

ダイビルグループ 2022年3月期 第2四半期 決算説明資料

2021年10月29日
ダイビル株式会社

1. 2022年3月期 第2四半期連結決算 P.2
2. 2022年3月期 通期業績予想 P.7
3. 参考資料 P.14

2022年3月期 第2四半期連結決算

- 中期経営計画「“Design100”プロジェクトPhase-II (2018～2022年度)」の4年目
 - 対前年同期比で減収減益。主に建替予定ビルのテナント退去による減収等が影響
オフィス賃料水準の適正化やビル管理事業のコスト削減 等により収益を底支え
- [セグメント別]
- ・ 土地建物賃貸事業
 - ① 建替予定ビル(御堂筋ダイビル・八重洲ダイビル)の閉館・テナント退去による減収
 - ② マーケット平均を上回る高水準の入居状況を維持、賃料水準の適正化等により収益を底支え
 - ③ 新型コロナウイルス感染症拡大防止のために営業活動を自粛した一部商業テナントに対しては、状況に応じて賃料の支払猶予、減免等を実施
 - ・ ビル管理事業
 - 一部受託契約の解約等の影響により減収も、営業費用の削減等に努め増益
- [特別損益]
- ・ 投資有価証券売却益618百万円(政策保有株式の縮減を推進)
 - ・ 建替関連損失403百万円(建替予定ビルにおける建替関連損失)

2022年3月期業績予想

- 2021年4月30日公表値より変更なし
- 引き続き既存ビルで安定収益を見込むものの、建替予定ビルの閉館による減収等、対前期比で減収減益となる見通し

配当方針

- 1株あたり10.5円の間配当(期初予想から変更なし)

- 対前年同期比で減収減益。主に建替予定ビルのテナント退去による減収等が影響
オフィス賃料水準の適正化やビル管理事業のコスト削減 等により収益を底支え

(単位：百万円切捨)

	21/3期 第2四半期	22/3期 第2四半期	増減	ポイント	22/3期 通期予想	進捗率
営業収益	21,245	20,923	△322 (△1.5%)	スライド4ページ〈セグメント別〉参照	41,500	(50.4%)
営業利益	6,403	6,284	△119 (△1.9%)	スライド4ページ〈セグメント別〉参照	10,500	(59.8%)
経常利益	6,202	6,124	△77 (△1.3%)	・支払利息の減少 等	10,000	(61.2%)
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	4,644	4,350	△293 (△6.3%)	特別損益 < 22/3期第2四半期 > ・特別利益：618百万円(投資有価証券売却益) ・特別損失：412百万円 (建替関連損失、固定資産除却損) < 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)	7,000	(62.2%)

2022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)

	21/3期 第2四半期	22/3期 第2四半期	増減	ポイント
営業収益	21,245	20,923	△322 (△1.5%)	
土地建物賃貸事業	16,983	16,554	△429 (△2.5%)	・建替予定ビルの閉館・テナント退去による減収等 ・一部商業テナントへ賃料の支払猶予・減免等を実施
ビル管理事業	5,258	5,239	△19 (△0.4%)	・一部受託契約の解約等の影響による減収 ・前年度に子会社化した(株)ノワテックの収益寄与等
その他	257	387	130 (50.7%)	・工事請負高の増加等
調整額	△1,253	△1,257	△4 -	
営業利益	6,403	6,284	△119 (△1.9%)	
土地建物賃貸事業	7,018	6,834	△183 (△2.6%)	・修繕費、光熱費の減少等
ビル管理事業	150	279	129 (86.0%)	・営業費用の減少等
その他	62	70	7 (12.8%)	
調整額	△827	△900	△73 -	

(単位：百万円切捨)

	前期末 (21/3末)	当第2四半期末 (21/9末)	増減	ポイント
流動資産	21,844	18,507	△3,337	
固定資産	372,083	372,039	△43	・現金及び預金の減少 ・減価償却による減少等
資産合計	393,928	390,547	△3,380	
流動負債	27,625	25,642	△1,983	
固定負債	198,956	192,187	△6,768	・有利子負債の減少等 (21/9末残高 159,724百万円) (21/3末残高 166,408百万円)
負債合計	226,581	217,829	△8,752	
純資産合計	167,346	172,717	5,371	・利益剰余金 + 3,032百万円等
負債純資産合計	393,928	390,547	△3,380	

(単位：百万円切捨)

	21/3期 第2四半期	22/3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	7,410	6,554	△855	
投資活動による キャッシュ・フロー	792	△1,157	△1,950	・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	△1,865	△8,001	△6,136	・長期借入金の返済による支出等
現金及び現金同等物 の増減額	6,347	△2,417	△8,764	
現金及び現金同等物 の期首残高	16,336	17,889	1,552	
現金及び現金同等物 の期末残高	22,683	15,471	△7,211	

- 引き続き既存ビルで安定収益を見込むものの、建替予定ビルの閉館による減収等、対前期比で減収減益となる見通し(2021年4月30日公表値より変更なし)

(単位：百万円切捨)

	2021年3月期 実績	2022年3月期 業績予想	増減	ポイント
営業収益	42,909	41,500	△ 1,409 (△3.3%)	スライド8ページ〈セグメント別〉参照
営業利益	12,101	10,500	△ 1,601 (△13.2%)	スライド8ページ〈セグメント別〉参照
経常利益	11,672	10,000	△ 1,672 (△14.3%)	
親会社株主に 帰属する 当期純利益	8,437	7,000	△ 1,437 (△17.0%)	建替関連損失(特別損失)の増加

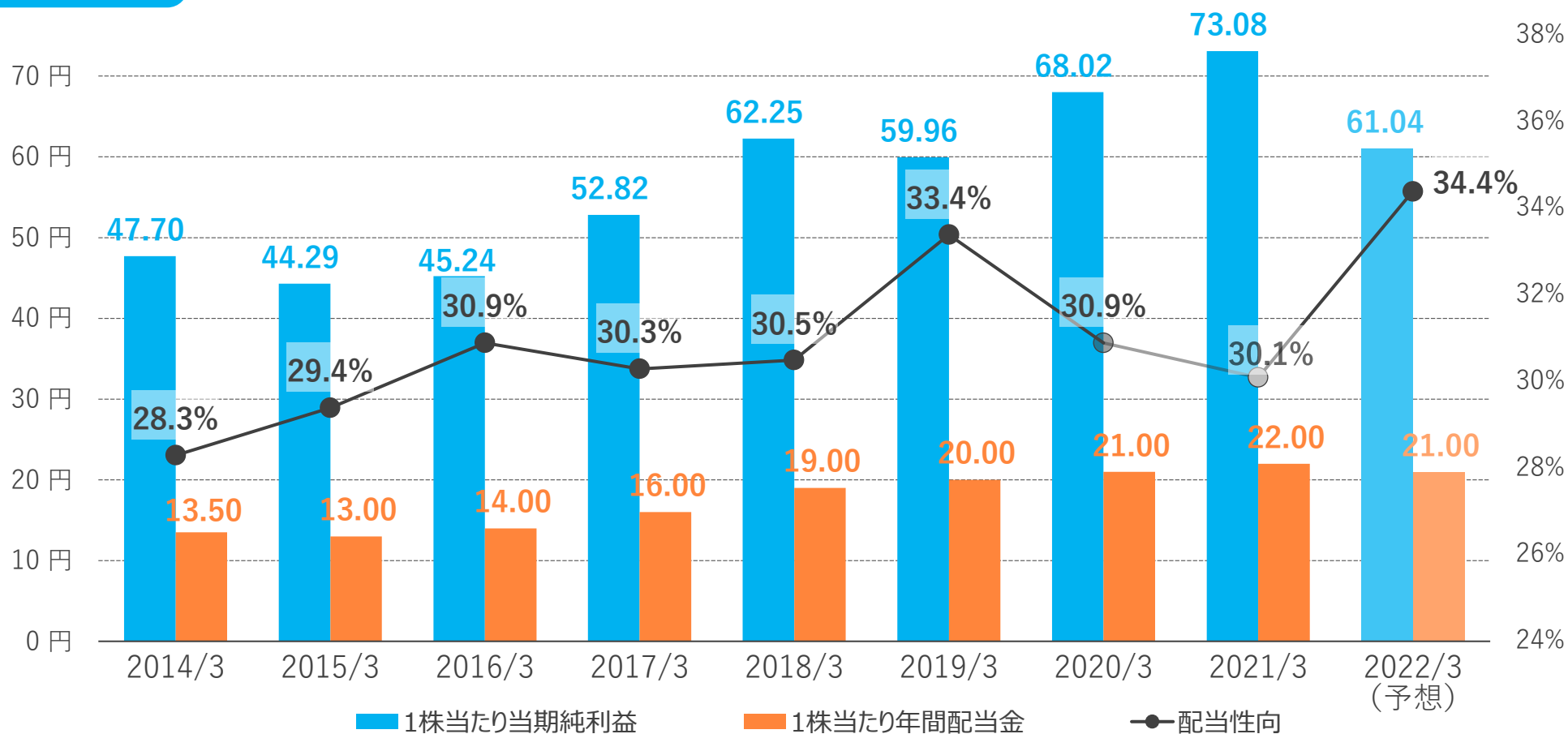
2022年3月期業績予想 ～ セグメント別 ～

(単位：百万円切捨)

	2021年3月期 実績	2022年3月期 業績予想	増減	ポイント
営業収益	42,909	41,500	△ 1,409 (△3.3%)	
土地建物賃貸事業	33,659	32,500	△ 1,159 (△3.4%)	・建替予定ビル(御堂筋 ^ダ ビル・八重洲 ^ダ ビル)の閉館による減収等
ビル管理事業	11,037	11,000	△ 37 (△0.3%)	
その他	703	500	△ 203 (△29.0%)	・工事請負高の減少 等
調整額	△ 2,491	△ 2,500	△ 8 -	
営業利益	12,101	10,500	△ 1,601 (△13.2%)	
土地建物賃貸事業	13,268	12,000	△ 1,268 (△9.6%)	・修繕費の増加 等
ビル管理事業	522	400	△ 122 (△23.5%)	
その他	149	100	△ 49 (△33.3%)	
調整額	△ 1,839	△ 2,000	△ 160 -	

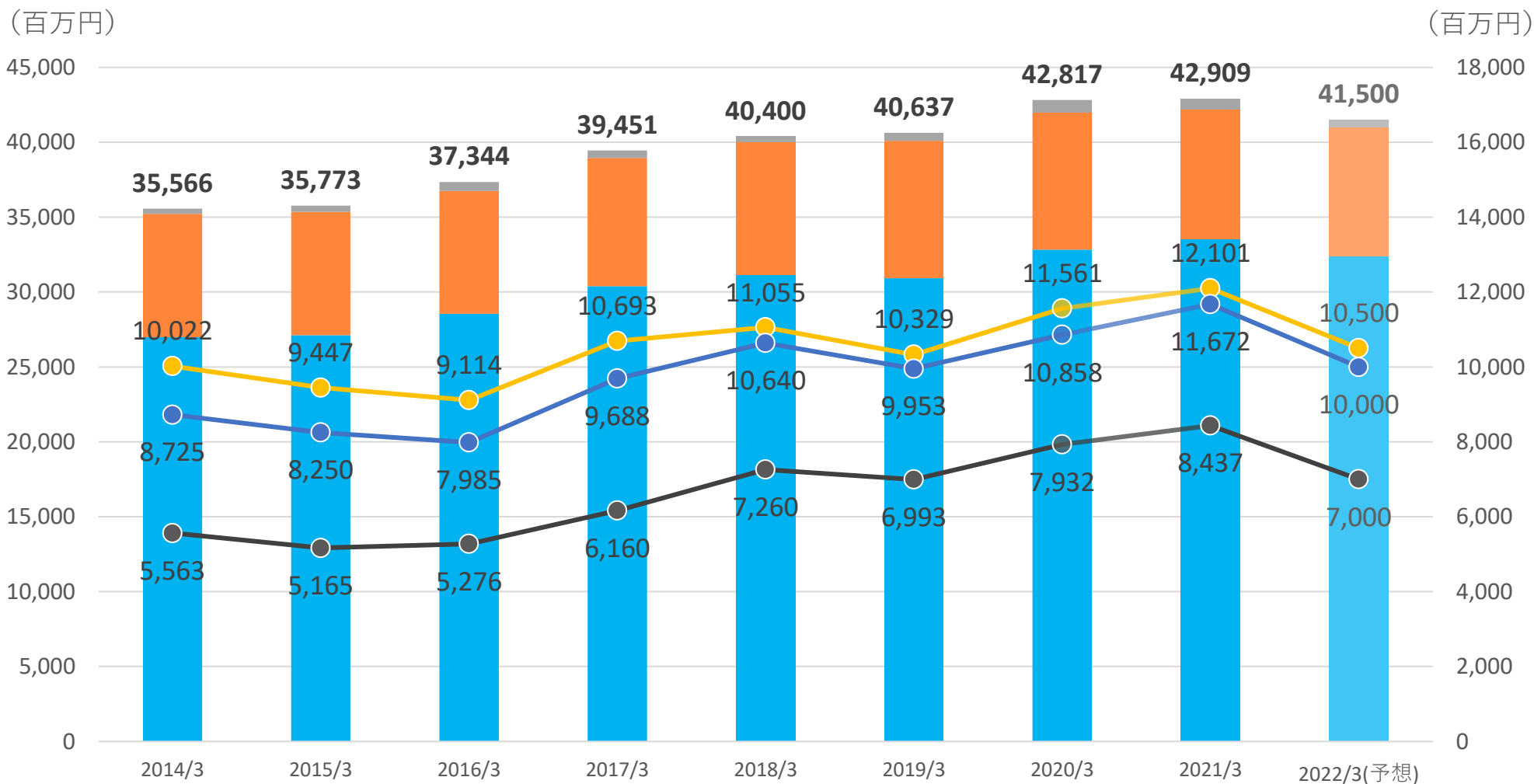
- 配当方針：配当性向30～35%を目安として、安定的に配当
- 2021年3月期：年間22.0円 配当性向30.1%（総還元性向56.9%）
- 2022年3月期：年間21.0円(予想) 配当性向34.4%

配当推移



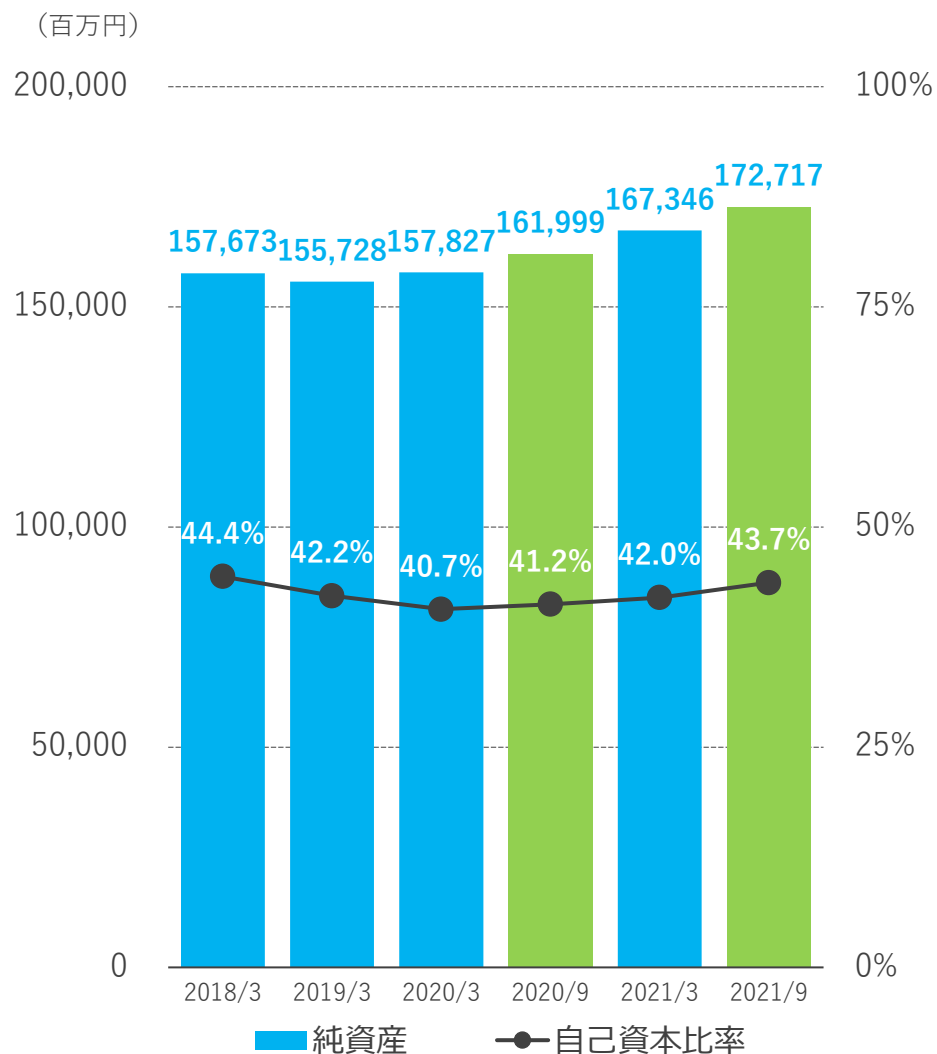
※2014/3は記念配当 (+1.5円) を実施

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



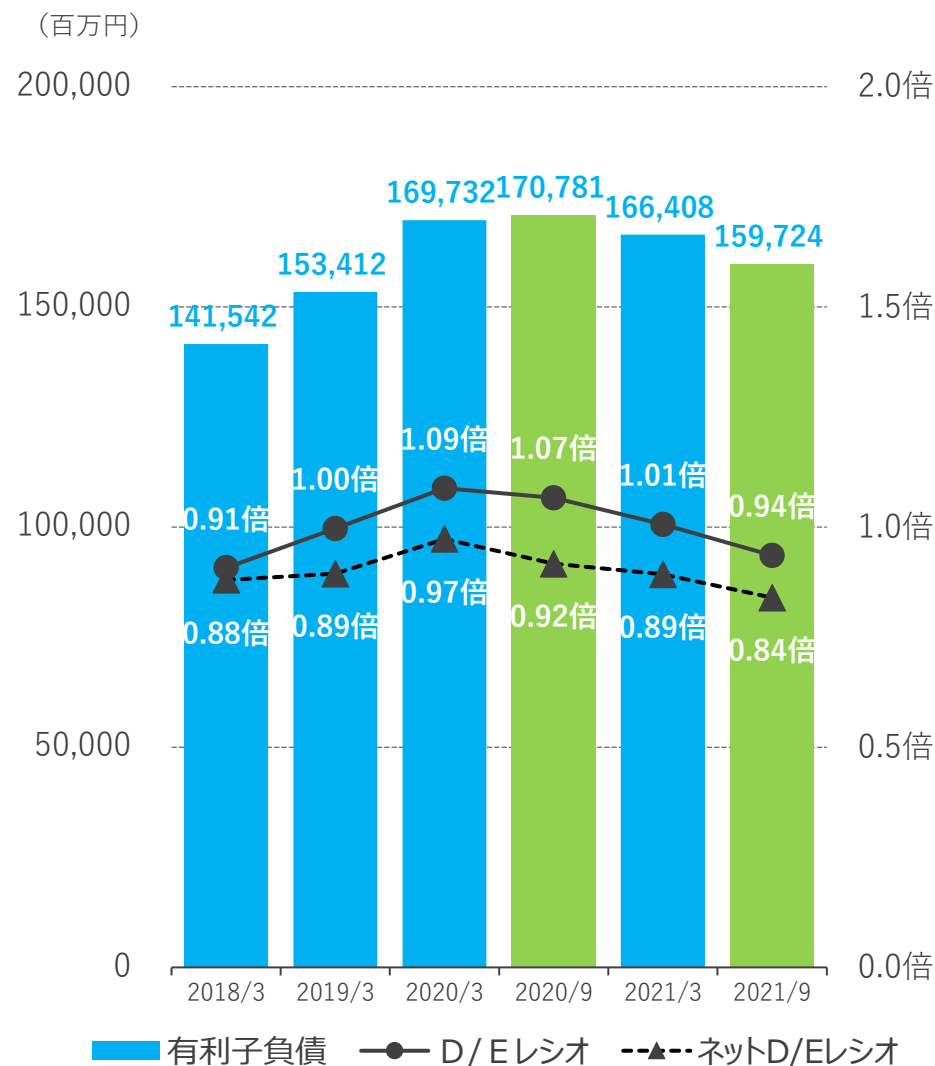
営業収益 (内訳 ■ 土地建物賃貸 ■ ビル管理 ■ その他) ● 営業利益 ● 経常利益 ● 親会社株主に帰属する当期純利益

純資産／自己資本比率



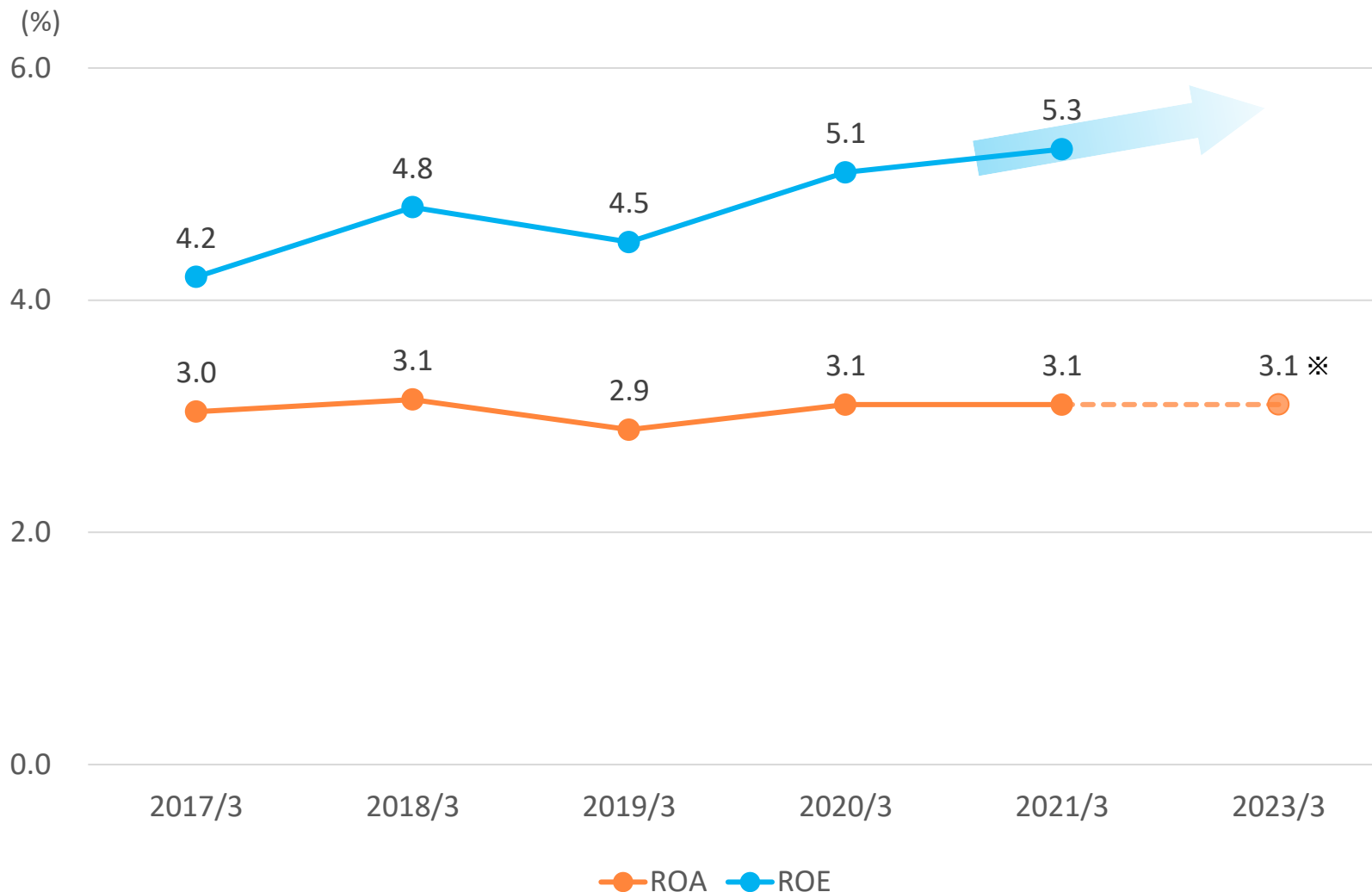
(注) 自己資本比率 = 自己資本 / 総資産

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

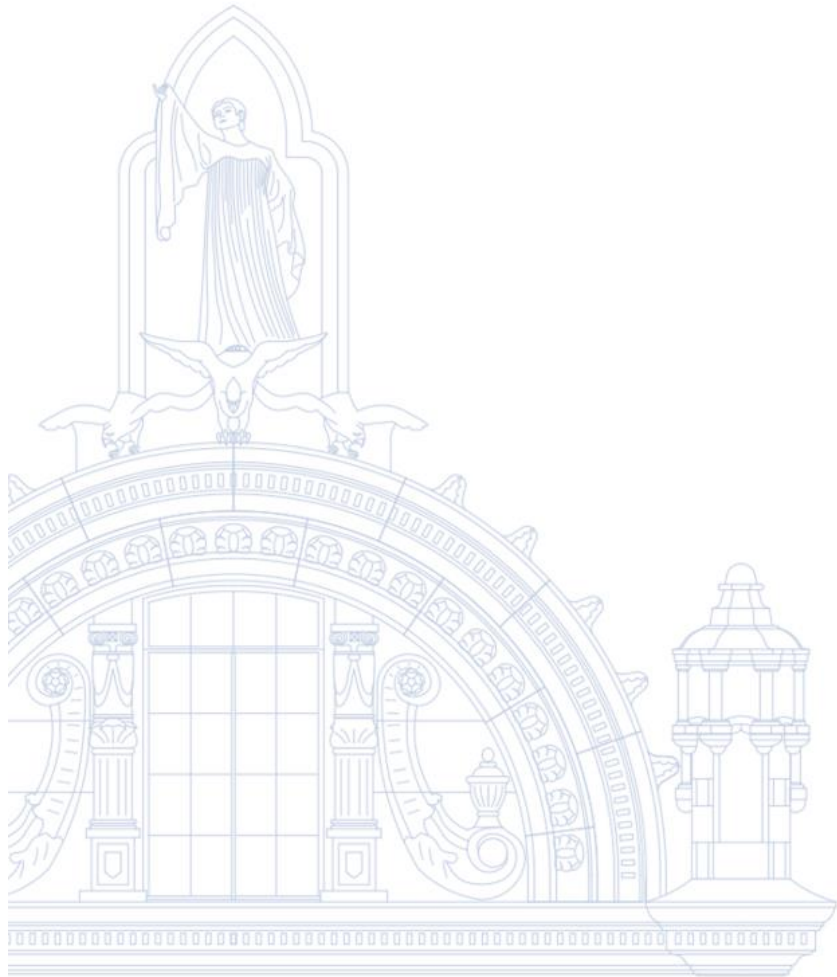


(注) ROA = 営業利益 / 総資産 (期首期末平均)

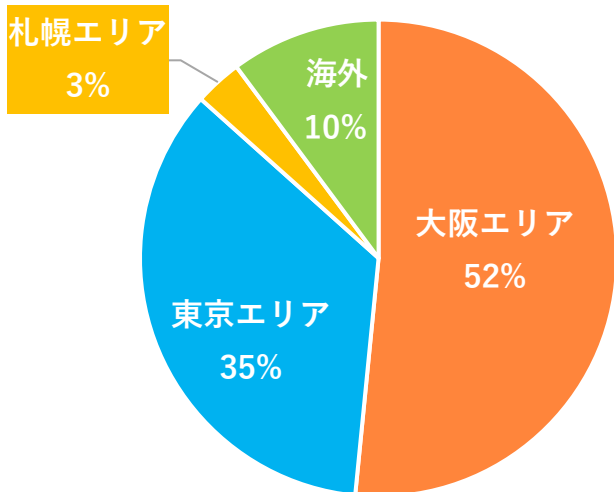
ROE = 親会社株主に帰属する当期純利益 / 自己資本 (期首期末平均)

※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。

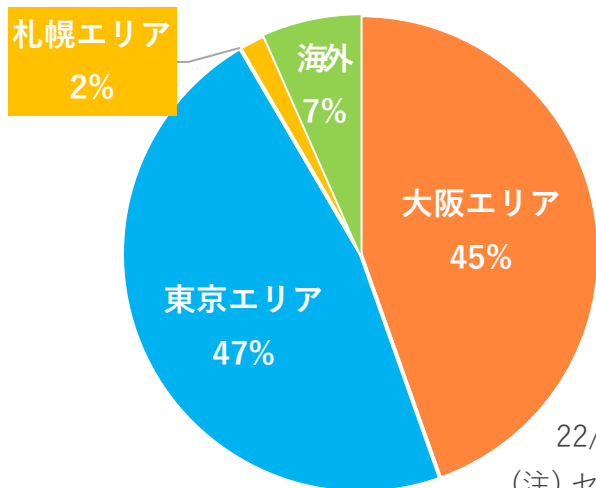
〈 MEMO 〉



延床面積比率



営業収益比率 (土地建物賃貸事業)



22/3期第2四半期 営業収益計 166億円

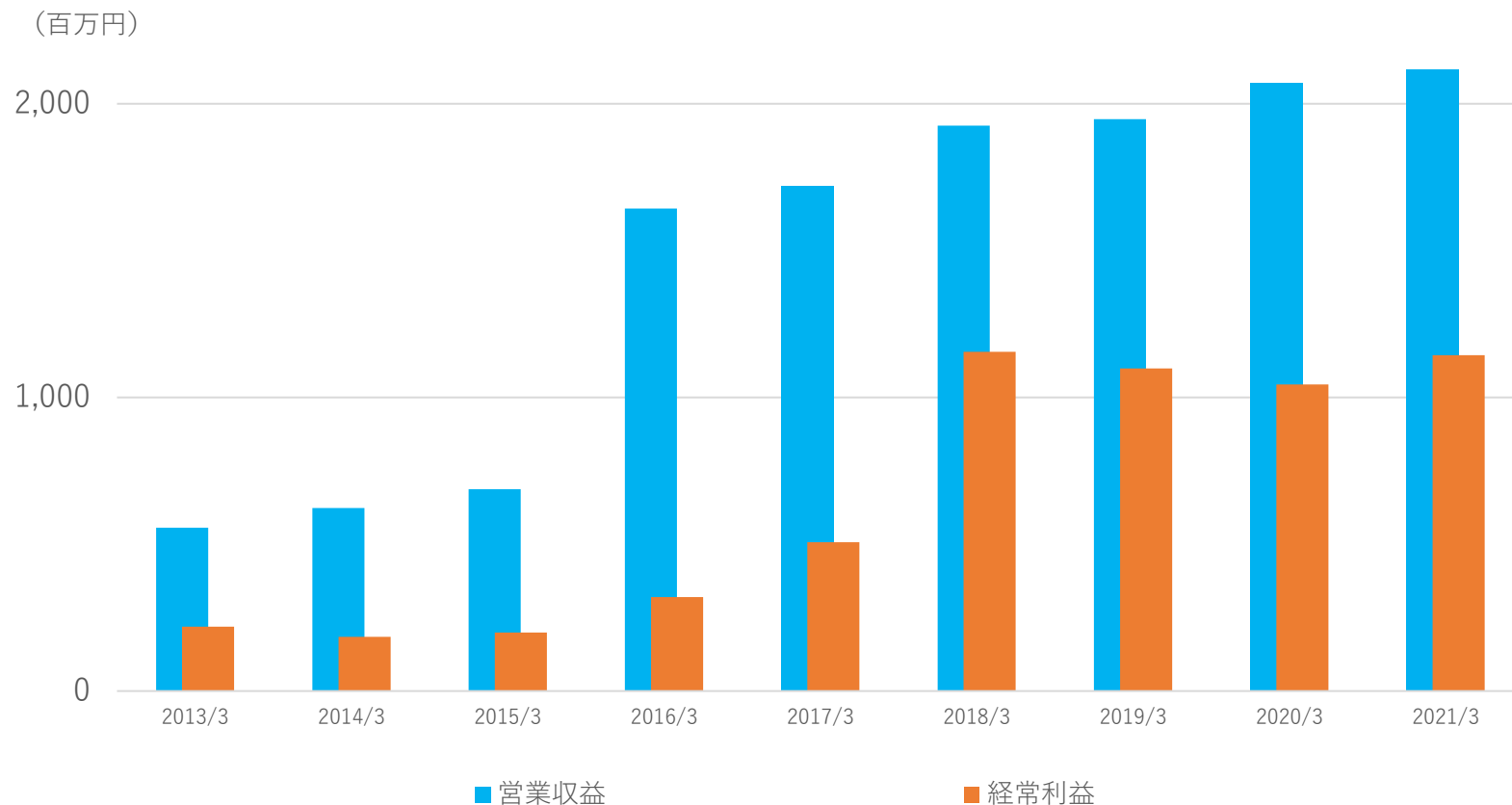
(注) セグメント間の内部売上高又は振替高消去前

	棟数	延床面積
オフィスビル・商業ビル	32棟	694,976㎡ (210,230坪)
大阪エリア	11棟	365,480㎡ (110,558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)
海外	3棟	74,647㎡ (22,581坪)
レジデンス	15棟	39,335㎡ (11,899坪)
大阪エリア	2棟	13,184㎡ (3,988坪)
東京エリア	13棟	26,151㎡ (7,911坪)
合計	47棟	734,311㎡ (222,129坪)

(注) 2021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

当社ベトナム事業 営業収益/経常利益推移

- 大宗はベトナム保有ビル2棟「サイゴン・タワー」(2012年1月取得)および「コーナーストーン・ビルディング」(2014年12月取得)によるもの
- 2018/3および2019/3期実績には、ホーチミンでのオフィスビル開発プロジェクトへの参画に伴う持分法による投資利益を含む



サイゴン・タワー



コーナーストーン・ビルディング



ベトナムにおける当社事業展開

- 2012年1月にホーチミンのオフィスビル「サイゴン・タワー」を取得し、ベトナムに初進出。その後2014年12月にハノイのオフィスビル「コーナーストーン・ビルディング」を取得。
- 国内における長年のオフィスビル運営を通じ積み重ねてきた経験・ノウハウを活かして、ベトナムにおいても差別化・競争力を発揮。
- 2017年にはホーチミンでのオフィスビル開発プロジェクトにエクイティ出資者の一社として参画し、その後共同出資者間のコンセンサスにより早期にEXITし、利益を確定した。
- 現地での有望案件の協業要請も増えており、ハノイ・STARLAKE地区におけるオフィスビル開発プロジェクトへの参画をはじめ当社プレゼンスが好循環に繋がる状況。

【ベトナムにおける日系不動産会社保有のオフィスビル*1】

都市	エリア	ビル名	ビルグレード	延床面積 (㎡)	所有者 (持分)
ホーチミン	CBD*2	サイゴン・タワー	A	約1.8万	当社 (100%)
	CBD	aビル	B	約1.2万	X社 (100%)
	CBD	bビル	A	約3.2万	Y社 (24%)
	CBD	cビル	B	約1.7万	Y社 (100%)
	CBD	dビル	A	約1.3万	Z社 (23%)
	CBD	eビル	A	約4.0万	Z社 (23%)
ハノイ	CBD	コーナーストーン・ビルディング	A	約4.8万	当社 (実質100%)
	West	fビル	A	約1.7万	Z社 (60%)

*1 開示情報が確認できた物件のみ記載

*2 CBD…Central Business District (中心業務地区)

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

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



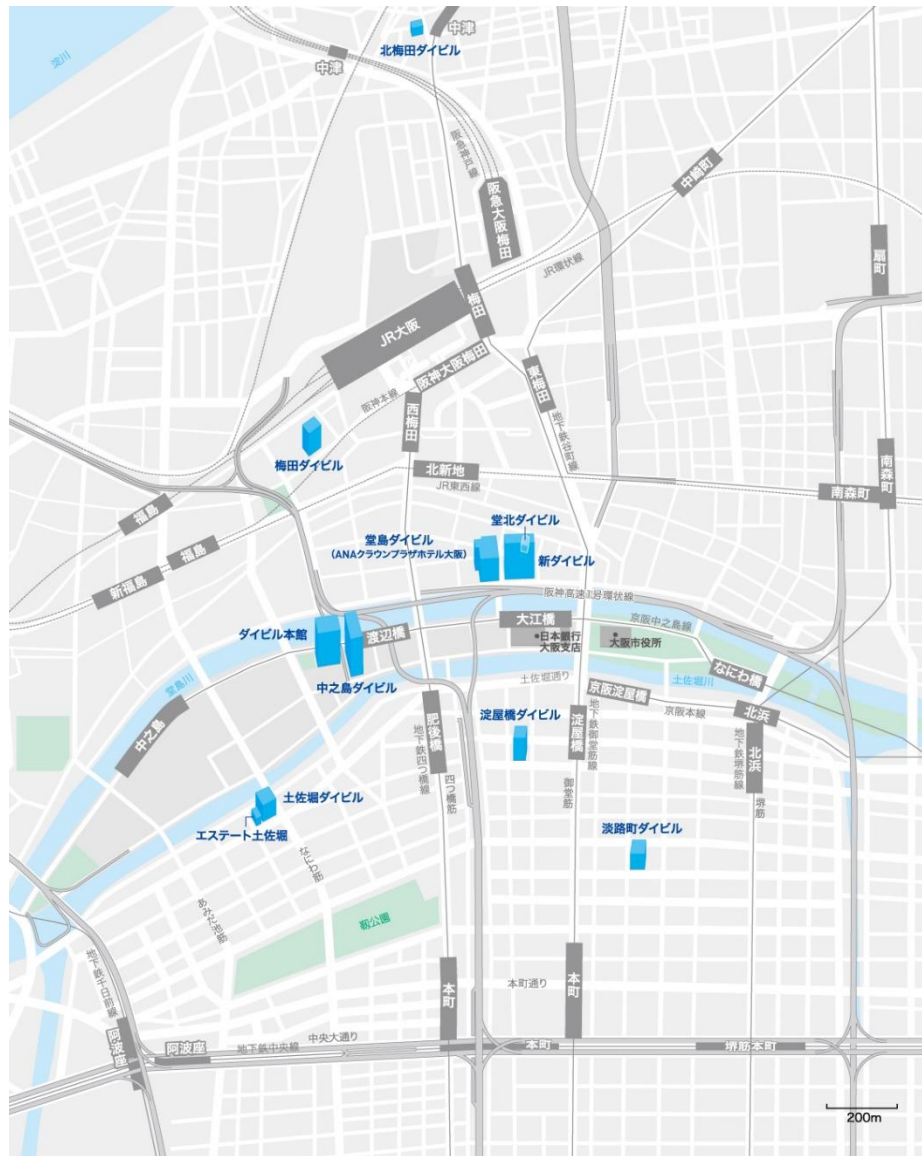
延床面積：3,201㎡
 規模：地上9階・地下1階
 竣工：2005年3月

日本橋三丁目ビル

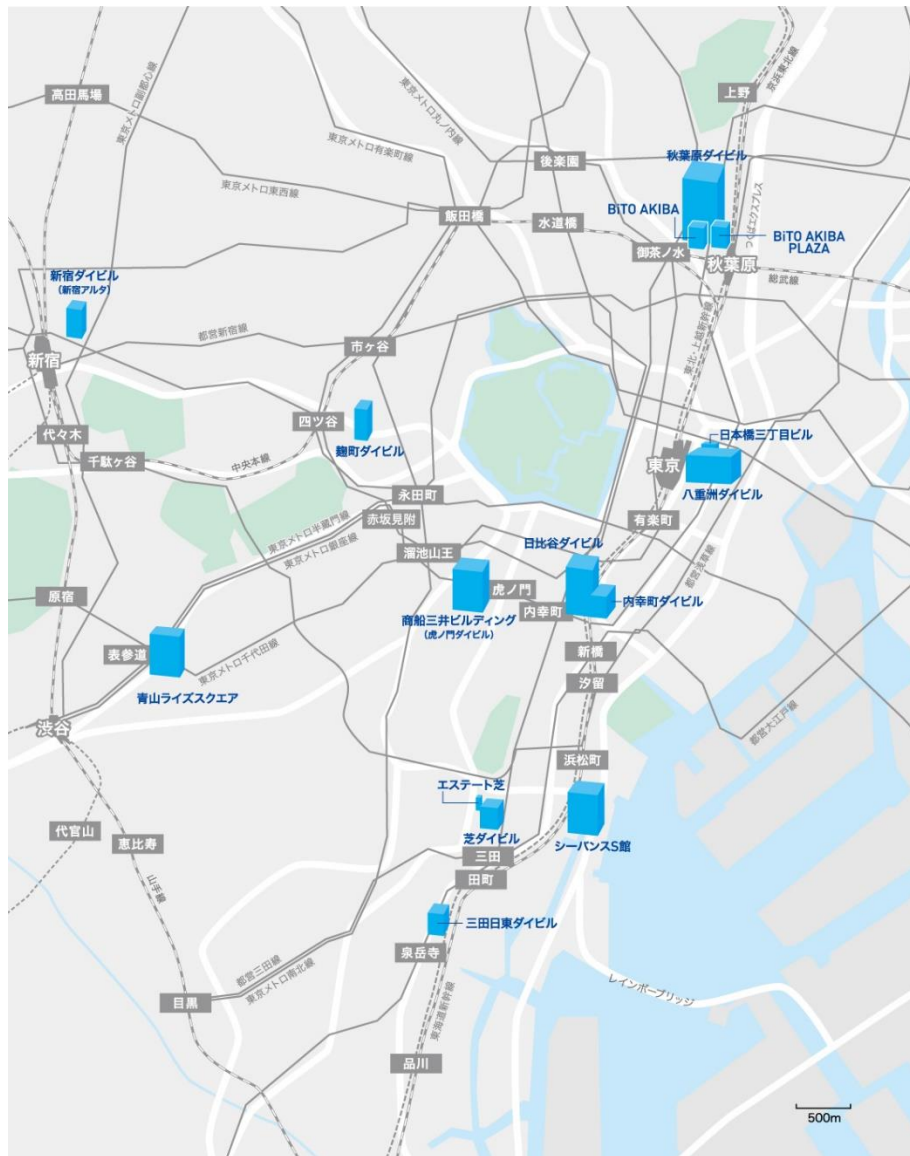


延床面積：2,305㎡
 規模：地上7階・地下2階
 竣工：1989年3月

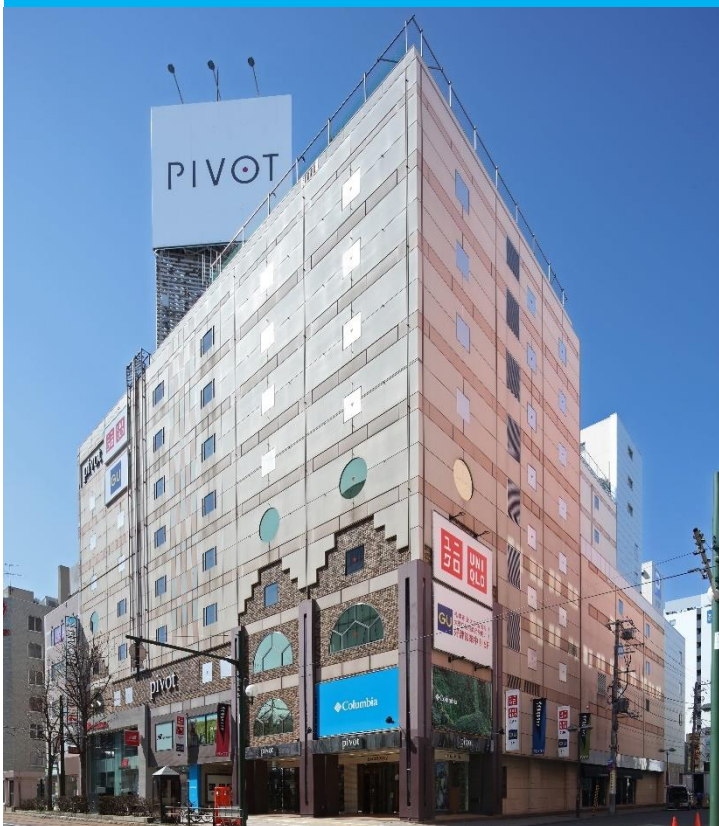
大阪エリア



東京エリア



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



ベトナム

サイゴン・タワー



ホーチミン

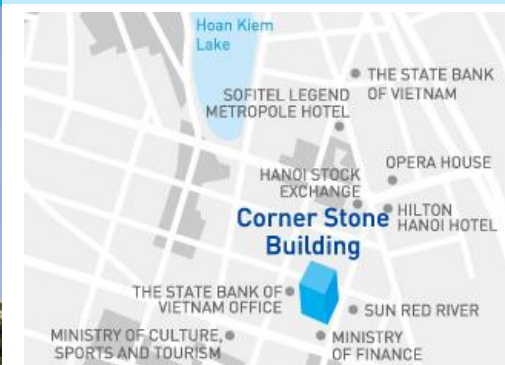


延床面積：17,986㎡
規模：地上18階、地下2階
竣工：1996年12月

コーナーストーン・ビルディング



ハノイ



延床面積：48,494㎡
規模：地上14階、地下3階
竣工：2013年6月

オーストラリア

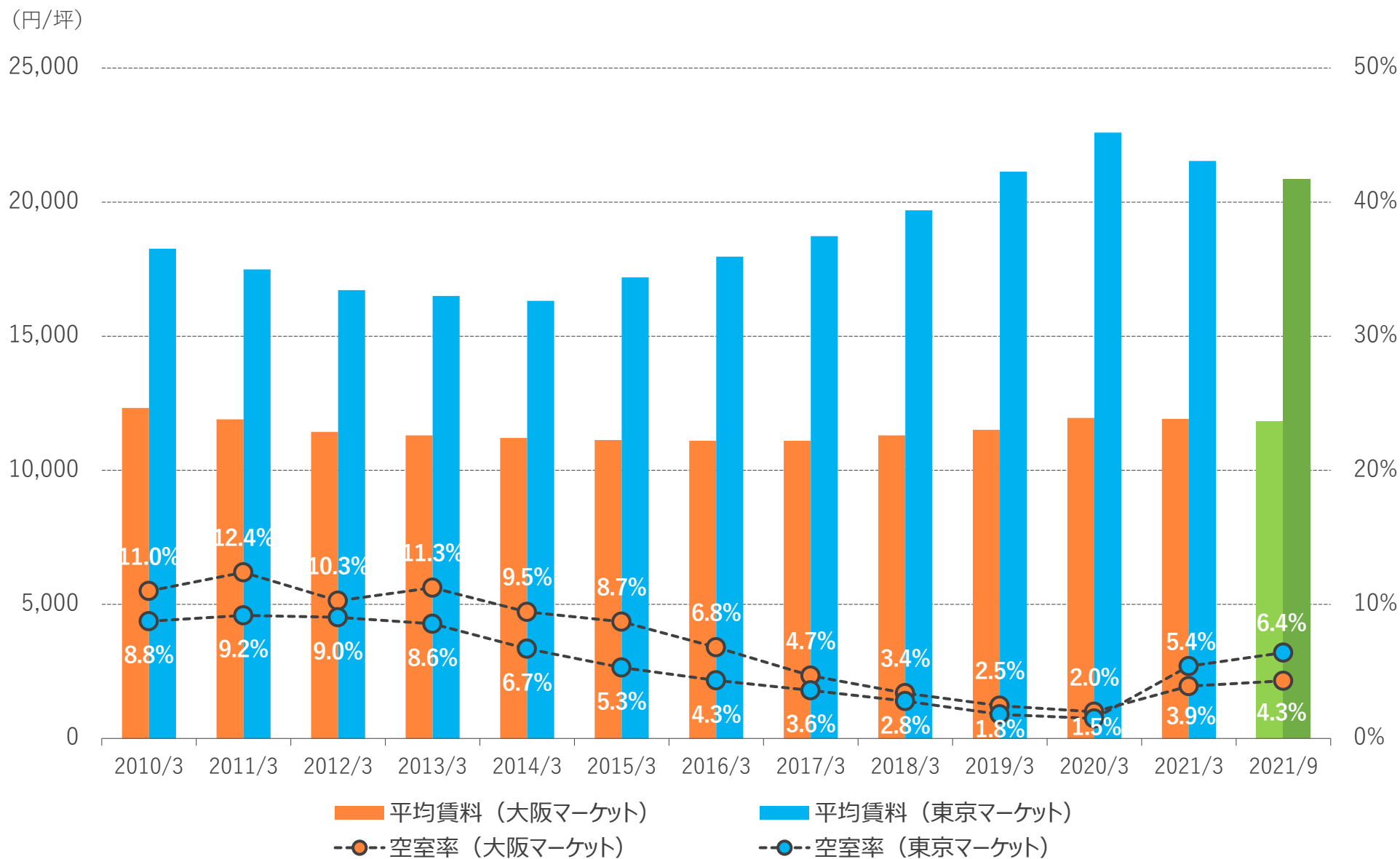
275 George Street



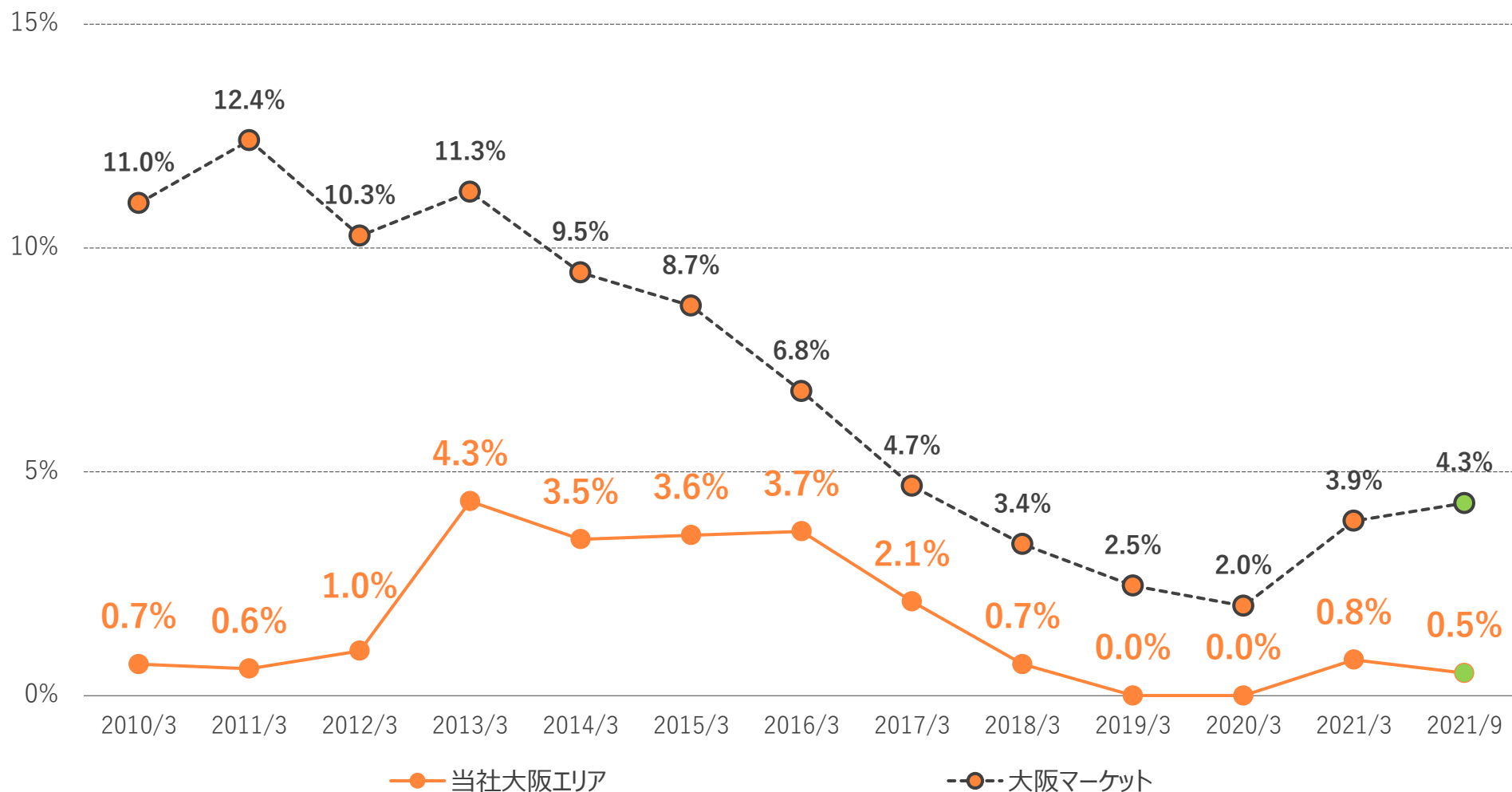
シドニー



貸床面積：7,298㎡
規模：地上15階、地下3階
竣工：2020年12月



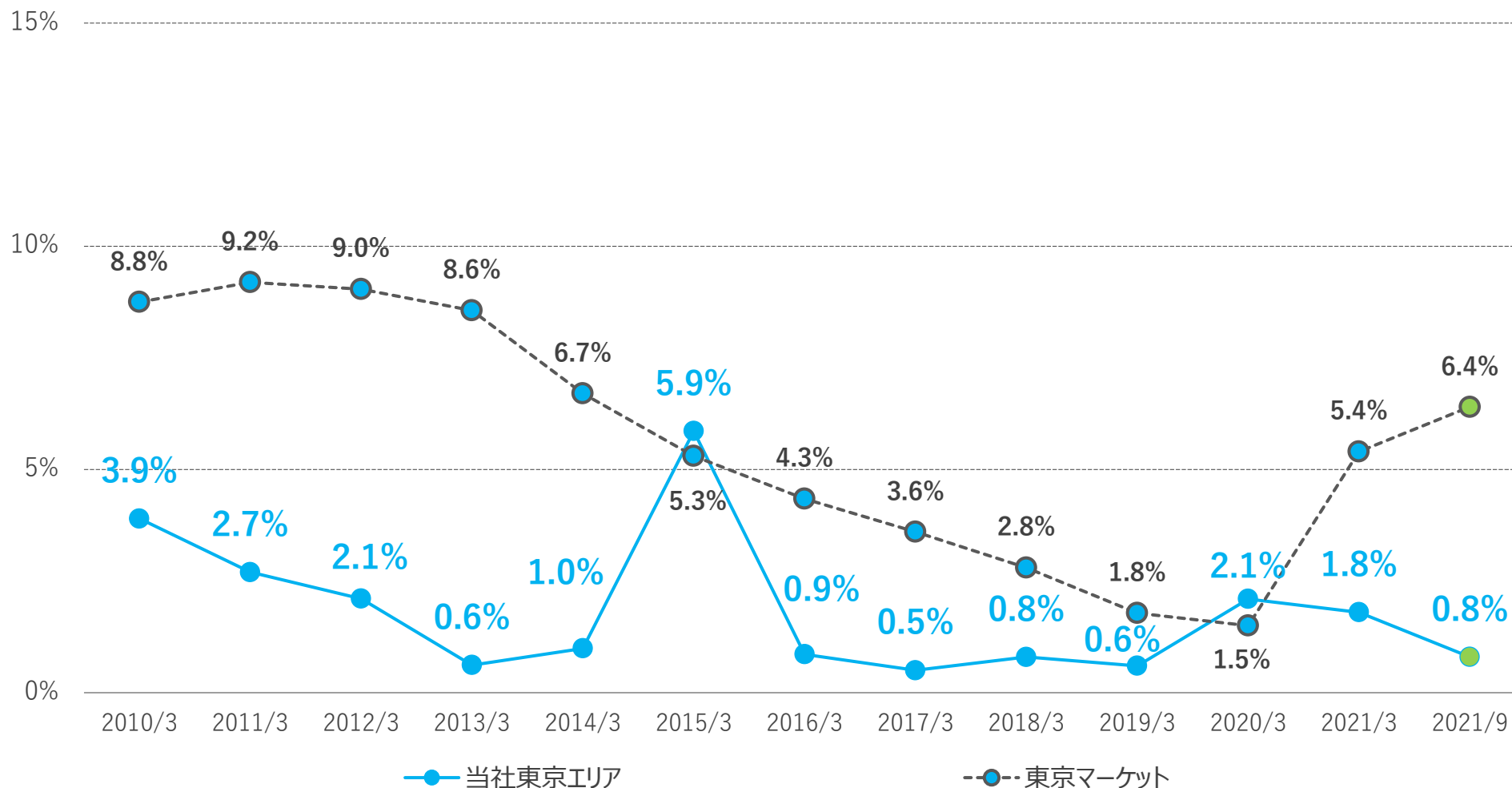
参考資料 ～ 当社ビル 空室率推移 (大阪) ～



	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3	2021/9
当社東阪平均空室率	2.1%	1.6%	1.5%	2.8%	2.4%	4.4%	2.6%	1.5%	0.7%	0.2%	0.8%	1.2%	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) ～

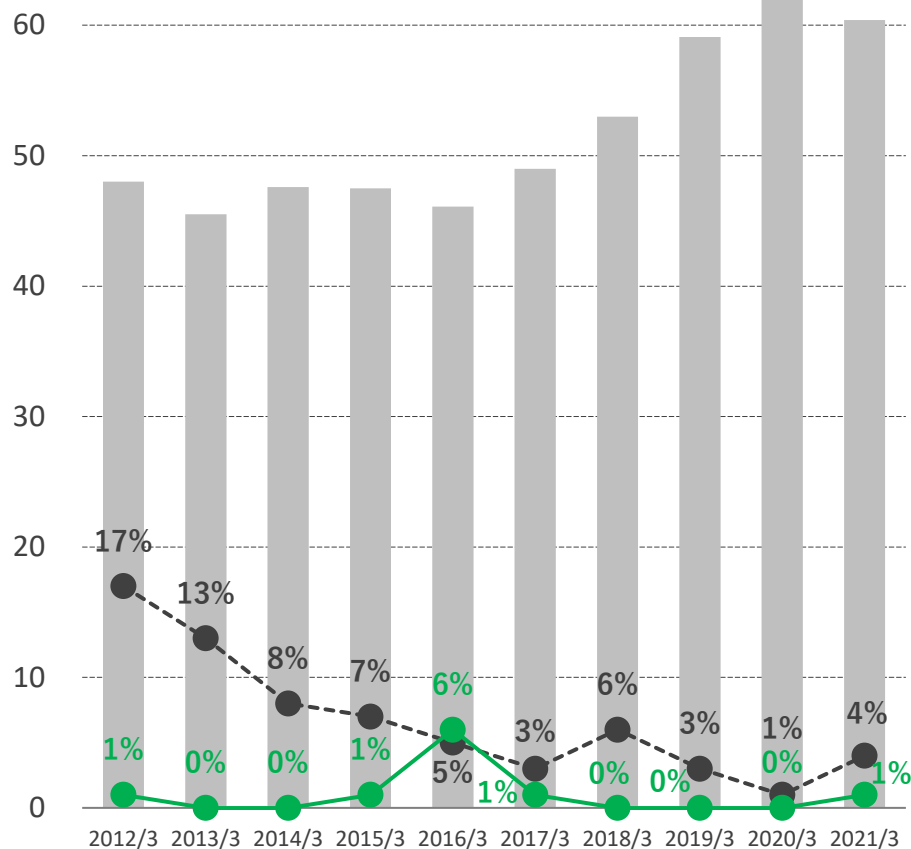


	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3	2021/9
当社東阪平均空室率	2.1%	1.6%	1.5%	2.8%	2.4%	4.4%	2.6%	1.5%	0.7%	0.2%	0.8%	1.2%	0.6%

(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

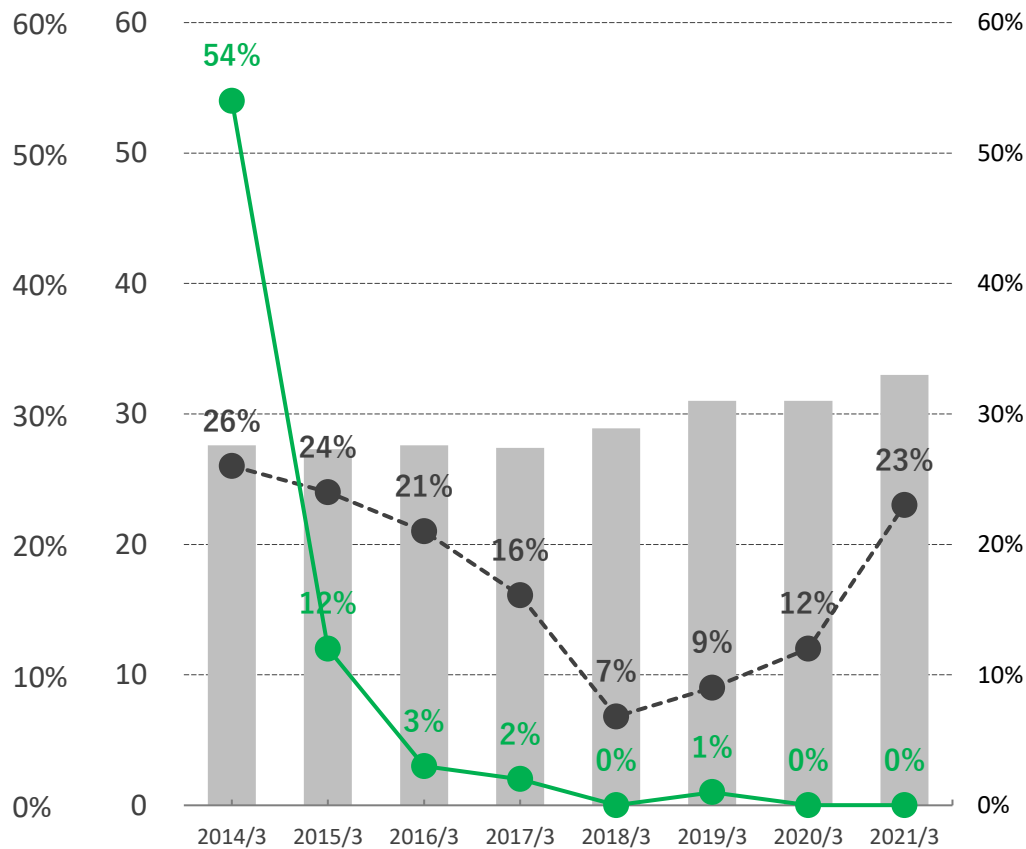
(US\$/m²/月)



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\$/m²/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。