



## 平成31年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年10月31日

上場会社名 ダイビル株式会社

上場取引所 東

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) 園部 俊行

問合せ先責任者 (役職名) 財務・経理部長 (氏名) 関口 健一

TEL 06-6441-1933

四半期報告書提出予定日 平成30年11月12日

配当支払開始予定日

平成30年12月5日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成31年3月期第2四半期の連結業績(平成30年4月1日～平成30年9月30日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
31年3月期第2四半期	20,090	0.0	5,056	13.1	5,017	7.1	3,463	6.0
30年3月期第2四半期	20,098	4.0	5,819	12.3	5,400	24.5	3,686	27.2

(注) 包括利益 31年3月期第2四半期 4,974百万円 (12.1%) 30年3月期第2四半期 4,438百万円 (342.7%)

	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
31年3月期第2四半期	29.70	
30年3月期第2四半期	31.61	

#### (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	%
31年3月期第2四半期	360,380	161,422	44.3
30年3月期	351,291	157,673	44.4

(参考) 自己資本 31年3月期第2四半期 159,673百万円 30年3月期 155,967百万円

### 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
30年3月期		8.50		10.50	19.00
31年3月期		9.50			
31年3月期(予想)				9.50	19.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 平成31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31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		親会社株主に帰属する当期純利益		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	40,500	0.2	10,000	9.6	9,500	10.7	6,500	10.5	55.73

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

## 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有

新規 1 社 (社名) Daibiru Holdings Australia Pty Ltd 、 除外 社 (社名)

(注)詳細は、添付資料9ページ「2.四半期連結財務諸表及び主な注記(4)四半期連結財務諸表に関する注記事項(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)」をご覧ください。

(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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 有

修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料9ページ「2.四半期連結財務諸表及び主な注記(4)四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計上の見積りの変更)」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

31年3月期2Q	116,851,049 株	30年3月期	116,851,049 株
31年3月期2Q	224,234 株	30年3月期	224,074 株
31年3月期2Q	116,626,914 株	30年3月期2Q	116,627,476 株

期末自己株式数

期中平均株式数(四半期累計)

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

### 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については、添付資料3ページ「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	6
四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)	9
(会計上の見積りの変更)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間のわが国経済は、通商問題などを巡り先行きの不透明感が高まったものの、企業収益や雇用・所得環境が改善し、設備投資が増加するなど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、東京・大阪各ビジネス地区の空室率は引き続き低水準で推移し、賃料水準も緩やかな上昇傾向が継続するなど、堅調な状況が続きました。

こうした状況の下で、当社グループはリーマンショック以降下げ基調にあった賃料レベルの回復を図るなど積極的な営業活動を展開する一方、競合ビルとの差別化を目指し、ビル管理品質向上活動を推進するなど「ダイビルならでは」のテナントサービスに努めました結果、引き続き高水準の入居状況を確保することができました。

本年4月には、新中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-II」を策定いたしました。本計画の下、5つの重点施策として、「都心大型オフィスビルの取得」、「投資対象の拡充」、「海外事業の推進」、「既存アセットの競争力維持・強化」および「ビル管理事業の強化・拡大」を押し進めております。

本年8月には、重点施策の一つである「海外事業の推進」として、ベトナムに続く第2の海外投資先として物件取得の機会を探っていたオーストラリアにおいて、シドニー中心地区に位置するオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」の取得に関する契約を同国ゼネコン大手であるJohn Holland Groupと締結いたしました。本プロジェクト（地上15階、地下3階、貸床面積7,274㎡）は2020年6月の竣工を予定しております。

「(仮称)秋葉原プロジェクト」(東京都千代田区、地上11階、地下2階、延床面積約5,000㎡)につきましては、2019年秋のグランドオープンに向けて工事は順調に進捗しており、テナントの誘致も着実に進んでおります。

当第2四半期連結累計期間の業績は、営業収益は20,090百万円と前年同四半期に比べ8百万円(0.0%)の減収、営業利益は5,056百万円と762百万円(13.1%)の減益となりました。

営業外損益では、金融収支が改善したことに加え、持分法による投資利益の計上、為替差損が減少しましたが、経常利益は5,017百万円と382百万円(7.1%)の減益となりました。

特別損益につきましては、当第2四半期連結累計期間において計上はありませんでした。なお、前年同四半期は特別損失として固定資産除却損2百万円を計上いたしました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,463百万円と222百万円(6.0%)の減益となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

#### ①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、一部の既存ビルの減収等により、営業収益は15,249百万円と252百万円(1.6%)の減収となりました。費用面では、建替え予定のビルの耐用年数の変更に伴い減価償却費が増加したこと等により、営業利益は5,561百万円と683百万円(10.9%)の減益となりました。

#### ②ビル管理事業

連結売上高の22.8%を占める当セグメントでは、新規受託物件の受注等により、営業収益は4,587百万円と170百万円(3.9%)の増収となりましたが、営業利益は257百万円と41百万円(13.7%)の減益となりました。

#### ③その他

連結売上高の1.3%を占める当セグメントでは、テナント入居に伴う工事管理料および工事請負高が増加したこと等により、営業収益は253百万円と72百万円(40.4%)の増収となり、営業利益は106百万円と20百万円(23.9%)の増益となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### ①資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べて9,089百万円増加し、360,380百万円となりました。流動資産は、現金及び預金の増加等により、前連結会計年度末に比べて14,048百万円増

加し、20,342百万円になりました。固定資産は、前連結会計年度末に比べ4,959百万円減少し、340,037百万円になりました。これは主として、減価償却等による建物及び構築物の減少、その他の無形固定資産の減少および持分法適用会社の減資払戻による投資有価証券の減少によるものであります。

当第2四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べて5,339百万円増加し、198,957百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ17,035百万円増加し、33,079百万円になりました。これは主として、コマーシャル・ペーパー及び一年内償還予定の社債が増加したこと等によるものであります。固定負債は、社債及び長期借入金が減少したこと等により、前連結会計年度末に比べて11,695百万円減少し、165,877百万円になりました。なお、有利子負債の合計額は、前連結会計年度末に比べて6,435百万円増加し、147,977百万円となりました。

当第2四半期連結会計期間末における純資産は、為替換算調整勘定が減少しましたが、利益剰余金の増加、その他有価証券評価差額金が増加したこと等により、前連結会計年度末に比べて3,749百万円増加し、161,422百万円となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は18,014百万円となり、前連結会計年度末に比べて13,859百万円増加いたしました。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)

当第2四半期連結累計期間における営業活動により得られた資金は5,988百万円となりました。税金等調整前四半期純利益の減少、仕入債務の減少、預り敷金及び保証金の減少等により、得られた資金は前年同四半期に比べて965百万円減少いたしました。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における投資活動により得られた資金は2,607百万円となりました。これは主に、投資有価証券の減資払戻による収入等によるものであります。なお、前年同四半期は投資有価証券の取得による支出等により、使用した資金は5,964百万円でした。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における財務活動により得られた資金は5,210百万円となりました。これは主に、コマーシャル・ペーパーの増加によるものであります。なお、前年同四半期は長期借入金の返済による支出等により、使用した資金は2,498百万円でした。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成30年4月27日公表の数値を修正しておりません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(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30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,529	18,397
営業未収入金	998	1,039
たな卸資産	53	52
その他	718	864
貸倒引当金	△6	△11
流動資産合計	6,294	20,342
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	108,720	105,892
土地	157,695	157,729
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	198	564
その他(純額)	395	331
有形固定資産合計	298,243	295,750
無形固定資産		
のれん	1,857	1,748
その他	12,417	11,926
無形固定資産合計	14,275	13,674
投資その他の資産		
投資有価証券	30,203	28,337
繰延税金資産	204	219
その他	2,103	2,070
貸倒引当金	△33	△15
投資その他の資産合計	32,478	30,612
固定資産合計	344,996	340,037
資産合計	351,291	360,380

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年 3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年 9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	3,130	3,115
1年内償還予定の社債	—	10,000
コマーシャル・ペーパー	5,000	13,000
未払法人税等	1,639	1,642
役員賞与引当金	79	—
その他	6,194	5,322
流動負債合計	16,044	33,079
固定負債		
社債	80,000	70,000
長期借入金	53,412	51,862
受入敷金保証金	25,353	24,609
繰延税金負債	8,852	9,526
再評価に係る繰延税金負債	8,024	8,024
役員退職慰労引当金	61	58
退職給付に係る負債	787	803
環境対策引当金	620	620
その他	460	372
固定負債合計	177,573	165,877
負債合計	193,617	198,957
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	102,099	104,338
自己株式	△147	△147
株主資本合計	128,032	130,271
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,512	15,422
繰延ヘッジ損益	△4	2
土地再評価差額金	12,193	12,193
為替換算調整勘定	2,233	1,782
その他の包括利益累計額合計	27,934	29,401
非支配株主持分	1,706	1,749
純資産合計	157,673	161,422
負債純資産合計	351,291	360,380

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
営業収益	20,098	20,090
営業原価	12,438	13,110
営業総利益	7,659	6,980
販売費及び一般管理費	1,840	1,923
営業利益	5,819	5,056
営業外収益		
受取利息	20	19
受取配当金	310	349
持分法による投資利益	—	229
その他	15	13
営業外収益合計	345	611
営業外費用		
支払利息	591	592
為替差損	118	51
その他	55	6
営業外費用合計	765	650
経常利益	5,400	5,017
特別損失		
固定資産除却損	2	—
特別損失合計	2	—
税金等調整前四半期純利益	5,397	5,017
法人税、住民税及び事業税	1,621	1,577
法人税等調整額	37	△66
法人税等合計	1,659	1,510
四半期純利益	3,738	3,507
非支配株主に帰属する四半期純利益	52	43
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,686	3,463



四半期連結包括利益計算書  
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
四半期純利益	3,738	3,507
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,341	1,909
繰延ヘッジ損益	3	7
為替換算調整勘定	△645	△339
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△110
その他の包括利益合計	699	1,466
四半期包括利益	4,438	4,974
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,385	4,930
非支配株主に係る四半期包括利益	52	43

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	5,397	5,017
減価償却費	3,439	3,623
のれん償却額	79	59
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△64	△79
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	15	15
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△2	△3
受取利息及び受取配当金	△330	△368
支払利息	591	592
持分法による投資損益 (△は益)	—	△229
固定資産除却損	2	—
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△397	△730
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△0	△3
売上債権の増減額 (△は増加)	103	△41
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1	1
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1	△336
未払又は未収消費税等の増減額	△184	189
その他	384	75
小計	9,031	7,783
利息及び配当金の受取額	330	368
利息の支払額	△598	△599
法人税等の支払額	△1,809	△1,563
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,953	5,988
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,243	△1,888
投資有価証券の取得による支出	△4,671	—
投資有価証券の減資払戻による収入	—	4,671
定期預金の預入による支出	△191	△204
定期預金の払戻による収入	237	186
長期貸付金の回収による収入	4	6
その他	△99	△164
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,964	2,607
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	—	8,000
長期借入金の返済による支出	△1,565	△1,565
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△932	△1,224
その他	—	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,498	5,210
現金及び現金同等物に係る換算差額	106	52
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,402	13,859
現金及び現金同等物の期首残高	7,954	4,155
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,551	18,014

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

当第2四半期連結会計期間より、重要性が増した Daibiru Holdings Australia Pty Ltd および Margaret George Investment Custodian Pty Ltd ならびに、Daibiru Holdings Australia Pty Ltd が平成30年7月に投資した Margaret George Investment Trust を連結の範囲に含めております。

(会計上の見積りの変更)

当社は、平成30年4月27日開催の取締役会において、当社が保有する一部のビルの建替の決議をしたことに伴い、第1四半期連結会計期間より当該ビルにかかる有形固定資産について耐用年数を短縮し、将来にわたり変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業原価が297百万円増加し、営業総利益、営業利益、経常利益および税金等調整前四半期純利益はそれぞれ297百万円減少しております。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	15,501	4,416	19,918	180	20,098	—	20,098
セグメント間の内部 売上高又は振替高	54	1,117	1,171	—	1,171	△1,171	—
計	15,556	5,533	21,089	180	21,270	△1,171	20,098
セグメント利益	6,244	298	6,543	86	6,629	△809	5,819

(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△809百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△814百万円等であり、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。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	15,249	4,587	19,836	253	20,090	—	20,090
セグメント間の内部 売上高又は振替高	55	1,146	1,202	—	1,202	△1,202	—
計	15,305	5,734	21,039	253	21,292	△1,202	20,090
セグメント利益	5,561	257	5,818	106	5,925	△868	5,056

- (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△868百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△872百万円等であります。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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計上の見積りの変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より建替え予定ビルにかかる有形固定資産について耐用年数を変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第2四半期連結累計期間の「土地建物賃貸事業」のセグメント利益が297百万円減少しております。