



## 平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年4月28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  
問合せ先責任者 (役職名) 財務・経理部長  
定時株主総会開催予定日 平成23年6月24日  
有価証券報告書提出予定日 平成23年6月27日  
決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(氏名) 佐藤 博之  
(氏名) 林 洋一  
TEL 06-6441-1933  
配当支払開始予定日 平成23年6月27日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	34,837	3.6	10,283	10.9	8,894	8.7	3,707	△13.3
22年3月期	33,639	△0.6	9,269	△7.2	8,182	△11.7	4,276	△14.4

(注) 包括利益 23年3月期 1,929百万円 (△54.4%) 22年3月期 4,231百万円 (—%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
23年3月期	31.79	—	3.3	3.2	29.5
22年3月期	36.66	—	3.8	3.2	27.6

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 一百万円 22年3月期 一百万円

#### (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	291,666	115,189	39.1	977.10
22年3月期	265,167	114,641	42.8	972.67

(参考) 自己資本 23年3月期 113,961百万円 22年3月期 113,445百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年3月期	12,753	△38,602	26,663	4,278
22年3月期	15,365	△27,536	12,460	3,464

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
22年3月期	—	5.50	—	5.50	11.00	1,282	30.0	1.1
23年3月期	—	5.50	—	5.50	11.00	1,282	34.6	1.1
24年3月期(予想)	—	5.50	—	5.50	11.00		28.5	

### 3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	17,000	△2.3	5,000	△1.8	4,400	1.2	2,300	254.2	19.72
通期	34,000	△2.4	10,000	△2.8	8,700	△2.2	4,500	21.4	38.58

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) 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) 詳細は、添付資料16ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 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)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

23年3月期	116,851,049 株	22年3月期	116,851,049 株
23年3月期	218,537 株	22年3月期	217,421 株
23年3月期	116,633,135 株	22年3月期	116,634,193 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年3月期の個別業績(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(1) 個別経営成績 (％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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	25,962	5.7	9,815	13.2	8,441	11.6	3,584	△12.0
22年3月期	24,557	1.6	8,671	△7.3	7,563	△11.7	4,073	△14.8

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
23年3月期	30.73	—
22年3月期	34.93	—

(2) 個別財政状態

	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	%	百万円	%	円 銭	
23年3月期	288,569	39.4	113,605	43.2	974.05			
22年3月期	262,150	43.2	113,212	43.2	970.67			

(参考) 自己資本 23年3月期 113,605百万円 22年3月期 113,212百万円

2. 平成24年3月期の個別業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(％表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	12,700	△1.6	4,800	△1.3	4,200	1.5	2,200	267.6	18.86
通期	25,400	△2.2	9,600	△2.2	8,300	△1.7	4,400	22.7	37.73

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、財務諸表に対する監査手続を実施中であります。

※ 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当たっては、添付資料2ページ「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する定性的情報	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題	6
4. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 継続企業の前提に関する注記	15
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	15
(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	16
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(連結貸借対照表関係)	16
(連結損益計算書関係)	17
(連結包括利益計算書関係)	17
(連結株主資本等変動計算書関係)	17
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	18
(資産除去債務関係)	18
(貸貸等不動産関係)	19
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	24
5. 個別財務諸表	26
(1) 貸借対照表	26
(2) 損益計算書	29
(3) 株主資本等変動計算書	30

# 1. 経営成績

## (1) 経営成績に関する分析

### 当期の概況

当連結会計年度のわが国経済は、海外経済の改善や各種政策効果を背景に企業収益の改善が続くなど景気は持ち直し傾向で推移しました。しかしながら、雇用・所得環境は依然として厳しく、年度後半にかけては各種政策効果の息切れや急激な円高等により景気減速懸念が強まりました。さらには、3月11日に発生した東日本大震災により広大な地域で甚大な被害が発生し、またその後のサプライチェーンの寸断や電力供給の制約から生産面を中心に下押し圧力が強まり、景気の動向は急速に不透明感を強めました。

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くなど依然として市況回復の兆しは見られません。

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。

昨年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ました「青山ライズスクエア」（東京都港区、地上16階、地下2階、延床面積25,011㎡）は、取得時より満室にて稼働し、当連結会計年度の収益に大きく寄与しております。

また、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、「ダイビル本館」の建設工事に着手しました。平成25年2月末の竣工に向けて工事は順調に進捗しており、メンテナンスにつきましても既に内定いたしております。「新ダイビル」は、昨年10月より旧ビルの解体工事に着手し、平成23年度の新ビル着工に向けて諸準備を進めております。

なお、大震災発生後、当社が所有・管理する建物に大きな物的被害は生じておりません。また、東京電力管内で相当量の電力供給が不足するという緊急異常事態に対しましては、当社所有ビルにおきましてもテナント様のご理解ご協力を得ながら節電対策を実施し、最大使用電力の削減に努力してまいります。

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」の稼働および前連結会計年度に稼働した「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」が通期寄与したことにより、営業収益は26,433百万円と1,485百万円（前連結会計年度比6.0%）の増収となりました。費用面は、諸経費の削減に努めましたが、前連結会計年度に計上した不動産取得税等の一時費用が減少した一方、「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いたしました。この結果、営業利益は10,658百万円と1,169百万円（前連結会計年度比12.3%）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、営業収益は8,053百万円と198百万円（前連結会計年度比2.4%）の減収となり、営業利益は710百万円と123百万円（前連結会計年度比14.8%）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、営業収益は350百万円と88百万円（前連結会計年度比20.2%）の減収となり、営業利益は140百万円と67百万円（前連結会計年度比32.5%）の減益となりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績につきましては、営業収益は34,837百万円と1,197百万円（前連結会計年度比3.6%）の増収、営業利益は10,283百万円と1,014百万円（前連結会計年度比10.9%）の増益となりました。

営業外損益では、支払利息が増加等いたしました。経常利益は8,894百万円と712百万円（前連結会計年度比8.7%）の増益となりました。

特別損益につきましては、前連結会計年度において特別利益として不動産取得税精算益194百万円を計上したのに対して、当連結会計年度は投資有価証券売却益および固定資産売却益計1,408百万円を計上いたしました。また、特別損失として、前連結会計年度は建替関連損失等計1,236百万円を計上したのに対して、当連結会計年度は新ダイビルの除却損を含む建替関連損失のほか、投資有価証券評価損および固定資産除却損計3,723百万円を計上いたしました。

この結果、当期純利益は3,707百万円と568百万円（前連結会計年度比13.3%）の減益となりました。

## 次期の見通し

収益面では、東京、大阪ともに保有ビルについては高水準の入居状況を見込むものの、賃料水準の下落傾向が継続し、売上高は340億円(2.4%減)を見込んでおります。一方費用面では、「青山ライズスクエア」、「秋葉原ダイビル・駅前プラザ」の固定資産税負担が新たに発生しますが、減価償却費の減少に加え、諸経費の一層の削減に努めること等により、営業利益は100億円(2.8%減)、経常利益は87億円(2.2%減)を見込んでおります。さらに特別損失として建替関連損失が発生いたしますが、当期純利益は45億円(21.4%増)を見込んでおります。

## 財政状態に関する分析

### 当期の概況

#### ①財政状態の変動状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べて26,499百万円増加し、291,666百万円となりました。有形固定資産は「青山ライズスクエア」の取得等により30,150百万円増加いたしました。投資その他の資産は、株式市場の下落等に伴う投資有価証券の減少等により4,065百万円減少いたしました。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べて25,951百万円増加し、176,476百万円となりました。有利子負債が28,044百万円増加したことが主な要因であります。

当連結会計年度末の純資産は、その他有価証券評価差額金は減少いたしました。利益剰余金が増加したことにより、115,189百万円と前連結会計年度末に比べて547百万円増加いたしました。

#### ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は4,278百万円となり、前連結会計年度末に比べて813百万円増加いたしました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、12,753百万円の収入となりました。税金等調整前当期純利益が減少したことに加え、預り敷金及び保証金の増減額が減少したこと等により、得られた資金は前連結会計年度に比べて2,612百万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、38,602百万円の支出となりました。これは主に、「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、使用した資金は前連結会計年度に比べて11,066百万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26,663百万円の収入となり、得られた資金は前連結会計年度に比べ14,202百万円増加いたしました。

### (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成19年 3月期	平成20年 3月期	平成21年 3月期	平成22年 3月期	平成23年 3月期
自己資本比率(%)	46.5	45.9	43.7	42.8	39.1
時価ベースの自己資本比率(%)	79.1	45.0	36.3	34.7	28.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	8.8	6.1	13.0	6.7	10.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.3	10.1	5.5	11.8	8.5

(注) 自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(補足)

- 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
- 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数(自己株式控除後)により算出しております。
- キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
- 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

**(2) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当**

利益配分につきまして、当社は、財務体質の強化と将来の事業展開のために必要な内部留保の充実を図りながら、業績の推移を踏まえつつ安定的な配当を実施することをその基本方針としております。

上記方針に従い、当期(平成23年3月期)の期末配当につきましては、当期の業績を踏まえ、前年同期同様1株につき5.5円とする予定であります。従って、年間の1株当たり配当金は11円(中間配当5.5円、期末配当5.5円)となる予定です。

また、次期(平成24年3月期)の配当につきましては、次期見通しの利益を確保できる前提で、1株当たり11円(うち中間配当5.5円)を予定しております。

## 2. 企業集団の状況

当社グループが営んでいる主な事業内容と、各関係会社等の当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。

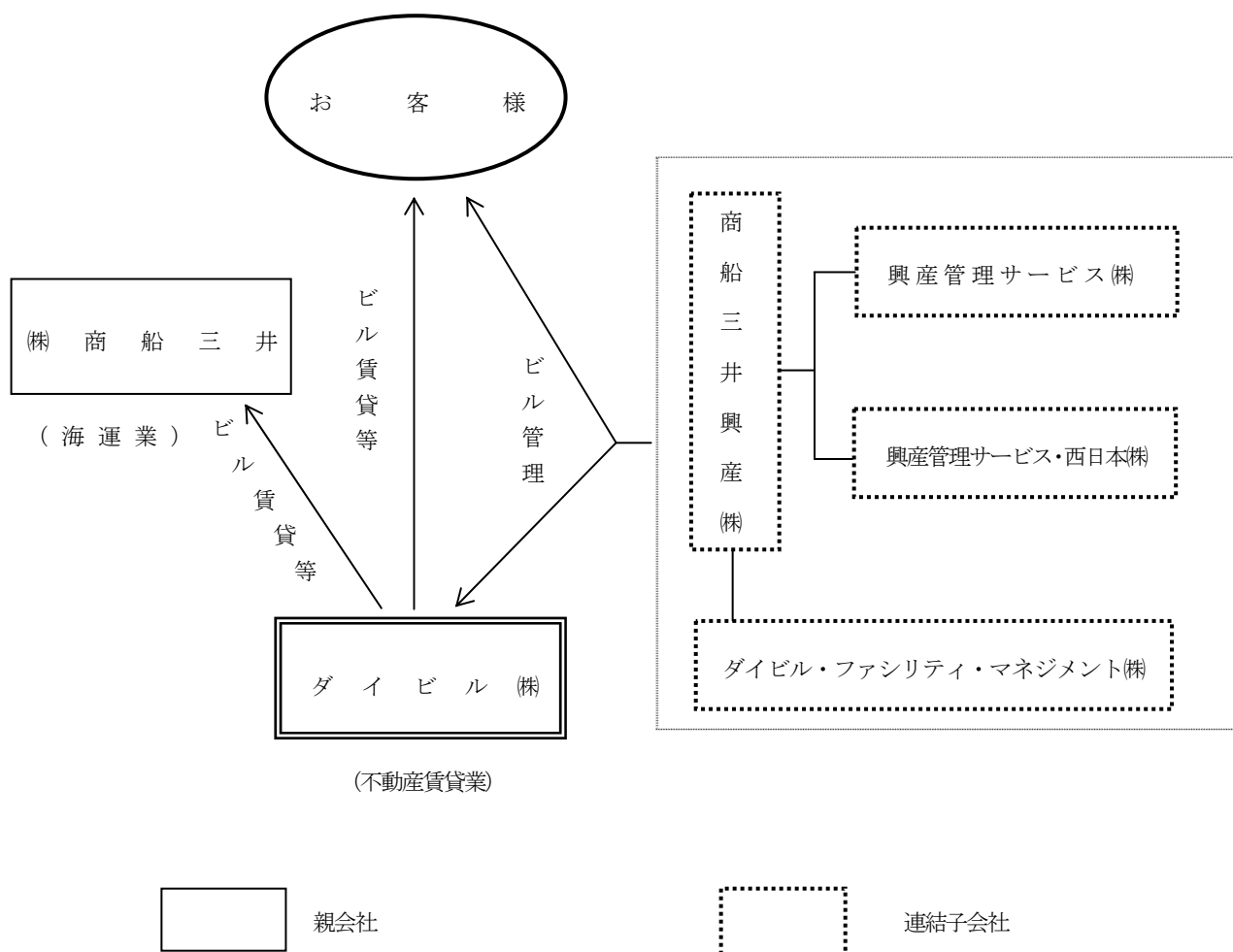
(平成23年3月31日現在)

<土地建物賃貸事業>…………… ダイビル㈱ (当社) および商船三井興産㈱が所有するオフィスビル、ホテル、マンション等を賃貸しております。また、商船三井興産㈱は、(株)商船三井からビルを賃借し、これを転貸しております。

<ビル管理事業>…………… 当社が所有するビルおよび当社が所有する以外のビル等について、商船三井興産㈱を中心として、興産管理サービス㈱、興産管理サービス・西日本㈱およびダイビル・ファシリティ・マネジメント㈱がビル管理業務を請負っております。

<その他事業>…………… 当社、商船三井興産㈱およびダイビル・ファシリティ・マネジメント㈱は建築、設備の設計監理・請負工事・工事管理を行っております。

以上に述べた事項を事業系統図に示すと次のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

ダイビルグループは、オフィスビルの賃貸を主な事業とし、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という経営理念のもと、誠実を旨に顧客重視の良質なオフィススペースを提供し、経済社会の発展に貢献するとともに、収益の向上に努め企業価値を高めていくことを目指しております。上記の理念の具現化に向け、「ミッションステートメント」、「グループ行動規準」を制定し、グループ社員全員が掲げる使命および行動指針を明確にしています。

#### (2) 目標とする経営指標

不動産賃貸事業の特性に鑑み、財務の安全性確保に配慮しつつ、中長期的な視点に基づくキャッシュ・フローの拡大と資産効率の向上を通じて、更なる業績拡大を目指してまいります。

また当社グループは、2010年度を初年度とする中期経営計画「“Daibiru-3D”プロジェクト Phase-II」を策定し、2011年度の計画値を以下の通り設定しております。

<連結財務数値>

	2010年度		2011年度	
	中期経営計画	実績	中期経営計画	次期の見通し
売上高	350億円	348億円	370億円	340億円
営業利益	100億円	102億円	110億円	100億円
経常利益	85億円	88億円	87億円	87億円
当期純利益	43億円	37億円	45億円	45億円
EBITDA	170億円	172億円	175億円	164億円
D/E レシオ	1.1倍	1.1倍	1.3倍	1.1倍

(注) EBITDA：経常利益＋支払利息＋減価償却費

なお、上記中期経営計画の効果として、2015年度においては、売上高480億円、営業利益150億円、経常利益110億円、当期純利益65億円、EBITDA250億円を見込んでおります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略および対処すべき課題

今後とも長期的に均衡の取れた拡大発展を目指し、高いテナント需要が見込まれる東京都心部への新規投資を継続し、着実に収益力の強化、営業基盤の拡大を図っていく方針であります。更に事業環境や社会構造の変化を新たな成長の好機と捉え、アジア成長市場への進出、少子高齢化社会により生み出される需要に応えるビジネスの開拓、地球環境の保全に向けた積極的な取り組みを推進し、企業としての持続的な発展を目指します。

当面の中長期的重要課題として、現在進行中の大阪市北区中之島三丁目の再開発事業(2012年度最終完成予定)及び、同市内にある新ダイビル建替えにより高品質のオフィスビル開発を着実に進めてまいります。

また既存ビルにつきましては、リニューアル工事等を順次実施し、テナントニーズに即応したハイグレードのオフィス空間を実現することによりテナントの確保に努めてまいります。



4. 連結財務諸表  
(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,464	4,278
営業未収入金	843	715
たな卸資産	30	27
繰延税金資産	592	273
その他	109	146
貸倒引当金	△12	△6
流動資産合計	5,027	5,435
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	170,643	163,783
減価償却累計額	△79,614	△74,296
建物及び構築物 (純額)	91,029	89,487
土地	147,960	147,887
信託土地	—	31,231
建設仮勘定	250	1,031
その他	3,503	3,425
減価償却累計額	△2,403	△2,573
その他 (純額)	1,100	852
有形固定資産合計	240,340	270,490
無形固定資産		
のれん	5	3
その他	117	127
無形固定資産合計	123	130
投資その他の資産		
投資有価証券	17,640	13,713
長期貸付金	199	168
繰延税金資産	79	65
その他	1,756	1,679
貸倒引当金	—	△17
投資その他の資産合計	19,675	15,609
固定資産合計	260,139	286,231
資産合計	265,167	291,666

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	100	—
1年内返済予定の長期借入金	1,855	2,830
コマーシャル・ペーパー	8,500	8,500
未払法人税等	1,308	884
未払消費税等	204	487
役員賞与引当金	46	54
その他	3,757	3,100
流動負債合計	15,771	15,857
固定負債		
社債	50,000	70,000
長期借入金	41,898	49,068
受入敷金保証金	26,698	26,560
繰延税金負債	4,410	3,263
再評価に係る繰延税金負債	10,660	10,660
退職給付引当金	698	675
役員退職慰労引当金	351	361
負ののれん	10	—
その他	26	29
固定負債合計	134,753	160,619
負債合計	150,525	176,476
<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	71,473	73,897
自己株式	△141	△141
株主資本合計	97,413	99,836
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,475	4,567
土地再評価差額金	9,557	9,557
その他の包括利益累計額合計	16,032	14,124
少数株主持分	1,195	1,227
純資産合計	114,641	115,189
負債純資産合計	265,167	291,666

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益	33,639	34,837
営業原価	21,561	21,717
営業総利益	12,078	13,119
販売費及び一般管理費	2,809	2,835
営業利益	9,269	10,283
営業外収益		
受取利息	23	5
受取配当金	287	350
その他	46	70
営業外収益合計	357	426
営業外費用		
支払利息	1,326	1,610
その他	117	205
営業外費用合計	1,444	1,816
経常利益	8,182	8,894
特別利益		
投資有価証券売却益	—	1,230
固定資産売却益	—	177
不動産取得税精算益	194	—
特別利益合計	194	1,408
特別損失		
建替関連損失	1,156	3,357
投資有価証券評価損	49	345
固定資産除却損	30	20
特別損失合計	1,236	3,723
税金等調整前当期純利益	7,139	6,579
法人税、住民税及び事業税	2,835	2,252
過年度法人税等戻入額	△252	—
法人税等調整額	129	489
法人税等合計	2,713	2,742
少数株主損益調整前当期純利益	—	3,837
少数株主利益	150	129
当期純利益	4,276	3,707

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	3,837
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△1,907
その他の包括利益合計	—	△1,907
包括利益	—	1,929
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	1,799
少数株主に係る包括利益	—	129

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	12,227	12,227
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	12,227	12,227
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	13,852	13,852
当期変動額		
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	13,852	13,852
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	68,479	71,473
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282	△1,282
当期純利益	4,276	3,707
当期変動額合計	2,993	2,424
当期末残高	71,473	73,897
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△139	△141
当期変動額		
自己株式の取得	△1	△0
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	△1	△0
当期末残高	△141	△141
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	94,420	97,413
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282	△1,282
当期純利益	4,276	3,707
自己株式の取得	△1	△0
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	2,992	2,423
当期末残高	97,413	99,836

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	4,572	6,475
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,903	△1,907
当期変動額合計	1,903	△1,907
当期末残高	6,475	4,567
<b>土地再評価差額金</b>		
前期末残高	11,656	9,557
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,098	—
当期変動額合計	△2,098	—
当期末残高	9,557	9,557
<b>その他の包括利益累計額合計</b>		
前期末残高	16,228	16,032
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△195	△1,907
当期変動額合計	△195	△1,907
当期末残高	16,032	14,124
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	1,045	1,195
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	150	31
当期変動額合計	150	31
当期末残高	1,195	1,227
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	111,694	114,641
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282	△1,282
当期純利益	4,276	3,707
自己株式の取得	△1	△0
自己株式の処分	0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△45	△1,876
当期変動額合計	2,947	547
当期末残高	114,641	115,189

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	7,139	6,579
減価償却費	6,747	6,779
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△2	8
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△142	△23
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	25	10
受取利息及び受取配当金	△310	△355
支払利息	1,326	1,610
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△1,230
建替関連損失	1,156	3,357
投資有価証券評価損益 (△は益)	49	345
固定資産売却損益 (△は益)	—	△177
固定資産除却損	30	20
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	1,573	△137
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	15	94
売上債権の増減額 (△は増加)	143	128
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5	2
仕入債務の増減額 (△は減少)	16	△27
未払不動産取得税等の増減額 (△は減少)	128	△798
未払又は未収消費税等の増減額	1,263	283
その他	231	110
小計	19,398	16,579
利息及び配当金の受取額	310	355
利息の支払額	△1,304	△1,499
法人税等の支払額	△3,039	△2,682
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,365	12,753
<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	△26,476	△1,548
有形固定資産の売却による収入	11	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	△1,026	△543
投資有価証券の取得による支出	△98	—
投資有価証券の売却による収入	—	1,585
短期貸付けによる支出	△2	—
短期貸付金の回収による収入	1	1
長期貸付けによる支出	△1	△0
長期貸付金の回収による収入	39	31
その他	16	12
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,536	△38,602

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<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)	△6,400	△100
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	8,500	—
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	△8,355	△1,855
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	△1	△0
配当金の支払額	△1,283	△1,282
少数株主への払戻による支出	—	△97
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>12,460</b>	<b>26,663</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△0
<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	<b>290</b>	<b>813</b>
現金及び現金同等物の期首残高	3,174	3,464
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>3,464</b>	<b>4,278</b>



## (5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

商船三井興産㈱、ダイビル・ファシリティ・マネジメント㈱、興産管理サービス㈱、興産管理サービス・西日本㈱

(2) 非連結子会社はありません。

### 2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社はありません。

(2) 持分法を適用しない関連会社の数 2社

関連会社 ㈱クロスフィールドマネジメントほか

持分法非適用会社は、それぞれ当期純利益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないので、持分法を適用していません。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

#### ①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの……決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算出しております。)

時価のないもの……移動平均法による原価法

#### ②たな卸資産

評価基準は原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。

販売用不動産 個別法

その他の商品 先入先出法

原材料及び貯蔵品 先入先出法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法によっております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

#### ①貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

#### ②役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

#### ③退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

#### ④役員退職慰労引当金

役員及び執行役員に対する退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末現在の見積額を計上しております。

(4) のれん及び負ののれんの償却に関する事項

のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんについては、5年間で均等償却してお

ります。ただし、金額が僅少な場合は全額発生時の損益に計上しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

**(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更**

**会計方針の変更**

(資産除去債務に関する会計基準等)

当連結会計年度より、「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。

**表示方法の変更**

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成20年12月26日）に基づき、財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成21年3月24日 内閣府令第5号）を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。

**追加情報**

当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」（企業会計基準第25号 平成22年6月30日）を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。

**(8) 連結財務諸表に関する注記事項**

(連結貸借対照表関係)

	(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	82,017百万円	76,869百万円
2. 非連結子会社及び関連会社の株式等		
投資有価証券（株式）	22百万円	8百万円
3. 土地の再評価		

連結財務諸表提出会社において、「土地の再評価に関する法律」に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。

再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」第2条第3号及び第5号に定める算定方法によっております。

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

(連結損益計算書関係)

1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
役員報酬	316 百万円	330 百万円
役員賞与引当金繰入額	46 百万円	54 百万円
従業員給料手当	1,152 百万円	1,170 百万円
退職給付費用	77 百万円	126 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	84 百万円	89 百万円

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

1. 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	4,080 百万円
少数株主に係る包括利益	150 百万円
計	4,231 百万円

2. 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	1,903 百万円
土地再評価差額金	△2,098 百万円
計	△195 百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	116,851	—	—	116,851

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	216,018	1,516	113	217,421

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 1,516 株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 113 株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年 6月25日 定時株主総会	普通株式	641	5.50	平成21年 3月31日	平成21年 6月26日
平成21年 10月26日 取締役会	普通株式	641	5.50	平成21年 9月30日	平成21年 12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成 22 年 6 月 24 日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	641	5.50	平成 22 年 3 月 31 日	平成 22 年 6 月 25 日

当連結会計年度 (平成 22 年 4 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式 (千株)	116,851	—	—	116,851

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式 (株)	217,421	1,175	59	218,537

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 1,175 株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 59 株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成 22 年 6 月 24 日 定時株主総会	普通株式	641	5.50	平成 22 年 3 月 31 日	平成 22 年 6 月 25 日
平成 22 年 10 月 29 日 取締役会	普通株式	641	5.50	平成 22 年 9 月 30 日	平成 22 年 12 月 3 日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成 23 年 6 月 24 日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	641	5.50	平成 23 年 3 月 31 日	平成 23 年 6 月 27 日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	(前連結会計年度)		(当連結会計年度)	
現金及び預金	3,464	百万円	4,278	百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	—	百万円	—	百万円
現金及び現金同等物	3,464	百万円	4,278	百万円

(資産除去債務関係)

当連結会計年度末 (平成 23 年 3 月 31 日)

(資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの)

当社グループは、所有する一部の建物の建築材料に石綿を使用しており、当該建物の解体時において、法令等の定めによる特別の方法で石綿を除去する債務を有しておりますが、当該債務に関連する建物の物理的使用可能期間に基づく撤去時期が明確でなく、将来解体する予定もありません。また、当該石綿を除去するためのみにかかる費用を通常の解体費用と区分して見積することは困難であります。これらの理由から、資産除去債務を合理的に見積ることができないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

## 賃貸等不動産関係

前連結会計年度（平成 21 年 4 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日）

当社及び一部の連結子会社では、大阪府や東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
225,601	11,767	237,369	334,559

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は土佐堀ダイビルの竣工 (11,658 百万円) 及び秋葉原ダイビル・駅前プラザの取得 (5,272 百万円) によるものであり、主な減少額は減価償却 (6,465 百万円) によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額によっております。その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等の償却性資産は連結貸借対照表計上額をもって時価としております。また、当連結会計年度に新規取得したのものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する平成 22 年 3 月期における損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

営業収益	営業原価	営業総利益	その他損益 (△は損失)
24,367	14,293	10,074	△1,176

(注) 1. 営業収益及び営業原価は、不動産賃貸収入とこれに対応する費用 (減価償却費、修繕費、水道光熱費、清掃費、人件費、租税公課等) であります。

2. その他損益は、建替関連損失及び固定資産除却損であり「特別損失」に計上されております。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第 20 号 平成 20 年 11 月 28 日) 及び「賃貸等不動産の時価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 23 号 平成 20 年 11 月 28 日) を適用しております。

当連結会計年度（平成 22 年 4 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日）

当社及び一部の連結子会社では、大阪府や東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
237,369	30,627	267,996	367,974

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は青山ライズスクエアの取得 (38,388 百万円) によるものであり、主な減少額は減価償却 (6,524 百万円) によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額によっております。その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えら

れる指標を用いて調整した金額により、建物等の償却性資産は連結貸借対照表計上額をもって時価としております。また、当連結会計年度に新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する平成23年3月期における損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

営業収益	営業原価	営業総利益	その他損益(△は損失)
25,851	14,642	11,208	△3,191

- (注) 1. 営業収益及び営業原価は、不動産賃貸収入とこれに対応する費用(減価償却費、修繕費、水道光熱費、清掃費、人件費、租税公課等)であります。
2. その他損益の主なものは、建替関連損失3,349百万円であり「特別損失」に計上されております。

## セグメント情報等

### (事業の種類別セグメント情報)

前連結会計年度(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(単位:百万円,百万円未満切捨て)

	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	24,947	8,252	439	33,639	—	33,639
(2)セグメント間の 内部売上高又は振替高	85	1,949	1	2,037	(2,037)	—
計	25,033	10,202	440	35,676	(2,037)	33,639
営業費用	15,545	9,368	232	25,145	(774)	24,370
営業利益	9,488	833	208	10,531	(1,262)	9,269
II 資産、減価償却費 及び資本的支出						
資 産	241,764	2,929	46	244,739	20,427	265,167
減 価 償 却 費	6,724	23	—	6,747	—	6,747
資 本 的 支 出	16,708	11	—	16,720	—	16,720

(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. 営業費用のうち、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、前連結会計年度1, 262百万円であり、いずれもその主なものは、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。

4. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、前連結会計年度22, 179百万円であり、その主なものは、当社の現金及び預金、投資有価証券、繰延税金資産等であります。

5. 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)

前連結会計年度について、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)

前連結会計年度について、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、利益、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（平成21年4月1日～平成22年3月31日）

従来までのセグメント情報の取扱いに基づく連結財務諸表のセグメント情報として、「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）等に準拠した場合と同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

（単位：百万円、百万円未満切捨て）

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 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	26,433	8,053	34,486	350	34,837	—	34,837
セグメント間の内部 売上高又は振替高	90	1,749	1,840	0	1,841	△1,841	—
計	26,523	9,803	36,327	351	36,678	△1,841	34,837
セグメント利益	10,658	710	11,369	140	11,509	△1,226	10,283
セグメント資産	271,828	2,719	274,548	35	274,584	17,082	291,666
その他の項目							
減価償却費	6,760	19	6,779	—	6,779	—	6,779
有形固定資産および 無形固定資産の 増加額	39,816	40	39,856	—	39,856	—	39,856

(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. 調整額は、以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額△1,226百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,226百万円であります。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。

(2) セグメント資産の調整額17,082百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産17,082百万円であり、その主なものは、当社の現金及び預金、投資有価証券、繰延税金資産等であります。

3. セグメント利益は、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)

当連結会計年度より「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。



**(関連情報)**

当連結会計年度（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

1. 製品およびサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載事項はありません。

**(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)**

当連結会計年度（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

該当事項はありません。

**(報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)**

当連結会計年度（平成22年4月1日～平成23年3月31日）（単位：百万円,百万円未満切捨て）

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計			
当期償却額	-	2	-	-	-	2
未償却残高	-	3	-	-	-	3

**(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)**

当連結会計年度（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

該当事項はありません。

## 1 株当たり情報

前連結会計年度 (自平成 21 年 4 月 1 日至平成 22 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自平成 22 年 4 月 1 日至平成 23 年 3 月 31 日)
1 株当たり純資産額 9 7 2 円 6 7 銭	1 株当たり純資産額 9 7 7 円 1 0 銭
1 株当たり当期純利益 3 6 円 6 6 銭	1 株当たり当期純利益 3 1 円 7 9 銭
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 算定上の基礎

### 1. 1 株当たり純資産額

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
連結貸借対照表の純資産の部の合計額 (百万円)	1 1 4, 6 4 1	1 1 5, 1 8 9
普通株式に係る純資産額 (百万円)	1 1 3, 4 4 5	1 1 3, 9 6 1
差額の主な内訳 (百万円)		
少数株主持分	1, 1 9 5	1, 2 2 7
普通株式の発行済株式数 (千株)	1 1 6, 8 5 1	1 1 6, 8 5 1
普通株式の自己株式数 (千株)	2 1 7	2 1 8
1 株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (千株)	1 1 6, 6 3 3	1 1 6, 6 3 2

### 2. 1 株当たり当期純利益

	前連結会計年度	当連結会計年度
当期純利益 (百万円)	4, 2 7 6	3, 7 0 7
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	4, 2 7 6	3, 7 0 7
普通株式の期中平均株式数 (千株)	1 1 6, 6 3 4	1 1 6, 6 3 3

## 重要な後発事象

前連結会計年度 (平成 21 年 4 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日)

(重要な設備投資)

当社は、平成22年4月5日開催の取締役会において、下記のとおり信託受益権(固定資産)の取得を決議し、平成22年4月23日に物件を取得しております。

(1) 目的

東京地区における賃貸事業の一層の拡大を図るため、賃貸ビルを取得するものであります。

(2) 取得資産の内容

所在地: 東京都港区南青山五丁目1番22号

土地: 2, 835㎡(当社持分面積)

建物: 13, 732㎡(区分所有及び共同所有建物であり、専有部分における当社単独所有部分および共有持分の合計)

取得価額: 37, 900百万円(購入金額)

(3) 資金調達方法

借入金

(社債の発行)

(1) 第11回無担保社債

発行価格: 各社債の金額100円につき金100円

発行総額: 金15, 000百万円

利率 : 1. 398%

償還方法: 満期一括償還

償還期間: 10年

発行時期: 平成22年5月28日

使途 : 賃貸ビルの取得資金のために調達した借入金の返済等に充当

(2) 第12回無担保社債

発行価格:各社債の金額100円につき金100円

発行総額:金5,000百万円

利率 :1.652%

償還方法:満期一括償還

償還期間:12年

発行時期:平成22年5月28日

使途 :賃貸ビルの取得資金のために調達した借入金の返済等に充当

(重要な設備の除却)

当社は、新ダイビルの建替えに伴い、平成22年6月に当該ビルを閉館いたしました。

これにより、平成23年3月期において、関連する固定資産除却損2,845百万円を建替関連損失(特別損失)として計上する予定であります。

当連結会計年度(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(開示の省略)

「リース取引関係」、「関連当事者情報」、「税効果会計関係」、「金融商品関係」、「有価証券関係」、「デリバティブ取引関係」、「退職給付関係」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	138期 (平成22年3月31日)	139期 (平成23年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,869	2,578
営業未収入金	142	137
たな卸資産	0	0
前払費用	43	28
繰延税金資産	503	192
その他	1	1
貸倒引当金	△1	△4
流動資産合計	2,559	2,935
固定資産		
有形固定資産		
建物	168,190	154,206
減価償却累計額	△77,904	△71,980
建物(純額)	90,286	82,225
構築物	1,763	1,732
減価償却累計額	△1,232	△1,257
構築物(純額)	530	474
機械及び装置	1,738	1,738
減価償却累計額	△949	△1,138
機械及び装置(純額)	789	599
車両運搬具	33	33
減価償却累計額	△23	△26
車両運搬具(純額)	10	6
工具、器具及び備品	1,284	1,207
減価償却累計額	△1,082	△1,042
工具、器具及び備品(純額)	202	164
土地	147,470	147,397
信託建物	—	7,156
減価償却累計額	—	△569
信託建物(純額)	—	6,586
信託土地	—	31,231
建設仮勘定	250	1,031
有形固定資産合計	239,540	269,718
無形固定資産		
施設利用権	38	35
電話加入権	12	11
その他	40	30
無形固定資産合計	91	77

(単位：百万円)

	138期 (平成22年3月31日)	139期 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	17,611	13,698
関係会社株式	772	670
従業員に対する長期貸付金	199	168
長期前払費用	850	854
敷金及び保証金	380	300
その他	144	145
投資その他の資産合計	19,959	15,838
固定資産合計	259,591	285,633
資産合計	262,150	288,569
負債の部		
流動負債		
短期借入金	230	—
1年内返済予定の長期借入金	1,855	2,830
コマーシャル・ペーパー	8,500	8,500
未払金	1,546	640
未払費用	376	481
未払法人税等	1,184	806
未払消費税等	141	438
前受金	1,006	1,223
預り金	13	32
役員賞与引当金	46	54
流動負債合計	14,901	15,006
固定負債		
社債	50,000	70,000
長期借入金	41,898	49,068
受入敷金保証金	26,413	26,291
繰延税金負債	4,410	3,263
再評価に係る繰延税金負債	10,660	10,660
退職給付引当金	388	360
役員退職慰労引当金	244	293
その他	21	18
固定負債合計	134,037	159,956
負債合計	148,938	174,963

(単位：百万円)

	138期 (平成22年3月31日)	139期 (平成23年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金		
資本準備金	13,850	13,850
その他資本剰余金	2	2
資本剰余金合計	13,852	13,852
利益剰余金		
利益準備金	1,876	1,876
その他利益剰余金		
圧縮積立金	694	800
別途積立金	63,187	66,187
繰越利益剰余金	5,481	4,677
利益剰余金合計	71,239	73,541
自己株式	△141	△141
株主資本合計	97,179	99,480
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,475	4,567
土地再評価差額金	9,557	9,557
評価・換算差額等合計	16,032	14,125
純資産合計	113,212	113,605
負債純資産合計	262,150	288,569

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	第138期 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	第139期 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	24,315	25,790
その他	242	171
営業収益合計	24,557	25,962
営業原価		
不動産賃貸費用	14,474	14,731
その他	63	32
営業原価合計	14,537	14,763
営業総利益	10,019	11,198
販売費及び一般管理費	1,348	1,383
営業利益	8,671	9,815
営業外収益		
受取利息	22	4
受取配当金	287	376
その他	17	36
営業外収益合計	327	417
営業外費用		
支払利息	456	473
社債利息	870	1,137
その他	107	181
営業外費用合計	1,434	1,792
経常利益	7,563	8,441
特別利益		
投資有価証券売却益	—	1,230
固定資産売却益	—	177
不動産取得税精算益	194	—
特別利益合計	194	1,408
特別損失		
建替関連損失	1,152	3,357
投資有価証券評価損	49	345
固定資産除却損	29	19
特別損失合計	1,232	3,722
税引前当期純利益	6,526	6,126
法人税、住民税及び事業税	2,574	2,073
過年度法人税等戻入額	△252	—
法人税等調整額	130	469
法人税等合計	2,452	2,542
当期純利益	4,073	3,584

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	第138期 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	第139期 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	12,227	12,227
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	12,227	12,227
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	13,850	13,850
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	13,850	13,850
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	2	2
当期変動額		
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	2	2
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	13,852	13,852
当期変動額		
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	13,852	13,852
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	1,876	1,876
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,876	1,876
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>圧縮積立金</b>		
前期末残高	694	694
当期変動額		
圧縮積立金の積立	0	105
当期変動額合計	0	105
当期末残高	694	800
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	60,187	63,187
当期変動額		
別途積立金の積立	3,000	3,000
当期変動額合計	3,000	3,000
当期末残高	63,187	66,187



(単位：百万円)

	第138期 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	第139期 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	5,691	5,481
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△1,282	△1,282
当期純利益	4,073	3,584
圧縮積立金の積立	△0	△105
別途積立金の積立	△3,000	△3,000
当期変動額合計	△209	△803
当期末残高	5,481	4,677
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	68,449	71,239
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△1,282	△1,282
当期純利益	4,073	3,584
圧縮積立金の積立	—	—
別途積立金の積立	—	—
当期変動額合計	2,790	2,301
当期末残高	71,239	73,541
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△139	△141
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	△1	△0
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	△1	△0
当期末残高	△141	△141
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	94,389	97,179
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△1,282	△1,282
当期純利益	4,073	3,584
自己株式の取得	△1	△0
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	2,789	2,300
当期末残高	97,179	99,480

(単位：百万円)

	第138期 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	第139期 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	4,572	6,475
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,903	△1,907
当期変動額合計	1,903	△1,907
当期末残高	6,475	4,567
土地再評価差額金		
前期末残高	11,656	9,557
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,098	—
当期変動額合計	△2,098	—
当期末残高	9,557	9,557
評価・換算差額等合計		
前期末残高	16,228	16,032
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△195	△1,907
当期変動額合計	△195	△1,907
当期末残高	16,032	14,125
純資産合計		
前期末残高	110,618	113,212
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282	△1,282
当期純利益	4,073	3,584
自己株式の取得	△1	△0
自己株式の処分	0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△195	△1,907
当期変動額合計	2,594	393
当期末残高	113,212	113,605