

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年6月27日

【事業年度】 第147期(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

【会社名】 ダイビル株式会社

【英訳名】 DAIBIRU CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長執行役員 園部俊行

【本店の所在の場所】 大阪市北区中之島三丁目6番32号

【電話番号】 06(6441)1933番(代表)

【事務連絡者氏名】 財務・経理部長 関口健一

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区内幸町一丁目2番2号

【電話番号】 03(3506)7441番(代表)

【事務連絡者氏名】 東京営業部長 友田慶

【縦覧に供する場所】 ダイビル株式会社東京営業部
(東京都千代田区内幸町一丁目2番2号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第143期 2015年3月	第144期 2016年3月	第145期 2017年3月	第146期 2018年3月	第147期 2019年3月
営業収益 (百万円)	35,773	37,344	39,451	40,400	40,637
経常利益 (百万円)	8,250	7,985	9,688	10,640	9,953
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	5,165	5,276	6,160	7,260	6,993
包括利益 (百万円)	10,577	3,776	8,457	8,605	388
純資産額 (百万円)	142,144	144,286	150,993	157,673	155,728
総資産額 (百万円)	362,702	351,810	351,645	351,291	364,754
1株当たり純資産額 (円)	1,206.74	1,224.12	1,280.88	1,337.32	1,319.81
1株当たり当期純利益 (円)	44.29	45.24	52.82	62.25	59.96
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	38.80	40.58	42.48	44.40	42.20
自己資本利益率 (%)	3.79	3.72	4.22	4.76	4.51
株価収益率 (倍)	28.00	21.00	18.52	19.81	17.51
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	11,487	14,516	15,157	13,957	14,101
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	26,269	13,758	3,287	7,847	12,565
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	14,286	2,661	9,624	10,131	9,453
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	7,399	5,545	7,954	4,155	15,403
従業員数 (人)	2,232	2,286	2,434	2,465	2,464

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第147期の期首から適用しており、第146期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第143期 2015年3月	第144期 2016年3月	第145期 2017年3月	第146期 2018年3月	第147期 2019年3月
営業収益 (百万円)	26,023	26,580	28,319	28,848	28,561
経常利益 (百万円)	7,979	7,666	9,251	9,551	9,554
当期純利益 (百万円)	5,247	5,363	6,075	6,712	6,885
資本金 (百万円)	12,227	12,227	12,227	12,227	12,227
発行済株式総数 (千株)	116,851	116,851	116,851	116,851	116,851
純資産額 (百万円)	137,068	139,334	146,453	152,861	151,446
総資産額 (百万円)	350,023	343,055	343,420	342,690	356,763
1株当たり純資産額 (円)	1,175.24	1,194.69	1,255.73	1,310.69	1,298.56
1株当たり配当額 (円)	13.00	14.00	16.00	19.00	20.00
(うち1株当たり中間配当額)	(6.00)	(7.00)	(8.00)	(8.50)	(9.50)
1株当たり当期純利益 (円)	44.99	45.99	52.09	57.55	59.04
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	39.16	40.62	42.65	44.61	42.45
自己資本利益率 (%)	3.94	3.88	4.25	4.49	4.53
株価収益率 (倍)	27.56	20.66	18.77	21.42	17.79
配当性向 (%)	28.90	30.44	30.71	33.01	33.88
従業員数 (人)	60	59	64	65	70
(外、平均臨時雇用者数)	(9)	(9)	(9)	(10)	(13)
株主総利回り (%)	113.9	88.8	92.8	117.7	102.9
(比較指標：配当込み東 証業種別株価指数(不動 産)) (%)	(113.6)	(93.1)	(86.4)	(98.0)	(101.4)
最高株価 (円)	1,335	1,383	1,108	1,492	1,364
最低株価 (円)	937	753	802	932	984

- (注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
 2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 3 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第147期の期首から適用しており、第146期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
 4 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

2 【沿革】

1923年10月	大阪商船株式会社、宇治川電気株式会社並びに日本電力株式会社の三社共同出資により株式会社大阪ビルヂング(資本金300万円)を設立
1925年9月	大阪市北区中之島にダイビル本館完工
1927年7月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル1号館完工
1931年4月	日比谷ダイビル1号館に隣接して2号館完工
1937年7月	ダイビル本館に隣接して新館完工
1945年10月	大阪建物株式会社に社名変更
1950年12月	大阪証券取引所上場
1958年4月	大阪市北区堂島浜に新ダイビル南館完工
1963年10月	新ダイビル北館完工
1968年6月	東京都中央区京橋に八重洲ダイビル完工
1975年3月	大阪市中心区南久宝寺町の御堂筋ダイビルを購入
1976年9月	東京都千代田区麹町に麹町ダイビル完工
1983年1月	東京都千代田区内幸町に内幸町ダイビル完工
1983年12月	東京証券取引所第一部上場
1984年9月	大阪市北区堂島浜に堂島ダイビル完工
1986年5月	大阪市中心区淡路町に淡路町ダイビル完工
1986年9月	東京都港区三田に三田日東ダイビル完工
1989年10月	東京都千代田区内幸町にて日比谷ダイビル建て替え第一期工事完了、新ビル完工
1991年11月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル第二期工事完工
1992年1月	ダイビル株式会社に社名変更
1997年1月	大阪市北区中津に北梅田ダイビル完工
1997年2月	大阪市中心区高麗橋に淀屋橋ダイビル完工
2000年2月	東京都新宿区新宿の新宿ダイビル(新宿アルタ館)を購入
2000年5月	大阪市北区梅田に梅田ダイビル完工
2001年2月	東京都港区芝の芝ダイビルを購入
2004年10月	株式会社商船三井の当社株式公開買付けにより、同社が当社の親会社となる
2005年3月	東京都港区虎ノ門の商船三井ビルディング(虎ノ門ダイビル)を購入 東京都千代田区外神田に秋葉原ダイビル完工
2007年7月	商船三井興産株式会社(連結子会社)を子会社化
2009年3月	大阪市北区中之島に中之島ダイビル完工
2009年7月	大阪市西区土佐堀に土佐堀ダイビル完工
2010年1月	東京都千代田区外神田の秋葉原ダイビル・駅前プラザを購入
2010年4月	東京都港区南青山の青山ライズスクエア(信託受益権)を購入
2012年1月	ベトナム ホーチミン市のサイゴン・タワーを所有する Saigon Tower Co.,Ltd. (連結子会社、現 Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.)を子会社化
2013年2月	大阪市北区中之島にてダイビル本館建て替え工事完了、新ビル完工
2014年12月	ベトナム ハノイ市のコーナーストーン・ビルディングを所有する VIBANK-NGT Co.,Ltd. (連結子会社、現 Daibiru CSB Co.,Ltd.)を子会社化
2015年3月	大阪市北区堂島浜にて新ダイビル建て替え工事完了、新ビル完工
2018年9月	Daibiru Holdings Australia Pty Ltd(連結子会社)を通じ、豪州 シドニー市にてオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」を取得

3 【事業の内容】

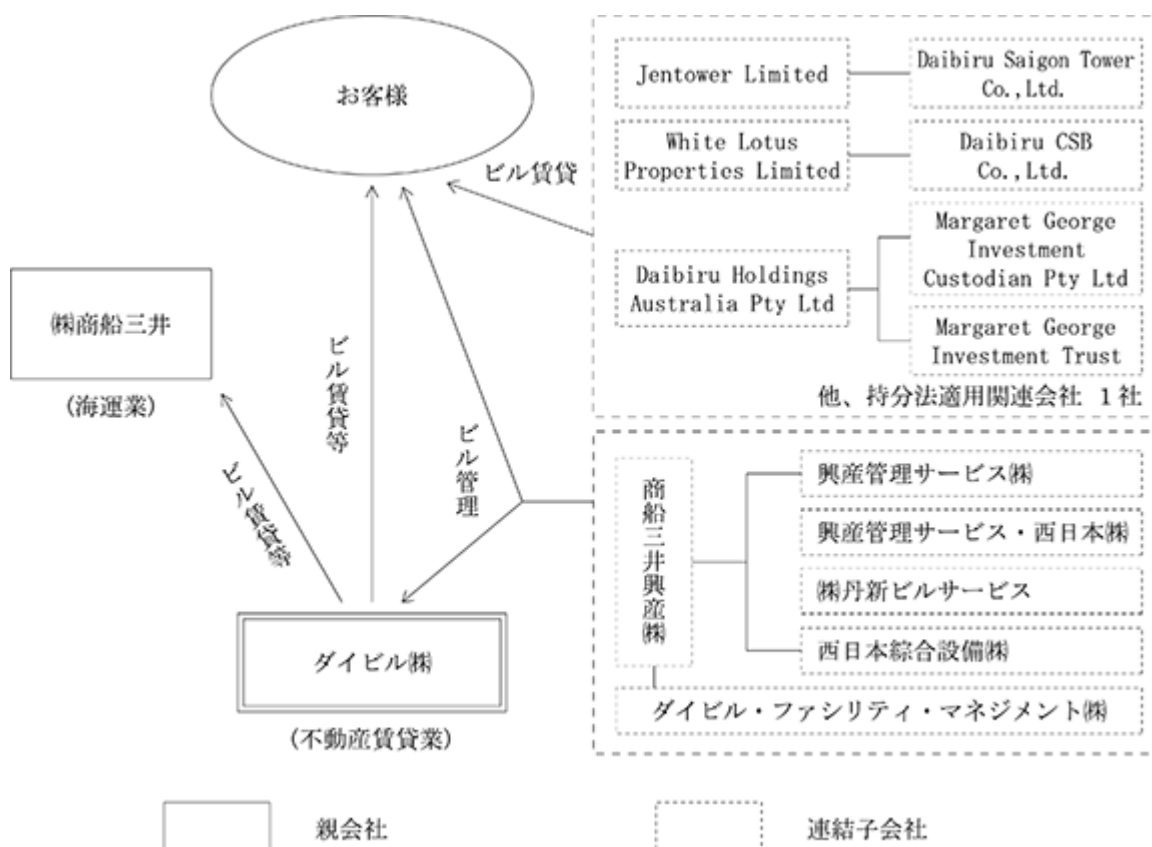
当社グループ（当社及び関係会社）が営んでいる主な事業内容と、各関係会社等の当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。（2019年3月31日現在）

<土地建物賃貸事業> ダイビル㈱（以下「提出会社」という。）、Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.（連結子会社）及びDaibiru CSB Co., Ltd.（連結子会社）が所有するオフィスビル、ホテル、マンション等を賃貸しております。また、商船三井興産㈱（連結子会社）は、提出会社及び㈱商船三井（親会社）からビルを賃借し、これを転貸しております。（Jentower Limited（連結子会社）はDaibiru Saigon Tower Co., Ltd.の持株会社、White Lotus Properties Limited（連結子会社）はDaibiru CSB Co., Ltd.の持株会社であります。）Daibiru Holdings Australia Pty Ltd（連結子会社）はMargaret George Investment Trust（連結子会社）を通じて、豪州 シドニー中心地区に位置するオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」に投資しています。持分法適用関連会社 M&D SUN PTE. LTD.が含まれます。

<ビル管理事業> 提出会社が所有するビル及び提出会社が所有する以外のビル等について、商船三井興産㈱を中心として、興産管理サービス㈱(連結子会社)、興産管理サービス・西日本㈱(連結子会社)、㈱丹新ビルサービス(連結子会社)、西日本総合設備㈱(連結子会社)及びダイビル・ファシリティ・マネジメント㈱(連結子会社)がビル管理業務を請負っております。

<その他> 提出会社、商船三井興産㈱及びダイビル・ファシリティ・マネジメント㈱は建築、設備の設計監理・請負工事・工事管理を行っております。

以上に述べた事項を事業系統図に示すと次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

(1) 親会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の被所有 割合(%)	関係内容
(株)商船三井	東京都港区	65,400	海運業	51.1 (0.0)	当社所有ビルの賃借等をして おります。 役員の兼任 - 名

(注) 1 有価証券報告書を提出しております。

2 議決権の被所有割合の()内は、間接所有割合であり、内数を記載しております。

(2) 連結子会社及び持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
商船三井興産(株) (2)	東京都中央区	300	ビル管理事業	51.0	当社所有のビル及びマン ションを管理してありま す。 役員の兼任 2名
ダイビル・ファシリティ・ マネジメント(株)	大阪市北区	17	ビル管理事業	100.0 (49.0)	当社所有のビルを管理して おります。 役員の兼任 4名
興産管理サービス(株)	東京都中央区	20	ビル管理事業	100.0 (100.0)	当社所有のビルを管理して おります。 役員の兼任 1名
興産管理サービス・西日本(株)	大阪市北区	14	ビル管理事業	100.0 (100.0)	当社所有のビルを管理して おります。 役員の兼任 2名
(株)丹新ビルサービス	京都府福知山市	20	ビル管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 1名
西日本総合設備(株)	神戸市灘区	10	ビル管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 1名
Jentower Limited	Tortola,British Virgin Islands	US\$1	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 2名
Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.	Ho Chi Minh City, Vietnam	VND124,203,729,828	土地建物賃貸 事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 3名
White Lotus Properties Limited (3)	Tortola,British Virgin Islands	6,810	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 1名
Daibiru CSB Co., Ltd. (3)	Hanoi,Vietnam	VND349,000,000,000	土地建物賃貸 事業	99.0 (99.0)	役員の兼任 1名
Daibiru Holdings Australia Pty Ltd(3)	Sydney,Australia	AUD140,000,000	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 1名
Margaret George Investment Custodian Pty Ltd	Sydney,Australia	AUD1	土地建物賃貸 事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 1名
Margaret George Investment Trust	Sydney,Australia	-	土地建物賃貸 事業	- (-)	
(持分法適用関連会社)					
M&D SUN PTE. LTD.	Singapore	SGD2	土地建物賃貸 事業	50.0	役員の兼任 2名

- (注) 1 議決権の所有割合の()内は間接所有割合であり、内数を記載しております。
 2 商船三井興産(株)は売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。
- | | |
|-----------|-----------|
| (1) 売上高 | 10,698百万円 |
| (2) 経常利益 | 270百万円 |
| (3) 当期純利益 | 182百万円 |
| (4) 純資産額 | 3,218百万円 |
| (5) 総資産額 | 5,082百万円 |
- 3 特定子会社であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年3月31日現在

セグメントの名称	土地建物 賃貸事業	ビル管理事業	その他	全社(共通)	合計
従業員数(人)	118	2,247	18	81	2,464

(注) 従業員数は就業人数であります。

(2) 提出会社の状況

2019年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
70(13)	39.3	10.4	9,532

2019年3月31日現在

セグメントの名称	土地建物 賃貸事業	ビル管理事業	その他	全社(共通)	合計
従業員数(人)	30(6)			40(7)	70(13)

- (注) 1 従業員数は就業人数で、関係会社への出向者19名を含んでおりません。
 2 臨時従業員は()内に年間の平均人数を外数で記載しております。
 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労使関係については特に記載すべき事項はありません。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、オフィスビルの賃貸を主な事業とし、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という経営理念のもと、誠実を旨に顧客重視の良質なオフィススペースを提供し、経済社会の発展に貢献するとともに、収益の向上に努め企業価値を高めていくことを目指しております。上記の理念の具現化に向け、「ミッションステートメント」、「グループメッセージ」、「グループ行動規準」を制定し、グループ社員全員が掲げる使命及び行動指針を明確にしています。

(2) 目標とする経営指標

不動産賃貸事業の特性に鑑み、財務の安全性確保に配慮しつつ、中長期的な視点に基づくキャッシュ・フローの拡大と資産効率の向上を通じて、更なる業績拡大を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、2018年度を初年度とする中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase- 」(2018年度～2022年度)を策定しました(2018年4月27日公表)。中期経営計画では、当社グループの更なる飛躍に向けて、以下の施策を掲げております。

5つの重点施策(5年間投資額 1,200億円)

(成長投資)

<国内>(650億円)

都心大型オフィスビルの取得

投資対象の拡充

都心中小オフィス/商業ビル、地方都市、(仮称)秋葉原プロジェクト

<海外>(400億円)

海外事業の推進

ベトナム事業拡大、豪州他への展開

(事業基盤強化)

既存アセットの競争力維持・強化(150億円)

八重洲ダイビル・御堂筋ダイビル建替推進、既存ビル大規模改修 他

ビル管理事業の強化・拡大(ノンアセット型事業)

計画を支えるプラットフォーム

(組織改編)

・営業企画部、海外事業部の設置、不動産開発室の要員増強、人事部内に働き方改革推進担当を設置

(人材・システム戦略)

・働き方改革、ICT戦略による生産性向上と成果創出

(財務戦略)

・D/Eレシオ1倍近傍を維持するスタンスは継続し、低利での資金調達力を堅持

株主還元他

(株主還元の基本方針)

・配当性向30～35%を目安として、安定的に配当

(ESGへの取り組み強化)

・安全・健康・省エネの推進に向けた技術投資拡大

・政策保有株式の縮減

(4) 経営環境及び対処すべき課題

今後のわが国経済は、緩やかな回復が続くことが期待される一方、海外における政治・経済に関する不確実性などによる世界経済の減速懸念や、消費税率引き上げの影響など、先行き不透明な状況が予想されます。

オフィスビル業界におきましては、堅調な状況が続くものの、東京都心部における大型ビルの供給の継続による影響などが懸念されます。

こうした状況の下、当社グループは、前述の中期経営計画「“Design100”プロジェクト Phase- 」の5つの重点施策を着実に推し進め、業容の拡大に努めてまいります。

2 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び財務状況等に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクには以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

当社グループの主な収入は、当社グループが第三者との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入であり、不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクについては、以下のとおりであります。

(1) 不動産の稼働状況に関するリスク

オフィスビルの賃貸借契約（定期建物賃貸借契約の場合を除く）は、契約期間を2年とし、その後別段の意志表示がない限り自動的に更新されるのが一般的です。しかし、賃貸借契約の期間満了時に契約が更新されない場合もあります。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解除できることとされている場合が多く見られます。賃貸借契約の解約が増加し、また更新がなされない場合、稼働率が低下し賃料収入が減少する可能性があります。なお、解約ペナルティ条項等で、契約期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが一部減額される可能性があります。

(2) 賃料の減額に関するリスク

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約期間中、更新時にかかわらず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、一般的に市場賃料水準が低下した場合には、新規入居テナントの賃料が従前テナントの賃料に比べて低下するとともに、既存テナントの賃料減額の可能性も大きくなり、賃料収入が減少する可能性があります。

(3) 災害等による建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

建物の全部または一部は、突発的な事故または地震や風水害等の災害により、毀損、滅失または劣化する可能性があります。このような場合、毀損、滅失した個所を修復するため一定期間建物が不稼働となることを余儀なくされ、賃料収入が減少する可能性があります。

(4) 不動産資産の偏在に関するリスク

当社グループは、東京、大阪の都心部にオフィスビルを主体として不動産資産を保有しておりますが、それぞれの偏在する地域における地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等、また、オフィスビル市場における収益環境の変化が当社グループの収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、総資産額に占める割合が大きい不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が発生した場合、当社グループの収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(5) テナント集中に関するリスク

不動産資産のテナント数が単一または少数の場合、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産資産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、このようなテナントが賃料の減額を要求する場合、または退去する場合には、一度に多額の資金の返還が生じ、さらに多大な空室が生じるため、一時的に収益等が悪化することがあります。さらに、大きな面積の新規テナントを誘致するには時間がかかることもあるうえ、賃貸条件を緩和する場合もあり、その誘致期間と入居条件によっては、当社グループの収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産賃料収入に関するリスク以外の主なリスクについては、以下のとおりであります。

(1) 金利の変動に関するリスク

当社グループの事業では、土地・建物等の取得、開発及び改修のために設備資金を自己資金または借入等で調達しておりますが、金融市場の環境変化、当社の格付の低下等が当社グループの資金調達に影響を及ぼす可能性があります。なお、有利子負債の大半は固定金利であります。また、金利の変動により、将来の資金調達コストが影響を受ける可能性があります。

(2) 為替の変動に関するリスク

当社グループでは海外における土地建物賃貸事業を行っており、為替の変動が当社グループの損益に影響を及ぼす可能性があります。また、当社の円建て連結貸借対照表の作成においては、外貨建ての資産や負債等は円換算されており、換算時の為替レートにより、元の現地通貨における価値が変わらなかったとしても、円換算後の価値が影響を受ける可能性があります。

(3) 資産価格の変動に関するリスク

当社グループが保有する資産（土地、建物、投資有価証券等）について、経済状況、需給関係等の要因により資産価格が著しく変動した場合、当該資産の売却等に伴う実現損益及び金融商品会計、固定資産の減損会計に基づく会計処理等が、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当連結会計年度の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較・分析を行っております。

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度のわが国経済は、通商問題などを巡り先行きの不透明感が高まったものの、企業収益や雇用・所得環境が改善し、設備投資の増加や個人消費の持ち直しの動きが続くなど、緩やかな回復基調で推移いたしました。

オフィスビル業界におきましては、底堅い需要に支えられ、東京・大阪各ビジネス地区の空室率は引き続き低水準で推移し、賃料水準も緩やかな上昇傾向が継続するなど、堅調な状況が続きました。

こうした状況の下で、当社グループは積極的な営業活動を展開する一方、競合ビルとの差別化を目指し、ビル管理品質向上活動を推進するなど「ダイビルならではの」テナントサービスに努めました結果、高水準の入居状況を確保することができました。

昨年4月に策定いたしました中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase-（2018～2022年度）」では、5つの重点施策として、「都心大型ビルの取得」、「投資対象の拡充」、「海外事業の推進」、「既存アセットの競争力維持・強化」及び「ビル管理事業の強化・拡大」を掲げ、5年計画の初年度として着実に成果を上げてきております。

昨年8月には、重点施策の一つである「海外事業の推進」として、ベトナムに続く第2の海外投資先として物件取得の機会を探っていた豪州において、シドニー中心地区に位置するオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」の取得に関する契約を、同国ゼネコン大手であるJohn Holland Groupと締結いたしました。本プロジェクト（地上15階、地下3階、貸床面積約7,200㎡）は2020年央の竣工を予定しております。また、「既存アセットの競争力維持・強化」として、本年2月には、「芝ダイビル」のリニューアル工事が計画通り完工いたしました。

「投資対象の拡充」の一環として開発中の秋葉原駅至近の商業ビル「（仮称）秋葉原プロジェクト」（東京都千代田区、地上11階、地下2階、延床面積約5,000㎡）は、本年秋のグランドオープンに向けて建設工事が順調に進捗しており、テナントの決定も着実に進んでおります。

当連結会計年度の経営成績につきましては、営業収益は40,637百万円と前連結会計年度に比べ237百万円（0.6%）の増収、営業利益は10,329百万円と前連結会計年度に比べ725百万円（6.6%）の減益となりました。

営業外損益では、金融収支の改善と為替差損の減少がございましたが、一方で持分法による投資利益の減少もあり、経常利益は9,953百万円と前連結会計年度に比べ687百万円（6.5%）の減益となりました。

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297百万円、特別損失として建替関連損失、固定資産除却損等計150百万円を計上しました。一方、前連結会計年度は特別損失として固定資産除却損41百万円を計上しました。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は6,993百万円と前連結会計年度に比べ266百万円（3.7%）の減益となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

a 土地建物賃貸事業

一部の既存ビルの減収等により、営業収益は30,917百万円と前連結会計年度に比べ229百万円（0.7%）の減収となりました。また、建替え予定のビルの耐用年数の変更に伴い減価償却費が増加したこと等により営業費用は増加し、営業利益は11,407百万円と前連結会計年度に比べ594百万円（5.0%）の減益となりました。

b ビル管理事業

新規受託物件の受注等により、営業収益は9,186百万円と前連結会計年度に比べ341百万円（3.9%）の増収となりましたが、営業利益は533百万円と前連結会計年度に比べ34百万円（6.1%）の減益となりました。

c その他

テナント入居に伴う工事管理料及び工事請負高が増加したこと等により、営業収益は534百万円と前連結会計年度に比べ125百万円（30.7%）の増収となり、営業利益は206百万円と前連結会計年度に比べ10百万円（5.3%）の増益となりました。

(注) 1 セグメント別の業績の営業収益については、セグメント間の内部取引を含んでおりません。

2 「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。

当連結会計年度末の財政状態につきましては、資産合計は前連結会計年度末に比べ13,463百万円増加し、364,754百万円となりました。負債合計は前連結会計年度末に比べ15,408百万円増加し、209,025百万円となりました。純資産合計は前連結会計年度末に1,944百万円減少し、155,728百万円となりました。

キャッシュ・フローの状況

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15,403百万円となり、前連結会計年度末に比べて11,247百万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）

当連結会計年度において営業活動により得られた資金は14,101百万円となりました。税金等調整前当期純利益及び仕入債務が減少しましたが、利息及び配当金の受取額の増加等により、得られた資金は前連結会計年度に比べて143百万円増加いたしました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は12,565百万円となりました。投資有価証券の減資払戻による収入がありましたが、有形固定資産の取得による支出等により、使用した資金は前連結会計年度に比べて4,717百万円増加いたしました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動により得られた資金は9,453百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入と社債の発行による収入等によるものであります。なお、前連結会計年度は、有利子負債の返済等により、10,131百万円の支出でした。

営業収益の状況

a セグメントごとの営業収益

当連結会計年度における営業収益をセグメントごとに示すと次のとおりであります。

区分	金額(百万円)	前年同期比(%)
土地建物賃貸事業	31,029	0.7
ビル管理事業	11,494	3.5
その他	534	30.7
小計	43,058	0.7
消去又は全社	(2,420)	-
合計	40,637	0.6

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

b 土地建物賃貸事業による営業収益

営業用の建物及び土地の利用状況は、次のとおりであります。

(a) 建物

区分	面積又は金額(百万円)	前年同期比(%)
所有総面積	701,286㎡	0.2
内訳		
共用面積	179,374㎡	0.1
自用面積	18,860㎡	0.2
貸付可能面積	503,052㎡	0.2
内貸付面積		
貸室面積	448,166㎡	0.1
駐車場面積	51,352㎡	0.1
小計	499,519㎡	0.1
転貸面積	11,021㎡	2.8
貸付面積合計	510,540㎡	0.2
貸室収益(総額)	30,474	0.7
消去又は全社	(112)	-
計	30,362	0.7

- (注) 1 貸室収益(総額)は、当連結会計年度中に発生した室料のほか、貸室附帯収益として借室者の負担に属する電気料、冷暖房料、清掃料等を含んでおります。
 2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(b) 土地

区分	面積又は金額(百万円)	前年同期比(%)
所有総面積	94,029㎡	0.2
内訳		
貸付面積	89㎡	-
営業用建物敷地	93,940㎡	0.2
土地使用权	6,872㎡	-
面積合計	100,901㎡	0.2
貸地収益(総額)	10	41.4
消去又は全社	-	-
計	10	41.4

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(c) 貸駐車場収益

区分	金額(百万円)	前年同期比(%)
駐車場賃貸収益	544	0.6
消去又は全社	-	-
計	544	0.6

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

c ビル管理事業による営業収益

区分	金額(百万円)	前年同期比(%)
ビル管理	8,200	3.5
マンション管理	3,098	3.3
その他	195	2.6
小計	11,494	3.5
消去又は全社	(2,308)	-
計	9,186	3.9

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

d その他による営業収益

区分	金額(百万円)	前年同期比(%)
工事請負高	331	54.7
工事管理料	71	39.0
不動産仲介収入	12	0.2
その他	118	9.1
小計	534	30.7
消去又は全社	-	-
計	534	30.7

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の金額及び開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a 経営成績等

(a) 財政状態

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13,463百万円増加し、364,754百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて11,663百万円増加し、17,958百万円となりました。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1,799百万円増加し、346,796百万円となりました。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、その他の無形固定資産の減少、減資払戻及び株価の下落等に伴う投資有価証券の減少がありましたが、土地及び建設仮勘定が増加したため、差引で増加したこと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15,408百万円増加し、209,025百万円となりました。流

動負債は、前連結会計年度末に比べ5,038百万円増加し、21,083百万円になりました。これは主として、コマース・ペーパーは減少しましたが、1年内償還予定の社債が増加したこと等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て10,369百万円増加し、187,942百万円になりました。これは主として、長期借入金の増加と再評価に係る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11,870百万円増加し153,412百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ1,944百万円減少し155,728百万円となりました。これは主として、利益剰余金は増加したものの、土地再評価差額金の減少及び為替換算調整勘定の減少等によるものであります。

(b) 経営成績

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は40,637百万円と前連結会計年度に比べ237百万円(0.6%)の増収となりました。

営業収益の76.1%を占める土地建物賃貸事業セグメントは、30,917百万円と229百万円(0.7%)の減収となりました。2019年3月末の当社の空室率(建替え予定のビルの御堂筋ダイビル・八重洲ダイビルを除く)は、大阪0.0%、東京0.6%、全社計0.2%であります。営業収益の22.6%を占めるビル管理事業セグメントは、新規受託物件の受注等により、9,186百万円と前連結会計年度に比べ341百万円(3.9%)の増収となりました。営業収益の1.3%を占めるその他セグメントは、テナント入居に伴う工事管理料及び工事請負高が増加したこと等により、534百万円と前連結会計年度に比べ125百万円(30.7%)の増収となりました。

(営業原価、販売費及び一般管理費)

当連結会計年度の営業原価は、建替え予定のビルの耐用年数の変更に伴い減価償却費が増加したこと等により、26,310百万円と前連結会計年度に比べ780百万円(3.1%)増加しました。また、営業収益に対する営業原価の比率は64.7%と前連結会計年度に比べ1.5%増加しました。

当社グループの販売費及び一般管理費は、大部分が一般管理費に属する費用であります。当連結会計年度は3,997百万円と前連結会計年度に比べ182百万円(4.8%)増加しました。また、営業収益に対する販売費及び一般管理費の比率は9.8%と前連結会計年度に比べ0.4%増加しました。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は10,329百万円と前連結会計年度に比べ725百万円(6.6%)の減益となりました。また、営業収益に対する営業利益の比率は25.4%と前連結会計年度に比べ2.0%減少しました。

なお、土地建物賃貸事業セグメントの営業利益は、11,407百万円と594百万円(5.0%)の減益となりました。ビル管理事業セグメントの営業利益は533百万円と前連結会計年度に比べ34百万円(6.1%)の減益、その他セグメントの営業利益は206百万円と前連結会計年度に比べ10百万円(5.3%)の増益となりました。

(営業外損益)

営業外損益は、前連結会計年度の415百万円の費用(純額)から、当連結会計年度は376百万円の費用(純額)となり、費用(純額)が38百万円減少しました。このうち、金融収支は、主に受取配当金が増加したことにより、前連結会計年度の545百万円の費用(純額)に対し、493百万円の費用(純額)と52百万円減少しました。また、金融収支以外の営業外損益は、持分法による投資利益は前連結会計年度においては389百万円に対し、当連結会計年度において229百万円発生しました。他の営業外損益は、前連結会計年度の259百万円の費用(純額)に対し、112百万円の費用(純額)と146百万円減少しました。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は9,953百万円と前連結会計年度に比べ687百万円(6.5%)の減益となりました。また、営業収益に対する経常利益の比率は24.5%と前連結会計年度に比べ1.8%減少しました。

(税金等調整前当期純利益)

前連結会計年度は、特別損失として固定資産除却損41百万円を計上しましたが、当連結会計年度においては、特別利益として投資有価証券売却益297百万円、特別損失として建替関連損失、固定資産除却損等150百万円を計上しました。この結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、10,100百万円と499百万円(4.7%)の減益となりました。

(法人税等)

当連結会計年度の法人税等調整額を含めた税効果計算後の法人税等合計は、3,009百万円と前連結会計年度に比べ230百万円(7.1%)減少しました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は6,993百万円と前連結会計年度に比べ266百万円(3.7%)の減益となりました。また、1株当たり当期純利益は、前連結会計年度の62円25銭に対し、当連結会計年度は59円96銭となりました。

(c) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローの状況につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

b 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの中期経営計画「“Design 100” プロジェクト Phase- 」(2018年度～2022年度)の初年度である当連結会計年度は、オフィスビル業界におきましては、底堅い需要に支えられ、東京・大阪各ビジネス地区の空室率は引き続き低水準で推移し、賃料水準も緩やかな上昇傾向が継続するなど、堅調な状況が続きしました。

この中で当社グループは積極的な営業活動を展開し、営業収益約406億円、営業利益約103億円、当期純利益約70億円といずれも中期経営計画の数値計画を上回る結果となり、営業収益は6期連続で過去最高を更新致しました。

また、中期経営計画においては、重点施策として「都心大型オフィスビルの取得」「投資対象の拡充」「海外事業の推進」の3つの成長投資、「既存アセットの競争力維持・強化」「ビル管理事業の強化・拡大(ノンアセット型事業)」の2つの事業基盤強化を掲げておりますが、これらについても当連結会計年度においては、「投資対象の拡充」としては当社初の全館商業ビル開発案件である「(仮称)秋葉原プロジェクト」の建設工事とテナントの決定を進め、「海外事業の推進」としては豪州 シドニー中心地区に位置するオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」への投資を行い、「既存アセットの競争力維持・強化」としては「芝ダイビル」のリニューアル工事を予定通り完工すると共に八重洲ダイビル・御堂筋ダイビルの建替を決定しテナントとの移転交渉を進めるなど着実に取り進めることが出来ました。

今後のオフィスビル業界においては、堅調な状況が続くものの、東京都心部における大型ビルの供給の継続による影響などが懸念されます。

こうした中、当社グループは引き続き積極的な営業活動を展開すると共に、競合ビルとの差別化を目指し、ビル管理品質向上活動を推進するなど「ダイビルならではの」テナントサービスに努め、引き続き高水準の入居状況の維持を図ると共に、5つの重点施策を確実に進め、中期経営計画の2022年度の目標値である営業収益460億円、営業利益130億円、当期純利益80億円、総資産営業利益率3.1%の達成に向け取り組んで参ります。

また、ESGへの取り組みの一層の深化、海外事業や不動産開発要員の増強、働き方改革、ICT戦略といった人材・システム戦略、財務健全性を維持し資金調達力を堅持する財務戦略などにも引き続き取り組んで参ります。

c 流動性及び資金の源泉

(a) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2015年 3月期	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期
自己資本比率(%)	38.8	40.6	42.5	44.4	42.2
時価ベースの自己資本比率(%)	39.9	31.5	32.4	40.9	33.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	13.8	10.8	9.9	10.1	10.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	7.9	9.7	12.1	11.8	11.9

(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)

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

(b) 財務政策

当社グループの資金需要の主なものは、新規ビルの取得、開発費及び既存ビルの改修工事代等の設備資金であります。これらの資金は、自己資金または借入により調達することとしております。このうち、借入による資金については、2019年3月31日現在長期の借入金等(1年以内返済含む)の残高は153,412百万円で、金融機関からの借入金63,412百万円、社債90,000百万円で構成されており、この大半は固定金利であります。また、当社の事業は資金回収に長期間を要するため、返済・償還期限を比較的長めに設定しております。

上記以外の運転資金は、コマーシャル・ペーパー及び金融機関からの短期借入金で調達しておりますが、コマーシャル・ペーパーについては、20,000百万円の発行枠を設定し、その範囲内で運用しております。

当社グループは、健全な財政状態を維持しながらキャッシュ・フローの拡大を目指すため、有利子負債営業キャッシュ・フロー倍率及びデット・エクイティ・レシオの中長期的見通しを重視して資金調達を考えております。

4 【経営上の重要な契約等】

当社は2018年6月に豪州にて設立したDaibiru Holdings Australia Pty Ltdを通じて当社にとって豪州1号案件となる、シドニー中心地区におけるオフィスビル開発プロジェクトの取得に関する契約を2018年8月10日付にて豪州ゼネコン大手であるJohn Holland Group Pty Ltdの傘下会社と締結するに至りました。

なお、当該契約の成立条件である豪州関係当局による投資許可がおりましたので、当該契約は2018年9月26日に成立しております。

Daibiru Holdings Australia Pty Ltdの資本金の額が当社の資本金の額の100分の10以上に相当し、Daibiru Holdings Australia Pty Ltdは当社の特定子会社に該当することになります。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度は16,219百万円の設備投資を行いました。その内訳は次のとおりであります。

セグメントの名称	設備投資金額(百万円)
土地建物賃貸事業	16,204
ビル管理事業	15
合計	16,219

このうち、土地建物賃貸事業の設備投資としては、所有建物の量的拡大のため豪州オフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」の取得(10,524百万円)及び「(仮称)秋葉原プロジェクト」の建設工事(1,359百万円)を、所有ビルの質的向上のためリニューアル工事及び所有建物改修工事を実施しました。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

提出会社は、次の設備を主に土地建物賃貸事業の用に供しております。

大阪地区

2019年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(㎡)	土地(㎡)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
ダイビル 本館	大阪市 北区 中之島 三丁目	貸事務所 等 本社 大阪営業 部	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上22階 地下2階 塔屋2階	48,198	(1) 10,098	12,387	(1) 6,626	400	34,557
中之島 ダイビル	大阪市 北区 中之島 三丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上35階 地下2階 塔屋3階	79,543		15,105		37	
新ダイビル	大阪市 北区 堂島浜 一丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上31階 地下2階 塔屋3階	77,388	8,427	21,018	15,831	311	37,160
堂島 ダイビル	大阪市 北区 堂島浜 一丁目	貸ホテル	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上23階 地下3階 屋階付	44,770	4,608	2,366	8,017	1	10,385
梅田 ダイビル	大阪市 北区 梅田 三丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上23階 地下3階	42,363	4,528	8,868	10,003	37	18,908
土佐堀 ダイビル	大阪市 西区 土佐堀 二丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上17階 地下1階 塔屋3階	37,497	4,173	6,396	1,594	34	8,026
御堂筋 ダイビル	大阪市 中央区 南久宝寺町 四丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階 地下3階 屋階付	13,399	1,577	236	3,556	2	3,796
淀屋橋 ダイビル	大阪市 中央区 高麗橋 四丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上14階 地下2階 塔屋2階	11,273	1,555	1,012	632	19	1,664

2019年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(m ²)	土地(m ²)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
淡路町 ダイビル	大阪市 中央区 淡路町 三丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階 地下1階 屋階付	10,344	1,785	891	949	5	1,846
堂北 ダイビル	大阪市 北区 堂島 一丁目	貸事務所	鉄筋コンク リート造 地上7階 地下1階 屋階付	4,283	860	331	1,088	4	1,424
北梅田 ダイビル	大阪市 北区 中津 一丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 一部鉄筋 コンクリート 造・鉄骨造 地上8階 地下1階 塔屋1階	4,185	824	478	231	8	717
エステート 土佐堀	大阪市 西区 土佐堀 二丁目	貸事務所	鉄骨造 地上5階 地下1階	5,635	1,977	404	671	3	1,080
	大阪府 豊中市 曽根西町 一丁目	貸駐車場			803		161	0	162
	大阪府 箕面市 百楽荘 三丁目	貸駐車場			512		95	0	95

東京地区

2019年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(m ²)	土地(m ²)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
日比谷 ダイビル	東京都 千代田区 内幸町 一丁目	貸事務所 東京営業 部	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上21階 地下3階 屋階付	29,961	3,489	4,444	24,974	53	29,472
秋葉原 ダイビル	東京都 千代田区 外神田 一丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上31階 地下2階	50,290	4,182	7,434	9,598	77	17,110
商船三井ビ ルディング (虎ノ門 ダイビル)	東京都 港区 虎ノ門 二丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上16階 地下3階	34,655	4,652	2,726	16,028	15	18,769
八重洲 ダイビル	東京都 中央区 京橋 一丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上9階 地下5階 屋階付	26,723	1,949	700	19,941	2	20,644

2019年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(m ²)	土地(m ²)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
(2) 青山 ライズ スクエア	東京都 港区 南青山 五丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上16階 地下2階 塔屋2階	(2) 22,062	(2) 2,985	4,485	33,061	42	37,590
麹町 ダイビル	東京都 千代田区 麹町 五丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上7階 地下2階 屋階付	11,610	2,659	651	1,233	1	1,886
新宿 ダイビル	東京都 新宿区 新宿 三丁目	賃貸 商業施設	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階 地下3階	11,255	1,283	1,644	9,107	5	10,757
芝 ダイビル	東京都 港区 芝 五丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上10階 地下1階 屋階付	10,833	2,047	2,655	1,389	29	4,074
三田日東 ダイビル	東京都 港区 三田 三丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上8階 地下1階 屋階付	(3) 6,058	941	573	945	12	1,532
内幸町 ダイビル	東京都 千代田区 内幸町 一丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上9階 地下2階 屋階付	(3) 9,446	1,104	801	5,310	2	6,114
秋葉原 ダイビル・ 駅前プラザ	東京都 千代田区 外神田 一丁目	賃貸 商業施設	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上9階 地下1階	3,201	401	857	3,952	3	4,814
エステート 芝	東京都 港区 芝 五丁目	貸事務所 等	鉄筋コンク リート造 地上5階	499	118	109	241		350
ランテルナ 西荻	東京都 杉並区 西荻北 一丁目	賃貸 マンション	鉄筋コンク リート造 地上6階 地下1階	3,977	1,842	274	612	2	889
ランテルナ 小石川	東京都 文京区 水道 二丁目	賃貸 マンション	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上9階	3,912	1,350	226	761	1	989
ダイビル 久我山寮	東京都 三鷹市 井の頭 一丁目	賃貸住宅	壁式鉄筋コン クリート造 一部鉄筋コン クリート造 地上3階	2,435	3,045	141	581	0	723
グランダ 石神井公園	東京都 練馬区 下石神井 六丁目	賃貸 高齢者 施設	鉄筋コンク リート造 地上3階	2,319	2,349	209	614		823
ランテルナ 野毛	東京都 世田谷区 野毛 二丁目	賃貸 マンション	鉄筋コンク リート造 地上3階	2,185	2,760	165	536	1	703

2019年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(m ²)	土地(m ²)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
エリア 恵比寿南	東京都 渋谷区 恵比寿南 三丁目	賃貸 高齢者 施設	鉄筋コンク リート造 地上5階	1,872	1,040	300	941	3	1,245
セレクト 用賀	東京都 世田谷区 玉川台 二丁目	賃貸 マンショ ン	鉄筋コンク リート造 地上5階一部 3階 地下1階	1,797	614	199	208	1	408
永福女子 学生会館	東京都 杉並区 永福 二丁目	賃貸 マンショ ン	鉄筋コンク リート造 地上5階 一部地下1階	1,404	646	105	207	0	313
ランテルナ 山王	東京都 品川区 大井 七丁目	賃貸 マンショ ン	鉄筋コンク リート造 地上3階	1,259	1,265	65	350	0	417
東松原女子 学生会館	東京都 世田谷区 代田 四丁目	賃貸 マンショ ン	鉄筋コンク リート造 地上3階	749	501	71	163	0	235

その他地区

2019年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(m ²)	土地(m ²)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
ヴィオレッ ト 宝塚	兵庫県 宝塚市 武庫山 二丁目	賃貸 マンショ ン	鉄筋コンク リート造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上9階	11,942	7,840	648	1,318	40	2,007
パラシオ 川西	兵庫県 川西市 小戸 二丁目	賃貸住宅	鉄筋コンク リート造 地上3階 屋階付	1,243	1,222	125	197	5	328
パラシオ 藤が丘	神奈川県 横浜市 青葉区 藤が丘 二丁目	賃貸住宅	鉄筋コンク リート造 地上3階 屋階付	1,045	993	101	196	3	300
くらら 鷺沼	神奈川県 川崎市 宮前区 小台二丁目	賃貸 高齢者 施設	鉄筋コンク リート造 地上4階 地下1階	2,696	1,315	224	238	0	462
ライン ハウス 青木公園	埼玉県 川口市 西青木 五丁目	賃貸 マンショ ン	鉄筋コンク リート造 地上4階	502	333	22	37	0	60

- (注) 1 中之島三丁目共同開発区域内における当社の所有地について記載しております。
 2 青山ライズスクエアは主に不動産信託受益権であります。なお、建物は区分所有及び共同所有であり、当社単独所有部分及び当社持分面積の合計を記載しております。また、土地は共同所有であり、当社持分面積を記載しております。
 3 三田日東ダイビル及び内幸町ダイビルは共同所有ビルであり、当社持分面積を記載しております。
 4 従業員数の配置状況は本社40人、大阪営業部15人、東京営業部15人であります。

(2) 連結子会社

在外子会社であるDaibiru Saigon Tower Co.,Ltd.及びDaibiru CSB Co.,Ltd.は、次の設備を主に土地建物賃貸事業の用に供しております。

2019年3月31日現在

会社名	事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
					建物(㎡)	土地(㎡)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
Daibiru Saigon Tower Co.,Ltd.	サイゴン・タワー	ベトナムホーチミン市	貸事務所等	鉄筋コンクリート造 地上18階 地下2階	17,986	(1) [1,930]	455		(2) 5,388	5,844
Daibiru CSB Co.,Ltd.	コーナーストーン・ビルディング	ベトナムハノイ市	貸事務所等	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下3階 塔屋1階	48,494	(1) [4,942]	2,472		(2) 6,391	8,864

- (注) 1 土地権利に係る面積であります。
 2 土地権利を含めて記載しており、土地権利の帳簿価額は無形固定資産の「その他」に含めて計上しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

土地建物賃貸事業の拡大のため、重要な設備計画として次の計画を進めております。

(1) 新設

(提出会社)

項目	事業所名	所在地	用途	構造	面積(m ²)	投資予定金額(百万円)			着工及び 完成年月
						総額	既支払額	今後所要額	
建物 (付属設備を 含む)	(仮称)秋葉原 プロジェクト	東京都 千代田区 外神田 一丁目	賃貸 商業施設	鉄骨造、 鉄筋コン クリート 造 地上11階 地下2階	延床 約5,000	約3,000	1,500	約1,500	着工 2017年11月 完成 2019年7月

(連結子会社)

項目	事業所名	所在地	用途	構造	面積(m ²)	投資予定金額(百万円)			着工及び 完成年月
						総額	既支払額	今後所要額	
土地及び 建物 (付属設備を 含む)	275 George Street	豪州 シドニー 市	賃事務所等	鉄筋コン クリート 造 地上15階 地下3階	貸床 約7,200	約20,000	10,524	約9,476	着工 2019年6月 完成 2020年央 (予定)

(注)投資予定金額には土地を含むプロジェクト全体の投資金額を記載しております。

(2) 改修

(提出会社)

項目	内容	投資予定金額(百万円)			着工及び 完成年月
		総額	既支払額	今後所要額	
建物 (付属設備を 含む)	既存ビルのリニューア ル工事等改修工事	1,158		1,158	2019年4月 ~ 2020年3月

(3) 資金調達方法

今後所要額は、自己資金、借入金及び社債により賅う予定であります。

(注)「第3 設備の状況」の金額には、消費税等は含まれておりません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	300,000,000
計	300,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年6月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	116,851,049	116,851,049	東京証券取引所 市場第一部	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式。 単元株式数は100株でありま す。
計	116,851,049	116,851,049		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
1991年4月1日 ～ 1992年3月31日	1,122	116,851,049		12,227		13,850

(注) 転換社債の株式転換による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2019年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		36	26	189	190	5	2,826	3,272	
所有株式数 (単元)		200,990	13,488	690,591	214,236	11	48,753	1,168,069	44,149
所有株式数 の割合(%)		17.21	1.16	59.12	18.34	0.00	4.17	100.0	

(注) 1 自己株式224,413株は「個人その他」に2,244単元及び「単元未満株式の状況」に13株含めて記載しております。

なお、期末実保有自己株式数は224,413株であります。

2 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が、55単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を 除く。)の総数に対する 所有株式数の割合(%)
株式会社商船三井	東京都港区虎ノ門二丁目1番1号	59,527	51.04
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	5,802	4.97
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	5,000	4.28
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	3,072	2.63
関西電力株式会社	大阪市北区中之島三丁目6番16号	2,953	2.53
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,137	0.97
RBC ISB S/A DUB NON RESIDENT/TREATY RATE UCITS- CLIENTS ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	14 PORTE DE FRANCE, ESCH-SUR- ALZETTE, LUXEMBOURG, L-4360 (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	1,100	0.94
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/ ABERDEEN STANDARD SICAV I CLIENT ASSETS (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	33 RUE DE GASPERICH, L-5826 HOWALD-HESPERANGE, LUXEMBOURG (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	1,080	0.92
JP MORGAN CHASE BANK 385632 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	1,031	0.88
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	1,014	0.86
計		81,718	70.06

- (注) 1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社の所有株式数は、全て信託業務に係る株式であります。
 2 所有株式数は千株未満を、所有株式数の割合は小数点第3位以下を切り捨てて表示しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 224,400		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 116,582,500	1,165,825	同上
単元未満株式	普通株式 44,149		同上
発行済株式総数	116,851,049		
総株主の議決権		1,165,825	

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が5,500株(議決権55個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式13株が含まれております。

【自己株式等】

2019年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) ダイビル株	大阪市北区中之島 三丁目6番32号	224,400		224,400	0.19
計		224,400		224,400	0.19

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	452	506,665
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、2019年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増請求による売渡)	113	121,378		
保有自己株式数	224,413		224,413	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2019年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び買増請求による売渡による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

配当額の決定に当たりましては、当社は、財務体質の強化と将来の事業展開のために必要な内部留保の充実を図りながら、業績の推移を踏まえつつ、安定的な配当を実施することをその基本方針としております。配当性向（連結）につきましては、昨年4月に発表した中期経営計画で、当連結会計年度から30～35%を目安として、安定的に配当することといたしました。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当期（2019年3月期）の期末配当につきましては、当期の業績を踏まえ、1株につき10.5円といたしました。従って、年間の1株当たり配当金は20.0円（中間配当9.5円、期末配当10.5円）となり、前期（2018年3月期）に比べ1.0円の増配となりました。

内部留保資金の用途につきましては、主に将来の事業展開等に必要な設備投資資金に充当することとしております。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款で定めております。

（注） 基準日が当該事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の金額 （百万円）	1株当たり配当額 （円）
2018年10月31日 取締役会決議	1,107	9.50
2019年6月26日 定時株主総会決議	1,224	10.50

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という経営理念のもと、当社グループが持続的かつ安定的に成長し長期的な企業価値の向上を図る観点から、公正・透明かつ迅速・果敢な意思決定を行うことがコーポレート・ガバナンスの要諦であると考えております。この考えに基づき、「コーポレートガバナンスに関する基本方針」を策定しており、これに沿ってその充実に取り組んでおります。

企業統治の体制の概要・当該体制を採用する理由

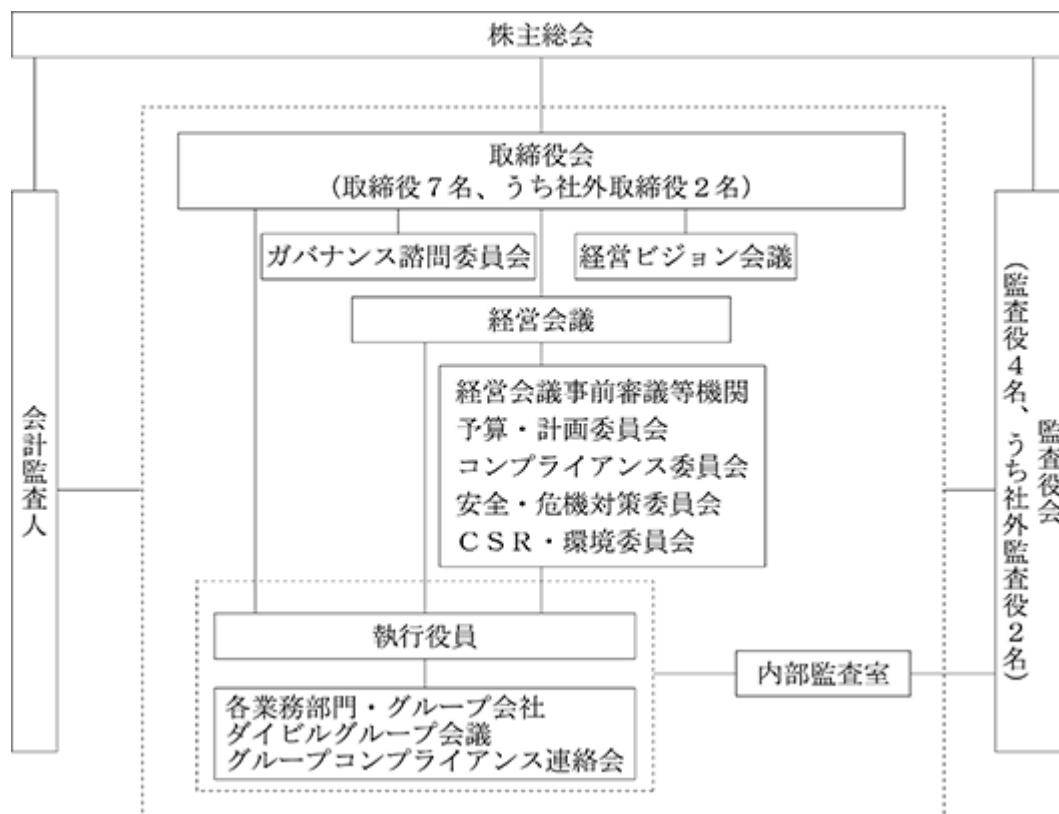
当社の取締役会は、代表取締役社長執行役員 園部俊行が議長を務めております。その他のメンバーは代表取締役 成田純一、取締役 矢田豪男、取締役 田中健輔、取締役 太田威彦、社外取締役 大井篤、社外取締役 宮野谷篤で構成されております。原則として毎月1回開催し、必要に応じて臨時に開催し、会社経営全般の基本方針を決定するほか、取締役の職務及び執行役員の業務の執行を監督します。経営の重要事項はここに全て付議し審議決定しております。併せて業務執行状況についても随時報告されております。加えて、取締役会の任意の諮問機関として独立社外取締役 大井篤を委員長とし、独立社外取締役 宮野谷篤、社長執行役員 園部俊行を委員とする「ガバナンス諮問委員会」を設置し、取締役及び執行役員の選任・解任、取締役及び執行役員の報酬等の決定、社長執行役員の後継等に関して、取締役会に対して助言を行っております。

また、原則毎月3回、社長執行役員 園部俊行を議長とし、専務執行役員 成田純一、専務執行役員 矢田豪男、常務執行役員 田中健輔、常務執行役員 太田威彦で構成する「経営会議」を開催し、取締役会において決定した経営全般の基本方針に基づき、業務執行に関わる個々の重要案件の意思決定にあたり、構成メンバーによる十分な審議を行っております。

当社は監査役会による当社経営への監視が有効に機能していると判断し、監査役設置会社形態を採用しております。監査役会は、常勤監査役 西口美廣、常勤監査役 堀口英夫、社外監査役 田中宏、社外監査役 妙中茂樹の4名（うち常勤2名）で構成されており、各監査役は監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、取締役会への出席、重要な書類の閲覧、事業所の調査等を通じた監査を行っております。

当社は、取締役7名のうち2名を社外取締役、監査役4名のうち2名を社外監査役とし、常に客観性を確保できる経営体制を整えております。なお、当社は会社法第427条第1項の規定に基づき、社外取締役 大井篤及び宮野谷篤、社外監査役 田中宏及び妙中茂樹の各氏との間において、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

業務執行、監視の仕組み及び内部統制の仕組みは以下のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

- () 内部統制システムの構築については、2006年5月施行の会社法に基づき、業務の適正を確保するための体制（内部統制システムの構築に関する基本方針）を取締役会で決議しております。
 また、金融商品取引法に基づく財務報告に係る内部統制の整備及び運用への対応についても、適切に取り組んでおります。
- () 当社は、コンプライアンスはコーポレート・ガバナンスの基本要素であるとの認識のもと、「法令及び規則を遵守し、社会の一員として、社会規範、企業倫理に照らして品位ある行動をします。」を『グループ行動規準（2．法令遵守）』に掲げるとともに、コンプライアンス体制を推進する機関として「コンプライアンス委員会」を設置し、日常の業務活動においてもその徹底を図っております。
- () 事業のリスクを軽減するため、「リスク管理規程」に基づき、リスク管理体制を定期的にモニタリングしている他、重要な投融资案件については、各関係部室間において十分検討するとともに、経営企画部においてリスクの把握、分析及び評価等について十分な審議を経た上で業務執行レベルの最高意思決定機関である経営会議に付議しております。
 また、「安全・危機対策委員会」を設置し、万一の災害に備え、災害時の対策マニュアルを策定しており、防災訓練等を実施しております。
- () グループ会社の経営管理については、経営企画部を管理担当部室と定め、「グループ会社管理規程」に基づき、グループ会社から適時必要な報告を受け、経営状態及び事業リスクを適切に把握するとともに、重要経営事項については、当社の承認を得てこれを実行するよう求めております。

取締役の定数

当社の取締役は14名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらない旨定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

中間配当

当社は、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として、会社法第454条第5項の規定に従い中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益配分を行うことを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性11名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長執行役員	園 部 俊 行	1957年 5月21日生	2009年 6月 株式会社商船三井 油送船部長 2012年 6月 同社 執行役員 2016年 4月 同社 常務執行役員 2016年 6月 当社 取締役 2017年 3月 株式会社商船三井 常務執行役員 退任 2017年 4月 当社 副社長執行役員 営業開発本部長 2017年 6月 代表取締役 副社長執行役員 営業開発本部長 2018年 4月 代表取締役 社長執行役員 現在に至る	(注5)	12
代表取締役 専務執行役員 財務・経理部管掌 総務部、人事部、 内部監査室担当	成 田 純 一	1958年 4月27日生	2008年 6月 株式会社商船三井 ロジスティクス事業部長 2009年 6月 同社 常勤監査役 2011年 6月 当社 社外監査役 2013年 6月 株式会社商船三井 常勤監査役 退任 当社 社外監査役 退任 当社 取締役 常務執行役員 経営・管理本部長 経営戦略室長 委嘱 2016年 4月 取締役 専務執行役員 経営・管理本部長 2019年 4月 代表取締役 専務執行役員 現在に至る	(注5)	15
取締役 専務執行役員 建設・技術統括部管掌 システム室担当	矢 田 豪 男	1957年 1月 7日生	2006年 4月 当社 東京開発部長 2007年 6月 執行役員 建設企画本部副本部長、営業開発本部副本部長、建設企画部長 委嘱 2008年 7月 執行役員 建設企画本部副本部長、営業開発本部副本部長、建設企画部長、技術部長 委嘱 2012年 6月 取締役 執行役員 建設企画本部長、建設企画部長、技術部長 委嘱 2013年 6月 取締役 常務執行役員 建設・技術統括部長 委嘱 2014年 6月 ダイビル・ファシリティ・マネジメント株式会社 代表取締役社長 現在に至る 2016年 4月 取締役 常務執行役員 営業開発本部副本部長 2019年 4月 取締役 専務執行役員 現在に至る	(注5)	27
取締役 常務執行役員 営業企画部、 大阪営業部管掌 東京営業部、 不動産開発室担当 特命事項(八重洲ダイ ビル建替え、ブランド 戦略)担当	田 中 健 輔	1959年 3月 7日生	2006年 6月 株式会社商船三井 LNG船部LNG第三グループ グループリーダー 2009年 6月 当社に出向 経営戦略室長 委嘱 2010年 6月 執行役員 経営・管理本部副本部長、経営戦略室長 委嘱 2012年 6月 株式会社商船三井 退社 2013年 6月 執行役員 営業開発本部副本部長、大阪営業開発部長 委嘱 2016年 4月 執行役員 営業開発本部副本部長 2017年 4月 常務執行役員 営業開発本部副本部長、東京営業開発部長 委嘱 2018年 4月 常務執行役員 2019年 6月 取締役 常務執行役員 現在に至る	(注5)	9

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員 経営企画部、 海外事業部担当、 IR担当	太田 威彦	1960年4月5日生	2008年6月 2013年6月 2017年6月 2018年4月 2019年4月 2019年6月	株式会社商船三井 IR室長 同社 常勤監査役 同社 常勤監査役 退任 当社執行役員 経営・管理本部副本部長、広報室長 委嘱 執行役員 常務執行役員 取締役 常務執行役員 現在に至る	(注5)	2
取締役	大井 篤	1949年1月14日生	1999年9月 2001年8月 2002年7月 2005年8月 2007年9月 2007年10月 2008年4月 2010年4月 2014年4月 2015年4月 2015年6月 2018年6月	通商産業省(現 経済産業省) 資源エネルギー庁 公益事業部長 経済産業省 大臣官房審議官 防衛庁(現 防衛省) 防衛参事官 日本政策投資銀行(現 株式会社日本政策投資銀行) 理事 同行 理事 退任 三井物産株式会社 顧問 同社 執行役員 同社 常務執行役員 同社 専務執行役員 同社 顧問 同社 顧問 退任 公益財団法人日本デザイン振興会 理事長 現在に至る 当社 社外取締役 現在に至る	(注5)	
取締役	宮野谷 篤	1959年4月3日生	2010年5月 2013年3月 2014年5月 2017年3月 2018年5月 2018年6月 2019年6月	日本銀行 金融機構局長 同行 名古屋支店長 同行 理事・大阪支店長 同行 理事・金融機構局、発券局、情報サービス局担当 同行 理事 退任 株式会社NTTデータ経営研究所 取締役会長 現在に至る 当社 社外取締役 現在に至る	(注5)	
常勤監査役	西口 美廣	1953年11月4日生	2003年4月 2004年4月 2009年4月 2009年6月 2010年6月 2012年4月 2013年6月 2014年6月	株式会社三井住友銀行 退社、 三洋電機株式会社 入社 同社 常務執行役員 同社 常務執行役員 退任 当社 執行役員 経営・管理本部副本部長 常務執行役員 経営・管理本部副本部長 常務執行役員 経営・管理本部副本部長 内部監査室長 委嘱 常務執行役員 経営・管理本部副本部長、広報室長、内部監査室長 委嘱 常勤監査役 現在に至る	(注6)	15
常勤監査役	堀口 英夫	1958年11月21日生	2010年6月 2013年6月 2017年4月 2018年6月	株式会社商船三井 経理部長 同社 執行役員 同社 顧問 同社 顧問 退任 当社 常勤監査役 現在に至る	(注6)	0

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
監査役	田中 宏	1956年12月9日生	1983年4月 2015年6月	弁護士登録 吉川綜合法律事務所(現 きっかわ法律事務所)入所 現在に至る 当社 社外監査役 現在に至る	(注7)	
監査役	妙中 茂樹	1961年9月10日生	1988年3月 2006年1月 2018年1月 2018年6月 2019年6月	公認会計士登録 妙中茂樹公認会計士事務所 所長 現在に至る 当社 社外監査役(仮監査役) 当社 社外監査役(仮監査役) 退任 当社 社外監査役 現在に至る	(注7)	
計						83

- (注) 1 取締役大井篤及び取締役宮野谷篤は、社外取締役であります。
 2 監査役田中宏及び監査役妙中茂樹は、社外監査役であります。
 3 当社は、法令に定める監査役の数に満たない場合に備え、会社法第329条第3項の規定に基づき、補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。なお、森本宏は社外監査役の要件を満たしております。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数(千株)
森本 宏	1960年7月13日生	1987年4月 1992年1月 2008年1月 2013年7月 2018年11月 2019年6月	弁護士登録 北浜法律事務所(現 北浜法律事務所・外国法共同事業)パートナー 弁護士法人北浜法律事務所 代表社員 現在に至る 北浜法律事務所 グループCEO 現在に至る 当社 社外監査役 当社 社外監査役 退任	

- 4 当社では、担当部門の責任者たる執行役員への権限委譲を進め、業務執行の意思決定の迅速化を図るため、また、取締役会をスリム化し、経営戦略策定能力、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図るため、2007年6月より執行役員制度を導入しております。
 執行役員は次の4名であり、その担当業務は記載のとおりであります(取締役兼務者を除く)。
 執行役員 林 洋一 財務・経理部担当、総務部担当役員補佐
 執行役員 山田 一彦 営業企画部、大阪営業部担当
 執行役員 對中 秀樹 建設・技術統括部担当、特命事項(御堂筋ダイビル建替え)担当、
 建設・技術統括部長委嘱
 グループ執行役員 峰松 英俊 商船三井興産株式会社 代表取締役社長執行役員
- 5 2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2020年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 6 2018年3月期に係る定時株主総会終結の時から2022年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 7 2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

社外役員の状況

当社は、業務執行取締役から独立した客観的視点での、経営判断の妥当性評価、業務執行の監督機能を期待するため社外取締役を2名選任しており、いずれも独立取締役であります。また、取締役の業務執行の適法性を確保するとともに、外部的視点から経営に対する適切な助言を得るため、社外監査役2名を選任しており、いずれも独立監査役であります。現在の選任状況は、当社企業統治を機能させるのに適切であると考えております。

当社と各社外取締役及び社外監査役について、当社との記載すべき関係はありません。

なお、社外取締役又は社外監査役の選任にあたっては、証券取引所における独立役員(一般株主と利益相反が生じる恐れのない社外取締役又は社外監査役)の要件を参考に当社「コーポレートガバナンスに関する基本方針」に規定した「社外取締役・社外監査役の独立性に関する基準」を踏まえ、その要件を満たす大井篤、宮野谷篤、田中宏及び妙中茂樹を選任しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は取締役会に出席し、社外監査役は監査役会に出席するほか内部監査室及び会計監査人との情報交換を行い、内部統制部門の監督及び監査に努めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、監査役会は常勤監査役2名と当社と利害関係のない社外監査役2名により構成されています。監査役会は、監査方針及び監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めております。社外監査役を含む各監査役は監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査方針及び監査計画等に従い、取締役、執行役員及び内部監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役、執行役員、及び内部監査室その他使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事務所において業務及び財産の状況を調査しております。また、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保する為に必要なものとして内部統制システムの状況を監視及び検証しております。子会社については、子会社の取締役及び監査役などと意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社に対し事業の報告を求め、その業務及び財産の状況を調査しております。さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めております。

なお、常勤監査役西口美廣並びに堀口英夫はそれぞれ長年経理実務に携わり決算手続きや財務諸表作成などに精通し、また監査役妙中茂樹は公認会計士の資格を有しており財務及び会計に関する知見を相当程度有しております。

内部監査の状況

内部監査室（室長以下3名）は、内部監査計画に基づき子会社を含め業務活動全般に関し幅広く内部監査を実施しており、監査役及び会計監査人とも連携をとりながら業務の改善、法令の遵守等について具体的な助言・勧告を適宜行っております。

会計監査の状況

a 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

b 業務を遂行した公認会計士

洪 性禎氏
三宅 潔氏

c 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は公認会計士10名、その他11名であります。

d 監査法人の選定方針と理由

監査公認会計士等の様々な活動に対する監視・検証を通じ、「会計監査人の解任または不再任の決定の方針」（下掲）に照らして現任の有限責任 あずさ監査法人に解任または不再任の理由に該当する事由は認められないこと、同監査法人は会計監査の知識・経験・専門性を十分に保持し、独立性・効率性・品質管理の状況とも問題はなく、職務遂行体制も適切と判断されること、並びに、当該事業年度に係る会計監査の方法と結果も相当であると判断されることから、2019年度の当社監査公認会計士等として同監査法人を再任することを監査役会で決議しております。

「会計監査人の解任または不再任の決定の方針」

1. 会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、監査役会がその会計監査人を解任します。
2. 上記の場合のほか、監査役会は、会計監査人の職務の執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人としての適格性及び信頼性が損なわれる事象が生じた場合、会計監査を適切に遂行することが困難であると認められる場合、または会計監査の適正性をより高めるために会計監査人の変更が妥当であると判断される場合、その他会計監査人の変更または解任若しくは不再任が適切であると判断した場合は、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会に株主総会の目的とすることを求めます。

e 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、会計監査人の評価基準を、品質管理の体制・状況、監査チームの資質と監査業務の内容、監査報酬等、監査役等とのコミュニケーション、経営者等との関係、グループ監査の体制・状況、不正リスクへの対応と定め、同基準に沿って評価を行いました。評価の結果は、「d 監査法人の選定方針と理由」で述べた監査法人の選定に反映されています。

監査報酬の内容等

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日 内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56)d(f)iから の規定に経過措置を適用しております。

a 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	29		29	1
連結子会社				
計	29		29	1

当連結会計年度において、当社が監査公認会計士等に支払った非監査業務の内容は、社債発行に伴うコンフォートレターの作成業務であります。

b その他重要な報酬の内容

前連結会計年度

当社の連結子会社であるDaibiru CSB Co., Ltd.は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているKPMGメンバーファームに対して、監査証明業務等に基づく報酬を支払っています。

当連結会計年度

当社の連結子会社であるDaibiru CSB Co., Ltd.及びDaibiru Holdings Australia Pty Ltdは、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているKPMGメンバーファームに対して、監査証明業務等に基づく報酬を支払っています。

c 監査報酬の決定方針

監査報酬の額は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案し、監査役会の同意を得た上で適切に決定しております。

d 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況、報酬見積もりの算出根拠、監査時間及び報酬額の推移等を確認したうえで、当該事業年度の会計監査人の報酬等につき、監査の効率性及び監査品質の確保に鑑み相当であると判断し、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

取締役の月額報酬は、中長期的な安定拡大を目指す当社事業の特性を踏まえ、職位及び担当に応じ安定的な水準といたします。取締役の月額報酬は、2000年6月29日開催の第128期定時株主総会において決議された報酬総額23百万円の範囲内（同総会終結後取締役員数11名）とし、個別の月額報酬については、取締役会議長が報酬案を作成し、取締役会の任意の諮問機関である「ガバナンス諮問委員会」（独立社外取締役を委員長とし、社外取締役、取締役会長及び社長執行役員で構成）に諮ったうえで決定いたします。当事業年度の月額報酬も、上記過程を経て決定しております。

一方、取締役の賞与は、当社の業績と連動し、職位及び担当並びに各人の業績評価を反映することとしており、取締役会議長が案を作成し、「ガバナンス諮問委員会」に諮ったうえで、当該事業年度に係る定時株主総

会の決議を経て、その総額を決定いたします。また、取締役の個人別の賞与額は、2018年度より、上記方針のもとに、外部コンサルタントと協議のうえ策定した算定方式を「ガバナンス諮問委員会」に諮ったうえで、取締役会から再一任された社長執行役員がその方式に則り、決定することといたしました。

なお、社外取締役については、客観的視点から、経営判断の妥当性評価、業務執行の監督等を適切に行うため独立性を確保する必要があることから、固定の月額報酬のみを支給しており、業績に連動する賞与はございません。

算定方式の概要

(a) 賞与額は、定量評価と個人評価を組み合わせ、以下の式により算定する。

$$\text{賞与額} = \text{標準支給額（役員ごとの月額報酬} \times \text{定量評価に基づく支給月数）} \times \text{個人評価係数}$$

(b) 定量評価に基づく支給月数は、会社業績向上の実現性をより高めることを目的とし、取締役のモチベーションを引き上げ積極的なコミットメントを促す意図から、中期経営計画に掲げる営業利益及び当期純利益の数値目標をKPIとし、ウェイト付けしたKPIの達成度に応じて決定する。

(c) 個人評価係数は一定の範囲を定め、社長執行役員が個人の業績評価を反映させたうえで決定する。

なお、2018年度における営業利益及び当期純利益の数値目標及び実績は、それぞれ100億円に対し約103億円、65億円に対し約70億円となっております。また、数値目標と実績が一致した場合の月額報酬と賞与の比率（個人の業績評価前）は、概ね7：3となっております。

監査役の月額報酬は、2015年6月25日開催の第143期定時株主総会において決議された報酬総額750万円の範囲内（同総会終結後監査役員数4名）で、監査役の協議により決定いたします。当事業年度の報酬も、上記過程を経て決定しております。なお、監査役については、監査を適切に行うため独立性を確保する必要があることから、固定の月額報酬のみを支給しており、業績に連動する賞与はございません。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	217	154	63	-	5
監査役 (社外監査役を除く。)	46	46	-	-	3
社外役員	33	33	-	-	7

- (注) 1 取締役及び監査役には、2018年6月27日開催の第146期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役、監査役各1名を含んでおります。
また、社外役員には、2018年6月27日開催の第146期定時株主総会終結の時をもって退任した社外取締役、社外監査役各1名及び2018年11月1日に逝去により退任した社外監査役1名を含んでおります。
- 2 当社は、2015年6月25日開催の第143期定時株主総会終結の時をもって取締役及び監査役に対する退職慰労金制度を廃止したことに伴い、同総会の決議に基づき重任された取締役4名及び在任中の監査役2名に対し、それぞれの就任時から同総会終結の時までの在任期間に対応する退職慰労金を退任時に打切り支給することといたしました。その金額は、取締役分は総額160百万円の範囲内、監査役分は総額17百万円の範囲内であります。これに基づき、上記報酬等の額のほか、2018年6月27日開催の第146期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名及び監査役1名に対し、上記金額の範囲内で退職慰労金を支給しております。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上であるものがないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、次のとおり保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式を区分しております。

(保有目的が純投資目的である投資株式)

専ら株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする株式

(保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式)
 保有目的が純投資目的である投資株式以外の株式

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、対外的関係の維持・強化を通じ、中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断される場合、取引先等の株式を取得し保有することができるものとします。

上場株式である政策保有株式の保有は、その保有目的や、リターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から、毎年、個別の政策保有の適否につき取締役会において検証し、保有の妥当性が認められない場合には縮減を図るものとします。

当事業年度は、政策保有株式のうち2銘柄の全数売却、1銘柄の一部売却を実施しております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	11	306
非上場株式以外の株式	37	23,783

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項ありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	3	347

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ダイキン工業(株)	488,000	488,000	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	6,329	5,726		
住友商事(株)	1,907,151	1,907,151	テナントとの良好な関係の維持・強化、取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	2,919	3,415		
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	618,195	618,195	財務活動の円滑化、取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	無
	2,457	2,662		
MS&ADインシュアランスグループホールディングス(株)	488,200	558,200	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	1,645	1,872		
(株)住友倉庫	922,912	1,845,825	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	1,287	1,328		
(株)三井住友フィナンシャルグループ	321,112	321,112	テナントとの良好な関係の維持・強化、財務活動の円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	1,244	1,431		
住友電気工業(株)	665,500	665,500	テナントとの良好な関係の維持・強化、取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	977	1,080		
京阪神ビルディング(株)	667,426	667,426	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	721	594		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
日本電気(株)	151,836	151,836	テナントとの良好な関係の維持・強化、取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	無
	568	454		
新日本空調(株)	273,187	273,187	テナントとの良好な関係の維持・強化、取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	528	434		
レンゴー(株)	492,817	492,817	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	511	452		
旭化成(株)	430,998	430,998	テナントとの良好な関係の維持・強化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	492	602		
住友金属鉱山(株)	148,000	148,000	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	無
	483	663		
ANAホールディングス(株)	84,441	84,441	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	無
	342	347		
(株)大林組	300,000	300,000	テナントとの良好な関係の維持・強化、取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	334	349		
関西電力(株)	197,283	197,283	テナントとの良好な関係の維持・強化、取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	321	269		
住友化学(株)	614,401	614,401	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	無
	316	380		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
大阪ガス(株)	138,915	138,915	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	303	291		
鹿島建設(株)	165,375	330,750	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	270	326		
阪急阪神ホールディングス(株)	61,800	61,800	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	無
	256	243		
新日鐵住金(株)	120,461	120,461	テナントとの良好な関係の維持・強化、取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	無
	235	281		
住友電設(株)	121,338	121,338	テナントとの良好な関係の維持・強化、取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	227	258		
(株)日本触媒	26,200	26,200	テナントとの良好な関係の維持・強化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	189	189		
ダイダン(株)	60,500	60,500	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	155	141		
フジテック(株)	107,800	107,800	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	132	150		
コクヨ(株)	69,000	69,000	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	112	144		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
丸一鋼管(株)	26,410	26,410	テナントとの良好な関係の維持・強化、取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	85	85		
美津濃(株)	30,360	30,360	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	77	98		
三菱地所(株)	31,949	31,949	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	64	57		
(株)ロイヤルホテル	31,278	31,278	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	56	60		
稲畑産業(株)	36,800	36,800	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	55	59		
(株)三十三フィナンシャルグループ	20,300	20,300	テナントとの良好な関係の維持・強化、財務活動の円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	31	48		
神東塗料(株)	134,000	134,000	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	23	33		
大建工業(株)	5,200	5,200	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	11	13		
(株)明電舎	4,000	20,000	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	6	8		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)ニッチツ	2,200	2,200	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	3	4		
(株)巴コーポレーション	11,000	11,000	取引の拡大・円滑化の観点から中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有しております。 2019年3月の取締役会において株式保有の適否を検証し、保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から保有の妥当性を確認しております。(注)1	有
	3	5		
(株)池田泉州ホールディングス	-	99,907	中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有していましたが、その保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から政策保有の適否を検証した結果、保有の妥当性が認められないと判断し、当事業年度に全数売却しております。	有
	-	39		
朝日放送グループホールディングス(株)	-	82,800	中長期的な当社の企業価値向上に資すると判断し、株式を保有していましたが、その保有目的やリターンとリスクを踏まえた経済合理性等の観点から政策保有の適否を検証した結果、保有の妥当性が認められないと判断し、当事業年度に全数売却しております。	有
	-	72		

(注)1 定量的な保有効果の記載が困難なため、保有の合理性を検証した方法を記載しております。

2 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みとして、会計基準等の内容の適切な把握を目的に公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構の開催する研修会等への参加並びに刊行物の購読等を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,529	15,765
営業未収入金	998	1,079
たな卸資産	1 53	1 52
その他	718	1,072
貸倒引当金	6	11
流動資産合計	6,294	17,958
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 225,629	2 227,004
減価償却累計額	116,908	123,445
建物及び構築物（純額）	108,720	103,558
土地	3 157,695	3 159,559
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	198	12,118
その他	4,031	4,092
減価償却累計額	3,635	3,752
その他（純額）	395	340
有形固定資産合計	298,243	306,809
無形固定資産		
のれん	1,857	1,698
その他	12,417	11,823
無形固定資産合計	14,275	13,522
投資その他の資産		
投資有価証券	4 30,203	4 24,124
長期貸付金	18	10
退職給付に係る資産	503	435
繰延税金資産	204	267
その他	1,580	1,642
貸倒引当金	33	15
投資その他の資産合計	32,478	26,464
固定資産合計	344,996	346,796
資産合計	351,291	364,754

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	3,130	3,680
1年内償還予定の社債	-	10,000
コマーシャル・ペーパー	5,000	-
未払法人税等	1,639	2,021
未払消費税等	201	470
役員賞与引当金	79	63
その他	5,993	4,847
流動負債合計	16,044	21,083
固定負債		
社債	80,000	80,000
長期借入金	53,412	59,732
受入敷金保証金	25,353	24,802
繰延税金負債	8,852	8,103
再評価に係る繰延税金負債	3 8,024	3 13,439
役員退職慰労引当金	61	66
退職給付に係る負債	787	799
環境対策引当金	620	620
その他	460	379
固定負債合計	177,573	187,942
負債合計	193,617	209,025
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,852
利益剰余金	102,099	106,759
自己株式	147	148
株主資本合計	128,032	132,692
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,512	12,962
繰延ヘッジ損益	4	7
土地再評価差額金	3 12,193	3 6,779
為替換算調整勘定	2,233	1,498
その他の包括利益累計額合計	27,934	21,233
非支配株主持分	1,706	1,803
純資産合計	157,673	155,728
負債純資産合計	351,291	364,754

【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 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
営業収益	40,400	40,637
営業原価	25,529	26,310
営業総利益	14,870	14,327
販売費及び一般管理費	1 3,814	1 3,997
営業利益	11,055	10,329
営業外収益		
受取利息	41	40
受取配当金	587	665
持分法による投資利益	389	229
その他	30	55
営業外収益合計	1,048	990
営業外費用		
支払利息	1,173	1,199
為替差損	101	46
その他	188	121
営業外費用合計	1,463	1,367
経常利益	10,640	9,953
特別利益		
投資有価証券売却益	-	297
特別利益合計	-	297
特別損失		
建替関連損失	-	2 65
固定資産除却損	3 41	3 40
投資有価証券評価損	-	21
投資有価証券売却損	-	19
その他	-	4 4
特別損失合計	41	150
税金等調整前当期純利益	10,599	10,100
法人税、住民税及び事業税	3,095	3,488
法人税等調整額	144	478
法人税等合計	3,240	3,009
当期純利益	7,359	7,090
非支配株主に帰属する当期純利益	98	97
親会社株主に帰属する当期純利益	7,260	6,993

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
当期純利益	7,359	7,090
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,613	550
繰延ヘッジ損益	8	2
土地再評価差額金	-	5,414
為替換算調整勘定	472	649
持分法適用会社に対する持分相当額	96	84
その他の包括利益合計	1,246	6,701
包括利益	8,605	388
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,506	291
非支配株主に係る包括利益	98	97

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2017年 4月 1日 至 2018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	96,763	146	122,697
当期変動額					
剰余金の配当			1,924		1,924
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,260		7,260
自己株式の取得				0	0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	5,335	0	5,334
当期末残高	12,227	13,852	102,099	147	128,032

	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	11,899	13	12,193	2,608	26,688	1,607	150,993
当期変動額							
剰余金の配当							1,924
親会社株主に帰属する 当期純利益							7,260
自己株式の取得							0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,613	8	-	375	1,246	98	1,345
当期変動額合計	1,613	8	-	375	1,246	98	6,679
当期末残高	13,512	4	12,193	2,233	27,934	1,706	157,673

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	102,099	147	128,032
当期変動額					
剰余金の配当			2,332		2,332
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,993		6,993
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	0	4,660	0	4,660
当期末残高	12,227	13,852	106,759	148	132,692

	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	13,512	4	12,193	2,233	27,934	1,706	157,673
当期変動額							
剰余金の配当							2,332
親会社株主に帰属する 当期純利益							6,993
自己株式の取得							0
自己株式の処分							0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	550	2	5,414	734	6,701	97	6,604
当期変動額合計	550	2	5,414	734	6,701	97	1,944
当期末残高	12,962	7	6,779	1,498	21,233	1,803	155,728

【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 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	10,599	10,100
減価償却費	6,932	7,285
のれん償却額	159	120
役員賞与引当金の増減額 (は減少)	15	15
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	12	11
退職給付に係る資産の増減額 (は増加)	26	68
役員退職慰労引当金の増減額 (は減少)	11	4
受取利息及び受取配当金	628	705
支払利息	1,173	1,199
持分法による投資損益 (は益)	389	229
投資有価証券売却損益 (は益)		277
投資有価証券評価損益 (は益)		21
固定資産除却損	41	40
預り敷金及び保証金の増減額 (は減少)	281	540
敷金及び保証金の増減額 (は増加)	1	2
売上債権の増減額 (は増加)	18	80
たな卸資産の増減額 (は増加)	1	0
仕入債務の増減額 (は減少)	400	322
未払又は未収消費税等の増減額	342	268
その他	213	130
小計	17,884	17,077
利息及び配当金の受取額	628	1,320
利息の支払額	1,187	1,185
法人税等の支払額	3,367	3,111
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,957	14,101
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	3,065	17,294
投資有価証券の取得による支出	4,671	
投資有価証券の売却による収入		347
投資有価証券の減資払戻による収入		4,671
定期預金の預入による支出	370	388
定期預金の払戻による収入	421	369
長期貸付金の回収による収入	27	8
その他	188	279
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,847	12,565

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
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）	5,000	5,000
長期借入れによる収入	10,000	10,000
長期借入金の返済による支出	23,130	3,130
社債の発行による収入		10,000
自己株式の取得による支出	0	0
配当金の支払額	1,924	2,332
その他	76	83
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,131	9,453
現金及び現金同等物に係る換算差額	222	258
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,798	11,247
現金及び現金同等物の期首残高	7,954	4,155
現金及び現金同等物の期末残高	4,155	15,403

【注記事項】

(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 13社

連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため省略いたしました。

当連結会計年度より、2018年6月に設立したDaibiru Holdings Australia Pty Ltd及びMargaret George Investment Custodian Pty Ltd並びに、Daibiru Holdings Australia Pty Ltdが2018年7月に投資したMargaret George Investment Trustを連結の範囲に含めております。

(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) 持分法を適用した関連会社の数 1社

持分法適用会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため省略いたしました。

(2) 持分法を適用しない関連会社の数 1社

(株)アーバンサービス

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) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。なお、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。

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、(株)丹新ビルサービス及び西日本総合設備(株)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。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

評価基準は原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。

販売用不動産 個別法

仕掛工事 個別法

商品 先入先出法

原材料及び貯蔵品 先入先出法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

当社及び国内連結子会社は、定率法によっております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

また、在外連結子会社は、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 5～50年

無形固定資産

定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

役員退職慰労引当金

一部の連結子会社では、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末現在の見積額を計上しております。

環境対策引当金

ポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物の処分等に係る支出に備えるため、今後発生すると見込まれる額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とし、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。ただし、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を採用しております。金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...通貨スワップ、金利スワップ、為替予約

ヘッジ対象...外貨建借入金、借入金及び社債、外貨建予定取引

ヘッジ方針

内部規程に基づき、為替変動リスク及び金利変動リスクをヘッジしております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象の相場変動またはキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段の相場変動またはキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、振当処理の要件を満たす通貨スワップ及び特例処理の要件を満たす金利スワップについては、決算期末日における有効性の評価を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、5年～20年間で均等償却しております。ただし、金額が僅少な場合は全額発生時の損益に計上することとしております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

2. 企業結合に関する会計基準等

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成31年1月16日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日)

(1) 概要

対価が返還される条件付対価の会計処理について明確化されました。

(2) 適用予定日

2020年3月期の期首以後実施される企業結合等から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」241百万円のうち85百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」204百万円に含めて表示しており、「流動資産」の「繰延税金資産」241百万円のうち155百万円は、「固定負債」の「繰延税金負債」8,852百万円に含めて表示しております。

(会計上の見積りの変更)

当社は、2018年4月27日開催の取締役会において、当社が保有する一部のビルの建替の決議をしたことに伴い、当連結会計年度より当該ビルにかかる有形固定資産について耐用年数を短縮し、将来にわたり変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当連結会計年度の営業原価が598百万円増加し、営業総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ598百万円減少しております。

(連結貸借対照表関係)

1 たな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	12百万円	12百万円
仕掛工事	16百万円	14百万円
商品	4百万円	4百万円
原材料及び貯蔵品	20百万円	21百万円

2 圧縮記帳額

ヴィオレット宝塚の建物の取得価額は、地方公共団体からの補助金の受け入れにより圧縮記帳をしており、その金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
圧縮記帳額	384百万円	384百万円

3 土地の再評価

土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、2002年3月31日に事業用土地の再評価を行っております。

なお、再評価差額については、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日公布法律24号)に基づき、当該再評価差額金に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額並びに第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価(収益還元価格)により算出

再評価を行った年月日 2002年3月31日

4 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
投資有価証券(株式)	5,209百万円	29百万円

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費

主な費目及び金額は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
役員報酬	479百万円	440百万円
役員賞与引当金繰入額	79百万円	63百万円
従業員給料手当	1,400百万円	1,497百万円
退職給付費用	90百万円	156百万円
役員退職慰労引当金繰入額	24百万円	22百万円
福利厚生費	340百万円	359百万円
のれん償却額	159百万円	120百万円

2 建替関連損失

当社が保有する一部のビルの建替に関連して発生したものであります。

3 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	40百万円	39百万円
その他	0百万円	0百万円
計	41百万円	40百万円

4 その他の内訳

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
ゴルフ会員権評価損	百万円	4百万円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	2,324百万円	551百万円
組替調整額	百万円	256百万円
税効果調整前	2,324百万円	807百万円
税効果額	710百万円	257百万円
その他有価証券評価差額金	1,613百万円	550百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	22百万円	5百万円
組替調整額	7百万円	7百万円
税効果調整前	15百万円	1百万円
税効果額	6百万円	1百万円
繰延ヘッジ損益	8百万円	2百万円
土地再評価差額金		
税効果額	百万円	5,414百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	472百万円	649百万円
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	96百万円	84百万円
その他の包括利益合計	1,246百万円	6,701百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	116,851			116,851

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	223,281	793		224,074

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 793株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2017年6月28日 定時株主総会	普通株式	933	8.00	2017年3月31日	2017年6月29日
2017年10月31日 取締役会	普通株式	991	8.50	2017年9月30日	2017年12月5日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,224	10.50	2018年3月31日	2018年6月28日

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	116,851			116,851

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	224,074	452	113	224,413

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 452株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 113株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年6月27日 定時株主総会	普通株式	1,224	10.50	2018年3月31日	2018年6月28日
2018年10月31日 取締役会	普通株式	1,107	9.50	2018年9月30日	2018年12月5日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,224	10.50	2019年3月31日	2019年6月27日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金勘定	4,529百万円	15,765百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	373百万円	362百万円
現金及び現金同等物	4,155百万円	15,403百万円

（リース取引関係）

オペレーティング・リース取引

（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年以内	16,962百万円	15,189百万円
1年超	29,191百万円	24,657百万円
合計	46,153百万円	39,846百万円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、土地・建物等の取得、開発及び改修のための設備資金を、主に金融機関等からの借入や社債発行等により調達しております。また、短期的な運転資金を金融機関等からの借入やコマーシャル・ペーパーの発行等により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、テナントの信用リスクに晒されております。投資有価証券である株式は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

短期借入金及びコマーシャル・ペーパーは短期的な運転資金の調達を目的とし、長期借入金及び社債は、設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであります。一部の外貨建借入金及び外貨建予定取引は、為替の変動リスクに晒されておりますが、通貨スワップ取引及び為替予約取引を実施して当該リスクをヘッジしております。また、一部の長期借入金及び社債は金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部については金利スワップ取引を実施して当該リスクをヘッジしております。

デリバティブ取引は、外貨建借入金の為替の変動リスクに対するヘッジを目的とした通貨スワップ取引、長期借入金及び社債の金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引、及び外貨建予定取引の為替の変動リスクに対するヘッジを目的とした為替予約取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計方針に関する事項 (5) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、貸貸事業管理規程に従い、営業債権である営業未収入金について、テナントごとに期日管理及び残高管理を行っております。連結子会社についても、当社の貸貸事業管理規程に準じて、同様の管理を行っております。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、投資有価証券について、定期的に時価を把握し、財務・経理部所管の役員に報告しております。連結子会社についても、同様の管理を行っております。デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限等を定めた内部規程に基づいて行っております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

短期借入金、コマーシャル・ペーパー、長期借入金及び社債は、流動性リスクに晒されておりますが、当社では、各部署からの報告等に基づき財務・経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、一定割合の手許流動性を確保することなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(5) 信用リスクの集中

該当事項はありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注)2を参照ください。)

前連結会計年度(2018年3月31日)

	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	4,529	4,529	
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(1)	998 6		
	992	992	
(3) 投資有価証券	24,685	24,685	
資産計	30,207	30,207	
(1) コマーシャル・ペーパー	5,000	5,000	
(2) 社債	80,000	82,053	2,053
(3) 長期借入金(2)	56,542	57,028	486
負債計	141,542	144,081	2,539
デリバティブ取引(3)	(77)	(77)	

(1) 営業未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(3) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

当連結会計年度(2019年3月31日)

	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	15,765	15,765	
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(1)	1,079 11		
	1,067	1,067	
(3) 投資有価証券	23,786	23,786	
資産計	40,619	40,619	
(1) コマーシャル・ペーパー			
(2) 社債(2)	90,000	92,113	2,113
(3) 長期借入金(3)	63,412	64,152	739
負債計	153,412	156,265	2,852
デリバティブ取引(4)	(71)	(71)	

(1) 営業未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(2) 1年内償還予定の社債を含めております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

負 債

(1) コマーシャル・ペーパー

コマーシャル・ペーパーは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 社債

当社の発行する社債の時価は、市場価格に基づき算定しております。

(3) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。通貨スワップの振当処理によるものはヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理され、金利スワップの特例処理によるものはヘッジ対象とされている長期借入金及び社債と一体として処理されているため、その時価は長期借入金及び社債の時価に含めて記載してあります。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
投資有価証券		
関連会社株式	5,209	29
その他有価証券		
非上場株式	308	308
受入敷金保証金	25,353	24,802

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2018年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	4,529			
営業未収入金	998			
合計	5,527			

当連結会計年度（2019年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	15,765			
営業未収入金	1,079			
合計	16,844			

4 コマーシャル・ペーパー、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2018年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
コマーシャル・ペーパー	5,000			
社債		40,000	30,000	10,000
長期借入金	3,130	29,400	24,012	
合計	8,130	69,400	54,012	10,000

当連結会計年度（2019年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
コマーシャル・ペーパー				
社債	10,000	45,000	25,000	10,000
長期借入金	3,680	34,370	24,362	1,000
合計	13,680	79,370	49,362	11,000

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

2 その他有価証券

前連結会計年度(2018年3月31日)

区分		連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	24,597	5,164	19,433
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	88	109	20
合計		24,685	5,273	19,412

(注)表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度(2019年3月31日)

区分		連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	23,786	5,181	18,604
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式			
合計		23,786	5,181	18,604

(注)表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

区分	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	347	297	19
合計	347	297	19

4 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について21百万円(その他有価証券の株式21百万円)減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30%~50%下落した場合には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(2018年3月31日)

(1) 金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(百万円)	契約額等のうち1年超(百万円)	時価(百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金及び社債	19,000	18,437	(注1)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,000	5,000	77 (注2)

(注1) 金利スワップの特例処理によるものはヘッジ対象とされている長期借入金及び社債と一体として処理されているため、その時価は長期借入金及び社債の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格によっております。

(注3) ヘッジ会計の中止 ヘッジ会計を適用していた金利スワップについて、ヘッジ手段が消滅したため、ヘッジ会計の中止として処理しております。なお、ヘッジ会計を中止した時点まで繰り延べていたヘッジ手段に係る損益は、ヘッジ対象の満期までの期間にわたり各期の損益に配分しております。

当連結会計年度(2019年3月31日)

(1) 金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(百万円)	契約額等のうち1年超(百万円)	時価(百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金及び社債	19,000	18,287	(注1)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,000	5,000	71 (注2)

(注1) 金利スワップの特例処理によるものはヘッジ対象とされている長期借入金及び社債と一体として処理されているため、その時価は長期借入金及び社債の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格によっております。

(注3) ヘッジ会計の中止 ヘッジ会計を適用していた金利スワップについて、ヘッジ手段が消滅したため、ヘッジ会計の中止として処理しております。なお、ヘッジ会計を中止した時点まで繰り延べていたヘッジ手段に係る損益は、ヘッジ対象の満期までの期間にわたり各期の損益に配分しております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

提出会社及び連結子会社は、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度等を設けております。また、従業員の退職等に際しては割増退職金を支払う場合があります。

なお、提出会社及び連結子会社が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度等は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	799百万円	787百万円
退職給付費用	112百万円	111百万円
退職給付の支払額	116百万円	91百万円
制度への拠出額	8百万円	8百万円
退職給付に係る負債の期末残高	787百万円	799百万円

(2) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付に係る資産の期首残高	477百万円	503百万円
退職給付費用	21百万円	116百万円
制度への拠出額	47百万円	48百万円
退職給付に係る資産の期末残高	503百万円	435百万円

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	1,671百万円	1,697百万円
年金資産	2,171百万円	2,129百万円
	499百万円	431百万円
非積立型制度の退職給付債務	783百万円	795百万円
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	283百万円	363百万円
退職給付に係る負債	787百万円	799百万円
退職給付に係る資産	503百万円	435百万円
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	283百万円	363百万円

(4) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	134百万円	227百万円

(ストック・オプション等関係)

記載すべき事項はありません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費償却限度超過額	321百万円	509百万円
退職給付に係る負債	246百万円	249百万円
環境対策引当金	189百万円	189百万円
賞与引当金	121百万円	136百万円
未払事業税	97百万円	116百万円
投資有価証券等評価損	86百万円	94百万円
役員退職慰労引当金	18百万円	20百万円
その他	252百万円	278百万円
繰延税金資産小計	1,333百万円	1,594百万円
評価性引当額	393百万円	403百万円
繰延税金資産合計	940百万円	1,190百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	5,899百万円	5,642百万円
全面時価評価法の適用に伴う評価差額	2,114百万円	2,003百万円
特別償却準備金	830百万円	801百万円
固定資産圧縮積立金	412百万円	412百万円
退職給付に係る資産	154百万円	133百万円
持分法適用関連会社の留保利益	161百万円	5百万円
その他	16百万円	28百万円
繰延税金負債合計	9,588百万円	9,026百万円
繰延税金負債の純額	8,648百万円	7,836百万円

(注) 1 繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
固定資産...繰延税金資産	204百万円	267百万円
固定負債...繰延税金負債	8,852百万円	8,103百万円

2 上記のほか、再評価に係る繰延税金負債を前連結会計年度は8,024百万円、当連結会計年度は13,439百万円、固定負債に計上しております。

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

前連結会計年度及び当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

(資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの)

当社グループは、所有する一部の建物の建築材料に石綿を使用しており、当該建物の解体時において、法令等の定めによる特別の方法で石綿を除去する債務を有しておりますが、当該債務に関連する建物の物理的使用可能期間に基づく撤去時期が明確でなく、当該石綿を除去するためのみにかかる費用を通常の解体費用と区分して見積ることは困難であります。これらの理由から、資産除去債務を合理的に見積ることができないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	311,438	307,964
	期中増減額	3,474	7,424
	期末残高	307,964	315,388
期末時価		491,318	528,418

- (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「(仮称)秋葉原プロジェクト」土地の追加取得(546百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(6,707百万円)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オフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」の取得(10,524百万円)及び「(仮称)秋葉原プロジェクト」の新築工事(1,359百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(7,074百万円)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のものについては、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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	30,491	30,245
営業原価	17,603	17,882
営業総利益	12,888	12,362
その他損益(は損失)	37	105

- (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、前連結会計年度は固定資産除却損37百万円(特別損失に計上)であり、当連結会計年度は建替関連損失65百万円及び固定資産除却損39百万円(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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

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。

会計上の見積りの変更に記載のとおり、当連結会計年度より建替え予定ビルにかかる有形固定資産について耐用年数を変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「土地建物賃貸事業」のセグメント利益が598百万円減少しております。

なお、「『税効果会計にかかる会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度のセグメント資産は、遡及適用後の金額を記載しております。

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 2017年4月1日 至 2018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	31,146	8,844	39,991	408	40,400		40,400
セグメント間の内部売上高 又は振替高	107	2,264	2,372		2,372	2,372	
計	31,254	11,108	42,363	408	42,772	2,372	40,400
セグメント利益	12,001	568	12,569	196	12,765	1,709	11,055
セグメント資産	319,365	2,651	322,017	46	322,064	29,226	351,291
その他の項目							
減価償却費	6,920	12	6,932		6,932		6,932
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,001	7	4,009		4,009		4,009

(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 1,709百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,721百万円等であり、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29,226百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産29,391百万円等であり、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、

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 2018年4月1日 至 2019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	30,917	9,186	40,103	534	40,637		40,637
セグメント間の内部売上高 又は振替高	112	2,308	2,420		2,420	2,420	
計	31,029	11,494	42,524	534	43,058	2,420	40,637
セグメント利益	11,407	533	11,940	206	12,147	1,817	10,329
セグメント資産	323,227	2,825	326,053	45	326,098	38,656	364,754
その他の項目							
減価償却費	7,273	11	7,285		7,285		7,285
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	16,204	15	16,219		16,219		16,219

(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 1,817百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,827百万円等であります。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38,656百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産38,835百万円等であり、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 2017年4月1日 至 2018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 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018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	123	35	159			159
当期末残高	1,857		1,857			1,857

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	120		120			120
当期末残高	1,698		1,698			1,698

【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。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

株式会社商船三井（東京証券取引所に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	1,337円32銭	1,319円81銭
1株当たり当期純利益	62円25銭	59円96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。

項目	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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)	7,260	6,993
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)	7,260	6,993
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,627	116,626

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。

項目	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	157,673	155,728
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	155,967	153,925
差額の主な内訳(百万円) 非支配株主持分	1,706	1,803
普通株式の発行済株式数(千株)	116,851	116,851
普通株式の自己株式数(千株)	224	224
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	116,626

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
ダイビル株式会社	第10回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2009年 9月16日	10,000	10,000 (10,000)	1.673	なし	2019年 9月13日
ダイビル株式会社	第11回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2010年 5月28日	15,000	15,000	1.398	なし	2020年 5月28日
ダイビル株式会社	第12回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2010年 5月28日	5,000	5,000	1.652	なし	2022年 5月27日
ダイビル株式会社	第13回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2013年 1月23日	10,000	10,000	1.071	なし	2023年 1月23日
ダイビル株式会社	第14回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2014年 3月4日	15,000	15,000	0.845	なし	2024年 3月4日
ダイビル株式会社	第15回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2015年 3月3日	15,000	15,000	0.803	なし	2025年 3月3日
ダイビル株式会社	第16回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2016年 12月15日	10,000	10,000	0.850	なし	2031年 12月15日
ダイビル株式会社	第17回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2018年 10月25日		10,000	0.564	なし	2028年 10月25日
合計			80,000	90,000 (10,000)			

(注) 1 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
10,000	15,000		15,000	15,000

2 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	3,130	3,680	0.65	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	53,412	59,732	0.47	2020年4月30日 ～ 2034年2月28日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)				
その他有利子負債 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	5,000			
合計	61,542	63,412		

- (注) 1 「平均利率」については、期末借入残高に対する加重平均利率を記載しております。
 2 「長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)」の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
8,360	15,710	5,250	5,050

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

	第1四半期 連結累計期間 自2018年4月1日 至2018年6月30日	第2四半期 連結累計期間 自2018年4月1日 至2018年9月30日	第3四半期 連結累計期間 自2018年4月1日 至2018年12月31日	第147期 連結会計年度 自2018年4月1日 至2019年3月31日
営業収益 (百万円)	9,953	20,090	30,340	40,637
税金等調整前 四半期(当期) 純利益 (百万円)	3,000	5,017	7,703	10,100
親会社株主に 帰属する 四半期(当期) 純利益 (百万円)	2,075	3,463	5,304	6,993
1株当たり 四半期(当期) 純利益 (円)	17.79	29.70	45.48	59.96

	第1四半期 連結会計期間 自2018年4月1日 至2018年6月30日	第2四半期 連結会計期間 自2018年7月1日 至2018年9月30日	第3四半期 連結会計期間 自2018年10月1日 至2018年12月31日	第4四半期 連結会計期間 自2019年1月1日 至2019年3月31日
1株当たり 四半期純利益 (円)	17.79	11.91	15.78	14.48

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	第146期 (2018年3月31日)	第147期 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,444	12,702
営業未収入金	166	154
たな卸資産	1 1	1 0
前払費用	31	36
短期貸付金	715	675
その他	11	6
貸倒引当金	3	2
流動資産合計	3,366	13,574
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 104,552	2 99,678
構築物	978	910
機械及び装置	156	138
車両運搬具	7	4
工具、器具及び備品	182	155
土地	157,614	159,478
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	183	2,208
有形固定資産合計	294,906	293,805
無形固定資産		
	33	31
投資その他の資産		
投資有価証券	24,989	24,090
関係会社株式	16,963	23,601
長期貸付金	773	10
長期前払費用	837	879
前払年金費用	471	398
敷金及び保証金	269	274
その他	93	112
貸倒引当金	14	14
投資その他の資産合計	44,384	49,352
固定資産合計	339,323	343,189
資産合計	342,690	356,763

(単位：百万円)

	第146期 (2018年3月31日)	第147期 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	3,130	3,680
1年内償還予定の社債	-	10,000
コマーシャル・ペーパー	5,000	-
未払金	2,158	699
未払費用	594	665
未払法人税等	1,466	1,808
未払消費税等	101	371
前受金	1,819	1,894
預り金	47	38
役員賞与引当金	79	63
流動負債合計	14,397	19,222
固定負債		
社債	80,000	80,000
長期借入金	54,642	60,962
受入敷金保証金	24,730	24,242
繰延税金負債	6,600	6,102
再評価に係る繰延税金負債	8,024	13,439
退職給付引当金	497	481
環境対策引当金	620	620
その他	315	247
固定負債合計	175,430	186,095
負債合計	189,828	205,317
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金		
資本準備金	13,850	13,850
その他資本剰余金	2	2
資本剰余金合計	13,852	13,852
利益剰余金		
利益準備金	1,876	1,876
その他利益剰余金		
特別償却準備金	1,883	1,819
圧縮積立金	935	935
別途積立金	87,187	92,187
繰越利益剰余金	9,344	8,961
利益剰余金合計	101,227	105,780
自己株式	147	148
株主資本合計	127,160	131,713
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13,512	12,961
繰延ヘッジ損益	4	7
土地再評価差額金	12,193	6,779
評価・換算差額等合計	25,701	19,733
純資産合計	152,861	151,446
負債純資産合計	342,690	356,763

【損益計算書】

(単位：百万円)

	第146期 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日)	第147期 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)
営業収益	28,848	28,561
営業原価	17,044	17,340
営業総利益	11,803	11,220
販売費及び一般管理費	1 1,941	1 2,087
営業利益	9,861	9,133
営業外収益		
受取利息	20	11
受取配当金	974	1,661
その他	18	60
営業外収益合計	1,013	1,733
営業外費用		
支払利息	276	278
社債利息	900	924
その他	147	108
営業外費用合計	1,324	1,311
経常利益	9,551	9,554
特別利益		
投資有価証券売却益	-	297
特別利益合計	-	297
特別損失		
建替関連損失	-	65
固定資産除却損	39	40
投資有価証券評価損	-	21
投資有価証券売却損	-	19
特別損失合計	39	146
税引前当期純利益	9,512	9,705
法人税、住民税及び事業税	2,691	3,063
法人税等調整額	109	242
法人税等合計	2,800	2,820
当期純利益	6,712	6,885

【営業原価内訳明細書】

区分	注記 番号	第146期 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		第147期 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)			
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)		
1 人件費			363	2.1	410	2.4	
2 経費							
(1) 水道光熱費		2,029			2,061		
(2) 修繕費		2,169			1,784		
(3) 清掃費		854			860		
(4) その他		2,114	7,168	42.1	2,152	6,858	39.5
3 減価償却費			6,300	37.0		6,675	38.5
4 租税公課			3,211	18.8		3,396	19.6
計			17,044	100.0		17,340	100.0

(注) 租税公課の主なものは固定資産税・都市計画税及び不動産取得税であります。

【株主資本等変動計算書】

第146期(自 2017年 4月 1日 至 2018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			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		
						特別償却準備金	圧縮積立金	別途積立金
当期首残高	12,227	13,850	2	13,852	1,876	1,627	935	84,187
当期変動額								
剰余金の配当								
当期純利益								
自己株式の取得								
特別償却準備金の積立						553		
特別償却準備金の取崩						297		
別途積立金の積立								3,000
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計						256		3,000
当期末残高	12,227	13,850	2	13,852	1,876	1,883	935	87,187

	株主資本				評価・換算差額等				純資産合計
	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	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	評価・換算差額等合計	
	その他利益剰余金	利益剰余金合計							
	繰越利益剰余金								
当期首残高	7,813	96,439	146	122,373	11,899	13	12,193	24,079	146,453
当期変動額									
剰余金の配当	1,924	1,924		1,924					1,924
当期純利益	6,712	6,712		6,712					6,712
自己株式の取得			0	0					0
特別償却準備金の積立	553								
特別償却準備金の取崩	297								
別途積立金の積立	3,000								
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					1,613	8		1,621	1,621
当期変動額合計	1,531	4,787	0	4,786	1,613	8		1,621	6,408
当期末残高	9,344	101,227	147	127,160	13,512	4	12,193	25,701	152,861

第147期(自 2018年 4月 1日 至 2019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			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		
					特別償却準備金	圧縮積立金	別途積立金	
当期首残高	12,227	13,850	2	13,852	1,876	1,883	935	87,187
当期変動額								
剰余金の配当								
当期純利益								
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
特別償却準備金の積立						313		
特別償却準備金の取崩						378		
別途積立金の積立								5,000
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	0	0	-	64	-	5,000
当期末残高	12,227	13,850	2	13,852	1,876	1,819	935	92,187

	株主資本				評価・換算差額等				純資産合計
	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	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	評価・換算差額等合計	
	その他利益剰余金	利益剰余金合計							
	繰越利益剰余金								
当期首残高	9,344	101,227	147	127,160	13,512	4	12,193	25,701	152,861
当期変動額									
剰余金の配当	2,332	2,332		2,332					2,332
当期純利益	6,885	6,885		6,885					6,885
自己株式の取得			0	0					0
自己株式の処分			0	0					0
特別償却準備金の積立	313	-		-					-
特別償却準備金の取崩	378	-		-					-
別途積立金の積立	5,000	-		-					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					550	2	5,414	5,967	5,967
当期変動額合計	382	4,552	0	4,552	550	2	5,414	5,967	1,415
当期末残高	8,961	105,780	148	131,713	12,961	7	6,779	19,733	151,446

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ 時価法

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

評価基準は原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。

貯蔵品 先入先出法

4 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法によっております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物、構築物	5～50年
機械及び装置、車両運搬具	7～17年
工具、器具及び備品	4～15年

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とし、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(4) 環境対策引当金

ポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物の処分等に係る支出に備えるため、今後発生すると見込まれる額を計上しております。

6 重要なヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。ただし、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を採用しております。金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...通貨スワップ、金利スワップ、為替予約

ヘッジ対象...外貨建借入金、借入金及び社債、外貨建予定取引

(3) ヘッジ方針

内部規程に基づき、為替変動リスク及び金利変動リスクをヘッジしております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、振当処理の要件を満たす通貨スワップ及び特例処理の要件を満たす金利スワップについては、決算期末日における有効性の評価を省略しております。

7 その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」155百万円は、「固定負債」の「繰延税金負債」6,600百万円に含めて表示しております。

(会計上の見積りの変更)

当社は、2018年4月27日開催の取締役会において、当社が保有する一部のビルの建替の決議をしたことに伴い、当事業年度より当該ビルにかかる有形固定資産について耐用年数を短縮し、将来にわたり変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当事業年度の営業原価が598百万円増加し、営業総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ598百万円減少しております。

(貸借対照表関係)

1 たな卸資産の内訳

	第146期 (2018年3月31日)	第147期 (2019年3月31日)
貯蔵品	1百万円	0百万円

2 圧縮記帳額

ヴィオレット宝塚の建物の取得価額は、地方公共団体からの補助金の受け入れにより圧縮記帳をしており、その金額は次のとおりであります。

	第146期 (2018年3月31日)	第147期 (2019年3月31日)
圧縮記帳額	384百万円	384百万円

3 関係会社に対する資産・負債

関係会社に対する金銭債権債務は下記のとおりであります。

	第146期 (2018年3月31日)	第147期 (2019年3月31日)
短期金銭債権	728百万円	690百万円
長期金銭債権	755百万円	1百万円
短期金銭債務	226百万円	219百万円
長期金銭債務	2,997百万円	3,009百万円

(損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	第146期 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	第147期 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
役員報酬	270百万円	234百万円
役員賞与引当金繰入額	79百万円	63百万円
従業員給料手当	532百万円	596百万円
退職給付費用	48百万円	89百万円
租税公課	280百万円	297百万円

一般管理費に属する費用がほとんどであります。

2 関係会社との取引

関係会社との取引高は下記のとおりであります。

	第146期 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	第147期 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	2,555百万円	2,579百万円
営業原価、販売費及び一般管理費	2,251百万円	2,309百万円
営業取引以外の取引高	412百万円	396百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	第146期 (2018年3月31日)	第147期 (2019年3月31日)
子会社株式	12,291	23,601
関連会社株式	4,671	0
合計	16,963	23,601

上記については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるものであります。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	第146期 (2018年3月31日)	第147期 (2019年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費償却限度超過額	321百万円	509百万円
環境対策引当金	189百万円	189百万円
退職給付引当金	153百万円	147百万円
未払事業税	91百万円	109百万円
投資有価証券等評価損	81百万円	88百万円
その他	197百万円	194百万円
繰延税金資産小計	1,034百万円	1,239百万円
評価性引当額	348百万円	363百万円
繰延税金資産合計	686百万円	875百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	5,899百万円	5,642百万円
特別償却準備金	830百万円	801百万円
固定資産圧縮積立金	412百万円	412百万円
前払年金費用	144百万円	121百万円
繰延税金負債合計	7,286百万円	6,978百万円
繰延税金負債の純額	6,600百万円	6,102百万円

(注) 上記のほか、再評価に係る繰延税金負債を前事業年度は8,024百万円、当事業年度は13,439百万円、固定負債に計上しております。

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

前事業年度及び当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	217,918 (384)	1,593	170	6,427	219,341 (384)	119,663
	構築物	2,841	18		85	2,859	1,949
	機械及び装置	1,929	51		70	1,980	1,842
	車両運搬具	29			2	29	24
	工具、器具及び備品	1,640	39	17	67	1,662	1,506
	土地	157,614 (20,218)	1,863			159,478 (20,218)	
	信託土地	31,231				31,231	
	建設仮勘定	183	4,726	2,702		2,208	
	計	413,388	8,294	2,890	6,653	418,792	124,986
無形固定資産	計	273	3		5	277	245

(注) 1 当期増加額の主なものは、次のとおりであります。

土地	「青山ライズスクエア」共同所有持分の追加取得	1,829百万円
建設仮勘定	「(仮称)秋葉原プロジェクト」建設工事	1,325百万円

2 当期首残高及び当期末残高は、取得価額により記載しております。

3 建物の当期首残高及び当期末残高の(内書)は、ヴィオレット宝塚の建物の取得価額について、地方公共団体からの補助金の受入により圧縮記帳をした金額であります。

4 土地の当期首残高及び当期末残高の(内書)は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34条)により行った事業用土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	18	2	4	17
役員賞与引当金	79	63	79	63
環境対策引当金	620			620

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取・買増手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおり。 http://www.daibiru.co.jp/
株主に対する特典	なし

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | | |
|--|-----------------|-------------------------------|--------------------------|
| (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書 | 事業年度
(第146期) | 自 2017年4月1日
至 2018年3月31日 | 2018年6月28日
関東財務局長に提出 |
| (2) 内部統制報告書 | | | 2018年6月28日
関東財務局長に提出 |
| (3) 四半期報告書及び確認書 | (第147期第1四半期) | 自 2018年4月1日
至 2018年6月30日 | 2018年8月13日
関東財務局長に提出 |
| | (第147期第2四半期) | 自 2018年7月1日
至 2018年9月30日 | 2018年11月12日
関東財務局長に提出 |
| | (第147期第3四半期) | 自 2018年10月1日
至 2018年12月31日 | 2019年2月13日
関東財務局長に提出 |
| (4) 臨時報告書 | | | |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2
(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書 | | | 2018年6月29日
関東財務局長に提出 |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号
(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書 | | | 2018年8月13日
関東財務局長に提出 |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号
(代表者の異動)の規定に基づく臨時報告書 | | | 2019年3月5日
関東財務局長に提出 |
| (5) 臨時報告書の訂正報告書 | | | |
| 2018年8月13日に提出した臨時報告書の訂正報告書 | | | 2018年8月28日
関東財務局長に提出 |
| (6) 発行登録書(社債)及びその添付書類 | | | 2019年1月4日
関東財務局長に提出 |
| (7) 訂正発行登録書(社債) | | | 2019年3月5日
関東財務局長に提出 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年 6月27日

ダイビル株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 洪 性 禎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 三 宅 潔

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているダイビル株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ダイビル株式会社及び連結子会社の2019年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ダイビル株式会社の2019年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、ダイビル株式会社が2019年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2019年6月27日

ダイビル株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 洪 性 禎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 三 宅 潔

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているダイビル株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの第147期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ダイビル株式会社の2019年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。