



## 2020年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年1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 2020年2月13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3四半期の連結業績(2019年4月1日~2019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	%
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
2019年3月期第3四半期	30,340	0.1	7,728	△13.3	7,639	△9.5	5,304	△8.4

(注) 包括利益 2020年3月期第3四半期 6,445百万円(70.4%) 2019年3月期第3四半期 3,782百万円(△56.7%)

	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3四半期	52.23	—
2019年3月期第3四半期	45.48	—

## (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3四半期	378,854	159,709	41.7
2019年3月期	364,754	155,728	42.2

(参考) 自己資本 2020年3月期第3四半期 157,846百万円 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 : 無  
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)  
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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

2020年3月期3Q	116,851,049株	2019年3月期	116,851,049株
2020年3月期3Q	224,591株	2019年3月期	224,413株
2020年3月期3Q	116,626,590株	2019年3月期3Q	116,626,875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	3
(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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

## 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、雇用環境が改善し、緩やかに回復したものの、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。

2018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」及び「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、昨年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。さらに、昨年11月に、札幌市の中心部において「ダイビルPIVOT」（地上9階、地下3階、延床面積20,814㎡）ほか同街区に立地する「ダイビルPIVOT西館」（地上3階、延床面積214㎡）「ダイビルPIVOT南館」（地上7階、地下2階、延床面積2,567㎡）の計3物件を取得いたしました。当面はこれまで通り「ダイビルPIVOT」等の運営を継続するものとし、将来的には3棟一体での再開発を計画してまいります。

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㎡）は昨年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いたしました。「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3四半期連結累計期間の業績は、営業収益は31,657百万円と前年同四半期に比べ1,317百万円（4.3%）の増収、営業利益は8,922百万円と1,193百万円（15.4%）の増益となりました。

営業外損益では、当第3四半期累計期間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、営業利益の増益を受け、経常利益は8,575百万円と936百万円（12.3%）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409百万円、特別損失として建替関連損失183百万円、固定資産除却損7百万円を計上いたしました。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144百万円、特別損失として建替関連損失61百万円、投資有価証券売却損19百万円を計上いたしました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,091百万円と787百万円（14.8%）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76.7%を占める当セグメントでは、既存ビルの稼働状況の向上、新規取得ビル「日本橋三丁目ビル」「ダイビルPIVOT」他2棟、新規稼働ビル「BiTO AKIBA」の収益寄与等により、営業収益は24,284百万円と1,255百万円（5.5%）の増収となりました。費用面では、これら新規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が、減価償却費及び修繕費が減少したこと等により、営業利益は9,588百万円と1,145百万円（13.6%）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等の影響により、営業収益は6,912百万円と16百万円（0.2%）の減収となりましたが、営業利益は446百万円と10百万円（2.4%）の増益となりました。

#### ③ その他

連結売上高の1.5%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460百万円と77

百万円(20.3%)の増収となりましたが、営業利益は139百万円と24百万円(14.8%)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14,100百万円増加し、378,854百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて7,717百万円減少し、10,240百万円となりました。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て21,818百万円増加し、368,614百万円となりました。これは主として、「日本橋三丁目ビル」及び「ダイビル PIVOT」他2棟の取得、並びに「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10,119百万円増加し、219,145百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べて11,335百万円増加し、32,418百万円となりました。これは主として、一年内返済予定の長期借入金及び一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1,215百万円減少し、186,726百万円となりました。これは主として、社債は増加しましたが、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10,107百万円増加し、163,520百万円となりました。

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3,980百万円増加し、159,709百万円となりました。これは主として、為替換算調整勘定は減少しましたが、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3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	15,765	7,747
営業未収入金	1,079	1,133
たな卸資産	52	58
その他	1,072	1,312
貸倒引当金	△11	△11
流動資産合計	17,958	10,240
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	103,558	106,126
土地	159,559	180,626
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	12,118	9,079
その他（純額）	340	355
有形固定資産合計	306,809	327,419
無形固定資産		
のれん	1,698	1,555
その他	11,823	11,139
無形固定資産合計	13,522	12,694
投資その他の資産		
投資有価証券	24,124	26,081
繰延税金資産	267	298
その他	2,088	2,137
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	26,464	28,500
固定資産合計	346,796	368,614
資産合計	364,754	378,854

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31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	8,360
1年内償還予定の社債	10,000	15,000
コマーシャル・ペーパー	—	3,000
未払法人税等	2,021	1,072
役員賞与引当金	63	—
その他	5,317	4,986
流動負債合計	21,083	32,418
固定負債		
社債	80,000	85,000
長期借入金	59,732	52,160
受入敷金保証金	24,802	25,668
繰延税金負債	8,103	8,678
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	75
退職給付に係る負債	799	823
環境対策引当金	620	620
その他	379	261
固定負債合計	187,942	186,726
負債合計	209,025	219,145
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	106,759	110,397
自己株式	△148	△148
株主資本合計	132,692	136,330
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	14,351
繰延ヘッジ損益	△7	123
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	1,498	260
その他の包括利益累計額合計	21,233	21,515
非支配株主持分	1,803	1,863
純資産合計	155,728	159,709
負債純資産合計	364,754	378,854

## (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2018年4月1日 至2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年12月31日)
営業収益	30,340	31,657
営業原価	19,670	19,850
営業総利益	10,669	11,806
販売費及び一般管理費	2,941	2,884
営業利益	7,728	8,922
営業外収益		
受取利息	33	49
受取配当金	664	720
持分法による投資利益	222	—
その他	24	17
営業外収益合計	944	787
営業外費用		
支払利息	896	968
為替差損	52	23
その他	84	141
営業外費用合計	1,033	1,133
経常利益	7,639	8,575
特別利益		
投資有価証券売却益	144	409
特別利益合計	144	409
特別損失		
建替関連損失	61	183
固定資産除却損	—	7
投資有価証券売却損	19	—
特別損失合計	81	190
税金等調整前四半期純利益	7,703	8,793
法人税、住民税及び事業税	2,595	2,730
法人税等調整額	△277	△87
法人税等合計	2,318	2,642
四半期純利益	5,385	6,151
非支配株主に帰属する四半期純利益	81	60
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,304	6,091

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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	5,385	6,151
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,403	1,389
繰延ヘッジ損益	1	131
為替換算調整勘定	△111	△1,226
持分法適用会社に対する持分相当額	△88	—
その他の包括利益合計	△1,603	294
四半期包括利益	3,782	6,445
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,700	6,385
非支配株主に係る四半期包括利益	81	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。

(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3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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	23,029	6,928	29,957	382	30,340	—	30,340
セグメント間の内部売上高 又は振替高	89	1,719	1,809	—	1,809	△1,809	—
計	23,119	8,647	31,766	382	32,149	△1,809	30,340
セグメント利益	8,442	435	8,878	163	9,041	△1,313	7,728

(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△1,313百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,320百万円等であり、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 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、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。