

【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】 2024年2月13日

【四半期会計期間】 2023年度第3四半期(自 2023年10月1日 至 2023年12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 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3四半期 連結累計期間	2023年度 第3四半期 連結累計期間	2022年度
会計期間		自 2022年 4月1日 至 2022年 12月31日	自 2023年 4月1日 至 2023年 12月31日	自 2022年 4月1日 至 2023年 3月31日
営業収益	(百万円)	32,016	32,646	42,683
経常利益	(百万円)	9,024	8,701	10,363
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(百万円)	8,574	6,111	8,846
四半期包括利益 又は包括利益	(百万円)	13,923	12,505	13,598
純資産額	(百万円)	180,305	193,581	179,980
総資産額	(百万円)	410,637	531,797	446,544
1株当たり四半期 (当期)純利益	(円)	1,714,878,548.19	1,072,240,112.46	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	(%)	43.40	36.20	39.82

回次		2022年度 第3四半期 連結会計期間	2023年度 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 2022年 10月1日 至 2022年 12月31日	自 2023年 10月1日 至 2023年 12月31日
1株当たり四半期 純利益	(円)	502,035,414.40	354,490,415.17

(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す。

## 2 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社の異動は以下のとおりであります。

### （土地建物賃貸事業）

当第3四半期連結会計期間に当社子会社のRed Lotus Properties Limited及びKamarati Tower Limitedへ出資を行い、両社を持株会社として、63 LTT Limited Partnershipの持分を取得いたしました。

これに伴い、当第3四半期連結会計期間より、Red Lotus Properties Limited、Kamarati Tower Limited、63 LTT Limited Partnership及び63 LTT Limited Partnershipの子会社でありますDoan Ket International Company Limitedの4社を連結の範囲に含めております。

### （ビル管理事業）

当第3四半期連結会計期間に連結子会社の西日本総合設備株式会社は、連結子会社の興産管理サービス・西日本株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

この結果、2023年12月31日現在では、当社グループは、当社及び連結子会社22社により構成されることになりました。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第3四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3四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、空室率は一部地域で改善しました。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り組み、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。

ダイビルグループ中長期計画 2035 “BUILD NEXT.”における重点戦略のひとつである国内事業戦略では、2023年12月に当社所有の商船三井ビルディング（虎ノ門ダイビルウエスト（注））と同一街区に位置するオフィスビル「虎ノ門ダイビルイースト（旧名称：虎の門三井ビルディング）」（地上17階、地下2階、延床面積23,606㎡）の信託受益権を取得いたしました。海外事業戦略では、2023年12月にベトナム・ハノイ市の中心部に位置するオフィス・商業ビル「63 Ly Thai To」（建物全体：地上8階、地下1階、延床面積11,250㎡）のメジャー持分を取得いたしました。

#### (注) 虎ノ門ダイビルから虎ノ門ダイビルウエストに改称

当第3四半期連結累計期間の業績は、営業収益は32,646百万円と前年同四半期に比べ629百万円（2.0%）の増収、営業利益は8,118百万円と226百万円（2.7%）の減益となりました。

営業外損益では受取利息は増加しましたが、支払利息の増加及び営業利益の減益を受け、経常利益は8,701百万円と323百万円（3.6%）の減益となりました。

特別損益につきましては、当第3四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を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334百万円計上しました。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405百万円計上しました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,111百万円と2,462百万円（28.7%）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79.3%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25,890百万円と683百万円（2.7%）の増収となりました。また、修繕費及び固定資産税の増加等により営業費用は増加し、営業利益は9,667百万円と54百万円（0.6%）の減益となりました。

ビル管理事業

連結営業収益の18.7%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6,115百万円と311百万円（4.8%）の減収となり、営業利益は24百万円と138百万円（85.0%）の減益となりました。

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640百万円と257百万円（67.2%）の増収となり、営業利益は203百万円と80百万円（65.3%）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3四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85,253百万円増加し、531,797百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ2,831百万円増加し、20,386百万円になりました。これは主として、流動資産その他が減少しましたが、現金及び預金の増加により、差引で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82,421百万円増加し、511,410百万円になりました。これは主として、「虎ノ門ダイビルイースト」の取得及び豪州・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3四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71,651百万円増加し、338,215百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ4,112百万円減少し、26,528百万円になりました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金の減少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75,763百万円増加し、311,687百万円になりました。これは主として、関係会社長期借入金の増加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69,343百万円増加し、268,425百万円となりました。

当第3四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13,601百万円増加し、193,581百万円となりました。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) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四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。

(3) 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3四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3四半期会計期間 末現在発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年2月13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いません。

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12月31日		6		12,354		13,976

##### (5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年12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)			
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。以下「四半期連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(2023年10月1日から2023年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2023年4月1日から2023年12月31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3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,077	18,086
営業未収入金	1,552	1,541
棚卸資産	150	187
その他	6,776	572
貸倒引当金	2	1
流動資産合計	17,555	20,386
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	105,043	105,723
土地	197,617	198,517
信託土地	72,356	116,182
建設仮勘定	2,734	18,506
その他（純額）	654	774
有形固定資産合計	378,406	439,704
無形固定資産		
のれん	1,597	2,642
その他	12,642	19,798
無形固定資産合計	14,239	22,441
投資その他の資産		
投資有価証券	32,910	45,583
繰延税金資産	587	525
その他	2,859	3,170
貸倒引当金	14	14
投資その他の資産合計	36,342	49,264
固定資産合計	428,988	511,410
資産合計	446,544	531,797

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31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	3,150
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払法人税等	890	1,222
役員賞与引当金	66	-
その他	9,025	7,155
流動負債合計	30,640	26,528
固定負債		
社債	65,000	77,000
長期借入金	59,923	63,475
関係会社長期借入金	53,500	109,800
受入敷金保証金	24,472	25,399
繰延税金負債	9,927	12,952
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	810
その他	109	100
固定負債合計	235,923	311,687
負債合計	266,563	338,215
<b>純資産の部</b>		
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	134,277
株主資本合計	154,207	162,514
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	19,783
繰延ヘッジ損益	127	8
土地再評価差額金	520	520
為替換算調整勘定	6,753	10,736
その他の包括利益累計額合計	23,620	30,008
非支配株主持分	2,151	1,059
純資産合計	179,980	193,581
負債純資産合計	446,544	531,797

## (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3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年12月31日)
営業収益	32,016	32,646
営業原価	19,830	20,487
営業総利益	12,186	12,158
販売費及び一般管理費	3,842	4,040
営業利益	8,344	8,118
営業外収益		
受取利息	68	201
受取配当金	847	905
受取報奨金	376	381
その他	197	115
営業外収益合計	1,489	1,603
営業外費用		
支払利息	724	946
その他	84	74
営業外費用合計	809	1,020
経常利益	9,024	8,701
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	8	7
その他	138	-
特別損失合計	405	334
税金等調整前四半期純利益	11,190	8,710
法人税、住民税及び事業税	2,028	1,994
法人税等調整額	572	597
法人税等合計	2,601	2,591
四半期純利益	8,588	6,118
非支配株主に帰属する四半期純利益	14	6
親会社株主に帰属する四半期純利益	8,574	6,111

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	8,588	6,118
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	323	2,523
繰延ヘッジ損益	5	119
為替換算調整勘定	5,663	3,983
その他の包括利益合計	5,334	6,387
四半期包括利益	13,923	12,505
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	13,909	12,499
非支配株主に係る四半期包括利益	14	6

【注記事項】

( 連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更 )

連結の範囲の重要な変更

当第3四半期連結会計期間に当社子会社のRed Lotus Properties Limited及びKamarati Tower Limitedへ出資を行い、両社を持株会社として、63 LTT Limited Partnershipの持分を取得いたしました。

これに伴い、当第3四半期連結会計期間より、Red Lotus Properties Limited、Kamarati Tower Limited、63 LTT Limited Partnership及び63 LTT Limited Partnershipの子会社でありますDoan Ket International Company Limitedの4社を連結の範囲に含めております。

また、当第3四半期連結会計期間に連結子会社の西日本総合設備株式会社は、連結子会社の興産管理サービス・西日本株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

( 四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理 )

該当事項はありません。

( 四半期連結損益計算書関係 )

特別損失の「その他」の主な内訳は、前第3四半期連結累計期間における連結子会社の一部受託事業の事業整理にかかる費用118百万円であります。

( 四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係 )

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれん償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
減価償却費	5,807百万円	5,878百万円
のれん償却額	158百万円	161百万円

( 株主資本等関係 )

前第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31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3四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3四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3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31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3四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3四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3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31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	25,206	6,426	31,633	383	32,016	-	32,016
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	81	1,726	1,808	-	1,808	1,808	-
計	25,287	8,153	33,441	383	33,824	1,808	32,016
セグメント利益	9,721	163	9,885	123	10,008	1,664	8,344

- (注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工事請負、工事管理、不動産仲介等を含んでおります。
- 2 セグメント利益の調整額 1,664百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,683百万円等であり、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。
- 3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	25,890	6,115	32,005	640	32,646	-	32,646
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	85	1,760	1,845	-	1,845	1,845	-
計	25,975	7,875	33,850	640	34,491	1,845	32,646
セグメント利益	9,667	24	9,691	203	9,895	1,777	8,118

- (注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工事請負、工事管理、不動産仲介等を含んでおります。
- 2 セグメント利益の調整額 1,777百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,790百万円等であり、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。
- 3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

「土地建物賃貸事業」セグメントにおいて、当第3四半期連結累計期間において63 LTT Limited Partnershipを新規連結したことにより、新たに1,063百万円のものれんが発生しております。

(金融商品関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(有価証券関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 63 LTT Limited Partnership  
Doan Ket International Company Limited  
事業の内容 土地建物賃貸事業

(2) 企業結合を行った主な理由

ベトナム・ハノイ市中心部に位置するAグレードビルを保有するDoan Ket International Company Limited  
のメジャーシェアを保有する63 LTT Limited Partnershipの買収が、当社のベトナムでの事業拡大に  
寄与し、当社企業価値の増大につながるものと判断したためです。

(3) 企業結合日

2023年10月31日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする出資持分の取得

(5) 結合後企業の名称

63 LTT Limited Partnership  
Doan Ket International Company Limited

(6) 取得した議決権比率

63 LTT Limited Partnership : 100%  
Doan Ket International Company Limited : 83.42%

(7) 取得企業を決定するに至った根拠

当社の100%子会社であるRed Lotus Properties Limited及び同じく100%子会社であるKamarati Tower  
Limitedが、Doan Ket International Company Limitedの83.42%出資持分を有する63 LTT Limited  
Partnershipの出資持分を、それぞれ現金で97.83%及び2.17%取得したため。

2 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

被取得企業の決算日は12月31日であり、連結決算日と異なっていますが、決算日の差異が3ヵ月を超えない  
ため、当該子会社の財務諸表を基礎として連結財務諸表を作成しています。また、みなし取得日を2023年  
10月31日としているため、当第3四半期連結会計期間は貸借対照表のみを連結しており、当第3四半期連結  
累計期間に係る四半期連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

3 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価(現金)	6,303百万円
取得原価	6,303百万円

4 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

1,063百万円

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間  
 15年間にわたる均等償却

(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3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31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	1,686	6,426	8,112	383	8,496
その他の収益	23,520	-	23,520	-	23,520
外部顧客への営業収益	25,206	6,426	31,633	383	32,016

(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3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	1,452	6,115	7,568	640	8,208
その他の収益	24,437	-	24,437	-	24,437
外部顧客への営業収益	25,890	6,115	32,005	640	32,646

(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3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり四半期純利益	1,714,878,548円19銭	1,072,240,112円46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)	8,574	6,111
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)	8,574	6,111
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

2024年2月13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3四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

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12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が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。