



平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年1月30日

上場会社名 ダイビル

コード番号 8806

URL <http://www.daibiru.co.jp>

上場取引所 東大

代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 佐藤 博之

問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員財務・経理部長 (氏名) 大場 孝夫

TEL 06-6441-1933

四半期報告書提出予定日 平成21年2月13日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年12月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第3四半期	25,848	—	8,160	—	7,699	—	4,415	—
20年3月期第3四半期	23,058	18.5	7,603	△0.6	7,112	2.8	3,855	△5.1

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第3四半期	37.85	—
20年3月期第3四半期	33.05	—

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
21年3月期第3四半期	242,062	—	112,330	—	46.0	—	954.63	
20年3月期	243,705	—	112,760	—	45.9	—	959.45	

(参考) 自己資本 21年3月期第3四半期 111,343百万円 20年3月期 111,908百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	5.00	—	5.00	10.00
21年3月期	—	5.50	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	5.50	11.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	33,200	3.7	9,900	0.4	8,500	△6.6	5,000	17.1	42.87

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

新規 一社(社名) 除外 一社(社名)

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(注) 詳細は3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 有

(注) 詳細は3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年3月期第3四半期 116,851,049株 20年3月期 116,851,049株

② 期末自己株式数 21年3月期第3四半期 215,823株 20年3月期 213,433株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第3四半期 116,636,494株 20年3月期第3四半期 116,638,794株

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

・当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第 3 四半期累計期間におけるわが国経済は、米国発の金融不安の影響による世界的な景気減速の影響を受け、急激な円高と株安の進行が国内企業の業績を圧迫するとともに雇用環境が悪化するなど、景気は急速に後退局面を迎えております。

オフィスビル業界におきましては、景況感の悪化を反映し、主要都市の空室率にやや上昇傾向が見られるなど市況に変化が表れ始めました。

こうした状況の下で、当社グループは積極的な営業活動を展開する一方、既存ビルのリニューアル工事を実施するなど、テナントサービスの一層の向上に努めました結果、全体として高水準の入居状況を確保することができました。

なお、平成 18 年 10 月着工の「中之島ダイビル」(平成 21 年 3 月竣工予定)及び平成 19 年 12 月着工の「土佐堀ダイビル」(平成 21 年 7 月竣工予定)の建設工事につきましても順調に進捗しております。

以上の結果、当第 3 四半期累計期間の連結業績につきましては、売上高は 25,848 百万円と 2,790 百万円(前年同期比 12.1%)の増収、営業利益は 8,160 百万円と 557 百万円(前年同期比 7.3%)の増益となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

①土地建物賃貸事業

売上高は 17,647 百万円と 152 百万円(前年同期比 0.9%)の増収となりました。費用面では、修繕費及び減価償却費等の営業費用が減少し、営業利益は 8,312 百万円と 212 百万円(前年同期比 2.6%)の増益となりました。

②ビル管理事業

平成 19 年 7 月の商船三井興産(株)子会社化による効果が期初から寄与したことにより、売上高は 6,656 百万円と 1,869 百万円(前年同期比 39.0%)の増収となり、営業利益は 615 百万円と 211 百万円(前年同期比 52.3%)の増益となりました。

③その他事業

工事請負高の増加等により、売上高は 1,545 百万円と 768 百万円(前年同期比 99.0%)の増収となり、営業利益は 145 百万円と 90 百万円(前年同期比 168.2%)の増益となりました。

営業外損益では、金融収支は改善し、その他営業外費用は増加いたしました。経常利益は 7,699 百万円と 587 百万円(前年同期比 8.3%)の増益となりました。

特別損失として、前年同期は固定資産除却損及び固定資産売却損計 365 百万円を計上したのに対して、当第 3 四半期累計期間においては、建替関連損失、固定資産除却損及び投資有価証券評価損計 404 百万円を計上いたしました。

この結果、当第 3 四半期累計期間の純利益は 4,415 百万円と 559 百万円(前年同期比 14.5%)の増益となりました。

なお、前年同期比は参考として記載しております。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第 3 四半期末における総資産は、前連結会計年度末に比べて 1,643 百万円減少し、242,062 百万円となりました。有形固定資産は、「中之島ダイビル」及び「土佐堀ダイビル」の建設に伴う建設仮勘定の増加等で 6,498 百万円増加いたしましたが、投資その他の資産は、株価の下落に伴う投資有価証券の減少等で 8,493 百万円減少したこと等が主な要因であります。

当第 3 四半期末における負債は、前連結会計年度末に比べて 1,213 百万円減少し、129,731 百万円となりました。有利子負債は 5,187 百万円増加いたしましたが、未払法人税等、流動負債その他、受入敷金保証金、繰延税金負債計 6,503 百万円減少したこと等が主な要因であります。

当第 3 四半期末における純資産は、前連結会計年度末に比べて 429 百万円減少し、112,330 百万円となりました。利益剰余金は 3,103 百万円増加いたしましたが、その他有価証券評価差額金が 3,752 百万円減少したこと等が主な要因であります。

キャッシュ・フローの状況

当第 3 四半期末における現金及び現金同等物は 3, 975 百万円となり、前連結会計年度末に比べて 729 百万円増加いたしました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、5, 350 百万円の収入となりました。税金等調整前四半期純利益は増加いたしました。法人税等の支払額が大きく増加したため、得られた資金は前年同期と比べて 4, 536 百万円減少いたしました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、8, 622 百万円の支出となりました。主なものは新築ビル工事及び既存ビルのリニューアル工事等による有形固定資産の取得による支出であり、使用した資金は前年同期に比べて 4, 418 百万円増加いたしました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入等により 4, 001 百万円の収入となり、得られた資金は前年同期と比べて 8, 301 百万円増加いたしました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成 20 年 4 月 25 日公表の数値を修正しておりません。

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）
該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

①簡便な会計処理

固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

②四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

該当事項はありません。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

①当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第 12 号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 14 号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②棚卸資産の評価基準及び評価方法

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第 9 号）を第 1 四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）に変更しております。なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。

③リース取引に関する会計基準の適用

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第 13 号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 16 号）が平成 20 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度に係る四半期連結財務諸表から適用することができることになったことに伴い、第 1 四半期連結会計期間からこれらの会計基準等を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

これによる、損益に与える影響はありません。

なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

5. 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第3 四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,975	3,245
営業未収入金	1,102	1,234
たな卸資産	31	38
繰延税金資産	178	455
その他	200	132
貸倒引当金	△13	△4
流動資産合計	5,475	5,102
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	57,448	59,885
土地	144,013	144,018
建設仮勘定	16,238	7,226
その他（純額）	501	573
有形固定資産合計	218,201	211,703
無形固定資産		
のれん	8	10
その他	110	129
無形固定資産合計	119	140
投資その他の資産		
投資有価証券	16,097	24,447
繰延税金資産	86	71
その他	2,082	2,242
貸倒引当金	△1	△1
投資その他の資産合計	18,265	26,759
固定資産合計	236,586	238,603
資産合計	242,062	243,705

(単位：百万円)

	当第3 四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	8,355	10,490
1年内償還予定の社債	10,000	—
コマーシャル・ペーパー	5,000	10,000
未払法人税等	786	3,294
役員賞与引当金	—	46
その他	3,397	4,064
流動負債合計	27,539	27,896
固定負債		
社債	40,000	50,000
長期借入金	24,156	11,834
受入敷金保証金	25,102	25,882
繰延税金負債	3,727	6,275
再評価に係る繰延税金負債	8,218	8,158
退職給付引当金	642	610
役員退職慰労引当金	302	234
負ののれん	36	51
その他	5	1
固定負債合計	102,192	103,048
負債合計	129,731	130,945
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,852
利益剰余金	67,884	64,780
自己株式	△139	△137
株主資本合計	93,825	90,723
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,519	9,272
土地再評価差額金	11,999	11,911
評価・換算差額等合計	17,518	21,184
少数株主持分	986	852
純資産合計	112,330	112,760
負債純資産合計	242,062	243,705

(2)【四半期連結損益計算書】
【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	25,848
営業原価	15,440
営業総利益	10,407
販売費及び一般管理費	2,247
営業利益	8,160
営業外収益	
受取利息	39
受取配当金	449
その他	79
営業外収益合計	568
営業外費用	
支払利息	895
その他	134
営業外費用合計	1,029
経常利益	7,699
特別損失	
建替関連損失	257
固定資産除却損	74
投資有価証券評価損	73
特別損失合計	404
税金等調整前四半期純利益	7,294
法人税、住民税及び事業税	2,451
法人税等調整額	293
法人税等合計	2,744
少数株主利益	134
四半期純利益	4,415

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年12月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	7,294
減価償却費	3,218
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△46
退職給付引当金の増減額(△は減少)	32
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	67
受取利息及び受取配当金	△488
支払利息	895
投資有価証券評価損益(△は益)	73
建替関連損失	257
固定資産除却損	74
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△780
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	3
売上債権の増減額(△は増加)	132
仕入債務の増減額(△は減少)	△271
未払消費税等の増減額(△は減少)	77
その他	△57
小計	10,482
利息及び配当金の受取額	501
利息の支払額	△726
法人税等の支払額	△4,907
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,350
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△10,511
建替関連費用の支払額	△212
投資有価証券の償還による収入	2,000
短期貸付金の回収による収入	4
長期貸付けによる支出	△2
長期貸付金の回収による収入	34
その他	64
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,622
財務活動によるキャッシュ・フロー	
コマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	△5,000
長期借入れによる収入	20,300
長期借入金の返済による支出	△10,112
自己株式の取得による支出	△2
配当金の支払額	△1,183
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,001
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	729
現金及び現金同等物の期首残高	3,245
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,975

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31日)

(単位:百万円)

	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	その他 事業	計	消 去 又は全社	連 結
売 上 高						
(1)外部顧客に対する売上高	17,647	6,656	1,545	25,848	—	25,848
(2)セグメント間の 内部売上高又は振替高	58	1,287	10	1,356	(1,356)	—
計	17,705	7,944	1,555	27,205	(1,356)	25,848
営 業 利 益	8,312	615	145	9,073	(913)	8,160

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

- (1) 土地建物賃貸事業 オフィスビル等建物賃貸、土地賃貸、駐車場賃貸
- (2) ビル管理事業 ビル清掃、設備管理、保安
- (3) その他事業 工事請負、工事管理、不動産仲介

3. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

【所在地別セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間について、本邦以外の国又は地域に連結子会社及び在外支店がないため、記載すべき事項はありません。

【海外売上高】

当第3四半期連結累計期間について、海外売上高がないため、記載すべき事項はありません。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

【参考資料】

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) (要約)前四半期連結損益計算書

(単位:百万円)

項 目	前第3四半期連結累計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年12月31日)
I 営業収益	23,058
II 営業原価	13,509
営業総利益	9,548
III 販売費及び一般管理費	1,945
営業利益	7,603
IV 営業外収益	573
受取利息・配当金	496
その他	77
V 営業外費用	1,065
支払利息	1,000
その他	65
経常利益	7,112
VI 特別損失	365
固定資産売却損	251
固定資産除却損	114
税金等調整前四半期純利益	6,746
法人税、住民税及び事業税	2,953
過年度法人税等戻入額	△ 612
法人税等調整額	491
少数株主利益	58
四半期純利益	3,855

(2) (要約) 前四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

項 目	前第3四半期連結累計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年12月31日)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	6,746
減価償却費	3,322
貸倒引当金の増加額	11
役員賞与引当金の減少額	△ 55
退職給付引当金の減少額	△ 96
役員退職慰労引当金の減少額	△ 105
修繕引当金の増加額	143
受取利息及び受取配当金	△ 496
支払利息	1,000
販売用不動産評価損	8
固定資産売却損	251
固定資産除却損	114
受入敷金・保証金の減少額	△ 322
差入敷金・保証金の減少額	14
売上債権の増加額	△ 49
たな卸資産の増加額	△ 0
仕入債務の減少額	△ 581
未払不動産取得税等の減少額	△ 29
未払消費税等の増加額	160
その他	△ 18
小 計	10,017
利息及び配当金の受取額	505
利息の支払額	△ 825
法人税等の支払額	△ 598
法人税等の還付額	788
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,887
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△ 4,423
有形固定資産の売却による収入	107
投資有価証券の取得による支出	△ 5
連結範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による収入	60
非連結子会社の清算による収入	23
長期貸付けによる支出	△ 0
長期貸付金の回収による収入	40
その他	△ 7
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,204
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	
コマーシャル・ペーパーの純増加額	4,500
長期借入金の返済による支出	△ 7,667
自己株式の取得による支出	△ 3
配当金の支払額	△ 1,128
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,299
IV. 現金及び現金同等物の増加額	1,383
V. 現金及び現金同等物の期首残高	1,543
VI. 現金及び現金同等物の四半期末残高	2,927

(3) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第 3 四半期連結累計期間 (自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)

(単位：百万円)

	土地建物 賃貸事業	ビ ル 管理事業	そ の 他 事 業	計	消 去 又は全社	連 結
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	17,494	4,787	776	23,058	—	23,058
(2)セグメント間の 内部売上高又は振替高	55	1,166	7	1,228	(1,228)	—
計	17,549	5,953	783	24,286	(1,228)	23,058
営業費用	9,449	5,549	729	15,728	(273)	15,454
営業利益	8,100	404	54	8,558	(955)	7,603

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

- (1) 土地建物賃貸事業 オフィスビル等建物賃貸、土地賃貸、駐車場賃貸
- (2) ビル管理事業 ビル清掃、設備管理、保安
- (3) その他事業 工事請負、不動産仲介

3. 営業費用の内、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は 9 6 0 百万円であり、いずれもその主なものは、当社の本社総務部門等管理部門に係る費用であります。

4. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

【所在地別セグメント情報】

前第 3 四半期連結累計期間について、本邦以外の国又は地域に連結子会社及び在外支店がないため、記載すべき事項はありません。

【海外売上高】

前第 3 四半期連結累計期間について、海外売上高がないため、記載すべき事項はありません。