



## 2021年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年10月30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11月13日 配当支払開始予定日 2020年12月4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2四半期の連結業績(2020年4月1日~2020年9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2四半期	21,245	1.2	6,403	7.2	6,202	11.3	4,644	23.9
2020年3月期第2四半期	21,001	4.5	5,973	18.1	5,572	11.1	3,748	8.2

(注) 包括利益 2021年3月期第2四半期 6,758百万円(112.5%) 2020年3月期第2四半期 3,181百万円(△36.0%)

	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2四半期	40.02	—
2020年3月期第2四半期	32.14	—

## (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2四半期	388,228	161,999	41.2
2020年3月期	383,426	157,827	40.7

(参考) 自己資本 2021年3月期第2四半期 160,115百万円 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	—	10.50			
2021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. 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
								60.69

(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 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2Q	116,851,049株	2020年3月期	116,851,049株
2021年3月期2Q	1,514,795株	2020年3月期	224,775株
2021年3月期2Q	116,052,728株	2020年3月期2Q	116,626,622株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	10

## 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2四半期連結累計期間のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大、4月の政府による緊急事態宣言の発令等を受け、多くの企業の活動や個人消費が縮小し、極めて厳しい状況となりました。5月末に同宣言が解除され、社会経済活動のレベルを引き戻す過程での景気の持ち直しが期待されておりますが、感染の再拡大への懸念もあり、引き続き予断を許さない状況が続いております。

オフィスビル業界におきましては、東京・大阪の各ビジネス地区の空室率が小幅ながら上昇したものの、賃料水準は横ばいで推移いたしました。この間、政府がまとめた「新しい生活様式」の下、テレワークやオンライン会議などの新しい働き方が急速に広がってきており、マーケットには需給が緩和に転ずる兆しが見えつつあります。

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の推進や新型コロナウイルス感染症対策等を木目細かく行うなど、顧客目線に立った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、賃料水準の適正化を図り、営業収益の拡大に努めました。一方で、新型コロナウイルス感染症により、営業活動に多大な影響を受けた一部商業テナントに対しては、賃料の支払い猶予、減免等を行いました。

中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-II」においては、重点施策の一つに掲げる「海外事業の推進」が着実に進捗しており、豪州シドニー中心地区の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㎡）の建設工事も、竣工間近となっております。

当第2四半期連結累計期間の業績は、営業収益は21,245百万円と前年同四半期に比べ244百万円（1.2%）の増収、営業利益は6,403百万円と429百万円（7.2%）の増益となりました。

営業外損益では受取配当金は減少いたしました。また、支払利息の減少及び営業利益の増益を受け、経常利益は6,202百万円と629百万円（11.3%）の増益となりました。

特別損益につきましては、当第2四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を599百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を計119百万円計上いたしました。なお、前年同四半期は特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を計141百万円計上いたしました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,644百万円と895百万円（23.9%）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79.7%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16,926百万円と866百万円（5.4%）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が増加いたしました。営業利益は7,018百万円と593百万円（9.2%）の増益となりました。

#### ② ビル管理事業

連結売上高の19.1%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4,062百万円と511百万円（11.2%）の減収となり、営業利益は150百万円と148百万円（49.6%）の減益となりました。

#### ③ その他

連結売上高の1.2%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257百万円と110百万円（30.0%）の減収となり、営業利益は62百万円と34百万円（35.7%）の減益となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### ① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四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4,802百万円増加し、388,228百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて5,137百万円増加し、26,173百万円になりました。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て334百万円減少し、362,055百万円になりました。これは主として、株価の回復に伴い投資有価証券が増加いたしました。また、減価償却費等による建物及び構築物の減少等により差引で減少したことによるものであります。

当第2四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630百万円増加し、226,229百万円とな

りました。流動負債は、前連結会計年度末に比べて2,920百万円減少し、28,749百万円になりました。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シャル・ペーパーの増加等により、差引で減少したものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べて3,551百万円増加し、197,480百万円になりました。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て1,048百万円増加し、170,781百万円となりました。

当第2四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4,171百万円増加し、161,999百万円となりました。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。

## ② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は22,683百万円となり、前連結会計年度末に比べて6,347百万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)

当第2四半期連結累計期間における営業活動により得られた資金は7,410百万円となりました。税金等調整前四半期純利益の増加、未払又は未収消費税の増減額の増加等により、得られた資金は前年同四半期に比べて307百万円増加いたしました。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における投資活動により得られた資金は792百万円となりました。これは主に、投資有価証券の売却による収入等によるものであります。なお、前年同四半期は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8,706百万円でした。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における財務活動により使用した資金は1,865百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入、社債の償還による支出等によるものであります。なお、前年同四半期は社債の償還による支出、社債の発行による収入等により、得られた資金は6,645百万円でした。

## (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2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,975	23,987
営業未収入金	990	1,362
たな卸資産	54	146
その他	2,027	691
貸倒引当金	△12	△14
流動資産合計	21,035	26,173
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	105,006	101,816
土地	180,626	180,626
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	9,472	9,142
その他（純額）	359	378
有形固定資産合計	326,696	323,195
無形固定資産		
のれん	1,548	1,796
その他	11,218	10,859
無形固定資産合計	12,766	12,656
投資その他の資産		
投資有価証券	20,512	23,770
繰延税金資産	376	455
その他	2,053	1,992
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	22,927	26,204
固定資産合計	362,390	362,055
資産合計	383,426	388,228

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	—	50
1年内返済予定の長期借入金	8,360	13,400
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	2,138
役員賞与引当金	73	—
環境対策引当金	622	—
その他	5,472	5,660
流動負債合計	31,669	28,749
固定負債		
社債	95,000	95,000
長期借入金	51,372	54,831
受入敷金保証金	25,653	25,212
繰延税金負債	6,554	7,808
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	79
退職給付に係る負債	829	848
その他	998	261
固定負債合計	193,928	197,480
負債合計	225,598	226,229
<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	13,854
利益剰余金	112,239	115,659
自己株式	△148	△1,511
株主資本合計	138,171	140,229
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	12,803
繰延ヘッジ損益	△500	6
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	973	296
その他の包括利益累計額合計	17,780	19,885
非支配株主持分	1,874	1,884
純資産合計	157,827	161,999
負債純資産合計	383,426	388,228

## (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2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年9月30日)
営業収益	21,001	21,245
営業原価	13,093	12,886
営業総利益	7,907	8,359
販売費及び一般管理費	1,933	1,955
営業利益	5,973	6,403
営業外収益		
受取利息	33	34
受取配当金	373	344
その他	10	74
営業外収益合計	417	452
営業外費用		
支払利息	654	569
その他	164	85
営業外費用合計	818	654
経常利益	5,572	6,202
特別利益		
投資有価証券売却益	—	599
特別利益合計	—	599
特別損失		
建替関連損失	135	105
固定資産除却損	5	14
特別損失合計	141	119
税金等調整前四半期純利益	5,431	6,681
法人税、住民税及び事業税	1,728	2,037
法人税等調整額	△89	△8
法人税等合計	1,639	2,028
四半期純利益	3,791	4,653
非支配株主に帰属する四半期純利益	43	9
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,748	4,644



四半期連結包括利益計算書  
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	3,791	4,653
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	414	2,274
繰延ヘッジ損益	△122	507
為替換算調整勘定	△902	△676
その他の包括利益合計	△610	2,104
四半期包括利益	3,181	6,758
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,137	6,748
非支配株主に係る四半期包括利益	43	9

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	5,431	6,681
減価償却費	3,389	3,595
のれん償却額	60	59
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△63	△73
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	18	△1
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	3	△2
受取利息及び受取配当金	△407	△378
支払利息	654	569
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△599
固定資産除却損	5	14
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	303	△432
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△7	△2
売上債権の増減額(△は増加)	40	△286
たな卸資産の増減額(△は増加)	△11	△0
仕入債務の増減額(△は減少)	△69	△140
未払不動産取得税等の増減額(△は減少)	87	△96
未払又は未収消費税等の増減額	△352	790
その他	150	10
小計	9,233	9,707
利息及び配当金の受取額	407	378
利息の支払額	△635	△646
法人税等の支払額	△1,902	△2,030
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,103	7,410
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△7,706	△687
投資有価証券の売却による収入	—	634
定期預金の預入による支出	△1,161	△1,327
定期預金の払戻による収入	263	1,800
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△263
その他	△101	635
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,706	792
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
コマーシャル・ペーパーの純増減額(△は減少)	—	7,500
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	△2,000	△1,680
社債の発行による収入	20,000	—
社債の償還による支出	△10,000	△15,000
自己株式の取得による支出	△0	△1,391
配当金の支払額	△1,224	△1,224
その他	△129	△70
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,645	△1,865
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5	10
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,036	6,347
現金及び現金同等物の期首残高	15,403	16,336
現金及び現金同等物の四半期末残高	20,439	22,683

(4) 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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第2四半期連結会計期間において、株式会社ノワテックの株式を新たに取得したため、同社を連結の範囲に含めております。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2020年4月30日開催の取締役会決議に基づき、自己株式を1,319,600株取得した一方、2020年6月25日開催の取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式報酬として自己株式を29,600株処分いたしました。この結果、単元未満株式の買取りによる増加を含め、当第2四半期連結累計期間において自己株式が1,363百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末において自己株式が1,511百万円となっております。

(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2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9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	16,060	4,573	20,633	367	21,001	—	21,001
セグメント間の内部売上高 又は振替高	60	1,201	1,262	—	1,262	△1,262	—
計	16,120	5,775	21,896	367	22,263	△1,262	21,001
セグメント利益	6,424	298	6,723	96	6,820	△846	5,973

- (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△846百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△850百万円等であります。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2四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9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	16,926	4,062	20,988	257	21,245	—	21,245
セグメント間の内部売上高 又は振替高	57	1,196	1,253	0	1,253	△1,253	—
計	16,983	5,258	22,242	257	22,499	△1,253	21,245
セグメント利益	7,018	150	7,168	62	7,230	△827	6,403

- (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△827百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△829百万円等であります。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。