

【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21年6月26日

【事業年度】 第137期(自平成20年4月1日至平成21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 佐藤博之

【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 林洋一

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区内幸町一丁目2番2号

【電話番号】 03(3506)7441番(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役常務執行役員 東京営業開発部長 玉井克実

【縦覧に供する場所】 ダイビル株式会社東京営業開発部
(東京都千代田区内幸町一丁目2番2号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)
株式会社大阪証券取引所
(大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次 決算年月	第133期 平成17年3月	第134期 平成18年3月	第135期 平成19年3月	第136期 平成20年3月	第137期 平成21年3月
(1) 連結経営指標等					
営業収益 (百万円)	21,990	26,521	25,927	32,018	33,845
経常利益 (百万円)	6,019	8,789	8,865	9,105	9,270
当期純利益 (百万円)	3,964	4,989	5,489	4,269	4,998
純資産額 (百万円)	97,417	109,791	115,373	112,760	111,694
総資産額 (百万円)	237,945	249,870	248,089	243,705	253,251
1株当たり純資産額 (円)	834.57	940.85	989.14	959.45	948.68
1株当たり当期純利益 (円)	33.57	42.38	47.07	36.60	42.85
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	40.94	43.94	46.51	45.92	43.69
自己資本利益率 (%)	4.09	4.82	4.88	3.76	4.49
株価収益率 (倍)	25.32	32.21	35.76	25.68	18.41
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	9,220	13,936	9,621	13,561	6,799
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	22,529	8,988	3,451	8,609	11,994
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	604	4,785	6,879	3,250	5,057
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	2,091	2,253	1,543	3,245	3,174
従業員数 (人)	765	778	770	1,960	2,059
(2) 提出会社の経営指標等					
営業収益 (百万円)	19,834	24,353	23,849	24,423	24,175
経常利益 (百万円)	5,636	8,463	8,595	8,708	8,565
当期純利益 (百万円)	3,726	4,799	4,694	6,639	4,783
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)	98,056	110,245	113,200	112,105	110,618
総資産額 (百万円)	238,012	249,987	247,602	241,076	250,334
1株当たり純資産額 (円)	840.10	944.78	970.51	961.14	948.41
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	7.00 (3.50)	9.00 (4.50)	9.50 (4.50)	10.00 (5.00)	11.00 (5.50)
1株当たり当期純利益 (円)	31.58	40.78	40.24	56.92	41.01
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	41.20	44.10	45.72	46.50	44.19
自己資本利益率 (%)	3.82	4.61	4.20	5.89	4.30
株価収益率 (倍)	26.91	33.48	41.82	16.51	19.24
配当性向 (%)	22.16	22.07	23.61	17.57	26.82
従業員数 (人)	60	56	54	56	46

(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 純資産額の算定にあたり、第135期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

2 【沿革】

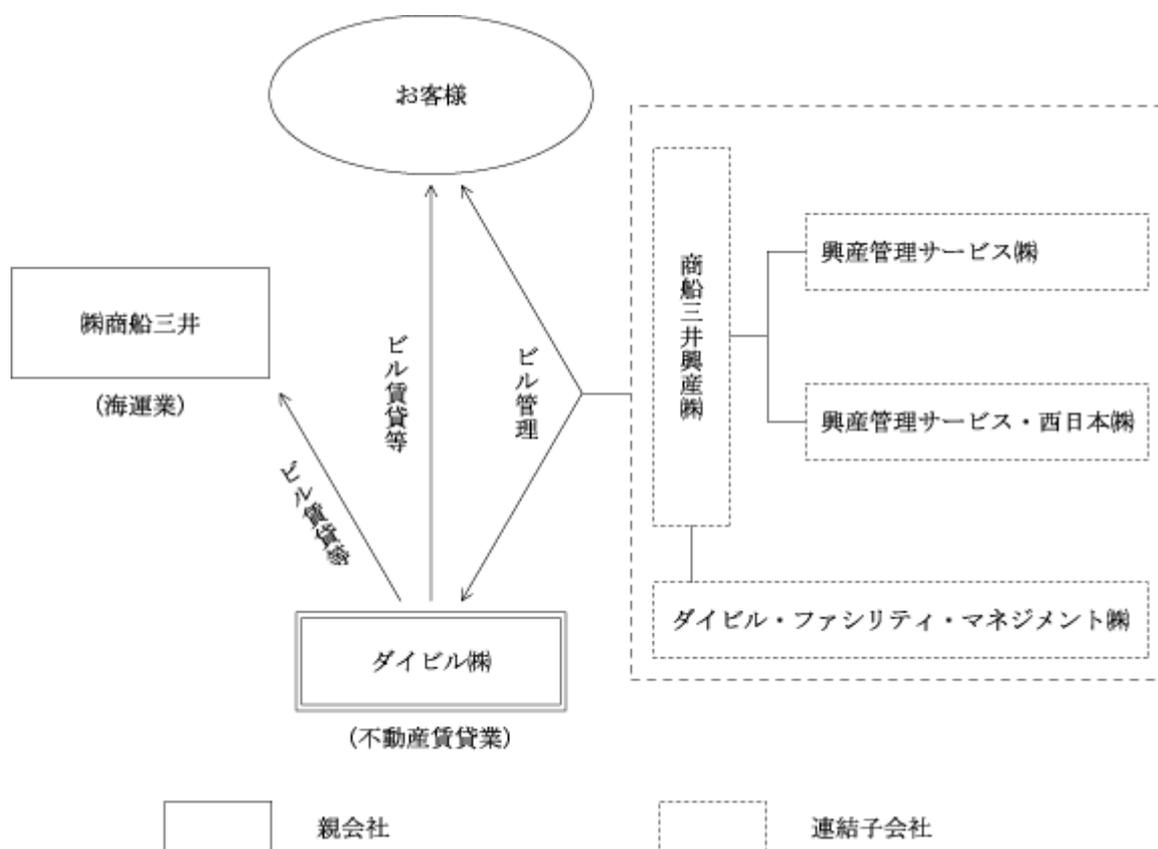
大正12年10月	大阪商船株式会社、宇治川電気株式会社並びに日本電力株式会社の三社共同出資により株式会社大阪ビルヂング(資本金300万円)を設立
大正14年9月	大阪市北区中之島にダイビル本館完工
昭和2年7月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル1号館完工
昭和6年4月	日比谷ダイビル1号館に隣接して2号館完工
昭和12年7月	ダイビル本館に隣接して新館完工
昭和20年10月	大阪建物株式会社に社名変更
昭和25年12月	大阪証券取引所上場
昭和33年4月	大阪市北区堂島浜に新ダイビル南館完工
昭和38年10月	新ダイビル北館完工
昭和43年6月	東京都中央区京橋に八重洲ダイビル完工
昭和50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	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	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

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、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。（平成21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。)および商船三井興産㈱(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㈱は、㈱商船三井(親会社)からビルを賃借し、これを転貸しております。
- <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)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。
- <その他事業> 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) 提出会社の連結子会社であった㈱ヒューテックサービス及び㈱エスカは、平成20年7月1日をもって㈱ヒューテックサービスを存続会社とし、合併後の名称を興産管理サービス㈱として合併いたしました。また、提出会社の連結子会社であった関西建物管理㈱および三都建物サービス㈱は、平成20年11月1日をもって関西建物管理㈱を存続会社とし、合併後の名称を興産管理サービス・西日本㈱として合併いたしました。

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	大阪市北区	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。 役員の兼任等 兼任 3名 転籍 2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

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
商船三井興産㈱(2)	大阪市北区	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 おります。 役員の兼任等 兼任 3名 転籍 1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。 役員の兼任等 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。 役員の兼任等 兼任 1名 転籍 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。 当社が資金の貸付をして おります。 役員の兼任等 兼任 2名 転籍 1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、主要な損益情報は以下のとおりです。

- (1) 売上高 9,836百万円
- (2) 経常利益 468百万円
- (3) 当期純利益 291百万円
- (4) 純資産額 1,718百万円
- (5) 総資産額 2,943百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年3月31日現在

区分	土地建物 賃貸事業	ビル管理事業	その他事業	全社(共通)	合計
従業員数(人)	28	1,957	15	59	2,059

(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21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)
46	37.3	11.5	9,062

- (注) 1 従業員数は就業人数で関係会社からの出向者1名を含み、関係会社への出向者27名を含んでおりません。
 2 従業員数が前事業年度末に比べ10名減少しておりますが、主として連結子会社への出向によるものであります。
 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 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、米国の金融機関破たんを発端とする世界経済の減速が深刻化していることを背景に、輸出、生産ならびに企業収益とも大幅に減少し、個人消費も弱まるなど景気は急速に悪化いたしました。

オフィスビル業界におきましても、景気後退を反映して、主要都市の空室率に上昇傾向が見られ、賃料水準も弱含みで推移するなど市況は厳しさを増しており、先行きが懸念されることとあります。

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、既存ビルのリニューアル工事を実施するなどテナントサービスの一層の向上に努めました結果、全体として高水準の入居状況を確保することができました。

また、平成18年10月より建設を進めてまいりました「中之島ダイビル」（大阪市北区、地上35階、地下2階、延床面積79,543㎡）は当初計画どおり本年3月末に完成し、ほぼ満室にて稼働いたします。

なお、「中之島ダイビル」に続く大型プロジェクトとして進めております「土佐堀ダイビル」（大阪市西区、地上17階、地下1階、延床面積約37,000㎡）は本年7月竣工に向けて工事は順調に進捗しております。

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33,845百万円と1,827百万円（前連結会計年度比5.7%）の増収、営業利益は9,984百万円と120百万円（前連結会計年度比1.2%）の増益となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

土地建物賃貸事業

営業収益は23,428百万円と51百万円（前連結会計年度比0.2%）の増収となりました。費用面では、諸経費の削減に努めましたが、期末において「中之島ダイビル」の竣工に伴う不動産取得税を計上したこと等により、営業利益は10,237百万円と267百万円（前連結会計年度比2.6%）の減益となりました。

ビル管理事業

平成19年7月の商船三井興産(株)の子会社化による効果が期初から寄与したことにより、営業収益は8,736百万円と1,884百万円（前連結会計年度比27.5%）の増収、営業利益は824百万円と235百万円（前連結会計年度比40.0%）の増益となりました。

その他事業

工事請負高が減少したこと等により、営業収益は1,681百万円と109百万円（前連結会計年度比6.1%）の減収となりましたが、営業利益は163百万円と64百万円（前連結会計年度比65.4%）の増益となりました。

営業外損益では、金融収支が改善したこと等により、経常利益は9,270百万円と164百万円（前連結会計年度比1.8%）の増益となりました。

特別損失として、前連結会計年度においては、投資有価証券評価損、建替関連損失、固定資産売却損および固定資産除却損計1,187百万円を計上したのに対して、当連結会計年度においては、建替関連損失、過年度退職給付費用、投資有価証券評価損および固定資産除却損計825百万円を計上いたしました。

この結果、当期純利益は4,998百万円と729百万円（前連結会計年度比17.1%）の増益となりました。

- (注) 1 事業の種類別セグメント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 所在地別セグメントについては、作成しておりませんので、業績の記載を省略しております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は3,174百万円となり、前連結会計年度末に比べて71百万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ける営業活動によるキャッシュ・フローは、6,799百万円の収入となりました。税金等調整前当期純利益は増加いたしました。法人税等の支払額が大きく増加したため、得られた資金は前連結会計年度に比べて6,762百万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ける投資活動によるキャッシュ・フローは、11,994百万円の支出となりました。これは主に、「中之島ダイビル」、「土佐堀ダイビル」の建設工事および既存ビルのリニューアル工事等による有形固定資産の取得による支出であります。使用した資金は前連結会計年度に比べて3,384百万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ける財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入等により5,057百万円の収入となり、得られた資金は前連結会計年度に比べ8,307百万円増加いたしました。

2 【営業収益の状況】

(1) 事業の種類別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事業の種類別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	23,510	0.3
ビル管理事業	10,506	24.5
その他事業	1,691	5.9
小計	35,707	6.0
消去又は全社	(1,861)	
合計	33,845	5.7

(注) 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 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並びに運営方法は、次のとおりであります。

1) 建物

区分	面積又は金額(百万円)	前年同期比(%)
所有総面積	571,218㎡	16.2
内訳		
共用面積	118,847㎡	30.1
自用面積	27,440㎡	9.2
貸付可能面積	424,930㎡	13.3
内貸付面積		
貸室面積	349,680㎡	10.0
駐車場面積	44,463㎡	9.7
小計	394,143㎡	9.9
転貸面積	10,562㎡	5.1
貸付面積合計	404,705㎡	9.5
貸室収益(総額)	23,045	0.5
消去又は全社	(81)	
計	22,963	0.5

(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。

運営方法

- 1 賃貸契約期間は主に2ヵ年であり、その期間満了ごとに契約を更改しております。
- 2 室料は主にその月分を毎月末に徴収しており、その際、借室者の負担に属する電気料、冷暖房料、清掃料等を貸室附帯費として併せて徴収しております。
- 3 契約締結と同時に、敷金及び保証金を受入れております。

2) 土地

区分	面積又は金額(百万円)	前年同期比(%)
所有総面積	86,604㎡	88.9
内訳		
貸付面積	89㎡	
営業用建物敷地	86,516㎡	
その他の用地		100.0
貸地収益(総額)	7	
消去又は全社		
計	7	

(注) 1 前連結会計年度末において、その他の用地696,974㎡を所有しておりましたが、当連結会計年度において全て売却しております。

2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3) 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	456	10.4
消去又は全社		
計	456	10.4

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 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	7,041	24.9
マンション管理	3,231	28.2
その他	233	17.6
小計	10,506	24.5
消去又は全社	(1,769)	
計	8,736	27.5

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(4) その他事業による営業収益

区分	金額(百万円)	前年同期比(%)
工事請負高	1,551	6.9
工事管理料	31	
不動産仲介収入	12	42.8
その他	95	11.7
小計	1,691	5.9
消去又は全社	(10)	
計	1,681	6.1

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、企業業績の悪化や個人消費の低迷などを受け、景気の一層の後退が懸念され、当面厳しい状況が続くものと思われます。

オフィスビル業界におきましても、企業業績の悪化に伴う借室需要の大幅な減少が懸念され、テナントによるオフィスビルの選別、ビル間の優勝劣敗に拍車がかかるものと思われます。

当社グループといたしましては、今後とも長期的に均衡の取れた拡大発展を目指し、引き続き東京、大阪の都心部を中心に貸ビルの開発、所有および運営管理を主体とした事業を推進していく一方、海外の成長都市への事業展開も引き続き鋭意検討していく所存であります。

当面の重要課題として、現在進行中の「土佐堀ダイビル」プロジェクトに加えて、「ダイビル - 3Dプロジェクト」で予定する「中之島ダイビル・ウエスト（仮称）」、「新・新ダイビル（仮称）」の2棟の大規模ビル建設を着実に進めてまいります。

また、引き続きPM事業の強化を推し進め、当社のブランド、テナント誘致力とのシナジーを追求しつつコストの削減を図るなど、当社グループの一層の業績向上と企業価値の増大を図っていく所存であります。

4 【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、その後別段の意思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、全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。有利子負債の大半は固定金利であります。また、金利の変動により、将来の資金調達コストが影響を受ける可能性があります。

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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ9,545百万円増加し253,251百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ903百万円増加し6,005百万円となりました。また、固定資産は、前連結会計年度末に比べ8,642百万円増加し247,245百万円となりましたが、これは主として、株式市場の下落等により投資その他の資産が減少いたしました。中之島ダイビルの竣工等により有形固定資産が増加したため差引で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10,611百万円増加し、141,556百万円となりました。これは主として、新ビル建築等の設備投資により有利子負債が前連結会計年度末に比べ6,284百万円増加したこと、および中之島ダイビルの新築工事代金の未払計上により流動負債のその他が増加したこと等によるものであります。なお、流動負債は、前連結会計年度末に比べ11,980百万円増加し39,876百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べ1,368百万円減少し101,680百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産は、利益剰余金は増加いたしました。その他有価証券評価差額金が減少したことにより、前連結会計年度に比べ1,066百万円減少し111,694百万円となりました。

(2) 経営成績の分析

営業収益

当連結会計年度の営業収益は33,845百万円と前連結会計年度に比べ1,827百万円（5.7%）の増収となりました。

営業収益の69.2%を占める土地建物賃貸事業は、23,428百万円と51百万円（0.2%）の増収となりました。平成21年3月末の空室率は、大阪13.1%、東京0.8%、全社計8.0%であります。ただし、建替えが決定しておりますダイビルと新ダイビルを除いた空室率は、大阪0.9%となり、全社計では0.8%となります。営業収益の25.8%を占めるビル管理事業は、平成19年7月に子会社化した商船三井興産㈱の営業収益が期初から寄与したことに伴い、8,736百万円と1,884百万円（27.5%）の増収となりました。営業収益の5.0%を占めるその他事業は、工事請負高の減少等により1,681百万円と109百万円（6.1%）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20,869百万円と前連結会計年度に比べ1,468百万円（7.6%）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61.7%と前連結会計年度に比べ1.1%増加いたしました。

土地建物賃貸事業の営業原価は、修繕費および減価償却費は減少いたしました。中之島ダイビルの3月末竣工に伴う不動産取得税の計上等により、12,661百万円と前連結会計年度に比べ211百万円（1.7%）増加しました。ビル管理事業の営業原価は、平成19年7月の子会社統合に伴い、統合子会社の費用が期初から生じた結果、8,507百万円と前連結会計年度に比べ1,527百万円（21.9%）増加しました。その他事業の営業原価は、工事請負高の減少に伴い、1,504百万円と前連結会計年度に比べ104百万円（6.5%）減少しました。

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。子会社統合に伴い、子会社の費用が増加した結果、当連結会計年度は2,992百万円と前連結会計年度に比べ238百万円（8.7%）増加いたしました。

営業利益

当連結会計年度の営業利益は9,984百万円と前連結会計年度に比べ120百万円(1.2%)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29.5%と前連結会計年度に比べ1.3%低下いたしました。

なお、土地建物賃貸事業の営業利益は、10,237百万円と267百万円(2.6%)の減益となりました。ビル管理事業の営業利益は824百万円と235百万円(40.0%)の増益、その他事業の営業利益は163百万円と64百万円(65.4%)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758百万円の費用(純額)から、当連結会計年度は714百万円の費用(純額)となり、44百万円減少しました。このうち、金融収支は、前連結会計年度の831百万円の費用(純額)に対し、774百万円の費用(純額)と56百万円減少しました。また、金融収支以外の営業外損益は、前連結会計年度の72百万円の収益(純額)に対し、60百万円の収益(純額)と12百万円減少しました。

経常利益

当連結会計年度の経常利益は9,270百万円と前連結会計年度に比べ164百万円(1.8%)の増益となりました。一方、営業収益に対する経常利益の比率は27.4%と前連結会計年度に比べ1.0%低下いたしました。

税金等調整前当期純利益

前連結会計年度は、投資有価証券評価損、建替関連損失、固定資産売却損および固定資産除却損計1,187百万円を特別損失として計上いたしましたが、当連結会計年度においては、建替関連損失、過年度退職給付費用、投資有価証券評価損および固定資産除却損計825百万円を特別損失として計上いたしました。この結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、8,444百万円と前連結会計年度に比べ526百万円(6.7%)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は、3,265百万円と297百万円(8.3%)の減少となりました。

当期純利益

当連結会計年度の当期純利益は4,998百万円と前連結会計年度に比べ729百万円(17.1%)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36円60銭に対し、当連結会計年度は42円85銭となりました。

(3) 流動性および資金の源泉

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成17年 3月期	平成18年 3月期	平成19年 3月期	平成20年 3月期	平成21年 3月期
自己資本比率(%)	40.9	43.9	46.5	45.9	43.7
時価ベースの自己資本比率(%)	41.7	63.7	79.1	45.0	36.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	10.2	6.5	8.8	6.1	13.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	7.3	9.9	6.3	10.1	5.5

(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. 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。

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21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82,109百万円で、金融機関からの借入金32,109百万円、社債50,000百万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。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。平成21年3月31日現在の運転資金の残高は金融機関からの短期借入金6,500百万円であり、有利子負債合計の残高は、88,609百万円であります。

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

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度は23,086百万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。

事業の種類別セグメント	設備投資金額(百万円)
土地建物賃貸事業	23,072
ビル管理事業	13
合計	23,086

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、中之島ダイビル等の建設工事を、また、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 (㎡)	建物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
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	26,217	508	26,725	平成21年 3月完成

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21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)
ダイビル	大阪市 北区 中之島 三丁目	貸事務所 本社 大阪営業 開発部	鉄筋コン クリート 造 地上8階 地下1階 屋階付	45,014		109		10	33,471
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	(1) 10,098	26,217	(1) 6,626	508	
新ダイビル	大阪市 北区 堂島浜 一丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上9階 地下4階 屋階付	81,629	8,472	3,165	15,831	11	19,007
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	3,446	8,017	5	11,468
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	12,698	10,003	43	22,745
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	891	3,556	2	4,450
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	1,741	632	41	2,414
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	661	949	5	1,617
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	416	1,088	3	1,507

平成21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)
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	620	231	16	867
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	1,997	642	671	9	1,324
	大阪府 豊中市 曾根西町 一丁目	貸駐車場			803		161	3	165
	大阪府 箕面市 百楽荘 三丁目	貸駐車場			512		95	0	96

東京地区

平成21年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(m ²)	土地(m ²)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
日比谷 ダイビル	東京都 千代田区 内幸町 一丁目	貸事務所 東京営業 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	3,438	24,974	66	28,478
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	4,181	11,486	9,596	244	21,327
商船三井ピ 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	4,674	5,731	16,103	50	21,885
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	1,882	19,941	5	21,828
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	1,144	1,233	1	2,378

平成21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)
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	1,733	9,107	0	10,841
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	2,124	1,389	8	3,522
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	(2) 6,058	941	497	945	7	1,451
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	(2) 9,446	1,104	763	5,310	1	6,074
エステート 芝	東京都 港区 芝 五丁目	貸事務所	鉄筋コンク リート造 地上5階	499	118	113	241		354
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	353	612	2	969
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	246	761	0	1,008
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	216	581	5	803
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	156	536	4	697
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	611	310	208	6	524
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	115	207	2	325
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	104	163	2	270

その他地区

平成21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)
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	823	1,318	113	2,255
パラシオ川西	兵庫県川西市小戸二丁目	貸住宅	鉄筋コンクリート造 地上3階 屋階付	1,243	1,222	163	197	12	373
パラシオ藤が丘	神奈川県横浜市青葉区藤が丘二丁目	貸住宅	鉄筋コンクリート造 地上3階 屋階付	1,045	993	137	196	7	341
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	13	37	0	51

- (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計上しております。
 2 三田日東ダイビル及び内幸町ダイビルは隣地所有者との共同ビルでありますので、当社の持分を計上しております。
 3 従業員数の配置状況は本社25人、大阪営業開発部10人、東京営業開発部11人であります。

(2) 国内子会社(商船三井興産(株)所有)

主要な設備は、次のとおりであります。

平成21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)
商船三井興産ビル	兵庫県神戸市中央区海岸通三丁目	貸事務所等	鉄筋コンクリート造 地上5階 地下1階 塔屋2階	4,987	1,180	210	484	0	696

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 (附属設備 を含む)	土佐堀ダイビル	大阪市 西区 土佐堀 二丁目	貸事務所 等	地上17階 地下1階	延 約37,000	約12,000	2,358	約9,641	着工 平成19年12月 完成 平成21年7月予定
建物 (附属設備 を含む)	(1) 中之島ダイビル ・ウエスト (仮称)	大阪市 北区 中之島 三丁目	貸事務所 等	地上26階 地下2階	延 約47,000	約16,000	108	約15,891	着工 平成22年度予定 完成 平成25年春予定
建物 (附属設備 を含む)	(2) 新・新ダイビル (仮称)	大阪市 北区 堂島浜 一丁目	貸事務所 等	地上30階 地下2階	延 約75,000	約28,000	5	約27,994	着工 平成23年度予定 完成 平成26年春予定

- (注) 1 平成21年度にダイビルを除却し、その跡地に建設する予定であります。
 2 平成22年度に新ダイビルを除却し、その跡地に建設する予定であります。

(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 (附属設備を含む)	既存ビルのリニューア ル工事等改修工事	931		931	平成21年4月 から 平成22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賄う予定であります。

(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21年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年6月26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 大阪証券取引所 市場第一部	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式。 単元株式数は100株でありま す。
計	116,851,049	116,851,049		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【ライツプランの内容】

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21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)		35	30	252	138	5	3,678	4,138	
所有株式数 (単元)		188,968	4,375	700,326	212,274	83	61,893	1,167,919	59,149
所有株式数 の割合(%)		16.18	0.37	59.98	18.17	0.01	5.29	100.0	

(注) 1 自己株式216,018株は「個人その他」に2,160単元及び「単元未満株式の状況」に18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216,018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、63単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成21年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
株式会社商船三井	大阪市北区中之島三丁目6番32号	59,527	50.94
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目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4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,580	3.06
CBNY - THIRD AVE TR - THIRD AVE REAL ESTATE VALUE FUND SERIES (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	101 CARNEGIE CENTER PRINCETON, NJ 08540 USA (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	3,362	2.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	3,177	2.72
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	3,139	2.69
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
CBNY-THIRD AVENUE INT'L VAL FD (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	101 CARNEGIE CENTER PRINCETON, NJ 08540 USA (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	2,735	2.34
J.P. MORGAN CLEARING CORP-SEC (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	ONE METROTECH CENTER NORTH, BROOKLYN, NY 11201 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	1,454	1.24
JP MORGAN CHASE BANK 380084 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	1,245	1.07
計		86,979	74.44

(注) 1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社の所有株式数は、すべて信託業務に係る株式であります。

2 平成20年7月1日付でサード・アベニュー・マネージメント・エルエルシーから大量保有報告書が提出されておりますが、当社として当事業年度末現在の実質所有株式数の確認ができない部分については上記大株主の状況には含めておりません。

なお、当該大量保有報告書による平成20年6月25日現在の株式所有状況は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
サード・アベニュー・マネージメント・エルエルシー	622 サードアベニュー ニューヨーク, ニュー ヨーク 10017, 米国	11,850	10.14

前事業年度末では主要株主でなかったサード・アベニュー・マネージメント・エルエルシーは、当事業年度末では主要株主となっております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21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 216,000		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 116,575,900	1,165,759	同上
単元未満株式	普通株式 59,149		同上
発行済株式総数	116,851,049		
総株主の議決権		1,165,759	

(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6,300株(議決権63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18株が含まれております。

【自己株式等】

平成21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	216,000		216,000	0.18
計		216,000		216,000	0.18

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

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】

会社法第155条第7号による普通株式の取得

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	3,125	2,814,641
当期間における取得自己株式	526	375,049

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増請求)	540	469,874		
保有自己株式数	216,018		216,544	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成21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いたしております。

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21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5円50銭といたしました。従って、年間の1株当たり配当金は11円（中間配当5円50銭、期末配当5円50銭）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20年10月27日 取締役会決議	641	5.50
平成21年6月25日 定時株主総会決議	641	5.50

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133期	第134期	第135期	第136期	第137期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)	896	1,540	1,790	2,045	1,282
最低(円)	582	750	1,006	819	534

(注) 最高・最低株価は、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20年10月	平成20年11月	平成20年12月	平成21年1月	平成21年2月	平成21年3月
最高(円)	842	860	1,021	989	918	875
最低(円)	534	580	665	716	715	685

(注) 最高・最低株価は、大阪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】

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 社長執行役員		佐藤 博之	昭和19年1月9日生	平成15年6月 平成17年6月 平成18年6月 平成19年6月	株式会社商船三井代表取締役副社長兼副社長執行役員 同社代表取締役 副社長執行役員 同社代表取締役 副社長執行役員を退任 当社代表取締役社長に就任 当社代表取締役 社長執行役員に就任、現在に至る	(注5)	16
取締役 専務執行役員	経営・管理 本部長	和田 哲	昭和24年12月3日生	平成14年6月 平成15年6月 平成17年6月 平成18年6月 平成19年3月 平成19年6月 平成21年6月	株式会社商船三井を退社 当社取締役に就任、大阪営業部部長を委嘱 大阪営業部長を委嘱 当社常務取締役に就任 株式会社大阪オールサービス(現ダイビル・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 経営戦略室長を委嘱 当社取締役 専務執行役員に就任、現在に至る 経営・管理本部長を委嘱、現在に至る	(注5)	17
取締役 専務執行役員	営業開発 本部長 大阪営業開発 部長	井林 與市	昭和27年2月11日生	昭和49年4月 平成14年6月 平成16年4月 平成18年4月 平成18年6月 平成19年6月 平成21年6月	当社に入社 当社取締役に就任、総務部長委嘱、考査室担当 総務部長、考査室長を委嘱 人事総務部長、内部監査室長を委嘱 当社常務取締役に就任 当社取締役 常務執行役員に就任 営業開発本部長、大阪営業開発部長を委嘱、現在に至る 当社取締役 専務執行役員に就任、現在に至る	(注5)	25
取締役 常務執行役員	建設企画 本部長	吉村 哲	昭和27年3月3日生	昭和51年4月 平成12年7月 平成14年6月 平成18年4月 平成18年6月 平成19年1月 平成19年6月	当社に入社 当社技術監理室長 当社取締役に就任、業務部長、技術監理室長を委嘱 企画開発部長、技術部長を委嘱 当社常務取締役に就任 株式会社クロスフィールドマネジメント代表取締役社長に就任、現在に至る 当社取締役 常務執行役員に就任、建設企画本部長を委嘱、現在に至る	(注5)	17
取締役 常務執行役員	営業開発本部 副本部長 東京営業開発 部長	玉井 克実	昭和27年11月7日生	平成15年6月 平成19年6月 平成21年6月	株式会社三井住友銀行執行役員を退任 当社取締役に就任 東京営業部長を委嘱 当社取締役を退任 当社常務執行役員に就任 営業開発本部副本部長、東京営業開発部長を委嘱、現在に至る 当社取締役 常務執行役員に就任、現在に至る	(注6)	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		山本竹彦	昭和27年9月29日生	平成15年6月 平成17年6月 平成19年6月 平成21年6月	株式会社商船三井グループ事業部長 同社執行役員に就任 当社取締役に就任、現在に至る 株式会社商船三井常務執行役員に就任 同社取締役 専務執行役員に就任、現在に至る	(注6)	1	
常勤監査役		森秀夫	昭和25年7月29日生	昭和49年4月 平成17年6月 平成18年6月	当社に入社 当社東京営業部部长 当社常勤監査役に就任、現在に至る	(注7)	5	
監査役		林賢	昭和30年10月12日生	平成19年6月 平成20年6月	株式会社商船三井専用船部長 株式会社MOL JAPAN取締役執行役員関西支社長に就任、株式会社商船三井大阪支店長を兼務、現在に至る 当社監査役に就任、現在に至る	(注8)		
監査役		溝下和正	昭和30年4月1日生	平成15年6月 平成18年6月 平成21年6月	株式会社商船三井総務部長 同社常勤監査役に就任、現在に至る 当社監査役に就任、現在に至る	(注9)		
計								98

- (注) 1 取締役山本竹彦は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
- 2 監査役林賢及び監査役溝下和正は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 3 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28日より執行役員制度を導入しております。
- 執行役員は次の4名であり、その担当業務は記載の通りであります(取締役兼務者を除く)。
- 常務執行役員 大場 孝夫 経営・管理本部副本部長、内部監査室担当
- 執行役員 西口 美廣 経営・管理本部副本部長
- 執行役員 矢田 豪男 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
- 執行役員 高梨 芳男 商船三井興産株式会社代表取締役 社長執行役員
- 4 平成21年6月25日付で「経営戦略室」と「管理本部」を統合し、「経営・管理本部」を新設しております。
- 5 平成20年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成22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21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成23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18年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 8 平成20年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成24年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 9 平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成25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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社はコーポレート・ガバナンスの基本を、迅速かつ透明度の高い意思決定及び業務執行体制の確立を通じて、「株主」、「顧客」、「従業員」など全てのステークホルダーの期待と信頼に応え、長期的、継続的な企業価値の向上を図ることであると考えております。

コンプライアンスについては、コーポレート・ガバナンスの基本要素であるとの認識の下、「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指導徹底を図っております。法令および各種規則を遵守することはもとより、社会との調和を大切に、社会規範、企業倫理に照らして公正な企業活動を行ってまいります。

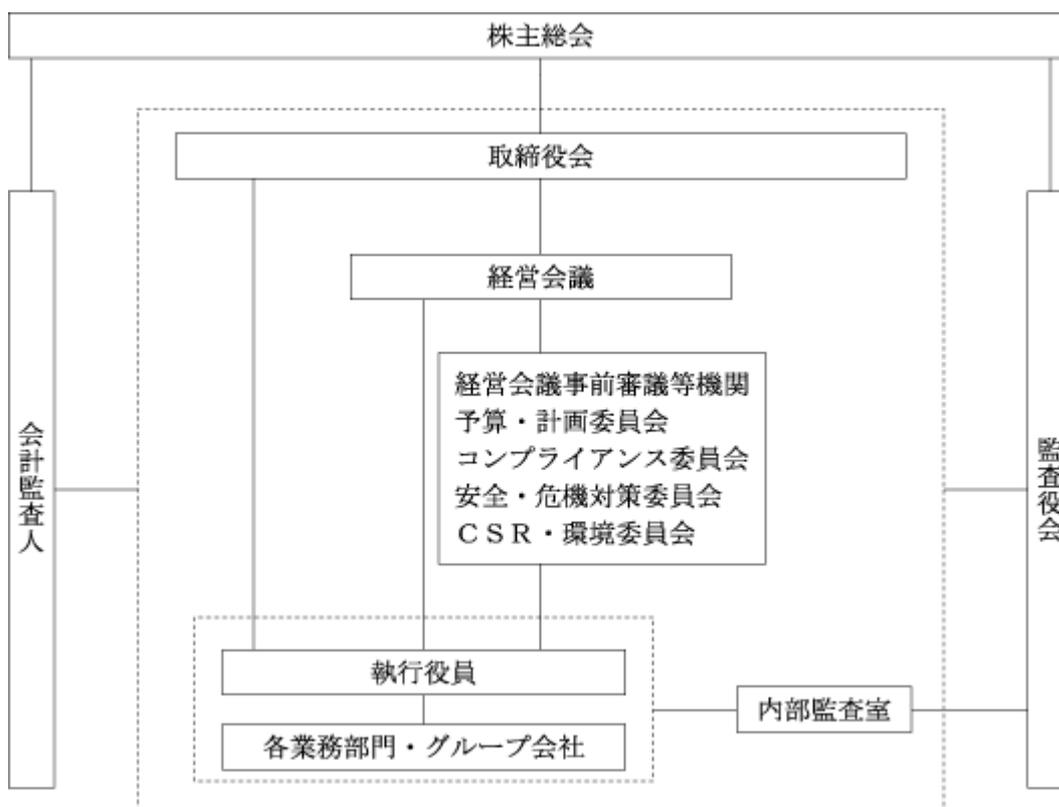
会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況（有価証券報告書提出日現在）

イ．会社の機関の基本説明

当社は監査役制度を採用しております。監査役会は3名（うち常勤1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。

また、当社は、取締役6名のうち1名を社外取締役、監査役3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。

ロ．業務執行、監視の仕組み及び内部統制の仕組み



ハ．会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

()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、取締役の職務及び執行役員の業務の執行を監督します。経営の重要事項はここに全て付議し審議決定しております。併せて業務執行状況についても随時報告されております。

また、原則毎月3回、執行役員兼務の取締役で構成する「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、平成19年6月より業務執行レベルでの意思決定の迅速化、業務遂行能力強化を図ることを狙いとして、執行役員制度を導入しております。執行役員は取締役会で選任され、代表取締役から権限の委譲を受け、担当部門の責任者として業務執行を行っております。

() 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（内部統制システム構築の基本方針）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。

ニ．内部監査及び監査役監査の状況

内部監査室（室長以下2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。

また、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。

ホ．会計監査の状況

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、牧美喜男氏、松井隆雄氏、本田貫一郎氏であり、補助者は、公認会計士4名、その他15名であります。

（注）その他は、会計士補、公認会計士試験合格者であります。

ヘ．社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役の山本竹彦氏は、株式会社商船三井の取締役専務執行役員であります。また、社外監査役の林賢氏は株式会社商船三井の大阪支店長兼株式会社MOL JAPANの取締役執行役員関西支社長であり、溝下和正氏は株式会社商船三井の常勤監査役であります。

なお、株式会社商船三井は当社の親会社であり、株式会社MOL JAPANは同社の子会社であります。当社と両社との取引は、当社所有ビルの賃貸等であります。

また、山本竹彦氏は当社株式を1,000株所有しております。

リスク管理体制の整備の状況

当社では、事業のリスクを軽減するため、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、経営戦略室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、防災訓練等を定期的実施しております。

役員報酬の内容

取締役及び監査役の報酬等の額

取締役の報酬等の額	213百万円
監査役の報酬等の額	45百万円

（注）上記報酬等の額には、平成21年6月25日開催の第137期定時株主総会において決議した取締役賞与金及び当事業年度における役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。なお、社外取締役及び社外監査役は、無報酬であります。

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	
連結子会社				
計			30	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【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】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査日数等を勘案し、監査報酬の妥当性について検討した上で決定しております。

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、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)は、改正後の連結財務諸表規則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。

なお、第136期事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第137期事業年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)及び第136期事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)並びに当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)及び第137期事業年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)の連結財務諸表及び財務諸表について、あずさ監査法人による監査を受けております。

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20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,245	3,174
営業未収入金	1,234	987
販売用不動産	15	-
たな卸資産	-	35
繰延税金資産	455	542
その他	155	1,271
貸倒引当金	4	5
流動資産合計	5,102	6,005
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4 132,586	4 159,780
減価償却累計額	72,700	76,720
建物及び構築物（純額）	59,885	83,060
土地	2 144,018	2 144,013
建設仮勘定	7,226	2,534
その他	2,815	3,229
減価償却累計額	2,242	2,372
その他（純額）	573	857
有形固定資産合計	211,703	230,464
無形固定資産		
のれん	10	7
その他	129	107
無形固定資産合計	140	115
投資その他の資産		
投資有価証券	3 24,447	3 14,508
長期貸付金	275	238
繰延税金資産	71	80
その他	1,966	1,838
貸倒引当金	1	-
投資その他の資産合計	26,759	16,665
固定資産合計	238,603	247,245
資産合計	243,705	253,251

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	-	6,500
1年内返済予定の長期借入金	10,490	8,355
1年内償還予定の社債	-	10,000
コマーシャル・ペーパー	10,000	-
未払法人税等	3,294	1,747
未払消費税等	254	75
役員賞与引当金	46	48
その他	3,810	13,149
流動負債合計	27,896	39,876
固定負債		
社債	50,000	40,000
長期借入金	11,834	23,754
受入敷金保証金	25,882	25,124
繰延税金負債	6,275	3,036
再評価に係る繰延税金負債	2 8,158	2 8,561
退職給付引当金	610	841
役員退職慰労引当金	234	325
負ののれん	51	30
その他	1	5
固定負債合計	103,048	101,680
負債合計	130,945	141,556
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	64,780	68,479
自己株式	137	139
株主資本合計	90,723	94,420
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	9,272	4,572
土地再評価差額金	2 11,911	2 11,656
評価・換算差額等合計	21,184	16,228
少数株主持分	852	1,045
純資産合計	112,760	111,694
負債純資産合計	243,705	253,251

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
営業収益	32,018	33,845
営業原価	19,401	20,869
営業総利益	12,617	12,976
販売費及び一般管理費	¹ 2,753	¹ 2,992
営業利益	9,864	9,984
営業外収益		
受取利息	73	42
受取配当金	436	449
その他	124	146
営業外収益合計	634	639
営業外費用		
支払利息	1,312	1,205
その他	80	148
営業外費用合計	1,393	1,353
経常利益	9,105	9,270
特別損失		
建替関連損失	² 350	² 401
過年度退職給付費用	-	241
投資有価証券評価損	544	106
固定資産除却損	⁴ 40	⁴ 74
固定資産売却損	³ 251	-
特別損失合計	1,187	825
税金等調整前当期純利益	7,918	8,444
法人税、住民税及び事業税	3,764	3,409
過年度法人税等戻入額	612	-
法人税等調整額	410	144
法人税等合計	3,562	3,265
少数株主利益	86	181
当期純利益	4,269	4,998

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	12,227	12,227
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	12,227	12,227
資本剰余金		
前期末残高	13,852	13,852
当期変動額		
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	13,852	13,852
利益剰余金		
前期末残高	61,697	64,780
当期変動額		
剰余金の配当	1,166	1,224
当期純利益	4,269	4,998
土地再評価差額金の取崩	19	87
決算期の変更に伴う子会社剰余金の修正	-	12
当期変動額合計	3,083	3,699
当期末残高	64,780	68,479
自己株式		
前期末残高	133	137
当期変動額		
自己株式の取得	4	2
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	4	2
当期末残高	137	139
株主資本合計		
前期末残高	87,644	90,723
当期変動額		
剰余金の配当	1,166	1,224
当期純利益	4,269	4,998
土地再評価差額金の取崩	19	87
自己株式の取得	4	2
自己株式の処分	0	0
決算期の変更に伴う子会社剰余金の修正	-	12
当期変動額合計	3,079	3,696
当期末残高	90,723	94,420

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	15,836	9,272
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,564	4,700
当期変動額合計	6,564	4,700
当期末残高	9,272	4,572
土地再評価差額金		
前期末残高	11,892	11,911
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19	255
当期変動額合計	19	255
当期末残高	11,911	11,656
評価・換算差額等合計		
前期末残高	27,729	21,184
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,544	4,956
当期変動額合計	6,544	4,956
当期末残高	21,184	16,228
少数株主持分		
前期末残高	-	852
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	852	193
当期変動額合計	852	193
当期末残高	852	1,045
純資産合計		
前期末残高	115,373	112,760
当期変動額		
剰余金の配当	1,166	1,224
当期純利益	4,269	4,998
土地再評価差額金の取崩	19	87
自己株式の取得	4	2
自己株式の処分	0	0
決算期の変更に伴う子会社剰余金の修正	-	12
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,692	4,762
当期変動額合計	2,613	1,066
当期末残高	112,760	111,694

【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19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21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	7,918	8,444
減価償却費	4,475	4,310
貸倒引当金の増減額（ は減少）	3	-
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	8	2
退職給付引当金の増減額（ は減少）	6	231
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	82	91
受取利息及び受取配当金	509	492
支払利息	1,312	1,205
販売用不動産評価損	8	-
建替関連損失	350	401
投資有価証券評価損益（ は益）	544	106
固定資産除却損	40	74
固定資産売却損益（ は益）	251	-
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	34	757
敷金及び保証金の増減額（ は増加）	35	20
売上債権の増減額（ は増加）	311	236
たな卸資産の増減額（ は増加）	3	0
仕入債務の増減額（ は減少）	135	715
未払不動産取得税等の増減額（ は減少）	29	670
未払又は未収消費税等の増減額	76	1,318
その他	14	59
小計	14,229	12,452
利息及び配当金の受取額	506	505
利息の支払額	1,342	1,235
法人税等の支払額	620	4,923
法人税等の還付額	788	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,561	6,799
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	8,606	13,691
有形固定資産の売却による収入	107	10
建替関連費用の支払額	234	389
投資有価証券の取得による支出	5	-
投資有価証券の償還による収入	-	2,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	2 60	-
短期貸付金の回収による収入	5	5
長期貸付けによる支出	25	2
長期貸付金の回収による収入	51	39
その他	37	33
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,609	11,994

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	-	6,500
コマーシャル・ペーパーの純増減額（ は減少）	10,000	10,000
長期借入れによる収入	-	20,300
長期借入金の返済による支出	12,080	10,515
自己株式の取得による支出	4	2
配当金の支払額	1,165	1,224
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,250	5,057
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,702	136
現金及び現金同等物の期首残高	1,543	3,245
連結子会社の決算期変更に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	65
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,245	1 3,174

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 6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。 商船三井興産(株)、(株)ヒューテックサービス及び三都建物サービス(株)は、平成19年7月の商船三井興産(株)の株式取得により連結子会社となりました。 (株)大阪オールサービスは、平成19年6月にダイビル・ファシリティ・マネジメント(株)に社名変更しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 2社 (株)シニア・ヒューテックサービスほか (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていません。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 4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。 前連結会計年度において連結子会社であった(株)エスカは平成20年7月1日付で(株)ヒューテックサービスに、三都建物サービス(株)は平成20年11月1日付で関西建物管理(株)に、それぞれ吸収合併されました。 なお、(株)ヒューテックサービスは興産管理サービス(株)に、関西建物管理(株)は興産管理サービス・西日本(株)に、それぞれ社名変更しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 2社 (株)シニア・ヒューテックサービスほか (連結の範囲から除いた理由) 同左</p>
<p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社はありません。</p> <p>(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の数 4社 非連結子会社 (株)シニア・ヒューテックサービスほか 関連会社 (株)クロスフィールドマネジメントほか 持分法非適用会社は、それぞれ当期純利益及び利益剰余金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ので、持分法を適用していません。</p>	<p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社はありません。</p> <p>(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の数 4社 非連結子会社 (株)シニア・ヒューテックサービスほか 関連会社 (株)クロスフィールドマネジメントほか 同左</p>
<p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>連結子会社のうち、(株)ヒューテックサービス及び三都建物サービス(株)の決算日は、12月31日であり、同日現在の財務諸表を使用しております。ただし、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。</p>	<p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。 なお、当連結会計年度より、連結子会社のうち興産管理サービス(株)については、12月31日から3月31日に決算日を変更しております。 この決算日の変更に伴い、平成21年1月1日から平成21年3月31日までの損益は、連結株主資本等変動計算書において調整を行っております。</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>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。)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 建物(建物附属設備は除く) a 平成10年3月31日以前に取得したものの旧定率法によっております。 b 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したものの旧定額法によっております。 c 平成19年4月1日以降に取得したものの定額法によっております。</p> <p>建物以外 a 平成19年3月31日以前に取得したものの旧定率法によっております。 b 平成19年4月1日以降に取得したものの定率法によっております。</p> <p>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(ただし、提出会社所有のダイビルの建物の耐用年数は残存使用可能期間に基づく10年であります。)によっております。</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号) 及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号))に伴い、当連結会計年度から、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券 満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>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。</p> <p>販売用不動産 個別法 商品 先入先出法 原材料及び貯蔵品 先入先出法 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。 なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 建物(建物附属設備は除く) a 平成10年3月31日以前に取得したものの旧定率法によっております。 b 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したものの旧定額法によっております。 c 平成19年4月1日以降に取得したものの定額法によっております。</p> <p>建物以外 a 平成19年3月31日以前に取得したものの旧定率法によっております。 b 平成19年4月1日以降に取得したものの定率法によっております。</p> <p>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(ただし、提出会社所有のダイビルの建物の耐用年数は残存使用可能期間に基づく10年であります。)によっております。</p>

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、平成19年 3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比べ、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ54百万円減少しております。</p> <p>なお、セグメントに与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>無形固定資産 定額法によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>なお、簡便法によっているため、退職給付債務の金額は責任準備金等としております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員及び執行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。</p> <p>修繕引当金 営業用建物の大修繕に備えるため、当該費用の見積額を基準に、修繕計画の確定時より工事の完了時にわたり均等額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 金利スワップは、特例処理の要件を満たしており、当該処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 金融機関からの変動金利の借入に対して、金利スワップにより固定金利の支払にしております。</p> <p>ヘッジ方針 内部規程に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている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。</p>	<p>無形固定資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(6) 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ます。	(5) 消費税等の会計処理 同左
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれん及び負ののれんは、5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。	6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左
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。	7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左

【会計処理の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引会計基準の改正適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>これによる当連結会計年度の損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	(連結貸借対照表関係) 財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「販売用不動産」及び流動資産の「その他」に含めて掲記されていた「商品」「原材料及び貯蔵品」は、当連結会計年度から「たな卸資産」として一括して掲記し、その内訳を注記する方法によっております。 なお、前連結会計年度の流動資産の「その他」に含まれる「商品」「原材料及び貯蔵品」は、それぞれ10百万円、13百万円であります。
(連結損益計算書関係) 前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に含めていた「固定資産除却損」は、重要性が増したため、当連結会計年度においては特別損失として区分掲記しております。 なお、前連結会計年度における「固定資産除却損」の金額は1百万円であります。	
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) 1 前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「固定資産売却損」は、重要性が増したため、当連結会計年度においては区分掲記しております。 なお、前連結会計年度における「固定資産売却損」の金額は21百万円であります。 2 前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「固定資産除却損」は、重要性が増したため、当連結会計年度においては区分掲記しております。 なお、前連結会計年度における「固定資産除却損」の金額は1百万円であります。	(連結キャッシュ・フロー計算書関係) 3 前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しておりました「販売用不動産評価損」は、金額が僅少となったため、当連結会計年度においては営業活動によるキャッシュ・フローの「たな卸資産の増減額」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「販売用不動産評価損」の金額は0百万円であります。 4 前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しておりました「貸倒引当金の増減額」は、金額が僅少となったため、当連結会計年度においては営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「貸倒引当金の増減額」の金額は 0百万円であります。

【注記事項】

1) 連結貸借対照表関係

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
	1 たな卸資産の内訳 販売用不動産 12百万円 商品 9百万円 原材料及び貯蔵品 13百万円
2 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	2 同左
3 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。 投資有価証券(株式) 22百万円	3 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。 投資有価証券(株式) 22百万円
4 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、384百万円圧縮記帳しております。	4 同左

2) 連結損益計算書関係

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																								
<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">314百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">46百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">1,013百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">137百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">78百万円</td> </tr> <tr> <td>福利厚生費</td> <td style="text-align: right;">227百万円</td> </tr> </table>	役員報酬	314百万円	役員賞与引当金繰入額	46百万円	従業員給料手当	1,013百万円	退職給付費用	137百万円	役員退職慰労引当金繰入額	78百万円	福利厚生費	227百万円	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">343百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">48百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">1,158百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">140百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">93百万円</td> </tr> <tr> <td>福利厚生費</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> </table>	役員報酬	343百万円	役員賞与引当金繰入額	48百万円	従業員給料手当	1,158百万円	退職給付費用	140百万円	役員退職慰労引当金繰入額	93百万円	福利厚生費	265百万円
役員報酬	314百万円																								
役員賞与引当金繰入額	46百万円																								
従業員給料手当	1,013百万円																								
退職給付費用	137百万円																								
役員退職慰労引当金繰入額	78百万円																								
福利厚生費	227百万円																								
役員報酬	343百万円																								
役員賞与引当金繰入額	48百万円																								
従業員給料手当	1,158百万円																								
退職給付費用	140百万円																								
役員退職慰労引当金繰入額	93百万円																								
福利厚生費	265百万円																								
<p>2 建替関連損失 中之島ダイビル、土佐堀ダイビル等の建替に関連して発生したものであります。</p>	<p>2 建替関連損失 中之島ダイビル、新・新ダイビル（仮称）等の建替に関連して発生したものであります。</p>																								
<p>3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">251百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">251百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	251百万円	その他	0百万円	計	251百万円																			
建物及び構築物	251百万円																								
その他	0百万円																								
計	251百万円																								
<p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">38百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">40百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	38百万円	その他	2百万円	計	40百万円	<p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">74百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	69百万円	その他	5百万円	計	74百万円												
建物及び構築物	38百万円																								
その他	2百万円																								
計	40百万円																								
建物及び構築物	69百万円																								
その他	5百万円																								
計	74百万円																								

3) 連結株主資本等変動計算書関係

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	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	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	210,801	2,735	103	213,433

(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 2,735株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 103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19年6月28日 定時株主総会	普通株式	583	5.00	平成19年3月31日	平成19年6月29日
平成19年10月30日 取締役会	普通株式	583	5.00	平成19年9月30日	平成19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
 上記の事項については、次のとおり決議を予定しております。

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20年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	583	5.00	平成20年3月31日	平成20年6月30日

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	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	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	213,433	3,125	540	216,018

（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 3,125株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 540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20年6月27日 定時株主総会	普通株式	583	5.00	平成20年3月31日	平成20年6月30日
平成20年10月27日 取締役会	普通株式	641	5.50	平成20年9月30日	平成20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21年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	641	5.50	平成21年3月31日	平成21年6月26日

4) 連結キャッシュ・フロー計算書関係

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																		
<p>1 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,245百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間3ヵ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">_____百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">3,245百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	3,245百万円	預入期間3ヵ月を超える定期預金	_____百万円	現金及び現金同等物	3,245百万円	<p>1 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,174百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間3ヵ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">_____百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">3,174百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	3,174百万円	預入期間3ヵ月を超える定期預金	_____百万円	現金及び現金同等物	3,174百万円						
現金及び預金勘定	3,245百万円																		
預入期間3ヵ月を超える定期預金	_____百万円																		
現金及び現金同等物	3,245百万円																		
現金及び預金勘定	3,174百万円																		
預入期間3ヵ月を超える定期預金	_____百万円																		
現金及び現金同等物	3,174百万円																		
<p>2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たに商船三井興産(株)他2社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに新規連結子会社株式の取得価額と取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">2,240百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,464百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">881百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">1,306百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">766百万円</td> </tr> <tr> <td>新規連結子会社株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">761百万円</td> </tr> <tr> <td>新規連結子会社の 現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">822百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：連結範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による収入</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> </table>	流動資産	2,240百万円	固定資産	1,464百万円	のれん	10百万円	流動負債	881百万円	固定負債	1,306百万円	少数株主持分	766百万円	新規連結子会社株式の取得価額	761百万円	新規連結子会社の 現金及び現金同等物	822百万円	差引：連結範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による収入	60百万円	
流動資産	2,240百万円																		
固定資産	1,464百万円																		
のれん	10百万円																		
流動負債	881百万円																		
固定負債	1,306百万円																		
少数株主持分	766百万円																		
新規連結子会社株式の取得価額	761百万円																		
新規連結子会社の 現金及び現金同等物	822百万円																		
差引：連結範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による収入	60百万円																		

5) リース取引関係

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																								
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">その他 (工具、器具及び備品)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 1年以内</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td> 1年超</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、「支払利子込み法」により算定しております。</p> <p>支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		その他 (工具、器具及び備品)	取得価額相当額	30百万円	減価償却累計額相当額	17百万円	期末残高相当額	13百万円	未経過リース料期末残高相当額		1年以内	5百万円	1年超	7百万円	合計	13百万円	支払リース料	6百万円	減価償却費相当額	6百万円	<p>リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">その他 (工具、器具及び備品)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 1年以内</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td> 1年超</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、「支払利子込み法」により算定しております。</p> <p>支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		その他 (工具、器具及び備品)	取得価額相当額	30百万円	減価償却累計額相当額	23百万円	期末残高相当額	7百万円	未経過リース料期末残高相当額		1年以内	5百万円	1年超	2百万円	合計	7百万円	支払リース料	5百万円	減価償却費相当額	5百万円
	その他 (工具、器具及び備品)																																								
取得価額相当額	30百万円																																								
減価償却累計額相当額	17百万円																																								
期末残高相当額	13百万円																																								
未経過リース料期末残高相当額																																									
1年以内	5百万円																																								
1年超	7百万円																																								
合計	13百万円																																								
支払リース料	6百万円																																								
減価償却費相当額	6百万円																																								
	その他 (工具、器具及び備品)																																								
取得価額相当額	30百万円																																								
減価償却累計額相当額	23百万円																																								
期末残高相当額	7百万円																																								
未経過リース料期末残高相当額																																									
1年以内	5百万円																																								
1年超	2百万円																																								
合計	7百万円																																								
支払リース料	5百万円																																								
減価償却費相当額	5百万円																																								
<p>2 オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">7,992百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">38,511百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,503百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	7,992百万円	1年超	38,511百万円	合計	46,503百万円	<p>オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">8,297百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">35,386百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,683百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	8,297百万円	1年超	35,386百万円	合計	43,683百万円																												
1年以内	7,992百万円																																								
1年超	38,511百万円																																								
合計	46,503百万円																																								
1年以内	8,297百万円																																								
1年超	35,386百万円																																								
合計	43,683百万円																																								

6) 有価証券関係
 前連結会計年度(平成20年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分		連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	社債	2,004	2,008	3
合計		2,004	2,008	3

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分		取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (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	6,228	21,908	15,680
	その他	1	2	1
	小計	6,229	21,911	15,681
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	株式	448	390	58
合計		6,678	22,302	15,623

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損544百万円を計上しております。

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

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

4 時価評価されていない主な有価証券(上記1を除く)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式及び関連会社株式	22
その他有価証券 非上場株式	118
合計	140

5 満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

区分	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)
社債		2,000		
合計		2,000		

(注) 上記金額は、償還予定金額を記載しております。

当連結会計年度(平成21年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

該当事項はありません。

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分		取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (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	5,486	13,584	8,097
	その他	1	1	0
	小計	5,488	13,586	8,098
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	株式	1,087	784	302
	合計	6,575	14,371	7,795

(注)表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損103百万円を計上しております。

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

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却損益の合計額の金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

4 時価評価されていない主な有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式及び関連会社株式	22
その他有価証券 非上場株式	115
合計	137

(注)当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損3百万円を計上しております。

[次へ](#)

7) デリバティブ取引関係

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(1) 取引の内容 金利スワップ取引を行っております。 ただし、提出会社のみが実施しております。	(1) 取引の内容 同左
(2) 取引に対する取組方針 金利スワップ取引は、金利変動リスクのヘッジを目的とし、投機的な取引は行わない方針であります。	(2) 取引に対する取組方針 同左
(3) 取引の利用目的 金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の「4 会計処理基準に関する事項」の「(5)重要なヘッジ会計の方法」記載のとおり、金利スワップの特例処理を行っております。	(3) 取引の利用目的 金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の「4 会計処理基準に関する事項」の「(4)重要なヘッジ会計の方法」記載のとおり、金利スワップの特例処理を行っております。
(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、提出会社の契約先は、信用度の高い金融機関を相手としており、信用リスクは殆どないものと考えております。	(4) 取引に係るリスクの内容 同左
(5) 取引に係るリスク管理体制 この金利スワップ取引を行うに当たっては、内部規程に従いすべて経営会議で決裁をしており、リスク管理は財務・経理部がリスク管理状況について毎月担当役員に報告しております。	(5) 取引に係るリスク管理体制 同左

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
ヘッジ会計が適用されているものについては、記載対象から除いております。	同左

8) 退職給付関係

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)												
<p>1 採用している退職給付制度の概要 提出会社は、昭和59年7月1日より適格退職年金制度へ全面的に移行しております。 連結子会社は、適格退職年金制度及び退職一時金制度等を採用しております。 また、従業員の退職等に際しては割増退職金を支払う場合があります。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要 提出会社は、適格退職年金制度等を採用しております。 連結子会社は、適格退職年金制度及び退職一時金制度等を採用しております。 また、従業員の退職等に際しては割増退職金を支払う場合があります。</p>												
<p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">2,265百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">1,655百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 退職給付引当金(イ - ロ)</td> <td style="text-align: right;">610百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 提出会社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	イ 退職給付債務	2,265百万円	ロ 年金資産	1,655百万円	ハ 退職給付引当金(イ - ロ)	610百万円	<p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">2,366百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">1,525百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 退職給付引当金(イ - ロ)</td> <td style="text-align: right;">841百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 提出会社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	イ 退職給付債務	2,366百万円	ロ 年金資産	1,525百万円	ハ 退職給付引当金(イ - ロ)	841百万円
イ 退職給付債務	2,265百万円												
ロ 年金資産	1,655百万円												
ハ 退職給付引当金(イ - ロ)	610百万円												
イ 退職給付債務	2,366百万円												
ロ 年金資産	1,525百万円												
ハ 退職給付引当金(イ - ロ)	841百万円												
<p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">253百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">253百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 提出会社及び連結子会社は、退職給付費用の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	勤務費用	253百万円	退職給付費用	253百万円	<p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">219百万円</td> </tr> <tr> <td>過年度退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">241百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">461百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 提出会社及び連結子会社は、退職給付費用の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	勤務費用	219百万円	過年度退職給付費用	241百万円	退職給付費用	461百万円		
勤務費用	253百万円												
退職給付費用	253百万円												
勤務費用	219百万円												
過年度退職給付費用	241百万円												
退職給付費用	461百万円												
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 提出会社及び連結子会社は、簡便法を採用しておりますので、基礎率等について記載しておりません。</p>	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>												

9) 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。

10) 税効果会計関係

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																																										
<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却費償却限度超過額</td><td style="text-align: right;">597百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券等評価損</td><td style="text-align: right;">363百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">275百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">245百万円</td></tr> <tr><td>未稼働土地評価損</td><td style="text-align: right;">159百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">118百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">283百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,043百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">874百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,169百万円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">6,350百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">475百万円</td></tr> <tr><td>全面時価評価法の適用に伴う評価差額</td><td style="text-align: right;">91百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">6,918百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right;">5,748百万円</td></tr> </table> <p>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>流動資産...繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">455百万円</td></tr> <tr><td>固定資産...繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">71百万円</td></tr> <tr><td>固定負債...繰延税金負債</td><td style="text-align: right;">6,275百万円</td></tr> </table> <p>2 上記のほか、再評価に係る繰延税金負債8,158百万円を固定負債に計上しております。</p>	減価償却費償却限度超過額	597百万円	投資有価証券等評価損	363百万円	未払事業税	275百万円	退職給付引当金	245百万円	未稼働土地評価損	159百万円	販売用不動産評価損	118百万円	その他	283百万円	繰延税金資産小計	2,043百万円	評価性引当額	874百万円	繰延税金資産合計	1,169百万円	その他有価証券評価差額金	6,350百万円	固定資産圧縮積立金	475百万円	全面時価評価法の適用に伴う評価差額	91百万円	繰延税金負債合計	6,918百万円	繰延税金負債の純額	5,748百万円	流動資産...繰延税金資産	455百万円	固定資産...繰延税金資産	71百万円	固定負債...繰延税金負債	6,275百万円	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却費償却限度超過額</td><td style="text-align: right;">593百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券等評価損</td><td style="text-align: right;">405百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">340百万円</td></tr> <tr><td>未払不動産取得税</td><td style="text-align: right;">272百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">132百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">125百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">119百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">89百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,079百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">702百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,377百万円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">3,223百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">475百万円</td></tr> <tr><td>全面時価評価法の適用に伴う評価差額</td><td style="text-align: right;">91百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">3,790百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right;">2,413百万円</td></tr> </table> <p>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>流動資産...繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">542百万円</td></tr> <tr><td>固定資産...繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">80百万円</td></tr> <tr><td>固定負債...繰延税金負債</td><td style="text-align: right;">3,036百万円</td></tr> </table> <p>2 上記のほか、再評価に係る繰延税金負債8,561百万円を固定負債に計上しております。</p>	減価償却費償却限度超過額	593百万円	投資有価証券等評価損	405百万円	退職給付引当金	340百万円	未払不動産取得税	272百万円	役員退職慰労引当金	132百万円	未払事業税	125百万円	賞与引当金	119百万円	その他	89百万円	繰延税金資産小計	2,079百万円	評価性引当額	702百万円	繰延税金資産合計	1,377百万円	その他有価証券評価差額金	3,223百万円	固定資産圧縮積立金	475百万円	全面時価評価法の適用に伴う評価差額	91百万円	繰延税金負債合計	3,790百万円	繰延税金負債の純額	2,413百万円	流動資産...繰延税金資産	542百万円	固定資産...繰延税金資産	80百万円	固定負債...繰延税金負債	3,036百万円
減価償却費償却限度超過額	597百万円																																																																										
投資有価証券等評価損	363百万円																																																																										
未払事業税	275百万円																																																																										
退職給付引当金	245百万円																																																																										
未稼働土地評価損	159百万円																																																																										
販売用不動産評価損	118百万円																																																																										
その他	283百万円																																																																										
繰延税金資産小計	2,043百万円																																																																										
評価性引当額	874百万円																																																																										
繰延税金資産合計	1,169百万円																																																																										
その他有価証券評価差額金	6,350百万円																																																																										
固定資産圧縮積立金	475百万円																																																																										
全面時価評価法の適用に伴う評価差額	91百万円																																																																										
繰延税金負債合計	6,918百万円																																																																										
繰延税金負債の純額	5,748百万円																																																																										
流動資産...繰延税金資産	455百万円																																																																										
固定資産...繰延税金資産	71百万円																																																																										
固定負債...繰延税金負債	6,275百万円																																																																										
減価償却費償却限度超過額	593百万円																																																																										
投資有価証券等評価損	405百万円																																																																										
退職給付引当金	340百万円																																																																										
未払不動産取得税	272百万円																																																																										
役員退職慰労引当金	132百万円																																																																										
未払事業税	125百万円																																																																										
賞与引当金	119百万円																																																																										
その他	89百万円																																																																										
繰延税金資産小計	2,079百万円																																																																										
評価性引当額	702百万円																																																																										
繰延税金資産合計	1,377百万円																																																																										
その他有価証券評価差額金	3,223百万円																																																																										
固定資産圧縮積立金	475百万円																																																																										
全面時価評価法の適用に伴う評価差額	91百万円																																																																										
繰延税金負債合計	3,790百万円																																																																										
繰延税金負債の純額	2,413百万円																																																																										
流動資産...繰延税金資産	542百万円																																																																										
固定資産...繰延税金資産	80百万円																																																																										
固定負債...繰延税金負債	3,036百万円																																																																										
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">10.5%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>算入されない項目</td><td></td></tr> <tr><td>過年度法人税等戻入額</td><td style="text-align: right;">7.2%</td></tr> <tr><td>受取配当等永久に益金に</td><td style="text-align: right;">1.0%</td></tr> <tr><td>算入されない項目</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.7%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">45.0%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当額	10.5%	交際費等永久に損金に	0.3%	算入されない項目		過年度法人税等戻入額	7.2%	受取配当等永久に益金に	1.0%	算入されない項目		その他	1.7%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.0%	<p>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</p> <p>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百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>																																																						
法定実効税率	40.7%																																																																										
(調整)																																																																											
繰延税金資産に係る評価性引当額	10.5%																																																																										
交際費等永久に損金に	0.3%																																																																										
算入されない項目																																																																											
過年度法人税等戻入額	7.2%																																																																										
受取配当等永久に益金に	1.0%																																																																										
算入されない項目																																																																											
その他	1.7%																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.0%																																																																										

11) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	土地建物 賃貸事業 (百万円)	ビル 管理事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	23,376	6,851	1,790	32,018		32,018
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	74	1,589	7	1,671	(1,671)	
計	23,451	8,441	1,797	33,690	(1,671)	32,018
営業費用	12,945	7,852	1,698	22,496	(341)	22,154
営業利益	10,505	589	98	11,194	(1,329)	9,864
資産、減価償却費、 及び資本的支出						
資産	213,268	3,165	212	216,645	27,060	243,705
減価償却費	4,453	21		4,475		4,475
資本的支出	8,153	13		8,167		8,167

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	土地建物 賃貸事業 (百万円)	ビル 管理事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	23,428	8,736	1,681	33,845		33,845
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	81	1,769	10	1,861	(1,861)	
計	23,510	10,506	1,691	35,707	(1,861)	33,845
営業費用	13,272	9,681	1,528	24,481	(620)	23,861
営業利益	10,237	824	163	11,226	(1,241)	9,984
資産、減価償却費、 及び資本的支出						
資産	232,050	2,730	1,176	235,957	17,293	253,251
減価償却費	4,285	24		4,310		4,310
資本的支出	23,072	13		23,086		23,086

- (注) 1 事業区分は売上集計区分によっております。
 2 各事業の主な内容
 (1) 土地建物賃貸事業.....オフィスビル等建物賃貸、土地賃貸、駐車場賃貸
 (2) ビル管理事業.....ビル清掃、設備管理、保安
 (3) その他事業.....工事請負、工事管理、不動産仲介
 3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は前連結会計年度1,335百万円、当連結会計年度1,242百万円であり、いずれもその主なものは、連結財務諸表提出会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。
 4 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、前連結会計年度29,131百万円、当連結会計年度18,876百万円であり、その主なものは、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、投資有価証券、繰延税金資産等であります。
 5 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度及び当連結会計年度について、本邦以外の国又は地域に連結子会社及び在外支店がないため、記載すべき事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度及び当連結会計年度について、海外売上高がないため、記載すべき事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しております。

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、大阪証券取引所、名古屋証券取引所、福岡証券取引所に上場)

(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。

12) 企業結合等関係

該当事項はありません。

13) 1株当たり情報

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	959円45銭	1株当たり純資産額	948円68銭
1株当たり当期純利益金額	36円60銭	1株当たり当期純利益金額	42円85銭
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。		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。	

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)	当連結会計年度末 (平成21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)	112,760	111,694
普通株式に係る純資産額(百万円)	111,908	110,649
差額の主な内訳(百万円) 少数株主持分	852	1,045
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)	213	216
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)	116,637	116,635

2 1株当たり当期純利益金額

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	4,269	4,998
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る 当期純利益(百万円)	4,269	4,998
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,638	116,636

14) 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	前期末残高 (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6回無担保社債 特定社債間限定 同順位特約付 (注)2	平成14年 9月18日	10,000	10,000 (10,000)	1.19	なし	平成21年 9月18日
ダイビル株式会社	第7回無担保社債 特定社債間限定 同順位特約付	平成16年 3月22日	10,000	10,000	1.76	なし	平成26年 3月20日
ダイビル株式会社	第8回無担保社債 特定社債間限定 同順位特約付	平成17年 3月11日	15,000	15,000	1.59	なし	平成27年 3月11日
ダイビル株式会社	第9回無担保社債 特定社債間限定 同順位特約付	平成18年 9月29日	15,000	15,000	2.07	なし	平成28年 9月30日
合計			50,000	50,000 (10,000)			

(注) 1 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

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

2 当期末残高の()内の金額は、1年内に償還が予定されている普通社債であります。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金		6,500	1.05	
1年以内に返済予定の長期借入金	10,490	8,355	1.63	
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)	11,834	23,754	0.90	平成22年4月30日 ~ 平成26年9月10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)	10,000			
合計	32,324	38,609		

(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)
855	830	755	20,755

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	第2四半期 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	第3四半期 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	第4四半期 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)
売上高 (百万円)	8,325	8,288	9,235	7,997
税金等調整前 四半期純利益 金額(百万円)	2,673	2,105	2,515	1,150
四半期純利益 金額(百万円)	1,557	1,193	1,664	583
1株当たり 四半期純利益 金額(円)	13.35	10.23	14.27	5.00

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：百万円)

	第136期 (平成20年3月31日)	第137期 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,830	1,728
営業未収入金	357	217
販売用不動産	2	-
商品	0	-
貯蔵品	1	-
たな卸資産	-	1
前払費用	53	51
繰延税金資産	358	455
その他	16	1,166
貸倒引当金	-	3
流動資産合計	2,620	3,621
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 130,232	2 157,392
減価償却累計額	70,978	75,024
建物（純額）	59,254	82,368
構築物	1,624	1,664
減価償却累計額	1,237	1,202
構築物（純額）	386	461
機械及び装置	1,115	1,479
減価償却累計額	824	885
機械及び装置（純額）	290	593
車両運搬具	24	33
減価償却累計額	12	17
車両運搬具（純額）	12	16
工具、器具及び備品	1,235	1,270
減価償却累計額	1,071	1,118
工具、器具及び備品（純額）	164	151
土地	3 143,522	3 143,517
建設仮勘定	7,226	2,534
有形固定資産合計	210,857	229,643
無形固定資産		
施設利用権	56	51
電話加入権	12	12
その他	22	11
無形固定資産合計	92	76
投資その他の資産		
投資有価証券	24,415	14,480
関係会社株式	772	772
従業員に対する長期貸付金	275	238
関係会社長期貸付金	550	50
長期前払費用	962	918
敷金及び保証金	387	389
その他	143	143
投資その他の資産合計	27,507	16,992
固定資産合計	238,456	246,712
資産合計	241,076	250,334

	第136期 (平成20年3月31日)	第137期 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	-	6,500
1年内返済予定の長期借入金	10,490	8,355
1年内償還予定の社債	-	10,000
コマーシャル・ペーパー	10,000	-
未払金	1,768	11,167
未払費用	371	347
未払法人税等	3,108	1,588
未払消費税等	171	-
前受金	738	791
預り金	19	17
役員賞与引当金	46	48
流動負債合計	26,713	38,815
固定負債		
社債	50,000	40,000
長期借入金	11,834	23,754
受入敷金保証金	25,545	24,804
繰延税金負債	6,274	3,036
再評価に係る繰延税金負債	3 8,158	3 8,561
退職給付引当金	268	501
役員退職慰労引当金	173	241
その他	1	1
固定負債合計	102,257	100,900
負債合計	128,970	139,715
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		
圧縮積立金	694	694
別途積立金	55,187	60,187
繰越利益剰余金	7,219	5,691
利益剰余金合計	64,977	68,449
自己株式	137	139
株主資本合計	90,920	94,389
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	9,272	4,572
土地再評価差額金	3 11,911	3 11,656
評価・換算差額等合計	21,184	16,228
純資産合計	112,105	110,618
負債純資産合計	241,076	250,334

【損益計算書】

(単位：百万円)

	第136期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第137期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	22,860	22,718
その他	1,563	1,457
営業収益合計	24,423	24,175
営業原価		
不動産賃貸費用	12,018	12,062
その他	1,391	1,276
営業原価合計	13,410	13,339
営業総利益	11,013	10,836
販売費及び一般管理費	₁ 1,514	₁ 1,480
営業利益	9,499	9,356
営業外収益		
受取利息	34	14
受取配当金	435	449
その他	120	81
営業外収益合計	591	546
営業外費用		
支払利息	474	361
社債利息	844	844
その他	63	132
営業外費用合計	1,381	1,337
経常利益	8,708	8,565
特別利益		
関係会社特別配当金	2,220	-
関係会社株式売却益	272	-
特別利益合計	2,492	-
特別損失		
建替関連損失	₂ 350	₂ 401
過年度退職給付費用	-	241
投資有価証券評価損	541	103
固定資産除却損	₄ 38	₄ 74
固定資産売却損	₃ 251	-
特別損失合計	1,182	821
税引前当期純利益	10,018	7,743
法人税、住民税及び事業税	3,561	3,109
過年度法人税等戻入額	612	-
法人税等調整額	430	148
法人税等合計	3,379	2,960
当期純利益	6,639	4,783

【営業原価内訳明細書】

1) 不動産賃貸費用明細表

区分	注記 番号	第136期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)			第137期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21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	3.1		292	2.4
2 経費							
(1) 水道光熱費		1,258			1,300		
(2) 修繕費		1,588			1,129		
(3) 清掃費		672			651		
(4) その他		1,578	5,097	42.4	1,664	4,745	39.4
3 減価償却費			4,411	36.7		4,236	35.1
4 租税公課			2,138	17.8		2,787	23.1
計			12,018	100.0		12,062	100.0

(注) 1 修繕費のなかには、修繕引当金繰入額が前期575百万円、当期287百万円含まれております。
 2 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。

2) その他営業原価明細表

区分	注記 番号	第136期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)			第137期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)		
1 工事請負原価			1,346	96.8		1,222	95.8
2 経費			45	3.2		53	4.2
計			1,391	100.0		1,276	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	第136期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第137期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	12,227	12,227
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	12,227	12,227
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	13,850	13,850
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	13,850	13,850
その他資本剰余金		
前期末残高	2	2
当期変動額		
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	2	2
資本剰余金合計		
前期末残高	13,852	13,852
当期変動額		
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	13,852	13,852
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	1,876	1,876
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,876	1,876
その他利益剰余金		
圧縮積立金		
前期末残高	694	694
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	694	694
別途積立金		
前期末残高	49,187	55,187
当期変動額		
別途積立金の積立	6,000	5,000
当期変動額合計	6,000	5,000
当期末残高	55,187	60,187

	第136期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第137期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
繰越利益剰余金		
前期末残高	7,766	7,219
当期変動額		
剰余金の配当	1,166	1,224
当期純利益	6,639	4,783
土地再評価差額金の取崩	19	87
別途積立金の積立	6,000	5,000
当期変動額合計	546	1,528
当期末残高	7,219	5,691
利益剰余金合計		
前期末残高	59,524	64,977
当期変動額		
剰余金の配当	1,166	1,224
当期純利益	6,639	4,783
土地再評価差額金の取崩	19	87
別途積立金の積立	-	-
当期変動額合計	5,453	3,471
当期末残高	64,977	68,449
自己株式		
前期末残高	133	137
当期変動額		
自己株式の取得	4	2
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	4	2
当期末残高	137	139
株主資本合計		
前期末残高	85,471	90,920
当期変動額		
剰余金の配当	1,166	1,224
当期純利益	6,639	4,783
土地再評価差額金の取崩	19	87
自己株式の取得	4	2
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	5,449	3,468
当期末残高	90,920	94,389

	第136期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	第137期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	15,836	9,272
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,564	4,700
当期変動額合計	6,564	4,700
当期末残高	9,272	4,572
土地再評価差額金		
前期末残高	11,892	11,911
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19	255
当期変動額合計	19	255
当期末残高	11,911	11,656
評価・換算差額等合計		
前期末残高	27,729	21,184
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,544	4,956
当期変動額合計	6,544	4,956
当期末残高	21,184	16,228
純資産合計		
前期末残高	113,200	112,105
当期変動額		
剰余金の配当	1,166	1,224
当期純利益	6,639	4,783
土地再評価差額金の取崩	19	87
自己株式の取得	4	2
自己株式の処分	0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,544	4,956
当期変動額合計	1,095	1,487
当期末残高	112,105	110,618

【重要な会計方針】

項目	第136期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	第137期 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
イ 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) (2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 (3) その他有価証券 時価のあるもの 決算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	(1) 満期保有目的の債券 同左 (2) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (3) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
ロ たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産 個別法による原価法 (2) 商品・貯蔵品 先入先出法による原価法	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 (会計方針の変更) 当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。 なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。
ハ 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 建物(建物附属設備は除く) 平成10年3月31日以前に取得したものの 旧定率法によっております。 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したものの 旧定額法によっております。 平成19年4月1日以降に取得したものの 定額法によっております。 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したものの 旧定率法によっております。 平成19年4月1日以降に取得したものの 定率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(ただし、ダイビルの建物の耐用年数は残存使用可能期間に基づく10年であります。)によっております。	(1) 有形固定資産 同左

項目	第136期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	第137期 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号) 及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号))に伴い、当事業年度から、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 この結果、従来の方法に比べ、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ53百万円減少しております。</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。</p>	<p>(2) 無形固定資産 同左</p>
二 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 役員賞与引当金 同左</p>

項目	第136期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	第137期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	<p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、簡便法によっているため、退職給付債務の金額は責任準備金等としております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員及び執行役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末現在の見積額を計上しております。</p> <p>(5) 修繕引当金 営業用建物の大修繕に備えるため、当該費用の見積額を基準に、修繕計画の確定時より工事の完了時にわたり均等額を計上しております。</p>	<p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>
ホ リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	
ヘ ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップは、特例処理の要件を満たしており、当該処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 金融機関からの変動金利の借入に対して、金利スワップにより固定金利の支払にしております。</p> <p>(3) ヘッジ方針 内部規程に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
ト 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ます。	消費税等の会計処理方法 同左

【会計処理の変更】

第136期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	第137期 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 なお、リース取引会計基準の改正適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 これによる当事業年度の損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

第136期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	第137期 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(貸借対照表) 財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前事業年度において区分掲記しておりました「販売用不動産」、「商品」及び「貯蔵品」は、当事業年度から「たな卸資産」として一括して掲記し、注記する方法によっております。</p>
<p>(損益計算書) 前事業年度において独立掲記しておりました「有価証券利息」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当事業年度においては営業外収益の「その他」に含めて表示しております。 なお、当事業年度における「有価証券利息」の金額は43百万円であります。</p>	

【注記事項】

1) 貸借対照表関係

区分	第136期 (平成20年3月31日)	第137期 (平成21年3月31日)
1 たな卸資産		たな卸資産の内訳 貯蔵品 5百万円
2 建物	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、384百万円圧縮記帳しております。	同左
3 土地の再評価	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>	同左

2) 損益計算書関係

区分	第136期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	第137期 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
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。 役員報酬 171百万円 役員賞与引当金繰入額 46百万円 従業員給料手当 414百万円 退職給付費用 107百万円 役員退職慰労引当金繰入額 58百万円 福利厚生費 112百万円 租税公課 113百万円 減価償却費 20百万円 一般管理費に属する費用がほとんどであります。	主要な費目及び金額は次のとおりであります。 役員報酬 159百万円 役員賞与引当金繰入額 48百万円 従業員給料手当 388百万円 退職給付費用 107百万円 役員退職慰労引当金繰入額 67百万円 福利厚生費 117百万円 租税公課 107百万円 減価償却費 21百万円 一般管理費に属する費用がほとんどであります。
2 建替関連損失	中之島ダイビル、土佐堀ダイビル等の建替に関連して発生したものであります。	中之島ダイビル、新・新ダイビル(仮称)等の建替に関連して発生したものであります。
3 固定資産売却損	固定資産売却損の内訳 建物 250百万円 その他 1百万円 計 251百万円	
4 固定資産除却損	固定資産除却損の内訳 建物 36百万円 その他 2百万円 計 38百万円	固定資産除却損の内訳 建物 60百万円 その他 13百万円 計 74百万円

3) 株主資本等変動計算書関係

第136期(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	210,801	2,735	103	213,433

(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 2,735株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 103株

第137期(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	213,433	3,125	540	216,018

(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 3,125株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 540株

4) リース取引関係

第136期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	第137期 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められる もの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) 重要な所有権移転外ファイナンス・リース取引はあ りません。 2 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 (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
未経過リース料 1年以内 7,992百万円 1年超 38,511百万円 合計 46,503百万円	1年以内 8,297百万円 1年超 35,386百万円 合計 43,683百万円

5) 有価証券関係

第136期(平成20年3月31日現在)

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。

第137期(平成21年3月31日現在)

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。

6) 税効果会計関係

第136期 (平成20年3月31日)	第137期 (平成21年3月31日)																																																										
<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却費償却限度超過額</td><td style="text-align: right;">597百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券等評価損</td><td style="text-align: right;">361百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">262百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">118百万円</td></tr> <tr><td>未稼働土地評価損</td><td style="text-align: right;">110百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">109百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">70百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">102百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,733百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">822百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">910百万円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">6,350百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">475百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">6,826百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right;">5,915百万円</td></tr> </table>	減価償却費償却限度超過額	597百万円	投資有価証券等評価損	361百万円	未払事業税	262百万円	販売用不動産評価損	118百万円	未稼働土地評価損	110百万円	退職給付引当金	109百万円	役員退職慰労引当金	70百万円	その他	102百万円	繰延税金資産小計	1,733百万円	評価性引当額	822百万円	繰延税金資産合計	910百万円	その他有価証券評価差額金	6,350百万円	固定資産圧縮積立金	475百万円	繰延税金負債合計	6,826百万円	繰延税金負債の純額	5,915百万円	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却費償却限度超過額</td><td style="text-align: right;">593百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券等評価損</td><td style="text-align: right;">403百万円</td></tr> <tr><td>未払不動産取得税</td><td style="text-align: right;">272百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">204百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">113百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">97百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">83百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,768百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">649百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,118百万円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">3,223百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">475百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">3,699百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right;">2,580百万円</td></tr> </table>	減価償却費償却限度超過額	593百万円	投資有価証券等評価損	403百万円	未払不動産取得税	272百万円	退職給付引当金	204百万円	未払事業税	113百万円	役員退職慰労引当金	97百万円	その他	83百万円	繰延税金資産小計	1,768百万円	評価性引当額	649百万円	繰延税金資産合計	1,118百万円	その他有価証券評価差額金	3,223百万円	固定資産圧縮積立金	475百万円	繰延税金負債合計	3,699百万円	繰延税金負債の純額	2,580百万円
減価償却費償却限度超過額	597百万円																																																										
投資有価証券等評価損	361百万円																																																										
未払事業税	262百万円																																																										
販売用不動産評価損	118百万円																																																										
未稼働土地評価損	110百万円																																																										
退職給付引当金	109百万円																																																										
役員退職慰労引当金	70百万円																																																										
その他	102百万円																																																										
繰延税金資産小計	1,733百万円																																																										
評価性引当額	822百万円																																																										
繰延税金資産合計	910百万円																																																										
その他有価証券評価差額金	6,350百万円																																																										
固定資産圧縮積立金	475百万円																																																										
繰延税金負債合計	6,826百万円																																																										
繰延税金負債の純額	5,915百万円																																																										
減価償却費償却限度超過額	593百万円																																																										
投資有価証券等評価損	403百万円																																																										
未払不動産取得税	272百万円																																																										
退職給付引当金	204百万円																																																										
未払事業税	113百万円																																																										
役員退職慰労引当金	97百万円																																																										
その他	83百万円																																																										
繰延税金資産小計	1,768百万円																																																										
評価性引当額	649百万円																																																										
繰延税金資産合計	1,118百万円																																																										
その他有価証券評価差額金	3,223百万円																																																										
固定資産圧縮積立金	475百万円																																																										
繰延税金負債合計	3,699百万円																																																										
繰延税金負債の純額	2,580百万円																																																										
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">8.2%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に 算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.2%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に 算入されない項目</td><td style="text-align: right;">9.8%</td></tr> <tr><td>過年度法人税等戻入額</td><td style="text-align: right;">5.7%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">33.7%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当額	8.2%	交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.2%	受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	9.8%	過年度法人税等戻入額	5.7%	その他	0.1%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.7%	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に 算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">2.2%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に 算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">38.2%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.5%	繰延税金資産に係る評価性引当額	2.2%	受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	1.1%	その他	0.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.2%																												
法定実効税率	40.7%																																																										
(調整)																																																											
繰延税金資産に係る評価性引当額	8.2%																																																										
交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.2%																																																										
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	9.8%																																																										
過年度法人税等戻入額	5.7%																																																										
その他	0.1%																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.7%																																																										
法定実効税率	40.7%																																																										
(調整)																																																											
交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.5%																																																										
繰延税金資産に係る評価性引当額	2.2%																																																										
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	1.1%																																																										
その他	0.3%																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.2%																																																										

7) 企業結合等関係

該当事項はありません。

8) 1株当たり情報

第136期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		第137期 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	961円14銭	1株当たり純資産額	948円41銭
1株当たり当期純利益金額	56円92銭	1株当たり当期純利益金額	41円01銭
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。		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。	

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

	第136期 (平成20年3月31日)	第137期 (平成21年3月31日)
貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	112,105	110,618
普通株式に係る純資産額(百万円)	112,105	110,618
差額の主な内訳(百万円)		
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)	213	216
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)	116,637	116,635

2 1株当たり当期純利益金額

	第136期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	第137期 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	6,639	4,783
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る 当期純利益(百万円)	6,639	4,783
普通株式の期中平均株式数(千株)	116,638	116,636

9) 重要な後発事象

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
住友商事(株)	2,307,151	1,944
住友信託銀行(株)	5,148,966	1,920
三井住友海上グループホールディングス(株)	788,264	1,793
ダイキン工業(株)	488,000	1,307
(株)三井住友フィナンシャルグループ	321,112	1,094
(株)住友倉庫	1,845,825	705
住友金属鉱山(株)	586,763	552
住友電気工業(株)	665,500	546
関西電力(株)	197,283	422
日本電気(株)	1,518,363	400
全日本空輸(株)	844,411	325
住友金属工業(株)	1,638,936	322
レンゴー(株)	492,817	247
住友化学(株)	704,401	234
阪急阪神ホールディングス(株)	509,957	227
京阪神不動産(株)	667,426	224
大阪ガス(株)	694,575	213
新日本空調(株)	273,187	210
日本板硝子(株)	662,858	160
旭化成(株)	430,998	153
(株)大林組	300,000	143
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	270,900	128
その他43銘柄	3,399,998	1,197
計	24,757,691	14,478

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)
投資有価証券		
(その他有価証券)		
投資証券		
2銘柄	2	1
計	2	1

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	130,232	27,225	64	157,392	75,024	4,050	82,368
構築物	1,624	127	88	1,664	1,202	44	461
機械及び装置	1,115	364		1,479	885	61	593
車両運搬具	24	9		33	17	5	16
工具、器具及び備品	1,235	34		1,270	1,118	46	151
土地	143,522		4	143,517			143,517
建設仮勘定	7,226	24,899	29,591	2,534			2,534
有形固定資産計	284,981	52,660	29,749	307,892	78,248	4,208	229,643
無形固定資産							
施設利用権	214			214	163	4	51
電話加入権	12			12			12
その他	37		4	32	21	5	11
無形固定資産計	265		4	260	184	10	76
長期前払費用	1,658	29	186	1,502	583	39	918

(注) 1 当期増加額の主なものは、次のとおりであります。

建物	中之島ダイビル	26,217百万円
	リニューアル工事	549百万円
建設仮勘定	中之島ダイビル	21,321百万円
	土佐堀ダイビル	1,992百万円
	リニューアル工事	900百万円

2 当期減少額の主なものは、次のとおりであります。

建設仮勘定	建物等への振り替えであります。
-------	-----------------

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金		3			3
役員賞与引当金	46	48	46		48
役員退職慰労引当金	173	67			241

(2) 【主な資産及び負債の内容】（平成21年3月31日現在）

資産の部

a 現金及び預金

項目	種類別	金額(百万円)
現金		2
預金	当座預金	534
	普通預金	20
	通知預金	1,170
	計	1,725
合計		1,728

b 営業未収入金

相手先	金額(百万円)
イムカ(株)	75
(株)コンベンションリンケージ	14
ダイビル・ファシリティ・マネジメント(株)	10
(株)日立製作所	7
(株)商船三井	6
その他	104
計	217

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況は次のとおりであります。

期首残高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	期末残高 (百万円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留日数(日) $\frac{(A)+(D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
357	16,659	16,798	217	98.7	6.3

(注) 上記金額は消費税等を含んでおります。

負債の部

a 1年内償還予定の社債

銘柄	金額(百万円)
流動負債 第6回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	10,000
合計	10,000

(注) 発行年月日、利率等については、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 連結附属明細表に記載しております。

b 未払金

相手先	金額(百万円)
鹿島建設(株)	10,152
大阪府	670
(株)日建設計	47
大新エンジニアリング(株)	38
日本電気(株)	27
その他	231
計	11,167

c 社債

銘柄	金額(百万円)
固定負債 第7回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	10,000
第8回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	15,000
第9回無担保社債 (特定社債間限定同順位特約付)	15,000
合計	40,000

(注) 発行年月日、利率等については、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 連結附属明細表に記載しております。

d 長期借入金

借入先	金額(百万円)
シンジケート・ローン()	20,000
(株)日本政策投資銀行	3,579
(株)泉州銀行	175
合計	23,754

(注) (株)三井住友銀行を主幹事としたシンジケート・ローンであります。

e 受入敷金保証金

預り先	金額(百万円)	摘要
敷金		
(株)サノヤス・ヒシノ明昌	ほか 82社 426	ダイビル分
旭化成(株)	ほか 37社 692	新ダイビル分
キヤノンマーケティングジャパン(株)	ほか 15社 1,060	梅田ダイビル分
SMMオートファイナンス(株)	ほか 14社 187	御堂筋ダイビル分
アルインコ(株)	ほか 12社 277	淀屋橋ダイビル分
兼松エレクトロニクス(株)	ほか 8社 142	淡路町ダイビル分
(株)日立情報システムズ	ほか 4社 515	中之島ダイビル分
(株)日本総合研究所	ほか 2社 121	土佐堀ダイビル分
(株)日本触媒	ほか 27社 1,565	日比谷ダイビル分
日本相互証券(株)	ほか 31社 951	八重洲ダイビル分
(株)日立製作所	ほか 15社 2,213	秋葉原ダイビル分
(株)商船三井	ほか 10社 2,405	商船三井ビルディング分
NECファシリティーズ(株)	ほか 9社 514	芝ダイビル分
ジャパンフード(株)	ほか 10社 200	三田日東ダイビル分
(株)リクルートスタッフィング	ほか 22社 290	内幸町ダイビル分
トーコービルシステム(株)	ほか 22社 220	久我山独身寮分ほか
小計	11,785	
保証金		
旭化成(株)	ほか 23社 457	新ダイビル分
(株)パノラマ・ホテルズ・ワン	ほか 1社 7,204	堂島ダイビル分
キヤノンマーケティングジャパン(株)	ほか 8社 772	梅田ダイビル分
(株)泉州銀行	ほか 14社 124	御堂筋ダイビル分
兼松エレクトロニクス(株)	ほか 6社 224	淡路町ダイビル分
マルホ(株)	221	北梅田ダイビル分
富士ゼロックスシステムサービス(株)	204	エスレート土佐堀分
旭タンカー(株)	ほか 12社 785	日比谷ダイビル分
日本相互証券(株)	ほか 11社 748	八重洲ダイビル分
(株)東京スタイル	718	麹町ダイビル分
(株)三越	1,000	新宿ダイビル分
ジャパンフード(株)	ほか 7社 207	三田日東ダイビル分
イムカ(株)	ほか 14社 276	内幸町ダイビル分
ボルカフェ(株)	ほか 14社 72	堂北ダイビル分ほか
小計	13,019	
合計	24,804	

(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	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 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 | 事業年度
(第136期) | 自 平成19年4月1日
至 平成20年3月31日 | 平成20年6月30日
関東財務局長に提出 |
| (2) 訂正発行登録書
(社債) | | | 平成20年6月30日
関東財務局長に提出 |
| (3) 臨時報告書 | | | 平成20年7月3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4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。 | | | |
| (4) 訂正発行登録書
(社債) | | | 平成20年7月3日
関東財務局長に提出 |
| (5) 四半期報告書
及び確認書 | (第137期第1四半期) | 自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日 | 平成20年8月14日
関東財務局長に提出 |
| (6) 訂正発行登録書
(社債) | | | 平成20年8月14日
関東財務局長に提出 |
| (7) 四半期報告書
及び確認書 | (第137期第2四半期) | 自 平成20年7月1日
至 平成20年9月30日 | 平成20年11月14日
関東財務局長に提出 |
| (8) 訂正発行登録書
(社債) | | | 平成20年11月14日
関東財務局長に提出 |
| (9) 四半期報告書
及び確認書 | (第137期第3四半期) | 自 平成20年10月1日
至 平成20年12月31日 | 平成21年2月13日
関東財務局長に提出 |
| (10) 訂正発行登録書
(社債) | | | 平成21年2月13日
関東財務局長に提出 |
| (11) 発行登録書(社債)
及びその添付書類 | | | 平成21年2月19日
関東財務局長に提出 |
| (12) 臨時報告書 | | | 平成21年4月22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4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。 | | | |
| (13) 訂正発行登録書
(社債) | | | 平成21年4月22日
関東財務局長に提出 |
| (14) 臨時報告書の
訂正報告書 | | | 平成21年4月27日
関東財務局長に提出 |
| 上記(12)臨時報告書の訂正報告書であります。 | | | |
| (15) 訂正発行登録書
(社債) | | | 平成21年4月27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

平成20年6月9日

ダイビル株式会社
取締役会御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 牧 美 喜 男

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄

指定社員
業務執行社員 公認会計士 本 田 貫 一 郎

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19年4月1日から平成20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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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20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。

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 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年 6月25日

ダイビル株式会社
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 牧 美 喜 男

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄

指定社員
業務執行社員 公認会計士 本 田 貫 一 郎

< 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20年4月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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21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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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防止又は発見することができない可能性がある。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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を含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、ダイビル株式会社が平成21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。

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 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月9日

ダイビル株式会社
取締役会御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 牧 美 喜 男

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄

指定社員
業務執行社員 公認会計士 本 田 貫 一 郎

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19年4月1日から平成20年3月31日までの第136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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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20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。

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 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成21年 6 月25日

ダイビル株式会社

取締役会 御 中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 牧 美 喜 男

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄

指定社員
業務執行社員 公認会計士 本 田 貫 一 郎

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20年4月1日から平成21年3月31日までの第137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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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。

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 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。