



2021年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020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 <https://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
 四半期報告書提出予定日 2020年8月12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. 2021年3月期第1四半期の連結業績(2020年4月1日~2020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	%
2021年3月期第1四半期	10,547	0.5	3,520	14.9	3,581	14.5	2,468	16.5
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

(注) 包括利益 2021年3月期第1四半期 3,182百万円(41.8%) 2020年3月期第1四半期 2,243百万円(29.0%)

	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
2021年3月期第1四半期	21.20	—
2020年3月期第1四半期	18.17	—

(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	%
2021年3月期第1四半期	377,059	159,210	41.7
2020年3月期	383,426	157,827	40.7

(参考) 自己資本 2021年3月期第1四半期 157,330百万円 2020年3月期 155,952百万円

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
2020年3月期	—	10.50	—	10.50	21.00
2021年3月期	—	—	—	—	—
2021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. 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	60.31

(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)	2021年3月期1Q	116,851,049株	2020年3月期	116,851,049株
② 期末自己株式数	2021年3月期1Q	781,095株	2020年3月期	224,775株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2021年3月期1Q	116,425,934株	2020年3月期1Q	116,626,636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	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. 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
(追加情報)	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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的拡大により、多くの企業活動や消費動向が影響を受け、企業収益も大幅に悪化し、極めて厳しい状況でありました。また、依然として収束が見えないことから、景気の先行きの不透明な状況が継続しています。

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しました。しかし、今後は企業業績の悪化、企業・個人の行動様式の変化を通じて、都心オフィス需要が減退し、空室率上昇や賃料下落などが発生する可能性も懸念されます。

こうした状況の下、当社グループは競合ビルとの差別化を図るべく、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。一方で、政府・自治体からの要請等を踏まえ、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため営業活動を自粛した一部商業テナントに対して賃料の猶予、減免等を行いました。

当第1四半期連結累計期間の業績は、営業収益は10,547百万円と前年同四半期に比べ57百万円(0.5%)の増収、営業利益は3,520百万円と456百万円(14.9%)の増益となりました。

営業外損益では受取配当金は減少しましたが、営業利益の増益を受け、経常利益は3,581百万円と452百万円(14.5%)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を22百万円計上しました。なお、前年同四半期は特別損益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。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,468百万円と348百万円(16.5%)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80.4%を占める当セグメントでは、「BiTo AKIBA」や「ダイビルPIVOT」他による収益寄与により、営業収益は8,479百万円と549百万円(6.9%)の増収となりました。また、減価償却費、管理委託料及び固定資産税の増加等により営業費用は増加しましたが、営業利益は3,790百万円と522百万円(16.0%)の増益となりました。

② ビル管理事業

連結売上高の18.9%を占める当セグメントでは、新型コロナウイルス感染症拡大を受け、一部の物件を営業休止又は縮小営業したこと等により、営業収益は1,996百万円と300百万円(13.1%)の減収となり、営業利益は119百万円と52百万円(30.6%)の減益となりました。

③ その他

連結売上高の0.7%を占める当セグメントでは、工事請負高の減少等により、営業収益は71百万円と191百万円(72.8%)の減収となり、営業利益は25百万円と24百万円(48.3%)の減益となりました。

(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6,366百万円減少し、377,059百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ5,989百万円減少し、15,046百万円になりました。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377百万円減少し、362,012百万円になりました。これは主として、株価の回復に伴い投資有価証券が増加しましたが、減価償却等による建物及び構築物の減少により差引で減少したこと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7,749百万円減少し、217,848百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ2,080百万円減少し、29,589百万円になりました。これは主として、1年内償還予定の社債の減少と1年内返済予定の長期借入金及びコマース・ペーパーの増加等により、差引で減少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5,669百万円減少し、188,259百万円になりました。これは主として、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5,892百万円減少し、163,840百万円となりました。

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1,382百万円増加し、159,210百万円と

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の増加と為替換算調整勘定の減少等により、差引で増加したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年4月30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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,975	12,504
営業未収入金	990	1,038
たな卸資産	54	44
その他	2,027	1,470
貸倒引当金	△12	△11
流動資産合計	21,035	15,046
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	105,006	103,344
土地	180,626	180,626
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	9,472	8,250
その他（純額）	359	335
有形固定資産合計	326,696	323,788
無形固定資産		
のれん	1,548	1,498
その他	11,218	10,936
無形固定資産合計	12,766	12,434
投資その他の資産		
投資有価証券	20,512	23,295
繰延税金資産	376	384
その他	2,053	2,124
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	22,927	25,789
固定資産合計	362,390	362,012
資産合計	383,426	377,059

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	—	2,500
1年内返済予定の長期借入金	8,360	13,360
1年内償還予定の社債	15,000	—
コマーシャル・ペーパー	—	7,500
未払法人税等	2,142	1,000
役員賞与引当金	73	—
環境対策引当金	622	—
その他	5,472	5,229
流動負債合計	31,669	29,589
固定負債		
社債	95,000	95,000
長期借入金	51,372	45,480
受入敷金保証金	25,653	25,340
繰延税金負債	6,554	7,843
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	81	74
退職給付に係る負債	829	831
その他	998	251
固定負債合計	193,928	188,259
負債合計	225,598	217,848
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	112,239	113,483
自己株式	△148	△723
株主資本合計	138,171	138,840
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10,528	12,449
繰延ヘッジ損益	△500	8
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	973	△747
その他の包括利益累計額合計	17,780	18,489
非支配株主持分	1,874	1,879
純資産合計	157,827	159,210
負債純資産合計	383,426	377,059

(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2019年4月1日 至2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年6月30日)
営業収益	10,490	10,547
営業原価	6,467	6,070
営業総利益	4,022	4,477
販売費及び一般管理費	958	956
営業利益	3,063	3,520
営業外収益		
受取利息	17	19
受取配当金	373	342
その他	4	5
営業外収益合計	395	367
営業外費用		
支払利息	313	299
その他	16	7
営業外費用合計	330	306
経常利益	3,128	3,581
特別損失		
建替関連損失	82	22
固定資産除却損	2	—
特別損失合計	85	22
税金等調整前四半期純利益	3,043	3,558
法人税、住民税及び事業税	818	889
法人税等調整額	71	196
法人税等合計	889	1,085
四半期純利益	2,153	2,472
非支配株主に帰属する四半期純利益	34	4
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,119	2,468

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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	2,153	2,472
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	126	1,921
繰延ヘッジ損益	△2	509
為替換算調整勘定	△34	△1,721
その他の包括利益合計	89	709
四半期包括利益	2,243	3,182
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,209	3,177
非支配株主に係る四半期包括利益	34	4

(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。

(追加情報)

当社グループでは、固定資産の減損会計や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りについて、四半期連結財務諸表作成時において入手可能な情報に基づき実施しております。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響が2021年3月期の1年間にわたり継続するとの仮定のもと会計上の見積りを会計処理に反映しております。しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多く、翌四半期以降の当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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	8,479	1,996	10,475	71	10,547	—	10,547
セグメント間の内部売上高 又は振替高	27	590	618	—	618	△618	—
計	8,507	2,587	11,094	71	11,166	△618	10,547
セグメント利益	3,790	119	3,909	25	3,935	△414	3,520

- (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△414百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△416百万円等であります。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。