

#### 表紙について

表紙にあしらったのは、ダイビル本館エントランスホールの天井文様です。旧本館のレリーフから型を取り、石膏で文様を忠実に復元しました。意匠だけでなく、ホール全体の幅や奥行きまで旧ビルと同じ寸法で再現されており、かつての面影を大切に、記憶をつなぐ空間となっています。

# DAIBIRU REPORT 2025

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

CONTENTS

時代とともに歩むダイビル

- 01 沿革
- 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 有識者対談

ダイビルが社会に提供するもの

- 15 価値創造プロセス
- 17 中長期経営計画

社会においてダイビルが果たす役割

- 21 ダイビルのサステナブル経営
- 23 環境への取り組み
- 25 人材価値の最大化

Regional Update

- 27 東京
- 29 札幌
- 30 オーストラリア
- 31 インド
- 32 イギリス
- 33 ouno
- 34 CVC(コーポレートベンチャーキャピタル)

会社情報

- 35 物件紹介
- 43 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



# 2025

## 英国へ初進出



## 八重洲ダイビル竣工



## 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ディング(資本金300万円)を設立
  - 1925年9月(大正14年) 大阪市北区宗是町(現中之島)にダイビル本館竣工
  - 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号館竣工
  - 1931年4月(昭和6年) 日比谷ダイビル1号館に隣接して2号館竣工
  - 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竣工
- 復興期**
  - 1945年10月(昭和20年) 大阪建物株式会社に社名変更
  - 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カ月駐留軍の占有下)
  - 1950年12月(昭和25年) 大阪証券取引所上場
- 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竣工
  - 1963年10月(昭和38年) 新ダイビル北館竣工
  - 1967年8月(昭和42年) 東京都中央区京橋に八重洲ダイビル竣工
  - 1975年3月(昭和50年) 大阪市中央区南久宝寺町の御堂筋ダイビルを取得

- 1976年9月(昭和51年) 東京都千代田区麹町に麹町ダイビル竣工
- 1983年1月(昭和58年) 東京都千代田区内幸町に内幸町ダイビル竣工
- 12月 東京証券取引所第一部上場
- 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)竣工
- 1986年5月(昭和61年) 大阪市中央区淡路町に淡路町ダイビル竣工
- 9月 東京都港区三田に三田日東ダイビル竣工
- 1988年6月(昭和63年) 大阪市北区堂島のホルカートビルディング(堂北ダイビル)を取得
- 拡充期**
  - 1989年10月(平成元年) 東京都千代田区内幸町にて日比谷ダイビル建替第一期工事完了、新ビル竣工
  - 1991年11月(平成3年) 日比谷ダイビル建替第二期工事完了
  - 1992年1月(平成4年) ダイビル株式会社に社名変更
  - 1997年1月(平成9年) 大阪市北区中津に北梅田ダイビル竣工
  - 2月 大阪市中央区高麗橋に淀屋橋ダイビル竣工

- 1997年10月(平成9年) 大阪市西区土佐堀にエステート土佐堀竣工
- 1998年8月(平成10年) 兵庫県宝塚市武庫山にヴィオレット宝塚竣工
- 2000年2月(平成12年) 東京都新宿区新宿の新宿アルタ館(新宿ダイビル)を取得
- 5月 大阪市北区梅田に梅田ダイビル竣工
- 2001年2月(平成13年) 東京都港区芝の芝ダイビルを取得
- 変革期**
  - 2004年10月(平成16年) 商船三井の連結子会社となる
  - 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竣工
  - 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)を取得
  - 2009年3月(平成21年) 大阪市北区中之島に中之島ダイビル竣工(中之島3丁目共同開発)
  - 7月 大阪市西区土佐堀に土佐堀ダイビル竣工
  - 2010年1月(平成22年) 東京都千代田区外神田の秋葉原駅前プラザビル(BiTO AKIBA PLAZA)を取得
  - 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)を取得

- 2012年1月(平成24年) ベトナム ホーチミン市のサイゴン・タワーを所有する Saigon Tower Co.,Ltd. (現 Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.)を連結子会社化(初の海外進出)
- 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替工事完了、新ビル竣工
- 2014年12月(平成26年) ベトナム ハノイ市のコーナーストーン・ビルディングを所有する VIBANK-NGT Co.,Ltd. (現 Daibiru CSB Co.,Ltd.)を連結子会社化
- 2015年3月(平成27年) 大阪市北区堂島浜にて新ダイビル建替工事完了、新ビル竣工
- 2018年7月(平成30年) 東京都中央区日本橋の日本橋NKビル(日本橋三丁目ビル)を取得
- 9月 Daibiru Holdings Australia Pty Ltd. (現 Daibiru Australia Pty Ltd.)を通じ、豪州シドニーのオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」を取得
- 2019年7月(令和元年) 東京都千代田区外神田にBiTO AKIBA 竣工(初の自社開発の商業ビル)
- 10月 東京都港区芝浦のシーバンスS館の一部持分を取得
- 2019年11月(令和元年) 札幌市中央区のダイビルPIVOT等計3物件を取得

- 2020年12月(令和2年) 豪州シドニーに275 George Street竣工
- 2022年4月(令和4年) 東京証券取引所上場廃止
- 12月 東京都千代田区大手町の大手町ファーストスクエアの一部持分(信託受益権)を取得
- 2023年3月(令和5年) 東京都千代田区大手町の大手門タワー・ENEOSビルの一部持分(信託受益権)を取得
- 5月 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 7 Spencerへ参画
- 6月 商船三井興産株式会社およびダイビル・ファシリティー・マネジメント株式会社を100%出資子会社化
- 7月 豪州大手不動産開発会社 Mirvac Ltd. が運営するオフィスビルファンド「Mirvac Wholesale Office Fund」(MWOFF)に出資
- 10月 創立100周年を迎える
- 12月 ベトナム ハノイ市の63 Ly Thai Toを取得
- 東京都千代田区霞が関の虎ノ門ダイビルイースト(信託受益権)を取得
- 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替工事完了、新ビル竣工

- 2024年3月(令和6年) 交換による楽天クリムゾンハウス青山の一部持分(信託受益権)を取得、新ダイビル・土佐堀ダイビルの一部持分譲渡
- 4月 ベトナム現地法人「Daibiru Vietnam Company Ltd.」を設立
- インド グルグラム市中心地区におけるオフィスビル開発プロジェクト「Atrium Place プロジェクト」へ参画
- 6月 名古屋市港区における物流不動産(冷凍自動倉庫)開発事業へ参画
- 11月 インド チェンナイ市ビジネスパーク「International Tech Park Chennai, Radial Road」へ参画
- 2025年3月(令和7年) 兵庫県神戸市北区にCPD西宮北WEST竣工
- 千葉県柏市における物流不動産(冷凍冷蔵倉庫)開発事業へ参画
- 4月 豪州シドニー中心地区の135 King Streetを取得
- 6月 英国 ロンドンのCapital Houseを取得
- 東京都中央区京橋にて八重洲ダイビル建替工事完了、新ビル竣工

## 世界の主要都市に根ざす、ビル事業

長年にわたり培ってきた知見を礎に、  
海外主要都市で手がけるビル運営



## 商船三井グループの 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

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。

# 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。



### アセットタイプ拡大

オフィスビル以外のアセットへの投資を拡大  
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

## 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。

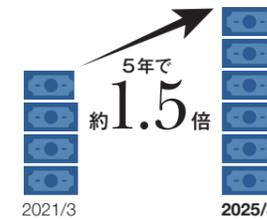
## グループメッセージ

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。**



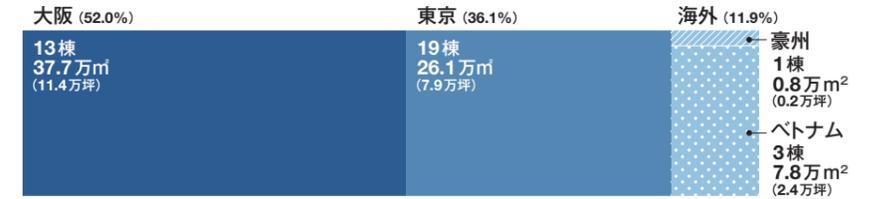
総資産

5,946 億円



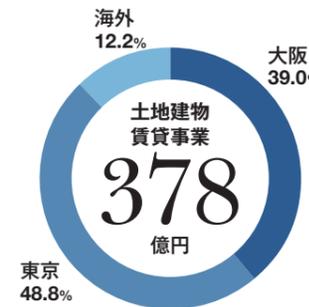
所有物件数・延床面積

36 棟 72.4 万m<sup>2</sup> (21.9万坪)



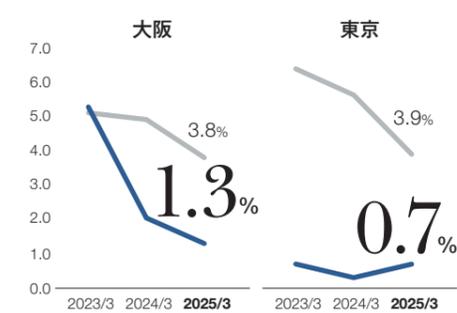
営業収益

(2024年度470億円)



空室率

— ダイビル — マーケット平均



長期入居テナント  
(10年以上)

71%



## 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36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

## 選ばれる、魅力のある企業へ 多様なパートナーとの共創で築く 資産価値の向上と持続的成長の基盤

代表取締役 社長執行役員

丸山 卓

### 国内外で、ダイビルが賑わいに貢献

2022年、私が社長に就任した年に策定した「ダイビルグループ中長期経営計画2035“BUILD NEXT.”」で目指した「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」の経営理念の実現は着実に進展しつつあります。

2024年1月末に竣工した大阪・御堂筋ダイビルは、旧ビルの(宇宙的な?)デザインをオマージュした外観に映える1階ショールームの高級外車と共に、今ではすっかり街並みに溶け込み、多くの外車ディーラーを擁するビル界隈の象徴となっています。2025年6月末に竣工した東京・八重洲ダイビルは、地上11階建てと小ぶりのビルではあるものの、これも旧ビルのデザインを踏襲し、外装に贅沢な黒御影の石板を配したこともあり、周囲の超高層カーテンウォールビルの中であって埋没するどころか圧倒的な存在感を持って地域全体に風格をもたらしています。また、2024年7月には、当社が初めて都市計画の提案を行い条例化を実現させ、エリア開発を主導した札幌ダイビルが起工、現在は旧ビルの解体工事を終え、躯体が立ち上がっている段階にあります。オフィス・ホテル・商業施設の3用途構成による当社初の本格的な複合ビルであるこの札幌ダイビルが、札幌の街と人々に長く愛されるビルになることを願っています。

海外においては、当社が街創りに貢献したわけではありませんが、それぞれの地区において存在感のある、その地区を象徴するビルを取得しました。まず、2023年12月にはベトナムの首都ハノイの一等地、オペラハウスの向かい側に凛と佇む「63 Ly Thai To」、2025年4月にはオーストラリアのシドニータワー近くの高層ビル「135 King Street」を取得、いずれも日本に例えるならば銀座四丁目交差点といった立地にあり、低層階に商業テナントの入るオフィスビルで圧倒的な存在感のあるビルです。また、2025年6月、イギリスはロンドンのシティで

「Capital House」を取得、同ビルは金融街の超一等地Bank 駅至近のビルで、築年数は20年あまりながら、それ以上の風格を感じさせる、趣ある外観のビルです。

### ポートフォリオと 事業の変革こそ、成長の要

これまで述べた以外にも、当社初進出となる大手町・丸の内内の既存ビル持分取得もあり、当社の資産規模は私が社長に就任した2022年3月末の3,886億円から2025年6月末の6,946億円へと急激に拡大しました。アセット規模の拡大は我々の目指したものではありませんが、同時に有利子負債の増加をもたらし、資産の効率性を示すROAや財務健全性を示すD/Eレシオを悪化させる要因にもなります。特に最近の建設コストの大幅な上昇を考えると、ダイビルとしてのサステナブルな成長を続けるには従来の貸しビル業一辺倒では限界が見えつつあるのが実情であり、中長期経営計画2035“BUILD NEXT.”でも「アセット規模の拡大」や「街創りの推進」だけでなく、「アセットタイプの多様化」「ビジネスモデルの多角化」も追求することが謳われていました。

実は、大型ビル取得のように目立たないのですが、資産効率性を上げるべく、これらの点にも着々と布石を打っています。従来、ダイビルが手がけてこなかった比較的短期間での利益実現を目的とした投資、さらにその対象も物流倉庫、小規模住宅、都市近郊の商業・オフィスといったものをすでに10件近く実行しており、今後も着々と積み上げていくつもりです。なお、こうした新しいタイプの投資対象の中で物流倉庫開発案件が多いのは、ここで得られるであろう経験やノウハウは、親会社である商船三井が保有する旧タイプの倉庫がいずれ新鋭倉庫化される際に活かせると考えているからです。また、将来の大阪・東京の再開発プロジェクトに要するであろう巨額の費用を考えれば、

現在我々が保有する資産を流動化して資金化することもサステナブルな成長のためには必要になってくるでしょう。

海外展開では、既投資国であるベトナム、オーストラリアに加え初めてロンドンでビルを取得したことは先に述べた通りですが、実はそれよりも前にこれも当社初進出としてインドのデリー国際空港近郊の開発地域に建設中の大型オフィスビルの約1/3の持分を取得し、さらにチェンナイのオフィスビルにはファンドを通じて出資(持分25%)しました。ロンドンでのビル取得は従来の長期保有を前提とした安定利益創出を目的としたものですが、インドの案件は、比較的短期間で利益を確定する前提で投資に踏み切りました。我々は、まだインドでの経験が少なく最初から長期保有を前提とした投資はリスクが高いと考えたからです。しかしインドは親会社である商船三井にとっても戦略的な取り組み国であり、我々もこの地域の成長を取り込んでいくためにも今後も継続してインドへの投資を続けていきます。

### 変革の時代でも、すべての中心は人

ダイビル本社のオフィスには、私たちの考えが色濃く反映されています。働き方改革やコロナ禍によってオフィスのあり方が見直される中、顧客に対して自らが理想的と考えるオフィスのあり方を提示できるように、まず自らの旧態依然としたオフィスの見直しを行いました。不足していた少人数用ウェブ会議ブースを多数設置、作業目的に合わせた新しい家具の導入、コミュニケーションエリアの設置など、様々な工夫を凝らしたオフィスは、斬新な斜め動線のレイアウトの中で役員を含め全社員がワンフロアで働くことで自ずとコミュニケーションが取りやすい環境になり、業務の効率化にもつながりました。エンゲージメント調査では、働く環境に対する満足度で高水準を獲得しており、リニューアルの効果を実感しています。コロナ禍の頃のオフィス不要論への対抗

軸として「社員が来なくなるオフィス」を目指し、これを具現化したオフィスは、多くのお客様や潜在的なテナント様に見学いただけるライブオフィスとなっています。我々のような不動産業においてもすべての中心はビルではなく人であり、人が集いリアルなコミュニケーションを交わす「場」を提供することが使命でもあります。

### 信頼できるパートナーとともに、 愛されるダイビルであり続ける

企業が持続的に成長するためには、新たな事業や拠点への挑戦が不可欠です。その際、信頼できるパートナーの存在が非常に重要となります。海外事業においては、私たちのビルに対する想いを共有し、深く共感してくださるパートナーに恵まれました。

親会社である商船三井も、その中核的なパートナーの一社です。商船三井の海外ネットワークを最大限に活用したことでインドへの進出を果たしました。また、インドでの体制確立を早めるために一から現地法人を設立するのではなく、当社若手社員を商船三井の現地法人に出向させることで時間を買っています。ロンドンの物件開拓も商船三井のロンドンオフィス探しからスタートしたものです。また、海外のみならず、国内においても幹部社員の親会社兼務や中堅若手の出向受入れといった人材交流を行っており、商船三井グループ一丸となってグループの重点分野である不動産事業の強化を図っています。

時代は刻々と変化していますが、私たちのビジネスの根幹は変わりません。お客様に選んでいただくこと、ゼネコンやサブコンの皆様当社に仕事を選んでいただくこと。そして社員にとっても魅力的な会社であり続けること。選ばれ、愛されるダイビルであり続けるため、今後も揺るぎなく前進してまいります。変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

# To the next 100 years

DIALOGUE

有識者対談

丸山 卓

代表取締役 社長執行役員

橋爪 紳也

元社外取締役、  
生きた建築ミュージアム大阪 代表理事

これまでがあるから、これからがある。  
次の100年へ、しなやかに変化を続け、  
時代の先を見据えた価値を生み出していく。

—— 旧ダイビル本館は  
新しい時代の到来を告げた

**丸山:**旧ダイビル本館が建築されたのは、100年前の1925年。当時の大阪は工業生産や都市規模において東京を凌ぎ、「東洋のマンチェスター」と称されるほどの発展を遂げていました。まさに「大正時代」の真っ只中に建築されました。

**橋爪:**世界各国で都市化が進展した時代

ですね。第一次世界大戦の後、日本が工業立国を進める中で、大阪は商工都市として発展をみましました。市街地の周辺に多くの工場と労働者向けの住宅地ができました。日本中から大阪にあこがれ、仕事を求めて人が集まりました。

**丸山:**旧ダイビル本館の設計に携わったのは渡辺節氏。欧米の建築技術も学んできた方で、旧日本興業銀行本店、神戸

商船三井ビルなど、日本を代表する建築を手がけています。神戸商船三井ビルでは、日本人の設計による最初の強制循環式温水暖房を採用し、旧日本興業銀行本店ではオフィスビルとしてはおそらく日本で最初だろうと言われた冷房を試みたそうですね。

**橋爪:**渡辺節氏が手がけた旧日本興業銀行本店は、関東大震災後でも無傷だっ

たそうです。旧ダイビル本館の建設は関東大震災後のこと。渡辺節氏は旧ダイビル本館にも、関東大震災級の地震にも耐えうる構造を採用しました。耐震建築の権威によって頑丈に設計されたビルということになるでしょう。

**丸山:**確かに旧ダイビル本館は、大阪で初の耐震構造ビルと言われています。柱が太く、壁は厚くというだけでなく、鉄扉

を採用したのは火が回らないための工夫と聞いています。

**橋爪:**耐震性だけでなく、装飾面でも他のビルと一線を画した華やかなデザインとなっています。当時、アメリカのオフィスビルはアールデコ調の装飾や華やかなディテールをたくさん盛り込んでいくという特長がありました。旧ダイビル本館も、正面の彫刻とか1階の吹き抜けなど

にその影響があったと思います。今こそダイビル本館はレトロな雰囲気の本館とされていますが、当時は新しい時代の到来を告げる画期的な建物であったと想像できます。

**丸山:**旧ダイビル本館は結局建て替えてしまいましたが、正面玄関の彫刻は残しました。当時、旧ダイビル本館の建て替えが新聞報道で流れた直後、その彫刻家のご家族から連絡をいただきました。「私もその建て替えをやめろということは申し上げませんが、できればその彫刻だけを残して大阪市や美術館に寄付するような形で、父の作品を残す道を探していただけませんか?」と。

**橋爪:**彫刻家・大岡貞蔵の「鷲と少女の像」ですね。今や大阪市指定有形文化財になっています。ビルの建て替えに応じて建物に付随する装飾やアート作品を残し

てほしいと陳情される話はよくあるようですが、それを受け入れる企業はなかなかないそうです。ましてや彫刻の場合はなおさら。ダイビルの歴史文化を継承していくという心意気を感じます。

### —— 旧ダイビルは貸しビルのパイオニアだった

**橋爪:** アメリカの建築の話をしたが、もうひとつ特長的なことは、その当時、アメリカでオフィスビルという業態が現れてきたことです。シカゴとかマンハッタンに高層ビル街ができました。背景には鉄筋コンクリート造や鉄骨造の技術が格段に進歩したことがあります。そしてエレベーターの普及ですね。大阪にも国産のエレベーター製造を請け負うメーカーが創業します。上下という縦方向の移動が容易になったのです。それまでは3階建て、4階建てが精いっぱいだったのに、より高いビルを建てることができるようになります。すると本社機能以外にも多くのテナントを受け入れる、いわゆる貸しビル業という業態が日本でも成立します。東京の丸ノ内ビルディング、大阪の堂島ビルディングなどに続いて、ダイビル本館が竣工します。

**丸山:** まさに旧ダイビル本館は、建築当時



鷲と少女の像

旧ダイビル本館の1階玄関のアーチ上部に飾られていた彫刻を取り外し再設置したものです。3羽の鷲の背に乗る少女の浮き彫り像で、1階玄関部分の他の彫刻と同様に黄龍山石を用いています。少女は古代風の長衣をまとい、右手を斜め上に掲げ指さす方向を見上げており、3羽の鷲は左右に大きく翼を広げ、身を乗り出し、今まさに飛び立たんとしています。「鷲と少女の像」は大岡貞蔵の代表作のひとつとしてその芸術性は高く評価されました。旧ダイビル本館を象徴する像として、建物の竣工時以降、長く市民に親しまれ、2015年には大阪市指定有形文化財に登録されました。

からテナントを入れて営業しようという考えのもとで造られました。貸すことを意識して、つまり採算を意識して造っています。いいビルを造りたい。しかし費用を抑えることができるところは抑えていくという考えもありました。当時海外製品に比べ安価だった国産品でもいいものは国産品で対応してコストを抑えた結果、使用材料の約90%を国産品で揃えています。

**橋爪:** 旧ダイビル本館は、完工時に「実用価値においても、経済価値においても、傑出しており、しかも芸術的な価値も極めて高い」との評価も受けたと記録に残っています。東の丸ビル、西のダイビルと言われ、まさにオフィスビルの先駆けとなりました。

**丸山:** 1925年の開業当時は、大阪ビルヂング(当社創立時の社名)の出資者であった、大阪商船、宇治川電気、日本電力のほか、金融機関や英国領事館なども入居し、賑いを見せていました。

**橋爪:** まさに貸しビル業のパイオニアだったわけですね。さらに、ビルの中に都市的機能が全部入っていたことも画期的でした。社交室、読書室、特別室、娯楽室のほか食堂、ビリヤード、理髪店などがあり、英国中世の優雅さを感じさせる空間で、人々が集い、交流できる場にもなっていました。ビルの中に街があり、その意味でダイビルは当時からすでに街を創っていたわけですね。

### —— 中之島に本社を置く企業として地域と共に成長する

**丸山:** 旧ダイビル本館がこの中之島に建設されたのは、当時の大阪商船の新社屋建設計画が浮上し、本社を設立する場所を探していく過程でこの地に巡りあったと聞いています。

**橋爪:** 中之島は江戸時代にあつては、各藩の蔵屋敷が立ち並んでいました。また米の相場が立つ取引所もあり、船場とともに日本の経済の中心地となりました。近代になっては、蔵屋敷の跡地に公会堂や市役所などの公共施設、銀行や新聞社など新たな都市機能を担う事業所が集積します。

**丸山:** 昔は、なぜもっと便利な御堂筋まで出てこなかったのか?とと思っていましたが、色々調べてみると、当時はまだ御堂筋の道幅は6mしかなく、むしろ四つ橋筋がメインストリートで、渡辺橋交差点には大阪で初の信号機が設置されたという話も聞いたことがあります。

**橋爪:** そうですね、当時はまだ御堂筋がメインストリートではありませんでした。御堂筋の拡張工事は、ダイビル本館竣工の翌年から始まり完成したのは1937年、道幅が約7倍の44mに拡張され、大阪の中心部を南北に貫くメインストリートになりました。また、当時の大阪は1920年に制定された美観地区という制度をつくって、アメリカ、ヨーロッパに負けない美しい街並みを目指して取り組んでいました。

百尺制限と言って、御堂筋沿いや中之島の建物の高さは百尺(約31m)までとする制限がありました。今から思うと高さを百尺までに抑えるというふうには思いますが、昭和初期の状況は、各建物が百尺(約31m)の高さにまで高層化することで、近代的な大都市にふさわしい統一された美しいビル街を建設しようという発想でした。

**丸山:** 旧ダイビル本館も地上8階地下1階建て。しかし当時は西日本最大級の大きさのオフィスビルでした。

**橋爪:** そこから100年余りが経過した現在中之島は、複数の美術館や科学館が建設されたことで、単なるオフィスエリアではなく、文化的な地区という一面も持ち合わせています。そのような街の雰囲気を評価してくださる方が増えれば、街はもっと賑わってきます。

**丸山:** 中之島は梅田から少し距離があります。アクセスという点では若干のマイナスがあるのは否めません。それでも入居を考えているテナント様をダイビル本館の内覧にお連れできれば、成約率は高くなるのです。ビルのスペックだけでなく、街全体の雰囲気もいい方向に作用していると感じています。海外のパートナーにも好評です。海外事業を展開するときは現地のパートナーと手を組みます。交渉時にそんなパートナーに大阪に来ていただいて、当社のビルツアーを行うと、我々がやってきたことを理解したうえで、ダイビルを評価していただけて、「ぜひ一緒にやりましょう!」となります。

**橋爪:** ダイビルは今後も海外で多くのビルを開発していくと思いますが、社員の方々だけでなく、海外のビルに入っておられるテナント様にも、ダイビルの発祥地である本館が歴史のある優れたビルであることを広く伝えていただきたいと思っています。ここに世界に広がるダイビルの原点があり、同時に根源的な価値がある。中之島が創業地であることを誇りとし、今後もこのビルの価値、さらにはエリア

の価値を高めながら、ビル事業に邁進してほしいと願っています。

**丸山:** 中之島に本社を置く会社としては、中之島の価値を高めることが、ダイビルという会社の価値を高める意味でも重要課題だと考えています。

### —— これからの100年も時代の先を見据えた街づくりを推進

**丸山:** 街創りで言うと、今、札幌で建てているビルがあります。これは1つのビルの中にホテルがあり、商業施設があり、オフィスがあって、ほぼ1/3ずつぐらいの割合で造った複合型ビル。オフィスビルをメインに造ってきた当社にとっては新しいステージへの挑戦となるビルです。最初からその三要素をうまく組み入れて、しかもそれぞれがメインとなるビル造りは我々にとっては初めての試みです。当社として初めて都市計画を提案し、エリア開発を主導したプロジェクトでもあります。

**橋爪:** 1棟をホテル事業者に貸すという試みはありましたが、都市ホテルを組み入れる複合型ビルを新たに建設する事業は、ダイビルとして前例がありません。いよいよ本格的なディベロッパーとして始動したわけですね。

**丸山:** 時代は変わります。企業も変わり続けなければいけません。次の100年を考えるとダイビルはどうなっているのか? 100年後にはオフィス自体がなくなっているかもしれません。ダイビルの事業も全く違う形になっている可能性は否定できません。気が付いたら不動産会社じゃなくなってもおかしくないわけです。100年前と現在を比べたら世の中は大きく変わったように、100年後も大きく変わっていることは間違いありません。

**橋爪:** 確かに次の100年はなかなか見えませんが、国際化がキーワードになると私は考えています。政府は2030年をめぐりに、年間6,000万人の外国人観光客を受け入れる方針を示しました。少子高齢化社会における労働者不足を補う意味でも、



#### PROFILE

橋爪 紳也(はしづめ しんや)

1960年生まれ。建築史家・都市計画家。京都大学大学院、大阪大学大学院修了。工学博士。大阪・関西の都市政策や都市文化の研究に取り組み、大阪市立大学教授を経て大阪公立大学特別教授に着任。大阪府・大阪市の特別顧問として都市再生や観光施策を推進。2025年大阪・関西万博の構想段階から誘致に携わる。

日本の大都市は多くの外国人が活躍することで活力を維持する方向性があると思います。世界的な観光地のロンドンは、人口の4割ぐらいが英国以外で生まれた人で構成されていて、150ほどの言語が話されているといえます。大阪も、これまで以上に国際的な都市になってほしいと思います。

**丸山:** そうですね。そうした多様な人々や文化が交わる「場」があり、新しい価値が生まれる。ダイビルは「場」を提供することで、国際都市としての発展に貢献したいと思います。そのために、自らの進化を止めることなく、企業としての新陳代謝を続けていく。守るものは守るけれど、変わることを恐れてはいけません。挑戦を重ねながら、時代の先を見据えた街創りを推進していきます。「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という経営理念のもと、この先も未来につながる豊かな空間をビルの内にも外にも創造し続けたいと思います。

# 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 21.8%
- 総資産のうち土地建物等有形固定資産の割合 78.4%

**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 120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 5棟(商業ビル)

**自然資本**

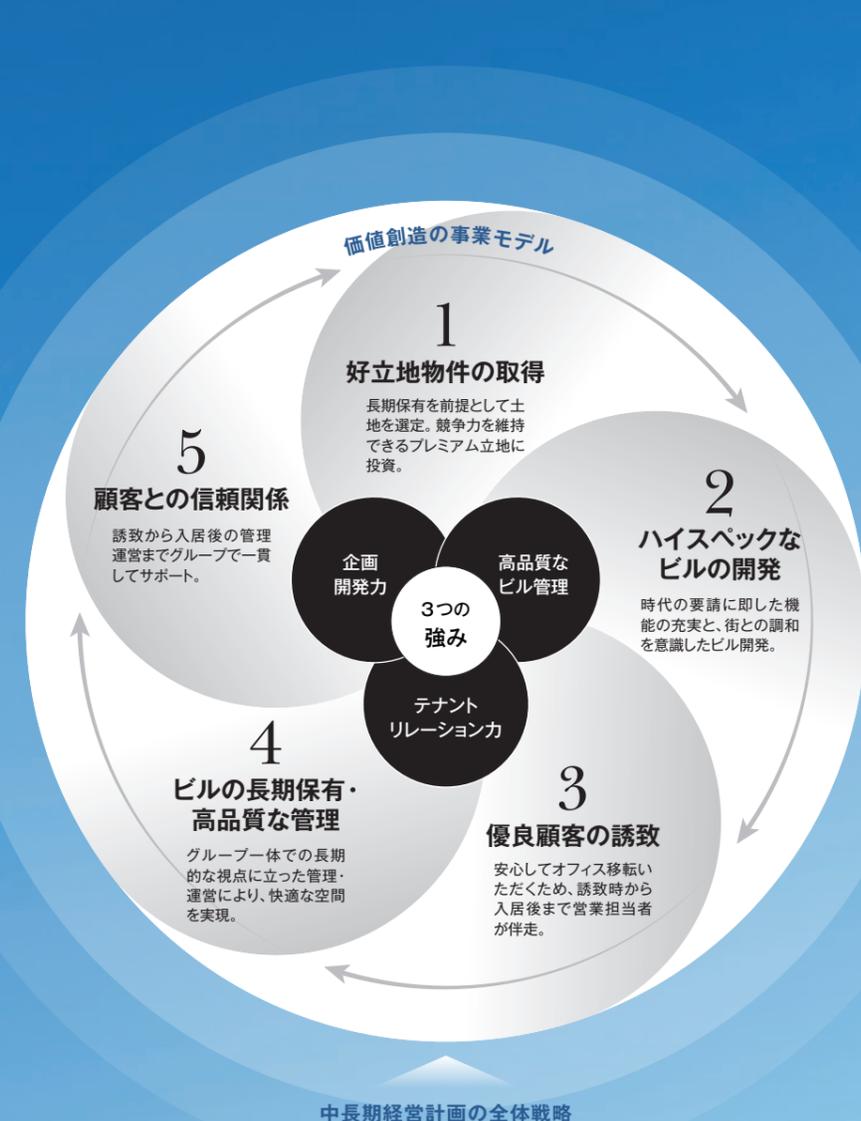
**環境性能にも配慮したビル造り**

- 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 Ready」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 71%)
- 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  
2024年度実績

営業収益 470億円  
経常利益 132億円  
当期純利益 92億円

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

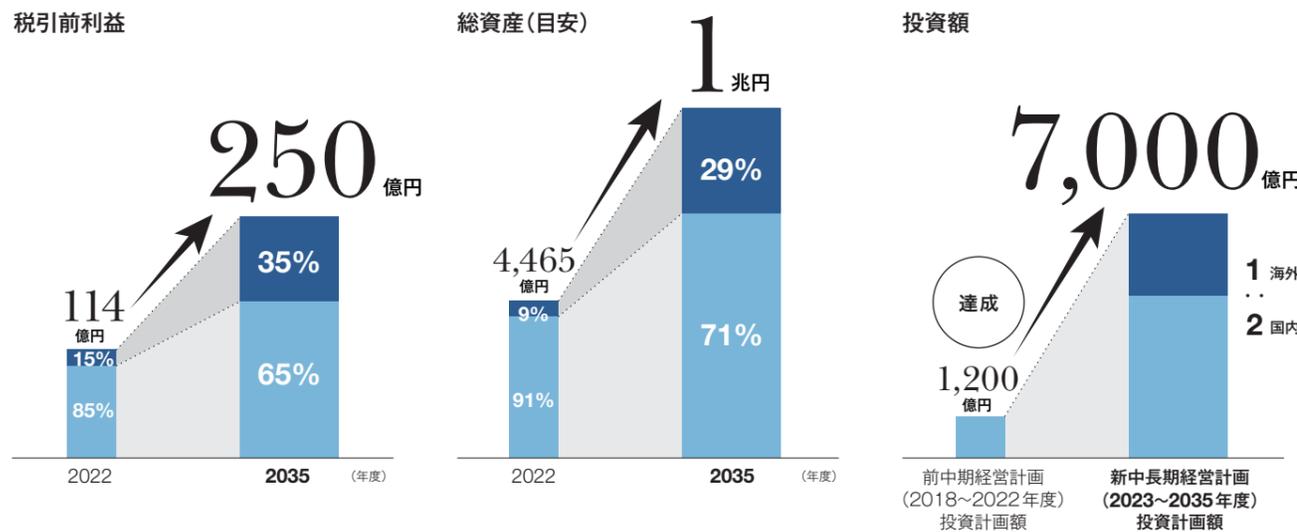
事業戦略

国内事業戦略	海外事業戦略	新規事業戦略
<p><b>新規物件取得</b> 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><b>既存物件建替・リニューアル推進</b> 八重洲ダイビル建替 御堂筋ダイビル建替</p> <p><b>アセットタイプ拡充検討</b> 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><b>再開発・街創り</b> 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><b>既投資国への投資拡大</b> ベトナム／豪州</p> <p><b>新規投資国への投資</b> 東南アジア／インド(成長地域)</p> <p><b>海外新規投資(手法・取り組み)</b> 豪州・オフィスビルファンドへの出資</p> <p><b>商船三井との協業</b> 地域ネットワークの活用、海運ビジネスとの連携</p>	<p><b>新規ビジネス</b> シェアオフィス、CVC(MOL PLUSとの協業)</p> <p><b>ノンアセット事業</b> 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><b>ビジネスモデル多角化</b> 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



定量目標(ターゲットKPI)



主な取り組み

国内事業戦略

新規物件取得	既存物件建替・リニューアル推進	アセットタイプ拡充	再開発・街創り
<p>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 2028年7月竣工予定</p>	<p>御堂筋ダイビル 2024年1月竣工</p> <p>八重洲ダイビル 2025年6月竣工</p>	<p>CPD西宮北WEST(ドライ倉庫) 開発型SPC出資 2025年2月竣工</p>	<p>札幌ダイビル 3用途構成の複合ビル開発 2027年4月竣工予定</p>

海外事業戦略

既投資国への投資拡大	新規投資国への投資
<p>ベトナム 63 Ly Thai To ハノイ市既存オフィスビル メジャー持分取得</p> <p>豪州 7 Spencer 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 2026年2月竣工予定</p> <p>豪州 135 King Street シドニー中心地区 既存ビル取得</p>	<p>インド Atrium Place プロジェクト デリー近郊・グルグラム市 中心地区におけるオフィス ビル開発プロジェクト 2026年4月竣工予定</p> <p>インド International Tech Park Chennai, Radial Road チェンナイ市ビジネスパーク への参画(持分取得) 2025年8月竣工予定</p>

海外事業戦略

新規投資国への投資	海外新規投資(手法・取り組み)	新規ビジネス
<p>英国 Capital House ロンドン既存ビル取得</p>	<p>豪州ファンドへの出資 オフィスビルファンド Mirvac Wholesale Office Fund(MWOF)に出資</p>	<p>シェアオフィス「ouno」 御堂筋ダイビル、 八重洲ダイビルに開業</p> <p>コーポレートベンチャー キャピタル(CVC) Metaprop、AirX、 The Chain Museumへの出資</p>

# 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
- 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

#### 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

※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。

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	2024年度実績		
<b>時代の変化に対応した最適なオフィスの提供</b> 	<b>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</b> <b>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</b> <b>③ オフィスワーカーの人生や生活を豊かに</b> <b>④ IoT、デジタル技術を活用した次世代オフィスの開発</b>	次世代オフィスのあり方の追求※2 ※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。	① ② ③ ④	—	—	2023年12月にリニューアルオープンした本社オフィスの見学会を通し、当社の次世代オフィスのあり方についてテナントをはじめとするステークホルダーに対し、広く開示。フィードバックをもとにさらに進化させた。		
		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%	対象物件なし		
		次世代オフィスに資するIoT・デジタル技術※3の導入率 ※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。	④ ⑫	毎年度	100%	対象物件なし		
<b>地域に根付き、街とともに発展する</b> 	<b>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</b> <b>⑥ 災害に強い街創りを支える</b> <b>⑦ 長期視点で地域社会との協創による価値創造</b>	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	毎年度	100%	100%		
		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	毎年度	100%	対象物件なし		
		地域イベント(テナント・地域住民対象)の実施件数	⑦	—	—	29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	79%削減(2019年度比)		
<b>環境にやさしいビルを次世代へ</b> 	<b>⑧ 保有ビルの環境性能向上</b> <b>⑨ ビルのライフサイクルにおける環境負荷低減</b> <b>⑩ 自然環境との共生</b> <b>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・ディスプレイ</b>	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	17%削減(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	2%増加(2023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%	99.9%		
		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%	対象物件なし		
		ZEB Oriented以上の取得率	⑧ ⑨ ⑩ ⑪	毎年度	100%	対象物件なし(参考:淀屋橋ダイビルリニューアルにてZEB Oriented認証取得)		
		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)	11%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	—	—	具体的なプロジェクトでの採用に向け継続検討		
		<b>人材・組織力の強化</b> 	<b>⑫ グループ横断的な連携体制による価値創造</b> <b>⑬ チャレンジングな企業風土の醸成</b> <b>⑭ 高品質なサービスを担保する人材確保・育成</b> <b>⑮ ダイバーシティ&amp;インクルージョンの推進</b> <b>⑯ 従業員の健康と安全の追求、人権の尊重</b>	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、12月))
				全従業員における女性割合	⑮	2030年度	40%以上	37%
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	13%		
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	⑮			毎年度	70%	75%		
離職率(自己都合)	⑮ ⑯			毎年度	過去5年度平均5%未満	2%		
<b>高品質なサービスの基盤となる知的資本の蓄積</b> 	<b>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</b> <b>⑱ IoT、デジタル技術に関する知見の蓄積・深化</b> <b>⑲ 環境関連技術における知見の蓄積・深化</b>			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	93%		
		従業員1人あたりの研修金額	⑭ ⑰ ⑲ ⑳	—	—	102千円/名		
		環境・サステナビリティ委員会の定期開催	⑭ ⑰ ⑲ ⑳	毎年度	年度4回以上開催	年度4回開催		
<b>ステークホルダーとの協創による価値創造</b> 	<b>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</b> <b>㉑ 政府・自治体、周辺地域との関係強化</b> <b>㉒ ビジネスパートナーとの連携による価値創造</b>	10年以上入居しているテナントの割合	⑳	毎年度	—	71%		
		街創り協議会参加件数	㉑ ㉒ ㉓	—	—	21団体		
<b>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</b> 	<b>㉔ 経営の透明性・実効性の向上</b> <b>㉕ コンプライアンス・内部統制の徹底・腐敗防止</b> <b>㉖ リスクマネジメントのさらなる強化</b>	コンプライアンス研修への参加率	㉔	毎年度	100%	99.8%		
		内部監査(テーマ監査)の実施	㉕	—	—	各事務所における小口現金および金券類の保管・管理状況、ベトナムの人事労務管理の適正性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 ㉖	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		

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

## 環境への取り組み

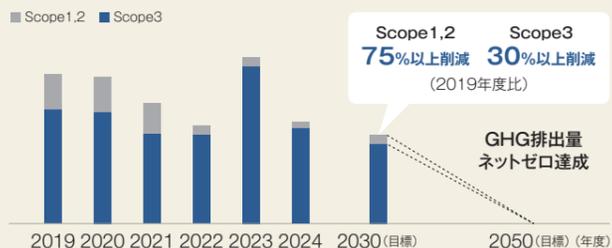
### 気候変動への対応と循環型社会の形成

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<sup>※1</sup>におけるエネルギー使用量は、年度ごとに稼働床面積が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した。2024年度は新規物件の取得等による変動があり、エネルギー使用量・原単位ともに前年度比で増加しています。

※1 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)



### CO<sub>2</sub>フリー電力の採用、RE100への加盟

当社は、2022年4月よりCO<sub>2</sub>フリー電力(非化石証書付電力(トラッキング付))<sup>※2</sup>を順次導入しており、2025年度まで

に当社保有ビル<sup>※3</sup>においてすべての電力をRE100に準じた再生可能エネルギーで調達することを目標としています。また、テナントはそのオフィスや店舗等で使用する電力のCO<sub>2</sub>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。

※2 非化石証書等の使用により、実質的に再生可能エネルギー由来の電力(トラッキング付: 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)  
 ※3 建て替えを予定しているビルおよび当社が電力需給契約を締結していないビルを除く。

CLIMATE GROUP  
RE100

### 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。

### 廃棄物排出量の抑制・リサイクル推進



### 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し、資金調達面からも推進するべく、2023年度・2024年度にグリーンボンド・グリーンローンにより資金調達を行っております。また、2024年度にDBJ健康経営格付を取得し、同格付けによる融資を受けております。



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年に竣工した旧新ダイビル北館は、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、2020年度および2024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<sup>※4</sup>」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。



※4 「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
- 第3回 2024年4月~2025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
  - 第3回 12種
- モズ、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
  - 第3回 64種
- ハラビロカマキリ、オアシオカラトンボ、アオスジアゲハなど

#### 二次消費者

- モズ
- シジュウカラ
- ヤマガラ
- ヒヨドリ
- ウグイス
- ハクセキレイ
- キビタキ
- ニホトカゲ
- ニホンアマガエル
- オアシオカラトンボ
- ナミテントウ

#### 一次消費者

- キジバト
- メジロ
- カワラヒワ
- クマゼミ
- カネタタキ
- セスジツトムシ
- クサキカメムシ
- オオハナアブ
- タケノソクローバ
- アオドウガネ
- シラホシハナムグリ

#### 生産者(植物)

- ケヤキ
- エノキ
- クスギ
- エゴノキ
- リョウブ
- ナナミノキ
- オトコヨウゾメ
- マンリョウ
- ミミスズ
- ダンゴムシ類



# 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

		2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2025/3	
従業員数	単体	(名)	86	89	107	114	120
	連結	(名)	2,457	2,250	2,163	2,185	2,206
	女性従業員比率(単体)	(%)	30	33	34	33	37
	課長以上の女性管理職比率(単体)	(%)	10	8	8	12	13
平均勤続年数(単体)	(年)	11	11	11	10	9	
採用人数(単体)	新卒	(名)	3	2	6	3	2
	キャリア	(名)	3	2	9	3	8
教育・研修費(単体・年間)	(千円/名)	50	60	68	106	102	
男性育児取得率(単体・年間)	(%)	—	—	—	100	100	
育休復職率(単体・5年累計)	(%)	100	100	100	100	100	
離職率(単体・自己都合・5年累計)	(%)	1	1	0	1	2	

## 八重洲ダイビル建替計画

## [関連するマテリアリティ]

時代の变化に対応した  
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

環境に優しいビルを  
次世代へ



—東京駅八重洲口エリアは今、かつてない規模の再開発の真っ只中にあります。この変革の時代において、ダイビルは実に約60年もの長きにわたり、この八重洲の地でビルを守り続けてきました。その挑戦の最新章として誕生したのが、新たな八重洲ダイビルです。

八重洲エリアで長年にわたり  
歴史と伝統を紡ぐ建築

1967年に竣工した旧八重洲ダイビルは、当時の日本が驚異的な経済成長を遂げ、オフィス需要が急拡大する中で、その旺盛な期待に応えるべく建設されました。首都の表玄関にふさわしいオフィスビルを目指し、建築家・村野藤吾氏が設計を手がけたその姿は、石張りの力強い柱フレームと、繊細かつ優美な梁フレームが織りなす外観が特徴でした。まさに、八重洲通りの「格」を形成する象徴的な存在として、多くの人々の記憶に刻まれています。

そして、新たな八重洲ダイビルは、旧ビルの持つ「顔」を大切に受け継いでいます。外装材には旧ビルと同じく濃色の御影石を採用し、重厚で確かな存在感を今に伝えます。さらに、大判ガラスの窓周りに施された石材の細やかなディテールが、光の陰影によって建物全体に品格をもたらし、過去と現在が美しく調和する姿を見せています。

自然との共生、  
未来へ受け継がれる環境DNA

建て替えでは、卓越した意匠に加え、環境への貢献という、当社が受け継いできた大切なDNAも引き継がれました。当社は1963年に完成した旧新ダイビル（大阪市北区）で、日本初となる約1,000坪もの屋上樹苑を設けるなど、1960年代から一貫して土地開発と自然環境の共生を意識してきました。この理念は現在も脈々と受け継がれており、旧八重洲ダイビルの屋上樹苑で採取された種子

から育てた木々が新ビルの外構植栽に利用され、環境への貢献とともに、その価値が未来へと継承されています。

国内外で高く評価される  
最先端の環境性能と安全性

また、100年以上の歴史を持つオフィスビルディベロッパーとしての知見を活かした、さらなる革新にも挑戦しています。本ビルは、国内認証のBELSでオフィス部分においてZEB Readyを取得したことに加え、米国のLEED認証でGOLDも取得予定であり、国内外で高く評価された環境に配慮した最先端ビルです。脱炭素社会の実現に向け、非化石証書などを活用した再生可能エネルギー由来のCO<sub>2</sub>フリー電力を導入し、環境性能においても最先端を目指します。

「継承と革新」のシンボルとして  
八重洲の伝統を継ぎ、未来を拓く。

本ビルでは、地震時の安全性を確保するBCP対策も万全です。中間層免震構造を採用し、JSCA（日本建築構造技術者協会）が定める耐震性能グレードにおいて最高ランクの「免震上級」をクリアしています。さらに7日間の非常用発電機運転や10日間の水供給など、災害時にも安心して利用できる環境を整えています。

まさに八重洲ダイビルは、企業の価値創造を支えながら、人々の健やかな日常と街の持続的な成長をともに実現する、都市に開かれた次世代型オフィスとしての存在感を放っています。この建替計画は、「価値継承と革新」という揺るぎないコンセプトのもと、八重洲の伝統を大切に受け継ぎながら、未来を切り拓くダイビルの挑戦を体現するものです。私たちは、過去を敬い、現在を磨き、そして未来を創造し続けていきます。

1967



1967年に竣工した旧八重洲ダイビルは、首都の表玄関にふさわしい品格を追求し、袖看板を設けず景観に配慮した外観が特徴。歩道沿いにはショーウィンドーを設け、夜間も街に明かりをもたらした。八重洲地下街と直結し、通勤や買い物の利便性も好評を博した。

所在地：東京都中央区京橋1-1-1  
敷地面積：1,965.99㎡(594.71坪)  
延床面積：22,042.78㎡(6,667.94坪)  
階数：地上11階・地下3階  
構造：中間層免震  
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・飲食店舗・物販店舗・駐車場・地下街接続通路  
設計：株式会社日建設計  
施工：鹿島建設株式会社  
竣工：2025年6月

伝統と革新が融合した、  
新たなフラッグシップビル

建て替えにあたって掲げたコンセプトは、「価値継承と革新」。旧ビルの繊細で美しい意匠を現代的に再解釈し、洗練された重厚感と品格を備えた外観へと生まれ変わらせました。クラシカルな趣と際立つ存在感は、当社のフラッグシップビルにふさわしい風格を備えており、通行する人々の目に自然と留まり、ランドマークとして認識されていくと確信しています。



建設技術部  
T. T.  
2019年度キャリア入社し、  
現職。



# AUSTRALIA

## 知見を活かした豪州で挑む、新たなオフィス開発

### 豪州ビジネスの新たな礎 7 Spencer

「7 Spencer」は、豪州大手不動産デベロッパーのMirvac社と共同で進める、メルボルン中心部に誕生するAグレードの高品質オフィスビル開発プロジェクトです。

急速な成長を続ける同市中心業務地区(CBD)に位置し、最新のテナント向けのアメニティと高い環境性能を備えた次世代オフィスビルとして、2026年の開業を予定しています。

当社事業ポリシーと親和性の高いMirvac社と本プロジェクトを開始したことで、豪州における当社のプレゼンスが向上、結果として当社最大規模の投資となった「135 King Street」取得へとつながりました。

### 希少性の高い好立地に立つ 135 King Street

豪州の経済・商業の中心地であるシドニーでAグレードオフィスビル「135 King Street」を2025年4月に取得しました。南半球最大級のショッピングストリートである「Pitt Street Mall」に面し、オフィスとしてだけでなく、商業としても立地に強みを持っています。

豪州の環境レーティングNABERS Energyで最高位6.0中5.5starを獲得するなど、環境性能でも高く評価されており、高稼働を維持しています。

### 豪州で投資拡大、 3件目の物件取得

「135 King Street」の取得により、豪州での投資案件は3つになりました。1号案件の「275 George Street」は順調に満室稼働、2号案件の「7 Spencer」は竣工を間近に控えています。3件を抱え大忙しですが、日本での物件と遜色のないクオリティを現地のお客様に提供するために、チーム一丸でがんばっていきます。



Daibiru Australia  
Q.N.

2011年度ベトナム駐在員事務所に入社。大阪営業部、経営企画部、Daibiru Vietnamを経て、2025年4月よりDaibiru Australia出向中。

#### 【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

環境に優しいビルを次世代へ

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

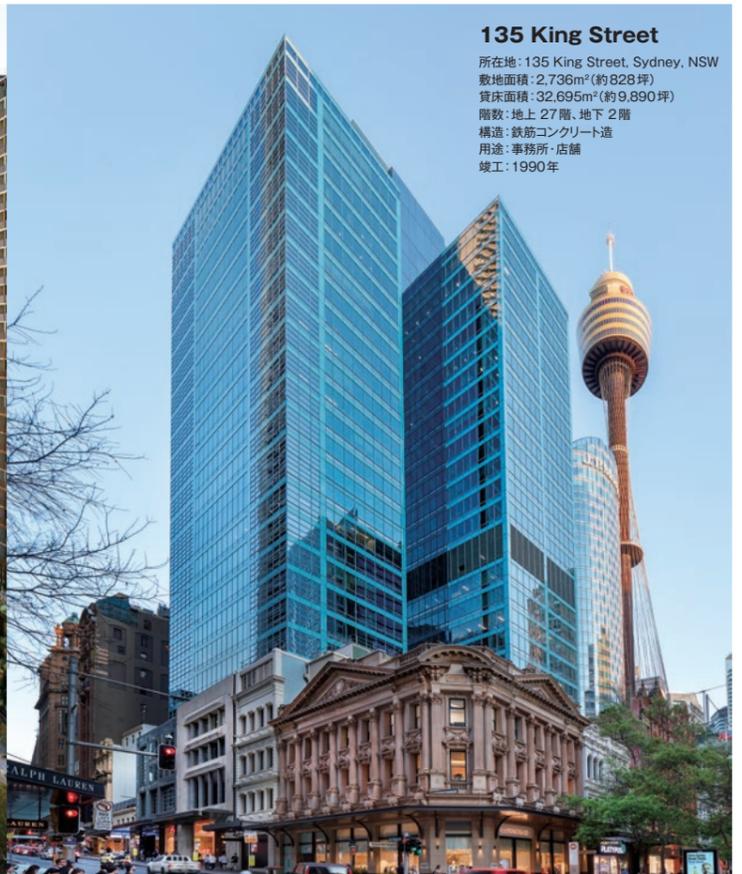
### 7 Spencer

所在地: 2-16 Siddley Street, Melbourne, VIC  
敷地面積: 約4,300m<sup>2</sup>(約1,300坪)  
貸床面積: 約46,000m<sup>2</sup>(約13,900坪)  
階数: 地上21階、地下1階  
構造: 鉄筋コンクリート造  
用途: 事務所・店舗・ビジネスラウンジ  
意匠設計: Fender Katsalidis Architects  
施工: Mirvac Constructions (VIC)  
竣工: 2026年2月(予定)  
※共同所有者の所有分を含む



### 135 King Street

所在地: 135 King Street, Sydney, NSW  
敷地面積: 2,736m<sup>2</sup>(約828坪)  
貸床面積: 32,695m<sup>2</sup>(約9,890坪)  
階数: 地上27階、地下2階  
構造: 鉄筋コンクリート造  
用途: 事務所・店舗  
竣工: 1990年



# SAPPORO

## 札幌の未来を拓く「街創り」 二大再開発プロジェクトが本格始動

### ダイビル、初めての挑戦 地域に根ざした都市計画

豊富な観光資源や新規産業の進出など将来性の高さに加え、街の未来を変える再開発ビジョンを描ける魅力的な物件に出会えたことから、当社は札幌を国内第三の拠点に選びました。

2024年7月に起工し、本格的に札幌ダイビル再開発が始動。地域の皆様に喜ばれるビルづくりを目指し、多くの対話を重ねてエリアの課題を把握したうえで当社初の都市計画提案を実施しました。さらに周辺地権者のご協力を得て、「大通Tゾーン札幌駅前通地区」地区計画を策定・条例化されました。

本プロジェクトはオフィス・ホテル・商業施設の3用途を組み合わせた

複合ビルとして進行中です。ビジネスと商業が融合する立地を活かし、地元で愛される魅力的で賑わいあふれる街造りを進めています。

### 新天地で築いた信頼が 活かされた駅前再開発事業

我々の札幌ダイビルでの取り組みや街づくりへの姿勢が高く評価され、札幌駅前再開発事業への参画へと繋がりました。今後も地域と連携し、地域のニーズを取り入れた街創りを推進していきます。

#### 【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

### 札幌駅南口 北4西3地区第一種市街地再開発事業

所在地: 札幌市中央区北4条西3丁目  
敷地面積: 11,000m<sup>2</sup>(約3,300坪)  
延床面積: 203,750m<sup>2</sup>(約61,600坪)  
階数: 地上33階・地下7階  
構造: 鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)  
用途: 事務所・宿泊滞在・店舗・駐車場  
設計: 鹿島建設株式会社  
施工: 鹿島・五洋・東急・伊藤・岩田地崎・田中・中山  
特定業務代行共同企業体  
竣工: 2028年7月(予定)  
※再開発事業全体の面積



### 地域と共に創る 唯一無二のランドマーク

札幌ダイビルの都市計画提案においては、多様なステークホルダーとの対話、困難な調整を取り纏め、新たなルールを共にすることに喜びを感じました。オフィス・ホテル・商業施設の3用途複合ビルとして地域に深く根ざした唯一無二のランドマークビルを創り、ダイビルブランドのプレゼンス向上に寄与したいです。



札幌事業部札幌事業課  
S.F.

2016年度新卒入社。グループ会社出向、建設技術部、株式会社日建設計出向を経て現職。

## 可能性あふれるインドで 新たな価値創造に挑む

### 経済成長が著しいなかで オフィスの未来を拓く

中長期経営計画2035“BUILD NEXT.”の重点戦略である成長地域への投資の一環として、経済・人口ともに成長著しいインドに注目しました。当社にとって未開の地ながら、商船三井のネットワークを活用した現地企業との関係構築や市場調査を通じて投資機会に恵まれました。

そして、2024年4月にグルグラム市中心地区におけるオフィスビル開発「Atrium Placeプロジェクト」に参画。世界で事業展開する不動産ディベロッパーのHines社と連携し、約47,600㎡の土地にハイグレードオフィスビルを開発中です。

さらに同年11月には、チェンナイ市「International Tech Park Chennai, Radial Road」への参画も果たしました。同プロジェクトも世界中で不動産開発実績の豊富なCapitaLandグループと協業し、インドのビジネスパークとして初のネット・ゼロビル認証を取得するな

ど、先進的なビジネスパークとなる予定です。

### 信頼できるパートナーと 成し遂げたインド進出

新たな市場という、当社にとってはチャレンジングな進出でしたが、いずれも業界を牽引するパートナーと連携したことで、確かな手応えを感じています。

今後も成長市場での存在感強化と新たな価値創造に注力していきます。

【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

環境に優しいビルを次世代へ

ステークホルダーとの共創による価値創造



### 協業で加速する インド投資

インド2号案件であるチェンナイ市のプロジェクトは、CapitaLand、商船三井グループとのシンガポールでの繋がりをきっかけに投資に至ったものです。1号案件ではHines、2号案件ではCapitaLandと協業することで、多角的にインド不動産を捉えることができ、ノウハウ獲得も順調に進んでいます。成長著しいインドにおける当社の次なる投資にぜひご期待ください。



海外事業部

T.S.

2015年度株式会社商船三井に新卒入社。2024年9月より、公募制度を利用し当社へ出向中。



### Atrium Place

所在地: Vaniya Nikunj, Udyog Vihar Phase V, Sector 19, Gurugram Haryana  
敷地面積: 約47,600㎡ (約14,399坪)  
延床面積: 約285,000㎡ (約86,212坪)  
階数: 地上15階、地下5階  
構造: 鉄筋コンクリート造  
用途: 事務所・店舗  
設計: Pelli Clarke & Partners  
施工: Shapoorji Pallonji & Company  
竣工: Tower1~3 2025年8月(予定)  
Tower4 2026年4月(予定)  
※ 共同所有者の所有分を含む

### International Tech Park Chennai, Radial Road

所在地: International Tech Park, Pallavaram, Chennai, Tamil Nadu  
敷地面積: 約52,000㎡ (約15,730坪)  
延床面積: 約120,000㎡ (約36,300坪) (第1期)  
約120,000㎡ (約36,300坪) (第2期)  
階数: 地上11階、地下3階  
構造: 鉄筋コンクリート造  
用途: 事務所・店舗  
設計: Morphogenesis  
施工: L & W Construction India  
竣工: 第1期 2023年8月  
第2期 2025年8月(予定)  
※ 共同所有者の所有分を含む



### Capital House

所在地: 85 King William Street, London EC4N 7BL  
敷地面積: 1,967㎡ (595坪)  
延床面積: 11,287㎡ (3,414坪)  
階数: 地上9階、地下2階  
構造: 鉄骨造  
用途: 事務所・店舗・駐車場  
設計: Sidell Gibson Partnership  
施工: Sir Robert McAlpine  
竣工: 2003年7月

## 世界都市ロンドンで進める グループ連携

### 英国ロンドンへ 欧州地域初進出

2025年6月、ロンドン金融街の中心に「Capital House」を取得しました。ロンドンはForbes2000企業の本社が多く集まるオフィスマーケットで、流動性や透明性が高いコア市場として世界の投資家から高く評価されており、Brexit後も国際金融センターとしての地位を維持する世界都市です。本物件は、国際金融の中核ロンドン・シティのBank駅より徒歩1分、イングランド銀行などが近接する好立地に位置しています。

また、BREEAM認証をはじめとする各環境認証においても高い水準を誇るなど、ロンドン・シティの中でも高い競争力を持つオフィスビルです。さらに、ロンドンを拠点とする商船

三井グループ企業の入居も決定しており、同グループのグローバル事業における重要な拠点となります。

### 商船三井との連携で目指す グローバル成長戦略

英国は当社にとって5カ国目の海外進出先です。商船三井グループの不動産事業を担う当社の役割を強化し、今後もグループのネットワークを活用しながら、英国をはじめ海外投資に一層積極的に取り組んでいきます。

【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

環境に優しいビルを次世代へ

ステークホルダーとの共創による価値創造

### 英国投資1号案件、 満室稼働を目指して

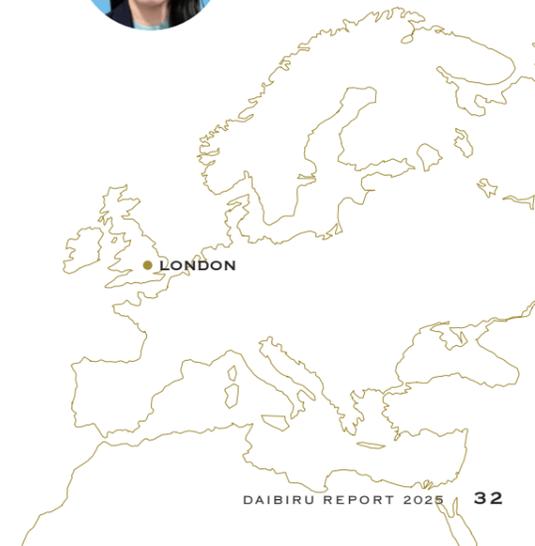
英国投資のスタディ開始から様々な課題を経て、無事に1号案件「Capital House」の取得が完了し、ほっとしています。初めて物件を目にしたときから、当社にぴったりのビルだと感じていました。日本と英国の時差やネイティブ英語に苦戦しつつも、経験豊富な専門家とともに、チーム全員で満室稼働を目指し取り組んでいます。



海外事業部

M.K.

2024年度キャリア入社し、現職。



## ouno 御堂筋

所在地：大阪市中央区南久宝寺町4-1-2  
意匠設計：DRAFT Inc.  
オペレーションマネジメント：Rearee 株式会社  
開業：2024年5月

OUNO



# OUNO

## プレミアムな空間を通じて、 多様な働き方に応える空間の提供

### 多様な働き方を支える 快適プレミアム空間

多様化する働き方に対応する新たなオフィス空間が求められる中、これまで培ったオフィス運営の知見やテナント様の声をもとに、当社初のシェアオフィス事業「ouno(オウノ)」を開始しました。

「ouno」は、「office(働く場所)」と、「uno(イタリア語で「1」を意味)」とを組み合わせた造語で、「一人ひとりにとってプレミアムな空間を」をコンセプトにしています。

【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
- 高品質なサービスの基盤となる知的資本の蓄積

### 新しい価値の提供を通じ オフィス開発の可能性を探る

「ouno」の第一号拠点として2024年に誕生した「ouno 御堂筋」は、洗練されたデザインと高品質な家具をそろえ、有人サービスと高度なセキュリティで安心・快適な環境を提供しています。

2025年6月に竣工した東京・八重洲ダイビルでの開業も決定。両拠点の相互利用も可能とするなど、今後さらなる快適性・利便性向上を進め、働くすべての人々を力強くサポートしていきます。

人と企業がつながる新たな拠点として新たなシェアオフィス事業への取り組みはチャレンジングですが、今後ますます需要の伸びる分野でもあることから非常にやり甲斐を感じています。利用者様の声に耳を傾けながら、サービス品質や使い勝手を日々磨き上げ、より快適で価値ある環境づくりに努めています。「ダイビルのシェアオフィスだから選んだ」「ここにしかないデザインやグレード感が決め手だった」など、利用者様の声にいつも励まされながら、人や企業、地域が自然につながり、新たなアイデアやコラボレーションが生まれる拠点を目指し、今後も進化を続けていきます。



大阪営業部  
**M.M.**  
2015年度新卒入社。  
財務経理部、人事部を経て現職。

# CVC

## 伴走型支援で広がる、 不動産事業の可能性

### CVCを通じて、 次の100年に向けた変革を

創立100周年を契機に、CVC(コーポレートベンチャーキャピタル)活動を本格化しました。商船三井のCVC「株式会社MOL PLUS」と連携し、「MOL PLUS ダイビルデスク」を設置。不動産テック、スマートシティ、環境サステナビリティ、DX分野のスタートアップに出資します。

単なる資金提供を超え伴走型で共に成長を目指す支援を展開、スタートアップとの連携で不動産事業の高度化や新規事業創出を推進しています。

### 投資と協業で挑む、 次世代不動産モデルの構築

2024年11月に不動産テクノロジーに特化したベンチャーキャピタル「MetaProp Ventures IV」へ、2025年3月には「空飛ぶクルマ」の運営でエアモビリティの社会実装を目指し、保有ビルの資産価値向上につながる可能性を秘めた「AirX」へ出資しました。さらに、アート専門のECプラットフォーム運営などアート関連事業を展開する「The Chain Museum」への出資も決めています。

MOL PLUSの豊富な投資判断や事業連携の知見を活かし、当社も戦略的かつ迅速なCVC活動を推進し、グループ全体の競争力強化に貢献していきます。

### 熱意あふれる対話が拓く、 企業の価値向上

熱い想いを持つスタートアップ経営者との対話では、いつも良い刺激を受けています。対話を通じた気付きをもとに、自ら未来を描き実行するプロセスに大きなやりがいを感じています。少人数体制での挑戦やスピード感への対応に苦労しつつ、それも成長の糧にして、今後の街づくりの可能性を切り拓きたいです。



経営企画部  
**S.C.**  
2021年度キャリア入社し、  
現職。

【関連するマテリアリティ】

- 人材・組織力の強化
- ステークホルダーとの協創による価値創造



©Kotao Tomozawa photo: Ryo Yoshitaya



# 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 48,197.75m<sup>2</sup>(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 79,543.04m<sup>2</sup>(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 77,388.49m<sup>2</sup>(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 42,363.23m<sup>2</sup>(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 10,344.37m<sup>2</sup>(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8階・地下1階
- ③ 4,282.71m<sup>2</sup>(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 4,184.83m<sup>2</sup>(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 5,634.91m<sup>2</sup>(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 37,496.96m<sup>2</sup>(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 20,275.57m<sup>2</sup>(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  
第68回大阪建築コンクール 大阪府知事賞



## 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 11,273.19m<sup>2</sup>(3,410.14坪)
- ④ 1997年2月



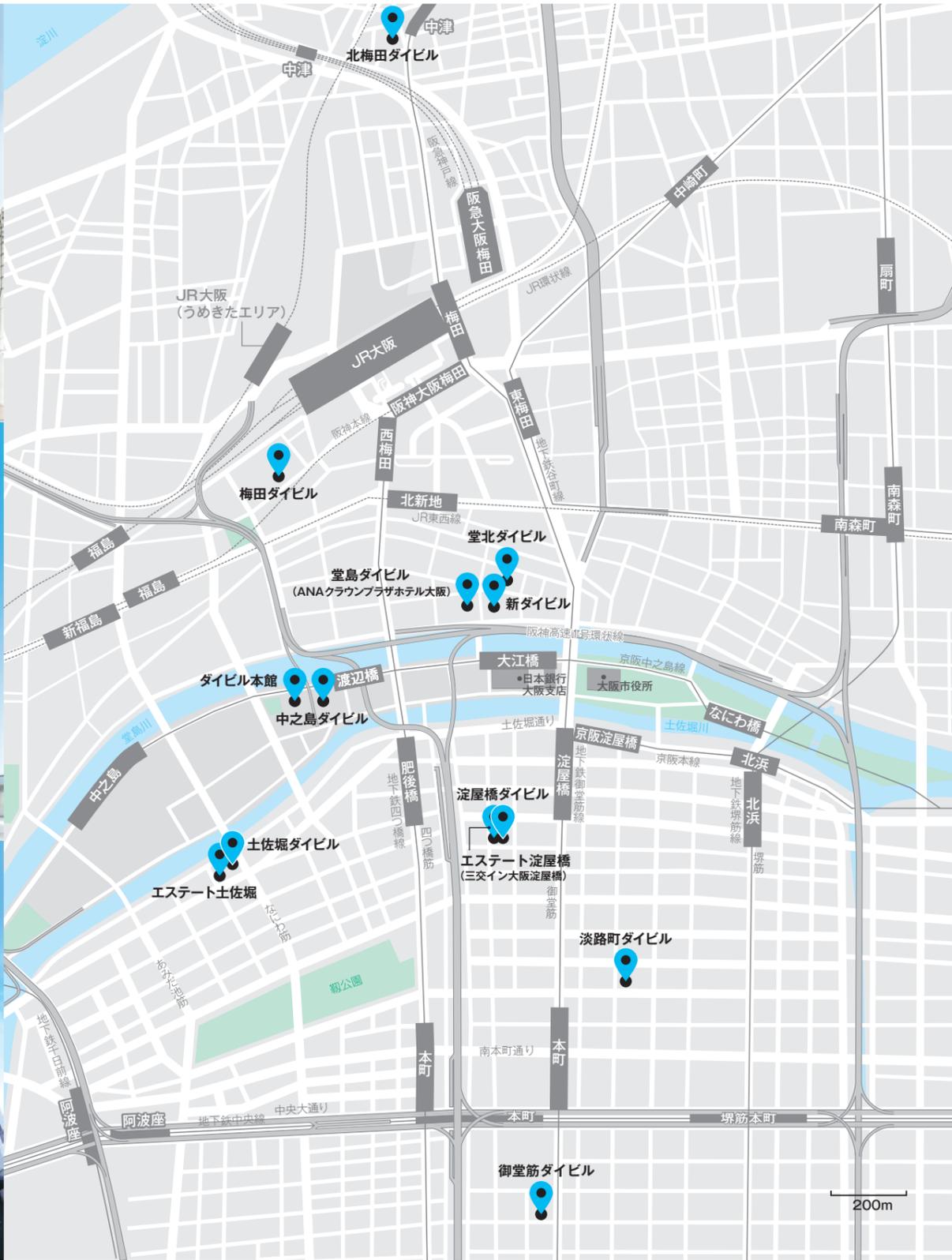
## 堂島ダイビル (ANAクラウンプラザホテル大阪)

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



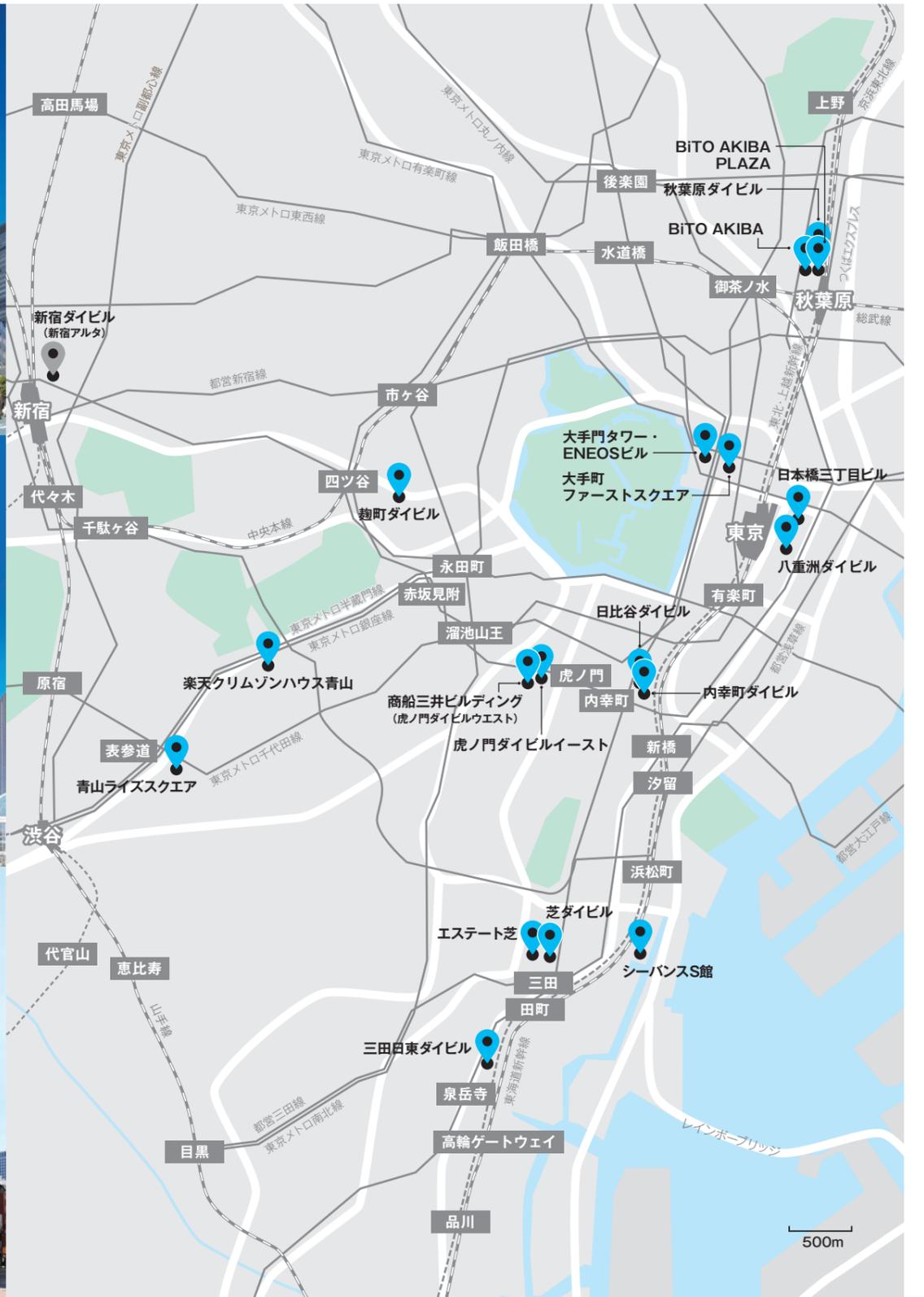
## エステート淀屋橋 (三交イン大阪淀屋橋)

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



# T O K Y O

<p><b>日比谷ダイビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 千代田区内幸町1-2-2</li> <li>② 地上21階・地下3階</li> <li>③ 29,960.50m<sup>2</sup> (9,063.05坪)</li> <li>④ (1期)1989年10月 (2期)1991年11月</li> </ul> 	<p><b>秋葉原ダイビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 千代田区外神田1-18-13</li> <li>② 地上31階・地下2階</li> <li>③ 50,289.59m<sup>2</sup> (15,212.60坪)</li> <li>④ 2005年3月</li> </ul> 	<p><b>青山ライズスクエア</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 港区南青山5-1-22</li> <li>② 地上16階・地下2階</li> <li>③ 25,010.81m<sup>2</sup>* (7,565.77坪)</li> <li>④ 2003年4月</li> </ul> <p>※共同所有者の所有分を含む</p> 	<p><b>八重洲ダイビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 中央区京橋1-1-1</li> <li>② 地上11階・地下3階</li> <li>③ 22,042.78m<sup>2</sup> (6,667.94坪)</li> <li>④ 2025年6月</li> </ul> <p>LEED 認証「GOLD」取得予定 / BELS 認証「ZEB Ready」取得 / CASBEE ウェルネスオフィス 認証 最高ランク「S」取得</p> 	<p><b>麹町ダイビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 千代田区麹町5-7-1</li> <li>② 地上7階・地下2階</li> <li>③ 11,609.67m<sup>2</sup> (3,511.93坪)</li> <li>④ 1976年9月</li> </ul> 	<p><b>芝ダイビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 港区芝5-21-6</li> <li>② 地上10階・地下1階</li> <li>③ 10,833.24m<sup>2</sup> (3,277.06坪)</li> <li>④ 1989年6月</li> </ul> 	<p><b>内幸町ダイビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 千代田区内幸町1-3-3</li> <li>② 地上9階・地下2階</li> <li>③ 10,121.85m<sup>2</sup> (3,061.86坪)</li> <li>④ 1983年1月</li> </ul> 
<p><b>商船三井ビルディング (虎ノ門ダイビルウエスト)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 港区虎ノ門2-1-1</li> <li>② 地上16階・地下3階</li> <li>③ 34,655.23m<sup>2</sup> (10,483.21坪)</li> <li>④ 1979年11月</li> </ul> <p>BELCA賞 (ベストリフォーム部門)</p> 	<p><b>虎ノ門ダイビルイースト</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 千代田区霞が関3-8-1</li> <li>② 地上14階・地下2階</li> <li>③ 23,605.54m<sup>2</sup> (7,140.68坪)</li> <li>④ 1972年10月</li> </ul> 	<p><b>三田東ダイビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 港区三田3-11-36</li> <li>② 地上8階・地下1階</li> <li>③ 10,008.21m<sup>2</sup>* (3,027.48坪)</li> <li>④ 1986年9月</li> </ul> <p>※共同所有者の所有分を含む</p> 	<p><b>エステート芝</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 港区芝5-17-2</li> <li>② 地上5階</li> <li>③ 498.92m<sup>2</sup> (150.92坪)</li> <li>④ 1987年12月</li> </ul> 	<p><b>大手門タワー・ENEOSビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 千代田区大手町1-1-2</li> <li>② 地上22階・地下5階</li> <li>③ 107,571.33m<sup>2</sup>* (32,540.33坪)</li> <li>④ 2015年11月</li> </ul> <p>※共同所有者の所有分を含む</p> 	<p><b>大手町ファーストスクエア</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 千代田区大手町1-5-1</li> <li>② 地上23階・地下5階</li> <li>③ 141,222.06m<sup>2</sup>* (42,721.49坪)</li> <li>④ 1992年2月*2</li> </ul> <p>※1 共同所有者の所有分を含む ※2 WEST棟</p> 	<p><b>シーバンスS館</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 港区芝浦1-2-3</li> <li>② 地上24階・地下2階</li> <li>③ 74,222.45m<sup>2</sup>* (22,452.29坪)</li> <li>④ 1991年1月</li> </ul> <p>※共同所有者の所有分を含む</p> 
	<p><b>楽天クリムゾンハウス青山</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 港区南青山2-6-21</li> <li>② 地上17階・地下2階</li> <li>③ 20,958.79m<sup>2</sup>* (6,340.03坪)</li> <li>④ 2003年5月</li> </ul> <p>※共同所有者の所有分を含む</p>	<p><b>新宿ダイビル (新宿アルタ)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 新宿区新宿3-24-3</li> <li>② 地上8階・地下3階</li> <li>③ 11,254.82m<sup>2</sup> (3,404.58坪)</li> <li>④ 1980年4月</li> </ul> <p>2025年2月閉館</p>	<p><b>BITO AKIBA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 千代田区外神田1-18-19</li> <li>② 地上11階・地下2階</li> <li>③ 4,947.62m<sup>2</sup> (1,496.66坪)</li> <li>④ 2019年7月</li> </ul>	<p><b>BITO AKIBA PLAZA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 千代田区外神田1-18-18</li> <li>② 地上9階・地下1階</li> <li>③ 3,201.22m<sup>2</sup> (968.37坪)</li> <li>④ 2005年3月</li> </ul>	<p><b>日本橋三丁目ビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 中央区日本橋3-2-17</li> <li>② 地上7階・地下2階</li> <li>③ 2,304.78m<sup>2</sup> (697.20坪)</li> <li>④ 1989年3月</li> </ul>	



# 札幌 SAPPORO



## 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42,000㎡(約12,700坪)
- ④ 2027年4月(予定)



▲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あります。

## 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33階・地下7階
- ③ 約203,750㎡\*(約61,600坪)
- ④ 2028年7月(予定)



▲完成予想パース

※再開発事業全体の面積

- ① 所在地
- ② 階数
- ③ 延床面積
- ④ 竣工

# 物流 LOGISTICS

## CPD 西宮北 WEST

- ① 神戸市北区有野町有野字岡場 1951 番地(地番)
- ② 地上4階(スロープ型)
- ③ 65,672.53㎡(19,865.94坪)
- ④ 2025年2月



## CPD 西宮北 EAST

- ① 神戸市北区有野町有野字岡場 1951 番地(地番)
- ② 地上6階(ランプウェイ型)
- ③ 239,794.88㎡(72,537.95坪)
- ④ 2025年7月



## LOGI FLAG TECH 名古屋みなとI

- ① 名古屋市港区野跡三丁目1番3
- ② 地上2階(BOX型)
- ③ 21,600.97㎡(6,534.29坪)
- ④ 2026年4月(予定)



## (仮称)柏市冷凍冷蔵倉庫

- ① 柏市新十倉二8-1
- ② 地上4階(BOX型)
- ③ 12,381.60㎡(3,745.43坪)
- ④ 2027年7月(予定)



# 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 11,941.67㎡(3,612.36坪)
- ④ 1998年8月



## パラシオ川西(兵庫県)

- ① 川西市小戸2-17-20
- ② 地上3階
- ③ 1,242.70㎡(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 3,911.92㎡(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 1,259.45㎡(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 2,434.98㎡(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 2,695.97㎡(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 2,318.84㎡(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 1,871.89㎡(566.25坪)
- ④ 2001年1月



- ① 所在地
- ② 階数
- ③ 延床面積
- ④ 竣工

**Capital House**  
ロンドン

- ① 85 King William Street, London EC4N 7BL
- ② 地上9階・地下2階
- ③ 貸床面積 11,287m<sup>2</sup>
- ④ 2003年7月

**UNITED KINGDOM**

**CornerStone Building**  
ハノイ市

- ① 16 Phan Chu Trinh Street, Cua Nam Ward, Hanoi
- ② 地上14階・地下3階
- ③ 48,494m<sup>2</sup>
- ④ 2013年6月

**63 Ly Thai To**  
ハノイ市

- ① 63 Ly Thai To Street, Hoan Kiem Ward, Hanoi
- ② 地上8階・地下1階
- ③ 11,250m<sup>2</sup>\*
- ④ 1998年2月

\* 共同所有者の所有分を含む

**Saigon Tower**  
ホーチミン市

- ① 29 Le Duan Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City
- ② 地上18階・地下2階
- ③ 17,986m<sup>2</sup>
- ④ 1996年12月

**INDIA**

**Atrium Place**  
グルグラム

- ① Vanija Nikunj, Udyog Vihar Phase V, Sector 19, Gurugram Haryana
- ② 地上15階・地下5階
- ③ 貸床面積 約285,000m<sup>2</sup>\*
- ④ Tower1~3 2025年8月(予定)  
Tower4 2026年4月(予定)

\* 共同所有者の所有分を含む。

**International Tech Park Chennai, Radial Road**  
チェンナイ

- ① International Tech Park, Pallavaram, Chennai, Tamil Nadu
- ② 地上11階・地下3階
- ③ 貸床面積  
第1期 約120,000m<sup>2</sup>  
第2期 約120,000m<sup>2</sup>
- ④ 第1期 2023年8月  
第2期 2025年8月(予定)

**O** 海外 **V E R S E A S**



**AUSTRALIA**

**275 George Street**  
シドニー

- ① 275 George Street, Sydney, NSW
- ② 地上15階・地下3階
- ③ 貸床面積 6,966m<sup>2</sup>
- ④ 2020年12月

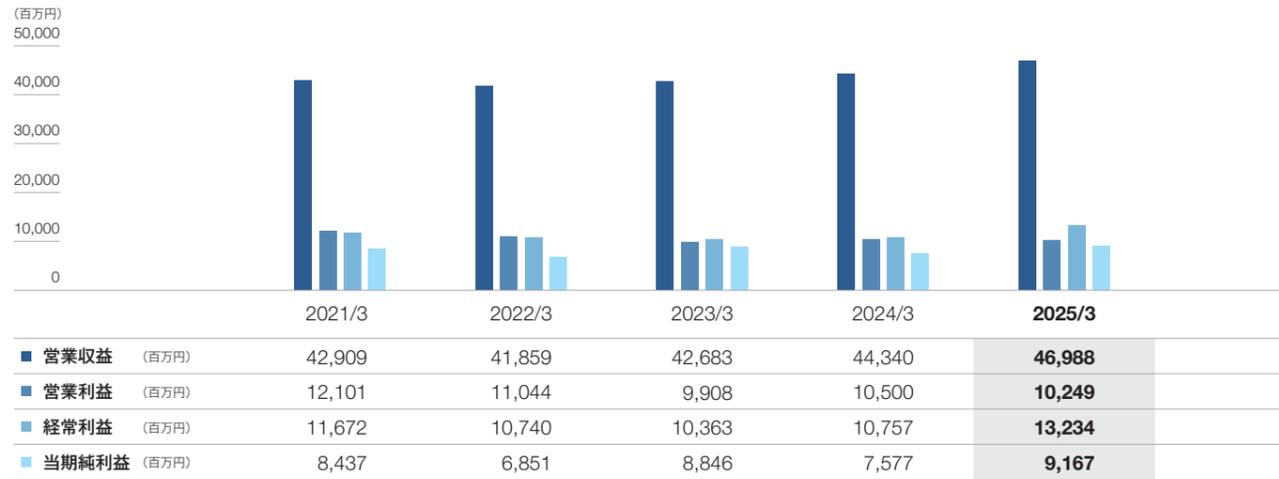
**135 King Street**  
シドニー

- ① 135 King Street, Sydney, NSW
- ② 地上27階・地下2階
- ③ 貸床面積 32,695m<sup>2</sup>
- ④ 1990年

**7 Spencer**  
メルボルン

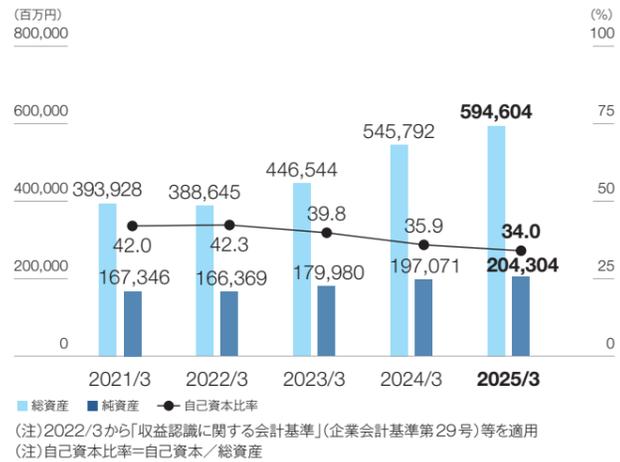
- ① 2-16 Siddeley Street, Melbourne, VIC
- ② 地上21階・地下1階
- ③ 貸床面積 約46,000m<sup>2</sup>
- ④ 2026年2月(予定)

営業収益・利益 推移

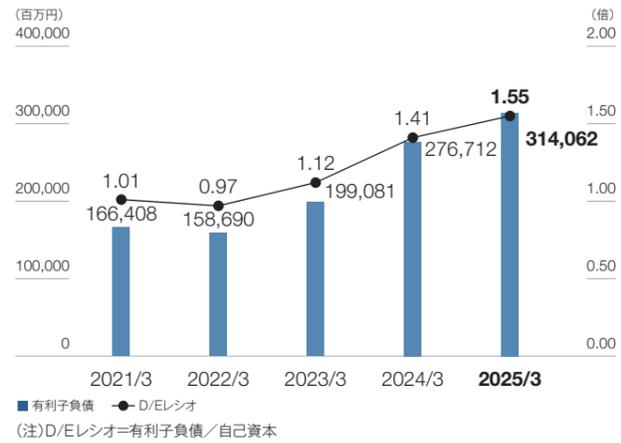


財務比率

総資産／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	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2025/3	所有数
大阪	365,480	367,910	367,910	376,827	<b>376,827</b>	<b>13棟</b>
東京	231,255	204,532	223,394	259,077	<b>261,321</b>	<b>19棟</b>
札幌	23,595	23,595	23,595	0	<b>0</b>	<b>0棟</b>
海外	74,647	74,647	74,647	85,897	<b>85,897</b>	<b>4棟</b>
合計	694,976	670,683	689,546	721,801	<b>724,045</b>	<b>36棟</b>

レジデンス

	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2025/3	所有数
大阪	13,184	13,184	13,184	13,184	<b>13,184</b>	<b>2棟</b>
東京	26,151	26,151	14,493	14,493	<b>14,493</b>	<b>6棟</b>
合計	39,335	39,335	27,677	27,677	<b>27,677</b>	<b>8棟</b>

(注) 2025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



ミービル

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)	東京オフィス	〒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1階 Tel: (03)3506-7441
代表者	代表取締役社長執行役員 丸山 卓	札幌オフィス	〒060-0002 札幌市中央区北2条西3丁目1番地 敷島ビル4階 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, Cua Nam Ward, 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 Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: 84-28-3822-5350
資本金	12,354,119,175円		4th Floor, 275 George Street, Sydney, NSW, Australia Tel: 61-280-290-577
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	46,988百万円(2025年3月期)		
従業員数	連結: 2,206名(2025年3月期) 単体: 120名(2025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6階 Tel: (06)6441-1932		
大阪営業部	同上 Tel: (06)6441-1936		

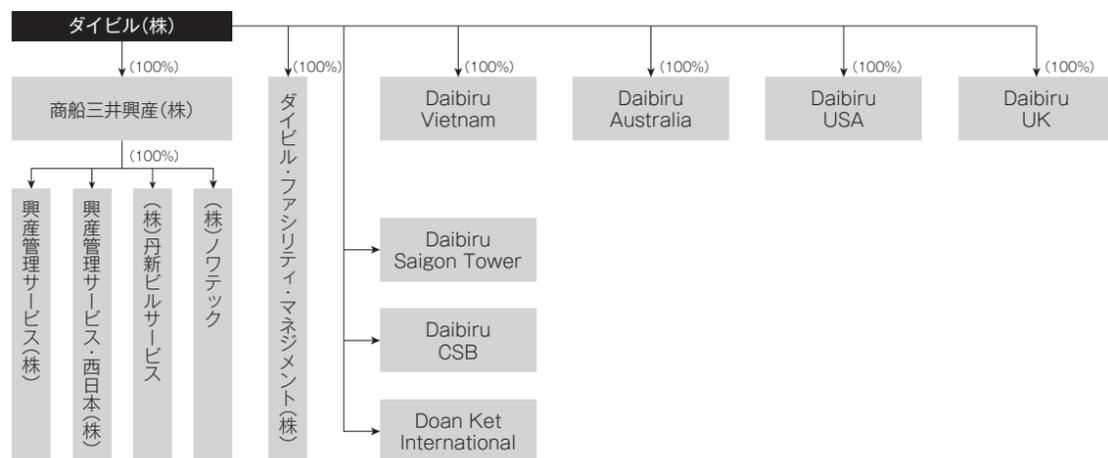
### 商船三井興産株式会社

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、建設工事業、保険代理店業
従業員数	連結: 1,735名/単体: 379名(2025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

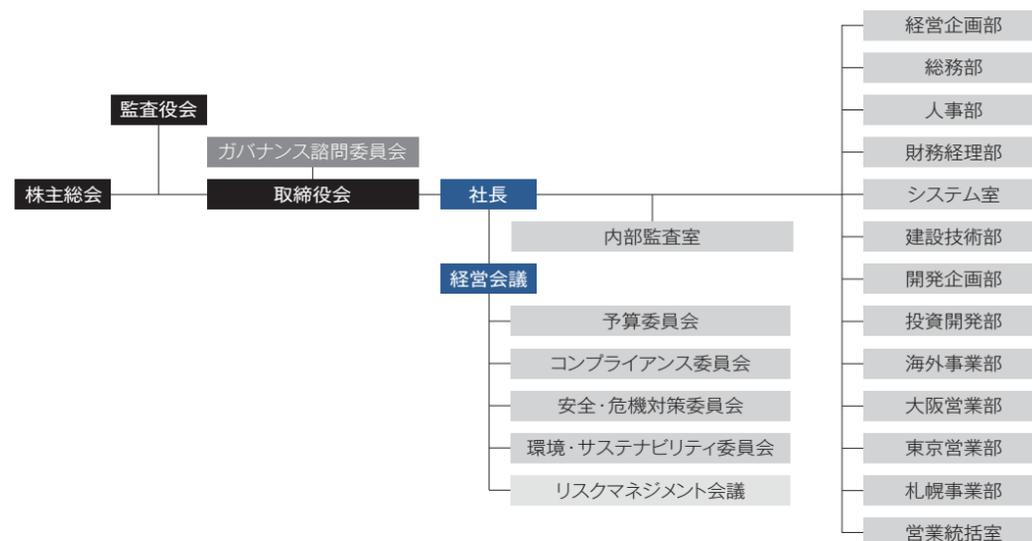
### ダイビル・ファシリティ・マネジメント株式会社

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	232名(2025年3月期)
本社	〒530-6110 大阪市北区中之島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

