



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年4月30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25年6月26日
有価証券報告書提出予定日 平成25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) 山本 竹彦
(氏名) 林 洋一
TEL 06-6441-1933
配当支払開始予定日 平成25年6月27日

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	34,205	1.6	9,827	△3.3	8,507	△4.5	4,880	3.0
24年3月期	33,670	△3.3	10,161	△1.2	8,910	0.2	4,739	27.8

(注) 包括利益 25年3月期 7,616百万円 (23.8%) 24年3月期 6,152百万円 (218.9%)

	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	%	%	%
25年3月期	41.84	—	4.0	2.8	28.7
24年3月期	40.64	—	4.1	3.0	30.2

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 ー百万円 24年3月期 ー百万円

(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
25年3月期	312,613	126,391	40.0	1,071.37
24年3月期	295,837	120,058	40.1	1,018.04

(参考) 自己資本 25年3月期 124,955百万円 24年3月期 118,736百万円

(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
25年3月期	10,121	△18,652	7,904	4,474
24年3月期	12,523	△9,098	△2,616	5,087

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	%	%
24年3月期	—	5.50	—	5.50	11.00	1,282	27.1	1.1
25年3月期	—	5.50	—	6.00	11.50	1,341	27.5	1.1
26年3月期(予想)	—	6.00	—	6.00	12.00		27.4	

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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	35,500	3.8	9,900	0.7	8,600	1.1	5,100	4.5	43.73

※ 注記事項

(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) 当連結会計年度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」に該当していません。詳細は、決算短信(添付資料)16ページ「4. 連結財務諸表(5) 連結財務諸表に関する注記事項」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

25年3月期	116,851,049 株	24年3月期	116,851,049 株
25年3月期	219,493 株	24年3月期	218,840 株
25年3月期	116,632,007 株	24年3月期	116,632,347 株

(参考) 個別業績の概要

平成25年3月期の個別業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	24,945	△1.6	9,248	△6.0	8,171	△4.4	4,902	5.7
24年3月期	25,363	△2.3	9,843	0.3	8,544	1.2	4,636	29.3

	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
25年3月期	42.03	—
24年3月期	39.75	—

(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	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
25年3月期	306,812	1,062.73	123,947	404.73	40.4	1,062.73	1,062.73	
24年3月期	290,901	1,014.10	118,277	404.73	40.7	1,014.10	1,014.10	

(参考) 自己資本 25年3月期 123,947百万円 24年3月期 118,277百万円

※ 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、

※ 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の注意事項等については、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・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	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
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(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) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(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)	18
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	19
(賃貸等不動産関係)	20
(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

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(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、公共投資に底堅い動きが見られ、年度後半には円高修正や株価持ち直しが進む一方、海外経済の減速を背景に輸出が伸び悩むなど、横ばいで推移いたしました。

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、依然として高止まり（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%。平成25年3月末時点の東京地区の平均空室率：8.56%、同時点の大阪地区の平均空室率：11.25%※）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、「淡路町ダイビル」のリニューアル工事を実施いたしました。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、競争力の一層の拡大を目指して、各ビル管理要員と営業が一体となった品質改善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。

「ダイビル本館」（大阪市北区、地上22階、地下2階、延床面積48,198㎡）は、当初計画どおり本年2月に竣工し、順調に滑り出しました。また、当社は中期経営計画「“Daibiru-3D”プロジェクト Phase-II」の成長戦略の一環として、国内においてはシニア市場に参入しておりますが、「くらら鷺沼」に続く第2号物件として、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㎡）を昨年8月に取得いたしました。一方、海外においては、昨年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」が、所期の期待どおり収益に寄与しております。「ダイビル本館」に続く大型建替プロジェクトとして、昨年8月に、「新・新ダイビル（仮称）」の建設工事に着手いたしました。竣工時から高稼働を可能とすべく、複数の大口テナント候補と着実に交渉を進めております。

なお、当社は昨年6月に「ブランド戦略推進委員会」を立ち上げ、「ビルはビルでもダイビルです。」をキャッチコピーに、首都圏を中心にダイビルブランドの認知度向上活動を展開いたしました。

※データ出典元：三鬼商事株式会社

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、「サイゴン・タワー」および「ダイビル本館」等の新規ビルが寄与したことにより、営業収益は26,069百万円と153百万円（前連結会計年度比0.6%）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。また、「ダイビル本館」の竣工に伴う不動産取得税の計上および修繕費の増加等により、営業利益は10,336百万円と375百万円（前連結会計年度比3.5%）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、営業収益は7,605百万円と221百万円（前連結会計年度比3.0%）の増収となり、営業利益は642百万円と85百万円（前連結会計年度比15.2%）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、営業収益は530百万円と159百万円（前連結会計年度比43.1%）の増収となりましたが、営業利益は不動産仲介収入の減少等により、120百万円と19百万円（前連結会計年度比14.2%）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34,205百万円と534百万円（前連結会計年度比1.6%）の増収、営業利益は9,827百万円と333百万円（前連結会計年度比3.3%）の減益となりました。

営業外損益では、金融収支は若干改善いたしました。また、営業外収益その他の減少および営業外費用その他の増加により、経常利益は8,507百万円と403百万円（前連結会計年度比4.5%）の減益となりました。

なお、特別損益につきましては、前連結会計年度に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1,025百万円を計上したのに対し、当連結会計年度は特別利益として投資有価証券売却益248百万円、特別損失として建替関連損失、投資有価証券評価損、固定資産除却損等計648百万円を計上いたしました。

この結果、当期純利益は4,880百万円と140百万円（前連結会計年度比3.0%）の増益となりました。

次期の見通し

収益面では、引き続き厳しい環境が予想されますが、本年2月に竣工した「ダイビル本館」が通期稼働すること等により、営業収益は355億円(3.8%増)を見込んでおります。一方、費用面では、「ダイビル本館」の減価償却費等が増加いたしますが、諸経費の一層の削減に努めること等により、営業利益は99億円(0.7%増)、経常利益は86億円(1.1%増)を見込んでおります。また、特別損失の建替関連損失が減少すること等により、当期純利益は51億円(4.5%増)を予想しております。

(2) 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16,776百万円増加し、312,613百万円となりました。有形固定資産は、「ダイビル本館」の竣工等により12,324百万円増加し、投資その他の資産は、株価の回復に伴い投資有価証券が2,935百万円増加いたしました。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べて10,443百万円増加し、186,222百万円となりました。有利子負債が9,244百万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、利益剰余金およびその他有価証券評価差額金が増加したこと等により、126,391百万円と前連結会計年度末に比べて6,332百万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4,474百万円となり、前連結会計年度末に比べて613百万円減少いたしました。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、10,121百万円の収入となりました。税金等調整前当期純利益は増加いたしました。法人税等の支払額の増加等により、得られた資金は前連結会計年度に比べて2,402百万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、18,652百万円の支出となりました。これは主に、「ダイビル本館」の竣工等に伴う有形固定資産の取得による支出であり、使用した資金は前連結会計年度に比べて9,553百万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、7,904百万円の収入となりました。これは主に、社債の発行による収入であります。なお、前連結会計年度は借入金の返済および配当金の支払等により、2,616百万円の支出でした。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年 3月期	平成22年 3月期	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期
自己資本比率(%)	43.7	42.8	39.1	40.1	40.0
時価ベースの自己資本比率(%)	36.3	34.7	28.8	24.5	41.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	13.0	6.7	10.2	10.3	13.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5.5	11.8	8.5	7.8	6.3

(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。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

利益分配につきまして、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。

当期(平成25年3月期)は、「ダイビル本館」が順調に滑り出し、期初の予想を上回る業績を上げることができました。次期(平成26年3月期)は、「ダイビル本館」が通期寄与し、連結で過去最高の売上高を更新するとともに、営業利益、経常利益および当期純利益は、揃って増益となる見込みであります。平成27年3月期には「新・新ダイビル(仮称)」竣工に伴う一時費用によって利益が落ち込むものの、長期的にはここ数年の投資が成果を上げる時期に入ったものと考えております。

つきましては、当期(平成25年3月期)の期末配当は、株主の皆様への利益還元のため、前回予想(5.5円)から0.5円増配し6.0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11.5円(中間5.5円、期末6.0円)となる予定であります。

また、次期(平成26年3月期)の配当は、中間配当を前年同期に比べ0.5円増配の6.0円とし、期末配当6.0円と併せ、1株当たり年間12円とする予定であります。

2. 企業集団の状況

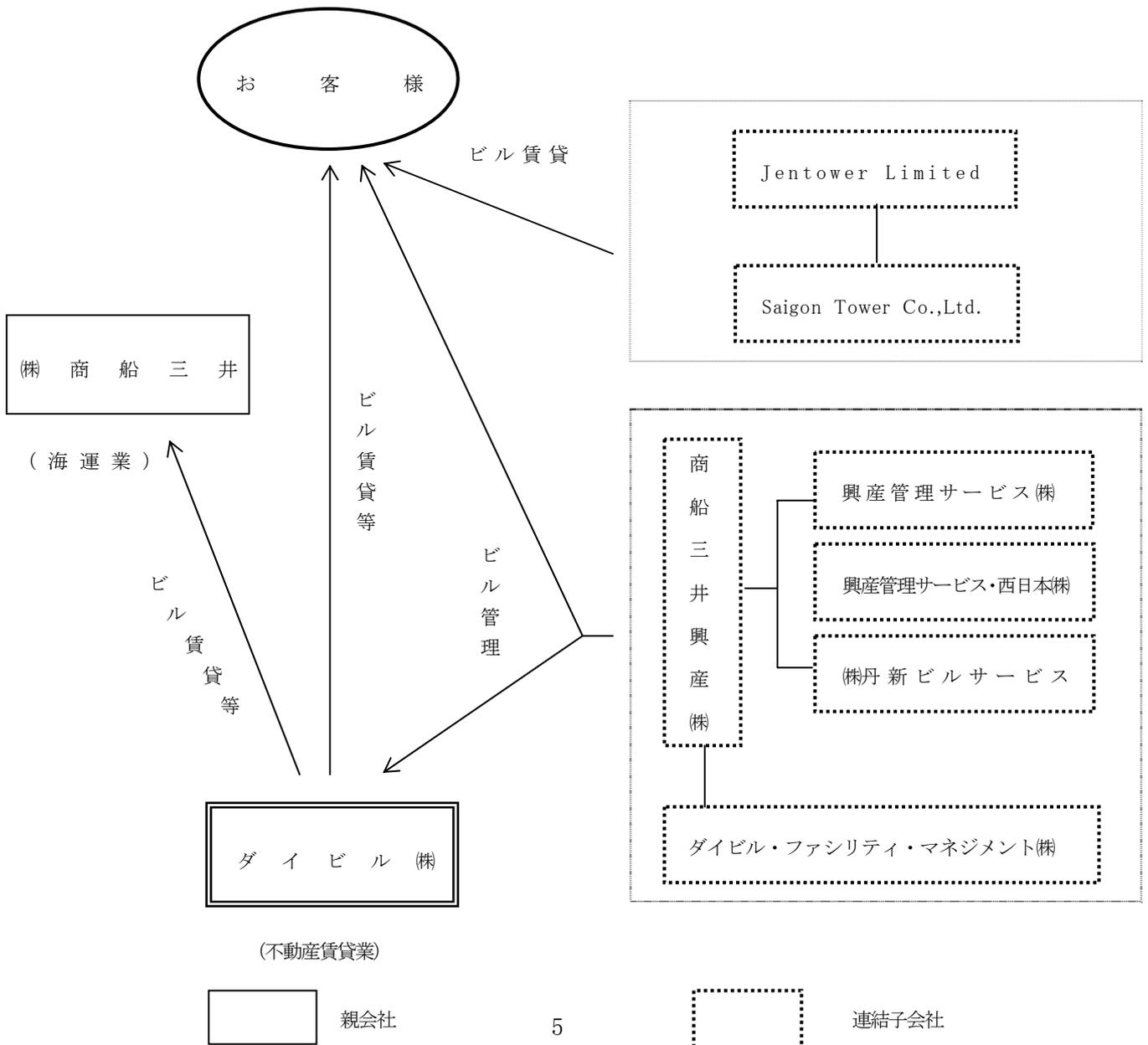
ダイビル(株)(8806)平成25年3月期 決算短信

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25年3月31日現在)

- <土地建物賃貸事業>…………… ダイビル(株) (当社)、商船三井興産(株)およびSaigon Tower Co.,Ltd.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(株)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。(Jentower LimitedはSaigon Tower Co.,Ltd.の持株会社であります。)
- <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(株)を中心として、興産管理サービス(株)、興産管理サービス・西日本(株)、(株)丹新ビルサービスおよびダイビル・ファシリティ・マネジメント(株)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(株)およびダイビル・ファシリティ・マネジメント(株)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。

(3) 中長期的な会社の経営戦略および対処すべき課題

平成 22 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」が平成 24 年度末で終了したため、現在新たな中期経営計画を策定中ではありますが、今後も財務の安全性を確保しつつ、底堅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。また事業環境や社会構造の変化を引き続き成長の好機と捉え、急速な発展を見せるアジア成長市場への投資、少子高齢化の進展により一層の需要の高まりが見込まれる高齢者向け施設の開発及び取得に向け積極的な取り組みを継続し、企業としての永続的な発展を目指します。

当面の課題として、本年 2 月末に竣工しました「ダイビル本館」を始めとする誘致活動に努めると同時に大阪市北区堂島浜 1 丁目の新ダイビルの建替えによる高品質のオフィスビル建設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、環境性能の改善とともにテナントニーズにも即応するハイグレードのオフィス空間の実現を通じ顧客満足の追求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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,087	4,757
営業未収入金	746	874
たな卸資産	29	44
繰延税金資産	303	413
その他	168	1,183
貸倒引当金	△6	△7
流動資産合計	6,330	7,266
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	165,912	184,756
減価償却累計額	△80,460	△85,701
建物及び構築物(純額)	85,452	99,055
土地	148,125	148,738
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	3,069	1,290
その他	3,501	3,584
減価償却累計額	△2,803	△2,998
その他(純額)	698	585
有形固定資産合計	268,577	280,901
無形固定資産		
のれん	1,145	1,390
その他	4,935	5,301
無形固定資産合計	6,080	6,692
投資その他の資産		
投資有価証券	13,071	16,007
長期貸付金	149	128
繰延税金資産	70	90
その他	1,574	1,542
貸倒引当金	△17	△17
投資その他の資産合計	14,849	17,751
固定資産合計	289,507	305,346
資産合計	295,837	312,613

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	2,755	22,755
1年内償還予定の社債	—	10,000
コマーシャル・ペーパー	5,000	2,000
未払法人税等	2,040	1,555
未払消費税等	420	65
役員賞与引当金	44	43
その他	3,687	4,315
流動負債合計	13,948	40,735
固定負債		
社債	70,000	70,000
長期借入金	51,312	33,557
受入敷金保証金	26,094	26,302
繰延税金負債	3,850	5,136
再評価に係る繰延税金負債	9,338	9,338
退職給付引当金	653	529
役員退職慰労引当金	385	431
その他	194	191
固定負債合計	161,830	145,486
負債合計	175,778	186,222
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	80,951
自己株式	△141	△142
株主資本合計	103,293	106,890
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	6,615
土地再評価差額金	10,879	10,879
為替換算調整勘定	—	570
その他の包括利益累計額合計	15,443	18,065
少数株主持分	1,321	1,435
純資産合計	120,058	126,391
負債純資産合計	295,837	312,613

(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23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)
営業収益	33,670	34,205
営業原価	20,668	21,522
営業総利益	13,002	12,683
販売費及び一般管理費	2,840	2,855
営業利益	10,161	9,827
営業外収益		
受取利息	3	53
受取配当金	363	361
その他	85	28
営業外収益合計	452	443
営業外費用		
支払利息	1,601	1,600
その他	102	162
営業外費用合計	1,703	1,763
経常利益	8,910	8,507
特別利益		
投資有価証券売却益	—	248
特別利益合計	—	248
特別損失		
建替関連損失	983	468
投資有価証券評価損	22	120
固定資産除却損	19	29
その他	—	30
特別損失合計	1,025	648
税金等調整前当期純利益	7,885	8,107
法人税、住民税及び事業税	3,087	3,197
法人税等調整額	△36	△84
法人税等合計	3,051	3,113
少数株主損益調整前当期純利益	4,833	4,993
少数株主利益	94	113
当期純利益	4,739	4,880

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	4,833	4,993
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3	2,051
土地再評価差額金	1,322	—
為替換算調整勘定	—	570
その他の包括利益合計	1,318	2,622
包括利益	6,152	7,616
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,058	7,502
少数株主に係る包括利益	94	113

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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
資本剰余金		
当期首残高	13,852	13,852
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	13,852	13,852
利益剰余金		
当期首残高	73,897	77,354
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282	△1,282
当期純利益	4,739	4,880
当期変動額合計	3,456	3,597
当期末残高	77,354	80,951
自己株式		
当期首残高	△141	△141
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△141	△142
株主資本合計		
当期首残高	99,836	103,293
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282	△1,282
当期純利益	4,739	4,880
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	3,456	3,596
当期末残高	103,293	106,890

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金		
当期首残高	4,567	4,564
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3	2,051
当期変動額合計	△3	2,051
当期末残高	4,564	6,615
土地再評価差額金		
当期首残高	9,557	10,879
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,322	—
当期変動額合計	1,322	—
当期末残高	10,879	10,879
為替換算調整勘定		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	570
当期変動額合計	—	570
当期末残高	—	570
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	14,124	15,443
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,318	2,622
当期変動額合計	1,318	2,622
当期末残高	15,443	18,065
少数株主持分		
当期首残高	1,227	1,321
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	94	113
当期変動額合計	94	113
当期末残高	1,321	1,435
純資産合計		
当期首残高	115,189	120,058
当期変動額		
剰余金の配当	△1,282	△1,282
当期純利益	4,739	4,880
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,412	2,735
当期変動額合計	4,868	6,332
当期末残高	120,058	126,391

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	7,885	8,107
減価償却費	6,007	5,745
のれん償却額	2	59
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△10	△1
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△21	△157
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	23	45
受取利息及び受取配当金	△367	△415
支払利息	1,601	1,600
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△234
建替関連損失	983	468
投資有価証券評価損益 (△は益)	22	120
固定資産除却損	19	29
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△547	200
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	66	1
売上債権の増減額 (△は増加)	△29	△69
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2	△0
仕入債務の増減額 (△は減少)	40	48
未払不動産取得税等の増減額 (△は減少)	9	290
未払又は未収消費税等の増減額	△66	△1,098
その他	95	248
小計	15,711	14,986
利息及び配当金の受取額	367	415
利息の支払額	△1,615	△1,597
法人税等の支払額	△1,940	△3,683
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,523	10,121
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,200	△17,764
建替関連費用の支払額	△983	△468
投資有価証券の売却による収入	—	370
定期預金の預入による支出	—	△427
定期預金の払戻による収入	—	159
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△4,936	△246
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	33	25
その他	3	△297
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,098	△18,652

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△3,500	△3,000
長期借入れによる収入	5,000	5,000
長期借入金の返済による支出	△2,830	△2,755
社債の発行による収入	—	10,000
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△1,283	△1,282
その他	△2	△57
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,616	7,904
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	13
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	809	△613
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期末残高	5,087	4,474

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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 7社

商船三井興産(株)、ダイビル・ファシリティ・マネジメント(株)、興産管理サービス(株)、興産管理サービス・西日本(株)
 (株)丹新ビルサービス、Jentower Limited、Saigon Tower Co., Ltd.

(株)丹新ビルサービスは、平成25年1月株式取得に伴い、連結子会社となりました。

(2) 非連結子会社 1社

(有)ONCALL24

非連結子会社は小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。

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非連結子会社及び関連会社の数 2社

非連結子会社 (有) ONCALL24

関連会社 (株)アーバンサービス

持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)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ため、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

連結子会社のうち、在外連結子会社の決算日は12月31日であり、(株)丹新ビルサービスの決算日は2月28日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

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

仕掛工事 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

①有形固定資産

当社及び国内連結子会社は、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。また、在外連結子会社は、定額法によっております。

(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、当連結会計年度より、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。

これにより、従来の方法に比べて、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ30百万円増加しております。

②無形固定資産

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込額を計上しております。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

- ①ヘッジ会計の方法 通貨スワップについては、振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。
- ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…通貨スワップ
ヘッジ対象…外貨建借入金
- ③ヘッジ方針 内部規程に基づき、為替変動リスクをヘッジしております。
- ④ヘッジ有効性評価の方法 通貨スワップの振当処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

(5) のれんの償却に関する事項

のれんは、5年～20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することとしております。

(6) 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。

(7) 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、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(連結貸借対照表関係)

1. 非連結子会社及び関連会社の株式等

	(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
投資有価証券(株式)	6百万円	11百万円

2. 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)

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	307	百万円	306	百万円
役員賞与引当金繰入額	44	百万円	43	百万円
従業員給料手当	1,221	百万円	1,235	百万円
退職給付費用	116	百万円	27	百万円
役員退職慰労引当金繰入額	81	百万円	116	百万円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	(前連結会計年度)		(当連結会計年度)	
その他有価証券評価差額金				
当期発生額	△636	百万円	3,300	百万円
組替調整額	19	百万円	△114	百万円
税効果調整前	△616	百万円	3,185	百万円
税効果額	612	百万円	△1,133	百万円
その他有価証券評価差額金	△3	百万円	2,051	百万円
土地再評価差額金				
税効果額	1,322	百万円	—	百万円
為替換算調整勘定				
当期発生額	—	百万円	570	百万円
その他の包括利益合計	1,318	百万円	2,622	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23年4月1日～平成24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)	218,537	303	—	218,840

(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 303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23年 6月24日 定時株主総会	普通株式	641	5.50	平成23年 3月31日	平成23年 6月27日
平成23年 10月27日 取締役会	普通株式	641	5.50	平成23年 9月30日	平成23年 12月5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24年 6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	641	5.50	平成24年 3月31日	平成24年 6月28日

当連結会計年度(平成24年4月1日～平成25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)	218,840	653	—	219,493

(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 653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24年 6月27日 定時株主総会	普通株式	641	5.50	平成24年 3月31日	平成24年 6月28日
平成24年 10月29日 取締役会	普通株式	641	5.50	平成24年 9月30日	平成24年 12月5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25年 6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	699	6.00	平成25年 3月31日	平成25年 6月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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	5,087	百万円	4,757	百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	—	百万円	△282	百万円
現金及び現金同等物	5,087	百万円	4,474	百万円

賃貸等不動産関係

当社及び一部の連結子会社では、国内(東京都、大阪府他)及び海外(ベトナム)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、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	
	連結貸借対照表計上額	期首残高	267,996	271,061
	期中増減額	3,065	13,240	13,240
	期末残高	271,061	284,302	284,302
期末時価		365,545	379,493	379,493

(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. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額はサイゴン・タワーの取得(5,289百万円)およびダイビル本館の新築工事(2,023百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(5,778百万円)によるものであります。また、当連結会計年度の主な増加額はダイビル本館の竣工(14,630百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(5,562百万円)によるものであります。

3. 期末の時価は、以下によっております。

(1) 国内の不動産については、主要な物件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。

(2) 海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。

(3) 期中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損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
営業収益	25,290	25,474
営業原価	14,034	14,494
営業総利益	11,256	10,979
その他損益(△は損失)	△998	△498

(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、前連結会計年度は建替関連損失983百万円(特別損失に計上)であり、当連結会計年度は建替関連損失468百万円(特別損失に計上)であります。

セグメント情報等

(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。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

「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」に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、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たため、報告セグメントの減価償却の方法を改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

この変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「土地建物賃貸事業」のセグメント利益が30百万円増加し、「ビル管理事業」のセグメント利益が0百万円増加しております。

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23年4月1日～平成24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	25,916	7,383	33,299	370	33,670	—	33,670
セグメント間の内部 売上高又は振替高	94	1,736	1,830	0	1,830	△1,830	—
計	26,010	9,119	35,130	371	35,501	△1,830	33,670
セグメント利益	10,711	557	11,269	140	11,409	△1,248	10,161
セグメント資産	276,155	2,753	278,908	45	278,954	16,882	295,837
その他の項目							
減価償却費	5,988	18	6,007	—	6,007	—	6,007
有形固定資産および 無形固定資産の 増加額	3,529	5	3,534	—	3,534	—	3,534

(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△1,248百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,253百万円等であります。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。

(2) セグメント資産の調整額16,882百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産16,882百万円であり、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。

当連結会計年度(平成24年4月1日～平成25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	26,069	7,605	33,674	530	34,205	—	34,205
セグメント間の内部 売上高又は振替高	97	1,773	1,870	0	1,871	△1,871	—
計	26,167	9,378	35,545	531	36,077	△1,871	34,205
セグメント利益	10,336	642	10,979	120	11,099	△1,271	9,827
セグメント資産	288,935	2,907	291,842	37	291,880	20,732	312,613
その他の項目							
減価償却費	5,730	14	5,745	—	5,745	—	5,745
有形固定資産および 無形固定資産の 増加額	17,851	1	17,853	—	17,853	—	17,853

(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△1,271百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,279百万円等であります。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。

(2) セグメント資産の調整額20,732百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産20,732百万円であり、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。

(関連情報)

前連結会計年度(平成23年4月1日～平成24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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

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。

当連結会計年度(平成24年4月1日～平成25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

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

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)

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)

前連結会計年度(平成23年4月1日～平成24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	-	-	2
当期末残高	1,144	0	1,145	-	-	1,145

当連結会計年度(平成24年4月1日～平成25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	58	0	59	-	-	59
当期末残高	1,210	180	1,390	-	-	1,390

(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)

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23年4月1日至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日至平成25年3月31日)
1株当たり純資産額 1,018円04銭	1株当たり純資産額 1,071円37銭
1株当たり当期純利益金額 40円64銭	1株当たり当期純利益金額 41円84銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 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)	120,058	126,391
普通株式に係る純資産額(百万円)	118,736	124,955
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	1,321	1,435
普通株式の発行済株式数(千株)	116,851	116,851
普通株式の自己株式数(千株)	218	219
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)	116,632	116,631

2. 1株当たり当期純利益金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
当期純利益(百万円)	4,739	4,880
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	4,739	4,880
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,632	116,632

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

「リース取引関係」、「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」、「税効果会計関係」、「企業結合等関係」、「資産除去債務関係」、「関連当事者情報」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いと考えられるため開示を省略しております。