

DAIBIRU CORPORATION

2020年度

第**149**期

中間報告書

2020年4月1日から
2020年9月30日まで

INDEX

株主の皆様へ	1
TOPICS	3
主要所有ビル	5
連結財務ハイライト	5
連結セグメント情報	6
連結財務諸表(概要)	7
会社概要・役員	9
株式情報	10





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149期第2四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大、4月の政府による緊急事態宣言の発令等を受け、多くの企業の活動や個人消費が縮小し、極めて厳しい状況となりました。5月末に同宣言が解除され、社会経済活動のレベルを引き戻す過程での景気を持ち直しが期待されておりますが、感染の再拡大への懸念もあり、引き続き予断を許さない状況が続いております。

オフィスビル業界におきましては、東京・大阪の各ビジネス地区の空室率が小幅ながら上昇したものの、賃料水準は横ばいで推移いたしました。この間、政府がまとめた「新しい生活様式」の下、テレワークやオンライン会議などの新しい働き方が急速に広がってきており、マーケットには需給が緩和に転ずる兆しが見えつつあります。

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。

こうした状況の下、当社グループは、競合ビルとの差別化を図るべく、ビル管理品質向上活動の推進や新型コロナウイルス感染症対策等を木目細かく行うなど、顧客目線に立った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、賃料水準の適正化を図り、営業収益の拡大に努めました。一方で、新型コロナウイルス感染症により、営業活動に多大な影響を受けた一部商業テナントに対しては、賃料の支払い猶予、減免等を行いました。

中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-II」においては、重点施策の一つに掲げる「海外事業の推進」が着実に進捗しており、豪州シドニー中心地区の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㎡)の建設工事も、竣工間近となっております。

当第2四半期連結累計期間の業績は、「BiTO AKIBA」や「ダイビルPIVOT」他による収益寄与等により、営業収益は21,245百万円と前年同四半期に比べ244百万円(1.2%)の増収、営業利益は6,403百万円と429百万円(7.2%)の増益となりました。

営業外損益では受取配当金は減少いたしましたが、支払利息の減少および営業利益の増益を受け、経常利益は6,202百万円と629百万円(11.3%)の増益となりました。

特別損益につきましては、特別利益として投資有価証券売却益を599百万円、特別損失として建替関連損失および固定資産除却損を計119百万円計上いたしました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,644百万円と895百万円(23.9%)の増益となりました。

中間配当につきましては、前年同期と同じく1株につき10.5円とさせていただきます。期末配当につきましても、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(前期と同額)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とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

2020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。



当社ベトナムビル(ホーチミン・ハノイ)リニューアル工事

サイゴン・タワー

- 空調設備更新
- ロビー・廊下のリニューアル
- 共用マタニティルーム設置
- 隣接ビルとの境界壁撤去・美化

29 Le Duan Boulevard, District1, Ho Chi Minh City
地上18階・地下2階 延床面積17,986㎡



クレーンによる空調設備更新



リニューアル後の1階ロビー

コーナーストーン・ビルディング

- 外壁塗装工事
- 洗面台水栓の非接触型化
- 高性能エアフィルター導入
- ビルテナントが利用できる多目的室設置

16 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi
地上14階・地下3階 延床面積48,494㎡



外壁塗装工事



洗面台水栓の非接触型化

当社ベトナムビル 新型コロナウイルス 感染症対策

- 全入館者に対する検温実施
- 清掃強化（共用部の手すり、ドアノブ等）
- 消毒液の設置（エントランス、各階共用部）
- 共用部でのマスク着用推奨



全入館者に対する検温実施



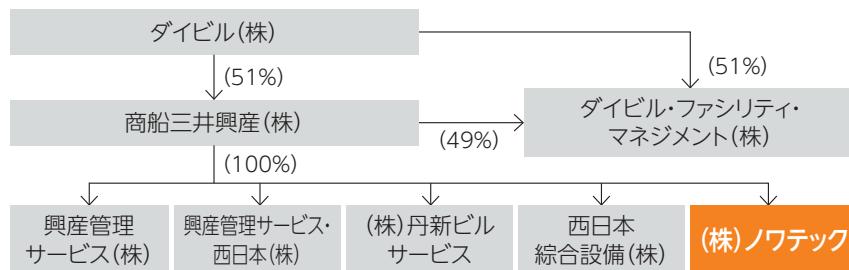
清掃強化（ドアノブ）

03

商船三井興産(株)が(株)ノワテックを買収

当社のグループ会社である商船三井興産株式会社(本社:東京都中央区)は、設備工事会社の株式会社ノワテック(本社:埼玉県深谷市)を、8月4日に買収いたしました。

■ダイビルグループ(日本国内分) ()は出資比率



豪州シドニー 275 George Street 上棟式

最上階(地上15階)までの躯体工事が無事完了し、7月17日に上棟式を開催いたしました。式典は参加者がソーシャル・ディスタンスを保ちながら行われ、渡航規制で出席できなかった社長園部俊行のメッセージが上映されました。また、シドニー市長によるご挨拶の様子は、現地テレビ局のニュース番組で放映されました。



上棟式で上映される社長園部俊行のメッセージ



建設中の275 George Street

■大阪

ダイビル本館	(大阪市北区)
中之島ダイビル	(大阪市北区)
新ダイビル	(大阪市北区)
梅田ダイビル	(大阪市北区)
土佐堀ダイビル	(大阪市西区)
御堂筋ダイビル	(大阪市中央区)
淀屋橋ダイビル	(大阪市中央区)
淡路町ダイビル	(大阪市中央区)
堂北ダイビル	(大阪市北区)
北梅田ダイビル	(大阪市北区)
エステート土佐堀	(大阪市西区)
堂島ダイビル	(大阪市北区)

■東京

日比谷ダイビル	(東京都千代田区)
秋葉原ダイビル	(東京都千代田区)
商船三井ビルディング	(東京都港区)
八重洲ダイビル	(東京都中央区)
青山ライズスクエア	(東京都港区)
麹町ダイビル	(東京都千代田区)
芝ダイビル	(東京都港区)
内幸町ダイビル	(東京都千代田区)
三田日東ダイビル	(東京都港区)
新宿ダイビル	(東京都新宿区)
BiTO AKIBA	(東京都千代田区)
BiTO AKIBA PLAZA	(東京都千代田区)
日本橋三丁目ビル	(東京都中央区)

■札幌

ダイビルPIVOT	(札幌市中央区)
-----------	----------

■ホーチミン

サイゴン・タワー

■ハノイ

コーナーストーン・ビルディング

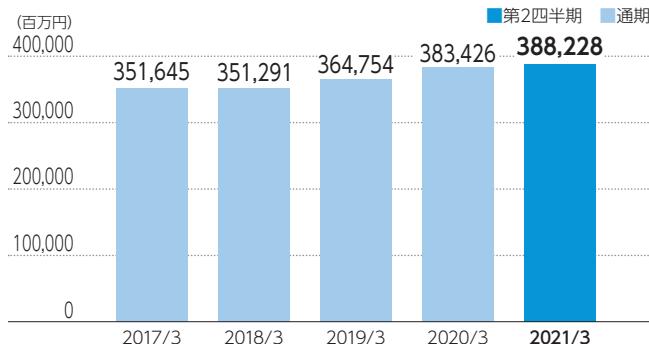
■営業収益



■親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益

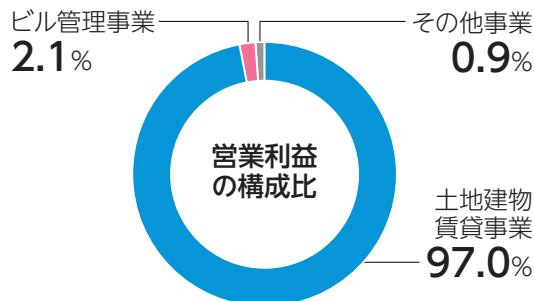
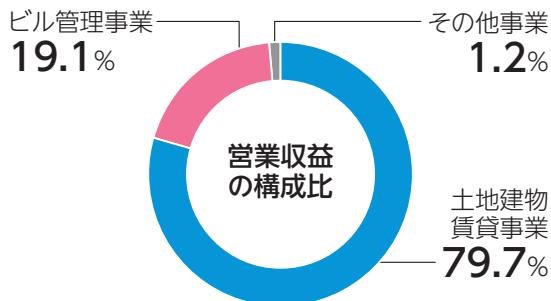


■総資産



連結セグメント情報

■ 2020年4月1日から2020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)
16,926百万円
(+5.4%)

営業利益
(前年同四半期比)
7,018百万円
(+9.2%)

[BiTO AKIBA] や「ダイビルPIVOT」他の収益寄与により、営業収益は増収。減価償却費、管理委託料および固定資産税等の営業費用が増加したものの、営業利益は増益。

ビル管理事業

4,062百万円
(▲11.2%)

150百万円
(▲49.6%)

新型コロナウイルス感染症拡大を受け、一部の物件を営業休止または縮小営業したこと等により、営業収益は減収、営業利益は減益。

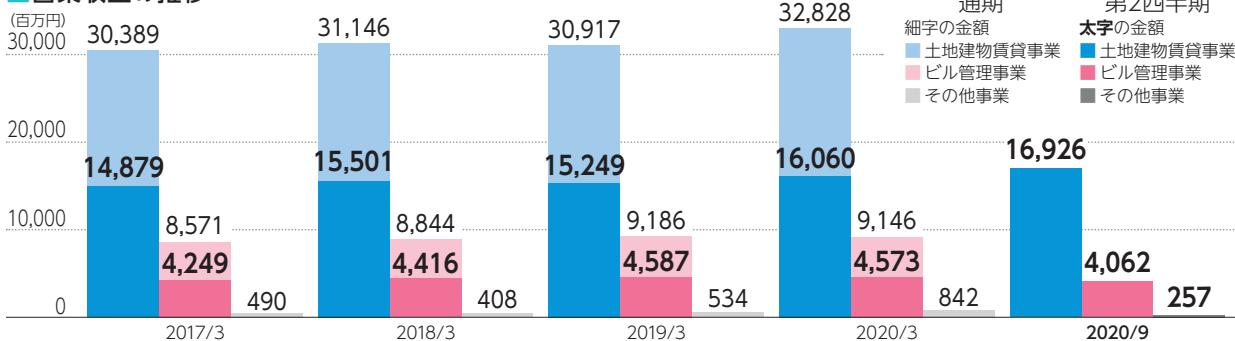
その他事業

257百万円
(▲30.0%)

62百万円
(▲35.7%)

工事請負高の減少等により、営業収益は減収、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 2020年9月30日	前連結会計年度 2020年3月31日
資産の部		
流動資産	26,173	21,035
現金及び預金	23,987	17,975
営業未収入金	1,362	990
たな卸資産	146	54
その他	691	2,027
貸倒引当金	△14	△12
固定資産	362,055	362,390
有形固定資産	323,195	326,696
1 建物及び構築物(純額)	101,816	105,006
土地	180,626	180,626
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	9,142	9,472
その他(純額)	378	359
無形固定資産	12,656	12,766
のれん	1,796	1,548
その他	10,859	11,218
投資その他の資産	26,204	22,927
2 投資有価証券	23,770	20,512
繰延税金資産	455	376
その他	1,992	2,053
貸倒引当金	△15	△15
資産合計	388,228	383,426

	当第2四半期 連結会計期間 2020年9月30日	前連結会計年度 2020年3月31日
負債の部		
流動負債	28,749	31,669
短期借入金	50	—
1年内返済予定の長期借入金	13,400	8,360
1年内償還予定の社債	—	15,000
コマーシャル・ペーパー	7,500	—
未払法人税等	2,138	2,142
役員賞与引当金	—	73
環境対策引当金	—	622
その他	5,660	5,472
固定負債	197,480	193,928
社債	95,000	95,000
長期借入金	54,831	51,372
受入敷金保証金	25,212	25,653
繰延税金負債	7,808	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	79	81
退職給付に係る負債	848	829
その他	261	998
負債合計	226,229	225,598
純資産の部		
株主資本	140,229	138,171
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,854	13,852
利益剰余金	115,659	112,239
3 自己株式	△1,511	△148
その他の包括利益累計額	19,885	17,780
その他有価証券評価差額金	12,803	10,528
繰延ヘッジ損益	6	△500
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	296	973
非支配株主持分	1,884	1,874
純資産合計	161,999	157,827
負債純資産合計	388,228	383,426

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 2020年4月1日から 2020年9月30日まで	前第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
4 営業収益	21,245	21,001
営業原価	12,886	13,093
営業総利益	8,359	7,907
販売費及び一般管理費	1,955	1,933
5 営業利益	6,403	5,973
営業外収益	452	417
受取利息	34	33
受取配当金	344	373
その他	74	10
営業外費用	654	818
支払利息	569	654
その他	85	164
6 経常利益	6,202	5,572
特別利益	599	—
投資有価証券売却益	599	—
特別損失	119	141
建替関連損失	105	135
固定資産除却損	14	5
税金等調整前四半期純利益	6,681	5,431
法人税等合計	2,028	1,639
法人税、住民税及び事業税	2,037	1,728
法人税等調整額	△8	△89
四半期純利益	4,653	3,791
非支配株主に帰属する四半期純利益	9	43
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,644	3,748

POINT
1**建物及び建築物(純額)**

減価償却等により、建物及び建築物(純額)は3,190百万円減少。

POINT
2**投資有価証券**

株価の回復に伴い、投資有価証券は3,258百万円増加。

POINT
3**自己株式**

株主還元の拡充および資本効率の向上を図るために実施した自己株式取得等により、1,363百万円増加。

POINT
4**営業収益**

[BiTO AKIBA]や「ダイビルPIVOT」他の収益寄与等により、営業収益は前年同四半期比1.2%の増収。

POINT
5**営業利益**

減価償却費、管理委託料および固定資産税等が増加したものの、全体としては営業原価が減少し、営業利益は前年同四半期比7.2%の増益。

POINT
6**経常利益**

受取配当金は減少したものの、支払利息の減少および営業利益の増益を受け、経常利益は前年同四半期比11.3%の増益。

会社概要・役員

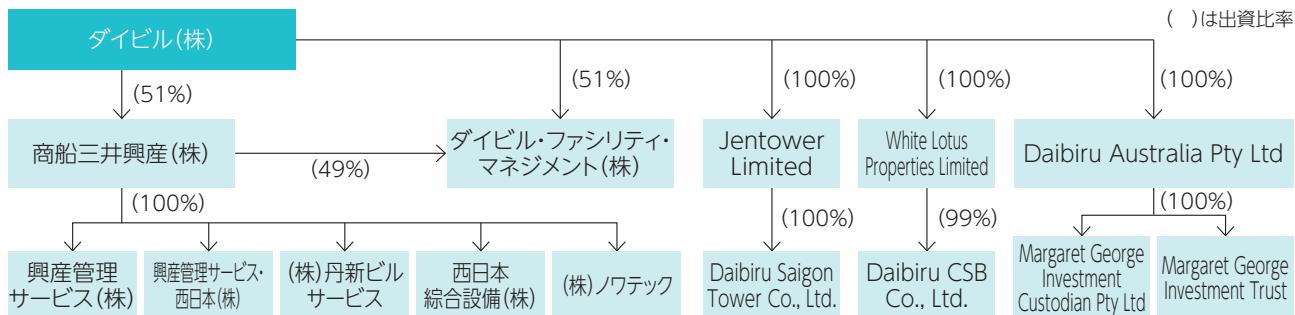
会社概要 (2020年9月30日現在)

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：2,578名／単体：84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 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9月30日現在)



株式の状況 (2020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 115,336,254株 (自己株式1,514,795株を除く。)

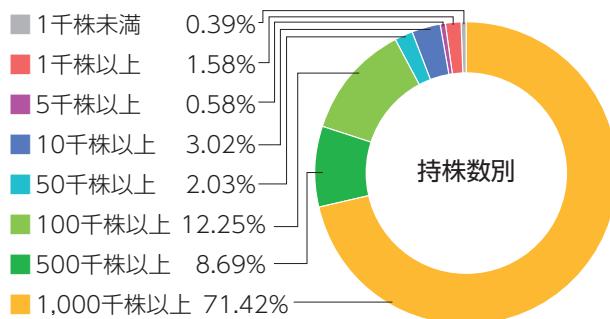
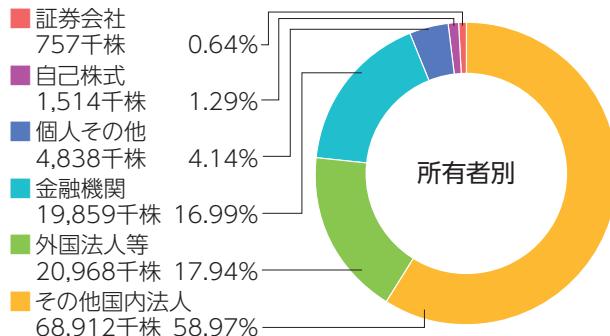
株主数 3,875名

大株主 (上位10名)

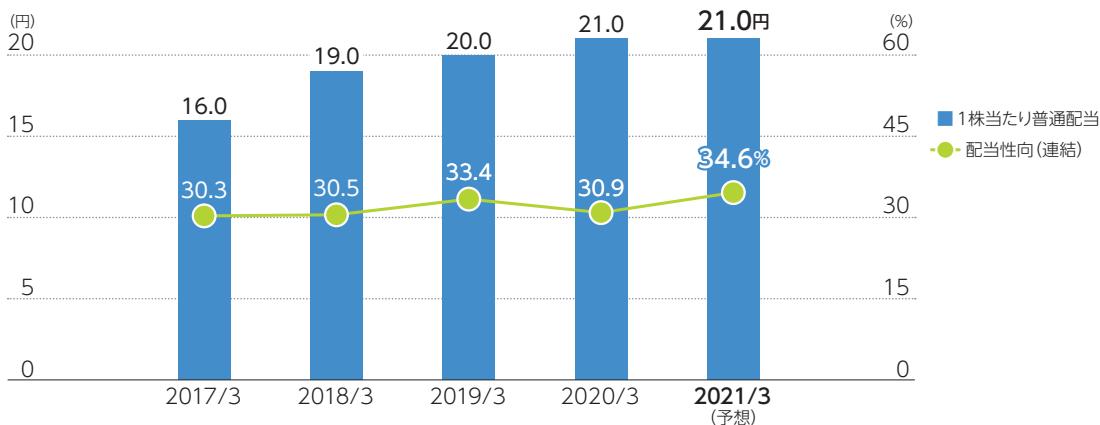
株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
株式会社商船三井	59,527	51.61
株式会社三井住友銀行	5,802	5.03
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	4,789	4.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,368	3.78
関西電力株式会社	2,953	2.56
CGML PB CLIENT ACCOUNT/COLLATERAL	1,202	1.04
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,147	0.99
THE BANK OF NEW YORK 133972	1,075	0.93
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	1,075	0.93
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	980	0.84

(注) 1.自己株式は、上記大株主から除いております。
 2.持株比率は、自己株式数を控除して算出しております。
 3.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。

株主分布状況 (2020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。



<https://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。