

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第2項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 2023年11月10日

【四半期会計期間】 2023年度第2四半期(自 2023年7月1日 至 2023年9月30日)

【会社名】 ダイビル株式会社

【英訳名】 D A I B I R U C O R P O R A T I O N

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長執行役員 丸 山 卓

【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 鳥 見 淳

【最寄りの連絡場所】 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 鳥 見 淳

【縦覧に供する場所】 ダイビル株式会社東京営業部  
(東京都千代田区内幸町一丁目2番2号)

## 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	2022年度 第2四半期 連結累計期間	2023年度 第2四半期 連結累計期間	2022年度
会計期間	自 2022年 4月1日 至 2022年 9月30日	自 2023年 4月1日 至 2023年 9月30日	自 2022年 4月1日 至 2023年 3月31日
営業収益 (百万円)	21,129	21,525	42,683
経常利益 (百万円)	5,929	5,610	10,363
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	6,064	3,984	8,846
四半期包括利益 又は包括利益 (百万円)	10,184	10,102	13,598
純資産額 (百万円)	176,566	190,082	179,980
総資産額 (百万円)	386,121	480,496	446,544
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	1,212,842,810.05	715,225,215.58	1,769,302,936.08
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	45.18	39.56	39.82
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	8,022	7,656	15,943
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,391	29,321	59,206
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,969	24,705	40,337
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	8,192	10,762	7,581

回次	2022年度 第2四半期 連結会計期間	2023年度 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年 7月1日 至 2022年 9月30日	自 2023年 7月1日 至 2023年 9月30日
1株当たり四半期 純利益 (円)	417,026,983.40	320,738,936.67

- (注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 3 当社は、2022年4月28日付で普通株式22,929,680株につき普通株式1株の割合で株式併合を行っております。2022年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益を算定しておりません。

#### 2 【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクの発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

### 2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、コロナ禍からの経済社会活動正常化が進み、緩やかに景気持ち直しの動きが見られましたが、ロシアのウクライナ侵攻の長期化や、世界的な物価上昇・金融引締めなどにより、依然として先行き不透明な状況が続いております。

オフィスビル業界におきましては、働き方改革が進みテレワークが定着した結果、在宅勤務やシェアオフィス活用に伴うオフィスの賃貸面積を見直す動きが見られる一方、従業員のコミュニケーションの重要性が再認識され、コミュニケーションスペースの拡充に伴う拡張や好立地ビルへの移転等、前向きなオフィス回帰の動きも見られるなど、空室率は期初からほぼ横ばいで推移しました。不動産売買マーケットにおきましては、長期金利上昇等の影響を受け、一時に比べ落ち着きを見せているものの、優良物件についての投資需要は依然旺盛で、熾烈を極める取得競争に衰えは見られません。

こうした状況の下、当社グループは、お客様の安心・安全を第一に、ビル管理品質向上活動を継続しながら、環境問題にも積極的に取組み、国内保有ビルにCO<sub>2</sub>フリー電力の導入を進める等、競合ビルとの差別化を図ってまいりました。顧客目線に立ったテナントサービスを提供し続けることで、高水準の稼働率を保ちつつ、賃料水準の適正化を図り、営業収益の維持拡大に努めました。

当第2四半期連結累計期間の業績は、営業収益は21,525百万円と前年同四半期に比べ395百万円(1.9%)の増収、営業利益は5,182百万円と283百万円(5.2%)の減益となりました。

営業外損益では受取利息は増加いたしました。支払利息の増加及び営業利益の減益を受け、経常利益は5,610百万円と319百万円(5.4%)の減益となりました。

特別損益につきましては、当第2四半期連結累計期間は特別利益として投資有価証券売却益343百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を333百万円計上しました。なお、前年同四半期は特別利益として住居系物件の一部売却による固定資産売却益2,571百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損等を281百万円計上しました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,984百万円と2,079百万円(34.3%)の減益となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

#### 土地建物賃貸事業

連結営業収益の79.4%を占める当セグメントでは、前連結会計年度に取得した「大手門タワー・ENEOSビル」及び「大手町ファーストスクエア」の収益寄与等により、営業収益は17,082百万円と486百万円(2.9%)の増収となりました。また、修繕費及び減価償却費の増加等により営業費用は増加し、営業利益は6,268百万円と284百万円(4.3%)の減益となりました。

#### ビル管理事業

連結営業収益の18.6%を占める当セグメントでは、一部受託契約の解約等の影響により、営業収益は4,006百万円と299百万円(7.0%)の減収となり、営業損失は104百万円となりました(前年同四半期は営業損失25百万円)。

#### その他

連結営業収益の2.0%を占める当セグメントでは、工事請負高の増加等により、営業収益は436百万円と208百万円(91.8%)の増収となり、営業利益は144百万円と76百万円(112.8%)の増益となりました。

- (注) 1 セグメントごとの業績の営業収益については、セグメント間の内部取引を含んでおりません。  
2 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工事請負、工事管理、不動産仲介等を含んでおります。

当第2四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べ33,952百万円増加し、480,496百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ5,183百万円増加し、22,738百万円となりました。これは主として、現金及び預金が増加したこと等によるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ28,768百万円増加し、457,757百万円となりました。これは主として、「大手町ファーストスクエア」の一部持分の段階取得及び豪州・メルボルン市のオフィスビル開発プロジェクトの進展等に伴い、有形固定資産が増加したこと等によるものであります。

当第2四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べ23,850百万円増加し、290,414百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ3,400百万円増加し、34,040百万円となりました。これは主として、コマーシャル・ペーパーの増加等によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ20,449百万円増加し、256,373百万円となりました。これは主として、関係会社長期借入金が増加したこと等によるものであります。なお、有利子負債の合計額は、前連結会計年度末に比べ24,705百万円増加し、223,787百万円となりました。

当第2四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べ10,102百万円増加し、190,082百万円となりました。これは主として、利益剰余金及び為替換算調整勘定の増加等によるものであります。

## (2) キャッシュ・フローの状況の分析

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は10,762百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,180百万円増加しました。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）

当第2四半期連結累計期間における営業活動により得られた資金は7,656百万円となりました。税金等調整前四半期純利益の減少及び預り敷金及び保証金の増減額の減少等により、得られた資金は前年同四半期に比べ365百万円減少しました。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における投資活動により使用した資金は29,321百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出等によるものであります。なお、前年同四半期は有形固定資産の売却による収入等により、得られた資金は2,391百万円でした。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における財務活動により得られた資金は24,705百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入等によるものであります。なお、前年同四半期はコマーシャル・ペーパーの減少及び社債の償還による支出等により、使用した資金は12,969百万円でした。

## (3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四半期連結累計期間において、優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

## (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

## 3 【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	20
計	20

###### 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間 末現在発行数(株) (2023年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年11月10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	6	6	非上場	(注)1、2、3
計	6	6		

- (注) 1 当社は単元株制度を採用しておりません。  
 2 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨定款に定めております。  
 3 発行済株式のうち1株は現物出資(関係会社株式5百万円)によるものであります。

##### (2) 【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年9月30日		6		12,354		13,976

(5) 【大株主の状況】

2023年9月30日現在			
氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を 除く。)の総数に対する 所有株式数の割合(%)
株式会社商船三井	東京都港区虎ノ門二丁目1番1号	6	100.00
計	-	6	100.00

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年9月30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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 6	6	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
単元未満株式			
発行済株式総数	6		
総株主の議決権		6	

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

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

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間(2023年7月1日から2023年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2023年4月1日から2023年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

## 1 【四半期連結財務諸表】

## (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,077	12,240
営業未収入金	1,552	1,453
棚卸資産	150	170
その他	6,776	8,875
貸倒引当金	2	1
流動資産合計	17,555	22,738
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	105,043	103,623
土地	197,617	198,477
信託土地	72,356	79,927
建設仮勘定	2,734	16,890
その他（純額）	654	637
有形固定資産合計	378,406	399,556
無形固定資産		
のれん	1,597	1,604
その他	12,642	13,311
無形固定資産合計	14,239	14,915
投資その他の資産		
投資有価証券	32,910	39,573
繰延税金資産	587	567
その他	2,859	3,158
貸倒引当金	14	14
投資その他の資産合計	36,342	43,285
固定資産合計	428,988	457,757
資産合計	446,544	480,496



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	5,658	5,650
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
コマーシャル・ペーパー	-	5,000
未払法人税等	890	1,269
役員賞与引当金	66	-
その他	9,025	7,121
流動負債合計	30,640	34,040
固定負債		
社債	65,000	65,000
長期借入金	59,923	61,337
関係会社長期借入金	53,500	71,800
受入敷金保証金	24,472	23,454
繰延税金負債	9,927	11,688
再評価に係る繰延税金負債	22,112	22,112
役員退職慰労引当金	42	37
退職給付に係る負債	835	838
その他	109	105
固定負債合計	235,923	256,373
負債合計	266,563	290,414
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,354
資本剰余金	13,850	15,882
利益剰余金	128,129	132,113
株主資本合計	154,207	160,350
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,260	20,025
繰延ヘッジ損益	127	10
土地再評価差額金	520	520
為替換算調整勘定	6,753	10,216
その他の包括利益累計額合計	23,620	29,731
非支配株主持分	2,151	-
純資産合計	179,980	190,082
負債純資産合計	446,544	480,496

## (2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

## 【四半期連結損益計算書】

## 【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)
営業収益	21,129	21,525
営業原価	12,990	13,651
営業総利益	8,139	7,874
販売費及び一般管理費	2,673	2,691
営業利益	5,466	5,182
営業外収益		
受取利息	42	129
受取配当金	444	465
受取報奨金	368	372
その他	107	80
営業外収益合計	962	1,047
営業外費用		
支払利息	485	609
その他	12	10
営業外費用合計	498	620
経常利益	5,929	5,610
特別利益		
固定資産売却益	2,571	-
投資有価証券売却益	-	343
特別利益合計	2,571	343
特別損失		
建替関連損失	258	326
固定資産除却損	2	7
その他	20	-
特別損失合計	281	333
税金等調整前四半期純利益	8,219	5,619
法人税、住民税及び事業税	1,234	1,128
法人税等調整額	903	499
法人税等合計	2,137	1,628
四半期純利益	6,082	3,991
非支配株主に帰属する四半期純利益	17	6
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,064	3,984

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	6,082	3,991
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	709	2,764
繰延ヘッジ損益	3	117
為替換算調整勘定	4,815	3,463
その他の包括利益合計	4,102	6,110
四半期包括利益	10,184	10,102
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	10,166	10,095
非支配株主に係る四半期包括利益	17	6

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	8,219	5,619
減価償却費	3,724	3,937
のれん償却額	104	106
役員賞与引当金の増減額(は減少)	50	66
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	0	2
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	26	5
受取利息及び受取配当金	492	594
支払利息	485	609
投資有価証券売却損益(は益)	-	343
固定資産売却損益(は益)	2,571	-
固定資産除却損	2	7
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	182	1,049
敷金及び保証金の増減額(は増加)	5	3
売上債権の増減額(は増加)	31	123
棚卸資産の増減額(は増加)	5	19
仕入債務の増減額(は減少)	674	527
未払不動産取得税等の増減額(は減少)	27	-
未払又は未収消費税等の増減額	377	1,737
その他	784	1,127
小計	10,008	8,406
利息及び配当金の受取額	492	594
利息の支払額	520	610
法人税等の支払額	1,958	732
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,022	7,656
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	1,550	14,893
有形固定資産の売却による収入	5,395	-
信託受益権の取得による支出	-	8,480
建替関連費用の支払額	-	1,382
投資有価証券の取得による支出	-	2,037
投資有価証券の売却による収入	-	394
定期預金の預入による支出	699	1,482
定期預金の払戻による収入	1,142	1,321
その他	1,895	2,760
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,391	29,321
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
コマーシャル・ペーパーの純増減額(は減少)	6,500	5,000
長期借入れによる収入	-	21,300
長期借入金の返済による支出	1,479	1,594
社債の償還による支出	5,000	-
自己株式の取得による支出	0	-
配当金の支払額	1	0
その他	12	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,969	24,705
現金及び現金同等物に係る換算差額	244	139
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,311	3,180
現金及び現金同等物の期首残高	10,504	7,581
現金及び現金同等物の四半期末残高	8,192	10,762

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

該当事項はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
仕掛工事	8百万円	135百万円
商品	2百万円	1百万円
原材料及び貯蔵品	140百万円	33百万円

(四半期連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
従業員給料手当	1,067百万円	1,151百万円
退職給付費用	117百万円	27百万円
役員退職慰労引当金繰入額	4百万円	-百万円
のれん償却額	104百万円	106百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
現金及び預金勘定	9,559百万円	12,240百万円
預入期間が3か月を超える 定期預金	1,366百万円	1,478百万円
現金及び現金同等物	8,192百万円	10,762百万円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	16,596	4,306	20,902	227	21,129	-	21,129
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	53	1,157	1,210	-	1,210	1,210	-
計	16,649	5,463	22,112	227	22,340	1,210	21,129
セグメント利益又は損失( )	6,552	25	6,527	67	6,594	1,128	5,466

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

2 セグメント利益又は損失( )の調整額 1,128百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用1,140百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

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

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	17,082	4,006	21,089	436	21,525	-	21,525
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	56	1,139	1,196	-	1,196	1,196	-
計	17,139	5,146	22,285	436	22,722	1,196	21,525
セグメント利益又は損失( )	6,268	104	6,163	144	6,307	1,124	5,182

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

2 セグメント利益又は損失( )の調整額 1,124百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用1,130百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

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

(金融商品関係)

関係会社長期借入金は、企業集団の事業の運営において重要なものとなっており、かつ、四半期連結貸借対照表計上額に前連結会計年度の末日と比較して著しい変動が認められますが、当第2四半期連結貸借対照表計上額と時価との差額及び前連結会計年度に係る連結貸借対照表計上額と時価との差額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(有価証券関係)

有価証券の四半期連結貸借対照表計上額その他の金額は、前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(デリバティブ取引関係)

デリバティブ取引は、企業集団の事業の運営において重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループの事業は、「土地建物賃貸事業」及び「ビル管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

「土地建物賃貸事業」は、主にオフィスビル等建物、土地及び駐車場の賃貸を行っております。この場合、室料・共益料等は「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれるリース取引に該当するため、「その他の収益」で表示しております。また、物件内の光熱費、その他付加使用料等については、「顧客との契約から生じる収益」で表示しております。

「ビル管理事業」は、主にビル清掃、設備管理及び保安業務等を含むオフィスビル等の総合管理業務を行っております。

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計		
営業収益					
顧客との契約から 生じる収益	985	4,306	5,291	227	5,518
その他の収益	15,610	-	15,610	-	15,610
外部顧客への営業収益	16,596	4,306	20,902	227	21,129

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

2 セグメント間取引控除後の金額を表示しております。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計		
営業収益					
顧客との契約から 生じる収益	944	4,006	4,951	436	5,387
その他の収益	16,137	-	16,137	-	16,137
外部顧客への営業収益	17,082	4,006	21,089	436	21,525

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

2 セグメント間取引控除後の金額を表示しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり四半期純利益	1,212,842,810円05銭	715,225,215円58銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	6,064	3,984
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益(百万円)	6,064	3,984
普通株式の期中平均株式数(株)	5	6

(注)1 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 当社は、2022年4月28日付で普通株式22,929,680株につき普通株式1株の割合で株式併合を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2 【その他】

該当事項はありません。



## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年11月10日

ダイビル株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 近藤 康仁

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 安井 康二

### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているダイビル株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2023年7月1日から2023年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、ダイビル株式会社及び連結子会社の2023年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

### 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1．上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。  
2．XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。