



# ダイビルグループ 2021年3月期 第2四半期 決算説明資料

2020年10月30日  
ダイビル株式会社

1. 2021年3月期 第2四半期連結決算 P.2
2. 2021年3月期 通期業績予想 P.6
3. 参考資料 P.13

- 中期経営計画「“Design100”プロジェクトPhase-Ⅱ（2018～2022年度）」の3年目
- 2020年3月期に稼働・取得したBiTO AKIBA、ダイビルPIVOT（札幌）他が収益寄与
- 新型コロナウイルス感染症拡大により一部商業テナントの賃料支払猶予・減免を実施したが、オフィスビルマーケットへの影響は限定的
- ビル管理事業は、新型コロナウイルス感染症拡大による一部管理物件の営業休止等を受け減収減益
- 政策保有株式の縮減を推進（投資有価証券売却益599百万円）

（単位：百万円切捨）

	20/3期 第2四半期	21/3期 第2四半期	増減	ポイント	21/3期 通期予想	進捗率
営業収益	21,001	21,245	244 (1.2%)	スライド3ページ〈セグメント別〉参照	42,500	(50.0%)
営業利益	5,973	6,403	429 (7.2%)	スライド3ページ〈セグメント別〉参照	10,500	(61.0%)
経常利益	5,572	6,202	629 (11.3%)	・受取配当金の減少 ・支払利息、社債発行費の減少等	10,000	(62.0%)
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	3,748	4,644	895 (23.9%)	特別損益 <21/3期第2四半期> ・特別利益：599百万円(投資有価証券売却益) ・特別損失：119百万円 (建替関連損失、固定資産除却損) <20/3期第2四半期> ・特別利益：なし ・特別損失：141百万円 (建替関連損失、固定資産除却損)	7,000	(66.3%)

# 2021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)

	20/3期 第2四半期	21/3期 第2四半期	増減		ポイント
<b>営業収益</b>	<b>21,001</b>	<b>21,245</b>	<b>244</b>	<b>(1.2%)</b>	
土地建物賃貸事業	16,120	16,983	863	(5.4%)	・ BiTO AKIBA、タ`化`ルPIVOT他の収益寄与 ・ 新型コロナウイルス感染症拡大による一部の商業テナントの賃料支払猶予・減免等
ビル管理事業	5,775	5,258	△ 517	(△9.0%)	・ 新型コロナウイルス感染症拡大による一部の管理物件の営業休止・営業縮小等
その他	367	257	△ 110	(△30.0%)	・ 工事請負高の減少等
調整額	△ 1,262	△ 1,253	8	-	
<b>営業利益</b>	<b>5,973</b>	<b>6,403</b>	<b>429</b>	<b>(7.2%)</b>	
土地建物賃貸事業	6,424	7,018	593	(9.2%)	・ 減価償却費、管理委託料、固定資産税の増加等
ビル管理事業	298	150	△ 148	(△49.6%)	・ 上記休止・縮小に伴うビル管理費用減
その他	96	62	△ 34	(△35.7%)	
調整額	△ 846	△ 827	19	-	

(単位：百万円切捨)

	前期末 (20/3末)	当第2四半期末 (20/9末)	増減	ポイント
流動資産	21,035	26,173	5,137	
固定資産	362,390	362,055	△ 334	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現金及び預金の増加</li> <li>・投資有価証券の増加(時価評価増)</li> <li>・減価償却による減少等</li> </ul>
<b>資産合計</b>	<b>383,426</b>	<b>388,228</b>	<b>4,802</b>	
流動負債	31,669	28,749	△ 2,920	
固定負債	193,928	197,480	3,551	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債の増加 等 (20/9末残高 170,781百万円) (20/3末残高 169,732百万円)</li> </ul>
<b>負債合計</b>	<b>225,598</b>	<b>226,229</b>	<b>630</b>	
<b>純資産合計</b>	<b>157,827</b>	<b>161,999</b>	<b>4,171</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益剰余金 + 3,419百万円</li> <li>・その他有価証券評価差額金 + 2,274百万円</li> <li>・自己株式取得 △1,391百万円 等</li> </ul>
<b>負債純資産合計</b>	<b>383,426</b>	<b>388,228</b>	<b>4,802</b>	

(単位：百万円切捨)

	20/3期 第2四半期	21/3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	7,103	7,410	307	
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 8,706	792	9,498	<21/3期第2四半期> ・投資有価証券の売却による収入等 <20/3期第2四半期> ・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	6,645	△ 1,865	△ 8,511	
現金及び現金同等物 の増減額	5,036	6,347	1,310	
現金及び現金同等物 の期首残高	15,403	16,336	933	
現金及び現金同等物 の期末残高	20,439	22,683	2,244	

- 新型コロナウイルス感染症の拡大による業績への影響について現時点での想定を織り込み、2020年3月期比“減収・減益”を見込む（連結合計数字については2020年4月30日公表値より変更なし）
- 2020年8月に取得した(株)ノワテック(本社：埼玉県深谷市／事業内容：設備工事・メンテナンス)の収益費用を反映

(単位：百万円切捨)

	20/3期 実績	21/3期 通期予想	増減	21/3期 中計数値
営業収益	42,817	42,500	△ 317 (△0.7%)	43,000
営業利益	11,561	10,500	△ 1,061 (△9.2%)	11,000
経常利益	10,858	10,000	△ 858 (△7.9%)	—
親会社株主に 帰属する 当期純利益	7,932	7,000	△ 932 (△11.8%)	7,000

# 2021年3月期 通期業績予想 ～ セグメント別 ～

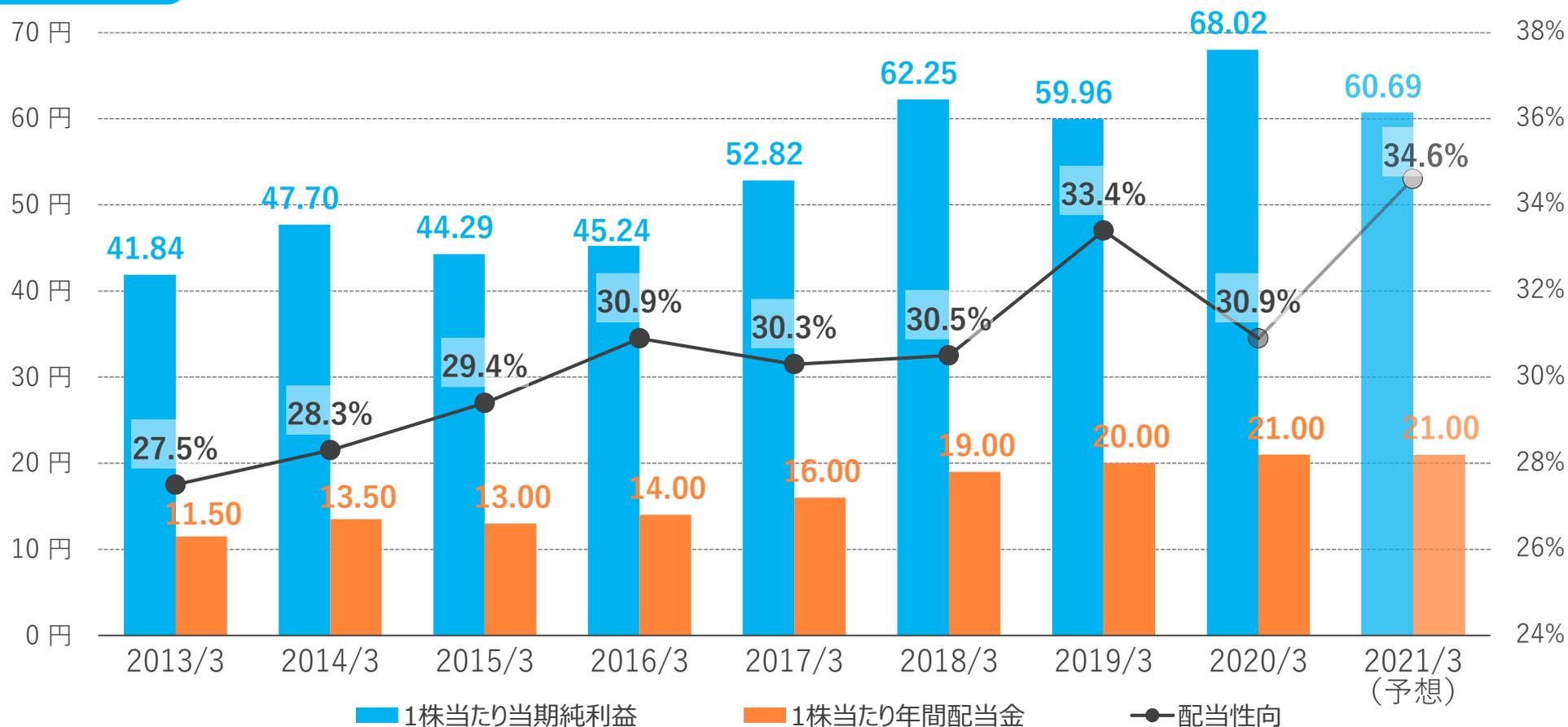
▶ 期初時点（本年4月30日）で、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響を一定程度織り込んでいたが、これまでの動向等を踏まえ、セグメント別の内訳を下記の通り修正

（単位：百万円切捨）

	21/3期 期初時点予想 2020/4/30公表	21/3期 修正予想 2020/10/30公表	増減	ポイント	20/3期 実績
<b>営業収益</b>	<b>42,500</b>	<b>42,500</b>	<b>0 (0.0%)</b>	変更なし	<b>42,817</b>
土地建物賃貸事業	33,000	33,500	500 (1.5%)	・ 期初時点では新型コロナウイルス感染症拡大の影響を一定程度織り込んでいたが、第2四半期迄のオフィスビルマーケットへの影響は限定的であることから、期初予想から上方修正	32,947
ビル管理事業	11,500	11,000	△ 500 (△4.3%)	・ 新型コロナウイルス感染症拡大による一部の管理物件の営業休止・営業縮小 ・ (株)ノワテックの収益寄与等	11,547
その他	500	500	0 (0.0%)		842
調整額	△ 2,500	△ 2,500	0 -		△ 2,519
<b>営業利益</b>	<b>10,500</b>	<b>10,500</b>	<b>0 (0.0%)</b>	変更なし	<b>11,561</b>
土地建物賃貸事業	12,000	12,300	300 (2.5%)		12,629
ビル管理事業	400	200	△ 200 (△50.0%)		531
その他	100	100	0 (0.0%)		186
調整額	△ 2,000	△ 2,100	△ 100 -		△ 1,786

- 配当方針：配当性向30～35%を目安として、安定的に配当
- 2020年3月期：年間21.0円 配当性向30.9%
- 2021年3月期：年間21.0円(予想) 配当性向34.6%

## 配当推移



※2014/3は記念配当 (+1.5円) を実施

**概要** 2020年4月30日開催の取締役会での決議内容

- 取得対象株式の種類：普通株式
- 取得し得る株式の総数：200万株（上限）\*

\*発行済み株式総数（自己株式を除く）に対する割合1.71%

（参考）2020年3月31日時点の自己株式の保有状況

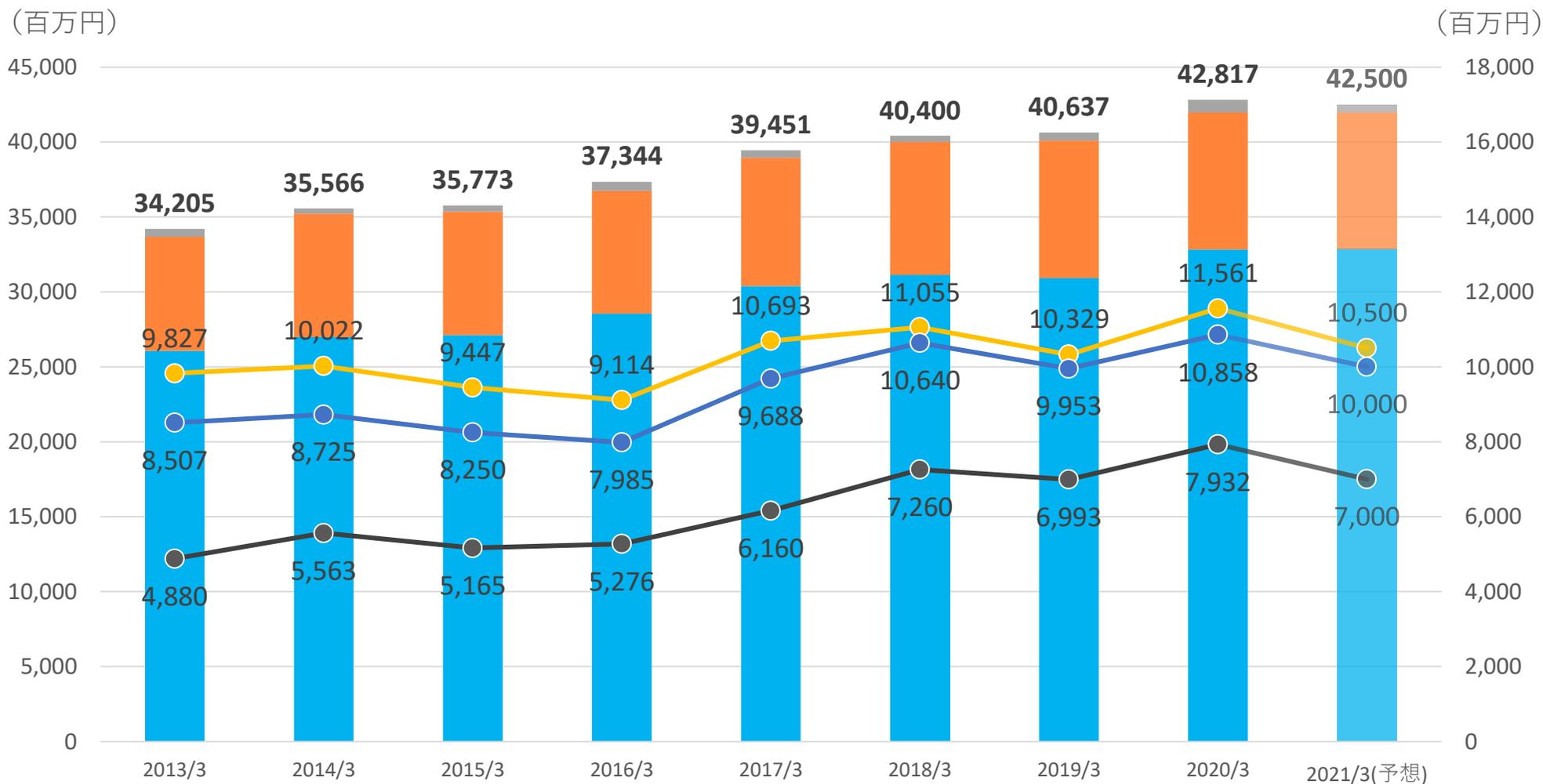
発行済み株式総数（自己株式を除く）116,626,274株 自己株式数 224,775株

- 株式の取得価額の総額：25億円（上限）
- 取得期間：2020年5月7日～2020年12月30日
- 取得方法：東京証券取引所における市場買付

**取得状況** 上記取締役会決議に基づき取得した自己株式の累計（2020年9月30日現在）

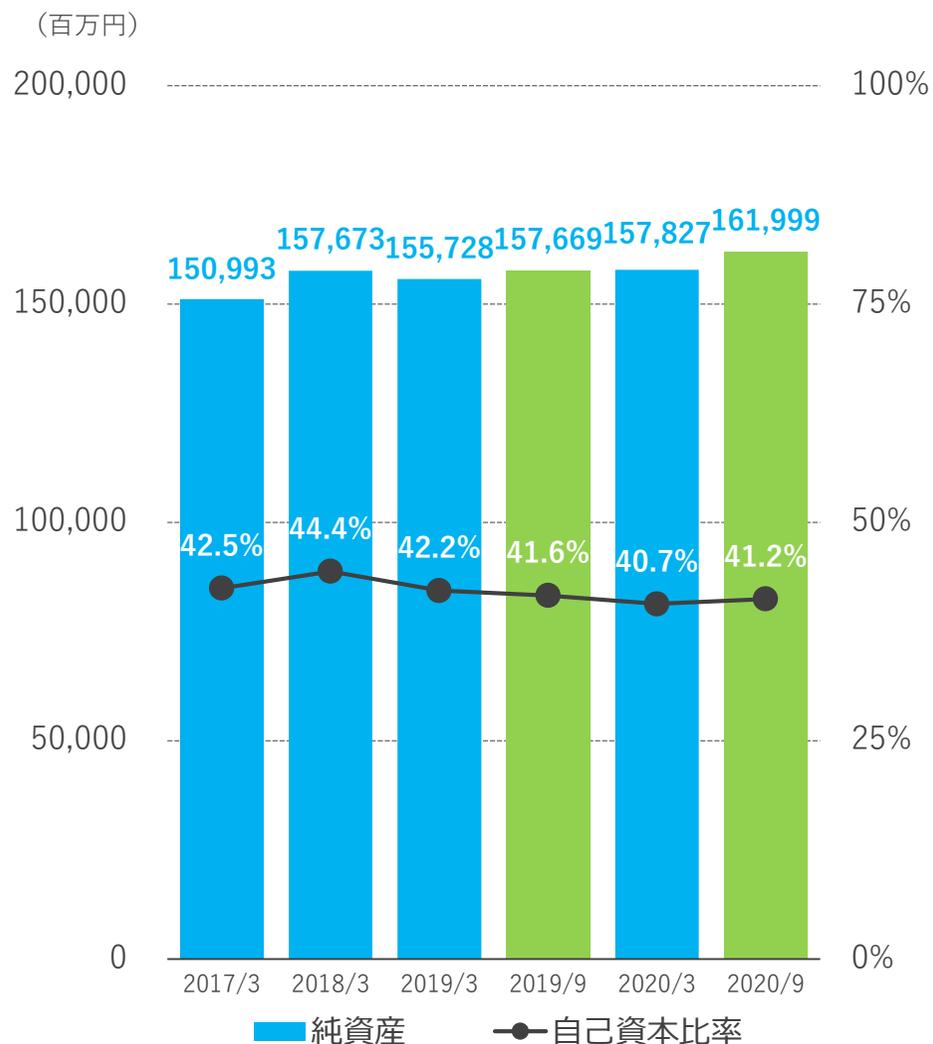
- （1）取得した株式の総数：1,320千株
- （2）株式の取得価額の総額：1,391百万円

## 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



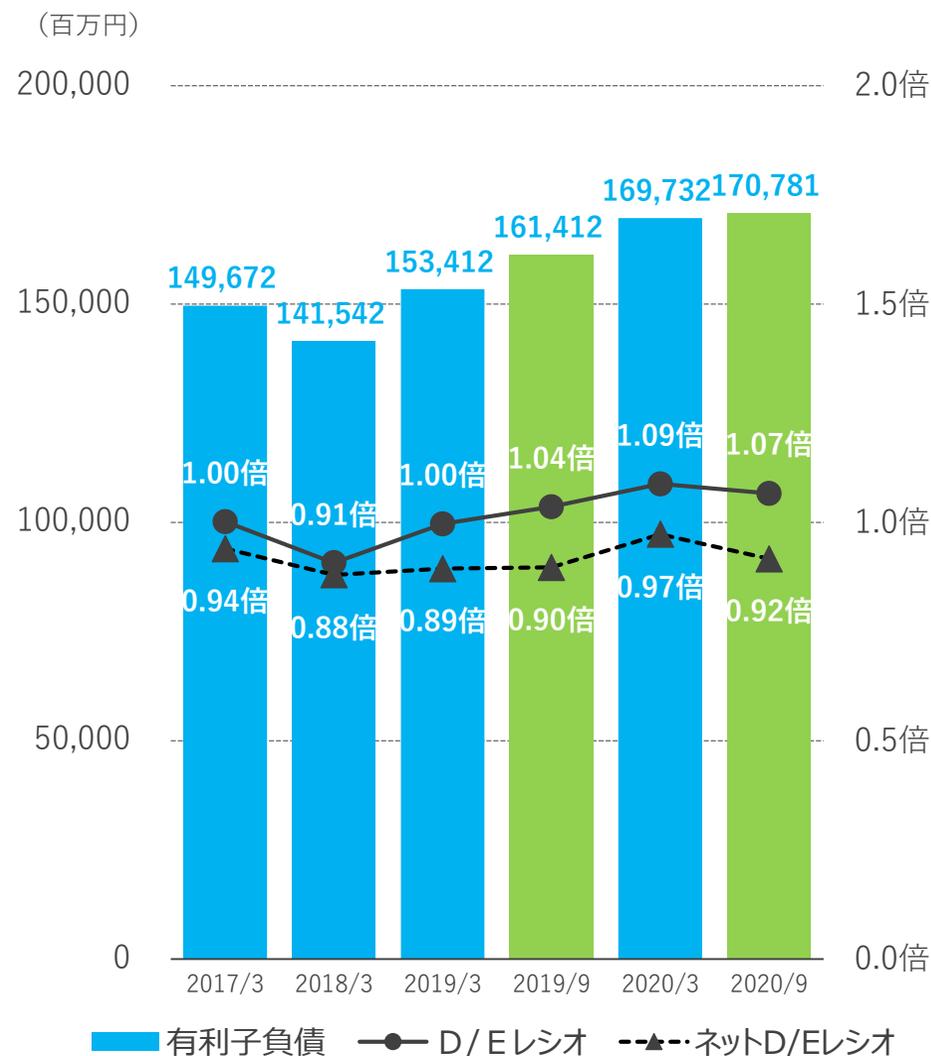
営業収益 (内訳 ■ 土地建物賃貸 ■ ビル管理 ■ その他) ● 営業利益 ● 経常利益 ● 親会社株主に帰属する当期純利益

### 純資産／自己資本比率



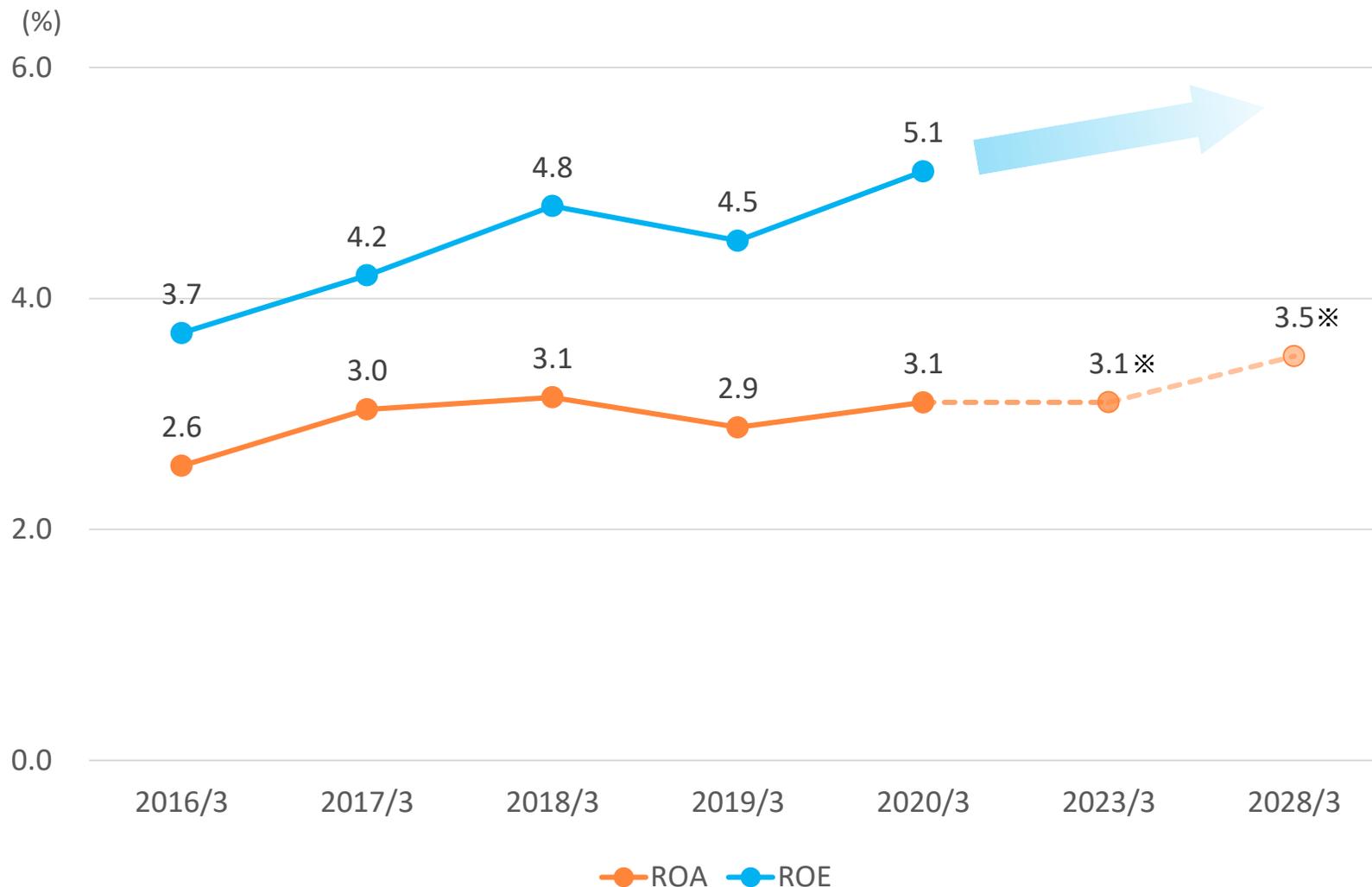
(注) 自己資本比率 = 自己資本 / 総資産

### 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

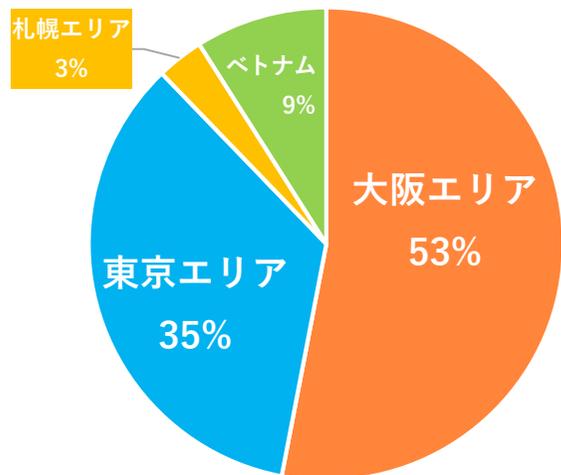


(注) ROA = 営業利益 / 総資産 (期首期末平均)

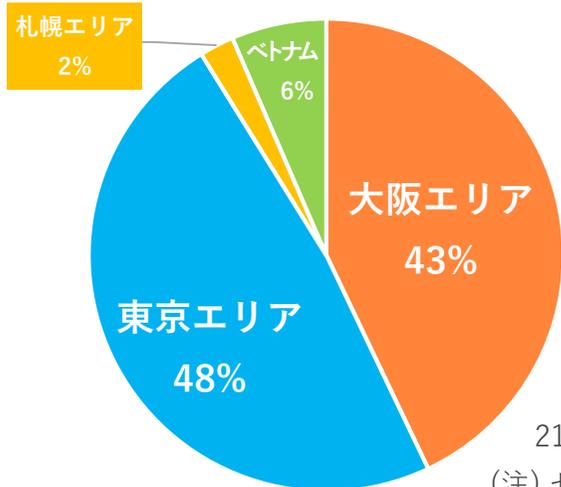
ROE = 親会社株主に帰属する当期純利益 / 自己資本 (期首期末平均)

※2023年3月期および2028年3月期の数値は中期経営計画策定時のありたい姿を記載しています。

### 延床面積比率



### 営業収益比率 (土地建物賃貸事業)



21/3期第2四半期 営業収益計 170億円

(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>32棟</b>	<b>700,208㎡ (211,813坪)</b>
大阪エリア	12棟	378,879㎡ (114,611坪)
東京エリア	15棟	231,254㎡ (69,954坪)
札幌エリア	3棟	23,595㎡ (7,137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>47棟</b>	<b>739,543㎡ (223,712坪)</b>

(注) 2020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

## 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

## 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

## 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



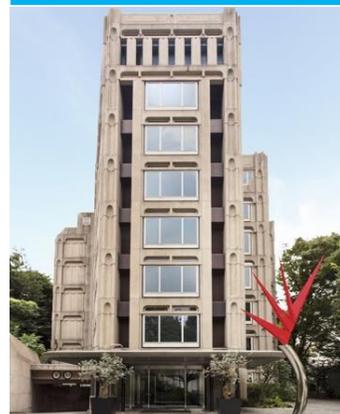
延床面積：26,723㎡  
規模：地上9階・地下5階  
竣工：1968年6月

## 青山ライズスクエア



延床面積：25,011㎡  
※共同所有者の所有分を含む  
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

## 内幸町ダイビル



延床面積：10,122㎡  
※共同所有者の所有分を含む  
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㎡  
※共同所有者の所有分を含む  
 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

## シーバンスS館



延床面積：74,222㎡  
※共同所有者の所有分を含む  
 規模：地上24階・地下2階  
 竣工：1991年1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



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

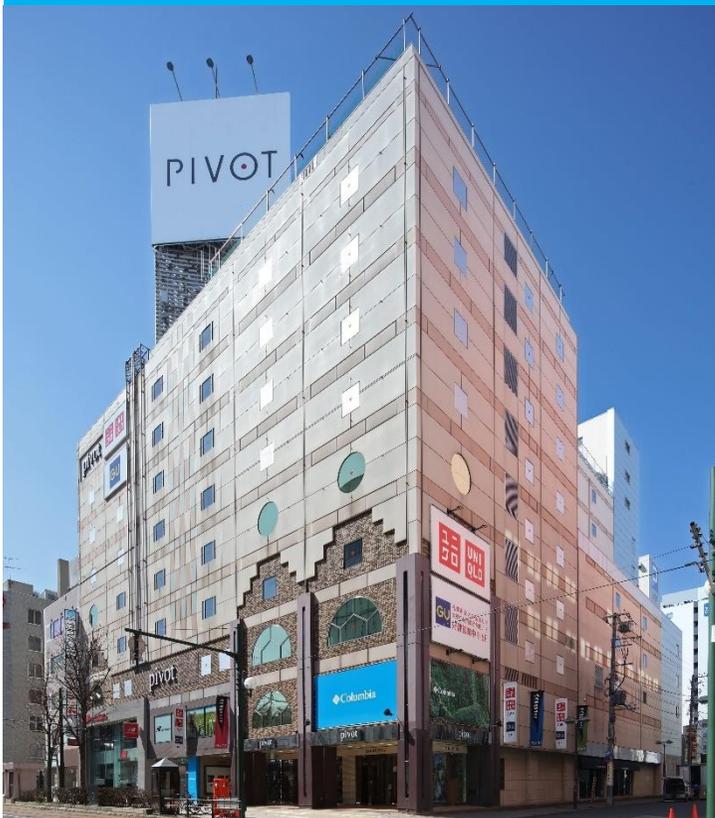
## 日本橋三丁目ビル



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



## ダイビルPIVOT



延床面積：20,814㎡  
規模：地上9階・地下3階  
竣工：1969年8月

## ダイビルPIVOT西館



延床面積：214㎡  
規模：地上3階  
竣工：1985年12月

## ダイビルPIVOT南館



延床面積：2,567㎡  
規模：地上7階・地下2階  
竣工：1969年8月



コーナーストーン・ビルディング



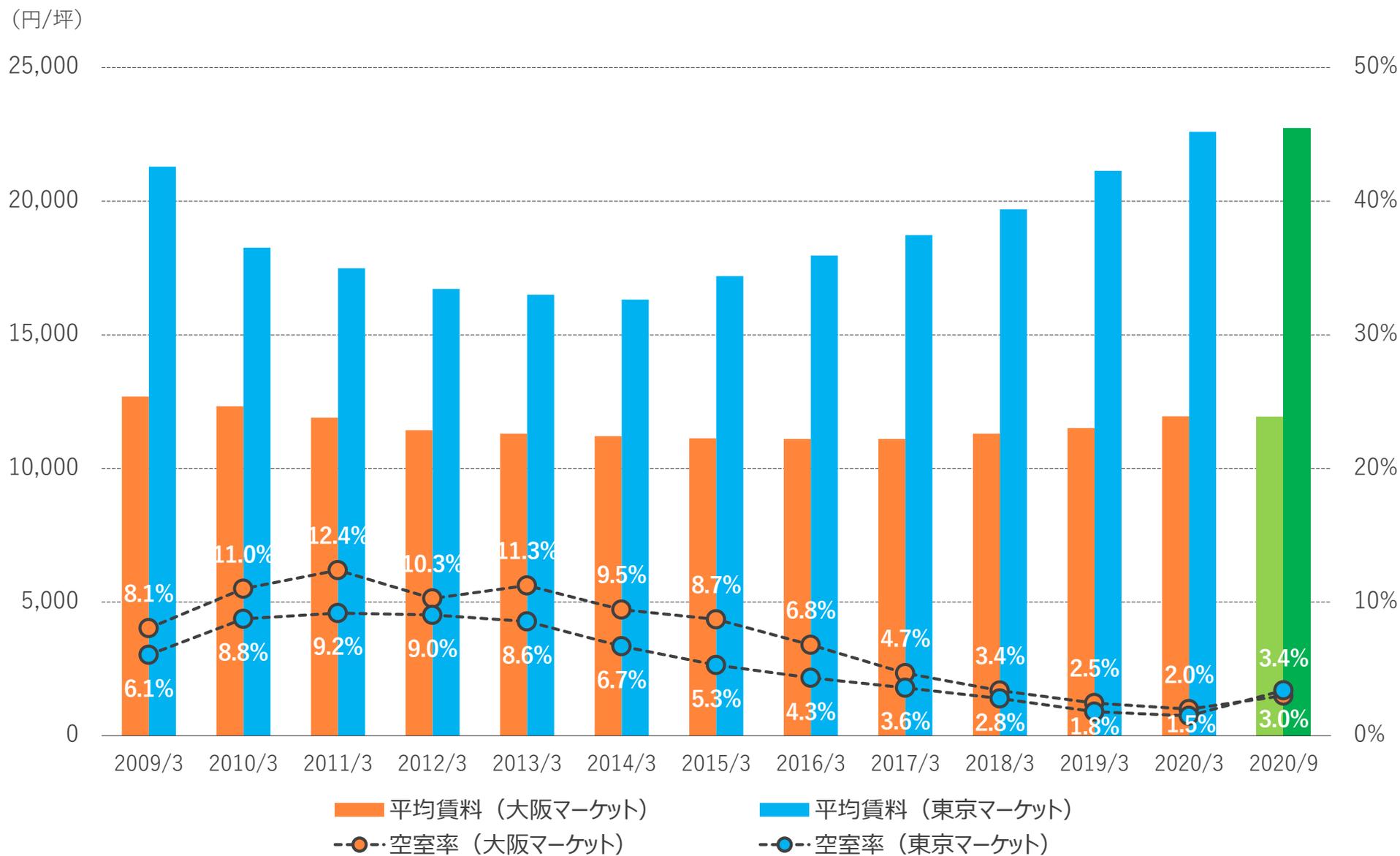
延床面積：48,494㎡  
 規模：地上14階、地下3階  
 竣工：2013年6月



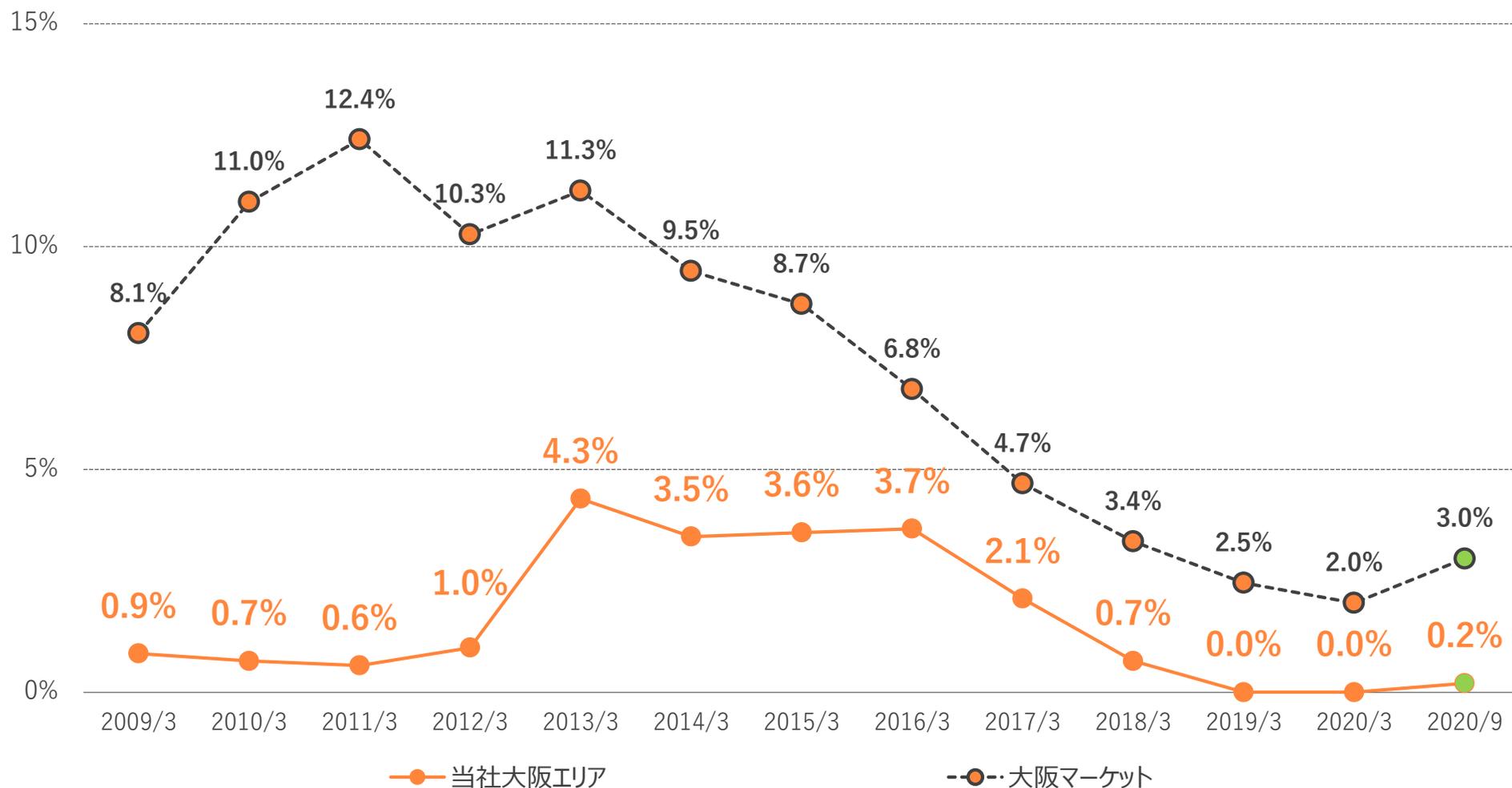
サイゴン・タワー



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) ～

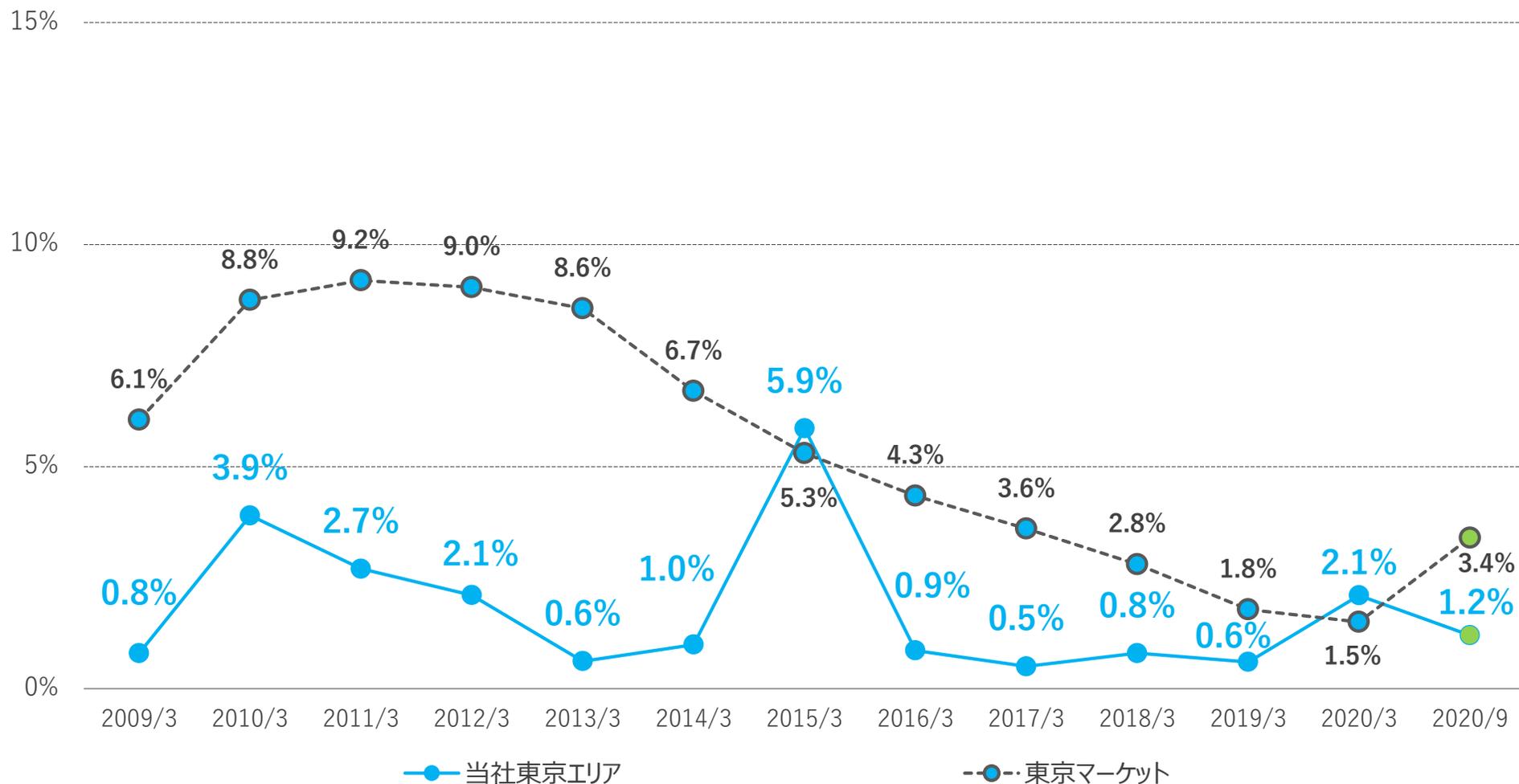


当社東阪  
平均空室率

2009/3	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2020/9
0.8%	2.1%	1.6%	1.5%	2.8%	2.4%	4.4%	2.6%	1.5%	0.7%	0.2%	0.8%	0.6%

(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。

# 参考資料 ～ 当社ビル 空室率推移 (東京) ～



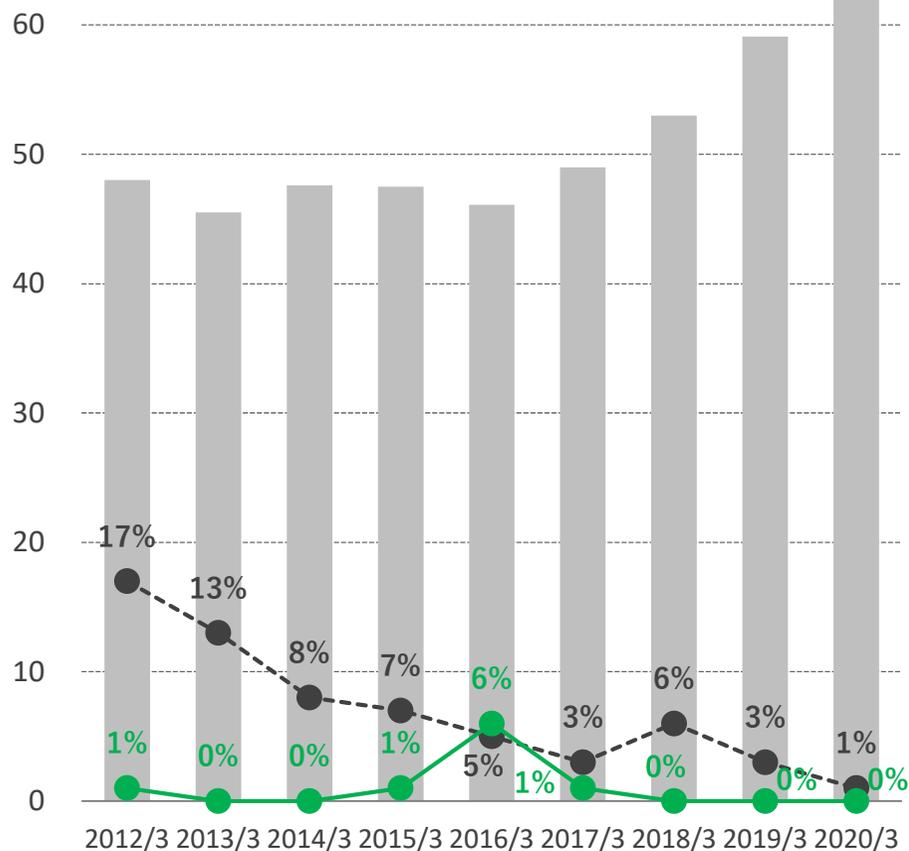
当社東阪  
平均空室率

2009/3	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2020/9
0.8%	2.1%	1.6%	1.5%	2.8%	2.4%	4.4%	2.6%	1.5%	0.7%	0.2%	0.8%	0.6%

(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。

## ホーチミン

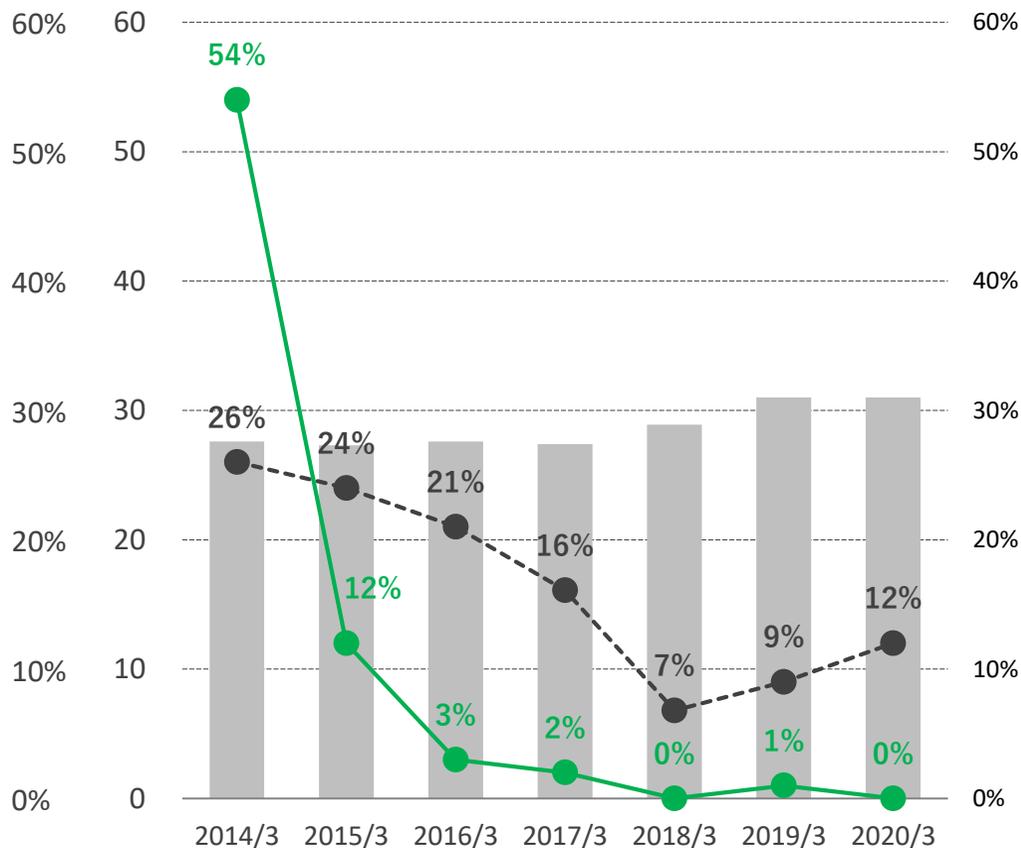
(US\$/m<sup>2</sup>/月)



平均賃料 (グレードA)  
 空室率 (グレードA)  
 空室率 (サイゴントワー)

## 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)

## 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

<https://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。