

これまでの**100**年を、
これからの**100**年へ。



Daibiru Report
2023

創業から100年、 時代をリードした高品質なオフィスビルを追求してきた

TOPICS



1923

ダイビルの
誕生

大阪商船・宇治川電気・日本電力の三社共同出資により、大阪ビルヂング(現ダイビル)は設立されました。時代は大正、インフラ整備が進み、都市が急速に変化した頃です。日本の都市における飛躍的成長とともに、当社の歴史は幕を開けます。



1925

大阪市北区宗是町(現中之島)に
「ダイビル本館」完工

ビジネスが都市集積していく未来を見越し、時代に先駆けて大阪市北区宗是町(現中之島)に「ダイビル本館」の建設を計画。会社設立から2年後に完工し、当時の西日本を代表するオフィスビルとなりました。近代的なレンガ造りで、地域のランドマークとして親しまれました。



1927

「日比谷ダイビル」
完工

「ダイビル本館」開業の2年後には早くも東京への進出を打ち出し、1927年に「日比谷ダイビル1号館」、1931年に「2号館」を完工。当時、ニューヨークの高層ビルで見られるコアシステムから設計を学び、エレベーターや給湯・給水設備などの共用部分を中央にまとめた平面プランを実現。これらは、当時の日本のビル概念を大きく前進させるものでした。



1958

「新ダイビル」
完工

世界初の先物取引市場とされる堂島米会所のあった堂島の土地を、戦後、米軍による接収解除がなされない段階で取得、解除後の1958年に「新ダイビル南館」、1963年に「北館」を完成させました。接収が解除されれば確実に発展していく土地であることを見越した先見の明が、今日の新ダイビルにつながっています。
▶ P.25-26 継承されるサステナビリティの精神



1968

「八重洲ダイビル」
完工

「首都の表玄関」としての将来性を見据え、八重洲の土地を大阪商船より取得、1968年に「八重洲ダイビル」が完工しました。格式高いデザインや屋上樹苑を取り入れた設計は、街の景観をつくるオフィスビルとして強い存在感を示しました。当社は同物件をはじめ、時代に先駆けてビルと緑の調和に取り組んできました。



1992

「ダイビル株式会社」に
社名変更

企業イメージの統合と、知名度の向上を図り、社名を「ダイビル株式会社」に変更。前身の大阪建物は、地元大阪に根付いた貸ビル専門会社というイメージがついていました。当地元の人々から「大ビル」と呼ばれていたことから、その呼称を受け継ぎ「ダイビル」として、ロゴマークも一新しました。

草創期



戦争期

拡充期



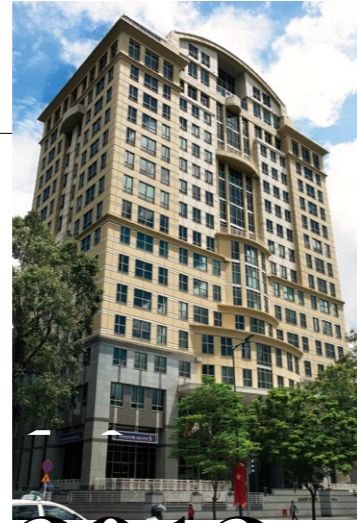
大正		昭和		平成	
<p>1923年10月 大阪商船・宇治川電気・日本電力の三社共同出資により、大阪ビルヂング(資本金300万円)を設立</p> <p>1925年9月 大阪市北区宗是町(現中之島)に「ダイビル本館」完工</p>	<p>1927年7月 東京都千代田区内幸町に「日比谷ダイビル1号館」完工</p> <p>1931年4月 「日比谷ダイビル1号館」に隣接して「2号館」完工</p>	<p>1945年10月 大阪建物に社名変更</p> <p>1946年6月 「日比谷ダイビル1号館」「2号館」接収(1958年12月まで12年5ヵ月駐留軍の占有下)</p>	<p>1958年4月 大阪市北区堂島浜に「新ダイビル南館」完工</p> <p>1963年10月 「新ダイビル北館」完工</p>	<p>1968年6月 東京都中央区京橋に「八重洲ダイビル」完工</p> <p>1983年12月 東京証券取引所市場第一部上場</p> <p>1984年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</p>	<p>1989年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</p> <p>1992年1月 「ダイビル株式会社」に社名変更</p>
DAIBIRU CORPORATION				DAIBIRU REPORT 2023	



2005

「秋葉原ダイビル」
完工

かつては青果市場が広がっており、現在はサブカルチャーの街として世界的にも知名度の高い秋葉原。同地を世界的なIT拠点とするべく秋葉原駅至近の保留地を取得した当社は、2005年に「秋葉原ダイビル」を完成させました。今や秋葉原を代表するオフィスビルの一つとなっています。



2012

ベトナム・ホーチミン市の
「サイゴン・タワー」を取得

「サイゴン・タワー」を取得し、当社にとって初の海外進出を達成。アジアの成長都市に進出を図る中で、経済成長が著しく、外資企業の進出も多いベトナム・ホーチミン市を選定しました。同市の外交・ビジネスの中心地に立地し、現在も多くのグローバル企業をテナントとして抱えています。

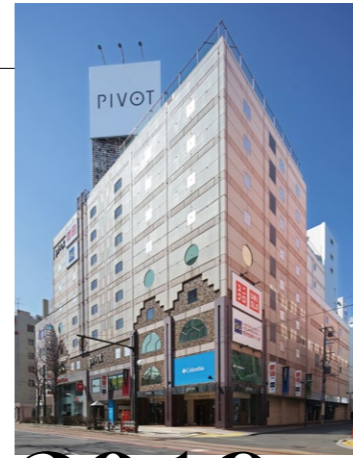


2013

「ダイビル本館」
建て替え工事完了

当社を象徴する「ダイビル本館」を、歴史を継承しつつ建て替えました。1925年に完工した「ダイビル本館」のレンガを丁寧に取り外し、外壁として再利用。現在も大阪・中之島のランドマークとして、地域の皆様に親しまれています。

次なる100年へ向けた、 進化と挑戦を続けていく➡➡



2019

札幌進出

国内では長らく大阪・東京のみで事業を展開してきた当社ですが、さらなる飛躍のため地方中核都市への事業展開を模索し、札幌を進出先として選定。2019年に「PIVOT」をはじめ計3棟を取得した当社は、現在同地にて再開発プロジェクトを推進しています。

▶ P.21 札幌ダイビル再開発プロジェクト



2020

豪州シドニー市に
「275 George Street」完工

ベトナムに続き、経済成長が今後も見込める豪州に進出。完工がコロナ禍と重なりながらも、感染症対策を施設に反映するなど、時代のニーズに対応しました。健康意識の高い地域柄を捉え、設備に盛り込むなど、時代・地域とともに新しいオフィス価値を生み出しています。



2023

持続可能な
街創りの追求

上場を廃止し、2022年に商船三井グループの一員として完全子会社に。国際的なネットワークと資金力の強化により、これまで以上の成長投資が可能となりました。こうしたシナジーを活用しながら、次の100年を見据えて持続可能な街創りを追求していきます。

発展期



平成

2000年5月
大阪市北区梅田に「梅田ダイビル」完工

2004年10月
商船三井の連結子会社となる

2005年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)
東京都港区虎ノ門の「商船三井ビルディング
(虎ノ門ダイビル)」購入

2007年7月
商船三井興産を連結子会社化

2009年3月
大阪市北区中之島にて「中之島ダイビル」完工
(中之島3丁目共同開発)

2009年7月
大阪市西区土佐堀に「土佐堀ダイビル」完工

2010年4月
東京都港区南青山の「青山ライズスクエア」
(信託受益権)購入

2012年1月
ベトナム・ホーチミン市の「サイゴン・タワー」
取得

2013年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

2014年12月
ベトナム・ハノイ市の「コーナーストーン・ビルディング」
取得

2015年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

2018年9月
豪州・シドニー市のオフィスビル開発プロジェクト
「275 George Street」へ参画

2019年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年11月
札幌市中央区の「ダイビルPIVOT」等計3物件を
購入(初の地方中核都市進出)

令和

2020年12月
豪州・シドニー市に「275 George Street」完工

2022年4月
東京証券取引所上場廃止
商船三井の完全子会社化

2022年10月
「大手町ファーストスクエア」一部持分(信託受益
権)取得

2022年12月
Daibiru USA, LLCを通じ、米国・ジョージア州
アトランタ近郊で木造オフィスビル開発プロジェク
トへ参画

2023年3月
「大手門タワー・ENEOSビル」の一部持分(信託
受益権)取得

2023年5月
Daibiru Australia Pty Ltdを通じ、豪州・
メルボルン地区にてオフィスビル開発プロジェクト
へ参画

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から得る 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。

Contents

100年目のダイビル

- 01 歴史
- 05 企業理念
- 06 目次
- 07 TOPメッセージ

成長戦略

- 09 新中長期経営計画
- 13 At a glance
- 15 価値創造モデル
- 17 価値創造の事業モデル
- 19 特集1：実践 一価値創造の事業モデル一

サステナビリティ経営

- 25 継承されるサステナビリティの精神
- 27 ダイビルグループのサステナビリティ経営
 - 27 ダイビルグループのサステナビリティ経営
 - 31 時代の変化に対応した最適なオフィスの提供
 - 32 地域に根付き、街とともに発展する
 - 33 環境にやさしいビルを次世代へ
 - 35 人材・組織力の強化
 - 36 高品質なサービスの基盤となる
知的資本の蓄積
 - 36 ステークホルダーとの協創による価値創造
 - 37 持続的な企業価値向上を支える
コーポレートガバナンスの進化
- 39 特集2：実践 一サステナビリティ経営一
- 41 役員一覧

基本情報

- 43 財務・非財務関連データ
- 45 物件紹介
- 47 物件ロケーションマップ
- 50 会社データ

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て掲載しています。
<https://www.daibiru.co.jp/>

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・社会・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。本レポートが、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
2023年3月期(2022年4月～2023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直しについても掲載しています。

見直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直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」
■IFRS財団「統合報告フレームワーク」

TOP message

100年の歴史を受け継ぎ、 社会とともにダイビルの 新たな時代を拓く。

代表取締役 社長執行役員

丸山 卓



2022年度業績の振り返り

2022年度の業績は、営業収益427億円（前年度比+2.0%）、営業利益99億円（前年度比▲10.3%）、経常利益104億円（前年度比▲3.5%）、そして当期純利益は過去最高の88億円（前年度比+29.1%）という結果になりました。御堂筋ダイビルや八重洲ダイビルの閉館による減収を大手町ファーストスクエア等の新規投資や既存ビルの稼働状況の向上などによりカバーした結果、営業収益は増収となりました。また、建て替えコストがかさんだものの住居系物件の売却を計上し、最終的に過去最高益となりました。

新型コロナウイルス感染症やオフィスの新規大量供給などの影響により、オフィスビルマーケットの空室率が上昇傾向にある中、当社所有ビルは高水準の稼働率を維持しています。これは常にテナント様と密接なコミュニケーションを取ることを心掛け、顧客の視点に立ったテナントサービスを追求し続けてきた当社ならではの営業の成果と、当社が保有するビルの「立地の良さ」の賜物であり、これが我々の大きな強みとなっています。

上場廃止から1年で掴んだ手応え

当社は、2022年4月をもって上場に幕を閉じ、商船三井100%出資の完全子会社となりました。上場会社でなくなってから1年以上が経過しましたが、商船三井が

海運業からインフラ事業に会社の形を転換する中で、不動産事業が商船三井の中期経営計画における注力施策の一つと位置付けられるなど、当社に対する期待は大きく、従来よりも大規模な投資ができる環境が整いました。今後商船三井と連携を深めていくことは、当社の競争力強化に大きく寄与するもので、当社が飛躍的に成長を遂げるための絶好の機会であると捉えています。

この環境変化によって、ベトナム、豪州などの海外でも様々な情報が集まるようになりました。また、米国アトランタなど新たな投資国開拓においても商船三井のネットワークを有効活用できるようになりました。さらに、これまで単独事業が多かった当社ですが、国内外問わず共同事業も手掛けることにより新たなノウハウが蓄積されてきています。100%自社保有にこだわらない出資や運営管理までは行わない案件に参画するとともに、必ずしも長期的な保有を前提としないキャピタルゲイン型のビジネスモデルにも積極的に取り組んでいきます。

前中期経営計画の振り返り

前中期経営計画(2018～2022年度)“Design 100”プロジェクトPhase-IIでは、改めて経営理念である「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」に立ち戻り持続的に成長する企業集団を目指しました。

重点施策として、①都心大型オフィスビルの取得、②投資対象の拡充、③海外事業の推進、④既存アセットの競争力維持・強化、⑤ビル管理事業の強化・拡大を掲げました。5年間の投資計画1,200億円に対しCFベース・意思決定ベースで計画を達成、営業収益は未達となりましたが、経常利益・当期純利益は計画を過達しました。

一方で、経営理念に目を向けると、まだ実現できていないとは言えません。今後は単に良いビル・良いオフィス空間を造るハード面の視点だけでなく、人を集める仕掛けとしてのソフト面を充実させる当社らしい「賑わいのある街創り」のあり方を追求していきます。

「中長期経営計画2035 “BUILD NEXT”.」を策定

前中期経営計画の振り返りを踏まえ、2023年5月に「ダイビルグループ中長期経営計画2035 “BUILD NEXT.”～次なる100年へ向けた、“ビルを造り・街を創り・時代を拓く”の深化と挑戦～」を策定しました。これは、2023年10月に創立100周年を迎えた当社が、当社グループの次なる100年を見据えた2035年の「ありたい姿・ビジョン」を示したものです。オフィス賃貸事業による安定的な成長に加え、アセットタイプの多様化や事業の多角化による一層の成長を実現し、人々がもっと愉しさと誇りを感じる「街創り」を追求します。そして、街創りや新たな価値創造により、テナント様やグローバル・ローカル社会とともに社会課題の解決に向けて“時代を拓いて”いきたいと考えています。

国内事業では、建て替え中の御堂筋ダイビルが2024年1月にいよいよ竣工を迎えます。働き方の多様化に対応可能なワークプレイスや心身の健康をサポートするビル内環境の整備など、これまでの当社ビルとは一線を画す建物となる予定です。また、進行中の札幌における再開発計画では、オフィスだけでなく商業施設やホテルを含む複合ビルの開発を進めており、本当の意味で「賑わいのある街創り」を実践していく当社初のプロジェクトです。そのほかにも、新規物件取得はもちろん築古の保有物件の再開発準備を進めるとも

に、物流施設やデータセンターなどのアセットタイプの拡充を検討します。海外事業では、豪州2都市目となるメルボルンにおいてオフィス開発プロジェクトへの参画が決定しているだけでなく、既投資国への投資拡大や、インドなどの新規投資国への投資など商船三井との協業を強化していきます。さらにノンアセット事業などの新規事業へも挑戦していきます。2035年までの総投資額として国内外で計7,000億円を計画し、商船三井のボラティリティの高い海運市況をカバーする事業ポートフォリオの一つとして安定収益を拡大していきます。いずれの投資においても、当社の強みである「立地の良さ」、すなわち50年、100年後もビジネスや商業の中心地となる立地かどうかの見極めが大事なことは言うまでもありません。

創立100周年を迎えて ～ステークホルダーへのメッセージ～

2023年は創立100周年であるとともに、新生ダイビルの“NEXT”を“BUILD”していくスタートの年です。先輩たちが築いてきた100年の蓄積に安住せず、次の100年に向けた新たな歩みをスタートしていきます。

「中長期経営計画2035“BUILD NEXT”.」により、当社がこれまで手掛けることのできなかった案件に積極的に取り組み、より一層の拡大・成長・飛躍を遂げることで、経営理念にある「街を創る」会社になっていきます。それを実現するには、役職員一人ひとりの力が必要です。会社として、従業員がやりがいを持てるように、働きやすい職場環境の整備、ダイバーシティの推進など様々な施策を進めていきます。そのうえで、従業員には、これまでの延長線上ではなく、失敗を恐れず、新しいことに挑戦してほしいと思います。社長として私とその先頭に立ち、次の100年の成長の礎を築くべく、ともに挑んでいきます。

ダイビルは次の100年に向けた様々な挑戦を行っていきます。当社を支えてくださるステークホルダーの皆様におかれましては、引き続きより一層のご支援をいただければ幸いです。

ダイビルグループ 中長期経営計画2035

BUILD NEXT.

～次なる100年へ向けた、
“ビルを造り・街を創り・時代を拓く”の深化と挑戦～

2035年のありたい姿・ビジョン

オフィス賃貸事業による
安定的な成長に加えて、
アセットタイプの多様化や
事業の多角化による
一層の成長を実現し、
人々がもっと愉しさと誇りを感じる
“街創り”を推進していきたい

街創りや新たな価値創造により、
顧客やグローバル・ローカル社会とともに
社会課題の解決に向けて
“時代を拓いて”いきたい

基本方針

「ダイビルグループ中長期経営計画2035“BUILD NEXT.”」は、2023年10月にダイビルが創立100周年を迎えるにあたり、ダイビルの次なる100年を見据え、2035年をゴールとする経営ビジョン・方向性を示すものです。

コロナ禍を機に主業であるオフィスビル事業が大きな転換期を迎え、社会課題の解決を通して企業価値の拡大が求められるようになった現代において、当社は創立以来100年にわたって築き上げてきたダイビルグループの強みを活かしながら、経営理念「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」を体現していきます。



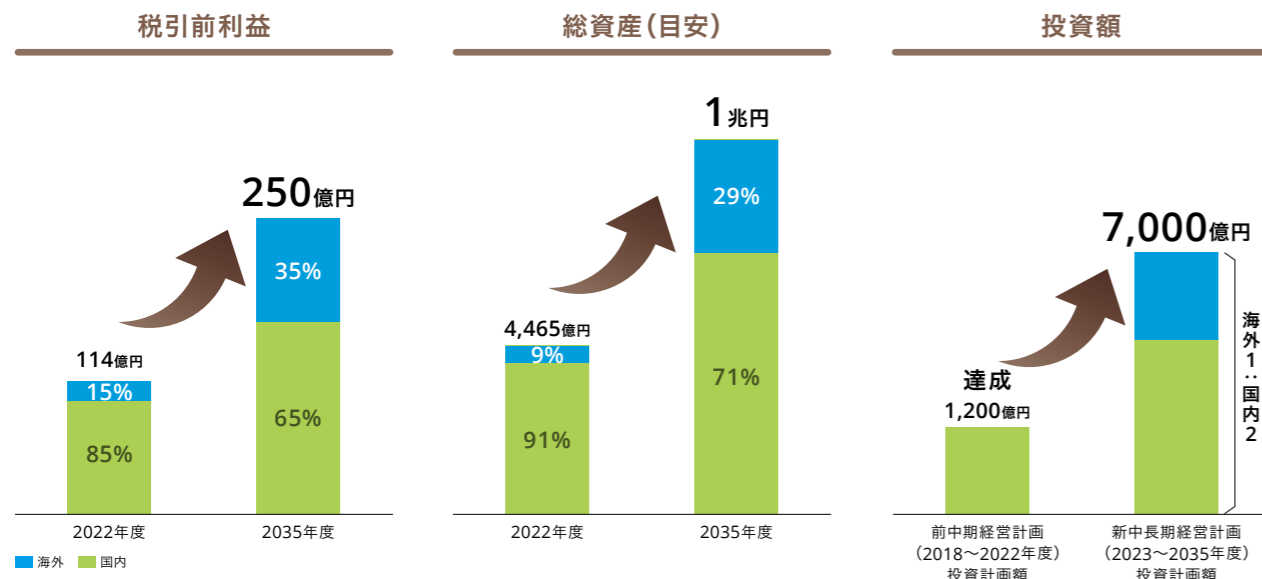
このイラストは、ダイビルグループが「2035年のありたい姿・ビジョン」として掲げた「国内外でのダイビルの街創り」を想い描いたものです。中心に当社発祥の地である大阪、右側に東京、左側に札幌を、海の向こう岸には海外とまだ見ぬ“プロジェクトX”を表現しています。当社は国内外で「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」べく、「中長期経営計画2035“BUILD NEXT.”」の実現に向けて尽力していきます。

商船三井の完全子会社になることによって投資余力が拡大したことを背景に、従来を超えるスピード感での企業・事業規模拡大を想定し、前ページの「2035年のありたい姿・ビジョン」からのバックキャストにより具体的な全体戦略や定量目標を決定しました。

全体戦略



定量目標(ターゲットKPI)



不動産事業は商船三井グループの中でポラリティの高い海運市況をカバーする非海運型・安定収益型事業の一つとして位置付けられており、本計画の実行を通じて商船三井グループの企業価値向上・グループビジョン実現への貢献を図ります。

アクションプラン



海外事業戦略の主な取り組み



At a glance

2023年3月期

展開地域・所有物件

国内 **31** 棟
海外 **3** 棟

大阪から、世界へ

1925年に(旧)ダイビル本館を完工して以来、大阪・東京を基盤にオフィスビルを展開してきました。2012年には初の海外進出も果たし、現在は、国内3都市、海外3都市で事業を展開しています。いずれも、プレミアム立地を中心に物件を保有することで、高く安定した収益性を実現し、着実な事業成長を遂げています。

* アトランタ、メルボルンでは事業計画中

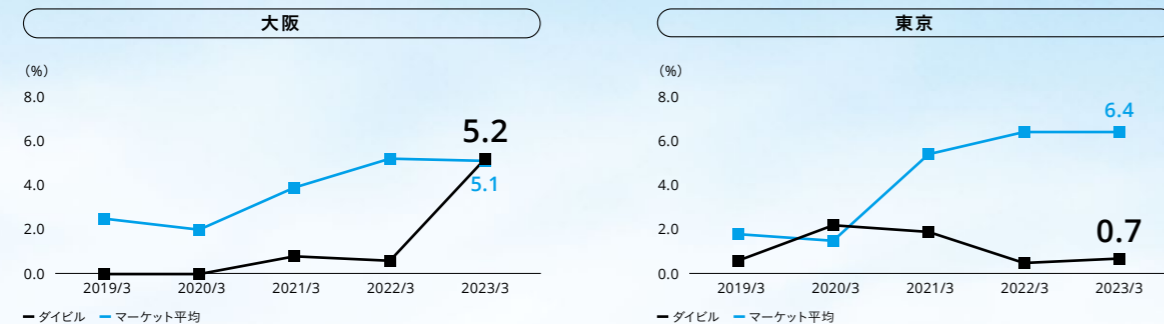
長期入居テナント割合(10年以上)

73%

高い顧客満足を実現

当社の強みは、高い顧客満足です。空室率は、大阪・東京のマーケット平均と比べて低く、長期間継続して入居されているお客様が多いことも特徴です。物件を保有するのみならず、一貫してきめ細かな管理運営も行うことで、長く入居したいオフィスビルづくりを実現しています。

空室率推移



総資産

4,465 億円

GHG排出量削減率(2019年度比)

Scope1, 2 **71%**削減
Scope3 **22%**削減

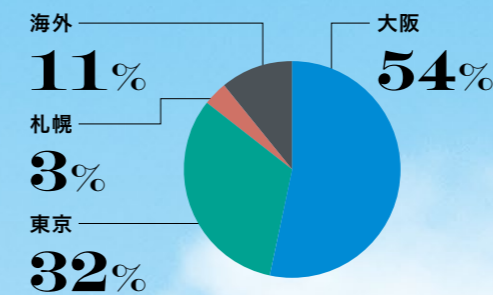
営業収益

427 億円

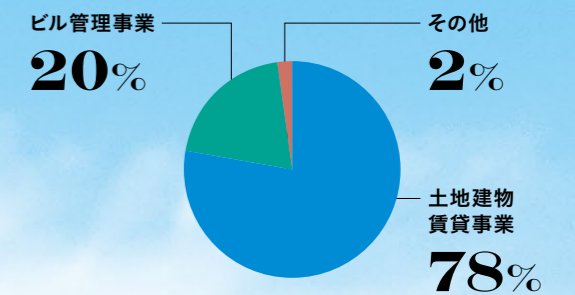
RE100に準じた再生可能エネルギー由来の電力利用率

94%

所有ビル延床面積比率



2022年度セグメント別営業収益



所有ビル延床面積

大阪 **367,910m²**
(111,293坪)
東京 **223,394m²**
(67,577坪)
札幌 **23,595m²**
(7,137坪)
海外 **74,647m²**
(22,581坪)

価値創造モデル

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

成長戦略

ダイビルを取り巻く社会課題

- オフィスの存在意義の変化
- ライフスタイル・ワークスタイルの変化
- 情報通信技術の発展
- 都市の強靱化
- ダイバーシティ&インクルージョンの広がり

- 気候変動の深刻化
- 既存資源の枯渇とエネルギーシフト
- 自然災害の激甚化・頻発化

価値創造の基盤(インプット)

財務資本	<ul style="list-style-type: none"> 営業利益率 23.2% 安定した財務内容と格付けの高さ 総資産のうちの土地建物等有形固定資産の割合 84.7%
知的資本	<ul style="list-style-type: none"> ビル管理の品質維持向上の取り組み 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
人的資本	<ul style="list-style-type: none"> 豊富なビル開発ノウハウを持つ人材 リーシングスキルの高い人材 顧客の信頼を勝ち得る人材
製造資本	<ul style="list-style-type: none"> 好立地オフィスビル <ul style="list-style-type: none"> 大阪 10棟 東京 12棟 ベトナム 2棟 豪州 1棟 商業ビル、ホテルへの拡張 <ul style="list-style-type: none"> 大阪 2棟(ホテル) 東京 4棟(商業ビル) 札幌 3棟(商業ビル)
社会関係資本	<ul style="list-style-type: none"> 100年の実績 強固な顧客基盤 長期入居テナントの多さ ベトナムでの先行者メリット

価値創造の事業モデル



社会への価値提供 (アウトカム)

▶ P.25 サステナビリティ経営

時代の変化に対応した最適なオフィスの提供
▶ P.31

地域に根付き、街とともに発展する
▶ P.32

環境にやさしいビルを次世代へ
▶ P.33

企業価値の向上 (アウトプット)

業績の向上

2022年度実績

営業収益	427億円
営業利益	99億円
当期純利益	88億円

ダイビルグループ中長期経営計画2035
"BUILD NEXT."
▶ P.09

商船三井グループとのシナジー

価値提供の基盤強化

- テナントリレーション(営業力)
- 安心・安全の追求
- 財務
- 組織・制度・ガバナンス
- 人材開発・育成

価値創造基盤へのさらなる投資

成長戦略

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つながるものと思われれます。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、ビルの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にも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取っています。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は廃れない土地であり、投資判断上の一つの尺度として浸透しています。

また、当社の間尺に合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、という創業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。

3 優良顧客の誘致

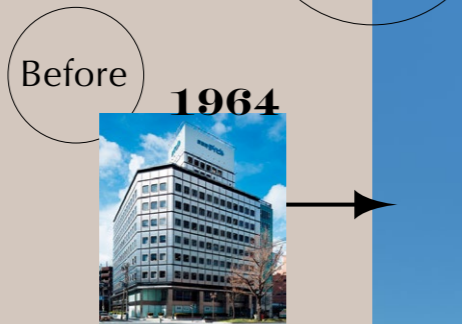
ビルの特性を知り尽くした担当者がお客様のニーズに対応

近年は、不動産の所有と管理運営とが分離し、業務の一部を外部委託するケースも見られますが、当社は原則として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。安心感を得て移転していただけるよう、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



特集1 実践 一価値創造の事業モデル



After
2024年
1月
竣工予定



御堂筋ダイビル建替計画

2.ハイスベックなビルの開発 4.ビルの長期保有・高品質な管理

Your Premium, Your Workplace. 新時代のオフィスビルへ。

本計画は、大阪のメインストリートである御堂筋に面し、難波神社の緑を臨む好立地に新時代のオフィスビルを建設するもので、2024年1月の竣工を予定しています。基本設計段階で新型コロナウイルス感染症が拡大し、建物全体の方向性を見直すべきか何度も議論を重ねましたが、働く場所が多様化する時代に求められるビルという当初の計画は、新時代にも適合するという結論に至りました。

新しいビルは「Your Premium, Your Workplace」をコンセプトとし、「リモートワークでは得られない価値」を提供します。4階にはシェアオフィス、2階にはテナント専用のラウンジ・テラス

を設けるなど、コミュニケーションやリフレッシュに加え、ABW(Activity Based Working)を実現できる多様な空間を実現します。これらは、新築工事の契約後に導入検討を開始したこともあり、内装・FF&E(Furniture Fixture & Equipment)設計者の選定と設計、新築工事との調整・変更対応など、限られた時間の中で対応することに苦戦しています。

当社の「自然との共生」の精神を継承して環境性能にも配慮し、御堂筋の緑地とつながるよう、1~2階の屋内・屋外緑化を計画しています。またオフィス部分については「ZEB Oriented」を、さらに「CASBEE-WO(ウェルネスオフィス)」、「CASBEE大阪みらい」の最高評価(Sランク)を取得する予定です。

所在地	大阪市中央区南久宝寺町4丁目
敷地面積	1,577m ² (約480坪)
延床面積	約20,300m ² (約6,100坪)
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	日建設計
施工	大林組
竣工	2024年1月(予定)

御堂筋は、2037年を目標に完全歩道化計画が進められています。大阪のメインストリートである御堂筋の賑わいに貢献し、地域全体で活性化されることを期待しています。

本計画にあたり注力すること

- BCP性能**
 - 制振ブレースやオイルダンパーを使った制振構造を採用し、強固な耐震性能を確保
 - 長時間の電源(非常用発電機72時間運転、防災設備や照明、トイレなどの主要機能ならびに貸室一部への電力供給)
 - 水害対応として、受変電設備は最上階に設置
 - 緊急排水槽設置等の対策により、上下水道途絶時でもトイレの使用が可能
- 環境性能**
 - 中高層部に水平フィンを取り付け、眺望を確保しつつ日射による環境負荷を抑制
 - 自然換気システム・Low-e複層ガラスの採用
- Wellness向上**
 - 利用者が身体的にも精神的にも健康になれるビルを目指し、自然光で満たされ歩きたくするような「Wellness階段」の導入
 - 外気に触れて気分転換ができる「リフレッシュテラス」の各階設置
 - テナント入居者のスマートフォンから空調・照明のON/OFF、温度・照度の調整を可能にすることで、快適性の維持・増進を支援
 - 共用部の一部には、色温度と照度を自然光に近づけたエコサーカディアン照明を採用
 - テナント区画内に給水、排水を自由に設置可能なよう先行配管を設置

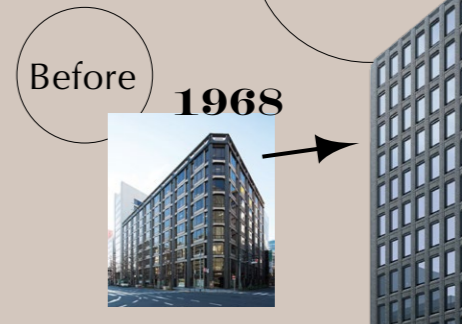
“
「Your Premium,
Your Workplace」
をコンセプトとし、
「リモートワークでは
得られない価値」を
提供します。

建設技術部技術課
水谷 光希
2018年にキャリア
入社し、現職。



“
ダイビルの英知が集約された
ビル建設であり、当社にとって
新しい100年の道標となれば
と思っています。

建設技術部技術課
中村 絢子
2020年にキャリア入社し、現職。



After
2025年
竣工予定



八重洲ダイビル建替計画

2.ハイスベックなビルの開発 3.優良顧客の誘致

伝統を受け継ぎながら、 街に新たな価値を生み出す。

現在、東京駅至近の八重洲地区では、大規模な再開発計画が着々と進み、街が大きく生まれ変わろうとしています。古くから東京の玄関口として親しまれてきたこの街に、当社は1968年に(旧)八重洲ダイビルを完工しました。村野藤吾による高いデザイン力と、自然環境に調和した設計は、同地区で強い存在感を示してきました。

本ビルの建て替えにおいては、旧ビルの思想を受け継ぎつつ、変わりゆく街に合わせてエリアの価値を高め、活性化させていきたいと考えています。そのために、建築デザインによる差別化と、訴求力の高いオフィス・商業ファサードを構成することで街に賑わいを創出する計画です。お客様にも安心感を持って

ご入居いただけるよう、当社の強みである一貫したサポート・運営にも一層力を入れていきます。

また、時代の変化に合わせて特に①BCP性能、②環境性能、③Wellness向上に注力して計画を進めているところです。その結果、BCP性能としては、中間層免震構造の採用や、災害時における長時間の電力・水供給、備蓄倉庫の整備などを計画しています。

ビル認証制度では、米国の建物環境認証システム「LEED認証」においてGOLDを取得する予定です。また、オフィス部分については「ZEB Oriented」を、さらに「CASBEE-WO(ウェルネスオフィス)」の最高ランク(Sランク)を取得予定です。

本計画は、創立100年で培ったダイビルの英知が集約されたビル建設で

所在地	東京都中央区京橋1丁目
敷地面積	1,966m ² (約590坪)
延床面積	約22,700m ² (約6,900坪)
階数	地上11階、地下3階
構造	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造)
用途	事務所・一部店舗・地下街接続通路(予定)
設計	日建設計
施工	鹿島建設
竣工	2025年度(予定)

あり、当社にとって新しい100年の道標となればと思っています。(旧)八重洲ダイビル以上に、ご入居いただくお客様はもちろん、地域の方や、来訪者など様々な人の印象に残り愛されるビルとなってほしいと考えています。

本計画にあたり注力すること

- BCP性能**
 - 地震発生時の揺れの大幅な低減を可能とする中間層免震構造を採用し、強固な耐震性能を確保(当社初)
 - 長時間の電源(非常用発電機7日間運転、オフィス内照明(300lx)・コンセント等への標準供給(15VA/m²+増強5VA/m²))・水供給(10日間継続利用)、備蓄倉庫を設置
 - 水害対応として、受変電設備は最上階に設置、防潮板を設置
 - 緊急排水槽設置等の対策により、上下水道途絶時でもトイレの使用が可能
- 環境性能**
 - 太陽光発電設備を設置するほか、高効率熱源と大温度差送水システム、自然換気システム、外気冷房、Low-e複層ガラスなどを採用し、環境負荷を抑制
 - 画像センサーによる照明・空調制御やエネルギー情報提供システムにより、テナントの省エネルギーに貢献
 - 脱炭素に向けた取り組みの一つとして、CO₂フリー電力を導入予定
- Wellness向上**
 - テナント入居者のスマートフォンから空調・照明のON/OFF、温度・照度の調整を可能にすることで、快適性の維持・増進を支援
 - 共用部の一部には、色温度と照度を自然光に近づけたエコサーカディアン照明を採用
 - テナント区画内に給水、排水を自由に設置可能なよう先行配管を設置

札幌ダイビル再開発プロジェクト

1.好立地物件の取得 5.顧客との信頼関係

地域の期待を背に、札幌市中心エリア再生の一翼を担う。大阪・東京に次いで、当社が国内3都市目の進出を果たしたのが札幌市です。同市は、北海道内の経済・文化の中心地で、北海道新幹線延伸や冬季五輪招致など発展に寄与する有望なイベントを控えています。当社は、2019年に札幌市民から長く親しまれてきた「PIVOT」を取得し、2020年1月に札幌事業室（現札幌事業部）を開設しました。「PIVOT」は惜しまれつつも2023年5月に閉館しましたが、これからはいよいよ再開発に向けての動きが本格化します。

札幌市をはじめ地元の方々とのコミュニケーションを通じて、当社および本計画に対する期待の大きさや責任の重さを実感しています。本計画では、当社としては初めてとなる都市計画提案を行い、当社が幹事社の一社となり、周辺地権者と共同で「大通ゾーン札幌駅前通地区」地区計画を策定しました。従来から伝統的な商業地ではありましたが、地権者も多く、なかなか再開発が進まないエリアでした。そこで、当時ガイドラインまでしか進んでいなかった地区計画素案について、地元の皆様と魅力的なエリアづくりに向けた対話、協調を深め、2022年3月に条例化に至りました。本計画のポイントは、①札幌駅前通、南2条通、中通と表情の異なる通りに面していること、②プレミアムな立地がありながら約1,000坪の敷地規模を活かした開発計画が行えること、③積雪寒冷地において特に重要な地下での

“地域の新しい挑戦を後押しする複合ビル開発にチーム一丸となって注力していきます。”

札幌事業部札幌事業課 伴 晃佑
2010年新卒入社。財務経理部、大阪営業開発部（現大阪営業部）、不動産開発室（現投資開発部）などを経て、2020年より現職。



アクセス性が優れていることです。好条件の一方で、当社にとって最近では開発していなかったホテル、商業が中心の用途構成となります。複雑な動線計画や都市計画における制限を満たし、収益性を高めつつ、地域にとっても喜ばれるような開発計画となるよう挑戦を続けています。

今まで札幌の街は、大通を境にビジネス地区と商業地区が分かれているように感じていました。本開発をきっかけに商業、ビジネス、観光客が行き交い、路面店や大型商業施設が集積し、賑やかさと街歩きが楽しめるエリア特性をさらに高められるような拠点になればと思います。

そのために、地元の皆様と対話を心掛けながら、街に変化をもたらす、地域の新しい挑戦を後押しする複合ビル開発にチーム一丸となって注力していきます。



今後のスケジュール（予定）
解体工事着工 2023年6月
新築工事着工 2024年6月
竣工 2027年1月末

大手町ファーストスクエア、大手門タワー・ENEOSビル

1.好立地物件の取得

日本随一のビジネスエリア 大手町進出を契機に、事業成長を加速させる。2022年12月に大手町ファーストスクエアの一部持分を（2024年まで段階的に取得予定）、2023年3月には大手門タワー・ENEOSビルの一部持分を対象とした信託受益権を取得しました。両物件は、日本随一のビジネスエリアである大手町・丸の内・有楽町（通称丸有）エリアに所在し、地下鉄5線（丸ノ内線、東西線、千代田線、半蔵門線、三田線）が乗り入れる「大手町駅」直結、JR東京駅までも徒歩圏内と交通利便性に優れており、高い競争力を誇る大型物件です。

これまで当社は、物件の単独保有を基本としてきました。このビジネスモデルはビル全体で一貫した管理運営ができ、意思決定をスムーズに行えるという利点があります。一方で、都心の優良ビルが一棟全体で売却物件として出回することは少なく、加えて一棟全体を取得するには投資金額が莫大となり、投資機会が限られてしまいます。当社はこれまで大丸有エリアに保有物件がなく、長年同エリアでの物件取得機会を窺ってきましたが、そのチャンスになかなか恵まれませんでした。今般の物件取得は、投資拡大施策として単独保有にこだわらない形態を選択肢に加えることで実現したものです。

商船三井の完全子会社になることに伴う投資余力の拡大を最大限に活かし、今後も積極的な投資姿勢で競争力の高い優良大型物件の取得に挑みます。さらにこのような売買の積み重ねにより取得実務に関するノウハウを会社として蓄積し、今後活かしていきます。



名称	大手町ファーストスクエア
所在地	東京都千代田区大手町1丁目5番1号
敷地面積	10,999m ² (3,327坪)*1
延床面積	141,228m ² (42,721坪)*1
階数	地上23階、地下5階
構造	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）
竣工	1992年2月*2
取得日	2022年12月6日より2024年10月23日にかけて、全5回の段階的な持分取得を予定。

*1 共同所有者の所有分を含む
*2 WEST棟

“取得実務に関するノウハウを会社として蓄積し、今後活かしていきます。”

投資開発部 投資開発課 三村 俊博

2009年度新卒入社。東京営業開発部（現東京営業部）、財務経理部、システム室などを経て2022年より現職。



名称	大手門タワー・ENEOSビル
所在地	東京都千代田区大手町1丁目1番2号
敷地面積	6,894m ² (2,085坪)*
延床面積	103,462m ² (31,297坪)*
階数	地上22階、地下5階
構造	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）
竣工	2015年10月
取得日	2023年3月27日

* 共同所有者の所有分を含む





所在地	8 & 16 Siddeley Street, Melbourne, VIC
敷地面積	約4,300m ² (約1,300坪)
貸床面積	約46,000m ² (約13,900坪) (オフィス、商業店舗、 ビジネスラウンジ含む)
階数	地上21階、地下1階
構造	鉄筋コンクリート造
用途	オフィス、店舗、ビジネスラウンジ
意匠設計	Fender Katsalidis Architects
施工	Mirvac Constructions (VIC) Pty Ltd
竣工	2023年5月～2025年12月(予定)

メルボルン中心地区 オフィス開発プロジェクト

1.好立地物件の取得 5.顧客との信頼関係

現地法人との協業から、豪州に深く根付く。シドニーに続き、メルボルンに豪州2都市目の進出を計画しています。本計画は、急速に成長を続けている同市CBD(中心業務地区)の新興エリアにAグレード・オフィスビルを建設するものです。ゆとりある基準階貸室面積(約2,600～3,000m²)で大型ワンフロア志向のテナントニーズに応えるとともに、最大4区画分割も可能で、様々な貸室規模に対応できる柔軟性も兼ね備えます。環境性能面においては「NABERS Energy」5.5Star や「Green Star」5Star(いずれも最大は6Star)と、豪州における高規格の認証取得を予定しています。

コロナ禍を経て在宅勤務が浸透したことで、豪州においてもオフィススペースの意義が変化し、より快適でアメニティが充実した執務空間が望まれるようになりました。こうした要件を満たす既存ビルは限られており、本計画がこうした付加価値を備えた開発であることも当社が参画を決めた一因です。

今回当社は本計画の50%を取得することで、豪州大手不動産会社Mirvac Limited(マーバック社)と共同オーナーの関係になります。意思決定の方法に関し豪州独特の慣習を習熟・整理することに苦慮しました。開発計画の内容に関するノウハウ獲得もさることながら、本計画を通じて当社と関係者との人的なネットワークを強固なものにしていきます。こうした積み重ねが、ご入居いただくお客様の信頼につながるも考えています。

本計画は市内主要駅サザンクロス駅から徒歩5分と近く、市内の景観を構成するヤラ川も至近と、豊かなオフィス空間を実現するうえで恵まれた立地で

開発計画ビルからの眺望イメージ



“

本計画を通じて当社と関係者との人的なネットワークを強固なものにしていきます。

Daibiru Australia Pty Ltd
Managing Director
熊田 浩

2002年に新卒入社。国内の物件取得や新規開発担当を経て、2012年からベトナムにて海外不動産業務に携わる。2019年より現職として豪州へ出向。



あると言えます。本計画が新たなランドマークの源となり、ヤラ川の北側エリア(オフィスビル集積地区)と南側エリア(大型カジノ施設等が続き、観光・商業施設が集積する地区)の中間地として当街区周辺の賑わいが生まれることで、メルボルンの回遊性向上に寄与できると考えています。

コーナーストーン・ビルディング

4.ビルの長期保有・高品質な管理 5.顧客との信頼関係

海外進出から約10年、新たな一歩を踏み出す。

当社が2014年12月に海外2棟目として取得したのがベトナム・ハノイ市の「コーナーストーン・ビルディング」です。当社は2021年9月に策定したマテリアリティの一つとして「環境にやさしいビルを次世代へ」を掲げ、国内の全保有オフィスビルでCO₂フリー電力を導入するなど、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを着実に進めてきました。

ベトナムにおいても近年、環境意識が高まっており、本物件ではハノイ市における電力需給の逼迫も課題でした。現地スタッフの「太陽光発電を導入してみようか」というアイデアをきっかけに、導入検討を開始しました。当初は、ソーラーパネルの設置可能なスペースが屋上のみで限られていること、また曇天の多いハノイ市では期待できる発電電力量も限られるのではないかと懸念がありました。しかし、綿密なシミュレーション等を通じ、十分に採算性が見込める投資だと判断し導入を決定しました。このほか、建物の環境負荷を低減する2層断熱ガラスやカーテンルーバーの設置、LED照明への設備更新等が総合的に評価され、「2022年

産業・建設エネルギー効率アワードリノベーション部門」にてオフィスビル最高位となる銅賞を受賞、「ハノイ・グリーンエネルギー建築物アワード」にて最高位の5つ星を受賞するなど、同国において高い評価を得ています。

さらに、国内物件に続き本物件においてもCO₂フリー電力を導入しました。日本のように電力小売会社が直接CO₂フリー電力のプランを用意しているわけではないため、I-RECという再生可能エネルギー証書の枠組みを活用することにしました。ベトナム国内で同証書を活用している事例が少なく、対応可能な契約先を手探りで見つける際には時間を要しました。今後の課題としては、I-REC活用に注目が集まることで需要が高まり、同証書の購入に係る費用が高騰する可能性があることが挙げられます。そのため、今後もこの取り組みを継続していくべく、安価かつ信頼のおける契約先を継続的に探っています。2023年5月に公表された第8次ベトナム国家電力開発計画(PDP8)において、「2030年時点でオフィスビルの50%と住宅の50%に自家消費型の太陽光発電システムを導入する努力を続ける」とされています。コーナーストーン・



所在地	16 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
敷地面積	4,942 m ² (1,495 坪)
延床面積	48,494 m ² (14,669坪)
階数	地上14階、地下3階、塔屋1階
竣工	2013年6月

ビルディングはこのモデルの先進事例として、引き続きベトナム国内オフィスビルにおける環境対策のイニシアチブを取っていきたくと考えています。



「コーナーストーン・ビルディング」の屋上に設置されたソーラーパネル

“

ベトナム国内オフィスビルにおける環境対策のイニシアチブを取っていきたくと考えています。

Daibiru CSB Co., Ltd
General Director

岡本 悠
2020年1月にキャリア入社。大阪営業部を経験後、現職としてベトナムへ出向。



「コーナーストーン・ビルディング」の運営を支えるDaibiru CSB Co., Ltd. のメンバー

継承されるサステナビリティの精神



大阪建物株式会社
(現ダイビル株式会社)
社長(当時)

工藤 友恵

“土地開発は人間の生活に、
或ひはその向上に、必要である。”

それは土木建築の形で行はれるのであるが、現今の土木建築は多かれ少かれ自然の破壊を意味するものと一応認めざるを得まい。自然保護の要請と矛盾衝突するのが土木建築の宿命と言ふ結論に一応はなりさうである。宿命だとあきらめるならば、それでは萬物の靈長の自負に値しまい。これは自然保護の要請と土木建築の形で行はれる土地開発とを二者擇一と考へる所に間違の原因がある。自然を保護しつつ、生きとし生けるものの生活環境を維持しつつ、土地を開発し人間生活の為の土木建築を進めるのが、人間の叡智であり萬物の靈長たる所以であると言はねばならぬ。

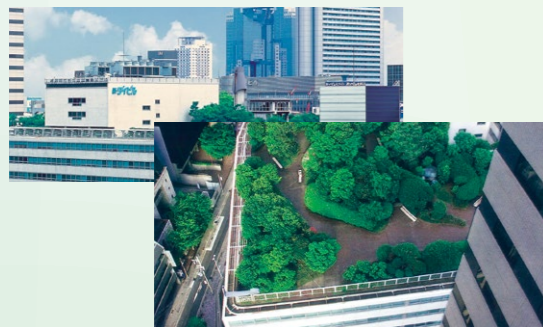
(1967年(昭和42年)4月号「建築と社会」より抜粋)

創業から1世紀、 ダイビルは常に地域社会・街とともに 歩み続けてきました。

オフィスビルと 自然との共生

■ (旧)新ダイビル屋上樹苑

1963年、大阪・堂島浜に完成した(旧)新ダイビルの屋上に、ビルの建築と自然環境との調和を願って約1,000坪の屋上樹苑を整備しました。当時の当社社長工藤友恵は、後に上記の通りその願いを語っています。この試みはその後に続く屋上緑化の先駆けとなるもので、当時日本で最初の試みとして注目を浴びました。



(旧)新ダイビル屋上樹苑

良き伝統を受け継ぎ、 次世代へとつなぐ

■ ダイビル本館建替プロジェクト

1925年から長きにわたり大阪・中之島の顔として親しまれた(旧)ダイビル本館の建て替えにあたっては、その歴史的景観を継承するためにファサードやロビー空間を忠実に再現する一方、賃貸ビルとして最新のスペックを満たしたうえで現在・未来に生きるビルとすべく、耐震性、テナントの利便性、環境負荷低減や維持管理の効率性も追求しました。外装レンガ・石材等の材料を旧ビルから取り外して極力再利用することで、そこに刻まれた歴史ごと新ビルに引き継いだうえに、建物解体時の廃棄物の削減にも貢献しました。



(旧)ダイビル本館

次世代においても 社会課題を解決する存在で あり続けます。

地域に密着し、ともに発展する

■ 秋葉原駅前再開発

世界的に有名な電気街を最先端のIT拠点へと発展させる秋葉原駅前再開発事業の中核施設の一つとして、当社が共同事業者とともに計画し2005年に完成した秋葉原ダイビルは、今や秋葉原駅前のランドマークとなっています。当社は同じ街区内で商業ビルブランド「BiTO」シリーズのビル2棟も手掛けており、これらを合わせて地域社会の賑わいにご利用いただく皆様の満足度向上を図っています。



秋葉原ダイビル(中央)・BiTO AKIBA PLAZA(左)

■ 中之島における歩行者用ブリッジの設置

当社は共同事業者とともにダイビル本館西側に整備した「中之島四季の丘」につながる歩行者用ブリッジを設置しています。本ブリッジは、敷地北面を流れる堂島川の遊歩道および敷地西側の中之島4丁目地区に開館した大阪中之島美術館に接続しています。これにより、中之島地域の回遊性が増すとともに、歩行者の安全性の向上にも寄与しています。



「中之島四季の丘」および歩行者用ブリッジ

サステナビリティ推進体制

当社グループは、2021年4月に、環境や社会が抱える課題の解決ならびに当社グループの持続的成長に資する方策を全社体制で積極的に推進するため、経営会議の下に「環境・サステナビリティ委員会」(CSR・環境委員会を改組)を設置しました。当社グループにとって、サステナビリティ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」にも定めており、今後、取り組みを積極的に推進していきます。

「グループ行動規準」の詳細は、当社ウェブサイトをご参照ください。
<https://www.daibiru.co.jp/company/philosophy/>

グループ行動規準

1. 良き企業市民
2. 法令遵守
3. 公正な開示
4. 環境問題への取組
5. 社会貢献
6. 人権尊重
7. 自主性に富んだ企業風土



国連グローバル・コンパクトへの参加、 SDGsへの貢献

当社グループでは、2010年より「国連グローバル・コンパクト」へ参加しているほか、「SDGs(持続可能な開発目標)」への取り組みも進めています。



ダイビルグループのサステナビリティ経営

▶ ダイビルグループのマテリアリティ

当社では、社会が抱える様々な課題を事業視点で評価し、社会とともに成長するために、短・中・長期の時間軸それぞれにおいてビジネスチャンス(機会)やリスクとなり得る重要課題をダイビルグループのマテリアリティとして特定しています。そのうえで、「I.社会への価値提供(または社会資本の毀損低減)」とそれらを推進する「II.価値提供の基盤強化」の2部構成に整理しました。今後も引き続きサステナビリティに向けた取り組みを推し進め、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に寄与していきます。

▶ マテリアリティに基づくKPIおよび定量目標の設定

当社では2021年度に特定したマテリアリティを踏まえ、課題実現・解決への取り組みを実効性ある形で推進していくため、2022年度に各マテリアリティに関連するKPIを設定しました。さらに2023年度において、取り組みの適用範囲を当社グループ全体、国内外の保有物件に拡大するとともに、KPIのブラッシュアップおよび定量目標設定を行いました。

1. 社会への価値提供(または社会資本の毀損低減)に関する重要課題

マテリアリティ	取り組みテーマ	KPI	対応する取り組みテーマ	範囲						目標年度	目標数値	2022年度実績
				グループ・単体	所有物件							
				立地	築年	用途	規模	シェア率、その他				
時代の変化に対応した最適なオフィスの提供 ▶ P.31	(1) 安全・安心・快適なオフィスでテナントの生産性向上を支える	次世代オフィスのあり方の追求 <small>※ワークスタイルの多様化・ダイバーシティへの配慮、IoT・デジタル技術の活用など</small>	(1) (2) (3) (4)	単体	—	—	—	—	—	—	—	ワークスタイルの多様化に対応した次世代オフィスの構築を目指し、本社オフィスの移転リニューアルプロジェクトが本格始動
	(2) ワークスタイルの多様化、ダイバーシティに配慮が行き届いたオフィスの最適化	自社グループにより一貫管理しているオフィスビル割合	(1)	—	国内	全て	オフィス	延床10,000m ² 以上	持分50%超	2030年度まで毎年度	80%以上	100%
	(3) オフィスワーカーの人生や生活を豊かに	オフィスビルに関する健康関連認証の取得率	(1) (3)	—	国内	2023年度以降竣工	オフィス	オフィス用途10,000m ² 以上	持分50%超	毎年度	100%	—
	(4) IoT、デジタル技術を活用した次世代オフィスの開発	次世代オフィスに資するIoT・デジタル技術*の導入率 <small>*IoT・デジタル技術：画像解析技術を導入したセンサー、被災度判定システムなど</small>	(4) (18)	—	国内	2023年度以降竣工	オフィス	オフィス用途10,000m ² 以上	持分50%超	毎年度	100%	—
地域に根付き、街とともに発展する ▶ P.32	(5) 当社グループの品質・サービスをより多くの地域、多くの人へ	当社サービス品質を海外で展開している割合(現地駐在の当社社員が品質管理に関与)	(5)	グループ	海外	全て	オフィス	延床10,000m ² 以上	持分50%超/自社管理物件	毎年度	100%	100%
	(6) 災害に強い街づくりを支える	高度な災害・BCP対策ビル割合 (①耐震：JSCA上級以上かつ②対水害：ビル基幹設備の浸水対策かつ③停電時テナントへの72時間の電源供給)	(6)	—	国内	2023年度以降竣工	全て	延床20,000m ² 以上	持分50%超	毎年度	100%	—
	(7) 長期視点で地域社会との協創による価値創造	地域イベント(テナント・地域住民対象)の実施件数	(7)	単体	—	—	—	—	—	—	—	34件
環境にやさしいビルを次世代へ ▶ P.33	(8) 保有ビルの環境性能向上	GHG排出量削減(総量)(Scope1,2)	(8)(9) (10)(11)	グループ	国内外	全て	全て	全て	持分50%超	①2030年度 ②2050年度	①75%以上削減(2019年度比) ②ネットゼロ	71%削減(2019年度比)
	(9) ビルのライフサイクルにおける環境負荷低減	GHG排出量削減(総量)(Scope3)	(8)(9) (10)(11)	グループ	国内外	全て	全て	全て	持分50%超	①2030年度 ②2050年度	①30%以上削減(2019年度比) ②ネットゼロ	22%削減(2019年度比)
	(10) 自然環境との共生	総エネルギー使用量削減(原単位)	(8)(9) (10)(11)	—	国内	全て	ビル全て	全て	省エネ法対象	2030年度まで毎年度	原単位毎年度前年度対比1%減	0.6%削減(2021年度比)
	(11) 当社ビルの環境性能、社会へ提供する環境価値の可視化・ディスクロージャー	RE100に準じた再生可能エネルギー由来の電力利用率	(8)(9) (10)(11)	—	国内外	全て	全て	全て	当社直接電力契約	2025年度	100%	94%
		オフィスビルに関する環境関連認証の取得率	(8)(9) (10)(11)	—	国内	2023年度以降竣工	オフィス	オフィス用途10,000m ² 以上	持分50%超	毎年度	100%	—
		ZEB Oriented以上の取得率	(8)(9) (10)(11)	—	国内	2023年度以降竣工	オフィス	オフィス用途10,000m ² 以上	持分50%超	毎年度	100%	—
		廃棄物排出量(原単位)	(8)(9) (10)(11)	—	国内外	全て	ビル全て	全て	持分50%超	2030年度	20%以上削減(2019年度比)	11%削減(2019年度対比)
		リサイクル率	(8)(9) (10)(11)	—	国内外	全て	ビル全て	全て	持分50%超	2030年度	75%以上	58%
		自国産・認証木材等の利用促進	(8)(9) (10)(11)	—	—	国内外	全て	全て	持分50%超	—	—	自国産・認証木材等の利用について研究調査

2. 価値提供の基盤強化に関する重要課題

マテリアリティ	取り組みテーマ	KPI	対応する 取り組みテーマ	範囲						目標年度	目標数値	2022年度実績	
				グループ・ 単体	所有物件								
					立地	築年	用途	規模	シェア率、その他				
人材・組織力の強化 ▶ P.35	(12) グループ横断的な連携体制による価値創造 (13) チャレンジングな企業風土の醸成 (14) 高品質なサービスを担保する人材確保・育成 (15) ダイバーシティ&インクルージョンの推進 (16) 従業員の健康と安全の追求、人権の尊重	グループ横断的な連携会議の定期開催	(12)	グループ	—	—	—	—	—	—	毎年度	年度3回以上開催	年度3回開催 (グループ会議(9月)、 経営ビジョン会議 (4月、10月))
		全従業員における女性割合	(15)	単体	—	—	—	—	—	—	2030年度	40%以上	34%
		管理職における女性割合	(15)	単体	—	—	—	—	—	—	2030年度	課長以上の 管理職 20%以上	課長以上の管理職 8%
		男性育休取得率	(15) (16)	単体	—	—	—	—	—	—	2025年度	50%以上	0% 育休制度改正・ 相談窓口設置
		育児休業復職率	(15) (16)	単体	—	—	—	—	—	—	毎年度	過去5年度平均 80%以上	100%
		有給取得率	(16)	単体	—	—	—	—	—	—	毎年度	70%	63%
		離職率(自己都合)	(15) (16)	単体	—	—	—	—	—	—	毎年度	過去5年平均 5%未満	0%
高品質なサービスの 基盤となる 知的資本の蓄積 ▶ P.36	(17) ビル開発・管理運営における品質管理ノウハウの蓄積・深化 (18) IoT、デジタル技術に関する知見の蓄積・深化 (19) 環境関連技術における知見の蓄積・深化	現場(営業・設備・警備・清掃)一体となった品質改善活動(チームダイビル)の定期開催	(12) (14) (17)	グループ	—	—	—	—	—	毎年度	各ビル 年度2回以上 開催	各ビル 年度4回開催	
		不動産関係資格の取得率	(14) (17) (19)	単体	—	—	—	—	—	—	2025年度	入社3年目超の 総合職90%以上	88% 資格取得への支援制度 拡充
		従業員1人当たりの研修金額	(14)(17) (18)(19)	単体	—	—	—	—	—	—	—	—	68千円/年
		環境・サステナビリティ委員会の定期開催	(14)(17) (18)(19)	単体	—	—	—	—	—	—	毎年度	年度4回以上 開催	年度5回開催
ステークホルダーとの 協創による価値創造 ▶ P.36	(20) 密接なテナントリレーシジョンの構築、テナントとの協創による価値創造 (21) 政府・自治体、周辺地域との関係強化 (22) ビジネスパートナーとの連携による価値創造	10年以上入居しているテナントの割合	(20)	—	国内外	築10年以上	ビル全て	全て	持分50%超	毎年度	—	73%	
		街づくり協議会参画件数	(7) (21) (22)	単体	—	—	—	—	—	—	—	—	17件
持続的な企業価値 向上を支える コーポレートガバナンス の進化 ▶ P.37	(23) 経営の透明性・実効性の向上 (24) コンプライアンス・内部統制の徹底・腐敗防止 (25) リスクマネジメントのさらなる強化	コンプライアンス研修への参加率	(24)	グループ	—	—	—	—	—	毎年度	100%	98%	
		内部監査(テーマ監査)の実施	(24)	グループ	—	—	—	—	—	—	—	—	法令遵守体制、経費管理 状況、グループ会社内部 統制整備状況に関する 監査を実施
		リスクマネジメント会議、グループコンプライアンス連絡会の定期開催	(24) (25)	グループ	—	—	—	—	—	—	毎年度	年度4回以上 開催	リスクマネジメント会議、 グループコンプライアンス 連絡会を各年度2回開催

時代の変化に対応した最適なオフィスの提供

機会

- オフィスワーカーの多様化(性別・年齢・国籍)に対応したビルの高付加価値化
- リモートワーク普及に伴う多様な生活スタイルに対応した施設・サービス需要の増加
- 安全、衛生に配慮が行き届いた施設への需要増加
- デジタル技術の活用によるオフィスビルの提供価値向上

リスク

- リモートワーク普及に伴うオフィスビル需要の減少
- 少子高齢化に伴う労働者人口減少によるオフィスビル需要の減少
- 技術革新による既存オフィスビルの競争力低下
- 情報技術を付加価値とした異業種からの参入
- シェアリングエコノミーの普及による既存のビジネスモデルの陳腐化

既に取り組んでいる施策

- 好立地・高品質な建物と徹底したサービスによる気品と安心感のある空間の提供
- 顔の見える営業担当者の密接なテナントリレーションによるお客様からの信頼獲得
- グループ一体での管理運営により、細部に至るまで快適な空間を実現
- 開発から建て替えまでの一貫経営を通じてお客様からの要望を建物品質へ反映

今後取り組んでいくべき施策

- ワークスタイルの多様化に応じた次世代オフィスビルのあり方の追求
- オフィスワーカーの多様化に応じたダイバーシティに配慮が行き届いたオフィス環境の提供
- 情報技術の活用・導入を通じた提供価値の進化
- オフィスワーカーの人生や生活を豊かにする仕掛けづくり

ビルづくり

オフィスビル業界のパイオニアとして、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」の経営理念のもと、100年にわたり、その時代、地域に最適なビルを提供し続けてきました。

▶ 新時代に適合したビルづくり

当社が1925年に初めて完成させた(旧)ダイビル本館は、当時本格的な

貸しビルの草分け的存在として誕生しました。

現代に目を移すと、働く人のウェルネス、高い環境性能などオフィスに求める条件が急速に変化しています。現在建て替え中の御堂筋ダイビル計画推進に際しても、時代に即したビルづくりのため、普段からお客様と接している

営業部門やビルの修繕・計画に関わる部門の従業員が一堂に会し、設計会社とともに新しい時代に適合したビルづくりについて考えるワークショップを重ねました。その結果、「Your Premium, Your Workplace」のコンセプトが生まれ、P.19に記載の計画につながっています。

リニューアル・大規模修繕工事

築後一定年数が経過したビルでは、適切な時機にリニューアルや大規模修繕工事を実施し、ビル機能の向上に努めています。

▶ 日比谷ダイビルリニューアル

1989年の建て替えにより、日比谷ダイビルは当時最新鋭のビルに生まれ変わりました。その後四半世紀が経過

し、一層の競争力向上を図り、2013年から2016年にかけてリニューアル工事を実施しました。具体的には電気・空調系の更新を主としたビル設備機能の改善のほか、エントランスやトイレなどの共用部アメニティを刷新しています。また、BCP対応として、48時間対応可能な非常用発電機を

設置したほか、エレベーターの長周期地震動対策を実施しました。こうしたビル機能向上への取り組みがご入居いただくお客様から高い評価を得るとともに、競争力の維持・向上につながっています。

地域に根付き、街とともに発展する

機会

- 自然災害の激甚化に伴い、BCP対応力が高いオフィス利用ニーズの増加
- 長期視点で街創りに携わる事業者への需要増加
- アジア新興国経済の成長に伴う良質なオフィス環境の需要増加
- 地域に密着し価値を協創することによるサービス品質の向上

リスク

- 自然災害の激甚化に伴う資産価値減少、維持・対策費用の増加
- 保有物件が地理的に集中していることによる地政学的リスク、被災リスクの顕在化
- 展開地域における過疎化、労働人口の減少

既に取り組んでいる施策

- ビル保有地域の企業と協働で地域発展・活性化に貢献(中之島等)
- 官民連携プロジェクトへの参画をはじめとした地方自治体との連携(秋葉原等)
- 国内事業において培った知見を活かして行う、高品質なオフィスビルの海外展開
- 耐震性強化・水害対策など災害に強いビルの追求

今後取り組んでいくべき施策

- 地方自治体・企業との連携に加え、地域住民との協働を通じて保有ビルと周辺地域の価値向上へつなげる
- 災害時の拠点化や帰宅困難者への支援など、街のインフラとして機能するビルづくり
- 保有ビルにおける避難スペースの確保など、被災時に地域社会の受け皿となる機能を提供

地域社会との共生

▶ ベトナムにおける寄付活動

当社が事業拡大を進める同国においても社会貢献活動を行っています。2021年には、新型コロナウイルス感染症対策に協力するため、ベトナム政府がワクチン輸入・購入、研究開発や感染対策実施のため設立した「新型コロナウイルスワクチン基金」への

寄付を現地事業会社と共同で実施しました。

周辺エリアの清掃活動を毎年実施しています。

▶ 「中之島クリーンアップ活動」「中之島ウエスト打ち水プロジェクト」への参加

当社が本社を置く大阪・中之島において、地域の企業とともに、ヒートアイランド現象の抑制策となる打ち水や



中之島ウエスト打ち水プロジェクト

BCP対応

▶ 安心・安全な耐震性能

建築物の耐震性能に対する法令基準を満たしたうえで、一部ビルについては制震構造を採用し、高い耐震性能を有しています。建て替え中の八重洲ダイビルにおいては、地震発生時の揺れを大幅に低減することが可能な中間層免震構造を採用し、強固な

耐震性能を確保しています。また、地震発生をセンサーが感知してエレベーターを安全に停止するシステムを導入するといった施策も講じています。

▶ **非常用発電機・非常電源の導入**
一部ビルについては、非常時に共用部だけでなく貸室への電源を長時間提供できる非常用発電機を設置して

います。また、既存ビルのリニューアル時には非常電源の容量アップや稼働時間延長に努めています。建て替え中の御堂筋ダイビルでは停電後72時間の、八重洲ダイビルでは7日間の電源供給が可能となります。

▶ P.17-18 実践 - 価値創造の事業モデル

環境にやさしいビルを次世代へ

機会

- 低環境負荷オフィスへの需要拡大
- 先駆的に取り組むことによる企業ブランド力の向上
- サステナブル投資の増加に伴う資本市場での評価向上および資金調達コスト低下

リスク

- 環境配慮技術への投資、採用の遅延による企業ブランド力低下
- 環境規制強化による不動産開発、改修費用の増加
- 資源枯渇による調達リスクの顕在化
- 環境対応の遅れによる資金調達コスト上昇

既に取り組んでいる施策

- 省エネ性能の高い設備の導入など、保有ビルの環境性能向上
- ビルのライフサイクルにおける環境負荷の低減
- 河川水を活用したエネルギー効率の向上(中之島)
- 屋上や周辺地域の緑化などの環境・生物多様性に配慮したビルづくりと竣工後のフォローアップ
- エネルギー使用量やCO₂排出量をはじめとした環境データのモニタリング実施
- CO₂フリー電力の活用、太陽光発電をはじめとする再エネ設備の導入など、脱炭素社会に向けた再生可能エネルギー比率の向上
- デマンドレスポンス事業への参画
- 廃棄物削減とリサイクルの推進

今後取り組んでいくべき施策

- ZEB実現に向けた保有ビルの環境性能のさらなる向上
- 当社ビルの環境性能、社会へ提供する環境価値の可視化・ディスクロージャー
- グリーンボンド等による資金調達

グループ環境方針

ダイビルグループは、社会の持続的発展に貢献するため、「グループ環境方針」に則り、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
2. 地球温暖化対策と循環型社会の形成への貢献
3. 環境保全の体制整備
4. 環境保全の意識向上
5. ステークホルダーとの協力
6. 環境関連法規制の遵守

「グループ環境方針」の詳細は、当社ウェブサイトをご参照ください。
https://www.daibiru.co.jp/company/philosophy/#message_environments



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)

▶ GHG排出量削減

当社グループでは、長期目標として2050年までにGHG排出量をサプライチェーン全体でネットゼロ、中期目標として2030年までにScope1およびScope2については75%以上削減(2019年度比)、Scope3については30%以上削減(2019年度比)とすることを掲げています。2022年4月を

もって国内で保有する全てのビル*1の全使用電力を対象にCO₂フリー電力*2導入を完了したほか、ベトナムにおいてもCO₂フリー化したため、CO₂排出量は減少傾向にあります。

▶ P.44 GHG排出量(Scope1,2,3)

▶ エネルギー使用量の削減

当社所有ビル*3における過去5年度のエネルギー使用量と原単位使用量

(稼働床面積当たり)はP.43下図の通りです。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り、原単位ベースでは減少傾向にあります。

*1 建て替えを予定しているビルおよび当社が電気需給契約を締結していないビルを除く
 *2 非化石証書の使用により、実質的に再生可能エネルギー由来の電力
 *3 集約対象：当社オフィスビル・商業ビル27棟(省エネ法届出対象ビル)

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)

照明設備のLED化

長寿命かつ電力消費効率が高く、環境にやさしいLED照明への切り替えを積極的に推進しています。概ね2026年までに切り替えを完了する計画で2022年度末時点の進捗率は約70%となっています。また、昼間日光により室内の明るさが確保できる場合はセンサーが感知して照度を下げ、人が不在と感知したときは消灯することで電力の無駄な消費を削減しています。

CO₂フリー電力の採用

2022年4月より国内の全保有ビルに対しCO₂フリー電力を導入しています。当社が採用したCO₂フリー電力はRE100対応の非化石証書付電力(トラッキング付)*1であり、導入対象ビルのテナントは、そのオフィスや店舗等で使用する電力のCO₂排出量がゼロになるため、環境面で企業評価の向上につながります。導入対象ビル20棟合計で年間約67百万kWh*2の電力が再生可能エネルギー由来に置き換わり、CO₂排出削減量は年間約2.6万吨*2、一般家庭換算で約1.4万世帯分に当たります。また、ベトナムに保有するビルにおいてもCO₂フリー化を実現し、これにより年間約6,500トン*3のCO₂排出量削減が見込まれています。

カーボンニュートラルな都市ガスの導入

天然ガスの採掘・輸送・製造・燃焼の工程を含むライフサイクル全体で発生する温室効果ガスについて、クレジットで相殺したLNGを用いた「カーボンニュートラルな都市ガス」を一部の物件に採用しています。

デマンドレスポンス事業への参画

電力需給が逼迫した際などに、送配電事業者の要請に基づき需要家が電気の使用を調整することで、電力需給のバランスを取る仕組みが「デマンドレスポンス事業」です。当社も一部の物件で参画しており、テナントに支障がない範囲で各ビル共用部の照明の減灯や空調の停止などにより対応しています。

▶ 水資源の再利用・節約

当社所有ビル*4における過去5年度の水使用量と原単位使用量(稼働床面積当たり)はP.43下図の通りです。2022年度は新型コロナウイルス感染症が収束に向かったことにより、前年度よりも館内人口が増加した影響を受け、水使用量は増加しました。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*5における過去5年度の廃棄物排出量と原単位排出量(稼働床面積当たり)はP.43下図の通りです。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。

ビルのライフサイクルを通じた廃棄物の削減・適正処理

ビルの建設・解体段階では様々な廃棄物が発生します。当社は環境汚染につながる物質や有害な物質を法令に則り適正に管理・処分するほか、コンクリートガラや空調設備に利用されているフロン・臭化リチウムなどの回収・再利用も行っています。現在進行中の御堂筋ダイビル建替計画においては、既存ビルの躯体を山留として利用しています。ビルの運用段階においても、廃棄物の削減に努め、リサイクル推進のためゴミの分別収集体制を構築しています。

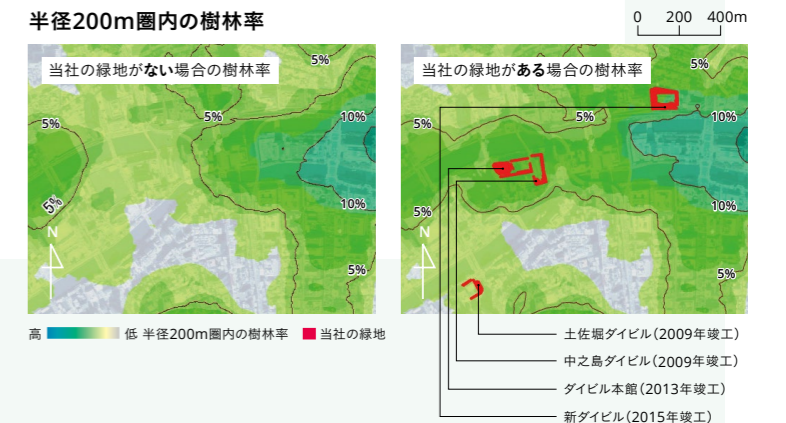
*1 発電所のトラッキング情報を追加した非化石証書を活用した電力
 *2 対象ビルで2019年度に使用した電気使用量の総量を基に試算
 *3 対象ビルで2021年度または2022年11月までに使用した電力使用量の総量を基に試算
 *4 集約対象：当社オフィスビル・商業ビル27棟(省エネ法届出対象ビル)
 *5 集約対象：省エネ法届出対象ビルのうち集計可能な当社所有オフィスビル

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

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比較したものです。大阪市中心部に位置するビル4棟に緑地を整備し、シジュウカラなど樹林性鳥類にとっての緑地ネットワークが分断されないよう、生態系の活性化に貢献しています。



人材・組織力の強化

人材の育成

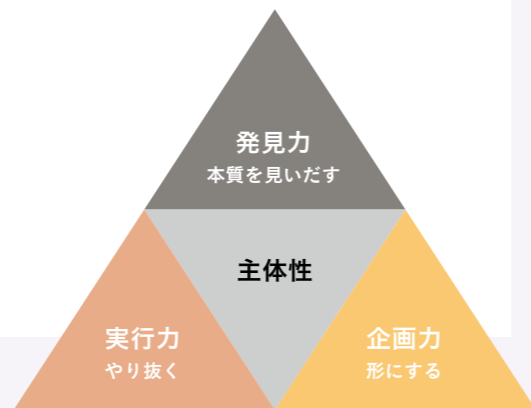
▶ 目指す人材像

ビルという3次元の巨大な建造物を、過去・現在・未来のつながりという時間軸(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～」を目指す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材には4つのポイントが必要であると考えています。すなわち、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。

4 DIMENSIONS(4次元) DEVELOPER ～長期目線で変化を起こせる人材～



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、企業の成長につなげます。

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。
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。 実績 受講者満足度約9割(2020～2022年度の受講者アンケート集計結果を基に算出)
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。 実績 資格保有者61名(2023年7月時点)
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。 実績 資格保有者24名(2023年7月時点)

人材・組織力の強化

▶ 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
97%

ストレスチェック
受診率
100%

※いずれも単体、2022年度数値

▶ 女性活躍

当社では女性社員のさらなる活躍に向けた具体的な取り組み内容として右の4点を掲げています。

1. テレワーク制度、在宅勤務制度等の柔軟な働き方の推進
2. 女性管理職を目指す人のための研修への参加
3. 有給休暇取得推進の啓蒙
4. 出産祝い金制度

高品質なサービスの基盤となる知的資本の蓄積

グループ一体での運営管理

当社事業の特徴として、警備や清掃も含めたビル管理全般をグループ内で実施している点があります。これには、ビル経営に一貫して関与することで高品質なサービスを維持、深化させていく狙いがあります。

▶ 「チームダイビル」活動

当社では、高品質なビル管理サービスの維持・向上のための品質改善活動である「チームダイビル」を定期的を実施しています。当社が強みとする好立地のハイグレードビルに高品質な管理サービスを提供すべく、ビル管理に携わる営業・設備管理・警備・清掃がチームを組み、各ビルにおいて館内外を巡回し改善すべき点を共有しています。このように、現場スタッフをはじめグループ全社員が「顧客視点」を持って、より品質の高いサービス提供に努めています。

ステークホルダーとの協創による価値創造

他社との連携

良いビルを建築するためには、建築主・設計者・施工者との間で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・施工者ときめ細かにコミュニケーションを取ることで、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の目指すコンセプトや収益性を併せ持つ優良ビルの開発を実現してきました。

▶ ダイビル本館建替プロジェクト

創業の地に立つ「ダイビル本館」は旧ビルが竣工した1925年から長きにわたり大阪・中之島の顔として親しまれてきました。2013年の建て替え時に、テナントの利便性を追求した先進技術を採用する一方、低層部に旧ビル外観を復元し、その歴史的景観を現代に継承しました。また、大阪市のみちづくり方針も踏まえ、街区一体開発の一環として共同事業者とともに緑地を設置。さらに行政との協議を経て、川沿いの遊歩道と接続するブリッジを整備するなど、中之島エリアの発展に寄与しています。

持続的な企業価値向上を支える コーポレートガバナンスの進化

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・果敢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、2022年4月の上場廃止後も「コーポレートガバナンスに関する基本方針」を改定したうえで継続して掲げ、これに沿ってその充実に取り組んでいます。

企業統治の体制の概要

▶ 取締役会

取締役会は、原則として毎月1回開催するほか、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とともに、取締役の職務の執行を監督しています。

取締役会は、法令および定款の定めにより取締役会の決議を要する事項に加え、経営上の重要事項について審議・決定しています。

特に、不動産の開発、固定資産や株式等の取得・処分、長期資金の調達、融資・保証等については、リスクの性質に応じて個別に設定した基準額を超える案件を審議・決定しています。

▶ ガバナンス諮問委員会

当社は、非上場会社となりましたが、引き続き取締役会の任意の諮問機関としてガバナンス諮問委員会を設置しています。

ガバナンス諮問委員会は、取締役会の諮問を受けて、①取締役および執行役員の選任・解任、②取締役および執行役員の報酬等の決定等に関して、当社の経営理念、中長期的な経営計画、事業の特性等を踏まえて審議し、取締役会に対して助言を行っています。

▶ 経営会議

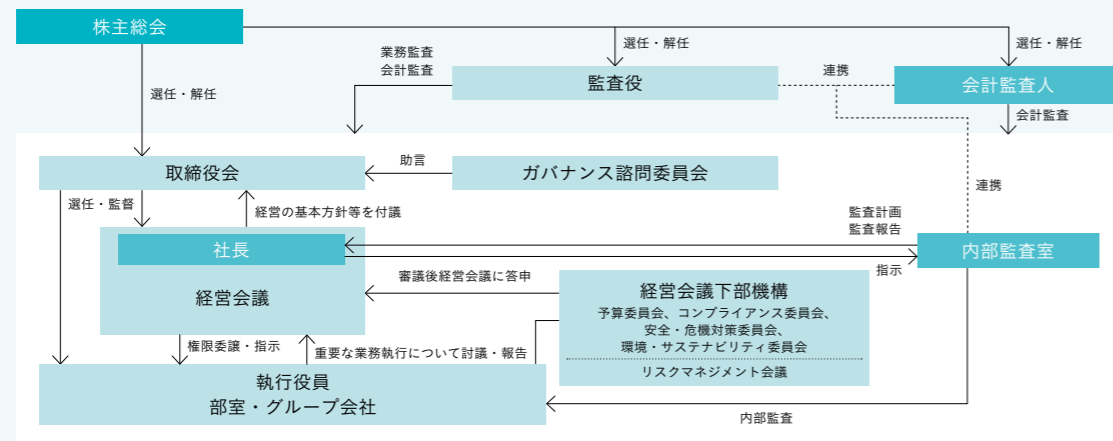
取締役会において決定した経営全般の基本方針に基づき、経営の基本計画および業務の指揮執行に関する重要案件を審議、決定するため、経営会議を設置しています。

取締役会に付議すべき重要な事項は、原則として経営会議においてあらかじめ審議することとしています。

経営会議は、社長執行役員、副社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員で構成され、原則として毎月3回開催しています。

また、経営会議の下部組織として各委員会を設け、必要事項について諮問しています。

コーポレートガバナンス体制図



取締役および監査役、執行役員の資格および選解任手続等

取締役および監査役、執行役員の選任にあたっては、優れた人格、見識、能力および豊富な経験とともに、高い倫理観を有している者を候補者としています。

取締役会は、その役割・責務を実効的に果たすための知識、経験、能力を全体としてバランス良く備え、その多様

性と適正規模を両立させる形で構成するものとし、取締役および監査役は株主総会の決議で選解任され、執行役員は取締役会の決議で選解任されます。

取締役候補および執行役員候補は、社長執行役員が候補案を作成し、ガバ

ナンス諮問委員会に諮ったうえで、取締役会において審議・決定します。

監査役候補は、取締役会議長が候補案を作成し、ガバナンス諮問委員会に諮るとともに監査役の同意を得たうえで、取締役会で審議・決定します。

コンプライアンス

当社は「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すること」をグループ行動規程に掲げ、また、取締役、執行役員、使用人の行動規範をコンプライアンス規程に定め、これらの遵守を図っています。

具体的には、コンプライアンスについての基本方針の策定・実施、ならびにコンプライアンス違反の再発防止策および是正措置に関する審議等を行うコンプライアンス委員会を設置しています。

また、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。

なお、子会社におけるコンプライアンスを確保するため、当社のコンプライアンス規程に則り各子会社で定めた諸規程に従い、コンプライアンス事案について当社へ報告させるとともに、グループコンプライアンス連絡会を定期的に開催し、グループとしてコンプライアンスの徹底を図っています。

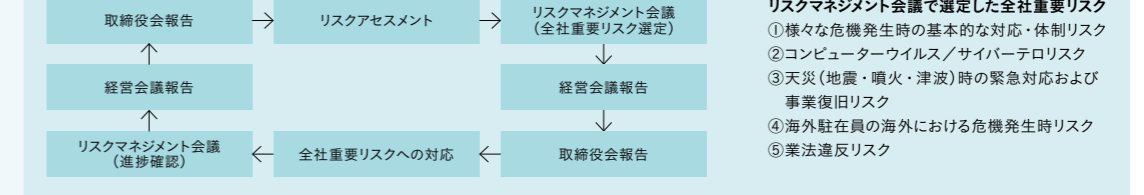
リスク管理

リスク管理規程に基づき、経営会議はリスク管理の統括組織として、リスク管理体制の整備、方針および施策の策定ならびにこれらのモニタリングを行っています。

また、経営会議の下部組織としてリスクマネジメント会議を設置し、全社的に対応すべき重要リスクや各部室におけるリスク管理の取り組みや課題を共有し議論するなど、リスク管理の実効性向上を図っています。

なお、重要な投資案件については、各関係部室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、分析および評価等を経たうえで、経営会議に付議しています。

リスク管理のPDCAサイクル



- リスクマネジメント会議で選定した全社重要リスク
- ①様々な危機発生時の基本的な対応・体制リスク
 - ②コンピューターウイルス/サイバーテロリスク
 - ③天災(地震・噴火・津波)時の緊急対応および事業復旧リスク
 - ④海外駐在員の海外における危機発生時リスク
 - ⑤業法違反リスク

グループ会社管理

グループ会社の経営管理については、経営企画部を国内グループ会社、海外事業部を海外グループ会社の管理担当部と定めています。各管理担当部は

「グループ会社管理規程」に基づき、管理対象である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。

Special Feature 2

実践 —サステナビリティ経営—

本社オフィスリニューアルプロジェクトの推進

マテリアリティ: **時代の変化に対応した最適なオフィスの提供**

現在当社では、20～30代の若手社員を中心としたプロジェクトチームを組成し、「Spiral up! あした、もっと行きたくなるオフィス」というコンセプトのもと、創立100周年に合わせた本社オフィスの大規模リニューアルを進めています。

オフィスビル事業者として

センターオフィスのあり方を追求する

働き方改革やコロナ禍によってオフィス以外で働くことが浸透し、各社もオフィスのあり方を模索しています。当社は、自らのオフィスを見直すことを通じて顧客視点に立ち、また同時にオフィスビル事業者としてセンターオフィス(本社機能や複合機能を持つ主要事務所)のあり方を追求することで、顧客の課題解決を手助けできる組織への変革を目指します。リニューアル後の本社オフィスは「新しい働き方を自ら体感する実証実験の場」とし、そこの

活動を社外へ発信し、オフィス活用のアイデアを提供することで、オフィス需要の喚起を図っていきます。

人が自然と集まるオフィスをつくる

自宅やサテライトオフィスで個人作業や会議に参加することが可能となり、出社を控える傾向が高まっています。一方、そうした環境下では、得られる情報は限定され、また、偶発的な交流は発生せず、職場の雰囲気も十分に伝わってきません。企業文化や一体感の醸成、人材の育成、建設的な議論・アイデア創出を実現するためには対面でのコミュニケーションが効果的で、人が集まる場は引き続き必要と考えます。オフィスを起点とし、人・企業・社会が「あした、もっと」良い方向へ向かうと信じて、当社自身がオフィスの価値を体現し続けるべく活動を推進します。

ブランド戦略委員会の取り組み

マテリアリティ: **人材・組織力の強化**

コロナ禍以前より、顧客の価値観の多様化、ICTの急速な進化を背景に、オフィスビルを取り巻く事業環境は刻一刻と変化してきました。そうした中、当社が社会に対してどのような価値を提供する企業であるのかを今一度見直し、その方向に社員のベクトルを揃え変化を起こし、市場における当社のプレゼンス強化を図ることを目的として、2019年に「ブランド戦略委員会」を設置しました。「ブランドとは何か」を学ぶ勉強会から始め、当社の強み・弱みの分析、当社がどのような会社になるべきか、社員はどのような会社になるべきかを考察するためのワークショップ、経営トップと社員とが当社の将来に向けた考えを語り合う

少人数での対話企画、ブランド価値を社員一人ひとりが自分事化し行動変容を起こし具体的なアクションにつなげるための外部講師によるゼミの開催などを実施しました。また、対外的なアウトプットとして、新しいコピー・デザインに衣替えした新企業広告を2022年10月から展開しています。新企業広告では、人々の価値観やはたらき方がますます多様化していくこれからの時代においても、機能性や合理性を超えて各人各様の気持ちに応えるビルや街創りを志向していくことを表現しています。

本委員会の活動を通して組織の風通しが良くなった、自由な意見や相談がしやすくなったと社員が感じていること、以前よりもこれからのダイビルや自身のキャリアについて考えるようになった社員が多いことが社内調査を通して明らかになっており、組織風土への好影響ももたらしたと言えます。



「なんか好き」なビルをつくる。ダイビル
2023年、ダイビルは創立100周年。100
ブランド戦略委員会制作に携わった新企業広告

「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪 (OPEN HOUSE OSAKA)」

マテリアリティ: **地域に根付き、街とともに発展する**

大阪の魅力ある建築を無料で一斉に公開する「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪(通称「イケフェス大阪」)」に参加しています。毎年秋の週末に普段見学することのできない「生きた建築」を一般公開し、建築の面白さや歴史を通じていつもとは一味違う大阪を感じてもらうことを目的に開催される本イベントにおいて、当社はダイビル本館を開放し、子ども向けクイズ付き見学会や当社社員によるガイドツアーを実施しています。ダイビル本館は「生きた建築」の中でも特に新たな都市魅力の創造・発信に資すると認められ、「生きた建築ミュージアム・大阪セレクション」にも選出されています。

2020年、2021年のコロナ禍においては、インターネットを活用したバーチャルコンテンツを公開する形式でしたが、2022年は3年ぶりの通常開催となり、延べ約5万人にご参加いただきました。ダイビル本館のガイドツアーでは歴史を継承しつつ最新のスペックを満たす当ビルの魅力を多くの方にご紹介しました。本イベントへの参加を通じ、当社や当社ビルの認知度向上を目指します。また、大阪の都市の魅力、さらには都市を構成する大きな要素である「建築」への理解や街創りへの興味を深め、大阪という都市への愛着やシックブライドの醸成に貢献していきます。



2023年開催予定のイケフェス大阪の広告

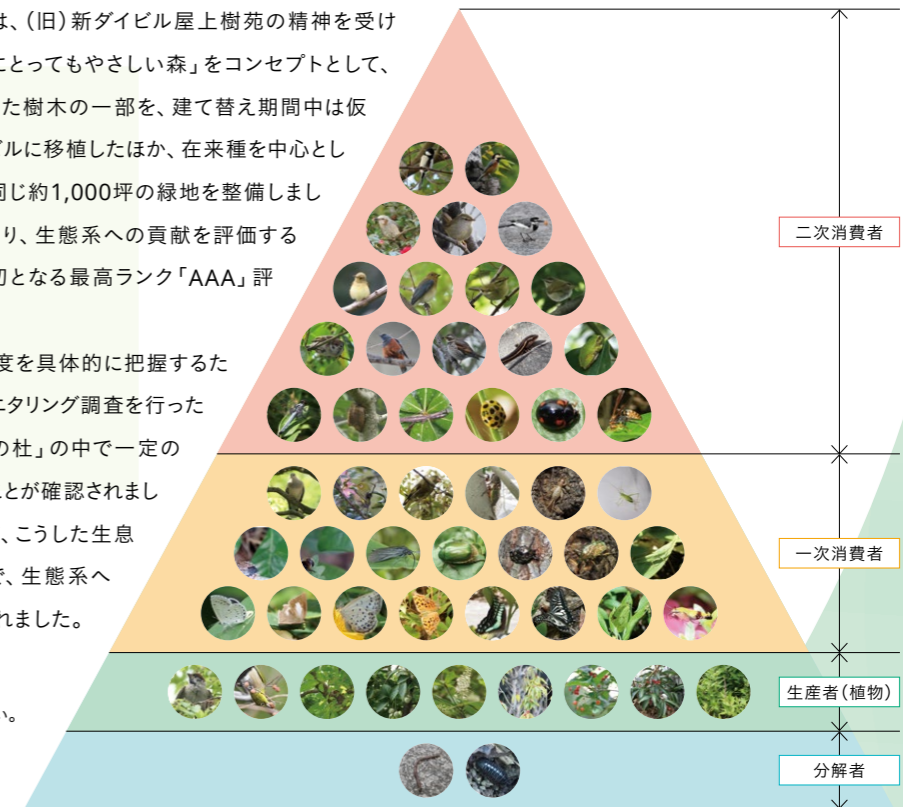
自然環境との共生

マテリアリティ: **環境にやさしいビルを次世代へ**

「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、建て替え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、「新ダイビル 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。

「環境への取り組み」の詳細は、当社ウェブサイトをご参照ください。
<https://www.daibiru.co.jp/sustainability/#section3>



生態系ピラミッドのイメージ
(注)写真は全て「新ダイビル 堂島の杜」で撮影

役員一覧



代表取締役 社長執行役員
丸山 卓



代表取締役 専務執行役員
人事総務部、内部監査室担当、
経営企画部、財務経理部管掌
林 洋一



取締役 常務執行役員
投資開発部、海外事業部担当、
開発グループ管掌
太田 威彦



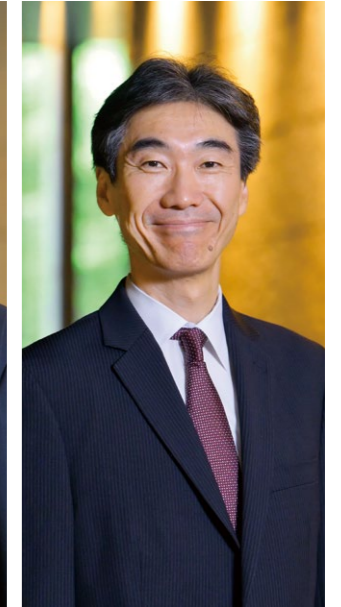
常務執行役員
財務経理部担当、
経営企画部副担当
関口 健一



執行役員
海外事業部長委嘱
友田 慶



執行役員
経営企画部、
開発企画部担当
多賀 秀和



執行役員
システム室担当、
人事総務部長委嘱
大澤 英輔



取締役 常務執行役員
建設技術部担当
對中 秀樹



取締役 常務執行役員
大阪営業部、東京営業部、札幌事業部、
営業統括室担当、営業グループ管掌
山田 一彦



監査役
武田 俊明



執行役員
東京営業部長委嘱
上條 恵二郎



執行役員
大阪営業部長、
営業統括室長委嘱
吉川 泰正



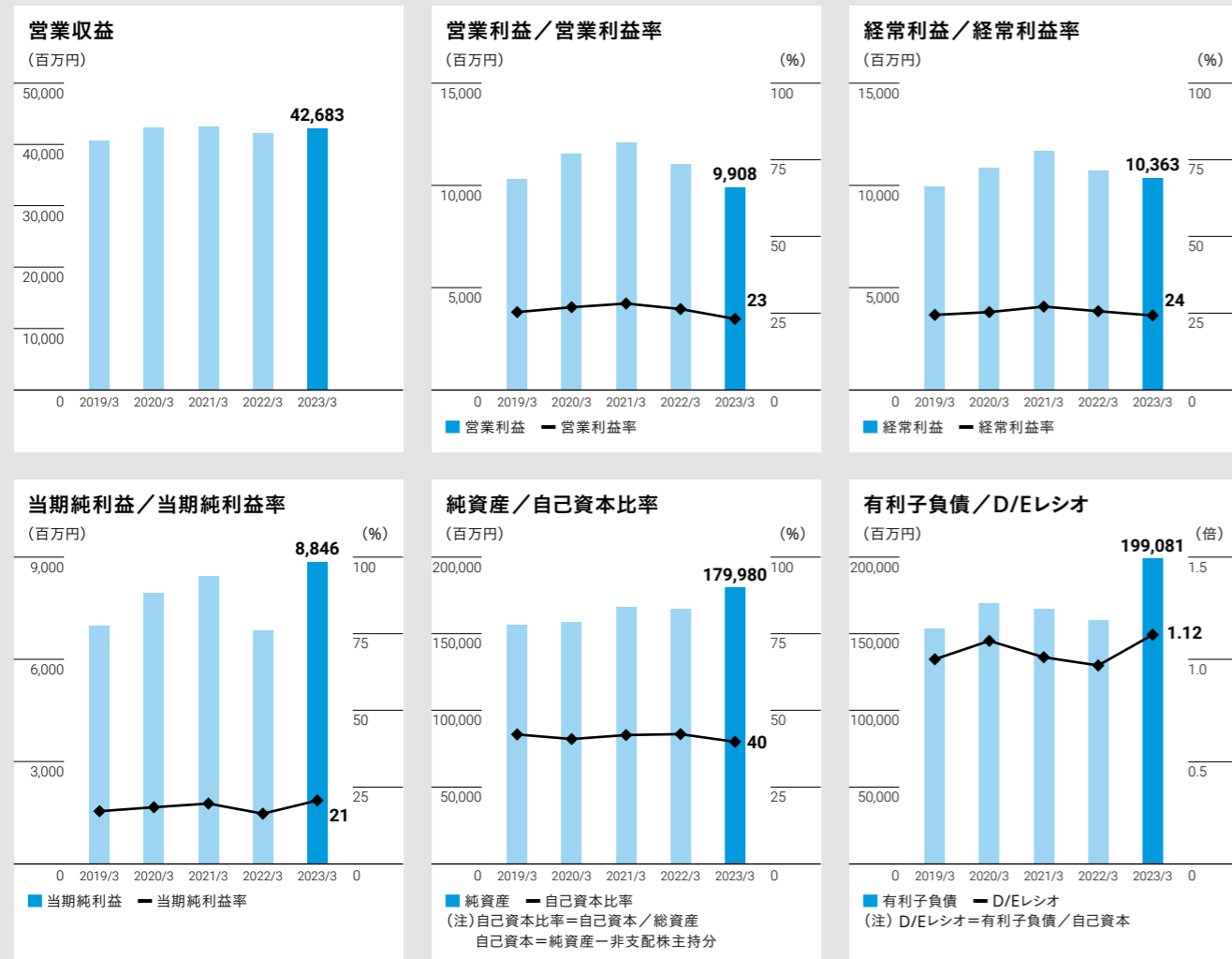
グループ執行役員
商船三井興産株式会社
代表取締役社長執行役員
田中 健輔



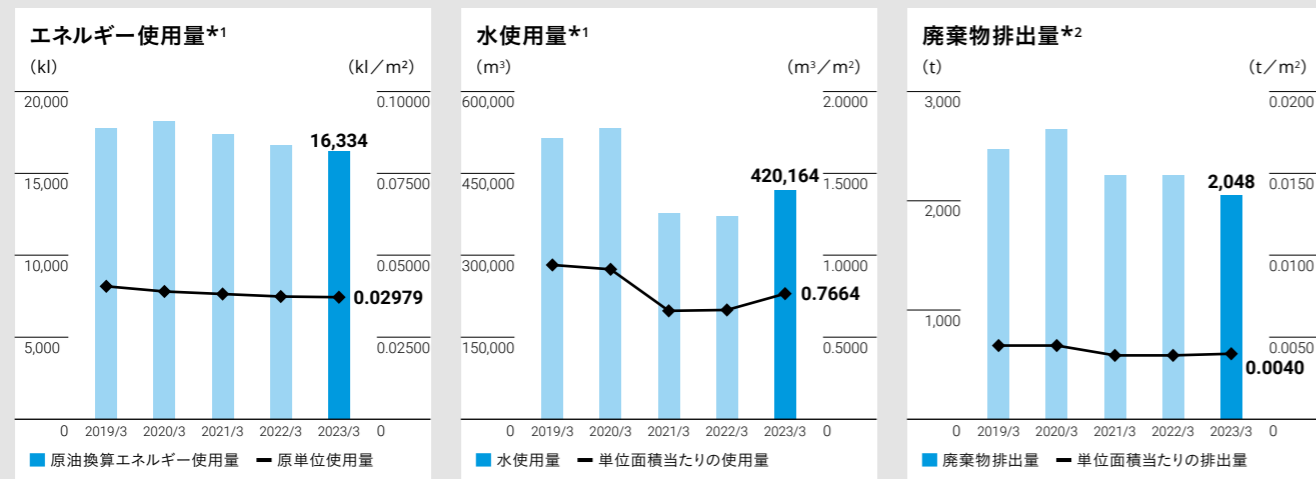
グループ執行役員
ダイビル・ファシリティ・マネジメント株式会社
代表取締役社長
市丸 明仁

財務・非財務関連データ

▶財務データ



▶サステナビリティデータ



*1 集計対象：当社所有オフィスビル・商業ビル27棟(省エネ法届出対象ビル)
*2 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

▶非財務データ

	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3
従業員数						
単体従業員数(人)	65	70	79	86	89	107
連結従業員数(人)	2,465	2,464	2,588	2,457	2,250	2,163
平均勤続年数(単体)						
平均勤続年数(年)	12	10	10	11	11	11
採用人数(単体)						
新卒(人)	3	4	4	3	2	6
キャリア(人)	1	3	3	3	2	9
女性従業員比率(単体)						
女性従業員比率(%)	28	29	30	30	33	34
女性管理職比率(単体)						
課長以上の女性管理職比率(%)	0	4	4	10	8	8
教育・研修費(単体・年間)						
教育・研修費(千円/人)	71	76	58	50	60	68
育休取得率(単体・女性・5年累計)						
育休取得率(%)	100	100	100	100	100	100
平均残業時間(単体・月間)						
平均残業時間(時間)	25	20	20	22	23	27
離職率(単体・自己都合・5年累計)						
離職率(%)	1	1	1	1	1	0

▶GHG排出量 (Scope1,2,3)

当社グループのScope1,2,3ごとのGHG排出量は以下の通りです。

Scope(t-CO ₂)	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
Scope1 直接排出	3,372	3,540	3,356	3,208
Scope2 間接排出	19,073	18,296	16,403	3,241
合計 (Scope1,2)	22,445	21,837	19,759	6,448
削減率(2019年度比)	-	3%	12%	71%
Scope3-1 購入した製品・サービス	8,488	9,395	13,077	15,203
Scope3-2 資本財	25,318	27,295	10,462	10,143
Scope3-3 Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	9,364	8,659	8,645	8,713
Scope3-4 輸送、配送(上流)	-	-	-	-
Scope3-5 事業から出る廃棄物	1,370	1,433	1,611	1,500
Scope3-6 出張	134	52	73	134
Scope3-7 雇用者の通勤	569	505	441	406
Scope3-8 リース資産(上流)	-	-	-	-
Scope3-9 輸送、配送(下流)	-	-	-	-
Scope3-10 販売した製品の加工	-	-	-	-
Scope3-11 販売した製品の使用	-	-	-	5,642
Scope3-12 販売した製品の廃棄	-	-	-	1,796
Scope3-13 リース資産(下流)	26,138	22,683	21,671	11,921
Scope3-14 フランチャイズ	-	-	-	-
Scope3-15 投資	-	-	-	-
合計 (Scope3)	71,381	70,022	55,980	55,457
削減率(2019年度比)	-	2%	22%	22%

・：非該当
・持分50%以下の物件は算定対象外

物件紹介

大阪

<p>ダイビル本館 大阪市北区中之島 2013年2月竣工 延床面積:48,197.75m² 地上22階・地下2階</p> 	<p>中之島ダイビル 大阪市北区中之島 2009年3月竣工 延床面積:79,543.04m² 地上35階・地下2階</p> 	<p>新ダイビル 大阪市北区堂島浜 2015年3月竣工 延床面積:77,388.49m² 地上31階・地下2階</p> 	<p>梅田ダイビル 大阪市北区梅田 2000年5月竣工 延床面積:42,363.23m² 地上23階・地下3階</p> 	<p>土佐堀ダイビル 大阪市西区土佐堀 2009年7月竣工 延床面積:37,496.96m² 地上17階・地下1階</p> 	<p>淀屋橋ダイビル 大阪市中央区高麗橋 1997年2月竣工 延床面積:11,273.19m² 地上14階・地下2階</p> 	<p>淡路町ダイビル 大阪市中央区淡路町 1986年5月竣工 延床面積:10,344.37m² 地上8階・地下1階</p> 	<p>堂北ダイビル 大阪市北区堂島 1986年3月竣工 延床面積:4,282.71m² 地上7階・地下1階</p> 	<p>北梅田ダイビル 大阪市北区中津 1997年1月竣工 延床面積:4,184.83m² 地上8階・地下1階</p> 	<p>エステート土佐堀 大阪市西区土佐堀 1997年10月竣工 延床面積:5,634.91m² 地上5階・地下1階</p> 	<p>堂島ダイビル (ANAクラウンプラザホテル大阪) 大阪市北区堂島浜 1984年9月竣工 延床面積:44,770.16m² 地上23階・地下3階</p> 	<p>エステート淀屋橋 (三交イン大阪淀屋橋) 大阪市中央区高麗橋 2018年8月竣工 延床面積:2,430.08m² 地上14階</p> 
---	---	---	---	---	--	---	---	--	---	--	---

東京

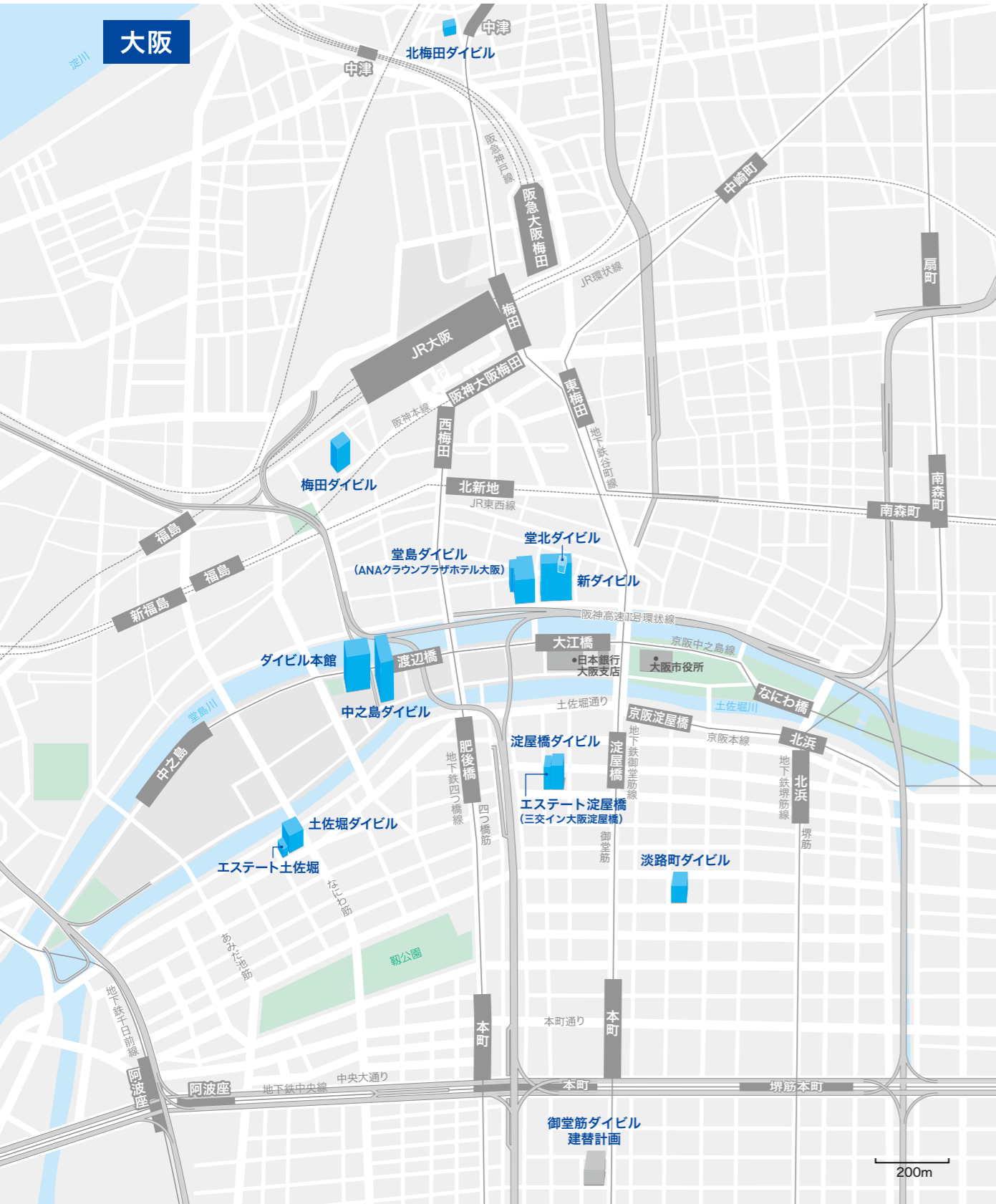
<p>日比谷ダイビル 千代田区内幸町 (I期)1989年10月竣工 (II期)1991年11月竣工 延床面積:29,960.50m² 地上21階・地下3階</p> 	<p>秋葉原ダイビル 千代田区外神田 2005年3月竣工 延床面積:50,289.59m² 地上31階・地下2階</p> 	<p>商船三井ビルディング (虎ノ門ダイビル) 港区虎ノ門 1979年11月竣工 延床面積:34,655.23m² 地上16階・地下3階</p> 	<p>青山ライズスクエア 港区南青山 2003年4月竣工 延床面積:25,010.81m²*1 地上16階・地下2階</p> 	<p>麹町ダイビル 千代田区麹町 1976年9月竣工 延床面積:11,609.67m² 地上7階・地下2階</p> 	<p>芝ダイビル 港区芝 1989年6月竣工 延床面積:10,833.24m² 地上10階・地下1階</p> 	<p>内幸町ダイビル 千代田区内幸町 1983年1月竣工 延床面積:10,121.85m² 地上9階・地下2階</p> 	<p>三田日東ダイビル 港区三田 1986年9月竣工 延床面積:10,008.21m²*1 地上8階・地下1階</p> 	<p>エステート芝 港区芝 1987年12月竣工 延床面積:498.92m² 地上5階</p> 	<p>大手門タワー・ENEOSビル 千代田区大手町 2015年10月竣工 延床面積:103,462m²*1 地上22階・地下5階</p> 	<p>大手町ファーストスクエア 千代田区大手町 1992年2月竣工*2 延床面積:141,228m²*1 地上23階・地下5階</p> 	<p>シーバンスS館 港区芝浦 1991年1月竣工 延床面積:74,222.45m²*1 地上24階・地下2階</p> 
--	--	--	--	---	--	---	---	---	--	---	---

札幌

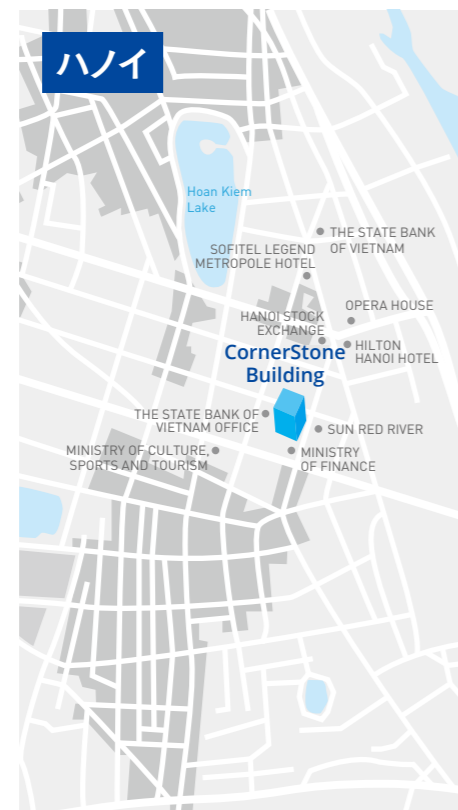
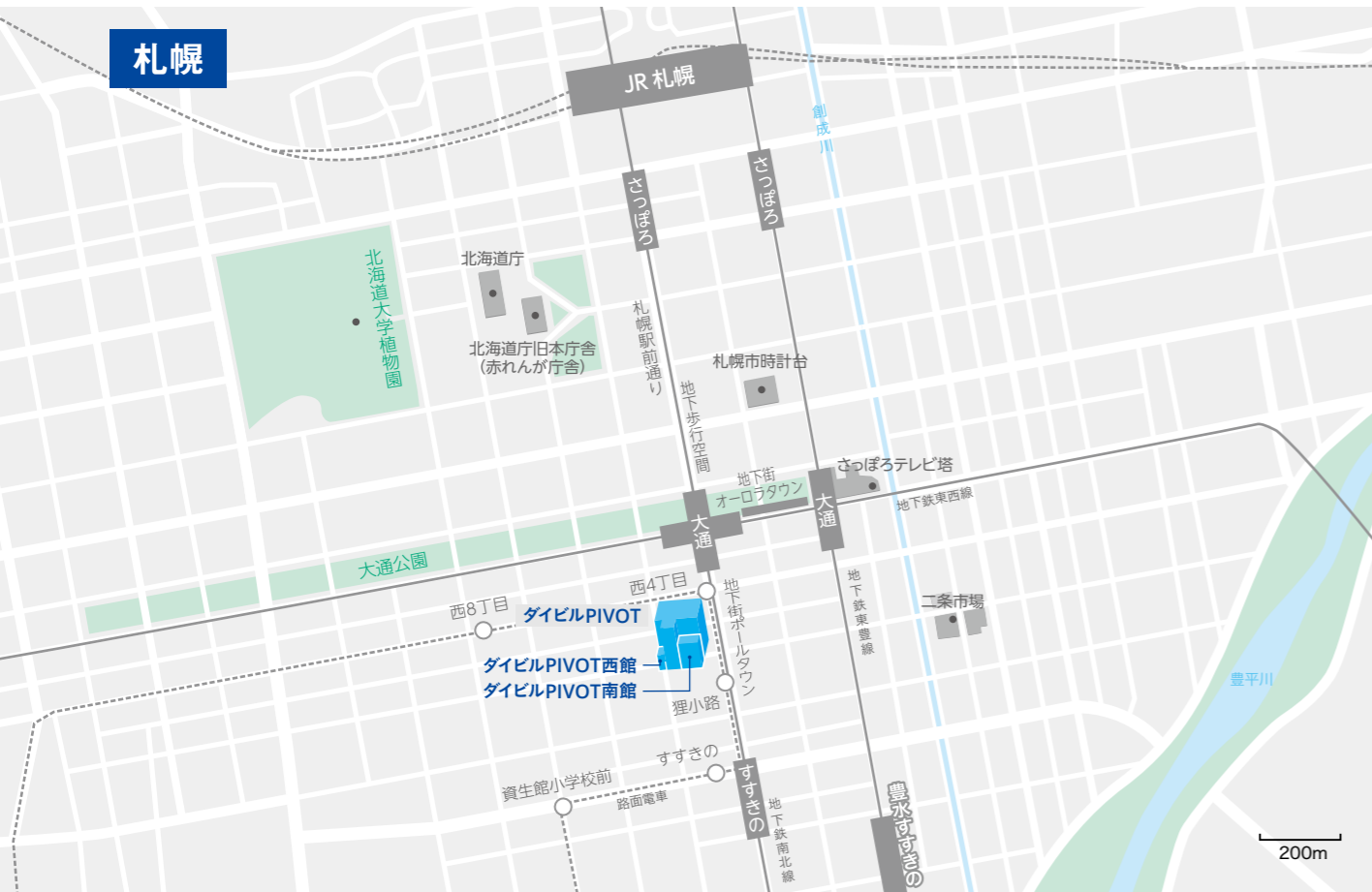
<p>新宿ダイビル (新宿アルタ) 新宿区新宿 1980年4月竣工 延床面積:11,254.82m² 地上8階・地下3階</p> 	<p>BITO AKIBA 千代田区外神田 2019年7月竣工 延床面積:4,947.62m² 地上11階・地下2階</p> 	<p>BITO AKIBA PLAZA 千代田区外神田 2005年3月竣工 延床面積:3,201.22m² 地上9階・地下1階</p> 	<p>日本橋三丁目ビル 中央区日本橋 1989年3月竣工 延床面積:2,304.78m² 地上7階・地下2階</p> 	<p>ダイビルPIVOT 札幌市中央区南2条西 1969年8月竣工 延床面積:20,814.26m² 地上9階・地下3階</p> 	<p>ダイビルPIVOT西館 札幌市中央区南2条西 1985年12月竣工 延床面積:213.50m² 地上3階</p> 	<p>ダイビルPIVOT南館 札幌市中央区南2条西 1969年8月竣工 延床面積:2,567.14m² 地上7階・地下2階</p> 	<p>サイゴン・タワー ホーチミン 1996年12月竣工 延床面積:17,986m² 地上18階・地下2階</p> 	<p>コーナーストーン・ビルディング ハノイ 2013年6月竣工 延床面積:48,494m² 地上14階・地下3階</p> 	<p>275 George Street シドニー 2020年12月竣工 延床面積:7,021m² 地上15階・地下3階</p> 
---	--	---	--	--	---	---	---	---	--

*1 共同所有者の所有分を含む *2 WEST棟

物件ロケーションマップ



物件ロケーションマップ

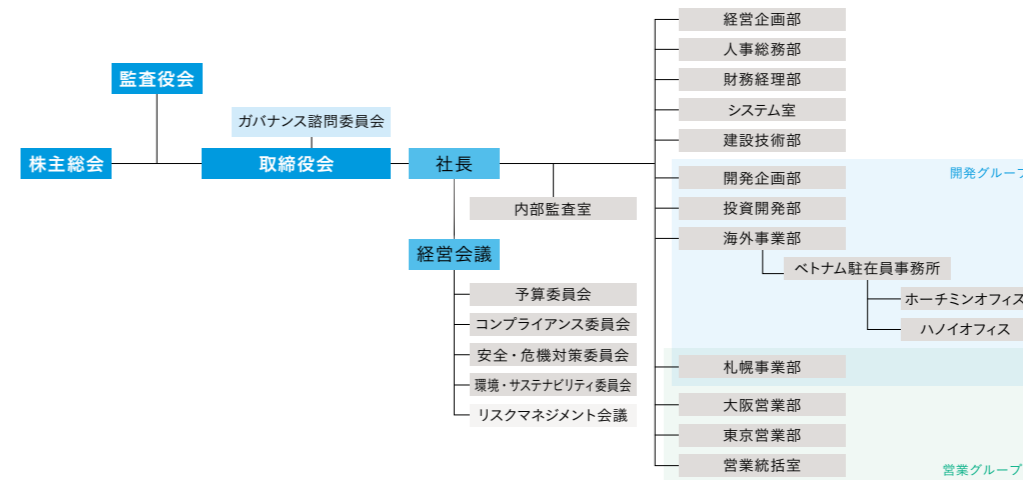


会社データ

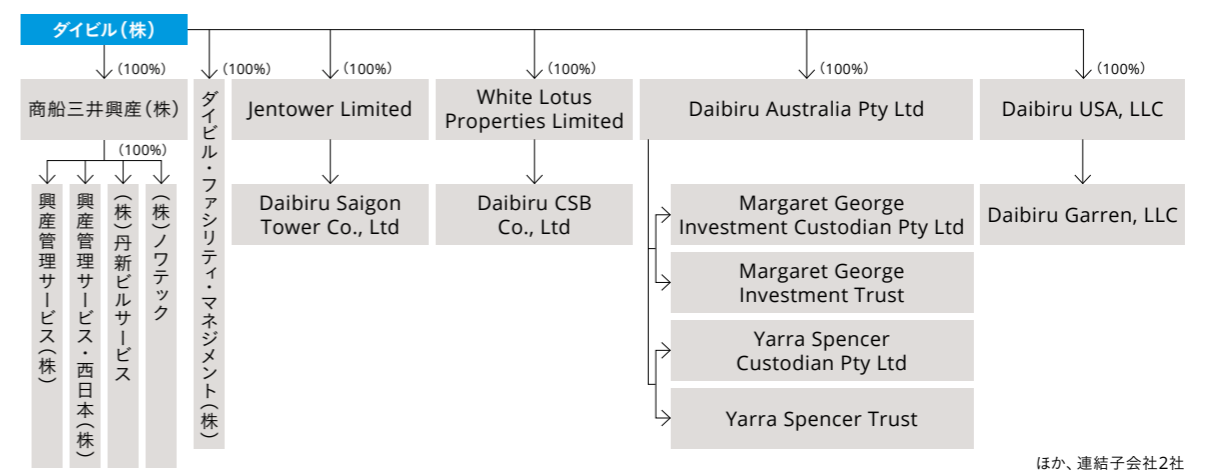
会社概要

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 丸山 卓	札幌事業部	〒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
創立	1923年(大正12年)10月9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 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
設立	1923年(大正12年)10月15日		
資本金	12,354,119,175円		
主要株主	株式会社商船三井		
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: 2,163名 単体: 107名 (2023年3月期)		
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

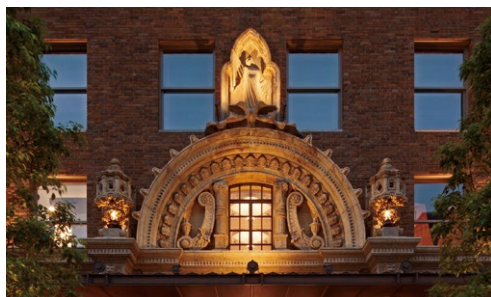


グループ会社の構成 ()内は出資比率



「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

Daibiru Report 2023



表紙のロゴマークは、当社創立100周年を記念し制作したものです。100周年スローガンとして「BUILD NEXT.」を掲げ、これまでの100年の歴史を、これからの100年へつなげ、進化していく意志を込めました。

2023年10月発行
Printed in Japan



本パンフレットの印刷製造工程のCO₂排出量は、東京都キャップ&トレード制度において創出されたCO₂削減クレジット(超過削減量)でオフセットしています。