

【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】 2026年6月29日

【事業年度】 2025年度(自 2025年4月1日 至 2026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 鎌田博文

【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 決算年月	2021年度 2022年3月	2022年度 2023年3月	2023年度 2024年3月	2024年度 2025年3月	2025年度 2026年3月
営業収益 (百万円)	41,859	42,683	44,340	46,988	52,506
経常利益 (百万円)	10,740	10,363	10,757	13,234	10,478
親会社株主に 帰属する 当期純利益 (百万円)	6,851	8,846	7,577	9,167	10,188
包括利益 (百万円)	1,508	13,598	16,044	6,398	35,105
純資産額 (百万円)	166,369	179,980	197,071	204,304	259,627
総資産額 (百万円)	388,645	446,544	545,792	594,604	803,525
1株当たり 純資産額 (円)	32,848,420,117.02	35,565,676,591.20	32,677,673,685.17	33,722,698,009.33	39,586,853,001.50
1株当たり 当期純利益 (円)	1,370,022,189.37	1,769,302,936.08	1,313,454,929.79	1,527,921,562.83	1,698,088,230.17
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	42.27	39.82	35.92	34.03	29.56
自己資本利益率 (%)	4.16	5.17	4.05	4.60	4.63
株価収益率 (倍)	36.74	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・ フロー (百万円)	12,114	15,943	18,421	20,503	13,732
投資活動による キャッシュ・ フロー (百万円)	9,390	59,206	90,692	58,051	180,334
財務活動による キャッシュ・ フロー (百万円)	10,245	40,337	77,538	38,180	165,367
現金及び 現金同等物 の期末残高 (百万円)	10,504	7,581	13,482	14,121	13,610
従業員数 (人)	2,250	2,163	2,185	2,206	2,292

- (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 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。
3 当社は、2022年4月28日付で普通株式22,929,680株につき普通株式1株の割合で株式併合を行っております。2021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	2021年度 2022年3月	2022年度 2023年3月	2023年度 2024年3月	2024年度 2025年3月	2025年度 2026年3月
営業収益 (百万円)	30,308	30,022	31,033	32,665	33,279
経常利益 (百万円)	10,468	9,494	9,696	9,200	10,481
当期純利益 (百万円)	7,090	8,642	7,205	6,215	11,205
資本金 (百万円)	12,227	12,227	12,354	12,354	12,354
発行済株式総数 (株)	115,051,049	5	6	6	6
純資産額 (百万円)	159,623	169,678	182,163	186,128	208,188
総資産額 (百万円)	378,302	432,068	525,096	569,430	743,222
1株当たり 純資産額 (円)	31,915,708,286.66	33,935,749,607.40	30,360,638,207.67	31,021,348,664.50	34,698,011,205.33
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	10.50 (10.50)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり 当期純利益 (円)	1,417,832,500.33	1,728,447,226.16	1,248,914,474.85	1,035,905,213.50	1,867,630,592.33
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	42.19	39.27	34.69	32.69	28.01
自己資本利益率 (%)	4.40	5.25	4.10	3.38	5.68
株価収益率 (倍)	35.50	-	-	-	-
配当性向 (%)	16.98	-	-	-	-
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	89 (11)	107 (10)	114 (8)	120 (6)	128 (6)
最高株価 (円)	2,345	2,200			
最低株価 (円)	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 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。
- 3 当社は、2022年4月28日付で普通株式22,929,680株につき普通株式1株の割合で株式併合を行っております。2021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及び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ディング(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竣工
1927年 7月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル1号館竣工
1931年 4月	日比谷ダイビル1号館に隣接して2号館竣工
1937年 7月	ダイビル本館に隣接してダイビル新館竣工
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竣工
1963年10月	新ダイビル北館竣工
1967年 8月	東京都中央区京橋に八重洲ダイビル竣工
1975年 3月	大阪市中央区南久宝寺町の御堂筋ダイビルを取得
1976年 9月	東京都千代田区麹町に麹町ダイビル竣工
1983年 1月	東京都千代田区内幸町に内幸町ダイビル竣工
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(ANAクラウンプラザホテル大阪)竣工
1986年 5月	大阪市中央区淡路町に淡路町ダイビル竣工
1986年 9月	東京都港区三田に三田日東ダイビル竣工
1988年 6月	大阪市北区堂島のボルカートビルディング(堂北ダイビル)を取得
1989年10月	東京都千代田区内幸町にて日比谷ダイビル建替第一期工事完了、新ビル竣工
1991年11月	日比谷ダイビル建替第二期工事完了
1992年 1月	ダイビル株式会社に社名変更
1997年 1月	大阪市北区中津に北梅田ダイビル竣工
1997年 2月	大阪市中央区高麗橋に淀屋橋ダイビル竣工
1997年10月	大阪市西区土佐堀にエステート土佐堀竣工
1998年 8月	兵庫県宝塚市武庫山にヴィオレット宝塚竣工
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)を取得
2000年 5月	大阪市北区梅田に梅田ダイビル竣工
2001年 2月	東京都港区芝の芝ダイビル取得
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)を取得 東京都千代田区外神田に秋葉原ダイビル竣工
2009年 3月	大阪市北区中之島に中之島ダイビル竣工
2009年 7月	大阪市西区土佐堀に土佐堀ダイビル竣工
2010年 1月	東京都千代田区外神田の秋葉原駅前プラザビル(BiTO AKIBA PLAZA)を取得
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)を取得
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てダイビル本館建替工事完了、新ビル竣工
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て新ダイビル建替工事完了、新ビル竣工
2018年 7月	東京都中央区日本橋の日本橋NKビル(日本橋三丁目ビル)を取得
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竣工

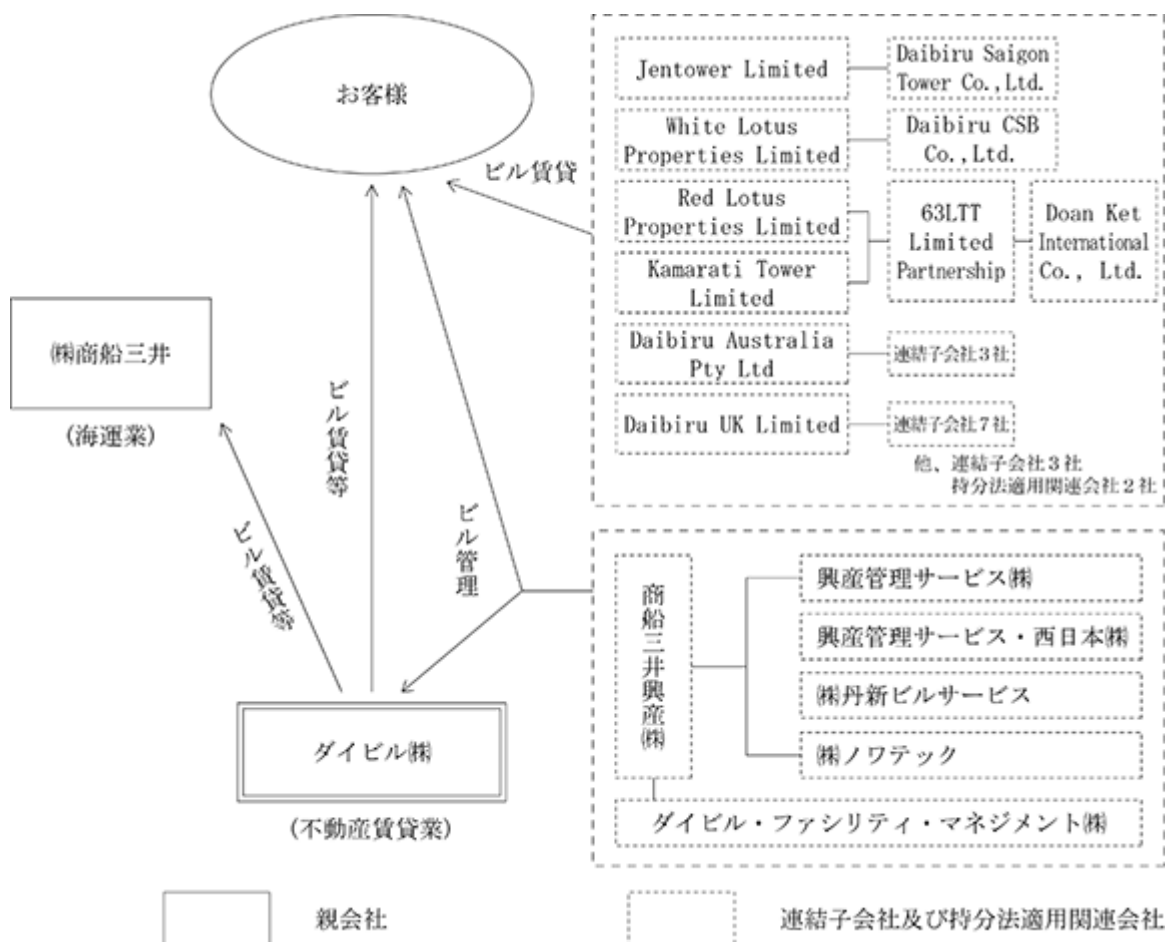
2019年10月	東京都港区芝浦のシーバンスS館の一部持分を取得
2019年11月	札幌市中央区のダイビルPIVOT等計3物件を取得
2020年12月	豪州 シドニー市に275 George Street竣工
2022年4月	東京証券取引所上場廃止、株式会社商船三井の完全子会社となる
2022年12月	東京都千代田区大手町の大手町ファーストスクエアの一部持分(信託受益権)を取得
2023年3月	東京都千代田区大手町の大手門タワー・ENEOSビルの一部持分(信託受益権)を取得
2023年5月	Daibiru Australia Pty Ltdを通じ、豪州メルボルン地区にてオフィスビル開発プロジェクト(7 Spencer)へ参画
2023年6月	商船三井興産株式会社及びダイビル・ファシリティ・マネジメント株式会社を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を取得 東京都千代田区霞が関の虎ノ門ダイビルイースト(信託受益権)を取得
2024年1月	大阪市中央区南久宝寺町にて御堂筋ダイビル建替工事完了、新ビル竣工
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)を取得、新ダイビル・土佐堀ダイビルの一部持分譲渡
2024年4月	ベトナム現地法人「Daibiru Vietnam Company Limited」を設立 インド グルگرام市中心地区におけるオフィスビル開発プロジェクト「Atrium Place プロジェクト」へ参画
2024年6月	名古屋市港区における物流不動産(冷凍自動倉庫)開発事業へ参画
2024年11月	インド チェンナイ市ビジネスパーク「International Tech Park Chennai, Radial Road」へ参画
2025年3月	兵庫県神戸市北区にCPD西宮北WEST竣工 千葉県柏市における物流不動産(冷凍冷蔵倉庫)開発事業へ参画
2025年4月	豪州 シドニー中心地区の135 King Streetを取得
2025年6月	英国 ロンドンのCapital Houseを取得 東京都中央区京橋にて八重洲ダイビル建替工事完了、新ビル竣工
2025年7月	兵庫県神戸市北区にCPD西宮北EAST竣工
2026年1月	英国 ロンドンのWarwick Courtを取得

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。（2026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）、Daibiru Australia Pty Ltd（連結子会社）の子会社等及びDaibiru UK Limited（連結子会社）の子会社等は、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、これを転貸しております。（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	66,691	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)	東京都港区	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㈱	東京都港区	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
Daibiru Australia Pty Ltd	Sydney,Australia	AUD1,116,652,000	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 あり
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

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
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
King Pitt 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
Daibiru USA, LLC	Delaware,USA	US\$6,700,000	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 あり
Daibiru Garren, LLC	Delaware,USA	US\$6,700,000	土地建物賃貸 事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 あり
Daibiru Hines Trust (3)	Gujarat,India	US\$118,225,716	土地建物賃貸 事業	95.0	役員の兼任 あり
Daibiru UK Limited (3)	London,United Kingdom	GBP357,680,001	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 あり
Apostle JV LP (3)	London,United Kingdom	GBP286,486,488	土地建物賃貸 事業	66.66 (66.66)	-
Apostle Property LP (3)	London,United Kingdom	GBP286,486,490	土地建物賃貸 事業	66.66 (66.66)	-
Apostle 1 (General Partner) Limited	London,United Kingdom	GBP1,000	土地建物賃貸 事業	66.66 (66.66)	役員の兼任 あり
Apostle 2 (General Partner) Limited	London,United Kingdom	GBP1	土地建物賃貸 事業	66.66 (66.66)	役員の兼任 あり
Apostle Nominee Limited	London,United Kingdom	GBP1	土地建物賃貸 事業	66.66 (66.66)	役員の兼任 あり
Apostle Unitholder Limited	London,United Kingdom	GBP286,488	土地建物賃貸 事業	66.66 (66.66)	役員の兼任 あり
Apostle Unit Trust (3)	Jersey,Crown dependencies	GBP286,487,486	土地建物賃貸 事業	66.66 (66.66)	-

(3) 持分法適用関連会社

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
Atrium Place Developers Pvt. Ltd	New Delhi,India	INR746,270	土地建物賃貸 事業	33.0 (33.0)	
Capitaland India Business Park Fund Pte. Ltd.	Singapore	INR4,778,664,000	土地建物賃貸 事業	50.0	

- (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 | 9,377百万円 |
| (2) 経常利益 | 146百万円 |
| (3) 当期純利益 | 116百万円 |
| (4) 純資産額 | 3,830百万円 |
| (5) 総資産額 | 6,048百万円 |
- 3 特定子会社であります。

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、人々がもっとゆ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、レジデンス等

(d) 再開発・街創り

札幌ダイビル再開発プロジェクト、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

英国および東南アジア、インド等成長地域への投資

(c) 海外新規投資(手法・取組)

豪州・オフィスビルファンドへの投資

(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

プロパティマネジメント・ビルマネジメント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・アセットマネジメント事業等

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) Phase2（2026年～2030年）における重点戦略

コア事業（インカムゲインモデル）の収益性向上

- ・当社付加価値（好立地・高品質・顧客主義）を活かした賃料増額
- ・再開発により魅力ある街創りを推進し、トップレントを実現

アセットマネジメント事業への参入

- ・開発利益獲得や含み益実現による安定的（計画的）な利益・キャッシュ創出
- ・フィービジネス（AM・PM）によるノンアセット収益源の確保

国内・海外キャピタルゲイン投資の拡大

- ・Phase1（2023～2025年）から取り組んできたビジネスモデル多角化の加速
（回転型SPC（物流・レジデンス・ホテル）、海外成長国）
- ・資本効率の高い投資によるキャピタルゲイン獲得

(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、賃金上昇を背景とした個人消費の緩やかな回復や、雇用環境の改善が下支えとなり、景気は総じて堅調に推移しました。企業収益の改善や設備投資の持ち直しも一定の支えとなる一方で、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化に加え、米国によるイランへの軍事攻撃を契機として中東情勢が一段と緊迫化するなど、地政学リスクが顕在化しました。また、通商・金融政策を巡る国際的な不透明感や、国内の政策動向の変化等も相まって、世界景気および国内景気の先行きについては、依然として不透明な状況が続いています。

オフィスビル業界におきましては、良好な雇用環境を背景に、採用強化や職場環境の高度化を目的とした執務スペースの拡張および立地改善の動きが引き続き見られました。大都市圏を中心に空室率は低水準で推移し、平均賃料についても上昇基調が継続するなど、賃貸マーケットはコロナ禍後の回復が顕著になりつつあります。不動産売買マーケットにおいても、こうした賃貸市況の改善を背景に、オフィスビルの取引額が前年同期比で大幅に増加し、特に私募ファンドや私募REIT等による大規模オフィスビルの取得が市場を牽引する状況となりました。金利上昇局面にありながらも、国内外の投資家から見た相対的な投資妙味はなお維持されており、物件取得のニーズは引き続き底堅く推移しています。

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、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ております。

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。

既存物件の建替・リニューアルにおいては、2025年6月に竣工した「八重洲ダイビル」（地上11階、地下3階、延床面積22,655㎡）が、満室稼働を達成し業績の向上に向け順調なスタートを切りました。

アセットタイプ拡充においては、広島市西区に所在する物流施設に関する信託受益権の取得を目的とした特別目的会社への出資を行いました。更に、物流施設に加えて住居系についても、6物件に係る信託受益権の取得を目的とした特別目的会社への出資を行うなど、資産効率の向上およびポートフォリオの多様化を推進しています。

再開発・街創りにおいては、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」（2027年4月末竣工予定、地上19階、地下2階、延床面積約42,000㎡）の新築工事、参加組合員として参画中の札幌駅南口「北4西3地区第一種市街地再開発事業」（2028年7月竣工予定、地上33階、地下7階、延床面積約203,750㎡）の新築工事が順調に進んでいます。

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、新たに戦略投資国としたインドなど新規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」、2023年にハノイ市の「63 Ly Thai To」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。

豪州においては、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月にはMirvac社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「7 Spencer」への参画を決定し、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」に出資しました。2025年4月には、第3号案件となるシドニー中心地区に位置するAグレードビル「135 King Street」を取得いたしました。

インドにおいては、2024年4月に首都ニューデリー近郊の新都心グルグラム市中心地区におけるオフィスビル開発プロジェクト「Atrium Placeプロジェクト」へ参画、同年11月には南部の主要都市チェンナイ市ビジネスパークにおける「International Tech Park Chennai, Radial Road」へ参画し、経済・人口の成長が見込めるインドマーケットへ進出を果たしました。

英国においては、Forbes2000 企業の本社が多く集まり、流動性・透明性の高いコア市場として世界の投資家から高く評価をされているロンドンにおいて、Brexit後もなおその国際金融の中核としての地位を維持するシティ内の好立地に所在する「Capital House」を2025年6月に取得し、英国への初進出を果たしました。同国への進出により、当社の海外事業は開発中案件を含め、世界4か国・計10件となります。同ビルには商船三井グループ企業も入居し、同グループのグローバル事業における重要拠点となっております。更に2026年2月には、ロンドン第2号案件となる、「Warwick Court」のメジャー持分を取得しました。こちらも、英国を代表する歴史的建築であるセントポール大聖堂に隣接し、極めて希少性の高い立地を誇る物件であります。

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、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。収益性・資本効率向上を目的とした「ビジネスモデルの多角化」に向け、千葉県八千代市所在の物流施設、大阪府藤井寺市所在の物流施設、および投資法人所有の東京圏の3物件のブリッジ保有（売却等を前提とした一時保有）を行う特別目的会社への出資をそれぞれ実施しました。

新規事業領域への投資として、商船三井のコーポレートベンチャーキャピタルであるMOL PLUSと協業し、自社保有ビルおよびエリアの資産価値向上等を企図し、アート・コミュニケーションプラットフォーム「ArtSticker」を運営する株式会社The Chain Museum、および映像解析AI「AI Security asilla」の開発・提供を事業とする株式会社アジラの計2社のスタートアップ企業に対して出資を行いました。

引続き、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、国内外の当社全保有ビルにおけるCO2フリー電力の導入が完了しました。「新ダイビル」においては、環境対応を更に一歩進め、同ビル向け再生可能エネルギー供給のためのオフサイトコーポレートPPAを締結しました。また、ベトナムにおいても、保有・運営する「サイゴン・タワー」および「コーナーストーン・ビルディング」において、太陽光発電や全使用電力のCO2フリー化などの環境負荷軽減に取り組み、「LEED Operations & Maintenance」の最高位であるPlatinum認証を取得いたしました。

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。

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。

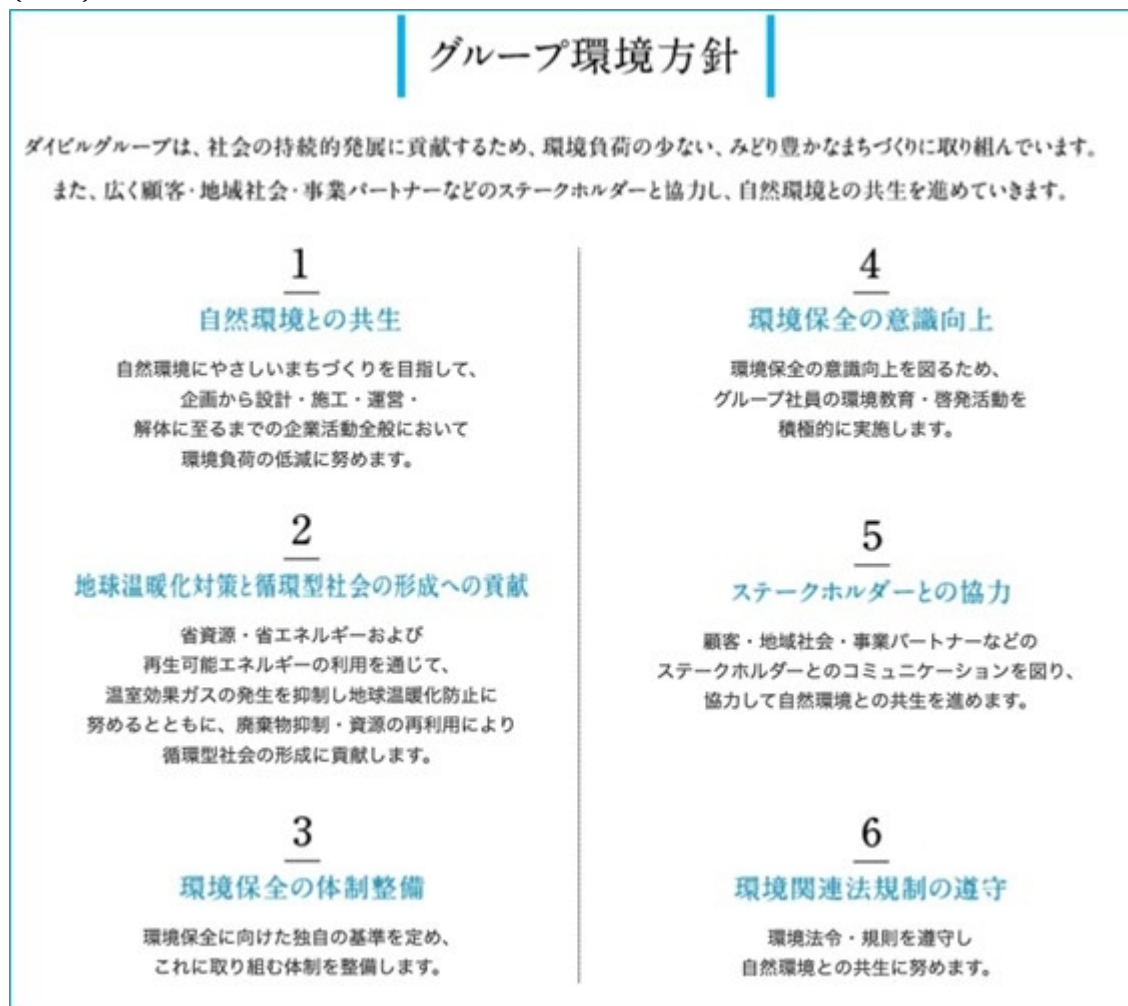
また、社会の持続的発展に貢献するため、「グループ環境方針（ 2 ）」に則り、広く顧客・地域社会・事業パートナーなどのステークホルダーと協力し、環境負荷の少ない、みどり豊かなまちづくりに取り組み、自然環境との共生を進めていきます。

（ 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)



(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。

「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。

- ・万博における環境省展示について
- ・サステナビリティファイナンス実施検討
- ・社会貢献活動について

(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。

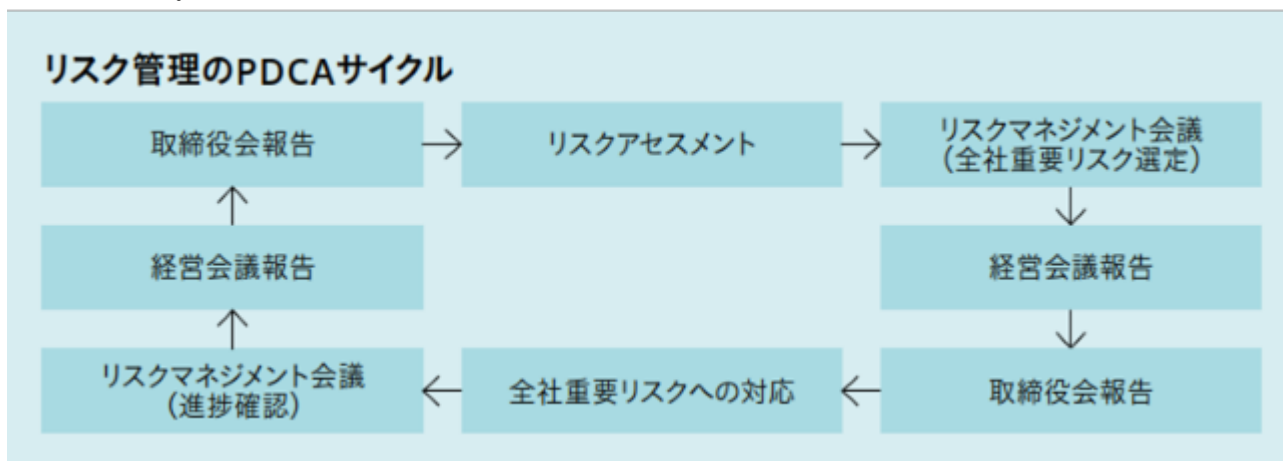
不動産証券化協会認定マスター養成講座

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) リスク管理と機会

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ております。経営会議においては、当社グループを取り巻く外部環境や事業特性を踏まえ、リスクのみならず事業機会についても一体的に把握し、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おります。

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に加え、事業機会の創出・活用の観点も含め、各部室における取り組みや課題を共有し議論しております。これにより、リスクの低減と機会の最大化の両面から経営の意思決定の高度化を図り、リスク管理の実効性向上に取り組んでおります。



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遞減）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

関連するSDGs



取り組みテーマ

1. 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
2. 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
3. オフィスワーカーの人生や生活を豊かに
4. IoT、デジタル技術を活用した次世代オフィスの開発

KPI と実績

KPI	目標年度	目標数値	2024 年度実績	2025 年度実績
次世代オフィスのあり方の追求 ^{※1}	—	—	2023 年 12 月にリニューアルオープンした本社オフィスの見学会を通し、当社の次世代オフィスあり方についてテナントをはじめとするステークホルダーに対し、広く開示。フィードバックをもとに更に進化させた。	継続的にオフィス機能を改善し、「次世代オフィスのあり方の追求」を図ることを目的とし、本社オフィスアップデートチームを発足。
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%	94%
オフィスビルに関する健康関連認証の取得率	毎年度	100%	対象物件無し	100% 八重洲ダイビル ・CASBEE 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 ^{※2} の導入率	毎年度	100%	対象物件無し	100% 八重洲ダイビル ・画像解析技術を導入した センサーの導入 ・被災度判定システムの導入

※1 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。

※2 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。

.地域に根付き、街とともに発展する

関連するSDGs



取り組みテーマ

- 5. 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
- 6. 災害に強い街創りを支える
- 7. 長期視点で地域社会との協創による価値創造

KPI と実績

KPI	目標年度	目標数値	2024 年度実績	2025 年度実績
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%	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%	対象物件無し	100% 八重洲ダイビル
地域イベント (テナント・地域住民対象) の実施件数	—	—	29 件	26 件

.環境にやさしいビルを次世代へ

関連するSDGs



取り組みテーマ

- 8. 保有ビルの環境性能向上
- 9. ビルのライフサイクルにおける環境負荷低減
- 10. 自然環境との共生
- 11. 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 と実績

KPI	目標年度	目標数値	2024 年度実績	2025 年度実績
GHG 排出量削減（総量） （Scope1, 2）	① 2030 年度 ② 2050 年度	① 75%以上削減 （2019 年度比） ② ネットゼロ	79%削減 （2019 年度比）	79%削減 （2019 年度比）
GHG 排出量削減（総量） （Scope3）	① 2030 年度 ② 2050 年度	① 30%以上削減 （2019 年度比） ② ネットゼロ	17%削減 （2019 年度比）	227%増加 [※] （2019 年度比）
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	2%増加 （2023 年度比）	算定中
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%	99.9%	100%
オフィスビルに関する 環境関連認証の取得率	毎年度	100%	対象物件無し	100% 八重洲ダイビル ・ LEED GOLD 取得
ZEB Oriented 以上の 取得率	毎年度	100%	対象物件無し （参考：淀屋橋ダイ ビルリニューアルに て ZEB Oriented 認 証取得）	100% 八重洲ダイビル ・ ZEB Ready 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）	16%削減 （2019 年度対比）
リサイクル率	2030 年度	75%以上	57%	59%
自国産・認証木材等の利用 促進	—	—	具体的なプロジェク トでの採用に向け継 続検討	具体的なプロジェク トでの採用に向け継 続検討

※ 当年度の Scope3（カテゴリ 2 資本財）の増加は、主として八重洲ダイビルの竣工及び物件の取得（豪州 135 King Street、英国 Capital House、Warwick Court）によるものであり、通常の事業活動による増加ではありません。

・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

関連するSDGs



取り組みテーマ

- 12. グループ横断的な連携体制による価値創造
- 13. チャレンジングな企業風土の醸成
- 14. 高品質なサービスを担保する人材確保・育成
- 15. ダイバーシティ&インクルージョンの推進
- 16. 従業員の健康と安全の追求、人権の尊重

KPI と実績

KPI	目標年度	目標数値	2024 年度実績	2025 年度実績
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、12 月))	年度 3 回開催 (グループ会議 (10 月)、経営ビジョン 会議 (5 月、12 月))
全従業員における 女性割合	2030 年度	40%以上	37%	37%
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	13%	15%
男性育休取得率	2025 年度	50%以上	100%	100%
育児休業復職率	毎年度	過去 5 年度 平均 80%以上	100%	100%
有給取得率	毎年度	70%	75%	79%
離職率 (自己都合)	毎年度	過去 5 年度 平均 5%未満	2%	1%

・高品質なサービスの基盤となる知的資本の蓄積

関連するSDGs



取り組みテーマ

- 17. 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
- 18. IoT、デジタル技術に関する知見の蓄積・深化
- 19. 環境関連技術における知見の蓄積・深化

KPI と実績

KPI	目標年度	目標数値	2024 年度実績	2025 年度実績
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	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	93%	96%
従業員 1 人あたりの研修金額	—	—	102 千円／年度	102 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	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

関連するSDGs



取り組みテーマ

- 20. 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
- 21. 政府・自治体、周辺地域との関係強化
- 22. ビジネスパートナーとの連携による価値創造

KPI と実績

KPI	目標年度	目標数値	2024 年度実績	225 年度実績
10 年以上入居しているテナントの割合	毎年度	—	71%	66%
街創り協議会参画件数	—	—	21 団体	22 団体

・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

関連するSDGs



取り組みテーマ

- 23. 経営の透明性・実効性の向上
- 24. コンプライアンス・内部統制の徹底・腐敗防止
- 25. リスクマネジメントのさらなる強化

KPI と実績

KPI	目標年度	目標数値	2024 年度実績	2025 年度実績
コンプライアンス研修への参加率	毎年度	100%	99.8%	99.9%
内部監査（テーマ監査）の実施	—		各事務所における小口現金および金券類の保管・管理状況、ベトナムの人事労務管理の適正性に関する監査を実施	当社所有不動産の境界確認等に関する監査、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に関する監査、消防法に関する監査
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年度各 2 回開催	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年度各 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、提出会社のもの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、普通建物賃貸借契約を締結している既存テナントに対しては、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、普通建物賃貸借契約を締結している既存テナント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、当社グループ役職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、運転資金等一部の変動金利で調達している資金については金利の変動の影響を受けます。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。

(5) 地政学的リスク

当社グループは、国内外において不動産賃貸事業等を展開しており、事業活動は各国・地域の政治・経済情勢の影響を受ける可能性があります。特定の国・地域における政治的、軍事的、社会的な緊張の高まりや対立の顕在化、国・地域間の関係悪化、政治体制の変動等が発生した場合、当社グループが当該地域において保有・運営する資産や事業活動に直接的な影響を及ぼすおそれがあります。また、国際情勢の変化に伴う金融市場の不安定化や為替の変動、資源・エネルギー価格や建設資材価格の上昇、サプライチェーンの混乱等により、開発コストや運営コストの増加、投資環境の変化等を通じて、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。これらの要因により、当社グループの事業、財政状態および経営成績等が影響を受ける可能性があります。

当社グループでは、国内外の情勢に関する情報収集に努めるとともに、投資地域・用途の分散や資金調達手法の多様化等を通じて、これらリスクの低減に努めております。

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52,506百万円と前連結会計年度に比べ5,518百万円（11.7%）の増収、営業利益は12,707百万円と前連結会計年度に比べ2,457百万円（24.0%）の増益となりました。

営業外損益では、投資事業組合運用益等は増加いたしました。前連結会計年度に計上した持分法による投資利益の剥落、支払利息の増加及び持分法による投資損失の計上等を受け、経常利益は10,478百万円と2,755百万円（20.8%）の減益となりました。

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固定資産売却益及び投資有価証券売却益を4,469百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損等を2,524百万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投資有価証券売却益1,440百万円、特別損失として建替関連損失及び投資有価証券評価損等を2,541百万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10,188百万円と1,021百万円（11.1%）の増益となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

a 土地建物賃貸事業

連結営業収益の81.6%を占める当セグメントでは、「135 King Street」、「Capital House」、「御堂筋ダイビル」及び「八重洲ダイビル」等の収益寄与等により、営業収益は42,848百万円と前連結会計年度に比べ5,186百万円（13.8%）の増収となりました。また、減価償却費及び固定資産税の増加等により営業費用は増加したものの、営業利益は14,263百万円と前連結会計年度に比べ2,050百万円（16.8%）の増益となりました。

b ビル管理事業

連結営業収益の16.4%を占める当セグメントでは、受託契約の新規獲得等の影響により、営業収益は8,590百万円と前連結会計年度に比べ66百万円（0.8%）の増収となりました。また、営業利益は676百万円と前連結会計年度に比べ289百万円（74.6%）の増益となりました。

c その他

連結営業収益の2.0%を占める当セグメントでは、不動産仲介収入の増加等により、営業収益は1,067百万円と前連結会計年度に比べ265百万円（33.1%）の増収となりました。また、営業利益は372百万円と前連結会計年度に比べ145百万円（63.8%）の増益となりました。

(注) 1 セグメントごとの業績の営業収益については、セグメント間の内部取引を含んでおりません。

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

当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208,920百万円増加し、803,525百万円となりました。負債合計は前連結会計年度末に比べ153,597百万円増加し、543,897百万円となりました。純資産合計は前連結会計年度末に比べ55,322百万円増加し、259,627百万円となりました。

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13,610百万円となり、前連結会計年度末に比べ510百万円減少いたしました。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13,732百万円となりました。税金等調整前当期純利益は増加いたしました。未払消費税等の減少及び未収消費税等の増加等により、得られた資金は前連結会計年度に比べ6,771百万円減少いたしました。

(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180,334百万円となりました。これは主に、「135 King Street」及び「Warwick Court」並びに「Capital House」等の有形固定資産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122,282百万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165,367百万円となりました。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127,187百万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	42,956	13.7
ビル管理事業	11,391	3.4
その他	1,067	33.1
小計	55,415	11.8
消去又は全社	2,908	-
合計	52,506	11.7

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	794,182㎡	5.6
内訳		
共用面積	223,218㎡	11.3
自用面積	16,508㎡	1.0
貸付可能面積	554,456㎡	3.7
内貸付面積		
貸室面積	499,835㎡	3.7
駐車場面積	49,397㎡	3.7
小計	549,232㎡	3.7
転貸面積	21,934㎡	-
貸付面積合計	571,166㎡	3.6
貸室収益(総額)	42,373	13.8
消去又は全社	108	-
計	42,265	13.9

(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	98,886㎡	1.8
内訳		
貸付面積	209㎡	0.5
営業用建物敷地	98,677㎡	1.8
土地使用权	11,330㎡	39.0
面積合計	110,216㎡	4.7
貸地収益(総額)	13	10.6
消去又は全社	-	-
計	13	10.6

(c) 貸駐車場収益

区分	金額(百万円)	前期比(%)
駐車場賃貸収益	569	7.5
消去又は全社	-	-
計	569	7.5

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	8,878	2.8
マンション管理	2,297	5.6
その他	216	7.1
小計	11,391	3.4
消去又は全社	2,800	-
計	8,590	0.8

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	664	12.4
工事管理料	169	67.3
不動産仲介収入	116	78,839.6
その他	116	6.6
小計	1,067	33.1
消去又は全社	-	-
計	1,067	33.1

(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208,920百万円増加し、803,525百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ5,229百万円減少し、22,568百万円となりました。固定資産は、前連結会計年度末に比べ214,149百万円増加し、780,956百万円となりました。これは主に、「135 King Street」及び「Warwick Court」並びに「Capital House」等の取得による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153,597百万円増加し、543,897百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ2,519百万円減少し、23,384百万円となりました。固定負債は、前連結会計年度末に比べて156,117百万円増加し、520,513百万円となりました。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145,187百万円増加し459,250百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ55,322百万円増加し259,627百万円となりました。これは主として、非支配株主持分及び為替換算調整勘定並びに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52,506百万円と前連結会計年度に比べ5,518百万円(11.7%)の増収となりました。

営業収益の81.6%を占める土地建物賃貸事業セグメントは、42,848百万円と5,186百万円(13.8%)の増収となりました。2026年3月末の当社東阪平均空室率は、大阪1.3%、東京0.1%、大阪・東京合計0.8%であります。営業収益の16.4%を占めるビル管理事業セグメントは、受託契約の新規獲得等の影響により、8,590百万円と前連結会計年度に比べ66百万円(0.8%)の増収となりました。営業収益の2.0%を占めるその他セグメントは、不動産仲介収入の増加等により、1,067百万円と前連結会計年度に比べ265百万円(33.1%)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減価償却費及び固定資産税が増加したこと等により33,181百万円と前連結会計年度に比べ2,377百万円(7.7%)増加いたしました。また、営業収益に対する営業原価の比率は63.2%と前連結会計年度に比べ2.4%減少いたしました。

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6,618百万円と前連結会計年度に比べ683百万円(11.5%)増加いたしました。また、営業収益に対する販売費及び一般管理費の比率は12.6%と前連結会計年度に比べ0.0%減少いたしました。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は12,707百万円と前連結会計年度に比べ2,457百万円(24.0%)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24.2%と前連結会計年度に比べ2.4%増加いたしました。

なお、土地建物賃貸事業セグメントの営業利益は、14,263百万円と2,050百万円(16.8%)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676百万円と前連結会計年度に比べ289百万円(74.6%)の増益、その他セグメントの営業利益は372百万円と前連結会計年度に比べ145百万円(63.8%)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2,984百万円の収益(純額)から、当連結会計年度は2,228百万円の費用(純額)となり、5,212百万円費用が増加いたしました。このうち、金融収支は、前連結会計年度の800百万円の費用(純額)に対し、当連結会計年度は3,140百万円の費用(純額)と2,340百万円費用が増加いたしました。また、金融収支以外の営業外損益は、前連結会計年度の3,785百万円の収益(純額)に対し、当連結会計年度は912百万円の収益(純額)と2,872百万円収益が減少いたしました。減少の主な要因は、前連結会計年度において計上された持分法による投資利益3,275百万円の剥落等であります。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は10,478百万円と前連結会計年度に比べ2,755百万円(20.8%)の減益となりました。また、営業収益に対する経常利益の比率は20.0%と前連結会計年度に比べ8.2%減少いたしました。

(税金等調整前当期純利益)

前連結会計年度は、特別利益として投資有価証券売却益1,440百万円、特別損失として建替関連損失1,532百万円、投資有価証券評価損977百万円及び固定資産除却損31百万円を計上いたしました。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2,846百万円及び固定資産売却益1,623百万円、特別損失として建替関連損失2,252百万円、投資有価証券評価損40百万円及び固定資産除却損57百万円等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、12,424百万円と前連結会計年度に比べ290百万円(2.4%)の増益となりました。

(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、2,137百万円と前連結会計年度に比べ657百万円(23.5%)減少いたしました。

(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10,188百万円と前連結会計年度に比べ1,021百万円(11.1%)の増益となりました。

(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、賃金上昇を背景とした個人消費の緩やかな回復や、雇用環境の改善が下支えとなり、景気は総じて堅調に推移しました。企業収益の改善や設備投資の持ち直しも一定の支えとなる一方で、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化に加え、米国によるイランへの軍事攻撃を契機として中東情勢が一段と緊迫化するなど、地政学リスクが顕在化しました。また、通商・金融政策を巡る国際的な不透明感や、国内の政策動向の変化等も相まって、世界景気および国内景気の先行きについては、依然として不透明な状況が続いています。

オフィスビル業界におきましては、良好な雇用環境を背景に、採用強化や職場環境の高度化を目的とした執務スペースの拡張および立地改善の動きが引き続き見られました。大都市圏を中心に空室率は低水準で推移し、平均賃料についても上昇基調が継続するなど、賃貸マーケットはコロナ禍後の回復が顕著になりつつあります。不動産売買マーケットにおいても、こうした賃貸市況の改善を背景に、オフィスビルの取引額が前年同期比で大幅に増加し、特に私募ファンドや私募REIT等による大規模オフィスビルの取得が市場を牽引する状況となりました。金利上昇局面にありながらも、国内外の投資家から見た相対的な投資妙味はなお維持されており、物件取得のニーズは引き続き底堅く推移しています。

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ています。

当社グループでは、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。事業戦略として、「国内事業戦略」、「海外事業戦略」、「新規事業戦略」の3つを掲げ、これら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」、「環境・サステナビリティ」、「DX」の3つを、また事業基盤となる「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つの充実を、それぞれ計画の中心に据え、諸施策を鋭意推進しております。

本計画の下、3年目にあたる本年度においては、以下の進捗がありました。

「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」の新築工事、参加組合員として参画中の札幌駅南口「北4西3地区第一種市街地再開発事業」の新築工事が順調に進んでいます。

「国内事業戦略」における「建替」については、2025年6月に竣工した「八重洲ダイビル」が、満室稼働を達成し業績の向上に向け順調なスタートを切りました。

「国内事業戦略」における「アセットタイプ拡充」として、広島市西区に所在する物流施設に関する信託受益権の取得を目的とした特別目的会社への出資を行いました。更に、物流施設に加えて住居系についても、6物件に係る信託受益権の取得を目的とした特別目的会社への出資を行うなど、資産効率の向上およびポートフォリオの多様化を推進しました。

「海外事業戦略」では、英国においてForbes2000 企業の本社が多く集まり、流動性・透明性の高いコア市場として世界の投資家から高く評価をされているロンドンにおいて、Brexit後もなおその国際金融の中核としての地位を維持するシティ内の好立地に所在する「Capital House」を2025年6月に取得し、英国への初進出を果たしました。同国への進出により、当社の海外事業は開発中案件を含め、世界4か国・計10件となります。同ビルには商船三井グループ企業も入居し、同グループのグローバル事業における重要拠点となっています。更に2026年2月には、ロンドン第2号案件となる、「Warwick Court」のメジャー持分を取得しました。こちらも、英国を代表する歴史的建築であるセントポール大聖堂に隣接し、極めて希少性の高い立地を誇る物件であります。また、豪州においては、2025年4月に第3号案件となるシドニー中心地区に位置するAグレードビル「135 King Street」を取得いたしました。

「新規事業戦略」における収益性・資本効率向上を目的とした「ビジネスモデルの多角化」では、千葉県八千代市所在の物流施設、大阪府藤井寺市所在の物流施設、および東京圏の商業ビル等3物件のブリッジ保有（売却等を前提とした一時保有）を行う特別目的会社への出資をそれぞれ実施しました。さらに、「新規事業領域」への投資として、自社保有ビルおよびエリアの資産価値向上等を企図し、アート・コミュニケーションプラットフォーム「ArtSticker」を運営する株式会社The Chain Museum、および映像解析AI「AI Security asilla」の開発・提供を事業とする株式会社アジラの計2社のスタートアップ企業に対して出資を行いました。

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、国内外の当社全保有ビルにおけるCO2フリー電力の導入が完了しました。「新ダイビル」においては、環境対応を更に一歩進め、同ビル向け再生可能エネルギー供給のためのオフサイトコーポレートPPAを締結しました。また、ベトナムにおいても、保有・運営する「サイゴン・タワー」および「コーナーストーン・ビルディング」において、太陽光発電や全使用電力のCO2フリー化などの環境負荷軽減に取り組み、「LEED Operations & Maintenance」の最高位であるPlatinum認証を取得いたしました。

以上の取組により、営業収益525億円、営業利益127億円、税金等調整前当期純利益124億円、親会社株主に帰属する当期純利益101億円、総資産営業利益率は1.8%、自己資本利益率は4.6%、D/Eレシオは1.9倍となりました。

今後のわが国経済は、地政学的リスクの継続や世界的な保護主義の進展、為替・金利動向の変化などを背景に、不確実性の高い状況が続くものと予想されます。加えて、建設コストの上昇や人手不足の深刻化といった構造的課題も顕在化しており、企業経営を取り巻く環境は引き続き厳しさを増しております。

オフィスビル業界においては、働き方や事業環境の変化を背景に、執務環境の見直しや環境配慮、安心・安全への対応など、テナント企業ニーズの多様化・高度化がますます進んでいます。このような状況下において、個別物件の競争力向上に加え、街創りの視点を踏まえた付加価値の創出や、他社との差別化をいかに図っていくかが重要な課題となっております。

当社グループは、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.」に基づき、2025年度までをPhase1として、アセット規模の拡大や事業領域の多様化を進めてまいりました。2026年度は、同計画のPhase2の初年度と位置付け、Phase1で積み上げた投資成果を着実に収益へと結び付けるとともに、キャッシュフロー創出力や資本効率をより重視した経営へと軸足を移してまいります。

海外事業においては、既存投資国における収益基盤の一層の強化を図るとともに、これまで培ってきた事業基盤やパートナーシップを活かしつつ、リスクとリターンのバランスに配慮したポートフォリオ高度化を推進してまいります。

その他当面の課題として、2027年度に竣工を控える「札幌ダイビル」について、新築工事の着実な遂行とともに、竣工を見据えた計画的なテナントリーシングを進めてまいります。

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

	2022年 3月期	2023年 3月期	2024年 3月期	2025年 3月期	2026年 3月期
自己資本比率(%)	42.3	39.8	35.9	34.0	29.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	13.1	12.5	15.0	15.3	33.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	11.1	15.7	13.5	9.4	3.0

(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代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、2026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459,250百万円で、金融機関からの借入金128,650百万円、関係会社からの借入金268,600百万円及び社債62,000百万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 【重要な契約等】

財務上の特約が付された借入金契約

当社が締結している財務制限条項が付された借入金契約の契約に関する内容等は次の通りであります。

契約内容	相手方の属性	契約締結日	弁済期限	期末残高 (百万円)	担保の内容	財務制限条項 (注)
金銭消費貸借契約	地方銀行	2017年3月29日	2027年3月31日	5,000	無	要件1.2
金銭消費貸借契約	地方銀行	2018年3月20日	2028年3月27日	10,000	無	要件1.2
金銭消費貸借契約	地方銀行	2019年2月26日	2029年2月28日	2,100	無	要件1.2
金銭消費貸借契約	地方銀行	2020年9月15日	2030年9月18日	10,000	無	要件1.2
金銭消費貸借契約	地方銀行	2022年12月23日	2027年12月28日	6,000	無	要件1.2
金銭消費貸借契約	地方銀行	2022年12月23日	2032年12月28日	6,150	無	要件1.2
金銭消費貸借契約	地方銀行	2024年2月26日	2031年2月28日	7,200	無	要件1.2
金銭消費貸借契約	都市銀行 地方銀行	2026年3月23日	2031年3月26日	10,500	無	要件1.2

(注) 金銭消費貸借契約等に付された財務制限条項の特約要件は以下となります。

要件1 連結貸借対照表について、連結会計年度末の資本金、資本剰余金および利益剰余金の合計金額を、契約締結日の直前決算期における同合計金額の75%以上を維持すること

要件2 貸借対照表について、事業年度末の資本金、資本剰余金および利益剰余金の合計金額を、契約締結日の直前決算期における同合計金額の75%以上を維持すること

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185,348百万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	185,328
ビル管理事業	20
合計	185,348

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 (㎡)	
八重洲ダイビル	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	22,655	1,949	2025年6月 完成

(連結子会社)

事業所名	所在地	用途	構造	面積		取得年月
				建物 (㎡)	土地 (㎡)	
135 King Street	豪州 シドニー市	貸事務所等	鉄筋コンクリート造 地上27階 地下2階	貸床 32,695	2,736	2025年4月 取得
Capital House	英国 ロンドン	貸事務所等	鉄骨造 地上9階 地下2階	15,377	1,967	2025年6月 取得
Warwick Court	英国 ロンドン	貸事務所等	鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	27,786	(1) [3,179]	2026年1月 取得

(注) 1 土地使用権に係る面積であります。

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	除却年月
				建物 (㎡)	
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	2025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

2026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)
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	9,196	(1) 6,626	382	26,899
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		10,620		73	
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	14,249	15,039	177	29,466
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	6,727	10,003	52	16,783
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	3,739	1,275	45	5,061
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	9,699	3,556	258	13,514
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	1,997	632	13	2,642

2026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	772	949	25	1,747
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	298	1,088	0	1,387
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	472	231	2	705
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	1,990	366	671	1	1,039
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	2,440	430	995	951	-	1,947

東京地区

2026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	3,052	24,974	38	28,064
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	5,884	9,598	99	15,583
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	2,518	16,028	16	18,563

2026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)
(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	1,276	36,255	0	37,532
八重洲 ダイビル	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	22,655	1,949	13,880	19,941	419	34,241
(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	3,434	33,061	42	36,538
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	(5) 2,393	450	1,109	2	1,562
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	1,844	1,389	18	3,252
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	1,263	5,793	12	7,070
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	405	945	12	1,364
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	78	241	0	320
(6) 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	(6) 15,144	(6) 1,006	6,533	34,824	26	41,385
(7) 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	(7) 12,909	1,089	2,715	25,259	5	27,979
(8) 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	(8) 4,192	(8) 608	452	2,230	1	2,684

2026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)
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	1,902	8,456	8	10,367
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	553	3,952	0	4,505

- (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 麴町ダイビルの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。
 7 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。
 8 楽天クリー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。
 9 従業員数の配置状況は本社75人、大阪営業部23人、東京営業部24人、札幌事業部6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.、Daibiru Australia Pty Ltd、Daibiru UK Limited及びその子会社Apostle Property LPI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。

2026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]	437	-	(2) 5,471	5,909
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]	2,053	-	(2) 6,392	8,446
Doan Ket International 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) [1,279]	950	-	(2) 5,790	6,741
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 6,966	634	6,796	14,539	186	21,523

会社名	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)
Daibiru Australia Pty Ltd	135 King Street	豪州シドニー市	貸事務所等	鉄筋コンクリート造 地上27階 地下2階	貸床 32,695	2,736	11,621	55,343	-	66,964
Daibiru UK Limited	Capital House	英国ロンドン	貸事務所等	鉄骨造 地上9階 地下2階	15,377	1,967	10,166	24,965	-	35,131
Apostle Property LP	Warwick Court	英国ロンドン	貸事務所等	鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	27,786	(1) [3,179]	18,579	-	(2) 42,048	60,627

- (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に計上しております。

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)	札幌ダイビル 再開発プロジェ クト	札幌市 中央区 南四丁 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38,000	約8,776	約29,224	着工 2024年6月 完成 2027年4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 び建物 (附属 設備を 含む)	7 Spencer	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	(1) 貸床 約47,000	約31,500	約23,500	約8,000	着工 2023年5月 完成 2026年4月

(注) 1 記載の面積は、ビル全体の面積を表しており、取得予定の部分はこのうちの50%であります。

(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 び建物 (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」	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 鉄筋コン クリート 造地上33階 地下7階	(2) 約 203,750	(2) 約 10,660	約18,000	約7,871	約10,129	2028年7月 予定

(注) 2 記載の面積は、ビル全体の面積を表しており、取得予定の部分はこのうちの一部分であります。

(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	4,550	-	4,550	2026年4月 ~ 2027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賄う予定であります。

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) (2026年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026年6月29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。

【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)
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】

2026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】

2026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】

2026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 鎌田博文、取締役 丸山卓、取締役 對中秀樹、取締役 関口健一、取締役 友田慶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、業務執行レベルの最高意思決定機関として、「経営会議」（議長：社長）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 鎌田博文、専務執行役員 對中秀樹、常務執行役員 関口健一、常務執行役員 友田慶、常務執行役員 上條恵二郎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もモニタリングしている他、重要な投融資案件については、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、畝田博文、對中秀樹、関口健一、友田慶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17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17回中17回
取締役	對中 秀樹	全17回中17回
取締役	山田 一彦	全17回中17回
取締役	関口 健一	全17回中17回
取締役	友田 慶	全17回中17回

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4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	226	144	71	11	5
監査役	23	23			1

- (注) 1 取締役には、2026年3月31日をもって退任した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)
取締役会長	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4月 2021年6月 2022年4月 2022年4月 2026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 当社 専務執行役員 当社 代表取締役 専務執行役員 株式会社商船三井 グループ執行役員 当社 代表取締役 社長執行役員 当社 取締役会長 (現任)	(注2)	
代表取締役 社長執行役員	鎌田 博文	1962年5月7日生	2012年6月 2016年4月 2017年4月 2020年4月 2023年4月 2024年4月 2026年4月 2026年4月	株式会社商船三井 専用船部長 同社 石炭船部長 同社 執行役員 同社 常務執行役員 同社 専務執行役員 同社 副社長執行役員 同社 グループ執行役員 (現任) 当社 代表取締役 社長執行役員 (現任)	(注2)	
取締役 専務執行役員 建設技術部 ダイビル・ファミ リ・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 2025年4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 取締役 専務執行役員 (現任)	(注2)	
取締役 常務執行役員 財務経理部 内部監査室担当 経営企画部副担当	関口 健一	1965年1月22日生	2014年6月 2017年4月 2020年4月 2023年4月 2025年4月	株式会社商船三井 経理部主計第五 グループリーダー兼IR室室長代理 当社 財務・経理部長 執行役員 財務・経理部長委嘱 常務執行役員 取締役 常務執行役員 (現任)	(注2)	
取締役 常務執行役員 経営企画部 投資開発部担当 人事部 開発企画部 海外事業部管掌	友田 慶	1965年12月1日生	2011年6月 2012年6月 2018年4月 2021年4月 2024年4月 2025年4月	株式会社商船三井 経営企画部船隊 グループリーダー 当社 経営戦略室 副室長 東京営業部長 執行役員 東京営業部長委嘱 常務執行役員 取締役 常務執行役員 (現任)	(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 当社 監査役 (現任)	(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9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 | 多賀 秀和 | 商船三井興産株式会社担当 |
| 常務執行役員 | 上條恵二郎 | 大阪営業部・東京営業部・札幌事業部・営業統括室担当 |
| 執行役員 | 大澤 英輔 | 総務部・人事部・デジタル企画統括室担当 |
| 執行役員 | 吉川 泰正 | 特命事項(新規誘致)担当 |
| 執行役員 | 岩淵 信治 | 大阪営業部長・営業統括室長委嘱 |
| 執行役員 | 片桐 俊之 | 海外事業部担当 |
| 執行役員 | 八木 元 | 開発企画部・アセットマネジメント事業室担当、経営企画部副担当 |
| グループ執行役員 | 山田 一彦 | 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 2026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。
- 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 取締役会長 丸山卓は、株式会社JTBの社外監査役を兼任予定であります。(2026年6月就任予定)
- 5 代表取締役社長執行役員 鎌田博文は、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。

監査役的活動として、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(提出日現在、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：57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

安井 康二氏

福島 康生氏

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10名、その他25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、2025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	24		23	
連結子会社				
計	24		23	

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。

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		1		2
連結子会社	10	7	9	1
計	10	9	9	4

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。

5 【従業員の状況等】

(1) 【人材戦略に関する基本方針等】

当社グループの人材戦略についての詳細は「第2 事業の状況 2 サステナビリティに関する考え方及び取組 (2) 戦略 人的資本に関する戦略」をご参照ください。

また、当社における従業員の給与その他の給付の額及び内容については、当社の人事制度、就業規則及び関係諸規程に基づき決定しております。

(2) 【従業員の状況】

連結会社の状況

2026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)	178	1,936	46	132	2,292

(注) 従業員数は就業人数であります。

提出会社の状況

2026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)	平均年間給与の対前事業年度増減率(%)
128(6)	38.6	9.5	10,632	8.4

2026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)	53(4)			75(2)	128(6)

(注) 1 従業員数は就業人数で、社外への出向者18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。

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。

使用人等に対してのみ付与する新株予約権の内容

該当事項はありません。

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

ア 提出会社

管理職に占める 女性労働者 の割合(%) (注1)	当事業年度						補足説明
	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	
15.2							

- (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 男性労働者の育児休業取得率及び労働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。

イ 連結子会社

名称	管理職に 占める 女性労働者 の割合(%) (注1)	当事業年度						補足説明
		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)	16.0	0.0	0.0		64.6	84.7	60.9	
興産管理サービス(株)	0.0	100.0	100.0		59.3	90.1	60.8	
興産管理サービス・ 西日本(株)	23.3	0.0	0.0		62.2	79.6	70.2	
(株)丹新ビルサービス	16.7				90.3	76.8	53.6	
ダイビル・ファシリティ・ マネジメント (株)	0.0				87.8	86.9	88.3	

- (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 連結子会社のうち、「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)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないものについては、記載を省略しております。

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 2025年4月1日 至 2026年3月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自 2025年4月1日 至 2026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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,102	15,157
営業未収入金	1 1,651	1 3,481
棚卸資産	2 182	2 158
その他	7,863	3,772
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	27,797	22,568
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3 255,220	3 292,244
減価償却累計額	144,773	131,998
建物及び構築物（純額）	110,446	160,246
土地	4 198,606	4 279,085
信託土地	129,800	130,790
建設仮勘定	26,248	41,638
その他	5,465	6,001
減価償却累計額	4,153	4,455
その他（純額）	1,311	1,545
有形固定資産合計	466,414	613,308
無形固定資産		
のれん	2,377	2,078
土地使用権	18,877	59,685
その他	403	1,146
無形固定資産合計	21,658	62,910
投資その他の資産		
投資有価証券	6 76,001	6 101,582
退職給付に係る資産	608	747
繰延税金資産	392	681
その他	1,745	1,740
貸倒引当金	14	14
投資その他の資産合計	78,733	104,737
固定資産合計	566,806	780,956
資産合計	594,604	803,525

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026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	13,612	7,900
未払法人税等	2,169	1,066
未払消費税等	1,613	173
契約負債	286	260
役員賞与引当金	62	73
その他	8,159	13,909
流動負債合計	25,903	23,384
固定負債		
社債	62,000	62,000
長期借入金	98,850	120,750
関係会社長期借入金	139,600	268,600
受入敷金保証金	27,372	27,999
繰延税金負債	13,057	17,339
再評価に係る繰延税金負債	4 22,499	4 22,471
役員退職慰労引当金	13	3
退職給付に係る負債	807	795
その他	194	554
固定負債合計	364,396	520,513
負債合計	390,300	543,897
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	152,416
株主資本合計	172,666	180,652
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	31,380
繰延ヘッジ損益	106	57
土地再評価差額金	4 663	4 1,538
為替換算調整勘定	9,871	23,891
その他の包括利益累計額合計	29,669	56,868
非支配株主持分	1,968	22,106
純資産合計	204,304	259,627
負債純資産合計	594,604	803,525

【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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
営業収益	1 46,988	1 52,506
営業原価	30,803	33,181
営業総利益	16,184	19,325
販売費及び一般管理費	2 5,934	2 6,618
営業利益	10,249	12,707
営業外収益		
受取利息	319	390
受取配当金	1,084	1,177
受取保証料	36	416
持分法による投資利益	3,275	-
投資事業組合運用益	328	701
その他	184	203
営業外収益合計	5,230	2,890
営業外費用		
支払利息	2,204	4,687
持分法による投資損失	-	235
その他	40	196
営業外費用合計	2,245	5,118
経常利益	13,234	10,478
特別利益		
固定資産売却益	3 -	3 1,623
投資有価証券売却益	1,440	2,846
特別利益合計	1,440	4,469
特別損失		
建替関連損失	4 1,532	4 2,252
固定資産除却損	5 31	5 57
投資有価証券評価損	977	40
その他	-	174
特別損失合計	2,541	2,524
税金等調整前当期純利益	12,133	12,424
法人税、住民税及び事業税	3,382	3,097
法人税等調整額	588	959
法人税等合計	2,794	2,137
当期純利益	9,339	10,286
非支配株主に帰属する当期純利益	171	98
親会社株主に帰属する当期純利益	9,167	10,188

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日)
当期純利益	9,339	10,286
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,009	10,812
繰延ヘッジ損益	112	163
土地再評価差額金	629	-
為替換算調整勘定	1,897	14,699
持分法適用会社に対する持分相当額	2,087	856
その他の包括利益合計	2,940	24,819
包括利益	6,398	35,105
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,270	35,184
非支配株主に係る包括利益	128	79

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2024年 4月 1日 至 2025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	12,354	15,882	135,262	163,498
当期変動額				
親会社株主に帰属する 当期純利益			9,167	9,167
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	-	9,167	9,167
当期末残高	12,354	15,882	144,430	172,666

	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	22,576	6	34	10,018	32,567	1,005	197,071
当期変動額							
親会社株主に帰属する 当期純利益							9,167
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	2,009	112	629	146	2,897	963	1,934
当期変動額合計	2,009	112	629	146	2,897	963	7,233
当期末残高	20,567	106	663	9,871	29,669	1,968	204,304

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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	12,354	15,882	144,430	172,666
当期変動額				
親会社株主に帰属する 当期純利益			10,188	10,188
土地再評価差額金の取 崩			2,202	2,202
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	-	7,986	7,986
当期末残高	12,354	15,882	152,416	180,652

	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	20,567	106	663	9,871	29,669	1,968	204,304
当期変動額							
親会社株主に帰属する 当期純利益							10,188
土地再評価差額金の取 崩							2,202
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	10,812	163	2,202	14,019	27,198	20,137	47,336
当期変動額合計	10,812	163	2,202	14,019	27,198	20,137	55,322
当期末残高	31,380	57	1,538	23,891	56,868	22,106	259,627

【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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026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	12,133	12,424
減価償却費	9,326	9,715
のれん償却額	299	256
役員賞与引当金の増減額(は減少)	2	11
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	9	11
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	138	139
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	18	10
受取利息及び受取配当金	1,404	1,568
支払利息	2,204	4,687
持分法による投資損益(は益)	3,275	235
投資有価証券売却損益(は益)	1,440	2,846
投資有価証券評価損益(は益)	977	40
固定資産売却損益(は益)	-	1,623
固定資産除却損	31	57
建替関連損失	1,532	2,252
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	1,732	644
敷金及び保証金の増減額(は増加)	57	175
売上債権の増減額(は増加)	45	1,471
棚卸資産の増減額(は増加)	11	23
仕入債務の増減額(は減少)	53	1,444
未払又は未収消費税等の増減額	1,419	2,102
その他	450	837
小計	24,171	21,004
利息及び配当金の受取額	1,413	1,568
利息の支払額	2,181	4,652
法人税等の支払額	2,899	4,188
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,503	13,732
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	16,896	142,815
有形固定資産の売却による収入	-	2,484
信託受益権の取得による支出	4,509	363
無形固定資産の取得による支出	28	40,100
建替関連費用の支払額	1,524	67
投資有価証券の取得による支出	6,512	14,113
投資有価証券の売却による収入	1,499	3,598
投資有価証券の払戻による収入	-	3,623
定期預金の預入による支出	2,596	2,079
定期預金の払戻による収入	1,728	4,362
関係会社株式の取得による支出	22,382	163
その他	6,828	5,300
投資活動によるキャッシュ・フロー	58,051	180,334

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	58,000	158,800
長期借入金の返済による支出	5,650	13,612
社債の償還による支出	15,000	-
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	20,296
非支配株主への配当金の支払額	74	79
その他	-	36
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,180	165,367
現金及び現金同等物に係る換算差額	6	723
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	639	510
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期末残高	14,121	13,610

【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 29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。

King Pitt Custodian Pty Ltdは2025年5月の設立に伴い、当連結会計年度より連結子会社に含めております。

Apostle JV LP他6社は2026年1月の出資に伴い、当連結会計年度より連結子会社に含めております。

Yellow Lotus Properties Limited及びDB Tower 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。

(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) 持分法を適用した関連会社の数 2社

持分法を適用した関連会社名は、「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。

(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

Paternoster Square Management Limited

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、持分法を適用しておりません。

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、Daibiru UK Limitedの決算日は2月28日、Daibiru UK Limited及びDaibiru HinesTrust並びにApostle JV LP他在外連結子会社6社を除く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ております。

なお、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。

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
有形固定資産(土地、信託土地、建設仮勘定除く)	111,758	161,792

(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)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日)
 - ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日)
- ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2028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。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「無形固定資産」の「その他」に含めていた「土地使用権」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「無形固定資産」の「その他」に表示していた19,281百万円は、「土地使用権」18,877百万円、「その他」403百万円として組み替えております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「投資事業組合運用益」及び「受取保証料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた550百万円は、「投資事業組合運用益」328百万円、「受取保証料」36百万円及び「その他」184百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「建替関連損失」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた1,982百万円は、「建替関連損失」1,532百万円、「その他」450百万円として組替えております。

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「無形固定資産の取得による支出」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度から独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた6,857百万円は、「無形固定資産の取得による支出」28百万円、「その他」6,828百万円として組替えております。

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31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	41百万円

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026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 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)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
さくら・ホールディング 特定目的会社	9,750百万円	9,423百万円
計	9,750百万円	9,423百万円

6 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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
投資有価証券(株式)	23,093百万円	23,141百万円

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
役員報酬	523百万円	475百万円
役員賞与引当金繰入額	70百万円	79百万円
従業員給料手当	1,930百万円	2,096百万円
退職給付費用	205百万円	40百万円
福利厚生費	495百万円	505百万円
のれん償却額	299百万円	256百万円

3 固定資産売却益

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

主に土地及び建物の売却によるものであります。

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物	26百万円	55百万円
その他	4百万円	1百万円
計	31百万円	57百万円

(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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	924百万円	18,564百万円
組替調整額	1,440百万円	2,828百万円
法人税等及び税効果調整前	2,365百万円	15,735百万円
法人税等及び税効果額	356百万円	4,923百万円
その他有価証券評価差額金	2,009百万円	10,812百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	153百万円	236百万円
組替調整額	6百万円	- 百万円
法人税等及び税効果調整前	159百万円	236百万円
法人税等及び税効果額	46百万円	73百万円
繰延ヘッジ損益	112百万円	163百万円
土地再評価差額金		
法人税等及び税効果額	629百万円	- 百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	1,897百万円	14,722百万円
法人税等及び税効果調整前	1,897百万円	14,722百万円
法人税等及び税効果額	- 百万円	23百万円
為替換算調整勘定	1,897百万円	14,699百万円
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	2,087百万円	856百万円
その他の包括利益合計	2,940百万円	24,819百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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)	6	-	-	6

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。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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)	6	-	-	6

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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
現金及び預金	18,102百万円	15,157百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	3,981百万円	1,546百万円
現金及び現金同等物	14,121百万円	13,610百万円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借主側)

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 (2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (2026年 3月 31日)
1年以内	7百万円	309百万円
1年超	200百万円	14,882百万円
合計	208百万円	15,192百万円

(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 (2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (2026年 3月 31日)
1年以内	22,406百万円	34,235百万円
1年超	67,079百万円	112,143百万円
合計	89,485百万円	146,378百万円

(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（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)
(1) 投資有価証券(2)			
その他有価証券	37,786	37,786	
資産計	37,786	37,786	
(1) 社債	62,000	56,757	5,242
(2) 長期借入金(3)	112,462	109,465	2,997
(3) 関係会社長期借入金	139,600	136,022	3,577
(4) 受入敷金保証金	27,372	26,169	1,203
負債計	341,435	328,414	13,020
デリバティブ取引(4)	(141)	(141)	

(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	26,780
組合出資金等	11,434

(*) 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年内返済予定の長期借入金を含めております。

(4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しております。

当連結会計年度(2026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	53,553	53,553	
資産計	53,553	53,553	
(1) 社債	62,000	55,325	6,674
(2) 長期借入金(3)	128,650	122,592	6,057
(3) 関係会社長期借入金	268,600	254,697	13,902
(4) 受入敷金保証金	27,999	26,218	1,781
負債計	487,249	458,834	28,415
デリバティブ取引(4)	18	18	

(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	27,015
組合出資金等	21,013

(*) 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年内返済予定の長期借入金を含めております。

(4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

(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(2025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	18,102			
営業未収入金	1,651			
合計	19,754			

当連結会計年度(2026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	15,157			
営業未収入金	3,481			
合計	18,638			

(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(2025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		32,000	20,000	10,000
長期借入金	13,612	39,200	59,650	
関係会社長期借入金			139,600	
合計	13,612	71,200	219,250	10,000

当連結会計年度(2026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		32,000	20,000	10,000
長期借入金	7,900	66,200	54,550	
関係会社長期借入金			268,600	
合計	7,900	98,200	343,150	10,000

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(2025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	35,162			35,162
デリバティブ取引				
通貨関連()		(141)		(141)

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

(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、2,623百万円であります。
 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。

当連結会計年度(2026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	50,617			50,617
デリバティブ取引				
通貨関連()		18		18

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

(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、2,935百万円であります。
 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(2025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		56,757		56,757
長期借入金		109,465		109,465
関係会社長期借入金		136,022		136,022
受入敷金保証金		26,169		26,169

当連結会計年度(2026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		55,325		55,325
長期借入金		122,592		122,592
関係会社長期借入金		254,697		254,697
受入敷金保証金		26,218		26,218

(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(2025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 (2) その他	35,162	4,751	30,411
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	2,623	2,788	164
合計		37,786	7,539	30,247

(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(2026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 (2) その他	50,617 2,935	4,614 2,788	46,003 147
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		53,553	7,402	46,151

(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 2024年4月1日 至 2025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	1,499	1,440	
合計	1,499	1,440	

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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	3,577	2,828	183
合計	3,577	2,828	183

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、有価証券について977百万円(その他有価証券の株式977百万円)減損処理を行っております。

当連結会計年度において、有価証券について40百万円(その他有価証券の株式40百万円)減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30%~50%下落した場合には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(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(2025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)	27,736		141

当連結会計年度(2026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)	9,187		18

(2) 金利関連

前連結会計年度(2025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	1,500		(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。

当連結会計年度(2026年3月31日)

該当事項はありません。

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	817百万円	807百万円
退職給付費用	122百万円	123百万円
退職給付の支払額	113百万円	118百万円
制度への拠出額	19百万円	16百万円
退職給付に係る負債の期末残高	807百万円	795百万円

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
退職給付に係る資産の期首残高	747百万円	608百万円
退職給付費用	204百万円	63百万円
制度への拠出額	65百万円	75百万円
退職給付に係る資産の期末残高	608百万円	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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	1,857百万円	1,935百万円
年金資産	2,470百万円	2,691百万円
	613百万円	755百万円
非積立型制度の退職給付債務	812百万円	803百万円
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	198百万円	47百万円
退職給付に係る負債	807百万円	795百万円
退職給付に係る資産	608百万円	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	198百万円	47百万円

(4) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	326百万円	59百万円

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。

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
(繰延税金資産)		
建替関連損失	-百万円	602百万円
減価償却費償却限度超過額	1,006百万円	592百万円
投資有価証券等評価損	342百万円	406百万円
退職給付に係る負債	258百万円	255百万円
賞与引当金	176百万円	194百万円
未払事業税	130百万円	78百万円
その他	656百万円	1,167百万円
繰延税金資産小計	2,571百万円	3,297百万円
評価性引当額	783百万円	909百万円
繰延税金資産合計	1,788百万円	2,388百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	9,660百万円	14,441百万円
全面時価評価法の適用に伴う評価差額	3,403百万円	3,176百万円
固定資産圧縮積立金	1,056百万円	1,045百万円
退職給付に係る資産	191百万円	235百万円
特別償却準備金	51百万円	16百万円
その他	89百万円	129百万円
繰延税金負債合計	14,453百万円	19,046百万円
繰延税金負債の純額	12,665百万円	16,657百万円

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
固定資産...繰延税金資産	392百万円	681百万円
固定負債...繰延税金負債	13,057百万円	17,339百万円

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22,499百万円、当連結会計年度は22,471百万円、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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026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	8.3%	23.3%
評価性引当額	2.5%	0.2%
のれん償却額	0.8%	0.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	0.5%
持分法による投資損益	8.3%	0.6%
海外子会社の税率差異	5.7%	13.4%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.1%	11.3%
グループ通算制度による影響額	1.7%	2.2%
海外子会社留保金	0.2%	2.5%
土地再評価差額金	-%	5.4%
その他	0.1%	3.8%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.0%	17.2%

（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るもの）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

（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、そのうち一部の建物については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の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、豪州、英国)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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	467,817	481,089
	期中増減額	13,272	188,604
	期末残高	481,089	669,694
期末時価		762,120	966,823

- (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「大手町ファーストスクエア」の取得(4,182百万円)及び「八重洲ダイビル」の新築工事(5,058百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(8,518百万円)によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は「135 King Street」、「Warwick Court」及び「Capital House」の取得(152,857百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(8,795百万円)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のものについては、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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業収益	37,082	42,298
営業原価	23,025	24,544
営業総利益	14,056	17,753
その他損益(は損失)	1,542	682

- (注) 1 営業収益及び営業原価は、不動産賃貸収入等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、前連結会計年度は建替関連損失1,532百万円及び固定資産除却損9百万円(特別損失に計上)であります。当連結会計年度は固定資産売却益1,621百万円(特別利益に計上)、建替関連損失2,252百万円及び固定資産除却損52百万円(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 2024年4月1日 至 2025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	1,962	8,524	10,486	802	11,288
その他の収益	35,699	-	35,699	-	35,699
外部顧客への営業収益	37,661	8,524	46,185	802	46,988

(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 2025年4月1日 至 2026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	2,351	8,590	10,942	1,067	12,009
その他の収益	40,496	-	40,496	-	40,496
外部顧客への営業収益	42,848	8,590	51,439	1,067	52,506

(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、注記を省略しております。

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	1,125	1,167
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	1,167	1,754
契約負債(期首残高)	265	286
契約負債(期末残高)	286	260

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 2024年4月1日 至 2025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	37,661	8,524	46,185	802	46,988	-	46,988
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	103	2,490	2,594	0	2,594	2,594	-
計	37,764	11,014	48,779	802	49,582	2,594	46,988
セグメント利益	12,212	387	12,599	227	12,827	2,577	10,249
セグメント資産	537,994	4,240	542,234	28	542,263	52,340	594,604
その他の項目							
減価償却費	9,302	23	9,326	-	9,326	-	9,326
持分法適用会社への投資額	23,026	-	23,026	-	23,026	-	23,026
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	20,719	26	20,745	-	20,745	-	20,745

(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 2,577百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,643百万円等であります。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52,340百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産52,508百万円等であり、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 2025年4月1日 至 2026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	42,848	8,590	51,439	1,067	52,506	-	52,506
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	108	2,800	2,908	-	2,908	2,908	-
計	42,956	11,391	54,347	1,067	55,415	2,908	52,506
セグメント利益	14,263	676	14,939	372	15,312	2,605	12,707
セグメント資産	735,189	4,325	739,515	34	739,549	63,975	803,525
その他の項目							
減価償却費	9,688	27	9,715	-	9,715	-	9,715
持分法適用会社への投資額	23,078	-	23,078	-	23,078	-	23,078
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	185,328	20	185,348	-	185,348	-	185,348

(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 2,605百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,668百万円等であります。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63,975百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産64,129百万円等であり、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 2024年4月1日 至 2025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 2025年4月1日 至 2026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

(単位：百万円)

日本	その他	合計
43,204	9,302	52,506

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	豪州	その他	合計
444,010	112,126	57,171	613,308

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 2024年4月1日 至 2025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	231	67	299	-	-	299
当期末残高	2,349	28	2,377	-	-	2,377

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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	228	28	256	-	-	256
当期末残高	2,078	-	2,078	-	-	2,078

【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 2024年4月1日 至 2025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	㈱商船三井	東京都港区	66,562	海運業	被所有 直接 100.0 間接 0.0	資金借入 利息の支払 CMS取引 建物の賃貸 役員の兼任	資金の借入 利息の支払 CMS資金貸付 (注)	21,500 1,074 -	関係会社借入金 - 関係会社貸付金	139,600 - 7,000

(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. 取引条件については、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 2025年4月1日 至 2026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	㈱商船三井	東京都港区	66,691	海運業	被所有 直接 100.0 間接 0.0	資金借入 利息の支払 CMS取引 建物の賃貸 役員の兼任	資金の借入 利息の支払 CMS資金貸付 (注)	129,000 3,131 -	関係会社借入金 - 関係会社貸付金	268,600 - -

(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. 取引条件については、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

㈱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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日)
1 株当たり純資産額	33,722,698,009円33銭	39,586,853,001円50銭
1 株当たり当期純利益	1,527,921,562円83銭	1,698,088,230円17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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026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)	9,167	10,188
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)	9,167	10,188
普通株式の期中平均株式数(株)	6	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。

	前連結会計年度末 (2025年 3月31日)	当連結会計年度末 (2026年 3月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	204,304	259,627
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	202,336	237,521
差額の主な内訳(百万円) 非支配株主持分	1,968	22,106
普通株式の発行済株式数(株)	6	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)	6	6

(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	12,000	0.729	なし	2028年 12月6日
合計			62,000	62,000			

(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)
		22,000	10,000	

【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	13,612	7,900	0.601	
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)	98,850	120,750	1.115	2027年12月26日 ～ 2035年12月25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)	139,600	268,600	1.628	2032年12月5日 ～ 2035年12月23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	252,062	397,250		

- (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)	21,900	5,300	5,100	33,900
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】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、資産除去債務明細表の作成を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間 自2025年4月1日 至2025年9月30日	当連結会計年度 自2025年4月1日 至2026年3月31日
営業収益 (百万円)	25,079	52,506
税金等調整前 中間(当期)純利益 (百万円)	5,454	12,424
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	3,870	10,188
1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	645,159,288.17	1,698,088,230.17

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,128	4,888
営業未収入金	171	206
棚卸資産	1 0	1 0
前払費用	61	57
その他	7,187	3,244
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	12,547	8,396
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 99,326	2 108,862
構築物	673	681
機械及び装置	491	726
車両運搬具	10	7
工具、器具及び備品	534	525
土地	184,864	184,159
信託土地	129,800	130,790
建設仮勘定	11,676	17,999
有形固定資産合計	427,377	443,752
無形固定資産	374	1,123
投資その他の資産		
投資有価証券	49,987	75,499
関係会社株式	77,315	212,786
長期前払費用	585	176
前払年金費用	529	645
敷金及び保証金	555	658
その他	171	198
貸倒引当金	14	14
投資その他の資産合計	129,130	289,950
固定資産合計	556,883	734,826
資産合計	569,430	743,222

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026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	13,612	7,900
未払金	1,368	4,428
未払費用	781	856
未払法人税等	1,742	276
未払消費税等	1,492	-
前受金	2,570	2,713
役員賞与引当金	62	73
その他	311	465
流動負債合計	21,942	16,713
固定負債		
社債	62,000	62,000
長期借入金	98,850	120,750
関係会社長期借入金	141,400	270,950
受入敷金保証金	26,425	27,054
繰延税金負債	9,610	14,129
再評価に係る繰延税金負債	22,499	22,471
退職給付引当金	420	446
その他	153	520
固定負債合計	361,360	518,321
負債合計	383,302	535,034
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,354	12,354
資本剰余金		
資本準備金	13,976	13,976
資本剰余金合計	13,976	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	112	35
圧縮積立金	2,323	2,300
別途積立金	96,187	96,187
繰越利益剰余金	39,170	48,273
利益剰余金合計	139,669	148,673
株主資本合計	166,000	175,003
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	20,897	31,588
繰延ヘッジ損益	106	57
土地再評価差額金	663	1,538
評価・換算差額等合計	20,127	33,184
純資産合計	186,128	208,188
負債純資産合計	569,430	743,222

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)	当事業年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日)
営業収益	32,665	33,279
営業原価	21,120	21,802
営業総利益	11,545	11,476
販売費及び一般管理費	¹ 3,114	¹ 3,118
営業利益	8,430	8,358
営業外収益		
受取利息	13	48
受取配当金	2,572	5,756
投資事業組合運用益	328	701
受取保証料	36	416
その他	67	74
営業外収益合計	3,019	6,997
営業外費用		
支払利息	1,665	4,273
社債利息	549	436
その他	34	163
営業外費用合計	2,249	4,874
経常利益	9,200	10,481
特別利益		
固定資産売却益	-	1,621
投資有価証券売却益	1,440	2,828
特別利益合計	1,440	4,449
特別損失		
建替関連損失	² 1,532	² 2,252
固定資産除却損	25	52
投資有価証券評価損	-	40
関係会社株式評価損	826	113
その他	-	174
特別損失合計	2,384	2,632
税引前当期純利益	8,256	12,298
法人税、住民税及び事業税	2,533	1,599
法人税等調整額	492	506
法人税等合計	2,040	1,092
当期純利益	6,215	11,205

【営業原価内訳明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026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			751	3.6	701	3.2	
2 経費							
(1) 水道光熱費		2,401			2,572		
(2) 修繕費		2,336			2,020		
(3) 清掃費		813			934		
(4) 管理委託料		2,033			2,256		
(5) その他		631	8,216	38.9	750	8,535	39.1
3 減価償却費			7,558	35.8		7,384	33.9
4 租税公課			4,593	21.7		5,181	23.8
計			21,120	100.0		21,802	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 2024年4月1日 至 2025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	12,354	13,976	13,976	1,876	267	2,354	96,187
当期変動額							
当期純利益							
特別償却準備金の取崩					155		
圧縮積立金の取崩						30	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	155	30	-
当期末残高	12,354	13,976	13,976	1,876	112	2,323	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	32,768	133,454	159,784	22,406	6	34	22,378	182,163
当期変動額								
当期純利益	6,215	6,215	6,215					6,215
特別償却準備金の取崩	155	-	-					-
圧縮積立金の取崩	30	-	-					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				1,509	112	629	2,251	2,251
当期変動額合計	6,401	6,215	6,215	1,509	112	629	2,251	3,964
当期末残高	39,170	139,669	166,000	20,897	106	663	20,127	186,128

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026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	12,354	13,976	13,976	1,876	112	2,323	96,187
当期変動額							
当期純利益							
特別償却準備金の取崩					76		
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	-	-	-	-	76	23	-
当期末残高	12,354	13,976	13,976	1,876	35	2,300	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	39,170	139,669	166,000	20,897	106	663	20,127	186,128
当期変動額								
当期純利益	11,205	11,205	11,205					11,205
特別償却準備金の取崩	76	-	-					-
圧縮積立金の取崩	23	-	-					-
土地再評価差額金の取崩	2,202	2,202	2,202					2,202
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				10,690	163	2,202	13,056	13,056
当期変動額合計	9,103	9,003	9,003	10,690	163	2,202	13,056	22,059
当期末残高	48,273	148,673	175,003	31,588	57	1,538	33,184	208,188

【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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
有形固定資産(土地、信託土地、建設仮勘定除く)	101,036	110,802

(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)

(損益計算書関係)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保証料」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、前事業年度の損益計算書の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた104百万円は、「受取保証料」36百万円、「その他」67百万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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
短期金銭債権	7,147百万円	65百万円
長期金銭債権	4百万円	4百万円
短期金銭債務	256百万円	274百万円
長期金銭債務	143,447百万円	272,998百万円

4 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

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
さくら・ホールディング 特定目的会社	9,750百万円	9,423百万円
計	9,750百万円	9,423百万円

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
役員報酬	177百万円	179百万円
役員賞与引当金繰入額	64百万円	73百万円
従業員給料手当	858百万円	950百万円
退職給付費用	146百万円	8百万円
租税公課	16百万円	23百万円
減価償却費	261百万円	252百万円
業務委託料	100百万円	155百万円

一般管理費に属する費用がほとんどであります。

2 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。

3 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業収益	2,589百万円	2,743百万円
営業原価、販売費及び一般管理費	2,463百万円	2,784百万円
営業取引以外の取引高	2,621百万円	7,784百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
子会社株式	72,570	208,040
関連会社株式	4,745	4,746
合計	77,315	212,786

(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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
(繰延税金資産)		
建替関連損失	- 百万円	602百万円
減価償却費償却限度超過額	1,006百万円	534百万円
関係会社株式評価損	260百万円	282百万円
退職給付引当金	132百万円	140百万円
未払事業税	120百万円	64百万円
その他	351百万円	418百万円
繰延税金資産小計	1,871百万円	2,043百万円
評価性引当額	689百万円	439百万円
繰延税金資産合計	1,181百万円	1,603百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	9,517百万円	14,440百万円
固定資産圧縮積立金	1,056百万円	1,045百万円
前払年金費用	166百万円	203百万円
繰延ヘッジ損益	- 百万円	26百万円
特別償却準備金	51百万円	16百万円
繰延税金負債合計	10,792百万円	15,732百万円
繰延税金負債の純額	9,610百万円	14,129百万円

(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22,499百万円、当事業年度は22,471百万円、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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
評価性引当額	3.3%	2.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	0.4%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	6.1%	11.4%
グループ通算制度による影響額	2.5%	2.1%
土地再評価差額金	- %	5.4%
その他	1.1%	1.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.7%	8.9%

(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		
住友商事(株)	1,807,151	10,445
ダイキン工業(株)	398,000	7,436
住友電気工業(株)	665,500	5,576
三井住友トラストグループ(株)	1,066,390	5,227
(株)三井住友フィナンシャルグループ	963,336	4,822
(株)住友倉庫	922,912	3,723
日本電気(株)	759,180	2,919
新日本空調(株)	546,374	1,781
京阪神ビルディング(株)	667,426	1,291
(株)大林組	300,000	1,126
鹿島建設(株)	165,375	976
ダイダン(株)	363,000	952
大阪ガス(株)	138,915	886
旭化成(株)	430,998	650
レンゴー(株)	492,817	619
関西電力(株)	197,283	509
美津濃(株)	91,080	306
阪急阪神ホールディングス(株)	61,800	281
(株)日本触媒	104,800	237
コクヨ(株)	276,000	236
A N Aホールディングス(株)	84,441	236
三菱地所(株)	31,949	138
その他16銘柄	380,896	632
計	10,915,623	51,017

【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	-	20,750
優先出資証券	-	3,468
投資事業有限責任組合出資金	-	262
計	-	24,482

【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	236,304 (384)	16,966	21,943	7,011	231,327 (384)	122,464
	構築物	2,813	68	145	60	2,736	2,055
	機械及び装置	2,582	388	0	153	2,970	2,244
	車両運搬具	27	0	-	3	27	20
	工具、器具及び備品	2,050	188	87	197	2,151	1,626
	土地	184,864 (21,836)	-	704 (2,173)	-	184,159 (24,009)	-
	信託土地	129,800	990	-	-	130,790	-
	建設仮勘定	11,676	25,880	19,557	-	17,999	-
	計	570,120	44,482	42,439	7,426	572,163	128,411
無形固定資産	計	1,061	1,211	308	169	1,965	841

(注) 1 当期増減額の主なものは、次のとおりであります。

建物	「八重洲ダイビル」の竣工による増加 「梅田ダイビル」のリニューアル工事による増加	15,091百万円
建物	「堂島ダイビル」の閉館・除却による減少 「新宿ダイビル」の閉館・除却による減少	20,588百万円
建設仮勘定	「札幌ダイビル」の新築工事による増加 「札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業」の開発負担金支出による増加	7,362百万円 4,388百万円

- 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、当期減少額及び当期末残高の(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	1	16
役員賞与引当金	62	73	62	73

(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
(2024年度) | 自 2024年4月1日
至 2025年3月31日 | 2025年6月27日
近畿財務局長に提出 |
| (2) 半期報告書 | (2025年度中) | 自 2025年4月1日
至 2025年9月30日 | 2025年11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 | | | 2025年5月26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 | | | 2025年10月31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 | | | 2025年11月19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9号
(代表者の異動)の規定に基づく臨時報告書 | | | 2026年2月2日
近畿財務局長に提出 |
| (4) 訂正臨時報告書
2025年10月31日付で提出した臨時報告書に係る
訂正臨時報告書 | | | 2025年12月25日
近畿財務局長に提出 |
| (5) 訂正発行登録書(社債) | | | 2025年5月26日
2025年10月31日
2025年11月19日
2025年12月25日
2026年2月2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

2026年6月26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

< 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2025年4月1日から2026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2026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（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、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2026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、669,694百万円であり、連結総資産の83%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十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、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

2026年6月26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

< 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2025年4月1日から2026年3月31日までの2025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2026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（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。