



## 2021年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021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 <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  
 定時株主総会開催予定日 2021年6月24日 配当支払開始予定日 2021年6月25日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月25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 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2021年3月期の連結業績(2020年4月1日~2021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	%
2021年3月期	42,909	0.2	12,101	4.7	11,672	7.5	8,437	6.4
2020年3月期	42,817	5.4	11,561	11.9	10,858	9.1	7,932	13.4
(注) 包括利益	2021年3月期		14,190百万円(210.9%)		2020年3月期		4,563百万円(-%)	

	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	%	%	%
2021年3月期	73.08	—	5.3	3.0	28.2
2020年3月期	68.02	—	5.1	2.9	27.0
(参考) 持分法投資損益	2021年3月期	—百万円	2020年3月期	—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
2021年3月期	393,928	167,346	42.0	1,442.32
2020年3月期	383,426	157,827	40.7	1,337.20
(参考) 自己資本	2021年3月期	165,367百万円	2020年3月期	155,952百万円

## (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
2021年3月期	13,659	△3,845	△8,387	17,889
2020年3月期	14,570	△27,303	13,685	16,336

## 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	%	%
2020年3月期	—	10.50	—	10.50	21.00	2,449	30.9	1.6
2021年3月期	—	10.50	—	11.50	22.00	2,529	30.1	1.6
2022年3月期(予想)	—	10.50	—	10.50	21.00		34.4	

## 3. 2022年3月期の連結業績予想(2021年4月1日~2022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	41,500	△3.3	10,500	△13.2	10,000	△14.3	7,000	△17.0	61.05

※ 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

2021年3月期	115,051,049株	2020年3月期	116,851,049株
2021年3月期	397,284株	2020年3月期	224,775株
2021年3月期	115,459,263株	2020年3月期	116,626,523株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	31,069	2.3	10,790	5.0	11,256	13.5	8,490	14.3
2020年3月期	30,361	6.3	10,275	12.5	9,913	3.8	7,426	7.9

	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
2021年3月期	73.54	—
2020年3月期	63.68	—

(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
2021年3月期	382,830	162,940	42.6	1,421.16
2020年3月期	375,601	153,496	40.9	1,316.14

(参考) 自己資本 2021年3月期 162,940百万円 2020年3月期 153,496百万円

※ 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4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)

2021年3月期連結決算及び2022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 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
(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 .....	12
(継続企業の前提に関する注記) .....	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	12
(賃貸等不動産関係) .....	13
(セグメント情報等) .....	14
(1株当たり情報) .....	17
(重要な後発事象) .....	17

## 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、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大、二度におよぶ政府による緊急事態宣言の発令等を受け、長期に亘り、企業活動や個人行動に大きな制約が課されました。多くの企業において既存のビジネスモデルの継続が困難となり、ニューノーマルに向けた対応力が、大きく試される1年となりました。

オフィスビル業界におきましては、新型コロナウイルス感染症への対応策として、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普及し、企業がオフィスの在り方を見直す機運が高まりました。東京・大阪ともにビジネス地区では、年度後半頃より空室率が上昇し、賃料水準も弱含み傾向となっております。

こうした状況の下、当社グループは、お客様の安心・安全を第一に、新型コロナウイルス感染症対策等を木目細かく行いながら、ビル管理品質向上活動にも継続して取り組み、競合ビルとの差別化を図ってまいりました。こうした顧客目線に立ったテナントサービスを提供し続けることで、高水準の入居状況を維持するとともに、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。

中期経営計画の進捗については、重点施策のうち、「海外事業の推進」において、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7,298㎡）が2020年12月に竣工いたしました。また、「既存アセットの競争力維持・強化」では、「御堂筋ダイビル」の建替計画が順調に進捗し、2021年3月から解体工事に着手しております。更に「ビル管理事業の強化・拡大」では、グループ会社である商船三井興産㈱が、㈱ノワテックを2020年8月に買収し事業の拡大を図るとともに、同社のノウハウを生かした次なるステップへの布石といたしました。

当連結会計年度の経営成績につきましては、営業収益は42,909百万円と前連結会計年度に比べ92百万円（0.2%）の増収、営業利益は12,101百万円と前連結会計年度に比べ540百万円（4.7%）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が、社債発行費と支払利息の減少及び営業利益の増益を受け、経常利益は11,672百万円と前連結会計年度に比べ813百万円（7.5%）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707百万円、特別損失として建替関連損失114百万円、固定資産除却損25百万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。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は8,437百万円と前連結会計年度に比べ505百万円（6.4%）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78.2%を占める当セグメントでは、「BiTO AKIBA」や「ダイビルPIVOT」等の収益寄与等により、営業収益は33,544百万円と前連結会計年度に比べ716百万円（2.2%）の増収となりました。修繕費、管理委託料、固定資産税及び減価償却費の増加等により営業費用が増加しましたが、営業利益は13,268百万円と前連結会計年度に比べ638百万円（5.1%）の増益となりました。

#### ② ビル管理事業

連結売上高の20.2%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したこと等により、営業収益は8,661百万円と前連結会計年度に比べ485百万円（5.3%）の減収となり、営業利益は522百万円と前連結会計年度に比べ9百万円（1.7%）の減益となりました。

#### ③ その他

連結売上高の1.6%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703百万円と前連結会計年度に比べ138百万円（16.4%）の減収となり、営業利益は149百万円と前連結会計年度に比べ36百万円（19.8%）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10,501百万円増加し、393,928百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて809百万円増加し、21,844百万円となりました。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9,692百万円増加し、372,083百万円となりました。これは主として、「275 George Street」の竣工に伴う有形固定資産及び株価の回復に伴う投資有価証券の増加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983百万円増加し、226,581百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ4,043百万円減少し、27,625百万円となりました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金の増加と1年内償還予定の社債の減少等により、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5,027百万円増加し、198,956百万円となりました。これは主として、長期借入金及び繰延税金負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3,324百万円減少し166,408百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ9,518百万円増加し167,346百万円となりました。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) 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17,889百万円となり、前連結会計年度末に比べて1,552百万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、13,659百万円の収入となりました。未払又は未収消費税等の増減額等が増加しましたが、預り敷金及び保証金の減少等により、得られた資金は前連結会計年度に比べて911百万円減少いたしました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、3,845百万円の支出となりました。これは主に、「275 George Street」の竣工に伴う有形固定資産の取得による支出等であり、使用した資金は前連結会計年度に比べて23,457百万円減少いたしました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、8,387百万円の支出となりました。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、前連結会計年度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13,685百万円でした。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期	2020年 3月期	2021年 3月期
自己資本比率 (%)	42.5	44.4	42.2	40.7	42.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	32.4	40.9	33.6	27.1	41.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	9.9	10.1	10.9	11.6	12.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	12.1	11.8	11.9	11.5	11.4

- (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)

- 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。
- 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。
- 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。
- 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、既存ビルにおいて安定した収益を見込むものの、建替予定ビルの閉館(御堂筋ダイビル・八重洲ダイビル)に伴う減収に加え、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415億円(3.3%減)、営業利益は105億円(13.2%減)、経常利益は100億円(14.3%減)を見込んでおります。また、建替関連費用として特別損失の計上が見込まれることから、親会社株主に帰属する当期純利益は70億円(17.0%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、新型コロナウイルス感染症の影響も一部ではあったものの、国内外で事業が概ね順調に推移したほか、諸費用の削減等もあり、従来予想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、健全な財務体質と将来の事業展開のために必要な内部留保を維持しながら、業績の推移および事業環境等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、直近の配当予想(10.5円)から1.0円増配し、11.5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22.0円(中間10.5円、期末11.5円)となり、配当性向(連結)は30.1%であります。なお、当期は自己株式2,000千株(2,265百万円)の取得を行い、その内1,800千株を消却いたしました。本件取得を含めた総還元性向は56.9%となります。

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34.4%を予想しております。

## 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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,975	18,752
営業未収入金	990	1,257
たな卸資産	54	82
その他	2,027	1,766
貸倒引当金	△12	△13
流動資産合計	21,035	21,844
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	234,782	236,495
減価償却累計額	△129,776	△131,139
建物及び構築物(純額)	105,006	105,356
土地	180,626	191,623
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	9,472	575
その他	4,177	4,593
減価償却累計額	△3,818	△3,986
その他(純額)	359	606
有形固定資産合計	326,696	329,394
無形固定資産		
のれん	1,548	1,653
その他	11,218	10,400
無形固定資産合計	12,766	12,054
投資その他の資産		
投資有価証券	20,512	27,834
退職給付に係る資産	460	599
繰延税金資産	376	611
その他	1,593	1,605
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	22,927	30,634
固定資産合計	362,390	372,083
資産合計	383,426	393,928

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3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	8,360	15,718
1年内償還予定の社債	15,000	—
未払法人税等	2,142	2,171
未払消費税等	165	1,078
役員賞与引当金	73	67
環境対策引当金	622	—
その他	5,306	8,589
流動負債合計	31,669	27,625
固定負債		
社債	95,000	95,000
長期借入金	51,372	55,690
受入敷金保証金	25,653	24,699
繰延税金負債	6,554	8,925
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	90
退職給付に係る負債	829	876
その他	998	235
固定負債合計	193,928	198,956
負債合計	225,598	226,581
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,850
利益剰余金	112,239	116,290
自己株式	△148	△431
株主資本合計	138,171	141,937
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	15,641
繰延ヘッジ損益	△500	12
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	973	995
その他の包括利益累計額合計	17,780	23,429
非支配株主持分	1,874	1,979
純資産合計	157,827	167,346
負債純資産合計	383,426	393,928

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	42,817	42,909
営業原価	27,258	26,643
営業総利益	15,559	16,266
販売費及び一般管理費	3,997	4,164
営業利益	11,561	12,101
営業外収益		
受取利息	67	67
受取配当金	721	647
その他	24	125
営業外収益合計	813	840
営業外費用		
支払利息	1,282	1,116
社債発行費	185	—
為替差損	23	—
その他	25	153
営業外費用合計	1,516	1,269
経常利益	10,858	11,672
特別利益		
投資有価証券売却益	842	707
特別利益合計	842	707
特別損失		
建替関連損失	204	114
固定資産除却損	27	25
特別損失合計	231	139
税金等調整前当期純利益	11,469	12,240
法人税、住民税及び事業税	3,823	3,899
法人税等調整額	△358	△201
法人税等合計	3,464	3,698
当期純利益	8,004	8,542
非支配株主に帰属する当期純利益	71	104
親会社株主に帰属する当期純利益	7,932	8,437

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	8,004	8,542
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,433	5,112
繰延ヘッジ損益	△492	513
為替換算調整勘定	△513	22
その他の包括利益合計	△3,440	5,648
包括利益	4,563	14,190
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,492	14,086
非支配株主に係る包括利益	71	104

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	112,239	△148	138,171
当期変動額					
剰余金の配当			△2,435		△2,435
親会社株主に帰属する当期純利益			8,437		8,437
自己株式の取得				△2,265	△2,265
自己株式の処分		1		27	29
自己株式の消却		△3	△1,950	1,954	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△2	4,051	△283	3,766
当期末残高	12,227	13,850	116,290	△431	141,937

	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	10,528	△500	6,779	973	17,780	1,874	157,827
当期変動額							
剰余金の配当							△2,435
親会社株主に帰属する当期純利益							8,437
自己株式の取得							△2,265
自己株式の処分							29
自己株式の消却							—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,112	513	—	22	5,648	104	5,752
当期変動額合計	5,112	513	—	22	5,648	104	9,518
当期末残高	15,641	12	6,779	995	23,429	1,979	167,346

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	11,469	12,240
減価償却費	7,114	7,249
のれん償却額	119	150
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	9	△5
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	30	26
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△25	△138
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	14	8
受取利息及び受取配当金	△788	△714
支払利息	1,282	1,116
投資有価証券売却損益 (△は益)	△842	△707
固定資産除却損	27	25
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	860	△938
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△3	△8
売上債権の増減額 (△は増加)	88	△182
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1	63
仕入債務の増減額 (△は減少)	174	△90
未払不動産取得税等の増減額 (△は減少)	146	△146
未払又は未収消費税等の増減額	△498	1,157
その他	△429	△1,112
小計	18,746	17,992
利息及び配当金の受取額	788	714
利息の支払額	△1,265	△1,198
法人税等の支払額	△3,698	△3,850
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,570	13,659
<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	△26,854	△5,657
投資有価証券の売却による収入	956	752
定期預金の預入による支出	△1,670	△2,199
定期預金の払戻による収入	377	3,017
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	△112	504
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,303	△3,845
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	—	△50
長期借入れによる収入	—	20,000
長期借入金の返済による支出	△3,680	△8,502
社債の発行による収入	30,000	—
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	△2,265
配当金の支払額	△2,448	△2,434
その他	△185	△133
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,685	△8,387
現金及び現金同等物に係る換算差額	△19	126
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	933	1,552
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期末残高	16,336	17,889

(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 15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㈱、㈱ノワテック、  
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、Yellow Lotus Properties Limited  
㈱ノワテックは、2020年8月の株式取得に伴い、連結子会社となりました。

Yellow Lotus Properties Limitedは、2021年3月の出資に伴い、連結子会社となりました。

(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 ㈱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。

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、西日本総合設備㈱及び㈱ノワテックの決算日は2月28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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	315,388	335,362
	期中増減額	19,973	1,694
	期末残高	335,362	337,057
期末時価		570,777	585,892

- (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札幌市の「ダイビルPIVOT」等計3物件の取得(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。当連結会計年度の主な増加額は豪州 シドニー「275 George Street」の竣工(6,691百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(7,047百万円)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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	32,218	33,001
営業原価	18,520	18,641
営業総利益	13,697	14,359
その他損益(△は損失)	△230	△139

- (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、当連結会計年度は建替関連損失114百万円及び固定資産除却損24百万円(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 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、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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	33,544	8,661	42,205	703	42,909	—	42,909
セグメント間の内部売上高 又は振替高	115	2,376	2,491	0	2,491	△2,491	—
計	33,659	11,037	44,697	703	45,400	△2,491	42,909
セグメント利益	13,268	522	13,791	149	13,941	△1,839	12,101
セグメント資産	348,134	3,913	352,048	56	352,104	41,823	393,928
その他の項目							
減価償却費	7,230	18	7,249	—	7,249	—	7,249
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	9,024	16	9,041	—	9,041	—	9,041

(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△1,839百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,855百万円等であります。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41,823百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産42,006百万円等であり、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 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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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 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

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	116	33	150	—	—	150
当期末残高	1,350	303	1,653	—	—	1,653

【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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	1,337円20銭	1,442円32銭
1株当たり当期純利益	68円02銭	73円08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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	7,932	8,437
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)	7,932	8,437
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,626	115,459

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 (2020年3月31日末)	当連結会計年度 (2021年3月31日末)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	157,827	167,346
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	155,952	165,367
差額の主な内訳(百万円) 非支配株主持分	1,874	1,979
普通株式の発行済株式数(千株)	116,851	115,051
普通株式の自己株式数(千株)	224	397
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	114,653

(重要な後発事象)

該当事項はありません。