

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 2024年11月14日

【中間会計期間】 2024年度中(自 2024年4月1日 至 2024年9月30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	2023年度 中間連結会計期間	2024年度 中間連結会計期間	2023年度
会計期間	自 2023年 4月1日 至 2023年 9月30日	自 2024年 4月1日 至 2024年 9月30日	自 2023年 4月1日 至 2024年 3月31日
営業収益 (百万円)	21,525	23,172	44,340
経常利益 (百万円)	5,610	9,196	10,757
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	3,984	7,170	7,577
中間包括利益 又は包括利益 (百万円)	10,102	8,758	16,044
純資産額 (百万円)	190,082	206,743	197,071
総資産額 (百万円)	480,496	574,067	545,792
1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	715,225,215.58	1,195,026,884.17	1,313,454,929.79
潜在株式調整後 1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	39.56	35.67	35.92
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	7,656	10,538	18,421
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	29,321	29,594	90,692
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	24,705	18,829	77,538
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (百万円)	10,762	13,479	13,482

(注) 1 当社は中間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株当たり中間(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。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、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、主要な関係会社の異動は以下のとおりであります。

(土地建物賃貸事業)

当中間連結会計期間に当社子会社のDaibiru Hines Trustへ出資を行い、同社を持株会社として、Atrium Place Developers Pvt. Ltd.の持分を取得いたしました。

これに伴い、当中間連結会計期間より、Daibiru Hines Trustを連結の範囲に、Atrium Place Developers Pvt. Ltd.を持分法適用の範囲にそれぞれ含めております。

この結果、2024年9月30日現在では、当社グループは、当社及び連結子会社ならびに持分法適用関連会社24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】

当中間連結会計期間において、当半期報告書に記載した事業の状況、經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して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、当中間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

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、賃上げの広がりや定額減税等の各種政策効果により雇用・所得環境が改善する下で、緩やかな回復基調で推移したものの、原材料・エネルギー価格の高騰や円安の進行、国内金融政策の見直し、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞等に起因する海外景気の下振れ懸念等、先行きは依然として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、空室率は期初から緩やかに改善しました。不動産売買マーケットにおきましては、欧米を中心とした海外における不動産市況悪化等の影響を受け、従来の有力な買い手である海外投資家の投資需要は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、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。

当中間連結会計期間の業績は、営業収益は23,172百万円と前中間連結会計期間に比べ1,647百万円（7.7%）の増収、営業利益は5,844百万円と661百万円（12.8%）の増益となりました。

営業外損益では支払利息は増加いたしました。持分法による投資利益の発生及び営業利益の増益を受け、経常利益は9,196百万円と3,586百万円（63.9%）の増益となりました。

特別損益につきましては、当中間連結会計期間は特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を721百万円計上しました。なお、前中間連結会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。

この結果、親会社株主に帰属する中間純利益は7,170百万円と3,185百万円（79.9%）の増益となりました。

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80.9%を占める当セグメントでは、前連結会計年度に取得した「虎ノ門ダイビルイースト」及び「63 Ly Thai To」、前連結会計年度に竣工した「御堂筋ダイビル」の収益寄与等により、営業収益は18,750百万円と1,667百万円（9.8%）の増収となりました。減価償却費及び固定資産税の増加等により営業費用は増加したものの、営業利益は6,726百万円と458百万円（7.3%）の増益となりました。

ビル管理事業

連結営業収益の18.1%を占める当セグメントでは、新規受託契約の獲得等により、営業収益は4,188百万円と181百万円（4.5%）の増収となり、営業利益は156百万円となりました（前中間連結会計期間は営業損失104百万円）。

その他

連結営業収益の1.0%を占める当セグメントでは、工事請負高の減少等により、営業収益は234百万円と202百万円（46.3%）の減収となり、営業利益は116百万円と27百万円（19.0%）の減益となりました。

- (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。

当中間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28,275百万円増加し、574,067百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ3,093百万円増加し、20,661百万円となりました。これは主として、その他の流動資産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25,181百万円増加し、553,406百万円となりました。これは主として、インド・グルグラム市中心地区におけるオフィスビル開発プロジェクト「Atrium Placeプロジェクト」への参画に伴い、投資有価証券が増加したこと等によるものであります。

当中間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18,603百万円増加し、367,324百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ170百万円減少し、30,332百万円となりました。固定負債は、前連結会計年度末に比べ18,773百万円増加し、336,991百万円となりました。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17,925百万円増加し、294,637百万円となりました。

当中間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9,672百万円増加し、206,743百万円となりました。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

当中間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13,479百万円となり、前連結会計年度末に比べ2百万円減少しました。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）

当中間連結会計期間における営業活動により得られた資金は10,538百万円となりました。税金等調整前中間純利益の増加及び預り敷金及び保証金の増減額の増加等により、得られた資金は前中間連結会計期間に比べ2,881百万円増加しました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における投資活動により使用した資金は29,594百万円となりました。これは主に、関係会社株式の取得による支出等によるものであり、使用した資金は前中間連結会計期間に比べ273百万円増加しました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における財務活動により得られた資金は18,829百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入等によるものであり、得られた資金は前中間連結会計期間に比べ5,875百万円減少しました。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、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】

当中間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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年11月14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)
2024年9月30日		6		12,354		13,976

(5) 【大株主の状況】

2024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】

2024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. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「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。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第3号の上欄に掲げる会社に該当しますが、同項ただし書後段の規定に基づき、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,259	16,503
営業未収入金	1,597	1,562
棚卸資産	194	187
その他	518	2,410
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	17,568	20,661
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	115,117	113,600
土地	197,529	199,785
信託土地	125,968	128,539
建設仮勘定	13,576	17,852
その他（純額）	1,139	1,200
有形固定資産合計	453,330	460,978
無形固定資産		
のれん	2,455	2,576
その他	18,790	20,172
無形固定資産合計	21,245	22,748
投資その他の資産		
投資有価証券	49,614	66,454
繰延税金資産	368	437
その他	3,678	2,802
貸倒引当金	14	14
投資その他の資産合計	53,647	69,679
固定資産合計	528,224	553,406
資産合計	545,792	574,067

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	5,650	5,537
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払法人税等	1,502	1,421
役員賞与引当金	64	-
その他	8,286	8,374
流動負債合計	30,503	30,332
固定負債		
社債	62,000	62,000
長期借入金	75,962	77,500
関係会社長期借入金	118,100	134,600
受入敷金保証金	25,614	26,337
繰延税金負債	13,738	13,779
再評価に係る繰延税金負債	21,870	21,870
役員退職慰労引当金	32	32
退職給付に係る負債	817	807
その他	81	63
固定負債合計	318,217	336,991
負債合計	348,721	367,324
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,354	12,354
資本剰余金	15,882	15,882
利益剰余金	135,262	142,389
株主資本合計	163,498	170,625
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	22,576	22,037
繰延ヘッジ損益	6	14
土地再評価差額金	34	34
為替換算調整勘定	10,018	12,157
その他の包括利益累計額合計	32,567	34,146
非支配株主持分	1,005	1,971
純資産合計	197,071	206,743
負債純資産合計	545,792	574,067

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
営業収益	21,525	23,172
営業原価	13,651	14,634
営業総利益	7,874	8,538
販売費及び一般管理費	2,691	2,693
営業利益	5,182	5,844
営業外収益		
受取利息	129	154
受取配当金	465	519
受取報奨金	372	-
持分法による投資利益	-	3,313
その他	80	376
営業外収益合計	1,047	4,364
営業外費用		
支払利息	609	1,004
その他	10	7
営業外費用合計	620	1,012
経常利益	5,610	9,196
特別利益		
投資有価証券売却益	343	-
特別利益合計	343	-
特別損失		
建替関連損失	326	711
固定資産除却損	7	9
特別損失合計	333	721
税金等調整前中間純利益	5,619	8,474
法人税、住民税及び事業税	1,128	1,409
法人税等調整額	499	260
法人税等合計	1,628	1,148
中間純利益	3,991	7,325
非支配株主に帰属する中間純利益	6	155
親会社株主に帰属する中間純利益	3,984	7,170

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
中間純利益	3,991	7,325
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,764	539
繰延ヘッジ損益	117	20
為替換算調整勘定	3,463	4,723
持分法適用会社に対する持分相当額	-	2,729
その他の包括利益合計	6,110	1,433
中間包括利益	10,102	8,758
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	10,095	8,749
非支配株主に係る中間包括利益	6	9

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月 30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	5,619	8,474
減価償却費	3,937	4,522
のれん償却額	106	149
役員賞与引当金の増減額 (は減少)	66	64
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	2	9
役員退職慰労引当金の増減額 (は減少)	5	-
受取利息及び受取配当金	594	673
支払利息	609	1,004
持分法による投資損益 (は益)	-	3,313
投資有価証券売却損益 (は益)	343	-
固定資産除却損	7	9
預り敷金及び保証金の増減額 (は減少)	1,049	686
敷金及び保証金の増減額 (は増加)	3	22
売上債権の増減額 (は増加)	123	83
棚卸資産の増減額 (は増加)	19	7
仕入債務の増減額 (は減少)	527	607
未払又は未収消費税等の増減額	1,737	757
その他	1,127	1,345
小計	8,406	12,394
利息及び配当金の受取額	594	672
利息の支払額	610	1,010
法人税等の支払額	732	1,518
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,656	10,538
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	14,893	6,184
信託受益権の取得による支出	8,480	2,943
建替関連費用の支払額	1,382	711
投資有価証券の取得による支出	2,037	176
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	1,482	1,890
定期預金の払戻による収入	1,321	1,732
関係会社株式の取得による支出	-	17,779
その他	2,760	1,640
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,321	29,594
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (は減少)	5,000	-
長期借入れによる収入	21,300	19,500
長期借入金の返済による支出	1,594	1,575
配当金の支払額	0	0
非支配株主からの払込みによる収入	-	904
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,705	18,829
現金及び現金同等物に係る換算差額	139	224
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	3,180	2
現金及び現金同等物の期首残高	7,581	13,482
現金及び現金同等物の中間期末残高	10,762	13,479

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当中間連結会計期間に当社子会社のDaibiru Hines Trustへ出資を行い、同社を持株会社として、Atrium Place Developers Pvt. Ltd.の持分を取得いたしました。

これに伴い、当中間連結会計期間より、Daibiru Hines Trustを連結の範囲に、Atrium Place Developers Pvt. Ltd.を持分法適用の範囲にそれぞれ含めております。

(会計上の見積りの変更)

当社は、当中間連結会計期間において、当社が保有する一部のビルについて閉館を決定したことにより、当該ビルにかかる有形固定資産について閉館予定日までの期間で減価償却が完了するように耐用年数を将来にわたり変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当中間連結会計期間の営業原価が227百万円増加し、営業総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益はそれぞれ227百万円減少しております。

(中間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。

(中間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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
仕掛工事	7百万円	13百万円
商品	2百万円	2百万円
原材料及び貯蔵品	184百万円	171百万円

(中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
従業員給料手当	1,151百万円	932百万円
退職給付費用	27百万円	77百万円
のれん償却額	106百万円	149百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	12,240百万円	16,503百万円
預入期間が3か月を超える 定期預金	1,478百万円	3,023百万円
現金及び現金同等物	10,762百万円	13,479百万円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 配当金支払額
該当事項はありません。
2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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】

前中間連結会計期間(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)	中間連結損益 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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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)	中間連結損益 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	18,750	4,188	22,938	234	23,172	-	23,172
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	50	1,224	1,275	-	1,275	1,275	-
計	18,801	5,412	24,213	234	24,448	1,275	23,172
セグメント利益	6,726	156	6,883	116	7,000	1,155	5,844

(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 1,155百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,179百万円等であります。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 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(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。

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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	1,006	4,188	5,194	234	5,428
その他の収益	17,744	-	17,744	-	17,744
外部顧客への営業収益	18,750	4,188	22,938	234	23,172

(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株当たり中間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	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり中間純利益	715,225,215円58銭	1,195,026,884円17銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	3,984	7,170
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 中間純利益(百万円)	3,984	7,170
普通株式の期中平均株式数(株)	6	6

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

(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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月14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 安井 康二

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福島 康生

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2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、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2024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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。
- ・中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。