

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 2025年11月13日

【中間会計期間】 2025年度中(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

【会社名】 ダイビル株式会社

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長執行役員 丸 山 卓

【本店の所在の場所】 大阪市北区中之島三丁目6番32号

【電話番号】 06(6441)1933番(代表)

【事務連絡者氏名】 財務経理部長 鳥 見 淳

【最寄りの連絡場所】 大阪市北区中之島三丁目6番32号

【電話番号】 06(6441)1933番(代表)

【事務連絡者氏名】 財務経理部長 鳥 見 淳

【縦覧に供する場所】 ダイビル株式会社東京営業部

(東京都千代田区内幸町一丁目2番2号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	2024年度 中間連結会計期間	2025年度 中間連結会計期間	2024年度
会計期間	自 2024年 4月1日 至 2024年 9月30日	自 2025年 4月1日 至 2025年 9月30日	自 2024年 4月1日 至 2025年 3月31日
営業収益 (百万円)	23,172	25,079	46,988
経常利益 (百万円)	9,196	5,448	13,234
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	7,170	3,870	9,167
中間包括利益 又は包括利益 (百万円)	8,758	5,547	6,398
純資産額 (百万円)	206,743	209,772	204,304
総資産額 (百万円)	574,067	709,675	594,604
1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	1,195,026,884.17	645,159,288.17	1,527,921,562.83
潜在株式調整後 1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	35.67	29.31	34.03
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,538	5,108	20,503
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	29,594	107,978	58,051
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	18,829	104,757	38,180
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (百万円)	13,479	15,677	14,121

(注) 1 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

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

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社の異動は以下のとおりであります。

（土地建物賃貸事業）

当中間連結会計期間より新たに設立したKing Pitt Custodian Pty Ltdを連結の範囲に含めております。

また、当中間連結会計期間において、Yellow Lotus Properties Limitedは、清算が結了したため、連結の範囲から除外しております。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

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

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられるものの、緩やかな回復基調で推移しました。一方で先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、物価上昇の継続に伴う実質賃金の減少等の影響や、米国の通商政策の影響による景気の下振れが懸念されるなど、依然として不透明な状況が続いております。

オフィスビル業界におきましては、オフィスへの出社を促す動きや職場環境の改善等による需要が高まり拡張傾向の移転の動き等が見られた結果、空室率は期初から緩やかに改善し、賃料水準も上昇しました。不動産売買マーケットにおきましては、国内不動産の年間取引額が世界金融危機後で最高額となった2024年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組み、競合ビルとの差別化を図ってまいりました。顧客目線に立ったテナントサービスを提供し続けることで、高水準の稼働率を保ちつつ、賃料水準の適正化を図り、営業収益の維持拡大に努めました。

当中間連結会計期間の業績は、営業収益は25,079百万円と前中間連結会計期間に比べ1,906百万円（8.2％）の増収、営業利益は6,307百万円と462百万円（7.9％）の増益となりました。

営業外損益では、前中間連結会計期間に計上した持分法による投資利益の剥落や支払利息の増加等を受け、経常利益は5,448百万円と3,747百万円（40.7％）の減益となりました。

特別損益につきましては、当中間連結会計期間は特別利益として投資有価証券売却益を18百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を12百万円計上しました。なお、前中間連結会計期間は特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を721百万円計上しました。

この結果、親会社株主に帰属する中間純利益は3,870百万円と3,299百万円（46.0％）の減益となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

土地建物賃貸事業

連結営業収益の80.8％を占める当セグメントでは、当中間連結会計期間に取得した豪州「135 King Street」及び英国「Capital House」の収益寄与等により、営業収益は20,272百万円と1,521百万円（8.1％）の増収となりました。「八重洲ダイビル」の不動産取得税の発生及び国内各物件にかかる固定資産税の増加等により営業費用は増加したものの、営業利益は6,965百万円と239百万円（3.6％）の増益となりました。

ビル管理事業

連結営業収益の16.8％を占める当セグメントでは、新規受託契約の獲得等により、営業収益は4,210百万円と22百万円（0.5％）の増収となり、営業利益は357百万円と200百万円（128.2％）の増益となりました。

その他

連結営業収益の2.4％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596百万円と362百万円（154.6％）の増収となり、営業利益は215百万円と98百万円（84.7％）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。

当中間連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べ115,071百万円増加し、709,675百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ4,193百万円減少し、23,604百万円になりました。これは主として、その他の流動資産が減少したこと等によるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ119,264百万円増加し、686,071百万円になりました。これは主として、豪州「135 King Street」および英国「Capital House」の取得に伴い、有形固定資産が増加したこと等によるものであります。

当中間連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べ109,603百万円増加し、499,903百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ11,251百万円増加し、37,155百万円になりました。これは主として、コマース・ペーパーが増加したこと等によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ98,352百万円増加し、462,748百万円になりました。これは主として、関係会社長期借入金が増加したこと等によるものであります。なお、有利子負債の合計額は、前連結会計年度末に比べ104,837百万円増加し、418,900百万円となりました。

当中間連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べ5,467百万円増加し、209,772百万円となりました。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の増加等によるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況の分析

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は15,677百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,555百万円増加しました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における営業活動により得られた資金は5,108百万円となりました。税金等調整前中間純利益の減少及び未払又は未収消費税等の増減額の減少等により、得られた資金は前中間連結会計期間に比べ5,429百万円減少しました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における投資活動により使用した資金は107,978百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出等によるものであり、使用した資金は前中間連結会計期間に比べ78,383百万円増加しました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における財務活動により得られた資金は104,757百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入等によるものであり、得られた資金は前中間連結会計期間に比べ85,928百万円増加しました。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【重要な契約等】

当中間連結会計期間において、重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	20
計	20

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2025年11月13日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	6	6	非上場	(注) 1、2、3
計	6	6	—	—

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

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2025年9月30日	—	6	—	12,354	—	13,976

(5) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	2025年9月30日現在 発行済株式(自己株式を 除く。)の総数に対する 所有株式数の割合(%)
株式会社商船三井	東京都港区虎ノ門二丁目1番1号	6	100.00
計	-	6	100.00

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	2025年9月30日現在 内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 6	6	権利内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	6	—	—
総株主の議決権	—	6	—

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2025年4月1日から2025年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,102	17,318
営業未収入金	1,651	4,086
棚卸資産	¹ 182	¹ 160
その他	7,863	2,042
貸倒引当金	1	2
流動資産合計	27,797	23,604
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	110,446	140,893
土地	198,606	270,395
信託土地	129,800	129,800
建設仮勘定	26,248	29,392
その他（純額）	1,311	1,499
有形固定資産合計	466,414	571,981
無形固定資産		
のれん	2,377	2,038
その他	19,281	17,157
無形固定資産合計	21,658	19,196
投資その他の資産		
投資有価証券	76,001	91,975
繰延税金資産	392	410
その他	2,354	2,523
貸倒引当金	14	14
投資その他の資産合計	78,733	94,893
固定資産合計	566,806	686,071
資産合計	594,604	709,675

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	13,612	12,900
コマーシャル・ペーパー	-	10,000
未払法人税等	2,169	1,696
役員賞与引当金	62	-
その他	10,059	12,558
流動負債合計	25,903	37,155
固定負債		
社債	62,000	62,000
長期借入金	98,850	104,400
関係会社長期借入金	139,600	229,600
受入敷金保証金	27,372	27,560
繰延税金負債	13,057	15,286
再評価に係る繰延税金負債	22,499	22,499
役員退職慰労引当金	13	13
退職給付に係る負債	807	836
その他	194	552
固定負債合計	364,396	462,748
負債合計	390,300	499,903
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,354	12,354
資本剰余金	15,882	15,882
利益剰余金	144,430	148,300
株主資本合計	172,666	176,537
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	20,567	26,136
繰延ヘッジ損益	106	4
土地再評価差額金	663	663
為替換算調整勘定	9,871	6,005
その他の包括利益累計額合計	29,669	31,482
非支配株主持分	1,968	1,752
純資産合計	204,304	209,772
負債純資産合計	594,604	709,675

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
営業収益	23,172	25,079
営業原価	14,634	15,780
営業総利益	8,538	9,298
販売費及び一般管理費	2,693	2,990
営業利益	5,844	6,307
営業外収益		
受取利息	154	161
受取配当金	519	590
投資事業組合運用益	219	347
持分法による投資利益	3,313	-
その他	156	387
営業外収益合計	4,364	1,486
営業外費用		
支払利息	1,004	2,094
持分法による投資損失	-	188
その他	7	62
営業外費用合計	1,012	2,345
経常利益	9,196	5,448
特別利益		
投資有価証券売却益	-	18
特別利益合計	-	18
特別損失		
建替関連損失	711	9
固定資産除却損	9	2
特別損失合計	721	12
税金等調整前中間純利益	8,474	5,454
法人税、住民税及び事業税	1,409	1,644
法人税等調整額	260	64
法人税等合計	1,148	1,579
中間純利益	7,325	3,875
非支配株主に帰属する中間純利益	155	4
親会社株主に帰属する中間純利益	7,170	3,870

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
中間純利益	7,325	3,875
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	539	5,568
繰延ヘッジ損益	20	110
為替換算調整勘定	4,723	2,773
持分法適用会社に対する持分相当額	2,729	1,234
その他の包括利益合計	1,433	1,671
中間包括利益	8,758	5,547
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	8,749	5,683
非支配株主に係る中間包括利益	9	136

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	8,474	5,454
減価償却費	4,522	4,707
のれん償却額	149	142
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	64	62
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	9	28
受取利息及び受取配当金	673	751
支払利息	1,004	2,094
持分法による投資損益（ は益）	3,313	188
固定資産除却損	9	2
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	686	249
敷金及び保証金の増減額（ は増加）	22	26
売上債権の増減額（ は増加）	83	663
棚卸資産の増減額（ は増加）	7	21
仕入債務の増減額（ は減少）	607	128
未払不動産取得税等の増減額（ は減少）	-	260
未払又は未収消費税等の増減額	757	2,285
その他	1,345	848
小計	12,394	8,385
利息及び配当金の受取額	672	751
利息の支払額	1,010	2,090
法人税等の支払額	1,518	1,937
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,538	5,108
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	6,184	107,447
信託受益権の取得による支出	2,943	346
建替関連費用の支払額	711	9
投資有価証券の取得による支出	176	9,513
投資有価証券の売却による収入	-	21
投資有価証券の払戻による収入	-	77
定期預金の預入による支出	1,890	1,420
定期預金の払戻による収入	1,732	3,504
関係会社株式の取得による支出	17,779	-
その他	1,640	7,155
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,594	107,978
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）	-	10,000
長期借入れによる収入	19,500	97,000
長期借入金の返済による支出	1,575	2,162
配当金の支払額	0	0
非支配株主からの払込みによる収入	904	-
非支配株主への配当金の支払額	-	79
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,829	104,757
現金及び現金同等物に係る換算差額	224	333
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	2	1,555
現金及び現金同等物の期首残高	13,482	14,121
現金及び現金同等物の中間期末残高	13,479	15,677

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当中間連結会計期間より新たに設立したKing Pitt Custodian Pty Ltdを連結の範囲に含めております。

また、当中間連結会計期間において、Yellow Lotus Properties Limitedは、清算が終了したため、連結の範囲から除外しております。

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

該当事項はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

1 棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
仕掛工事	6百万円	115百万円
商品	4百万円	2百万円
原材料及び貯蔵品	171百万円	42百万円

2 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対する保証債務

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
さくら・ホールディング 特定目的会社	9,750百万円	9,750百万円
計	9,750百万円	9,750百万円

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
従業員給料手当	932百万円	1,021百万円
退職給付費用	77百万円	13百万円
のれん償却額	149百万円	142百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金勘定	16,503百万円	17,318百万円
預入期間が3か月を超える 定期預金	3,023百万円	1,640百万円
現金及び現金同等物	13,479百万円	15,677百万円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	中間連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	18,750	4,188	22,938	234	23,172	-	23,172
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	50	1,224	1,275	-	1,275	1,275	-
計	18,801	5,412	24,213	234	24,448	1,275	23,172
セグメント利益	6,726	156	6,883	116	7,000	1,155	5,844

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

2 セグメント利益の調整額 1,155百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,179百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	中間連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	20,272	4,210	24,482	596	25,079	-	25,079
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	55	1,380	1,435	-	1,435	1,435	-
計	20,327	5,591	25,918	596	26,515	1,435	25,079
セグメント利益	6,965	357	7,323	215	7,539	1,232	6,307

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

2 セグメント利益の調整額 1,232百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,252百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(金融商品関係)

関係会社借入金が、企業集団の事業の運営において重要なものとなっており、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められます。

前連結会計年度(2025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)
関係会社借入金	139,600	136,022	3,577

当中間連結会計期間(2025年 9 月30日)

	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関係会社借入金	229,600	222,757	6,842

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

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

前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計		
営業収益					
顧客との契約から 生じる収益	1,006	4,188	5,194	234	5,428
その他の収益	17,744	-	17,744	-	17,744
外部顧客への営業収益	18,750	4,188	22,938	234	23,172

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

2 セグメント間取引控除後の金額を表示しております。

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計		
営業収益					
顧客との契約から 生じる収益	981	4,210	5,192	596	5,788
その他の収益	19,290	-	19,290	-	19,290
外部顧客への営業収益	20,272	4,210	24,482	596	25,079

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

2 セグメント間取引控除後の金額を表示しております。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
1 株当たり中間純利益	1,195,026,884円17銭	645,159,288円17銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	7,170	3,870
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益 (百万円)	7,170	3,870
普通株式の期中平均株式数 (株)	6	6

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年11月13日

ダイビル株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員

公認会計士 安井 康二

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員

公認会計士 福島 康生

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているダイビル株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ダイビル株式会社及び連結子会社の2025年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

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

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

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

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

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