

## 平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年10月26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

TEL 06-6441-1933

四半期報告書提出予定日 平成21年11月13日

配当支払開始予定日

平成21年12月4日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年9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2四半期	16,950	2.0	4,796	△11.4	4,212	△16.2	2,069	△24.8
21年3月期第2四半期	16,613	—	5,415	—	5,025	—	2,750	—

	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2四半期	17.75	—
21年3月期第2四半期	23.59	—

## (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2四半期	261,628	112,332	42.5	953.44
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2四半期 111,203百万円 21年3月期 110,649百万円

## 2. 配当の状況

	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	合計
	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	—	5.50	—	—	—
22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	34,300	1.3	9,100	△8.9	8,000	△13.7	3,900	△22.0	33.44

(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2四半期 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2四半期 216,874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2四半期 116,634,412株 21年3月期第2四半期 116,636,873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 2 四半期累計期間のわが国経済は、輸出や生産に一部持ち直しの動きも見られましたが、設備投資や個人消費は低水準で推移し、また、雇用情勢は完全失業率が過去最高水準となるなど景気は依然として厳しい状況が続きました。

オフィスビル業界におきましては、景気悪化に伴うオフィス縮小の動きから、空室率は上昇傾向が続くなど市況は厳しさを増しており、先行き不透明な状況にあります。

こうした状況の下、当社グループは積極的な営業活動を展開する一方、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 19 年 12 月より建設を進めてまいりました「土佐堀ダイビル」(大阪市西区、地上 17 階、地下 1 階、延床面積 37,497 ㎡)は当初計画どおり本年 7 月末に完成し、本年 3 月末に完成した「中之島ダイビル」に続きほぼ満室にて稼働いたしました。

以上の結果、当第 2 四半期累計期間の連結業績につきましては、売上高は 16,950 百万円と 337 百万円(前年同期比 2.0%)の増収、営業利益は 4,796 百万円と 618 百万円(前年同期比 11.4%)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

本年に竣工した中之島ダイビル及び土佐堀ダイビルはほぼ満室にて稼働いたしました。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 12,543 百万円と 720 百万円(前年同期比 6.1%)の増収となりました。費用面では、新しく竣工した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 4,859 百万円と 688 百万円(前年同期比 12.4%)の減益となりました。

## ②ビル管理事業

売上高は 4,123 百万円と 137 百万円(前年同期比 3.4%)の増収となり、営業利益は 424 百万円と 47 百万円(前年同期比 12.6%)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 283 百万円と 519 百万円(前年同期比 64.7%)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、137 百万円と 38 百万円(前年同期比 39.2%)の増益となりました。

営業外損益においては、受取配当金の減少や支払利息の増加等により、経常利益は 4,212 百万円と 813 百万円(前年同期比 16.2%)の減益となりました。

なお、特別損失として、前年同期は建替関連損失及び固定資産除却損計 246 百万円を計上したのに対して、当第 2 四半期累計期間は建替関連損失等計 962 百万円を計上いたしました。また、当第 2 四半期累計期間は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 2 四半期累計期間の純利益は 2,069 百万円と 681 百万円(前年同期比 24.8%)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 2 四半期末における総資産は、前連結会計年度末に比べて 8,377 百万円増加し、261,628 百万円となりました。主な要因は、土佐堀ダイビル新築工事等による有形固定資産の増加(7,236 百万円)と株価の回復に伴う投資有価証券の増加(1,908 百万円)等であります。

当第 2 四半期末における負債は、前連結会計年度末に比べて 7,739 百万円増加し、149,296 百万円となりました。主な要因は、有利子負債の増加(13,072 百万円)、受入敷金保証金の増加(1,692 百万円)、再評価に係る繰延税金負債の増加(2,098 百万円)と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う流動負債その他の減少(9,491 百万円)等であります。

当第 2 四半期末における純資産は、前連結会計年度末に比べて 637 百万円増加し、112,332 百万円となりました。利益剰余金の増加(1,428 百万円)、その他有価証券評価差額金の増加(1,226 百万円)、土地再評価差額金の減少(2,098 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 2 四半期末における現金及び現金同等物は 3, 376 百万円となり、前連結会計年度末に比べて 202 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、8, 998 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。減価償却費の増加、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 6, 189 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、21, 226 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 12, 751 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 12, 430 百万円の収入となり、得られた資金は前年同期と比べて 7, 126 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 21 年 10 月 6 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)を第 1 四半期連結会計期間より適用し、第 1 四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第 2 四半期連結会計期間末までの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2四半期連結会計期間末 (平成21年9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	3,376	3,174
営業未収入金	936	987
たな卸資産	29	35
繰延税金資産	646	542
その他	324	1,271
貸倒引当金	△4	△5
流動資産合計	5,309	6,005
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	92,185	83,060
土地	144,013	144,013
建設仮勘定	230	2,534
その他（純額）	1,271	857
有形固定資産合計	237,701	230,464
無形固定資産		
のれん	7	7
その他	104	107
無形固定資産合計	111	115
投資その他の資産		
投資有価証券	16,417	14,508
繰延税金資産	84	80
その他	2,004	2,076
投資その他の資産合計	18,506	16,665
固定資産合計	256,318	247,245
資産合計	261,628	253,251

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9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)
<b>負債の部</b>		
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
コマーシャル・ペーパー	7,500	—
未払法人税等	1,347	1,747
役員賞与引当金	—	48
その他	3,733	13,225
流動負債合計	13,436	39,876
固定負債		
社債	50,000	40,000
長期借入金	43,326	23,754
受入敷金保証金	26,817	25,124
繰延税金負債	3,890	3,036
再評価に係る繰延税金負債	10,660	8,561
退職給付引当金	804	841
役員退職慰労引当金	312	325
負ののれん	20	30
その他	27	5
固定負債合計	135,860	101,680
負債合計	149,296	141,556
<b>純資産の部</b>		
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	69,908	68,479
自己株式	△140	△139
株主資本合計	95,848	94,420
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,798	4,572
土地再評価差額金	9,557	11,656
評価・換算差額等合計	15,355	16,228
少数株主持分	1,128	1,045
純資産合計	112,332	111,694
負債純資産合計	261,628	253,251

(2)【四半期連結損益計算書】  
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	16,613	16,950
営業原価	9,736	10,711
営業総利益	6,876	6,239
販売費及び一般管理費	1,461	1,442
営業利益	5,415	4,796
営業外収益		
受取利息	27	20
受取配当金	237	142
その他	47	21
営業外収益合計	312	184
営業外費用		
支払利息	581	663
その他	119	104
営業外費用合計	701	768
経常利益	5,025	4,212
特別損失		
建替関連損失	186	951
投資有価証券評価損	—	2
固定資産除却損	60	—
その他	—	7
特別損失合計	246	962
税金等調整前四半期純利益	4,779	3,250
法人税、住民税及び事業税	1,801	1,305
過年度法人税等戻入額	—	△252
法人税等調整額	152	44
法人税等合計	1,954	1,097
少数株主利益	73	82
四半期純利益	2,750	2,069

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	4,779	3,250
減価償却費	2,134	3,171
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△46	△48
退職給付引当金の増減額(△は減少)	2	△36
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	43	△13
受取利息及び受取配当金	△264	△162
支払利息	581	663
建替関連損失	186	951
投資有価証券評価損益(△は益)	—	2
固定資産除却損	60	—
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△784	1,692
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△6	8
売上債権の増減額(△は増加)	21	50
仕入債務の増減額(△は減少)	△226	120
未払不動産取得税の増減額(△は減少)	—	300
未払又は未収消費税等の増減額	△35	915
その他	△40	60
小計	6,405	10,926
利息及び配当金の受取額	263	162
利息の支払額	△618	△642
法人税等の支払額	△3,240	△1,448
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,809	8,998
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△8,424	△20,593
建替関連費用の支払額	△110	△666
短期貸付けによる支出	—	△0
短期貸付金の回収による収入	3	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	14	17
その他	44	16
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,474	△21,226
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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)	△4,000	7,500
長期借入れによる収入	20,000	20,000
長期借入金の返済による支出	△10,112	△7,927
社債の発行による収入	—	10,000
社債の償還による支出	—	△10,000
自己株式の取得による支出	△1	△0
配当金の支払額	△582	△641
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,303	12,430
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△362	202
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	2,883	3,376

(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2四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年9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	11,823	3,986	802	16,613	—	16,613
(2)セグメント間の 内部売上高又は振替高	39	848	10	898	(898)	—
計	11,863	4,835	812	17,511	(898)	16,613
営 業 利 益	5,548	376	98	6,023	(607)	5,415

当第2四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年9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	12,543	4,123	283	16,950	—	16,950
(2)セグメント間の 内部売上高又は振替高	39	1,023	0	1,064	(1,064)	—
計	12,583	5,147	283	18,014	(1,064)	16,950
営 業 利 益	4,859	424	137	5,421	(624)	4,796

(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2四半期連結累計期間及び当第2四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2四半期連結累計期間及び当第2四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。