



2022年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年7月29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 2021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. 2022年3月期第1四半期の連結業績(2021年4月1日~2021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	%
2022年3月期第1四半期	10,518	△0.3	3,248	△7.7	3,325	△7.1	2,421	△1.9
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

(注) 包括利益 2022年3月期第1四半期 3,157百万円(△0.8%) 2021年3月期第1四半期 3,182百万円(41.8%)

	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
2022年3月期第1四半期	21.12	—
2021年3月期第1四半期	21.20	—

(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	%
2022年3月期第1四半期	387,075	169,185	43.2
2021年3月期	393,928	167,346	42.0

(参考) 自己資本 2022年3月期第1四半期 167,171百万円 2021年3月期 165,367百万円

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
2021年3月期	—	10.50	—	11.50	22.00
2022年3月期	—	—	—	—	—
2022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. 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) 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 : 有
 - 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)	2022年3月期1Q	115,051,049株	2021年3月期	115,051,049株
② 期末自己株式数	2022年3月期1Q	397,328株	2021年3月期	397,284株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年3月期1Q	114,653,732株	2021年3月期1Q	116,425,934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
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報等)	9

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拡大が続き、多くの企業活動や消費動向が影響を受け、持ち直しの動きに足踏みがみられました。また、感染拡大の防止策を講じ、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあり、持ち直しが期待されますが、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、新型コロナウイルス感染症への対策として、テレワークやオンライン会議などの新しい働き方も続き、企業がオフィスの在り方を見直す機運も継続しました。東京・大阪各ビジネス地区の空室率は上昇し、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、引き続き賃料の支払い猶予、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10,518百万円と前年同四半期に比べ29百万円(0.3%)の減収、営業利益は3,248百万円と272百万円(7.7%)の減益となりました。

営業外損益では支払利息は減少しましたが、営業利益の減益を受け、経常利益は3,325百万円と255百万円(7.1%)の減益となりました。

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利益として投資有価証券売却益280百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を73百万円計上しました。なお、前年同四半期は特別損益として建替関連損失を22百万円計上しました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,421百万円と46百万円(1.9%)の減益となりました。

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77.9%を占める当セグメントでは、建替えビルの減収等により、営業収益は8,192百万円と286百万円(3.4%)の減収となりました。また、修繕費及び管理委託料の増加等により営業費用は増加し、営業利益は3,489百万円と300百万円(7.9%)の減益となりました。なお、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29項 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準」という。)等の適用により、営業収益は49百万円減少しておりますが、営業利益には影響ありません。

② ビル管理事業

連結売上高の19.2%を占める当セグメントでは、前連結会計年度に子会社化した㈱ノワテックの収益寄与等により、営業収益は2,021百万円と25百万円(1.3%)の増収となり、営業利益は156百万円と37百万円(31.1%)の増益となりました。なお、収益認識会計基準等の適用により、営業収益は33百万円減少しておりますが、営業利益には影響ありません。

③ その他

連結売上高の2.9%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304百万円と232百万円(325.1%)の増収となり、営業利益は38百万円と12百万円(48.7%)の増益となりました。

(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6,852百万円減少し、387,075百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ6,116百万円減少し、15,727百万円になりました。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736百万円減少し、371,347百万円になりました。これは主として、減価償却等による建物及び構築物の減少及び株価の下落に伴う投資有価証券の減少等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8,692百万円減少し、217,889百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ2,147百万円減少し、25,478百万円になりました。これは主とし

て、1年内返済予定の長期借入金及び未払法人税等の減少と1年内償還予定の社債の増加等により、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6,544百万円減少し、192,411百万円になりました。これは主として、社債が減少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5,894百万円減少し、160,513百万円となりました。

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1,839百万円増加し、169,185百万円となりました。これは主として、利益剰余金及び為替換算調整勘定の増加とその他有価証券評価差額金の減少等により、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

2021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 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,752	13,333
営業未収入金	1,257	1,189
棚卸資産	82	72
その他	1,766	1,138
貸倒引当金	△13	△5
流動資産合計	21,844	15,727
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	105,356	104,451
土地	191,623	192,946
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	575	603
その他（純額）	606	606
有形固定資産合計	329,394	329,840
無形固定資産		
のれん	1,653	1,693
その他	10,400	10,992
無形固定資産合計	12,054	12,686
投資その他の資産		
投資有価証券	27,834	25,896
繰延税金資産	611	630
その他	2,204	2,309
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	30,634	28,820
固定資産合計	372,083	371,347
資産合計	393,928	387,075

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	15,718	10,738
1年内償還予定の社債	—	5,000
未払法人税等	2,171	1,161
役員賞与引当金	67	—
その他	9,668	8,578
流動負債合計	27,625	25,478
固定負債		
社債	95,000	90,000
長期借入金	55,690	54,775
受入敷金保証金	24,699	24,606
繰延税金負債	8,925	8,494
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	90	54
退職給付に係る負債	876	888
その他	235	151
固定負債合計	198,956	192,411
負債合計	226,581	217,889
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,850	13,850
利益剰余金	116,290	117,393
自己株式	△431	△431
株主資本合計	141,937	143,040
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,641	14,302
繰延ヘッジ損益	12	16
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	995	3,032
その他の包括利益累計額合計	23,429	24,131
非支配株主持分	1,979	2,013
純資産合計	167,346	169,185
負債純資産合計	393,928	387,075

(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2020年4月1日 至2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年6月30日)
営業収益	10,547	10,518
営業原価	6,070	6,233
営業総利益	4,477	4,285
販売費及び一般管理費	956	1,036
営業利益	3,520	3,248
営業外収益		
受取利息	19	14
受取配当金	342	329
その他	5	14
営業外収益合計	367	358
営業外費用		
支払利息	299	276
その他	7	4
営業外費用合計	306	281
経常利益	3,581	3,325
特別利益		
投資有価証券売却益	—	280
特別利益合計	—	280
特別損失		
建替関連損失	22	71
固定資産除却損	—	2
特別損失合計	22	73
税金等調整前四半期純利益	3,558	3,533
法人税、住民税及び事業税	889	1,031
法人税等調整額	196	45
法人税等合計	1,085	1,077
四半期純利益	2,472	2,455
非支配株主に帰属する四半期純利益	4	34
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,468	2,421

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2020年4月1日 至2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年6月30日)
四半期純利益	2,472	2,455
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,921	△1,338
繰延ヘッジ損益	509	3
為替換算調整勘定	△1,721	2,036
その他の包括利益合計	709	701
四半期包括利益	3,182	3,157
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,177	3,123
非支配株主に係る四半期包括利益	4	34

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしました。

これにより、土地建物賃貸事業の共同所有ビルについて、従来はテナントから受け取る対価の総額で収益を認識し、共同所有者持分の賃料相当を営業原価で認識していましたが、テナントへのサービスの提供における役割(本人又は代理人)を判断した結果、テナントから受け取る対価の総額から共同所有者に対する支払額を差し引いた純額で収益を認識する方法に変更しております。ビル管理事業についても、顧客に提供したサービスのうち、当社及び連結子会社が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が提供するサービスと交換に受け取る額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の営業収益は82百万円減少し、営業原価は82百万円減少しており、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」

(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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	8,192	2,021	10,214	304	10,518	—	10,518
セグメント間の内部売上高 又は振替高	28	597	625	—	625	△625	—
計	8,221	2,618	10,839	304	11,144	△625	10,518
セグメント利益	3,489	156	3,646	38	3,685	△436	3,248

- (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△436百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△441百万円等であります。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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第1四半期連結累計期間の「土地建物賃貸事業」の売上高は49百万円減少しますが、セグメント利益は影響ありません。また、「ビル管理事業」の売上高は33百万円減少しますが、セグメント利益に与える影響はありません。