



## 2022年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年1月28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  
 四半期報告書提出予定日 2022年2月10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3四半期の連結業績(2021年4月1日~2021年12月31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3四半期	31,398	△2.5	9,187	△4.6	9,121	△3.6	6,283	△8.9
2021年3月期第3四半期	32,206	1.7	9,626	7.9	9,465	10.4	6,896	13.2

(注) 包括利益 2022年3月期第3四半期 8,494百万円(△23.1%) 2021年3月期第3四半期 11,051百万円(71.5%)

	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3四半期	54.80	—
2021年3月期第3四半期	59.61	—

## (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3四半期	389,738	173,358	44.0
2021年3月期	393,928	167,346	42.0

(参考) 自己資本 2022年3月期第3四半期 171,306百万円 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)	—	—	—	0.00	10.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2021年11月30日付で公表した「2022年3月期配当予想の修正(無配)に関するお知らせ」のとおり、2022年3月期の期末配当は0円とする予定です。

## 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3Q	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3Q	368,281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3Q	114,671,642株	2021年3月期3Q	115,700,561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	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
(重要な後発事象)	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3四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。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、2021年9月末には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、新たな変異株の感染拡大が懸念され、依然として先行きは不透明な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。「八重洲ダイビル」につきましては12月に全館閉館し、今後解体・新築工事へと取り掛かる予定です。

当第3四半期連結累計期間の業績は、営業収益は31,398百万円と前年同四半期に比べ807百万円(2.5%)の減収、営業利益は9,187百万円と438百万円(4.6%)の減益となりました。

営業外損益では受取配当金は増加いたしました。営業利益の減益を受け、経常利益は9,121百万円と344百万円(3.6%)の減益となりました。

特別損益につきましては、当第3四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782百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を計775百万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122百万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6,283百万円と612百万円(8.9%)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24,744百万円と522百万円(2.1%)の減収となりました。また、修繕費及び減価償却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10,059百万円と368百万円(3.5%)の減益となりました。

#### ② ビル管理事業

連結営業収益の19.5%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6,121百万円と272百万円(4.3%)の減収となりました。また、営業費用の減少により、営業利益は400百万円と51百万円(14.7%)の増益となりました。

#### ③ その他

連結営業収益の1.7%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532百万円と12百万円(2.3%)の減収となりました。また、営業費用の減少により、営業利益は165百万円と58百万円(54.5%)の増益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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4,190百万円減少し、389,738百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて4,780百万円減少し、17,063百万円になりました。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て590百万円増加し、372,674百万円になりました。これは主として、減価償却費等により建物及び構築物が減少いたしましたが、株価の上昇に伴う投資有価証券の増加等により差引で増加したことによるものであります。

当第3四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10,202百万円減少し、216,379百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べて131百万円増加し、27,757百万円になりました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金の減少とコマーシャル・ペーパー及び1年内償還予定の社債の増加等により、差引で増加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10,334百万円減少し、188,621百万円になりました。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7,078百万円減少し、159,329百万円となりました。

当第3四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6,012百万円増加し、173,358百万円となりました。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。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2022年1月19日に公表いたしました「支配株主である株式会社商船三井による当社株式に対する公開買付けの結果に関するお知らせ」に記載のとおり、株式会社商船三井の公開買付けが成立し、当社は所定の手続きを経て株式会社商船三井の完全子会社となり、当社株式は上場廃止となる予定です。

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3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	18,752	15,170
営業未収入金	1,257	1,091
棚卸資産	82	122
その他	1,766	684
貸倒引当金	△13	△5
流動資産合計	21,844	17,063
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	105,356	101,375
土地	191,623	192,405
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	575	859
その他（純額）	606	602
有形固定資産合計	329,394	326,474
無形固定資産		
のれん	1,653	1,619
その他	10,400	11,055
無形固定資産合計	12,054	12,674
投資その他の資産		
投資有価証券	27,834	30,836
繰延税金資産	611	595
その他	2,204	2,108
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	30,634	33,525
固定資産合計	372,083	372,674
資産合計	393,928	389,738

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12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	15,718	5,333
1年内償還予定の社債	—	5,000
コマーシャル・ペーパー	—	8,000
未払法人税等	2,171	1,286
役員賞与引当金	67	—
その他	9,668	8,137
流動負債合計	27,625	27,757
固定負債		
社債	95,000	90,000
長期借入金	55,690	50,996
受入敷金保証金	24,699	23,840
繰延税金負債	8,925	9,256
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	64
退職給付に係る負債	876	863
その他	235	160
固定負債合計	198,956	188,621
負債合計	226,581	216,379
<b>純資産の部</b>		
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	120,052
自己株式	△431	△401
株主資本合計	141,937	145,739
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	16,414
繰延ヘッジ損益	12	22
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	995	2,350
その他の包括利益累計額合計	23,429	25,566
非支配株主持分	1,979	2,052
純資産合計	167,346	173,358
負債純資産合計	393,928	389,738

(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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年12月31日)
営業収益	32,206	31,398
営業原価	19,628	18,902
営業総利益	12,577	12,496
販売費及び一般管理費	2,951	3,308
営業利益	9,626	9,187
営業外収益		
受取利息	50	43
受取配当金	646	675
その他	100	47
営業外収益合計	797	766
営業外費用		
支払利息	847	821
その他	110	11
営業外費用合計	957	833
経常利益	9,465	9,121
特別利益		
投資有価証券売却益	599	782
特別利益合計	599	782
特別損失		
建替関連損失	107	765
固定資産除却損	15	9
特別損失合計	122	775
税金等調整前四半期純利益	9,941	9,128
法人税、住民税及び事業税	2,998	2,906
法人税等調整額	△13	△134
法人税等合計	2,985	2,771
四半期純利益	6,956	6,357
非支配株主に帰属する四半期純利益	60	73
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,896	6,283

四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
四半期純利益	6,956	6,357
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,104	773
繰延ヘッジ損益	510	9
為替換算調整勘定	△519	1,354
その他の包括利益合計	4,095	2,137
四半期包括利益	11,051	8,494
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	10,991	8,421
非支配株主に係る四半期包括利益	60	73

(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3四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3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31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	25,267	6,393	31,661	544	32,206	—	32,206
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	87	1,788	1,876	0	1,876	△1,876	—
計	25,355	8,182	33,537	544	34,082	△1,876	32,206
セグメント利益	10,428	349	10,777	106	10,884	△1,257	9,626

- (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△1,257百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,262百万円等であり、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。
- 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3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31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	24,744	6,121	30,866	532	31,398	—	31,398
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	80	1,801	1,882	—	1,882	△1,882	—
計	24,825	7,922	32,748	532	33,280	△1,882	31,398
セグメント利益	10,059	400	10,460	165	10,625	△1,438	9,187

- (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△1,438百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,456百万円等であり、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。
- 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變更しておりますが、当該変更による影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

当社は、2022年1月28日開催の当社取締役会において、2022年3月下旬に開催予定の臨時株主総会（以下「本臨時株主総会」という。）の招集のための基準日設定について、決議いたしました。

1. 本臨時株主総会に係る基準日等について

当社は、本臨時株主総会において議決権を行使することができる株主を確定するため、2022年2月14日を基準日と定め、同日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主をもって、その議決権を行使できる株主といたします。

2. 本臨時株主総会について

当社が2021年11月30日に公表いたしました「支配株主である株式会社商船三井による当社株式に対する公開買付けに関する賛同の意見表明及び応募推奨のお知らせ」並びに2022年1月19日に公表いたしました「支配株主である株式会社商船三井による当社株式に対する公開買付けの結果に関するお知らせ」に記載のとおり、当社の支配株主（親会社）である株式会社商船三井（以下「公開買付者」という。）が2021年12月1日から実施しておりました当社の普通株式（以下「当社株式」という。）に対する公開買付けの結果、公開買付者が所有する当社の議決権の数の合計が、当社の総株主の議決権の数の90%未満にとどまったため、公開買付者から、当社の株主を公開買付者のみとするために、会社法第180条に基づき当社株式につき株式併合（以下「本株式併合」という。）を行うこと及び本株式併合の効力発生を条件として単元株式数の定めを廃止する旨の定款変更を行うこと等を付議議案に含む臨時株主総会を招集することの要請を受けております。当該要請を受け、当社は、本臨時株主総会を招集し、本臨時株主総会において、本株式併合及び本株式併合の効力発生を条件として単元株式数の定めを廃止する旨の定款変更を行うこと等の議案を付議する予定です。

詳細については、2022年1月28日に公表いたしました「臨時株主総会招集のための基準日設定に関するお知らせ」に記載のとおりであります。

なお、当社株式は東京証券取引所の上場廃止基準に従い、所定の手続を経て上場廃止となる予定です。上場廃止後は、当社株式を東京証券取引所において取引することができなくなります。