

【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】 平成30年6月28日

【事業年度】 第146期(自平成29年4月1日 至平成30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142期 平成26年3月	第143期 平成27年3月	第144期 平成28年3月	第145期 平成29年3月	第146期 平成30年3月
営業収益 (百万円)	35,566	35,773	37,344	39,451	40,400
経常利益 (百万円)	8,725	8,250	7,985	9,688	10,640
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	5,563	5,165	5,276	6,160	7,260
包括利益 (百万円)	8,441	10,577	3,776	8,457	8,605
純資産額 (百万円)	133,141	142,144	144,286	150,993	157,673
総資産額 (百万円)	321,254	362,702	351,810	351,645	351,446
1株当たり純資産額 (円)	1,130.47	1,206.74	1,224.12	1,280.88	1,337.32
1株当たり当期純利益 (円)	47.70	44.29	45.24	52.82	62.25
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	41.04	38.80	40.58	42.48	44.38
自己資本利益率 (%)	4.33	3.79	3.72	4.22	4.76
株価収益率 (倍)	23.06	28.00	21.00	18.52	19.81
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,960	11,487	14,516	15,157	13,957
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	8,098	26,269	13,758	3,287	7,847
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,532	14,286	2,661	9,624	10,131
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	7,832	7,399	5,545	7,954	4,155
従業員数 (人)	2,235	2,232	2,286	2,434	2,465

(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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第142期 平成26年3月	第143期 平成27年3月	第144期 平成28年3月	第145期 平成29年3月	第146期 平成30年3月
営業収益 (百万円)	25,894	26,023	26,580	28,319	28,848
経常利益 (百万円)	8,729	7,979	7,666	9,251	9,551
当期純利益 (百万円)	5,596	5,247	5,363	6,075	6,712
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)	129,616	137,068	139,334	146,453	152,861
総資産額 (百万円)	314,219	350,023	343,055	343,420	342,845
1株当たり純資産額 (円)	1,111.35	1,175.24	1,194.69	1,255.73	1,310.69
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	13.50 (6.00)	13.00 (6.00)	14.00 (7.00)	16.00 (8.00)	19.00 (8.50)
1株当たり当期純利益 (円)	47.98	44.99	45.99	52.09	57.55
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	41.25	39.16	40.62	42.65	44.59
自己資本利益率 (%)	4.41	3.94	3.88	4.25	4.49
株価収益率 (倍)	22.92	27.56	20.66	18.77	21.42
配当性向 (%)	28.13	28.90	30.44	30.71	33.01
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	58 (12)	60 (9)	59 (9)	64 (9)	65 (10)

(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 平成26年3月期の1株当たり配当額13円50銭には、創立90周年記念配当1円50銭を含んでおります。

2 【沿革】

大正12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
大正14年9月	大阪市北区中之島にダイビル本館完工
昭和2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
昭和6年4月	日比谷ダイビル1号館に隣接して2号館完工
昭和12年7月	ダイビル本館に隣接して新館完工
昭和20年10月	大阪建物株式会社に社名変更
昭和25年12月	大阪証券取引所上場
昭和33年4月	大阪市北区堂島浜に新ダイビル南館完工
昭和38年10月	新ダイビル北館完工
昭和43年6月	東京都中央区京橋に八重洲ダイビル完工
昭和50年3月	大阪市中央区南久宝寺町の御堂筋ダイビルを購入
昭和51年9月	東京都千代田区麹町に麹町ダイビル完工
昭和58年1月	東京都千代田区内幸町に内幸町ダイビル完工
昭和58年12月	東京証券取引所第一部上場
昭和59年9月	大阪市北区堂島浜に堂島ダイビル完工
昭和61年5月	大阪市中央区淡路町に淡路町ダイビル完工
昭和61年9月	東京都港区三田に三田日東ダイビル完工
平成元年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
平成3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
平成4年1月	ダイビル株式会社に社名変更
平成9年1月	大阪市北区中津に北梅田ダイビル完工
平成9年2月	大阪市中央区高麗橋に淀屋橋ダイビル完工
平成12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
平成12年5月	大阪市北区梅田に梅田ダイビル完工
平成13年2月	東京都港区芝の芝ダイビルを購入
平成16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
平成17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
平成19年7月	商船三井興産株式会社(連結子会社)を子会社化
平成21年3月	大阪市北区中之島に中之島ダイビル完工
平成21年7月	大阪市西区土佐堀に土佐堀ダイビル完工
平成22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
平成22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
平成24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
平成25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
平成26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
平成27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

3 【事業の内容】

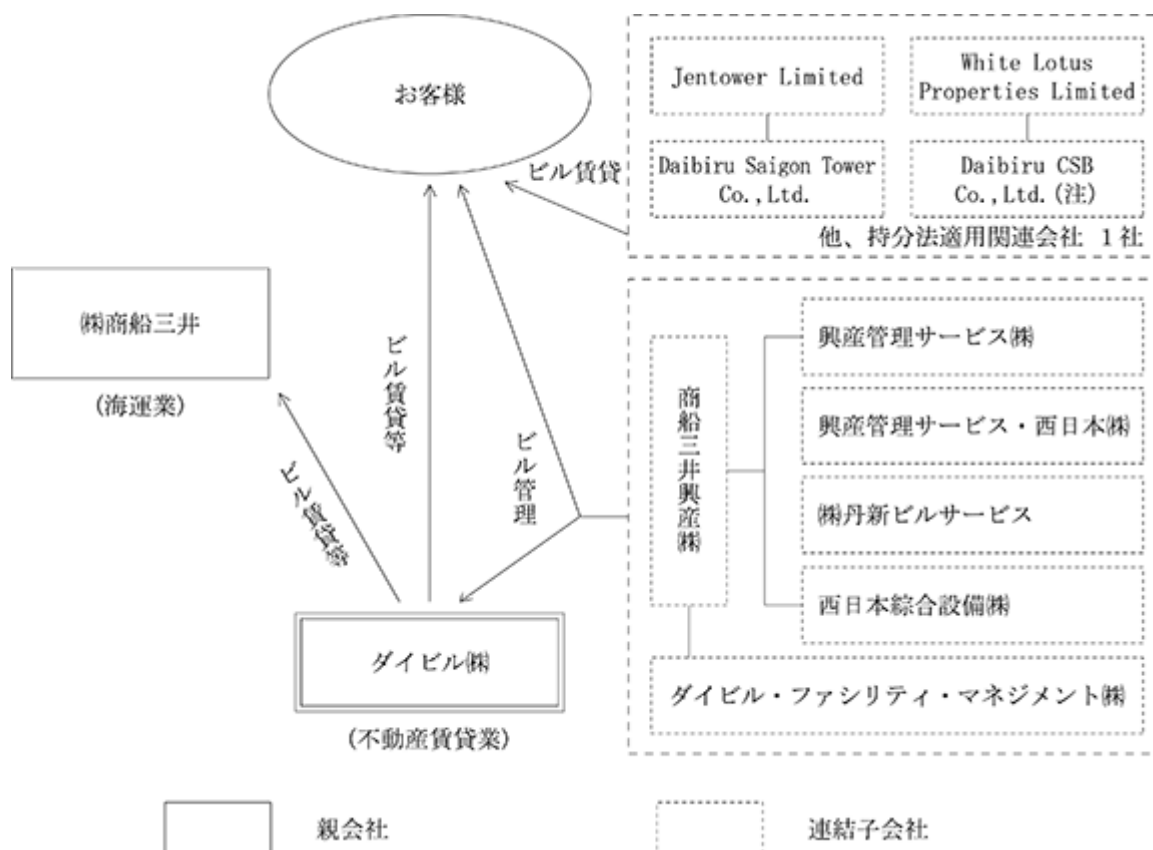
当社グループ（当社及び連結子会社）が営んでいる主な事業内容と、各関係会社等の当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。（平成30年3月31日現在）

<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）および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、これを転賃しております。（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。）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およ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）およびダイビル・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㈱およびダイビル・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。



(注)Daibiru CSB Co., Ltd.は平成29年4月3日付でVIBANK-NGT Co., Ltd.から社名変更いたしました。

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
㈱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㈱(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 3名
ダイビル・ファシリティ・ マネジメント㈱	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㈱	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㈱	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 1名
㈱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㈱	神戸市灘区	10	ビル管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 - 名
Jentower Limited	Tortola,British Virgin Islands	US\$1	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 3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、4)	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
(持分法適用関連会社)					
M&D SUN PTE. LTD.	Singapore	SGD116,553,058	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㈱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 10,151百万円
- (2) 経常利益 280百万円
- (3) 当期純利益 185百万円
- (4) 純資産額 3,035百万円
- (5) 総資産額 4,851百万円

3 特定子会社であります。

4 Daibiru CSB Co., Ltd.は、平成29年4月3日付でVIBANK-NGT Co., Ltd.から社名変更いたしました。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成30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)	120	2,247	18	80	2,465

(注) 従業員数は就業人数であります。

(2) 提出会社の状況

平成30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)
65 (10)	39.6	11.6	9,378

平成30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)	28 (4)	-	-	37 (6)	65 (10)

(注) 1 従業員数は就業人数で、関係会社への出向者17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およ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、平成30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、秋葉原プロジェクト(仮称)

<海外>(400億円)

海外事業の推進

ベトナム事業拡大、オーストラリア他への展開

(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、海外事業室の設置、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、国際政治や為替・金利環境など、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、少子化進行によるオフィスワーカーの減少が懸念される一方、東京では好立地の大型ハイスペックビルの供給が続き、テナント獲得競争が一層激化するものと予想されます。

当社グループといたしましては、「“Design 100” プロジェクト Phase- 」に掲げたアクションプランを押し進めてまいります。

2 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績およ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。

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。

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。

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。

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。

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。

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、開発およ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、運転資金等一部の変動金利で調達している資金については金利の変動の影響を受けます。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。

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。

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および金融商品会計、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】

(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

当連結会計年度のが国経済は、政府による各種経済政策の下、企業収益や雇用・所得環境が改善し、設備投資が増加するなど、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、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て。

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。

中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase- 」では重点投資分野として、東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資、リニューアル投資による既存ビルの競争力強化およびベトナムにおける高品質オフィスビルの開発を掲げております。

本計画の下、昨年11月には「（仮称）秋葉原プロジェクト」（地上11階、地下2階、延床面積約5,000㎡）の建設工事に着手いたしました。「芝ダイビル」のリニューアル工事につきましても、計画通り順調に進捗しております。

ベトナムにおきましては、「サイゴン・タワー」および「コーナーストーン・ビルディング」に続く当社第3の投資として、持分法適用会社（M&D SUN PTE. LTD.）への出資を経由し、共同事業者とともにオフィスビル開発プロジェクトに参画いたしました。その後、出資額を上回る価格にて本プロジェクトを売却したことにより、持分法による投資利益を計上しております。

a 財政状態

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べ198百万円減少し、351,446百万円となりました。当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ6,878百万円減少し、193,773百万円となりました。当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に6,679百万円増加し、157,673百万円となりました。

b 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高40,400百万円（前連結会計年度比2.4%増）、営業利益11,055百万円（前連結会計年度比3.4%増）、経常利益10,640百万円（前連結会計年度比9.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7,260百万円（前連結会計年度比17.9%増）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

「新ダイビル」の収益寄与等により、営業収益は31,146百万円と757百万円（前連結会計年度比2.5%）の増収となりました。費用面では、減価償却費が減少した一方、修繕費等の営業費用は増加し、営業利益は12,001百万円と467百万円（前連結会計年度比4.1%）の増益となりました。

(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8,844百万円と273百万円（前連結会計年度比3.2%）の増収となり、営業利益は568百万円と27百万円（前連結会計年度比5.1%）の増益となりました

(c) その他

工事請負高が減少したこと等により、営業収益は408百万円と81百万円（前連結会計年度比16.6%）の減収となりましたが、営業利益は196百万円と6百万円（前連結会計年度比3.2%）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。

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4,155百万円となり、前連結会計年度末に比べて3,798百万円減少いたしました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により得られた資金は13,957百万円となりました。税金等調整前当期純利益が増加しましたが、預り敷金及び保証金の減少および法人税等の支払額の増加等により、得られた資金は前連結会計年度に比べて1,199百万円減少いたしました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は7,847百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得および、持分法適用会社への出資に伴う投資有価証券の取得による支出であり、使用した資金は前連結会計年度に比べて4,559百万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使用した資金は10,131百万円となりました。これは主に、有利子負債の返済および配当金の支払いによるものであり、使用した資金は前連結会計年度に比べて507百万円増加いたしました。

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	31,254	2.5
ビル管理事業	11,108	2.8
その他	408	16.6
小計	42,772	2.4
消去又は全社	(2,372)	-
合計	40,400	2.4

(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

営業用の建物およ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	700,131m ²	-
内訳		
共用面積	179,141m ²	0.2
自用面積	18,820m ²	1.0
貸付可能面積	502,169m ²	0.1
内貸付面積		
貸室面積	447,621m ²	0.9
駐車場面積	51,276m ²	-
小計	498,897m ²	0.8
転貸面積	10,726m ²	0.3
貸付面積合計	509,622m ²	0.8
貸室収益(総額)	30,695	2.6
消去又は全社	(107)	-
計	30,587	2.6

- (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	93,878㎡	0.1
内訳		
貸付面積	89㎡	85.5
営業用建物敷地	93,790㎡	0.6
土地使用权	6,872㎡	-
面積合計	100,695㎡	-
貸地収益(総額)	17	56.5
消去又は全社	-	-
計	17	56.5

(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	541	0.1
消去又は全社	-	-
計	541	0.1

(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	7,919	1.3
マンション管理	2,998	6.8
その他	190	7.9
小計	11,108	2.8
消去又は全社	(2,264)	-
計	8,844	3.2

(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	214	30.9
工事管理料	51	4.1
不動産仲介収入	12	729.9
その他	130	4.2
小計	408	16.6
消去又は全社	-	-
計	408	16.6

(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198百万円減少し351,446百万円となりました。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3,988百万円減少し6,535百万円となりました。また、固定資産は、前連結会計年度末に比べ3,790百万円増加し344,911百万円となりました。これは主として、減価償却に伴い建物及び構築物、無形固定資産が減少しましたが、持分法適用会社への出資と株価の上昇に伴い投資有価証券が増加したこと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6,878百万円減少し193,773百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度に比べ5,777百万円増加し16,044百万円となりましたが、これは主として、コマーシャル・

ペーパーおよびその他の流動負債が増加したことによるものであります。また、固定負債は、前連結会計年度末に比べ12,655百万円減少し177,729百万円となりましたが、これは主として、繰延税金負債は増加しましたが、長期借入金が増加したこと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8,130百万円減少し141,542百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産は、利益剰余金およびその他有価証券評価差額金が増加したこと等により、前連結会計年度に比べ6,679百万円増加し157,673百万円となりました。

(b) 経営成績

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は40,400百万円と前連結会計年度に比べ948百万円(2.4%)の増収となりました。

営業収益の77.1%を占める土地建物賃貸事業セグメントは、31,146百万円と757百万円(2.5%)の増収となりました。平成30年3月末の当社の空室率は、大阪0.7%、東京0.8%、全社計0.7%であります。営業収益の21.9%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、8,844百万円と273百万円(3.2%)の増収となりました。営業収益の1.0%を占めるその他セグメントは、工事請負高の減少等により、408百万円と81百万円(16.6%)の減収となりました。

(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、減価償却費が減少しましたが、修繕費等が増加したことにより、25,529百万円と前連結会計年度に比べ341百万円(1.4%)増加いたしました。また、営業収益に対する営業原価の比率は63.2%と前連結会計年度に比べ0.7%減少いたしました。

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3,814百万円と前連結会計年度に比べ245百万円(6.9%)増加いたしました。また、営業収益に対する販売費及び一般管理費の比率は9.4%と前連結会計年度に比べ0.4%増加しております。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は11,055百万円と前連結会計年度に比べ361百万円(3.4%)の増益となりました。また、営業収益に対する営業利益の比率は27.4%と前連結会計年度に比べ0.3%増加いたしました。

なお、土地建物賃貸事業セグメントの営業利益は、12,001百万円と467百万円(4.1%)の増益となりました。ビル管理事業セグメントの営業利益は568百万円と27百万円(5.1%)の増益、その他セグメントの営業利益は196百万円と6百万円(3.2%)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1,005百万円の費用(純額)から、当連結会計年度は415百万円の費用(純額)となり、費用(純額)が590百万円減少いたしました。このうち、金融収支は、主に支払利息が減少したことにより、前連結会計年度の714百万円の費用(純額)に対し、545百万円の費用(純額)と169百万円減少しました。また、金融収支以外の営業外損益は、当連結会計年度においては持分法による投資利益が389百万円が発生しました。他の営業外損益は、前連結会計年度の290百万円の費用(純額)に対し、259百万円の費用(純額)と31百万円減少しました。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は10,640百万円と前連結会計年度に比べ951百万円(9.8%)の増益となりました。また、営業収益に対する経常利益の比率は26.3%と前連結会計年度に比べ1.8%増加いたしました。

(税金等調整前当期純利益)

前連結会計年度は、投資有価証券売却益25百万円、特別損失として固定資産除却損および環境対策引当金繰入額計638百万円を計上いたしましたが、当連結会計年度においては、特別損失として固定資産除却損41百万円を計上いたしました。この結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、10,599百万円と1,523百万円(16.8%)の増益となりました。

(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、3,240百万円と前連結会計年度に比べ413百万円(14.6%)増加いたしました。

(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7,260百万円と前連結会計年度に比べ1,100百万円(17.9%)の増益となりました。また、1株当たり当期純利益は、前連結会計年度の52円82銭に対し、当連結会計年度は62円25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

日本経済は、政府による各種経済政策の下、企業収益や雇用・所得環境が改善し、設備投資が増加するなど、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、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。

こうした中、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。当連結会計年度においては、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべての数値において2期連続で過去最高を更新いたしました。

しかしながら、今後オフィスビル業界においては、少子化進行によるオフィスワーカーの減少が懸念される一方、東京では好立地の大型ハイスペックビルの供給が続き、テナント獲得競争が一層激化するものと予想されます。また、当社グループにおいては、築年数が相当程度経過し、競争力が低下したビルについては、建替・改修を実施し、高度化した社会的ニーズへの適応を図っていくことが必要と考えます。

これらの状況に対処しつつ更なる成長・進化を遂げるために、当社グループは、中期経営計画「“Design 100” プロジェクト Phase- 」(2018年度～2022年度)において、「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つの事業基盤強化という5つの重点施策を掲げております。また、重点施策を支えるために営業企画部・海外事業室の新設、不動産開発室の要員増強、働き方改革推進担当を設置といった組織改編、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といった財務戦略のプラットフォームを作り、株主還元の基本方針を定め、ESGへの取組を強化していきます。

c 流動性および資金の源泉

(a) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年 3月期	平成27年 3月期	平成28年 3月期	平成29年 3月期	平成30年 3月期
自己資本比率(%)	41.0	38.8	40.6	42.5	44.4
時価ベースの自己資本比率(%)	39.9	39.9	31.5	32.4	40.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	10.7	13.8	10.8	9.9	10.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	8.0	7.9	9.7	12.1	11.8

(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、平成30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136,542百万円で、金融機関からの借入金56,542百万円、社債80,000百万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せん。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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4,009百万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	4,001
ビル管理事業	7
合計	4,009

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、「(仮称)秋葉原プロジェクト」土地の追加取得及び建設工事を、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。

当連結会計年度において実施した、土地建物賃貸事業に係る主要な設備の取得の内容は次のとおりであります。

(提出会社)

事業所名	所在地	用途	構造	面積		設備投資金額				取得年月
				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)	
「(仮称)秋葉原プロジェクト」土地	東京都千代田区外神田一丁目	建物建設予定地			55		546		546	平成29年4月購入

(注) 賃貸商業施設の建設用地として、土地を追加取得したものであります。

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

平成30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 開発部	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	13,023	(1) 6,626	435	35,969
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		15,822		60	
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	22,166	15,831	349	38,346
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	2,487	8,017	1	10,505
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	9,224	10,003	54	19,282
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	6,706	1,594	60	8,361
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	508	3,556	4	4,069
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	1,086	632	20	1,739

平成30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)
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	926	949	4	1,880
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	350	1,088	5	1,444
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	504	231	10	746
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	431	671	4	1,108
	大阪府 豊中市 曾根西町 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

平成30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)
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 開発部	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	4,754	24,974	55	29,784
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	7,547	9,598	72	17,218
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	2,918	16,028	8	18,955
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	1,155	19,941	3	21,100

平成30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) 20,907	(2) 2,835	4,470	31,231	23	35,725
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	688	1,233	3	1,925
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	1,819	9,107	6	10,932
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	2,376	1,389	25	3,792
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	618	945	14	1,578
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	766	5,310	0	6,077
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	908	3,952	4	4,865
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	99	241		340
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	283	612	1	897
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	240	761	0	1,002
ダイビル 久我山寮	東京都 三鷹市 井の頭 一丁目	賃貸社宅	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	149	581	0	730
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	200	614		814
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	171	536	1	709

平成30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)
アリア 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	313	941		1,255
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	210	208	0	419
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	103	207	0	311
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	69	350	0	420
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	69	163	0	233

その他地区

平成30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	663	1,318	46	2,029
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	129	197	5	333
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	105	196	3	305
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	236	238	0	475
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	23	37	0	61

- (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37人、大阪営業開発部12人、東京営業開発部16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.および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。

平成30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(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)
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]	506		(2) 5,706	6,212
Daibiru CSB Co.,Ltd. (3)	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]	2,644		(2) 6,670	9,314

- (注) 1 土地使用权に係る面積であります。
 2 土地使用权を含めて記載しており、土地使用权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 Daibiru CSB Co., Ltd.は平成29年4月3日付でVIBANK-NGT Co., Ltdから社名変更いたしました。

3 【設備の新設、除却等の計画】

提出会社は、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

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	延約5,000	約3,000	175	約2,825	着工 平成29年11月 完成 平成31年夏頃

(2) 改修

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	1,564		1,564	平成30年4月 ~ 平成31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) (平成30年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成30年6月28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)
平成3年4月1日 から 平成4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】

平成30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)		31	25	190	189	5	2,831	3,271	
所有株式数 (単元)		181,659	6,957	691,074	239,330	11	49,022	1,168,053	45,749
所有株式数 の割合(%)		15.55	0.60	59.16	20.49	0.00	4.20	100.0	

(注) 1 自己株式224,074株は「個人その他」に2,240単元及び「単元未満株式の状況」に74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224,074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】

平成30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	4,510	3.86
BNP PARIBAS SEC SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/ ABERDEEN GLOBAL 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)	2,997	2.57
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	2,170	1.86
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)	1,150	0.98
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	5TH FLOOR, TRINITY TOWER 9, THOMAS MORE STREET LONDON, E1W 1YT, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	1,135	0.97
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)	1,109	0.95
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	225 LIBERTY STREET, NEW YORK, NEW YORK, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	986	0.84
計		82,344	70.60

(注) 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。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成30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 224,000		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 116,581,300	1,165,813	同上
単元未満株式	普通株式 45,749		同上
発行済株式総数	116,851,049		
総株主の議決権		1,165,813	

(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74株が含まれております。

【自己株式等】

平成30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	224,000		224,000	0.19
計		224,000		224,000	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	793	952,279
当期間における取得自己株式	4	5,080

(注) 当期間における取得自己株式には、平成30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				
保有自己株式数	224,074		224,078	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成30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。

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、配当性向（連結）の中長期的水準値としては30%以上を目処としております。なお、平成30年度を初年度とする新中期経営計画では、配当性向（連結）30～35%を目安として、安定的に配当することにいたしました。

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（平成30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19.0円（中間配当8.5円、期末配当10.5円）となり、前期（平成29年3月期）に比べ3.0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)
平成29年10月31日 取締役会決議	991	8.50
平成30年6月27日 定時株主総会決議	1,224	10.50

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第142期	第143期	第144期	第145期	第146期
決算年月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月	平成30年3月
最高(円)	1,330 1,600	1,335	1,383	1,108	1,492
最低(円)	1,010 989	937	753	802	932

（注）最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所市場第一部におけるものであります。なお、第142期の最高・最低株価のうち印は大阪証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年10月	平成29年11月	平成29年12月	平成30年1月	平成30年2月	平成30年3月
最高(円)	1,335	1,333	1,446	1,492	1,467	1,320
最低(円)	1,240	1,211	1,196	1,358	1,290	1,186

（注）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。

5 【役員の状況】

男性10名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役会長		山本竹彦	昭和27年9月29日生	平成17年6月 株式会社商船三井執行役員に就任 当社社外取締役に就任 平成19年6月 株式会社商船三井常務執行役員に就任 平成21年6月 同社取締役 専務執行役員に就任 平成22年6月 同社取締役 専務執行役員を退任 当社代表取締役 副社長執行役員に就任 平成23年6月 当社代表取締役 社長執行役員に就任 平成28年4月 当社代表取締役 会長に就任、現在に至る	(注5)	45
代表取締役 社長執行役員		園部俊行	昭和32年5月21日生	平成21年6月 株式会社商船三井油送船部長 平成24年6月 同社執行役員に就任 平成28年4月 同社常務執行役員に就任 平成28年6月 当社取締役に就任 平成29年3月 株式会社商船三井 常務執行役員を退任 平成29年4月 当社副社長執行役員に就任、 営業開発本部長を委嘱 平成29年6月 当社代表取締役に就任、現在に至る 平成30年4月 当社社長執行役員に就任、現在に至る	(注5)	5
取締役 専務執行役員	管理部門管掌 I R 担当 人事部担当	成田純一	昭和33年4月27日生	平成20年6月 株式会社商船三井 ロジスティクス事業部長 平成21年6月 同社常勤監査役に就任 平成23年6月 当社社外監査役に就任 平成25年6月 株式会社商船三井常勤監査役を退任 当社社外監査役を退任 当社取締役 常務執行役員に就任 経営・管理本部長、経営戦略室長を委嘱 平成26年6月 内部監査室担当 平成28年4月 当社取締役 専務執行役員に就任、 現在に至る I R 担当、現在に至る 経営・管理本部長、内部監査室担当 管理部門管掌、人事部担当、現在に至る	(注5)	14

役名	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	建設・技術 統括部担当	矢田 豪 男	昭和32年1月7日生	昭和57年4月 当社に入社 平成18年4月 東京開発部長 平成19年6月 当社執行役員に就任 建設企画本部副本部長、営業開発本部副本部長、建設企画部長を委嘱 平成20年7月 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、技術部長を委嘱 平成24年6月 当社取締役 執行役員に就任 建設企画本部長、建設企画部長、技術部長を委嘱 平成25年6月 当社取締役 常務執行役員に就任、現在に至る 建設・技術統括部担当、現在に至る 建設・技術統括部長を委嘱 平成26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に就任、現在に至る 平成28年4月 営業開発本部副本部長を委嘱 平成29年4月 営業開発本部副本部長(不動産開発室担当)を委嘱	(注5)	26
取締役		高松 明	昭和23年12月21日生	平成8年5月 日本銀行福島支店長 平成11年9月 同行検査役 平成16年6月 株式会社名古屋証券取引所 常勤監査役に就任 平成17年6月 同取引所常務執行役員に就任 平成20年6月 同取引所常務取締役執行役員に就任 平成24年6月 同取引所顧問に就任 平成25年6月 同取引所顧問を退任、当社社外取締役に就任、現在に至る	(注5)	
取締役		大井 篤	昭和24年1月14日生	平成11年9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 平成13年8月 経済産業省 大臣官房審議官 平成14年7月 防衛庁(現 防衛省) 防衛参事官 平成17年8月 日本政策投資銀行(現 株式会社日本政策投資銀行) 理事 平成19年9月 同行理事を退任 平成19年10月 三井物産株式会社顧問に就任 平成20年4月 同社執行役員に就任 平成22年4月 同社常務執行役員に就任 平成26年4月 同社専務執行役員に就任 平成27年4月 同社顧問に就任 平成27年6月 同社顧問を退任 公益財団法人日本デザイン振興会 理事長に就任、現在に至る 当社社外取締役に就任、現在に至る	(注5)	
常勤監査役		西口 美 廣	昭和28年11月4日生	平成15年4月 株式会社三井住友銀行を退社、三洋電機株式会社に入社 平成21年4月 同社常務執行役員を退任 平成21年6月 当社執行役員に就任 経営・管理本部副本部長を委嘱 平成22年6月 当社常務執行役員に就任、内部監査室担当 平成24年4月 内部監査室長を委嘱 平成25年6月 広報室長を委嘱 平成26年6月 当社常務執行役員を退任 当社常勤監査役に就任、現在に至る	(注7)	14

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
常勤監査役		堀口英夫	昭和33年11月21日生	平成22年6月 平成25年6月 平成29年4月 平成30年6月	株式会社商船三井 経理部長 同社執行役員に就任 同社顧問に就任 同社顧問を退任 当社常勤監査役に就任、現在に至る	(注7)	
監査役		田中宏	昭和31年12月9日生	昭和58年4月 平成27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 当社社外監査役に就任、現在に至る	(注6)	
監査役		小西幹男	昭和32年1月10日生	昭和60年3月 平成9年5月 平成15年5月 平成20年8月 平成28年2月 平成30年6月	公認会計士登録 太田昭和監査法人(現 新日本有限責任監査法人)パートナー 新日本監査法人(現 新日本有限責任監査法人)シニアパートナー 新日本有限責任監査法人 常務理事 同監査法人 大阪事務所 監査部門シニアパートナー 同監査法人を退職 当社社外監査役に就任、現在に至る	(注7)	
計							105

- (注) 1 取締役高松明及び取締役大井篤は、社外取締役であります。
 2 監査役田中宏及び監査役小西幹男は、社外監査役であります。
 3 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、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通りであります。なお、森本宏氏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	昭和35年7月13日生	昭和62年4月 平成4年1月 平成20年1月 平成25年7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に就任、現在に至る	

- 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、平成19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7名であり、その担当業務は記載の通りであります(取締役兼務者を除く)。
 常務執行役員 田中 健輔 営業企画部、大阪営業部、東京営業部、不動産開発室担当
 執行役員 林 洋一 財務・経理部、システム室担当、システム室長委嘱
 執行役員 下川 浩志 総務部、内部監査室担当、総務部長委嘱
 執行役員 太田 威彦 経営企画部、海外事業室担当
 執行役員 山田 一彦 大阪営業部担当役員補佐
 執行役員 對中 秀樹 建設・技術統括部担当役員補佐、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 平成30年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成31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 平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成31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 平成30年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成34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 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制（有価証券報告書提出日現在）

イ．企業統治の体制の概要・当該体制を採用する理由

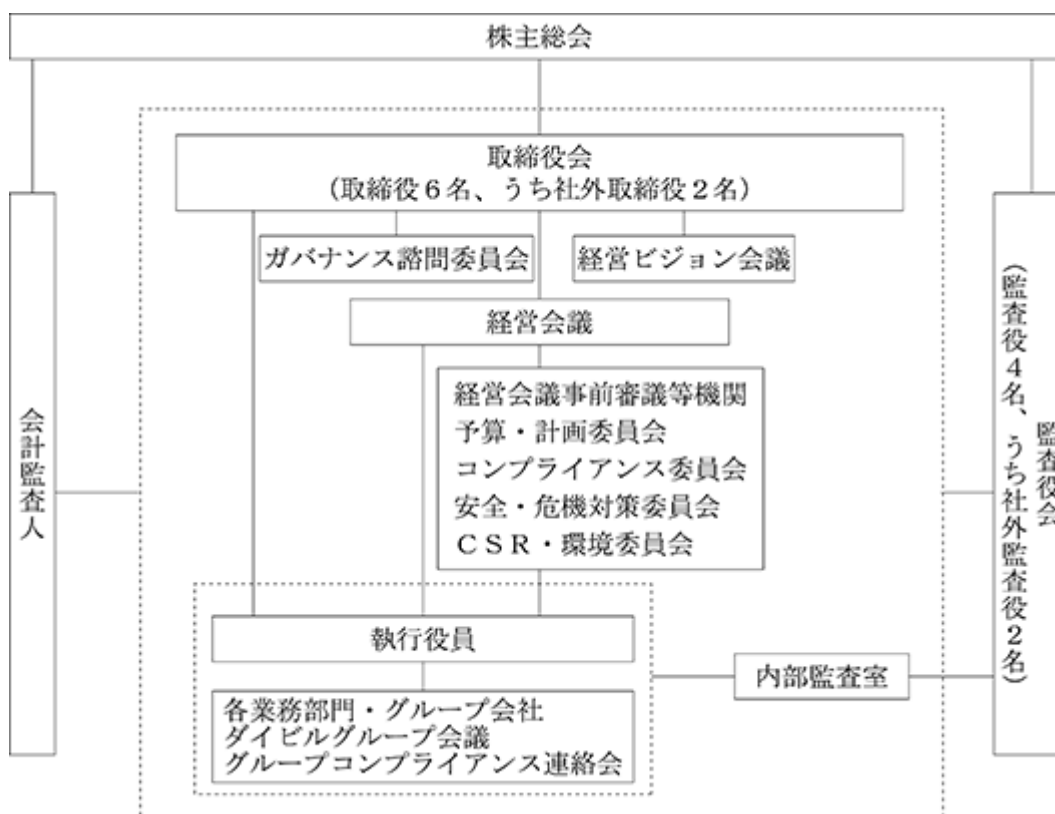
当社は監査役会による当社経営への監視が有効に機能していると判断し、監査役設置会社形態を採用しております。監査役会は4名（うち常勤2名）で構成されており、各監査役は監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、取締役会への出席、重要な書類の閲覧、事業所の調査等を通じた監査を行っております。

取締役会は、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、取締役の職務およ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を委員長とし、社外取締役、取締役会長および社長執行役員を委員とする「ガバナンス諮問委員会」を設置し、取締役および執行役員の選任・解任、取締役および執行役員の報酬等の決定、社長執行役員の承継プラン等に関して、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、副社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員で構成する「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、取締役6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 高松明氏および大井篤氏、社外監査役 田中宏氏および小西幹男氏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、監視の仕組みおよび内部統制の仕組みは以下のとおりであります。



ロ．その他企業統治に関する事項

()当社は「法令および規則を遵守し、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。

()また、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、重要な投融資案件については、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。

()内部統制システムの構築については、平成18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。

()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、経営状態およ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。

内部監査及び監査役監査の状況（有価証券報告書提出日現在）

内部監査室（室長以下3名）は、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・勧告を行っております。

監査役（4名、うち常勤2名）は、監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従って監査業務を行うほか、会計監査人から監査に関する報告を受け、検討を行っております。なお、常勤監査役 西口美廣氏および堀口英夫氏は長年にわたる財務・経理部門の実務経験に基づき、また、社外監査役 小西幹男氏は公認会計士として幅広い実務経験と見識に基づき、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。

さらに、監査役は内部監査室の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができ、命令を受けた使用人は、その命令に関して、取締役、執行役員およびその他使用人等の指揮命令を受けないものとしております。

また、内部監査、監査役監査および会計監査においては相互に情報交換を行っており、これらの監査の結果に基づき、内部統制部門は業務の改善に取り組んでおります。

社外取締役及び社外監査役（有価証券報告書提出日現在）

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。社外取締役およ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および会計監査人との情報交換を行い、内部統制部門の監督および監査に努めております。

当社と各社外取締役およ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、その要件を満たす高松明氏、大井篤氏、田中宏氏および小西幹男氏を選任しております。

役員の報酬等

イ．提出会社の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)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	270	190	-	79	-	5
監査役 (社外監査役を除く。)	46	46	-	-	-	2
社外役員	32	32	-	-	-	5

(注) 社外役員には、平成29年11月5日に逝去により退任した監査役1名を含んでおります。

ロ．役員の報酬等の額の決定に関する方針

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、職位およ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、株主総会で決議された報酬総額の範囲内とし、取締役の個別の月額報酬は、取締役会議長が報酬案を作成し、取締役会の諮問機関であり独立社外取締役を委員長とし、社外取締役、取締役会長および社長執行役員を委員とする「ガバナンス諮問委員会」に諮ったうえで、取締役会で審議・決定いたします。

一方、取締役の賞与は、当社の業績および株主の利益と連動し、月額報酬とのバランスを踏まえ、職位、担当および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決定いたします。

監査役の月額報酬は、株主総会で決議された報酬総額の範囲内で設定いたします。

ハ．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。

株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 50銘柄
 貸借対照表計上額の合計額 24,989百万円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である上場投資株式の銘柄、保有区分、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
ダイキン工業(株)	488,000	5,458	営業政策目的
住友商事(株)	1,907,151	2,855	営業政策目的
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	618,195	2,386	財務活動の円滑化
MS & AD インシュアランス グループ ホールディングス(株)	558,200	1,976	営業政策目的
(株)三井住友フィナンシャルグループ	321,112	1,298	財務活動の円滑化
住友電気工業(株)	665,500	1,228	営業政策目的
(株)住友倉庫	1,845,825	1,129	営業政策目的
住友金属鉱山(株)	296,000	468	営業政策目的
旭化成(株)	430,998	465	営業政策目的
京阪神ビルディング(株)	667,426	409	営業政策目的
日本電気(株)	1,518,363	406	営業政策目的
住友化学(株)	614,401	382	営業政策目的
新日本空調(株)	273,187	363	営業政策目的
レンゴー(株)	492,817	316	営業政策目的
(株)大林組	300,000	312	営業政策目的
新日鐵住金(株)	120,461	308	営業政策目的
大阪ガス(株)	694,575	293	営業政策目的
A N Aホールディングス(株)	844,411	286	営業政策目的
関西電力(株)	197,283	269	営業政策目的
鹿島建設(株)	330,750	240	営業政策目的
阪急阪神ホールディングス(株)	61,800	223	営業政策目的
(株)日本触媒	26,200	198	営業政策目的
住友電設(株)	121,338	155	営業政策目的
フジテック(株)	107,800	131	営業政策目的
ダイダン(株)	121,000	128	営業政策目的
コクヨ(株)	69,000	99	営業政策目的
美津濃(株)	151,800	87	営業政策目的
丸一鋼管(株)	26,410	83	営業政策目的
(株)ロイヤルホテル	312,780	66	営業政策目的
三菱地所(株)	31,949	64	営業政策目的

(注) コクヨ(株)以下の特定投資株式は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、特定投資株式の上位30銘柄について記載しております。

(当事業年度)
 特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
ダイキン工業(株)	488,000	5,726	営業政策目的
住友商事(株)	1,907,151	3,415	営業政策目的
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	618,195	2,662	財務活動の円滑化
MS & AD インシュアランス グループ ホールディングス(株)	558,200	1,872	営業政策目的
(株)三井住友フィナンシャルグループ	321,112	1,431	財務活動の円滑化
(株)住友倉庫	1,845,825	1,328	営業政策目的
住友電気工業(株)	665,500	1,080	営業政策目的
住友金属鉱山(株)	148,000	663	営業政策目的
旭化成(株)	430,998	602	営業政策目的
京阪神ビルディング(株)	667,426	594	営業政策目的
日本電気(株)	151,836	454	営業政策目的
レンゴー(株)	492,817	452	営業政策目的
新日本空調(株)	273,187	434	営業政策目的
住友化学(株)	614,401	380	営業政策目的
(株)大林組	300,000	349	営業政策目的
A N A ホールディングス(株)	84,441	347	営業政策目的
鹿島建設(株)	330,750	326	営業政策目的
大阪ガス(株)	138,915	291	営業政策目的
新日鐵住金(株)	120,461	281	営業政策目的
関西電力(株)	197,283	269	営業政策目的
住友電設(株)	121,338	258	営業政策目的
阪急阪神ホールディングス(株)	61,800	243	営業政策目的
(株)日本触媒	26,200	189	営業政策目的
フジテック(株)	107,800	150	営業政策目的
コクヨ(株)	69,000	144	営業政策目的
ダイダン(株)	60,500	141	営業政策目的
美津濃(株)	30,360	98	営業政策目的
丸一鋼管(株)	26,410	85	営業政策目的
朝日放送(株)	82,800	72	営業政策目的
(株)ロイヤルホテル	31,278	60	営業政策目的

(注) 美津濃(株)以下の特定投資株式は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、特定投資株式の上位30銘柄について記載しております。

会計監査の状況

有限責任 あずさ監査法人と監査契約を締結しております。当社の会計監査業務を執行した公認会計士は洪性禎氏、三宅潔氏であり、補助者は公認会計士6名、その他11名であります。

(注) その他は公認会計士試験合格者等であります。

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) 【監査報酬の内容等】

【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	30	1	29	
連結子会社				
計	30	1	29	

【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VIBANK-NGT 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.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。

(注) Daibiru CSB Co., Ltd.は平成29年4月3日付でVIBANK-NGT Co., Ltd.から社名変更いたしました。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

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。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【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。

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(自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自平成29年4月1日 至平成30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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,718	4,529
営業未収入金	1,017	998
たな卸資産	1 52	1 53
繰延税金資産	243	241
その他	499	718
貸倒引当金	5	6
流動資産合計	10,524	6,535
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 222,696	2 225,629
減価償却累計額	110,806	116,908
建物及び構築物（純額）	111,890	108,720
土地	3 157,149	3 157,695
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	206	198
その他	3,923	4,031
減価償却累計額	3,500	3,635
その他（純額）	423	395
有形固定資産合計	300,901	298,243
無形固定資産		
のれん	2,084	1,857
その他	13,257	12,417
無形固定資産合計	15,341	14,275
投資その他の資産		
投資有価証券	4 22,679	4 30,203
長期貸付金	45	18
退職給付に係る資産	477	503
繰延税金資産	126	118
その他	1,582	1,580
貸倒引当金	33	33
投資その他の資産合計	24,877	32,392
固定資産合計	341,120	344,911
資産合計	351,645	351,446

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30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	3,130
コマーシャル・ペーパー	-	5,000
未払法人税等	1,959	1,639
未払消費税等	543	201
役員賞与引当金	64	79
その他	4,569	5,993
流動負債合計	10,266	16,044
固定負債		
社債	80,000	80,000
長期借入金	66,542	53,412
受入敷金保証金	25,646	25,353
繰延税金負債	8,196	9,008
再評価に係る繰延税金負債	³ 8,024	³ 8,024
役員退職慰労引当金	50	61
退職給付に係る負債	799	787
環境対策引当金	620	620
その他	504	460
固定負債合計	190,384	177,729
負債合計	200,651	193,773
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	96,763	102,099
自己株式	146	147
株主資本合計	122,697	128,032
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,899	13,512
繰延ヘッジ損益	13	4
土地再評価差額金	³ 12,193	³ 12,193
為替換算調整勘定	2,608	2,233
その他の包括利益累計額合計	26,688	27,934
非支配株主持分	1,607	1,706
純資産合計	150,993	157,673
負債純資産合計	351,645	351,446

【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 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
営業収益	39,451	40,400
営業原価	25,187	25,529
営業総利益	14,263	14,870
販売費及び一般管理費	¹ 3,569	¹ 3,814
営業利益	10,693	11,055
営業外収益		
受取利息	31	41
受取配当金	517	587
持分法による投資利益	-	389
その他	35	30
営業外収益合計	584	1,048
営業外費用		
支払利息	1,263	1,173
為替差損	192	101
その他	134	188
営業外費用合計	1,590	1,463
経常利益	9,688	10,640
特別利益		
投資有価証券売却益	25	-
特別利益合計	25	-
特別損失		
固定資産除却損	² 18	² 41
環境対策引当金繰入額	³ 620	-
特別損失合計	638	41
税金等調整前当期純利益	9,075	10,599
法人税、住民税及び事業税	2,914	3,095
法人税等調整額	87	144
法人税等合計	2,826	3,240
当期純利益	6,248	7,359
非支配株主に帰属する当期純利益	88	98
親会社株主に帰属する当期純利益	6,160	7,260

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
当期純利益	6,248	7,359
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,780	1,613
繰延ヘッジ損益	12	8
土地再評価差額金	0	-
為替換算調整勘定	584	472
持分法適用会社に対する持分相当額	-	96
その他の包括利益合計	2,209	1,246
包括利益	8,457	8,605
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,369	8,506
非支配株主に係る包括利益	88	98

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成28年 4月 1日 至 平成29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	92,353	146	118,287
当期変動額					
剰余金の配当			1,749		1,749
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,160		6,160
土地再評価差額金の取崩			0		0
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	-	-	4,409	0	4,409
当期末残高	12,227	13,852	96,763	146	122,697

	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	9,119	26	12,193	3,193	24,479	1,518	144,286
当期変動額							
剰余金の配当							1,749
親会社株主に帰属する 当期純利益							6,160
土地再評価差額金の取崩							0
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）	2,780	12	0	584	2,209	88	2,297
当期変動額合計	2,780	12	0	584	2,209	88	6,707
当期末残高	11,899	13	12,193	2,608	26,688	1,607	150,993

当連結会計年度(自 平成29年 4月 1日 至 平成30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

【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 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30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	9,075	10,599
減価償却費	7,321	6,932
のれん償却額	159	159
役員賞与引当金の増減額(は減少)	23	15
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	18	12
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	12	26
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	3	11
環境対策引当金の増減額(は減少)	620	
受取利息及び受取配当金	549	628
支払利息	1,263	1,173
持分法による投資損益(は益)		389
投資有価証券売却損益(は益)	25	
固定資産除却損	18	41
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	388	281
敷金及び保証金の増減額(は増加)	1	1
売上債権の増減額(は増加)	24	18
たな卸資産の増減額(は増加)	5	1
仕入債務の増減額(は減少)	266	400
未払不動産取得税等の増減額(は減少)	2	
未払又は未収消費税等の増減額	820	342
その他	623	213
小計	17,838	17,884
利息及び配当金の受取額	549	628
利息の支払額	1,252	1,187
法人税等の支払額	1,976	3,367
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,157	13,957
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	3,261	3,065
投資有価証券の取得による支出	3	4,671
投資有価証券の売却による収入	198	
定期預金の預入による支出	434	370
定期預金の払戻による収入	374	421
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	133	
長期貸付金の回収による収入	17	27
その他	45	188
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,287	7,847

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30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
長期借入れによる収入	5,000	10,000
長期借入金の返済による支出	7,770	23,130
社債の発行による収入	10,000	
社債の償還による支出	15,000	
自己株式の取得による支出	0	0
配当金の支払額	1,749	1,924
その他	103	76
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,624	10,131
現金及び現金同等物に係る換算差額	163	222
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,409	3,798
現金及び現金同等物の期首残高	5,545	7,954
現金及び現金同等物の期末残高	7,954	4,155

【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 10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。

(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。

M&D SUN PTE. LTD.は、株式出資に伴い、当連結会計年度より持分法適用の範囲に含めております。

(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、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに平成28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、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。また、在外連結子会社は、定額法によっております。

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。

(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)

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日)

(1) 概要

個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱いが見直され、また(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いの明確化が行われております。

(2) 適用予定日

平成31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。

- ・「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

平成34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。

(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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
販売用不動産	12百万円	12百万円
仕掛工事	12百万円	16百万円
商品	4百万円	4百万円
原材料及び貯蔵品	22百万円	20百万円

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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30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、平成14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 平成14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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
投資有価証券(株式)	9百万円	5,209百万円

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
役員報酬	410百万円	479百万円
役員賞与引当金繰入額	64百万円	79百万円
従業員給料手当	1,312百万円	1,400百万円
退職給付費用	112百万円	90百万円
役員退職慰労引当金繰入額	20百万円	24百万円
福利厚生費	320百万円	340百万円
のれん償却額	159百万円	159百万円

2 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
建物及び構築物	15百万円	40百万円
その他	2百万円	0百万円
計	18百万円	41百万円

3 環境対策引当金繰入額

ポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物の処分等に伴い発生する損失の見積額を計上しております。

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	3,999百万円	2,324百万円
組替調整額	25百万円	百万円
税効果調整前	3,973百万円	2,324百万円
税効果額	1,193百万円	710百万円
その他有価証券評価差額金	2,780百万円	1,613百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	28百万円	22百万円
組替調整額	7百万円	7百万円
税効果調整前	21百万円	15百万円
税効果額	8百万円	6百万円
繰延ヘッジ損益	12百万円	8百万円
土地再評価差額金		
当期発生額	百万円	百万円
組替調整額	百万円	百万円
税効果調整前	百万円	百万円
税効果額	0百万円	百万円
土地再評価差額金	0百万円	百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	584百万円	472百万円
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	百万円	96百万円
その他の包括利益合計	2,209百万円	1,246百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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)	222,736	545		223,281

(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 545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
平成28年6月28日 定時株主総会	普通株式	816	7.00	平成28年3月31日	平成28年6月29日
平成28年10月27日 取締役会	普通株式	933	8.00	平成28年9月30日	平成28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
平成29年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	933	8.00	平成29年3月31日	平成29年6月29日

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30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
平成29年6月28日 定時株主総会	普通株式	933	8.00	平成29年3月31日	平成29年6月29日
平成29年10月31日 取締役会	普通株式	991	8.50	平成29年9月30日	平成29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
平成30年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,224	10.50	平成30年3月31日	平成30年6月28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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
現金及び預金勘定	8,718百万円	4,529百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	764百万円	373百万円
現金及び現金同等物	7,954百万円	4,155百万円

（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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
1年以内	19,588百万円	16,962百万円
1年超	36,620百万円	29,191百万円
合計	56,208百万円	46,153百万円

(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。償還日は決算日後、最長で14年後であります。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(平成29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	8,718	8,718	
(2) 営業未収入金	1,017		
貸倒引当金(1)	5		
	1,011	1,011	
(3) 投資有価証券	22,361	22,361	
資産計	32,091	32,091	
(1) コマーシャル・ペーパー			
(2) 社債	80,000	82,200	2,200
(3) 長期借入金(2)	69,672	70,265	592
負債計	149,672	152,465	2,792
デリバティブ取引(3)	(99)	(99)	

(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(平成30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	998		
貸倒引当金(1)	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。

(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おります。

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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
投資有価証券		
関連会社株式	9	5,209
その他有価証券		
非上場株式	308	308
受入敷金保証金	25,646	25,353

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（平成29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	8,718			
営業未収入金	1,017			
合計	9,735			

当連結会計年度（平成30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			

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（平成29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		25,000	45,000	10,000
長期借入金	3,130	48,180	18,362	
合計	3,130	73,180	63,362	10,000

当連結会計年度（平成30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

(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(平成29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	22,267	5,164	17,103
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	93	109	15
合計		22,361	5,273	17,088

(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(平成30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。

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(自平成28年4月1日至平成29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	198	25	
合計	198	25	

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

該当事項はありません。

(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(平成29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	18,587	(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	99 (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(平成30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。

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	772百万円	799百万円
退職給付費用	148百万円	112百万円
退職給付の支払額	90百万円	116百万円
制度への拠出額	30百万円	8百万円
退職給付に係る負債の期末残高	799百万円	787百万円

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
退職給付に係る資産の期首残高	489百万円	477百万円
退職給付費用	40百万円	21百万円
制度への拠出額	28百万円	47百万円
退職給付に係る資産の期末残高	477百万円	503百万円

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	1,669百万円	1,671百万円
年金資産	2,144百万円	2,171百万円
非積立型制度の退職給付債務	474百万円	499百万円
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	796百万円	783百万円
退職給付に係る負債	799百万円	787百万円
退職給付に係る資産	477百万円	503百万円
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	322百万円	283百万円

(4) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	189百万円	134百万円

(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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費償却限度超過額	317百万円	321百万円
退職給付に係る負債	250百万円	246百万円
環境対策引当金	189百万円	189百万円
賞与引当金	114百万円	121百万円
未払事業税	108百万円	97百万円
投資有価証券等評価損	120百万円	86百万円
役員退職慰労引当金	15百万円	18百万円
その他	211百万円	252百万円
繰延税金資産小計	1,327百万円	1,333百万円
評価性引当額	420百万円	393百万円
繰延税金資産合計	906百万円	940百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	5,188百万円	5,899百万円
全面時価評価法の適用に伴う評価差額	2,258百万円	2,114百万円
特別償却準備金	717百万円	830百万円
固定資産圧縮積立金	412百万円	412百万円
持分法適用関連会社の留保利益	-百万円	161百万円
退職給付に係る資産	146百万円	154百万円
その他	10百万円	16百万円
繰延税金負債合計	8,733百万円	9,588百万円
繰延税金負債の純額	7,826百万円	8,648百万円

(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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
流動資産...繰延税金資産	243百万円	241百万円
固定資産...繰延税金資産	126百万円	118百万円
固定負債...繰延税金負債	8,196百万円	9,008百万円

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8,024百万円、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、将来解体する予定もありません。また、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）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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	317,680	311,438
	期中増減額	6,241	3,474
	期末残高	311,438	307,964
期末時価		477,110	491,318

- (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減少額は減価償却(7,094百万円)によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は「(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。
- 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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業収益	29,767	30,491
営業原価	17,407	17,603
営業総利益	12,359	12,888
その他損益(は損失)	15	37

- (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15百万円(特別損失に計上)であり、当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。

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 平成28年4月1日 至 平成29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	30,389	8,571	38,960	490	39,451		39,451
セグメント間の内部売上高 又は振替高	104	2,231	2,336		2,336	2,336	
計	30,494	10,802	41,296	490	41,787	2,336	39,451
セグメント利益	11,534	540	12,074	190	12,264	1,570	10,693
セグメント資産	317,877	3,269	321,146	47	321,193	30,451	351,645
その他の項目							
減価償却費	7,307	13	7,321		7,321		7,321
有形固定資産および 無形固定資産の増加額	1,890	3	1,893		1,893		1,893

(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 1,570百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,579百万円等であります。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30,451百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産30,451百万円であり、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。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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	29,382	351,446
その他の項目							
減価償却費	6,920	12	6,932		6,932		6,932
有形固定資産および 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29,382百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産29,547百万円等であり、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 平成28年4月1日 至 平成29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 平成29年4月1日 至 平成30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 平成28年4月1日 至 平成29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	39	159			159
当期末残高	2,048	35	2,084			2,084

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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

【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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	1,280円88銭	1,337円32銭
1株当たり当期純利益金額	52円82銭	62円25銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり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いません。
 2. 1株当たり当期純利益金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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	6,160	7,260
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)	6,160	7,260
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,628	116,627

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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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)	150,993	157,673
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	149,386	155,967
差額の主な内訳(百万円) 非支配株主持分	1,607	1,706
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)	223	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)	116,627	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	平成21年 9月16日	10,000	10,000	1.673	なし	平成31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	平成22年 5月28日	15,000	15,000	1.398	なし	平成32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	平成22年 5月28日	5,000	5,000	1.652	なし	平成34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	平成25年 1月23日	10,000	10,000	1.071	なし	平成35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	平成26年 3月4日	15,000	15,000	0.845	なし	平成36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	平成27年 3月3日	15,000	15,000	0.803	なし	平成37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	平成28年 12月15日	10,000	10,000	0.850	なし	平成43年 12月15日
合計			80,000	80,000			

(注) 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

【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	3,130	0.78	
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)	66,542	53,412	0.49	平成31年4月30日 ~ 平成40年3月26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	0.02	
合計	69,672	61,542		

- (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)
2,780	7,460	14,810	4,350

【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 自平成29年4月1日 至平成29年6月30日	第2四半期 連結累計期間 自平成29年4月1日 至平成29年9月30日	第3四半期 連結累計期間 自平成29年4月1日 至平成29年12月31日	第146期 連結会計年度 自平成29年4月1日 至平成30年3月31日
営業収益 (百万円)	10,008	20,098	30,296	40,400
税金等調整前 四半期(当期) (百万円) 純利益金額	3,081	5,397	8,422	10,599
親会社株主に 帰属する 四半期(当期) (百万円) 純利益金額	2,109	3,686	5,790	7,260
1株当たり 四半期(当期) (円) 純利益金額	18.08	31.61	49.65	62.25

	第1四半期 連結会計期間 自平成29年4月1日 至平成29年6月30日	第2四半期 連結会計期間 自平成29年7月1日 至平成29年9月30日	第3四半期 連結会計期間 自平成29年10月1日 至平成29年12月31日	第4四半期 連結会計期間 自平成30年1月1日 至平成30年3月31日
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	18.08	13.52	18.05	12.60

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	第145期 (平成29年 3月31日)	第146期 (平成30年 3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,773	2,444
営業未収入金	160	166
たな卸資産	1 1	1 1
前払費用	36	31
繰延税金資産	158	155
短期貸付金	640	715
その他	6	11
貸倒引当金	3	3
流動資産合計	7,773	3,521
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 107,404	2 104,552
構築物	1,044	978
機械及び装置	187	156
車両運搬具	11	7
工具、器具及び備品	165	182
土地	157,068	157,614
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	195	183
有形固定資産合計	297,309	294,906
無形固定資産		
投資その他の資産	40	33
投資有価証券	22,665	24,989
関係会社株式	12,291	16,963
長期貸付金	1,645	773
長期前払費用	894	837
前払年金費用	453	471
敷金及び保証金	272	269
その他	90	93
貸倒引当金	15	14
投資その他の資産合計	38,298	44,384
固定資産合計	335,647	339,323
資産合計	343,420	342,845

(単位：百万円)

	第145期 (平成29年3月31日)	第146期 (平成30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	3,130
コマーシャル・ペーパー	-	5,000
未払金	873	2,158
未払費用	581	594
未払法人税等	1,804	1,466
未払消費税等	444	101
前受金	1,765	1,819
預り金	41	47
役員賞与引当金	64	79
流動負債合計	8,705	14,397
固定負債		
社債	80,000	80,000
長期借入金	67,772	54,642
受入敷金保証金	25,069	24,730
繰延税金負債	5,931	6,755
再評価に係る繰延税金負債	8,024	8,024
退職給付引当金	503	497
環境対策引当金	620	620
その他	340	315
固定負債合計	188,261	175,586
負債合計	196,967	189,983
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	1,627	1,883
圧縮積立金	935	935
別途積立金	84,187	87,187
繰越利益剰余金	7,813	9,344
利益剰余金合計	96,439	101,227
自己株式	146	147
株主資本合計	122,373	127,160
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	11,899	13,512
繰延ヘッジ損益	13	4
土地再評価差額金	12,193	12,193
評価・換算差額等合計	24,079	25,701
純資産合計	146,453	152,861
負債純資産合計	343,420	342,845

【損益計算書】

	(単位：百万円)	
	第145期 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	第146期 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
営業収益	28,319	28,848
営業原価	16,864	17,044
営業総利益	11,454	11,803
販売費及び一般管理費	1 1,776	1 1,941
営業利益	9,677	9,861
営業外収益		
受取利息	28	20
受取配当金	910	974
その他	22	18
営業外収益合計	962	1,013
営業外費用		
支払利息	272	276
社債利息	993	900
その他	121	147
営業外費用合計	1,388	1,324
経常利益	9,251	9,551
特別利益		
投資有価証券売却益	24	-
特別利益合計	24	-
特別損失		
固定資産除却損	13	39
環境対策引当金繰入額	620	-
特別損失合計	633	39
税引前当期純利益	8,643	9,512
法人税、住民税及び事業税	2,627	2,691
法人税等調整額	59	109
法人税等合計	2,567	2,800
当期純利益	6,075	6,712

【営業原価内訳明細書】

区分	注記 番号	第145期 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)			第146期 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30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			370	2.2		363	2.1
2 経費							
(1) 水道光熱費		1,967			2,029		
(2) 修繕費		1,579			2,169		
(3) 清掃費		860			854		
(4) その他		2,165	6,573	39.0	2,114	7,168	42.1
3 減価償却費			6,700	39.7		6,300	37.0
4 租税公課			3,220	19.1		3,211	18.8
計			16,864	100.0		17,044	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145期(自 平成28年 4月 1日 至 平成29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	1,210	935	81,187
当期変動額								
剰余金の配当								
当期純利益								
土地再評価差額金の取崩								
自己株式の取得								
特別償却準備金の積立						622		
特別償却準備金の取崩						205		
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						416		3,000
当期末残高	12,227	13,850	2	13,852	1,876	1,627	935	84,187

	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	6,904	92,114	146	118,049	9,118	26	12,193	21,285	139,334
当期変動額									
剰余金の配当	1,749	1,749		1,749					1,749
当期純利益	6,075	6,075		6,075					6,075
土地再評価差額金の取崩	0	0		0					0
自己株式の取得			0	0					0
特別償却準備金の積立	622								
特別償却準備金の取崩	205								
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）					2,780	12	0	2,794	2,794
当期変動額合計	908	4,325	0	4,324	2,780	12	0	2,794	7,119
当期末残高	7,813	96,439	146	122,373	11,899	13	12,193	24,079	146,453

第146期(自 平成29年4月1日 至 平成30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

【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 デリバティブ等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、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに平成28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、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

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。

(貸借対照表関係)

1 たな卸資産の内訳

	第145期 (平成29年3月31日)	第146期 (平成30年3月31日)
貯蔵品	1百万円	1百万円

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145期 (平成29年3月31日)	第146期 (平成30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145期 (平成29年3月31日)	第146期 (平成30年3月31日)
短期金銭債権	654百万円	728百万円
長期金銭債権	1,600百万円	755百万円
短期金銭債務	224百万円	226百万円
長期金銭債務	2,972百万円	2,997百万円

(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145期 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	第146期 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
役員報酬	233百万円	270百万円
役員賞与引当金繰入額	64百万円	79百万円
従業員給料手当	482百万円	532百万円
退職給付費用	69百万円	48百万円
租税公課	276百万円	280百万円

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145期 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	第146期 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業収益	2,515百万円	2,555百万円
営業原価、販売費及び一般管理費	2,224百万円	2,251百万円
営業取引以外の取引高	426百万円	412百万円

(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145期 (平成29年3月31日)	第146期 (平成30年3月31日)
子会社株式	12,291	12,291
関連会社株式		4,671
合計	12,291	16,963

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145期 (平成29年3月31日)	第146期 (平成30年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費償却限度超過額	317百万円	321百万円
環境対策引当金	189百万円	189百万円
退職給付引当金	154百万円	153百万円
未払事業税	102百万円	91百万円
投資有価証券等評価損	115百万円	81百万円
その他	179百万円	197百万円
繰延税金資産小計	1,058百万円	1,034百万円
評価性引当額	375百万円	348百万円
繰延税金資産合計	683百万円	686百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	5,188百万円	5,899百万円
特別償却準備金	717百万円	830百万円
固定資産圧縮積立金	412百万円	412百万円
前払年金費用	138百万円	144百万円
繰延税金負債合計	6,456百万円	7,286百万円
繰延税金負債の純額	5,773百万円	6,600百万円

(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8,024百万円、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	214,903 (384)	3,236	222	6,049	217,918 (384)	113,366
	構築物	2,816	25		91	2,841	1,863
	機械及び装置	1,895	33		64	1,929	1,772
	車両運搬具	29			3	29	22
	工具、器具及び備品	1,567	85	13	68	1,640	1,457
	土地	157,068 (20,218)	546			157,614 (20,218)	
	信託土地	31,231				31,231	
	建設仮勘定	195	4,978	4,990		183	
	計	409,708	8,905	5,225	6,278	413,388	118,481
無形固定資産	計	273			7	273	240

(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 「(仮称)秋葉原プロジェクト」土地の追加取得 546百万円

2 当期首残高および当期末残高は、取得価額により記載しております。

3 建物の当期首残高および当期末残高の(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 土地の当期首残高および当期末残高の(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	3	3	18
役員賞与引当金	64	79	64	79
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145期) | 自 平成28年4月1日
至 平成29年3月31日 | 平成29年6月29日
関東財務局長に提出 |
| (2) 内部統制報告書 | | | 平成29年6月29日
関東財務局長に提出 |
| (3) 四半期報告書及び確認書 | (第146期第1四半期) | 自 平成29年4月1日
至 平成29年6月30日 | 平成29年8月10日
関東財務局長に提出 |
| | (第146期第2四半期) | 自 平成29年7月1日
至 平成29年9月30日 | 平成29年11月13日
関東財務局長に提出 |
| | (第146期第3四半期) | 自 平成29年10月1日
至 平成29年12月31日 | 平成30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 | | | 平成29年6月30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 | | | 平成30年3月2日
関東財務局長に提出 |
| (5) 訂正発行登録書(社債) | | | 平成29年6月30日
関東財務局長に提出 |
| | | | 平成30年3月2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

平成30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平成29年4月1日から平成30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平成30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平成30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平成30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

平成30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平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第146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平成30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。