



2021年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年1月29日
東

上場会社名 ダイビル株式会社 上場取引所
 コード番号 8806 URL <https://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) 執行役員 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 2021年2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. 2021年3月期第3四半期の連結業績(2020年4月1日~2020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	%
2021年3月期第3四半期	32,206	1.7	9,626	7.9	9,465	10.4	6,896	13.2
2020年3月期第3四半期	31,657	4.3	8,922	15.4	8,575	12.3	6,091	14.8

(注) 包括利益 2021年3月期第3四半期 11,051百万円(71.5%) 2020年3月期第3四半期 6,445百万円(70.4%)

	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
2021年3月期第3四半期	59.61	—
2020年3月期第3四半期	52.23	—

(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	%
2021年3月期第3四半期	386,634	164,207	42.0
2020年3月期	383,426	157,827	40.7

(参考) 自己資本 2021年3月期第3四半期 162,272百万円 2020年3月期 155,952百万円

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
2020年3月期	—	10.50	—	10.50	21.00
2021年3月期	—	10.50	—	—	—
2021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. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日~2021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	42,500	△0.7	11,000	△4.9	10,500	△3.3	7,500	△5.5	64.96

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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）

2021年3月期3Q	116,851,049株	2020年3月期	116,851,049株
------------	--------------	----------	--------------

② 期末自己株式数

2021年3月期3Q	2,195,469株	2020年3月期	224,775株
------------	------------	----------	----------

③ 期中平均株式数（四半期累計）

2021年3月期3Q	115,700,561株	2020年3月期3Q	116,626,590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)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(追加情報)	8
(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3四半期連結累計期間のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大、4月の政府による緊急事態宣言の発令等を受け、多くの企業の活動や個人消費が縮小し、極めて厳しい状況となりました。5月末に同宣言が解除されたものの、夏には感染拡大の第2波があり、飲食店の営業時間短縮の要請等がなされました。その後9月には再び感染者数が減少し10月上旬までは夏場に出された自粛要請の緩和・解除が続きましたが、10月下旬以降は再び感染者数が増加し自粛要請強化の方向となり、足元は感染の第3波による厳しい状況が続いております。

オフィスビル業界におきましては、東京・大阪の各ビジネス地区の空室率が小幅ながら上昇したものの、賃料水準はほぼ横ばいで推移いたしました。この間、政府がまとめた「新しい生活様式」の下、テレワークやオンライン会議などの新しい働き方が急速に広がっており、マーケットには需給が緩和に転ずる兆しが見えつつあります。

こうした状況の下、当社グループは、競合ビルとの差別化を図るべく、ビル管理品質向上活動の推進や新型コロナウイルス感染症対策等を木目細かく行うなど、顧客目線に立った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ともに、賃料水準の適正化を図り、営業収益の拡大に努めました。一方で、新型コロナウイルス感染症により、営業活動に多大な影響を受けた一部商業テナントに対しては、賃料の支払い猶予、減免等を行いました。

中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-II」においては、重点施策の一つに掲げる「海外事業の推進」が着実に進捗しており、当社の豪州初進出オフィスビル、シドニー「275 George Street」（地上15階、地下3階、貸床面積7,298㎡）の建設工事が12月に竣工いたしました。また、同じく重点施策の一つに掲げる「既存アセットの競争力維持・強化」の下で推進している御堂筋ダイビル建替につきましては12月に全館閉館し、今後解体・新築工事へと取り掛かる予定です。

当第3四半期連結累計期間の業績は、営業収益は32,206百万円と前年同四半期に比べ548百万円（1.7%）の増収、営業利益は9,626百万円と704百万円（7.9%）の増益となりました。

営業外損益では受取配当金は減少いたしましたが、支払利息の減少及び営業利益の増益を受け、経常利益は9,465百万円と889百万円（10.4%）の増益となりました。

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599百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を計122百万円計上いたしました。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409百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を計190百万円計上いたしました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,896百万円と805百万円（13.2%）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78.4%を占める当セグメントでは、「BiTO AKIBA」や「ダイビルPIVOT」他による収益寄与により、営業収益は25,267百万円と982百万円（4.0%）の増収となりました。また、減価償却費、管理委託料及び固定資産税等の増加等により営業費用が増加いたしましたが、営業利益は10,428百万円と839百万円（8.8%）の増益となりました。

② ビル管理事業

連結売上高の19.9%を占める当セグメントでは、新型コロナウイルス感染症拡大を受け、一部の物件を営業休止又は縮小営業したこと等により、営業収益は6,393百万円と518百万円（7.5%）の減収となり、営業利益は349百万円と97百万円（21.8%）の減益となりました。

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544百万円と84百万円（18.4%）の増収となりましたが、営業利益は106百万円と32百万円（23.3%）の減益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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3,208百万円増加し、386,634百万円

となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて2,684百万円増加し、23,719百万円になりました。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て524百万円増加し、362,914百万円になりました。これは主として、減価償却費等により建物及び構築物が減少いたしましたが、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3,171百万円減少し、222,426百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,312百万円増加し、32,982百万円になりました。これは主として、1年内償還予定の社債の減少と1年内返済予定の長期借入金及びコマーシャル・ペーパーの増加等により、差引で増加したものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べて4,484百万円減少し、189,444百万円になりました。これは主として、長期借入金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2,534百万円減少し、167,197百万円となりました。

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6,380百万円増加し、164,207百万円となりました。これは主として、利益剰余金及びその他有価証券評価差額金が増加したこと等によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

通期連結業績予想につきましては、従来新型コロナウイルス感染症の拡大の影響を一定程度織り込み業績予想を作成しておりましたが、第3四半期までの当社オフィスビル事業への影響はごく限定的であり、また、修繕費や一般管理費等が予想を下回ったことから前回発表予想(2020年4月30日発表)を以下のとおり修正いたします。

なお、新型コロナウイルス感染症の状況等により見通しの変動する可能性があります。業績予想の修正の必要性が生じた場合には、速やかに公表いたします。

2021年3月期の連結業績予想数値の修正(2020年4月1日～2021年3月31日)

	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
前回発表予想(A) (2020年4月30日発表)	百万円 42,500	百万円 10,500	百万円 10,000	百万円 7,000	円 銭 60.02
今回修正予想(B)	42,500	11,000	10,500	7,500	64.96
増減額(B-A)	—	500	500	500	—
増減率(%)	—	4.8	5.0	7.1	—
ご参考：前期実績 (2020年3月期)	42,817	11,561	10,858	7,932	68.02

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 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,975	22,055
営業未収入金	990	1,203
たな卸資産	54	134
その他	2,027	339
貸倒引当金	△12	△13
流動資産合計	21,035	23,719
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	105,006	100,232
土地	180,626	180,687
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	9,472	9,158
その他（純額）	359	402
有形固定資産合計	326,696	321,712
無形固定資産		
のれん	1,548	1,726
その他	11,218	10,593
無形固定資産合計	12,766	12,319
投資その他の資産		
投資有価証券	20,512	26,412
繰延税金資産	376	437
その他	2,053	2,047
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	22,927	28,882
固定資産合計	362,390	362,914
資産合計	383,426	386,634

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020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	8,360	15,868
1年内償還予定の社債	15,000	—
コマーシャル・ペーパー	—	10,000
未払法人税等	2,142	1,440
役員賞与引当金	73	—
環境対策引当金	622	—
その他	5,472	5,673
流動負債合計	31,669	32,982
固定負債		
社債	95,000	95,000
長期借入金	51,372	46,329
受入敷金保証金	25,653	24,911
繰延税金負債	6,554	8,564
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	81	84
退職給付に係る負債	829	865
その他	998	248
固定負債合計	193,928	189,444
負債合計	225,598	222,426
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,854
利益剰余金	112,239	116,700
自己株式	△148	△2,385
株主資本合計	138,171	140,396
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10,528	14,633
繰延ヘッジ損益	△500	9
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	973	453
その他の包括利益累計額合計	17,780	21,875
非支配株主持分	1,874	1,935
純資産合計	157,827	164,207
負債純資産合計	383,426	386,634

(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2019年4月1日 至2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年12月31日)
営業収益	31,657	32,206
営業原価	19,850	19,628
営業総利益	11,806	12,577
販売費及び一般管理費	2,884	2,951
営業利益	8,922	9,626
営業外収益		
受取利息	49	50
受取配当金	720	646
その他	17	100
営業外収益合計	787	797
営業外費用		
支払利息	968	847
その他	165	110
営業外費用合計	1,133	957
経常利益	8,575	9,465
特別利益		
投資有価証券売却益	409	599
特別利益合計	409	599
特別損失		
建替関連損失	183	107
固定資産除却損	7	15
特別損失合計	190	122
税金等調整前四半期純利益	8,793	9,941
法人税、住民税及び事業税	2,730	2,998
法人税等調整額	△87	△13
法人税等合計	2,642	2,985
四半期純利益	6,151	6,956
非支配株主に帰属する四半期純利益	60	60
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,091	6,896

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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益	6,151	6,956
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,389	4,104
繰延ヘッジ損益	131	510
為替換算調整勘定	△1,226	△519
その他の包括利益合計	294	4,095
四半期包括利益	6,445	11,051
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,385	10,991
非支配株主に係る四半期包括利益	60	60

(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)

第2四半期連結会計期間より、株式会社ノワテックの株式を新たに取得したため、同社を連結の範囲に含めております。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2020年4月30日開催の取締役会決議に基づき、自己株式を2,000,000株取得した一方、2020年6月25日開催の取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式報酬として自己株式を29,600株処分いたしました。この結果、単元未満株式の買取りによる増加を含め、当第3四半期連結累計期間において自己株式が2,237百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が2,385百万円となっております。

(追加情報)

当社グループでは、固定資産の減損会計や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りについて、四半期連結財務諸表作成時において入手可能な情報に基づき実施しております。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響が2021年3月期の1年間にわたり継続するとの仮定のもと会計上の見積りを会計処理に反映しております。しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多く、翌四半期以降の当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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 2019年4月1日 至 2019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	24,284	6,912	31,197	460	31,657	—	31,657
セグメント間の内部売上高 又は振替高	89	1,791	1,880	—	1,880	△1,880	—
計	24,374	8,703	33,077	460	33,537	△1,880	31,657
セグメント利益	9,588	446	10,034	139	10,173	△1,251	8,922

(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△1,251百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,259百万円等であり、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 2020年4月1日 至 2020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	25,267	6,393	31,661	544	32,206	—	32,206
セグメント間の内部売上高 又は振替高	87	1,788	1,876	0	1,876	△1,876	—
計	25,355	8,182	33,537	544	34,082	△1,876	32,206
セグメント利益	10,428	349	10,777	106	10,884	△1,257	9,626

(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△1,257百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,262百万円等であり、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。