



## 2020年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年7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8月9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. 2020年3月期第1四半期の連結業績(2019年4月1日～2019年6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1四半期	10,490	5.4	3,063	9.3	3,128	4.3	2,119	2.1
2019年3月期第1四半期	9,953	0.5	2,801	11.6	3,000	2.7	2,075	1.6

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 2,243百万円 (29.0%) 2019年3月期第1四半期 1,739百万円 (25.4%)

	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
2020年3月期第1四半期	18.17	
2019年3月期第1四半期	17.79	

#### (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1四半期	363,522	156,732	42.6
2019年3月期	364,754	155,728	42.2

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 154,894百万円 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					
2020年3月期(予想)		10.50		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1Q	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1Q	224,413 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1Q	116,626,636 株	2019年3月期1Q	116,626,972 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2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	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
四半期連結損益計算書	5
四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7

## 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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益は高い水準で底堅く推移し、雇用・所得情勢も改善、景気は緩やかな回復基調となりましたが、一方、人手不足感の高い水準にあり、通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国経済の先行き、金融資本市場の変動が懸念されるなど、景気の先行きは不透明な状況となっております。

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では低水準の空室率が続き、また、賃料水準もなだら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。

当第1四半期連結累計期間の業績は、営業収益は10,490百万円と前年同四半期に比べ536百万円(5.4%)の増収、営業利益は3,063百万円と261百万円(9.3%)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、金融収支の改善、為替差損の減少により、経常利益は3,128百万円と128百万円(4.3%)の増益となりました。

特別損益につきましては、当第1四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85百万円計上しました。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2,119百万円と44百万円(2.1%)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75.6%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7,930百万円と368百万円(4.9%)の増収となりました。また、修繕費の増加及び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等により営業費用は増加しましたが、営業利益は3,267百万円と230百万円(7.6%)の増益となりました。

#### ②ビル管理事業

連結売上高の21.9%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2,296百万円と16百万円(0.7%)の増収となり、営業利益は172百万円と19百万円(12.6%)の増益となりました。

#### ③その他

連結売上高の2.5%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263百万円と151百万円(135.0%)の増収となり、営業利益は50百万円と0百万円(0.9%)の増益となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

当第1四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1,232百万円減少し、363,522百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて5,718百万円減少し、12,239百万円になりました。これは主として、現金及び預金が減少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4,486百万円増加し、351,282百万円になりました。これは主として、新規取得ビルの土地の増加等によるものであります。

当第1四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2,235百万円減少し、206,790百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ13,315百万円増加し、34,398百万円になりました。これは主として、1年内償還予定の社債の増加と未払法人税等の減少等により、差引で増加したこと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15,551百万円減少し、172,391百万円になりました。これは主として、社債及び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1,212百万円減少し、152,200百万円となりました。

当第1四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1,003百万円増加し、156,732百万円となりました。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

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1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	15,765	10,121
営業未収入金	1,079	1,014
たな卸資産	52	48
その他	1,072	1,064
貸倒引当金	△11	△10
流動資産合計	17,958	12,239
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	103,558	103,152
土地	159,559	165,144
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	12,118	11,418
その他（純額）	340	311
有形固定資産合計	306,809	311,258
無形固定資産		
のれん	1,698	1,660
その他	11,823	11,647
無形固定資産合計	13,522	13,308
投資その他の資産		
投資有価証券	24,124	24,312
繰延税金資産	267	284
その他	2,088	2,134
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	26,464	26,715
固定資産合計	346,796	351,282
資産合計	364,754	363,522

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6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	25,000
未払法人税等	2,021	884
役員賞与引当金	63	—
その他	5,317	5,154
流動負債合計	21,083	34,398
固定負債		
社債	80,000	65,000
長期借入金	59,732	58,840
受入敷金保証金	24,802	25,064
繰延税金負債	8,103	8,257
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	64
退職給付に係る負債	799	810
環境対策引当金	620	620
その他	379	293
固定負債合計	187,942	172,391
負債合計	209,025	206,790
<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	107,650
自己株式	△148	△148
株主資本合計	132,692	133,583
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	13,088
繰延ヘッジ損益	△7	△10
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	1,498	1,453
その他の包括利益累計額合計	21,233	21,311
非支配株主持分	1,803	1,837
純資産合計	155,728	156,732
負債純資産合計	364,754	363,522

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年6月30日)
営業収益	9,953	10,490
営業原価	6,196	6,467
営業総利益	3,757	4,022
販売費及び一般管理費	955	958
営業利益	2,801	3,063
営業外収益		
受取利息	10	17
受取配当金	348	373
持分法による投資利益	230	—
その他	9	4
営業外収益合計	597	395
営業外費用		
支払利息	294	313
為替差損	99	12
その他	5	3
営業外費用合計	399	330
経常利益	3,000	3,128
特別損失		
建替関連損失	—	82
固定資産除却損	—	2
特別損失合計	—	85
税金等調整前四半期純利益	3,000	3,043
法人税、住民税及び事業税	810	818
法人税等調整額	90	71
法人税等合計	901	889
四半期純利益	2,098	2,153
非支配株主に帰属する四半期純利益	23	34
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,075	2,119

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	2,098	2,153
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	623	126
繰延ヘッジ損益	2	△2
為替換算調整勘定	△873	△34
持分法適用会社に対する持分相当額	△111	—
その他の包括利益合計	△359	89
四半期包括利益	1,739	2,243
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,715	2,209
非支配株主に係る四半期包括利益	23	34

(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。

(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1四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年6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	7,561	2,280	9,841	112	9,953	—	9,953
セグメント間の内部 売上高又は振替高	26	568	595	—	595	△595	—
計	7,588	2,849	10,437	112	10,549	△595	9,953
セグメント利益	3,037	153	3,190	49	3,240	△438	2,801

- (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△438百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△440百万円等であります。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1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6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	7,930	2,296	10,226	263	10,490	—	10,490
セグメント間の内部 売上高又は振替高	29	582	611	—	611	△611	—
計	7,959	2,878	10,838	263	11,101	△611	10,490
セグメント利益	3,267	172	3,440	50	3,490	△426	3,063

- (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△426百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△428百万円等であります。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。