

DAIBIRU CORPORATION



2019年度
第**148**期
報告書

2019年4月1日から
2020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



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(2019年4月1日から2020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。

2020年3月期の業績

当期のわが国経済は、雇用・所得環境が改善し緩やかな回復基調で推移してまいりましたが、通商問題を巡る海外経済の不確実性に加え、期末にかけては新型コロナウイルス感染症の世界的拡大により、先行きの不透明感が急速に高まりました。

一方、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てまいりました。

2018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、5棟の商業ビルに投資いたしました。

まず、昨年4月に、JR東京駅から徒歩圏の好立地に位置する「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。次に、昨年11月には、当社

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。

今後の取り組みについて

今後のわが国経済においては、既存の経済的課題が解決されない中、新たな景気減速要因として現れた新型コロナウイルス感染症の影響を避けて通れない状況となっております。感染症については、それによる内外経済の下振れリスクが急速に顕在化してきており、当面、波乱含みの状況が続くものと予想されます。

オフィスビル業界におきましても、その影響の及ぶところは未だ全貌が見えておりませんが、当社グループといたしましては、冷静に状況を見極めながら、前述の中期経営計画の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。

重点施策のうち「投資対象の拡充」では、札幌市の「ダイビル PIVOT」等について、本年1月に新設いたしました札幌事業室を中心に、将来の再開発を計画してまいります。

「海外事業の推進」では、昨年12月に開設した豪州現地法人事務所を拠点として、シドニー中心地区における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㎡)の建設工事を、2020年度下期の竣工に向け着実に進めてまいります。

また、豪州と共に、オフィスビル2棟を運営するベトナムにおきましても、併せて次なる投資を計画してまいる所存です。

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。

2020年6月

初となる地方中核都市への投資として、札幌市中央区において、同一街区に立地する「ダイビルPIVOT(ピヴォ)」(地上9階、地下3階、延床面積20,814㎡)等計3物件を取得いたしました。

また、開発物件といたしましては、「(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㎡)が昨年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。「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あります。

以上の結果、当期の業績につきましては、営業収益は42,817百万円と2,179百万円(前期比5.4%)の増収、営業利益は11,561百万円と1,231百万円(前期比11.9%)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なく、社債発行費の増加がありましたが、営業利益の増益を受け、経常利益は10,858百万円と905百万円(前期比9.1%)の増益となりました。

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842百万円、特別損失として建替関連損失204百万円、固定資産除却損27百万円を計上しました。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は7,932百万円と939百万円(前期比13.4%)の増益となりました。

当期の一株当たりの期末配当は、従来の公表どおり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10.5円とあわせ、21円(前期に比べ1円増配)となりました。

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。



札幌市で商業ビル3物件を取得

昨年11月に投資対象拡充の一環として、札幌市において、同一街区に立地する商業ビル3物件を取得いたしました。当社では初の地方中核都市への進出であります。当面は「ダイビルPIVOT（ピヴォ）」等としてこれまで通りの運営を継続し、本年1月に新設いたしました札幌事業室を中心に、将来の再開発を計画してまいります。

当社は、今後とも地方中核都市での新規案件獲得に向け、積極的に取り組んでまいります。

特色

- 1 取得物件は、大型百貨店や大型専門店、ブランドショップ等の路面店が集積する**札幌市の伝統的な商業エリア**に位置しております。
- 2 「ダイビルPIVOT」は札幌市営地下鉄大通駅やJR札幌駅まで繋がる**地下歩行空間と地下街を経由して直結**しております。
- 3 **3物件合計で3,000m²を超える**まとまった敷地となり、札幌市中心部において極めて希少性の高い物件であります。





ダイビル
PIVOT

札幌市中央区
南2条西4丁目
地上9階・地下3階
延床面積/
20,814m²
1969年8月竣工

ダイビルPIVOT西館



地上3階
延床面積/214m²
1985年12月竣工

ダイビルPIVOT南館



地上7階・地下2階
延床面積/2,567m²
1969年8月竣工

TOPICS 02

中期経営計画は順調に進捗

中期経営計画“Design 100”プロジェクト Phase-IIIは、2年目を終え、以下の通り順調に進捗しております。

1. 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	
	中期経営計画	実績	実績	中期経営計画	予想※	中期経営計画	
営業収益	405億円	406億円	428億円	430億円	425億円	460億円	550億円
営業利益	100	103	116	110	105	130	180
当期純利益	65	70	79	70	70	80	110
ROA [営業利益/総資産]	2.8%	2.9%	3.1%			3.1%	3.5%程度
D/Eレシオ	0.9倍	1.0倍	1.1倍			1.1倍	1.2倍程度

※新型コロナウイルス感染症の拡大による影響について、現時点での想定にて予想しております。

2. 投資額

	中期経営計画 (5年間)	投資決定額 (2020年3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300億円
	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50
	合計 1,200	合計 約550

3. 重点施策の進捗状況

重点施策		進捗状況
成長投資	都心大型オフィスビルの取得	シーバンスS館 昨年11月、東京都港区で浜松町駅近くのオフィスビルの一部(延床面積74,222m ² のうち約10%の持分)を取得いたしました。
	投資対象の拡充	日本橋三丁目ビル 昨年4月、東京駅近くの商業ビルを取得いたしました。 ダイビルPIVOT等 昨年11月、札幌市中央区で、商業ビル3物件を取得いたしました。 BiTO AKIBA 昨年7月に竣工し、11月にグランドオープンいたしました。
事業基盤強化	既存アセットの競争力維持・強化	既存ビルのリニューアル工事ならびに御堂筋ダイビルおよび八重洲ダイビルの建替に向けた準備を進めております。
	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組んでおります。

4. 株主還元

		2018年度 実績	2019年度 実績	2020年度 予想
配当 〔配当性向(連結) 30~35%を目安〕	1株当たり配当金	20円	21円	21円
	配当性向(連結)	33.4%	30.9%	35.0%
自己株式取得	株主還元の拡充および資本効率の向上を図るため、200万株・25億円を上限とする自己株式取得を、本年4月30日開催の取締役会において決議いたしました(取得期間 本年5月7日~12月30日(予定))。			

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



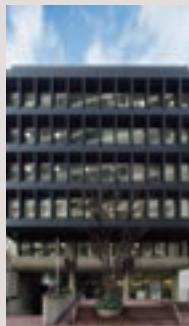
大阪市中央区高麗橋
4-4-9
地上14階・地下2階
延床面積／11,273m²
1997年2月竣工

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]

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

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

ベトナムエリア
VIETNAM AREA



コーナーストーン・ビルディング



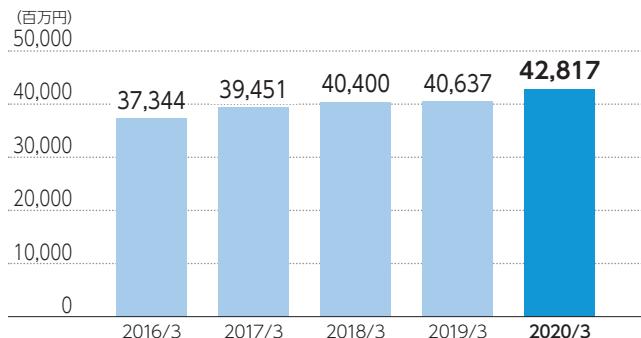
16 Phan Chu Trinh Street,
Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
地上14階・地下3階
延床面積 / 48,494m²
2013年6月竣工

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

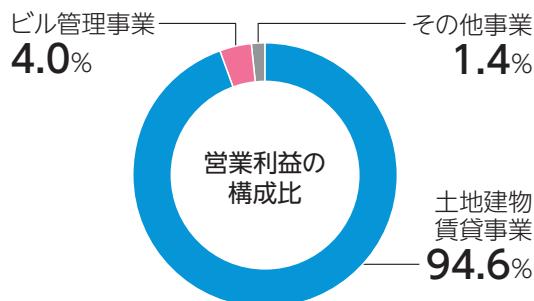
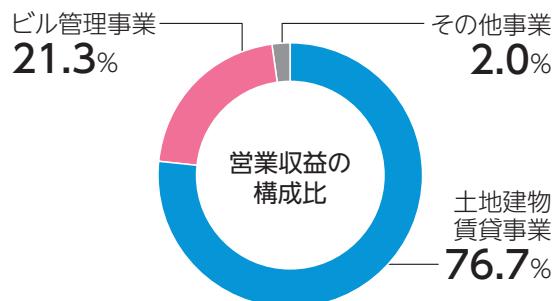


■ 総資産



連結セグメント情報

■ 2019年4月1日から2020年3月31日まで



土地建物賃貸事業

営業収益
(前期比)
32,828百万円
(+6.2%)

営業利益
(前期比)
12,629百万円
(+10.7%)

既存ビルの稼働状況の向上および新規ビルの収益寄与等により、営業収益は増収。不動産取得税等の一時費用の発生および固定資産税の増加がありました。減価償却費の減少等により、営業利益は増益。

ビル管理事業

9,146百万円
(▲0.4%)

531百万円
(▲0.2%)

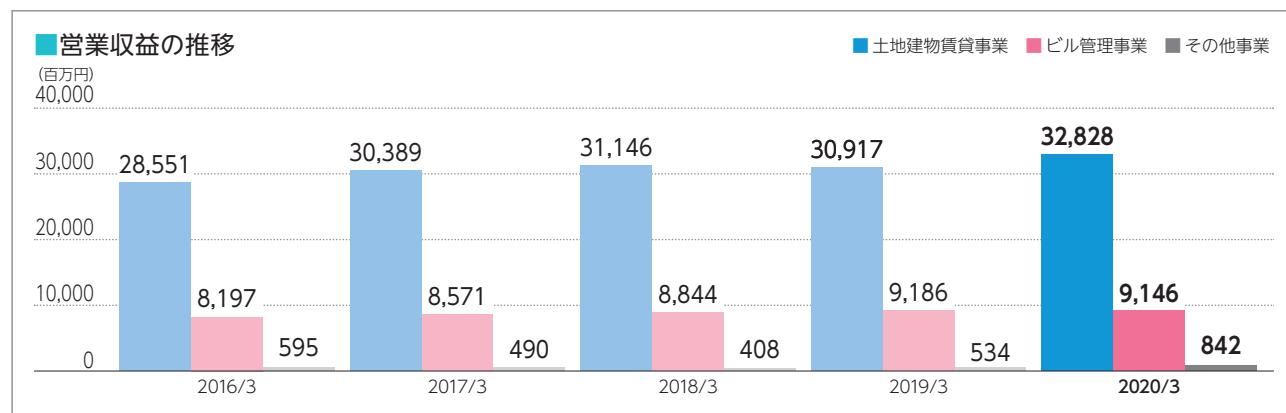
一部受託契約の解約等の影響により、営業収益は減収、営業利益は減益。

その他事業

842百万円
(+57.6%)

186百万円
(▲9.7%)

工事請負高の増加等により、営業収益は増収、営業利益は減益。



※ 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 2020年3月31日	前連結会計年度 2019年3月31日		当連結会計年度 2020年3月31日	前連結会計年度 2019年3月31日
資産の部			負債の部		
流動資産	21,035	17,958	流動負債	31,669	21,083
現金及び預金	17,975	15,765	③ 1年内返済予定の長期借入金	8,360	3,680
営業未収入金	990	1,079	③ 1年内償還予定の社債	15,000	10,000
たな卸資産	54	52	未払法人税等	2,142	2,021
その他	2,027	1,072	未払消費税等	165	470
貸倒引当金	△12	△11	役員賞与引当金	73	63
固定資産	362,390	346,796	環境対策引当金	622	—
① 有形固定資産	326,696	306,809	その他	5,306	4,847
建物及び構築物(純額)	105,006	103,558	固定負債	193,928	187,942
土地	180,626	159,559	③ 社債	95,000	80,000
信託土地	31,231	31,231	③ 長期借入金	51,372	59,732
建設仮勘定	9,472	12,118	受入敷金保証金	25,653	24,802
その他(純額)	359	340	繰延税金負債	6,554	8,103
無形固定資産	12,766	13,522	再評価に係る繰延税金負債	13,439	13,439
のれん	1,548	1,698	役員退職慰労引当金	81	66
その他	11,218	11,823	退職給付に係る負債	829	799
投資その他の資産	22,927	26,464	環境対策引当金	—	620
② 投資有価証券	20,512	24,124	その他	998	379
長期貸付金	4	10	負債合計	225,598	209,025
退職給付に係る資産	460	435	純資産の部		
繰延税金資産	376	267	株主資本	138,171	132,692
その他	1,588	1,642	資本金	12,227	12,227
貸倒引当金	△15	△15	資本剰余金	13,852	13,852
資産合計	383,426	364,754	利益剰余金	112,239	106,759
			自己株式	△148	△148
			その他の包括利益累計額	17,780	21,233
			その他有価証券評価差額金	10,528	12,962
			繰延ヘッジ損益	△500	△7
			土地再評価差額金	6,779	6,779
			為替換算調整勘定	973	1,498
			非支配株主持分	1,874	1,803
			純資産合計	157,827	155,728
			負債純資産合計	383,426	364,754

連結損益計算書

(単位:百万円)

	当連結会計年度 2019年4月1日から 2020年3月31日まで	前連結会計年度 2018年4月1日から 2019年3月31日まで
4 営業収益	42,817	40,637
営業原価	27,258	26,310
営業総利益	15,559	14,327
販売費及び一般管理費	3,997	3,997
5 営業利益	11,561	10,329
営業外収益	813	990
受取利息	67	40
受取配当金	721	665
持分法による投資利益	—	229
その他	24	55
営業外費用	1,516	1,367
支払利息	1,282	1,199
社債発行費	185	55
為替差損	23	46
その他	25	65
6 経常利益	10,858	9,953
特別利益	842	297
投資有価証券売却益	842	297
特別損失	231	150
建替関連損失	204	65
固定資産除却損	27	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
税金等調整前当期純利益	11,469	10,100
法人税等合計	3,464	3,009
法人税、住民税及び事業税	3,823	3,488
法人税等調整額	△358	△478
当期純利益	8,004	7,090
非支配株主に帰属する当期純利益	71	97
親会社株主に帰属する当期純利益	7,932	6,993

有形固定資産

POINT 1 「日本橋三丁目ビル」および「ダイビルPIVOT」等計3物件の取得、ならびに「BiTO AKIBA」の竣工等により有形固定資産は19,886百万円増加。

投資有価証券

POINT 2 株式市場の下落に伴い投資有価証券は3,612百万円減少。

有利子負債

POINT 3 社債の発行等により、有利子負債は16,320百万円増加。

営業収益

POINT 4 既存ビルの稼働状況の向上および新規ビルの収益寄与等により、営業収益は前連結会計年度比5.4%の増収。

営業利益

POINT 5 不動産取得税等の一時費用の発生および固定資産税の増加がありましたが、減価償却費の減少等により、営業利益は前連結会計年度比11.9%の増益。

経常利益

POINT 6 持分法による投資利益の計上はなく、社債発行費の増加がありましたが、経常利益は前連結会計年度比9.1%の増益。

会社概要・役員

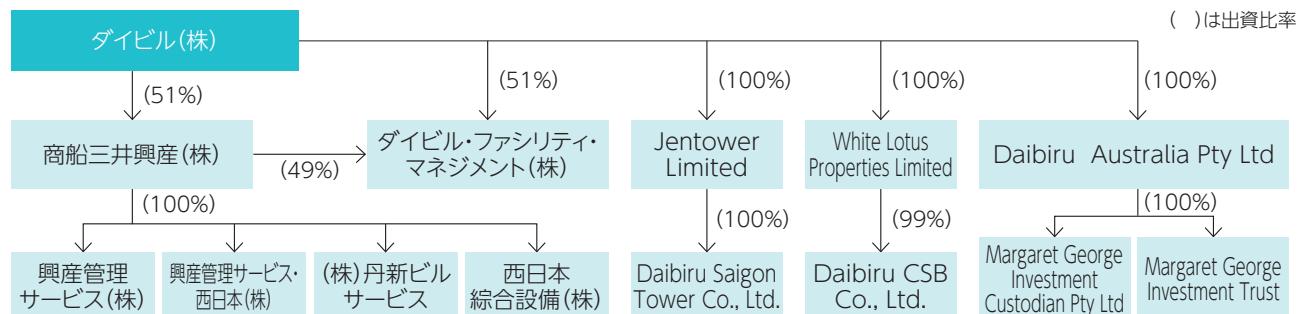
会社概要 (2020年3月31日現在)

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：2,588名／単体：79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] 東京都千代田区内幸町1丁目2番2号 日比谷ダイビル
	[札幌事業室] 札幌市中央区北2条西3丁目1番
	[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 (2020年6月25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 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 常務執行役員	對中 秀樹
	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	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	専務執行役員	矢田 豪男
	常務執行役員	林 洋一
	常務執行役員	山田 一彦
	執行役員	関口 健一
	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 (2020年3月31日現在)



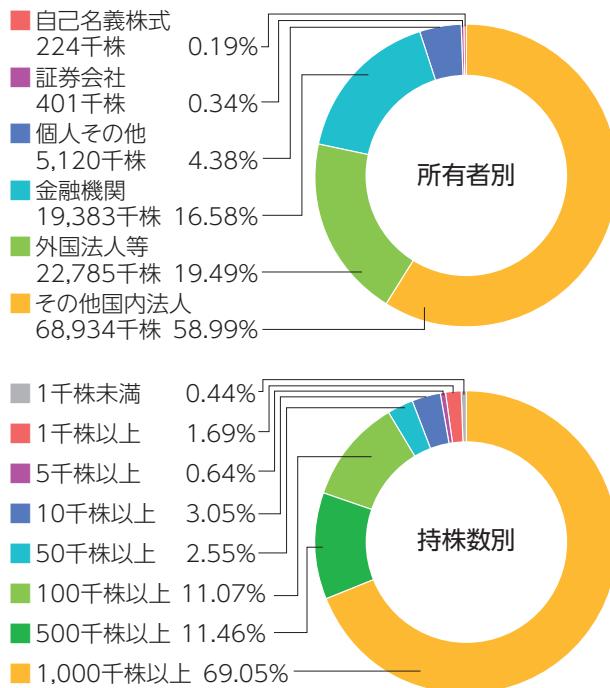
株式の状況 (2020年3月31日現在)

発行可能株式総数 300,000,000株
 発行済株式の総数 116,626,274株 (自己株式224,775株を除く。)
 株主数 4,166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)	4,987	4.27
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,375	2.89
5	関西電力株式会社	2,953	2.53
6	CGML PB CLIENT ACCOUNT/COLLATERAL	1,979	1.69
7	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	1,050	0.90
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	1,017	0.87
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	928	0.79
10	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/ABERDEEN STANDARD SICAV I CLIENT ASSETS	923	0.79

(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 (2020年3月31日現在)



配当の推移



株式情報

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>

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。



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

ダイビル

検索

 **ダイビル株式会社**

**UD
FONT**


Waterleaf
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。