



## 平成23年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年10月29日

上場取引所 東大

上場会社名 ダイビル株式会社  
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22年11月12日

配当支払開始予定日

平成22年12月3日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年3月期第2四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第2四半期	17,391	2.6	5,091	6.1	4,346	3.2	649	△68.6
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

	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
23年3月期第2四半期	5.57	—
22年3月期第2四半期	17.75	—

#### (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
23年3月期第2四半期	295,054	112,935	37.9	958.37
22年3月期	265,167	114,641	42.8	972.67

(参考) 自己資本 23年3月期第2四半期 111,777百万円 22年3月期 113,445百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
22年3月期	—	5.50	—	5.50	11.00
23年3月期	—	5.50	—	—	—
23年3月期(予想)	—	—	—	5.50	11.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

### 3. 平成23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23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	35,000	4.0	10,000	7.9	8,500	3.9	3,500	△18.2	30.01

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P. 3「その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無であります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有

（注）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の有無であります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

（注）「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、表示方法等の変更の有無であります。

(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） 23年3月期2Q 116,851,049株 22年3月期 116,851,049株

② 期末自己株式数 23年3月期2Q 217,841株 22年3月期 217,421株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年3月期2Q 116,633,430株 22年3月期2Q 116,634,412株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

・この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信（添付資料）3ページ「連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
2. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 継続企業の前提に関する注記	9
(5) セグメント情報	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

## 1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

### (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、新興国を中心とした海外経済の改善を背景に輸出や生産が増加するとともに、各種政策効果により個人消費の一部に明るさが見られるなど、景気は引き続き持ち直し傾向が続きました。しかしながら、高水準の失業率など雇用・所得環境は依然として厳しく、デフレの長期化や急激な円高、株安など景気の先行き不透明感が増しつつあります。

また、オフィスビル業界におきましては、企業のオフィスコスト削減の動きが依然として継続していることから、空室率は高止まりで推移し、賃料水準も弱含みの状況が続いております。

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、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、本年4月に土地・建物の8割強を信託財産とする信託受益権を購入した「青山ライズスクエア」は取得時より満室にて稼働し、東京地区での収益拡大に寄与しております。

進行中のプロジェクトにつきましては、当社が関西電力株式会社および関電不動産株式会社と共同で進める中之島三丁目再開発事業の第3期工事として、「中之島ダイビル・ウエスト（仮称）」の建設工事に着手し、平成25年2月末竣工を目指します。また、「新ダイビル」の建替計画は、本年6月に現ビルを閉館し、平成23年度の新ビル着工に向け諸準備を進めております。

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

建替え予定のビルおよび既存ビルの一部は減収となりましたが、上記「青山ライズスクエア」の稼働および前期に稼働した「中之島ダイビル」、「土佐堀ダイビル」ならびに「秋葉原ダイビル・駅前プラザ」が期首から収益に寄与したことにより、売上高は13,122百万円と578百万円（前年同期比4.6%）の増収となりました。費用面では、前期に計上した不動産取得税等の一時費用が減少した一方、新規ビルの減価償却費負担や「中之島ダイビル」および「土佐堀ダイビル」の固定資産税負担が新たに発生したこと等により営業費用が増加し、営業利益は5,249百万円と389百万円（前年同期比8.0%）の増益となりました。

#### ②ビル管理事業

既存受託契約の減収等により、売上高は4,085百万円と37百万円（前年同期比0.9%）の減収となり、営業利益は360百万円と63百万円（前年同期比15.0%）の減益となりました。

#### ③その他

テナント入居に伴う工事管理料および工事請負高が減少したこと等により、売上高は182百万円と100百万円（前年同期比35.4%）の減収となり、営業利益は79百万円と58百万円（前年同期比42.3%）の減益となりました。

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17,391百万円と440百万円（前年同期比2.6%）の増収、営業利益は5,091百万円と294百万円（前年同期比6.1%）の増益となりました。

営業外損益では、支払利息およびその他の営業外費用が増加いたしました。経常利益は4,346百万円と133百万円（前年同期比3.2%）の増益となりました。

なお、特別利益として投資有価証券売却益および固定資産売却益計715百万円を計上いたしました。また、特別損失として、前年同期は建替関連損失等計962百万円を計上したのに対し、当第2四半期累計期間は新ダイビルの除却損を含む建替関連損失に加え、投資有価証券評価損および固定資産除却損計3,688百万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649百万円と1,420百万円（前年同期比68.6%）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29,887百万円増加し、295,054百万円となりました。主な要因は、「青山ライズスクエア」の取得等に伴う有形固定資産の増加(32,627百万円)、株価の下落等に伴う投資有価証券の減少(3,307百万円)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31,593百万円増加し、182,118百万円となりました。「青山ライズスクエア」の取得に伴う資金調達の結果、有利子負債が増加(33,572百万円)したこと等が主な要因であります。

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1,706百万円減少し、112,935百万円となりました。その他有価証券評価差額金の減少(1,675百万円)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4,038百万円となり、前連結会計年度末に比べて574百万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、6,521百万円の収入となりました。税金等調整前四半期純利益の減少に加え、預り敷金及び保証金の増減額および未払又は未収消費税等の増減額が減少したことにより、建替関連損失は増加したものの、得られた資金は前年同期に比べて2,477百万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、38,779百万円の支出となりました。主なものは「青山ライズスクエア」の有形固定資産信託受益権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17,552百万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、社債の発行および長期借入れによる収入等により32,832百万円の収入となり、得られた資金は前年同期に比べて20,402百万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22年10月8日公表の数値を修正しておりません。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

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特有の会計処理

該当事項はありません。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

(資産除去債務に関する会計基準の適用)

第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)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。

3. 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22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22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,038	3,464
営業未収入金	903	843
たな卸資産	29	30
繰延税金資産	555	592
その他	132	109
貸倒引当金	△12	△12
流動資産合計	5,648	5,027
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	92,389	91,029
土地	147,884	147,960
信託土地	31,231	—
建設仮勘定	490	250
その他(純額)	970	1,100
有形固定資産合計	272,968	240,340
無形固定資産		
のれん	4	5
その他	134	117
無形固定資産合計	139	123
投資その他の資産		
投資有価証券	14,332	17,640
繰延税金資産	64	79
その他	1,901	1,955
投資その他の資産合計	16,298	19,675
固定資産合計	289,405	260,139
資産合計	295,054	265,167

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	100	100
1年内返済予定の長期借入金	2,855	1,855
コマーシャル・ペーパー	12,500	8,500
未払法人税等	466	1,308
役員賞与引当金	—	46
その他	3,889	3,961
流動負債合計	19,811	15,771
固定負債		
社債	70,000	50,000
長期借入金	50,471	41,898
受入敷金保証金	26,659	26,698
繰延税金負債	3,459	4,410
再評価に係る繰延税金負債	10,660	10,660
退職給付引当金	714	698
役員退職慰労引当金	315	351
負ののれん	—	10
その他	26	26
固定負債合計	162,307	134,753
負債合計	182,118	150,525
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	71,481	71,473
自己株式	△141	△141
株主資本合計	97,420	97,413
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,800	6,475
土地再評価差額金	9,557	9,557
評価・換算差額等合計	14,357	16,032
少数株主持分	1,157	1,195
純資産合計	112,935	114,641
負債純資産合計	295,054	265,167

(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21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
営業収益	16,950	17,391
営業原価	10,711	10,885
営業総利益	6,239	6,505
販売費及び一般管理費	1,442	1,413
営業利益	4,796	5,091
営業外収益		
受取利息	20	3
受取配当金	142	184
その他	21	27
営業外収益合計	184	215
営業外費用		
支払利息	663	790
その他	104	170
営業外費用合計	768	961
経常利益	4,212	4,346
特別利益		
投資有価証券売却益	—	537
固定資産売却益	—	177
特別利益合計	—	715
特別損失		
建替関連損失	951	3,357
投資有価証券評価損	2	310
固定資産除却損	—	19
その他	7	—
特別損失合計	962	3,688
税金等調整前四半期純利益	3,250	1,373
法人税、住民税及び事業税	1,305	456
過年度法人税等戻入額	△252	—
法人税等調整額	44	207
法人税等合計	1,097	664
少数株主損益調整前四半期純利益	—	709
少数株主利益	82	59
四半期純利益	2,069	649



(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21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22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	3,250	1,373
減価償却費	3,171	3,399
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△48	△46
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△36	16
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△13	△35
受取利息及び受取配当金	△162	△187
支払利息	663	790
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△537
建替関連損失	951	3,357
投資有価証券評価損益(△は益)	2	310
固定資産売却損益(△は益)	—	△177
固定資産除却損	—	19
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	1,692	△38
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	8	20
売上債権の増減額(△は増加)	50	△60
仕入債務の増減額(△は減少)	120	△90
未払不動産取得税等の増減額(△は減少)	300	△54
未払又は未収消費税等の増減額	915	△128
その他	60	344
小計	10,926	8,275
利息及び配当金の受取額	162	187
利息の支払額	△642	△673
法人税等の支払額	△1,448	△1,268
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,998	6,521
<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	△20,593	△866
有形固定資産の売却による収入	—	252
有形固定資産信託受益権の取得による支出	—	△38,393
建替関連費用の支払額	△666	△543
投資有価証券の売却による収入	—	751
短期貸付けによる支出	△0	—
短期貸付金の回収による収入	0	0
長期貸付けによる支出	△0	△0
長期貸付金の回収による収入	17	20
その他	16	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,226	△38,779

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
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)	7,500	4,000
長期借入れによる収入	20,000	10,000
長期借入金の返済による支出	△7,927	△427
社債の発行による収入	10,000	20,000
社債の償還による支出	△10,000	—
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△641	△641
少数株主への払戻による支出	—	△97
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,430	32,832
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	202	574
現金及び現金同等物の期首残高	3,174	3,464
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,376	4,038

(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。

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループの事業は、提供するサービス別のセグメントから構成されており、「土地建物賃貸事業」及び「ビル管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

「土地建物賃貸事業」は、主にオフィスビル等建物、土地及び駐車場の賃貸を行っております。「ビル管理事業」は、主にビル清掃、設備管理及び保安業務を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

当第2四半期連結累計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売 上 高							
外部顧客への売上高	13,122	4,085	17,208	182	17,391	—	17,391
セグメント間の内部 売上高又は振替高	44	872	917	0	917	△917	—
計	13,166	4,958	18,125	182	18,308	△917	17,391
セグメント利益	5,249	360	5,610	79	5,689	△598	5,091

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工事請負、工事管理、不動産仲

介等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△598百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△598百万円であり、全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。
3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(追加情報)

第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(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。