

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年8月9日

【四半期会計期間】 第148期第1四半期(自 2019年4月1日 至 2019年6月30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】

回次	第147期 第1四半期 連結累計期間	第148期 第1四半期 連結累計期間	第147期
会計期間	自 2018年 4月1日 至 2018年 6月30日	自 2019年 4月1日 至 2019年 6月30日	自 2018年 4月1日 至 2019年 3月31日
営業収益 (百万円)	9,953	10,490	40,637
経常利益 (百万円)	3,000	3,128	9,953
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	2,075	2,119	6,993
四半期包括利益 又は包括利益 (百万円)	1,739	2,243	388
純資産額 (百万円)	158,188	156,732	155,728
総資産額 (百万円)	350,399	363,522	364,754
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	17.79	18.17	59.96
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)			
自己資本比率 (%)	44.65	42.61	42.20

- (注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
- 3 潜在株式調整後1株当たり四半期(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 【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社及び当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生、又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【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】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び関係会社）が判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益は高い水準で底堅く推移し、雇用・所得情勢も改善、景気は緩やかな回復基調となりましたが、一方、人手不足感の高い水準にあり、通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国経済の先行き、金融資本市場の変動が懸念されるなど、景気の先行きは不透明な状況となっております。

オフィスビル業界におきましては、東京・大阪各ビジネス地区では低水準の空室率が続き、また、賃料水準もなだら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」テナントサービスを提供し、高水準の入居状況を維持すると共に賃料水準の引き上げも行い、営業収益の拡大に努めました。

当第1四半期連結累計期間の業績は、営業収益は10,490百万円と前年同四半期に比べ536百万円（5.4%）の増収、営業利益は3,063百万円と261百万円（9.3%）の増益となりました。

営業外損益では、持分法による投資利益の計上はありませんでしたが、金融収支の改善、為替差損の減少により、経常利益は3,128百万円と128百万円（4.3%）の増益となりました。

特別損益につきましては、当第1四半期連結累計期間は特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を85百万円計上しました。なお、前年同四半期は特別損益の計上はありませんでした。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,119百万円と44百万円（2.1%）の増益となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

土地建物賃貸事業

連結売上高の75.6%を占める当セグメントでは、既存ビルの稼働状況の向上、及び新規取得ビル「日本橋三丁目ビル」による収益寄与等により、営業収益は7,930百万円と368百万円（4.9%）の増収となりました。また、修繕費の増加及び新規取得ビルにかかる不動産取得税等の一時費用の発生等により営業費用は増加しましたが、営業利益は3,267百万円と230百万円（7.6%）の増益となりました。

ビル管理事業

連結売上高の21.9%を占める当セグメントでは、新規受託物件の受注等により、営業収益は2,296百万円と16百万円（0.7%）の増収となり、営業利益は172百万円と19百万円（12.6%）の増益となりました。

その他

連結売上高の2.5%を占める当セグメントでは、工事請負高が増加したこと等により、営業収益は263百万円と151百万円（135.0%）の増収となり、営業利益は50百万円と0百万円（0.9%）の増益となりました。

(注) 1 セグメントごとの売上高については、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。

当第1四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べて1,232百万円減少し、363,522百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べて5,718百万円減少し、12,239百万円となりました。これは主として、現金及び預金が減少したこと等によるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ4,486百万円増加し、351,282百万円となりました。これは主として、新規取得ビルの土地の増加等によるものであります。

当第1四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べて2,235百万円減少し、206,790百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ13,315百万円増加し、34,398百万円となりました。これは主として、1年内償還予定の社債の増加と未払法人税等の減少等により、差引で増加したことによるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べて15,551百万円減少し、172,391百万円となりました。これは主として、社債及び長期借入金が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て1,212百万円減少し、152,200百万円となりました。

当第1四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べて1,003百万円増加し、156,732百万円となりました。これは主として、利益剰余金及びその他有価証券評価差額金が増加したこと等によるものであります。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【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	第1四半期会計期間 末現在発行数(株) (2019年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2019年8月9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。

【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)
2019年6月30日		116,851,049		12,227		13,850

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の議決権の状況については、株主名簿の記載内容が把握できず、記載することができませんので、直前の基準日である2019年3月31日現在で記載をしております。

【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 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

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、第1四半期連結会計期間(2019年4月1日から2019年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年4月1日から2019年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,765	10,121
営業未収入金	1,079	1,014
たな卸資産	52	48
その他	1,072	1,064
貸倒引当金	11	10
流動資産合計	17,958	12,239
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	103,558	103,152
土地	159,559	165,144
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	12,118	11,418
その他（純額）	340	311
有形固定資産合計	306,809	311,258
無形固定資産		
のれん	1,698	1,660
その他	11,823	11,647
無形固定資産合計	13,522	13,308
投資その他の資産		
投資有価証券	24,124	24,312
繰延税金資産	267	284
その他	2,088	2,134
貸倒引当金	15	15
投資その他の資産合計	26,464	26,715
固定資産合計	346,796	351,282
資産合計	364,754	363,522

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	3,680	3,360
1年内償還予定の社債	10,000	25,000
未払法人税等	2,021	884
役員賞与引当金	63	-
その他	5,317	5,154
流動負債合計	21,083	34,398
固定負債		
社債	80,000	65,000
長期借入金	59,732	58,840
受入敷金保証金	24,802	25,064
繰延税金負債	8,103	8,257
再評価に係る繰延税金負債	13,439	13,439
役員退職慰労引当金	66	64
退職給付に係る負債	799	810
環境対策引当金	620	620
その他	379	293
固定負債合計	187,942	172,391
負債合計	209,025	206,790
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	106,759	107,650
自己株式	148	148
株主資本合計	132,692	133,583
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12,962	13,088
繰延ヘッジ損益	7	10
土地再評価差額金	6,779	6,779
為替換算調整勘定	1,498	1,453
その他の包括利益累計額合計	21,233	21,311
非支配株主持分	1,803	1,837
純資産合計	155,728	156,732
負債純資産合計	364,754	363,522

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年6月30日)
営業収益	9,953	10,490
営業原価	6,196	6,467
営業総利益	3,757	4,022
販売費及び一般管理費	955	958
営業利益	2,801	3,063
営業外収益		
受取利息	10	17
受取配当金	348	373
持分法による投資利益	230	-
その他	9	4
営業外収益合計	597	395
営業外費用		
支払利息	294	313
為替差損	99	12
その他	5	3
営業外費用合計	399	330
経常利益	3,000	3,128
特別損失		
建替関連損失	-	82
固定資産除却損	-	2
特別損失合計	-	85
税金等調整前四半期純利益	3,000	3,043
法人税、住民税及び事業税	810	818
法人税等調整額	90	71
法人税等合計	901	889
四半期純利益	2,098	2,153
非支配株主に帰属する四半期純利益	23	34
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,075	2,119

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年6月30日)
四半期純利益	2,098	2,153
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	623	126
繰延ヘッジ損益	2	2
為替換算調整勘定	873	34
持分法適用会社に対する持分相当額	111	-
その他の包括利益合計	359	89
四半期包括利益	1,739	2,243
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,715	2,209
非支配株主に係る四半期包括利益	23	34

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第1四半期連結会計期間より、持分法適用関連会社であったM&D SUN PTE. LTD.は、重要性が低下したため、持分法の適用範囲から除外しております。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれん償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
減価償却費	1,812百万円	1,690百万円
のれん償却額	30百万円	30百万円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)

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	配当の原資
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	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)

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	配当の原資
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,224	10.50	2019年3月31日	2019年6月27日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	7,561	2,280	9,841	112	9,953		9,953
セグメント間の内部売上高 又は振替高	26	568	595		595	595	
計	7,588	2,849	10,437	112	10,549	595	9,953
セグメント利益	3,037	153	3,190	49	3,240	438	2,801

(注)1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工事請負、工事管理、不動産仲介等を含んでおります。

2 セグメント利益の調整額 438百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 440百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	7,930	2,296	10,226	263	10,490		10,490
セグメント間の内部売上高 又は振替高	29	582	611		611	611	
計	7,959	2,878	10,838	263	11,101	611	10,490
セグメント利益	3,267	172	3,440	50	3,490	426	3,063

(注)1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工事請負、工事管理、不動産仲介等を含んでおります。

2 セグメント利益の調整額 426百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 428百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(金融商品関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(有価証券関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
1株当たり四半期純利益	17円79銭	18円17銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	2,075	2,119
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 四半期純利益(百万円)	2,075	2,119
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,626	116,626

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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。

(重要な後発事象)

当社は、次のとおり第18回及び第19回無担保社債を発行しております。

(第18回無担保社債)

発行価格	各社債の金額100円につき金100円
発行総額	金10,000百万円
利率	0.780%
償還方法	満期一括償還
償還期間	15年
発行時期	2019年7月19日
用途	社債の償還、借入金の返済、及び設備投資資金に充当

(第19回無担保社債)

発行価格	各社債の金額100円につき金100円
発行総額	金10,000百万円
利率	0.960%
償還方法	満期一括償還
償還期間	20年
発行時期	2019年7月19日
用途	社債の償還、借入金の返済、及び設備投資資金に充当

2 【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年8月9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 近 藤 康 仁 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 三 宅 潔 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているダイビル株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(2019年4月1日から2019年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年4月1日から2019年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、ダイビル株式会社及び連結子会社の2019年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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

(注) 1. 上記は四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。