

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年2月13日

【四半期会計期間】 第142期第3四半期(自平成25年10月1日至平成25年12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】 東京営業開発部長 田村延広

【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)

## 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		第141期 第3四半期 連結累計期間	第142期 第3四半期 連結累計期間	第141期
会計期間		自 平成24年 4月1日 至 平成24年 12月31日	自 平成25年 4月1日 至 平成25年 12月31日	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)	25,619	26,662	34,205
経常利益	(百万円)	6,973	7,068	8,507
四半期(当期)純利益	(百万円)	4,014	4,542	4,880
四半期包括利益 又は包括利益	(百万円)	4,179	8,253	7,616
純資産額	(百万円)	122,954	132,954	126,391
総資産額	(百万円)	302,196	317,952	312,613
1株当たり四半期 (当期)純利益金額	(円)	34.42	38.95	41.84
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額	(円)			
自己資本比率	(%)	40.23	41.43	39.97

回次		第141期 第3四半期 連結会計期間	第142期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 平成24年 10月1日 至 平成24年 12月31日	自 平成25年 10月1日 至 平成25年 12月31日
1株当たり四半期 純利益金額	(円)	15.30	12.93

- (注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
- 3 潜在株式調整後1株当たり四半期(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 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社及び当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生、又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

なお、重要事象等は存在していません。

### 2 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

#### (1) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間のわが国経済は、各種政策の効果を背景に、企業収益の改善や設備投資に持ち直しの動きが見られる等、緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、海外経済の下振れリスクや消費税率引上げ後の反動懸念等、景気の先行きについては不透明な状況を残しております。

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ものの、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いません。

こうした状況の下で、当第3四半期連結累計期間の業績は、営業収益は26,662百万円と前年同四半期に比べ1,043百万円（4.1%）の増収、営業利益は7,845百万円と65百万円（0.8%）の増益、経常利益は7,068百万円と95百万円（1.4%）の増益となりました。

なお、特別損益としましては、当第3四半期連結累計期間は特別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、前年同四半期は特別利益として投資有価証券売却益247百万円、特別損失として建替関連損失、投資有価証券評価損および固定資産除却損計600百万円を計上いたしました。

この結果、四半期純利益は4,542百万円と527百万円（13.1%）の増益となりました。

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

連結売上高の75.9%を占める当セグメントでは、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20,242百万円と前年同四半期に比べ742百万円（3.8%）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8,140百万円と8百万円（0.1%）の減益となりました。

#### ビル管理事業

連結売上高の23.1%を占める当セグメントでは、前連結会計年度に子会社化した(株)丹新ビルサービスの収益寄与により、売上高は6,160百万円と前年同四半期に比べ452百万円（7.9%）の増収となり、営業利益は491百万円と39百万円（8.7%）の増益となりました。

## その他

連結売上高の1.0%を占める当セグメントでは、工事請負高の減少等により、売上高は258百万円と前年同四半期に比べ151百万円(36.9%)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、119百万円と29百万円(32.4%)の増益となりました。

- (注) 1 セグメント別の業績の売上高については、セグメント間の内部取引を含んでおりません。  
2 「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) 財政状態の分析

当第3四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べて5,338百万円増加し、317,952百万円となりました。流動資産は、流動資産その他が減少したこと等により、前連結会計年度末に比べ1,194百万円減少し、6,072百万円となりました。固定資産は、前連結会計年度末に比べ6,533百万円増加し、311,879百万円となりました。これは主として、減価償却等に伴い建物及び構築物が減少したものの、「新ダイビル」の建設工事に伴う建設仮勘定の増加および株価の回復に伴う投資有価証券の増加等により、差引で増加したことによるものであります。

当第3四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べて1,224百万円減少し、184,997百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ9,885百万円減少し、30,850百万円となりました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金の減少によるものであります。固定負債は、長期借入金および繰延税金負債が増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ8,660百万円増加し、154,147百万円となりました。なお、有利子負債の合計額は、前連結会計年度末に比べて1,377百万円減少し、136,935百万円となりました。

当第3四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べて6,563百万円増加し、132,954百万円となりました。これは主として、利益剰余金、その他有価証券評価差額金および為替換算調整勘定の増加によるものであります。

## (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

## (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 第3 【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	第3四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成25年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年2月13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	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25年12月31日		116,851,049		12,227		13,850

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が把握できず、記載することができませんので、直前の基準日である平成25年9月30日現在で記載しております。

【発行済株式】

平成25年9月30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 220,000		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 116,579,100	1,165,791	同上
単元未満株式	普通株式 51,949		同上
発行済株式総数	116,851,049		
総株主の議決権		1,165,791	

(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95株が含まれております。

【自己株式等】

平成25年9月30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6番32号	220,000		220,000	0.19
計		220,000		220,000	0.19

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。)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、第3四半期連結会計期間(平成25年10月1日から平成25年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成25年4月1日から平成25年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1【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3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,757	4,456
営業未収入金	874	887
たな卸資産	44	41
繰延税金資産	413	243
その他	1,183	453
貸倒引当金	7	9
流動資産合計	7,266	6,072
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	99,055	95,592
土地	148,738	148,738
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	1,290	5,910
その他(純額)	585	585
有形固定資産合計	280,901	282,058
無形固定資産		
のれん	1,390	1,466
その他	5,301	5,828
無形固定資産合計	6,692	7,294
投資その他の資産		
投資有価証券	16,007	20,399
繰延税金資産	90	74
その他	1,671	2,070
貸倒引当金	17	17
投資その他の資産合計	17,751	22,527
固定資産合計	305,346	311,879
資産合計	312,613	317,952



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	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	3,000
未払法人税等	1,555	768
役員賞与引当金	43	-
その他	4,381	4,146
流動負債合計	40,735	30,850
固定負債		
社債	70,000	70,000
長期借入金	33,557	41,000
受入敷金保証金	26,302	26,001
繰延税金負債	5,136	6,735
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	346
その他	191	205
固定負債合計	145,486	154,147
負債合計	186,222	184,997
<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	84,096
自己株式	142	143
株主資本合計	106,890	110,033
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	9,469
土地再評価差額金	10,879	10,879
為替換算調整勘定	570	1,335
その他の包括利益累計額合計	18,065	21,683
少数株主持分	1,435	1,236
純資産合計	126,391	132,954
負債純資産合計	312,613	317,952

## (2)【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

## 【四半期連結損益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
営業収益	25,619	26,662
営業原価	15,695	16,603
営業総利益	9,924	10,059
販売費及び一般管理費	2,143	2,213
営業利益	7,780	7,845
営業外収益		
受取利息	41	31
受取配当金	360	366
その他	12	47
営業外収益合計	415	445
営業外費用		
支払利息	1,193	1,210
その他	28	11
営業外費用合計	1,221	1,222
経常利益	6,973	7,068
特別利益		
投資有価証券売却益	247	-
特別利益合計	247	-
特別損失		
建替関連損失	453	5
投資有価証券評価損	124	-
固定資産除却損	22	65
特別損失合計	600	70
税金等調整前四半期純利益	6,621	6,998
法人税、住民税及び事業税	2,387	2,280
法人税等調整額	150	82
法人税等合計	2,538	2,362
少数株主損益調整前四半期純利益	4,082	4,635
少数株主利益	68	93
四半期純利益	4,014	4,542

【四半期連結包括利益計算書】  
 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	4,082	4,635
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	100	2,853
為替換算調整勘定	3	765
その他の包括利益合計	96	3,618
四半期包括利益	4,179	8,253
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,111	8,160
少数株主に係る四半期包括利益	68	93

【注記事項】

(会計方針の変更等)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

該当事項はありません。

(四半期連結損益計算書関係)

ダイビル本館の建替に関連して発生したものであり、費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
ダイビル解体費用	453百万円	5百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれん償却額は、次のとおりであります。

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
減価償却費	4,235百万円	4,752百万円
のれん償却額	44百万円	79百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)

1. 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	配当の原資
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	利益剰余金
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	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)

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	配当の原資
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	699	6.00	平成25年3月31日	平成25年6月27日	利益剰余金
平成25年10月30日 取締役会	普通株式	699	6.00	平成25年9月30日	平成25年12月5日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

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】

前第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)

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	19,500	5,708	25,208	410	25,619		25,619
セグメント間の内部売上高 又は振替高	73	1,312	1,385		1,385	1,385	
計	19,573	7,020	26,594	410	27,005	1,385	25,619
セグメント利益	8,148	452	8,601	90	8,691	911	7,780

- (注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工事請負、工事管理、不動産仲介等を含んでおります。
- 2 セグメント利益の調整額 911百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 916百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。
- 3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第3四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)

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	20,242	6,160	26,403	258	26,662		26,662
セグメント間の内部売上高 又は振替高	76	1,474	1,550	0	1,551	1,551	
計	20,319	7,635	27,954	259	28,214	1,551	26,662
セグメント利益	8,140	491	8,632	119	8,751	905	7,845

- (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 905百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 923百万円等であります。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。

(金融商品関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(有価証券関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	34円42銭	38円95銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	4,014	4,542
普通株主に帰属しない金額		
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	4,014	4,542
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,632	116,631

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

平成25年10月30日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(1) 中間配当による配当金の総額 699百万円

(2) 1株当たりの金額 6円00銭

(3) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成25年12月5日

(注) 平成25年9月30日の最終の株主名簿に記録された株主に対し、支払いを行っております。

## 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。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成26年2月12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 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 洪 性 禎 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているダイビル株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(平成25年10月1日から平成25年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成25年4月1日から平成25年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、ダイビル株式会社及び連結子会社の平成25年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

### 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

(注) 1 上記は、四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。