

【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】 平成26年8月12日

【四半期会計期間】 第143期第1四半期(自平成26年4月1日至平成26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 山本竹彦

【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】 執行役員 財務・経理部長 林洋一

【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】 東京営業開発部長 田村延広

【縦覧に供する場所】 ダイビル株式会社東京営業開発部
(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142期 第1四半期 連結累計期間	第143期 第1四半期 連結累計期間	第142期
会計期間	自 平成25年 4月1日 至 平成25年 6月30日	自 平成26年 4月1日 至 平成26年 6月30日	自 平成25年 4月1日 至 平成26年 3月31日
営業収益 (百万円)	8,836	8,935	35,566
経常利益 (百万円)	2,565	2,639	8,725
四半期(当期)純利益 (百万円)	1,573	890	5,563
四半期包括利益 又は包括利益 (百万円)	2,731	1,232	8,441
純資産額 (百万円)	128,128	133,499	133,141
総資産額 (百万円)	313,329	322,612	321,254
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	13.49	7.64	47.70
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)			
自己資本比率 (%)	40.52	40.97	41.04

- (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)純利益金額については、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。

なお、重要事象等は存在していません。

2 【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。

3 【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（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動から個人消費や生産等に弱い動きがみられましたが、全体として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、空室率は引き続き改善傾向で推移し、賃料水準は本格的な回復には至っていないものの、東京都心の一部では上昇の動きが見られました。

こうした状況の下で、当第1四半期連結累計期間の業績は、営業収益は8,935百万円と前年同四半期に比べ98百万円（1.1%）の増収、営業利益は2,805百万円と51百万円（1.9%）の増益、経常利益は2,639百万円と74百万円（2.9%）の増益となりました。

なお、特別損失として、前年同四半期は固定資産除却損4百万円を計上したのに対して、当第1四半期連結累計期間は建替関連損失等計1,247百万円を計上いたしました。

この結果、四半期純利益は890百万円と682百万円（43.4%）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。

土地建物賃貸事業

連結売上高の75.8%を占める当セグメントでは、「ダイビル本館」の収益寄与等により、売上高は6,773百万円と前年同四半期に比べ82百万円（1.2%）の増収となり、営業利益は2,920百万円と87百万円（3.1%）の増益となりました。

ビル管理事業

連結売上高の23.3%を占める当セグメントでは、新規受託契約の受注等により、売上高は2,079百万円と前年同四半期に比べ21百万円（1.1%）の増収となり、営業利益は177百万円と14百万円（8.6%）の増益となりました。

その他

連結売上高の0.9%を占める当セグメントでは、売上高は81百万円と前年同四半期に比べ6百万円（7.5%）の減収となり、営業利益は29百万円と14百万円（32.3%）の減益となりました。

(注) 1 セグメント別の業績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。

(2) 財政状態の分析

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1,358百万円増加し、322,612百万円となりました。流動資産は、現金及び預金が減少したこと等により、前連結会計年度末に比べ4,020百万円減少し、6,641百万円となりました。固定資産は、前連結会計年度末に比べ5,378百万円増加し、315,971百万円となりました。これは主として、減価償却等に伴い建物及び構築物が減少いたしましたものの、「新ダイビル」の建設工事に伴う建設仮勘定の増加および株価の回復に伴う投資有価証券の増加により、差引で増加したこと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1,000百万円増加し、189,113百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ2,978百万円減少し、31,187百万円となりました。これは主として、コマーシャル・ペーパーの増加と、1年内返済予定の長期借入金、未払法人税等および流動負債その他の減少との差引によるものであります。固定負債は、長期借入金が増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ3,979百万円増加し、157,925百万円となりました。なお、有利子負債の合計額は、前連結会計年度末に比べて3,000百万円増加し、141,557百万円となりました。

当第1四半期連結会計期間末における純資産は、為替換算調整勘定は減少いたしました。その他有価証券評価差額金が増加したこと等により、前連結会計年度末に比べて357百万円増加し、133,499百万円となりました。

(3) 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。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

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) (平成26年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年8月12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】

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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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)
平成26年6月30日		116,851,049		12,227		13,850

(6) 【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。

(7) 【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平成26年3月31日現在で記載をしております。

【発行済株式】

平成26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 220,900		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 116,580,000	1,165,800	同上
単元未満株式	普通株式 50,149		同上
発行済株式総数	116,851,049		
総株主の議決権		1,165,800	

(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65株が含まれております。

【自己株式等】

平成26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	220,900		220,900	0.19
計		220,900		220,900	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(平成26年4月1日から平成26年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成26年4月1日から平成26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 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,278	4,364
営業未収入金	928	921
たな卸資産	44	39
繰延税金資産	281	154
その他	1,138	1,169
貸倒引当金	8	8
流動資産合計	10,661	6,641
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	95,305	93,938
土地	149,195	149,195
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	5,804	12,131
その他（純額）	555	519
有形固定資産合計	282,091	287,016
無形固定資産		
のれん	1,540	1,479
その他	6,228	6,029
無形固定資産合計	7,769	7,509
投資その他の資産		
投資有価証券	18,274	19,039
繰延税金資産	156	135
その他	2,318	2,293
貸倒引当金	17	22
投資その他の資産合計	20,731	21,445
固定資産合計	310,592	315,971
資産合計	321,254	322,612

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26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	12,557	7,892
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
コマーシャル・ペーパー	-	4,000
未払法人税等	1,624	258
役員賞与引当金	46	-
その他	4,937	4,036
流動負債合計	34,165	31,187
固定負債		
社債	70,000	70,000
長期借入金	41,000	44,665
受入敷金保証金	26,131	26,288
繰延税金負債	6,086	6,411
再評価に係る繰延税金負債	9,338	9,338
役員退職慰労引当金	358	199
退職給付に係る負債	822	813
その他	208	209
固定負債合計	153,946	157,925
負債合計	188,112	189,113
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	85,118	85,134
自己株式	144	144
株主資本合計	111,054	111,071
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8,090	8,575
繰延ヘッジ損益	-	5
土地再評価差額金	10,879	10,879
為替換算調整勘定	1,821	1,660
その他の包括利益累計額合計	20,791	21,110
少数株主持分	1,295	1,317
純資産合計	133,141	133,499
負債純資産合計	321,254	322,612

(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 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
営業収益	8,836	8,935
営業原価	5,374	5,371
営業総利益	3,462	3,563
販売費及び一般管理費	707	757
営業利益	2,754	2,805
営業外収益		
受取利息	11	10
受取配当金	188	207
その他	24	6
営業外収益合計	224	225
営業外費用		
支払利息	405	377
その他	8	14
営業外費用合計	413	391
経常利益	2,565	2,639
特別損失		
建替関連損失	-	1,234
固定資産除却損	4	-
その他	-	12
特別損失合計	4	1,247
税金等調整前四半期純利益	2,560	1,392
法人税、住民税及び事業税	748	256
法人税等調整額	208	223
法人税等合計	957	479
少数株主損益調整前四半期純利益	1,603	913
少数株主利益	30	22
四半期純利益	1,573	890

【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 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,603	913
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	607	485
繰延ヘッジ損益	-	5
為替換算調整勘定	519	160
その他の包括利益合計	1,127	319
四半期包括利益	2,731	1,232
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,700	1,210
少数株主に係る四半期包括利益	30	22

【注記事項】

(会計方針の変更等)

該当事項はありません。

(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。

(四半期連結損益計算書関係)

新ダイビルの建替に関連して発生したものであり、費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)
旧・新ダイビル解体費用	百万円	1,234百万円

(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 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)
減価償却費	1,564百万円	1,490百万円
のれん償却額	25百万円	28百万円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25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
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	699	6.00	平成25年3月31日	平成25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。

当第1四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26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
平成26年6月25日 定時株主総会	普通株式	874	7.50	平成26年3月31日	平成26年6月26日	利益剰余金

(注) 1株当たり配当額には記念配当1.50円が含まれております。

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 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)

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	6,690	2,057	8,748	88	8,836		8,836
セグメント間の内部売上高 又は振替高	24	482	507		507	507	
計	6,715	2,540	9,255	88	9,344	507	8,836
セグメント利益	2,833	163	2,997	43	3,040	286	2,754

(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 286百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 292百万円等であります。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 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)

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	6,773	2,079	8,853	81	8,935		8,935
セグメント間の内部売上高 又は振替高	26	483	509		509	509	
計	6,799	2,563	9,362	81	9,444	509	8,935
セグメント利益	2,920	177	3,098	29	3,128	322	2,805

(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 322百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 328百万円等であります。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金額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 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額	13円49銭	7円64銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	1,573	890
普通株主に帰属しない金額		
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	1,573	890
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,631	116,630

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、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、平成26年7月9日にVietnam International Commercial Joint Stock Bankとの間で、VIBANK-NGT Company Limited(以下、「VN社」)の出資持分を取得(以下、「本件買収」)することに関し、持分譲渡契約を締結いたしました。当社は、英領ヴァージン諸島に設立した当社子会社であるWhite Lotus Properties Limited(以下、「White Lotus社」)に追加出資を行い、White Lotus社を持株会社として本件買収を実施いたします。なお、White Lotus社への追加出資およびVN社の出資持分の取得により、両社の資本金の額は、それぞれ当社の資本金の額の100分の10以上に相当するため、両社はいずれも当社の特定子会社に該当することとなります。

1. 持分取得の目的

当社は、平成25年度を初年度とする5ヵ年事業計画“Design 100”プロジェクトPhase-Iでも掲げておりますとおり、ベトナムを中心としたアジア新興国におけるオフィスビル取得・開発を検討して参りました。今回取得するVN社は、ベトナム・ハノイ市中心部に立地するオフィスビル「コーナーストーン・ビルディング」を保有しており、本件買収が当社グループの賃貸オフィス事業の一層の拡大に資するものと判断したためであります。

2. 持分取得の相手先の名称

Vietnam International Commercial Joint Stock Bank

3. 買収する会社の名称、事業内容、規模

名称 : VIBANK-NGT Company Limited
事業内容 : 土地建物賃貸事業
規模 : 資本金3,490億ベトナムドン

4. 持分取得の時期

平成26年10月(予定)

5. 取得価額及び取得後の持分比率

取得価額 : 61億円(概算額)
取得後の持分比率 : 99%

6. 支払資金の調達方法

自己資金及び借入等により調達

7. その他

本件買収の成立は、ベトナム関係当局による許可証等の発行が条件となります。

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

平成26年 8月11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 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 桂 木 茂 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平成26年4月1日から平成27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(平成26年4月1日から平成26年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成26年4月1日から平成26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平成26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。