	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/ABERDEEN STANDARD SICAV I CLIENT ASSETS	1,046	0.89
9	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	999	0.85
10	THE BANK OF NEW YORK 133972	965	0.82

(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](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**

 WaterlessTM
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。