

2021年度

第**150**期

中間報告書

2021年4月1日から
2021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

(新ダイビル 羊の像と)

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150期第2四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021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拡大防止のため、半年間に亘る緊急事態宣言・まん延防止等重点措置の下、昨期に引き続き、企業活動や個人行動に大きな制約が課されました。第2四半期末を迎えるにあたり、ワクチン接種の急速な進展と感染者数の減少が顕著となる中で、緊急事態宣言が漸く解除され、商業分野を中心に景気の持ち直し期待が高まりつつありますが、なお先行きには、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、テレワークやオンライン会議などの新しい働き方を踏まえ、ウィズコロナに対応するオフィスの在り方を見直す機運が継続しました。当社所有物件の所在マーケットでは、ビジネス地区毎に濃淡はあるものの、概ね空室率は上昇し、賃料水準も弱含みの傾向となっております。

こうした状況の下、当社グループは、お客様の安

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。

心・安全を第一に、新型コロナウイルス感染症対策を木目細かく行いながら、テナントサービスの拡充やビル管理品質向上に向けた活動に継続して取り組み、競合ビルとの差別化を図ってまいりました。この結果、コロナ禍にありながらも、マーケット平均を上回る高水準の入居状況を維持することができました。また、この間、賃料水準の適正化により営業収益の底支えを図る一方、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猶予、減免等を実施し、政府・自治体を通じた社会的要請にも応えてまいりました。

中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-II」の進捗状況につきましては、コロナ禍の影響を少なからず受けてはおりますが、重点施策の一つに掲げる「既存アセットの競争力維持・強化」の一環としての「御堂筋ダイビル」および「八重洲ダイビル」の建替計画が順調に進捗いたしました。「御堂筋ダイビル」につきましては本年12月に解体工事を終え、新築工事に着手する予定であります。

当第2四半期連結累計期間の業績は、建替えビルの減収等により、営業収益は20,923百万円と前年同

四半期に比べ322百万円(1.5%)の減収、営業利益は6,284百万円と119百万円(1.9%)の減益となりました。

営業外損益では支払利息等は減少いたしました。営業利益の減益を受け、経常利益は6,124百万円と77百万円(1.3%)の減益となりました。

特別損益につきましては、当第2四半期連結累計期間は特別利益として投資有価証券売却益を618百万円、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412百万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4,350百万円と293百万円(6.3%)の減益となりました。

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円を予想しており、この場合、年間配当は1株につき21.0円となります。

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。

2021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。



御堂筋ダイビル建替推進

中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-II」で重点施策の一つに掲げる「既存アセットの競争力維持・強化」の一環として、御堂筋ダイビルの建替を推進しております。



(竣工予想図 南方向から)

スケジュール

本年12月に新築工事に着手し、2023年度中に竣工予定。

立地

オフィスエリアと商業エリアの結節点に立地。

御堂筋の将来

将来的には、御堂筋の側道廃止に伴う歩道拡幅により、歩行者が増え、賑わいが増す見込み。

概要

所在地	大阪市中央区南久宝寺町4丁目
敷地面積	1,577㎡
延床面積	約20,300㎡
階数	地上20階、地下1階
構造	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)
用途	事務所・一部店舗(予定)
設計	株式会社日建設計
施工	株式会社大林組

「Your Premium, Your Workplace」

いつも自分にとって最高の環境で働くことができる。
そんな「プレミアム」を獲得できる次世代のワークプレイス。

コンセプト

ポストコロナ時代における多様な働き方に応えるワークプレイスです。

ワーカーがその時々気分や目的に合わせて最高の環境を選択できるように、2階エントランス部にミーティングやソロワークに対応したテナント専用ラウンジ、御堂筋の銀杏並木を臨む緑化テラスやカフェなど多様なスペースを設置する予定です。



(竣工予想図 低層部 南方向から)

BCP対応

BCP対応として、テナントへの電源供給が行える72時間運転可能な非常用発電機を設け、電気室は最上階に設置し、水害リスクを回避します。

外装

旧ビルを想起させる金属パネルは、御堂筋の賑わいを映し込むデザイン。

中高層部に取り付ける水平フィン、日射による環境負荷を抑制しつつ、眺望も確保します。

解体前の旧ビル

本年3月に着手した解体工事は、本年12月に完了予定。

延床面積	13,399㎡
階数	地上8階、 地下3階
竣工時期	1964年9月



(東方向から)

■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)
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

■シドニー

275 George Street

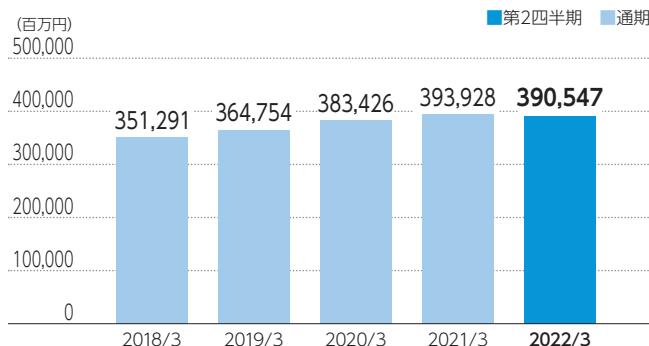
■営業収益



■親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益

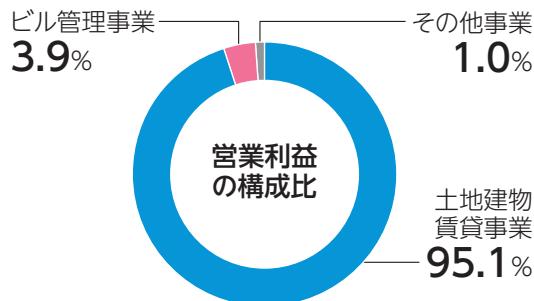
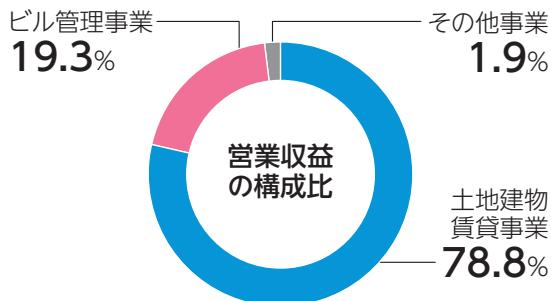


■総資産



連結セグメント情報

■ 2021年4月1日から2021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)
16,497百万円
(▲2.5%)

営業利益
(前年同四半期比)
6,834百万円
(▲2.6%)

建替えビルの減収等により、営業収益は減収。修繕費および光熱費等の営業費用が減少したものの、営業利益は減益。

ビル管理事業

4,038百万円
(▲0.6%)

279百万円
(+86.0%)

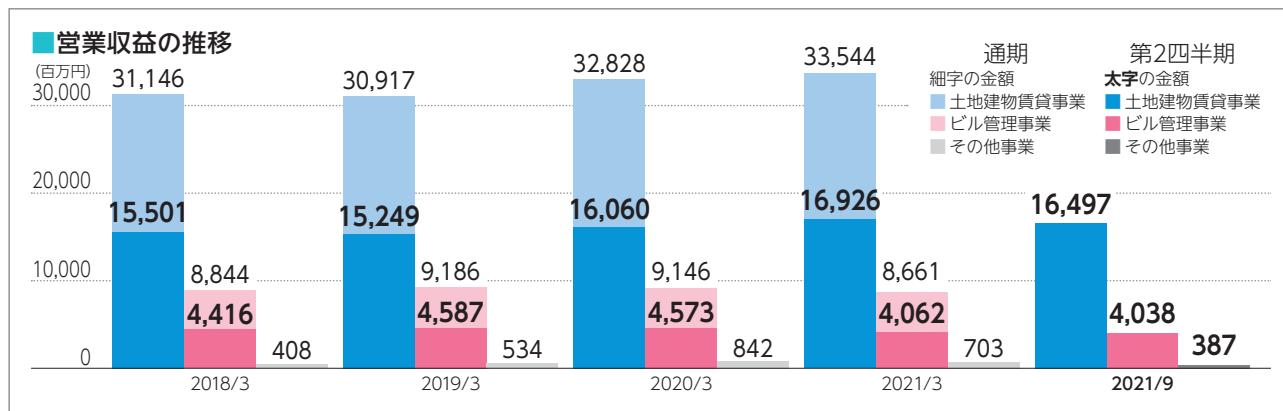
前年同四半期に子会社化した(株)ノワテックの収益が寄与したものの、一部受託契約の解約等の影響により、営業収益は減収。営業費用の減少により、営業利益は増益。

その他事業

387百万円
(+50.7%)

70百万円
(+12.8%)

工事請負高の増加等により、営業収益は増収、営業利益は増益。



※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)

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 2021年9月30日	前連結会計年度 2021年3月31日		当第2四半期 連結会計期間 2021年9月30日	前連結会計年度 2021年3月31日
資産の部			負債の部		
流動資産	18,507	21,844	流動負債	25,642	27,625
現金及び預金	16,373	18,752	③ 1年内返済予定の長期借入金	10,513	15,718
営業未収入金	1,141	1,257	1年内償還予定の社債	5,000	—
棚卸資産	106	82	未払法人税等	2,280	2,171
その他	891	1,766	役員賞与引当金	—	67
貸倒引当金	△6	△13	その他	7,848	9,668
固定資産	372,039	372,083	固定負債	192,187	198,956
有形固定資産	328,320	329,394	③ 社債	90,000	95,000
① 建物及び構築物(純額)	102,904	105,356	長期借入金	54,211	55,690
土地	192,774	191,623	受入敷金保証金	24,374	24,699
信託土地	31,231	31,231	繰延税金負債	9,059	8,925
建設仮勘定	829	575	再評価に係る繰延税金負債	13,439	13,439
その他(純額)	580	606	役員退職慰労引当金	59	90
無形固定資産	12,739	12,054	退職給付に係る負債	904	876
のれん	1,654	1,653	その他	138	235
その他	11,084	10,400	負債合計	217,829	226,581
投資その他の資産	30,979	30,634	純資産の部		
② 投資有価証券	28,265	27,834	株主資本	145,012	141,937
繰延税金資産	643	611	資本金	12,227	12,227
その他	2,086	2,204	資本剰余金	13,860	13,850
貸倒引当金	△15	△15	利益剰余金	119,323	116,290
資産合計	390,547	393,928	自己株式	△398	△431
			その他の包括利益累計額	25,670	23,429
			その他有価証券評価差額金	15,989	15,641
			繰延ヘッジ損益	19	12
			土地再評価差額金	6,779	6,779
			為替換算調整勘定	2,882	995
			非支配株主持分	2,034	1,979
			純資産合計	172,717	167,346
			負債純資産合計	390,547	393,928

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 2021年4月1日から 2021年9月30日まで	前第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
4 営業収益	20,923	21,245
営業原価	12,536	12,886
営業総利益	8,386	8,359
販売費及び一般管理費	2,102	1,955
5 営業利益	6,284	6,403
営業外収益	398	452
受取利息	28	34
受取配当金	330	344
その他	39	74
営業外費用	558	654
支払利息	550	569
その他	7	85
6 経常利益	6,124	6,202
特別利益	618	599
投資有価証券売却益	618	599
特別損失	412	119
建替関連損失	403	105
固定資産除却損	8	14
税金等調整前四半期純利益	6,330	6,681
法人税等合計	1,924	2,028
法人税、住民税及び事業税	2,088	2,037
法人税等調整額	△ 163	△ 8
四半期純利益	4,405	4,653
非支配株主に帰属する四半期純利益	55	9
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,350	4,644

POINT
1**建物及び構築物(純額)**

減価償却等により、建物及び構築物(純額)は2,452百万円減少。

POINT
2**投資有価証券**

株価の上昇に伴い、投資有価証券は430百万円増加。

POINT
3**有利子負債**

長期借入金の減少により、有利子負債は6,684百万円減少。

POINT
4**営業収益**

建替えビルの減収等により、営業収益は前年同四半期比1.5%の減収。

POINT
5**営業利益**

修繕費および光熱費等の営業費用が減少したものの、営業利益は前年同四半期比1.9%の減益。

POINT
6**経常利益**

支払利息等は減少したものの、経常利益は前年同四半期比1.3%の減益。

会社概要・役員

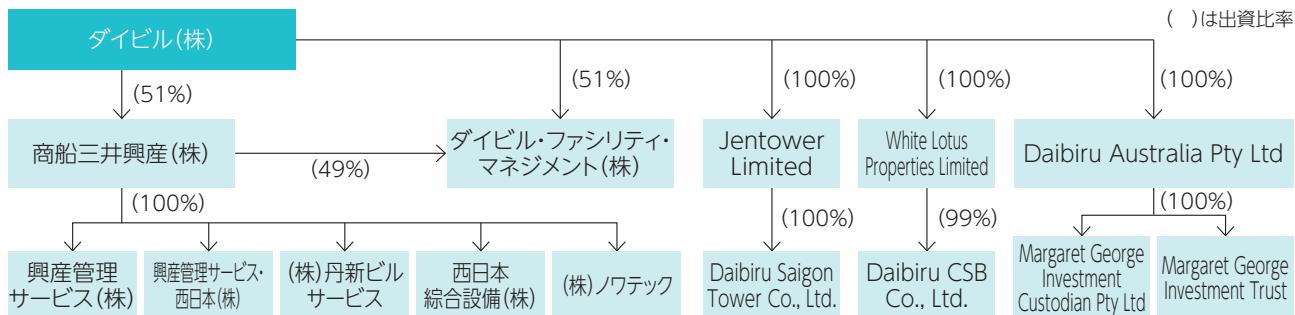
会社概要 (2021年9月30日現在)

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：2,293名／単体：89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 (2021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	丸山 卓
	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)	妙中 茂樹
	監査役(社外)	西出 智幸
執行役員	専務執行役員	成田 純一
	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
	執行役員	友田 慶
	執行役員	多賀 秀和
	グループ執行役員	矢田 豪男
	グループ執行役員	田中 健輔

当社および連結子会社の状況 (2021年9月30日現在)



他、連結子会社1社

株式の状況 (2021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 114,683,767株 (自己株式367,282株を除く。)

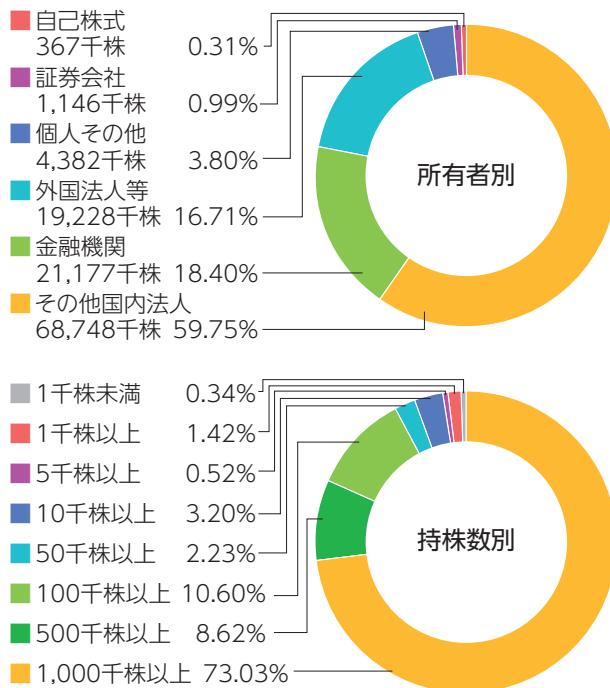
株主数 3,473名

大株主 (上位10名)

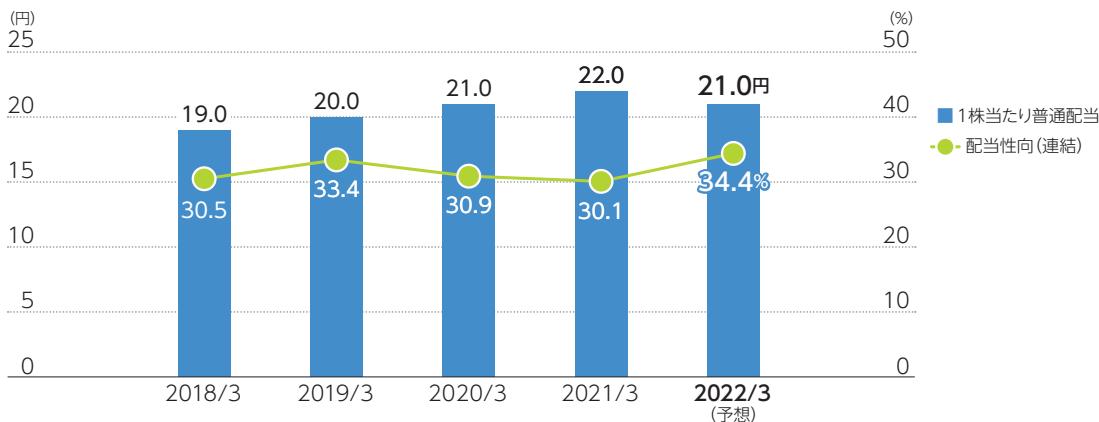
株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
株式会社商船三井	59,527	51.90
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,576	6.60
株式会社三井住友銀行	5,730	4.99
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	5,362	4.67
関西電力株式会社	2,953	2.57
CGML PB CLIENT ACCOUNT/COLLATERAL	1,784	1.55
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,091	0.95
株式会社日本カストディ銀行(信託口9)	875	0.76
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR DWS RREEF REAL ASSETS FUND	864	0.75
AVI JAPAN OPPORTUNITY TRUST PLC	854	0.74

(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 (2021年9月30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) <https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/>
(ホームページURL)

(株式に関する
よくあるご質問
(Q&A))



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。

パソコン等から

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



スマートフォン等から



 **ダイビル株式会社**

**UD
FONT**



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。