



2022年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年10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11月12日 配当支払開始予定日 2021年12月3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2四半期の連結業績(2021年4月1日~2021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)

	営業収益		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2四半期	20,923	△1.5	6,284	△1.9	6,124	△1.3	4,350	△6.3
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

(注) 包括利益 2022年3月期第2四半期 6,647百万円(△1.6%) 2021年3月期第2四半期 6,758百万円(112.5%)

	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2四半期	37.94	—
2021年3月期第2四半期	40.02	—

(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2四半期	390,547	172,717	43.7
2021年3月期	393,928	167,346	42.0

(参考) 自己資本 2022年3月期第2四半期 170,683百万円 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	—	10.50			
2022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. 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	61.04

(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 : 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2Q	115,051,049株	2021年3月期	115,051,049株
2022年3月期2Q	367,282株	2021年3月期	397,284株
2022年3月期2Q	114,666,604株	2021年3月期2Q	116,052,728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	3
(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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更)	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拡大防止のため、半年間に亘る緊急事態宣言・まん延防止等重点措置の下、前期に引き続き、企業活動や個人行動に大きな制約が課されました。第2四半期末を迎えるにあたり、ワクチン接種の急速な進展と感染者数の減少が顕著となる中で、緊急事態宣言が漸く解除され、商業分野を中心に景気の持ち直し期待が高まりつつありますが、なお先行きには、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、テレワークやオンライン会議などの新しい働き方を踏まえ、ウィズコロナに対応するオフィスの在り方を見直す機運が継続しました。当社所有物件の所在マーケットでは、ビジネス地区毎に濃淡はあるものの、概ね空室率は上昇し、賃料水準も弱含みの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を木目細かく行いながら、テナントサービスの拡充やビル管理品質向上に向けた活動に継続して取り組み、競合ビルとの差別化を図ってまいりました。この結果、コロナ禍にありながらも、マーケット平均を上回る高水準の入居状況を維持することができました。また、この間、賃料水準の適正化により営業収益の底支えを図る一方、感染症拡大防止のために営業活動を自粛した一部商業テナントに対しては、状況に応じて賃料の猶予、減免等を実施し、政府・自治体を通じた社会的要請にも応えてまいりました。

中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-II」の進捗状況につきましては、コロナ禍の影響を少なからず受けてはおりますが、重点施策の一つに掲げる「既存アセットの競争力維持・強化」の一環としての「御堂筋ダイビル」及び「八重洲ダイビル」の建替計画が順調に進捗いたしました。「御堂筋ダイビル」につきましては本年12月に解体工事を終え、新築工事に着手する予定であります。

当第2四半期連結累計期間の業績は、営業収益は20,923百万円と前年同四半期に比べ322百万円(1.5%)の減収、営業利益は6,284百万円と119百万円(1.9%)の減益となりました。

営業外損益では支払利息は減少いたしました。営業利益の減益を受け、経常利益は6,124百万円と77百万円(1.3%)の減益となりました。

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618百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を計412百万円計上いたしました。なお、前年同四半期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。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,350百万円と293百万円(6.3%)の減益となりました。

なお、第1四半期連結会計期間の期首から「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)等を適用しております。

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

連結営業収益の78.8%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16,497百万円と428百万円(2.5%)の減収となりました。修繕費及び光熱費の減少等により営業費用が減少いたしました。営業利益は6,834百万円と183百万円(2.6%)の減益となりました。

② ビル管理事業

連結営業収益の19.3%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(株)ノワテックの収益寄与がございましたが、一部受託契約の解約等の影響により、営業収益は4,038百万円と24百万円(0.6%)の減収となりました。営業費用の減少により、営業利益は279百万円と129百万円(86.0%)の増益となりました。

③ その他

連結営業収益の1.9%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387百万円と130百万円(50.7%)の増収となり、営業利益は70百万円と7百万円(12.8%)の増益となりました。

(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3,380百万円減少し、390,547百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて3,337百万円減少し、18,507百万円となりました。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て43百万円減少し、372,039百万円となりました。これは主として、株価の上昇に伴い投資有価証券が増加いたしました。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8,752百万円減少し、217,829百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,983百万円減少し、25,642百万円となりました。これは主として、1年内償還予定の社債の増加及び1年内返済予定の長期借入金の減少等により、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6,768百万円減少し、192,187百万円となりました。これは主として、社債及び長期借入金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て6,684百万円減少し、159,724百万円となりました。

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5,371百万円増加し、172,717百万円となりました。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（以下「資金」という。）は15,471百万円となり、前連結会計年度末に比べて2,417百万円減少いたしました。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6,554百万円となりました。税金等調整前四半期純利益の減少、未払又は未収消費税等の増減額の減少等により、得られた資金は前年同四半期に比べて855百万円減少いたしました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における投資活動により使用した資金は1,157百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出等によるものであります。なお、前年同四半期は投資有価証券の売却による収入等により、得られた資金は792百万円でした。

(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8,001百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出等によるものであり、使用した資金は前年同四半期に比べて6,136百万円増加いたしました。

(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2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,752	16,373
営業未収入金	1,257	1,141
棚卸資産	82	106
その他	1,766	891
貸倒引当金	△13	△6
流動資産合計	21,844	18,507
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	105,356	102,904
土地	191,623	192,774
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	575	829
その他（純額）	606	580
有形固定資産合計	329,394	328,320
無形固定資産		
のれん	1,653	1,654
その他	10,400	11,084
無形固定資産合計	12,054	12,739
投資その他の資産		
投資有価証券	27,834	28,265
繰延税金資産	611	643
その他	2,204	2,086
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	30,634	30,979
固定資産合計	372,083	372,039
資産合計	393,928	390,547

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9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	10,513
1年内償還予定の社債	—	5,000
未払法人税等	2,171	2,280
役員賞与引当金	67	—
その他	9,668	7,848
流動負債合計	27,625	25,642
固定負債		
社債	95,000	90,000
長期借入金	55,690	54,211
受入敷金保証金	24,699	24,374
繰延税金負債	8,925	9,059
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	59
退職給付に係る負債	876	904
その他	235	138
固定負債合計	198,956	192,187
負債合計	226,581	217,829
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,850	13,860
利益剰余金	116,290	119,323
自己株式	△431	△398
株主資本合計	141,937	145,012
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	15,989
繰延ヘッジ損益	12	19
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	995	2,882
その他の包括利益累計額合計	23,429	25,670
非支配株主持分	1,979	2,034
純資産合計	167,346	172,717
負債純資産合計	393,928	390,547

(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2020年4月1日 至2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
営業収益	21,245	20,923
営業原価	12,886	12,536
営業総利益	8,359	8,386
販売費及び一般管理費	1,955	2,102
営業利益	6,403	6,284
営業外収益		
受取利息	34	28
受取配当金	344	330
その他	74	39
営業外収益合計	452	398
営業外費用		
支払利息	569	550
その他	85	7
営業外費用合計	654	558
経常利益	6,202	6,124
特別利益		
投資有価証券売却益	599	618
特別利益合計	599	618
特別損失		
建替関連損失	105	403
固定資産除却損	14	8
特別損失合計	119	412
税金等調整前四半期純利益	6,681	6,330
法人税、住民税及び事業税	2,037	2,088
法人税等調整額	△8	△163
法人税等合計	2,028	1,924
四半期純利益	4,653	4,405
非支配株主に帰属する四半期純利益	9	55
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,644	4,350

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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益	4,653	4,405
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,274	348
繰延ヘッジ損益	507	7
為替換算調整勘定	△676	1,886
その他の包括利益合計	2,104	2,241
四半期包括利益	6,758	6,647
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,748	6,592
非支配株主に係る四半期包括利益	9	55

(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2020年4月1日 至2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	6,681	6,330
減価償却費	3,595	3,605
のれん償却額	59	91
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△73	△67
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△1	13
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△2	△30
受取利息及び受取配当金	△378	△359
支払利息	569	550
投資有価証券売却損益(△は益)	△599	△618
固定資産除却損	14	8
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△432	△347
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△2	5
売上債権の増減額(△は増加)	△286	116
棚卸資産の増減額(△は増加)	△0	△23
仕入債務の増減額(△は減少)	△140	△363
未払不動産取得税等の増減額(△は減少)	△96	2
未払又は未収消費税等の増減額	790	△569
その他	10	424
小計	9,707	8,769
利息及び配当金の受取額	378	359
利息の支払額	△646	△558
法人税等の支払額	△2,030	△2,015
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,410	6,554
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	△687	△1,791
投資有価証券の売却による収入	634	699
定期預金の預入による支出	△1,327	△334
定期預金の払戻による収入	1,800	435
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	635	△167
投資活動によるキャッシュ・フロー	792	△1,157
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)	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	△1,680	△6,684
社債の償還による支出	△15,000	—
自己株式の取得による支出	△1,391	△0
配当金の支払額	△1,224	△1,317
その他	△70	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,865	△8,001
現金及び現金同等物に係る換算差額	10	187
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,347	△2,417
現金及び現金同等物の期首残高	16,336	17,889
現金及び現金同等物の四半期末残高	22,683	15,471

(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。

(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と見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これにより、一部の取引について、顧客との取引から受け取る対価の総額を収益として認識してはりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から取引先等に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

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、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、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、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、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、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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営業収益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				
営業収益							
外部顧客への営業収益	16,926	4,062	20,988	257	21,245	—	21,245
セグメント間の内部営業収益 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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益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				
営業収益							
外部顧客への営業収益	16,497	4,038	20,535	387	20,923	—	20,923
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	56	1,200	1,257	—	1,257	△1,257	—
計	16,554	5,239	21,793	387	22,181	△1,257	20,923
セグメント利益	6,834	279	7,114	70	7,184	△900	6,284

- (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△900百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△911百万円等であります。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、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変更しておりますが、当該変更による影響は軽微であります。