



## 平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年10月30日

上場取引所 東

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) 執行役員 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11月13日

配当支払開始予定日

平成25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26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第2四半期	17,768	4.1	5,169	0.6	4,604	1.2	3,034	36.0
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

(注)包括利益 26年3月期第2四半期 5,528百万円 (364.6%) 25年3月期第2四半期 1,189百万円 (13.8%)

	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
26年3月期第2四半期	26.02	—
25年3月期第2四半期	19.12	—

#### (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	%	%
26年3月期第2四半期	314,209		130,924		41.3
25年3月期	312,613		126,391		40.0

(参考)自己資本 26年3月期第2四半期 129,722百万円 25年3月期 124,955百万円

### 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
25年3月期	—	5.50	—	6.00	11.50
26年3月期	—	6.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	—	—	6.00	12.00

(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)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 : 無
  - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
  - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
  - ④ 修正再表示 : 無

(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)	26年3月期2Q	116,851,049 株	25年3月期	116,851,049 株
② 期末自己株式数	26年3月期2Q	220,095 株	25年3月期	219,493 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年3月期2Q	116,631,238 株	25年3月期2Q	116,632,172 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「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間のわが国経済は、各種政策を背景に、企業収益の改善や非製造業を中心に設備投資に持ち直しの動きが見られました。

オフィスビル業界におきましては、東京・大阪各ビジネス地区の空室率は緩やかな改善の兆しが見られましたが、依然として高止まりで推移し、賃料水準の回復までは至っておりません。

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、競合ビルとの差別化を目指し、ビル管理品質向上活動を推進することで「ダイビルならではの」テナントサービスに努めました結果、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。

本年5月には、新中期経営計画「**Design 100**」プロジェクト Phase-I」を発表しました。東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資や、ベトナムにおける高品質オフィスビルの開発等を重点投資分野と定め、5年間の投資総額1,000億円とする成長戦略を掲げております。本計画の下、保有アセットの競争力強化のため、「日比谷ダイビル」及び「三田日東ダイビル」のリニューアル工事に着手しました。また、諸部門に分散していた広報・広告・宣伝活動を、本年6月に新設した「広報室」へ一元化し、さらに戦略的に推進しております。

本年7月には「ダイビル本館」の商業ゾーンがグランドオープンし、日本初出店など、個性あふれる店舗が営業しております。また、本年8月には当社本店を「ダイビル本館」に移転し、創業の地に戻りました。なお、「ダイビル本館」に続く大型ビル「新・新ダイビル(仮称)」につきましては、平成27年3月竣工予定で建築工事は順調に進捗しており、テナント誘致も着実に進んでおります。

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

前連結会計年度に稼働した「ダイビル本館」の通期寄与により、売上高は13,497百万円と469百万円(前年同期比3.6%)の増収となりました。費用面では、「ダイビル本館」の減価償却費等が増加し、営業利益は5,407百万円と1百万円(前年同期比0.0%)の増益となりました。

#### ②ビル管理事業

前連結会計年度に子会社化した㈱丹新ビルサービスの収益寄与により、売上高は4,104百万円と287百万円(前年同期比7.5%)の増収となり、営業利益は302百万円と6百万円(前年同期比2.1%)の増益となりました。

#### ③その他

工事請負高の減少等により、売上高は166百万円と61百万円(前年同期比27.1%)の減収となりましたが、営業利益は工事管理料の増加等により、84百万円と23百万円(前年同期比39.0%)の増益となりました。

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17,768百万円と694百万円(前年同期比4.1%)の増収、営業利益は5,169百万円と30百万円(前年同期比0.6%)の増益となりました。

営業外損益では、営業外収益その他が増加したこと等により、経常利益は4,604百万円と52百万円(前年同期比1.2%)の増益となりました。

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損失として建替関連損失および固定資産除却損計70百万円を計上いたしました。一方、前年同期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。

この結果、当第2四半期連結累計期間の純利益は3,034百万円と804百万円(前年同期比36.0%)の増益となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

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1,596百万円増加し、314,209百万円となりました。主な要因は、流動資産その他の減少(1,050百万円)、減価償却等による建物及び構築物の減少(2,183百万円)、新・新ダイビル(仮称)新築工事に伴う建設仮勘定の増加(1,633百万円)、無形固定資産その他の増加(627百万円)、株価の回復に伴う投資有価証券の増加(2,508百万円)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2,937百万円減少し、183,284百万円となりました。主な要因は、有利子負債の減少(3,377百万円)および繰延税金負

債の増加(893百万円)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4,533百万円増加し、130,924百万円となりました。主な要因は、利益剰余金の増加(2,334百万円)、その他有価証券評価差額金の増加(1,639百万円)および為替換算調整勘定の増加(794百万円)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4,219百万円となり、前連結会計年度末に比べて255百万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、6,768百万円の収入となりました。税金等調整前四半期純利益が増加したことに加え、未払又は未収消費税等の増減額が増加したこと等により、得られた資金は前年同期に比べて2,175百万円増加いたしました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、2,665百万円の支出となりました。主なものは「新・新ダイビル(仮称)」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4,111百万円減少いたしました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、コマーシャル・ペーパーの減少および配当金の支払等により、4,373百万円の支出となりました。なお、前年同期は、長期借入れによる収入等により1,480百万円の収入でした。

#### (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成25年4月30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

該当事項はありません。

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)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,757	4,440
営業未収入金	874	865
たな卸資産	44	47
繰延税金資産	413	369
その他	1,183	133
貸倒引当金	△7	△9
流動資産合計	7,266	5,847
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	99,055	96,871
土地	148,738	148,738
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	1,290	2,923
その他(純額)	585	607
有形固定資産合計	280,901	280,372
無形固定資産		
のれん	1,390	1,504
その他	5,301	5,928
無形固定資産合計	6,692	7,432
投資その他の資産		
投資有価証券	16,007	18,515
繰延税金資産	90	74
その他	1,671	1,982
貸倒引当金	△17	△17
投資その他の資産合計	17,751	20,555
固定資産合計	305,346	308,362
資産合計	312,613	314,209

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25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	22,755	12,935
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
コマーシャル・ペーパー	2,000	—
未払法人税等	1,555	1,470
役員賞与引当金	43	—
その他	4,381	4,282
流動負債合計	40,735	28,688
固定負債		
社債	70,000	70,000
長期借入金	33,557	42,000
受入敷金保証金	26,302	26,179
繰延税金負債	5,136	6,029
再評価に係る繰延税金負債	9,338	9,338
退職給付引当金	529	520
役員退職慰労引当金	431	323
その他	191	204
固定負債合計	145,486	154,596
負債合計	186,222	183,284
<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	80,951	83,286
自己株式	△142	△143
株主資本合計	106,890	109,223
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,615	8,255
土地再評価差額金	10,879	10,879
為替換算調整勘定	570	1,364
その他の包括利益累計額合計	18,065	20,498
少数株主持分	1,435	1,202
純資産合計	126,391	130,924
負債純資産合計	312,613	314,209

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業収益	17,073	17,768
営業原価	10,453	11,117
営業総利益	6,620	6,651
販売費及び一般管理費	1,481	1,482
営業利益	5,139	5,169
営業外収益		
受取利息	26	24
受取配当金	193	188
その他	8	40
営業外収益合計	228	253
営業外費用		
支払利息	793	808
その他	22	10
営業外費用合計	816	818
経常利益	4,551	4,604
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	401	5
投資有価証券評価損	391	—
固定資産除却損	21	65
特別損失合計	814	70
税金等調整前四半期純利益	3,892	4,533
法人税、住民税及び事業税	1,588	1,520
法人税等調整額	29	△81
法人税等合計	1,618	1,438
少数株主損益調整前四半期純利益	2,273	3,094
少数株主利益	43	60
四半期純利益	2,230	3,034



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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	2,273	3,094
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,191	1,639
為替換算調整勘定	107	794
その他の包括利益合計	△1,083	2,433
四半期包括利益	1,189	5,528
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,146	5,467
少数株主に係る四半期包括利益	43	60

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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	3,892	4,533
減価償却費	2,816	3,152
のれん償却額	29	52
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△44	△43
退職給付引当金の増減額(△は減少)	36	△97
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△32	△107
受取利息及び受取配当金	△220	△213
支払利息	793	808
投資有価証券売却損益(△は益)	△154	—
建替関連損失	401	5
投資有価証券評価損益(△は益)	391	—
固定資産除却損	21	65
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△302	△135
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	4	△1
売上債権の増減額(△は増加)	△72	9
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2	△2
仕入債務の増減額(△は減少)	△102	△128
未払又は未収消費税等の増減額	△243	1,149
その他	34	△66
小計	7,247	8,980
利息及び配当金の受取額	220	213
利息の支払額	△803	△817
法人税等の支払額	△2,071	△1,608
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,593</b>	<b>6,768</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	△5,960	△3,021
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	—
定期預金の預入による支出	—	△209
定期預金の払戻による収入	—	306
長期貸付けによる支出	△5	—
長期貸付金の回収による収入	13	26
その他	△604	232
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△6,776</b>	<b>△2,665</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)	△1,500	△2,000
長期借入れによる収入	5,000	20,000
長期借入金の返済による支出	△1,377	△21,377
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△641	△699
少数株主への払戻による支出	—	△293
その他	△1	△1
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,480</b>	<b>△4,373</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	6	14
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△696	△255
現金及び現金同等物の期首残高	5,087	4,474
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,391	4,219

(4) 四半期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。

(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。

(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2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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	13,497	4,104	17,602	166	17,768	—	17,768
セグメント間の内部 売上高又は振替高	50	979	1,030	0	1,030	△1,030	—
計	13,548	5,084	18,632	166	18,798	△1,030	17,768
セグメント利益	5,407	302	5,709	84	5,794	△625	5,169

(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△625百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△636百万円等であります。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。