

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年6月27日

【事業年度】 第141期(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

【会社名】 ダイビル株式会社

【英訳名】 DAIBIRU CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長執行役員 山本竹彦

【本店の所在の場所】 大阪市北区中之島三丁目3番23号
(注)平成25年8月12日から本店は下記に移転する予定であります。
本店の所在の場所 大阪市北区中之島三丁目6番32号

【電話番号】 06(6441)1933番(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員 財務・経理部長 林洋一

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区内幸町一丁目2番2号

【電話番号】 03(3506)7441番(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役専務執行役員 営業開発本部長 玉井克実

【縦覧に供する場所】 ダイビル株式会社東京営業開発部
(東京都千代田区内幸町一丁目2番2号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)
株式会社大阪証券取引所
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次 決算年月	第137期 平成21年3月	第138期 平成22年3月	第139期 平成23年3月	第140期 平成24年3月	第141期 平成25年3月
(1) 連結経営指標等					
営業収益 (百万円)	33,845	33,639	34,837	33,670	34,205
経常利益 (百万円)	9,270	8,182	8,894	8,910	8,507
当期純利益 (百万円)	4,998	4,276	3,707	4,739	4,880
包括利益 (百万円)			1,929	6,152	7,616
純資産額 (百万円)	111,694	114,641	115,189	120,058	126,391
総資産額 (百万円)	253,251	265,167	291,666	295,837	312,613
1株当たり純資産額 (円)	948.68	972.67	977.10	1,018.04	1,071.37
1株当たり当期純利益 (円)	42.85	36.66	31.79	40.64	41.84
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	43.69	42.78	39.07	40.14	39.97
自己資本利益率 (%)	4.49	3.82	3.26	4.07	4.01
株価収益率 (倍)	18.41	21.49	22.65	15.31	26.29
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	6,799	15,365	12,753	12,523	10,121
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	11,994	27,536	38,602	9,098	18,652
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,057	12,460	26,663	2,616	7,904
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	3,174	3,464	4,278	5,087	4,474
従業員数 (人)	2,059	2,066	1,993	2,085	2,138
(2) 提出会社の経営指標等					
営業収益 (百万円)	24,175	24,557	25,962	25,363	24,945
経常利益 (百万円)	8,565	7,563	8,441	8,544	8,171
当期純利益 (百万円)	4,783	4,073	3,584	4,636	4,902
資本金 (百万円)	12,227	12,227	12,227	12,227	12,227
発行済株式総数 (千株)	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851
純資産額 (百万円)	110,618	113,212	113,605	118,277	123,947
総資産額 (百万円)	250,334	262,150	288,569	290,901	306,812
1株当たり純資産額 (円)	948.41	970.67	974.05	1,014.10	1,062.73
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	11.00 (5.50)	11.00 (5.50)	11.00 (5.50)	11.00 (5.50)	11.50 (5.50)
1株当たり当期純利益 (円)	41.01	34.93	30.73	39.75	42.03
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	44.19	43.19	39.37	40.66	40.40
自己資本利益率 (%)	4.30	3.64	3.16	4.00	4.05
株価収益率 (倍)	19.24	22.56	23.43	15.65	26.17
配当性向 (%)	26.82	31.49	35.79	27.67	27.36
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	46	51 (5)	53 (8)	54 (11)	56 (11)

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【沿革】

大正12年10月	大阪商船株式会社、宇治川電気株式会社並びに日本電力株式会社の三社共同出資により株式会社大阪ビルヂング(資本金300万円)を設立
大正14年9月	大阪市北区中之島にダイビル本館完工
昭和2年7月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル1号館完工
昭和6年4月	日比谷ダイビル1号館に隣接して2号館完工
昭和12年7月	ダイビル本館に隣接して新館完工
昭和20年10月	大阪建物株式会社に社名変更
昭和25年12月	大阪証券取引所上場
昭和33年4月	大阪市北区堂島浜に新ダイビル南館完工
昭和38年10月	新ダイビル北館完工
昭和43年6月	東京都中央区京橋に八重洲ダイビル完工
昭和50年3月	大阪市中央区南久宝寺町の御堂筋ダイビルを購入
昭和51年9月	東京都千代田区麹町に麹町ダイビル完工
昭和58年1月	東京都千代田区内幸町に内幸町ダイビル完工
昭和58年12月	東京証券取引所第一部上場
昭和59年9月	大阪市北区堂島浜に堂島ダイビル完工
昭和61年5月	大阪市中央区淡路町に淡路町ダイビル完工
昭和61年9月	東京都港区三田に三田日東ダイビル完工
平成元年10月	東京都千代田区内幸町にて日比谷ダイビル建て替え第一期工事完了、新ビル完工
平成3年11月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル第二期工事完工
平成4年1月	ダイビル株式会社に社名変更
平成9年1月	大阪市北区中津に北梅田ダイビル完工
平成9年2月	大阪市中央区高麗橋に淀屋橋ダイビル完工
平成12年2月	東京都新宿区新宿の新宿ダイビル(新宿アルタ館)を購入
平成12年5月	大阪市北区梅田に梅田ダイビル完工
平成13年2月	東京都港区芝の芝ダイビルを購入
平成16年10月	株式会社商船三井の当社株式公開買付けにより、同社が当社の親会社となる
平成17年3月	東京都港区虎ノ門の商船三井ビルディング(虎ノ門ダイビル)を購入 東京都千代田区外神田に秋葉原ダイビル完工
平成19年7月	商船三井興産株式会社(連結子会社)を子会社化
平成21年3月	大阪市北区中之島に中之島ダイビル完工
平成21年7月	大阪市西区土佐堀に土佐堀ダイビル完工
平成22年1月	東京都千代田区外神田の秋葉原ダイビル・駅前プラザを購入
平成22年4月	東京都港区南青山の青山ライズスクエア(信託受益権)を購入
平成24年1月	ベトナム ホーチミン市のサイゴン・タワーを所有する Saigon Tower Co.,Ltd. (連結子会社)を子会社化
平成25年2月	大阪市北区中之島にてダイビル本館建て替え工事完了、新ビル完工

3 【事業の内容】

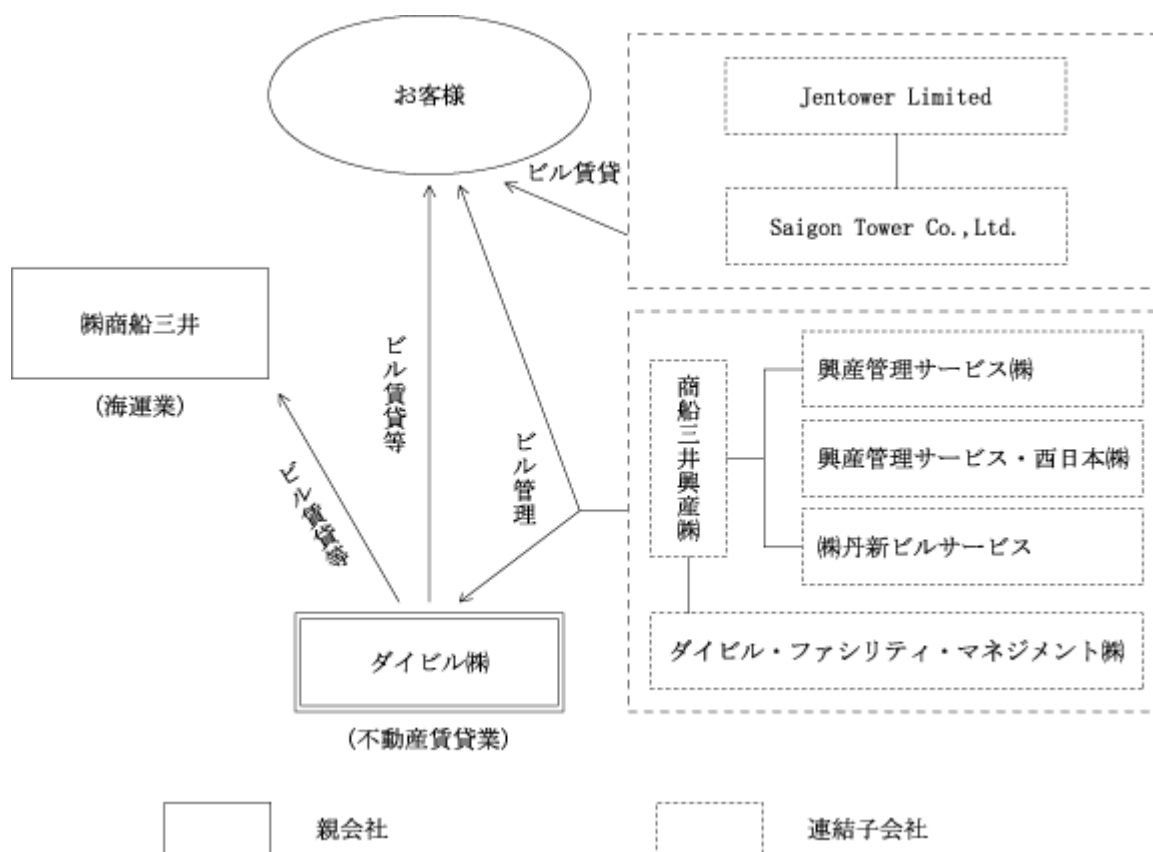
当社グループ（当社及び連結子会社）が営んでいる主な事業内容と、各関係会社等の当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。（平成25年3月31日現在）

<土地建物賃貸事業> ダイビル㈱（以下「提出会社」という。）、商船三井興産㈱（連結子会社）およびSaigon Tower Co.,Ltd.（連結子会社）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、㈱商船三井（親会社）からビルを賃借し、これを転貸しております。（Jentower Limited（連結子会社）はSaigon Tower Co.,Ltd.の持株会社であります。）

<ビル管理事業> 提出会社が所有するビルおよび提出会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㈱(連結子会社)、興産管理サービス・西日本㈱(連結子会社)、㈱丹新ビルサービス（連結子会社）およびダイビル・ファシリティ・マネジメント㈱(連結子会社)がビル管理業務を請負っております。

<その他> 提出会社、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。



4 【関係会社の状況】

(1) 親会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の被所有 割合(%)	関係内容
㈱商船三井	東京都港区	65,400	海運業	51.1 (0.0)	当社所有ビルの賃借等をして おります。 役員の兼任等 兼任 2名 転籍 3名

- (注) 1 有価証券報告書を提出しております。
 2 議決権の被所有割合の()内は、間接所有割合であり、内数を記載しております。

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
商船三井興産㈱(2)	東京都中央区	300	ビル管理事業	51.0	当社所有のビル及びマン ションを管理しております。 役員の兼任等 兼任 4名
ダイビル・ファシリティ・ マネジメント㈱	大阪市北区	17	ビル管理事業	100.0 (49.0)	当社所有のビルを管理して おります。 役員の兼任等 兼任 5名 転籍 3名
興産管理サービス㈱	東京都中央区	20	ビル管理事業	100.0 (100.0)	当社所有のビルを管理して おります。 役員の兼任等 兼任 1名
興産管理サービス・西日本㈱	大阪市西区	14	ビル管理事業	100.0 (100.0)	当社所有のビルを管理して おります。 役員の兼任等 兼任 1名
㈱丹新ビルサービス	京都府福知山市	20	ビル管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任等 兼任 1名
Jentower Limited	Tortola, British Virgin Islands	US\$1	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任等 兼任 3名
Saigon Tower Co.,Ltd.	Ho Chi Minh City, Vietnam	VND124,203,729,828	土地建物賃貸 事業	100.0 (100.0)	役員の兼任等 兼任 2名

- (注) 1 議決権の所有割合の()内は間接所有割合であり、内数を記載しております。
 2 商船三井興産㈱は売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。

(1) 売上高	9,698百万円
(2) 経常利益	606百万円
(3) 当期純利益	491百万円
(4) 純資産額	2,431百万円
(5) 総資産額	4,023百万円

5 【従業員の状態】

(1) 連結会社の状態

平成25年3月31日現在

セグメントの 名称	土地建物 賃貸事業	ビル管理事業	その他	全社(共通)	合計
従業員数(人)	85	1,967	19	67	2,138

(注) 従業員数は就業人数であります。

(2) 提出会社の状態

平成25年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
56(11)	37.9	12.2	9,168

平成25年3月31日現在

セグメントの 名称	土地建物 賃貸事業	ビル管理事業	その他	全社(共通)	合計
従業員数(人)	25(6)			31(5)	56(11)

- (注) 1 従業員数は就業人数で、関係会社への出向者13名を含んでおりません。
 2 臨時従業員は()内に年間の平均人数を外数で記載しております。
 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状態

労使関係については特に記載すべき事項はありません。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

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-」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、所期の目論見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。竣工時からの高稼働を達成すべく、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。

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。

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。

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。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。

(注) セグメント別の業績の営業収益については、セグメント間の内部取引を含んでおりません。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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）

当連結会計年度において営業活動により得られた資金は10,121百万円となりました。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）

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は18,652百万円となりました。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）

当連結会計年度において財務活動により得られた資金は7,904百万円となりました。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。

2 【営業収益の状況】

(1) セグメントごとの営業収益

当連結会計年度における営業収益をセグメントごとに示すと次のとおりであります。

区分	金額(百万円)	前年同期比(%)
土地建物賃貸事業	26,167	0.6
ビル管理事業	9,378	2.8
その他	531	43.3
小計	36,077	1.6
消去又は全社	(1,871)	
合計	34,205	1.6

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 土地建物賃貸事業による営業収益

営業用の建物および土地の利用状況は、次のとおりであります。

1) 建物

区分	面積又は金額(百万円)	前年同期比(%)
所有総面積	577,364㎡	9.6
内訳		
共用面積	133,327㎡	14.1
自用面積	16,346㎡	4.3
貸付可能面積	427,691㎡	8.5
内貸付面積		
貸室面積	368,282㎡	5.2
駐車場面積	43,556㎡	15.8
小計	411,838㎡	6.2
転貸面積	9,947㎡	1.0
貸付面積合計	421,785㎡	6.1
貸室収益(総額)	25,737	0.6
消去又は全社	(97)	
計	25,640	0.6

(注) 1 貸室収益(総額)は、当連結会計年度中に発生した室料のほか、貸室附帯収益として借室者の負担に属する電気料、冷暖房料、清掃料等を含んでおります。
 2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2) 土地

区分	面積又は金額(百万円)	前年同期比(%)
所有総面積	93,435㎡	2.6
内訳		
貸付面積	89㎡	
営業用建物敷地	93,346㎡	2.6
土地使用权	1,930㎡	
面積合計	95,365㎡	2.5
貸地収益(総額)	9	9.2
消去又は全社		
計	9	9.2

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3) 貸駐車場収益

区分	金額(百万円)	前年同期比(%)
駐車場賃貸収益	419	1.1
消去又は全社		
計	419	1.1

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) ビル管理事業による営業収益

区分	金額(百万円)	前年同期比(%)
ビル管理	6,196	4.0
マンション管理	2,978	0.4
その他	203	4.9
小計	9,378	2.8
消去又は全社	(1,773)	
計	7,605	3.0

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(4) その他による営業収益

区分	金額(百万円)	前年同期比(%)
工事請負高	419	87.6
工事管理料	18	37.8
不動産仲介収入	0	95.9
その他	93	7.1
小計	531	43.3
消去又は全社	(0)	
計	530	43.1

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、経済政策に対する期待を背景として明るさが見える一方、欧州政府債務問題による海外経済の下振れ懸念等から、先行き不透明な状況が続くものと予想されます。

オフィスビル業界におきましては、東日本大震災以降、耐震性能や非常用電源設備等を備えるオフィスビルへのニーズは高まっているものの、引き続き厳しい状況が続くものと思われま

す。当社グループといたしましては、今後とも長期的に均衡の取れた拡大発展を目指し、引き続き東京、大阪の都心部を中心にオフィスビルの開発、所有および運営管理を根幹とするビジネスモデルの維持・強化を推進してまいります。

当面の重要課題として、「新・新ダイビル（仮称）」のテナント誘致交渉を着実に進めるとともに、ベトナムにおける当社ビジネスモデルに沿った追加物件、ならびに国内における高齢者施設の取得および開発を鋭意進めてまいります。また、「日比谷ダイビル」、「三田日東ダイビル」のリニューアル工事を実施するなど、引き続き各ビルの競争力向上に努めてまいります。

4 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績および財務状況等に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクには以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

当社グループの主な収入は、当社グループが第三者との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入であり、不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクについては、以下のとおりであります。

不動産の稼働状況に関するリスク

オフィスビルの賃貸借契約（定期建物賃貸借契約の場合を除く）は、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるのが一般的です。しかし、賃貸借契約の期間満了時に契約が更新されない場合もあります。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解除できることとされている場合が多く見られます。賃貸借契約の解約が増加し、また更新がなされない場合、稼働率が低下し賃料収入が減少する可能性があります。なお、解約ペナルティ条項等で、契約期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが一部減額される可能性があります。

賃料の減額に関するリスク

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約期間中、更新時にかかわらず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、全般的に市場賃料水準が低下した場合には、新規入居テナントの賃料が従前テナントの賃料に比べて低下するとともに、既存テナントの賃料減額の可能性も大きくなり、賃料収入が減少する可能性があります。

災害等による建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

建物の全部または一部は、突発的な事故または地震や風水害等の災害により、毀損、滅失または劣化する可能性があります。このような場合、毀損、滅失した個所を修復するため一定期間建物が不稼働となることを余儀なくされ、賃料収入が減少する可能性があります。

不動産資産の偏在に関するリスク

当社グループは、東京、大阪の都心部にオフィスビルを主体として不動産資産を保有しておりますが、それぞれの偏在する地域における地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等、また、オフィスビル市場における収益環境の変化が当社グループの収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、総資産額に占める割合が大きい不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が発生した場合、当社グループの収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

テナント集中に関するリスク

不動産資産のテナント数が単一または少数の場合、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産資産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、このようなテナントが賃料の減額を要求する場合、または退去する場合には、一度に多額の資金の返還が生じ、さらに多大な空室が生じるため、一時的に収益等が悪化することがあります。さらに、大きな面積の新規テナントを誘致するには時間がかかることもあるうえ、賃貸条件を緩和する場合もあり、その誘致期間と入居条件によっては、当社グループの収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産賃料収入に関するリスク以外の主なリスクについては、以下のとおりであります。

金利の変動に関するリスク

当社グループの事業では、土地・建物等の取得、開発および改修のために設備資金を自己資金または借入等で調達しております。有利子負債の大半は固定金利であります。また、運転資金等一部の変動金利で調達している資金については金利の変動の影響を受けます。また、金利の変動により、将来の資金調達コストが影響を受ける可能性があります。

資産価格の変動に関するリスク

当社グループが保有する資産（土地、建物、投資有価証券等）について、経済状況、需給関係等の要因により資産価格が著しく変動した場合、当該資産の売却等に伴う実現損益および金融商品会計、固定資産の減損会計に基づく会計処理等が、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ16,776百万円増加し312,613百万円となりました。流動資産は、流動資産その他が増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ936百万円増加し7,266百万円となりました。また、固定資産は、前連結会計年度末に比べ15,839百万円増加し305,346百万円となりましたが、これは主として、「ダイビル本館」の竣工等に伴う有形固定資産の増加および株価の回復に伴う投資有価証券の増加によるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度に比べ10,443百万円増加し186,222百万円となりました。これは主として、新ビル建築等の設備資金の調達に伴い、有利子負債が9,244百万円増加したことによるものであります。なお、流動負債は、前連結会計年度末に比べ26,787百万円増加し40,735百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べ16,343百万円減少し145,486百万円となりました。

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、前連結会計年度に比べ6,332百万円増加し126,391百万円となりました。

(2) 経営成績の分析

営業収益

当連結会計年度の営業収益は34,205百万円と前連結会計年度に比べ534百万円（1.6%）の増収となりました。

営業収益の76.2%を占める土地建物賃貸事業セグメントは、26,069百万円と153百万円（0.6%）の増収となりました。平成25年3月末の空室率は、大阪4.3%、東京0.6%、全社計2.8%であります。営業収益の22.2%を占めるビル管理事業セグメントは、新規受託契約の受注等により、7,605百万円と221百万円（3.0%）の増収となりました。営業収益の1.6%を占めるその他セグメントは、工事請負高の増加等により、530百万円と159百万円（43.1%）の増収となりました。

営業原価、販売費及び一般管理費

当連結会計年度の営業原価は21,522百万円と前連結会計年度に比べ853百万円（4.1%）増加いたしました。また、営業収益に対する営業原価の比率は62.9%と前連結会計年度に比べ1.5%増加いたしました。

土地建物賃貸事業セグメントの営業原価は、既存ビルの減価償却費は減少いたしましたが、「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、15,260百万円と前連結会計年度に比べ483百万円（3.3%）増加しました。ビル管理事業セグメントの営業原価は、7,661百万円と前連結会計年度に比べ223百万円（3.0%）増加しました。その他セグメントの営業原価は、工事請負高の増加等により、391百万円と前連結会計年度に比べ186百万円（91.1%）増加しました。

当社グループの販売費及び一般管理費は、大部分が一般管理費に属する費用であります。当連結会計年度は2,855百万円と前連結会計年度に比べ15百万円（0.5%）増加いたしました。また、営業収益に対する販売費及び一般管理費の比率は8.3%と前連結会計年度に比べ0.1%減少しております。

営業利益

当連結会計年度の営業利益は9,827百万円と前連結会計年度に比べ333百万円(3.3%)の減益となりました。また、営業収益に対する営業利益の比率は28.7%と前連結会計年度に比べ1.4%減少いたしました。

なお、土地建物賃貸事業セグメントの営業利益は、10,336百万円と375百万円(3.5%)の減益となりました。ビル管理事業セグメントの営業利益は642百万円と85百万円(15.2%)の増益、その他セグメントの営業利益は120百万円と19百万円(14.2%)の減益となりました。

営業外損益

営業外損益は、前連結会計年度の1,250百万円の費用(純額)から、当連結会計年度は1,320百万円の費用(純額)となり、69百万円増加しました。このうち、金融収支は、前連結会計年度の1,244百万円の費用(純額)に対し、1,189百万円の費用(純額)と54百万円減少しました。また、金融収支以外の営業外損益は、前連結会計年度の6百万円の費用(純額)に対し、130百万円の費用(純額)と123百万円増加しました。

経常利益

当連結会計年度の経常利益は8,507百万円と前連結会計年度に比べ403百万円(4.5%)の減益となりました。また、営業収益に対する経常利益の比率は24.9%と前連結会計年度に比べ1.6%減少いたしました。

税金等調整前当期純利益

前連結会計年度は、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1,025百万円を計上いたしましたが、当連結会計年度においては、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。

法人税等

当連結会計年度の法人税等調整額を含めた税効果計算後の法人税等は、3,113百万円と前連結会計年度に比べ61百万円(2.0%)増加しました。

当期純利益

当連結会計年度の当期純利益は4,880百万円と前連結会計年度に比べ140百万円(3.0%)の増益となりました。また、1株当たりの当期純利益は、前連結会計年度の40円64銭に対し、当連結会計年度は41円84銭となりました。

(3) 流動性および資金の源泉

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(年)	13.0	6.7	10.2	10.3	13.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	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)

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

財務政策

当社グループの資金需要の主なものは、新規ビルの取得、開発費及び既存ビルの改修工事代等の設備資金であります。これらの資金は、自己資金または借入により調達することとしております。このうち、借入による資金については、平成25年3月31日現在長期の借入金等（1年以内返済含む）の残高は136,312百万円で、金融機関からの借入金56,312百万円、社債80,000百万円で構成されており、この大半は固定金利であります。また、当社の事業は資金回収に長期間を要するため、返済・償還期限を比較的長めに設定しております。

上記以外の運転資金は、コマーシャル・ペーパー及び金融機関からの短期借入金で調達しておりますが、コマーシャル・ペーパーについては、20,000百万円の発行枠を設定し、その範囲内で運用しております。平成25年3月31日現在のコマーシャル・ペーパーの残高は2,000百万円であります。

なお、平成25年3月31日現在の有利子負債合計の残高は、以上の138,312百万円であります。

当社グループは、健全な財政状態を維持しながらキャッシュ・フローの拡大を目指すため、有利子負債営業キャッシュ・フロー倍率及びデット・エクイティ・レシオの中長期的見通しを重視して資金調達を考えております。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度は17,853百万円の設備投資を行いました。その内訳は次のとおりであります。

セグメントの名称	設備投資金額(百万円)
土地建物賃貸事業	17,851
ビル管理事業	1
合計	17,853

このうち、土地建物賃貸事業の設備投資としては、所有建物の量的拡大のため、ダイビル本館、新・新ダイビル（仮称）の建設工事およびグランダ石神井公園の取得を、また、所有ビルの質的向上のためリニューアル工事及び所有建物改修工事を実施しました。

当連結会計年度において実施した、土地建物賃貸事業に係る主要な設備の取得の内容は次のとおりであります。

(提出会社)

事業所名	所在地	用途	構造	面積		設備投資金額				取得年月
				建物 (㎡)	土地 (㎡)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
ダイビル本館	大阪市 北区 中之島 三丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄 筋コンク リート造・ 鉄筋コンク リート造 地上22階 地下2階 塔屋2階	48,198		16,781		559	17,340	平成25年 2月完成
グランダ 石神井公 園	東京都 練馬区 下石神井 六丁目	賃貸 高齢者 施設	鉄筋コンク リート造 地上3階	2,319	2,349	231	614		845	平成24年 8月購入

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

提出会社は、次の設備を主に土地建物賃貸事業の用に供しております。

大阪地区

平成25年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(㎡)	土地(㎡)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
中之島 ダイビル	大阪市 北区 中之島 三丁目	貸事務所 等 本社 大阪営業 開発部	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上35階 地下2階 塔屋3階	79,543	(1) 10,098	20,485	(1) 6,626	209	44,577
ダイビル 本館	大阪市 北区 中之島 三丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上22階 地下2階 塔屋2階	48,198		16,700		555	
堂島 ダイビル	大阪市 北区 堂島浜 一丁目	貸ホテル	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上23階 地下3階 屋階付	44,770	4,608	2,353	8,017	1	10,371
梅田 ダイビル	大阪市 北区 梅田 三丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上23階 地下3階	42,363	4,528	10,726	10,003	23	20,752
土佐堀 ダイビル	大阪市 西区 土佐堀 二丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上17階 地下1階 塔屋3階	37,497	4,173	8,829	1,594	224	10,649
御堂筋 ダイビル	大阪市 中央区 南久宝寺町 四丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階 地下3階 屋階付	13,399	1,577	701	3,556	1	4,259
淀屋橋 ダイビル	大阪市 中央区 高麗橋 四丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上14階 地下2階 塔屋2階	11,273	1,555	1,320	632	24	1,977
淡路町 ダイビル	大阪市 中央区 淡路町 三丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階 地下1階 屋階付	10,344	1,785	1,091	949	5	2,046
堂北 ダイビル	大阪市 北区 堂島 一丁目	貸事務所	鉄筋コンク リート造 地上7階 地下1階 屋階付	4,283	860	374	1,088	1	1,464

平成25年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(㎡)	土地(㎡)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
北梅田 ダイビル	大阪市 北区 中津 一丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 一部鉄筋 コンクリート 造・鉄骨造 地上8階 地下1階 塔屋1階	4,185	824	648	231	10	890
エステート 土佐堀	大阪市 西区 土佐堀 二丁目	貸事務所	鉄骨造 地上5階 地下1階	5,635	1,997	494	671	5	1,171
	大阪府 豊中市 曾根西町 一丁目	貸駐車場			803		161	1	163
	大阪府 箕面市 百楽荘 三丁目	貸駐車場			512		95	0	95

東京地区

平成25年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(㎡)	土地(㎡)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
日比谷 ダイビル	東京都 千代田区 内幸町 一丁目	貸事務所 東京営業 開発部	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上21階 地下3階 屋階付	29,961	3,489	2,687	24,974	38	27,699
秋葉原 ダイビル	東京都 千代田区 外神田 一丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上31階 地下2階	50,290	4,182	9,402	9,598	121	19,122
商船三井ビ ルディング (虎ノ門 ダイビル)	東京都 港区 虎ノ門 二丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上16階 地下3階	34,655	4,652	4,041	16,028	18	20,088
八重洲 ダイビル	東京都 中央区 京橋 一丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上9階 地下5階 屋階付	26,723	1,949	1,461	19,941	8	21,411
(2) 青山 ライズ スクエア	東京都 港区 南青山 五丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上16階 地下2階 塔屋2階	(2) 20,907	(2) 2,835	5,788	31,231	1	37,021

平成25年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(m ²)	土地(m ²)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
麹町 ダイビル	東京都 千代田区 麹町 五丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上7階 地下2階 屋階付	11,610	2,659	853	1,233	0	2,087
新宿 ダイビル	東京都 新宿区 新宿 三丁目	賃貸 商業施設	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階 地下3階	11,255	1,283	1,835	9,107	2	10,945
芝 ダイビル	東京都 港区 芝 五丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上10階 地下1階 屋階付	10,833	2,047	1,854	1,389	8	3,252
三田日東 ダイビル	東京都 港区 三田 三丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階 地下1階 屋階付	(3) 6,058	941	402	945	4	1,352
内幸町 ダイビル	東京都 千代田区 内幸町 一丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上9階 地下2階 屋階付	(3) 9,446	1,104	1,058	5,310	0	6,369
秋葉原 ダイビル・ 駅前プラザ	東京都 千代田区 外神田 一丁目	賃貸 商業施設	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上9階 地下1階	3,201	401	1,157	3,952	0	5,109
エステート 芝	東京都 港区 芝 五丁目	貸事務所 等	鉄筋コンク リート造 地上5階	499	118	100	241		341
ランテルナ 西荻	東京都 杉並区 西荻北 一丁目	賃貸 マンション	鉄筋コンク リート造 地上6階 地下1階	3,977	1,842	308	612	1	922
ランテルナ 小石川	東京都 文京区 水道 二丁目	賃貸 マンション	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上9階	3,912	1,350	288	761	2	1,051
ダイビル 久我山寮	東京都 三鷹市 井の頭 一丁目	賃貸社宅	壁式鉄筋コン クリート造 一部鉄筋コン クリート造 地上3階	2,435	3,045	188	581	1	771
グランダ 石神井公園	東京都 練馬区 下石神井 六丁目	賃貸 高齢者 施設	鉄筋コンク リート造 地上3階	2,319	2,349	227	614		842
ランテルナ 野毛	東京都 世田谷区 野毛 二丁目	賃貸 マンション	鉄筋コンク リート造 地上3階	2,185	2,760	180	536	4	720

平成25年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(㎡)	土地(㎡)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
セレクト用賀	東京都世田谷区玉川台二丁目	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上5階一部3階 地下1階	1,797	611	259	208	2	469
永福女子学生会館	東京都杉並区永福二丁目	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上5階 一部地下1階	1,404	646	95	207	1	304
ランテルナ山王	東京都品川区大井七丁目	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上3階	1,259	1,265	80	350	0	431
東松原女子学生会館	東京都世田谷区代田四丁目	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上3階	749	501	82	163	0	246

その他地区

平成25年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(㎡)	土地(㎡)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
ヴィオレット宝塚	兵庫県宝塚市武庫山二丁目	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階	11,942	7,840	766	1,318	70	2,156
パラジオ川西	兵庫県川西市小戸二丁目	賃貸住宅	鉄筋コンクリート造 地上3階 屋階付	1,243	1,222	147	197	9	354
パラジオ藤が丘	神奈川県横浜市青葉区藤が丘二丁目	賃貸住宅	鉄筋コンクリート造 地上3階 屋階付	1,045	993	116	196	5	318
くらら鷺沼	神奈川県川崎市宮前区小台二丁目	賃貸高齢者施設	鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階	2,696	1,315	161	238		400
ラインハウス青木公園	埼玉県川口市西青木五丁目	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上4階	502	333	15	37	0	53

- (注) 1 中之島三丁目共同開発区域内における当社の所有地について記載しております。
 2 青山ライズスクエアは不動産信託受益権であります。なお、建物は区分所有及び共同所有であり、当社単独所有部分及び当社持分面積の合計を記載しております。また、土地は共同所有であり、当社持分面積を記載しております。
 3 三田日東ダイビル及び内幸町ダイビルは隣地所有者との共同ビルであり、当社持分面積を記載しております。
 4 従業員数の配置状況は本社31人、大阪営業開発部11人、東京営業開発部14人であります。

(2) 国内子会社（商船三井興産(株)所有）

商船三井興産(株)は、次の設備を主に土地建物賃貸事業の用に供しております。

平成25年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(㎡)	土地(㎡)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
商船三井 興産ビル	兵庫県 神戸市 中央区 海岸通 三丁目	貸事務所 等	鉄筋コンク リート造 地上5階 地下1階 塔屋2階	4,987	1,178	170	259	0	430

(3) 在外子会社（Saigon Tower Co.,Ltd.所有）

Saigon Tower Co.,Ltd.は、次の設備を主に土地建物賃貸事業の用に供しております。

平成25年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(㎡)	土地(㎡)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
サイゴン・ タワー	ベトナム ホーチミン 市	貸事務所 等	鉄筋コンク リート造 地上18階 地下2階	17,986	(1) [1,930]	532		(2) 5,209	5,741

- (注) 1 土地使用権に係る面積であります。
 2 土地使用権を含めて記載しており、土地使用権の帳簿価額は無形固定資産の「その他」に含めて計上しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

提出会社は、土地建物賃貸事業の拡大のため、重要な設備計画として次の計画を進めております。

(1) 新設

項目	事業所名	所在地	用途	構造	面積(m ²)	投資予定金額(百万円)			着工及び 完成年月
						総額	既支払額	今後所要額	
建物 (附属設備 を含む)	新・新ダイビル (仮称)	大阪市 北区 堂島浜 一丁目	貸事務所 等	地上31階 地下2階 塔屋3階	延 約76,000	約30,000	1,020	約28,979	着工 平成24年8月 完成 平成27年3月予定

(2) 改修

項目	内容	投資予定金額(百万円)			着工及び 完成年月
		総額	既支払額	今後所要額	
建物 (附属設備を含む)	既存ビルのリニューア ル工事等改修工事	1,237		1,237	平成25年4月 から 平成26年3月

(3) 資金調達方法

今後所要額は、自己資金、借入金及び社債により賄う予定であります。

(注) 「第3 設備の状況」の金額には、消費税等は含まれておりません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	300,000,000
計	300,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成25年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年6月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	116,851,049	116,851,049	東京証券取引所 市場第一部 大阪証券取引所 市場第一部	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式。 単元株式数は100株でありま す。
計	116,851,049	116,851,049		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成3年4月1日 から 平成4年3月31日	1,122	116,851,049		12,227		13,850

(注) 転換社債の株式転換による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成25年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)		37	32	235	141	5	3,820	4,270	
所有株式数 (単元)		176,425	7,428	698,729	220,927	11	64,464	1,167,984	52,649
所有株式数 の割合(%)		15.11	0.64	59.82	18.92	0.00	5.51	100.0	

(注) 1 自己株式219,493株は「個人その他」に2,194単元及び「単元未満株式の状況」に93株含めて記載しております。

なお、期末実保有自己株式数は219,493株であります。

2 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が、55単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成25年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
株式会社商船三井	東京都港区虎ノ門二丁目1番1号	59,527	50.94
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	5,802	4.97
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	2,992	2.56
関西電力株式会社	大阪市北区中之島三丁目6番16号	2,953	2.53
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,685	2.30
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,064	1.77
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,627	1.39
THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. LONDON SECS LENDING OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	1,462	1.25
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	1,313	1.12
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225 (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A (東京都中央区月島四丁目16番13号)	1,265	1.08
計		81,695	69.91

- (注) 1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社の所有株式数は、全て信託業務に係る株式であります。
- 2 フランクリン・テンブルトン・インスティテューショナル・エルエルシーから平成25年3月19日付で大量保有報告書の変更報告書が提出されておりますが、当社として当事業年度末現在の実質所有株式数の確認が出来ておりません。
- なお、当該報告書による平成25年3月15日現在の株式所有状況は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
フランクリン・テンブルトン・インスティテューショナル・エルエルシー	600 フィフス・アベニュー ニューヨーク、ニューヨーク 10020, 米国	8,666	7.42

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 219,400		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 116,579,000	1,165,790	同上
単元未満株式	普通株式 52,649		同上
発行済株式総数	116,851,049		
総株主の議決権		1,165,790	

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が5,500株(議決権55個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式93株が含まれております。

【自己株式等】

平成25年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) ダイビル株	大阪市北区中之島 三丁目3番23号	219,400		219,400	0.19
計		219,400		219,400	0.19

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	653	498,977
当期間における取得自己株式	311	394,877

(注) 当期間における取得自己株式には、平成25年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他				
保有自己株式数	219,493		219,804	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成25年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

配当額の決定に当たりましては、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に図りながら、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いたしております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当期（平成25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、1株につき6円といたしました。従って、年間の1株当たり配当金は11円50銭（中間配当5円50銭、期末配当6円）となりました。

内部留保資金の用途につきましては、主に将来の事業展開等に必要な設備投資資金に充当することとしております。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款で定めております。

（注）基準日が当該事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の金額 （百万円）	1株当たり配当額 （円）
平成24年10月29日 取締役会決議	641	5.50
平成25年6月26日 定時株主総会決議	699	6.00

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第137期	第138期	第139期	第140期	第141期
決算年月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
最高(円)	1,282	928	937	739	1,129
最低(円)	534	613	520	436	502

（注）最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月
最高(円)	669	724	814	893	925	1,129
最低(円)	526	645	658	778	831	927

（注）最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
代表取締役 社長執行役員		山本竹彦	昭和27年9月29日生	平成17年6月 平成19年6月 平成21年6月 平成22年6月 平成23年6月	株式会社商船三井執行役員に就任 当社社外取締役に就任 株式会社商船三井常務執行役員に就任 同社取締役 専務執行役員に就任 同社取締役 専務執行役員を退任 当社代表取締役 副社長執行役員に就任 当社代表取締役 社長執行役員に就任、現在に至る	(注7)	32
取締役 専務執行役員	社長補佐 (特命事項) 営業開発本部 副本部長	井林與市	昭和27年2月11日生	昭和49年4月 平成14年6月 平成16年4月 平成18年4月 平成18年6月 平成19年6月 平成21年6月 平成25年6月	当社に入社 当社取締役に就任、総務部長委嘱、 考査室担当 総務部長、考査室長を委嘱 人事総務部長、内部監査室長を委嘱 当社常務取締役に就任 当社取締役 常務執行役員に就任 営業開発本部長、大阪営業開発部長 を委嘱 当社取締役 専務執行役員に就任、 現在に至る 社長補佐(特命事項)、営業開発本部 副本部長を委嘱、現在に至る	(注5)	35
取締役 専務執行役員	営業開発 本部長	玉井克実	昭和27年11月7日生	平成15年6月 平成19年6月 平成21年6月 平成25年6月	株式会社三井住友銀行執行役員を 退任 当社取締役に就任、東京営業部長を 委嘱 当社取締役に退任 当社常務執行役員に就任 営業開発本部副本部長、東京営業開 発部長を委嘱 当社取締役 常務執行役員に就任 当社取締役 専務執行役員に就任 営業開発本部長を委嘱、現在に至る	(注7)	23
取締役 常務執行役員	経営・管理 本部長 経営戦略室長	成田純一	昭和33年4月27日生	平成20年6月 平成21年6月 平成23年6月 平成25年6月	株式会社商船三井 ロジスティクス事業部長 同社常勤監査役に就任 当社社外監査役に就任 株式会社商船三井常勤監査役を退 任 当社社外監査役を退任 当社取締役 常務執行役員に就任 経営・管理本部長、経営戦略室長を 委嘱、現在に至る	(注7)	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
取締役 常務執行役員	建設・技術統括部担当 建設・技術統括部長	矢田 豪 男	昭和32年1月7日生	昭和57年4月 平成18年4月 平成19年6月 平成20年7月 平成24年6月 平成25年6月	当社に入社 東京開発部長 当社執行役員に就任 建設企画本部副本部長、営業開発本部副本部長、建設企画部長を委嘱 建設企画本部副本部長、営業開発本部副本部長、建設企画部長、技術部長を委嘱 当社取締役 執行役員に就任 建設企画本部長、建設企画部長、技術部長を委嘱 当社取締役 常務執行役員に就任 建設・技術統括部担当、建設・技術統括部長を委嘱、現在に至る	(注5)	19
取締役		高 松 明	昭和23年12月21日生	平成8年5月 平成11年9月 平成16年6月 平成17年6月 平成20年6月 平成24年6月 平成25年6月	日本銀行福島支店長 同行検査役 株式会社名古屋証券取引所 常勤監査役に就任 同取引所常務執行役員に就任 同取引所常務取締役執行役員に就任 同取引所顧問に就任、現在に至る 当社社外取締役に就任、現在に至る	(注7)	
取締役		八 田 宏 和	昭和32年1月10日生	平成19年6月 平成21年6月 平成24年6月 平成25年6月	株式会社商船三井人事部長 同社執行役員に就任 同社常務執行役員に就任、現在に至る 当社社外取締役に就任、現在に至る	(注7)	
常勤監査役		大 場 孝 夫	昭和25年5月23日生	昭和49年4月 平成14年6月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年6月 平成21年4月 平成21年6月 平成22年6月	当社に入社 当社取締役に就任、経理部長委嘱、情報システム室担当 経理部長、情報システム室長を委嘱 財務経理部長、システム室長を委嘱 当社取締役を退任 当社常務執行役員に就任、管理本部副本部長、人事・総務部長、財務・経理部長を委嘱 管理本部副本部長を委嘱 経営・管理本部副本部長を委嘱、内部監査室担当 当社常勤監査役に就任、現在に至る	(注4)	27
常勤監査役		戸 塚 正 次	昭和31年1月11日生	平成20年6月 平成22年6月 平成25年6月	株式会社商船三井経理部長 同社審議役に就任 同社審議役を退任 当社常勤監査役に就任、現在に至る	(注8)	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
監査役		橋爪 紳也	昭和35年12月6日生	平成7年4月	京都精華大学人文学部助教授(大学院兼務)	(注6)	
				平成10年4月	京都精華大学創造研究所所長兼務		
				平成11年4月	大阪市立大学文学部助教授		
				平成13年4月	大阪市立大学大学院文学研究科助教授		
				平成18年4月	公立大学法人大阪市立大学大学院文学研究科教授 兼 都市研究プラザ教授(平成20年4月より同特任教授)現在に至る		
				平成20年4月	公立大学法人大阪府立大学産学官連携機構特別教授(平成21年4月より同大学21世紀科学研究機構特別教授)兼 観光産業戦略研究所所長、現在に至る 株式会社橋爪総合研究所代表取締役 現在に至る		
				平成23年6月	当社社外監査役に就任、現在に至る		
監査役		津田 昌明	昭和34年1月23日	平成18年6月	株式会社商船三井総務部長	(注8)	
				平成23年6月	同社常勤監査役に就任、現在に至る		
				平成25年6月	当社社外監査役に就任、現在に至る		
計							138

- (注) 1 取締役高松明及び取締役八田宏和は、社外取締役であります。
 2 監査役橋爪紳也及び監査役津田昌明は、社外監査役であります。
 3 当社では、担当部門の責任者たる執行役員への権限委譲を進め、業務執行の意思決定の迅速化を図るため、また、取締役会をスリム化し、経営戦略策定能力、コーポレートガバナンスの一層の強化を図るため、平成19年6月より執行役員制度を導入しております。
 執行役員は次の4名であり、その担当業務は記載の通りであります(取締役兼務者を除く)。
 常務執行役員 西口 美廣 経営・管理本部副本部長、広報室長、内部監査室担当、内部監査室長
 執行役員 田中 健輔 営業開発本部副本部長、大阪営業開発部長
 執行役員 林 洋一 経営・管理本部副本部長、財務・経理部長、システム室長
 執行役員 喜多澤 昇 商船三井興産株式会社代表取締役社長執行役員
- 4 平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 5 平成24年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 6 平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 7 平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 8 平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成29年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制（有価証券報告書提出日現在）

イ．企業統治の体制の概要・当該体制を採用する理由

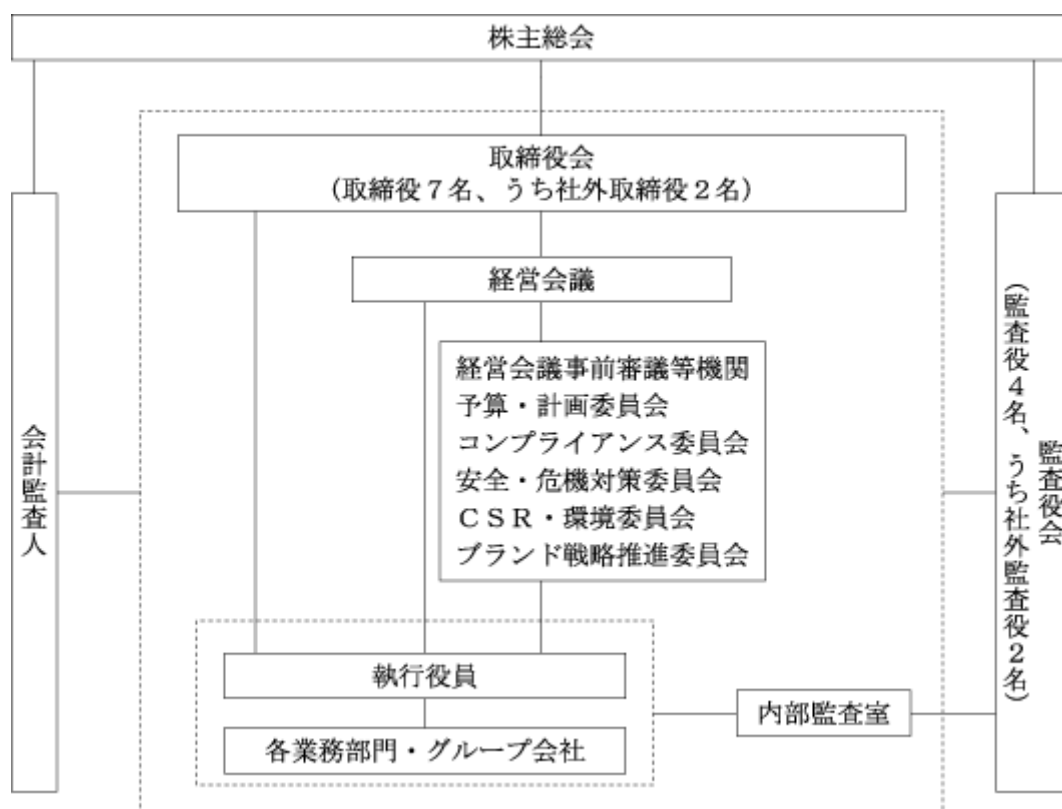
当社は監査役会による当社経営への監視が有効に機能していると判断し、監査役設置会社形態を採用しております。監査役会は4名（うち常勤2名）で構成されており、各監査役は監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、取締役会への出席、重要な書類の閲覧、事業所の調査等を通じた監査を行っております。

取締役会は、原則として毎月1回開催し、必要に応じて臨時に開催し、会社経営全般の基本方針を決定するほか、取締役の職務及び執行役員の業務の執行を監督します。経営の重要事項はここに全て付議し審議決定しております。併せて業務執行状況についても随時報告されております。

また、原則毎月3回、執行役員兼務の取締役で構成する「経営会議」を開催し、取締役会において決定した経営全般の基本方針に基づき、業務執行に関わる個々の重要案件の意思決定にあたり、構成メンバーによる十分な審議を行っております。

当社は、取締役7名のうち2名を社外取締役、監査役4名のうち2名を社外監査役とし、常に客観性を確保できる経営体制を整えております。なお、当社は会社法第427条第1項の規定に基づき、社外取締役 高松明氏、社外監査役 橋爪紳也氏の各氏との間において、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

業務執行、監視の仕組み及び内部統制の仕組みは以下のとおりであります。



ロ．その他企業統治に関する事項

() 当社はコンプライアンスをコーポレート・ガバナンスの基本要素であるとの認識の下、「法令および規則を遵守し、社会の一員として、社会規範、企業倫理に照らして品位ある行動をします。」を『グループ行動規準（2．法令遵守）』に掲げるとともに、コンプライアンス体制を推進する機関として「コンプライアンス委員会」を設置し、日常の業務活動においてもその徹底を図っております。

- ()また、事業のリスクを軽減するため、重要な投融資案件については、各関係部室間において十分検討するとともに、経営戦略室においてリスクの把握、分析及び評価等について十分な審議を経た上で業務執行レベルの最高意思決定機関である経営会議に付議しております。
- また、「安全・危機対策委員会」を設置し、万一の災害に備え、災害時の対策マニュアルを策定しており、防災訓練等を実施しております。
- ()内部統制システムの構築については、平成18年5月施行の会社法に基づき、業務の適正を確保するための体制（内部統制システム構築の基本方針）を取締役会で決議しております。
- また、金融商品取引法に基づく財務報告に係る内部統制の整備及び運用への対応についても、適切に取り組んでおります。

内部監査及び監査役監査の状況（有価証券報告書提出日現在）

内部監査室（室長以下3名）は、子会社を含め業務活動全般に関し幅広く内部監査を実施しており、監査役とも連携をとりながら業務の改善、法令の遵守等について具体的な助言・勧告を行っております。

監査役（4名、うち常勤2名）は、監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従って監査業務を行うほか、会計監査人から監査に関する報告を受け、検討を行っております。なお、常勤監査役 大場孝夫氏および常勤監査役 戸塚正次氏は長年にわたる財務・経理部門の実務経験を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

さらに、監査役は内部監査室の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができ、命令を受けた使用人は、その命令に関して、取締役、執行役員およびその他使用人等の指揮命令を受けないものとしております。

また、内部監査、監査役監査及び会計監査においては相互に情報交換を行っており、これらの監査の結果に基づき、内部統制部門は業務の改善に取り組んでおります。

社外取締役及び社外監査役（有価証券報告書提出日現在）

当社は、業務執行取締役から独立した客観的視点での、経営判断の妥当性評価、業務執行の監督機能を期待するため社外取締役を2名選任しております。また、取締役の業務執行の適法性を確保するとともに、外部的視点から経営に対する適切な助言を得るため、社外監査役2名を選任しております。現在の選任状況は、当社企業統治を機能させるのに適切であると考えております。社外取締役および社外監査役は取締役会に出席し、社外監査役は監査役会に出席するほか内部監査室および会計監査人との情報交換を行ない、内部統制部門の監督および監査に努めております。

社外取締役 八田宏和氏の兼職は、株式会社商船三井常務執行役員（総務部、グループ事業部、関西地区担当）であります。

社外監査役 津田昌明氏の兼職は、株式会社商船三井常勤監査役および株式会社宇徳社外監査役であります。

なお、株式会社商船三井は当社の親会社であり、株式会社宇徳は同社の子会社であります。当社と株式会社商船三井との間には、当社所有ビル賃貸等の取引があります。

上記以外に当社と各社外取締役および社外監査役について、当社との記載すべき関係はありません。

なお、社外取締役又は社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準又は方針はありませんが、選任にあたっては証券取引所における独立役員（一般株主と利益相反が生じる恐れのない社外取締役又は社外監査役）の要件を参考にしており、その要件を満たす高松明氏および橋爪紳也氏を選任しております。

役員の報酬等

イ．提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				(2) 対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	(1) 退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	195	115		43	36	6
監査役 (社外監査役を除く。)	45	36			9	2
社外役員	8	8				1

(注) 1 退職慰労金は、当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額を記載しております。

2 当事業年度末現在の人員は、取締役6名(うち社外取締役1名)、監査役4名(うち社外監査役2名)であります。上記の支給人員と相違しているのは、平成24年6月27日開催の第140期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおり、また、無報酬の社外取締役および社外監査役が各1名在任しているためであります。

3 上記のほか、平成24年6月27日開催の第140期定時株主総会決議に基づき、退任取締役1名に対し役員退職慰労金72百万円を支給しております。なお、本金額には過年度における役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。

ロ．役員の報酬等の額の決定に関する方針

中長期的な安定拡大発展を目指す当社事業の特性を踏まえ、月額報酬については、取締役、監査役ともに、株主総会で決議された報酬総額の範囲内で、職位および担当を踏まえ安定的な報酬水準を設定することとしております。

取締役賞与および退職慰労金は別途当該年度に係る定時株主総会の決議を経て決定いたします。

取締役賞与は、職位、担当部門および各人の業績評価に基づいて決定いたします。

また、退職慰労金は、在任期間中の職位、担当および貢献度等を勘案して決定いたします。

株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 58銘柄
 貸借対照表計上額の合計額 15,992百万円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である上場投資株式の銘柄、保有区分、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
住友商事(株)	1,907,151	2,280	営業政策目的
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	6,181,959	1,632	財務活動の円滑化
M S & A D インシュアランス グループ ホールディングス(株)	738,264	1,254	営業政策目的
ダイキン工業(株)	488,000	1,099	営業政策目的
(株)三井住友フィナンシャルグループ	321,112	874	財務活動の円滑化
(株)住友倉庫	1,845,825	788	営業政策目的
住友電気工業(株)	665,500	754	営業政策目的
住友金属鉱山(株)	296,763	345	営業政策目的
レンゴー(株)	492,817	282	営業政策目的
住友金属工業(株)	1,638,936	273	営業政策目的
日本電気(株)	1,518,363	262	営業政策目的
京阪神ビルディング(株)	667,426	260	営業政策目的
関西電力(株)	197,283	252	営業政策目的
大阪ガス(株)	694,575	230	営業政策目的
旭化成(株)	430,998	220	営業政策目的
住友化学(株)	614,401	216	営業政策目的
全日本空輸(株)	844,411	211	営業政策目的
阪急阪神ホールディングス(株)	509,957	184	営業政策目的
新日本空調(株)	273,187	133	営業政策目的
(株)日本触媒	131,000	125	営業政策目的
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	270,900	111	財務活動の円滑化
(株)大林組	300,000	108	営業政策目的
日本板硝子(株)	662,858	84	営業政策目的
鹿島建設(株)	330,750	83	営業政策目的
住友電設(株)	121,338	80	営業政策目的
美津濃(株)	151,800	69	営業政策目的
ダイダン(株)	121,000	62	営業政策目的
フジテック(株)	107,800	58	営業政策目的
(株)池田泉州ホールディングス	499,535	57	財務活動の円滑化
丸一鋼管(株)	26,410	51	営業政策目的

(注) (株)三菱UFJフィナンシャル・グループ以下の特定投資株式は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、特定投資株式の上位30銘柄について記載しております。

(当事業年度)
 特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	6,181,959	2,738	財務活動の円滑化
住友商事(株)	1,907,151	2,246	営業政策目的
ダイキン工業(株)	488,000	1,800	営業政策目的
M S & A D インシュアランス グループ ホールディングス(株)	588,200	1,215	営業政策目的
(株)三井住友フィナンシャルグループ	321,112	1,212	財務活動の円滑化
(株)住友倉庫	1,845,825	1,183	営業政策目的
住友電気工業(株)	665,500	772	営業政策目的
京阪神ビルディング(株)	667,426	450	営業政策目的
住友金属鉱山(株)	296,763	398	営業政策目的
日本電気(株)	1,518,363	371	営業政策目的
大阪ガス(株)	694,575	287	営業政策目的
新日鐵住金(株)	1,204,617	283	営業政策目的
旭化成(株)	430,998	270	営業政策目的
レンゴー(株)	492,817	235	営業政策目的
関西電力(株)	197,283	183	営業政策目的
住友化学(株)	614,401	180	営業政策目的
阪急阪神ホールディングス(株)	309,000	175	営業政策目的
全日本空輸(株)	844,411	162	営業政策目的
住友電設(株)	121,338	154	営業政策目的
新日本空調(株)	273,187	151	営業政策目的
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	270,900	151	財務活動の円滑化
(株)大林組	300,000	135	営業政策目的
(株)日本触媒	131,000	108	営業政策目的
フジテック(株)	107,800	99	営業政策目的
鹿島建設(株)	330,750	84	営業政策目的
三菱地所(株)	31,949	82	営業政策目的
朝日放送(株)	82,800	69	営業政策目的
美津濃(株)	151,800	62	営業政策目的
ダイダン(株)	121,000	60	営業政策目的
丸一鋼管(株)	26,410	58	営業政策目的

(注) (株)日本触媒以下の特定投資株式は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、特定投資株式の上位30銘柄について記載しております。

会計監査の状況

有限責任 あずさ監査法人と監査契約を締結しております。当社の会計監査業務を執行した公認会計士は松井隆雄氏、本田貫一郎氏であり、補助者は公認会計士9名、その他7名であります。

(注) その他は公認会計士試験合格者であります。

取締役の定数

当社の取締役は14名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらない旨定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

中間配当

当社は、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として、会社法第454条第5項の規定に従い中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益配分を行うことを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	30		30	1
連結子会社				
計	30		30	1

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

当社は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているKPMGメンバーファームに対して、財務デューデリジェンス業務等非監査業務に基づく報酬として6百万円を計上しております。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

当社が監査公認会計士等に支払った非監査業務の内容は、社債発行に伴うコンフォートレターの作成業務であります。

【監査報酬の決定方針】

監査日数等を勘案し、監査報酬の妥当性について検討した上で決定しております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みとして、会計基準等の内容の適切な把握を目的に公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構の開催する研修会等への参加並びに刊行物の購読等を行っております。

1【連結財務諸表等】
 (1)【連結財務諸表】
 【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	1 29	1 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	4 165,912	4 184,756
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	2 148,125	2 148,738
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	3 13,071	3 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

	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	2 9,338	2 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	2 10,879	2 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

【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	¹ 2,840	¹ 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	² 983	² 468
投資有価証券評価損	22	120
固定資産除却損	³ 19	³ 29
その他	-	⁴ 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

【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

【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

	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

【注記事項】

1) 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

連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため省略いたしました。(株)丹新ビルサービスは、平成25年1月の株式取得に伴い、連結子会社となりました。

(2) 非連結子会社の数 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、いずれも連結財務諸表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

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定しております。)

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

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

建物（建物附属設備は除く）

a 平成10年3月31日以前に取得したもの

定率法によっております。

b 平成10年4月1日以降に取得したもの

定額法によっております。

建物以外

定率法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。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。

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

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。

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。

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。なお、退職給付債務の算定は簡便法によっております。

役員退職慰労引当金

役員及び執行役員の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) 重要なヘッジ会計の方法

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。

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

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。

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) のれんの償却方法及び償却期間

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り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) 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。

2) 未適用の会計基準等

重要性が乏しいため注記を省略しております。

3) 表示方法の変更

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「営業外収益」に独立掲記しておりました「保険返戻金」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「保険返戻金」に表示していた47百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「のれん償却額」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度においては独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた97百万円は、「のれん償却額」2百万円、「その他」95百万円として組み替えております。

4) 連結貸借対照表関係

1 たな卸資産の内訳

	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)
販売用不動産	12百万円	12百万円
仕掛工事	百万円	11百万円
商品	6百万円	6百万円
原材料及び貯蔵品	11百万円	14百万円

2 土地の再評価

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、平成14年3月31日に事業用土地の再評価を行っております。

なお、再評価差額については、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律（平成11年3月31日公布法律24号）に基づき、当該再評価差額金に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として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（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額並びに第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価（収益還元価格）により算出

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	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)
投資有価証券(株式)	6百万円	11百万円

4 圧縮記帳額

ヴィオレット宝塚の建物の取得価額は、地方公共団体からの補助金の受け入れにより圧縮記帳をしており、その金額は次のとおりであります。

	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)
圧縮記帳額	384百万円	384百万円

5) 連結損益計算書関係

1 販売費及び一般管理費

主な費目及び金額は次のとおりです。

	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)
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
福利厚生費	280百万円	277百万円
のれん償却額	2百万円	59百万円

2 建替関連損失

ダイビル本館、新・新ダイビル(仮称)の建替に関連して発生したものであり、費目及び金額は、次のとおりです。

	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)
ダイビル解体費用	百万円	468百万円
新ダイビル解体費用	983百万円	百万円

3 固定資産除却損の内訳

	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)
建物及び構築物	16百万円	29百万円
その他	3百万円	0百万円
計	19百万円	29百万円

4 その他の内訳

	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)
ゴルフ会員権売却損	百万円	16百万円
投資有価証券売却損	百万円	13百万円
計	百万円	30百万円

6) 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 (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

7) 連結株主資本等変動計算書関係

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)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	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	当連結会計年度期首	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（自 平成24年 4月 1日 至 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	当連結会計年度期首	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	当連結会計年度期首	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

8) 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 (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)
現金及び預金勘定	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

9) リース取引関係

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	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)
1年以内	14,718百万円	15,234百万円
1年超	43,528百万円	48,281百万円
合計	58,246百万円	63,516百万円

10) 金融商品関係

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、土地・建物等の取得、開発及び改修のための設備資金を、主に金融機関等からの借入や社債発行等により調達しております。また、短期的な運転資金を金融機関等からの借入やコマーシャル・ペーパーの発行等により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、テナントの信用リスクに晒されております。投資有価証券である株式は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。短期借入金及びコマーシャル・ペーパーは短期的な運転資金の調達を目的とし、長期借入金及び社債は、設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであります。償還日は決算日後、最長で10年後であります。大半は固定金利であります。一部の変動金利で調達している資金については、金利の変動リスクに晒されております。一部の外貨建借入金は、為替の変動リスクに晒されておりますが、通貨スワップ取引を実施して当該リスクをヘッジしております。デリバティブ取引は、外貨建借入金の為替の変動リスクに対するヘッジを目的とした通貨スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計処理基準に関する事項 (4) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、貸貸事業管理規程に従い、営業債権である営業未収入金について、テナントごとに期日管理及び残高管理を行っております。連結子会社についても、当社の貸貸事業管理規程に準じて、同様の管理を行っております。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、投資有価証券について、定期的に時価を把握し、財務・経理部所管の役員に報告しております。連結子会社についても、同様の管理を行っております。デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限等を定めた内部規程に基づいて行っております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

短期借入金、コマーシャル・ペーパー、長期借入金及び社債は、流動性リスクに晒されておりますが、当社では、各部署からの報告等に基づき財務・経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、一定割合の手許流動性を確保することなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(5) 信用リスクの集中

該当事項はありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注)2を参照ください。)

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	5,087	5,087	
(2) 営業未収入金 貸倒引当金()	746 6		
	740	740	
(3) 投資有価証券	12,857	12,857	
資産計	18,685	18,685	
(1) コマーシャル・ペーパー	5,000	5,000	
(2) 社債	70,000	73,059	3,059
(3) 長期借入金	54,068	54,305	237
負債計	129,068	132,365	3,297
デリバティブ取引			

() 営業未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	4,757	4,757	
(2) 営業未収入金 貸倒引当金()	874 7		
	867	867	
(3) 投資有価証券	15,787	15,787	
資産計	21,412	21,412	
(1) コマーシャル・ペーパー	2,000	2,000	
(2) 社債	80,000	83,736	3,736
(3) 長期借入金	56,312	56,578	265
負債計	138,312	142,315	4,002
デリバティブ取引			

() 営業未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に關す

る注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

負債

(1) コマーシャル・ペーパー

コマーシャル・ペーパーは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 社債

当社の発行する社債の時価は、市場価格に基づき算定しております。

(3) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

通貨スワップの振当処理によるものであり、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は長期借入金の時価に含めて記載しております。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額 (単位：百万円)

区分	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)
投資有価証券		
子会社株式及び関連会社株式	6	11
その他有価証券		
非上場株式	208	208
受入敷金保証金	26,094	26,302

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成24年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	5,087			
営業未収入金	746			
合計	5,834			

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	4,757			
営業未収入金	874			
合計	5,632			

4 コマーシャル・ペーパー、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成24年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
コマーシャル・ペーパー	5,000			
社債		40,000	25,000	5,000
長期借入金	2,755	47,652	3,460	200
合計	7,755	87,652	28,460	5,200

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
コマーシャル・ペーパー	2,000			
社債	10,000	30,000	40,000	
長期借入金	22,755	25,927	7,630	
合計	34,755	55,927	47,630	

11) 有価証券関係

1 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

区分		連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	株式	10,988	3,705	7,282
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	株式	1,868	2,086	217
合計		12,857	5,792	7,065

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損22百万円を計上しております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30%～50%下落した場合等には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

区分		連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	株式	15,399	5,100	10,299
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	株式	387	435	48
合計		15,787	5,536	10,251

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損120百万円を計上しております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30%～50%下落した場合等には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

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)

区分	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	0	0	0
合計	0	0	0

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)

区分	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	370	248	13
合計	370	248	13

12) デリバティブ取引関係

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度（平成24年3月31日）

(1) 通貨関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
為替予約等の 振当処理	通貨スワップ取引 米ドル	長期借入金	5,000	5,000	(注)

(注) 為替予約等の振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は長期借入金の時価に含めて記載しております。

(2) 金利関連

該当事項はありません。

当連結会計年度（平成25年3月31日）

(1) 通貨関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
為替予約等の 振当処理	通貨スワップ取引 米ドル	長期借入金	5,000	5,000	(注)

(注) 為替予約等の振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は長期借入金の時価に含めて記載しております。

(2) 金利関連

該当事項はありません。

[次へ](#)

13) 退職給付関係

1 採用している退職給付制度の概要

提出会社及び連結子会社は、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度等を設けております。
 また、従業員の退職等に際しては割増退職金を支払う場合があります。

2 退職給付債務に関する事項

	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)
イ 退職給付債務	2,375百万円	2,351百万円
ロ 年金資産	1,722百万円	1,853百万円
ハ 前払年金費用	百万円	31百万円
ニ 退職給付引当金(イ - ロ + ハ)	653百万円	529百万円

(注) 提出会社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項

	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)
勤務費用	155百万円	32百万円
退職給付費用	155百万円	32百万円

(注) 提出会社及び連結子会社は、退職給付費用の算定にあたり、簡便法を採用しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

提出会社及び連結子会社は、簡便法を採用しておりますので、基礎率等について記載しておりません。

14) ストック・オプション等関係

記載すべき事項はありません。

15) 税効果会計関係

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
(繰延税金資産)		
減価償却費償却限度超過額	343百万円	347百万円
退職給付引当金	234百万円	179百万円
役員退職慰労引当金	137百万円	153百万円
未払事業税	151百万円	137百万円
投資有価証券等評価損	99百万円	127百万円
賞与引当金	111百万円	114百万円
未払不動産取得税	百万円	113百万円
その他	106百万円	141百万円
繰延税金資産小計	1,184百万円	1,316百万円
評価性引当額	392百万円	430百万円
繰延税金資産合計	791百万円	886百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	2,501百万円	3,635百万円
全面時価評価法の適用に伴う評価差額	1,287百万円	1,382百万円
固定資産圧縮積立金	479百万円	479百万円
特別償却準備金	百万円	14百万円
その他	百万円	6百万円
繰延税金負債合計	4,268百万円	5,518百万円
繰延税金負債の純額	3,476百万円	4,631百万円

(注) 1 繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	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)
流動資産...繰延税金資産	303百万円	413百万円
固定資産...繰延税金資産	70百万円	90百万円
固定負債...繰延税金負債	3,850百万円	5,136百万円

2 上記のほか、再評価に係る繰延税金負債を前連結会計年度は9,338百万円、当連結会計年度は9,338百万円、固定負債に計上しております。

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

前連結会計年度及び当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。

16) 企業結合等関係

重要性が乏しいため注記を省略しております。

17) 資産除去債務関係

(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。

18) 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
	期末残高	271,061	284,302
期末時価		365,545	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。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。

19) 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(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位：百万円)

	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、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(自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)

(単位：百万円)

	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、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、

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(自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)

1 製品及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(自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)

1 製品及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(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位：百万円)

	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(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：百万円)

	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。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引
該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引
該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

株式会社商船三井

(東京証券取引所、大阪証券取引所、名古屋証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

20) 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	1,071円37銭
1株当たり当期純利益金額	40円64銭	41円84銭

(注) 1. 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。
 2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	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株当たり当期純利益金額		
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

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	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)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	120,058	126,391
普通株式に係る期末の純資産額(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

21) 重要な後発事象

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
ダイビル株式会社	第7回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	平成16年 3月22日	10,000	10,000 (10,000)	1.76	なし	平成26年 3月20日
ダイビル株式会社	第8回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	平成17年 3月11日	15,000	15,000	1.59	なし	平成27年 3月11日
ダイビル株式会社	第9回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	平成18年 9月29日	15,000	15,000	2.07	なし	平成28年 9月30日
ダイビル株式会社	第10回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	平成21年 9月16日	10,000	10,000	1.673	なし	平成31年 9月13日
ダイビル株式会社	第11回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	平成22年 5月28日	15,000	15,000	1.398	なし	平成32年 5月28日
ダイビル株式会社	第12回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	平成22年 5月28日	5,000	5,000	1.652	なし	平成34年 5月27日
ダイビル株式会社	第13回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	平成25年 1月23日		10,000	1.071	なし	平成35年 1月23日
合計			70,000	80,000 (10,000)			

(注) 1 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
10,000	15,000		15,000	

2 当期末残高の()内の金額は、1年内に償還が予定されている普通社債であります。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	2,755	22,755	0.47	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	51,312	33,557	0.72	平成26年4月30日 ~ 平成34年6月17日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)				
その他有利子負債 コマーシャル・ペーパー(1年以内返済)	5,000	2,000	0.10	
合計	59,068	58,312		

(注) 1 「平均利率」については、期末借入残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 「長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)」の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
12,557	6,670	5,670	1,030

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

	第1四半期 連結累計期間 自平成24年4月1日 至平成24年6月30日	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	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	第141期 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 (百万円)	8,438	17,073	25,619	34,205
税金等調整前 四半期(当期) (百万円)	1,951	3,892	6,621	8,107
純利益金額 四半期(当期) (百万円)	1,180	2,230	4,014	4,880
1株当たり 四半期(当期) (円)	10.12	19.12	34.42	41.84

	第1四半期 連結会計期間 自平成24年4月1日 至平成24年6月30日	第2四半期 連結会計期間 自平成24年7月1日 至平成24年9月30日	第3四半期 連結会計期間 自平成24年10月1日 至平成24年12月31日	第4四半期 連結会計期間 自平成25年1月1日 至平成25年3月31日
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	10.12	9.00	15.30	7.42

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：百万円)

	第140期 (平成24年3月31日)	第141期 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,758	2,693
営業未収入金	143	141
たな卸資産	1 0	1 0
前払費用	30	25
繰延税金資産	226	330
その他	35	756
貸倒引当金	4	5
流動資産合計	3,189	3,944
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 155,285	2 173,464
減価償却累計額	77,098	81,803
建物（純額）	78,186	91,660
構築物	1,736	2,268
減価償却累計額	1,319	1,376
構築物（純額）	417	891
機械及び装置	1,753	1,787
減価償却累計額	1,290	1,403
機械及び装置（純額）	463	383
車両運搬具	32	33
減価償却累計額	22	26
車両運搬具（純額）	9	6
工具、器具及び備品	1,233	1,264
減価償却累計額	1,101	1,149
工具、器具及び備品（純額）	132	114
土地	3 147,635	3 148,249
信託建物	7,178	7,216
減価償却累計額	1,036	1,427
信託建物（純額）	6,141	5,788
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	3,069	1,245
有形固定資産合計	267,288	279,573
無形固定資産		
施設利用権	33	30
電話加入権	11	11
その他	20	17
無形固定資産合計	65	59
投資その他の資産		
投資有価証券	13,062	15,992
関係会社株式	5,909	5,909
従業員に対する長期貸付金	149	128
長期前払費用	810	770
敷金及び保証金	274	277
その他	151	157
投資その他の資産合計	20,357	23,235
固定資産合計	287,712	302,868
資産合計	290,901	306,812

(単位：百万円)

	第140期 (平成24年3月31日)	第141期 (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
未払金	1,015	1,361
未払費用	477	493
未払法人税等	1,937	1,494
未払消費税等	388	-
前受金	1,278	1,440
預り金	37	35
役員賞与引当金	44	43
流動負債合計	12,934	39,623
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	25,741	25,933
繰延税金負債	2,643	3,833
再評価に係る繰延税金負債	3 9,338	3 9,338
退職給付引当金	342	234
役員退職慰労引当金	294	329
その他	16	14
固定負債合計	159,689	143,241
負債合計	172,624	182,865
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		
特別償却準備金	-	25
圧縮積立金	868	868
別途積立金	68,187	71,187
繰越利益剰余金	5,963	6,556
利益剰余金合計	76,894	80,513
自己株式	141	142
株主資本合計	102,833	106,452
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,564	6,616
土地再評価差額金	3 10,879	3 10,879
評価・換算差額等合計	15,443	17,495
純資産合計	118,277	123,947
負債純資産合計	290,901	306,812

【損益計算書】

(単位：百万円)

	第140期 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	第141期 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	25,194	24,796
その他	168	149
営業収益合計	25,363	24,945
営業原価		
不動産賃貸費用	14,072	14,290
その他	31	22
営業原価合計	14,104	14,312
営業総利益	11,259	10,632
販売費及び一般管理費	¹ 1,415	¹ 1,383
営業利益	9,843	9,248
営業外収益		
受取利息	3	3
受取配当金	363	² 652
その他	30	20
営業外収益合計	398	676
営業外費用		
支払利息	416	396
社債利息	1,184	1,204
その他	95	152
営業外費用合計	1,696	1,753
経常利益	8,544	8,171
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	³ 983	³ 468
投資有価証券評価損	19	120
固定資産除却損	⁴ 16	⁴ 27
その他	-	⁵ 26
特別損失合計	1,019	642
税引前当期純利益	7,525	7,777
法人税、住民税及び事業税	2,929	2,924
法人税等調整額	40	48
法人税等合計	2,889	2,875
当期純利益	4,636	4,902

【営業原価内訳明細書】

1) 不動産賃貸費用明細表

区分	注記 番号	第140期 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)			第141期 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)		
1 人件費			306	2.2		281	2.0
2 経費							
(1) 水道光熱費		1,473			1,543		
(2) 修繕費		1,057			1,298		
(3) 清掃費		637			637		
(4) その他		1,796	4,964	35.3	1,937	5,417	37.9
3 減価償却費			5,932	42.1		5,486	38.4
4 租税公課			2,868	20.4		3,104	21.7
計			14,072	100.0		14,290	100.0

(注) 租税公課の主なものは固定資産税・都市計画税及び不動産取得税であります。

2) その他営業原価明細表

区分	注記 番号	第140期 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)			第141期 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)		
1 工事請負原価			1	3.2		0	1.6
2 工事管理原価			26	83.2		16	74.8
3 経費			4	13.6		5	23.6
計			31	100.0		22	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	第140期 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	第141期 (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		
資本準備金		
当期首残高	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
その他資本剰余金		
当期首残高	2	2
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2	2
資本剰余金合計		
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		
利益準備金		
当期首残高	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
その他利益剰余金		
特別償却準備金		
当期首残高	-	-
当期変動額		
特別償却準備金の積立	-	25
当期変動額合計	-	25
当期末残高	-	25
圧縮積立金		
当期首残高	800	868
当期変動額		
圧縮積立金の積立	67	-
当期変動額合計	67	-
当期末残高	868	868

	第140期 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	第141期 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
別途積立金		
当期首残高	66,187	68,187
当期変動額		
別途積立金の積立	2,000	3,000
当期変動額合計	2,000	3,000
当期末残高	68,187	71,187
繰越利益剰余金		
当期首残高	4,677	5,963
当期変動額		
剰余金の配当	1,282	1,282
当期純利益	4,636	4,902
特別償却準備金の積立	-	25
圧縮積立金の積立	67	-
別途積立金の積立	2,000	3,000
当期変動額合計	1,285	593
当期末残高	5,963	6,556
利益剰余金合計		
当期首残高	73,541	76,894
当期変動額		
剰余金の配当	1,282	1,282
当期純利益	4,636	4,902
特別償却準備金の積立	-	-
圧縮積立金の積立	-	-
別途積立金の積立	-	-
当期変動額合計	3,353	3,619
当期末残高	76,894	80,513
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	99,480	102,833
当期変動額		
剰余金の配当	1,282	1,282
当期純利益	4,636	4,902
自己株式の取得	0	0
当期変動額合計	3,352	3,618
当期末残高	102,833	106,452

(単位：百万円)

	第140期 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	第141期 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他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	6,616
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
評価・換算差額等合計		
当期首残高	14,125	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	2,051
当期変動額合計	1,318	2,051
当期末残高	15,443	17,495
純資産合計		
当期首残高	113,605	118,277
当期変動額		
剰余金の配当	1,282	1,282
当期純利益	4,636	4,902
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）	1,318	2,051
当期変動額合計	4,671	5,670
当期末残高	118,277	123,947

【注記事項】

1) 重要な会計方針

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算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定しております。)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

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。

貯蔵品 先入先出法

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

建物(建物附属設備は除く)

平成10年3月31日以前に取得したもの

定率法によっております。

平成10年4月1日以降に取得したもの

定額法によっております。

建物以外

定率法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(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)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、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、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引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。

4 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事業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、当事業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。なお、退職給付債務の算定は簡便法によっております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員及び執行役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当事業年度末現在の見積額を計上

しております。

5 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。

6 その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

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、当事業年度の費用として処理しております。

2) 貸借対照表関係

1 たな卸資産の内訳

	第140期 (平成24年3月31日)	第141期 (平成25年3月31日)
貯蔵品	0百万円	0百万円

2 圧縮記帳額

ヴィオレット宝塚の建物の取得価額は、地方公共団体からの補助金の受け入れにより圧縮記帳をしており、その金額は次のとおりであります。

	第140期 (平成24年3月31日)	第141期 (平成25年3月31日)
圧縮記帳額	384百万円	384百万円

3 土地の再評価

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、平成14年3月31日に事業用土地の再評価を行っております。

なお、再評価差額については、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律（平成11年3月31日公布法律24号）に基づき、当該再評価差額金に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として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（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額並びに第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価（収益還元価格）により算出

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

3) 損益計算書関係

1 販売費及び一般管理費

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	第140期 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	第141期 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
役員報酬	166百万円	159百万円
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	445百万円	467百万円
退職給付費用	69百万円	14百万円
役員退職慰労引当金繰入額	58百万円	93百万円
福利厚生費	128百万円	127百万円
租税公課	107百万円	110百万円
減価償却費	26百万円	23百万円

一般管理費に属する費用がほとんどであります。

2 関係会社との取引

関係会社との取引で重要なものは下記のとおりであります。

	第140期 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	第141期 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
受取配当金	百万円	291百万円

3 建替関連損失

ダイビル本館、新・新ダイビル(仮称)等の建替に関連して発生したものであり、費目及び金額は、次のとおりです。

	第140期 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	第141期 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
ダイビル解体費用	百万円	468百万円
新ダイビル解体費用	983百万円	百万円

4 固定資産除却損の内訳

	第140期 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	第141期 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	15百万円	27百万円
その他	0百万円	百万円
合計	16百万円	27百万円

5 その他の特別損失の内訳

	第140期 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	第141期 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
投資有価証券売却損	百万円	13百万円
ゴルフ会員権売却損	百万円	13百万円
合計	百万円	26百万円

4) 株主資本等変動計算書関係

第140期(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
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

第141期(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
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

5) リース取引関係

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	第140期 (平成24年3月31日)	第141期 (平成25年3月31日)
1年以内	14,718百万円	15,234百万円
1年超	43,528百万円	48,281百万円
合計	58,246百万円	63,516百万円

6) 有価証券関係

子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	第140期 (平成24年3月31日)	第141期 (平成25年3月31日)
子会社株式	5,909	5,909
関連会社株式		
合計	5,909	5,909

上記については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるものであります。

7) 税効果会計関係

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	第140期 (平成24年3月31日)	第141期 (平成25年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費償却限度超過額	343百万円	347百万円
未払事業税	145百万円	129百万円
投資有価証券等評価損	93百万円	122百万円
役員退職慰労引当金	104百万円	117百万円
未払不動産取得税	百万円	113百万円
退職給付引当金	122百万円	72百万円
その他	98百万円	104百万円
繰延税金資産小計	907百万円	1,008百万円
評価性引当額	344百万円	382百万円
繰延税金資産合計	563百万円	625百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	2,501百万円	3,635百万円
固定資産圧縮積立金	479百万円	479百万円
特別償却準備金	百万円	14百万円
繰延税金負債合計	2,981百万円	4,129百万円
繰延税金負債の純額	2,417百万円	3,503百万円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	第140期 (平成24年3月31日)	第141期 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.6%	
(調整)		
交際費等永久に損金にされない項目	0.6%	
繰延税金資産に係る評価性引当額	2.0%	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.8%	
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	0.1%	
その他	0.1%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.4%	

(注) 当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。

8) 企業結合等関係

記載すべき事項はありません。

9) 資産除去債務関係

(資産除去債務のうち貸借対照表に計上していないもの)

当社は、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いません。

10) 1株当たり情報

	第140期 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	第141期 (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	1,014円10銭	1,062円73銭
1株当たり当期純利益金額	39円75銭	42円03銭

(注) 1. 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。
 2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	第140期 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	第141期 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	4,636	4,902
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)	4,636	4,902
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,632	116,632

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	第140期 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	第141期 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	118,277	123,947
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	118,277	123,947
差額の主な内訳(百万円)		
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

11) 重要な後発事象

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	6,181,959	2,738
住友商事(株)	1,907,151	2,246
ダイキン工業(株)	488,000	1,800
MS & A Dインシュアランスグループホールディングス(株)	588,200	1,215
(株)三井住友フィナンシャルグループ	321,112	1,212
(株)住友倉庫	1,845,825	1,183
住友電気工業(株)	665,500	772
京阪神ビルディング(株)	667,426	450
住友金属鉱山(株)	296,763	398
日本電気(株)	1,518,363	371
大阪ガス(株)	694,575	287
新日鐵住金(株)	1,204,617	283
旭化成(株)	430,998	270
レンゴー(株)	492,817	235
関西電力(株)	197,283	183
住友化学(株)	614,401	180
阪急阪神ホールディングス(株)	309,000	175
全日本空輸(株)	844,411	162
住友電設(株)	121,338	154
新日本空調(株)	273,187	151
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	270,900	151
(株)大林組	300,000	135
その他36銘柄	2,369,172	1,232
計	22,602,998	15,992

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	155,285	18,358	180	173,464	81,803	4,856	91,660
構築物	1,736	531		2,268	1,376	57	891
機械及び装置	1,753	33		1,787	1,403	113	383
車両運搬具	32	1		33	26	4	6
工具、器具及び備品	1,233	30	0	1,264	1,149	48	114
土地	147,635	614		148,249			148,249
信託建物	7,178	38		7,216	1,427	391	5,788
信託土地	31,231			31,231			31,231
建設仮勘定	3,069	18,492	20,316	1,245			1,245
有形固定資産計	349,157	38,101	20,497	366,760	87,187	5,471	279,573
無形固定資産							
施設利用権	173			173	143	2	30
電話加入権	11			11			11
その他	64	6		71	53	9	17
無形固定資産計	249	6		256	196	12	59
長期前払費用	1,486	0	13	1,472	702	26	770

(注) 1 当期増加額の主なものは、次のとおりであります。

建物	ダイビル本館	16,781百万円
建設仮勘定	ダイビル本館	15,836百万円
	新・新ダイビル(仮称)	771百万円

2 当期減少額の主なものは、次のとおりであります。

建設仮勘定	建物等への振り替えであります。
-------	-----------------

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	4	2		0	5
役員賞与引当金	44	43	44		43
役員退職慰労引当金	294	93	58		329

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】（平成25年3月31日現在）

資産の部

a 現金及び預金

項目	種類別	金額(百万円)
現金		1
預金	当座預金	623
	普通預金	1,058
	通知預金	1,010
	計	2,692
合計		2,693

b 営業未収入金

相手先	金額(百万円)
(有)スペース	18
(株)コンベンションリンケージ	15
(株)日立製作所	5
(株)商船三井	4
ダイビル・ファシリティ・マネジメント(株)	4
その他	93
計	141

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況は次のとおりであります。

当期首残高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	当期末残高 (百万円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留日数(日) $\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
143	10,682	10,684	141	98.7	4.9

(注) 上記金額は消費税等を含んでおります。

負債の部

a 1年内返済予定の長期借入金

借入先	金額(百万円)
シンジケート・ローン()	20,000
(株)日本政策投資銀行	2,755
合計	22,755

(注) (株)三井住友銀行を主幹事としたシンジケート・ローンであります。

b 1年内償還予定の社債

銘柄	金額(百万円)
第7回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	10,000
合計	10,000

(注) 発行年月日、利率等については、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 連結附属明細表に記載しております。

c 社債

銘柄	金額(百万円)
第8回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	15,000
第9回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	15,000
第10回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	10,000
第11回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	15,000
第12回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	5,000
第13回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	10,000
合計	70,000

(注) 発行年月日、利率等については、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 連結附属明細表に記載しております。

d 長期借入金

借入先	金額(百万円)
シンジケート・ローン()	25,000
(株)日本政策投資銀行	3,557
日本生命保険(相)	3,000
明治安田生命保険(相)	2,000
合計	33,557

(注) (株)三井住友銀行を主幹事としたシンジケート・ローンであります。

e 受入敷金保証金

預り先	金額(百万円)	摘要
敷金		
キヤノンマーケティングジャパン(株) ほか 21社	1,058	梅田ダイビル分
SMMオートファイナンス(株) ほか 21社	185	御堂筋ダイビル分
アルインコ(株) ほか 17社	272	淀屋橋ダイビル分
兼松(株) ほか 15社	158	淡路町ダイビル分
(株)ケイ・オブティコム ほか 65社	2,559	中之島ダイビル分
(株)日本総合研究所 ほか 13社	974	土佐堀ダイビル分
(株)日本触媒 ほか 34社	1,208	日比谷ダイビル分
日本相互証券(株) ほか 34社	879	八重洲ダイビル分
(株)日立製作所 ほか 13社	2,248	秋葉原ダイビル分
(株)商船三井 ほか 9社	2,096	商船三井ビルディング(虎ノ門ダイビル)分
NECファシリティーズ(株) ほか 7社	512	芝ダイビル分
ジャパンフード(株) ほか 9社	180	三田日東ダイビル分
あすかアセットマネジメント(株) ほか 25社	318	内幸町ダイビル分
(株)三光マーケティングフーズ ほか 5社	303	秋葉原ダイビル・駅前プラザ分
(株)ジェーシービー ほか 5社	879	青山ライズスクエア分
(株)大林組 ほか 5社	999	ダイビル本館分
三菱電機ビルテクノサービス(株) ほか 28社	286	ダイビル久我山寮分ほか
小計	15,121	
保証金		
(株)セントラル・ホテルズ ほか 1社	6,550	堂島ダイビル分
キヤノンマーケティングジャパン(株) ほか 6社	582	梅田ダイビル分
兼松エレクトロニクス(株) ほか 5社	195	淡路町ダイビル分
マルホ(株)	221	北梅田ダイビル分
富士ゼロックスシステムサービス(株)	204	エスレート土佐堀分
旭タンカー(株) ほか 7社	516	日比谷ダイビル分
日本相互証券(株) ほか 6社	496	八重洲ダイビル分
(株)東京スタイル	718	麹町ダイビル分
(株)三越伊勢丹	1,000	新宿ダイビル分
ジャパンフード(株) ほか 3社	138	三田日東ダイビル分
インフィニウムジャパン(株) ほか 33社	188	内幸町ダイビル分ほか
小計	10,811	
合計	25,933	

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取・買増手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおり。 http://www.daibiru.co.jp/
株主に対する特典	なし

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | | |
|---|-----------------|-------------------------------|--------------------------|
| (1) 有価証券報告書及び
その添付書類並びに
確認書 | 事業年度
(第140期) | 自 平成23年4月1日
至 平成24年3月31日 | 平成24年6月28日
関東財務局長に提出 |
| (2) 内部統制報告書 | | | 平成24年6月28日
関東財務局長に提出 |
| (3) 四半期報告書及び
確認書 | (第141期第1四半期) | 自 平成24年4月1日
至 平成24年6月30日 | 平成24年8月14日
関東財務局長に提出 |
| | (第141期第2四半期) | 自 平成24年7月1日
至 平成24年9月30日 | 平成24年11月14日
関東財務局長に提出 |
| | (第141期第3四半期) | 自 平成24年10月1日
至 平成24年12月31日 | 平成25年2月14日
関東財務局長に提出 |
| (4) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2
(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書 | | | 平成24年6月28日
関東財務局長に提出 |
| (5) 発行登録書(社債)
及びその添付書類 | | | 平成25年2月19日
関東財務局長に提出 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年 6 月26日

ダイビル株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 本 田 貫 一 郎

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2 第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているダイビル株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ダイビル株式会社及び連結子会社の平成25年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ダイビル株式会社の平成25年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、ダイビル株式会社が平成25年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成25年 6 月26日

ダイビル株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 本 田 貫 一 郎

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているダイビル株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第141期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ダイビル株式会社の平成25年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。