



平成31年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成31年1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31年2月13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31年3月期第3四半期の連結業績(平成30年4月1日～平成30年12月31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3四半期 | 30,340 | 0.1 | 7,728 | 13.3 | 7,639 | 9.5 | 5,304 | 8.4 |
| 30年3月期第3四半期 | 30,296 | 3.3 | 8,913 | 10.1 | 8,440 | 18.9 | 5,790 | 20.2 |

(注) 包括利益 31年3月期第3四半期 3,782百万円 (56.7%) 30年3月期第3四半期 8,724百万円 (64.6%)

| | 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3四半期 | 45.48 | |
| 30年3月期第3四半期 | 49.65 | |

(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3四半期 | 355,608 | 159,122 | 44.2 |
| 30年3月期 | 351,291 | 157,673 | 44.4 |

(参考) 自己資本 31年3月期第3四半期 157,335百万円 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8ページ「2.四半期連結財務諸表及び主な注記(3)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8ページ「2.四半期連結財務諸表及び主な注記(3)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3Q | 116,851,049 株 | 30年3月期 | 116,851,049 株 |
| 31年3月期3Q | 224,324 株 | 30年3月期 | 224,074 株 |
| 31年3月期3Q | 116,626,875 株 | 30年3月期3Q | 116,627,391 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 |
| (連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記) | 8 |
| (会計上の見積りの変更) | 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 |

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3四半期連結累計期間のわが国経済は、特に秋以降は通商問題や海外の政治・経済情勢の不確実性などによる世界経済の景気減速懸念から、金融資本市場の変動など先行きの不透明感が高まりましたが、全体的には企業収益や雇用・所得環境の改善が続き、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低水準で維持し、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。

当第3四半期連結累計期間の業績は、営業収益は30,340百万円と前年同四半期に比べ43百万円(0.1%)の増収、営業利益は7,728百万円と1,184百万円(13.3%)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7,639百万円と800百万円(9.5%)の減益となりました。

特別損益につきましては、当第3四半期連結累計期間は特別利益として投資有価証券売却益144百万円、特別損失として建替関連損失61百万円、投資有価証券売却損19百万円を計上いたしました。一方、前年同四半期は特別損失として固定資産除却損17百万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5,304百万円と486百万円(8.4%)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23,029百万円と294百万円(1.3%)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8,442百万円と1,079百万円(11.3%)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6,928百万円と244百万円(3.7%)の増収となりましたが、営業利益は435百万円と31百万円(6.6%)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382百万円と94百万円(32.6%)の増収となり、営業利益は163百万円と21百万円(15.3%)の増益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

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4,317百万円増加し、355,608百万円となりました。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3,208百万円増加し、9,502百万円となりました。固定資産は、前連結会計年度末に比べ1,109百万円増加し、346,106百万円となりました。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等および株式市場の下落に伴う投資有価証券の減少がありましたが、土地及び建設仮勘定が増加したため、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2,868百万円増加し、196,485百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ7,120百万円増加し、23,164百万円となりました。これは主として、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、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4,251万円減少し、173,321百万円となりました。なお、有利子負債の合計額は、前連結会計年度末に比べて6,207百万円増加し、147,750百万円となりました。

当第3四半期連結会計期間末における純資産は、その他有価証券評価差額金が減少しましたが、利益剰余金が増加したこと等により、前連結会計年度末に比べて1,449百万円増加し、159,122百万円となりました。

(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3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 4,529 | 6,605 |
| 営業未収入金 | 998 | 1,072 |
| たな卸資産 | 53 | 55 |
| その他 | 718 | 1,780 |
| 貸倒引当金 | △6 | △11 |
| 流動資産合計 | 6,294 | 9,502 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | 108,720 | 104,587 |
| 土地 | 157,695 | 159,559 |
| 信託土地 | 31,231 | 31,231 |
| 建設仮勘定 | 198 | 11,696 |
| その他（純額） | 395 | 322 |
| 有形固定資産合計 | 298,243 | 307,398 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 1,857 | 1,746 |
| その他 | 12,417 | 11,966 |
| 無形固定資産合計 | 14,275 | 13,712 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 30,203 | 22,912 |
| 繰延税金資産 | 204 | 197 |
| その他 | 2,103 | 1,900 |
| 貸倒引当金 | △33 | △15 |
| 投資その他の資産合計 | 32,478 | 24,994 |
| 固定資産合計 | 344,996 | 346,106 |
| 資産合計 | 351,291 | 355,608 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成30年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3,130 | 2,780 |
| 1年内償還予定の社債 | — | 10,000 |
| コマーシャル・ペーパー | 5,000 | 4,000 |
| 未払法人税等 | 1,639 | 1,123 |
| 役員賞与引当金 | 79 | — |
| その他 | 6,194 | 5,260 |
| 流動負債合計 | 16,044 | 23,164 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 80,000 | 80,000 |
| 長期借入金 | 53,412 | 50,970 |
| 受入敷金保証金 | 25,353 | 24,590 |
| 繰延税金負債 | 8,852 | 7,869 |
| 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 | 64 |
| 退職給付に係る負債 | 787 | 804 |
| 環境対策引当金 | 620 | 620 |
| その他 | 460 | 376 |
| 固定負債合計 | 177,573 | 173,321 |
| 負債合計 | 193,617 | 196,485 |
| 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 | 105,070 |
| 自己株式 | △147 | △147 |
| 株主資本合計 | 128,032 | 131,003 |
| 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 | 12,109 |
| 繰延ヘッジ損益 | △4 | △3 |
| 土地再評価差額金 | 12,193 | 12,193 |
| 為替換算調整勘定 | 2,233 | 2,032 |
| その他の包括利益累計額合計 | 27,934 | 26,331 |
| 非支配株主持分 | 1,706 | 1,787 |
| 純資産合計 | 157,673 | 159,122 |
| 負債純資産合計 | 351,291 | 355,608 |

(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29年4月1日 至平成29年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 営業収益 | 30,296 | 30,340 |
| 営業原価 | 18,624 | 19,670 |
| 営業総利益 | 11,671 | 10,669 |
| 販売費及び一般管理費 | 2,758 | 2,941 |
| 営業利益 | 8,913 | 7,728 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 30 | 33 |
| 受取配当金 | 586 | 664 |
| 持分法による投資利益 | — | 222 |
| その他 | 22 | 24 |
| 営業外収益合計 | 639 | 944 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 885 | 896 |
| 為替差損 | 110 | 52 |
| その他 | 116 | 84 |
| 営業外費用合計 | 1,112 | 1,033 |
| 経常利益 | 8,440 | 7,639 |
| 特別利益 | | |
| 投資有価証券売却益 | — | 144 |
| 特別利益合計 | — | 144 |
| 特別損失 | | |
| 建替関連損失 | — | 61 |
| 投資有価証券売却損 | — | 19 |
| 固定資産除却損 | 17 | — |
| 特別損失合計 | 17 | 81 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 8,422 | 7,703 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2,414 | 2,595 |
| 法人税等調整額 | 137 | △277 |
| 法人税等合計 | 2,551 | 2,318 |
| 四半期純利益 | 5,870 | 5,385 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 80 | 81 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 5,790 | 5,304 |

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29年4月1日 至平成29年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 四半期純利益 | 5,870 | 5,385 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 3,308 | △1,403 |
| 繰延ヘッジ損益 | 5 | 1 |
| 為替換算調整勘定 | △592 | △111 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 133 | △88 |
| その他の包括利益合計 | 2,853 | △1,603 |
| 四半期包括利益 | 8,724 | 3,782 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 8,644 | 3,700 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 80 | 81 |

(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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

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3四半期連結累計期間の営業原価が449百万円増加し、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449百万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3四半期連結累計期間（自平成29年4月1日至平成29年12月31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 | 23,324 | 6,683 | 30,007 | 288 | 30,296 | — | 30,296 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 81 | 1,683 | 1,764 | — | 1,764 | △1,764 | — |
| 計 | 23,405 | 8,366 | 31,772 | 288 | 32,060 | △1,764 | 30,296 |
| セグメント利益 | 9,522 | 466 | 9,988 | 142 | 10,130 | △1,217 | 8,913 |

(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△1,217百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,226百万円等であり、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3四半期連結累計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31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 | 23,029 | 6,928 | 29,957 | 382 | 30,340 | — | 30,340 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 89 | 1,719 | 1,809 | — | 1,809 | △1,809 | — |
| 計 | 23,119 | 8,647 | 31,766 | 382 | 32,149 | △1,809 | 30,340 |
| セグメント利益 | 8,442 | 435 | 8,878 | 163 | 9,041 | △1,313 | 7,728 |

- (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△1,313百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,320百万円等であり、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。

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3四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449百万円減少しております。