



## 2020年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019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 2019年11月13日

配当支払開始予定日

2019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. 2020年3月期第2四半期の連結業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第2四半期	21,001	4.5	5,973	18.1	5,572	11.1	3,748	8.2
2019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

(注) 包括利益 2020年3月期第2四半期 3,181百万円 (36.0%) 2019年3月期第2四半期 4,974百万円 (12.1%)

	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
2020年3月期第2四半期	32.14	
2019年3月期第2四半期	29.70	

#### (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	%
2020年3月期第2四半期	374,273	157,669	41.6
2019年3月期	364,754	155,728	42.2

(参考) 自己資本 2020年3月期第2四半期 155,822百万円 2019年3月期 153,925百万円

### 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
2019年3月期		9.50		10.50	20.00
2020年3月期		10.50			
2020年3月期(予想)				10.50	21.00

(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. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020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	42,000	3.4	11,000	6.5	10,500	5.5	7,200	3.0	61.74

(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 社 (社名) 、 除外 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  
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 : 無  
修正再表示 : 無

(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)	2020年3月期2Q	116,851,049 株	2019年3月期	116,851,049 株
期末自己株式数	2020年3月期2Q	224,445 株	2019年3月期	224,413 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年3月期2Q	116,626,622 株	2019年3月期2Q	116,626,914 株

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
(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、雇用・所得環境が改善し、緩やかに回復したものの、消費税率引き上げへの懸念や通商問題を巡る海外経済の不確実性から、先行き不透明な状況が続きました。

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顧客目線に立った木目の細かいテナントサービスを提供し、高水準の入居状況を維持すると共に、賃料水準の引き上げも行い、営業収益の拡大に努めました。

昨年4月に策定いたしました中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-II」では、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」を掲げ、5年計画の2年目として着実に成果を上げてきております。

重点施策のうち「投資対象の拡充」では、本年4月に、JR東京駅から徒歩圏の好立地に位置する商業ビル「日本橋三丁目ビル」（東京都中央区、地上7階、地下2階、延床面積2,305㎡）を取得いたしました。

同じく、「投資対象の拡充」の一環として開発を進めてまいりました「(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4,948㎡）は本年7月に竣工し、正式名称を「BiTO AKIBA」として、11月にグランドオープンを予定しております。「BiTO」は、<美しい都=BiTO>と<ビルに集う人々=BiTO>を表す、商業ビルシリーズの新ブランドです。

また、「海外事業の推進」では、豪州のシドニー中心地区で取得いたしましたオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」（地上15階、地下3階、貸床面積約7,200㎡）の建設工事が、2020年央の竣工に向けて順調に進捗しております。

当第2四半期連結累計期間の業績は、営業収益は21,001百万円と前年同四半期に比べ911百万円（4.5%）の増収、営業利益は5,973百万円と917百万円（18.1%）の増益となりました。

営業外損益では、持分法による投資利益の計上はありませんでしたが、為替差損は減少し、経常利益は5,572百万円と554百万円（11.1%）の増益となりました。

特別損益につきましては、当第2四半期連結累計期間は特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を141百万円計上しました。なお、前年同四半期は特別損益の計上はありませんでした。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,748百万円と284百万円（8.2%）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。

#### ①土地建物賃貸事業

連結売上高の76.5%を占める当セグメントでは、既存ビルの稼働状況の向上、及び新規取得ビル「日本橋三丁目ビル」による収益寄与等により、営業収益は16,060百万円と810百万円（5.3%）の増収となりました。また、新規取得ビルにかかる不動産取得税等の一時費用の発生及び固定資産税の増加がありました。減価償却費及び修繕費の減少等により営業費用が減少し、営業利益は6,424百万円と863百万円（15.5%）の増益となりました。

#### ②ビル管理事業

連結売上高の21.8%を占める当セグメントでは、一部受託契約の解約の影響等により、営業収益は4,573百万円と13百万円（0.3%）の減収となりましたが、営業利益は298百万円と41百万円（16.1%）の増益となりました。

#### ③その他

連結売上高の1.7%を占める当セグメントでは、工事請負高が増加したこと等により、営業収益は367百万円と114百万円（45.0%）の増収となりましたが、営業利益は96百万円と9百万円（9.1%）の減益となりました。

### (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9,518百万円増加し、374,273百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて5,929百万円増加し、23,887百万円になりました。

た。これは主として、現金及び預金が増加したこと等によるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ3,589百万円増加し、350,386百万円になりました。これは主として、「日本橋三丁目ビル」の取得及び「BiTO AKIBA」の竣工に伴う有形固定資産の増加等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7,578百万円増加し、216,603百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ3,835百万円増加し、24,918百万円になりました。これは主として、1年内償還予定の社債の増加等によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べて3,743百万円増加し、191,685百万円になりました。これは主として、長期借入金は減少しましたが、社債が増加したこと等によるものであります。なお、有利子負債の合計額は、前連結会計年度末に比べて8,000百万円増加し、161,412百万円となりました。

当第2四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べて1,940百万円増加し、157,669百万円となりました。これは主として、為替換算調整勘定は減少したものの、利益剰余金が増加したこと等によるものであります。

## 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20,439百万円となり、前連結会計年度末に比べて5,036百万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7,103百万円となりました。税金等調整前四半期純利益の増加、預り敷金及び保証金の増加等により、得られた資金は前年同四半期に比べて1,114百万円増加いたしました。

### (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使用した資金は8,706百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出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減資払戻による収入等により、得られた資金は2,607百万円でした。

### (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6,645百万円となりました。これは主に、社債の償還による支出がありましたが、社債の発行による収入等により、得られた資金は前年同四半期に比べて1,435百万円増加いたしました。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年4月26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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	15,765	21,614
営業未収入金	1,079	1,038
たな卸資産	52	64
その他	1,072	1,180
貸倒引当金	△11	△10
流動資産合計	17,958	23,887
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	103,558	104,404
土地	159,559	165,144
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	12,118	9,429
その他（純額）	340	302
有形固定資産合計	306,809	310,511
無形固定資産		
のれん	1,698	1,580
その他	11,823	11,201
無形固定資産合計	13,522	12,782
投資その他の資産		
投資有価証券	24,124	24,728
繰延税金資産	267	303
その他	2,088	2,075
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	26,464	27,092
固定資産合計	346,796	350,386
資産合計	364,754	374,273

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019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	3,680	3,360
1年内償還予定の社債	10,000	15,000
未払法人税等	2,021	1,826
役員賞与引当金	63	—
その他	5,317	4,731
流動負債合計	21,083	24,918
固定負債		
社債	80,000	85,000
長期借入金	59,732	58,052
受入敷金保証金	24,802	25,091
繰延税金負債	8,103	8,136
再評価に係る繰延税金負債	13,439	13,439
役員退職慰労引当金	66	70
退職給付に係る負債	799	817
環境対策引当金	620	620
その他	379	458
固定負債合計	187,942	191,685
負債合計	209,025	216,603
<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	106,759	109,279
自己株式	△148	△148
株主資本合計	132,692	135,212
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12,962	13,376
繰延ヘッジ損益	△7	△130
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	1,498	585
その他の包括利益累計額合計	21,233	20,610
非支配株主持分	1,803	1,846
純資産合計	155,728	157,669
負債純資産合計	364,754	374,273

(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2018年4月1日 至2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)
営業収益	20,090	21,001
営業原価	13,110	13,093
営業総利益	6,980	7,907
販売費及び一般管理費	1,923	1,933
営業利益	5,056	5,973
営業外収益		
受取利息	19	33
受取配当金	349	373
持分法による投資利益	229	—
その他	13	10
営業外収益合計	611	417
営業外費用		
支払利息	592	654
為替差損	51	27
その他	6	137
営業外費用合計	650	818
経常利益	5,017	5,572
特別損失		
建替関連損失	—	135
固定資産除却損	—	5
特別損失合計	—	141
税金等調整前四半期純利益	5,017	5,431
法人税、住民税及び事業税	1,577	1,728
法人税等調整額	△66	△89
法人税等合計	1,510	1,639
四半期純利益	3,507	3,791
非支配株主に帰属する四半期純利益	43	43
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,463	3,748



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2018年4月1日 至2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)
四半期純利益	3,507	3,791
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,909	414
繰延ヘッジ損益	7	△122
為替換算調整勘定	△339	△902
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	1,466	△610
四半期包括利益	4,974	3,181
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,930	3,137
非支配株主に係る四半期包括利益	43	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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	5,017	5,431
減価償却費	3,623	3,389
のれん償却額	59	60
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△79	△63
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	15	18
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△3	3
受取利息及び受取配当金	△368	△407
支払利息	592	654
持分法による投資損益 (△は益)	△229	—
固定資産除却損	—	5
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△730	303
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△3	△7
売上債権の増減額 (△は増加)	△41	40
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1	△11
仕入債務の増減額 (△は減少)	△336	△69
未払不動産取得税等の増減額 (△は減少)	—	87
未払又は未収消費税等の増減額	189	△352
その他	75	150
小計	7,783	9,233
利息及び配当金の受取額	368	407
利息の支払額	△599	△635
法人税等の支払額	△1,563	△1,902
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,988	7,103
<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	△1,888	△7,706
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	△204	△1,161
定期預金の払戻による収入	186	263
長期貸付金の回収による収入	6	4
その他	△164	△105
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,607	△8,706
<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	△2,000
社債の発行による収入	—	20,000
社債の償還による支出	—	△10,000
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△1,224	△1,224
その他	0	△129
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,210	6,645
現金及び現金同等物に係る換算差額	52	△5
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,859	5,036
現金及び現金同等物の期首残高	4,155	15,403
現金及び現金同等物の四半期末残高	18,014	20,439

(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。

(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 2018年4月1日 至 2018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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	16,060	4,573	20,633	367	21,001	—	21,001
セグメント間の内部 売上高又は振替高	60	1,201	1,262	—	1,262	△1,262	—
計	16,120	5,775	21,896	367	22,263	△1,262	21,001
セグメント利益	6,424	298	6,723	96	6,820	△846	5,973

- (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△846百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△850百万円等であります。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。