

平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21年7月24日

上場会社名 ダイビル株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8806 URL <http://www.daibiru.co.jp>

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) 財務・経理部長 (氏名) 林 洋一

四半期報告書提出予定日 平成21年8月14日

TEL 06-6441-1933

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年6月30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	%
22年3月期第1四半期	8,256	△0.8	2,638	△5.4	2,424	△9.3	1,324	△15.0
21年3月期第1四半期	8,325	—	2,789	—	2,673	—	1,557	—

	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
22年3月期第1四半期	11.35	—
21年3月期第1四半期	13.35	—

(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	百万円	%	円 銭
22年3月期第1四半期	253,784	114,201	44.6	969.77
21年3月期	253,251	111,694	43.7	948.68

(参考) 自己資本 22年3月期第1四半期 113,108百万円 21年3月期 110,649百万円

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
21年3月期	—	5.50	—	5.50	11.00
22年3月期	—	—	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	5.50	—	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22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 連結累計期間	17,400	4.7	4,600	△15.1	4,000	△20.4	1,300	△52.7	11.15
通期	35,100	3.7	9,600	△3.8	8,400	△9.4	3,800	△24.0	32.58

(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4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 無

(注)詳細は4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) 22年3月期第1四半期 116,851,049株 21年3月期 116,851,049株

② 期末自己株式数 22年3月期第1四半期 216,637株 21年3月期 216,018株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年3月期第1四半期 116,634,649株 21年3月期第1四半期 116,637,321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条件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。

【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 1 四半期累計期間におけるわが国経済は、国際的な金融危機に端を発した急激な景気減速から、輸出や生産に一部持ち直しの兆しが出てきましたが、設備や雇用の過剰感は強く、厳しい状況が続いております。

オフィスビル業界におきましては、企業収益の悪化に伴うオフィス縮小の動きから、主要都市の空室率の上昇傾向が続いており、市況の先行き不透明感は依然として強い状況にあります。

このような状況の下、当社グループは積極的な営業活動とテナントサービスの一層の向上に努め、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。

また、平成 19 年 12 月着工の「土佐堀ダイビル」の建設工事につきましては、当初計画どおり本年 7 月末に完成し、ほぼ満室にて稼動する予定であります。

以上の結果、当第 1 四半期累計期間の連結業績につきましては、売上高は 8,256 百万円と 68 百万円（前年同期比 0.8%）の減収、営業利益は 2,638 百万円と 151 百万円（前年同期比 5.4%）の減益となりました。

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

本年 3 月末に竣工した中之島ダイビルは、ほぼ満室にて稼動いたしましたが、一方、建替え予定の新ダイビル及びダイビルは減収となり、売上高は 6,137 百万円と 189 百万円（前年同期比 3.2%）の増収となりました。費用面では、中之島ダイビルの減価償却費負担等により営業費用が増加し、営業利益は 2,638 百万円と 221 百万円（前年同期比 7.8%）の減益となりました。

②ビル管理事業

売上高は 2,012 百万円と 62 百万円（前年同期比 3.0%）の減収となりましたが、諸経費の削減等により、営業利益は 234 百万円と 64 百万円（前年同期比 38.3%）の増益となりました。

③その他事業

工事請負高の減少等により、売上高は 105 百万円と 195 百万円（前年同期比 64.9%）の減収となりましたが、営業利益は、工事管理料が増加したこと等により、66 百万円と 20 百万円（前年同期比 43.8%）の増益となりました。

営業外損益において、受取配当金が減少したこと等により、経常利益は 2,424 百万円と 249 百万円（前年同期比 9.3%）の減益となりました。

なお、特別損失として建替関連損失 524 百万円を、また、過年度法人税等戻入額として 252 百万円を計上いたしました。

この結果、当第 1 四半期累計期間の純利益は 1,324 百万円と 233 百万円（前年同期比 15.0%）の減益となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第 1 四半期末における総資産は、前連結会計年度末に比べて 533 百万円増加し、253,784 百万円となりました。主な要因は、株価の回復に伴う投資有価証券の増加（2,842 百万円）、減価償却による建物及び構築物の減少（1,244 百万円）等であります。

当第 1 四半期末における負債は、前連結会計年度末に比べて 1,973 百万円減少し、139,583 百万円となりました。有利子負債は増加（6,475 百万円）いたしましたが、前連結会計年度末に未払計上した中之島ダイビル新築工事代金の支払に伴い、流動負債その他が減少（9,481 百万円）したこと等が主な要因であります。

当第 1 四半期末における純資産は、前連結会計年度末に比べて 2,506 百万円増加し、114,201 百万円となりました。利益剰余金の増加（682 百万円）、その他有価証券評価差額金の増加（1,775 百万円）等が主な要因であります。

キャッシュ・フローの状況

当第 1 四半期末における現金及び現金同等物は 3, 0 8 0 百万円となり、前連結会計年度末に比べて 9 3 百万円減少いたしました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、4, 7 5 4 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減少いたしましたが、預り敷金及び保証金の増加、消費税等の還付、法人税等の支払額の減少等により、得られた資金は前年同期と比べて 4, 8 3 9 百万円増加いたしました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、1 0, 7 2 2 百万円の支出となりました。主なものは新築ビル工事等に伴う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 9, 2 7 3 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、5, 8 7 3 百万円の収入となりました。短期借入金及び長期借入金の返済による支出と長期借入れによる収入との差引等により、得られた資金は前年同期と比べて 3, 8 8 9 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 2 1 年 4 月 2 7 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

（完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更）

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第 15 号）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 18 号）を当第 1 四半期連結会計期間より適用し、当第 1 四半期連結会計期間に着手した工事契約から、進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

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1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,080	3,174
営業未収入金	991	987
たな卸資産	33	35
繰延税金資産	438	542
その他	443	1,271
貸倒引当金	△5	△5
流動資産合計	4,981	6,005
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	81,815	83,060
土地	144,013	144,013
建設仮勘定	2,561	2,534
その他（純額）	840	857
有形固定資産合計	229,229	230,464
無形固定資産		
のれん	7	7
その他	102	107
無形固定資産合計	110	115
投資その他の資産		
投資有価証券	17,350	14,508
繰延税金資産	82	80
その他	2,029	2,076
投資その他の資産合計	19,462	16,665
固定資産合計	248,803	247,245
資産合計	253,784	253,251

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	—	6,500
1年内返済予定の長期借入金	855	8,355
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
コマーシャル・ペーパー	500	—
未払法人税等	670	1,747
役員賞与引当金	—	48
その他	3,743	13,225
流動負債合計	15,769	39,876
固定負債		
社債	40,000	40,000
長期借入金	43,729	23,754
受入敷金保証金	26,221	25,124
繰延税金負債	4,145	3,036
再評価に係る繰延税金負債	8,559	8,561
退職給付引当金	836	841
役員退職慰労引当金	290	325
負ののれん	25	30
その他	5	5
固定負債合計	123,814	101,680
負債合計	139,583	141,556
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	69,162	68,479
自己株式	△140	△139
株主資本合計	95,102	94,420
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,347	4,572
土地再評価差額金	11,658	11,656
評価・換算差額等合計	18,005	16,228
少数株主持分	1,092	1,045
純資産合計	114,201	111,694
負債純資産合計	253,784	253,251

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
営業収益	8,325	8,256
営業原価	4,834	4,912
営業総利益	3,490	3,343
販売費及び一般管理費	700	705
営業利益	2,789	2,638
営業外収益		
受取利息	13	17
受取配当金	235	141
その他	17	8
営業外収益合計	266	168
営業外費用		
支払利息	293	334
その他	89	47
営業外費用合計	382	382
経常利益	2,673	2,424
特別損失		
建替関連損失	—	524
特別損失合計	—	524
税金等調整前四半期純利益	2,673	1,900
法人税、住民税及び事業税	876	653
過年度法人税等戻入額	—	△252
法人税等調整額	201	127
法人税等合計	1,078	529
少数株主利益	38	47
四半期純利益	1,557	1,324

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30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	2,673	1,900
減価償却費	1,064	1,485
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△46	△48
修繕引当金の増減額 (△は減少)	143	—
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△12	△4
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	19	△35
受取利息及び受取配当金	△248	△159
支払利息	293	334
建替関連損失	—	524
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△405	1,096
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	23	2
売上債権の増減額 (△は増加)	344	△4
仕入債務の増減額 (△は減少)	△937	17
未払又は未収消費税等の増減額	48	1,354
その他	73	△44
小計	3,034	6,420
利息及び配当金の受取額	248	159
利息の支払額	△128	△122
法人税等の支払額	△3,239	△1,702
営業活動によるキャッシュ・フロー	△84	4,754
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	△1,477	△10,415
建替関連費用の支払額	—	△335
短期貸付金の回収による収入	1	0
長期貸付けによる支出	△2	△0
長期貸付金の回収による収入	10	13
その他	18	15
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,448	△10,722
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	—	△6,500
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	2,000	500
長期借入れによる収入	10,000	20,000
長期借入金の返済による支出	△9,470	△7,525
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△545	△601
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,984	5,873
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	451	△93
現金及び現金同等物の期首残高	3,245	3,174
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,697	3,080

(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】

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30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	5,948	2,075	301	8,325	—	8,325
(2)セグメント間の 内部売上高又は振替高	19	403	10	433	(433)	—
計	5,968	2,478	311	8,758	(433)	8,325
営 業 利 益	2,860	169	46	3,076	(286)	2,789

当第1四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30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	6,137	2,012	105	8,256	—	8,256
(2)セグメント間の 内部売上高又は振替高	20	499	0	520	(520)	—
計	6,157	2,512	106	8,776	(520)	8,256
営 業 利 益	2,638	234	66	2,939	(300)	2,638

(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】

前第1四半期連結累計期間及び当第1四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1四半期連結累計期間及び当第1四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。