

表紙について

表紙は、旧ダイビル本館の最上階にあった社交場「大ビル倶楽部」の天井の紋様を表現しています。輪を繋いだこの紋様は、現在のダイビル本館にあるダイビルサロン「1923」においても再現しており、当社が100年紡いできた歴史を表現しています。

DAIBIRU REPORT 2024

Corporate Profile

 **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

 **ダイビル株式会社**

DAIBIRU REPORT 2024

Corporate Profile

CONTENTS

01 沿革

時代とともに進むダイビル

03 変わる、ダイビル。

ダイビルを形づくる価値観

07 経営理念

08 AT A GLANCE

09 トップメッセージ

11 テナント対談

社会においてダイビルが果たす役割

13 ダイビルが社会に提供するもの

15 中長期経営計画

19 ダイビルのサステナブル経営

21 環境への取り組み

23 人材価値の最大化

プロジェクトストーリー

25 大阪……御堂筋ダイビル建替計画

29 札幌……札幌ダイビル再開発プロジェクト

30 ベトナム……CornerStone Building

31 オーストラリア

……メルボルン中心地区
オフィス開発プロジェクト

32 インド……ダイビル初のインド進出

会社情報

35 物件紹介

39 財務・非財務情報

1925

西日本最大級のオフィスビル

「旧ダイビル本館」完工

経済と文化の発信地でもあった大阪・中之島。伝統的な建築様式を取り入れ、大手企業や各国領事館も入居し、国際色に富んでいた。



1927

東京への進出

「日比谷ダイビル」完工

エレベーター、階段、給湯・給水設備を中央部にまとめたコアシステムをいち早く導入。機能性が高いオフィスビルであった。



1963

日本初の屋上樹苑設置

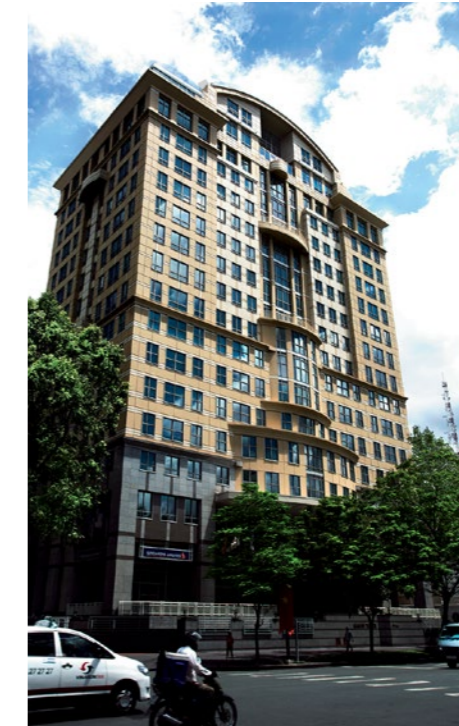
「新ダイビル北館」完工

2012

初の海外進出

ベトナム「Saigon Tower」取得

ベトナム初の日系不動産会社が所有するオフィスビルとして、今も日本ならではのきめ細かいサービスで高い評価を得ている。



2019

初の商業ビル開発

「BITO AKIBA」完工

目指したのは、街にふさわしい品格を持つ商業ビル。「ガラスの重箱」に見立て、ランドマークとして街に活気をもたらしている。

札幌進出

「ダイビルPIVOT」取得

2023

創立 100 周年



創業以来、時代のニーズ

に応え続けるダイビルのビルづくり

沿革

草創期	1923年10月 (大正12年)	大阪商船・宇治川電気・日本電力の三社共同出資により、株式会社大阪ビルヂングを設立	拡大期	1983年12月 (昭和58年)	東京証券取引所第一部上場	変革期	2009年3月 (平成21年)	大阪市北区中之島に中之島ダイビル完工 (中之島3丁目共同開発)	2018年9月 (平成30年)	Daibiru Australia Pty Ltdを通じて、豪州シドニー市にてオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」取得	6月	商船三井興産およびダイビル・ファシリティ・マネジメントを100%出資子会社化				
	1925年9月 (大正14年)	大阪市北区宗是町(現中之島)にダイビル本館完工		1984年9月 (昭和59年)	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		7月	大阪市西区土佐堀に土佐堀ダイビル完工		2019年7月 (令和元年)		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)	7月	豪州大手不動産開発会社 Mirvac Limited が運営するオフィスビルファンド「Mirvac Wholesale Office Fund」(MWOFF)に出資		
	1927年7月 (昭和2年)	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル1号館完工		1989年10月 (平成元年)	日比谷ダイビル建て替え第一期工事完了、新ビル完工		2020年12月 (令和2年)	豪州シドニー市に275 George Street完工		10月		創立100周年を迎える				
復興期	1931年4月 (昭和6年)	日比谷ダイビル2号館完工	1991年11月 (平成3年)	日比谷ダイビル建て替え第二期工事完工	2010年4月 (平成22年)	東京都港区南青山の青山ライズスクエア (信託受益権)取得	11月	札幌市中央区のダイビルPIVOT等計3物件を取得 (初の地方中核都市進出)	2022年4月 (令和4年)	東京証券取引所上場廃止	12月	「大手町ファーストスクエア」の一部持分(信託受益権)取得				
	1937年7月 (昭和12年)	ダイビル本館に隣接してダイビル新館完工	1992年1月 (平成4年)	ダイビル株式会社に社名変更		2012年1月 (平成24年)		ベトナム ホーチミン市のSaigon Towerを所有する「Saigon Tower Co., Ltd.」(現 Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.)を連結子会社化(初の海外進出)		2020年12月 (令和2年)		豪州シドニー市に275 George Street完工	2023年3月 (令和5年)	「大手門タワー・ENEOSビル」の一部持分(信託受益権)取得	2024年1月 (令和6年)	大阪市中央区南久宝寺町にて御堂筋ダイビル建て替え工事完了、新ビル完工
	1945年10月 (昭和20年)	大阪建物株式会社に社名変更	2000年2月 (平成12年)	東京都新宿区新宿に新宿アルタ館を取得、新宿ダイビルとする		2013年2月 (平成25年)		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				2022年4月 (令和4年)		東京証券取引所上場廃止		5月
1946年6月 (昭和21年)	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)	2004年10月 (平成16年)	商船三井の連結子会社となる	2014年12月 (平成26年)	ベトナムハノイ市のCornerStone Buildingを所有する「VIBANK-NGT Co., Ltd.」(現 Daibiru CSB Co., Ltd.)を連結子会社化	2023年3月 (令和5年)	「大手門タワー・ENEOSビル」の一部持分(信託受益権)取得	4月	ベトナム現地法人「Daibiru Vietnam Company Limited」を設立							
発展期	1958年4月 (昭和33年)	大阪市北区堂島浜に新ダイビル南館完工	2005年3月 (平成17年)	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)	2015年3月 (平成27年)		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		2023年3月 (令和5年)	「大手門タワー・ENEOSビル」の一部持分(信託受益権)取得						
	1963年10月 (昭和38年)	新ダイビル北館完工		2017年8月 (昭和42年)	東京都港区虎ノ門の商船三井ビルディング(虎ノ門ダイビルウエスト)取得		2023年3月 (令和5年)			「大手門タワー・ENEOSビル」の一部持分(信託受益権)取得						
	1967年8月 (昭和42年)	東京都中央区京橋に八重洲ダイビル完工														



経済成長が見込まれるエリアへの進出

今後も労働力人口の増加により、
長期的な経済成長が期待されている

インド GDP 成長率 (2023年度) ベトナム GDP 成長率 (2023年度)

8.2% 5.0%

海外情報ネットワークを活かして――

ダイビル品質を、海外へ。

商船三井の海外ネットワークを活かし、国内物件同等に質の高い
オフィス賃貸サービスを提供し、海外でのプレゼンスを高めていきます。

商船三井グループ事業の 一翼を担う不動産事業

商船三井グループが有する
幅広い海外ネットワークや
豊富なビジネス経験を活かして事業を展開



変わる、ダイビル。

変わる、ダイビル。

新しい街創りに向けて——

多様な不動産価値を創造する。

100年あまり、オフィスビル開発で時代をリードしてきました。

これまで培ってきたノウハウを活かし、商業施設やホテル、シェアオフィスなどより多くの人々にとって心地良い、新たなカタチの空間を提供していきます。

アセットタイプ・エリア拡大

オフィスビル以外のアセットや新規エリアでの投資を拡大
中長期的な収益性向上を図る



スタートアップ企業支援による 新規事業の創出

企業支援を通して不動産事業のアップグレードを図り、
ダイビルが描く「新しい街創り」を目指す

- 不動産テック
- スマートシティ
- 環境サステナビリティ
- DX等



札幌ダイビル



物流不動産(名古屋市港区)

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。

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。

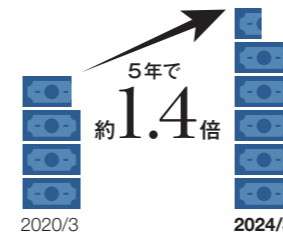
グループメッセージ

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。**



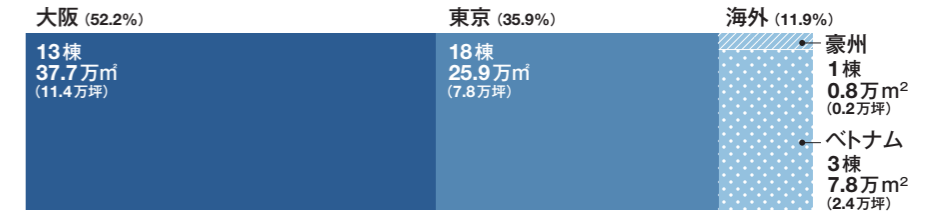
総資産

5,458 億円



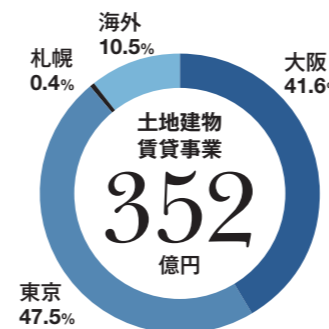
所有物件数・延床面積

35 棟 72.2 万m² (21.8万坪)



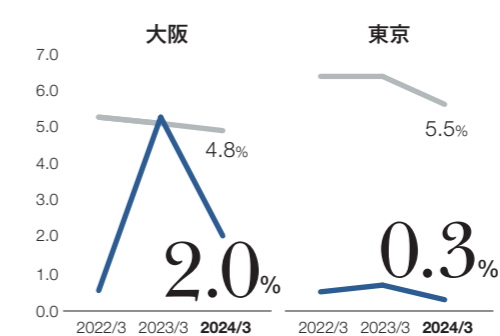
営業収益

(2023年度443億円)



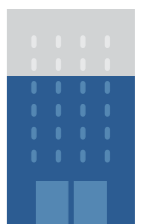
空室率

ダイビル (青線) マーケット平均 (灰線)



長期入居テナント (10年以上)

69%



事業紹介



オフィスビル・商業ビル・ホテル賃貸事業

大阪・東京・札幌の都心部に計35棟のオフィスビル・商業ビル・ホテルを所有・賃貸しています。長年の信頼と豊富なノウハウをベースに、様々なテナントニーズにお応えし、築後年数が経過したビルの抜本的なリニューアル工事にも積極的に取り組むなど、常により快適な環境を追求しています。また、日本で培ってきたビル経営のノウハウを海外においても展開しています。



ビル管理事業

ビル運営における必要な機能、「設備」「警備」「清掃」をグループ内で保有。長年培ってきたノウハウを活かし、高品質のサービスを提供します。



住宅賃貸事業

ビル経営で得たノウハウを、住宅賃貸事業にも活かしています。ファミリーマンションや介護付有料老人ホームなど、暮らしを育む都市型の生活拠点を所有・運営・賃貸しています。



仲介事業

オフィスを中心に不動産の仲介を行っています。物件のご紹介から契約に至るまで、豊富な情報量と経験でお客様をサポートします。



トップメッセージ

次なる100年を見据え より一層の拡大・成長・飛躍へ チャレンジしていきます

代表取締役 社長執行役員

丸山 卓

事業環境の転換期を迎えて

今となっては随分前のことのように思いますが、コロナ禍において喧伝されていた「オフィス不要論」は、アフターコロナの現在においては、コミュニケーションや人材育成、さらには人材採用や社員エンゲージメント向上の観点からオフィスの重要性が見直された結果、もはや死語になったかのように、お客様から「より良いビルに入居したい」というお声をいただくことが増えています。

当社においても、「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、大阪本社オフィスを全面リニューアルし、創立100周年に合わせてオープンしました。リニューアル後は「新しい働き方を自ら体験する実験の場“ライブオフィス”」としても運用しており、お客様をはじめ多くの方に見学いただ

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」を推進していきたいという思いを込めました。

当社はこれまで、オフィスビルを中心に物件の単独保有にこだわり事業を展開してきましたが、投資機会の拡大を目指し、多様なアセットタイプや形態での取得を選択肢に加えしました。海外での事業展開では、新規物件取得やファンドへの投資を通じ、既投資国であるベトナムやオーストラリアへの投資を拡大するとともに、インドへも進出しました。また、新たに兵庫県西宮地区の物流施設や愛知県名古屋市の冷凍自動倉庫へ出資しました。今後も、様々なアセットタイプやエリアでの優良物件取得を目指していきます。

様々なスタイルで大型案件の取得・参画を進めたことは、社外に向けた「ダイビルが変わりつつある」というメッセージになりました。それによって、以前なら当社には声がかからなかったような案件が持ち込まれ、選択肢が増えました。実はこうした新たな取り組みは、トップダウンではなく、社員の「こういうことをやりたい」という声から形になっているものがほとんどです。業界では保守的と言われていたダイビルですが、変化を感じ、新しいことに挑戦する社員がいることを頼もしく思います。

一方で成長するためには、海外の成長を取り込む方向に徐々に舵を切っていかなければいけないと考えていますが、そこで必要なのは現地の信頼できるパートナーです。オーストラリアの案件では、環境配慮はもちろんのこと、我々のビルに対する思いを具現化しているダイビル本館を見もらうことで、我々のビジネスモデルを理解し、それに共感していただけるパートナーと組むことができました。

「中長期経営計画2035“BUILD NEXT.”」を着実に推進

2023年5月に策定した「中長期経営計画2035“BUILD NEXT.”」(以下、中計)には、オフィス賃貸事業の安定的な

「以前なら絶対やらなかったことに、仲間がチャレンジしている」「会社がどんどん変わってきている」と、変化を肯定的に捉えていると感じています。

この良き変化を一層加速させるうえで人的リソースの拡充は避けて通れない課題です。これまでも開発部門、技術部門を中心にキャリア採用を進めてきましたが、今後は、グローバルビジネスを担う人材など、社内での人材育成により力を入れるとともに、キャリア採用や商船三井グループとの人材交流も今まで以上に積極的に進めていきます。さらに、各種人事制度を整え、より良い労働環境づくりを目指します。

ダイビルならではのビルを、街を創る

2027年1月末竣工予定の札幌ダイビルは、当社にとって初めてとなるオフィス・ホテル・商業店舗の3用途構成による複合ビル再開発です。行政を含む地元の方々が大いに期待していただいております。また完成後の建物が長く愛されるよう願いを込め、初めて当社単独でのプレス発表会も行いました。ダイビルは国内・海外にかかわらず、経営理念に掲げている「賑わいのある街創り」の実現に向け、当社がビルを保有する地域で、「ダイビルさんって、いいね」と言ってもらえるよう、新たなダイビルファンを増やしていきたいと思っています。

大きな変化の中にあるダイビルですが、我々のビジネスの根底にある考え方は変わりません。引き続き、これまで培ってきた優良資産を保有し、テナントのお客様と関係を大切にする姿勢で事業を成長させていきます。2035年を最終年度とする中計の中で、事業展開地域や収益源の多様化に取り組みつつ、「“なんか好き”なビルをつくるダイビル」を体現するべく、ビル造り、街創りに取り組み続けます。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。

さらなる事業拡大を目指して

ダイビルがこれまでやってこなかったビジネスに取り組むことで、若手社員は



テナント対談

丸山 卓

代表取締役 社長執行役員

上田 孝

サノヤスホールディングス株式会社 代表取締役会長

変わらぬ理念と情熱 そしてたゆまぬ自己革新で 常に時代にマッチした価値創造へ

——いつの時代もお客様と真摯に 向き合い新たな価値創出を目指す

丸山 ●初めてダイビルに入居いただいたのは旧ダイビル本館でしたね。1925年にできた建物ですから、使いづらかったと思います。

上田 ●確かにそうでした(笑)。その後、隣に建設された中之島ダイビルに2009年に移りました。高級感があって、良いビルに本社を構えられたと、従業員一同、喜んでいました。一方で、旧ダイビル本館には何とも言えないレトロでモダンな雰囲気がありました。関西に住む人間にとっては、実用価値だけでなく、芸術的価値も極めて高いビルを造るダイビルってやっぱりすごいブランドですよ。

丸山 ●嬉しいですね。当社の場合、全体の約7割が御社のように10年以上入居いただいているテナント様なんです。これは、私たちがお客様からの信頼と

愛着を得ることを目指したオフィス空間を造ってきた、その結果だと思えます。

上田 ●さらに、ダイビルのビルは立地の良さや品格だけでなく、清掃や管理が行き届いており、特にトイレのきれいなことに驚きました。

丸山 ●ダイビルグループとして清掃や警備も含めた一貫したビル管理をしていることが、高い品質保持につながっていると自負しています。実際に、「トイレがきれい



だから入居を決めた」と言ってくださるテナント様もいらっしゃいます。御社はどのようにお客様と向き合っていますか。

上田 ●私たちの祖業である造船業は、海事クラスターと呼ばれるように、船主や海運会社、造船会社を中心に金融や保険、商社など幅広い業種と関わりを持っています。人と人との関係がすべての商いのベースですから、120年前に創業者が使った「まごころこめて」を今なお企業理念として変わらず大切に、お客様と真摯に向き合い、新たな価値を創出することを目指しています。

丸山 ●なるほど。当社が行う貸しビル業は、いわば、お客様のビジネスをオフィス空間の提供を通じて陰で支える“黒子”です。「とても過ごしやすい。このビルに入居して良かった」などのテナント様の感想を聞くと、私たちがもしっかりとお客様に価値を提供できているなど安心します。

上田 ●そういう意味では、私たちの提供する製品も、ほとんどがB to B向けです。多くの方の目に留まることはありませんが、納入先のお客様が当社の製品を使って発展していかれることをサポートできる企業であり続けたいと思います。

——変わり続けることこそが 大切なものを守ることにつながる

上田 ●オフィスの私の部屋の入り口には二つのカエルが描かれた暖簾がかかっています。一つは「基本に、原点に、還る」というカエル。もう一つは「世の中の変化に対応し、自分自身も変わり続ける」というカエルの意味です。不透明・不確実・不安定の「三不」の時代が常態化している中で、経営者の視点においては、この二つのカエルを肝に銘じる必要があるということです。

丸山 ●なるほど。今、ダイビルも「変わる」を実践中です。例えば、これまでのダイビルは、所有から管理運営に至るまで、他社と交わらない“自前主義”にこだわる会社でした。そのようなこだわりを大切にしながらも、ここ数年は共同所有なども選択肢に、今までやってこなかったようなことに取り組み始めています。2024年1月に竣工した御堂筋ダイビルでは、当社初となるシェアオフィスを開設していますが、これも当社にとっては大きなチャレンジです。

上田 ●ほかにも海外進出の積極化など、これまでのダイビルとは違うことに挑戦されていますよね。これからは、そちらの方向に舵を切っていくのですか。

丸山 ●当社の事業の核であり大切にしてきた「良いビルを開発し、テナント様とともに成長しながら、街を創っていくこと」を変えるつもりはありません。一方で、自分たちのやりたい本当の核となる事業を将来にわたって継続していくためには、新たなビジネスへのチャレンジが必要不可欠です。これまでの枠にとらわれない柔軟な発想とチャレンジで、資産効率



PROFILE

上田 孝(うへだ たかし)

1952年生まれ。1975年神戸大学経済学部卒、住友銀行(現三井住友銀行)入行。常務執行役員、SMBCセンターサービス社長を経て、2008年サノヤス・ヒシノ明昌副社長、2009年に社長に昇格。2011年に持株会社化しサノヤスホールディングス社長に就任し、2021年より現職。

や収益性を高めていきたいと考えています。目的はミッションの継続なので、当然、テナント様との付き合い方もこれまでと同じです。

上田 ●なるほど。核となる部分は変わらないということですね。私の好きな言葉の一つに「We must change to remain the same」があります。「現状維持で良いと思ひもしないでいたら後退、変わらなければ生き残れない、今を維持するために変化する」という意味です。目まぐるしく変化する現代において、必要な考えだと思ひ、いつも心にとどめています。

丸山 ●変化と言えば、私が社長に就任したタイミングで非上場となり、商船三井の100%子会社になりました。そのおかげで、当社がやりたいことに、スピード感を持って取り組める環境に恵まれたと思います。

上田 ●当社も、大きな変化として2021年に祖業の造船業を手放しましたが、今も創業者が大切にきた「まごころこめて」の精神が息づいています。取り巻く環境により変わるべき部分もありますが、お客様や取引先など関係する人々に対していつでも誠実であるべきという考えは、経営者の姿勢として絶対ぶれてはいけません。

——伸びる企業の絶対条件は 従業員が志と情熱を持っていること

上田 ●私は前職の銀行時代から「企業は人なり」という信念を持っていました。人は財産、今でこそ人財と言うようになりましたが、私は40年前から言っていました。サノヤスの社長に就任した時、最初に取り組んだことが人財育成です。当時は経営状態が悪化しており、経費削減に苦心している時でした。しかしそのような中でも、お金をかけて従業員の研修制度を導入しました。

丸山 ●人財育成の大切さについては、私も痛感しています。私は社長に就任して3年目になりますが、社内SNSなどでトップの考えを発信したり、従業員を知るため少人数での懇親会を企画したりして、従業員にも私の人となりを知ってもらうように努めてきました。積極的なコミュニケーションにより各従業員の熱意や志を感じ取ることができました。このような思いは今後ダイビルが発展していくうえで、原動力となると確信しています。

上田 ●今までいろんな企業を見てきましたが、経営者だけでなく、従業員一人ひとりの志が高く、その実現に向けた絶対的情熱を持っている、そういう企業は大きく伸びていきますね。当社は今、祖業である造船業から脱却し、新たなスタートを切っています。全従業員とともに、今後のサノヤスの進んでいく方向を考えていきたいと思っています。

丸山 ●従業員のエンゲージメント向上を目的に良いビルに移りたいというお声も頂戴しています。もちろん、移転するにはコストがかかりますが、従業員への投資が大切だというマインドに世の中が変わってきたのではないのでしょうか。そういったニーズに応え続けられるようなビル造りを今後も追求していきたいと思っています。

**ダイビルが
社会に提供するもの**

- 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

安定した財務内容

- 営業利益率 23.7%
- 総資産のうち土地建物等有形固定資産の割合 83.1%

知的資本

テナント要望に応えるビル開発

- 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

少数でも高い付加価値を生み出す人材

- 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
- 顧客の信頼をかち得る人材
- 従業員数 114名(単体)

製造資本

国内外好立地エリアでの事業拡大

- オフィスビル
大阪 11棟 ベトナム 3棟
東京 14棟 豪州 1棟
- 商業ビル、ホテル
大阪 2棟(ホテル) 東京 4棟(商業ビル)

自然資本

環境性能にも配慮したビル造り

- JHEP「AAA」取得
- CASBEE-スマートウェルネスオフィス認証「Sランク」取得
- BELS 認証「ZEB Oriented」取得

社会関係資本

100年培ってきた信頼と実績

- 1923年(大正12年)創立
- 強固な顧客基盤(10年以上の長期入居テナント割合 69%)
- ベトナムでの先行者メリット



中長期経営計画の全体戦略

事業戦略	国内事業戦略	海外事業戦略	新規事業戦略
戦略促進のための触媒	商船三井グループとのシナジー		
	環境・サステナビリティ		DX
事業基盤	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

社会への価値提供 (アウトカム)

時代の変化に対応した最適なオフィスの提供

地域に根付き、街とともに発展する

環境にやさしいビルを次世代へ

業績の向上
2023年度実績

営業収益 443 億円
経常利益 108 億円
当期純利益 76 億円

企業価値の向上 (アウトプット)

経営理念

ビルを造り、街を創り、時代を拓く

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月に創立100周年を迎えたダイビルが、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。

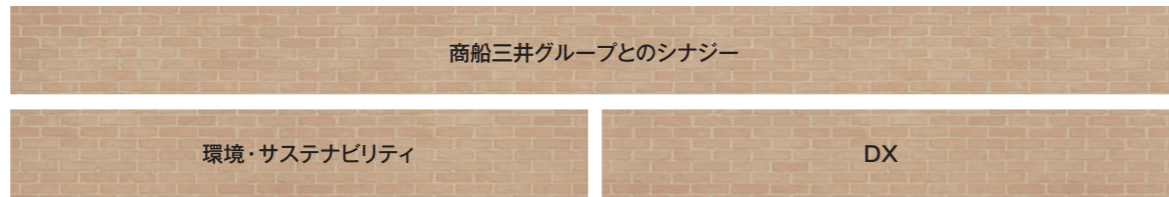
このイラストは、ダイビルグループが「2035年のありたい姿・ビジョン」として掲げた「国内外でのダイビルの街創り」を想い描いたものです。中心に当社発祥の地である大阪、右側に東京、左側に札幌を、海の向こう岸には海外とまだ見ぬ“プロジェクトX”を表現しています。

全体戦略

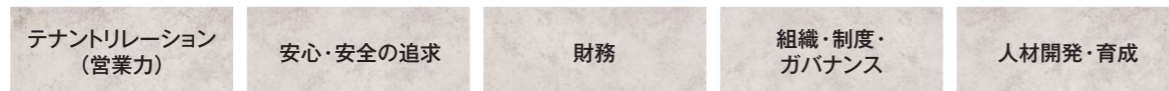
事業戦略

国内事業戦略	海外事業戦略	新規事業戦略
<p>新規物件取得 都心・地方大型オフィス／都心型商業ビル／都心中小型オフィス／SPC・エクイティ出資</p> <p>既存物件建替・リニューアル推進 八重洲ダイビル建替 御堂筋ダイビル建替</p> <p>アセットタイプ拡充検討 オフィス・都心型商業・ホテルに加えて物流施設／データセンター／レジデンス／シニア施設の拡充を検討</p> <p>再開発・街創り 札幌ダイビル再開発プロジェクト、既存物件の建替・周辺地域を巻き込んだ再開発</p>	<p>既投資国への投資拡大 ベトナム／豪州</p> <p>新規投資国への投資 東南アジア／インド(成長地域)</p> <p>海外新規投資(手法・取り組み) 豪州・オフィスビルファンドへの出資</p> <p>商船三井との協業 地域ネットワークの活用、海運ビジネスとの連携</p>	<p>新規ビジネス シェアオフィス、CVC(MOL PLUSとの協業)</p> <p>ノンアセット事業 プロパティマネジメント・ビルマネジメント等のフィービジネス拡大</p> <p>ビジネスモデル多角化 ファンド・アセットマネジメント事業</p>

戦略促進のための触媒

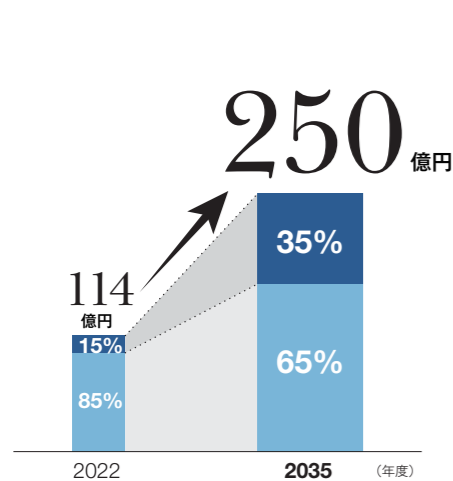


事業基盤

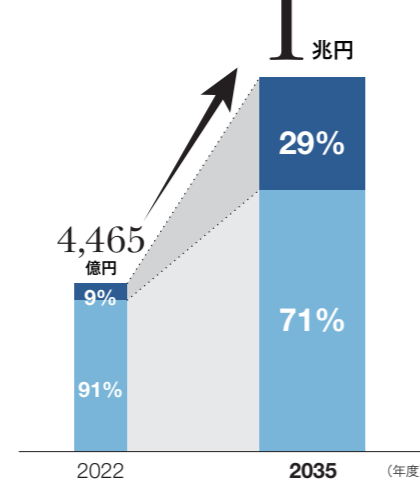


定量目標(ターゲットKPI)

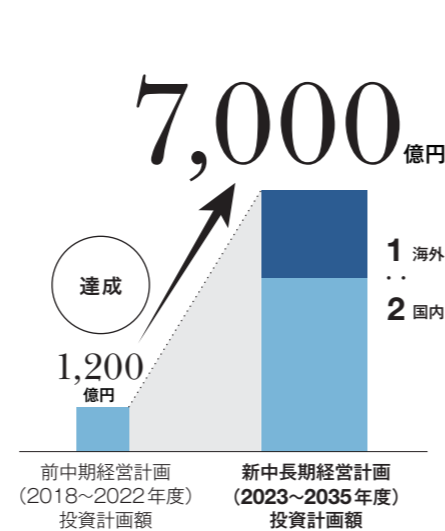
税引前利益



総資産(目安)



投資額



主な取り組み(2023年度以降)

国内事業戦略

新規物件取得



大手町ファーストスクエア 一部持分 | 虎ノ門ダイビルイースト | みずほリースビル SPC出資 | 楽天クリムゾンハウス青山 一部持分(新ダイビル・土佐堀ダイビルとの一部持分交換) | 札幌駅南口「北4西3地区第一種市街地再開発事業」参画 札幌駅前の大型再開発

既存物件建替・リニューアル推進



御堂筋ダイビル 2024年1月竣工 | 八重洲ダイビル 2025年中頃竣工予定

アセットタイプ拡充検討



兵庫・西宮地区 物流不動産開発事業(ドライ倉庫) 開発型SPC出資 | 名古屋市區 物流不動産開発事業(冷凍自動倉庫) 開発型SPC出資

再開発・街創り



札幌ダイビル 2027年1月竣工予定

海外事業戦略

既投資国への投資拡大



ベトナム 63 Ly Thai To メジャー持分 | 豪州 7 Spencer Street (仮称) メルボルン中心地区におけるオフィスビル開発プロジェクト 2025年12月竣工予定

新規投資国への投資



インド Atrium Placeプロジェクト デリー近郊・グルガム市中心地区におけるオフィスビル開発プロジェクト 2025年12月竣工予定

海外新規投資(手法・取り組み)



豪州 オフィスビルファンド Mirvac Wholesale Office Fund (MWOFF)に出資

新規事業戦略

新規ビジネス



コーポレートベンチャーキャピタル(CVC) 商船三井のCVC[MOL PLUS]と協働運営する「MOL PLUSダイビルデスク」を設置

社会において

ダイビルが果たす役割

ダイビルのサステナブル経営

マネジメント体制

環境・サステナビリティ委員会

当社グループは、2021年に、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」や「グループ環境方針」※1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

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

グループ環境方針

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| 1. 自然環境との共生 | 4. 環境保全の意識向上 |
| 2. 地球温暖化対策と循環型社会の形成への貢献 | 5. ステークホルダーとの協力 |
| 3. 環境保全の体制整備 | 6. 環境関連法規制の遵守 |

※1 グループ行動規準、グループ環境方針の詳細は当社ウェブサイトに掲載しています。
<https://www.daibiru.co.jp/company/philosophy/>

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マテリアリティ

当社グループでは、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2021年に特定しました。ダイビルグループマテリアリティは、「I. 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」およびそれらを推進する「II. 価値提供の基盤強化に関する重要課題」の2部から構成されます。

I. 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

II. 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	目標年度	目標数値	2023年度実績
時代の変化に対応した最適なオフィスの提供	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 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 3 オフィスワーカーの人生や生活を豊かに 4 IoT、デジタル技術を活用した次世代オフィスの開発	次世代オフィスのあり方の追求※2 <small>※2 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	—	—	本社リニューアルが完了し、2023年12月にオープン 御堂筋ダイビルにて、当社初のシェアオフィスを2024年5月にオープン
		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	2030年度まで毎年度	80%以上	96%
		オフィスビルに関する健康関連認証の取得率	1 3	毎年度	100%	100% 御堂筋ダイビル CASBEE スマートウェルネスオフィス Sランク取得
		次世代オフィスに資するIoT・デジタル技術※3の導入率 <small>※3 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	毎年度	100%	100% 御堂筋ダイビル 画像解析技術を導入したセンサー、被災度判定システムを導入
地域に根付き、街とともに発展する	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 6 災害に強い街創りを支える 7 長期視点で地域社会との協創による価値創造	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参与)	5	毎年度	100%	100%
		高度な災害・BCP対策ビル割合 <small>(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)</small>	6	毎年度	100%	100% 御堂筋ダイビル
		地域イベント(テナント・地域住民対象)の実施件数	7	—	—	35件
		GHG排出量削減(総量)(Scope1,2)	8 9 10 11	①2030年度 ②2050年度	①75%以上削減(2019年度比) ②ネットゼロ	74%削減(2019年度比)
		GHG排出量削減(総量)(Scope3)	8 9 10 11	①2030年度 ②2050年度	①30%以上削減(2019年度比) ②ネットゼロ	38%増加(2019年度比)
		総エネルギー使用量削減(原単位)	8 9 10 11	2030年度まで毎年度	原単位毎年度前年度対比1%減	0.2%増加(2022年度比)
		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	2025年度	100%	98%
環境にやさしいビルを次世代へ	8 保有ビルの環境性能向上 9 ビルのライフサイクルにおける環境負荷低減 10 自然環境との共生 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	オフィスビルに関する環境関連認証の取得率	8 9 10 11	毎年度	100%	100% 御堂筋ダイビル CASBEE 大阪みらいSランク取得
		ZEB Oriented以上の取得率	8 9 10 11	毎年度	100%	100% 御堂筋ダイビル ZEB-Oriented 取得
		廃棄物排出量(原単位)	8 9 10 11	2030年度	20%以上削減(2019年度比)	9%削減(2019年度比)
		リサイクル率	8 9 10 11	2030年度	75%以上	57%
		自国産・認証木材等の利用促進	8 9 10 11	—	—	本社リニューアル、御堂筋ダイビルにて国産木材使用の家具を一部導入
		グループ横断的な連携会議の定期開催	12	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	2030年度	40%以上	33%
人材・組織力の強化	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	管理職における女性割合	15	2030年度	課長以上の管理職20%以上	課長以上の管理職 12%
		男性育休取得率	15 16	2025年度	50%以上	100%
		育児休業復帰率	15 16	毎年度	過去5年度平均80%以上	100%
		有給取得率	16	毎年度	70%	69%
		離職率(自己都合)	15 16	毎年度	過去5年度平均5%未満	1%
		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	毎年度	各ビル年度2回以上開催	各ビル年度2回開催
		不動産関係資格の取得率	14 17 19	2025年度	入社3年目超の総合職 90%以上	89%
高品質なサービスの基盤となる知的資本の蓄積	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	従業員1人あたりの研修金額	14 17 18 19	—	—	106千円/人
		環境・サステナビリティ委員会の定期開催	14 17 18 19	毎年度	年度4回以上開催	年度4回開催
		密接なテナントリレーションの構築、テナントとの協創による価値創造	20	毎年度	—	69%
		街創り協議会参加件数	7 21 22	—	—	20件
ステークホルダーとの協創による価値創造	20 密接なテナントリレーションの構築、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	コンプライアンス研修への参加率	24	毎年度	100%	99%
		内部監査(テーマ監査)の実施	24	—	—	当社所有の不動態にかかる重要書類の保管状況、商船三井興産グループにおける下請法の遵守状況、ベトナム子会社のシステム管理状況および不動態にかかる重要書類の保管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	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
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	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	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	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

環境への取り組み

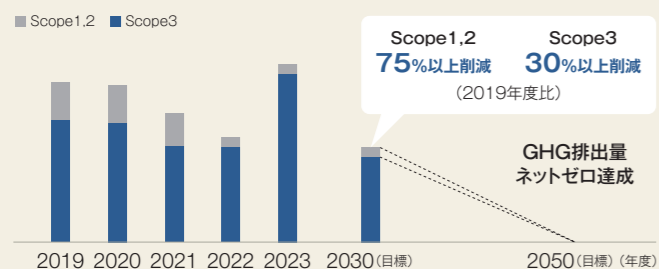
気候変動への対応と循環型社会の形成

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。経営理念を志向し、「グループ行動規準」を遵守した企業活動を通して、社会とともに持続的発展を目指しています。

GHG排出量削減

当社グループでは、長期目標として2050年度までに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年度までに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)することを掲げています。

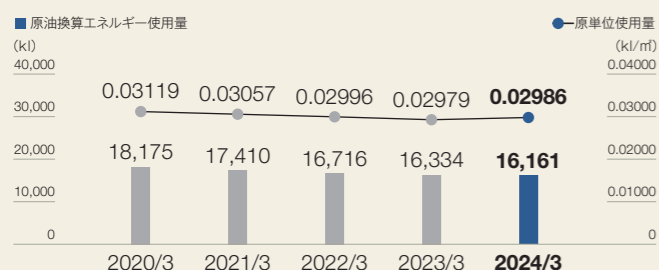
カーボンニュートラル達成に向けた取り組み



エネルギー消費量の抑制

当社所有ビル※1におけるエネルギー使用量は、年度ごとに稼働床面積は異なり増減していますが、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 集約対象: 当社オフィスビル・商業ビル29棟(省エネ法届出対象ビル)

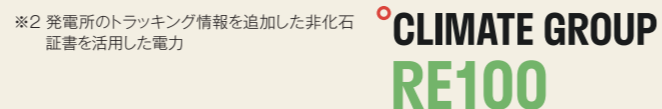


CO₂フリー電力の採用、RE100への加盟

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)※2であり、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。

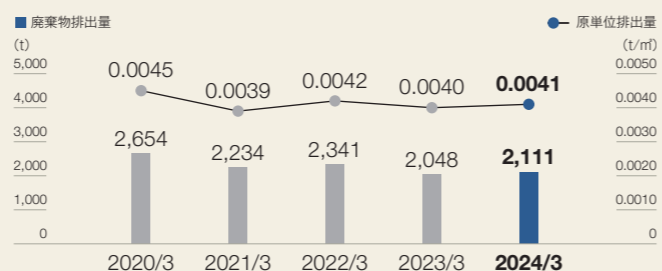
また、ダイビルグループでは、2023年10月にRE100へ加盟し、事業活動で消費する電力を、2025年までにRE100に準じた再生可能エネルギーで100%調達することを目標としています。



廃棄物排出量の抑制・リサイクル推進

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。御堂筋ダイビル建替計画においては、既存ビルの躯体を掘削時の土砂留めとして利用しました。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。

廃棄物排出量の推移



サステナブルファイナンス

当社は、環境負荷の少ないみどり豊かな街創りを推進し、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、社会とともに持続的発展を目指しています。その中で、幅広くステークホルダーの皆様へ改めて当社のサステナビリティに関する取り組みを周知することも見据え、資金調達面からも推進するべく、2023年11月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、2023年12月にグリーンボンド(発行額120億円)を発行しました。



ダイビルに息づく、
サステナビリティの精神

自然との共生

1963年に完工した旧・新ダイビル北館は、当時わが国で初めて屋上樹苑を設置しました。当時の工藤友恵社長の土木建築と自然保護に対する深い造詣から、設置に至りました。



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の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)

人だけでなく生物にとってもやさしい森づくり

「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、旧ビルの屋上樹苑で育った樹齢約50年のケヤキやモミジ等の樹木の一部を移植したほか、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。「新ダイビル 堂島の杜」完成後の2016年度と2020年度に外部機関による生物モニタリング調査を行った結果、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ています。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。

自然環境との共生

親会社である(株)商船三井とともに「生物多様性のための30by30アライアンス」に参加し、2030年までに陸と海の30%以上の保全を目指す「30by30目標」の実現に向けて各種取り組みを進めています。2023年10月、「30by30目標」の推進施策として環境省「自然共生サイト」※3に、当社の「新ダイビル 堂島の杜」が認定されました。認定審査において「都市の中での希少な緑地として重要な役割を担っていると推測される」などの評価を得ました。今後も「新ダイビル 堂島の杜」をはじめとして、ビル敷地内での緑地整備を通じて生態系に配慮した環境保全を積極的に進めています。



※3 「民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域」を国が認定し、国際データベースに登録される。

生態系ピラミッドイメージ (写真はすべて「新ダイビル 堂島の杜」で撮影)

調査実施期間
第1回 2016年4月~2017年3月
第2回 2020年4月~2021年3月

現地調査による確認種

鳥類:
第1回 15種
第2回 18種
シジュウカラ、ヒヨドリ、ウグイス、ヤマガラ、キジバト、メジロなど
昆虫類:
第1回 54種
第2回 68種
ハラビロカマキリ、オオンオカトラノボ、アスジアゲハなど



人材価値の最大化

働きやすい職場づくり

DE&Iの推進

社会環境が目まぐるしく変化する中、当社が成長し続けるためには性別・国籍・年齢・障がいの有無にかかわらず、様々な属性の人材が活躍することが不可欠です。当社では、農業を活用した雇用支援サービスを通じ、障がい者雇用を積極的に行っています。



屋内型農園「わーくはびねす」の様子

今後も、従業員一人ひとりがやりがいを持って働き続けられる職場づくりに取り組みます。

ワーク・エンゲージメントの向上 ~本社リニューアル~

少人数で事業を行う当社にとって、人材は貴重で重要な資本です。すべての従業員がポジティブな感情を持ち充実した状態で仕事に取り組める環境を整えることで、最大限の価値を引き出すことができると考えています。

その一つの取り組みとして、2023年度に本社および東京事務所のリニューアルを実施しました。本社リニューアルのコンセプトは「Spiral up! あした、もっと行きたくなるオフィス」。オフィス事業者として、オフィスが起点となり、人・企業・社会が



リニューアル後の本社オフィス

「あした、もっと」良い方向へ向かうようにとの想いで、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)のあり方を追求しました。

また、働く場としてコミュニケーション活性化・生産性向上を最大限促すため、自宅やサテライトオフィスにはない「オフィスならではの」施策で、人が自然と集まるオフィスを目指しました。結果として、本社オフィスは「第37回日経ニューオフィス賞」においてニューオフィス推進賞および近畿経済産業局長賞を受賞することができました。

VOICE

本社リニューアルで得た知見をお客様への提案に

若手社員中心のチームが主導した本プロジェクトでは、部門を超えたワークショップの議論を通じて一体感の高まりを感じ、私自身もマインドチェンジできた貴重な機会でした。営業部門に異動した今、本社リニューアルの経験を踏まえ、より多くのお客様にオフィスの価値を再認識してもらえるような提案をしていきたいと考えています。



東京営業部営業課
H.T.

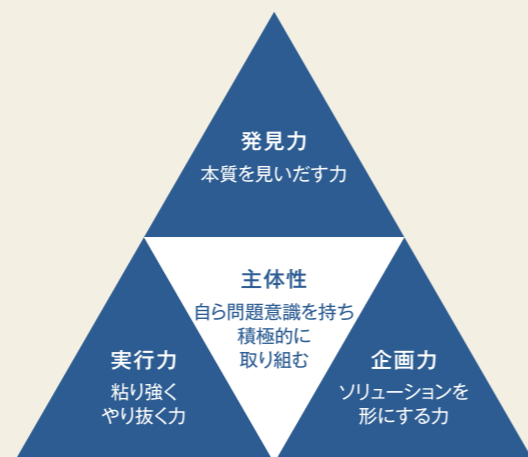
2020年度新卒入社。
総務部総務課を経て
現職。

求める人物像

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、「主体性」「発見力」「企画力」「実行力」が必要であると考えています。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。

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



組織力を高める取り組み

エンゲージメント向上施策

育児休業制度改定

育児に関する男女共同参画の理念の実現に向け、育児休業中の収入面での不安を緩和し安心して育児に専念してもらう環境を整えたいという考えから、4週間(28日間)に到達するまでの育児休業(出生時育児休業を含む)期間中は有給とし給与を支給、またその期間は賞与の算定対象期間に含めるよう、規程を改定しました。

奨学金返還支援制度

約半数の大学生・大学院生が利用している奨学金制度は、その返済が大きな負担となっており、結婚や出産時期等人生設計へも影響を及ぼす深刻な社会的課題になっています。本制度により、入社後返済能力の低い時期における返済を免除するほか、従前融資に伴う利息額を経済的利益に対する課税額にとどめるなど、従前奨学金借入に対し返済負担を緩和しています。

健康サポートアプリ「カロママ プラス」、DE&I 推進支援サービス「Cradle」の導入

社員の健康管理、健康リテラシー向上に向けた取り組みとして、AI健康アドバイスアプリ「カロママ プラス」を導入しました。このアプリの機能を使い、社内ウォーキングイベントを開催しました。また、働きやすい環境づくりの一環として、DE&Iに関するオンラインセミナーや課題解決動画、ヘルスケアサポートを提供するサービス「Cradle」を導入しています。

オフィスカジュアルの導入

多様性の推進や働き方改革、魅力ある職場づくりの取り組みの一環として、オフィスカジュアルを導入しています。自由な服装で執務することにより、働きやすい環境への推進、そして職場における社員のコミュニケーション活性化、自由な発想や自律的な思考が生まれやすい職場を目指しています。

人材育成に関連する制度

階層別研修

入社後の新人研修のほか、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。

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。

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。

人材関連データ

		2020/3	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3
従業員数	(単体)	79	86	89	107	114
	(連結)	2,588	2,457	2,250	2,163	2,185
	女性従業員比率(単体)	30	30	33	34	33
	課長以上の女性管理職比率(単体)	4	10	8	8	12
平均勤続年数(単体)	(年)	10	11	11	11	10
採用人数(単体)	新卒	4	3	2	6	3
	キャリア	3	3	2	9	3
教育・研修費(単体・年間)	(千円/人)	58	50	60	68	106
育休取得率(単体・女性・5年累計)	(%)	100	100	100	100	100
育休復職率(単体・女性・5年累計)	(%)	100	100	100	100	100
離職率(単体・自己都合・5年累計)	(%)	1	1	1	0	1

PROJECT STORY 01 OSAKA 御堂筋ダイビル建替計画

【関連するマテリアリティ】

🏢 時代の変化に対応した最適なオフィスの提供

🌿 環境にやさしいビルを次世代へ

💡 高品質なサービスの基盤となる知的資本の蓄積

時代のニーズに即した 新しい価値を提供する オフィスビル

ビジネスエリアとしての魅力向上を目指す建替計画

ビジネスエリアとしての 魅力向上を目指す建替計画

御堂筋ダイビルの建替計画を発表したのは2018年、コロナ禍以前のことでした。竣工から50年以上が経過し、基幹設備の老朽化が進んでいたことや、貸室形状や天井高など、周辺の築浅物件と比べると競争力が落ちていたことが理由でした。

当ビルが立地する本町は、旧来オフィスを構えていた大手企業が大阪駅に近い梅田へと移転するなど、存在感が相対的に低下しつつある局面を迎えています。とはいえ、ITやコンサルティング、

建設・インテリア関連の企業などによる底堅い需要は残っており、御堂筋ダイビルを建替えることで本町エリアを盛り上げたいという思いもありました。そのため新御堂筋ダイビルは、次代をリードするにふさわしいオフィスビルであることが求められたのです。

リモートワークでは得られない オフィス価値の提供

2020年12月に旧御堂筋ダイビルが閉館し、建替プロジェクトが本格始動しました。当時はコロナ禍による緊急事態宣言が発出されるなど、社会が激動し、

人々の働き方やオフィスのあり方にも顕著な変化が生まれた時期でもありました。

働き方改革の浸透、コロナ禍によるリモートワークの急速な普及が進む中、新時代のオフィスビルに求められる価値とは何か、改めて検討しました。その結果、2018年時点で計画していた「働く場所やスタイルが多様化する時代に求められるビル」という方向性はコロナ禍を経た時代にも適合するものであり、加えて「リモートワークでは得られない価値」を提供できるビルを目指すという結論に達しました。

そんな思いを込めて掲げたのが「Your

働く人の Wellness の向上

Premium, Your Workplace」のコンセプトです。策定にあたっては、テナント様と日常的に接しニーズを肌で感じている営業部門と、新たな課題の解決に心血を注ぐ技術部門、開発部門が結集してワークショップを開催、想いを一つに紡ぎ出していきました。

健康や環境性能にも配慮 時代を映し出すオフィスビルへ

日々声のかけによるチームワークや人材育成効果、部門や業種を超えた交流がもたらす創造性など、オフィスでなければできないことも依然として多く、



大阪の大動脈である御堂筋沿いに面していた旧御堂筋ダイビル。「ステンレス外装」、「角丸窓」のデザインは歴史的な景観を形づけていた。その外観は継承しながらも、外装フィンで日射負荷を低減し、眺望にも配慮する設計。御堂筋のイチョウ並木の色合いにも調和するようにフィンの色はオレンジ系、濃茶系、薄茶系とパリエーションにより色の変化を楽しめる。

所在地：大阪市中央区南久宝寺町4丁目1番2号
敷地面積：1,576.92m²(約477.02坪)
延床面積：20,275.57m²(約6,133.36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・物販店舗・駐車場・駐輪場
設計：(株)日建設計
施工：(株)大林組
竣工：2024年1月

TEAM DAIBIRU

総力を結集して取り組んだ、
チームダイビル



(写真左)
大阪営業部営業課
K.I.
2012年度新卒入社。
システム室、経営企画部、海外事業部を経て現職。

(写真右)
建設技術部技術課
R.T.
2018年度新卒入社。
(株)日建設計への出向を経て現職。

営業・技術

きめ細かな対応で迎えた、満室竣工

一貫体制で満足度向上へ

当社では営業担当者が誘致から入居まで一貫して対応します。またビル開発・立ち上げのプロセスにも関わり、ビルを造り上げるのが当社の営業スタイルです。

満室竣工を迎えられたのは、そうした一貫体制があってこそだと思います。ワクワクとした表情でビルを利用されるテナント様を見ると、私も嬉しくなります(K.I.)。

デベロッパーとしての醍醐味

屋内外で自然を感じられるよう1階エントランスから2階テラスまで立体的にグリーンを配置するなど、様々な工夫を凝らしました。当社に長年息づく「自然との共生」の精神を表現できたと思います。

ビル・街を開発し、賑わいを創造するというデベロッパーの醍醐味を感じられる仕事となりました(R.T.)。



ダイビル・ファミリー・マネジメント(株)
御堂筋ダイビル管理部長
T.K.
2010年キャリア入社。
購買管理部、淀屋橋ダイビル管理部、北梅田ダイビル管理部を経て現職。

リフレッシュテラス
外気に触れて気分転換できるテラスを各階に設置しています



Wellness 階段

階段を使いたくなるように、自然光の採取や、クッション素材の床カーペットなど工夫を取り入れています



設備

安心・安全・快適をお届けする 高品質なビル管理

営業・設備・警備・清掃が 同じ目標を共有

「安心・安全で快適な空間と環境を提供する」という同じ目標を掲げ、現場(営業・設備・警備・清掃)が一体となりビル管理を行っています。ダイビルグループには、チームダイビルという現場一体となった品質改善活動があり、テナント様からのご要望に対してもチーム一丸となった対応ができています。

設備面では、ビルの各種設備機器の管理、監視、点検を行い、常に快適な状態を維持できるように努めています。警備面では日々、巡回を行う中で、お客様とのコミュニケーションも行い、何気ない会話から些細な問題点も逃さず把握するなど、「顔が見える管理」を追求しています。(T.K.)



警備
ビルの巡回や積極的な声かけにより、防火・防災・防犯に努め、安心・安全な環境を提供しています

清掃

清潔で居心地の良い空間づくり

常にお客様目線でチェックすることを意識

ダイビルグループの一員として、私たちは清潔で快適な環境づくりに努めています。オフィスビルは多くの方が出入りします。皆様に「ダイビルはいつでもきれいなビルだな」と思ってもらえ、より一層の愛着を持ってもらえるよう、日々の業務にあたっています。

お客様が私の名札を見て、「フィリピンから来たのですか?大変かもしれませんが、

がんばってくださいね」と声をかけていたときは嬉しかったです。3級ビルクリーニング技能士取得を目標にしているだけでなく、皆さんと円滑にコミュニケーションが取れるよう日本語の勉強にも励んでいます。さらなる清掃スキルの向上を目指して、モチベーションをアップしてがんばります(M.A.)。



商船三井興産(株)
M.A.
2024年度技能実習生として入社。ダイビル各物件での清掃に従事。



設備

テナント様が安心して過ごしていただけるように、ビルの電気・機械設備等の管理を徹底しています

PROJECT STORY 02

SAPPORO

札幌ダイビル再開発プロジェクト

所在地: 北海道札幌市中央区南2条西4丁目
 敷地面積: 3,143m²(951坪)
 延床面積: 約42,000m²(約12,700坪)
 規模: 地上19階、地下2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、ホテル
 設計: (株)日建設計
 施工: (株)大林組
 竣工: 2027年1月末(予定)

【関連するマテリアリティ】

- 🏢 時代の変化に対応した最適なオフィスの提供
- 🏠 地域に根付き、街とともに発展する
- 🤝 ステークホルダーとの協創による価値創造



多くの人々が行き交う 賑わいのある街創り

当社初の都市計画提案へ

豊富な観光資源や新規産業の進出など将来的なポテンシャルが高いうえに、街を変え得る再開発のビジョンを描ける好物件と出会えたため、大阪・東京に次ぐ第三の拠点に札幌を選びました。

地元の方々との対話を通じて、エリア課題を把握したうえで、当社では初めてとなる都市計画を提案しました。幹事社の一社として、率先してエリア開発を推進していく姿勢を見せることで、周辺地権者の協力を得て「大通Tゾーン札幌駅前通地区」地区計画を策定、2022年3月に条例化に至りました。

複合ビルで街の活力アップへ

本計画は、オフィス・ホテル・商業施設の3用途構成の複合ビル開発であり、地区計画における先鋒的な役割を担っています。ビジネスエリアと商業エリアが混ざり合う立地を活かし、より魅力的で賑わいのある街にすべく、ハイブランドショップやラグジュアリーホテルなども並ぶ予定です。

地域の方々に喜ばれる計画となるよう、当社のノウハウを活かしつつ、新しい発想を積極的に取り入れていきます。

街を変えたいという

私たちの真剣な想いが通じた

都市計画提案に関わる協議などを通じて、街への愛着や開発への期待を肌で感じるとともに、新たな価値を創造し、大通エリアをより魅力的な街に変えたいという私たちの真剣な想いを伝えることができました。当社の本懐である「街創り」にチーム一丸となって取り組み、真のデベロッパーとして成長していきたいと思えます。



札幌事業部札幌事業課 兼
経営企画部コーポレート
コミュニケーション課
Y.Y.
2017年度新卒入社。
東京営業部営業課を経て現職。

PROJECT STORY 03

VIETNAM

CornerStone Building

【関連するマテリアリティ】

- 🏠 地域に根付き、街とともに発展する
- 🌿 環境にやさしいビルを次世代へ
- 💡 高品質なサービスの基盤となる知的資本の蓄積



所在地: 16 Phan Chu Trinh Street,
Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
敷地面積: 4,942m²(1,495坪)
延床面積: 48,494m²(14,669坪)
規模: 地上14階、地下3階
構造: 鉄筋コンクリート造
用途: 事務所、一部店舗
竣工: 2013年6月

ダイビルクオリティを海外へ 最高品質のサービスを提供

確かな信頼と実績を築く

首都ハノイ市中心部のオフィスビル「CornerStone Building」は2014年に取得しました。その後、各種改修を実施、2022年には屋上にソーラーパネルを設置し、ハノイ市初の事例としてメディアに大きく取り上げられました。また、ビル内の電力使用に伴うCO₂排出量の実質ゼロ化も実現。環境意識が高まりつつあるベトナムにおいて「環境にやさしいビル」の先駆けとなっています。

これらの環境への取り組みに加え、警備やエンジニアスタッフまでを含む自社社員による「チームダイビル」ならではの

迅速かつきめ細かな対応は、テナントやマーケットからも「最高品質」と評価され続けています。

さらなる投資を加速

当社のビル運営を評価いただき、「ダイビルなら安心してビルを引き渡せる」と、新規投資の話も舞い込むようになり、ハノイ市内屈指の立地にあるハイグレートビル「63 Ly Thai To」の取得につながりました。2024年4月には現地法人を設立、ベトナム全体のビルマネジメントを効率化し投資を加速させていきます。

最先端の「オフィス価値」で 業界をリードしたい

ベトナムのビル管理では「壊れたら直す」が一般的ですが、当社は「計画的に取り換える」という予防保全の考え方をベースに「安心・安全・快適」を提供しています。今後も「ベトナムオフィスビルのトップランナー」として、設備のみならず、サービスや働き方まで含めた世界最先端の「オフィス価値」を届けていきます。



Daibiru CSB Co., Ltd.
K.Y.
2018年度新卒入社。
財務経理部、経営企画部を経て現職。



PROJECT STORY 04

AUSTRALIA

メルボルン中心地区オフィス開発プロジェクト

所在地: 8&16 Siddeley Street,
Melbourne, VIC
敷地面積: 約4,300m²(約1,300坪)
貸床面積: 約46,000m²(約13,900坪)*
(オフィス、商業店舗、ビジネスラウンジ含む)
規模: 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: 2025年12月(予定)
※共同所有者の所有分を含む

【関連するマテリアリティ】

- 🏠 時代の変化に対応した最適なオフィスの提供
- 🏡 地域に根付き、街とともに発展する
- 🌿 環境にやさしいビルを次世代へ
- 🤝 ステークホルダーとの協創による価値創造



現地企業とタッグを組み 豪州オフィス市場に進出

立地を最大限に活かして

メルボルンはシドニーに次ぐ豪州第2位の経済規模を誇る都市です。2023年に豪州大手不動産会社Mirvac Limited(マーバック社)がメルボルン中心地区で推進している開発プロジェクト(7 Spencer Street(仮称))に参画し、開発権益の50%を取得しました。

マーバック社と共同開発するAグレード・オフィスビルは、交通利便性に優れるだけでなく、自然景観にも恵まれています。また、主要オフィスエリアと観光・商業施設の集積地の中間に位置しており、

メルボルンの回遊性向上への寄与も期待されています。

協業深化を通じて事業拡大

より快適で充実した執務空間の実現や、ゼロエミッションを目標に掲げる企業が多いことから環境に関わる認証取得にも注力しています。

マーバック社とは、「長期保有を前提に高品質なオフィスビルを開発する」という事業ポリシーで通底しています。協業深化を通じて、知見の吸収および当社グループのさらなる豪州事業の強化につなげていきます。

豪州でのプレゼンス向上を目指したい

豪州における商慣習の違いから生じる苦勞もありますが、毎月の開発会議でマーバック社の人々は当社の考え方に真摯に耳を傾け、随所に当社の考えを反映させてくれます。海外での共同開発事業を通して、豪州における当社のプレゼンスを高め、ひいては豪州事業の拡大へとつながる、やりがいのある仕事だと感じています。



Daibiru Australia Pty Ltd
R.T.

2009年度新卒入社。経営戦略室(現経営企画部)、大阪営業部、海外事業部を経て、現職。



PROJECT STORY 05

INDIA

ダイビル初のインド進出

【関連するマテリアリティ】

- 🏠 時代の変化に対応した最適なオフィスの提供
- 🏡 地域に根付き、街とともに発展する
- 🤝 ステークホルダーとの協創による価値創造

当社初のインド事業となる オフィス開発プロジェクト

好機を逃さずインドに進出

海外事業戦略を推進する中で、ベトナム、豪州、米国に続き有望な投資国として新たに選定したのが経済成長著しいインドです。

同国にて長年事業展開している商船三井グループのビジネス基盤もあり、当社初のインド事業となるデリー近郊・グルグラム市CBD(中心業務地区)のオフィス開発プロジェクト「Atrium Placeプロジェクト」への参画につなげました。

新たなランドマークとなる 大規模プロジェクト

本物件は、約47,600m²の土地に、貸床面積が約285,000m²のハイグレードオフィス4棟および駐車場棟1棟を建設する大規模プロジェクトです。

設計については、世界的に著名な米国設計事務所Pelli Clarke & Partnersが意匠設計を手がけています。ビルの印象的なガラスファサードにより外部からの視認性にも優れておりグルグラム市の新たなランドマークとなることが期待されます。本プロジェクトは2025年のビル竣工に向けて、現在、順調に工事が進んでいます。



海外事業部海外事業課
H.N.

2023年2月キャリア入社し、現職。

優良パートナーとの協業を通じて 事業拡大を目指す

今回当社は、世界30カ国で事業展開する不動産総合デベロッパー Hines社が設立したファンドへの出資を通じて、本プロジェクトの一部持分を取得しました。Hines社はグルグラムを中心にマーケットで高く評価される物件を数多く手掛けており、質の高いビル開発・運営サービスで名だたるグローバル優良テナントの誘致にも成功しています。当社は、Hines社との協業案件を皮切りに、現地事情に精通するその他の優良パートナーとの協業機会も模索し、インド主要都市における更なる事業機会の獲得を目指していきます。

所在地: Phase V, Udyog Vihar, Sector 19,
Gurugram, Haryana

敷地面積: 約47,600m²(約14,000坪)
貸床面積: 約285,000m²(約86,000坪)
意匠設計: Pelli Clarke & Partners
竣工: 2025年12月(予定)



O S A K A

ダイビル本館

- ① 大阪市北区中之島3-6-32
- ② 地上22階・地下2階
- ③ 48,197.75m²(14,579.82坪)
- ④ 2013年2月

CASBEE大阪 OF THE YEAR 2013
最優秀賞・事務所部門賞
大阪都市景観建築賞
「生きた建築ミュージアム・大阪セレクション」選定
BCS賞(建築業協会賞)



中之島ダイビル

- ① 大阪市北区中之島3-3-23
- ② 地上35階・地下2階
- ③ 79,543.04m²(24,061.77坪)
- ④ 2009年3月

大阪サステナブル建築賞
大阪府知事賞
CASBEE大阪 OF THE YEAR 2009
大阪都市景観建築賞



新ダイビル

- ① 大阪市北区堂島浜1-2-1
- ② 地上31階・地下2階
- ③ 77,388.49m²(23,410.02坪)
- ④ 2015年3月

大阪都市景観建築賞
JHEP認証 最高ランク「AAA」取得
DBJ Green Building 認証 最高ランク「five stars」取得
CASBEE 大阪みらい 最高ランク「S」取得
SEGES「都市のオアシス」取得
※共同所有者の所有分を含む



梅田ダイビル

- ① 大阪市北区梅田3-3-10
- ② 地上23階・地下3階
- ③ 42,363.23m²(12,814.88坪)
- ④ 2000年5月

大阪都市景観建築賞
建築物に附属する緑化施設表彰



淡路町ダイビル

- ① 大阪府中央区淡路町3-1-9
- ② 地上8階・地下1階
- ③ 10,344.37m²(3,129.17坪)
- ④ 1986年5月



堂北ダイビル

- ① 大阪市北区堂島1-2-5
- ② 地上7階・地下1階
- ③ 4,282.71m²(1,295.52坪)
- ④ 1986年3月



北梅田ダイビル

- ① 大阪市北区中津1-5-22
- ② 地上8階・地下1階
- ③ 4,184.83m²(1,265.91坪)
- ④ 1997年1月



エステート土佐堀

- ① 大阪市西区土佐堀2-2-17
- ② 地上5階・地下1階
- ③ 5,634.91m²(1,704.56坪)
- ④ 1997年10月



土佐堀ダイビル

- ① 大阪市西区土佐堀2-2-4
- ② 地上17階・地下1階
- ③ 37,496.96m²(11,342.83坪)
- ④ 2009年7月

大阪都市景観建築賞 奨励賞
大阪サステナブル建築賞 特別賞
※共同所有者の所有分を含む



御堂筋ダイビル

- ① 大阪府中央区南久宝寺町4-1-2
- ② 地上20階・地下1階
- ③ 20,275.57m²(6,133.36坪)
- ④ 2024年1月

CASBEE
スマートウェルネスオフィス認証 最高ランク「S」取得
BELS認証「ZEB Oriented」取得



淀屋橋ダイビル

- ① 大阪府中央区高麗橋4-4-9
- ② 地上14階・地下2階
- ③ 11,273.19m²(3,410.14坪)
- ④ 1997年2月



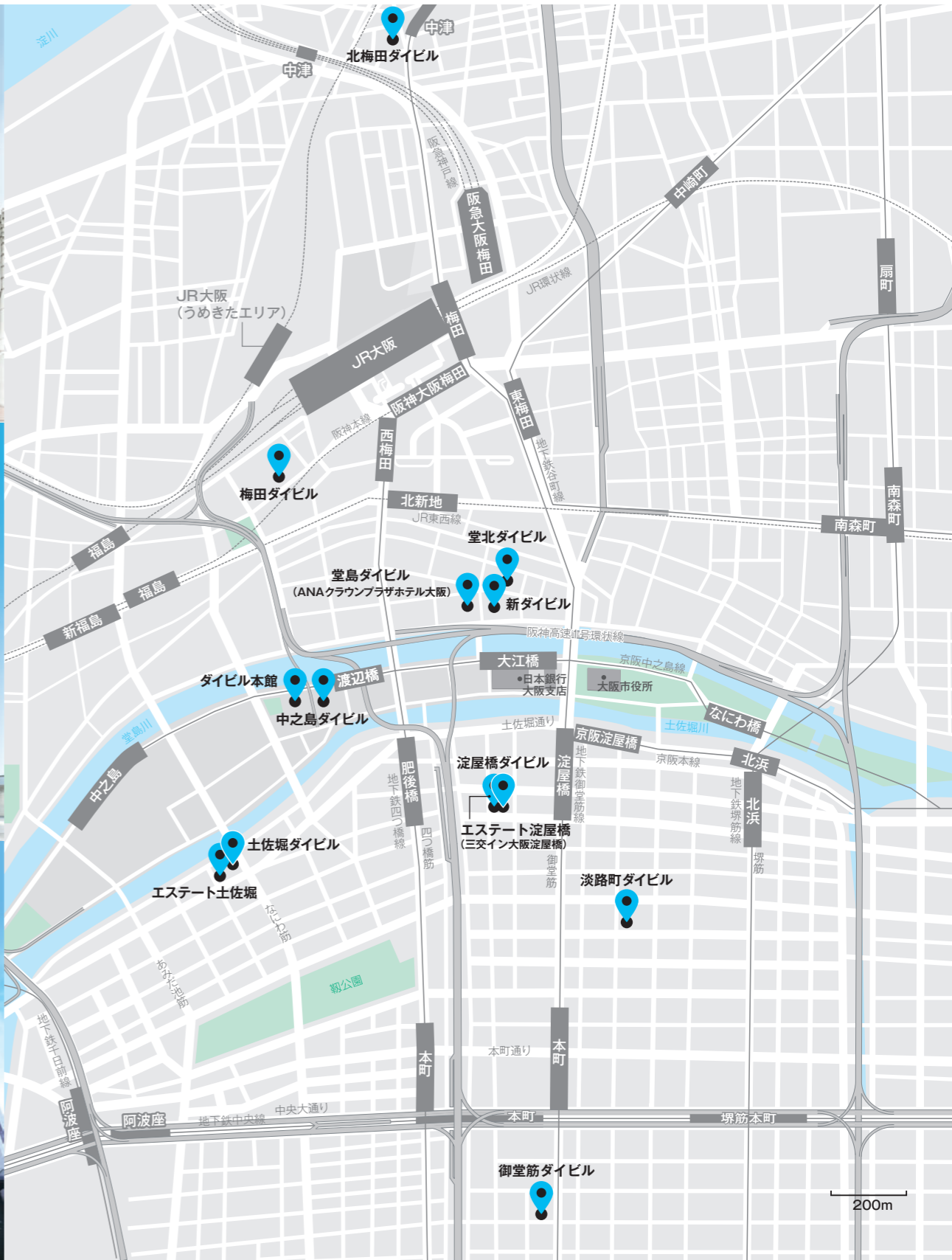
堂島ダイビル (ANAクラウンプラザホテル大阪)

- ① 大阪市北区堂島浜1-3-1
- ② 地上23階・地下3階
- ③ 44,770.16m²(13,542.97坪)
- ④ 1984年9月



エステート淀屋橋 (三交イン大阪淀屋橋)

- ① 大阪府中央区高麗橋4-4-14
- ② 地上14階
- ③ 2,440.18m²(738.15坪)
- ④ 2018年8月



T O K Y O

<p>日比谷ダイビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 千代田区内幸町 1-2-2 ② 地上21階・地下3階 ③ 29,960.50m² (9,063.05坪) ④ (I期)1989年10月 (II期)1991年11月 	<p>秋葉原ダイビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 千代田区外神田 1-18-13 ② 地上31階・地下2階 ③ 50,289.59m² (15,212.60坪) ④ 2005年3月 	<p>青山ライズスクエア</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 港区南青山 5-1-22 ② 地上16階・地下2階 ③ 25,010.81m²* (7,565.77坪) ④ 2003年4月 ※共同所有者の所有分を含む 	<p>麹町ダイビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 千代田区麹町 5-7-1 ② 地上7階・地下2階 ③ 11,609.67m² (3,511.93坪) ④ 1976年9月 	<p>芝ダイビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 港区芝 5-21-6 ② 地上10階・地下1階 ③ 10,833.24m² (3,277.06坪) ④ 1989年6月 	<p>内幸町ダイビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 千代田区内幸町 1-3-3 ② 地上9階・地下2階 ③ 10,121.85m² (3,061.86坪) ④ 1983年1月 	<p>三田日東ダイビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 港区三田 3-11-36 ② 地上8階・地下1階 ③ 10,008.21m²* (3,027.48坪) ④ 1986年9月 ※共同所有者の所有分を含む 
<p>商船三井ビルディング (虎ノ門ダイビルウエスト)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 港区虎ノ門 2-1-1 ② 地上16階・地下3階 ③ 34,655.23m² (10,483.21坪) ④ 1979年11月 BELCA賞 (ベストリフォーム部門) 	<p>虎ノ門ダイビルイースト</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 千代田区霞が関 3-8-1 ② 地上17階・地下2階 ③ 23,605.54m² (7,140.68坪) ④ 1972年9月 	<p>エステート芝</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 港区芝 5-17-2 ② 地上5階 ③ 498.92m² (150.92坪) ④ 1987年12月 	<p>大手門タワー・ENEOSビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 千代田区大手町 1-1-2 ② 地上22階・地下5階 ③ 103,461.93m²* (31,297.23坪) ④ 2015年10月 ※共同所有者の所有分を含む 	<p>大手町ファーストスクエア</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 千代田区大手町 1-5-1 ② 地上23階・地下5階 ③ 141,228.06m²*1 (42,721.49坪) ④ 1992年2月*2 ※1 共同所有者の所有分を含む ※2 WEST棟 	<p>シーバンスS館</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 港区芝浦 1-2-3 ② 地上24階・地下2階 ③ 74,222.45m²* (22,452.29坪) ④ 1991年1月 ※共同所有者の所有分を含む 	<p>楽天クリムゾンハウス青山</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 港区南青山 2-6-21 ② 地上17階・地下2階 ③ 20,958.79m²* (6,340.03坪) ④ 2003年5月 ※共同所有者の所有分を含む 
<p>新宿ダイビル (新宿アルタ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 新宿区新宿 3-24-3 ② 地上8階・地下3階 ③ 11,254.82m² (3,404.58坪) ④ 1980年4月 	<p>BITO AKIBA</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 千代田区外神田 1-18-19 ② 地上11階・地下2階 ③ 4,947.62m² (1,496.66坪) ④ 2019年7月 	<p>BITO AKIBA PLAZA</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 千代田区外神田 1-18-18 ② 地上9階・地下1階 ③ 3,201.22m² (968.37坪) ④ 2005年3月 	<p>日本橋三丁目ビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 中央区日本橋 3-2-17 ② 地上7階・地下2階 ③ 2,304.78m² (697.20坪) ④ 1989年3月 	<p>八重洲ダイビル建替計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 中央区京橋 1-1-1 ② 地上11階・地下3階 ③ 約22,700m² (約6,900坪) ④ 2025年中頃(予定) ※当パースは現時点でのイメージであり、今後変更の可能性がります。 		



SAPPORO

札幌



札幌ダイビル再開発プロジェクト

- ① 札幌市中央区南2条西4丁目
- ② 地上19階・地下2階
- ③ 約42,000m²(約12,700坪)
- ④ 2027年1月末(予定)

札幌駅南口北4西3地区 第一種市街地再開発事業

- ① 札幌市中央区北4条西3丁目
 - ② 地上32階・地下7階
 - ③ 約203,290m²* (約61,500坪)
 - ④ 2028年度(予定)
- *再開発事業全体の面積



▲完成予想パース ▲完成予想パース
*当パースは現時点でのイメージであり、今後変更の可能性がございます。

- ① 所在地
- ② 階数
- ③ 延床面積
- ④ 竣工



海外 OVERSEAS

Saigon Tower ホーチミン市

- ① 29 Le Duan Boulevard, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
- ② 地上18階・地下2階
- ③ 17,986m²
- ④ 1996年12月



CornerStone Building ハノイ市

- ① 16 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
- ② 地上14階・地下3階
- ③ 48,494m²
- ④ 2013年6月

63 Ly Thai To ハノイ市

- ① 63 Ly Thai To Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam
- ② 地上8階・地下1階
- ③ 11,250m²*
- ④ 1998年2月

*共同所有者の所有分を含む



275 George Street シドニー

- ① 275 George Street, Sydney, NSW, Australia
- ② 地上15階・地下3階
- ③ 貸床面積7,003m²
- ④ 2020年12月



RESIDENCE レジデンス

ヴィオレット宝塚(兵庫県)

- ① 宝塚市武庫山2-4-78
- ② 地上9階
- ③ 11,941.67m²(3,612.36坪)
- ④ 1998年8月

バラシオ川西(兵庫県)

- ① 川西市小戸2-17-20
- ② 地上3階
- ③ 1,242.70m²(375.92坪)
- ④ 1999年8月

ランテルナ小石川(東京都)

- ① 文京区水道2-3-10
- ② 地上9階
- ③ 3,911.92m²(1,183.36坪)
- ④ 1986年12月

ランテルナ山王(東京都)

- ① 品川区大井7-17-16
- ② 地上3階
- ③ 1,259.45m²(380.98坪)
- ④ 1987年5月

ダイビル久我山寮(東京都)

- ① 三鷹市井の頭1-7-17
- ② 地上3階
- ③ 2,434.98m²(736.58坪)
- ④ 1991年7月

CARE 介護付有料老人ホーム

くらら鷺沼(神奈川県)

- ① 川崎市宮前区小台2-20-12
- ② 地上4階・地下1階
- ③ 2,695.97m²(815.53坪)
- ④ 1991年12月

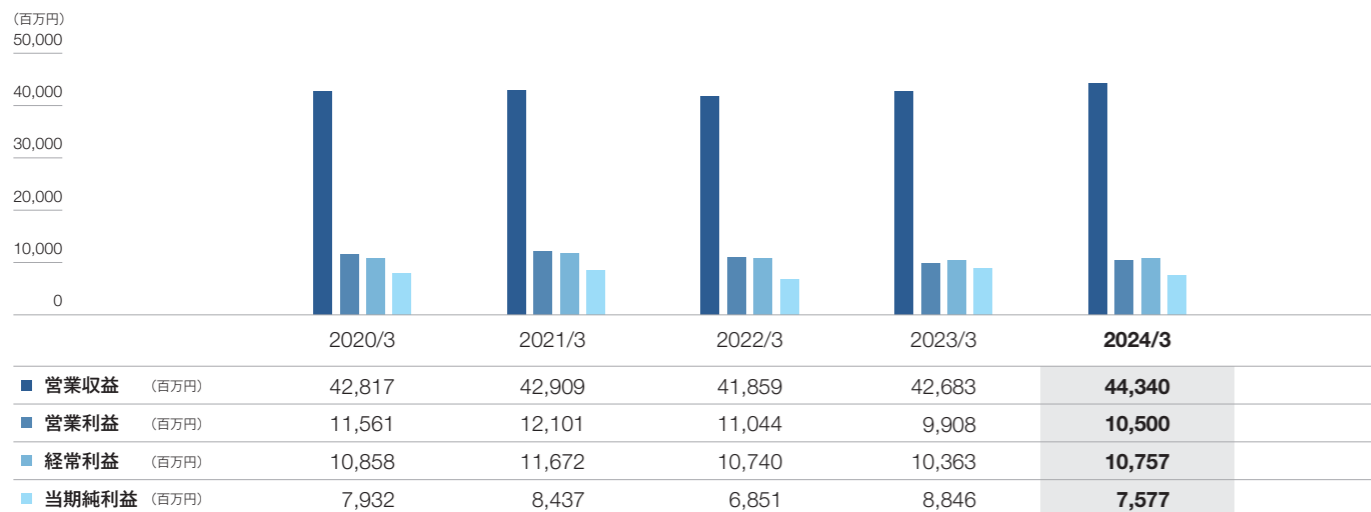
グランダ石神井公園(東京都)

- ① 練馬区下石神井6-11-3
- ② 地上3階
- ③ 2,318.84m²(701.45坪)
- ④ 2007年7月

アリア恵比寿南(東京都)

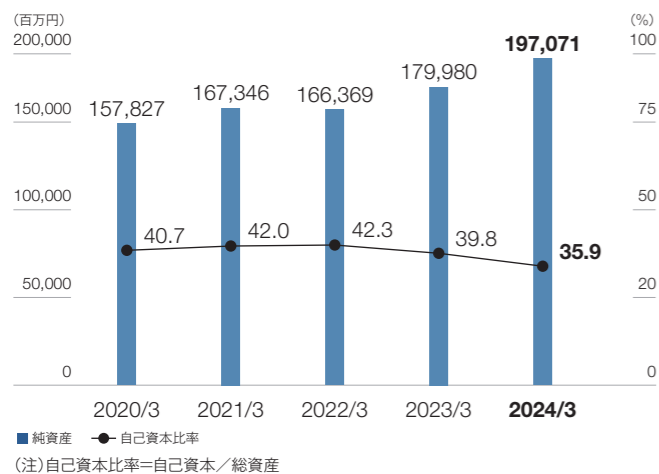
- ① 渋谷区恵比寿南3-11-6
- ② 地上5階
- ③ 1,871.89m²(566.25坪)
- ④ 2001年1月

営業収益・利益 推移

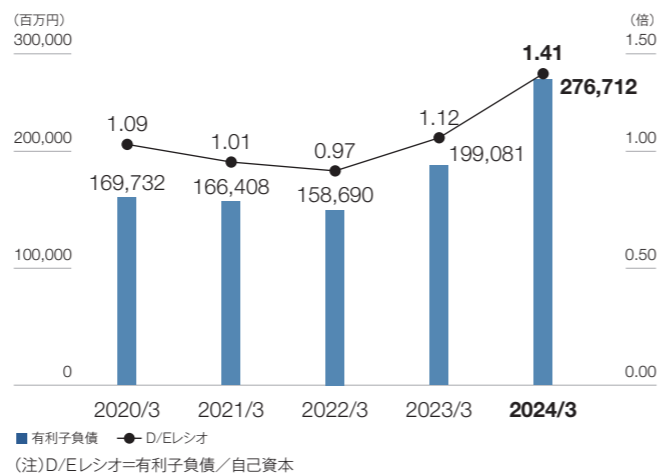


財務比率

純資産 / 自己資本比率



有利子負債 / D/Eレシオ



延床面積 (㎡)

オフィスビル・商業ビル	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	所有数
大阪	378,879	365,480	367,910	367,910	376,827	13棟
東京	231,255	231,255	204,532	223,394	259,077	18棟
札幌	23,595	23,595	23,595	23,595	0	0棟
海外	66,480	74,647	74,647	74,647	85,897	4棟
合計	700,209	694,976	670,683	689,546	721,801	35棟

レジデンス

レジデンス	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	所有数
大阪	13,184	13,184	13,184	13,184	13,184	2棟
東京	26,151	26,151	26,151	14,493	14,493	6棟
合計	39,335	39,335	39,335	27,677	27,677	8棟

(注) 2024年3月31日現在稼働中の物件。共有物件は当社持分を記載



「なんか好き」な
ビルをつくる。
ダイビル



メービル

ダイビル100周年マスコット公募企画
最優秀賞受賞作品

ビルを造り、街を創り、時代を拓く

会社概要

ダイビル株式会社

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	Daibiru Vietnam Company Limited	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	Daibiru Australia Pty Ltd	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
資本金	12,354,119,175円		
株主	株式会社商船三井(100%)		
主な事業内容	不動産の所有、経営、管理および賃貸借		
売上高	44.340百万円(2024年3月期)		
従業員数	連結: 2,185名 単体: 114名(2024年3月期)		
本社	〒530-0005 大阪府北区中之島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		

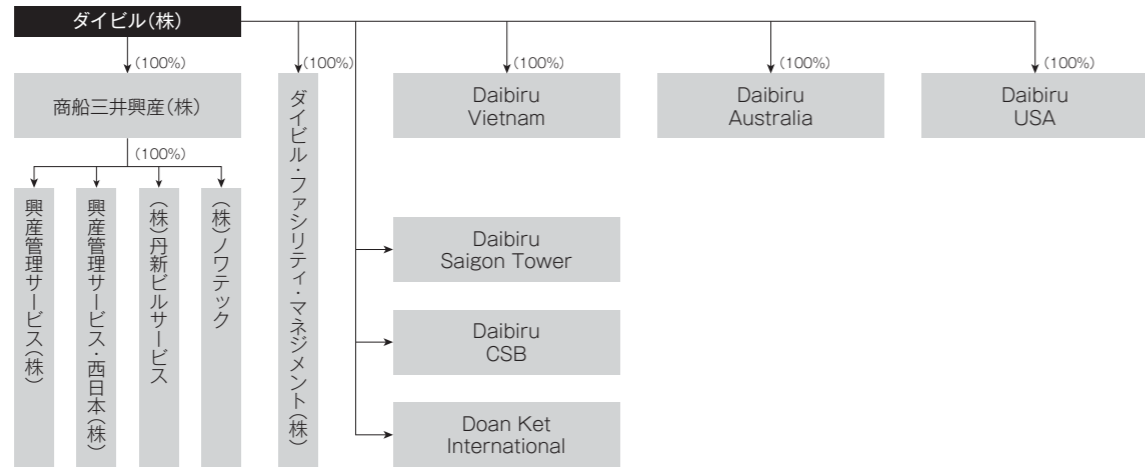
商船三井興産株式会社

商号	商船三井興産株式会社
代表者	代表取締役 社長執行役員 中島 孝
設立	1977年12月9日
資本金	300百万円
主な事業内容	ビルの総合管理、マンション・寮などの運営管理、 食事提供事業、建設工事事業、保険代理店業
従業員数	連結: 1,749名/単体: 329名(2024年3月期)
本社	〒103-0023 東京都中央区日本橋本町3丁目3番6号 ワカ末ビル Tel: (03)3517-5300

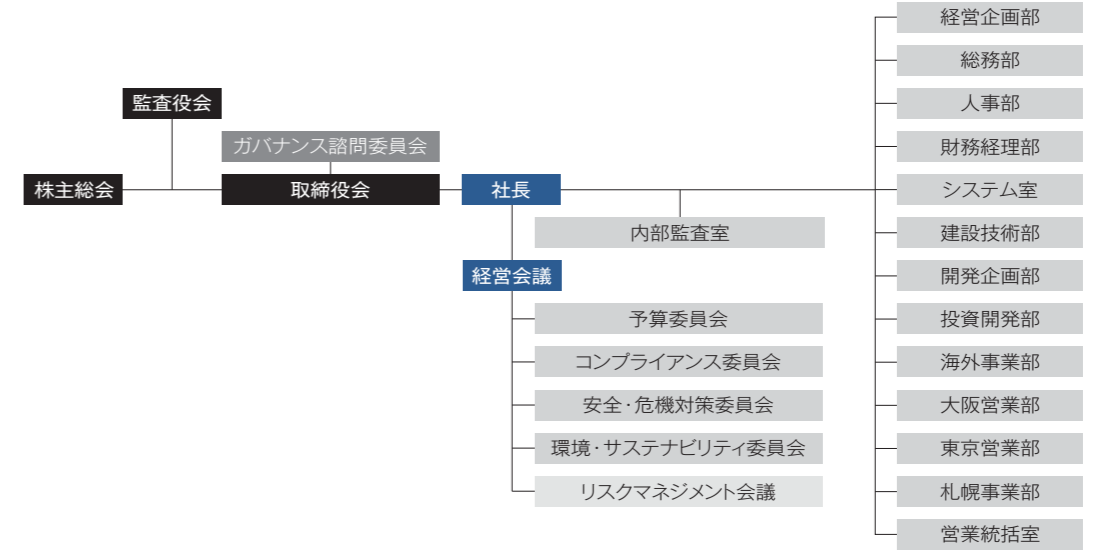
ダイビル・ファシリティ・マネジメント株式会社

商号	ダイビル・ファシリティ・マネジメント株式会社
代表者	代表取締役社長 市丸 明仁
設立	1963年10月29日
資本金	17百万円
主な事業内容	ビルの総合管理
従業員数	237名(2024年3月期)
本社	〒530-6110 大阪府北区中之島3丁目3番23号 中之島ダイビル Tel: (06)6441-6373

グループ会社の構成 ()内は出資比率



組織図



役員一覧

