



2020年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年4月30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 <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) 執行役員 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 2020年6月25日 配当支払開始予定日 2020年6月26日
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月26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 : 無 (新型コロナウイルス感染症拡大の状況を踏まえ開催中止)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期の連結業績(2019年4月1日~2020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	%
2020年3月期	42,817	5.4	11,561	11.9	10,858	9.1	7,932	13.4
2019年3月期	40,637	0.6	10,329	△6.6	9,953	△6.5	6,993	△3.7
(注) 包括利益	2020年3月期		4,563百万円(-)		2019年3月期		388百万円(△95.5%)	

	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	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	%	%	%
2020年3月期	68.02	—	5.1	2.9	27.0
2019年3月期	59.96	—	4.5	2.8	25.4
(参考) 持分法投資損益	2020年3月期	—百万円	2019年3月期	229百万円	

(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
2020年3月期	383,426	157,827	40.7	1,337.20
2019年3月期	364,754	155,728	42.2	1,319.81
(参考) 自己資本	2020年3月期	155,952百万円	2019年3月期	153,925百万円

(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
2020年3月期	14,570	△27,303	13,685	16,336
2019年3月期	14,101	△12,565	9,453	15,403

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	%	%
2019年3月期	—	9.50	—	10.50	20.00	2,332	33.4	1.5
2020年3月期	—	10.50	—	10.50	21.00	2,449	30.9	1.6
2021年3月期(予想)	—	10.50	—	10.50	21.00		35.0	

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	10,500	△9.2	10,000	△7.9	7,000	△11.8	60.02

※ 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）： 無
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 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

(3) 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

2020年3月期	116,851,049株	2019年3月期	116,851,049株
2020年3月期	224,775株	2019年3月期	224,413株
2020年3月期	116,626,523株	2019年3月期	116,626,829株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年3月期の個別業績（2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	30,361	6.3	10,275	12.5	9,913	3.8	7,426	7.9
2019年3月期	28,561	△1.0	9,133	△7.4	9,554	0.0	6,885	2.6

	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
2020年3月期	63.68	—
2019年3月期	59.04	—

(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	%	円 銭
2020年3月期	375,601	153,496	40.9	1,316.14
2019年3月期	356,763	151,446	42.5	1,298.56

(参考) 自己資本 2020年3月期 153,496百万円 2019年3月期 151,446百万円

※ 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。

(決算説明資料の入手方法について)

2020年3月期連結決算及び2021年3月期業績予想に関する投資家・アナリスト様向け説明資料につきましては、5月中旬頃に当社ホームページへの掲載を予定しております。

○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
(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)	18
(重要な後発事象)	19

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度のわが国経済は、雇用・所得環境が改善し緩やかな回復基調で推移してまいりましたが、通商問題を巡る海外経済の不確実性に加え、期末にかけては新型コロナウイルス感染症の世界的拡大により、先行きの不透明感が急速に高まりました。

一方、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てまいりました。

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、5棟の商業ビルに投資いたしました。

まず、2019年4月に、JR東京駅から徒歩圏の好立地に位置する「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。次に、2019年11月には、当社初となる地方中核都市への投資として、札幌市中央区において、同一街区に立地する「ダイビルPIVOT（ピヴォ）」（地上9階、地下3階、延床面積20,814㎡）等計3物件を取得いたしました。

また、開発物件といたしましては、「（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㎡）が2019年7月に竣工し、正式名称を「BiTO AKIBA（ビト アキバ）」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あります。

当連結会計年度の業績につきましては、営業収益は42,817百万円と前連結会計年度に比べ2,179百万円（5.4%）の増収、営業利益は11,561百万円と前連結会計年度に比べ1,231百万円（11.9%）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なく、社債発行費の増加がありましたが、営業利益の増益を受け、経常利益は10,858百万円と前連結会計年度に比べ905百万円（9.1%）の増益となりました。

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842百万円、特別損失として建替関連損失204百万円、固定資産除却損27百万円を計上いたしました。一方、前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。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は7,932百万円と前連結会計年度に比べ939百万円（13.4%）の増益となりました。

セグメントごと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」等計3物件、新規稼働ビル「BiTO AKIBA」の収益寄与等により、営業収益は32,828百万円と前連結会計年度に比べ1,911百万円（6.2%）の増収となりました。費用面では、これらの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、減価償却費の減少等により、営業利益は12,629百万円と前連結会計年度に比べ1,222百万円（10.7%）の増益となりました。

② ビル管理事業

連結売上高の21.3%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9,146百万円と前連結会計年度に比べ39百万円（0.4%）の減収となり、営業利益は531百万円と前連結会計年度に比べ1百万円（0.2%）の減益となりました。

③ その他

連結売上高の2.0%を占める当セグメントでは、工事請負高の増加等により、営業収益は842百万円と前連結会計年度に比べ307百万円（57.6%）の増収となりましたが、営業利益は186百万円と前連結会計年度に比べ20百万円（9.7%）の減益となりました。

(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18,671百万円増加し、383,426百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて3,077百万円増加し、21,035百万円となりました。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15,593百万円増加し、362,390百万円となりました。これは主として、株式市場の下落に伴い投資有価証券は減少しましたが、「日本橋三丁目ビ

ル」及び「ダイビルPIVOT」等計3物件の取得、並びに「BiTO AKIBA」の竣工に伴い有形固定資産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負債は、前連結会計年度末に比べて16,572百万円増加し、225,598百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ10,586百万円増加し、31,669百万円となりました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金及び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5,986百万円増加し、193,928百万円となりました。これは主として、長期借入金は減少しましたが、社債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16,320百万円増加し169,732百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ2,098百万円増加し157,827百万円となりました。これは主として、その他有価証券評価差額金は減少しましたが、利益剰余金は増加したこと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

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は16,336百万円となり、前連結会計年度末に比べて933百万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、14,570百万円の収入となりました。未払消費税が減少しましたが、税金等調整前当期純利益及び受入敷金及び保証金の増加等により、得られた資金は前連結会計年度に比べて469百万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、27,303百万円の支出となりました。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14,738百万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、13,685百万円の収入となりました。社債の償還による支出がありましたが、新たに発行した社債の収入等により、得られた資金は前連結会計年度に比べて4,231百万円増加いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期	2020年 3月期
自己資本比率 (%)	40.6	42.5	44.4	42.2	40.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	31.5	32.4	40.9	33.6	27.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	10.8	9.9	10.1	10.9	11.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	9.7	12.1	11.8	11.9	11.5

(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、新たに稼働した「BiTO AKIBA」や「ダイビルPIVOT」他の通期寄与による増収要因がある一方、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響について現時点での想定を織り込み、営業収益は425億円（0.7%減）を見込んでおります。費用面では、修繕費や固定資産税の増加等を見込み、営業利益は105億円（9.2%減）、経常利益は100億円（7.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は70億円（11.8%減）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、前連結会計年度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基本方針としております。配当性向（連結）につきましては、30～35%を目安としております。

つきましては、当期の1株当たり期末配当は、従来の公表どおり10.5円とする予定であります。従って、年間の1株当たり配当金は前期比1.0円増配の21.0円（中間10.5円、期末10.5円）となり、配当性向（連結）は30.9%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35.0%を予想しております。

なお、自己株式の取得については19ページをご参照ください。

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及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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,765	17,975
営業未収入金	1,079	990
たな卸資産	52	54
その他	1,072	2,027
貸倒引当金	△11	△12
流動資産合計	17,958	21,035
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	227,004	234,782
減価償却累計額	△123,445	△129,776
建物及び構築物 (純額)	103,558	105,006
土地	159,559	180,626
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	12,118	9,472
その他	4,092	4,177
減価償却累計額	△3,752	△3,818
その他 (純額)	340	359
有形固定資産合計	306,809	326,696
無形固定資産		
のれん	1,698	1,548
その他	11,823	11,218
無形固定資産合計	13,522	12,766
投資その他の資産		
投資有価証券	24,124	20,512
長期貸付金	10	4
退職給付に係る資産	435	460
繰延税金資産	267	376
その他	1,642	1,588
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	26,464	22,927
固定資産合計	346,796	362,390
資産合計	364,754	383,426

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020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	3,680	8,360
1年内償還予定の社債	10,000	15,000
未払法人税等	2,021	2,142
未払消費税等	470	165
役員賞与引当金	63	73
環境対策引当金	—	622
その他	4,847	5,306
流動負債合計	21,083	31,669
固定負債		
社債	80,000	95,000
長期借入金	59,732	51,372
受入敷金保証金	24,802	25,653
繰延税金負債	8,103	6,554
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	81
退職給付に係る負債	799	829
環境対策引当金	620	—
その他	379	998
固定負債合計	187,942	193,928
負債合計	209,025	225,598
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	112,239
自己株式	△148	△148
株主資本合計	132,692	138,171
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	10,528
繰延ヘッジ損益	△7	△500
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	1,498	973
その他の包括利益累計額合計	21,233	17,780
非支配株主持分	1,803	1,874
純資産合計	155,728	157,827
負債純資産合計	364,754	383,426

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	40,637	42,817
営業原価	26,310	27,258
営業総利益	14,327	15,559
販売費及び一般管理費	3,997	3,997
営業利益	10,329	11,561
営業外収益		
受取利息	40	67
受取配当金	665	721
持分法による投資利益	229	—
その他	55	24
営業外収益合計	990	813
営業外費用		
支払利息	1,199	1,282
社債発行費	55	185
為替差損	46	23
その他	65	25
営業外費用合計	1,367	1,516
経常利益	9,953	10,858
特別利益		
投資有価証券売却益	297	842
特別利益合計	297	842
特別損失		
建替関連損失	65	204
固定資産除却損	40	27
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	150	231
税金等調整前当期純利益	10,100	11,469
法人税、住民税及び事業税	3,488	3,823
法人税等調整額	△478	△358
法人税等合計	3,009	3,464
当期純利益	7,090	8,004
非支配株主に帰属する当期純利益	97	71
親会社株主に帰属する当期純利益	6,993	7,932

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	7,090	8,004
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△550	△2,433
繰延ヘッジ損益	△2	△492
土地再評価差額金	△5,414	—
為替換算調整勘定	△649	△513
持分法適用会社に対する持分相当額	△84	—
その他の包括利益合計	△6,701	△3,440
包括利益	388	4,563
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	291	4,492
非支配株主に係る包括利益	97	71

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	106,759	△148	132,692
当期変動額					
剰余金の配当			△2,449		△2,449
親会社株主に帰属する当期純利益			7,932		7,932
自己株式の取得				△0	△0
持分法の適用範囲の変動			△3		△3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	5,479	△0	5,479
当期末残高	12,227	13,852	112,239	△148	138,171

	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	12,962	△7	6,779	1,498	21,233	1,803	155,728
当期変動額							
剰余金の配当							△2,449
親会社株主に帰属する当期純利益							7,932
自己株式の取得							△0
持分法の適用範囲の変動							△3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,433	△492	—	△525	△3,452	71	△3,380
当期変動額合計	△2,433	△492	—	△525	△3,452	71	2,098
当期末残高	10,528	△500	6,779	973	17,780	1,874	157,827

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	10,100	11,469
減価償却費	7,285	7,114
のれん償却額	120	119
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△15	9
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	11	30
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	68	△25
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	4	14
受取利息及び受取配当金	△705	△788
支払利息	1,199	1,282
持分法による投資損益 (△は益)	△229	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△277	△842
投資有価証券評価損益 (△は益)	21	—
固定資産除却損	40	27
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△540	860
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△2	△3
売上債権の増減額 (△は増加)	△80	88
たな卸資産の増減額 (△は増加)	0	△1
仕入債務の増減額 (△は減少)	△322	174
未払不動産取得税等の増減額 (△は減少)	—	146
未払又は未収消費税等の増減額	268	△498
その他	130	△429
小計	17,077	18,746
利息及び配当金の受取額	1,320	788
利息の支払額	△1,185	△1,265
法人税等の支払額	△3,111	△3,698
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,101	14,570
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	△17,294	△26,854
投資有価証券の売却による収入	347	956
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	△388	△1,670
定期預金の払戻による収入	369	377
長期貸付金の回収による収入	8	6
その他	△279	△118
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,565	△27,303

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	—
長期借入れによる収入	10,000	—
長期借入金の返済による支出	△3,130	△3,680
社債の発行による収入	10,000	30,000
社債の償還による支出	—	△10,000
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△2,332	△2,448
その他	△83	△185
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,453	13,685
現金及び現金同等物に係る換算差額	258	△19
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	11,247	933
現金及び現金同等物の期首残高	4,155	15,403
現金及び現金同等物の期末残高	15,403	16,336

(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 Australia Pty Ltd、
Margaret George Investment Custodian Pty Ltd、Margaret George Investment Trust
Daibiru Australia Pty Ltdは、2019年12月5日付でDaibiru Holdings Australia Pty Ltdから社名を変更して
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) 持分法適用会社はありません。

(2) 持分法を適用しない関連会社の数 2社

関連会社 (株)アーバンサービス
M&D SUN PTE. LTD.

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。

当連結会計年度より、持分法適用関連会社であったM&D SUN PTE. LTD. は、重要性が低下したため、持分法の適用範囲から除外しております。

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29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。

(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、札幌市他）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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	307,964	315,388
	期中増減額	7,424	19,973
	期末残高	315,388	335,362
期末時価		528,418	570,777

- (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)及び「BiTO AKIBA」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。当連結会計年度の主な増加額は札幌市の「ダイビルPIVOT」等計3物件の取得等(14,467百万円)及び「BiTO AKIBA」の新築工事等(1,249百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(6,916百万円)によるものであります。
- 3 期末時価は、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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	30,245	32,218
営業原価	17,882	18,520
営業総利益	12,362	13,697
その他損益(△は損失)	△105	△230

- (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、当連結会計年度は建替関連損失204百万円及び固定資産除却損25百万円(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。

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(自 2018年4月1日 至 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	323,227	2,825	326,053	45	326,098	38,656	364,754
その他の項目							
減価償却費	7,273	11	7,285	—	7,285	—	7,285
有形固定資産及び 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38,656百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産38,835百万円等であり、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(自 2019年4月1日 至 2020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	32,828	9,146	41,975	842	42,817	—	42,817
セグメント間の内部売上高 又は振替高	118	2,400	2,519	—	2,519	△2,519	—
計	32,947	11,547	44,494	842	45,336	△2,519	42,817
セグメント利益	12,629	531	13,161	186	13,348	△1,786	11,561
セグメント資産	343,634	2,761	346,395	50	346,445	36,980	383,426
その他の項目							
減価償却費	7,101	13	7,114	—	7,114	—	7,114
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	26,876	39	26,915	—	26,915	—	26,915

(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△1,786百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,796百万円等であります。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36,980百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産37,172百万円等であり、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(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 製品及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(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1 製品及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(自 2018年4月1日 至 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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	119	—	119	—	—	119
当期末残高	1,548	—	1,548	—	—	1,548

【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	1,319円81銭	1,337円20銭
1株当たり当期純利益	59円96銭	68円02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 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	6,993	7,932
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)	6,993	7,932
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,626	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 (2019年3月31日)	当連結会計年度末 (2020年3月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	155,728	157,827
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	153,925	155,952
差額の主な内訳(百万円) 非支配株主持分	1,803	1,874
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)

自己株式の取得

当社は、2020年4月30日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下のとおり決議いたしました。

1. 自己株式取得を行う理由

株主還元の拡充及び資本効率の向上を図るため

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類

普通株式

(2) 取得し得る株式の総数

2,000千株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.71%)

(3) 株式の取得価額の総額

2,500百万円(上限)

(4) 取得期間

2020年5月7日～2020年12月30日

(5) 取得方法

東京証券取引所における市場買付