



平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年10月28日

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
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 財務・経理部長
 四半期報告書提出予定日 平成27年11月12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

(氏名) 山本 竹彦
 (氏名) 林 洋一
 配当支払開始予定日

TEL 06-6441-1933
 平成27年12月4日

上場取引所 東

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期第2四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第2四半期	18,386	2.2	4,266	△20.3	3,816	△21.0	2,477	9.7
27年3月期第2四半期	17,989	1.2	5,352	3.5	4,828	4.9	2,258	△25.6

(注) 包括利益 28年3月期第2四半期 1,462百万円 (△48.5%) 27年3月期第2四半期 2,839百万円 (△48.6%)

	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
28年3月期第2四半期	21.24	—
27年3月期第2四半期	19.37	—

(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	%
28年3月期第2四半期	354,768	142,789	39.8
27年3月期	362,702	142,144	38.8

(参考) 自己資本 28年3月期第2四半期 141,314百万円 27年3月期 140,741百万円

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
27年3月期	—	6.00	—	7.00	13.00
28年3月期	—	7.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	7.00	14.00

(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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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	37,500	4.8	8,700	△7.9	7,500	△9.1	5,000	△3.2	42.87

(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 : 有
 - 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)	28年3月期2Q	116,851,049 株	27年3月期	116,851,049 株
② 期末自己株式数	28年3月期2Q	222,469 株	27年3月期	221,681 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年3月期2Q	116,629,028 株	27年3月期2Q	116,630,026 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)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. 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、海外経済の減速による影響が懸念されたものの、企業収益や雇用情勢が改善するなど、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、東京・大阪各ビジネス地区の空室率が引き続き改善傾向で推移したことから、一部で賃料水準の上昇も見られるなど回復基調が続いております。

こうした状況の下で、当社グループは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、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。

本年7月には「新ダイビル」の商業ゾーンがグランドオープンし、大阪を代表する名店の集積が注目を集めました。「日比谷ダイビル」におきましては、リニューアル工事が、計画通り順調に進捗しております。

また、当社はグループ一体となって「ダイビル」ブランドの高品質オフィスを運営しております。そのノウハウを外部のビルオーナー様に提供することを目的として、本年7月にグループ会社の商船三井興産株式会社に「ビル運営（PM）※事業推進室」を新設いたしました。

※PM…プロパティ・マネジメント。不動産の所有者等から委託を受けて、日常的に不動産の運営管理実務（建物管理、テナント誘致、契約管理）を行う業務。

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

既存ビルの一部は主要テナントの退室等に伴い減収となりましたが、「コーナーストーン・ビルディング」および「新ダイビル」の通期寄与等により、売上高は13,987百万円と357百万円（前年同期比2.6%）の増収となりました。営業費用は、「新ダイビル」の減価償却費および管理費の発生等により増加し、営業利益は4,439百万円と1,128百万円（前年同期比20.3%）の減益となりました。

②ビル管理事業

既存受託契約の一部における解約の影響等により、売上高は4,078百万円と56百万円（前年同期比1.4%）の減収となりましたが、営業利益は347百万円と22百万円（前年同期比7.0%）の増益となりました。

③その他

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、売上高は320百万円と96百万円（前年同期比43.0%）の増収となり、営業利益は134百万円と68百万円（前年同期比102.0%）の増益となりました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績につきましては、売上高は18,386百万円と396百万円（前年同期比2.2%）の増収、営業利益は4,266百万円と1,085百万円（前年同期比20.3%）の減益となりました。

営業外損益では、受取配当金およびその他の営業外収益が増加等いたしました。経常利益は3,816百万円と1,011百万円（前年同期比21.0%）の減益となりました。

なお、特別損失として、前年同期は建替関連損失および固定資産除却損等計1,253百万円を計上したのに対して、当第2四半期連結累計期間は固定資産除却損4百万円を計上いたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の親会社株主に帰属する四半期純利益は2,477百万円と218百万円（前年同期比9.7%）の増益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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7,934百万円減少し、354,768百万円となりました。主な要因は、現金及び預金の減少（2,695百万円）、流動資産その他の減少（990百万円）、減価償却等による建物及び構築物の減少（2,061百万円）、株式市場の下落に伴う投資有価証券の減少（1,983百万円）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8,579百万円減少し、211,979百万円となりました。主な要因は、前連結会計年度末に未払計上した「新ダイビル」新築工事代金の支払い等による流動負債その他の減少（9,722百万円）であります。

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644百万円増加し、142,789百万円となりました。主な要因は、利益剰余金の増加（1,660百万円）、その他有価証券評価差額金の減少（1,333百万円）および為替換算調整勘定の増加（271百万円）であります。

(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4,212百万円となり、前連結会計年度末に比べて3,187百万円減少いたしました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、7,159百万円の収入となりました。税金等調整前四半期純利益、減価償却費および未払又は未収消費税等の増減額等が増加したことにより、建替関連損失および預り敷金及び保証金の増減額は減少したものの、得られた資金は前年同期に比べて1,549百万円増加いたしました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、12,317百万円の支出となりました。これは主に、「新ダイビル」の竣工等に伴う有形固定資産の取得による支出であり、使用した資金は前年同期に比べて3,860百万円増加いたしました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入が長期借入金の返済による支出を上回ったこと等により2,040百万円の収入となりました。なお、前年同期は933百万円の支出でした。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27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
(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

当第2四半期連結累計期間の四半期連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当第2四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額はありません。

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27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,913	5,218
営業未収入金	964	950
たな卸資産	48	46
繰延税金資産	398	366
その他	1,468	477
貸倒引当金	△7	△7
流動資産合計	10,785	7,052
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	122,025	119,963
土地	156,347	156,346
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	12	12
その他（純額）	561	564
有形固定資産合計	310,178	308,118
無形固定資産		
のれん	2,522	2,479
その他	14,823	14,881
無形固定資産合計	17,345	17,361
投資その他の資産		
投資有価証券	21,869	19,886
繰延税金資産	236	112
その他	2,321	2,267
貸倒引当金	△34	△31
投資その他の資産合計	24,393	22,235
固定資産合計	351,917	347,715
資産合計	362,702	354,768

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	7,120	2,770
1年内償還予定の社債	-	15,000
コマーシャル・ペーパー	5,500	2,500
未払法人税等	1,472	1,114
役員賞与引当金	39	-
その他	16,579	6,857
流動負債合計	30,711	28,242
固定負債		
社債	85,000	70,000
長期借入金	60,848	71,057
受入敷金保証金	26,000	25,247
繰延税金負債	8,242	7,644
再評価に係る繰延税金負債	8,451	8,451
役員退職慰労引当金	259	43
退職給付に係る負債	796	783
その他	246	509
固定負債合計	189,846	183,737
負債合計	220,558	211,979
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	88,709	90,370
自己株式	△144	△145
株主資本合計	114,645	116,305
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10,937	9,604
繰延ヘッジ損益	46	20
土地再評価差額金	11,765	11,765
為替換算調整勘定	3,347	3,618
その他の包括利益累計額合計	26,096	25,009
非支配株主持分	1,402	1,474
純資産合計	142,144	142,789
負債純資産合計	362,702	354,768

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
営業収益	17,989	18,386
営業原価	11,142	12,522
営業総利益	6,846	5,863
販売費及び一般管理費	1,493	1,596
営業利益	5,352	4,266
営業外収益		
受取利息	21	22
受取配当金	208	261
その他	15	47
営業外収益合計	246	331
営業外費用		
支払利息	752	772
その他	17	9
営業外費用合計	770	781
経常利益	4,828	3,816
特別損失		
建替関連損失	1,234	-
固定資産除却損	6	4
その他	12	-
特別損失合計	1,253	4
税金等調整前四半期純利益	3,574	3,812
法人税、住民税及び事業税	1,097	1,089
法人税等調整額	171	173
法人税等合計	1,268	1,263
四半期純利益	2,305	2,548
非支配株主に帰属する四半期純利益	46	71
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,258	2,477

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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
四半期純利益	2,305	2,548
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	718	△1,333
繰延ヘッジ損益	78	△25
為替換算調整勘定	△262	271
その他の包括利益合計	534	△1,086
四半期包括利益	2,839	1,462
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,792	1,390
非支配株主に係る四半期包括利益	46	71

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	3,574	3,812
減価償却費	2,993	3,879
のれん償却額	55	84
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△46	△39
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	7	△13
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	-	10
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△138	△215
受取利息及び受取配当金	△230	△284
支払利息	752	772
建替関連損失	1,234	-
固定資産除却損	6	4
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	197	△760
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△4	△3
売上債権の増減額 (△は増加)	21	16
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3	1
仕入債務の増減額 (△は減少)	△116	△120
未払又は未収消費税等の増減額	△554	1,495
その他	6	433
小計	7,757	9,071
利息及び配当金の受取額	230	284
利息の支払額	△762	△765
法人税等の支払額	△1,615	△1,431
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,609	7,159
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△6,988	△11,544
建替関連費用の支払額	△1,234	△185
投資有価証券の取得による支出	△410	-
定期預金の預入による支出	△45	△594
定期預金の払戻による収入	226	98
長期貸付金の回収による収入	6	6
その他	△11	△97
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,457	△12,317
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	1,500	△3,000
長期借入れによる収入	10,000	16,500
長期借入金の返済による支出	△11,557	△10,641
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△874	△816
その他	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△933	2,040
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	△69
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,782	△3,187
現金及び現金同等物の期首残高	7,832	7,399
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,050	4,212

(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(自平成26年4月1日至平成26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	13,629	4,135	17,765	223	17,989	—	17,989
セグメント間の内部 売上高又は振替高	52	984	1,036	0	1,036	△1,036	—
計	13,682	5,120	18,802	223	19,026	△1,036	17,989
セグメント利益	5,568	324	5,892	66	5,959	△607	5,352

- (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△607百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△615百万円等であります。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(自平成27年4月1日至平成27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	13,987	4,078	18,065	320	18,386	—	18,386
セグメント間の内部 売上高又は振替高	52	1,080	1,132	—	1,132	△1,132	—
計	14,039	5,158	19,198	320	19,518	△1,132	18,386
セグメント利益	4,439	347	4,786	134	4,921	△655	4,266

- (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△655百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△658百万円等であります。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。