



Daibiru Report  
2020

#### 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。

#### ダイビルレポートの位置付け

##### 財務情報

コーポレートサイト

##### ■投資家情報

・決算説明資料  
・有価証券報告書

##### 非財務情報

コーポレートサイト

##### ダイビル レポート

■サステナビリティ情報  
・CSR活動(ウェブサイト)  
・コーポレート・ガバナンス  
に関する報告書

#### 情報開示について

本レポート以外にも様々な情報をウェブサイトに掲載しています。

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

## Contents

### イントロダクション

- 3 ダイビルグループの歴史
- 5 価値創造プロセス
- 7 価値創造の事業モデル
- 9 財務サマリー
- 11 物件情報
- 12 非財務ハイライト

### 戦略

- 13 トップメッセージ
- 17 中期経営計画
- 21 事業セグメント別概況

### 経営基盤

- 23 人材・組織力の強化
- 27 地域社会との共生
- 29 環境保全
- 32 コーポレートガバナンス
- 35 役員紹介

### 基本情報

- 37 物件紹介
- 39 物件ロケーションマップ
- 42 連結財務諸表
- 47 会社データ

### 編集方針

当社は、ステークホルダーの皆様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。本レポート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。本レポートを通して、当社へのご理解の一助となりましたら幸いです。

### 報告対象期間

2020年3月期(2019年4月～2020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通しについても掲載しています。

### 見通しに関する注意事項

本レポートには、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通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。

### 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」

## ダイビルグループの歴史

創業から変わらない一貫した志

# 高品質による圧倒的顧客満足への追求

## 時代が求める理想のオフィスビルを徹底的に追求

顧客ニーズにハードとソフトの両面からお応えする一貫経営によるビジネスモデルの確立

### 主な出来事

**1923** 10月  
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

**1925** 9月  
大阪市北区中之島に「ダイビル本館」完工

**1927** 7月  
東京都千代田区内幸町に「日比谷ダイビル」1号館完工

**1931** 4月  
「日比谷ダイビル」1号館に隣接して2号館完工



(旧)日比谷ダイビル (右:1号館/左:2号館)

**1958** 4月  
大阪市北区堂島浜に「新ダイビル」南館完工

**1963** 10月  
「新ダイビル」北館完工



(旧)新ダイビル

**1984** 9月  
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



堂島ダイビル

**1989** 10月  
「日比谷ダイビル」建て替え第一期工事完了、新ビル完工



日比谷ダイビル

**2005** 3月  
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)



秋葉原ダイビル

**2009** 3月  
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)

7月  
大阪市西区土佐堀に「土佐堀ダイビル」完工

(旧)ダイビル本館

## 新たなワークプレイスや空間の提案へ挑み続ける

磨き上げた競争優位を礎に、新たな領域へと踏み出す

- 都心大型ビルの開発から建て替えまでの一貫経営
- 投資対象の拡充
- 海外事業の推進
- ビル管理事業の強化・拡大

**2012** 1月  
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)

**2013** 2月  
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)

**2015** 3月  
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



新ダイビル

**2019** 7月  
東京都千代田区外神田に「BiTO AKIBA」完工 (初の自社開発の商業ビル)

**2019** 11月  
札幌市中央区の「ダイビルPIVOT」等計3物件を購入

**2020**  
豪州シドニー市にオフィスビル「275 George Street」完工予定

## 2023

100周年から「その先のダイビル」へ。



## 価値創造プロセス

ダイビルグループは、オフィスビル賃貸をメインとするビル事業を通じて社会への価値提供を行っています。今後とも社会とともに、持続的な成長と企業価値の最大化を目指していきます。

経営理念

# ビルを造り、街を創り、時代を拓く

### ダイビルを取り巻く社会課題

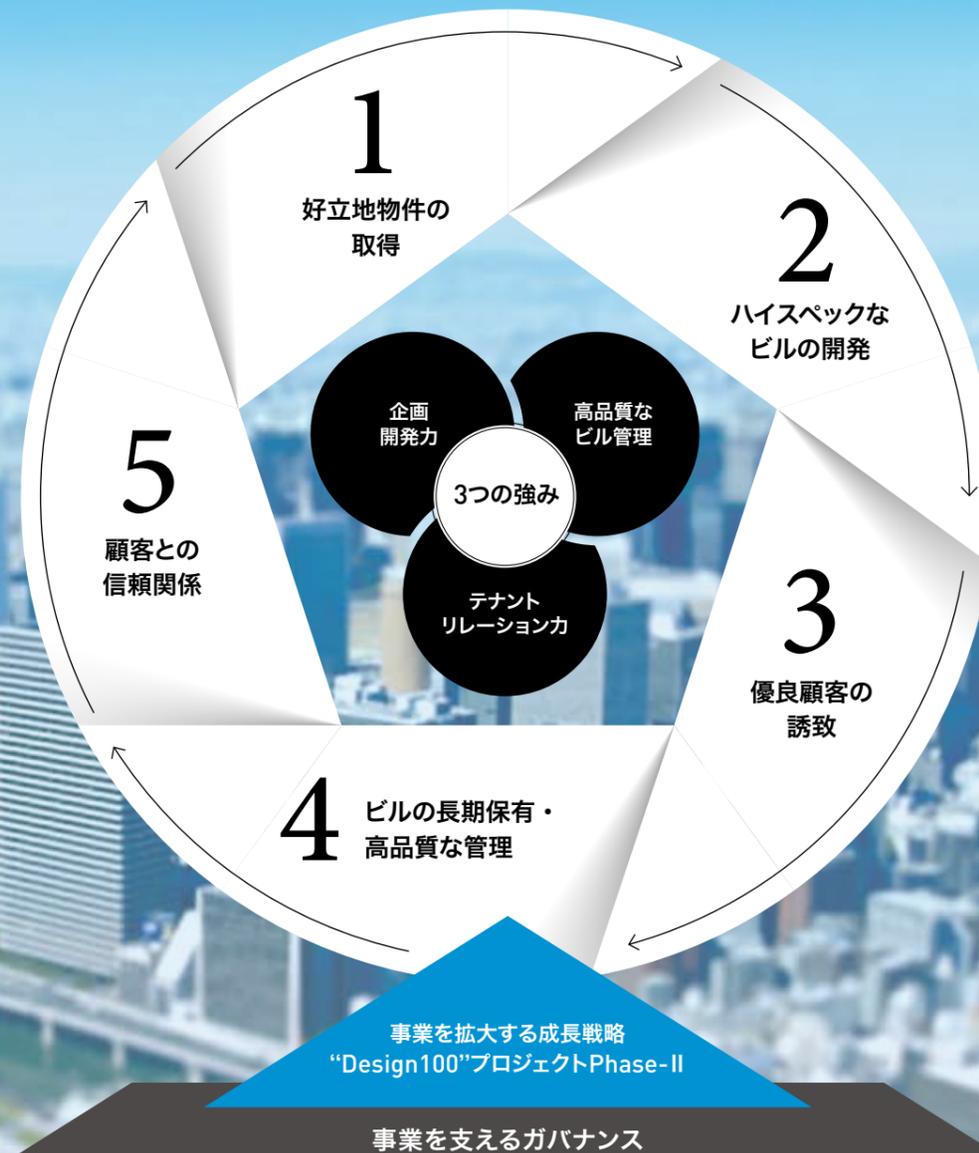
- 日本の少子高齢化
- オフィスの在り方の変化 (働き方改革・シェアオフィス)
- 日本の災害リスク
- 気候変動

### 価値創造の基盤 (インプット)

財務資本	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業利益率 27%</li> <li>安定した財務内容と格付けの高さ</li> <li>総資産のうちの土地建物等有形固定資産の割合 85%</li> </ul>
知的資本	<ul style="list-style-type: none"> <li>ビル管理の品質維持向上の取り組み</li> <li>テナントリレーションとビル管理から得たビル開発ノウハウ</li> </ul>
人的資本	<ul style="list-style-type: none"> <li>豊富なビル開発ノウハウを持つ人材</li> <li>リーシングスキルの高い人材</li> <li>顧客の信頼を勝ち得る人材</li> </ul>
製造資本	<ul style="list-style-type: none"> <li>好立地オフィスビル                             <ul style="list-style-type: none"> <li>大阪 11棟</li> <li>東京 11棟</li> <li>ベトナム 2棟</li> <li>豪州 1棟 (建設中)</li> </ul> </li> <li>商業ビル、ホテルへの拡張                             <ul style="list-style-type: none"> <li>大阪 1棟 (ホテル)</li> <li>東京 4棟 (商業ビル)</li> <li>札幌 3棟 (商業ビル)</li> </ul> </li> </ul>
社会関係資本	<ul style="list-style-type: none"> <li>95年を超える実績</li> <li>強固な顧客基盤</li> <li>長期入居テナントの多さ</li> <li>ベトナムでの先行者メリット</li> </ul>

価値創造基盤へのさらなる投資

### 価値創造の事業モデル



### 社会への価値提供 (アウトカム)

- 快適で安心・安全なオフィス空間の提供
- 美しい都市と品格ある空間の創出
- 災害に強い都市の形成・都市力向上への貢献
- ビル造り、街創りを通じた環境負荷の低減

### 企業価値の向上 (アウトプット)

業績の向上	
2022年度目標数値	
営業収益	460億円
営業利益	130億円
当期純利益	80億円

# 顧客満足を最大化する 開発から建て替えまでの 一貫経営によるビジネスモデル

ダイビルグループでは創業以来“優良オフィスビルの開発から建て替えまでの長期一貫経営”をビジネスモデルの中核に据えてきました。永年にわたり培ってきたダイビルグループのノウハウをベースに、これからも価値あるオフィスサービスを提供していきます。

## 5/顧客との信頼関係

誘致、契約から入居、その後の管理運営のサポートまで一貫して関与することで、顧客の信頼を獲得

顧客が事業に集中できる環境づくりのために何ができるかを常に考えるよう心掛けています。当社の営業担当は、誘致、契約から入居、その後の管理運営のサポートまで一貫して関与するため、担当ビルに対する愛着と強い責任感が養われ、顧客の信頼を得る源泉となっています。担当者が入居後も引き続き窓口となることは、顧客にとっても安心感に繋がるものと思われま。こうした営業体制もテナントリレーションが良好であり続ける一因になっていると考えています。また、当社独自の取り組みとして営業担当者は、現場スタッフと一体で品質管理に取り組む「チームダイビル」活動にも参加しています。

## 4/ビルの長期保有・高品質な管理

グループ一体での管理運営により快適な空間を実現

ビル管理運営において当社が重視するのは、目先ではなく、ビルが寿命を全うするまでを見据えた長期的な視点での最適化です。ビルの予防保全の観点からの修繕・更新計画を策定・実施するほか、永年の経験で蓄積したノウハウを活かした効率的な設備管理により長寿命化を図っています。また、警備や清掃も含めビル管理をグループ会社で内製化することで、現場従業員のロイヤリティとその作業品質を高い水準で保っています。その結果、築年数を感じさせない美観が保たれ、階段など普段は目に触れない部分まで管理が行き届いているといった評価の声を頂いています。また、内製化により現場との連携も緊密であることに加え、組織体制もコンパクトなため、顧客からの要望・相談への迅速なレスポンスを実現しています。

## 1/好立地物件の取得

長期保有だからこそ、  
未来にわたって競争力を維持できる土地を見定める

当社は土地・建物の取得に際しては、長期保有を前提として選定しています。そのため立地を重視し、多少の環境変動があってもニーズが底堅いと思われるプレミアム立地に投資する方針をとっています。社内では、こうした社会状況や顧客ニーズが変化しても競争力を維持できる土地を「くさらない土地」と表現し、投資判断上の一つの尺度として浸透しています。

また、当社の間尺にあう物件かどうかを取得担当部門が調査する過程で、営業や建築担当部門の意見も採り入れながら選定を行っています。このような部門横断的な連携体制も、優良物件を仕入れるための土壌となっています。

## 2/ハイスペックなビルの開発

創業以来のノウハウと日々のお客様からの要望を開発へと活かす

永年の経験により培ったノウハウにより、安心安全で快適なオフィス空間の提供を追求しています。ビルの新築時や、既存ビルの改修時には、最新の省エネ設備を導入するほか、BCPにも配慮するなど、時代の要請に即した機能の充実を図っています。さらに、当該ビルの営業担当者がテナントリレーションで得た要望も採り入れるなど、利用者の視点を反映し、顧客のニーズに応えています。また、オフィスビルの価値は、その街を発展させてこそ、という創立以来の考えに基づき、景観配慮の取り組みや緑地の整備など街との調和も意識した開発を行っています。こうした様々な声を反映させたビルの開発のため、設計者および施工者との高度な協力関係を構築しています。

(→P.26他社との連携事例をご覧ください)

## 3/優良顧客の誘致

ビルの特性を知り尽くした担当者がお客様のニーズに対応

近年は、不動産の所有と管理運営が分離し、業務の一部を外部委託するケースも見られますが、当社はこれら全てを自社グループで担います。誘致時と入居後の担当部署も変わりません。誘致に際しては、それぞれのビルを担当する営業担当者が、商品である当社ビルについての知識はもちろんのこと、オフィスマーケットの状況や顧客の事情などを十分に理解したうえできめ細かな対応を心掛けています。オフィスの移転は企業にとって重大な経営判断です。安心感を得て移転いただけるよう、営業担当者が最初から最後まで伴走します。

価値創造の  
事業モデル

## 財務サマリー

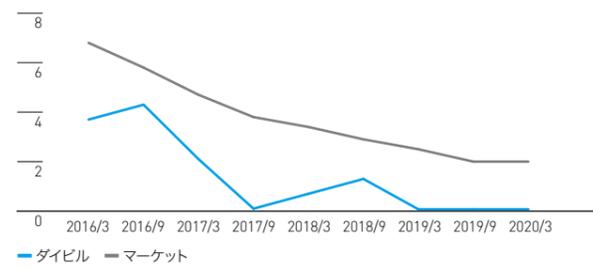
	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3
<b>会計年度</b> (百万円)											
営業収益	33,639	34,837	33,670	34,205	35,566	35,773	37,344	39,451	40,400	40,637	42,817
土地建物賃貸事業	24,947	26,433	25,916	26,069	26,993	27,114	28,551	30,389	31,146	30,917	32,828
ビル管理事業	8,252	8,053	7,383	7,605	8,230	8,232	8,197	8,571	8,844	9,186	9,146
その他	439	350	370	530	342	427	595	490	408	534	842
営業利益	9,269	10,283	10,161	9,827	10,022	9,447	9,114	10,693	11,055	10,329	11,561
経常利益	8,182	8,894	8,910	8,507	8,725	8,250	7,985	9,688	10,640	9,953	10,858
親会社株主に帰属する当期純利益	4,276	3,707	4,739	4,880	5,563	5,165	5,276	6,160	7,260	6,993	7,932
減価償却費	6,747	6,779	6,007	5,745	6,367	6,201	7,835	7,321	6,932	7,285	7,114
資本的支出	16,720	39,856	3,534	17,853	7,935	30,706	3,293	1,893	4,009	16,219	26,915
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,365	12,753	12,523	10,121	12,960	11,487	14,516	15,157	13,957	14,101	14,570
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,536	△38,602	△9,098	△18,652	△8,098	△26,269	△13,758	△3,287	△7,847	△12,565	△27,303
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,460	26,663	△2,616	7,904	△1,532	14,286	△2,661	△9,624	△10,131	9,453	13,685
<b>1株当たり情報</b> (円)											
1株当たり純利益	36.66	31.79	40.64	41.84	47.70	44.29	45.24	52.82	62.25	59.96	68.02
1株当たり純資産	972.67	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	1,337.20
1株当たり配当金	11.0	11.0	11.0	11.5	13.5	13.0	14.0	16.0	19.0	20.0	21.0
(うち記念配当1.5)											
<b>会計年度末</b> (百万円)											
流動資産	5,027	5,435	6,330	7,266	10,661	10,785	8,082	10,524	6,294	17,958	21,035
有形固定資産	240,340	270,490	268,577	280,901	282,091	310,178	306,011	300,901	298,243	306,809	326,696
投資その他の資産	19,675	15,609	14,849	17,751	20,731	24,393	21,139	24,877	32,478	26,464	22,927
総資産	265,167	291,666	295,837	312,613	321,254	362,702	351,810	351,645	351,291	364,754	383,426
流動負債	15,771	15,857	13,948	40,735	34,165	30,711	31,041	10,266	16,044	21,083	31,669
有利子負債	102,354	130,398	129,068	138,312	138,557	158,468	157,442	149,672	141,542	153,412	169,732
純資産	114,641	115,189	120,058	126,391	133,141	142,144	144,286	150,993	157,673	155,728	157,827
自己資本	113,445	113,961	118,736	124,955	131,846	140,741	142,767	149,386	155,967	153,925	155,952
<b>経営指標等</b>											
有利子負債CF倍率(倍)	6.7	10.2	10.3	13.7	10.7	13.8	10.8	9.9	10.1	10.9	11.6
自己資本比率(%)	42.8	39.1	40.1	40.0	41.0	38.8	40.6	42.5	44.4	42.2	40.7
D/Eレシオ(倍)	0.90	1.14	1.09	1.11	1.05	1.13	1.10	1.00	0.91	1.00	1.09
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)	51	53	54	56	58	60	59	64	65	70	79
総延床面積(m <sup>2</sup> )	566,809	506,087	526,712	577,364	574,248	700,131	700,131	700,131	700,131	701,286	739,544
期末空室率(%)	2.1	1.6	1.5	2.8	2.4	4.4	2.6	1.5	0.7	0.2	0.8
株価最高値(円)	928	937	739	1,129	1,600	1,335	1,383	1,108	1,492	1,364	1,445
株価最安値(円)	613	520	436	502	989	937	753	802	932	984	703

(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。

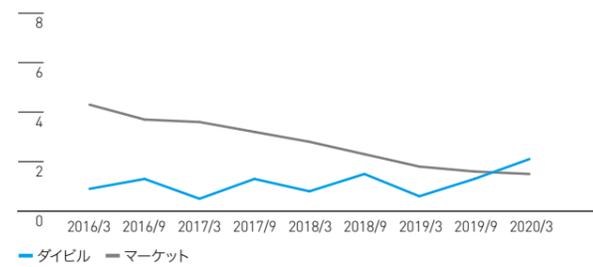
## 物件情報

### 空室率

大阪地区空室率 (%)



東京地区空室率 (%)



空室率推移 (%)

ダイビル (期末)	2016/3	2016/9	2017/3	2017/9	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9	2020/3
大阪地区	3.7	4.3	2.1	0.1	0.7	1.3	0.0	0.0	0.0
東京地区	0.9	1.3	0.5	1.3	0.8	1.5	0.6	1.3	2.1
全社	2.6	3.2	1.5	0.6	0.7	1.4	0.2	0.5	0.8

(注) 2019/3以降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)

大阪地区	6.8	5.8	4.7	3.8	3.4	2.9	2.5	2.0	2.0
東京地区	4.3	3.7	3.6	3.2	2.8	2.3	1.8	1.6	1.5

(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/札幌地区/ベトナム)

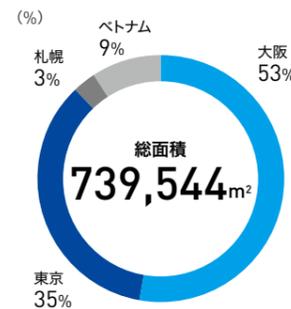
延床面積 (m <sup>2</sup> )					ビル数	
オフィスビル・商業ビル	2017/9	2018/3	2018/9	2019/3	2020/3	
大阪地区	378,879	378,879	378,879	378,879	378,879	12棟
東京地区	215,437	215,437	215,437	216,593	231,254	15棟
札幌地区	—	—	—	—	23,595	3棟
ベトナム	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480	2棟
合計	660,796	660,796	660,796	661,952	700,208	32棟

レジデンス					ビル数	
	2017/9	2018/3	2018/9	2019/3	2020/3	
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

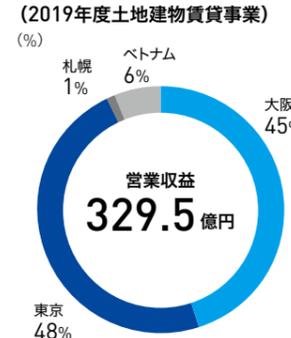
大阪地区合計	392,063	392,063	392,063	392,063	392,063	14棟
東京地区合計	241,588	241,588	241,588	242,744	257,405	28棟
札幌地区	—	—	—	—	23,595	3棟
ベトナム	66,480	66,480	66,480	66,480	66,480	2棟
総合計	700,131	700,131	700,131	701,286	739,544	47棟

(注) 共有物件は当社持分を計上。

延床面積比率 (%)



営業収益比率\*1 (%)



\*1 セグメント間の内部売上高又は振替高消去前

## 非財務ハイライト

CO <sub>2</sub> 排出量*2*3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3
CO <sub>2</sub> 排出量 (t-CO <sub>2</sub> )	32,254	34,614	35,834	35,240	31,788	30,051
原単位排出量 (t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	0.06762	0.06407	0.06535	0.06412	0.05816	0.05156

エネルギー使用量\*2

原油換算エネルギー使用量 (kl)	15,748	17,059	18,107	18,021	17,736	18,175
原単位使用量 (kl/m <sup>2</sup> )	0.03302	0.03157	0.03302	0.03279	0.03245	0.03119

水使用量\*2

水使用量 (m <sup>3</sup> )	444,366	484,398	506,572	510,641	514,530	533,179
原単位使用量 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0.9316	0.8966	0.9238	0.9291	0.9414	0.9149

廃棄物排出量\*4

廃棄物排出量 (t)	—	—	2,648	2,595	2,468	2,654
原単位排出量 (t/m <sup>2</sup> )	—	—	0.0048	0.0047	0.0045	0.0045

従業員数

単体従業員数 (人)	60	59	64	65	70	79
連結従業員数 (人)	2,232	2,286	2,434	2,465	2,464	2,588

平均残業時間 (単体・月間)

平均残業時間 (時間)	22.96	23.42	23.25	24.78	19.99	20.11
-------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

平均勤続年数 (単体)

平均勤続年数 (年)	12.42	12.33	11.83	11.66	10.42	10.00
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

女性従業員比率 (単体)

女性従業員比率 (%)	23.33	27.12	25.00	27.69	28.57	30.38
-------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

女性管理職比率\*5 (単体)

女性管理職比率 (%)	3.45	7.41	6.45	9.09	11.76	13.16
-------------	------	------	------	------	-------	-------

教育・研修費 (単体・年間)

教育・研修費 (百万円)	4.65	3.44	4.67	4.59	5.33	4.56
--------------	------	------	------	------	------	------

採用人数 (単体)

新卒 (人)	1	3	3	3	4	3
キャリア (人)	0	0	0	1	3	3

離職率 (単体・自己都合・5年累計)

1.02%

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)

87.5%

\*2 集計対象：当社所有オフィスビル・商業ビル(省エネ法届出対象ビル)

\*3 エネルギー事業者別の排出係数を用いて算出しているため、CO<sub>2</sub>排出量および原単位は当該係数の変動に影響されます。

\*4 集計対象：省エネ法届出対象ビルのうち集計可能な当社所有オフィスビル・商業ビル

\*5 女性管理職/管理職合計にて算出

## トップメッセージ

# 「経営理念への回帰」というテーマのもと 新たなことに果敢に挑戦する企業文化を取り戻し、 次の100年における成長を見据えた礎を 築いていきます



代表取締役 社長執行役員

園部 俊行

### はじめに

新型コロナウイルス感染症に罹患された方々や日常生活に影響を受けている方々に対し、心よりお見舞い申し上げます。また、人々の命と健康を守るため、日夜最前線で医療に従事されている方々に改めて深い謝意を表します。

当社は1923年の創立以来、オフィスビル賃貸事業のパイオニアとして実績を積み重ね、時代が変わっても価値あるオフィス空間を提供し続けてきました。そして今、新型コロナウイルス感染症の拡大という未曾有の状況下で新しい生活様式が形成されており、これからのオフィスビルの在り方にも影響を及ぼし始めています。2019年度の振り返りや中期経営計画の進捗とともに、これからの当社の役割について私の考えをお話します。

### 2019年度の振り返りと 中期経営計画の進捗

当社は、2023年の創立100周年を控え、次の100年に向けた道筋をつけるべく、2013年からの10年計画である「“Design100”プロジェクト」を推進しています。2019年度はその後半5年の「Phase-II」の2年目にあたる年でした。

2019年度の業績は、既存ビルの稼働状況の向上、新規ビルの収益寄与等により、営業収益・各段階利益はいずれも過去最高を更新しました。また、ROEも目標としていた5%を超えることができました。

「“Design100”プロジェクト」前半5年の「Phase I」では、収益・利益目標数値は概ね達成できたものの、成長のための投資目標は未達に終わりました。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、投資実現性を高めるべく、「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つを重点施策にとりまとめました。(→P.15下図をご覧ください)

主たる狙いは、将来の成長の種となり得る案件をこうした重点施策に沿って積み上げていくことです。「Phase-II」の5年間

においては投資金額として総額1,200億円を計画しており、2020年3月末時点で累計約550億円の投資を決定し、順調に進捗しています。

「投資対象の拡充」施策の成果として、2019年11月にダイビル初の全館商業ビルの開発案件「BiTO AKIBA」を秋葉原にオープンしました。そのほか2019年4月に取得した中規模商業ビルである「日本橋三丁目ビル」や、11月に札幌市にて取得した大規模商業ビル「ダイビルPIVOT」ほかにも収益に貢献しました。

この結果、2019年度の営業収益は428億17百万円(前年度比5.4%増)、営業利益115億61百万円(同11.9%増)、経常利益108億58百万円(同9.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は79億32百万円(同13.4%増)となりました。

(→P.17 数値計画をご覧ください)

### 新型コロナウイルス感染症の影響

現在、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大を続けているところですが、当社は中長期的に底堅い需要の見込まれる立地においてビルを所有・運営しており、基本的にはその影響は限定的と見ています。しかしながら足元では、当社が保有するオフィスビルの低層階や商業ビルに入居する飲食店舗等が営業自粛や客数減によって打撃を受けており、当社としても、政府・自治体からの要請等も踏まえ、一部商業テナントに対し賃料の猶予、減免等を行っています。

一方、オフィス事業についてはまだ大きな影響は出ていませんが、今後、企業業績の悪化によるオフィス需要減も考えられ、年末に向けてマーケット空室率の上昇など事業環境の悪化も想定されることから、2020年度の業績予想は前年度比で減収減益、中期経営計画の策定数値からも下方修正を行いました。

今や、感染症の拡大を機に在宅勤務を導入する企業が増え、働き方の変化が加速しつつあります。オフィスの在り方も今後変化していくと考えており、テナント企業に伴走するパートナーとしてニーズに応じたサービスを提供し、ビルの魅力の底上げを図っていきたくと考えています。

## トップメッセージ

### withコロナにおける オフィスの存在意義

withコロナの時代においては、これまで以上にウイルスから人を守るといった衛生面や安全面への配慮を強化しつつ、人と人との関わりによるイノベーションを生み出す場としてのオフィスビルの価値をさらに高めていかなければいけません。テナント企業の経営者との対話では、リモートワークによる感染症予防やコスト削減などの利点を認識する一方で、リモートでは得られないような発想やイノベーションの創造の場としてオフィスの重要性が見直されているということが分かりました。

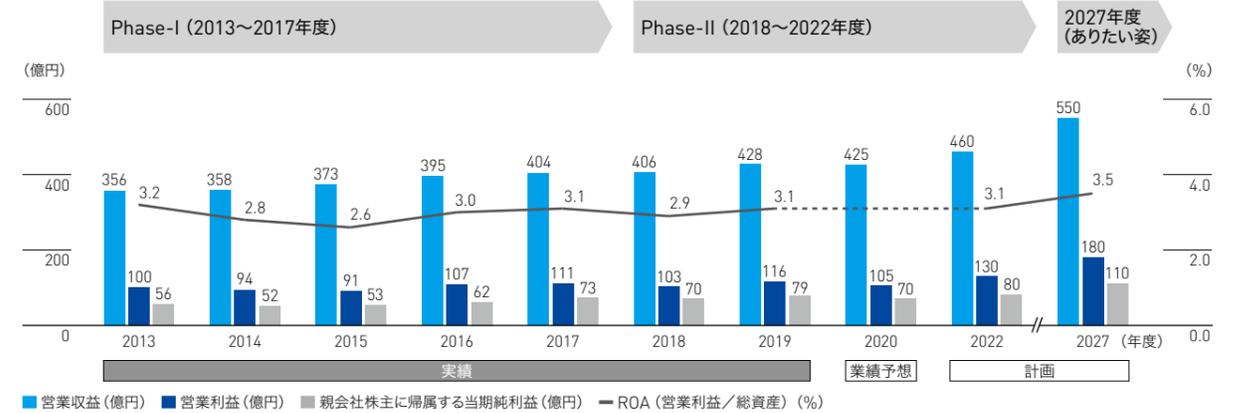
私はオフィス内でのちょっとした人との接点から良い発想や気付きなどが生まれるものと考えており、これまでの自粛期間は、そうした人と人との交流がなくなってしまった期間であったと実感しています。今後も、働き方の一つの手段としてリモートワーク環境を整えることは必要ですが、社員間の交流やコミュニケーションが高められるリアルな場があったうえで補助的なものに留まるのではないかと思います。良質なオフィスがあるからこそ生まれる創造的な仕事があり、こうした場がやはり必要であると考えています。良質なオフィスがもたらす効果を再認識いただいたうえで、それを維持するためのコスト面についてもお客様にご理解をお願いしていきたいと思ひます。サービス業として良いものを安く提供することを求められるのは当然ですが、これからはある程度の対価を支払ってでも付加価値の高いサービスを得ることにメリットを感じていただけるよう、私たちとしてもこれまでの実績や経験を踏まえてサービス品質に一層磨きをかけていく必要があると考えています。

### ダイビルのビジネスモデル

これまで当社は「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」の経営理念に基づき事業を営み、永年にわたり安心安全なオフィス空間を提供し、お客様からの評価を得ながら着実に成長してきました。当社事業の特徴としては、キャピタルゲイン目当ての回転型ビジネスモデルとは一線を画し、長い時間をかけてビルを育て、お客様に価値あるオフィスサービスを提供し続けていくものです。オフィスビルの開発から建て替えまでの一貫経営は私たちのビジネスモデルのコアになる部分です。こうした長期保有によるインカムゲインを原則とするビジネスモデルは維持します。しかし、これはあくまで当初から転売目的での投資をしないということであり、必ずしも物件を売却しないことではありません。例えば、より大きな価値をもたらす物件との交換が可能な場合や、より効率的な運営管理の観点からポートフォリオを見直すことも検討していきます。

また、当社は自社グループによるビル管理を基本としています。これまで建物や設備などのハード面だけでなく、ビルで働いている方々が快適に過ごせるよう、清掃や警備、設備管理などのソフト面にも注力してきました。使い勝手の良い清潔なビルであり続けるためには常に品質を維持しておく必要がありますが、実際に清掃レベルの高さをお褒めいただくこともあります。こうしたグループ一体によるビル管理は、お客様への迅速な対応やサービス品質維持の源泉でもあり、オフィスの在り方が変わりつつある中でも、他社ビルとの差別化の大きな要素になってくると考えています。

### 数値計画



### 新規投資と株主還元

当社は現在国内外に30余棟のビルを所有していますが、さらなる成長を実現するためには中期経営計画に掲げる新規投資の実行が不可欠です。新型コロナウイルス感染症の拡大が当社事業や不動産マーケットに及ぼす影響を見極めつつ、新規投資の早期実現に向けて引き続き機会を探っていきます。

株主還元については、健全な財務体質と将来の事業展開のために必要な内部留保を維持しながら、業績の推移および事業環境等を踏まえつつ安定的な配当を実施することを基本方針としており、配当性向については30~35%を目安としています。

また、近年、投資家との対話の中で株主還元の拡充と資本効率向上のために自社株買いを求める声を数多く受けており、2019年度に過去最高益を達成したこと、および、コロナ禍により当社を含む日本の不動産会社株が下落したタイミングを捉え、初の自社株買いを2020年4月に発表しました。今後も安定的な配当を基本方針とするのは変わりませんが、好機とみれば自社株買いも機動的に行い多様な手段で株主還元を行います。

なお、当社は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う事業の特性上、ROA・ROEの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いきます。

### 持続可能な社会への貢献

当社は、ビル事業を通じて環境負荷の低減に努めるなど、持続可能な社会の実現に貢献していきたいと考えています。これ

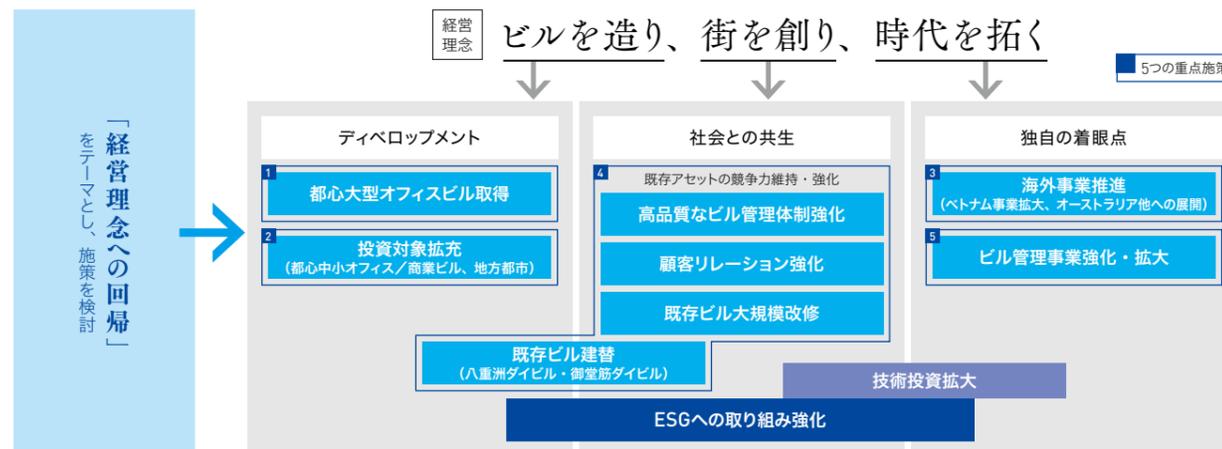
までも、例えばダイビル本館や新ダイビルの建て替えにおいて、敷地内に約1,000坪の緑地を整備するなど、自然環境にやさしいまちづくりを目指した開発を行ってきました。全世界共通の目標として国連サミットで採択されたSDGs(持続可能な開発目標)においても、「住み続けられるまちづくりを」など当社が事業活動を通じて貢献し得る項目もあります。これからもESG(環境、社会、ガバナンス)を意識した経営を推進し、当社の強みを活かしたサービスの提供を行っていきます。

### 次の100年に向けて

当社の事業は、一棟のオフィスビルを所有するところから始まりました。97年の歴史の中で、厳しい環境に苦しんだ時期もありましたが、折に触れて新たなチャレンジを続けたことが功を奏し、現在の安定したビジネスモデルに繋がっています。しかしながら、経営が順調になるにつれて徐々にチャレンジ精神が失われてきたのも事実です。中期経営計画で「経営理念への回帰」をテーマにしていることには、果敢に新しいことに挑戦していく企業文化を取り戻そうという想いを込めています。社員教育については、前向きなマインドを持たせることを意識し、組織の活性化に努めています。新規に投資した札幌や豪州に新たな事業拠点を設け、従業員を派遣し、当地において多くの現場経験を積ませることで育成を図っていることもそうした施策の一つです。

創立100周年まであと3年です。その時までに次の世代で成長するような種をまき、従業員一人一人が活躍できる環境を作りたいと考えています。

### Phase-II策定にあたって



## 中期経営計画

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～  
(2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いきます。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 実績	2019年度 実績	2020年度 計画	業績予想*	2022年度 計画	
営業収益	406億円	428億円	430億円	425億円	460億円	550億円
営業利益	103億円	116億円	110億円	105億円	130億円	180億円
当期純利益	70億円	79億円	70億円	70億円	80億円	110億円
ROA [営業利益/総資産]	2.9%	3.1%			3.1%	3.5%程度
D/Eレシオ	1.0倍	1.1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					

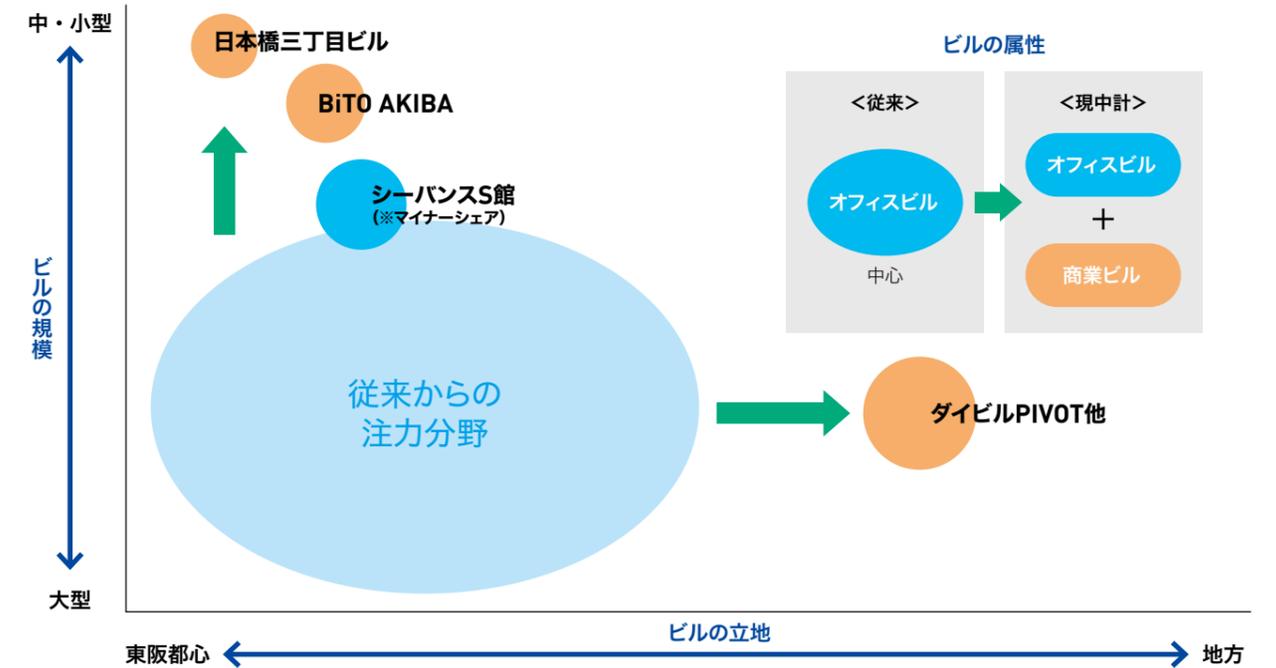
\* 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ原計画から下方修正しました。

### 5つの重点施策

	重点施策	5年間投資計画 (2018~2022年度)	投資決定額 (2020年3月末時点)
成長投資	<b>1 都心大型オフィスの取得</b> ⇒シーバンスS館(※マイナーシェア)		
	<b>2 投資対象の拡充</b> 都心中小オフィス/商業ビル、地方都市 ⇒日本橋三丁目ビル・BiTO AKIBA・ダイビルPIVOT他	650億円	約300億円
	<b>3 海外事業の推進</b> 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	<b>4 既存アセットの競争力維持・強化</b> 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50億円
	<b>5 ビル管理事業の強化・拡大(ノンアセット型事業)</b>		
	合計	1,200億円	約550億円

### 国内投資の進捗状況(投資対象拡充のイメージ)

「都心・大型・オフィスビル」中心から、「都心中小オフィス/商業ビル、地方都市」へと投資対象を拡充



### 取得・開発・建替パイプライン

中期経営計画の投資計画を着実に進行中

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
新規 日本橋三丁目ビル			取得						
新規 BiTO AKIBA		建設		グランドオープン					
新規 シーバンスS館 (※マイナーシェア)			取得						
新規 275 George Street		PJ取得	建設		竣工・稼働予定				
建替 御堂筋ダイビル		建替決定		閉館	建設		竣工予定		
建替 八重洲ダイビル		建替決定		閉館	建設		竣工予定		
再開発 ダイビルPIVOT他			取得			再開発概要検討中			

中期経営計画

投資対象の拡充

CLOSE UP 1 初の自社開発商業ビル  
**BiTO AKIBA**

- 概要**
- 秋葉原駅前に立地
  - 2019年11月グランドオープン
  - JR「秋葉原駅」電気街口徒歩1分
  - 秋葉原ダイビルに隣接、BiTO AKIBA PLAZAと同一街区
  - 全館テナント契約済
  - 新規に立ち上げた商業ビルシリーズブランド「BiTO」の第1号

**ブランドコンセプト**

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。ロゴデザインは、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。「BiTO」は、当社中期経営計画「Design100」プロジェクトPhase-IIにおける新たな取り組みとして、新規に立ち上げる商業ビルシリーズブランドです。その皮切りとなる「BiTO AKIBA」は当社初の自社開発の商業ビルであり、そのノウハウを今後の開発にも活かしていきます。



所在地	東京都千代田区外神田 1-18-19
敷地面積	577m <sup>2</sup> (175坪)
延床面積	4,948m <sup>2</sup> (1,497坪)
階数	地上11階、地下2階
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造
用途	賃貸商業施設
設計	(株)日建設計
施工	鹿島建設(株)

Project Story

オフィスワーカーの皆様の満足度を周辺環境の整備からも高める

私たちの初めての自社開発商業ビルである「BiTO AKIBA」は、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という経営理念への回帰を体現するものです。私たちはこれまで、オフィスビルそのものを通じてオフィスワーカーの皆様の満足度向上に努めてきましたが、実際にそこで働く方にとっての満足度はオフィスビル本体だけを指すわけではありません。当社が「BiTO AKIBA」のようなオフィス周辺の商業ビルを手掛けることで、周辺環境も含めて一層働く場所への満足度を高めるお手伝いができると考えています。

「BiTO AKIBA」のプロジェクトは、立ち上げからリーシングに至るまで、元来当社が得意としてきたオフィスビルの領域とは異なるノウハウやプロセスが求められるものでした。プロジェクトを進める過程では生みの苦しみも経験しましたが、全社一丸となって知見を持ち寄り、ダイビルが手掛ける商業ビルとして誇れるものができたと自負しています。本プロジェクトで得た知見を活かし、オフィスビルと同様に顧客満足を徹底的に追求したダイビルブランドにふさわしい商業ビルを育てていきます。

CLOSE UP 2 初の地方中核都市進出  
**ダイビルPIVOT他**

- 概要**
- 札幌市中心部に立地
  - 2019年11月取得
  - 札幌市営地下鉄「大通駅」より地下直結100m
  - 高い知名度を誇る大型商業施設
  - 1,000坪近いまとまった敷地
- 札幌を選んだ理由**
- 地域ブロック圏の中核都市として、経済・人口が高度に集中
  - 観光資源の豊富な北海道の玄関都市
  - 今後の安定した経済成長、インバウンドの伸び
  - 北海道新幹線の札幌市への延伸、札幌冬季五輪などの有望材料



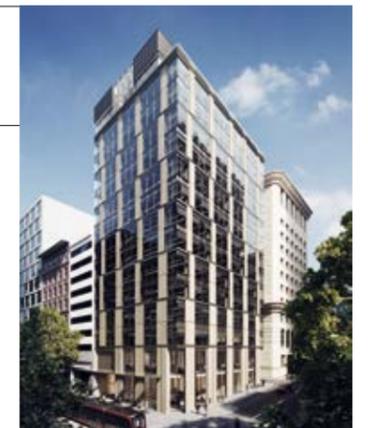
名称	ダイビルPIVOT	ダイビルPIVOT西館	ダイビルPIVOT南館
所在地	北海道札幌市中央区南2条西4丁目		
敷地面積	2,790m <sup>2</sup> (844坪)	約323m <sup>2</sup> (約98坪)	
延床面積	20,814m <sup>2</sup> (6,296坪)	214m <sup>2</sup> (65坪)	2,567m <sup>2</sup> (777坪)
階数	地上9階、地下3階	地上3階	地上7階、地下2階
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (一部鉄筋コンクリート造)	鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造
用途	賃貸商業施設		
竣工	1969年8月	1985年12月	1969年8月

- 今後に向けて**
- 当面はこれまで通り商業施設「PIVOT」として運営
  - 札幌事業室(2020年1月開設)が地域と連携を強化し、札幌の街の発展に貢献できるように将来の再開発を計画していく

海外事業の推進

CLOSE UP 3 初の豪州案件  
**275 George Street**

- 概要**
- 2018年8月に豪州ゼネコン大手のJohn Holland Group (JHG) とオフィスビル開発プロジェクト取得に関する契約を締結
  - 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に委託するスキーム
  - 豪州最大都市シドニーCBD\*の好立地
  - 環境性能認証としてGreen StarおよびNABERS Energyを取得予定
  - 入居テナント用のロッカー・シャワールーム・駐輪場を設置予定
- \* Central Business District (中心業務地区)
- 豪州を選んだ理由**
- 先進国ながらも人口が着実に増加
  - 不動産売買マーケットに高い透明性と流動性
  - 腐敗指数が低く、公正な取引慣行
- 現在の状況**
- 2020年度下期の竣工に向け、建設工事が進行中
  - 豪州現地法人事務所(2019年12月開設)が当該プロジェクト推進に関する現地マネジメントを担う



所在地	シドニー, 275 George Street
敷地面積	626m <sup>2</sup> (189坪)
貸床面積	約7,200m <sup>2</sup> (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

# 事業セグメント別概況

## 土地建物賃貸事業



### ■ オフィスビル・商業施設等事業

現在、東京・大阪・札幌の都心部に計30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年度下期には豪州・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

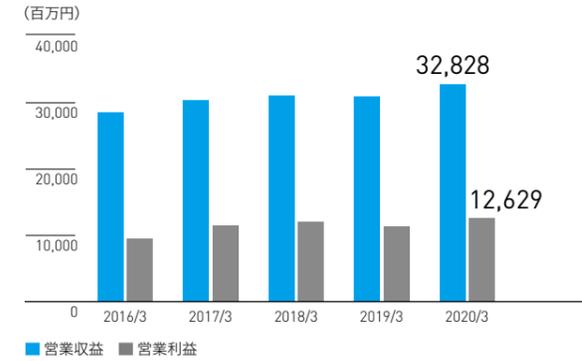
ビル経営で得たノウハウを、住宅賃貸事業にも活かしています。女子学生会館や単身赴任者用マンション、ファミリーマンションなど、暮らしを育む都市型の生活拠点へも、事業エリアを広げています。

### 2019年度の業績

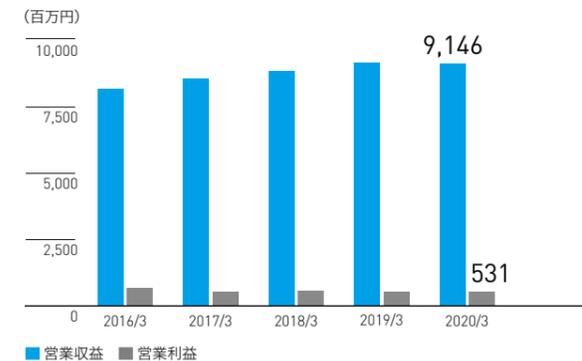
既存ビルの稼働状況の向上のほか、新規取得ビル「日本橋三丁目ビル」、「ダイビル PIVOT」ほか、ならびに新規稼働ビル「BiTO AKIBA」の収益寄与等により、営業収益は32,828百万円と前年度に比べ1,911百万円(6.2%)の増収となりました。費用面では、これらの新規ビルに係る不動産取得税等の一時費用の発生および固定資産税の増加がありましたが、減価償却費の減少等により、営業利益は12,629百万円と前年度に比べ1,222百万円(10.7%)の増益となりました。

## ■ 営業収益／営業利益推移\*

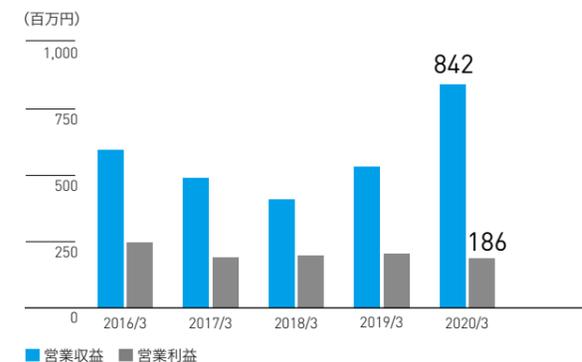
### 土地建物賃貸事業



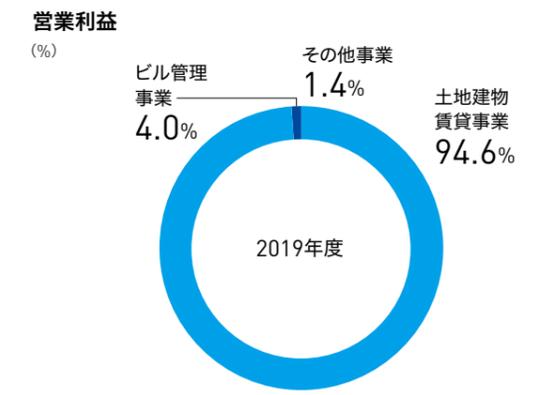
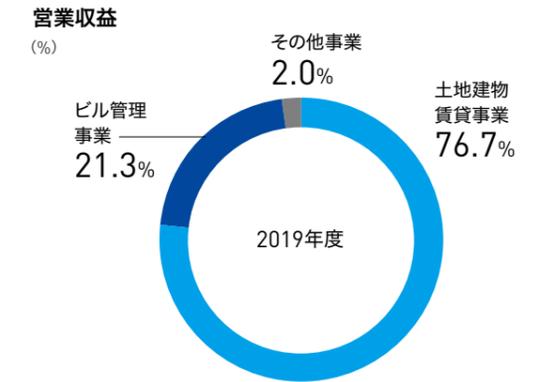
### ビル管理事業



### その他事業



## ■ 事業別構成比\*



\* 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を控除する前の営業利益

## 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」をグループ内に保有しています。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。

### 2019年度の業績

一部受託契約の解約等の影響により、営業収益は9,146百万円と前年度に比べ39百万円(0.4%)の減収となり、営業利益は531百万円と前年度に比べ1百万円(0.2%)の減益となりました。

## その他事業



### ■ 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。

### 2019年度の業績

工事請負高の増加等により、営業収益は842百万円と前年度に比べ307百万円(57.6%)の増収となりましたが、営業利益は186百万円と前年度に比べ20百万円(9.7%)の減益となりました。

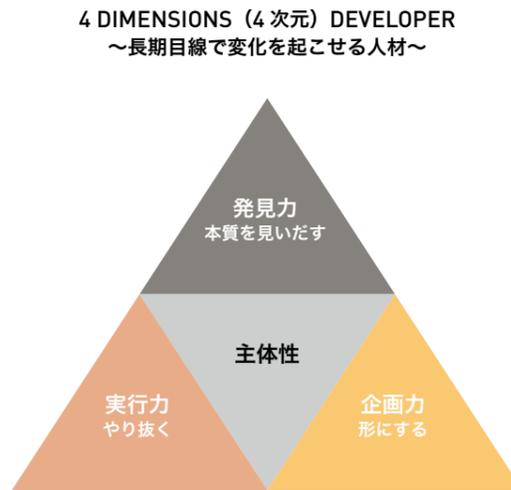
## 人材・組織力の強化

### ■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想いから「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。



### ■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。

研修名	内容
階層別研修	入社後の新人研修では、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、6年目、新任管理職、中堅管理職、経営幹部層の階層ごと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が語学学校に通い、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。
豪州派遣留学制度	選抜試験に合格した社員が豪州の大学に留学し、聴講生としてビジネス関連科目を受講することができます。
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、受講できます。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、受講できます。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、資格認定試験を経て、「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。

### ■組織改編

環境変化に対応しつつ企業価値向上のため、以下の組織改編を実施しました。成果も着実に表れてきています。

関連する中計施策	項目	時期	目的、その後の成果など
海外事業推進	海外事業室(現 海外事業部)の新設*	2017/12	<b>目的</b> 海外事業の推進 <b>成果</b> 豪州275GSプロジェクトの取得(2018/9)
	豪州現地法人事務所の開設	2019/12	<b>目的</b> 275GS開発のマネジメント <b>目的</b> 次の新規物件探し
国内物件取得・建替	不動産開発室の新設 同室の増員	2016/4	<b>目的</b> 国内物件取得開発 <b>成果</b> 日本橋三丁目ビルの取得(2019/4) <b>成果</b> ダイビルPIVOT等計3物件の取得(2019/11) <b>成果</b> シーバンスS館の一部持分取得(2019/11)
	営業企画部の新設	2018/4	<b>目的</b> 所有ビルの長期運営方針の立案・建替の推進・PM事業の推進・新規不動産ビジネスの調査立案 <b>成果</b> 御堂筋ダイビル(新ビル)の基本設計完了
	札幌事業室の新設	2020/1	<b>目的</b> ダイビルPIVOTの建替推進 札幌エリアにおける基盤づくり
働き方改革	働き方改革推進担当の設置	2017/12	<b>成果</b> 時間休制度の新設 <b>成果</b> モバイルワーク制度の新設(2019/4)
ICT戦略	システム更新プロジェクトチームの組成	2019/7	<b>目的</b> 基幹システムの更新
その他	ブランド戦略委員会の組成	2019/7	<b>目的</b> 中長期的なブランド戦略の立案・推進
	新型コロナウイルス対策本部の設置	2020/2	<b>目的</b> コロナ対応/社員の感染予防と勤務体制面を中心としたBCP

\* 海外事業室の新設以前は、経営戦略室(現 経営企画部)が海外事業を所管

### ■労働環境の整備

#### モバイルワーク

現中期経営計画においては、計画を支えるプラットフォームの一つとして、働き方改革と並んで「ICT戦略による生産性向上と成果創出」を掲げています。

その最初のステップとして、「場所に縛られない働き方の実現」を目標の一つに掲げ、「モバイルPC端末の導入」「社内LAN設備の無線化」「社外での通信環境整備」を順次進めてきました。2018年12月に端末の配布と社内無線化が完了したのに伴い、社内会議のペーパーレス化や、テレビ会議機材の増設にも着手する一方、人事制度・規程面の整備も進み、2019年4月には「モバイルワーク制度」を開始しています。

これらは生産性の向上や柔軟な働き方の実現を主眼として導入してきたものでしたが、一方で有事の際の活用も睨んでおり、新型コロナウイルス感染症拡大の状況下における業務の継続を支える基盤となりました。

#### 今後のICT戦略

次のステップとして、「基幹システムの更新」に取り組んでいます。ユーザーである従業員の声を反映すべく2019年7月に組織横断でプロジェクトチームを立ち上げました。現行のシステムは陳腐化が課題となっていました。更新により、働き方改革の一環である業務効率化による労働生産性の向上を促し、より付加価値の高い仕事へのシフトを進めていきます。

## 人材・組織力の強化

### 制度紹介

制度名	内容
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
時間休制度	有給休暇を1時間単位で取得可能
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4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、2019年度数値)

97.8%

ストレスチェック受検率  
(単体、2019年度数値)

100%

### 事務職からエリア総合職への職掌転換制度 利用者の声

#### Topics

“ 少しでも長く安心して働き続けるために、会社が私たち従業員の意向も汲みつつ、今回の制度改定に乗り出してくれたことには、大きな意義があると思います。 ”

総務部 秘書課 宮園 めぐみ

#### 制度を利用するきっかけ

もともと、一般職から総合職へ、視座や立場を変えて働いてみたいと思っていたところ、制度改定に伴い応募資格要件も満たせることになり、登用試験にトライしました。今の私の家族の現状に照らし、転動のないエリア総合職を選びました。

結婚、妊娠・出産、家事・育児、親の介護など、生活スタイルの変化にさらされやすい女性が、少しでも長く安心して働き続けるには? という、簡単には答えの出ない問いに対し、会社が私たち従業員の意向も汲みつつ、ともに模索しようと制度改定に乗り出してくれたことには大きな意義があると思います。いずれにしろ良いチャンスに恵まれました。

#### 職掌転換制度について

当社では一般事務職採用社員の活躍の場を広げるため、2006年から職掌転換制度を、2017年から職掌にエリア総合職を追加しています。2019年には、より活用される制度を目指し、制度の一部改定を実施しました。

#### 今後のチャレンジしたいこと

2019年度、当社では「SDGs元年」を謳い、SDGs研修も開催されました。参加したその研修の場で、ともすると環境負荷を与えかねない土木建築・土地開発を主業としながらも、当社が自然との調和を重んじる姿勢を創業当時から貫いてきたことを、改めて認識することができました。ダイビル本館の四季の丘、旧新ダイビルの屋上樹苑(建て替え後の「堂島の杜」)などがそうですが、経済性だけでなく環境保護の視点をも大事にすることで、「都会の喧騒のど真ん中にありながら緑に囲まれホッと憩える類稀なビル」が生み出され、人々の強い愛着を集めています。脈々と息づくそんな文化を大切にしつつ、SDGsの理念を企業活動に落とし込み、例えば植樹活動などをベースに、『ビルと人を結ぶプロジェクト』みたいなものを創出できたら面白いかな、などと考えたりしています。ダイビルには「ビルは育てるもの」という精神があります。建てたら終わりではない。その精神にのって、当社がより社会的に存在価値のある会社であり続けるために、微力ながら業務に勤しみたいと思います。

### TOPICS 他社との連携事例

## 本館建替プロジェクト



良いビルの建築には、建築主・設計者・施工者が高い信頼関係を築くことが必要不可欠です。当社では、ビルを新築する際、建築主として設計者・施工者とのきめ細かなコミュニケーションに努めることで、設計者の創造力と施工者の技術力を存分に引き出し、テナントの快適性と当社が目指すコンセプトや収益性を併せ持つ優良ビルの建築を実現してきました。

一例として、創業の地に建つ当社第1号のビルであり、大阪・中之島エリアを代表する旗艦ビルである「ダイビル本館」の建て替えをご紹介します。本建替プロジェクトは、2008年に株式会社日建設計による設計がスタートし、株式会社大林組の施工により、2013年に新ビルが竣工しました。

#### 建築主

##### ダイビル

1925年から長きにわたり中之島の顔として親しまれた(旧)ダイビル本館。解体を惜しむ声も多く、外観を復元し、その歴史的景観を永く次代に継承する方針を決めました。一方で、賃貸ビルとして最新のスペックを満たした現在・未来に生きるビルとして再生すべく、ビル利用者の安心・安全に資する耐震性の確保はもちろんのこと、テナントの利便性や環境負荷低減、維持管理の効率性も同時に追求しました。

また、大阪市のまちづくり方針も踏まえ、街区一体開発の一環として中之島エリアの発展に寄与するという観点も重視し、共同事業者とともに緑地「中之島四季の丘」を設置、行政と協議し川沿いの遊歩道と接続するブリッジを整備しました。水辺に恵まれた立地ならではの河川水利用地域冷暖房システムの導入や、歩行者の回遊性向上と水都大阪にふさわしい景観の形成に結実しています。

#### 設計者

##### 株式会社日建設計

日建設計により、当社のオーダーは現行の建築基準や最新のテクノロジーを用いて設計に反映されました。低層部は旧ダイビル本館の意匠を受け継いだ重厚なデザイン。その外観を尊重して現代的な高層部外壁面はセットバックさせています。制振構造により地震の際の建物の揺れを軽減しながらも、柱をできるだけ少なくすることで、高層部はもちろん、低層部の事務室や店舗のフレキシビリティも確保が可能となりました。

高層部は外付きマリオンルーバーの採用により、日射による熱負荷を抑制しつつ眺望の確保と昼光利用を実現するなど、環境性能も重視しています。このルーバーは素材を石材とすることで、低層部と高層部にデザインの調和をもたらしています。



近代と現代が対比するデザイン-玄関ホールから高層EVホールへ

#### 施工者

##### 株式会社大林組

大林組の施工により、新「ダイビル本館」のコンセプトと設計が具現化しました。特に意匠の継承において果たした役割は大きく、解体前の入念な調査と試験を通じ、旧ダイビル本館の素材について安全性を確保しながら再利用の可能性を追求しました。再利用可能な部材は取り外し・保存・洗浄を施し、再利用を断念したものについても型採りなどにより忠実に新規製作。手作業によるエイジング処理も施し、高いレベルで意匠を再現しました。



手作業で積みなおした15万個の煉瓦

こうして建て替えられた「ダイビル本館」は、「旧ダイビル本館の壮麗なファサードやロビー空間を忠実に再現し、街並みに歴史的記憶を継承しつつ、構造・環境の先進技術を採用して新しい時代にふさわしい大型のオフィスビルとして再生した」として、一般社団法人日本建設業連合会が優れた建築物の建築主・設計者・施工者の3者を表彰する「BCS賞」を受賞しました(2015年)。

## 地域社会との共生

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、私たち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

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>1. 良き企業市民</b><br/>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。</p> <p><b>2. 法令遵守</b><br/>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。</p> <p><b>3. 公正な開示</b><br/>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。</p> | <p><b>4. 環境問題への取組</b><br/>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めます。</p> <p><b>5. 社会貢献</b><br/>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。</p> <p><b>6. 人権尊重</b><br/>人権を尊重し、差別のない社会の実現を目指します。</p> <p><b>7. 自主性に富んだ企業風土</b><br/>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。</p> |
|---|---|

### CSR・環境委員会

企業活動と環境保護との調和をはじめとするCSR活動に全社体制で積極的に推進する機関として、CSR・環境委員会を設置しています。年間のCSR活動計画を策定するほか、これまで「節電の取り組みについて」「グローバル・コンパクトについて」「ESG情報の開示拡充」などを議論してきました。2019年度は「SDGs」について重点的に取り上げ、委員を対象に研修も行いました。今後、SDGs推進の取り組みも本格化させていく予定です。

#### 委員会構成員

委員長	建設・技術統括部担当役員
副委員長	経営企画部担当役員
委員	経営企画部長、人事部長、建設・技術統括部長、海外事業部長、営業企画部長
事務局	経営企画部、建設・技術統括部

### 国連グローバル・コンパクトへの参加、SDGsへの貢献

2010年に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。

また、2015年に国連サミットで採択された「SDGs（持続可能な開発目標）」に対しても、当社グループが事業活動を通じて社会課題の解決をしていくことで、SDGsの定めるゴールの達成に向けた取り組みに貢献していきます。



### CSR活動取り組み一覧

重点分野	活動内容
地域と一体となったまちづくり	歩行者用ブリッジの整備 <b>1</b>
	中之島ウエスト打ち水プロジェクト
	中之島クリーンアップ活動
	千代田区帰宅困難者対応訓練 <b>2</b>
	産学連携 [アキバテクノクラブ (ATC)]
	堂島公園の寄付
	AEDの設置と救命講習
長い歴史を活かした文化活動	ダイビルサロン「1923」 <b>3</b>
	生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪 (OPEN HOUSE OSAKA) <b>4</b>
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 <b>5</b>
	国連難民支援キャンペーン <b>6</b>
子どもたちと	エガオ×こども×中之島 <b>7</b>
	秋葉原CAMPこどもワークショップ <b>8</b>
	YMCAインターナショナルチャリティーラン Love on the run
海外でも	ハノイおよびホーチミンにおけるチャリティー活動 <b>9</b>

詳しい活動内容は <https://www.daibiru.co.jp/company/csr/> をご覧ください。



# 環境保全

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。

## 気候変動への対応(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(CO<sub>2</sub>)の排出量削減、エネルギー使用量の抑制

当社所有ビル\*1における過去5年度のCO<sub>2</sub>排出量\*2・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)は下表の通りです。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。

#### 【取組事例】

##### 建築

- 窓にLow-eガラスを積極採用し、日射や放熱による空調負荷を低減。
- ルーバーや庇が設置されているビルでは室内への日射を遮蔽。

##### 照明

- 順次LED化することで電力消費効率を向上。
- 昼間、日光により室内の明るさが確保できるときはセンサーが感知して照度を下げたり、人感センサーにより人が不在であることを検知し消灯したりすることで電力の無駄な消費を削減。

##### 空調

- 中之島ダイビル・ダイビル本館・日比谷ダイビルでは地域冷暖房を採用しているほか、新築・大規模改修時に最新の高効率機器を採用することでエネルギーの使用効率を向上。
- 中間期には外気による冷房やCO<sub>2</sub>濃度を確認しながら外気取入量を制御。

### 水資源の再利用・節約

当社所有ビル\*1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)は下表の通りです。水使用量はビル棟数増により2015年度比で2019年度には約10%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ほか、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。

### 廃棄物の排出抑制・リサイクル推進

当社所有ビル\*3における過去4年度の廃棄物排出量と原単位(稼働床面積当たり)は下表の通りです。廃棄物排出量は物件取得などにより年度ごとに増減しますが、原単位ベースでは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。

\*1 集計対象：当社所有オフィスビル・商業ビル(省エネ法届出対象ビル)

\*2 エネルギー事業者別の排出係数を用いて算出しているため、CO<sub>2</sub>排出量および原単位は当該係数の変動に影響されます。

\*3 集計対象：省エネ法届出対象ビルのうち集計可能な当社所有オフィスビル・商業ビル

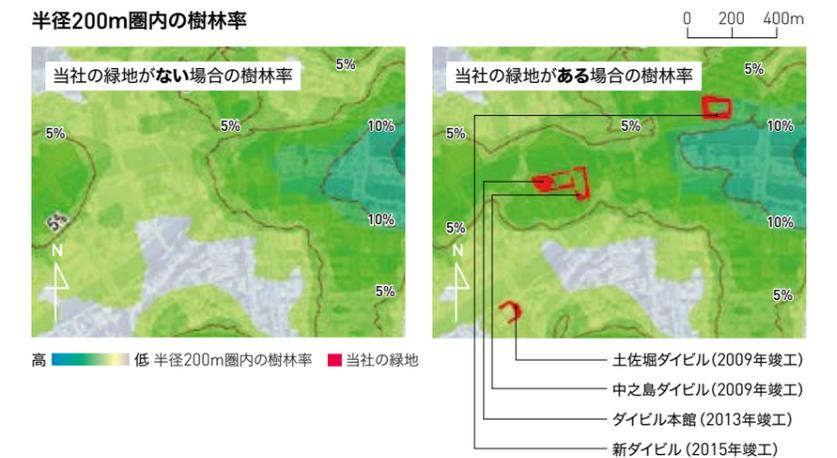
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3
CO <sub>2</sub> 排出量 (t-CO <sub>2</sub> )	34,614	35,834	35,240	31,788	30,051
原単位排出量 (t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	0.06407	0.06535	0.06412	0.05816	0.05156
原油換算エネルギー使用量 (kl)	17,059	18,107	18,021	17,736	18,175
原単位使用量 (kl/m <sup>2</sup> )	0.03157	0.03302	0.03279	0.03245	0.03119
水使用量 (m <sup>3</sup> )	484,398	506,572	510,641	514,530	533,179
原単位使用量 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0.8966	0.9238	0.9291	0.9414	0.9149
廃棄物排出量 (t)	—	2,648	2,595	2,468	2,654
原単位排出量 (t/m <sup>2</sup> )	—	0.0048	0.0047	0.0045	0.0045

## 自然環境との共生

### 広域スケールにおける当社緑地の貢献

「ダイビル本館」「中之島ダイビル」「新ダイビル」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繋げる役割を果たし、鳥類の生態系活性化に貢献しています。



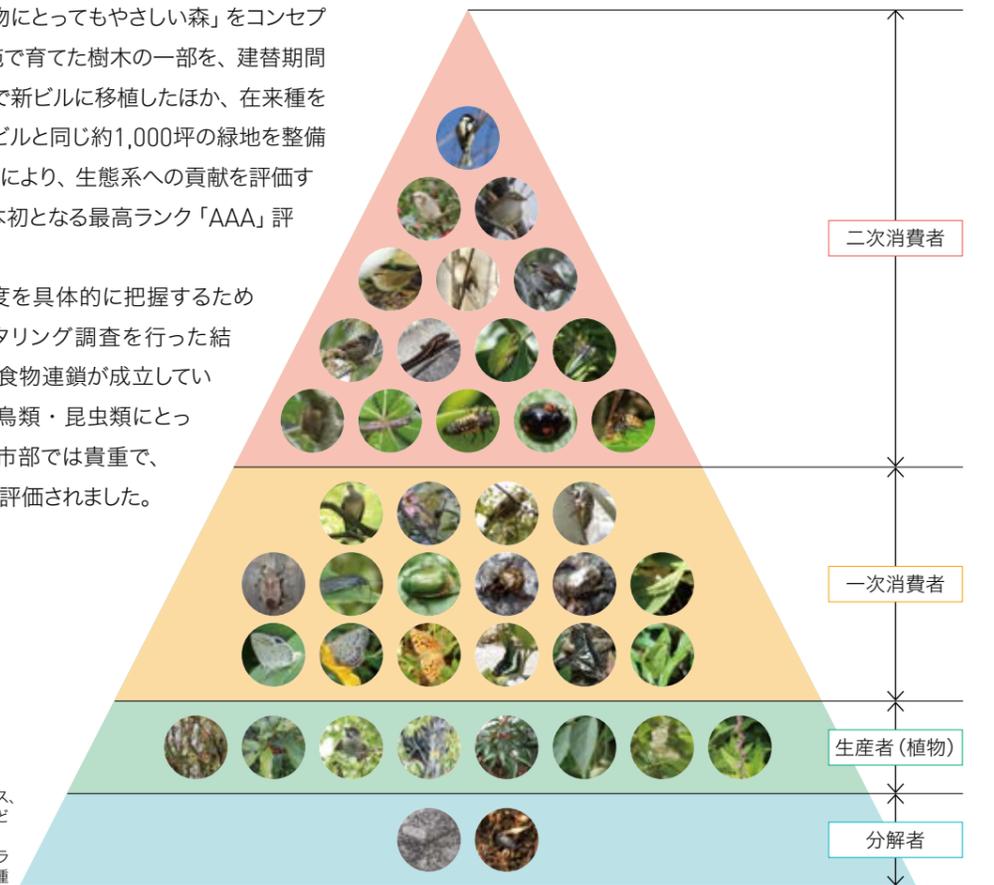
### 「新ダイビル 堂島の杜」の生態系

「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てた樹木の一部を、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



生態系ピラミッドのイメージ  
\*写真は全て「新ダイビル 堂島の杜」で撮影したものです。

環境保全

Topic1

「新ダイビル」におけるビル認証取得

2015年3月に竣工した「新ダイビル」は、LED照明の全面採用のほか、72時間対応の非常用発電機の設置等、数々の最新設備を擁しており、高い環境性能およびBCP対応能力を備えています。また、生物多様性にも配慮した緑地「堂島の杜」を整備

しています(▶P.30「新ダイビル 堂島の杜」の生態系をご覧ください)。このような取り組みが評価されDBJ Green Buildingで最高ランクの評価を得るなど多くのビル認証で高評価を取得しています。



DBJ Green Building 認証最高ランク「five stars」取得

DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。



社会・環境貢献緑地 評価システム(SEGES) 「都市のオアシス」認定取得

SEGESとは、企業等によって創出された良好な緑地と日頃の活動、取り組みを公益財団法人都市緑化機構が評価し、社会・環境への貢献や、良好に維持されていることを認定する制度です。このうち、「都市のオアシス」認証は、猛暑やヒートアイランド現象等で悪化する都市環境において、人々にとって貴重な安らぎと憩いの空間となっている緑地を認定するものです。



JHEP 認証最高ランク「AAA」取得

JHEP認証とは、公益財団法人日本生態系協会が定める生物多様性の保全や回復に資する取り組みを定量評価する認証です。事業実施によって得られる「将来50年間の自然の価値」が「評価基準値」を上回る場合に、生物多様性の向上に貢献する事業、あるいは生物多様性へ影響を与えない事業として認証されます。認証取得後は証書が発行され、有効期間は5年間、その後は5年更新制となります。

Topic2

「サイゴン・タワー」における環境性能の向上に向けた取り組み

当社は海外の物件においてもビルの環境性能の向上を図り、環境負荷の低減に努めています。ベトナム・ホーチミンの「サイゴン・タワー」では、2020年度に更新した空冷チラーについて、その優れたCO<sub>2</sub>排出削減効果が評価され、環境省の主導する「二国間クレジット制度(Joint Crediting Mechanism: JCM) 資金支援事業のうち設備補助事業\*」の対象に選定されました。また、現設備の撤去時には、「フロン類の回収・破壊」を行い、フロンの大気中

への放出を阻止しています。ベトナムにおいても環境保全意識は高まりつつありますが、本件は当地のオフィスビルにおける気候変動対策としては先駆的な取り組みと言えます。今後も環境保全に貢献し得る技術や設備等の導入に積極的に取り組んでいきます。

\*優れた低炭素技術等を活用し、途上国における温室効果ガス排出量を削減する事業を実施し、測定・報告・検証を行う事業。途上国における温室効果ガスの削減とともに、JCMを通じて我が国およびパートナー国の温室効果ガスの排出削減目標の達成に資することを目的とする。

Topic3

既存ビルのLED照明への切り替え

LED照明は蛍光灯や白熱電球に比べてエネルギー使用量を大幅に削減できるとともに寿命も長く、環境にやさしい光源です。当社ビルにおいても既存ビルの蛍光灯や白熱電球のLED照明への改修を計

画的に進めており、2024年度までに完了する予定です。2019年度末時点での進捗率は25%程度となっています。

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・果断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います。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います。

\* 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3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。

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ています。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。

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、経営全般に関するテーマを広く議論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」
- 「御堂筋ダイビル建替プロジェクト」

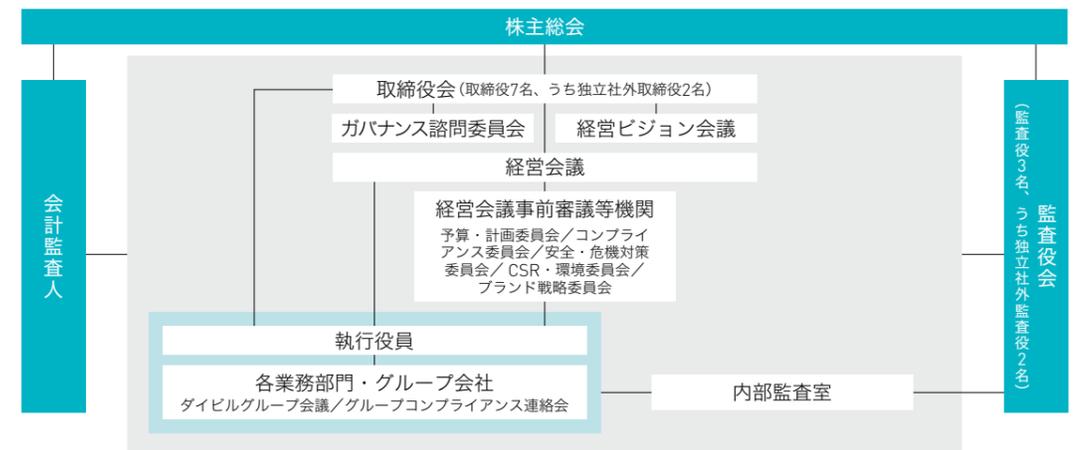
経営会議

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

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。

コーポレートガバナンス体制図 (2020年6月末現在)



## コーポレートガバナンス

### 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繋げることを目的に、取締役会の実効性評価を実施しています。

2019年度の評価にあたっては、2018年度に引き続き、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ふ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って、さらに実効性を高めていきます。

社外取締役/社外監査役の取締役会出席回数(2019年度)			
■大井篤(取締役)	11回/11回	■田中宏(監査役)	10回/11回
■宮野谷篤(取締役)	9回/9回	■妙中茂樹(監査役)	8回/9回

\* 開催回数が異なるのは、就任時期の違いによるものです。

### 役員報酬

#### 役員報酬の決定方針・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、役員およ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、役員、担当および各人の業績評価を反映することとし、外部コンサルタント

と協議のうえ「ガバナンス諮問委員会」への諮問を経て定められた算定方式を用い、取締役会議長が案を作成し、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、当該定時株主総会で決議を得た総額の範囲内で、取締役会から再一任された社長執行役員が、上記算定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客観的視点から、経営判断の妥当性評価、業務執行の監督等を適切に行うため、独立性を確保する必要があることから、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。

また、2020年6月25日開催の定時株主総会の決議(取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件)に基づき、取締役(社外取締役を除く。以下「対象取締役」)に対し、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えとともに、対象取締役と株主の一層の価値共有を進めることを目的として、上記月額報酬および賞与とは別枠で、新たに譲渡制限付株式の交付のための報酬を支給する「譲渡制限付株式報酬制度」を導入しました。本制度は、対象取締役に對し、原則として毎事業年度、譲渡制限付株式を割り当てるために金銭報酬債権を付与し、当該金銭報酬債権の全部を現物出資財産として会社に現物出資させることで、対象取締役に当社の普通株式を発行または処分し、これを保有させるものです。具体的な配分については、取締役会において、役員に応じて決定いたします。なお、執行役員も本制度の対象としています。

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、監査を適切に行うため、独立性を確保する必要があることから、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。

#### 2019年度の役員報酬

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数(名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	227	154	73	—	6
監査役 (社外監査役を除く)	46	46	—	—	2
社外役員	33	33	—	—	6

\* 取締役に、2019年6月26日開催の第147期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでいます。  
また、社外役員には、2019年6月26日開催の第147期定時株主総会終結の時をもって退任した社外取締役、社外監査役各1名を含んでいます。

### 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。また、「コンプライアンス規程」に基づき、コンプライアンスに関する報告・相談のための社内窓口および会社から独立した外部窓口を整備・運用しています。

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います。また、金融商品取引法に基づく財務報告に係る内部統制についても適切に対応しています。

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:グループコンプライアンス連絡会を年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)

### リスク管理

事業のリスクを軽減するため、「リスク管理規程」に基づき、リスク管理体制を定期的にモニタリングしています。また、重要な投資融資案件については、各関係部室間において十分検討するとともに、経営企画部においてリスクの把握、分析および評価等について十分な審議を経たうえで、業務執行レベルの最高意思決定機関である経営会議に付議しています。

当社グループが認識している主なリスク
A. 賃料収入に影響を与えるリスク
(1) 不動産の稼働率の低下に関するリスク
(2) 賃料の減額に関するリスク
(3) 契約面積の大きいテナントに関するリスク
(4) 感染症等の発生に関するリスク
(5) 災害等による建物の毀損・減失・劣化に関するリスク
(6) 不動産資産の偏在に関するリスク
B. その他のリスク
(1) 金利の変動に関するリスク
(2) 為替の変動に関するリスク
(3) 不動産関連税制などの法改正に関するリスク
(4) 資産価格の変動に関するリスク

### グループ会社管理

グループ会社の経営管理については、経営企画部を管理担当部と定め、「グループ会社管理規程」に基づき、グループ会社から適時必要な報告を受け、経営状態および事業リスクを適切に把握するとともに、重要経営事項については、当社の承認を得て実行するよう求めています。

## Topics

### 新型コロナウイルス感染症への対応

新型コロナウイルス感染症の広がりを受けて、感染拡大の予防と事業継続の両立が課題となりました。当社のBCPは主として地震を想定していたため、特に外出自粛が強く求められた2020年3~5月には対応体制の構築が急務となり、万一感染者が出た場合の感染拡大を防ぎ、事業への影響を限定的な範囲に留めるため、ビル運営の核となる営業およびビル管理等の部門については拠点を分散しました。一方、経営上の意思決定に関しては、決算や株主総会などの大きなイベントを控える中で、ウェブ会議によって接触機会を減らしながら機能を維持しました。緊急事態宣言が解除された後も、東阪の往来や同一会議室での密集を抑制するため、引き続きウェブ会議システムを用いた運営を行っています(8月現在)。その他、捺印の省略や権限委譲など、意思決定のスピードを落とさない



ウェブ会議を併用した経営会議の様子

ための新たな運用をいくつか取り入れています。今後も、状況の変化に応じて調整を加えながら、“withコロナ”の事業継続体制を維持していきます。感染症を含めたBCPも、現在進行形の経験を反映しつつ、整備充実させる予定です。

## 役員紹介

### 取締役



代表取締役 社長執行役員  
**園部 俊行**

1981年4月 ジャパンライン株式会社(現株式会社商船三井)入社  
2009年6月 株式会社商船三井油送船部長  
2011年6月 Mitsui O.S.K. Bulk Shipping (AsiaOceania) Pte.Ltd. (現MOL (AsiaOceania) Pte.Ltd.) Managing Director (2016年3月まで)  
2012年6月 株式会社商船三井執行役員東南アジア統括  
2015年6月 同社執行役員アジア・中東・大洋州総代表  
2016年6月 同社常務執行役員グループ事業部、関西地区担当/国内物流事業推進担当  
2016年6月 当社取締役  
2017年3月 株式会社商船三井常務執行役員退任  
2017年4月 当社副社長執行役員営業開発本部長  
2017年6月 代表取締役副社長執行役員営業開発本部長  
2018年4月 代表取締役社長執行役員 現在に至る



代表取締役 専務執行役員  
総務部、人事部、  
内部監査室担当  
**成田 純一**

1981年4月 大阪商船三井船舶株式会社(現株式会社商船三井)入社  
2008年6月 株式会社商船三井ロジスティクス事業部長  
2009年6月 同社常勤監査役  
2011年6月 当社社外監査役  
2013年6月 株式会社商船三井常勤監査役退任  
当社社外監査役退任  
2016年4月 当社取締役常務執行役員経営・管理本部長、経営戦略室長委嘱  
取締役専務執行役員経営・管理本部長、内部監査室担当、IR担当  
2019年4月 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  
2020年4月 代表取締役専務執行役員総務部、人事部、内部監査室担当 現在に至る



取締役 常務執行役員  
不動産開発室、東京営業部、  
札幌事業室担当、  
特命事項(札幌プロジェクト)  
担当  
**田中 健輔**

1983年4月 大阪商船三井船舶株式会社(現株式会社商船三井)入社  
2006年6月 株式会社商船三井LNG船舶LNG第三グループグループリーダー  
2009年6月 当社に出向、経営戦略室長委嘱  
2010年6月 執行役員経営・管理本部副本部長、経営戦略室長委嘱  
2012年6月 株式会社商船三井退社  
2017年4月 常務執行役員営業開発本部副本部長(大阪営業開発部担当)、東京営業開発部長委嘱  
2019年6月 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  
2020年4月 取締役常務執行役員不動産開発室、東京営業部、札幌事業室担当、特命事項(札幌プロジェクト)担当 現在に至る



取締役 常務執行役員  
経営企画部、海外事業部担当、  
IR担当  
**太田 威彦**

1984年4月 大阪商船三井船舶株式会社(現株式会社商船三井)入社  
2008年6月 株式会社商船三井IR室長  
2013年6月 同社常勤監査役  
2017年6月 同社常勤監査役退任  
当社執行役員経営・管理本部副本部長(経営戦略室担当)、広報室長委嘱  
常務執行役員経営企画部、海外事業部担当、IR担当  
2019年4月 取締役常務執行役員経営企画部、海外事業部担当、IR担当 現在に至る



取締役 常務執行役員  
建設・技術統括部担当、  
特命事項(御堂筋ダイビル建  
替え、八重洲ダイビル建替え)  
担当  
**對中 秀樹**

1988年4月 当社入社  
2016年4月 建設・技術統括部長  
2018年4月 執行役員建設・技術統括部担当役員補佐、建設・技術統括部長委嘱  
2020年4月 常務執行役員建設・技術統括部担当、特命事項(御堂筋ダイビル建替え、八重洲ダイビル建替え)担当  
2020年6月 取締役常務執行役員建設・技術統括部担当、特命事項(御堂筋ダイビル建替え、八重洲ダイビル建替え)担当 現在に至る



取締役(社外・独立)  
**大井 篤**

1973年4月 通商産業省(現経済産業省)入省  
1999年9月 同省資源エネルギー庁公益事業部長  
2001年8月 経済産業省大臣官房審議官  
2002年7月 防衛庁(現防衛省)防衛参事官  
2005年8月 日本政策投資銀行(現株式会社日本政策投資銀行)理事  
2007年9月 同行理事退任  
2007年10月 三井物産株式会社顧問  
2008年4月 同社執行役員豪州三井物産株式会社社長  
2010年4月 三井物産株式会社常務執行役員駐中国総代表  
2014年4月 同社専務執行役員関西支社長  
2015年4月 同社顧問  
2015年6月 同社顧問退任  
公益財団法人日本デザイン振興会理事長 現在に至る  
2018年6月 当社社外取締役 現在に至る



取締役(社外・独立)  
**宮野谷 篤**

1982年4月 日本銀行入行  
2010年5月 同行金融機構局長  
2013年3月 同行名古屋支店長  
2014年5月 同行理事・大阪支店長  
2017年3月 同行理事・金融機構局、発券局、情報サービス局担当  
2018年5月 同行理事退任  
2018年6月 株式会社NTTデータ経営研究所取締役会長 現在に至る  
2019年6月 当社社外取締役 現在に至る

### 監査役



常勤監査役  
**堀口 英夫**

1981年4月 大阪商船三井船舶株式会社(現株式会社商船三井)入社  
2010年6月 株式会社商船三井経理部長  
2013年6月 同社執行役員経理部長  
2015年6月 同社執行役員  
2017年4月 同社顧問  
2018年6月 同社顧問退任  
当社常勤監査役 現在に至る



監査役(社外・独立)  
**田中 宏**

1983年4月 大阪弁護士会登録吉川綜合法律事務所(現きかわ法律事務所)入所 現在に至る  
2012年6月 小泉産業株式会社社外監査役  
2015年6月 当社社外監査役 現在に至る  
2018年6月 小泉産業株式会社社外取締役(監査等委員) 現在に至る



監査役(社外・独立)  
**妙中 茂樹**

1985年8月 青山監査法人プライスウォーターハウス大阪事務所入所  
公認会計士登録  
1988年3月 妙中幹男公認会計士事務所入所  
1989年10月 西本産業株式会社(現キヤノンライフケアソリューションズ株式会社)社外監査役  
2006年1月 妙中茂樹公認会計士事務所所長 現在に至る  
2009年6月 日本システム技術株式会社社外監査役 現在に至る  
2018年1月 当社社外監査役(仮監査役)株式会社電響社社外監査役 現在に至る  
2018年6月 当社社外監査役(仮監査役)退任  
2019年6月 当社社外監査役 現在に至る

### 執行役員



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・ファシリティ・マネジメント  
株式会社代表取締役社長  
**矢田 豪男**



常務執行役員  
財務・経理部担当、  
総務部副担当  
**林 洋一**



常務執行役員  
営業企画部、大阪営業部担当、  
特命事項(御堂筋ダイビル建替え、  
八重洲ダイビル建替え)副担当  
**山田 一彦**



執行役員  
財務・経理部長委嘱  
**関口 健一**



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  
**峰松 英俊**

# 物件紹介

## 大阪



## 東京



## 札幌

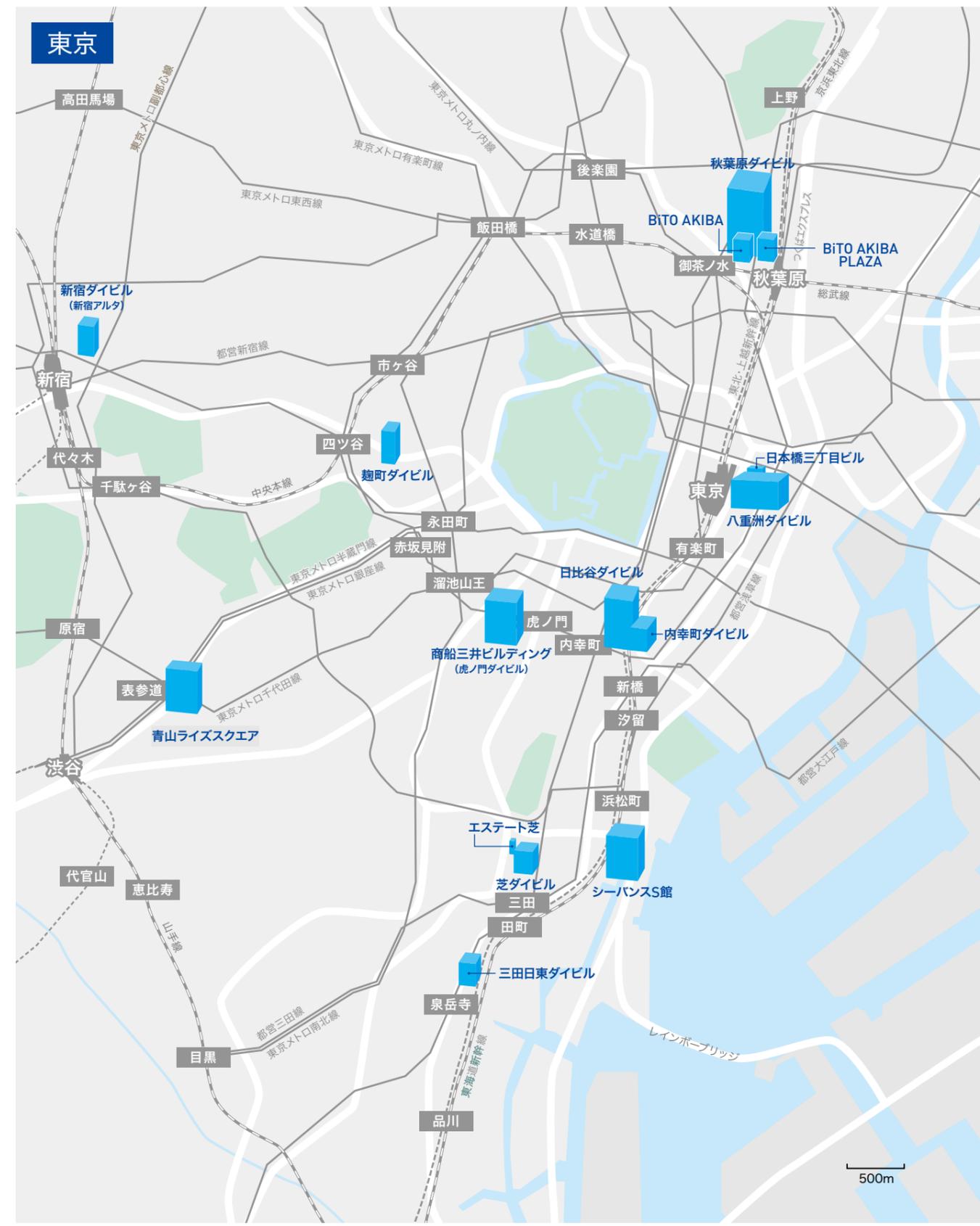
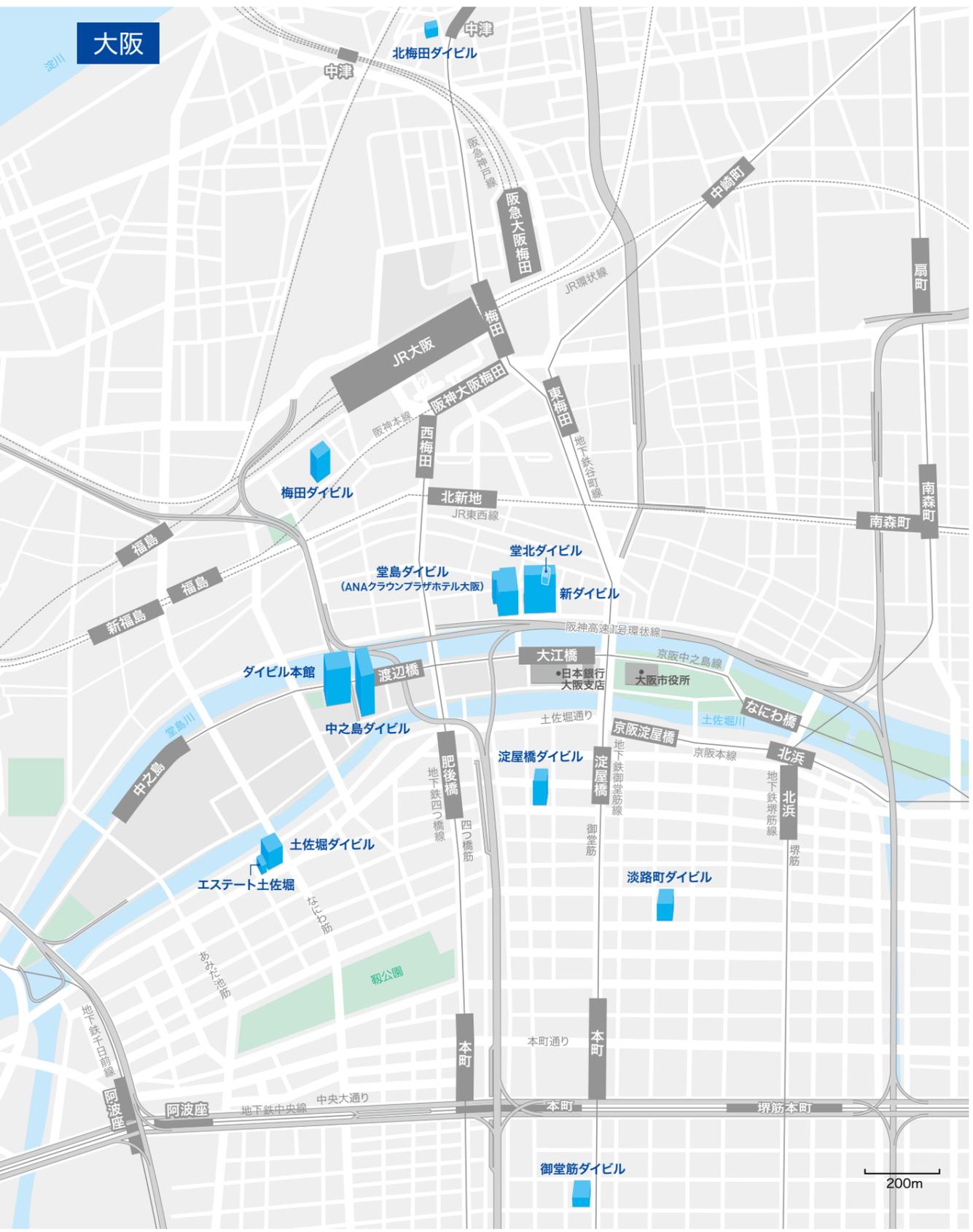


## ベトナム

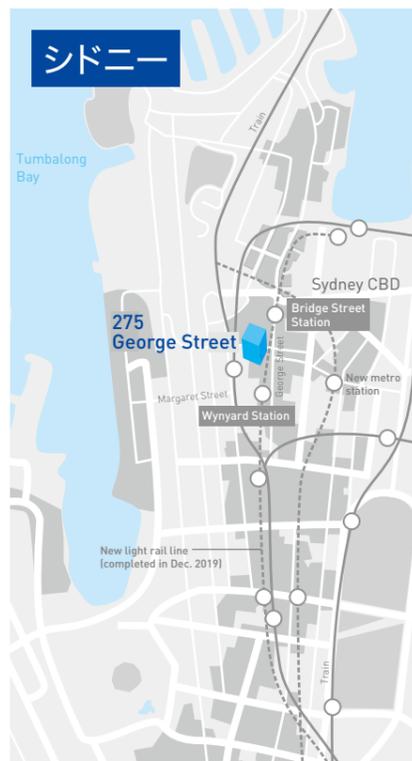
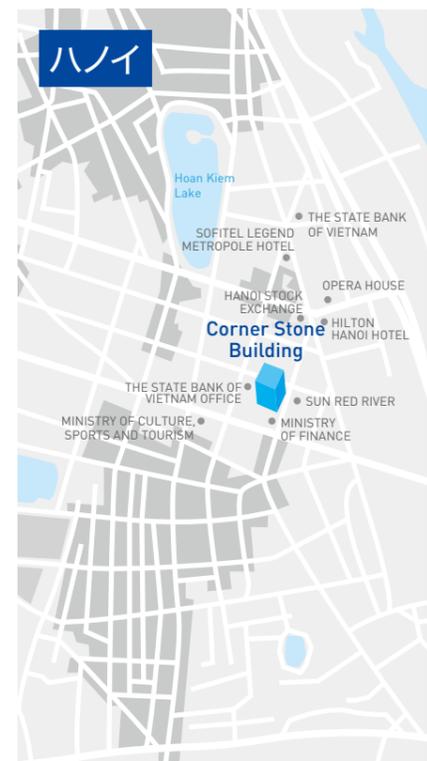
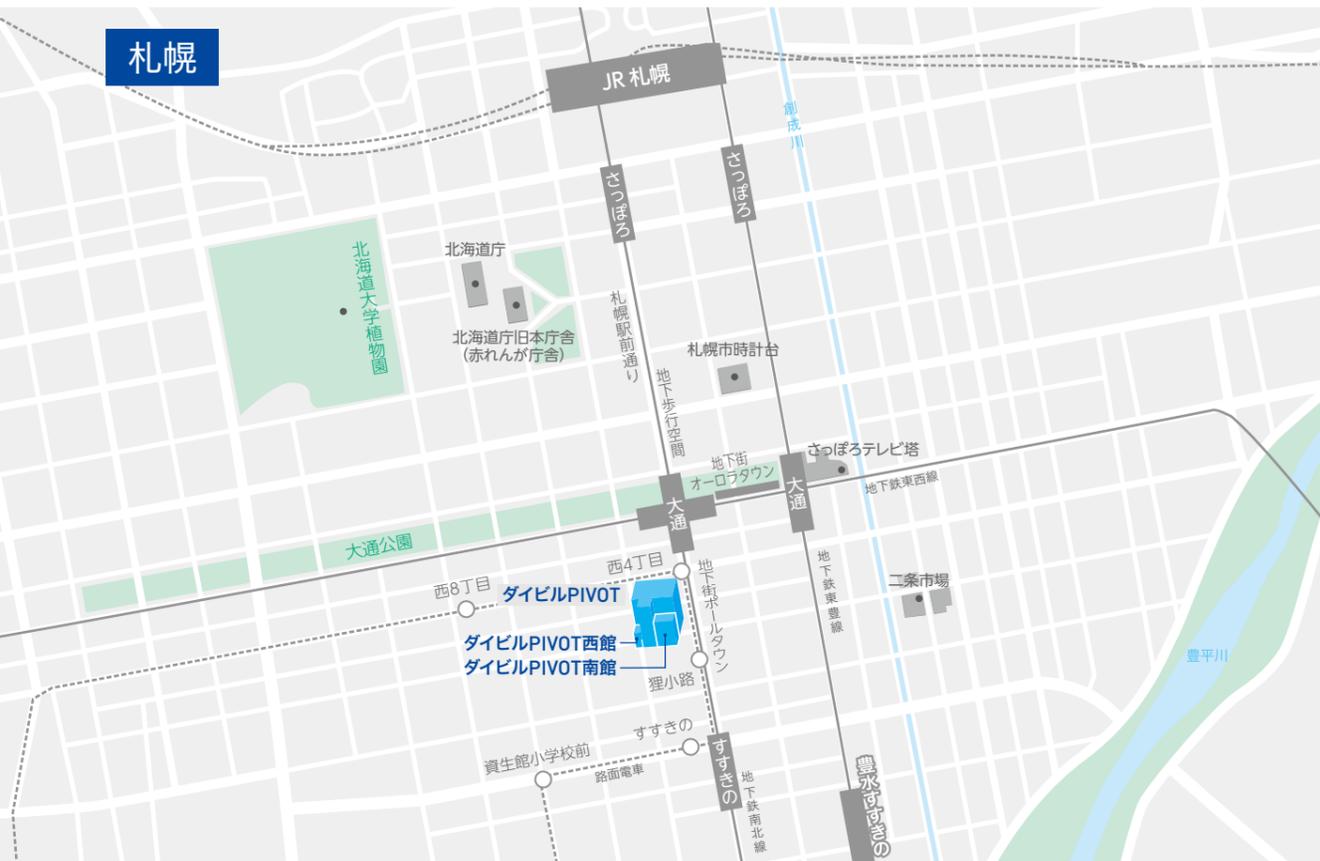


## 豪州

# 物件ロケーションマップ



物件ロケーションマップ



連結財務諸表

連結貸借対照表

(百万円)

	2019/3	2020/3
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	15,765	17,975
営業未収入金	1,079	990
たな卸資産	52	54
その他	1,072	2,027
貸倒引当金	△11	△12
流動資産合計	17,958	21,035
<b>固定資産</b>		
有形固定資産		
建物及び構築物	227,004	234,782
減価償却累計額	△123,445	△129,776
建物及び構築物(純額)	103,558	105,006
土地	159,559	180,626
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	12,118	9,472
その他	4,092	4,177
減価償却累計額	△3,752	△3,818
その他(純額)	340	359
有形固定資産合計	306,809	326,696
無形固定資産		
のれん	1,698	1,548
その他	11,823	11,218
無形固定資産合計	13,522	12,766
投資その他の資産		
投資有価証券	24,124	20,512
長期貸付金	10	4
退職給付に係る資産	435	460
繰延税金資産	267	376
その他	1,642	1,588
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	26,464	22,927
固定資産合計	346,796	362,390
<b>資産合計</b>	364,754	383,426

	2019/3	2020/3
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
1年内返済予定の長期借入金	3,680	8,360
1年内償還予定の社債	10,000	15,000
未払法人税等	2,021	2,142
未払消費税等	470	165
役員賞与引当金	63	73
環境対策引当金	—	622
その他	4,847	5,306
流動負債合計	21,083	31,669
<b>固定負債</b>		
社債	80,000	95,000
長期借入金	59,732	51,372
受入敷金保証金	24,802	25,653
繰延税金負債	8,103	6,554
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	66	81
退職給付に係る負債	799	829
環境対策引当金	620	—
その他	379	998
固定負債合計	187,942	193,928
<b>負債合計</b>	209,025	225,598
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,852
利益剰余金	106,759	112,239
自己株式	△148	△148
株主資本合計	132,692	138,171
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	12,962	10,528
繰延ヘッジ損益	△7	△500
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	1,498	973
その他の包括利益累計額合計	21,233	17,780
<b>非支配株主持分</b>	1,803	1,874
<b>純資産合計</b>	155,728	157,827
<b>負債純資産合計</b>	364,754	383,426

## 連結財務諸表

### 連結損益計算書

	(百万円)	
	2019/3	2020/3
<b>営業収益</b>	40,637	42,817
営業原価	26,310	27,258
<b>営業総利益</b>	14,327	15,559
販売費及び一般管理費	3,997	3,997
<b>営業利益</b>	10,329	11,561
営業外収益		
受取利息	40	67
受取配当金	665	721
持分法による投資利益	229	—
その他	55	24
営業外収益合計	990	813
営業外費用		
支払利息	1,199	1,282
社債発行費	55	185
為替差損	46	23
その他	65	25
営業外費用合計	1,367	1,516
<b>経常利益</b>	9,953	10,858
特別利益		
投資有価証券売却益	297	842
特別利益合計	297	842
特別損失		
建替関連損失	65	204
固定資産除却損	40	27
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	150	231
<b>税金等調整前当期純利益</b>	10,100	11,469
法人税、住民税及び事業税	3,488	3,823
法人税等調整額	△478	△358
法人税等合計	3,009	3,464
当期純利益	7,090	8,004
非支配株主に帰属する当期純利益	97	71
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	6,993	7,932

### 連結包括利益計算書

	(百万円)	
	2019/3	2020/3
<b>当期純利益</b>	7,090	8,004
<b>その他の包括利益</b>		
その他有価証券評価差額金	△550	△2,433
繰延ヘッジ損益	△2	△492
土地再評価差額金	△5,414	—
為替換算調整勘定	△649	△513
持分法適用会社に対する持分相当額	△84	—
その他の包括利益合計	△6,701	△3,440
<b>包括利益</b>	388	4,563
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	291	4,492
非支配株主に係る包括利益	97	71

### 連結株主資本等変動計算書

	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			
前連結会計年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)													
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	
<b>当期末残高</b>	12,227	13,852	106,759	△148	132,692	12,962	△7	6,779	1,498	21,233	1,803	155,728	

	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		
当連結会計年度(2019年4月1日から2020年3月31日まで)												
当期首残高	12,227	13,852	106,759	△148	132,692	12,962	△7	6,779	1,498	21,233	1,803	155,728
当期変動額												
剰余金の配当			△2,449		△2,449							△2,449
親会社株主に帰属する当期純利益			7,932		7,932							7,932
自己株式の取得				△0	△0							△0
持分法の適用範囲の変動			△3		△3							△3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△2,433	△492	—	△525	△3,452	71	△3,380
当期変動額合計	—	—	5,479	△0	5,479	△2,433	△492	—	△525	△3,452	71	2,098
<b>当期末残高</b>	12,227	13,852	112,239	△148	138,171	10,528	△500	6,779	973	17,780	1,874	157,827

### 賃貸等不動産の評価額

	(百万円)				
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3
期末時価	464,417	477,110	491,318	528,418	570,777
含み益	146,737	165,672	183,354	213,030	235,415
<b>期末残高</b>	317,680	311,438	307,964	315,388	335,362

(注) 国内および海外における賃貸等不動産の合計

## 連結財務諸表

### 連結キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

	2019/3	2020/3
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	10,100	<b>11,469</b>
減価償却費	7,285	<b>7,114</b>
のれん償却額	120	<b>119</b>
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△15	<b>9</b>
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	11	<b>30</b>
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	68	<b>△25</b>
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	4	<b>14</b>
受取利息及び受取配当金	△705	<b>△788</b>
支払利息	1,199	<b>1,282</b>
持分法による投資損益 (△は益)	△229	<b>—</b>
投資有価証券売却損益 (△は益)	△277	<b>△842</b>
投資有価証券評価損益 (△は益)	21	<b>—</b>
固定資産除却損	40	<b>27</b>
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△540	<b>860</b>
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△2	<b>△3</b>
売上債権の増減額 (△は増加)	△80	<b>88</b>
たな卸資産の増減額 (△は増加)	0	<b>△1</b>
仕入債務の増減額 (△は減少)	△322	<b>174</b>
未払不動産取得税等の増減額 (△は減少)	—	<b>146</b>
未払又は未収消費税等の増減額	268	<b>△498</b>
その他	130	<b>△429</b>
小計	17,077	<b>18,746</b>
利息及び配当金の受取額	1,320	<b>788</b>
利息の支払額	△1,185	<b>△1,265</b>
法人税等の支払額	△3,111	<b>△3,698</b>
営業活動によるキャッシュ・フロー合計	14,101	<b>14,570</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△17,294	<b>△26,854</b>
投資有価証券の売却による収入	347	<b>956</b>
投資有価証券の減資払戻による収入	4,671	<b>—</b>
定期預金の預入による支出	△388	<b>△1,670</b>
定期預金の払戻による収入	369	<b>377</b>
長期貸付金の回収による収入	8	<b>6</b>
その他	△279	<b>△118</b>
投資活動によるキャッシュ・フロー合計	△12,565	<b>△27,303</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△5,000	<b>—</b>
長期借入れによる収入	10,000	<b>—</b>
長期借入金の返済による支出	△3,130	<b>△3,680</b>
社債の発行による収入	10,000	<b>30,000</b>
社債の償還による支出	—	<b>△10,000</b>
自己株式の取得による支出	△0	<b>△0</b>
配当金の支払額	△2,332	<b>△2,448</b>
その他	△83	<b>△185</b>
財務活動によるキャッシュ・フロー合計	9,453	<b>13,685</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	258	<b>△19</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	11,247	<b>933</b>
現金及び現金同等物の期首残高	4,155	<b>15,403</b>
現金及び現金同等物の期末残高	15,403	<b>16,336</b>

### 連結セグメント情報

前連結会計年度 (2018年4月1日から2019年3月31日まで)

(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				
<b>売上高</b>							
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
<b>セグメント利益</b>	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

当連結会計年度 (2019年4月1日から2020年3月31日まで)

(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				
<b>売上高</b>							
外部顧客への売上高	32,828	9,146	41,975	842	42,817	—	42,817
セグメント間の内部売上高又は振替高	118	2,400	2,519	—	2,519	△2,519	—
計	32,947	11,547	44,494	842	45,336	△2,519	42,817
<b>セグメント利益</b>	12,629	531	13,161	186	13,348	△1,786	11,561
セグメント資産	343,634	2,761	346,395	50	346,445	36,980	383,426
その他の項目							
減価償却費	7,101	13	7,114	—	7,114	—	7,114
有形固定資産および無形固定資産の 増加額	26,876	39	26,915	—	26,915	—	26,915

# 会社データ

## 株式情報 (2020年3月31日現在)

**株式の状況**

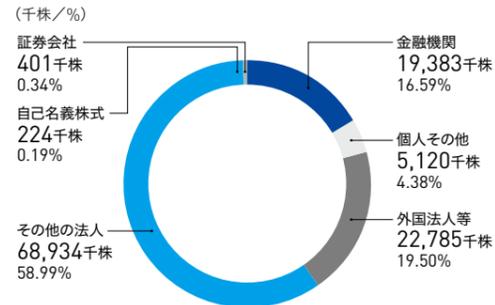
発行可能株式総数	300,000,000株
発行済株式の総数	116,851,049株
株主数	4,166名
1単元の株式数	100株
上場金融商品取引所	東京証券取引所 市場第一部
株主名簿管理人	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内1丁目4番1号

## 大株主の状況 (上位10名)

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
株式会社商船三井	59,527	51.04
株式会社三井住友銀行	5,802	4.97
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
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
関西電力株式会社	2,953	2.53
CGML PB CLIENT ACCOUNT/ COLLATERAL	1,979	1.69
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
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	1,017	0.87
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	928	0.79
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/ ABERDEEN STANDARD SICAV I CLIENT ASSETS	923	0.79

(注) 1.持株数は千株未満を、持株比率は小数点第3位以下を切り捨てて表示しています。  
2.持株比率は自己株式数を控除して算出しています。

## 所有者別株式分布



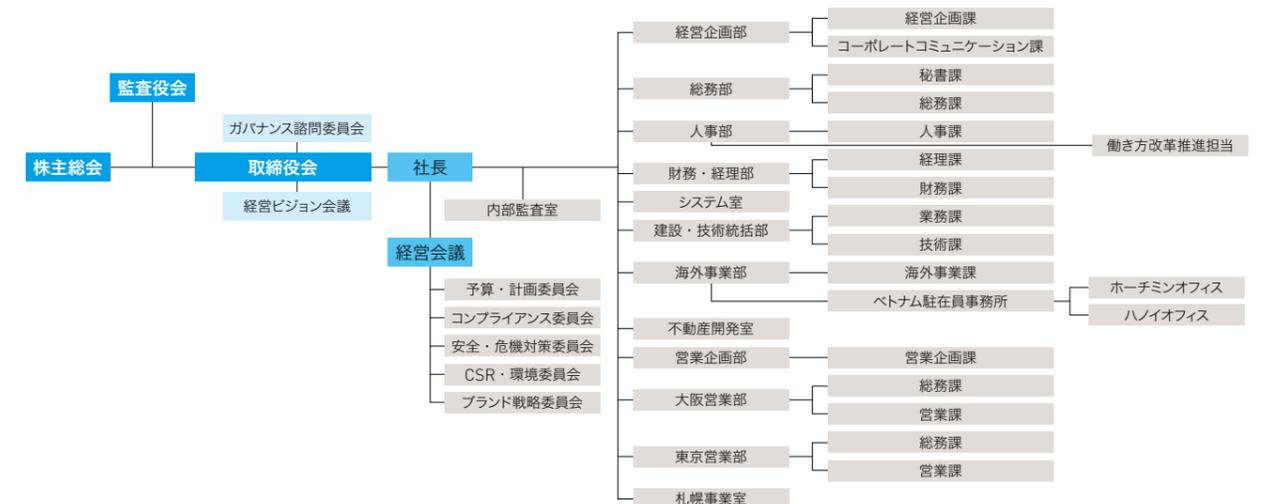
## 株価チャート



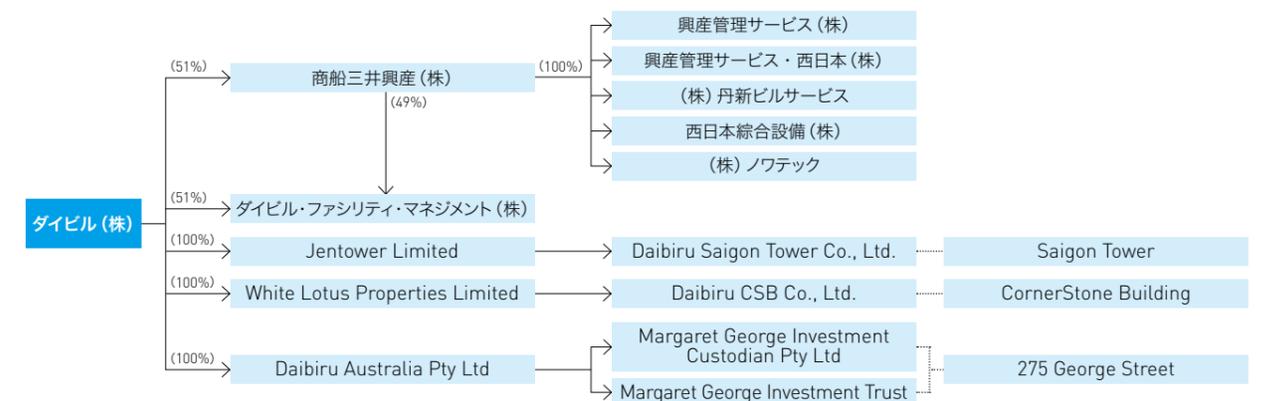
## 会社概要

商号	ダイビル株式会社 (DAIBIRU CORPORATION)	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 Tel : (03) 3506-7441
代表者	代表取締役 社長執行役員 園部 俊行	札幌事業室	〒060-0002 札幌市中央区北2条西3丁目1番地 敷島ビル Tel : (011) 218-0111
設立	1923年(大正12年)10月15日	ベトナム駐在員事務所	ホーチミンオフィス 15th Floor, Saigon Tower, 29 Le Duan Boulevard, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam Tel : 84-28-3822-5350
資本金	12,227,847,277円	ハノイオフィス	4th Floor, CornerStone Building, 16 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam Tel : 84-24-3824-5777
主要株主	株式会社商船三井/株式会社三井住友銀行/ 関西電力株式会社		
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		
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 Tel : (06) 6441-1936		

## 組織図



## グループ会社の構成 ( )内は出資比率



## 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。



## 「鷺と少女の像」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  
「鷺と少女の像」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**

<https://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

札幌 〒060-0002  
札幌市中央区北2条西3丁目1番地  
敷島ビル  
Tel : (011) 218-0111

2020年9月発行  
Printed in Japan

