



2019年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年4月26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

定時株主総会開催予定日 2019年6月26日

配当支払開始予定日

2019年6月27日

有価証券報告書提出予定日 2019年6月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の連結業績(2018年4月1日～2019年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	40,637	0.6	10,329	6.6	9,953	6.5	6,993	3.7
2018年3月期	40,400	2.4	11,055	3.4	10,640	9.8	7,260	17.9

(注) 包括利益 2019年3月期 388百万円 (95.5%) 2018年3月期 8,605百万円 (1.7%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年3月期	59.96		4.5	2.8	25.4
2018年3月期	62.25		4.8	3.0	27.4

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 229百万円 2018年3月期 389百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年3月期	364,754	155,728	42.2	1,319.81
2018年3月期	351,291	157,673	44.4	1,337.32

(参考) 自己資本 2019年3月期 153,925百万円 2018年3月期 155,967百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年3月期	14,101	12,565	9,453	15,403
2018年3月期	13,957	7,847	10,131	4,155

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2018年3月期		8.50		10.50	19.00	2,215	30.5	1.5
2019年3月期		9.50		10.50	20.00	2,332	33.4	1.5
2020年3月期(予想)		10.50		10.50	21.00		34.0	

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

注記事項

(1) 期中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13ページ「3.連結財務諸表及び主な注記(5)連結財務諸表に関する注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」をご覧ください。

(2) 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13ページ「3.連結財務諸表及び主な注記(5)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。

(3) 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)	2019年3月期	116,851,049 株	2018年3月期	116,851,049 株
期末自己株式数	2019年3月期	224,413 株	2018年3月期	224,074 株
期中平均株式数	2019年3月期	116,626,829 株	2018年3月期	116,627,295 株

(参考)個別業績の概要

2019年3月期の個別業績(2018年4月1日～2019年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	28,561	1.0	9,133	7.4	9,554	0.0	6,885	2.6
2018年3月期	28,848	1.9	9,861	1.9	9,551	3.2	6,712	10.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2019年3月期	59.04	
2018年3月期	57.55	

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
2019年3月期	356,763	151,446	151,446	152,861	42.5	1,298.56		
2018年3月期	342,690	152,861	152,861	152,861	44.6	1,310.69		

(参考) 自己資本 2019年3月期 151,446百万円 2018年3月期 152,861百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来等に関する記述についてのご注意)

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「1.経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会資料の入手方法について)

当社は2019年5月17日(金)にアナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(会計上の見積りの変更)	13
(賃貸等不動産関係)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当期のわが国経済は、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、設備投資の増加や個人消費の持ち直しの動きが続くなど、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、底堅い需要に支えられ、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、高水準の入居状況を確保することができました。

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 (2018~2022年度)」では、5つの重点施策として、「都心大型ビルの取得」、「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年計画の初年度として着実に成果を上げてきております。

昨年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豪州において、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、貸床面積約7,200㎡）は2020年央の竣工を予定しております。また、「既存アセットの競争力維持・強化」として、本年2月には、「芝ダイビル」のリニューアル工事が計画通り完工いたしました。

「投資対象の拡充」の一環として開発中の秋葉原駅至近の商業ビル「(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㎡）は、本年秋のグランドオープンに向けて建設工事が順調に進捗しており、テナントの決定も着実に進んでおります。

当連結会計年度の業績につきましては、営業収益は40,637百万円と237百万円(0.6%)の増収、営業利益は10,329百万円と725百万円(6.6%)の減益となりました。

営業外損益では、金融収支の改善と為替差損の減少がありましたが、一方で持分法による投資利益の減少もあり、経常利益は9,953百万円と687百万円(6.5%)の減益となりました。

特別損益につきましては、当連結会計年度は特別利益として投資有価証券売却益297百万円、特別損失として建替関連損失、固定資産除却損等計150百万円を計上いたしました。一方、前連結会計年度は特別損失として固定資産除却損41百万円を計上いたしました。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は6,993百万円と266百万円(3.7%)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76.1%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30,917百万円と229百万円(0.7%)の減収となりました。また、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費用は増加し、営業利益は11,407百万円と594百万円(5.0%)の減益となりました。

②ビル管理事業

連結売上高の22.6%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9,186百万円と341百万円(3.9%)の増収となりましたが、営業利益は533百万円と34百万円(6.1%)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534百万円と125百万円(30.7%)の増収となり、営業利益は206百万円と10百万円(5.3%)の増益となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べて13,463百万円増加し、364,754百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて11,663百万円増加し、17,958百万円となりました。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1,799百万円増加し、346,796百万円になりました。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、減資払戻および株価の下落等に伴う投資有価証券の減少がありましたが、土地および建設仮勘定が増加したため、差引で増加したこと等によるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べて15,408百万円増加し、209,025百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ5,038百万円増加し、21,083百万円になりました。これは主として、コマーシャル・ペーパーは減少しましたが、1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、前連結会計年度末に比べて10,369百万円増加し、187,942百万円になりました。これは主として、長期借入金の増加と再評価に係る繰延税金負債が増加したこと等によるものであります。

当連結会計年度末の純資産は、155,728百万円と前連結会計年度末に比べて1,944百万円減少いたしました。これは主として、利益剰余金は増加したものの、土地再評価差額金の減少および為替換算調整勘定の減少等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は15,403百万円となり、前連結会計年度に比べて11,247百万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・フローは、14,101百万円の収入となりました。税金等調整前当期純利益および仕入債務が減少しましたが、利息及び配当金の受取額の増加等により、得られた資金は前連結会計年度に比べて143百万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、12,565百万円の支出となりました。投資有価証券の減資払戻による収入がありましたが、有形固定資産の取得による支出等により、使用した資金は前連結会計年度に比べて4,717百万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と社債の発行による収入等により、9,453百万円の収入となりました。なお、前連結会計年度は、有利子負債の返済等により、10,131百万円の支出でした。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2015年 3月期	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期
自己資本比率 (%)	38.8	40.6	42.5	44.4	42.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	39.9	31.5	32.4	40.9	33.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	13.8	10.8	9.9	10.1	10.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	7.9	9.7	12.1	11.8	11.9

(注) 自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(補足)

1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。
3. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
4. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(4) 今後の見通し

次期につきましては、「(仮称) 秋葉原プロジェクト」など新規稼働ビルによる収益寄与、および既存ビルにおいて稼働状況が向上すること等により、営業収益は420億円(3.4%増)を見込んでおります。費用面では、減価償却費の減少、固定資産税の増加等を見込んでおり、営業利益は110億円(6.5%増)、経常利益は105億円(5.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は72億円(3.0%増)を予想しております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当連結会計年度におきましては、国内外で事業が順調に推移したほか、持分法による投資利益の計上等が加わり、年度初めの予想を上回る親会社株主に帰属する当期純利益を確保いたしました。

当社は、財務体質の強化と将来の事業展開のために必要な内部留保の充実を図りながら、業績の推移を踏まえつつ安定的な配当を実施することを配当の基本方針としております。配当性向（連結）につきましては、昨年4月に発表した中期経営計画で、当連結会計年度から30～35%を目安として、安定的に配当することといたしました。

つきましては、当期の1株当たり期末配当は、直近の配当予想（9.5円）から1.0円増配し、10.5円とする予定であります。従って、年間の1株当たり配当金は20.0円（中間9.5円、期末10.5円）となり、配当性向（連結）は33.4%であります。

また、次期におきましては、年間の1株当たり配当金は21.0円（中間10.5円、期末10.5円）とし、配当性向（連結）は34.0%を予想しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性および企業間の比較可能性を確保するため、当面は日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,529	15,765
営業未収入金	998	1,079
たな卸資産	53	52
その他	718	1,072
貸倒引当金	△6	△11
流動資産合計	6,294	17,958
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	225,629	227,004
減価償却累計額	△116,908	△123,445
建物及び構築物（純額）	108,720	103,558
土地	157,695	159,559
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	198	12,118
その他	4,031	4,092
減価償却累計額	△3,635	△3,752
その他（純額）	395	340
有形固定資産合計	298,243	306,809
無形固定資産		
のれん	1,857	1,698
その他	12,417	11,823
無形固定資産合計	14,275	13,522
投資その他の資産		
投資有価証券	30,203	24,124
長期貸付金	18	10
退職給付に係る資産	503	435
繰延税金資産	204	267
その他	1,580	1,642
貸倒引当金	△33	△15
投資その他の資産合計	32,478	26,464
固定資産合計	344,996	346,796
資産合計	351,291	364,754

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3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	3,680
1年内償還予定の社債	—	10,000
コマーシャル・ペーパー	5,000	—
未払法人税等	1,639	2,021
未払消費税等	201	470
役員賞与引当金	79	63
その他	5,993	4,847
流動負債合計	16,044	21,083
固定負債		
社債	80,000	80,000
長期借入金	53,412	59,732
受入敷金保証金	25,353	24,802
繰延税金負債	8,852	8,103
再評価に係る繰延税金負債	8,024	13,439
役員退職慰労引当金	61	66
退職給付に係る負債	787	799
環境対策引当金	620	620
その他	460	379
固定負債合計	177,573	187,942
負債合計	193,617	209,025
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	106,759
自己株式	△147	△148
株主資本合計	128,032	132,692
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	12,962
繰延ヘッジ損益	△4	△7
土地再評価差額金	12,193	6,779
為替換算調整勘定	2,233	1,498
その他の包括利益累計額合計	27,934	21,233
非支配株主持分	1,706	1,803
純資産合計	157,673	155,728
負債純資産合計	351,291	364,754

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	40,400	40,637
営業原価	25,529	26,310
営業総利益	14,870	14,327
販売費及び一般管理費	3,814	3,997
営業利益	11,055	10,329
営業外収益		
受取利息	41	40
受取配当金	587	665
持分法による投資利益	389	229
その他	30	55
営業外収益合計	1,048	990
営業外費用		
支払利息	1,173	1,199
為替差損	101	46
その他	188	121
営業外費用合計	1,463	1,367
経常利益	10,640	9,953
特別利益		
投資有価証券売却益	—	297
特別利益合計	—	297
特別損失		
建替関連損失	—	65
固定資産除却損	41	40
投資有価証券評価損	—	21
投資有価証券売却損	—	19
その他	—	4
特別損失合計	41	150
税金等調整前当期純利益	10,599	10,100
法人税、住民税及び事業税	3,095	3,488
法人税等調整額	144	△478
法人税等合計	3,240	3,009
当期純利益	7,359	7,090
非支配株主に帰属する当期純利益	98	97
親会社株主に帰属する当期純利益	7,260	6,993

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	7,359	7,090
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,613	△550
繰延ヘッジ損益	8	△2
土地再評価差額金	—	△5,414
為替換算調整勘定	△472	△649
持分法適用会社に対する持分相当額	96	△84
その他の包括利益合計	1,246	△6,701
包括利益	8,605	388
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,506	291
非支配株主に係る包括利益	98	97

(3) 連結株主資本等変動計算

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	12,227	13,852	96,763	△146	122,697
当期変動額					
剰余金の配当			△1,924		△1,924
親会社株主に帰属する当期純利益			7,260		7,260
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	5,335	△0	5,334
当期末残高	12,227	13,852	102,099	△147	128,032

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	11,899	△13	12,193	2,608	26,688	1,607	150,993
当期変動額							
剰余金の配当							△1,924
親会社株主に帰属する当期純利益							7,260
自己株式の取得							△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,613	8	—	△375	1,246	98	1,345
当期変動額合計	1,613	8	—	△375	1,246	98	6,679
当期末残高	13,512	△4	12,193	2,233	27,934	1,706	157,673

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	12,227	13,852	102,099	△147	128,032
当期変動額					
剰余金の配当			△2,332		△2,332
親会社株主に帰属する当期純利益			6,993		6,993
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	0	4,660	△0	4,660
当期末残高	12,227	13,852	106,759	△148	132,692

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	13,512	△4	12,193	2,233	27,934	1,706	157,673
当期変動額							
剰余金の配当							△2,332
親会社株主に帰属する当期純利益							6,993
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△550	△2	△5,414	△734	△6,701	97	△6,604
当期変動額合計	△550	△2	△5,414	△734	△6,701	97	△1,944
当期末残高	12,962	△7	6,779	1,498	21,233	1,803	155,728

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	10,599	10,100
減価償却費	6,932	7,285
のれん償却額	159	120
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	15	△15
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△12	11
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△26	68
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	11	4
受取利息及び受取配当金	△628	△705
支払利息	1,173	1,199
持分法による投資損益 (△は益)	△389	△229
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△277
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	21
固定資産除却損	41	40
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△281	△540
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	1	△2
売上債権の増減額 (△は増加)	18	△80
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1	0
仕入債務の増減額 (△は減少)	400	△322
未払又は未収消費税等の増減額	△342	268
その他	213	130
小計	17,884	17,077
利息及び配当金の受取額	628	1,320
利息の支払額	△1,187	△1,185
法人税等の支払額	△3,367	△3,111
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,957	14,101
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	△3,065	△17,294
投資有価証券の取得による支出	△4,671	—
投資有価証券の売却による収入	—	347
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	△370	△388
定期預金の払戻による収入	421	369
長期貸付金の回収による収入	27	8
その他	△188	△279
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,847	△12,565

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
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)	5,000	△5,000
長期借入れによる収入	10,000	10,000
長期借入金の返済による支出	△23,130	△3,130
社債の発行による収入	—	10,000
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△1,924	△2,332
その他	△76	△83
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,131	9,453
現金及び現金同等物に係る換算差額	222	258
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,798	11,247
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期末残高	4,155	15,403

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 13社

商船三井興産㈱、ダイビル・ファシリティ・マネジメント㈱、興産管理サービス㈱、興産管理サービス・西日本㈱、
 ㈱丹新ビルサービス、西日本総合設備㈱、Jentower Limited、Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.、
 White Lotus Properties Limited、Daibiru CSB Co., Ltd.、Daibiru Holdings Australia Pty Ltd、
 Margaret George Investment Custodian Pty Ltd、Margaret George Investment Trust
 当連結会計年度より、2018年6月に設立した Daibiru Holdings Australia Pty Ltd および Margaret
 George Investment Custodian Pty Ltd ならびに、Daibiru Holdings Australia Pty Ltd が 2018年7
 月に出资した Margaret George Investment Trust を連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社の数 1社

関連会社 M&D SUN PTE. LTD.

(2) 持分法を適用しない関連会社の数 1社

関連会社 ㈱アーバンサービス

持分法非適用会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす
 影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法を適用していません。

(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務
 諸表を使用しております。なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な
 調整を行っております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、在外連結子会社の決算日は12月31日であり、㈱丹新ビルサービス及び西日本総合設備
 ㈱の決算日は2月28日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用し、
 連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

(会計上の見積りの変更)

当社は、2018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、当連結
 会計年度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、当連結会計年度の営業原価が598百万円増加し、営業総利益、営業利益、経常利益
 および税金等調整前当期純利益はそれぞれ598百万円減少しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、国内(東京都、大阪府他)及び海外(ベトナム及び豪州)において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	311,438	307,964
	期中増減額	△3,474	7,424
	期末残高	307,964	315,388
期末時価		491,318	528,418

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は「(仮称)秋葉原プロジェクト」土地の追加取得(546百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(6,707百万円)によるものであります。

また、当連結会計年度の主な増加額は豪州オフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」の取得(10,524百万円)および「(仮称)秋葉原プロジェクト」の新築工事(1,359百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(7,074百万円)によるものであります。

3. 期末の時価は、以下によっております。

(1) 国内の不動産については、主要な物件は社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額によっております。その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等の償却性資産は連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(2) 海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。

(3) 期中に新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	30,491	30,245
営業原価	17,603	17,882
営業総利益	12,888	12,362
その他損益(△は損失)	△37	△105

(注) 1. 営業収益及び営業原価は、不動産賃貸収入とこれに対応する費用(減価償却費、修繕費、水道光熱費、清掃費、人件費、租税公課等)であります。

2. その他損益の主なものは、前連結会計年度は固定資産除却損37百万円(特別損失に計上)であり、当連結会計年度は建替関連損失65百万円及び固定資産除却損39百万円(特別損失に計上)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループの事業は、提供するサービス別のセグメントから構成されており、「土地建物賃貸事業」及び「ビル管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

「土地建物賃貸事業」は、主にオフィスビル等建物、土地及び駐車場の賃貸を行っております。「ビル管理事業」は、主にビル清掃、設備管理及び保安業務を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

会計上の見積りの変更に記載のとおり、当連結会計年度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、当連結会計年度の「土地建物賃貸事業」のセグメント利益が598百万円減少しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(2017年4月1日～2018年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 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	31,146	8,844	39,991	408	40,400	—	40,400
セグメント間の内部 売上高又は振替高	107	2,264	2,372	—	2,372	△2,372	—
計	31,254	11,108	42,363	408	42,772	△2,372	40,400
セグメント利益	12,001	568	12,569	196	12,765	△1,709	11,055
セグメント資産	319,365	2,651	322,017	46	322,064	29,382	351,446
その他の項目							
減価償却費	6,920	12	6,932	—	6,932	—	6,932
有形固定資産および 無形固定資産の 増加額	4,001	7	4,009	—	4,009	—	4,009

(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. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△1,709百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,721百万円等であります。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。

(2) セグメント資産の調整額29,382百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産29,547百万円等であり、その主なものは、当社の現金及び預金、投資有価証券、繰延税金資産等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（2018年4月1日～2019年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 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	30,917	9,186	40,103	534	40,637	—	40,637
セグメント間の内部 売上高又は振替高	112	2,308	2,420	—	2,420	△2,420	—
計	31,029	11,494	42,524	534	43,058	△2,420	40,637
セグメント利益	11,407	533	11,940	206	12,147	△1,817	10,329
セグメント資産	328,407	2,825	331,232	45	331,278	33,476	364,754
その他の項目							
減価償却費	7,273	11	7,285	—	7,285	—	7,285
有形固定資産および 無形固定資産の 増加額	16,204	15	16,219	—	16,219	—	16,219

(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. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△1,817百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,827百万円等であります。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。

(2) セグメント資産の調整額33,476百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産33,655百万円等であり、その主なものは、当社の現金及び預金、投資有価証券、繰延税金資産等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（2017年4月1日～2018年3月31日）

1. 製品およびサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載事項はありません。

当連結会計年度（2018年4月1日～2019年3月31日）

1. 製品およびサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（2017年4月1日～2018年3月31日） (単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	土地建物 賃貸事業	ビ ル 管理事業	計			
当期償却額	123	35	159	—	—	159
当期末残高	1,857	—	1,857	—	—	1,857

当連結会計年度（2018年4月1日～2019年3月31日） (単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	土地建物 賃貸事業	ビ ル 管理事業	計			
当期償却額	120	—	120	—	—	120
当期末残高	1,698	—	1,698	—	—	1,698

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	1,337円32銭	1,319円81銭
1株当たり当期純利益	62円25銭	59円96銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	7,260	6,993
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	7,260	6,993
普通株式の期中平均株式数（千株）	116,627	116,626

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
連結貸借対照表の純資産の部の合計額（百万円）	157,673	155,728
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	155,967	153,925
差額の主な内訳（百万円）		
非支配株主持分	1,706	1,803
普通株式の発行済株式数（千株）	116,851	116,851
普通株式の自己株式数（千株）	224	224
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数（千株）	116,626	116,626

(重要な後発事象)

該当事項はありません。