



平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年7月29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26年8月12日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期第1四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26年6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	%
27年3月期第1四半期	8,935	1.1	2,805	1.9	2,639	2.9	890	△43.4
26年3月期第1四半期	8,836	4.7	2,754	7.1	2,565	8.4	1,573	33.2

(注) 包括利益 27年3月期第1四半期 1,232百万円 (△54.9%) 26年3月期第1四半期 2,731百万円 (316.3%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
27年3月期第1四半期	7.64	—
26年3月期第1四半期	13.49	—

(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	%
27年3月期第1四半期	322,612	133,499	41.0
26年3月期	321,254	133,141	41.0

(参考) 自己資本 27年3月期第1四半期 132,181百万円 26年3月期 131,846百万円

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
26年3月期	—	6.00	—	7.50	13.50
27年3月期	—	—	—	—	—
27年3月期(予想)	—	6.00	—	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

平成26年3月期の期末配当金の内訳: 普通配当 6円00銭 記念配当 1円50銭

3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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	36,000	1.2	9,300	△7.2	7,600	△12.9	4,300	△22.7	36.87

(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)	27年3月期1Q	116,851,049 株	26年3月期	116,851,049 株
② 期末自己株式数	27年3月期1Q	220,965 株	26年3月期	220,965 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年3月期1Q	116,630,084 株	26年3月期1Q	116,631,368 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)2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	2
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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動から個人消費や生産等に弱い動きがみられましたが、全体として緩やかな回復基調で推移いたしました。

オフィスビル業界におきましては、空室率は引き続き改善傾向で推移し、賃料水準は本格的な回復には至っていないものの、東京都心の一部では上昇の動きが見られました。

このような状況の下、当社グループは積極的な営業活動を展開する一方、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。

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

「ダイビル本館」の収益寄与等により、売上高は6,773百万円と82百万円（前年同期比1.2%）の増収となり、営業利益は2,920百万円と87百万円（前年同期比3.1%）の増益となりました。

②ビル管理事業

新規受託契約の受注等により、売上高は2,079百万円と21百万円（前年同期比1.1%）の増収となり、営業利益は177百万円と14百万円（前年同期比8.6%）の増益となりました。

③その他

売上高は81百万円と6百万円（前年同期比7.5%）の減収となり、営業利益は29百万円と14百万円（前年同期比32.3%）の減益となりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間の業績につきましては、売上高は8,935百万円と98百万円（前年同期比1.1%）の増収、営業利益は2,805百万円と51百万円（前年同期比1.9%）の増益となりました。

営業外損益では、支払利息が減少したこと等により、経常利益は2,639百万円と74百万円（前年同期比2.9%）の増益となりました。

なお、特別損失として、前年同期は固定資産除却損4百万円を計上したのに対して、当第1四半期連結累計期間は建替関連損失等計1,247百万円を計上いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の純利益は890百万円と682百万円（前年同期比43.4%）の減益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四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1,358百万円増加し、322,612百万円となりました。主な要因は、現金及び預金の減少（3,913百万円）、減価償却等による建物及び構築物の減少（1,367百万円）、新ダイビル新築工事に伴う建設仮勘定の増加（6,327百万円）であります。

当第1四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1,000百万円増加し、189,113百万円となりました。主な要因は、有利子負債の増加（3,000百万円）、未払法人税等の減少（1,365百万円）、流動負債その他の減少（900百万円）であります。

当第1四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357百万円増加し、133,499百万円となりました。主な要因は、その他有価証券評価差額金の増加（485百万円）および為替換算調整勘定の減少（160百万円）であります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,278	4,364
営業未収入金	928	921
たな卸資産	44	39
繰延税金資産	281	154
その他	1,138	1,169
貸倒引当金	△8	△8
流動資産合計	10,661	6,641
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	95,305	93,938
土地	149,195	149,195
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	5,804	12,131
その他（純額）	555	519
有形固定資産合計	282,091	287,016
無形固定資産		
のれん	1,540	1,479
その他	6,228	6,029
無形固定資産合計	7,769	7,509
投資その他の資産		
投資有価証券	18,274	19,039
繰延税金資産	156	135
その他	2,318	2,293
貸倒引当金	△17	△22
投資その他の資産合計	20,731	21,445
固定資産合計	310,592	315,971
資産合計	321,254	322,612

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	12,557	7,892
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
コマーシャル・ペーパー	-	4,000
未払法人税等	1,624	258
役員賞与引当金	46	-
その他	4,937	4,036
流動負債合計	34,165	31,187
固定負債		
社債	70,000	70,000
長期借入金	41,000	44,665
受入敷金保証金	26,131	26,288
繰延税金負債	6,086	6,411
再評価に係る繰延税金負債	9,338	9,338
役員退職慰労引当金	358	199
退職給付に係る負債	822	813
その他	208	209
固定負債合計	153,946	157,925
負債合計	188,112	189,113
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	85,118	85,134
自己株式	△144	△144
株主資本合計	111,054	111,071
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8,090	8,575
繰延ヘッジ損益	-	△5
土地再評価差額金	10,879	10,879
為替換算調整勘定	1,821	1,660
その他の包括利益累計額合計	20,791	21,110
少数株主持分	1,295	1,317
純資産合計	133,141	133,499
負債純資産合計	321,254	322,612

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
営業収益	8,836	8,935
営業原価	5,374	5,371
営業総利益	3,462	3,563
販売費及び一般管理費	707	757
営業利益	2,754	2,805
営業外収益		
受取利息	11	10
受取配当金	188	207
その他	24	6
営業外収益合計	224	225
営業外費用		
支払利息	405	377
その他	8	14
営業外費用合計	413	391
経常利益	2,565	2,639
特別損失		
建替関連損失	-	1,234
固定資産除却損	4	-
その他	-	12
特別損失合計	4	1,247
税金等調整前四半期純利益	2,560	1,392
法人税、住民税及び事業税	748	256
法人税等調整額	208	223
法人税等合計	957	479
少数株主損益調整前四半期純利益	1,603	913
少数株主利益	30	22
四半期純利益	1,573	890

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,603	913
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	607	485
繰延ヘッジ損益	-	△5
為替換算調整勘定	519	△160
その他の包括利益合計	1,127	319
四半期包括利益	2,731	1,232
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,700	1,210
少数株主に係る四半期包括利益	30	22

(3) 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1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6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	6,690	2,057	8,748	88	8,836	—	8,836
セグメント間の内部 売上高又は振替高	24	482	507	—	507	△507	—
計	6,715	2,540	9,255	88	9,344	△507	8,836
セグメント利益	2,833	163	2,997	43	3,040	△286	2,754

(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△286百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△292百万円等であります。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1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年6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	6,773	2,079	8,853	81	8,935	—	8,935
セグメント間の内部 売上高又は振替高	26	483	509	—	509	△509	—
計	6,799	2,563	9,362	81	9,444	△509	8,935
セグメント利益	2,920	177	3,098	29	3,128	△322	2,805

(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△322百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△328百万円等であります。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。

(重要な後発事象)

当社は、平成26年7月9日にVietnam International Commercial Joint Stock Bankとの間で、VIBANK-NGT Company Limited (以下、「VN社」)の出資持分を取得(以下、「本件買収」)することに関し、持分譲渡契約を締結いたしました。当社は、英領ヴァージン諸島に設立した当社子会社であるWhite Lotus Properties Limited (以下、「White Lotus社」)に追加出資を行い、White Lotus社を持株会社として本件買収を実施いたします。

なお、White Lotus社への追加出資およびVN社の出資持分の取得により、両社の資本金の額は、それぞれ当社の資本金の額の100分の10以上に相当するため、両社はいずれも当社の特定子会社に該当することとなります。

1. 持分取得の目的

当社は、平成25年度を初年度とする5ヵ年事業計画「**Design 100**」プロジェクトPhase-Iでも掲げており、ベトナムを中心としたアジア新興国におけるオフィスビル取得・開発を検討して参りました。

今回取得するVN社は、ベトナム・ハノイ市中心部に立地するオフィスビル「コーナーストーン・ビルディング」を保有しており、本件買収が当社グループの賃貸オフィス事業の一層の拡大に資するものと判断したためであります。

2. 持分取得の相手先の名称

Vietnam International Commercial Joint Stock Bank

3. 買収する会社の名称、事業内容、規模

- ①名称 : VIBANK-NGT Company Limited
- ②事業内容 : 土地建物賃貸事業
- ③規模 : 資本金3,490億ベトナムドン

4. 持分取得の時期

平成26年10月(予定)

5. 取得価額及び取得後の持分比率

- ①取得価額 : 61億円(概算額)
- ②取得後の持分比率 : 99%

6. 支払資金の調達方法

自己資金及び借入等により調達

7. その他

本件買収の成立は、ベトナム関係当局による許可証等の発行が条件となります。