

【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】 近畿財務局長

【提出日】 2024年6月28日

【事業年度】 2023年度(自 2023年4月1日 至 2024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 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】

(1) 連結経営指標等

回次	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
営業収益 (百万円)	42,817	42,909	41,859	42,683	44,340
経常利益 (百万円)	10,858	11,672	10,740	10,363	10,757
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	7,932	8,437	6,851	8,846	7,577
包括利益 (百万円)	4,563	14,190	1,508	13,598	16,044
純資産額 (百万円)	157,827	167,346	166,369	179,980	197,071
総資産額 (百万円)	383,426	393,928	388,645	446,544	545,792
1株当たり純資産額 (円)	1,337.20	33,071,880,646.83	32,848,420,117.02	35,565,676,591.20	32,677,673,685.17
1株当たり当期純利益 (円)	68.02	1,675,747,896.42	1,370,022,189.37	1,769,302,936.08	1,313,454,929.79
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	40.67	41.98	42.27	39.82	35.92
自己資本利益率 (%)	5.12	5.25	4.16	5.17	4.05
株価収益率 (倍)	13.11	19.53	36.74	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	14,570	13,659	12,114	15,943	18,421
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	27,303	3,845	9,390	59,206	90,692
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	13,685	8,387	10,245	40,337	77,538
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	16,336	17,889	10,504	7,581	13,482
従業員数 (人)	2,588	2,457	2,250	2,163	2,185

- (注) 1 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。
- 2 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を2021年度の期首から適用しており、2021年度以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 3 当社は2022年4月26日付で上場廃止となったため、2022年度以降の株価収益率は記載しておりません。
- 4 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。2020年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	2019年度 2020年3月	2020年度 2021年3月	2021年度 2022年3月	2022年度 2023年3月	2023年度 2024年3月
営業収益 (百万円)	30,361	31,069	30,308	30,022	31,033
経常利益 (百万円)	9,913	11,256	10,468	9,494	9,696
当期純利益 (百万円)	7,426	8,490	7,090	8,642	7,205
資本金 (百万円)	12,227	12,227	12,227	12,227	12,354
発行済株式総数 (株)	116,851,049	115,051,049	115,051,049	5	6
純資産額 (百万円)	153,496	162,940	159,623	169,678	182,163
総資産額 (百万円)	375,601	382,830	378,302	432,068	525,096
1株当たり純資産額 (円)	1,316.14	32,586,637,984.28	31,915,708,286.66	33,935,749,607.40	30,360,638,207.67
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	21.00 (10.50)	22.00 (10.50)	10.50 (10.50)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益 (円)	63.68	1,686,176,049.74	1,417,832,500.33	1,728,447,226.16	1,248,914,474.85
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	40.87	42.56	42.19	39.27	34.69
自己資本利益率 (%)	4.87	5.37	4.40	5.25	4.10
株価収益率 (倍)	14.01	19.41	35.50	-	-
配当性向 (%)	32.98	29.92	16.98	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	79 (12)	86 (14)	89 (11)	107 (10)	114 (8)
最高株価 (円)	1,445	1,480	2,345	2,200	
最低株価 (円)	703	772	1,196	2,195	

- (注) 1 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。
- 2 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を2021年度の期首から適用しており、2021年度以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 3 当社は、2022年4月26日付で上場廃止となったため、2022年度以降の株価収益率、2023年度の最高株価及び最低株価は記載しておりません。また2022年度の最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、最終取引日である2022年4月26日までの株価について記載しております。
- 4 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。2020年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

2 【沿革】

1923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
1925年 9月	大阪市北区中之島にダイビル本館完工
1927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
1931年 4月	日比谷ダイビル1号館に隣接して2号館完工
1945年10月	大阪建物株式会社に社名変更
1950年12月	大阪証券取引所上場
1958年 4月	大阪市北区堂島浜に新ダイビル南館完工
1963年10月	新ダイビル北館完工
1968年 6月	東京都中央区京橋に八重洲ダイビル完工
1975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
1983年12月	東京証券取引所第一部上場
1984年 9月	大阪市北区堂島浜に堂島ダイビル完工
1989年10月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル建て替え第一期工事完了、新ビル完工
1991年11月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル第二期工事完工
1992年 1月	ダイビル株式会社に社名変更
2000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
2000年 5月	大阪市北区梅田に梅田ダイビル完工
2004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
2005年 3月	東京都港区虎ノ門の商船三井ビルディング(虎ノ門ダイビルウエスト)を購入 東京都千代田区外神田に秋葉原ダイビル完工
2007年 7月	商船三井興産株式会社(連結子会社)を子会社化
2009年 3月	大阪市北区中之島に中之島ダイビル完工
2009年 7月	大阪市西区土佐堀に土佐堀ダイビル完工
2010年 4月	東京都港区南青山の青山ライズスクエア(信託受益権)を購入
2012年 1月	ベトナム ホーチミン市のサイゴン・タワーを所有する Saigon Tower Co.,Ltd. (連結子会社、現 Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.)を子会社化
2013年 2月	大阪市北区中之島にダイビル本館建て替え工事完了、新ビル完工
2014年12月	ベトナム ハノイ市のコーナーストーン・ビルディングを所有する VIBANK-NGT Co.,Ltd. (連結子会社、現 Daibiru CSB Co.,Ltd.)を子会社化
2015年 3月	大阪市北区堂島浜に新ダイビル建て替え工事完了、新ビル完工
2018年 9月	Daibiru Holdings Australia Pty Ltd(連結子会社、現 Daibiru Australia Pty Ltd)を通じ、豪州シドニー市にオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」を取得
2019年 7月	東京都千代田区外神田にBiTO AKIBA完工
2019年11月	札幌市中央区のダイビルPIVOT等計3物件を購入
2020年12月	豪州シドニー市にて「275 George Street」完工
2022年 4月	東京証券取引所上場廃止、株式会社商船三井の完全子会社となる
2022年10月	東京都千代田区大手町の大手町ファーストスクエアの一部持分(信託受益権)を取得
2023年 3月	東京都千代田区大手町の大手門タワー・ENEOSビルの一部持分(信託受益権)を取得
2023年 5月	Daibiru Australia Pty Ltdを通じ、豪州メルボルン地区にて オフィスビル開発プロジェクトへ参画
2023年 6月	商船三井興産株式会社(連結子会社)およびダイビル・ファシリティ・マネジメント株式会社(連結子会社)を100%出資子会社化
2023年 7月	豪州大手不動産開発会社Mirvac Limitedが運営するオフィスビルファンド「Mirvac Wholesale Office Fund」(MWOFF)に出資
2023年10月	創立100周年を迎える

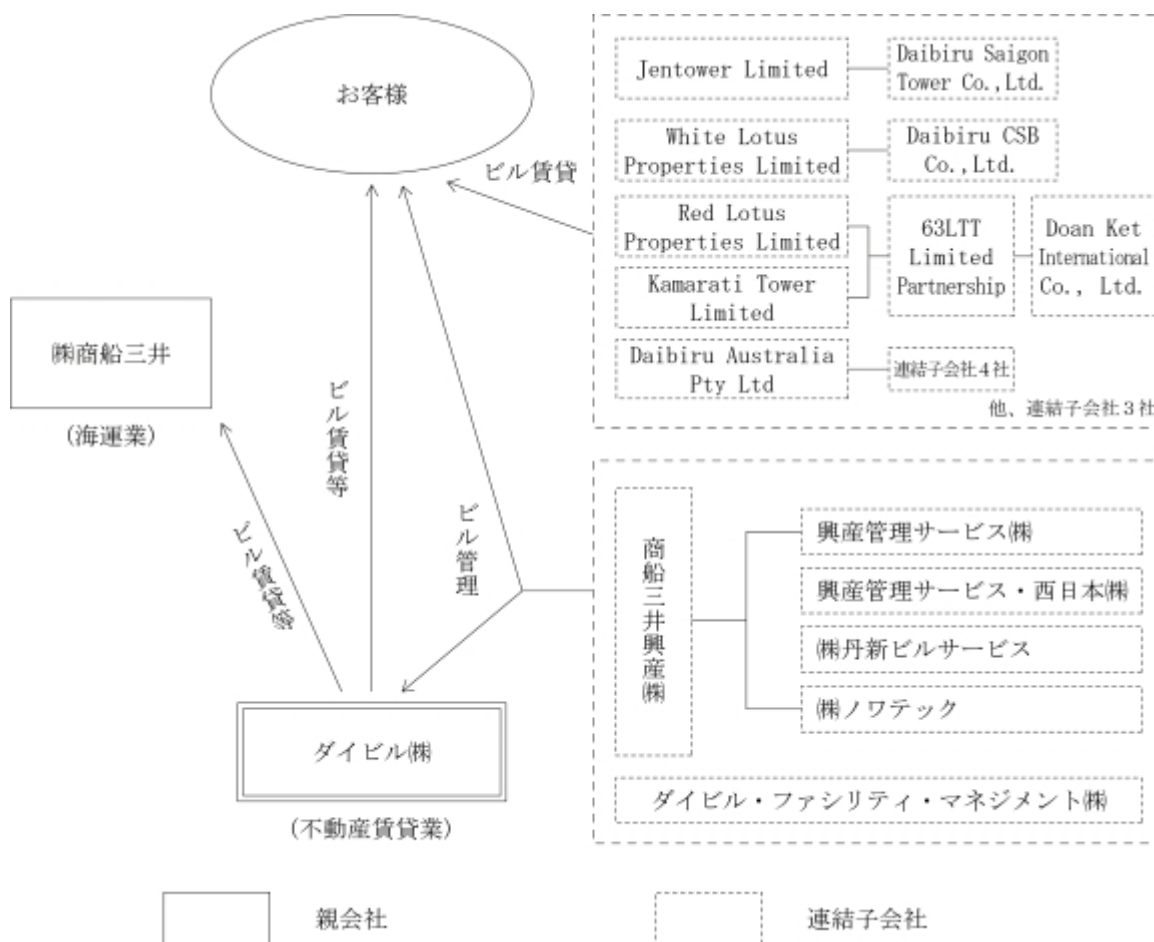
2023年12月	ベトナム ハノイ市の「63 Ly Thai To」を所有する Doan Ket International Co.,Ltd. (連結子会社)を子会社化 「虎ノ門ダイビルイースト」(信託受益権)取得
2024年 1月	大阪府中央区南久宝寺町に御堂筋ダイビル建て替え工事完了、新ビル完工
2024年 3月	交換による「楽天クリムゾンハウス青山」の一部持分(信託受益権)取得。新ダイビル・土 佐堀ダイビルの一部持分譲渡

3 【事業の内容】

当社グループ（当社及び関係会社）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、セグメントと同一の区分であります。（2024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。）、Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.（連結子会社）、Daibiru CSB Co., Ltd.（連結子会社）、Doan Ket International Company Limited（連結子会社）及びDaibiru Australia Pty Ltd（連結子会社）の子会社は、オフィスビル、ホテル、マンション等を所有・賃貸しております。また、商船三井興産㈱（連結子会社）は、提出会社及び㈱商船三井（親会社）からビルを賃借し、これを転賃しております。（Jentower Limited（連結子会社）はDaibiru Saigon Tower Co., Ltd.の持株会社、White Lotus Properties Limited（連結子会社）はDaibiru CSB Co., Ltd.の持株会社、Red Lotus Properties Limited（連結子会社）及びKamarati Tower Limited（連結子会社）は63 LTT Limited Partnership（連結子会社）の持株会社、63 LTT Limited PartnershipはDoan Ket International Company Limitedの持株会社であります。）
- <ビル管理事業> 提出会社が所有するビル及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)、㈱丹新ビルサービス（連結子会社）、㈱ノワテック(連結子会社)及びダイビル・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> 提出会社、商船三井興産㈱及びダイビル・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。



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	東京都港区	66,001	海運業	100.0	当社所有ビルの賃借等をして おります。 役員の兼任 あり

(注) 有価証券報告書を提出しております。

(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)	東京都中央区	300	ビル管理事業	100.0	当社所有のビル及びマン ションを管理してありま す。 役員の兼任 あり
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	当社所有のビルを管理して おります。 役員の兼任 あり
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 あり
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。 役員の兼任 あり
㈱丹新ビルサービス	京都府福知山市	20	ビル管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 あり
㈱ノワテック	埼玉県深谷市	20	ビル管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 あり
Jentower Limited	Tortola,British Virgin Islands	US\$1	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 あり
Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.	Ho Chi Minh City, Vietnam	VND124,203,729,828	土地建物賃貸 事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 あり
White Lotus Properties Limited(3)	Tortola,British Virgin Islands	6,810	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 あり
Daibiru CSB Co., Ltd. (3)	Hanoi,Vietnam	VND349,000,000,000	土地建物賃貸 事業	99.0 (99.0)	役員の兼任 あり
Red Lotus Properties Limited(3)	Tortola,British Virgin Islands	6,139	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 あり
Kamarati Tower Limited	Tortola,British Virgin Islands	137	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 あり
63 LTT Limited Partnership	Hamilton,Bermuda	US\$6,519,572	土地建物賃貸 事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 あり
Doan Ket International Co., Ltd.	Hanoi,Vietnam	VND151,877,776,000	土地建物賃貸 事業	83.42 (83.42)	役員の兼任 あり
Yellow Lotus Properties Limited	Tortola,British Virgin Islands	301	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 あり
Daibiru Australia Pty Ltd (3)	Sydney,Australia	AUD371,100,000	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 あり

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
Margaret George Investment Custodian Pty Ltd	Sydney, Australia	AUD1	土地建物賃貸事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 あり
Margaret George Investment Trust	Sydney, Australia	-	土地建物賃貸事業	- (-)	
Yarra Spencer Custodian Pty Ltd	Sydney, Australia	AUD1	土地建物賃貸事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 あり
Yarra Spencer Trust	Sydney, Australia	-	土地建物賃貸事業	- (-)	
Daibiru USA, LLC (3)	Delaware, USA	US\$12,200,000	土地建物賃貸事業	100.0	役員の兼任 あり
Daibiru Garren, LLC (3)	Delaware, USA	US\$12,200,000	土地建物賃貸事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 あり

- (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(株)は営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く)の連結営業収益に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。
- | | |
|-----------|----------|
| (1) 営業収益 | 8,984百万円 |
| (2) 経常利益 | 240百万円 |
| (3) 当期純利益 | 197百万円 |
| (4) 純資産額 | 3,682百万円 |
| (5) 総資産額 | 5,532百万円 |
- 3 特定子会社であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年3月31日現在

セグメントの 名称	土地建物 賃貸事業	ビル管理事業	その他	全社(共通)	合計
従業員数(人)	134	1,893	42	116	2,185

(注) 従業員数は就業人数であります。

(2) 提出会社の状況

2024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)
114(8)	38.1	9.6	10,157

2024年3月31日現在

セグメントの 名称	土地建物 賃貸事業	ビル管理事業	その他	全社(共通)	合計
従業員数(人)	46(5)			68(3)	114(8)

- (注) 1 従業員数は就業人数で、関係会社への出向者13名を含んでおりません。
 2 臨時従業員は()内に年間の平均人数を外数で記載しております。
 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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

当事業年度							補足説明
管理職に 占める 女性労働者 の割合(%) (注1)	男性労働者の 育児休業取得率(%)			労働者の男女の 賃金の差異(%)			
	全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	
12.0	100	100					

(注) 1 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2 労働者の男女の賃金の差異については、公表義務がないため記載を省略しております。

連結子会社

当事業年度								補足説明
名称	管理職に 占める 女性労働者 の割合(%) (注1)	男性労働者の 育児休業取得率(%)			労働者の男女の 賃金の差異(%) (注1)			
		全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	
商船三井興産(株)	10.4				63.7	83.3	54.0	
興産管理サービス(株)	0.0				55.7	88.0	60.4	
興産管理サービス・ 西日本(株)	17.6				66.2	85.3	77.4	
(株)丹新ビルサービス	0.0				82.2	82.3	55.4	

(注) 1 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2 上記の連結子会社以外は、表中に記載の各項目に関する公表義務がないため、記載を省略しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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。

(1) 経営の基本方針

当社グループは、オフィスビルの賃貸を主な事業とし、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という経営理念のもと、誠実を旨に顧客重視の良質なオフィススペースを提供し、経済社会の発展に貢献するとともに、収益の向上に努め企業価値を高めていくことを目指しております。上記の理念の具現化に向け、「ミッションステートメント」、「グループメッセージ」、「グループ行動規準」を制定し、グループ社員全員が掲げる使命及び行動指針を明確にしています。

(2) 中長期的な経営戦略

当社グループは、2023年度を初年度とする「ダイビルグループ中長期経営計画2035 BUILD NEXT.」(2023年度～2035年度)を策定いたしました。本経営計画は、2023年10月に当社創立100周年を迎え、当社グループの次なる100年を見据え、2035年をゴールとする経営ビジョン・方向性を示すものです。

<2035年のビジョン・ありたい姿>

- ・ **オフィス賃貸事業の安定的な成長**に加えて、アセットタイプの多様化や事業の多角化による**一層の成長を実現し、人々がもっと愉しさと誇りを感じる“街創り”を推進していきたい。**
- ・ 街創りや新たな価値創造により、顧客やグローバル・ローカル社会とともに**社会課題の解決に向けて“時代を拓いて”いきたい。**

3つの事業戦略

国内事業戦略

(a) 新規物件の取得

都心・地方大型オフィス、都心型商業ビル、都心中小型オフィス、SPC・エクイティ出資

(b) 既存物件の建替・リニューアル推進

八重洲ダイビル、御堂筋ダイビル

(c) アセットタイプ拡充の検討

オフィス、都心型商業ビル、ホテルに加え、物流施設、データセンター、レジデンス、シニア施設 等

(d) 再開発・街創り

札幌PIVOT再開発、既存物件の建替・周辺地域を巻き込んだ再開発

海外事業戦略

(a) 既投資国への投資拡大

ベトナム、豪州

(b) 新規投資国への投資

東南アジア、インド等成長地域への投資

(c) 海外新規投資(手法・取組)

海外オフィスファンドへの投資

(d) 商船三井との協業

地域ネットワークの活用、海運ビジネスとの連携

新規事業戦略

(a) 新規ビジネス

シェアオフィス、CVC(株)MOL PLUS(商船三井100%子会社のCVC)との協業)

(b) ノンアセット事業

PM・BM等のフィービジネス拡大

(c) ビジネスモデルの多角化

ファンド・AM事業等

戦略促進のための触媒

商船三井グループとのシナジー

環境・サステナビリティ

DX

5つの事業基盤

テナントリレーション（営業力）

安心・安全の追求

財務戦略

組織・制度・ガバナンス

人材開発・育成

(3) 目標とする経営指標

上記戦略を推進する上で不可欠な物件取得機会を逸することがないように、機動的な資金調達を可能とする一定の財務規律を維持しつつ、中長期的視点に基づくキャッシュ・フロー拡大と資産効率向上を通じ、更なる業績拡大を目指してまいります。経営計画におきましては以下の経営指標を目標に掲げております。

2035年度 税引前利益 250億円

総資産目安 1兆円（計画期間中の総投資額目安7,000億円）

(4) 優先的に対処すべき課題

目下の経営環境についての認識

わが国経済は、経済社会活動の正常化が一層進み、個人消費の回復やインバウンド需要の拡大などにより、景気の回復が継続することが期待されるものの、物価高の影響、賃上げや金利の動向、世界経済の減速リスク等を引き続き注視する必要がある、先行きは不確実性の高い状況が続くものと思われまます。

オフィスビル業界におきましては、国内における不動産価格の高騰や少子化によるオフィスワーカーの減少懸念といった予てからの認識に加え、ポストコロナ時代における人々の価値観や行動の変容、DXの進展、テレワークの普及等の働き方の多様化、サステナビリティ課題解決への社会的要請の高まり等を踏まえ、ポストコロナ時代の顧客ニーズを捉えたオフィスを提供していくことが更に重要になってまいります。また、投資においてもこれまで以上に今後の環境変化やニーズの動向を見据えた的確な判断が求められます。

かかる環境下にあるものの、当社が今後も成長し企業価値を向上させていくためには、適切な投資を継続することが不可欠であり、現経営計画で掲げる各施策につき、慎重を期しつつ着実に進めてまいります。

優先的に対処すべき課題

以上のような経営環境の認識にたち、経営計画において掲げた施策の遂行のため、以下 ～ を特に優先的に対処すべき課題ととらえ、取り組みに注力しております。

国内事業戦略の推進

当社グループの国内における保有アセットは東京・大阪に集中し、また、大半が大型のオフィス用途となっております。経営計画における国内事業戦略では、新規物件の取得、既存物件の建替・リニューアル、アセットタイプの拡充、再開発・街創りに注力する方針を掲げております。新規物件取得では、2022年度の「大手町ファーストスクエア」、「大手門タワー・ENEOSビル」の一部持分取得に続き、2023年度は交換による「楽天クリムゾンハウス青山」の一部持分取得や「虎ノ門ダイビルイースト」の取得を行いました。引続き、規模・用途・地域について投資対象を広げることにより、投資の実現性を向上させるとともに、取得・開発した物件の収益性を最大限に高めてまいります。既存物件の建替・リニューアルでは、2024年1月に御堂筋ダイビルを竣工しました。足許では八重洲ダイビルの建替えプロジェクトを推進中です。アセットタイプの拡充では、当社のメインビジネスであるオフィスビルや商業ビル、ホテルに加え、物流施設やデータセンター事業、レジデンス、シニア施設への参入を検討しております。再開発・街創りでは、札幌ダイビル再開発プロジェクトの他、既存物件の隣地を巻き込んだ再開発に継続的に取り組んでおります。

海外事業戦略の推進

国内においては上記のとおり、対象を拡充することで投資実現性を高める戦略を掲げる一方で、海外においては既存投資国への投資拡大に加え、新規投資国への投資による成長戦略を描いております。

既存投資国であるベトナムにおいては、2012年にホーチミン市の「サイゴン・タワー」、2014年にハノイ市の「コーナーストーン・ビルディング」と、ベトナム2大都市における好立地Aグレード・オフィスビルを取得し、当社社員を現地のビル保有・運営会社に派遣し日本国内に準じたオフィス賃貸サービスを提供することでテナント及び市場から高い評価を受けております。2023年度にはハノイ中心地区Aグレードビル「63 Ly Thai To」のメジャー持分を取得するなど、ベトナムにおける日系オフィスビル事業者のパイオニアとして同国で着実に事業基盤を築いております。

ベトナムに続く当社海外事業の第二の軸が豪州となります。豪州は先進国でありながら安定した経済成長・人口増加が期待でき、不動産マーケットの透明性・流動性も高いことから当社は同国を投資有望国と位置づけ、2018年にシドニー「275 George Street」開発プロジェクトを取得いたしました。2019年には現地駐在員を派遣し、2020年に完工した「275 George Street」の運営を行うとともに新規投資案件の開拓を進めてきました。2023年5月に豪州大手不動産開発会社Mirvac Limitedがメルボルン中心地区で推進しているオフィスビル開発プロジェクトへの参画を決定し、同社との間で共同事業契約を締結いたしました。2025年末のオフィスビル竣工を目指し、同社と共同でAグレード・オフィスビルの開発を進めております。また、同年8月には同社が運営するオフィスビルファンド「Mirvac Wholesale Office Fund」に出資しており、同社との協業深化を通じ、当社豪州事業を強化してまいります。

海外事業の推進は経営計画において主要戦略の一つであり、当社の100%株主である株式会社商船三井の海外ネットワークも活用し、インドなどの新規投資国への進出を推進することで、これまで以上に海外投資を加速させてまいります。

新規事業戦略の推進

上記の国内・海外事業戦略の推進に加え、将来的に新たな事業の柱となる新規事業戦略にも積極的に取組んでおります。具体的にはファンドやAM事業立ち上げなどビジネスモデルの多角化を検討するほか、テナントリーシングのノウハウを生かしたPM・BMフィービジネスの拡大に注力いたします。

また、シェアオフィスやCVCといった新規ビジネスにも積極的に取組んでまいります。シェアオフィスについては、2024年5月に当社初のシェアオフィス「ouno御堂筋」を開業することを決定しました。CVC事業では、商船三井CVC（MOL PLUS）と当社CVCの協働運営を開始し、「MOL PLUSダイビルデスク」を新たに設置しました。ダイビルデスクでは不動産テック、スマートシティ、環境サステナビリティ、DX等のスタートアップ企業への出資・支援を通じた不動産事業のアップグレード・新規事業創出で「新しい街創り」を目指します。

事業基盤の維持・強化

経営計画では、上述の3つの事業戦略を促進するための触媒として、商船三井グループとのシナジーの創出、環境・サステナビリティ、DX推進を位置付けております。

商船三井グループとのシナジーにおいては、商船三井グループの経営資源を活用することで、当社の強みである国内オフィス賃貸事業の成長投資のみならず、オフィスマーケット拡大が期待される海外地域での事業拡大に取組み、持続的な企業価値向上に努めてまいります。

環境・サステナビリティへの取組においては、2021年9月に策定・公表したマテリアリティを踏まえ、国内及びベトナムに保有するすべてのビルにCO₂フリー電力(注)を導入するなど、事業を通じて脱炭素社会の実現に寄与し、もって差別化を図る取組を進めております。

DX推進においては、オフィス賃貸事業やビル管理事業でのDXツールの導入を検討するほか、当社グループの働き方改革に活用する方針です。

また、事業戦略を支える事業基盤として、テナントリレーションの強化、安心・安全の追求、財務戦略、組織・制度・ガバナンスの強化、人材開発・育成を掲げております。

(注) 非化石証書の使用による実質的に再生可能エネルギー由来の電力。なお、建替予定ビル及び当社が電力需給契約を締結していないビルを除く。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりです。

なお、文中の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す。

当社グループは、サステナビリティを企業として取り組むべき最も重要なミッションの一つと考えており、「グループ行動規準（ 1 ）」においてもその一端を具現化しています。経営理念の実現に向け、「グループ行動規準（ 1 ）」を遵守して企業活動を行うことに、我々は最大限の努力を尽くし、社会とともに持続的発展を目指していきます。

また、社会の持続的発展に貢献するため、「グループ環境方針（ 2 ）」に則り、広く顧客・地域社会・事業パートナーなどのステークホルダーと協力し、環境負荷の少ない、みどり豊かなまちづくりに取り組み、自然環境との共生を進めていきます。

（ 1 ）

グループ行動規準

<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">良き企業市民</p> <p>良き企業市民として、常に誠実を旨とし、倫理と社会的責任に配慮した企業活動を行います。</p>	<p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">社会貢献</p> <p>地域社会の一員であることを認識し、企業活動を通じ、地域社会とともに発展していくよう努めます。</p>
<p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">法令遵守</p> <p>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。反社会的勢力に対しては、毅然とした態度で対応し、一切の反社会的行為を排除します。</p>	<p style="text-align: center;">6</p> <p style="text-align: center;">人権尊重</p> <p>人権を尊重し、差別のない社会の実現を目指します。</p>
<p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">公正な開示</p> <p>株主はじめ、広く社会とのコミュニケーションに努め、公正、透明な企業活動を行い、情報を積極的かつ適正に開示します。</p>	<p style="text-align: center;">7</p> <p style="text-align: center;">自主性に富んだ企業風土</p> <p>率先垂範の風土を育み、従業員の個性と能力を最大限発揮できる職場環境をつくります。</p>
<p style="text-align: center;">4</p> <p style="text-align: center;">環境問題への取組</p> <p>環境への配慮を経営の重点課題と認識し、省エネルギー、リサイクルの推進等積極的に環境問題に取り組みます。</p>	

(2)

グループ環境方針

ダイビルグループは、社会の持続的発展に貢献するため、環境負荷の少ない、みどり豊かなまちづくりに取り組んでいます。
 また、広く顧客・地域社会・事業パートナーなどのステークホルダーと協力し、自然環境との共生を進めています。

<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">自然環境との共生</p> <p>自然環境にやさしいまちづくりを目指して、 企画から設計・施工・運営・ 解体に至るまでの企業活動全般において 環境負荷の低減に努めます。</p>	<p style="text-align: center;">4</p> <p style="text-align: center;">環境保全の意識向上</p> <p>環境保全の意識向上を図るため、 グループ社員の環境教育・啓発活動を 積極的に実施します。</p>
<p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">地球温暖化対策と循環型社会の形成への貢献</p> <p>省資源・省エネルギーおよび 再生可能エネルギーの利用を通じて、 温室効果ガスの発生を抑制し地球温暖化防止に 努めるとともに、廃棄物抑制・資源の再利用により 循環型社会の形成に貢献します。</p>	<p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">ステークホルダーとの協力</p> <p>顧客・地域社会・事業パートナーなどの ステークホルダーとのコミュニケーションを図り、 協力して自然環境との共生を進めます。</p>
<p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">環境保全の体制整備</p> <p>環境保全に向けた独自の基準を定め、 これに取り組む体制を整備します。</p>	<p style="text-align: center;">6</p> <p style="text-align: center;">環境関連法規制の遵守</p> <p>環境法令・規則を遵守し 自然環境との共生に努めます。</p>

(1) ガバナンス

当社グループは、2021年4月に、環境や社会が抱える課題の解決並びに当社グループの持続的成長に資する方策を全社体制で積極的に推進するため、経営会議の下に「環境・サステナビリティ委員会」を設置しました。従来から「CSR・環境委員会」が設置されていましたが、サステナビリティに係る社会的要請の高まりを踏まえ、これを発展的に改組したものです。

「環境・サステナビリティ委員会」（原則、年4回以上開催）では、気候変動をはじめとするサステナビリティに関する情報の収集、および、サステナビリティ推進のための各種方策立案・検討を行います。「環境・サステナビリティ委員会」の審議事項は、内容の重要度等に鑑み、必要に応じて「経営会議」に付議するなどして実行に移します。

なお、「環境・サステナビリティ委員会」における、これまでの主な審議項目としては次のとおりです。

- ・国内外保有オフィスビル（当社が直接電力需給契約を締結していないものを除く。）へのCO₂フリー電力の導入
- ・グリーンボンド発行
- ・「RE100」への加盟
- ・環境省主催「自然共生サイト」への新ダイビル堂島の社の登録申請など

(2) 戦略

サステナビリティに関する戦略

当社グループでは、社会が抱える様々な課題を事業視点で評価し、社会とともに成長するために、短・中・長期の時間軸それぞれにおいてビジネスチャンス（機会）やリスクとなり得る重要課題をダイビルグループのマテリアリティとして特定しています。特定したマテリアリティは「 .社会への価値提供（または社会資本の毀損低減）」に関する3項目、および、「 .価値提供の基盤強化」に関する4項目の計7項目です。

人的資本に関する戦略

当社グループにおける、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び環境整備に関する方針は、以下のとおりです。

人材育成方針

当社では、長期的な顧客との関係を大切に、変化を恐れず創造する人材に広く活躍の機会を提供し、永続的に発展していきたいとの思いから「4 DIMENSIONS (4次元) DEVELOPER ~ 長期目線で変化を起こせる人材 ~」を目指す人材像として掲げています。

少数体制の当社において、長期目線で変化を起こせる人材には4つのポイントが必要であると考えています。すなわち、自ら問題意識を持ち積極的に取り組んでいくことのできる「主体性」、本質を見いだすことのできる「発見力」、様々な環境や関係者を考慮に入れソリューションを形にする「企画力」、そして、目標達成に向け粘り強くやり抜くことができる「実行力」です。当社は、人となりや性別、年齢、性格、特技、趣味、専攻等個々の多様性を重んじ、「4 DIMENSIONS DEVELOPER」になり得る人材を求め、育てていきます。

環境整備

少数で事業を行う当社にとって、人材は貴重で重要な資本です。すべての従業員がポジティブな感情を持ち、充実した状態で業務に取り組める環境を整えることで、最大限の価値を引き出すことができると考えています。

・オフィスリニューアル

2023年度において、本社オフィス及び東京オフィスをリニューアルしました。本社オフィスは、若手社員を中心としたプロジェクトチームにて、「Spiral up! あした、もっと行きたくなるオフィス」というコンセプトのもと、全面リニューアルしました。オフィス事業者として、オフィスが起点となり、人・企業・社会が「あした、もっと」良い方向へ向かう」との思いで、センターオフィス(本社・支社等の機能を持つオフィス)のあり方を追求しました。また、働く場としてコミュニケーション活性化・生産性向上を最大限促すため、自宅やサテライトオフィスにはない「オフィスならではの」施策を多数実施しています。

オフィスビル事業者として、まずは自社オフィスを見直すことで、オフィスのあり方を追求していきます。

・オフィスカジュアルの導入

職場における社員のコミュニケーション活性化、自由な発想や自律的な思考が生まれやすい職場風土づくりを目指し、オフィスカジュアルを導入しました。

・エンゲージメント向上施策

育児休業制度改定

育児に関する男女共同参画の理念の実現に向け、育児休業中の収入面での不安を緩和し安心して育児に専念してもらおう環境を整えたいという考えから、4週間(28日間)に到達するまでの育児休業(出生時育児休業を含む)期間中は有給とし給与を支給、またその期間は賞与の算定対象期間に含めるよう、規程を改定しました。

奨学金返還支援制度

約半数の大学生・大学院生が利用している奨学金制度は、その返済が大きな負担となっており、結婚や出産時期等人生設計へも影響を及ぼす深刻な社会的課題になっています。本制度により、入社後返済能力の低い時期における返済を免除する他、従前融資に伴う利息額を経済的利益に対する課税額に留める等、従前奨学金借入に対し返済負担を緩和しています。

健康サポートアプリの導入

社員の健康管理、健康リテラシー向上に向けた取り組みとして、AI健康アドバイスアプリ「カロママ プラス」を導入しました。

ヘルスケアを軸としたダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン(DE&I)推進支援サービス「Cradle」を導入

働きやすい環境作りの一環として、DE&Iに関するオンラインセミナーや課題解決動画、ヘルスケアサポートを提供するサービス「Cradle」を導入しました。

・研修制度

階層別研修

入社後の新人研修のほか、入社2年目、6年目、新任管理職、中堅管理職、経営幹部層の階層ごとに必要なスキルに関する研修を用意しています。

英語研修

一定のTOEICスコアを有する社員、業務上英語が必要な社員が語学学校に通い、マンツーマンの英会話やミーティング・プレゼンテーションを想定したグループ授業に参加できます。

通信講座

ビジネススキル、英語、資格取得講座（宅地建物取引士、簿記、ビジネス法務）等、100以上ある講座から選択し、受講できます。自身のペースで隙間時間を活用しながらスキルアップを図ります。

カフェテリア研修

ビジネススキル、コミュニケーションスキル、マネジメントスキル等自分が強化したい分野のセミナーを選択し、受講できます。

ビル経営管理講座

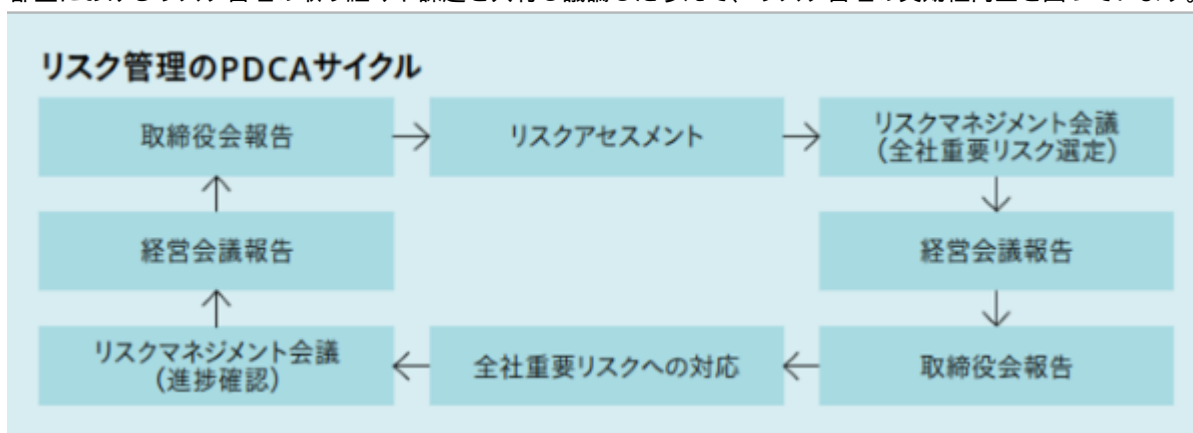
ビル経営に関する知識全般を体系化した講座が受講できます。講座、資格試験を経て、「ビル経営管理士」の資格取得を目指します。

不動産証券化協会認定マスター養成講座

不動産証券化・不動産投資に関する講座が受講できます。講座、資格認定試験を経て、「不動産証券化協会認定マスター」の資格取得を目指します。

(3) リスク管理

当社グループでは、リスク管理規程に基づき、経営会議をサステナビリティ関連を含む包括的なリスク管理にかかる統括組織と位置付け、リスク管理体制の整備、方針及び施策の策定並びにこれらのモニタリングを行っています。また、経営会議の下部組織として「リスクマネジメント会議」を設置し、全社的に対応すべき重要リスクや各部署におけるリスク管理の取り組みや課題を共有し議論したうえで、リスク管理の実効性向上を図っています。



なお、リスクマネジメント会議で選定した全社重要リスクとしては次のとおりです。

- ・有事対応ルールの継続的運用
- ・人的リスクへの対応
- ・グループ会社管理の強化






(4) 指標及び目標

サステナビリティに関する指標及び目標

当社グループは、2021年度に特定したマテリアリティを踏まえ、課題の実現・解決への取り組みを実効性のある形で推進していくため、2022年度に各マテリアリティに基づくKPIを設定しました。2023年度は、対象範囲をグループ全体、国内外保有ビルへと拡大したほか、グループ全体として持続的な成長を目指し定量目標の具体化や目標達成へのアクションプラン策定を行いました。

・社会への価値提供（または社会資本の毀損逡減）に関する重要課題

・時代の変化に対応した最適なオフィスの提供

取り組みテーマ				
<ul style="list-style-type: none"> 安全・安心・快適なオフィスでテナントの生産性向上を支える ワークスタイルの多様化、ダイバーシティに配慮が行き届いたオフィスの最適化 オフィスワーカーの人生や生活を豊かに IoT、デジタル技術を活用した次世代オフィスの開発 				
KPI	目標年度	目標数値	2023年度実績	対応するSDGs
次世代オフィスのあり方の追求 ※ワークスタイルの多様化・ダイバーシティへの配慮、IoT・デジタル技術の活用など	—	—	本社オフィスの移転リニューアルが完了し、2023年12月にオープン 御堂筋ダイビルにて、当社初のシェアオフィスを2024年5月にオープン	    
自社グループにより一貫管理しているオフィスビル割合	2030年度まで 毎年度	80%以上	96%	
オフィスビルに関する健康関連認証の取得率	毎年度	100%	100% 御堂筋ダイビル CASBEEスマートウェルネスオフィス Sランク取得	
次世代オフィスに資するIoT・デジタル技術*の導入率 *IoT・デジタル技術:画像解析技術を導入したセンサー、被災度判定システムなど	毎年度	100%	100% 御堂筋ダイビル 画像解析技術を導入したセンサー、被災度判定システムを導入	

・地域に根付き、街とともに発展する

取り組みテーマ				
<ul style="list-style-type: none"> 当社グループの品質・サービスをより多くの地域、多くの人へ 災害に強い街創りを支える 長期視点で地域社会との協創による価値創造 				
KPI	目標年度	目標数値	2023年度実績	対応するSDGs
当社サービス品質を海外で展開している割合(現地駐在の当社社員が品質管理に関与)	毎年度	100%	100%	 
高度な災害・BCP対策ビル割合 (①耐震JSCA上級以上かつ②対水害:ビル基幹設備の浸水対策かつ③停電時テナントへの72時間の電源供給)	毎年度	100%	100% 御堂筋ダイビル	
地域イベント(テナント・地域住民対象)の実施件数	—	—	35件	

環境にやさしいビルを次世代へ

取り組みテーマ				
<ul style="list-style-type: none"> • 保有ビルの環境性能向上 • ビルのライフサイクルにおける環境負荷低減 • 自然環境との共生 • 当社ビルの環境性能、社会へ提供する環境価値の可視化・ディスクロージャー 				
KPI	目標年度	目標数値	2023年度実績	対応するSDGs
GHG排出量(総量)削減(Scope1,2)	①2030年度 ②2050年度	①75%以上削減 (2019年度比) ②ネットゼロ	71%削減(2019年度比) ※2022年度実績	
GHG排出量(総量)削減(Scope3)	①2030年度 ②2050年度	①30%以上削減 (2019年度比) ②ネットゼロ	22%削減(2019年度比) ※2022年度実績	
総エネルギー使用量削減(原単位)	2030年度まで 毎年度	原単位毎年度 前年度対比1%減	0.6%削減(2021年度比) ※2022年度実績	
RE100に準じた再生可能エネルギー 由来の電力利用率	2025年度	100%	98%	
オフィスビルに関する環境関連認証の 取得率	毎年度	100%	100% 御堂筋ダイビル CASBEE大阪みらいSランク取得 ZEB-Oriented取得	
ZEB Oriented以上の取得率	毎年度	100%	100% 御堂筋ダイビル ZEB-Oriented取得	
廃棄物排出量(原単位)	2030年度	20%以上削減 (2019年度比)	11%削減(2019年度対比) ※2022年度実績	
リサイクル率	2030年度	75%以上	57%	
自国産・認証木材等の利用促進	—	—	本社オフィスRN、御堂筋ダイビルにて 国産木材使用の家具を一部導入	

・価値提供の基盤強化に関する重要課題

・人材・組織力の強化

取り組みテーマ				
<ul style="list-style-type: none"> ・グループ横断的な連携体制による価値創造 ・チャレンジングな企業風土の醸成 ・高品質なサービスを担保する人材確保・育成 ・ダイバーシティ&インクルージョンの推進 ・従業員の健康と安全の追求、人権の尊重 				
KPI	目標年度	目標数値	2023年度実績	対応するSDGs
グループ横断的な連携会議の定期開催	毎年度	年度3回以上開催	年度3回開催(グループ会議(9月)、経営ビジョン会議(4月、10月))	  
全従業員における女性割合	2030年度	40%以上	33%	
管理職における女性割合	2030年度	課長以上の管理職 20%以上	課長以上の管理職 12%	
男性育休取得率	2025年度	50%以上	100%	
育児休業復職率	毎年度	過去5年度 平均80%以上	100%	
有給取得率	毎年度	70%	69%	
離職率(自己都合)	毎年度	過去5年平均 5%未満	1%	

・高品質なサービスの基盤となる知的資本の蓄積

取り組みテーマ				
<ul style="list-style-type: none"> ・ビル開発・管理運営における品質管理ノウハウの蓄積・深化 ・IoT、デジタル技術に関する知見の蓄積・深化 ・環境関連技術における知見の蓄積・深化 				
KPI	目標年度	目標数値	2023年度実績	対応するSDGs
現場(営業・設備・警備・清掃)一体となった品質改善活動(チームダイビル)の定期開催	毎年度	各ビル 年度2回以上 開催	各ビル年度2回開催	  
不動産関係資格の取得率	2025年度	入社3年目超の 総合職90%以上	89%	
従業員1人当たりの研修金額	—	—	106千円/年度	
環境・サステナビリティ委員会の定期開催	毎年度	年度4回以上 開催	年度4回開催	

・ステークホルダーとの協創による価値提供

取り組みテーマ				
<ul style="list-style-type: none"> •密接なテナントリレーションの構築、テナントとの協創による価値創造 •政府・自治体、周辺地域との関係強化 •ビジネスパートナーとの連携による価値創造 				
KPI	目標年度	目標数値	2023年度実績	対応するSDGs
10年以上入居しているテナントの割合	毎年度	—	69%	
街創り協議会参画件数	—	—	19件	

・持続的な企業価値向上を支えるコーポレートガバナンスの進化

取り組みテーマ				
<ul style="list-style-type: none"> •経営の透明性・実効性の向上 •コンプライアンス・内部統制の徹底・腐敗防止 •リスクマネジメントのさらなる強化 				
KPI	目標年度	目標数値	2023年度実績	対応するSDGs
コンプライアンス研修への参加率	毎年度	100%	99%	
内部監査(テーマ監査)の実施	—	—	当社所有の不動産に係る重要書類の保管状況、商船三井興産グループにおける下請法の遵守状況、ベトナム子会社のシステム管理状況および不動産に係る重要書類の保管状況に関する監査を実施	
リスクマネジメント会議、グループコンプライアンス連絡会の定期開催	毎年度	年度4回以上開催	リスクマネジメント会議、グループコンプライアンス連絡会を各年度2回開催	

人的資本に関する指標及び目標

当社グループでは、変化の激しい社会環境の中、成長し続けるためには性別・国籍・年齢、障がいの有無に関わらず、様々な属性の人材が活躍することが不可欠であるとの認識から、女性社員のさらなる活躍に向けてテレワーク制度、在宅勤務制度等の柔軟な働き方を推進するとともに、農業を活用した雇用支援サービスを通じ、障がい者雇用を積極的に行っています。そのような多様性の一つの指標として、「ダイバーシティ&インクルージョンの推進」に関する指標及び目標を設定しております。

当社の当該指標に関する目標は「サステナビリティに関する指標及び目標」表内の「価値提供の基盤強化に関する重要課題 人材・組織力の強化」項目のうち、「全従業員における女性割合」、「管理職における女性割合」、「男性育休取得率」、「育児休業復職率」、「離職率(自己都合)」に記載のとおりです。

なお、当該指標について、当社及び一部の連結子会社においては、関連する指標のデータ管理とともに、具体的な取組みが行われているものの、連結グループに属する全ての会社では行われてはいないため、連結グループにおける記載が困難であります。このため、上記の指標に関する目標及び実績は、提出会社のもを記載しております。

3 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を以下に記載しております。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。本項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。

(1) 不動産の稼働率の低下に関するリスク

当社グループでは、契約期間中の解約リスクの低減のため、新規テナントに対しては、一般的に契約期間中の解約が不可能な定期建物賃貸借契約の締結を基本とし、また、既存テナントのうち普通建物賃貸借契約を締結しているところに対しては、定期建物賃貸借契約への転換を進めております。

しかしながら、残存している普通建物賃貸借契約が解約される場合や、定期建物賃貸借契約の期間満了時に新たな定期建物賃貸借契約が締結されない場合には、後継テナントの入居までの間、一時的に稼働率が低下し賃料収入が減少する可能性があります。

当社グループは、予期せぬ解約を防ぎ、また解約に至った場合でも早期に対応できるよう、テナントとのリレーション強化に注力しております。

(2) 賃料の減額に関するリスク

マーケットの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。

また、普通建物賃貸借契約の場合、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、テナントと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。

当社グループでは、契約期間中の賃料減額リスクの低減のため、新規テナントに対しては定期建物賃貸借契約の締結を基本とし、既存テナントのうち普通建物賃貸借契約を締結しているところに対しては定期建物賃貸借契約への転換を進め、それぞれ契約期間中の賃料を固定し賃料減額請求権の行使を不可とする特約を付しております。

(3) 契約面積の大きいテナントに関するリスク

賃貸借契約における契約面積の大きいテナントにおいて、上記(1)(2)のリスクが顕在化した場合、賃料収入が大きく減少する可能性があります。また、このようなテナントが退去する場合には、一度に多額の預り金の返還が生じ、加えて後継テナントの誘致には時間を要する場合や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おそれがあります。

当社グループは、予期せぬ退去を防ぎ、また退去に至った場合でも早期に対応できるよう、テナントとのリレーション強化に注力しております。

(4) 感染症等の発生に関するリスク

新型コロナウイルス感染症のような世界的感染症の拡大に伴い、政府等による指示・要請に基づき休業を余儀なくされたテナントに対する賃料の減額や、建設請負事業者の営業自粛等に伴い建設プロジェクトが計画通り進行しないことにより、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループ役員に感染症が拡大した場合、ビル運営に支障をきたすおそれがあります。

当社グループは、役職員の健康管理の徹底や、時差出勤の推奨、在宅勤務体制の整備、ビル管理現場におけるシフト制導入など、感染症への対応策を講じております。

(5) 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、突発的な事故や地震、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。被災の程度が大きい場合は、一定期間建物が不稼働となる可能性があります。

当社グループでは建物の安全性を確保するため、新築・建替等に際しては信頼のおける設計会社による一定の耐震性を備えた設計とし、施工に際しても信頼のおける施工会社を起用しております。また、既存物件の取得においても耐震性能をはじめとする安全性を重視しております。竣工・取得後も、計画的な修繕や防災訓練などを通じ、ハード・ソフト両面での対策を講じております。

(6) 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、マーケットの悪化による稼働率の低下、賃料水準の下落等が当社グループの収益等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、これら賃料収入に直結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。

(1) 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、開発及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が、金融市場の環境変化、当社の格付の低下等が当社グループの資金調達に影響を及ぼす可能性があります。なお、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。

こうしたリスクを踏まえ、当社グループでは金利環境に関する情報収集に努めるとともに安定した経営成績の実現を図り、長期・固定金利を基本とする安定した資金調達を実施しております。

(2) 為替の変動に関するリスク

当社グループでは海外における土地建物賃貸事業を行っており、為替の変動が当社グループの損益や純資産に影響を及ぼす可能性があります。また、当社の円建て連結貸借対照表の作成においては、外貨建ての資産や負債等は円換算されており、換算時の為替レートにより、元の現地通貨における価値が変わらなかったとしても、円換算後の価値が影響を受ける可能性があります。

当社グループでは為替相場に関する情報収集に努めるとともに一部には為替予約を行うなどの対応策を取っております。

(3) 不動産関連税制などの法改正に関するリスク

不動産関連税制や建築基準法・都市計画法及び金融商品取引法など当社グループの事業に関連する法制が変更された場合には、資産取得・資産売却時のコスト増加や新たな費用負担の増加等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは税制や法改正を把握し、それらに対する適切な対応を行っております。

(4) 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及び金融商品会計、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。

当社グループでは保有資産の価格の著しい変動の有無を定期的に把握し、必要に応じそれに伴う会計処理を適宜実施しております。

当社では、事業のリスクを軽減するため、「リスク管理規程」を定め、これに基づきリスクマネジメント会議を開催し、リスクの管理体制を定期的にモニタリングしております。

4 【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】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度の経営成績につきましては、営業収益は44,340百万円と前連結会計年度に比べ1,657百万円（3.9%）の増収、営業利益は10,500百万円と前連結会計年度に比べ591百万円（6.0%）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が、受取利息と受取配当金の増加及び営業利益の増益を受け、経常利益は10,757百万円と前連結会計年度に比べ394百万円（3.8%）の増益となりました。

特別損益につきましては、当連結会計年度は特別利益として投資有価証券売却益494百万円、特別損失として固定資産交換差損及び建替関連損失等を863百万円計上いたしました。一方、前連結会計年度は特別利益として固定資産売却益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1,509百万円計上いたしました。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は7,577百万円と前連結会計年度に比べ1,269百万円（14.3%）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。

a 土地建物賃貸事業

連結営業収益の79.1%を占める当セグメントでは、「大手門タワー・ENEOSビル」、「虎ノ門ダイビルイースト」及び「大手町ファーストスクエア」等の収益寄与等により、営業収益は35,085百万円と前連結会計年度に比べ1,610百万円（4.8%）の増収となりました。また、固定資産税及び修繕費の増加等により営業費用は増加し、営業利益は12,544百万円と前連結会計年度に比べ899百万円（7.7%）の増益となりました。

b 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8,228百万円と前連結会計年度に比べ283百万円（3.3%）の減収となりました。また、営業利益は182百万円と前連結会計年度に比べ86百万円（32.1%）の減益となりました。

c その他

連結営業収益の2.3%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1,026百万円と前連結会計年度に比べ330百万円（47.4%）の増収となりました。また、営業利益は271百万円と前連結会計年度に比べ38百万円（16.7%）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。

当連結会計年度末の財政状態につきましては、資産合計は前連結会計年度末に比べ99,248百万円増加し、545,792百万円となりました。負債合計は前連結会計年度末に比べ82,157百万円増加し、348,721百万円となりました。純資産合計は前連結会計年度末に比べ17,091百万円増加し、197,071百万円となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は13,482百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,900百万円増加いたしました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により得られた資金は18,421百万円となりました。未払又は未収消費税等の増減額等の増加等により、得られた資金は前連結会計年度に比べ2,478百万円増加いたしました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は90,692百万円となりました。これは主に、「虎ノ門ダイビルイースト」及び「大手町ファーストスクエア」取得に伴う信託受益権の取得による支出等であり、使用した資金は前連結会計年度に比べ31,485百万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いて財務活動により得られた資金は77,538百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入等であり、得られた資金は前連結会計年度に比べ37,200百万円増加いたしました。

営業収益の状況

a 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)	前期比(%)
土地建物賃貸事業	35,198	4.8
ビル管理事業	10,619	1.8
その他	1,026	47.4
小計	46,844	3.9
消去又は全社	(2,504)	-
合計	44,340	3.9

b 土地建物賃貸事業による営業収益

営業用の建物及び土地の利用状況は、次のとおりであります。

(a) 建物

区分	面積又は金額(百万円)	前期比(%)
所有総面積	749,478㎡	4.5
内訳		
共用面積	199,690㎡	10.1
自用面積	16,328㎡	3.6
貸付可能面積	533,460㎡	2.6
内貸付面積		
貸室面積	479,114㎡	4.9
駐車場面積	47,612㎡	0.1
小計	526,726㎡	4.4
転貸面積	21,710㎡	115.9
貸付面積合計	548,436㎡	6.6
貸室収益(総額)	34,674	4.8
消去又は全社	(112)	-
計	34,561	4.9

(注) 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。

(b) 土地

区分	面積又は金額(百万円)	前期比(%)
所有総面積	96,899㎡	3.4
内訳		
貸付面積	210㎡	-
営業用建物敷地	96,689㎡	3.4
土地使用权	8,151㎡	18.6
面積合計	105,050㎡	4.5
貸地収益(総額)	10	31.9
消去又は全社	-	-
計	10	31.9

(c) 貸駐車場収益

区分	金額(百万円)	前期比(%)
駐車場賃貸収益	513	2.6
消去又は全社	-	-
計	513	2.6

c ビル管理事業による営業収益

区分	金額(百万円)	前期比(%)
ビル管理	8,384	2.1
マンション管理	2,021	2.2
その他	213	20.2
小計	10,619	1.8
消去又は全社	(2,391)	-
計	8,228	3.3

d その他による営業収益

区分	金額(百万円)	前期比(%)
工事請負高	786	66.6
工事管理料	137	8.5
不動産仲介収入	-	-
その他	102	5.1
小計	1,026	47.4
消去又は全社	-	-
計	1,026	47.4

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a 経営成績等

(a) 財政状態

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ99,248百万円増加し、545,792百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ12百万円増加し、17,568百万円となりました。固定資産は、前連結会計年度末に比べ99,235百万円増加し、528,224百万円となりました。これは主に、「虎ノ門ダイビルイースト」及び「大手町ファーストスクエア」の取得並びに「御堂筋ダイビル」の竣工に伴う有形固定資産の増加等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82,157百万円増加し、348,721百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ137百万円減少し、30,503百万円となりました。固定負債は、前連結会計年度末に比べて82,294百万円増加し、318,217百万円となりました。これは主として、長期借入金及び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77,630百万円増加し276,712百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ17,091百万円増加し197,071百万円となりました。これは主として、利益剰余金及びその他有価証券評価差額金が増加したこと等によるものであります。

(b) 経営成績

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は44,340百万円と前連結会計年度に比べ1,657百万円(3.9%)の増収となりました。

営業収益の79.1%を占める土地建物賃貸事業セグメントは、35,085百万円と1,610百万円(4.8%)の増収となりました。2024年3月末の当社東阪平均空室率は、大阪2.0%、東京0.3%、大阪・東京合計1.3%であります。営業収益の18.6%を占めるビル管理事業セグメントは、一部受託契約の解約等の影響により、8,228百万円と前連結会計年度に比べ283百万円(3.3%)の減収となりました。営業収益の2.3%を占めるその他セグメントは、工事請負高の増加等により、1,026百万円と前連結会計年度に比べ330百万円(47.4%)の増収となりました。

(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、土地建物賃貸事業セグメントにおいて固定資産税及び修繕費が増加したこと等により28,408百万円と前連結会計年度に比べ700百万円(2.5%)増加しました。また、営業収益に対する営業原価の比率は64.1%と前連結会計年度に比べ0.8%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。当連結会計年度は5,431百万円と前連結会計年度に比べ364百万円(7.2%)増加しました。また、営業収益に対する販売費及び一般管理費の比率は12.2%と前連結会計年度に比べ0.4%増加しました。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は10,500百万円と前連結会計年度に比べ591百万円(6.0%)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23.7%と前連結会計年度に比べ0.5%増加しました。

なお、土地建物賃貸事業セグメントの営業利益は、12,544百万円と899百万円(7.7%)の増益となりました。ビル管理事業セグメントの営業利益は182百万円と前連結会計年度に比べ86百万円(32.1%)の減益、その他セグメントの営業利益は271百万円と前連結会計年度に比べ38百万円(16.7%)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454百万円の収入(純額)から、当連結会計年度は257百万円の収入(純額)となり、197百万円減少しました。このうち、金融収支は、前連結会計年度の28百万円の費用(純額)に対し、204百万円の費用(純額)と176百万円費用が増加しました。また、金融収支以外の営業外損益は、前連結会計年度の483百万円の収入(純額)に対し、462百万円の収入(純額)と21百万円減少しました。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は10,757百万円と前連結会計年度に比べ394百万円(3.8%)の増益となりました。また、営業収益に対する経常利益の比率は24.3%と前連結会計年度に比べ増減ありませんでした。

(税金等調整前当期純利益)

前連結会計年度は、特別利益として固定資産売却益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1,509百万円計上しましたが、当連結会計年度においては、特別利益として投資有価証券売却益494百万円、特別損失として固定資産交換差損490百万円、建替関連損失326百万円及び固定資産除却損46百万円を計上いたしました。この結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、10,388百万円と1,036百万円(9.1%)の減益となりました。

(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合計は、2,805百万円と前連結会計年度に比べ296百万円(11.8%)増加しました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は7,577百万円と前連結会計年度に比べ1,269百万円(14.3%)の減益となりました。

(c) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローの状況につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

b 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の5類移行や水際対策の撤廃等により、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や人材確保、BCPを狙いとした好立地、ハイグレードビルへの移転等、前向きなオフィス回帰の動きも広がり、空室率は昨年度に比べ低下傾向となりました。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、取得競争の厳しさは継続しております。

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・海外の保有ビルにCO2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。これに新規取得ビルの収益寄与が加わったこと等により、営業収益約443億円、営業利益約105億円、税金等調整前当期純利益約103億円、親会社株主に帰属する当期純利益約75億円、総資産営業利益率は2.1%、自己資本利益率は4.1%、D/Eレシオは1.4倍となりました。

当社グループでは、昨年5月に2023年から2035年度までを対象期間とする新中長期経営計画「ダイビルグループ中長期経営計画2035 BUILD NEXT.」を策定いたしました。同計画では、「国内事業戦略」、「海外事業戦略」、「新規事業戦略」の3つの事業戦略、「商船三井グループとのシナジー」、「環境・サステナビリティ」、「DX」といった戦略促進のための触媒、「テナントリレーション」、「安心・安全の追求」、「財務戦略」、「組織・制度・ガバナンス」、「人材開発・育成」の5つの事業基盤の充実を計画の中心に据え、今後これらの施策を推し進めてまいる所存です。

本計画の下、初年度にあたる本年度においては、「国内事業戦略」における「新規物件取得」として、「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㎡）を対象とした信託受益権を新規取得するとともに、「楽天クリムゾンハウス青山」（地上17階、地下2階、延床面積20,959㎡）の信託受益権の一部を「新ダイビル」、「土佐堀ダイビル」の一部と交換することで取得いたしました。

また、「国内事業戦略」における「再開発・街創り」については、札幌市で開発を進めている「札幌ダイビル再開発プロジェクト」（竣工2027年1月未予定、地上19階、地下2階、延床面積約42,000㎡）の計画概要を発表いたしました。加えて、札幌駅南口で進められている「北4西3地区第一種市街地再開発事業」（地上32階、地下7階、延床面積約203,290㎡）において参加組合員に選定され、本事業に参画することを決めました。

「国内事業戦略」における「建替」については、「御堂筋ダイビル」（地上20階、地下1階、延床面積20,276㎡）が2024年1月に竣工し、満室稼働でスタートを切りました。

「海外事業戦略」に掲げる「既投資国への投資拡大」では、ベトナム・ハノイ市の業務中心地区であるホアンキエム区に所在する「63 Ly Thai To」のメジャーシェアを取得いたしました。

また、同戦略「海外新規投資」では、豪州大手不動産開発会社Mirvac Limited（マーバック社）が運営するオフィスビルファンド「Mirvac Wholesale Office Fund」に出資いたしました。

「新規事業戦略」における「新規ビジネス」では、コーポレートベンチャーキャピタル事業を開始し、商船三井のCVC「株式会社MOL PLUS」と協働運営する「MOL PLUSダイビルデスク」を開設しております。MOL PLUSと連携し、第一号投資案件の実現に向けて具体的に検討を進めております。「御堂筋ダイビル」においては、当社初のシェアオフィス「ouno(オウノ)御堂筋」の開業準備を進めてまいりました。

その他、経営計画において掲げた戦略促進の触媒のひとつ「環境・サステナビリティ」については、「新ダイビル 堂島の杜」が環境省の「自然共生サイト」に認定された他、生態系への貢献を評価する「JHEP 認証」でも西日本初となる最高ランク「AAA」評価を取得いたしました。また、資金調達面からもサステナビリティを推進するべくグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、グリーンボンドを発行いたしました。

今後のわが国経済は、米国大統領選や中東地域の紛争激化等世界的な政治動向のほか、為替や金利、物価の変動など、多くの不確定要素はあるものの、雇用・所得環境に改善の兆しが見られるなど、緩やかな回復が期待されます。

オフィスビル業界においては、働き方改革や人材確保などに向けた新たなオフィスニーズへの柔軟な対応や他社との差別化が課題となっております。また、脱炭素等環境への一層の取り組みが世界的に求められる中、当社グループは、より環境に配慮したオフィスビルの提供に注力し、社会課題の解決に貢献してまいります。

当社グループといたしましては、経営環境の変化を見極めつつ、経営計画の事業戦略を推し進め、業容の拡大に努めてまいります。これまでは、長期保有によるインカムゲインを主として投資を行ってまいりましたが、これに加えて比較的短期間のうちに利益を確保するキャピタルゲインを狙う投資も増やしてまいります。海外事業においては、出資を決定した豪州・メルボルンの開発案件を推進させるとともに、成長著しいインドをはじめとした新規投資先の調査・検討を進めてまいります。また、現在進行中の既存ビルの建替え・再開発については、「八重洲ダイビル」（竣工2025年6月予定、地上11階、地下3階、延床面積約22,700㎡）の新築工事とテナント・リーシングの遂行に加え、「札幌ダイビル再開発プロジェクト」についても、竣工に向けた準備を着実に進めてまいります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

a キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2020年 3月期	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期	2024年 3月期
自己資本比率（％）	40.7	42.0	42.3	39.8	35.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	11.6	12.2	13.1	12.5	15.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	11.5	11.4	11.1	15.7	13.5

(注) 自己資本比率：自己資本／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)

- 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
- 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。
- 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。

b 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等の設備資金であります。これらの資金は、自己資金、借入金及び社債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、2024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276,712百万円で、金融機関からの借入金81,612百万円、関係会社からの借入金118,100百万円及び社債77,000百万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、金融機関からの短期借入金及び商船三井グループのキャッシュマネジメントシステムで調達しておりますが、コマーシャル・ペーパーについては、35,000百万円の発行枠を設定し、その範囲内で運用しております。

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せん。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおりであります。

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。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度は79,679百万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。

セグメントの名称	設備投資金額(百万円)
土地建物賃貸事業	79,658
ビル管理事業	21
合計	79,679

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新規物件開発及び取得を、所有ビルの質的向上のため既存ビルの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以下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		取得年月
				建物 (㎡)	土地 (㎡)	
(1) 大手町ファーストスクエア	東京都千代田区 大手町一丁目	貸事務所等	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上23階 地下5階	(1) 7,745	653	2023年9月 2024年3月 取得
(2) 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)	東京都千代田区 霞が関三丁目	貸事務所等	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上17階 地下2階	23,606	3,249	2023年12月 取得
御堂筋ダイビル	大阪市中央区 南久宝寺四丁目	貸事務所等	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階 地下1階	20,276	1,577	2024年1月 完成
(3) 楽天クリムゾンハウス青山	東京都港区 南青山二丁目	貸事務所等	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上17階 地下2階	(3) 4,192	(3) 608	2024年3月 取得

- (注) 1 大手町ファーストスクエアは不動産信託受益権であります。なお、建物は区分所有及び共同所有であり、当社単独所有部分及び当社持分面積の合計を記載しております。
- 2 虎ノ門ダイビルイーストは不動産信託受益権であります。
- 3 楽天クリムゾンハウス青山は不動産信託受益権であります。建物及び土地にかかる信託受益権は準共有であり、当社の準共有持分面積を記載しております。

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除却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	除却年月
				建物 (㎡)	
ダイビルPIVOT	札幌市中央区 南二条西四丁目	賃貸 商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	20,814	2023年6月 除却
ダイビルPIVOT西館			鉄骨造 地上3階	214	
ダイビルPIVOT南館			鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 地下2階	2,567	2023年11月 除却

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

2024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 本館	大阪市 北区 中之島 三丁目	貸事務所 等 本社 大阪営業 部	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22階 地下2階 塔屋2階	48,198	(1) 10,098	9,962	(1) 6,626	301	28,594
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・鉄筋コン クリート造 地上35階 地下2階 塔屋3階	79,543		11,630		74	
新ダイビル	大阪市 北区 堂島浜 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 塔屋3階	(2) 73,519	(2) 8,005	15,538	15,039	186	30,764
梅田 ダイビル	大阪市 北区 梅田 三丁目	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23階 地下3階	42,363	4,528	6,786	10,003	51	16,840
土佐堀 ダイビル	大阪市 西区 土佐堀 二丁目	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17階 地下1階 塔屋3階	(2) 29,998	(2) 3,333	3,995	1,275	35	5,307
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 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上20階 地下1階	20,276	1,577	10,423	3,556	299	14,279
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	1,862	632	10	2,504

2024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)
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	796	949	39	1,786
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	323	1,088	1	1,413
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	466	231	2	700
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 一部鉄筋コン クリート造 地上5階 地下1階	5,635	1,997	406	671	2	1,079
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・鉄筋コン クリート造 地上23階 地下3階 屋階付	44,770	4,608	921	8,017	0	8,939
エステート 淀屋橋	大阪市 中央区 高麗橋 四丁目	貸ホテル	鉄骨造 地上14階	2,430	430	1,087	951	-	2,039

東京地区

2024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 等 東京営業 部	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21階 地下3階 屋階付	29,961	3,489	3,366	24,974	39	28,379
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	4,182	6,371	9,598	108	16,078
商船三井ビ ルディング (虎ノ門 ダイビルウ エスト)	東京都 港区 虎ノ門 二丁目	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16階 地下3階	34,655	4,652	2,812	16,028	23	18,864

2024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)
(3) 虎ノ門 ダイビル イースト	東京都 千代田区 霞が関 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17階 地下2階	23,606	3,249	1,687	36,255	0	37,942
(4) 青山 ライズ スクエア	東京都 港区 南青山 五丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄 筋コンク リート造 地上16階 地下2階 塔屋2階	(4) 22,062	(4) 2,985	3,819	33,061	41	36,922
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	513	1,233	3	1,750
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・一部鉄 筋コンク リート造 地上10階 地下1階 屋階付	10,833	2,047	2,101	1,389	23	3,515
内幸町 ダイビル	東京都 千代田区 内幸町 一丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コ ンクリー ト造 地上9階 地下2階 屋階付	10,122	1,104	1,249	5,793	20	7,063
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	473	945	12	1,431
エステート 芝	東京都 港区 芝 五丁目	貸事務所 等	鉄筋コンク リート造 地上5階	499	118	87	241		328
(5) 大手門 タワー・ ENEOSビル	東京都 千代田区 大手町 一丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄 筋コンク リート造 地上22階 地下5階	(5) 15,144	(5) 1,006	6,972	34,824	11	41,809
(6) 大手町 ファースト スクエア	東京都 千代田区 大手町 一丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄 筋コンク リート造 地上23階 地下5階	(6) 10,973	925	2,258	21,426	1	23,686
(7) 楽天クリム ゾンハウス 青山	東京都 港区 南青山 二丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄 筋コンク リート造 地上17階 地下2階	(7) 4,192	(7) 608	492	2,230		2,723

2024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)
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	802	9,107	2	9,912
BiTO AKIBA	東京都 千代田区 外神田 一丁目	賃貸 商業施設	鉄骨造 一部鉄筋コン クリート造 地上11階 地下2階	4,948	577	2,147	8,456	11	10,615
BiTO AKIBA PLAZA	東京都 千代田区 外神田 一丁目	賃貸 商業施設	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造 地上9階 地下1階	3,201	401	650	3,952	0	4,602

- (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記載しております。
 2 新ダイビル、土佐堀ダイビル及び三田日東ダイビルは共同所有ビルであり、当社持分面積を記載して
 おります。
 3 虎ノ門ダイビルイーストは不動産信託受益権であります。
 4 青山ライズスクエアは主に不動産信託受益権であります。なお、建物は区分所有及び共同所有であり、当
 社単独所有部分及び当社持分面積の合計を記載しております。また、土地は共同所有であり、当社持分面
 積を記載しております。
 5 大手門タワー・ENEOSビルは不動産信託受益権であります。なお、建物及び土地は共同所有であり、当社
 持分面積を記載しております。
 6 大手町ファーストスクエアは不動産信託受益権であります。なお、建物は区分所有及び共同所有であり、
 当社単独所有部分及び当社持分面積の合計を記載しております。
 7 楽天クリムゾンハウス青山は不動産信託受益権であります。建物及び土地にかかる信託受益権は準共有で
 あり、当社の準共有持分面積を記載しております。
 8 従業員数の配置状況は本社68人、大阪営業部19人、東京営業部23人、札幌事業部4人です。

(2) 連結子会社

在外子会社であるDaibiru Saigon Tower Co.,Ltd.、Daibiru CSB Co.,Ltd.、Doan Ket International Co., Ltd.
 及びDaibiru Australia Pty Ltd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。

2024年3月31日現在

会社名	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)
Daibiru Saigon Tower Co.,Ltd.	サイ ゴン ・ タ ワー	ベトナム ホーチミ ン市	貸事務 所等	鉄筋コンク リート造 地上18階 地下2階	17,986	(1) [1,930]	560		(2) 5,511	6,071
Daibiru CSB Co.,Ltd.	コーナ ースト ー ン・ビル ディング	ベトナム ハノイ市	貸事務 所等	鉄筋コンク リート造 地上14階 地下3階 塔屋1階	48,494	(1) [4,942]	2,268		(2) 6,734	9,003
Doan Ket Internati onal Co.,Ltd.	63 Ly Thai To	ベトナム ハノイ市	貸事務 所等	鉄筋コンク リート造 地上8階 地下1階 塔屋1階	11,250	(1) [4,127]	1,057		(2) 6,007	7,065
Daibiru Australia Pty Ltd	275 George Street	豪州 シドニー 市	貸事務 所等	鉄筋コンク リート造 地上15階 地下3階	貸床 7,003	634	6,559	13,446	200	20,206

- (注) 1 土地使用権に係る面積であります。
 2 土地使用権を含めて記載しており、土地使用権の帳簿価額は無形固定資産の「その他」に含めて計上し
 ております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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

(提出会社)

項目	事業所名	所在地	用途	構造	面積(㎡)	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)	八重洲ダイビル 建替計画	東京都 中央区 京橋一丁目	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11階 地下3階	延床 約22,700	約13,000	1,329	約11,671	着工 2023年3月 完成 2025年6月 予定
建物 (附属 設備を 含む)	札幌ダイビル 再開発プロジェ クト	札幌市 中央区 南二条西 四丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄 筋コンクリ ート造 地上19階 地下2階	延床 約42,000	約37,000	460	約36,540	着工 2024年6月 完成 2027年1月 予定

(連結子会社)

項目	事業所名	所在地	用途	構造	面積(㎡)	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	
土地及 建物 (附属 設備を 含む)	メルボルン中 心地区オフィ スビル開発 プロジェクト	豪州 メルボルン 市	貸事務所 等	鉄筋コン クリート 造 地上21階 地下1階	貸床 約46,000	約30,000	約11,348	約18,652	2023年5月 ~ 2025年12月 予定

(2) 取得

(提出会社)

項目	事業所名	所在地	用途	構造	面積(㎡)		投資予定金額(百万円)			取得予定 年月
					建物	土地	総額	既支払額	今後 所要額	
土地及 建物 (附属 設備を 含む)	大手町 ファースト スクエア (1)	東京都 千代田区 大手町一 丁目	貸事務所 等	鉄骨造、 一部鉄骨 コンクリ ート造 地上23階 地下5階	12,909	1,088	約27,000	23,798	約3,202	2022年12月 ~ 2024年10月
土地及 建物 (附属 設備を 含む)	札幌駅南口 「北4西3 地区第一種 市街地再開 発事業」 (2)	札幌市 中央区 北四条西 三丁目	貸事務所 等	鉄骨造、 一部鉄骨 コンクリ ート造 地上32階 地下7階	未定	未定	未定	-	未定	2028年度 予定

- (注) 1 大手町ファーストスクエアは不動産信託受益権であります。物件の一部持分について全5回の段階的な取得を予定しており、面積(㎡)は取得対象の合計を記載しております。
 なお、建物は区分所有及び共同所有であり、当社単独所有部分及び当社持分面積の合計であります。
- 2 札幌駅南口「北4西3地区第一種市街地再開発事業」の土地及び建物の面積については権利変換計画の内容が、投資予定金額については建設工事費等が未確定であるため、それぞれ未定としております。

(3) 改修

(提出会社)

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	2,391	-	2,391	2024年4月 ~ 2025年3月

(4) 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賅う予定であります。

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	20
計	20

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2024年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年6月28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。

【ライツプランの内容】

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)
2021年3月31日(注) 1	1,800,000	115,051,049		12,227		13,850
2022年4月27日(注) 1	369,558	114,681,491		12,227		13,850
2022年4月28日(注) 2	114,681,486	5		12,227		13,850
2023年6月28日(注) 3	1	6	126	12,354	126	13,976

- (注) 1 自己株式の消却による減少であります。
 2 株式併合(22,929,680:1)によるものであります。
 3 発行済株式総数増減数の1株については、株式会社商船三井を割当先とした現物出資を通じた有償第三者割当による新株発行(発行価格5百万円 資本組入額126百万円)であります。なお、当社と当該現物出資財産の給付をする者は、会社計算規則第14条第1項第2号イに定める共通支配下関係にあるため、現物出資財産の価格と増加する資本金及び資本準備金の合計額は一致しません。本件現物出資等により、商船三井興産㈱及びダイビル・ファシリティ・マネジメント㈱は当社直接保有の完全子会社となりました。

(5) 【所有者別状況】

2024年3月31日現在

区分	株式の状況							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)				1				1	
所有株式数(株)				6				6	
所有株式数の割合(%)				100.00				100.00	

(6) 【大株主の状況】

2024年3月31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)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

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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)			
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 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

配当政策につきましては、完全親会社である株式会社商船三井と協議のうえ決定してまいります。

(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。

該当事項はありません。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

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、「ビルを造り、街を創り、時代を拓く」という経営理念のもと、当社グループが持続的かつ安定的に成長し長期的な企業価値の向上を図る観点から、公正・透明かつ迅速・果敢な意思決定を行うことがコーポレート・ガバナンスの要諦であると考えております。この考えに基づき、「コーポレートガバナンスに関する基本方針」を策定しており、これに沿ってその充実に取り組んでおります。

企業統治の体制の概要・当該体制を採用する理由

a 取締役会

当社は取締役会を、株主からの委託を受け、効率的かつ実効的なコーポレート・ガバナンスを実現し、当社が持続的かつ安定的に成長し、長期的な企業価値の最大化を図ることに責任を負うものと位置付けており、提出日時点で代表取締役 丸山卓、代表取締役 林洋一、取締役 太田威彦、取締役 對中秀樹、取締役 山田一彦で構成されております。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。

b 業務執行体制

当社は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、2007年より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、社長執行役員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います。また、原則毎月3回、社長執行役員 丸山卓を議長とし、副社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員を構成メンバーとする「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、十分な審議を行っております。提出日時点での経営会議は、社長執行役員 丸山卓、専務執行役員 林洋一、専務執行役員 太田威彦、常務執行役員 對中秀樹、常務執行役員 山田一彦、常務執行役員 関口健一で構成されています。

また、経営会議の事前審議等機関として、4つの委員会を設置しており、経営会議に付議される重要案件や部門を跨る案件などの検討・審議を行っています。

c 監査体制

監査役が、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。提出日時点での監査役は、武田俊明であります。

企業統治に関するその他の事項

()内部統制システムの構築については、2006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（内部統制システムの構築に関する基本方針）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。

()当社は、コンプライアンスはコーポレート・ガバナンスの基本要素であるとの認識のもと、「法令及び規則を遵守し、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徹底を図っております。

()事業のリスクを軽減するため、「リスク管理規程」に基づきリスクマネジメント会議を開催し、リスク管理体制を定期的にモニタリングしている他、重要な投融资案件については、各関係部室間において十分検討するとともに、経営企画部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、防災訓練等を実施しております。

- ()グループ会社の経営管理については、経営企画部（国内）及び海外事業部（海外）を管理担当部室と定め、「グループ会社管理規程」に基づき、グループ会社から適時必要な報告を受け、経営状態及び事業リスクを適切に把握するとともに、重要経営事項については、当社の承認を得てこれを実行するよう求めております。
- ()当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険を、取締役及び監査役を被保険者として付保しており、費用は当社が全額負担しております。同保険は、業務につき行った行為（不作為を含む）に起因して損害賠償請求がなされたことにより支払った損害賠償金及び争訟費用を補填するものであります。
- ()当社は、取締役の丸山卓、林洋一、太田威彦、對中秀樹、山田一彦及び監査役の武田俊明と会社法第430条の2第1項に規定される会社補償契約を締結しており、同項第1号の費用及び同項第2号の損失を法令の定める範囲内において当社が補償することとしております。

取締役会の活動状況

当事業年度において、当社は取締役会を計14回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりです。

役職名	氏名	出席状況
代表取締役	丸山 卓	全14回中14回
代表取締役	林 洋一	全14回中14回
取締役	太田 威彦	全14回中14回
取締役	對中 秀樹	全14回中14回
取締役	山田 一彦	全14回中14回

(注) 2023年3月27日の臨時株主総会において、山田一彦は、取締役に新たに選任され、就任いたしました。

取締役会の具体的な検討内容は、新規投資案件、コーポレート・ガバナンス、コンプライアンス、資金調達に関わる事項等です。

ガバナンス諮問委員会の活動状況

当事業年度において、当社は取締役会の任意の諮問機関として設置するガバナンス諮問委員会を計2回開催し、全委員が出席のうえ、取締役及び執行役員について、その選任及び報酬に関する事項を審議いたしました。

役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	非金銭報酬等	
取締役	223	141	80	1	5
監査役	25	24	1		2

- (注) 1 監査役には、2023年6月27日開催の2022年度定時株主総会終結の時をもって退任した1名を含んでおります。
- 2 非金銭報酬等については、株式会社商船三井株式を対象とする譲渡制限付株式報酬の当事業年度の費用計上額を記載しております。

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。

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) 【役員の状況】

役員一覧

男性6名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	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	丸山 卓	1959年4月10日生	2010年6月 2011年6月 2015年6月 2017年6月 2018年4月 2020年4月 2021年3月 2021年4月 2021年6月 2022年4月	株式会社商船三井 財務部長 同社 執行役員 同社 常務執行役員 同社 取締役 常務執行役員 同社 取締役 専務執行役員 同社 代表取締役 専務執行役員 同社 代表取締役 専務執行役員 退任 当社 専務執行役員 代表取締役 専務執行役員 代表取締役 社長執行役員 現在に至る	(注2)	
代表取締役 専務執行役員 経営企画部 内部監査室担当 総務部 人事部管掌	林 洋一	1961年1月17日生	2009年6月 2013年6月 2020年4月 2022年4月 2022年6月	当社 財務・経理部長、システム室長 執行役員 経営・管理本部副本部長 財務・経理部長、システム室長委嘱 常務執行役員 専務執行役員 代表取締役 専務執行役員 現在に至る	(注2)	
取締役 専務執行役員 開発企画部 投資開発部担当 海外事業部管掌	太田 威彦	1960年4月5日生	2008年6月 2013年6月 2017年6月 2019年4月 2019年6月 2024年4月	株式会社商船三井 IR室長 同社 常勤監査役 同社 常勤監査役 退任 当社執行役員 経営・管理本部副本部長、広報室長 委嘱 常務執行役員 取締役 常務執行役員 取締役 専務執行役員 現在に至る	(注2)	
取締役 常務執行役員 建設技術部 ダイビル・ファシリティ・マネジメント株式会社担当	對中 秀樹	1965年8月10日生	2016年4月 2018年4月 2020年4月 2020年6月	当社 建設・技術統括部長 執行役員 建設・技術統括部長 委嘱 常務執行役員 取締役 常務執行役員 現在に至る	(注2)	
取締役 常務執行役員 札幌営業部 営業統括室担当 大阪営業部 東京営業部管掌	山田 一彦	1963年8月9日生	2008年4月 2016年4月 2018年4月 2018年5月 2020年4月 2023年4月	株式会社三井住友銀行 浜松法人営業部長 同行 理事 本店営業第九部長 同行 理事 本店営業第九部長 退職 当社 執行役員 常務執行役員 取締役 常務執行役員 現在に至る	(注2)	
監査役	武田 俊明	1964年1月21日生	2015年6月 2018年4月 2019年6月 2023年6月	株式会社商船三井 総務部長 同社 秘書・総務部長 同社 常勤監査役 同社 常勤監査役 退任 当社 監査役 現在に至る	(注3)	
計						

(注) 1 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、2007年6月より執行役員制度を導入しております。

執行役員は次の8名であり、その担当業務は記載のとおりであります(取締役兼務者を除く)。

常務執行役員	関口 健一	財務経理部担当、経営企画部副担当
常務執行役員	友田 慶	海外事業部担当
執行役員	多賀 秀和	商船三井興産株式会社担当
執行役員	大澤 英輔	総務部・人事部・システム室担当
執行役員	上條恵二郎	大阪営業部・東京営業部担当
執行役員	吉川 泰正	大阪営業部・東京営業部・札幌事業部副担当、営業統括室長委嘱
グループ執行役員	中島 孝	商船三井興産株式会社 代表取締役社長執行役員
グループ執行役員	市丸 明仁	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

- 2 2024年3月期に係る定時株主総会終結の時から2025年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2027年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 代表取締役社長執行役員 丸山卓は、親会社である株式会社商船三井のグループ執行役員を兼任しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社における監査役監査は、監査役1名（内、社外監査役0名）が、監査役監査基準に基づき、取締役の職務執行並びに当社及び国内外グループ会社の業務や財務状況を監査しております。

監査役における具体的な検討内容は、監査の方針及び監査実施計画、内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人の監査の方法及び結果の相当性等です。

監査役の活動として、取締役等との意思疎通、取締役会その他重要な会議への出席、重要な決裁書類等の閲覧、財産状況の調査、子会社の取締役等及び監査役との意思疎通・情報交換や子会社からの情報報告の確認、会計監査人からの監査の実施状況・結果の報告の確認を行っています。

内部監査の状況

各部門から独立した内部監査室（室長以下専従者3名）は、経営会議で承認された内部監査計画に基づき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、監査結果は経営会議に報告すると共に、被監査対象部門に対し、業務の改善、法令の遵守等について具体的な助言・改善提案を適宜行っております。また、取締役会（含む監査役）における職務の執行状況についての報告を通じ、内部監査室の活動状況等が共有されるほか、監査役、会計監査人とも情報交換、相互連携を図ることで、内部監査の実効性を確保しております。

会計監査の状況

a 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

b 継続監査期間

継続監査期間：55年

上記は、調査が著しく困難であったため、現任の監査人である有限責任 あずさ監査法人の前身（の1つ）である朝日会計社が監査法人組織になって以降の期間について記載したものです。

実際の継続監査期間は、この期間を超える可能性があります。

c 業務を遂行した公認会計士

近藤 康仁氏

安井 康二氏

d 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は公認会計士8名、その他21名であります。

e 監査法人の選定方針と理由

監査公認会計士等の様々な活動に対する監視・検証を通じ、「会計監査人の解任または不再任の決定の方針」(下掲)に照らして現任の有限責任 あずさ監査法人に解任または不再任の理由に該当する事由は認められないこと、同監査法人は会計監査の知識・経験・専門性を十分に保持し、独立性・効率性・品質管理の状況とも問題はなく、職務遂行体制も適切と判断されること、並びに、当該事業年度に係る会計監査の方法と結果も相当であると判断されることから、2023年度の当社監査公認会計士等として同監査法人を再任することを監査役が決定しております。

「会計監査人の解任または不再任の決定の方針」

1. 会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役がその会計監査人を解任します。
2. 上記の場合のほか、監査役は、会計監査人の職務の執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人としての適格性及び信頼性が損なわれる事象が生じた場合、会計監査を適切に遂行することが困難であると認められる場合、または会計監査の適正性をより高めるために会計監査人の変更が妥当であると判断される場合、その他会計監査人の変更または解任若しくは不再任が適切であると判断した場合は、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会に株主総会の目的とすることを求めます。

f 監査役による監査法人の評価

監査役は、会計監査人の評価基準を、品質管理の体制・状況、監査チームの資質と監査業務の内容、監査報酬等、監査役等とのコミュニケーション、経営者等との関係、グループ監査の体制・状況、不正リスクへの対応と定め、同基準に沿って評価を行いました。評価の結果は、「e 監査法人の選定方針と理由」で述べた監査法人の選定に反映されています。

監査報酬の内容等

a 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	23		22	1
連結子会社				
計	23		22	1

当連結会計年度

当社における非監査業務の内容は、社債発行に伴うコンフォートレターの作成業務であります。

b 監査公認会計士等と同一のネットワーク(KPMGメンバーファーム)に対する報酬(aを除く)

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		0		1
連結子会社	5	9	6	8
計	5	10	6	10

前連結会計年度

当社における非監査業務の内容は、税務アドバイザー業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、海外子会社における税務アドバイザー業務等であります。

当連結会計年度

当社における非監査業務の内容は、税務アドバイザー業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、海外子会社における税務アドバイザー業務等であります。

c その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

d 監査報酬の決定方針

監査報酬の額は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案し、監査役の同意を得た上で適切に決定しております。

e 監査役が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況、報酬見積りの算出根拠、監査時間及び報酬額の推移等を確認したうえで、当該事業年度の会計監査人の報酬等につき、監査の効率性及び監査品質の確保に鑑み相当であると判断し、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

当社は非上場会社ですので、記載すべき事項はありません。なお、役員報酬の内容につきましては、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要 役員報酬の内容」に記載しております。

(5) 【株式の保有状況】

当社は非上場会社ですので、記載すべき事項はありません。

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)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。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により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、連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みとして、会計基準等の内容の適切な把握を目的に公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構の開催する研修会等への参加並びに刊行物の購読等を行っております。

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,077	15,259
営業未収入金	1 1,552	1 1,597
棚卸資産	2 150	2 194
その他	6,776	518
貸倒引当金	2	1
流動資産合計	17,555	17,568
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3 239,211	3 253,980
減価償却累計額	134,168	138,863
建物及び構築物（純額）	105,043	115,117
土地	4 197,617	4 197,529
信託土地	72,356	125,968
建設仮勘定	2,734	13,576
その他	4,631	5,091
減価償却累計額	3,977	3,951
その他（純額）	654	1,139
有形固定資産合計	378,406	453,330
無形固定資産		
のれん	1,597	2,455
その他	12,642	18,790
無形固定資産合計	14,239	21,245
投資その他の資産		
投資有価証券	5 32,910	5 49,614
退職給付に係る資産	508	747
繰延税金資産	587	368
その他	2,350	2,931
貸倒引当金	14	14
投資その他の資産合計	36,342	53,647
固定資産合計	428,988	528,224
資産合計	446,544	545,792

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	5,658	5,650
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払法人税等	890	1,502
未払消費税等	116	194
契約負債	213	265
役員賞与引当金	66	64
その他	8,696	7,826
流動負債合計	30,640	30,503
固定負債		
社債	65,000	62,000
長期借入金	59,923	75,962
関係会社長期借入金	53,500	118,100
受入敷金保証金	24,472	25,614
繰延税金負債	9,927	13,738
再評価に係る繰延税金負債	4 22,112	4 21,870
役員退職慰労引当金	42	32
退職給付に係る負債	835	817
その他	109	81
固定負債合計	235,923	318,217
負債合計	266,563	348,721
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	135,262
株主資本合計	154,207	163,498
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	22,576
繰延ヘッジ損益	127	6
土地再評価差額金	4 520	4 34
為替換算調整勘定	6,753	10,018
その他の包括利益累計額合計	23,620	32,567
非支配株主持分	2,151	1,005
純資産合計	179,980	197,071
負債純資産合計	446,544	545,792

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
営業収益	1 42,683	1 44,340
営業原価	27,707	28,408
営業総利益	14,975	15,931
販売費及び一般管理費	2 5,066	2 5,431
営業利益	9,908	10,500
営業外収益		
受取利息	105	276
受取配当金	850	908
受取報奨金	376	381
その他	198	226
営業外収益合計	1,531	1,794
営業外費用		
支払利息	983	1,389
その他	93	146
営業外費用合計	1,076	1,536
経常利益	10,363	10,757
特別利益		
投資有価証券売却益	-	494
固定資産売却益	2,571	-
特別利益合計	2,571	494
特別損失		
固定資産交換差損	-	3 490
建替関連損失	4 1,334	4 326
固定資産除却損	5 24	5 46
その他	149	-
特別損失合計	1,509	863
税金等調整前当期純利益	11,425	10,388
法人税、住民税及び事業税	2,173	2,568
法人税等調整額	335	236
法人税等合計	2,508	2,805
当期純利益	8,916	7,583
非支配株主に帰属する当期純利益	70	6
親会社株主に帰属する当期純利益	8,846	7,577

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
当期純利益	8,916	7,583
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,294	5,316
繰延ヘッジ損益	106	120
為替換算調整勘定	3,280	3,264
その他の包括利益合計	4,681	8,460
包括利益	13,598	16,044
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	13,528	16,037
非支配株主に係る包括利益	70	6

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	12,227	13,860	120,619	403	146,304
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			8,846		8,846
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分		6		6	12
自己株式の消却		16	381	398	-
土地再評価差額金の取崩			955		955
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	10	7,509	403	7,902
当期末残高	12,227	13,850	128,129	-	154,207

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	15,965	20	1,475	3,473	17,983	2,081	166,369
当期変動額							
親会社株主に帰属する 当期純利益							8,846
自己株式の取得							0
自己株式の処分							12
自己株式の消却							-
土地再評価差額金の取崩							955
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,294	106	955	3,280	5,637	70	5,707
当期変動額合計	1,294	106	955	3,280	5,637	70	13,610
当期末残高	17,260	127	520	6,753	23,620	2,151	179,980

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	12,227	13,850	128,129	154,207
当期変動額				
新株の発行	126	126		252
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,577	7,577
土地再評価差額金の取 崩			485	485
連結子会社株式の取得 による持分の増減		1,905		1,905
連結範囲の変動			41	41
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	126	2,031	7,133	9,291
当期末残高	12,354	15,882	135,262	163,498

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	17,260	127	520	6,753	23,620	2,151	179,980
当期変動額							
新株の発行							252
親会社株主に帰属する 当期純利益							7,577
土地再評価差額金の取 崩							485
連結子会社株式の取得 による持分の増減							1,905
連結範囲の変動							41
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	5,316	120	485	3,264	8,946	1,146	7,799
当期変動額合計	5,316	120	485	3,264	8,946	1,146	17,091
当期末残高	22,576	6	34	10,018	32,567	1,005	197,071

【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 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024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	11,425	10,388
減価償却費	7,957	8,043
のれん償却額	214	230
役員賞与引当金の増減額(は減少)	16	1
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	8	21
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	65	238
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	27	9
受取利息及び受取配当金	956	1,185
支払利息	983	1,389
投資有価証券売却損益(は益)	-	494
固定資産除売却損益(は益)	2,571	-
固定資産除却損	24	46
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	312	987
敷金及び保証金の増減額(は増加)	35	375
売上債権の増減額(は増加)	374	3
棚卸資産の増減額(は増加)	1	42
仕入債務の増減額(は減少)	271	152
未払不動産取得税等の増減額(は減少)	27	200
未払又は未収消費税等の増減額	1,190	1,148
その他	2,467	633
小計	18,616	20,549
利息及び配当金の受取額	954	1,184
利息の支払額	1,017	1,361
法人税等の支払額	2,609	1,950
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,943	18,421
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	8,818	24,392
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	48,861	55,217
建替関連費用の支払額	266	1,360
投資有価証券の取得による支出	901	8,958
投資有価証券の売却による収入	-	578
定期預金の預入による支出	1,887	2,051
定期預金の払戻による収入	1,509	1,365
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	5,977
その他	5,377	5,321
投資活動によるキャッシュ・フロー	59,206	90,692

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの純増減額（は減少）	8,000	-
長期借入れによる収入	68,650	86,300
長期借入金の返済による支出	5,258	5,669
社債の発行による収入	-	12,000
社債の償還による支出	15,000	15,000
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	51	92
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,337	77,538
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	632
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,922	5,899
現金及び現金同等物の期首残高	10,504	7,581
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	0
現金及び現金同等物の期末残高	7,581	13,482

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 22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。

2023年12月に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、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 Co., Ltd.の4社を連結の範囲に含めております。

また、2023年10月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継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。

(2) 非連結子会社の数 1社

Daibiru Vietnam Co., Ltd.

非連結子会社は小規模であり、総資産、営業収益、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の数 3社

非連結子会社 Daibiru Vietnam Co., Ltd.

関連会社 (株)アーバンサービス
M&D SUN PTE. LTD.

持分法非適用会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法を適用していません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、在外連結子会社の決算日は12月31日であり、連結財務諸表作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

棚卸資産

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)を採用しております。

a 仕掛工事 個別法

b 商品 先入先出法

c 原材料及び貯蔵品 先入先出法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

当社及び国内連結子会社は、定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。また、在外連結子会社は、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 5～50年

無形固定資産

定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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。

役員退職慰労引当金

一部の連結子会社では、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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とし、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

土地建物賃貸事業

土地建物賃貸事業は、賃貸契約に基づき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います。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します。なお、収益認識基準の対象となる物件内の付加サービス等の履行義務は顧客にサービスを提供した時点で充足され、収益を認識しています。

ビル管理事業

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います。ビル管理サービス等の履行義務は顧客にサービスを提供した時点で充足され、収益を認識しています。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。ただし、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を採用しております。金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...通貨スワップ、金利スワップ、為替予約

ヘッジ対象...外貨建借入金、借入金及び社債、外貨建予定取引

ヘッジ方針

内部規程に基づき、為替変動リスク及び金利変動リスクをヘッジしております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象の相場変動またはキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段の相場変動またはキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、振当処理の要件を満たす通貨スワップ及び特例処理の要件を満たす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。

（「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係）

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2022年3月17日）の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下のとおりであります。

ヘッジ会計の方法・・・特例処理によっております。
 ヘッジ手段・・・金利スワップ
 ヘッジ対象・・・借入金
 ヘッジ取引の種類・・・キャッシュ・フローを固定するもの

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、5年～20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。

(8) 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。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び当社の国内連結子会社は、(株)商船三井を通算親会社とする通算グループの通算子会社として、グループ通算制度に加入しております。当社及び当社の国内連結子会社は、グループ通算制度において通算税効果額の授受を行っておりません。そのため、連結損益計算書において、通算税効果額は計上しておりません。

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

(有形固定資産の評価)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

会計上の見積りにより当連結会計年度に係る連結財務諸表にその額を計上した項目であって、翌連結会計年度に係る連結財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があるものは、次のとおりです。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
有形固定資産(土地、信託土地、建設仮勘定除く)	105,697	116,256

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)に記載した金額の算出方法

当社グループは、経済的使用可能予測期間に見合った期間を耐用年数とし、減価償却資産の取得価額から見積残存価額を控除した金額を、規則的、合理的に費用として配分すべく減価償却を行っております。減価償却資産の使用状況、環境の変化等により、当初予定による残存耐用年数と現在以降の経済的使用可能予測期間とのかい離が明らかになったときは、耐用年数を変更しなければなりません。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

当社グループは、有形固定資産を取得した時点で過去の実績等を勘案し、有形固定資産の材質・構造・用途等のほか、使用上の環境、その他当社グループの特殊的条件も考慮して、経済的使用可能予測期間を見積り決定しております。

重要な会計上の見積りが翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当社グループが保有する一部のビルの使用状況、環境の変化等により当初予定による残存耐用年数と翌年度以降の経済的使用可能予測期間にかい離が明らかになったときは、耐用年数を将来にわたり変更する可能性があります。これにより、有形固定資産の減価償却費に影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)

(1) 概要

その他の包括利益に対して課税される場合の法人税等の計上区分及びグループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

- 1 営業未収入金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）3. (1) 契約負債の残高等」に記載しております。

2 棚卸資産の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
仕掛工事	8百万円	7百万円
商品	2百万円	2百万円
原材料及び貯蔵品	140百万円	184百万円

3 圧縮記帳額

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圧縮記帳をしており、その金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
圧縮記帳額	384百万円	384百万円

4 土地の再評価

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、2002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日公布法律第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及び第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 2002年3月31日

5 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。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券(株式)	10百万円	66百万円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係) 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 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。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
役員報酬	518百万円	511百万円
役員賞与引当金繰入額	66百万円	64百万円
従業員給料手当	1,893百万円	2,013百万円
退職給付費用	183百万円	28百万円
役員退職慰労引当金繰入額	4百万円	- 百万円
福利厚生費	495百万円	508百万円
のれん償却額	214百万円	230百万円

3 固定資産交換差損の内訳

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
固定資産売却益	- 百万円	4,873百万円
固定資産圧縮損	- 百万円	5,363百万円
計	- 百万円	490百万円

4 建替関連損失

当社が保有する一部のビルの建替に関連して発生したものであります。

5 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	24百万円	43百万円
その他	0百万円	3百万円
計	24百万円	46百万円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	1,851百万円	8,088百万円
組替調整額	- 百万円	455百万円
税効果調整前	1,851百万円	7,633百万円
税効果額	557百万円	2,317百万円
その他有価証券評価差額金	1,294百万円	5,316百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	163百万円	163百万円
組替調整額	7百万円	7百万円
税効果調整前	156百万円	170百万円
税効果額	50百万円	50百万円
繰延ヘッジ損益	106百万円	120百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	3,280百万円	3,264百万円
その他の包括利益合計	4,681百万円	8,460百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	115,051,049	-	115,051,044	5

(変動事由の概要)

減少数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議に基づく自己株式の消却による減少	369,558株
臨時株主総会決議に基づく株式併合による減少	114,681,486株

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	370,409	4,816	375,225	-

(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	330株
譲渡制限付株式の無償取得による増加	4,486株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議に基づく自己株式の消却による減少	369,558株
完全子会社化に伴う親会社への売渡による減少	5,667株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	5	1	-	6

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

第三者割当増資による増加	1株
--------------	----

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	-	-	-	-

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(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

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金	9,077百万円	15,259百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	1,496百万円	1,777百万円
現金及び現金同等物	7,581百万円	13,482百万円

持分の取得により新たに63 LTT Limited PartnershipおよびDoan Ket International Company Limitedの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持分の取得価額と取得による支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	498百万円
固定資産	7,519百万円
のれん	1,063百万円
流動負債	176百万円
固定負債	1,421百万円
利益剰余金	2百万円
非支配株主持分	1,059百万円
為替換算調整勘定	125百万円
新規連結子会社株式の取得価額	6,303百万円
新規連結子会社の現金及び現金同等物	467百万円
為替換算差額	142百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	5,977百万円

(リース取引関係)

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年以内	13,274百万円	12,520百万円
1年超	15,780百万円	21,996百万円
合計	29,054百万円	34,516百万円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、土地・建物等の取得、開発及び改修のための設備資金を、主に金融機関等からの借入や社債発行、親会社の㈱商船三井のグループファイナンスにより調達しております。また、短期的な運転資金を金融機関等からの借入やコマーシャル・ペーパーの発行等により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、テナントの信用リスクに晒されております。投資有価証券である株式は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

短期借入金及びコマーシャル・ペーパーは短期的な運転資金の調達を目的とし、長期借入金、関係会社長期借入金及び社債は、設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであります。一部の外貨建借入金及び外貨建予定取引は、為替の変動リスクに晒されておりますが、通貨スワップ取引及び為替予約取引を実施して当該リスクをヘッジしております。また、一部の長期借入金及び社債は金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部については金利スワップ取引を実施して当該リスクをヘッジしております。

デリバティブ取引は、外貨建借入金の為替の変動リスクに対するヘッジを目的とした通貨スワップ取引、長期借入金及び社債の金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引、及び外貨建予定取引の為替の変動リスクに対するヘッジを目的とした為替予約取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計方針に関する事項 (6) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、貸貸事業管理規程に従い、営業債権である営業未収入金について、テナントごとに期日管理及び残高管理を行っております。連結子会社についても、当社の貸貸事業管理規程に準じて、同様の管理を行っております。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、投資有価証券について、定期的に時価を把握し、財務経理部所管の役員に報告しております。連結子会社についても、同様の管理を行っております。デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限等を定めた内部規程に基づいて行っております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

短期借入金、コマーシャル・ペーパー、長期借入金、関係会社長期借入金及び社債は、流動性リスクに晒されておりますが、当社では、各部署からの報告等に基づき財務経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、一定割合の手許流動性を確保することなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(5) 信用リスクの集中

該当事項はありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2023年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券(2)			
其他有価証券	29,711	29,711	
資産計	29,711	29,711	
(1) 社債(3)	80,000	78,357	1,642
(2) 長期借入金(4)	65,581	65,365	216
(3) 関係会社長期借入金	53,500	53,321	178
(4) 受入敷金保証金	24,472	24,002	470
負債計	223,553	221,046	2,507
デリバティブ取引	163	163	

(1) 現金は注記を省略しており、預金及び営業未収入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(2) 市場価格のない株式等は、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は、以下のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額(百万円)
区分	
非上場株式	1,236
組合出資金等	1,962

(*) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については時価開示の対象としておりません。

(3) 1年内償還予定の社債を含めております。

(4) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

当連結会計年度（2024年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券(2) その他有価証券	40,169	40,169	
資産計	40,169	40,169	
(1) 社債(3)	77,000	74,286	2,713
(2) 長期借入金(4)	81,612	80,874	737
(3) 関係会社長期借入金	118,100	117,006	1,093
(4) 受入敷金保証金	25,614	25,066	548
負債計	302,327	297,233	5,093
デリバティブ取引			

(1) 現金は注記を省略しており、預金及び営業未収入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(2) 市場価格のない株式等は、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は、以下のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額(百万円)
区分	
非上場株式	3,484
組合出資金等	5,960

(*) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については時価開示の対象としておりません。

(3) 1年内償還予定の社債を含めております。

(4) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(注1) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2023年3月31日）

	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)
現金及び預金	9,077			
営業未収入金	1,552			
合計	10,630			

当連結会計年度（2024年3月31日）

	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)
現金及び預金	15,259			
営業未収入金	1,597			
合計	16,857			

(注2) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2023年3月31日)

	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	15,000	15,000	30,000	20,000
長期借入金	5,658	41,873	17,850	200
関係会社長期借入金			53,500	
合計	20,658	56,873	101,350	20,200

当連結会計年度(2024年3月31日)

	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	15,000	22,000	20,000	20,000
長期借入金	5,650	39,112	36,850	
関係会社長期借入金			118,100	
合計	20,650	61,112	174,950	20,000

3 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	29,711			29,711
デリバティブ取引				
通貨関連		163		163

当連結会計年度（2024年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	37,021			37,021
デリバティブ取引				
通貨関連				

（注）「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24 9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産の投資信託については、上表の投資有価証券には含まれておりません。当該投資信託の連結貸借対照表計上額は、3,148百万円であります。
なお、期首残高から期末残高への調整表は重要性が乏しいため注記を省略しております。

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債		78,357		78,357
長期借入金		65,365		65,365
関係会社長期借入金		53,321		53,321
受入敷金保証金		24,002		24,002

当連結会計年度(2024年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債		74,286		74,286
長期借入金		80,874		80,874
関係会社長期借入金		117,006		117,006
受入敷金保証金		25,066		25,066

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

投資有価証券

上場株式の時価については、相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

社債

当社の発行する社債の時価については、公表された相場価格に基づき算定しております。社債の時価は、市場価値があるものの活発な市場で取引されているわけではないため、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金及び関係会社長期借入金

長期借入金及び関係会社長期借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によって算定し、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを賃貸予定期間に基づき、信用リスクを加味した利率を基に、割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

デリバティブ取引

為替予約及び金利スワップの時価については、金利や為替レート等の観察可能なインプットを用いて割引現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。金利スワップの特例処理によるものはヘッジ対象とされている長期借入金及び社債と一体として処理されているため、その時価は長期借入金及び社債の時価に含めて記載しております。

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券
 該当事項はありません。

2 その他有価証券
 前連結会計年度(2023年3月31日)

区分		連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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	29,711	4,893	24,817
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式			
合計		29,711	4,893	24,817

(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(2024年3月31日)

区分		連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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	(1) 株式	37,021	4,810	32,211
	(2) その他	3,148	2,788	360
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式			
	(2) その他			
合計		40,169	7,598	32,571

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券
 前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
 該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

区分	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	578	494	
合計	578	494	

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 通貨関連

前連結会計年度(2023年3月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(百万円)	契約額等のうち1年超(百万円)	時価(百万円)
為替予約等の繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建 豪ドル	外貨建予定取引 (在外子会社に対する持分への投資)	7,675	-	163

当連結会計年度(2024年3月31日)

該当事項はありません。

(2) 金利関連

前連結会計年度(2023年3月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(百万円)	契約額等のうち1年超(百万円)	時価(百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金 及び社債	19,000	17,687	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものはヘッジ対象とされている長期借入金及び社債と一体として処理されているため、その時価は長期借入金及び社債の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2024年3月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(百万円)	契約額等のうち1年超(百万円)	時価(百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,000	37	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものはヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

提出会社及び連結子会社は、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度等を設けており、一部の連結子会社は、確定拠出企業年金制度を設けております。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。なお、提出会社及び連結子会社が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度等は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	844百万円	835百万円
退職給付費用	141百万円	133百万円
退職給付の支払額	135百万円	139百万円
制度への拠出額	13百万円	15百万円
退職給付に係る負債の期末残高	835百万円	817百万円

(2) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
退職給付に係る資産の期首残高	573百万円	508百万円
退職給付費用	125百万円	177百万円
制度への拠出額	60百万円	61百万円
退職給付に係る資産の期末残高	508百万円	747百万円

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2023年 3月31日)	当連結会計年度 (2024年 3月31日)
積立型制度の退職給付債務	1,726百万円	1,745百万円
年金資産	2,232百万円	2,493百万円
	505百万円	748百万円
非積立型制度の退職給付債務	833百万円	818百万円
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	327百万円	70百万円
退職給付に係る負債	835百万円	817百万円
退職給付に係る資産	508百万円	747百万円
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	327百万円	70百万円

(4) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	266百万円	43百万円

3 確定拠出制度

確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度 4 百万円、当連結会計年度 4 百万円であります。

(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。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費償却限度超過額	895百万円	639百万円
退職給付に係る負債	269百万円	232百万円
賞与引当金	149百万円	151百万円
投資有価証券等評価損	94百万円	92百万円
未払事業税	98百万円	69百万円
役員退職慰労引当金	12百万円	9百万円
その他	715百万円	506百万円
繰延税金資産小計	2,234百万円	1,700百万円
評価性引当額	440百万円	473百万円
繰延税金資産合計	1,793百万円	1,227百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	7,557百万円	9,875百万円
全面時価評価法の適用に伴う評価差額	2,046百万円	3,278百万円
固定資産圧縮積立金	1,047百万円	1,037百万円
退職給付に係る資産	155百万円	228百万円
特別償却準備金	223百万円	118百万円
その他	101百万円	59百万円
繰延税金負債合計	11,133百万円	14,596百万円
繰延税金負債の純額	9,339百万円	13,369百万円

(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。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
固定資産...繰延税金資産	587百万円	368百万円
固定負債...繰延税金負債	9,927百万円	13,738百万円

2 上記のほか、再評価に係る繰延税金負債を前連結会計年度は22,112百万円、当連結会計年度は21,870百万円、固定負債に計上しております。

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
受取配当金連結消去に伴う影響額	6.3%	7.0%
のれん償却額	0.6%	0.7%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	0.6%
海外子会社の税率差異	4.7%	5.2%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.4%	3.9%
評価性引当額	0.2%	2.9%
グループ通算制度による影響額	7.5%	0.9%
その他	0.6%	1.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.0%	27.0%

(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 連結財務諸表に含まれてい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。

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 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 42百万円

5 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) 発生したのれんの金額

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

6 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	498百万円
固定資産	7,519百万円
資産合計	8,018百万円
流動負債	176百万円
固定負債	1,421百万円
負債合計	1,598百万円

7 取得原価のうち、のれん以外の無形固定資産に配分された金額及びその主要な種類別の内訳並びに償却期間
 取得原価のうち、6,393百万円は土地使用権（無形固定資産その他）に配分されており、その償却期間は15年
 11ヶ月としております。

（資産除去債務関係）

（資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの）

当社グループは、所有する一部の建物の建築材料に石綿を使用しており、当該建物の解体時において、法令等の定めによる特別の方法で石綿を除去する債務を有しておりますが、当該債務に関連する建物の物理的使用可能期間に基づく撤去時期が明確でなく、当該石綿を除去するためのみにかかる費用を通常解体費用と区分して見積ることは困難であります。これらの理由から、資産除去債務を合理的に見積ることができないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

（賃貸等不動産関係）

当社及び一部の連結子会社では、国内（東京都、大阪府、札幌市他）及び海外（ベトナム及び豪州）において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	336,917	387,863
	期中増減額	50,945	79,954
	期末残高	387,863	467,817
期末時価		671,804	743,017

- （注）1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は「大手門タワー・ENEOSビル」及び「大手町ファーストスクエア」の取得（48,988百万円）によるものであり、主な減少額は減価償却（7,662百万円）によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は「虎ノ門ダイビルイースト」及び「大手町ファーストスクエア」の取得（54,716百万円）によるものであり、主な減少額は減価償却（7,638百万円）によるものであります。
- 3 期末時価は、以下によっております。
- (1) 国内の不動産については、主要な物件は社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額によっております。その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等の償却性資産は連結貸借対照表計上額をもって時価としております。
 - (2) 海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。
 - (3) 期中に新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	32,968	34,549
営業原価	20,083	20,690
営業総利益	12,884	13,859
その他損益(は損失)	1,211	829

- (注) 1 営業収益及び営業原価は、不動産賃貸収入とこれに対応する費用(減価償却費、修繕費、水道光熱費、清掃費、人件費、租税公課等)であります。
- 2 その他損益の主なものは、前連結会計年度は固定資産売却益2,571百万円(特別利益に計上)、建替関連損失1,334百万円及び固定資産除却損24百万円(特別損失に計上)であります。当連結会計年度は固定資産交換差損490百万円、建替関連損失326百万円及び固定資産除却損12百万円(特別損失に計上)であります。

(収益認識関係)

1. 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。

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3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	2,214	8,512	10,727	696	11,423
その他の収益	31,260	-	31,260	-	31,260
外部顧客への営業収益	33,475	8,512	41,987	696	42,683

(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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3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	1,855	8,228	10,084	1,026	11,110
その他の収益	33,229	-	33,229	-	33,229
外部顧客への営業収益	35,085	8,228	43,314	1,026	44,340

(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。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略してあります。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	1,127	1,258
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	1,258	1,125
契約負債(期首残高)	187	213
契約負債(期末残高)	213	265

顧客との契約から生じた債権は、「営業未収入金」に含まれております。契約負債は、主にビル管理事業において、ビル清掃、設備管理及び保安業務にかかる顧客からの前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、個別の予想契約期間が1年を超える重要な取引を認識していないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループの事業は、提供するサービス別のセグメントから構成されており、「土地建物賃貸事業」及び「ビル管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

「土地建物賃貸事業」は、主にオフィスビル等建物、土地及び駐車場の賃貸を行っております。「ビル管理事業」は、主にビル清掃、設備管理及び保安業務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。

2 報告セグメントごとの営業収益、利益、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

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

3 報告セグメントごとの営業収益、利益、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	33,475	8,512	41,987	696	42,683	-	42,683
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	113	2,297	2,411	-	2,411	2,411	-
計	33,589	10,809	44,399	696	45,095	2,411	42,683
セグメント利益	11,644	269	11,913	232	12,146	2,238	9,908
セグメント資産	403,450	4,086	407,536	81	407,618	38,925	446,544
その他の項目							
減価償却費	7,936	20	7,957	-	7,957	-	7,957
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	58,602	19	58,621	-	58,621	-	58,621

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

2 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 2,238百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,263百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額38,925百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産39,022百万円等であり、その主なものは、当社の現金及び預金、投資有価証券、繰延税金資産等であります。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	35,085	8,228	43,314	1,026	44,340	-	44,340
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	112	2,391	2,504	-	2,504	2,504	-
計	35,198	10,619	45,818	1,026	46,844	2,504	44,340
セグメント利益	12,544	182	12,727	271	12,999	2,498	10,500
セグメント資産	495,135	4,190	499,326	25	499,351	46,440	545,792
その他の項目							
減価償却費	8,022	21	8,043	-	8,043	-	8,043
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	87,185	21	87,206	-	87,206	-	87,206

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

2 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 2,498百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,525百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額46,440百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産46,612百万円等であり、その主なものは、当社の現金及び預金、投資有価証券、繰延税金資産等であります。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計			
当期償却額	141	72	214	-	-	214
当期末残高	1,434	162	1,597	-	-	1,597

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計			
当期償却額	162	67	230	-	-	230
当期末残高	2,360	95	2,455	-	-	2,455

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要法人株主等

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
親会社	(株)商船三井	東京都港区	65,400	海運業	被所有 直接 100.0 間接 0.0	資金借入 CMS取引 建物の賃貸 役員の兼任	資金の借入 CMS資金貸付 (注)	53,500 -	関係会社借入金 関係会社貸付金	53,500 5,001

(注) 1. CMS(キャッシュマネジメントシステム)による資金貸借取引については、残高が随時変動するため、期末残高のみを記載しております。
 2. 取引金額については、市場金利等を勘案し合理的に決定しております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
親会社	(株)商船三井	東京都港区	66,001	海運業	被所有 直接 100.0 間接 0.0	資金借入 CMS取引 建物の賃貸 役員の兼任	資金の借入 CMS資金貸付 (注)	64,600 -	関係会社借入金 関係会社貸付金	118,100 -

(注) 1. CMS(キャッシュマネジメントシステム)による資金貸借取引については、残高が随時変動するため、期末残高のみを記載しております。
 2. 取引金額については、市場金利等を勘案し合理的に決定しております。

(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)商船三井(東京証券取引所に上場)

(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。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
1株当たり純資産額	35,565,676,591円20銭	32,677,673,685円17銭
1株当たり当期純利益	1,769,302,936円08銭	1,313,454,929円79銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり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 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	8,846	7,577
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	8,846	7,577
普通株式の期中平均株式数(株)	5	6

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年 3月31日末)	当連結会計年度 (2024年 3月31日末)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	179,980	197,071
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	177,828	196,066
差額の主な内訳(百万円) 非支配株主持分	2,151	1,005
普通株式の発行済株式数(株)	5	6
普通株式の自己株式数(株)	-	-
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通 株式の数(株)	5	6

4 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株当たり純資産額及び1株当たり当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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (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14回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2014年 3月4日	15,000		0.845	なし	2024年 3月4日
ダイビル株式会社	第15回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2015年 3月3日	15,000	15,000 (15,000)	0.803	なし	2025年 3月3日
ダイビル株式会社	第16回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2016年 12月15日	10,000	10,000	0.850	なし	2031年 12月15日
ダイビル株式会社	第17回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2018年 10月25日	10,000	10,000	0.564	なし	2028年 10月25日
ダイビル株式会社	第18回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2019年 7月19日	10,000	10,000	0.780	なし	2034年 7月19日
ダイビル株式会社	第19回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2019年 7月19日	10,000	10,000	0.960	なし	2039年 7月19日
ダイビル株式会社	第20回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2020年 3月5日	10,000	10,000	0.340	なし	2030年 3月5日
ダイビル株式会社	第21回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付 (グリーンボンド)	2023年 12月6日		12,000	0.729	なし	2028年 12月6日
合計			80,000	77,000 (15,000)			

(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)
15,000				22,000

2 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	5,658	5,650	0.565	
1年以内に返済予定の関係会社長期借入金				
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)	59,923	75,962	0.621	2025年4月30日 ~ 2034年2月27日
関係会社長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	53,500	118,100	0.717	2032年12月5日 ~ 2034年3月25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)				
合計	119,081	199,712		

(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 長期借入金及び関係会社長期借入金(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)
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	12,212	6,500	17,500	2,900
関係会社長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)				

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

	第1四半期 連結累計期間 自2023年4月1日 至2023年6月30日	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	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	当連結会計年度 自2023年4月1日 至2024年3月31日
営業収益 (百万円)	10,574	21,525	32,646	44,340
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	2,951	5,619	8,710	10,388
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	2,060	3,984	6,111	7,577
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	392,455,720.00	715,225,215.58	1,072,240,112.46	1,313,454,929.79

	第1四半期 連結会計期間 自2023年4月1日 至2023年6月30日	第2四半期 連結会計期間 自2023年7月1日 至2023年9月30日	第3四半期 連結会計期間 自2023年10月1日 至2023年12月31日	第4四半期 連結会計期間 自2024年1月1日 至2024年3月31日
1株当たり 四半期純利益 (円)	392,455,720.00	320,738,936.67	354,490,415.17	244,309,310.50

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,773	7,131
営業未収入金	267	161
棚卸資産	1 0	1 0
前払費用	39	53
その他	6,127	104
貸倒引当金	2	1
流動資産合計	9,205	7,448
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 95,219	2 103,891
構築物	680	727
機械及び装置	272	487
車両運搬具	4	7
工具、器具及び備品	96	370
土地	185,113	184,002
信託土地	72,356	125,968
建設仮勘定	2,662	2,209
有形固定資産合計	356,406	417,664
無形固定資産	552	522
投資その他の資産		
投資有価証券	31,979	45,234
関係会社株式	32,234	52,168
長期前払費用	693	642
前払年金費用	452	666
敷金及び保証金	255	623
その他	302	139
貸倒引当金	14	14
投資その他の資産合計	65,904	99,459
固定資産合計	422,862	517,647
資産合計	432,068	525,096

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	5,650	5,650
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払金	3,208	2,088
未払費用	606	745
未払法人税等	736	1,194
未払消費税等	-	73
前受金	1,934	2,447
役員賞与引当金	66	64
その他	1,100	348
流動負債合計	28,302	27,612
固定負債		
社債	65,000	62,000
長期借入金	59,912	75,962
関係会社長期借入金	55,000	119,900
受入敷金保証金	23,740	24,715
繰延税金負債	7,863	10,434
再評価に係る繰延税金負債	22,112	21,870
退職給付引当金	446	424
その他	12	12
固定負債合計	234,086	315,320
負債合計	262,389	342,932
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,354
資本剰余金		
資本準備金	13,850	13,976
資本剰余金合計	13,850	13,976
利益剰余金		
利益準備金	1,876	1,876
その他利益剰余金		
特別償却準備金	506	267
圧縮積立金	2,377	2,354
別途積立金	96,187	96,187
繰越利益剰余金	25,786	32,768
利益剰余金合計	126,734	133,454
株主資本合計	152,812	159,784
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	17,258	22,406
繰延ヘッジ損益	127	6
土地再評価差額金	520	34
評価・換算差額等合計	16,865	22,378
純資産合計	169,678	182,163
負債純資産合計	432,068	525,096

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当事業年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
営業収益	30,022	31,033
営業原価	18,904	19,270
営業総利益	11,117	11,762
販売費及び一般管理費	¹ 2,754	¹ 2,953
営業利益	8,363	8,809
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	2,024	2,084
その他	176	307
営業外収益合計	2,202	2,393
営業外費用		
支払利息	288	778
社債利息	698	615
社債発行費	-	57
その他	84	54
営業外費用合計	1,071	1,505
経常利益	9,494	9,696
特別利益		
固定資産売却益	2,571	-
投資有価証券売却益	-	494
特別利益合計	2,571	494
特別損失		
固定資産交換差損	-	² 490
建替関連損失	³ 1,334	³ 326
固定資産除却損	24	43
その他	4	-
特別損失合計	1,363	860
税引前当期純利益	10,702	9,330
法人税、住民税及び事業税	1,721	1,990
法人税等調整額	338	134
法人税等合計	2,060	2,125
当期純利益	8,642	7,205

【営業原価内訳明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024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			557	3.0	552	2.9	
2 経費							
(1) 水道光熱費		2,432			2,303		
(2) 修繕費		2,175			2,309		
(3) 清掃費		780			787		
(4) 管理委託料		1,764			1,767		
(5) その他		504	7,658	40.5	548	7,715	40.0
3 減価償却費			6,883	36.4		6,785	35.2
4 租税公課			3,805	20.1		4,216	21.9
計			18,904	100.0		19,270	100.0

(注) 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。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		
					特別償却準備金	圧縮積立金	別途積立金	
当期首残高	12,227	13,850	10	13,860	1,876	842	935	96,187
当期変動額								
当期純利益								
自己株式の取得								
自己株式の処分			6	6				
自己株式の消却			16	16				
特別償却準備金の取崩						335		
圧縮積立金の積立							1,719	
圧縮積立金の取崩							276	
土地再評価差額金の取崩								
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	10	10	-	335	1,442	-
当期末残高	12,227	13,850	-	13,850	1,876	506	2,377	96,187

	株主資本				評価・換算差額等				純資産合計
	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
	その他利益剰余金	利益剰余金合計							
	繰越利益剰余金								
当期首残高	19,587	119,429	403	145,114	15,964	20	1,475	14,509	159,623
当期変動額									
当期純利益	8,642	8,642		8,642					8,642
自己株式の取得			0	0					0
自己株式の処分			6	12					12
自己株式の消却	381	381	398	-					-
特別償却準備金の取崩	335	-		-					-
圧縮積立金の積立	1,719	-		-					-
圧縮積立金の取崩	276	-		-					-
土地再評価差額金の取崩	955	955		955					955
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					1,294	106	955	2,356	2,356
当期変動額合計	6,198	7,304	403	7,698	1,294	106	955	2,356	10,055
当期末残高	25,786	126,734	-	152,812	17,258	127	520	16,865	169,678

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		
					特別償却 準備金	圧縮積立金	別途積立金
当期首残高	12,227	13,850	13,850	1,876	506	2,377	96,187
当期変動額							
新株の発行	126	126	126				
当期純利益							
特別償却準備金の取崩					239		
圧縮積立金の取崩						23	
土地再評価差額金の取崩							
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	126	126	126	-	239	23	-
当期末残高	12,354	13,976	13,976	1,876	267	2,354	96,187

	株主資本			評価・換算差額等				純資産合計
	利益剰余金		株主資本 合計	その他有価 証券評価 差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計						
	繰越利益 剰余金							
当期首残高	25,786	126,734	152,812	17,258	127	520	16,865	169,678
当期変動額								
新株の発行			252					252
当期純利益	7,205	7,205	7,205					7,205
特別償却準備金の取崩	239	-	-					-
圧縮積立金の取崩	23	-	-					-
土地再評価差額金の取崩	485	485	485					485
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				5,148	120	485	5,513	5,513
当期変動額合計	6,982	6,719	6,971	5,148	120	485	5,513	12,485
当期末残高	32,768	133,454	159,784	22,406	6	34	22,378	182,163

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) デリバティブ

時価法

(3) 棚卸資産

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)

貯蔵品 先入先出法

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物、構築物 5～50年

機械及び装置、車両運搬具 7～17年

工具、器具及び備品 4～15年

3 引当金の計上基準

(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。

(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。

(3) 退職給付引当金

退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とし、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

4 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

当社は、賃貸契約に基づき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います。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します。なお、収益認識の対象となる物件内の付加サービス等の履行義務は顧客にサービスを提供した時点で充足され、収益を認識しています。

5 重要なヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。ただし、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を採用しております。金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...通貨スワップ、金利スワップ、為替予約

ヘッジ対象...外貨建借入金、借入金及び社債、外貨建予定取引

(3) ヘッジ方針

内部規程に基づき、為替変動リスク及び金利変動リスクをヘッジしております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、振当処理の要件を満たす通貨スワップ及び特例処理の要件を満たす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。

6 その他財務諸表作成のための重要な事項

(1) 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、(株)商船三井を通算親会社とする通算グループの通算子会社として、グループ通算制度に加入しております。当社は、グループ通算制度において通算税効果額の授受を行っておりません。そのため、損益計算書において、通算税効果額は計上しておりません。

(2) 資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

(有形固定資産の評価)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

会計上の見積りにより当事業年度に係る財務諸表にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があるものは、次のとおりです。

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
有形固定資産(土地、信託土地、建設仮勘定除く)	96,273	105,484

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載した内容と同一であります。

(表示方法の変更)

(営業原価内訳明細書関係)

前事業年度において、「経費」の「その他」に含めていた「管理委託料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の営業原価内訳明細書において、「経費」の「その他」に表示していた2,269百万円は、「管理委託料」1,764百万円、「その他」504百万円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 棚卸資産の内訳

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
貯蔵品	0百万円	0百万円

2 圧縮記帳額

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圧縮記帳をしており、その金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
圧縮記帳額	384百万円	384百万円

3 関係会社に対する資産・負債

関係会社に対する金銭債権債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	5,012百万円	93百万円
長期金銭債権	4百万円	5百万円
短期金銭債務	233百万円	239百万円
長期金銭債務	56,863百万円	121,794百万円

(損益計算書関係)

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。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
役員報酬	217百万円	179百万円
役員賞与引当金繰入額	66百万円	201百万円
従業員給料手当	717百万円	868百万円
退職給付費用	104百万円	74百万円
租税公課	283百万円	40百万円
業務委託料	121百万円	86百万円

一般管理費に属する費用がほとんどであります。

2 固定資産交換差損の内訳

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
固定資産売却益	- 百万円	4,873百万円
固定資産圧縮損	- 百万円	5,363百万円
計	- 百万円	490百万円

3 建替関連損失

当社が保有する一部のビルの建替に関連して発生したものであります。

4 関係会社との取引

関係会社との取引高は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	2,499百万円	2,532百万円
営業原価、販売費及び一般管理費	2,204百万円	2,309百万円
営業取引以外の取引高	1,311百万円	1,731百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
子会社株式	32,234	52,168
関連会社株式	0	0
合計	32,234	52,168

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費償却限度超過額	895百万円	641百万円
退職給付引当金	136百万円	129百万円
投資有価証券等評価損	88百万円	86百万円
未払事業税	94百万円	64百万円
その他	334百万円	213百万円
繰延税金資産小計	1,549百万円	1,136百万円
評価性引当額	395百万円	409百万円
繰延税金資産合計	1,153百万円	726百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	7,556百万円	9,802百万円
固定資産圧縮積立金	1,047百万円	1,037百万円
前払年金費用	138百万円	203百万円
特別償却準備金	223百万円	118百万円
繰延ヘッジ損益	50百万円	
繰延税金負債合計	9,016百万円	11,161百万円
繰延税金負債の純額	7,863百万円	10,434百万円

(注) 上記のほか、再評価に係る繰延税金負債を前事業年度は22,112百万円、当事業年度は21,870百万円、固定負債に計上しております。

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

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%	0.6%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.7%	4.3%
評価性引当額	0.1%	3.2%
グループ通算制度による影響額	7.9%	1.0%
その他	0.2%	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.3%	22.8%

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(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		
ダイキン工業(株)	488,000	10,052
住友商事(株)	1,807,151	6,599
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	1,116,390	3,693
(株)三井住友フィナンシャルグループ	321,112	2,860
(株)住友倉庫	922,912	2,368
日本電気(株)	151,836	1,668
住友電気工業(株)	665,500	1,562
京阪神ビルディング(株)	667,426	1,091
MS & ADインシュアランスグループホールディングス(株)	369,600	1,001
新日本空調(株)	273,187	946
レンゴー(株)	492,817	576
(株)大林組	300,000	558
鹿島建設(株)	165,375	516
旭化成(株)	430,998	479
大阪ガス(株)	138,915	471
関西電力(株)	197,283	432
住友電設(株)	121,338	408
ダイダン(株)	121,000	301
阪急阪神ホールディングス(株)	61,800	271
ANAホールディングス(株)	84,441	271
美津濃(株)	30,360	193
コクヨ(株)	69,000	171
(株)日本触媒	104,800	153
その他15銘柄	241,432	673
計	9,342,673	37,325

【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		
匿名組合出資金	-	5,960
優先出資証券	-	1,948
計	-	7,908

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	223,805 (384)	17,129	6,287	6,590	234,647 (384)	130,756
	構築物	2,786	119	53	61	2,852	2,125
	機械及び装置	2,366	294	164	71	2,495	2,008
	車両運搬具	33	7	6	3	33	26
	工具、器具及び備品	1,511	335	77	60	1,769	1,398
	土地	185,113 (21,585)	-	1,110	-	184,002 (21,836)	-
	信託土地	72,356	53,611	-	-	125,968	-
	建設仮勘定	2,662	15,770	16,224	-	2,209	-
	計	490,635	87,268	23,924	6,787	553,979	136,314
無形固定資産	計	922	224	103	151	1,044	521

(注) 1 当期増減額の主なものは、次のとおりであります。

信託土地	「虎ノ門ダイビルイースト」、「大手町ファーストスクエア」、 「楽天クリムゾンハウス青山」の取得による増加	53,611百万円
建物	「虎ノ門ダイビルイースト」、「大手町ファーストスクエア」、 「楽天クリムゾンハウス青山」の取得による増加	3,829百万円

- 2 当期首残高及び当期末残高は、取得価額により記載しております。
 3 建物の当期首残高及び当期末残高の(内書)は、ヴィオレット宝塚の建物の取得価額について、地方公共団体からの補助金の受入により圧縮記帳をした金額であります。
 4 土地の当期首残高及び当期末残高の(内書)は、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条)により行った事業用土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	16	1	2	16
役員賞与引当金	66	64	66	64

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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	該当なし
株券の種類	該当なし
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	該当なし
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 該当なし 無料
単元未満株式の買取り・買増し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	該当なし 該当なし 該当なし 該当なし
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。 https://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】

当社は、上場会社でないため金融商品取引法第24条の7第1項の適用がありません。

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
(2022年度) | 自
至 | 2022年4月1日
2023年3月31日 | 2023年6月27日
近畿財務局長に提出 |
| (2) 四半期報告書 | (2023年度第1四半期) | 自
至 | 2023年4月1日
2023年6月30日 | 2023年8月10日
近畿財務局長に提出 |
| | (2023年度第2四半期) | 自
至 | 2023年7月1日
2023年9月30日 | 2023年11月10日
近畿財務局長に提出 |
| | (2023年度第3四半期) | 自
至 | 2023年10月1日
2023年12月31日 | 2024年2月13日
近畿財務局長に提出 |
| (3) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号
(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書 | | | 2023年11月20日
近畿財務局長に提出 |
| | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号
(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書 | | | 2024年4月12日
近畿財務局長に提出 |
| (4) 訂正発行登録書(社債) | | | | 2023年11月13日
2024年4月16日
2024年4月16日
近畿財務局長に提出 |
| (5) 発行登録追補書類(社債)
及びその添付書類 | | | | 2023年11月30日
近畿財務局長に提出 |

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

2024年 6月27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

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

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2023年4月1日から2024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、連結包括利益計算書、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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

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2024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、全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。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

土地建物賃貸事業に係る固定資産の減損の兆候の有無に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>ダイビル株式会社の2024年3月31日に終了する連結会計年度の連結貸借対照表において、土地建物賃貸事業に係る固定資産が計上されており、これらの合計金額は注記事項（賃貸等不動産関係）に記載のとおり、467,817百万円であり、連結総資産の86%を占めている。</p> <p>連結財務諸表注記「（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4 会計方針に関する事項（2）重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおり、固定資産は定期的に減価償却されるが、減損の兆候があると認められる場合には、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。減損の兆候には、継続的な営業赤字、用途変更、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落が含まれる。</p> <p>会社は保有するビルごとに減損の兆候の有無を判断しており、これらの減損の兆候の有無に関する判断においては、将来の不動産賃貸市場についての経営者の予測や判断を伴う場合がある。特に市場価格の著しい下落の有無の判断に用いる将来キャッシュ・フロー及び割引率の見積りは、稼働率の低下や賃料の減額、金利や為替の変動、不動産関連税制の改正等により大きく影響を受け、不確実性を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、土地建物賃貸事業に係る固定資産の減損の兆候の有無に関する判断の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、土地建物賃貸事業に係る固定資産の減損の兆候の有無に関する判断の妥当性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>土地建物賃貸事業に係る固定資産の減損の兆候の有無の判断に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 減損の兆候の有無に関する判断の妥当性の評価</p> <p>市場価格の算定に用いる将来キャッシュ・フロー及び割引率の見積りについて、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場価格の算定方法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を評価した。 市場価格の算定に用いる将来キャッシュ・フローの見積りについて、評価時点の賃貸借契約一覧データとの照合、閲覧及び外部公表情報との比較を行い、その合理性を評価した。 市場価格の算定に用いる割引率の見積りについて、外部公表情報との比較により、その合理性を評価した。 <p>継続的な営業赤字の判断の基礎となる会社の作成するビルごとの損益関連資料について、推移分析及び基礎資料との照合により、その正確性を検討した。</p> <p>経営環境の著しい悪化及び用途変更等の状況の有無について、ビルごとの予算の進捗状況に関連する資料の閲覧を実施したほか、ビルごとの予算の達成可能性について、経営者及び関連部署への質問並びに取締役会等各種会議体の議事録を閲覧し、検討した。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。

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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等 (3)【監査の状況】に記載されている。

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

-
- 1 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2024年 6月27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

< 財務諸表監査 >

監査意見

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2023年4月1日から2024年3月31日までの2023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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

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2024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、全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。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

(土地建物賃貸事業に係る固定資産の減損の兆候の有無に関する判断の妥当性)

個別財務諸表の監査報告書に記載すべき監査上の主要な検討事項「土地建物賃貸事業に係る固定資産の減損の兆候の有無に関する判断の妥当性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「土地建物賃貸事業に係る固定資産の減損の兆候の有無に関する判断の妥当性」と実質的に同一の内容である。このため、個別財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略する。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。

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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。