



## 平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24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) 山本 竹彦

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24年11月14日

配当支払開始予定日

平成24年12月5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25年3月期第2四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第2四半期	17,073	1.5	5,139	△0.3	4,551	△0.6	2,230	10.6
24年3月期第2四半期	16,827	△3.2	5,154	1.2	4,580	5.4	2,016	210.5

(注)包括利益 25年3月期第2四半期 1,189百万円 (13.8%) 24年3月期第2四半期 1,045百万円 (—%)

	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
25年3月期第2四半期	19.12	—
24年3月期第2四半期	17.29	—

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率
	百万円		百万円		%
25年3月期第2四半期	296,169		120,606		40.3
24年3月期	295,837		120,058		40.1

(参考)自己資本 25年3月期第2四半期 119,241百万円 24年3月期 118,736百万円

### 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
24年3月期	—	5.50	—	5.50	11.00
25年3月期	—	5.50	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	5.50	11.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25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	34,000	1.0	9,700	△4.5	8,400	△5.7	4,700	△0.8	40.30

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 第1四半期より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、四半期決算短信(添付資料)3ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項」(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示をご覧ください。

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

25年3月期2Q	116,851,049 株	24年3月期	116,851,049 株
25年3月期2Q	218,928 株	24年3月期	218,840 株
25年3月期2Q	116,632,172 株	24年3月期2Q	116,632,405 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. 当四半期決算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. サマリー情報（注記事項）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	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及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	6
四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 継続企業の前提に関する注記	9
(5) セグメント情報等	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	9

## 1. 当四半期決算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2四半期連結累計期間のわが国経済は、個人消費や設備投資の一部に回復の動きが見られましたが、欧州政府債務問題や新興国経済の減速懸念ならびに長期化する円高など景気の先行きは依然として不透明な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、当社のメイン事業エリアである東京・大阪各ビジネス地区の空室率は若干の改善が見られるものの、依然として空室率は高止まり（平成24年3月末時点の東京地区の平均空室率：9.04%、同時点の大阪地区の平均空室率：10.27%。同9月末時点の東京地区の平均空室率：8.90%、同時点の大阪地区の平均空室率：9.67%※）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、当期間においては、淡路町ダイビル（大阪市中央区）のリニューアル工事を完工いたしました。また、高品質なビル管理サービスの更なる向上・強化を図り、当社競争力の一層の拡大を目指して、各ビル管理部と営業が一体となったチーム活動を推進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、引き続き同活動を継続的に実施するほか、リニューアル工事につきましては、日比谷ダイビル（東京都千代田区）および三田日東ダイビル（東京都港区）について来年度実施する計画を現在検討中であります。

また、当社は本年6月、「ブランド戦略推進委員会」を立ち上げ、当社とりわけ東京地区でのブランド、認知度向上に向けた施策の立案・推進をスタートいたしました。潜在顧客の最終意思決定部署が集積する東京地区での知名度をより一層高め、大阪地区はもとより東京地区でも「オフィスビルといえば、ダイビル」という評価を浸透させていきたいと考えております。

一方、中期経営計画「Daibiru-3D」プロジェクト Phase-IIにおける成長戦略の一環として、国内においては、少子高齢化により生み出される新たな需要に応えるビジネスの開拓を目指し、前連結会計年度取得の「くらら鷺沼」に続き、本年8月には介護付有料老人ホーム「グランダ石神井公園」（東京都練馬区、地上3階、延床面積2,319㎡）を取得いたしました。今後も首都圏にとどまらず関西圏も対象とし高齢者施設の取得を進めて参ります。また、海外においては、本年1月に取得したベトナム ホーチミン市の中心部に位置するオフィスビル「サイゴン・タワー」はほぼ満室で稼働し、所期の期待どおり当社収益に寄与しております。

「ダイビル本館」（平成25年2月竣工予定）の建設工事は順調に進捗しております。同ビルのオフィスフロア、商業フロアともに順調にテナント内定が進んでおり、現時点では全体のおよそ8割の入居の目途がついているところです。また、「ダイビル本館」に続く大型ビルの「新・新ダイビル（仮称）」（平成27年3月竣工予定）につきましては、本年8月に建設工事に着手するとともに、大口テナント候補に対する積極的な誘致活動を展開しております。

なお、今夏の電力供給不足問題については、当社各所有ビルにおきましても種々の節電対策を実施いたしました。テナント様はじめ各関係方面のご理解ご協力を得て、所期の目標を達成することができました。

※データ出典元：三鬼商事㈱

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

既存ビルの一部は減収となりましたが、前連結会計年度に取得したベトナム子会社のオフィスビル「サイゴン・タワー」が収益に寄与したことにより、売上高は13,028百万円と69百万円（前年同期比0.5%）の増収となりました。費用面では、既存ビルの減価償却費が減少いたしました。リノベーションに伴う修繕費の増加およびベトナム子会社の連結等に伴い営業費用が増加し、営業利益は5,406百万円と45百万円（前年同期比0.8%）の減益となりました。

#### ②ビル管理事業

新規受託契約の受注等により、売上高は3,817百万円と138百万円（前年同期比3.8%）の増収となり、営業利益は295百万円と38百万円（前年同期比15.0%）の増益となりました。

#### ③その他

工事請負高が増加したこと等により、売上高は228百万円と38百万円（前年同期比20.3%）の増収となりましたが、営業利益は61百万円と1百万円（前年同期比2.1%）の減益となりました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績につきましては、売上高は17,073百万円と246百万円（前年同期比1.5%）の増収、営業利益は5,139百万円と14百万円（前年同期比0.3%）の減益となりました。

営業外損益では、金融収支が若干改善いたしましたでしたが、営業外収益その他が減少したことにより、経常利益は4,551百万円と29百万円(前年同期比0.6%)の減益となりました。

なお、特別損益としましては、当第2四半期連結累計期間は特別利益として投資有価証券売却益154百万円、特別損失として建替関連損失、投資有価証券評価損および固定資産除却損計814百万円を計上いたしました。一方、前年同期は特別損失として建替関連損失および投資有価証券評価損計1,063百万円を計上いたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の純利益は2,230百万円と214百万円(前年同期比10.6%)の増益となりました。

## (2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第2四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べて332百万円増加し、296,169百万円となりました。主な要因は、「グランダ石神井公園」の取得、「ダイビル本館」新築工事等に伴う建設仮勘定の増加、減価償却に伴う減少との差引による有形固定資産の増加(2,693百万円)、株価の下落等に伴う投資有価証券の減少(2,267百万円)であります。

当第2四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べて216百万円減少し、175,562百万円となりました。主な要因は、有利子負債の増加(2,122百万円)、未払法人税等の減少(485百万円)、流動負債その他の減少(861百万円)、受入敷金保証金の減少(300百万円)、投資有価証券の評価額減少等に伴う繰延税金負債の減少(647百万円)であります。

当第2四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べて548百万円増加し、120,606百万円となりました。利益剰余金の増加(1,588百万円)、その他有価証券評価差額金の減少(1,191百万円)が主な要因であります。

## (キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は4,391百万円となり、前連結会計年度末に比べて696百万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、4,593百万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。建替関連損失の減少および法人税等の支払額の増加等により、得られた資金は前年同期に比べて1,540百万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、6,776百万円の支出となりました。主なものは「グランダ石神井公園」の取得および「ダイビル本館」新築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5,753百万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1,480百万円の収入となりました。なお、前年同期は、コマーシャル・ペーパーの減少等により5,070百万円の支出でした。

## (3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成24年4月27日公表の数値を修正しておりません。

## 2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動  
該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用  
該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却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. 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)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,087	4,391
営業未収入金	746	819
たな卸資産	29	31
繰延税金資産	303	263
その他	168	767
貸倒引当金	△6	△7
流動資産合計	6,330	6,266
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	85,452	83,548
土地	148,125	148,737
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	3,069	7,111
その他(純額)	698	641
有形固定資産合計	268,577	271,270
無形固定資産		
のれん	1,145	1,138
その他	4,935	4,947
無形固定資産合計	6,080	6,085
投資その他の資産		
投資有価証券	13,071	10,804
繰延税金資産	70	65
その他	1,724	1,693
貸倒引当金	△17	△17
投資その他の資産合計	14,849	12,546
固定資産合計	289,507	289,902
資産合計	295,837	296,169

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	2,755	22,755
コマーシャル・ペーパー	5,000	3,500
未払法人税等	2,040	1,555
役員賞与引当金	44	—
その他	4,107	3,246
流動負債合計	13,948	31,057
固定負債		
社債	70,000	70,000
長期借入金	51,312	34,935
受入敷金保証金	26,094	25,794
繰延税金負債	3,850	3,203
再評価に係る繰延税金負債	9,338	9,338
退職給付引当金	653	689
役員退職慰労引当金	385	353
その他	194	190
固定負債合計	161,830	144,505
負債合計	175,778	175,562
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	77,354	78,943
自己株式	△141	△142
株主資本合計	103,293	104,881
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,564	3,372
土地再評価差額金	10,879	10,879
為替換算調整勘定	—	107
その他の包括利益累計額合計	15,443	14,359
少数株主持分	1,321	1,365
純資産合計	120,058	120,606
負債純資産合計	295,837	296,169

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
 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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
営業収益	16,827	17,073
営業原価	10,212	10,453
営業総利益	6,615	6,620
販売費及び一般管理費	1,461	1,481
営業利益	5,154	5,139
営業外収益		
受取利息	2	26
受取配当金	188	193
その他	59	8
営業外収益合計	250	228
営業外費用		
支払利息	804	793
その他	18	22
営業外費用合計	823	816
経常利益	4,580	4,551
特別利益		
投資有価証券売却益	—	154
特別利益合計	—	154
特別損失		
建替関連損失	983	401
投資有価証券評価損	80	391
固定資産除却損	—	21
特別損失合計	1,063	814
税金等調整前四半期純利益	3,517	3,892
法人税、住民税及び事業税	1,433	1,588
法人税等調整額	17	29
法人税等合計	1,451	1,618
少数株主損益調整前四半期純利益	2,065	2,273
少数株主利益	49	43
四半期純利益	2,016	2,230



四半期連結包括利益計算書  
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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	2,065	2,273
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,020	△1,191
為替換算調整勘定	—	107
その他の包括利益合計	△1,020	△1,083
四半期包括利益	1,045	1,189
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	996	1,146
少数株主に係る四半期包括利益	49	43

(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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24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	3,517	3,892
減価償却費	2,988	2,816
のれん償却額	1	29
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△54	△44
退職給付引当金の増減額(△は減少)	10	36
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△17	△32
受取利息及び受取配当金	△190	△220
支払利息	804	793
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△154
建替関連損失	983	401
投資有価証券評価損益(△は益)	80	391
固定資産除却損	—	21
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△389	△302
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	52	4
売上債権の増減額(△は増加)	△5	△72
たな卸資産の増減額(△は増加)	—	△2
仕入債務の増減額(△は減少)	△144	△102
未払又は未収消費税等の増減額	△150	△243
その他	90	33
小計	7,574	7,247
利息及び配当金の受取額	190	220
利息の支払額	△814	△803
法人税等の支払額	△816	△2,071
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,134</b>	<b>4,593</b>
<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	△1,039	△5,960
建替関連費用の支払額	—	△401
投資有価証券の売却による収入	—	182
長期貸付けによる支出	△15	△5
長期貸付金の回収による収入	24	13
その他	6	△604
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,022</b>	<b>△6,776</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
コマーシャル・ペーパーの純増減額(△は減少)	△3,000	△1,500
長期借入れによる収入	—	5,000
長期借入金の返済による支出	△1,427	△1,377
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△641	△641
その他	△1	△1
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△5,070</b>	<b>1,480</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	6
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	40	△696
現金及び現金同等物の期首残高	4,278	5,087
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,318	4,391

(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) セグメント情報等

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間（自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）

1. 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

(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	12,959	3,678	16,637	189	16,827	—	16,827
セグメント間の内部 売上高又は振替高	47	871	919	0	919	△919	—
計	13,006	4,550	17,557	189	17,747	△919	16,827
セグメント利益	5,451	257	5,709	62	5,771	△617	5,154

(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△617百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△617百万円であり、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。

II 当第2四半期連結累計期間（自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）

1. 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

(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	13,028	3,817	16,845	228	17,073	—	17,073
セグメント間の内部 売上高又は振替高	49	864	913	—	913	△913	—
計	13,077	4,681	17,759	228	17,987	△913	17,073
セグメント利益	5,406	295	5,702	61	5,763	△624	5,139

(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△624百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△627百万円等であり、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。

(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。