



平成29年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29年4月28日

上場会社名 **ダイビル株式会社**
 コード番号 8806 URL <http://www.daibiru.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 玉井 克実
 問合せ先責任者 (役職名) 財務・経理部長 (氏名) 関口 健一
 定時株主総会開催予定日 平成29年6月28日 配当支払開始予定日 平成29年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年6月29日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

上場取引所 東

TEL 06-6441-1933

平成29年6月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期の連結業績(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年3月期	39,451	5.6	10,693	17.3	9,688	21.3	6,160	16.7
28年3月期	37,344	4.4	9,114	3.5	7,985	3.2	5,276	2.1

(注) 包括利益 29年3月期 8,457百万円 (124.0%) 28年3月期 3,776百万円 (64.3%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
29年3月期	52.82		4.2	2.8	27.1
28年3月期	45.24		3.7	2.2	24.4

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 百万円 28年3月期 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
29年3月期	351,645	150,993	42.5	1,280.88
28年3月期	351,810	144,286	40.6	1,224.12

(参考) 自己資本 29年3月期 149,386百万円 28年3月期 142,767百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年3月期	15,157	3,287	9,624	7,954
28年3月期	14,516	13,758	2,661	5,545

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
28年3月期		7.00		7.00	14.00	1,632	30.9	1.2
29年3月期		8.00		8.00	16.00	1,866	30.3	1.3
30年3月期(予想)		8.50		8.50	17.00		30.5	

3. 平成30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	40,000	1.4	11,000	2.9	10,000	3.2	6,500	5.5	55.73

注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 有
 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料13ページ「3.連結財務諸表及び主な注記(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)及び(会計上の見積りの変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	29年3月期	116,851,049 株	28年3月期	116,851,049 株
期末自己株式数	29年3月期	223,281 株	28年3月期	222,736 株
期中平均株式数	29年3月期	116,628,042 株	28年3月期	116,628,771 株

(参考)個別業績の概要

平成29年3月期の個別業績(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年3月期	28,319	6.5	9,677	18.9	9,251	20.7	6,075	13.3
28年3月期	26,580	2.1	8,137	8.2	7,666	3.9	5,363	2.2

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
29年3月期	52.09	
28年3月期	45.99	

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭		
29年3月期	343,420		146,453		42.6	1,255.73		
28年3月期	343,055		139,334		40.6	1,194.69		

(参考) 自己資本 29年3月期 146,453百万円 28年3月期 139,334百万円

決算短信は監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来等に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっては、添付資料3ページ「1.経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会資料の入手方法について)

当社は、平成29年5月19日(金)にアナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明会資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(会計方針の変更)	13
(会計上の見積りの変更)	13
(賃貸等不動産関係)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度のわが国経済は、英国のEU離脱問題や米国新政権の政策運営の影響など、国際情勢の先行き不透明感が高まったものの、各種経済政策の効果により企業収益や雇用情勢が改善するなど、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、東京・大阪各ビジネス地区の空室率は引き続き改善傾向で推移し、東京では小幅ながら賃料水準が上昇基調で推移するなど、比較的堅調な状況が続きました。

こうした状況の下で、当社グループは積極的な営業活動を展開する一方、競合ビルとの差別化を目指し、ビル管理品質向上活動を推進するなど「ダイビルならではの」テナントサービスに努めました結果、引き続き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-I」では重点投資分野として、ベトナムにおける高品質オフィスビルの開発、東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資、「新ダイビル」建替えプロジェクトの完遂およびリニューアル投資による既存ビルの競争力強化を掲げております。

本計画の下、ベトナムの首都ハノイ市の「コーナーストーン・ビルディング」およびベトナム経済の中心であるホーチミン市の「サイゴン・タワー」は、高稼働を維持しております。一方、国内におきましては、昨年4月に「不動産開発室」を新設し、当社が重点ターゲットとする、東京都心3区を中心とした優良なアセットへの投資をより推進しております。また、昨年5月には、「新ダイビル」の商業ゾーン「Restaurants & Shops」が全面開業し、6月には、「日比谷ダイビル」のリニューアル工事が計画通り完工いたしました。グループ会社におきましては、昨年11月に、商船三井興産株式会社、事業基盤の一層の強化を図るため、オフィスビル・マンションなどに関連する設備総合メンテナンスサービス会社である「西日本総合設備株式会社」を買収いたしました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

①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30,389百万円と1,838百万円（前連結会計年度比6.4%）の増収となりました。営業費用は、「新ダイビル」の固定資産税負担が新たに発生いたしました。減価償却費等が減少し、営業利益は11,534百万円と1,979百万円（前連結会計年度比20.7%）の増益となりました。

②ビル管理事業

新規受託物件の受注等により、営業収益は8,571百万円と373百万円（前連結会計年度比4.6%）の増収となりましたが、営業利益は540百万円と123百万円（前連結会計年度比18.6%）の減益となりました。

③その他

テナント入居に伴う工事管理料および工事請負高が減少したこと等により、営業収益は490百万円と105百万円（前連結会計年度比17.7%）の減収となり、営業利益は190百万円と55百万円（前連結会計年度比22.6%）の減益となりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績につきましては、営業収益は39,451百万円と2,106百万円（前連結会計年度比5.6%）の増収、営業利益は10,693百万円と1,579百万円（前連結会計年度比17.3%）の増益となりました。

営業外損益では、その他の営業外費用が増加いたしました。支払利息が減少したこと等により、経常利益は9,688百万円と1,702百万円（前連結会計年度比21.3%）の増益となりました。

特別損益につきましては、前連結会計年度に特別利益として投資有価証券売却益125百万円を計上したのに対して、当連結会計年度は投資有価証券売却益25百万円を計上いたしました。また、特別損失として、前連結会計年度は固定資産除却損等計46百万円を計上したのに対して、当連結会計年度は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。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は6,160百万円と883百万円（前連結会計年度比16.7%）の増益となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べて165百万円減少し、351,645百万円となりました。流動資産は、現金及び預金が増加したこと等により、2,442百万円増加いたしました。固定資産は、株価の回復に伴い投資有価証券が増加いたしました。減価償却に伴う建物及び構築物の減少およびその他の無形固定資産の減少等により、2,608百万円減少いたしました。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べて6,872百万円減少し、200,651百万円となりました。有利子負債が7,770百万円減少したことが主な要因であります。

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、150,993百万円と前連結会計年度末に比べて6,707百万円増加いたしました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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7,954百万円となり、前連結会計年度末に比べて2,409百万円増加いたしました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、15,157百万円の収入となりました。税金等調整前当期純利益が増加したことに加え、預り敷金及び保証金の増加、環境対策引当金の計上および法人税等の支払額の減少等により、未払又は未収消費税等の増減額が減少したものの、得られた資金は前連結会計年度に比べて641百万円増加いたしました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、3,287百万円の支出となりました。これは主に、「日比谷ダイビル」のリニューアル工事完工等に伴う有形固定資産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10,470百万円減少いたしました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、9,624百万円の支出となりました。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6,962百万円増加いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成 25 年 3 月期	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
自己資本比率 (%)	40.0	41.0	38.8	40.6	42.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	41.0	39.9	39.9	31.5	32.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	13.7	10.7	13.8	10.8	9.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	6.3	8.0	7.9	9.7	12.1

(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。

(4) 今後の見通し

次期につきましては、「新ダイビル」が引き続き収益に寄与すること等により、営業収益は400億円（1.4%増）を見込んでおります。費用面では、修繕費の増加等を見込んでおりますが、営業利益は110億円（2.9%増）、経常利益は100億円（3.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は65億円（5.5%増）を予想しております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

利益配分につきましては、当社は、財務体質の強化と将来の事業展開のために必要な内部留保の充実を図りながら、業績の推移を踏まえつつ安定的な配当を実施することをその基本方針としております。また、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。

当期（平成29年3月期）においては、「新ダイビル」の収益寄与をはじめとして、国内外で事業は順調に拡大し、連結で期初の予想を上回る親会社株主に帰属する当期純利益を確保いたしました。また、次期（平成30年3月期）においては、営業収益は五期連続で過去最高を更新し、親会社株主に帰属する当期純利益は二期連続で過去最高を更新する見込みであります。

つきましては、当期（平成29年3月期）の1株当たり期末配当は、従来の公表どおり8.0円とする予定であります。従って、年間の1株当たり配当金は16.0円（中間8.0円、期末8.0円）となる予定であります。また、次期（平成30年3月期）の1株当たり配当金は、上記の業績予想を踏まえ、中間配当および期末配当をそれぞれ前年同期に比べ0.5円増配の8.5円とし、年間配当17.0円を予想しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性および企業間の比較可能性を確保するため、当面は日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,230	8,718
営業未収入金	960	1,017
たな卸資産	57	52
繰延税金資産	195	243
その他	645	499
貸倒引当金	△7	△5
流動資産合計	8,082	10,524
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	221,357	222,696
減価償却累計額	△104,211	△110,806
建物及び構築物（純額）	117,146	111,890
土地	157,071	157,149
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	56	206
その他	3,914	3,923
減価償却累計額	△3,408	△3,500
その他（純額）	505	423
有形固定資産合計	306,011	300,901
無形固定資産		
のれん	2,335	2,084
その他	14,241	13,257
無形固定資産合計	16,577	15,341
投資その他の資産		
投資有価証券	18,870	22,679
長期貸付金	63	45
退職給付に係る資産	489	477
繰延税金資産	104	126
その他	1,643	1,582
貸倒引当金	△31	△33
投資その他の資産合計	21,139	24,877
固定資産合計	343,728	341,120
資産合計	351,810	351,645

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年 3月31日)	当連結会計年度 (平成29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	7,770	3,130
1年内償還予定の社債	15,000	-
未払法人税等	898	1,959
未払消費税等	1,361	543
役員賞与引当金	41	64
その他	5,969	4,569
流動負債合計	31,041	10,266
固定負債		
社債	70,000	80,000
長期借入金	64,672	66,542
受入敷金保証金	25,273	25,646
繰延税金負債	7,134	8,196
再評価に係る繰延税金負債	8,024	8,024
役員退職慰労引当金	53	50
退職給付に係る負債	772	799
環境対策引当金	-	620
その他	552	504
固定負債合計	176,483	190,384
負債合計	207,524	200,651
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	92,353	96,763
自己株式	△146	△146
株主資本合計	118,287	122,697
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,119	11,899
繰延ヘッジ損益	△26	△13
土地再評価差額金	12,193	12,193
為替換算調整勘定	3,193	2,608
その他の包括利益累計額合計	24,479	26,688
非支配株主持分	1,518	1,607
純資産合計	144,286	150,993
負債純資産合計	351,810	351,645

(2) 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27年 4月 1日 至 平成28年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月 31日)
営業収益	37,344	39,451
営業原価	24,940	25,187
営業総利益	12,404	14,263
販売費及び一般管理費	3,290	3,569
営業利益	9,114	10,693
営業外収益		
受取利息	55	31
受取配当金	495	517
その他	37	35
営業外収益合計	587	584
営業外費用		
支払利息	1,497	1,263
為替差損	194	192
その他	24	134
営業外費用合計	1,715	1,590
経常利益	7,985	9,688
特別利益		
投資有価証券売却益	125	25
特別利益合計	125	25
特別損失		
固定資産除却損	16	18
環境対策引当金繰入額	—	620
その他	30	—
特別損失合計	46	638
税金等調整前当期純利益	8,064	9,075
法人税、住民税及び事業税	2,233	2,914
法人税等調整額	437	△87
法人税等合計	2,671	2,826
当期純利益	5,393	6,248
非支配株主に帰属する当期純利益	116	88
親会社株主に帰属する当期純利益	5,276	6,160

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	5,393	6,248
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,818	2,780
繰延ヘッジ損益	△72	12
土地再評価差額金	427	0
為替換算調整勘定	△153	△584
その他の包括利益合計	△1,616	2,209
包括利益	3,776	8,457
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,659	8,369
非支配株主に係る包括利益	116	88

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	88,709	△144	114,645
当期変動額					
剰余金の配当			△1,632		△1,632
親会社株主に帰属する当期純利益			5,276		5,276
土地再評価差額金の取崩					
自己株式の取得				△1	△1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	3,643	△1	3,642
当期末残高	12,227	13,852	92,353	△146	118,287

	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	10,937	46	11,765	3,347	26,096	1,402	142,144
当期変動額							
剰余金の配当							△1,632
親会社株主に帰属する当期純利益							5,276
土地再評価差額金の取崩							—
自己株式の取得							△1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,818	△72	427	△153	△1,616	116	△1,500
当期変動額合計	△1,818	△72	427	△153	△1,616	116	2,142
当期末残高	9,119	△26	12,193	3,193	24,479	1,518	144,286

当連結会計年度(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

(4) 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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	8,064	9,075
減価償却費	7,835	7,321
のれん償却額	170	159
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	1	23
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△24	18
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	63	12
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△206	△3
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	△550	△549
支払利息	1,497	1,263
投資有価証券売却損益 (△は益)	△125	△25
固定資産除却損	16	18
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△720	388
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	3	1
売上債権の増減額 (△は増加)	6	△24
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△9	5
仕入債務の増減額 (△は減少)	△37	△266
未払不動産取得税等の増減額 (△は減少)	△504	△2
未払又は未収消費税等の増減額	2,193	△820
その他	577	623
小計	18,252	17,838
利息及び配当金の受取額	550	549
利息の支払額	△1,489	△1,252
法人税等の支払額	△2,797	△1,976
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,516	15,157
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	△13,226	△3,261
建替関連費用の支払額	△185	—
投資有価証券の取得による支出	—	△3
投資有価証券の売却による収入	142	198
定期預金の預入による支出	△1,193	△434
定期預金の払戻による収入	1,031	374
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	12	17
その他	△339	△45
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,758	△3,287

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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)	△5,500	—
長期借入れによる収入	16,500	5,000
長期借入金の返済による支出	△12,026	△7,770
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	△1	△0
配当金の支払額	△1,632	△1,749
その他	△2	△103
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,661	△9,624
現金及び現金同等物に係る換算差額	48	163
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,854	2,409
現金及び現金同等物の期首残高	7,399	5,545
現金及び現金同等物の期末残高	5,545	7,954

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

商船三井興産㈱、ダイビル・ファシリティ・マネジメント㈱、興産管理サービス㈱、興産管理サービス・西日本㈱、
 ㈱丹新ビルサービス、西日本総合設備㈱、Jentower Limited、Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.、
 White Lotus Properties Limited、VIBANK-NGT Co., Ltd.

西日本総合設備㈱は、平成28年11月の株式取得に伴い、連結子会社となりました。

Daibiru Saigon Tower Co., Ltd. は、平成29年3月にSaigon Tower Co., Ltd. から社名を変更しております。

VIBANK-NGT Co., Ltd. は、平成29年4月にDaibiru CSB Co., Ltd. に社名を変更しております。

(2) 非連結子会社はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社はありません。

(2) 持分法を適用しない関連会社の数 1社

関連会社 ㈱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. 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、㈱丹新ビルサービス及び西日本総合設備
 ㈱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。

(会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する
 実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後
 に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ31百万円増加して
 おります。

(会計上の見積りの変更)

「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に基づくポリ塩化ビフェニル（PCB）
 廃棄物の処分等に係る支出について、今後必要と見込まれる金額の合理的な見積りが可能となったため、当連結
 会計年度より当該処理費用等を環境対策引当金として計上しております。これにより、環境対策引当金繰入額620
 百万円を特別損失に計上し、税金等調整前当期純利益が同額減少しております。

(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 27 年 4 月 1 日 至 平成 28 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成 28 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	322,422	317,680
	期中増減額	△4,742	△6,241
	期末残高	317,680	311,438
期末時価		464,417	477,110

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額はリニューアル工事(1,367百万円)および秋葉原駅付近土地区画整理事業内「保留地」隣地の取得(724百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(7,580百万円)によるものであります。また、当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。

3. 期末の時価は、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 27 年 4 月 1 日 至 平成 28 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成 28 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日)
営業収益	27,926	29,767
営業原価	17,504	17,407
営業総利益	10,421	12,359
その他損益(△は損失)	△8	△15

(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8百万円(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15百万円(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、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

会計方針の変更に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更したため、報告セグメントの減価償却の方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「土地建物賃貸事業」のセグメント利益が31百万円増加し、「ビル管理事業」のセグメント利益が0百万円増加しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（平成27年4月1日～平成28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	28,551	8,197	36,748	595	37,344	—	37,344
セグメント間の内部 売上高又は振替高	105	2,183	2,288	—	2,288	△2,288	—
計	28,656	10,380	39,037	595	39,633	△2,288	37,344
セグメント利益	9,554	663	10,218	245	10,463	△1,349	9,114
セグメント資産	324,502	3,030	327,533	55	327,588	24,221	351,810
その他の項目							
減価償却費	7,815	20	7,835	—	7,835	—	7,835
有形固定資産および 無形固定資産の 増加額	3,278	14	3,293	—	3,293	—	3,293

(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、以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額△1,349百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,358百万円等であります。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24,221百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産24,221百万円であり、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（平成 28 年 4 月 1 日～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、以下の通りであります。
- (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。

【関連情報】

前連結会計年度（平成 27 年 4 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）

- 製品およ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。
- 地域ごとの情報
 - 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。
 - 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。
- 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（平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日）

- 製品およ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。
- 地域ごとの情報
 - 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。
 - 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。
- 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(平成27年4月1日～平成28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	134	35	170	-	-	170
当期末残高	2,263	71	2,335	-	-	2,335

当連結会計年度(平成28年4月1日～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

【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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	1,224円12銭	1,280円88銭
1株当たり当期純利益金額	45円24銭	52円82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おりません。

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。

	前連結会計年度	当連結会計年度
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	5,276	6,160
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)	5,276	6,160
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,628	116,628

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。

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	144,286	150,993
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	142,767	149,386
差額の主な内訳(百万円)		
非支配株主持分	1,518	1,607
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)	222	223
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)	116,628	116,627

(重要な後発事象)

該当事項はありません。