



## 平成25年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年1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25年2月14日

配当支払開始予定日 —

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3四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24年12月31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3四半期 | 25,619 | 1.4  | 7,780 | 0.1  | 6,973 | 0.1 | 4,014  | 18.0 |
| 24年3月期第3四半期 | 25,263 | △3.6 | 7,768 | △1.1 | 6,969 | 1.3 | 3,401  | 38.1 |

(注) 包括利益 25年3月期第3四半期 4,179百万円 (13.8%) 24年3月期第3四半期 3,673百万円 (204.3%)

|             | 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3四半期 | 34.42       | —                  |
| 24年3月期第3四半期 | 29.16       | —                  |

#### (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3四半期 | 302,196 |   | 122,954 |   | 40.2   |
| 24年3月期      | 295,837 |   | 120,058 |   | 40.1   |

(参考) 自己資本 25年3月期第3四半期 121,564百万円 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3Q | 116,851,049 株 | 24年3月期   | 116,851,049 株 |
| 25年3月期3Q | 219,175 株     | 24年3月期   | 218,840 株     |
| 25年3月期3Q | 116,632,099 株 | 24年3月期3Q | 116,632,373 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          | 2 |
| (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) 継続企業の前提に関する注記            | 8 |
| (4) セグメント情報等                 | 8 |
| (5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記   | 8 |

## 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3四半期連結累計期間のわが国経済は、東日本大震災の復興需要に伴う公共投資が堅調に推移いたしました。海外経済の減速や日中関係の悪化を背景とした輸出の減少等により、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12月末時点の東京地区の平均空室率：8.67%、同時点の大阪地区の平均空室率：9.51%※）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、当期間におきましては、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。

※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19,500百万円と54百万円（前年同期比0.3%）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。リニューアル工事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8,148百万円と26百万円（前年同期比0.3%）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5,708百万円と179百万円（前年同期比3.2%）の増収となり、営業利益は452百万円と46百万円（前年同期比11.5%）の増益となりました。

#### ③その他

工事請負高の増加等により、売上高は410百万円と122百万円（前年同期比42.3%）の増収となりましたが、営業利益は90百万円と12百万円（前年同期比12.6%）の減益となりました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の業績につきましては、売上高は25,619百万円と355百万円（前年同期比1.4%）の増収、営業利益は7,780百万円と11百万円（前年同期比0.1%）の増益となりました。

営業外損益では、金融収支は改善いたしました。営業外収益その他が減少し、経常利益は6,973百万円と3百万円（前年同期比0.1%）の増益となりました。

なお、特別損益としましては、当第3四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247百万円、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600百万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、投資有価証券評価損および固定資産除却損計1,103百万円を計上いたしました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の純利益は4,014百万円と613百万円（前年同期比18.0%）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3四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6,358百万円増加し、302,196百万円となりました。主な要因は、「ダイビル本館」新築工事等に伴う建設仮勘定の増加（9,252百万円）と減価償却による建物及び構築物の減少（3,076百万円）であります。

当第3四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3,462百万円増加し、179,241百万円となりました。主な要因は、有利子負債の増加（6,122百万円）、未払法人税等の減少（1,212百万円）、流動負債その他の減少（954百万円）および受入敷金保証金の減少（432百万円）であります。

当第3四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2,896百万円増加し、122,954百万円となりました。利益剰余金の増加（2,731百万円）が主な要因であります。

(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いません。

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<br>(平成24年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間<br>(平成24年12月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>資産の部</b> |                         |                               |
| 流動資産        |                         |                               |
| 現金及び預金      | 5,087                   | 4,543                         |
| 営業未収入金      | 746                     | 857                           |
| たな卸資産       | 29                      | 28                            |
| 繰延税金資産      | 303                     | 151                           |
| その他         | 168                     | 684                           |
| 貸倒引当金       | △6                      | △7                            |
| 流動資産合計      | 6,330                   | 6,256                         |
| 固定資産        |                         |                               |
| 有形固定資産      |                         |                               |
| 建物及び構築物(純額) | 85,452                  | 82,375                        |
| 土地          | 148,125                 | 148,737                       |
| 信託土地        | 31,231                  | 31,231                        |
| 建設仮勘定       | 3,069                   | 12,322                        |
| その他(純額)     | 698                     | 596                           |
| 有形固定資産合計    | 268,577                 | 275,263                       |
| 無形固定資産      |                         |                               |
| のれん         | 1,145                   | 1,099                         |
| その他         | 4,935                   | 4,799                         |
| 無形固定資産合計    | 6,080                   | 5,899                         |
| 投資その他の資産    |                         |                               |
| 投資有価証券      | 13,071                  | 13,056                        |
| 繰延税金資産      | 70                      | 64                            |
| その他         | 1,724                   | 1,672                         |
| 貸倒引当金       | △17                     | △17                           |
| 投資その他の資産合計  | 14,849                  | 14,776                        |
| 固定資産合計      | 289,507                 | 295,939                       |
| 資産合計        | 295,837                 | 302,196                       |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(平成24年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間<br>(平成24年12月31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                   | 8,500                         |
| 未払法人税等        | 2,040                   | 828                           |
| 役員賞与引当金       | 44                      | —                             |
| その他           | 4,107                   | 3,153                         |
| 流動負債合計        | 13,948                  | 35,237                        |
| 固定負債          |                         |                               |
| 社債            | 70,000                  | 70,000                        |
| 長期借入金         | 51,312                  | 33,935                        |
| 受入敷金保証金       | 26,094                  | 25,662                        |
| 繰延税金負債        | 3,850                   | 3,899                         |
| 再評価に係る繰延税金負債  | 9,338                   | 9,338                         |
| 退職給付引当金       | 653                     | 610                           |
| 役員退職慰労引当金     | 385                     | 373                           |
| その他           | 194                     | 184                           |
| 固定負債合計        | 161,830                 | 144,003                       |
| 負債合計          | 175,778                 | 179,241                       |
| 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                  | 80,086                        |
| 自己株式          | △141                    | △142                          |
| 株主資本合計        | 103,293                 | 106,024                       |
| 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                   | 4,664                         |
| 土地再評価差額金      | 10,879                  | 10,879                        |
| 為替換算調整勘定      | —                       | △3                            |
| その他の包括利益累計額合計 | 15,443                  | 15,540                        |
| 少数株主持分        | 1,321                   | 1,390                         |
| 純資産合計         | 120,058                 | 122,954                       |
| 負債純資産合計       | 295,837                 | 302,196                       |

(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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

|                 | 前第3四半期連結累計期間<br>(自平成23年4月1日<br>至平成23年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自平成24年4月1日<br>至平成24年12月31日) |
|-----------------|--|--|
| 営業収益            | 25,263                                       | 25,619                                       |
| 営業原価            | 15,353                                       | 15,695                                       |
| 営業総利益           | 9,910  | 9,924  |
| 販売費及び一般管理費      | 2,141  | 2,143  |
| 営業利益            | 7,768  | 7,780  |
| 営業外収益           |  |  |
| 受取利息            | 3  | 41   |
| 受取配当金           | 363  | 360  |
| その他             | 63   | 12   |
| 営業外収益合計         | 429  | 415  |
| 営業外費用           |  |  |
| 支払利息            | 1,205  | 1,193  |
| その他             | 23   | 28   |
| 営業外費用合計         | 1,228  | 1,221  |
| 経常利益            | 6,969  | 6,973  |
| 特別利益            |  |  |
| 投資有価証券売却益       | —  | 247  |
| 特別利益合計          | —  | 247  |
| 特別損失            |  |  |
| 建替関連損失          | 983  | 453  |
| 投資有価証券評価損       | 116  | 124  |
| 固定資産除却損         | 3  | 22   |
| 特別損失合計          | 1,103  | 600  |
| 税金等調整前四半期純利益    | 5,866  | 6,621  |
| 法人税、住民税及び事業税    | 2,306  | 2,387  |
| 法人税等調整額         | 87   | 150  |
| 法人税等合計          | 2,394  | 2,538  |
| 少数株主損益調整前四半期純利益 | 3,472  | 4,082  |
| 少数株主利益          | 70   | 68   |
| 四半期純利益          | 3,401  | 4,014  |



四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

|                 | 前第3四半期連結累計期間<br>(自平成23年4月1日<br>至平成23年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自平成24年4月1日<br>至平成24年12月31日) |
|-----------------|--|--|
| 少数株主損益調整前四半期純利益 | 3,472  | 4,082  |
| その他の包括利益        |  |  |
| その他有価証券評価差額金    | △1,120                                       | 100  |
| 土地再評価差額金        | 1,322  | —  |
| 為替換算調整勘定        | —  | △3   |
| その他の包括利益合計      | 201  | 96   |
| 四半期包括利益         | 3,673  | 4,179  |
| (内訳)            |  |  |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 3,602  | 4,111  |
| 少数株主に係る四半期包括利益  | 70   | 68   |

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31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<br>(注1) | 合計     | 調整額<br>(注2) | 四半期連結損益<br>計算書計上額<br>(注3) |
|-----------------------|--------------|------------|--------|-------------|--------|-------------|---------------------------|
|                       | 土地建物<br>賃貸事業 | ビル<br>管理事業 | 計      |             |        |             |                           |
| 売上高                   |              |            |        |             |        |             |                           |
| 外部顧客への売上高             | 19,445       | 5,528      | 24,974 | 288         | 25,263 | —           | 25,263                    |
| セグメント間の内部<br>売上高又は振替高 | 71           | 1,304      | 1,375  | 0           | 1,375  | △1,375      | —                         |
| 計                     | 19,517       | 6,833      | 26,350 | 288         | 26,639 | △1,375      | 25,263                    |
| セグメント利益               | 8,175        | 405        | 8,581  | 103         | 8,684  | △915        | 7,768                     |

(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△915百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△919百万円等であります。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。

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3四半期連結累計期間（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31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<br>(注1) | 合計     | 調整額<br>(注2) | 四半期連結損益<br>計算書計上額<br>(注3) |
|-----------------------|--------------|------------|--------|-------------|--------|-------------|---------------------------|
|                       | 土地建物<br>賃貸事業 | ビル<br>管理事業 | 計      |             |        |             |                           |
| 売上高                   |              |            |        |             |        |             |                           |
| 外部顧客への売上高             | 19,500       | 5,708      | 25,208 | 410         | 25,619 | —           | 25,619                    |
| セグメント間の内部<br>売上高又は振替高 | 73           | 1,312      | 1,385  | —           | 1,385  | △1,385      | —                         |
| 計                     | 19,573       | 7,020      | 26,594 | 410         | 27,005 | △1,385      | 25,619                    |
| セグメント利益               | 8,148        | 452        | 8,601  | 90          | 8,691  | △911        | 7,780                     |

(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△911百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△916百万円等であります。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。

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。

(5) 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。