

【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】 2023年6月27日

【事業年度】 2022年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

【会社名】 ダイビル株式会社

【英訳名】 DAIBIRU CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長執行役員 丸山 卓

【本店の所在の場所】 大阪市北区中之島三丁目6番32号

【電話番号】 06(6441)1933番(代表)

【事務連絡者氏名】 財務経理部長 鳥見 淳

【最寄りの連絡場所】 大阪市北区中之島三丁目6番32号

【電話番号】 06(6441)1933番(代表)

【事務連絡者氏名】 財務経理部長 鳥見 淳

【縦覧に供する場所】 ダイビル株式会社東京営業部
(東京都千代田区内幸町一丁目2番2号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
営業収益 (百万円)	40,637	42,817	42,909	41,859	42,683
経常利益 (百万円)	9,953	10,858	11,672	10,740	10,363
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	6,993	7,932	8,437	6,851	8,846
包括利益 (百万円)	388	4,563	14,190	1,508	13,598
純資産額 (百万円)	155,728	157,827	167,346	166,369	179,980
総資産額 (百万円)	364,754	383,426	393,928	388,645	446,544
1株当たり純資産額 (円)	1,319.81	1,337.20	33,071,880,646.83	32,848,420,117.02	35,565,676,591.20
1株当たり当期純利益 (円)	59.96	68.02	1,675,747,896.42	1,370,022,189.37	1,769,302,936.08
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	42.20	40.67	41.98	42.27	39.82
自己資本利益率 (%)	4.51	5.12	5.25	4.16	5.17
株価収益率 (倍)	17.51	13.11	19.53	36.74	-
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	14,101	14,570	13,659	12,114	15,943
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,565	27,303	3,845	9,390	59,206
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	9,453	13,685	8,387	10,245	40,337
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	15,403	16,336	17,889	10,504	7,581
従業員数 (人)	2,464	2,588	2,457	2,250	2,163

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を2021年度の期首から適用しており、2021年度以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 3 当社は2022年4月26日付で上場廃止となったため、2022年度の株価収益率は記載しておりません。
- 4 当社は、2022年4月28日付で普通株式22,929,680株につき普通株式1株の割合で株式併合を行っております。2020年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	2018年度 2019年3月	2019年度 2020年3月	2020年度 2021年3月	2021年度 2022年3月	2022年度 2023年3月
営業収益 (百万円)	28,561	30,361	31,069	30,308	30,022
経常利益 (百万円)	9,554	9,913	11,256	10,468	9,494
当期純利益 (百万円)	6,885	7,426	8,490	7,090	8,642
資本金 (百万円)	12,227	12,227	12,227	12,227	12,227
発行済株式総数 (株)	116,851,049	116,851,049	115,051,049	115,051,049	5
純資産額 (百万円)	151,446	153,496	162,940	159,623	169,678
総資産額 (百万円)	356,763	375,601	382,830	378,302	432,068
1株当たり純資産額 (円)	1,298.56	1,316.14	32,586,637,984.28	31,915,708,286.66	33,935,749,607.40
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	20.00 (9.50)	21.00 (10.50)	22.00 (10.50)	10.50 (10.50)	- (-)
1株当たり当期純利 益 (円)	59.04	63.68	1,686,176,049.74	1,417,832,500.33	1,728,447,226.16
潜在株式調整後 1株当たり当期純利 益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	42.45	40.87	42.56	42.19	39.27
自己資本利益率 (%)	4.53	4.87	5.37	4.40	5.25
株価収益率 (倍)	17.79	14.01	19.41	35.50	-
配当性向 (%)	33.88	32.98	29.92	16.98	-
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数) (人)	70 (13)	79 (12)	86 (14)	89 (11)	107 (10)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込 み東証業種別株価指 数(不動産))	88.3 (103.5)	77.2 (80.0)	122.4 (109.6)	183.7 (108.7)	- (-)
最高株価 (円)	1,364	1,445	1,480	2,345	2,200
最低株価 (円)	984	703	772	1,196	2,195

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を2021年度の期首から適用しており、2021年度以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 3 当社は2022年4月26日付で上場廃止となったため、2022年度の株価収益率、株主総利回りは記載しておりません。また最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、最終取引日である2022年4月26日までの株価について記載しております。
- 4 当社は、2022年4月28日付で普通株式22,929,680株につき普通株式1株の割合で株式併合を行っております。2020年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

2 【沿革】

1923年10月	大阪商船株式会社、宇治川電気株式会社並びに日本電力株式会社の三社共同出資により株式会社大阪ビルヂング(資本金300万円)を設立
1925年9月	大阪市北区中之島にダイビル本館完工
1927年7月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル1号館完工
1931年4月	日比谷ダイビル1号館に隣接して2号館完工
1937年7月	ダイビル本館に隣接して新館完工
1945年10月	大阪建物株式会社に社名変更
1950年12月	大阪証券取引所上場
1958年4月	大阪市北区堂島浜に新ダイビル南館完工
1963年10月	新ダイビル北館完工
1968年6月	東京都中央区京橋に八重洲ダイビル完工
1975年3月	大阪市中心区南久宝寺町の御堂筋ダイビルを購入
1976年9月	東京都千代田区麹町に麹町ダイビル完工
1983年1月	東京都千代田区内幸町に内幸町ダイビル完工
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完工
1986年5月	大阪市中心区淡路町に淡路町ダイビル完工
1986年9月	東京都港区三田に三田日東ダイビル完工
1989年10月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル建て替え第一期工事完了、新ビル完工
1991年11月	東京都千代田区内幸町に日比谷ダイビル第二期工事完工
1992年1月	ダイビル株式会社に社名変更
1997年1月	大阪市北区中津に北梅田ダイビル完工
1997年2月	大阪市中心区高麗橋に淀屋橋ダイビル完工
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)を購入
2000年5月	大阪市北区梅田に梅田ダイビル完工
2001年2月	東京都港区芝の芝ダイビルを購入
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)を購入 東京都千代田区外神田に秋葉原ダイビル完工
2007年7月	商船三井興産株式会社(連結子会社)を子会社化
2009年3月	大阪市北区中之島に中之島ダイビル完工
2009年7月	大阪市中心区土佐堀に土佐堀ダイビル完工
2010年1月	東京都千代田区外神田の秋葉原ダイビル・駅前プラザ(現 BiTO AKIBA PLAZA)を購入
2010年4月	東京都港区南青山の青山ライズスクエア(信託受益権)を購入
2012年1月	ベトナム ホーチミン市のサイゴン・タワーを所有する Saigon Tower Co.,Ltd. (連結子会社、現 Daibiru Saigon Tower Co., Ltd.)を子会社化
2013年2月	大阪市北区中之島にダイビル本館建て替え工事完了、新ビル完工
2014年12月	ベトナム ハノイ市のコーナーストーン・ビルディングを所有する VIBANK-NGT Co.,Ltd. (連結子会社、現 Daibiru CSB Co.,Ltd.)を子会社化
2015年3月	大阪市北区堂島浜に新ダイビル建て替え工事完了、新ビル完工
2018年9月	Daibiru Holdings Australia Pty Ltd(連結子会社、現 Daibiru Australia Pty Ltd)を通じ、豪州シドニー市にオフィスビル開発プロジェクト「275 George Street」を取得
2019年7月	東京都千代田区外神田にBiTO AKIBA完工
2019年11月	札幌市中心区のダイビルPIVOT等計3物件を購入
2020年12月	豪州シドニー市にて「275 George Street」完工
2022年4月	東京証券取引所上場廃止、株式会社商船三井の完全子会社となる

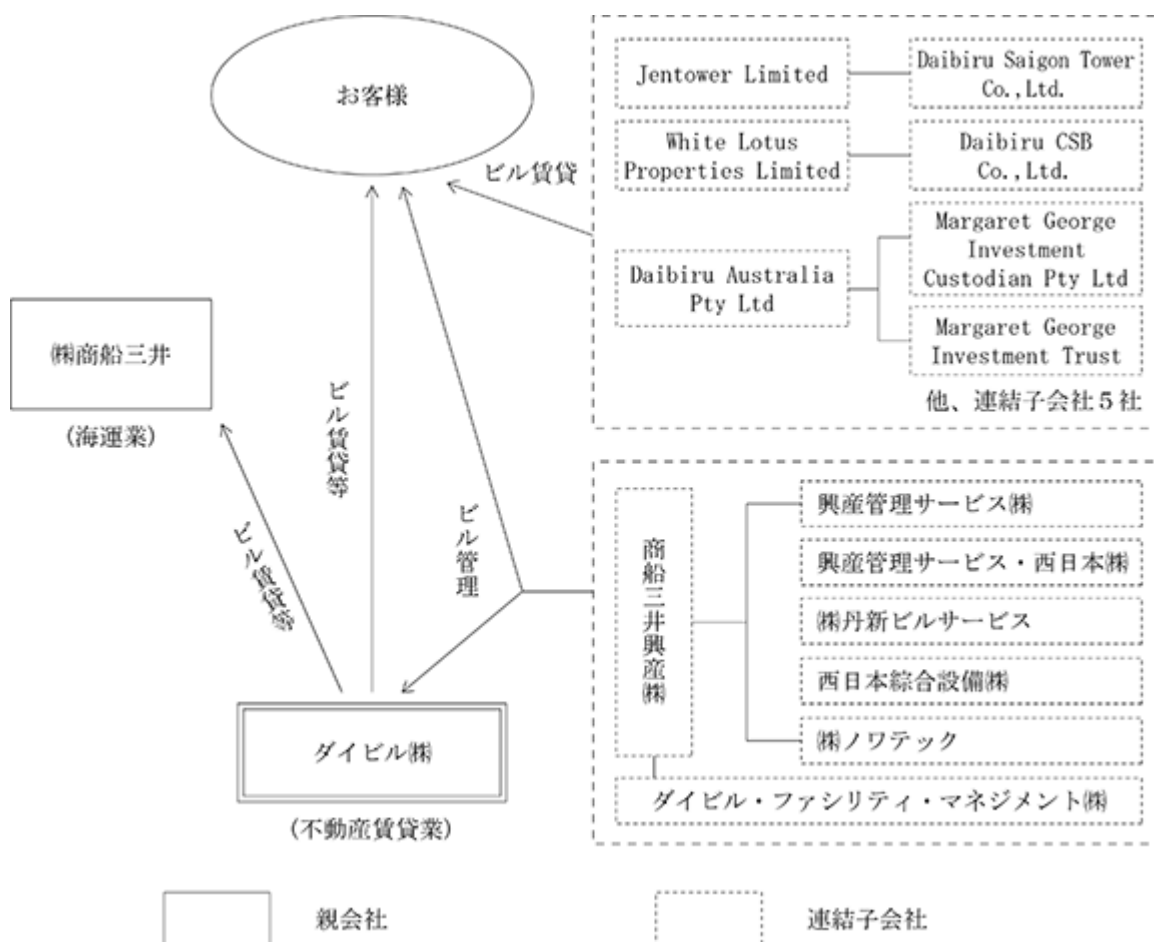
2022年10月 東京都千代田区大手町の大手町ファーストスクエアの一部持分（信託受益権）を取得
2023年3月 東京都千代田区大手町の大手門タワー・ENEOSビルの一部持分（信託受益権）を取得

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。（2023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）及びDaibiru Australia Pty Ltd（連結子会社）が所有するオフィスビル、ホテル、マンション等を賃貸しております。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.の持株会社であります。Daibiru Australia Pty LtdはMargaret George Investment Trust（連結子会社）を通じて、豪州シドニーの「275 George Street」を所有しております。）
- <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）、西日本総合設備㈱(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	65,400	海運業	100.0 (0.0)	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) 1 有価証券報告書を提出しております。

2 議決権の被所有割合の()内は、間接所有割合であり、内数を記載しております。

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
商船三井興産㈱(2)	東京都中央区	300	ビル管理事業	51.0	当社所有のビル及びマン ションを管理してしま 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 (49.0)	当社所有のビルを管理して おります。 役員の兼任 あり
興産管理サービス㈱	東京都中央区	20	ビル管理事業	100.0 (100.0)	当社所有のビルを管理して おります。 役員の兼任 あり
興産管理サービス・西日本㈱	大阪市北区	14	ビル管理事業	100.0 (100.0)	当社所有のビルを管理して おります。 役員の兼任 あり
㈱丹新ビルサービス	京都府福知山市	20	ビル管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 あり
西日本総合設備㈱	神戸市灘区	10	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
Yellow Lotus Properties Limited	Tortola,British Virgin Islands	301	土地建物賃貸 事業	100.0	役員の兼任 あり
Daibiru Australia Pty Ltd (3)	Sydney,Australia	AUD230,000,000	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
Margaret George Investment Trust	Sydney,Australia	-	土地建物賃貸 事業	- (-)	

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
Yarra Spencer Trust	Sydney,Australia	-	土地建物賃貸 事業	- (-)	
Daibiru USA, LLC(3)	Delaware,USA	US\$12,200,000	土地建物賃貸 事業	100.00	役員の兼任 あり
Daibiru Garren, LLC(3)	Delaware,USA	US\$12,200,000	土地建物賃貸 事業	100.0 (100.0)	役員の兼任 あり

- (注) 1 議決権の所有割合の()内は間接所有割合であり、内数を記載しております。
 2 商船三井興産(株)は営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く)の連結営業収益に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。
 (1) 営業収益 8,876百万円
 (2) 経常利益 137百万円
 (3) 当期純損失 22百万円
 (4) 純資産額 3,510百万円
 (5) 総資産額 5,344百万円
 3 特定子会社であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023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)	131	1,900	16	116	2,163

(注) 従業員数は就業人数であります。

(2) 提出会社の状況

2023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)
107(10)	38.6	10.8	9,564

(注) 前事業年度末に比べ従業員数が18名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

2023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)	43(4)			64(6)	107(10)

- (注) 1 従業員数は就業人数で、関係会社への出向者15名を含んでおりません。
 2 臨時従業員は()内に年間の平均人数を外数で記載しております。
 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労使関係については特に記載すべき事項はありません。

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

提出会社

当事業年度							補足説明
管理職に 占める 女性労働者 の割合(%) (注1)	男性労働者の 育児休業取得率(%)			労働者の男女の 賃金の差異(%)			
	全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	
8.3							

(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 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については、公表義務がないため記載を省略しております。

連結子会社

当事業年度								補足説明
名称	管理職に 占める 女性労働者 の割合(%) (注1)	男性労働者の 育児休業取得率(%)			労働者の男女の 賃金の差異(%) (注1)			
		全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	
商船三井興産(株)	12.2				62.4	79.1	55.0	
興産管理サービス(株)	33.3				28.5	95.8	22.0	
興産管理サービス・ 西日本(株)	16.1				64.5	82.9	73.8	
(株)丹新ビルサービス	0.0							

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

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

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営の基本方針

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

(2) 中長期的な経営戦略

当社グループは、2023年度を初年度とする「ダイビルグループ中長期経営計画2035」（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周年を迎えるにあたり、当社グループの次なる100年を見据え、2035年をゴールとする経営ビジョン・方向性を示すものです。

<2035年のビジョン・ありたい姿>

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

3つの事業戦略

国内事業戦略

(a) 新規物件の取得

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

(b) 既存物件の建替・リニューアル推進

八重洲ダイビル、御堂筋ダイビル

(c) アセットタイプ拡充の検討

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

(d) 再開発・街創り

札幌PIVOT再開発、既存物件の建替・周辺地域を巻き込んだ再開発

海外事業戦略

(a) 既投資国への投資拡大

ベトナム、豪州

(b) 新規投資国への投資

東南アジア、インド等成長地域への投資

(c) 海外新規投資（手法・取組）

米国プロジェクト（The Garren、木造建築）

(d) 商船三井との協業

地域ネットワークの活用、海運ビジネスとの連携

新規事業戦略

(a) 新規ビジネス

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

(b) ノンアセット事業

PM・BM等のフィービジネス拡大

(c) ビジネスモデルの多角化

ファンド・AM事業等

戦略促進のための触媒

商船三井グループとのシナジー
環境・サステナビリティ
DX

5つの事業基盤

テナントリレーション（営業力）
安心・安全の追求
財務戦略
組織・制度・ガバナンス
人材開発・育成

(3) 目標とする経営指標

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

2035年度 税引前利益 250億円

総資産目安 1兆円（計画期間中の総投資額目安7,000億円）

(4) 優先的に対処すべき課題

目下の経営環境についての認識

わが国経済は、ウィズコロナの下での政府による政策効果等により景況感は改善しつつあるものの、世界的な金融引き締め政策の長期化による海外景気の下振れリスクや、世界的な半導体不足、原材料価格の高騰、ウクライナ情勢の長期化に伴う原油価格や為替相場の急激な変動など、先行きの不透明感の強い状況が続いています。

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

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

優先的に対処すべき課題

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

国内事業戦略の推進

当社グループの国内における保有アセットは東京・大阪に集中し、また、大半が大型のオフィス用途となっております。経営計画における国内事業戦略では、新規物件の取得、既存物件の建替・リニューアル、アセットタイプの拡充、再開発・街創りに注力する方針を掲げております。新規物件取得では、2022年度に日本随一のビジネスエリアである大手町・丸の内・有楽町エリアに所在する「大手町ファーストスクエア」、「大手門タワー・ENEOSビル」の一部持分を取得いたしました。引続き、規模・用途・地域について投資対象を広げることにより、投資の実現性を向上させるとともに、取得・開発した物件の収益性を最大限に高めてまいります。既存物件の建替・リニューアルでは、御堂筋ダイビル及び八重洲ダイビルの建替えプロジェクトを推進中です。アセットタイプの拡充では、当社のメインビジネスであるオフィスビルや商業ビル、ホテルに加え、物流施設やデータセンター事業、レジデンス、シニア施設への参入を検討しております。再開発・街創りでは、札幌PIVOTの再開発の他、既存物件の隣地を巻き込んだ再開発に継続的に取り組んでおります。

海外事業戦略の推進

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

既存投資国であるベトナムにおいては、2012年にホーチミン市の「サイゴン・タワー」、2014年にハノイ市の「コーナーストーン・ビルディング」と、ベトナム2大都市における好立地Aグレード・オフィスビルを取得し、当社社員を現地のビル保有・運営会社に派遣し日本国内に準じたオフィス賃貸サービスを提供することでテナント及び市場から高い評価を受けております。また、2021年にはハノイ市において、当社海外事業初となる当社主導のオフィスビル開発プロジェクトへの参画を決定するなど、ベトナムにおける日系オフィスビル事業者のパイオニアとして同国で着実に事業基盤を築いております。

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

また、新規投資国への投資にも積極的に取り組んでおり、2022年度には米国アトランタ近郊におけるESG配慮型オフィス開発プロジェクトへの参画を決定しており、当社グループの海外事業は開発中案件を含め、世界3ヶ国・計6件となります。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り組んでおります。具体的にはファンドやAM事業立ち上げなどビジネスモデルの多角化を検討するほか、テナントリーシングのノウハウを生かしたPM・BMフィービジネスの拡大に注力いたします。

また、シェアオフィスやCVCといった新規ビジネスにも積極的に取り組んでまいります。

事業基盤の維持・強化

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

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

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

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

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

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

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

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当社グループが判断したものであります。

(1) ガバナンス

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

2021年度には、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ました。また、当連結会計年度には、課題の実現・解決への取り組みを実効性ある形で推進していくため、各マテリアリティに基づくKPIを設定しました。今後も議論を重ね、対象範囲をグループ全体、国内外保有ビルへと拡大することを検討するほか、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進め、グループ全体として持続的な成長を目指してまいります。

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あります。

- ・当社国内外保有オフィスビル（当社が直接電力需給契約を締結していないものを除く。）へのCO₂フリー電力の導入
- ・新ダイビル及び梅田ダイビルにおける「カーボンニュートラルな都市ガス」の導入
- ・「生物多様性のための30by30アライアンス」への参加など

(2) 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社内環境整備に関する方針は、以下のとおりであります。

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想いから「4 DIMENSIONS（4次元）DEVELOPER～長期目線で変化を起こせる人材～」を人材像として掲げております。

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おります。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」であります。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。

社内環境整備

以下の育成制度を通じて社員の成長を促し、企業の成長に繋がります。

階層別研修

入社後の新人研修では、ビジネスマナー研修、物件視察、各部署レクチャー等を通じて、配属前に必要なビジネスベーシックスキルや当社事業について学びます。その後入社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おります。

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。外部研修会場において半日・1日単位で受講することができます。

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。

また、2018年度～2022年度までの中期経営計画「“Design 100”プロジェクト Phase- 」において、計画を支えるプラットフォームの一つとして「ICT戦略による生産性向上と成果創出」を掲げ、具体的には下記のような環境を整備いたしました。

モバイルワーク・在宅勤務

2018年12月にモバイルPC端末の配布が完了したことに伴い、2019年4月にモバイルワーク制度を、2021年4月には在宅勤務制度を導入いたしました。

各種帳票や申請フローの電子化

2019年7月に組織横断で「基幹システム更新プロジェクト」を立上げ、3年間にわたり会計システム、営業・請求システム、工事発注・工事検収システム等基幹業務システムの更新、並びに経費精算システムや電子稟議システムの新規導入を行いました。これにより日々の業務で使用する帳票や申請フローの多くを電子化し、業務の生産性及び在宅勤務の利便性が向上いたしました。

(3) リスク管理

当社では、リスク管理規程に基づき、経営会議をリスク管理にかかる統括組織と位置付け、リスク管理体制の整備、方針及び施策の策定並びにこれらのモニタリングを行っております。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や各部室におけるリスク管理の取組や課題を共有し議論したうえで、リスク管理の実効性向上を図っております。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、上記「(2) 戦略」において記載した、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社内環境整備に関する方針について、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、次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。

指標	目標	実績（当事業年度）
課長以上の管理職に占める女性労働者の割合	2026年3月までに12%	8.3%

3 【事業等のリスク】

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

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

当社グループの主な収入は、当社グループが第三者との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入であり、不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクについては、以下のとおりであります。

(1) 不動産の稼働率の低下に関するリスク

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

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

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

(2) 賃料の減額に関するリスク

マーケットの賃料水準が低下した場合には、新規入居テナントの賃料が従前テナントの賃料に比べて低下するとともに、既存テナントの賃料減額の可能性も大きくなり、賃料収入が減少する可能性があります。

また、普通建物賃貸借契約の場合、テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約期間中・更新時にかかわらず、テナントとの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。

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

(3) 契約面積の大きいテナントに関するリスク

賃貸借契約における契約面積の大きいテナントにおいて、上記(1)(2)のリスクが顕在化した場合、賃料収入が大きく減少する可能性があります。また、このようなテナントが退去する場合には、一度に多額の預り金の返還が生じ、加えて後継テナントの誘致には時間を要する場合や賃貸条件を緩和する場合もあり、その誘致期間と入居条件によっては、当社グループの収益等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

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

(4) 感染症等の発生に関するリスク

新型コロナウイルス感染症のような世界的感染症の拡大に伴い、政府等による指示・要請に基づき休業を余儀なくされたテナントに対する賃料の減額や、建設請負事業者の営業自粛等に伴い建設プロジェクトが計画通り進行しないことにより、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループ役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、金利の変動により、将来の資金調達コストが影響を受ける可能性があります。

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

(2) 為替の変動に関するリスク

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

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

(3) 不動産関連税制などの法改正に関するリスク

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

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

(4) 資産価格の変動に関するリスク

当社グループが保有する資産（土地、建物、投資有価証券等）について、経済状況、需給関係等の要因により資産価格が著しく変動した場合、当該資産の売却等に伴う実現損益及び金融商品会計、固定資産の減損会計に基づく会計処理等が、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

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

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度の経営成績につきましては、営業収益は42,683百万円と前連結会計年度に比べ823百万円（2.0%）の増収、営業利益は9,908百万円と前連結会計年度に比べ1,135百万円（10.3%）の減益となりました。

営業外損益では受取報奨金の増加及び支払利息の減少がありました。営業利益の減益を受け、経常利益は10,363百万円と前連結会計年度に比べ376百万円（3.5%）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2,571百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損等を1,509百万円計上いたしました。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は8,846百万円と前連結会計年度に比べ1,995百万円（29.1%）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78.4%を占める当セグメントでは、既存ビルの稼働状況の向上等により、営業収益は33,475百万円と前連結会計年度に比べ436百万円（1.3%）の増収となりました。また、減価償却費及び光熱費の増加等により営業費用は増加し、営業利益は11,644百万円と前連結会計年度に比べ709百万円（5.7%）の減益となりました。

b ビル管理事業

連結営業収益の20.0%を占める当セグメントでは、新型コロナウイルス感染症による行動制限の緩和に伴う営業活動の回復により、営業収益は8,512百万円と前連結会計年度に比べ349百万円（4.3%）の増収となりました。また、営業利益は269百万円と前連結会計年度に比べ275百万円（50.6%）の減益となりました。

c その他

連結営業収益の1.6%を占める当セグメントでは、工事請負高の増加等により、営業収益は696百万円と前連結会計年度に比べ37百万円（5.7%）の増収となりました。また、営業利益は232百万円と前連結会計年度に比べ16百万円（7.4%）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57,898百万円増加し、446,544百万円となりました。負債合計は前連結会計年度末に比べ44,288百万円増加し、266,563百万円となりました。純資産合計は前連結会計年度末に比べ13,610百万円増加し、179,980百万円となりました。

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7,581百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,922百万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15,943百万円となりました。税金等調整前当期純利益の増加等により、得られた資金は前連結会計年度に比べ3,828百万円増加いたしました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は59,206百万円となりました。これは主に、「大手町ファーストスクエア」及び「大手門タワー・ENEOSビル」の取得に伴う有形固定資産信託受益権の取得による支出等であり、使用した資金は前連結会計年度に比べ49,816百万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40,337百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入等によるものであります。なお、前連結会計年度は長期借入金の返済による支出等により、使用した資金は10,245百万円でした。

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	33,589	1.3
ビル管理事業	10,809	2.4
その他	696	5.7
小計	45,095	1.7
消去又は全社	(2,411)	-
合計	42,683	2.0

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	717,223㎡	1.0
内訳		
共用面積	181,325㎡	3.3
自用面積	15,767㎡	11.2
貸付可能面積	520,131㎡	0.0
内貸付面積		
貸室面積	456,815㎡	1.6
駐車場面積	47,570㎡	0.7
小計	504,385㎡	1.5
転貸面積	10,058㎡	2.8
貸付面積合計	514,442㎡	1.4
貸室収益(総額)	33,073	1.4
消去又は全社	(113)	-
計	32,959	1.4

(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	93,696㎡	6.2
内訳		
貸付面積	210㎡	62.9
営業用建物敷地	93,486㎡	6.3
土地使用权	6,872㎡	-
面積合計	100,568㎡	5.8
貸地収益(総額)	15	52.5
消去又は全社	-	-
計	15	52.5

(c) 貸駐車場収益

区分	金額(百万円)	前期比(%)
駐車場賃貸収益	500	2.1
消去又は全社	-	-
計	500	2.1

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	8,565	3.6
マンション管理	2,066	2.4
その他	177	5.2
小計	10,809	2.4
消去又は全社	(2,297)	-
計	8,512	4.3

d その他による営業収益

区分	金額(百万円)	前期比(%)
工事請負高	472	4.2
工事管理料	126	116.6
不動産仲介収入	-	-
その他	97	33.7
小計	696	5.7
消去又は全社	-	-
計	696	5.7

(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57,898百万円増加し、446,544百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ3,378百万円増加し、17,555百万円となりました。これは主として、流動資産その他の増加等によるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ54,520百万円増加し、428,988百万円となりました。これは主に、「大手町ファーストスクエア」及び「大手門タワー・ENEOSビル」の取得に伴う有形固定資産の増加等によるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べ44,288百万円増加し、266,563百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ5,132百万円減少し、30,640百万円となりました。これは主として、コマース・ペーパーの減少等によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べて49,420百万円増加し、235,923百万円となりました。これは主として、社債が減少しましたが、長期借入金及び関係会社長期借入金の増加等により、差引で増加したこと等によるものであります。なお、有利子負債の合計額は、前連結会計年度末に比べ40,391百万円増加し199,081百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ13,610百万円増加し179,980百万円となりました。これは主として、利益剰余金及び為替換算調整勘定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42,683百万円と前連結会計年度に比べ823百万円(2.0%)の増収となりました。

営業収益の78.4%を占める土地建物賃貸事業セグメントは、33,475百万円と436百万円(1.3%)の増収となりました。2023年3月末の当社東阪平均空室率は、大阪5.2%、東京0.4%、大阪・東京合計3.4%であります。営業収益の20.0%を占めるビル管理事業セグメントは、新型コロナウイルス感染症による行動制限の緩和に伴う営業活動の回復により、8,512百万円と前連結会計年度に比べ349百万円(4.3%)の増収となりました。営業収益の1.6%を占めるその他セグメントは、工事請負高の増加等により、696百万円と前連結会計年度に比べ37百万円(5.7%)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光熱費が増加したこと等により27,707百万円と前連結会計年度に比べ1,486百万円(5.7%)増加しました。また、営業収益に対する営業原価の比率は64.9%と前連結会計年度に比べ2.3%増加しました。

当社グループの販売費及び一般管理費は、大部分が一般管理費に属する費用であります。当連結会計年度は5,066百万円と前連結会計年度に比べ473百万円(10.3%)増加しました。また、営業収益に対する販売費及び一般管理費の比率は11.9%と前連結会計年度に比べ0.9%増加しました。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は9,908百万円と前連結会計年度に比べ1,135百万円(10.3%)の減益となりました。また、営業収益に対する営業利益の比率は23.2%と前連結会計年度に比べ3.2%減少しました。

なお、土地建物賃貸事業セグメントの営業利益は、11,644百万円と709百万円(5.7%)の減益となりました。ビル管理事業セグメントの営業利益は269百万円と前連結会計年度に比べ275百万円(50.6%)の減益、その他セグメントの営業利益は232百万円と前連結会計年度に比べ16百万円(7.4%)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303百万円の費用(純額)から、当連結会計年度は454百万円の収入(純額)となり、収入(純額)が704百万円増加しました。このうち、金融収支は、前連結会計年度の337百万円の費用(純額)に対し、28百万円の費用(純額)と309百万円減少しました。また、金融収支以外の営業外損益は、前連結会計年度の34百万円の収入(純額)に対し、483百万円の収入(純額)となりました。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は10,363百万円と前連結会計年度に比べ376百万円(3.5%)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24.3%と前連結会計年度に比べ1.4%減少しました。

(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782百万円、特別損失として建替関連損失1,460百万円、固定資産除却損34百万円を計上しましたが、当連結会計年度においては、特別利益として固定資産売却益2,571百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損等を1,509百万円計上いたしました。この結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、11,425百万円と1,397百万円(13.9%)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、2,508百万円と前連結会計年度に比べ564百万円(18.4%)減少しました。

(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8,846百万円と前連結会計年度に比べ1,995百万円(29.1%)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、新型コロナウイルス感染症対応と経済社会活動の両立が進み、緩やかに景気持ち直しの動きが見られましたが、ロシアのウクライナ侵攻の長期化や、世界的な物価上昇・金融引締めなどにより、依然として先行き不透明な状況が続いております。

オフィスビル業界におきましては、働き方改革が進みテレワークが定着した結果、在宅勤務やシェアオフィス活用に伴うオフィスの賃貸面積を見直す動きが見られる一方、従業員のコミュニケーションの重要性が再認識され、コミュニケーションスペースの拡充に伴う拡張や好立地ビルへの移転等、前向きなオフィス回帰の動きも見られるなど、空室率は期初からほぼ横ばいで推移しました。不動産売買マーケットにおきましては、長期金利上昇等の影響を受け、一時に比べ落ち着きを見せているものの、優良物件についての投資需要は依然旺盛で、熾烈を極める取得競争に衰えは見られません。

こうした状況の下、当社グループは、お客様の安心・安全を第一とし、環境問題への積極的な取り組みで、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基盤に、高水準の稼働率と適正な賃料水準を追求し、営業収益の維持拡大に努めました。新型コロナウイルス感染症拡大による当社グループ主力のオフィスビルへの影響は限定的でしたが、建替ビルの減収等により、営業収益約426億円、営業利益約99億円、親会社株主に帰属する当期純利益約88億円、総資産営業利益率は2.4%、自己資本利益率は5.2%、D/Eレシオは1.1倍となりました。

当社グループでは、2018年4月に、本年度までの5か年の中期経営計画「"Design 100"プロジェクト Phase-」を策定し、重点施策として、「都心大型オフィスビルの取得」、「投資対象の拡充」、「海外事業の推進」、「既存アセットの競争力維持・強化」及び「ビル管理事業の強化・拡大(ノンアセット型事業)」を掲げております。

本計画の下、最終年度にあたる本年度においては、「都心大型オフィスビルの取得」・「投資対象の拡充」について、「大手町ファーストスクエア」(地上23階、地下5階、延床面積141,228㎡)及び「大手門タワー・ENEOSビル」(地上22階、地下5階、延床面積103,462㎡)の一部持分を対象とした信託受益権の取得を決定し、前者については対象床の段階的取得を開始、後者については年度内に取得を完了いたしました。「内幸町ダイビル」においても、共同事業者から持分を取得し、同ビルを当社の単独所有といたしました。

「海外事業の推進」では、初進出先となる米国において、アトランタ近郊でのESG配慮型オフィスへの参画を決定、豪州においても、メルボルンでのオフィスビル開発プロジェクト(地上21階、地下1階、貸床面積 約46,000㎡予定)への参画が決まっております。

「既存アセットの競争力維持・強化」では、2021年末に閉館した「八重洲ダイビル」の地上解体工事が完了し、3月より新ビルの建築工事に着手いたしました。また、「御堂筋ダイビル」(地上20階、地下1階、延床面積 約20,300㎡)は、2024年初旬の竣工に向け、建設工事が順調に進捗しております。

その他、中期経営計画において掲げた「ESGへの取り組み強化、安全・健康・省エネの推進に向けた技術投資拡大」の一環として、日本国内だけでなく、ベトナム所在のオフィスビルにおいても、使用電力の全てをCO2フリー化することを決定いたしました。

今後のわが国経済は、世界的な政治・経済の動向や為替・金利の環境変化など、多くの不確定要素はあるものの、ウィズコロナに基づく経済活動の再開や、政府機関による景気対策の効果も相まって、経済活動が正常化することが期待されます。

オフィスビル業界においては、コロナ禍の長期化に伴い、テレワークやフレックスタイムなどの新しい働き方が浸透してきており、こうした新しいニーズへの柔軟な対応が課題となっております。また、脱炭素等環境への一層の取り組みが世界的に求められる中、当社グループは、より環境に配慮したオフィスビルの提供に注力し、社会課題の解決に貢献してまいります。

現在進行中の既存ビルの建替えについては、「御堂筋ダイビル」及び「八重洲ダイビル」の新築工事の着実な遂行に加え、「ダイビルPIVOT(ピヴォ)」等計3物件についても、2023年11月に全館閉館し、将来の再開発に向けた準備を着実に進めてまいります。

また、海外事業においては、ベトナム・米国・豪州において、出資を決定した開発案件の詳細検討並びに関係各所との折衝を進めるとともに、成長著しいインドをはじめとした新規投資先の調査・検討を進めてまいります。なお、当社グループではこの度、2023年から2035年度までを対象期間とする新中長期経営計画「ダイビルグ

ループ中長期経営計画2035」を策定いたしました。同計画では、「国内事業戦略」、「海外事業戦略」、「新規事業戦略」といった3つの事業戦略、「商船三井グループとのシナジー」、「環境・サステナビリティ」、「DX」といった戦略推進のための触媒、「テナントリレーション」、「安心・安全の追及」、「財務戦略」、「組織・制度・ガバナンス」、「人材開発・育成」といった5つの事業基盤を計画の中心に据え、今後これらの施策を押し進めてまいり所存であります。

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

	2019年 3月期	2020年 3月期	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期
自己資本比率(%)	42.2	40.7	42.0	42.3	39.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	10.9	11.6	12.2	13.1	12.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	11.9	11.5	11.4	11.1	15.7

(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)

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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、自己資金または借入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、2023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199,081百万円で、金融機関からの借入金65,581百万円、関係会社からの借入金53,500百万円及び社債80,000百万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す。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度は58,621百万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	58,602
ビル管理事業	19
合計	58,621

このうち、土地建物賃貸事業の設備投資としては、所有建物の量的拡大のため新規物件開発及び取得を、所有ビルの質的向上のため既存ビルのリニューアル工事及び所有建物改修工事を実施しました。

当連結会計年度において実施した、土地建物賃貸事業に係る主要な設備の取得の内容は以下のとおりであります。

(提出会社)

事業所名	所在地	用途	構造	面積		取得年月
				建物 (㎡)	土地 (㎡)	
(1) 大手町ファーストスクエア	東京都千代田区 大手町一丁目	貸事務所等	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上23階 地下5階	(1) 3,227	272	2022年12月
(2) 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	(2) 14,960	(2) 1,006	2023年3月

- (注) 1 大手町ファーストスクエアは不動産信託受益権であります。なお、建物は区分所有及び共同所有であり、当社単独所有部分及び当社持分面積の合計を記載しております。
- 2 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。

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

2023年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(m ²)	土地(m ²)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
ダイビル 本館	大阪市 北区 中之島 三丁目	貸事務所 等 本社 大阪営業 部	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上22階 地下2階 塔屋2階	48,198	(1) 10,098	10,350	(1) 6,626	316	29,707
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		12,376		37	
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	77,388	8,427	17,140	15,831	204	33,176
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	7,228	10,003	27	17,258
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	37,497	4,173	5,301	1,594	35	6,932
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	868	632	8	1,509

2023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)
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	833	949	42	1,826
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	342	1,088	1	1,432
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	470	231	3	704
エステート 土佐堀	大阪市 西区 土佐堀 二丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄筋コン クリート造 地上5階 地下1階	5,635	1,997	343	671	2	1,017
堂島 ダイビル	大阪市 北区 堂島浜 一丁目	貸ホテル	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上23階 地下3階 屋階付	44,770	4,608	1,642	8,017	0	9,659
エステート 淀屋橋	大阪市 中央区 高麗橋 四丁目	貸ホテル	鉄骨造 地上14階	2,430	430	1,117	951	-	2,069

東京地区

2023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)
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	3,556	24,974	47	28,577
秋葉原 ダイビル	東京都 千代田区 外神田 一丁目	貸事務所 等	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋 コンクリート 造・鉄筋コン クリート造 地上31階 地下2階	50,290	4,182	6,614	9,598	76	16,289
商船三井ビ ルディング (虎ノ門 ダイビル)	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	2,920	16,028	22	18,971

2023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)
(2) 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	(2) 22,062	(2) 2,985	3,964	33,061	48	37,075
麹町 ダイビル	東京都 千代田区 麹町 五丁目	貸事務所	鉄骨造 一部鉄骨鉄 筋コンク リート造 地上7階 地下2階 屋階付	11,610	2,659	549	1,233	3	1,786
芝 ダイビル	東京都 港区 芝 五丁目	貸事務所	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造・一部鉄 筋コンク リート造 地上10階 地下1階 屋階付	10,833	2,047	2,241	1,389	24	3,655
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	1,186	5,793	25	7,005
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	(3) 6,058	941	506	945	15	1,467
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	92	241	-	333
(4) 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	(4) 14,960	(4) 1,006	7,186	34,824	-	42,011
(5) 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	(5) 3,227	272	683	6,299	1	6,984
新宿 ダイビル	東京都 新宿区 新宿 三丁目	賃貸 商業施設	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造 地上8階 地下3階	11,255	1,283	960	9,107	3	10,071
BiTO AKIBA	東京都 千代田区 外神田 一丁目	賃貸 商業施設	鉄骨造 一部鉄筋コ ンクリート 造 地上11階 地下2階	4,948	577	2,270	8,456	12	10,740
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	703	3,952	0	4,656

札幌地区

2023年3月31日現在

事業所名	所在地	用途	構造	面積		帳簿価額			
				建物(m ²)	土地(m ²)	建物 (百万円)	土地 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
ダイビル PIVOT	札幌市 中央区 南二条 西四丁目	賃貸 商業施設	鉄骨鉄筋コン クリート造 一部鉄筋コン クリート造 地上9階 地下3階	20,814	2,790	201	12,007	1	12,210
ダイビル PIVOT西館	札幌市 中央区 南二条 西四丁目	賃貸 商業施設	鉄骨造 地上3階	214					
ダイビル PIVOT南館	札幌市 中央区 南二条 西四丁目	賃貸 商業施設	鉄骨鉄筋コン クリート造 地上7階 地下2階	2,567	323				

- (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 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。
 - 3 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。
 - 4 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。
 - 5 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。
 - 6 従業員数の配置状況は本社64人、大阪営業部19人、東京営業部20人、札幌事業室4人です。

(2) 連結子会社

在外子会社であるDaibiru Saigon Tower Co.,Ltd.、Daibiru CSB Co.,Ltd.及びDaibiru Australia Pty Ltdは、次の設備を主に土地建物賃貸事業の用に供しております。

2023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(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 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]	503	-	(2) 5,411	5,915
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]	2,313	-	(2) 6,653	8,966
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 8,166	634	6,271	12,424	211	18,907

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

3 【設備の新設、除却等の計画】

土地建物賃貸事業の拡大のため、重要な設備計画として次の計画を進めております。

(1) 新設

(提出会社)

項目	事業所名	所在地	用途	構造	面積(㎡)	投資予定金額(百万円)			着工及び 完成年月
						総額	既支払額	今後 所要額	
建物 (附属 設備を 含む)	御堂筋ダイビル 建替計画	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	延床 約20,300	約10,000	1,887	約8,113	着工 2021年12月 完成 2024年初旬予定
建物 (附属 設備を 含む)	八重洲ダイビル 建替計画	東京都 中央区 京橋一丁目	貸事務 所等	鉄骨造 一部鉄骨 鉄筋コン クリート 造・鉄筋 コンク リート 造 地上11階 地下3階	延床 約22,700	約13,000	422	約12,578	着工 2023年3月 完成 2025年中旬予定

(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)	メルボルン中心 地区オフィスビ ル開発プロジェ クト	豪州 メルボルン 市	貸事務 所等	鉄筋コン クリート 造 地上21階 地下1階	貸床 約46,000	約28,000	約355	約27,645	2023年5月 ~ 2025年末予定

(2) 取得

(提出会社)

項目	事業所名	所在地	用途	構造	面積(㎡)		投資予定金額(百万円)			取得予定年月
					建物	土地	総額	既支払額	今後 所要額	
土地及 び建物 (附属 設備を 含む)	大手町 ファースト スクエア	東京都 千代田区 大手町一丁目	貸事務 所等	鉄骨造 一部鉄骨 鉄筋コン クリート 造 地上23階 地下5階	6,008	817	約27,000	7,001	約20,000	2022年12月 ~ 2024年10月

(注) 本物件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。

(3) 改修

(提出会社)

項目	内容	投資予定金額(百万円)			着工及び 完成年月
		総額	既支払額	今後所要額	
建物 (附属設備を含む)	既存ビルのリニューア ル工事等改修工事	2,737	-	2,737	2023年4月 ~ 2024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) (2023年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年6月27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	5	5	非上場	(注)1、2
計	5	5		

(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。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2021年3月31日(注)1	1,800,000	115,051,049		12,227		13,850
2022年4月27日(注)1	369,558	114,681,491		12,227		13,850
2022年4月28日(注)2	114,681,486	5		12,227		13,850

(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。

(5) 【所有者別状況】

2023年3月31日現在

区分	株式の状況(注)							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)				5				5	
所有株式数の割合(%)				100.00				100.00	

(注) 2022年3月29日開催の臨時株主総会決議により、2022年4月28日付で株式併合に伴う定款変更が行われ、単元株式数の定めを廃止しております。

(6) 【大株主の状況】

2023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(%)
㈱商船三井	東京都港区虎ノ門二丁目1番1号	5	100.00
計	-	5	100.00

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 5	5	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	5		
総株主の議決権		5	

【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】 会社法第155条第7号及び会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	4,816	725,026
当期間における取得自己株式		

- (注) 1 当事業年度における取得自己株式のうち4,486株は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。
 2 2022年3月29日開催の臨時株主総会決議により、2022年4月28日付で普通株式22,929,680株につき1株の割合で株式併合を行っております。当事業年度における取得自己株式数には、当該株式併合前の取得状況を記載しております。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式	369,558	398,572,468		
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(親会社への売渡)	5,667	12,467,400		
その他(単元未満株式の買増請求による売渡)				
保有自己株式数				

- (注) 2022年3月29日開催の臨時株主総会決議により、2022年4月28日付で普通株式22,929,680株につき1株の割合で株式併合を行っております。当事業年度における自己株式数には、当該株式併合前の処理状況及び保有状況を記載しております。

3 【配当政策】

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

(注) 基準日が当該事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。
該当事項はありません。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要・当該体制を採用する理由

a 取締役会

当社は取締役会を、株主からの委託を受け、効率的かつ実効的なコーポレート・ガバナンスを実現し、当社が持続的かつ安定的に成長し、長期的な企業価値の最大化を図ることに責任を負うものと位置付けており、提出日時点で代表取締役 丸山卓、代表取締役 林洋一、取締役 太田威彦、取締役 對中秀樹、取締役 山田一彦で構成されております。原則として毎月1回開催し、必要に応じて臨時に開催し、会社経営全般の基本方針を決定するほか、取締役の職務及び執行役員の業務の執行を監督します。経営の重要事項はここに全て付議し審議決定しております。併せて業務執行状況についても随時報告されております。

b 業務執行体制

当社は業務執行レベルでの意思決定の迅速化、業務遂行能力強化を図ることを狙いとして、2007年より執行役員制度を導入しております。執行役員は取締役会で選任され、社長執行役員から権限の委譲を受け、担当部門の責任者として業務執行を行います。また、原則毎月3回、社長執行役員 丸山卓を議長とし、副社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員を構成メンバーとする「経営会議」を開催し、取締役会において決定した経営全般の基本方針に基づき、業務執行に関わる個々の重要案件の意思決定にあたり、十分な審議を行っております。提出日時点での経営会議は、社長執行役員 丸山卓、専務執行役員 林洋一、常務執行役員 太田威彦、常務執行役員 對中秀樹、常務執行役員 山田一彦、常務執行役員 関口健一で構成されています。

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

c 監査体制

監査役が、取締役会への出席、重要な書類の閲覧、事業所の調査等を通じた監査を行っております。提出日時点での監査役は、武田俊明であります。

企業統治に関するその他の事項

()内部統制システムの構築については、2006年5月施行の会社法に基づき、業務の適正を確保するための体制（内部統制システムの構築に関する基本方針）を取締役会で決議しております。

また、金融商品取引法に基づく財務報告に係る内部統制の整備及び運用への対応についても、適切に取り組んでおります。

()当社は、コンプライアンスはコーポレート・ガバナンスの基本要素であるとの認識のもと、「法令及び規則を遵守し、社会の一員として、社会規範、企業倫理に照らして品位ある行動をします。」を『グループ行動規準（2．法令遵守）』に掲げるとともに、コンプライアンス体制を推進する機関として「コンプライアンス委員会」を設置し、日常の業務活動においてもその徹底を図っております。

()事業のリスクを軽減するため、「リスク管理規程」に基づきリスクマネジメント会議を開催し、リスク管理体制を定期的にモニタリングしている他、重要な投融资案件については、各関係部室間において十分検討するとともに、経営企画部においてリスクの把握、分析及び評価等について十分な審議を経た上で業務執行レベルの最高意思決定機関である経営会議に付議しております。

また、「安全・危機対策委員会」を設置し、万一の災害に備え、災害時の対策マニュアルを策定しており、防災訓練等を実施しております。

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

取締役会の活動状況

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

役職名	氏名	出席状況
取締役会長	園部 俊行	全14回中14回
代表取締役	丸山 卓	全14回中14回
代表取締役	林 洋一	全12回中12回
取締役	太田 威彦	全14回中14回
取締役	對中 秀樹	全14回中14回
社外取締役	大井 篤	全2回中2回
社外取締役	宮野谷 篤	全2回中2回

- (注) 1 2022年6月24日開催の第150期定時株主総会において、林洋一は、取締役に新たに選任され、その後同日開催の取締役会において、代表取締役に選定され、就任いたしました。
- 2 2022年6月24日開催の第150期定時株主総会の終結の時をもって、社外取締役 大井篤及び宮野谷篤の両名は任期満了により退任いたしました。
- 3 2023年3月31日付で、取締役会長 園部俊行は任期満了により退任いたしました。

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

ガバナンス諮問委員会の活動状況

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

役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	246	164	80	1	5
監査役 (社外監査役を除く。)	27	25	2	-	1
社外役員	9	9	-	-	4

- (注) 1 社外役員には、2022年6月24日開催の第150期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役2名、監査役2名を含んでおります。
- 2 非金銭報酬等については、当事業年度中に費用計上した譲渡制限付株式報酬額を記載しております。

取締役の定数

当社の取締役は14名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらない旨定款に定めております。

中間配当

当社は、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として、会社法第454条第5項の規定に従い中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益配分を行うことを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性6名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長執行役員	丸山 卓	1959年4月10日生	2010年6月 2011年6月 2015年6月 2017年6月 2018年4月 2020年4月 2021年3月 2021年4月 2021年6月 2022年4月	株式会社商船三井 財務部長 同社 執行役員 同社 常務執行役員 同社 取締役 常務執行役員 同社 取締役 専務執行役員 同社 代表取締役 専務執行役員 同社 代表取締役 専務執行役員 退任 当社 専務執行役員 代表取締役 専務執行役員 代表取締役 社長執行役員 現在に至る	(注2)	
代表取締役 専務執行役員 人事総務部 内部監査室担当 経営企画部 財務経理部管掌	林 洋一	1961年1月17日生	2009年6月 2013年6月 2020年4月 2022年4月 2022年6月	当社 財務・経理部長、システム室長 執行役員 経営・管理本部副本部長 財務・経理部長、システム室長委嘱 常務執行役員 専務執行役員 代表取締役 専務執行役員 現在に至る	(注2)	
取締役 常務執行役員 投資開発部 海外事業部担当 開発グループ管掌	太田 威彦	1960年4月5日生	2008年6月 2013年6月 2017年6月 2019年4月 2019年6月	株式会社商船三井 IR室長 同社 常勤監査役 同社 常勤監査役 退任 当社執行役員 経営・管理本部副本部長、広報室長 委嘱 常務執行役員 取締役 常務執行役員 現在に至る	(注2)	
取締役 常務執行役員 建設技術部担当	對中 秀樹	1965年8月10日生	2016年4月 2018年4月 2020年4月 2020年6月	当社 建設・技術統括部長 執行役員 建設・技術統括部長 委嘱 常務執行役員 取締役 常務執行役員 現在に至る	(注2)	
取締役 常務執行役員 大阪営業部 東京営業部 札幌事業部 営業統括室担当 営業グループ管掌	山田 一彦	1963年8月9日生	2008年4月 2016年4月 2018年4月 2018年5月 2020年4月 2023年4月	株式会社三井住友銀行 浜松法人営業部長 同行 理事 本店営業第九部長 同行 理事 本店営業第九部長 退職 当社 執行役員 常務執行役員 取締役 常務執行役員 現在に至る	(注2)	
監査役	武田 俊明	1964年1月21日生	2015年6月 2018年4月 2019年6月 2023年6月	株式会社商船三井 総務部長 同社 秘書・総務部長 同社 常勤監査役 同社 常勤監査役 退任 当社 監査役 現在に至る	(注3)	
計						

(注) 1 当社では、担当部門の責任者たる執行役員への権限委譲を進め、業務執行の意思決定の迅速化を図るため、また、取締役会をスリム化し、経営戦略策定能力、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図るため、2007年6月より執行役員制度を導入しております。

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

常務執行役員	関口 健一	財務経理部担当、経営企画部副担当
執行役員	友田 慶	海外事業部長委嘱
執行役員	多賀 秀和	経営企画部・開発企画部担当
執行役員	大澤 英輔	システム室担当、人事総務部長委嘱
執行役員	上條恵二郎	東京営業部長委嘱
執行役員	吉川 泰正	大阪営業部長・営業統括室長委嘱
グループ執行役員	田中 健輔	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 2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2024年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2027年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 代表取締役社長執行役員 丸山卓は、親会社である株式会社商船三井のグループ執行役員を兼任しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

2022年6月に監査役が3名から1名(辞任2名)になり、監査役会を廃止しております。

当社における監査役会廃止以後の監査役監査は、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。監査役堀口英夫氏は長年経理実務に携わり決算手続きや財務諸表作成などに精通し、財務及び会計に関する知見を相当程度有しております。

当事業年度において当社は監査役会を年3回開催しており、個々の監査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
常勤監査役	堀口 英夫	全3回中3回
社外監査役	妙中 茂樹	全3回中3回
社外監査役	西出 智幸	全3回中3回

(注) 1 役職名は、監査役会が設置されていた時点のものを記載しております。

2 2022年6月24日開催の第150期定時株主総会の終結の時をもって、社外監査役 妙中茂樹氏及び西出智幸氏は辞任により退任いたしました。

監査役及び監査役会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(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：54年

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

実際の継続監査期間は、この期間を超える可能性があります。

c 業務を遂行した公認会計士

近藤 康仁氏

三宅 潔氏

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6名、その他15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、2022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会で決議しております。

「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、監査役全員の同意に基づき、監査役会がその会計監査人を解任します。
2. 上記の場合のほか、監査役会は、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 監査役及び監査役会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	30		23	
連結子会社				
計	30		23	

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

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社		0		0
連結子会社	4	1	5	9
計	4	2	5	10

前連結会計年度

当社における非監査業務の内容は、税務アドバイザー業務等であります。

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

当連結会計年度

当社における非監査業務の内容は、税務アドバイザー業務等であります。

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

c その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

d 監査報酬の決定方針

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

e 監査役が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

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

(5) 【株式の保有状況】

当社は非上場会社ですので、記載すべき事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,006	9,077
営業未収入金	1 1,175	1 1,552
棚卸資産	2 148	2 150
その他	852	6,776
貸倒引当金	6	2
流動資産合計	14,176	17,555
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3 231,059	3 239,211
減価償却累計額	129,013	134,168
建物及び構築物(純額)	102,045	105,043
土地	4 193,796	4 197,617
信託土地	31,231	72,356
建設仮勘定	750	2,734
その他	4,650	4,631
減価償却累計額	4,003	3,977
その他(純額)	647	654
有形固定資産合計	328,471	378,406
無形固定資産		
のれん	1,613	1,597
その他	11,538	12,642
無形固定資産合計	13,152	14,239
投資その他の資産		
投資有価証券	5 30,163	5 32,910
退職給付に係る資産	573	508
繰延税金資産	568	587
その他	1,554	2,350
貸倒引当金	15	14
投資その他の資産合計	32,843	36,342
固定資産合計	374,468	428,988
資産合計	388,645	446,544

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	5,258	5,658
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
コマーシャル・ペーパー	8,000	-
未払法人税等	1,296	890
未払消費税等	236	116
契約負債	187	213
役員賞与引当金	50	66
その他	5,744	8,696
流動負債合計	35,772	30,640
固定負債		
社債	80,000	65,000
長期借入金	50,432	59,923
関係会社長期借入金	-	53,500
受入敷金保証金	24,105	24,472
繰延税金負債	9,208	9,927
再評価に係る繰延税金負債	4 21,694	4 22,112
役員退職慰労引当金	69	42
退職給付に係る負債	844	835
その他	147	109
固定負債合計	186,502	235,923
負債合計	222,275	266,563
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,860	13,850
利益剰余金	120,619	128,129
自己株式	403	-
株主資本合計	146,304	154,207
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,965	17,260
繰延ヘッジ損益	20	127
土地再評価差額金	4 1,475	4 520
為替換算調整勘定	3,473	6,753
その他の包括利益累計額合計	17,983	23,620
非支配株主持分	2,081	2,151
純資産合計	166,369	179,980
負債純資産合計	388,645	446,544

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業収益	1 41,859	1 42,683
営業原価	26,221	27,707
営業総利益	15,637	14,975
販売費及び一般管理費	2 4,593	2 5,066
営業利益	11,044	9,908
営業外収益		
受取利息	61	105
受取配当金	677	850
受取報奨金	-	376
その他	61	198
営業外収益合計	799	1,531
営業外費用		
支払利息	1,078	983
その他	24	93
営業外費用合計	1,103	1,076
経常利益	10,740	10,363
特別利益		
固定資産売却益	-	2,571
投資有価証券売却益	782	-
特別利益合計	782	2,571
特別損失		
建替関連損失	3 1,460	3 1,334
固定資産除却損	4 34	4 24
その他	-	149
特別損失合計	1,495	1,509
税金等調整前当期純利益	10,027	11,425
法人税、住民税及び事業税	3,136	2,173
法人税等調整額	62	335
法人税等合計	3,073	2,508
当期純利益	6,954	8,916
非支配株主に帰属する当期純利益	102	70
親会社株主に帰属する当期純利益	6,851	8,846

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)
当期純利益	6,954	8,916
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	324	1,294
繰延ヘッジ損益	7	106
土地再評価差額金	8,255	-
為替換算調整勘定	2,477	3,280
その他の包括利益合計	5,445	4,681
包括利益	1,508	13,598
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,406	13,528
非支配株主に係る包括利益	102	70

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	12,227	13,850	116,290	431	141,937
当期変動額					
剰余金の配当			2,522		2,522
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,851		6,851
自己株式の取得				5	5
自己株式の処分		10		32	42
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	10	4,328	27	4,366
当期末残高	12,227	13,860	120,619	403	146,304

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	15,641	12	6,779	995	23,429	1,979	167,346
当期変動額							
剰余金の配当							2,522
親会社株主に帰属する 当期純利益							6,851
自己株式の取得							5
自己株式の処分							42
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	324	7	8,255	2,477	5,445	102	5,343
当期変動額合計	324	7	8,255	2,477	5,445	102	976
当期末残高	15,965	20	1,475	3,473	17,983	2,081	166,369

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

【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 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023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	10,027	11,425
減価償却費	7,201	7,957
のれん償却額	186	214
役員賞与引当金の増減額(は減少)	17	16
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	31	8
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	26	65
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	20	27
受取利息及び受取配当金	738	956
支払利息	1,078	983
投資有価証券売却損益(は益)	782	-
固定資産除売却損益(は益)	-	2,571
固定資産除却損	34	24
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	631	312
敷金及び保証金の増減額(は増加)	4	35
売上債権の増減額(は増加)	122	374
棚卸資産の増減額(は増加)	65	1
仕入債務の増減額(は減少)	366	271
未払不動産取得税等の増減額(は減少)	27	27
未払又は未収消費税等の増減額	842	1,190
その他	798	2,467
小計	16,490	18,616
利息及び配当金の受取額	738	954
利息の支払額	1,093	1,017
法人税等の支払額	4,021	2,609
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,114	15,943
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	6,881	8,818
有形固定資産の売却による収入	-	5,395
信託受益権の取得による支出	-	48,861
建替関連費用の支払額	650	266
投資有価証券の取得による支出	2,005	901
投資有価証券の売却による収入	911	-
定期預金の預入による支出	2,583	1,887
定期預金の払戻による収入	2,035	1,509
その他	215	5,377
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,390	59,206

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの純増減額（は減少）	8,000	8,000
長期借入れによる収入	-	68,650
長期借入金の返済による支出	15,718	5,258
社債の償還による支出	-	15,000
自己株式の取得による支出	5	0
配当金の支払額	2,522	1
その他	-	51
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,245	40,337
現金及び現金同等物に係る換算差額	135	2
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	7,385	2,922
現金及び現金同等物の期首残高	17,889	10,504
現金及び現金同等物の期末残高	10,504	7,581

【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 19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。

Daibiru USA, LLC、Daibiru Garren, LLC及びYarra Spencer Custodian Pty Ltdは2022年12月の出資に伴い、Yarra Spencer Trustは2023年2月の出資に伴い、連結子会社となりました。

(2) 非連結子会社の数 1社

Kamarati Tower Limited

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の数 3社

非連結子会社 Kamarati Tower Limited

関連会社 (株)アーバンサービス

M&D SUN PTE. LTD.

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

なお、(株)丹新ビルサービス、西日本総合設備(株)及び(株)ノワテックにつきましては、当連結会計年度より決算日を2月28日から3月31日に変更し、連結決算日と同一となっております。この決算期変更により、当連結会計年度において、2022年3月1日から2023年3月31日までの13カ月間を連結しており、当該変更に伴う連結財務諸表への影響は軽微であります。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

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

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

棚卸資産

評価基準は原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)を採用しております。

a 仕掛工事 個別法

b 商品 先入先出法

c 原材料及び貯蔵品 先入先出法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

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

また、在外連結子会社は、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 5～50年

無形固定資産

定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

役員退職慰労引当金

一部の連結子会社では、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末現在の見積額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

土地建物賃貸事業

土地建物賃貸事業は、賃貸契約に基づき主にオフィスビル等建物、土地及び駐車場の賃貸を行っています。この場合、室料・共益料等は「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれるリース取引に該当します。なお、収益認識基準の対象となる物件内の付加サービス等の履行義務は顧客にサービスを提供した時点で充足され、収益を認識しています。

ビル管理事業

ビル管理事業は、主にビル清掃、設備管理及び保安業務等を含むオフィスビル等の総合管理業務を行っています。ビル管理サービス等の履行義務は顧客にサービスを提供した時点で充足され、収益を認識しています。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...通貨スワップ、金利スワップ、為替予約

ヘッジ対象...外貨建借入金、借入金及び社債、外貨建予定取引

ヘッジ方針

内部規程に基づき、為替変動リスク及び金利変動リスクをヘッジしております。

ヘッジ有効性評価の方法

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

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

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

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

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、5年～20年間で均等償却しております。ただし、金額が僅少な場合は全額発生時の損益に計上することとしております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

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

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

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

(重要な会計上の見積り)

(有形固定資産の評価)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
有形固定資産(土地、信託土地、建設仮勘定除く)	102,693	105,697

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

1. 法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

2. 電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い

- ・「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第43号 2022年8月26日)

(1) 概要

株式会社が「金融商品取引業等に関する内閣府令」(平成19年内閣府令第52号。)第1条第4項第17号に規定される「電子記録移転有価証券表示権利等」を発行又は保有する場合の会計処理及び開示に関する取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2024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。

(会計上の見積りの変更)

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

これにより、従来の方法に比べて、当連結会計年度の営業原価が852百万円増加し、営業総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ852百万円減少しております。

(追加情報)

当社及び当社の国内連結子会社は、2022年7月から(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。

(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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
販売用不動産	12百万円	-百万円
仕掛工事	87百万円	8百万円
商品	1百万円	2百万円
原材料及び貯蔵品	47百万円	140百万円

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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023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24号)に基づき、当該再評価差額金に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額及び第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価(収益還元価格)により算出

再評価を行った年月日 2002年3月31日

5 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
投資有価証券(株式)	10百万円	10百万円

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
役員報酬	443百万円	518百万円
役員賞与引当金繰入額	50百万円	66百万円
従業員給料手当	1,599百万円	1,893百万円
退職給付費用	146百万円	183百万円
役員退職慰労引当金繰入額	20百万円	4百万円
福利厚生費	399百万円	495百万円
のれん償却額	186百万円	214百万円

3 建替関連損失

当社が保有する一部のビルの建替に関連して発生したものであります。

4 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物	34百万円	24百万円
その他	0百万円	0百万円
計	34百万円	24百万円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	1,252百万円	1,851百万円
組替調整額	782百万円	- 百万円
税効果調整前	470百万円	1,851百万円
税効果額	146百万円	557百万円
その他有価証券評価差額金	324百万円	1,294百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	21百万円	163百万円
組替調整額	7百万円	7百万円
税効果調整前	14百万円	156百万円
税効果額	6百万円	50百万円
繰延ヘッジ損益	7百万円	106百万円
土地再評価差額金		
税効果額	8,255百万円	- 百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	2,477百万円	3,280百万円
その他の包括利益合計	5,445百万円	4,681百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

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)	397,284	3,225	30,100	370,409

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 2,425株

譲渡制限付株式の無償取得による増加 800株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少 30,100株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,318	11.50	2021年3月31日	2021年6月25日
2021年10月29日 取締役会	普通株式	1,204	10.50	2021年9月30日	2021年12月3日

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

減少数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議に基づく自己株式の消却による減少 369,558株

臨時株主総会決議に基づく株式併合による減少 114,681,486株

2 自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 330株

譲渡制限付株式の無償取得による増加 4,486株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議に基づく自己株式の消却による減少 369,558株

完全子会社化に伴う親会社への売渡による減少 5,667株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
 該当事項はありません。

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金	12,006百万円	9,077百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	1,502百万円	1,496百万円
現金及び現金同等物	10,504百万円	7,581百万円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
1年以内	13,565百万円	13,274百万円
1年超	19,139百万円	15,780百万円
合計	32,704百万円	29,054百万円

(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、賃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、当社の賃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（2022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	27,859	27,859	
資産計	27,859	27,859	
(1) 社債(3)	95,000	94,374	625
(2) 長期借入金(4)	55,690	55,514	176
(3) 受入敷金保証金	24,105	23,710	395
負債計	174,795	173,599	1,196
デリバティブ取引			

(1) 現金は注記を省略しており、預金、営業未収入金及びコマーシャル・ペーパー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	318
組合出資金等	1,986

(3) 1年内償還予定の社債を含めております。

(4) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

当連結会計年度（2023年3月31日）

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

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

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

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

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

(3) 1年内償還予定の社債を含めております。

(4) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(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（2022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	12,006			
営業未収入金	1,175			
合計	13,182			

当連結会計年度（2023年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	9,077			
営業未収入金	1,552			
合計	10,630			

(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(2022年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
社債	15,000	30,000	30,000	20,000
長期借入金	5,258	27,632	22,400	400
合計	20,258	57,632	52,400	20,400

当連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
社債	15,000	15,000	30,000	20,000
長期借入金	5,658	41,873	17,850	200
関係会社長期借入金			53,500	
合計	20,658	56,873	101,350	20,200

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(2022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	27,859			27,859

当連結会計年度(2023年3月31日)

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

(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(2022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		94,374		94,374
長期借入金		55,514		55,514
受入敷金保証金		23,710		23,710

当連結会計年度(2023年3月31日)

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

(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・フローを貸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(2022年3月31日)

区分		連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	27,829	4,862	22,967
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	29	31	1
合計		27,859	4,893	22,965

(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(2023年3月31日)

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

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

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 2021年4月1日 至 2022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	911	782	
合計	911	782	

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

(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(2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023年3月31日)

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

(2) 金利関連

前連結会計年度(2022年3月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(百万円)	契約額等のうち1年超(百万円)	時価(百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金及び社債	19,000	17,837	(注)

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

当連結会計年度(2023年3月31日)

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

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

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	876百万円	844百万円
退職給付費用	128百万円	141百万円
退職給付の支払額	102百万円	135百万円
制度への拠出額	15百万円	13百万円
確定拠出年金制度への移行に伴う 減少額	42百万円	
退職給付に係る負債の期末残高	844百万円	835百万円

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
退職給付に係る資産の期首残高	599百万円	573百万円
退職給付費用	84百万円	125百万円
制度への拠出額	58百万円	60百万円
退職給付に係る資産の期末残高	573百万円	508百万円

(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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	1,694百万円	1,726百万円
年金資産	2,262百万円	2,232百万円
	567百万円	505百万円
非積立型制度の退職給付債務	838百万円	833百万円
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	270百万円	327百万円
退職給付に係る負債	844百万円	835百万円
退職給付に係る資産	573百万円	508百万円
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	270百万円	327百万円

(4) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	212百万円	266百万円

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2百万円、当連結会計年度4百万円であります。

4 その他の退職給付に関する事項

一部連結子会社における確定給付企業年金制度から確定拠出企業年金制度への移行に伴う資産移換額について、当連結会計年度末時点の未移換額21百万円は、未払金（流動負債の「その他」）及び長期未払金（固定負債の「その他」）に計上しております。

(ストック・オプション等関係)

記載すべき事項はありません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費償却限度超過額	539百万円	895百万円
退職給付に係る負債	263百万円	269百万円
賞与引当金	148百万円	149百万円
未払事業税	81百万円	98百万円
投資有価証券等評価損	94百万円	94百万円
役員退職慰労引当金	21百万円	12百万円
その他	501百万円	715百万円
繰延税金資産小計	1,649百万円	2,234百万円
評価性引当額	426百万円	440百万円
繰延税金資産合計	1,222百万円	1,793百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	7,000百万円	7,557百万円
全面時価評価法の適用に伴う評価差額	1,859百万円	2,046百万円
固定資産圧縮積立金	412百万円	1,047百万円
特別償却準備金	371百万円	223百万円
退職給付に係る資産	175百万円	155百万円
その他	44百万円	101百万円
繰延税金負債合計	9,863百万円	11,133百万円
繰延税金負債の純額	8,640百万円	9,339百万円

(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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
固定資産...繰延税金資産	568百万円	587百万円
固定負債...繰延税金負債	9,208百万円	9,927百万円

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21,694百万円、当連結会計年度は22,112百万円、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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
法定実効税率	-	30.6%
(調整)		
受取配当金連結消去に伴う影響額	-	6.3%
のれん償却額	-	0.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.5%
評価性引当額	-	0.2%
グループ通算制度による影響額	-	7.5%
海外子会社の税率差異	-	4.7%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	3.4%
その他	-	0.6%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	22.0%

(注) 前連結会計年度は、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間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

(資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの)

当社グループは、所有する一部の建物の建築材料に石綿を使用しており、当該建物の解体時において、法令等の定めによる特別の方法で石綿を除去する債務を有しておりますが、当該債務に関連する建物の物理的使用可能期間に基づく撤去時期が明確でなく、当該石綿を除去するためのみにかかる費用を通常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（ベトナム及び豪州）において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しております。

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	337,057	336,917
	期中増減額	140	50,945
	期末残高	336,917	387,863
期末時価		596,562	671,804

(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「エステート淀屋橋」の取得(2,123百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(6,982百万円)によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は「大手門タワー・ENEOSビル」及び「大手町ファーストスクエア」の取得(48,988百万円)によるものであり、主な減少額は減価償却(7,662百万円)によるものであります。

3 期末時価は、以下によっております。

- (1) 国内の不動産については、主要な物件は社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額によっております。その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等の償却性資産は連結貸借対照表計上額をもって時価としております。
- (2) 海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。
- (3) 期中に新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業収益	32,493	32,968
営業原価	18,928	20,083
営業総利益	13,565	12,884
その他損益(は損失)	1,493	1,211

(注) 1 営業収益及び営業原価は、不動産賃貸収入とこれに対応する費用(減価償却費、修繕費、水道光熱費、清掃費、人件費、租税公課等)であります。

2 その他損益の主なものは、前連結会計年度は建替関連損失1,460百万円及び固定資産除却損32百万円(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2,571百万円(特別利益に計上)、建替関連損失1,334百万円及び固定資産除却損24百万円(特別損失に計上)であります。

(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 2021年4月1日 至 2022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	1,802	8,162	9,965	658	10,623
その他の収益	31,235	-	31,235	-	31,235
外部顧客への営業収益	33,038	8,162	41,201	658	41,859

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計		
営業収益					
顧客との契約から生じる収益	2,214	8,512	10,727	696	11,423
その他の収益	31,260	-	31,260	-	31,260
外部顧客への営業収益	33,475	8,512	41,987	696	42,683

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

2 セグメント間取引控除後の金額を表示しております。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

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

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	1,257	1,127
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	1,127	1,258
契約負債(期首残高)	70	187
契約負債(期末残高)	187	213

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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	33,038	8,162	41,201	658	41,859	-	41,859
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	107	2,394	2,501	-	2,501	2,501	-
計	33,145	10,557	43,702	658	44,361	2,501	41,859
セグメント利益	12,354	544	12,898	216	13,115	2,070	11,044
セグメント資産	348,019	3,840	351,859	48	351,908	36,736	388,645
その他の項目							
減価償却費	7,177	23	7,201	-	7,201	-	7,201
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,989	28	5,018	-	5,018	-	5,018

(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 2,070百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,095百万円等であります。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36,736百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産36,921百万円等であり、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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

2 調整額は、以下のとおりであります。

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

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

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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

【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 2021年4月1日 至 2022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	119	67	186	-	-	186
当期末残高	1,377	235	1,613	-	-	1,613

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

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

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

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

(注) 1. CMS(キャッシュマネジメントシステム)による資金貸借取引については、残高が随時変動するため、期末残高のみを記載しております。

2. 取引金額については、市場金利等を勘案し合理的に決定しております。

(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 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)
1 株当たり純資産額	32,848,420,117円02銭	35,565,676,591円20銭
1 株当たり当期純利益	1,370,022,189円37銭	1,769,302,936円08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 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023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)	6,851	8,846
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)	6,851	8,846
普通株式の期中平均株式数(株)	5	5

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 (2022年 3月 31日末)	当連結会計年度 (2023年 3月 31日末)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	166,369	179,980
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	164,288	177,828
差額の主な内訳(百万円) 非支配株主持分	2,081	2,151
普通株式の発行済株式数(株)	5	5
普通株式の自己株式数(株)	0	-
1 株当たり純資産額の算定に用いられた普通 株式の数(株)	5	5

4 当社は、2022年 4月 28日付で普通株式22,929,680株につき普通株式 1 株の割合で株式併合を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して 1 株当たり純資産額及び 1 株当たり当期純利益を算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
ダイビル株式会社	第12回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2010年 5月28日	5,000		1.652	なし	2022年 5月27日
ダイビル株式会社	第13回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2013年 1月23日	10,000		1.071	なし	2023年 1月23日
ダイビル株式会社	第14回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2014年 3月4日	15,000	15,000 (15,000)	0.845	なし	2024年 3月4日
ダイビル株式会社	第15回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2015年 3月3日	15,000	15,000	0.803	なし	2025年 3月3日
ダイビル株式会社	第16回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2016年 12月15日	10,000	10,000	0.850	なし	2031年 12月15日
ダイビル株式会社	第17回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2018年 10月25日	10,000	10,000	0.564	なし	2028年 10月25日
ダイビル株式会社	第18回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2019年 7月19日	10,000	10,000	0.780	なし	2034年 7月19日
ダイビル株式会社	第19回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2019年 7月19日	10,000	10,000	0.960	なし	2039年 7月19日
ダイビル株式会社	第20回無担保 社債 特定社債間限定 同順位特約付	2020年 3月5日	10,000	10,000	0.340	なし	2030年 3月5日
合計			95,000	80,000 (15,000)			

(注) 1 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
15,000	15,000			

2 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	5,258	5,658	0.498	
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)	50,432	59,923	0.494	2024年4月10日 ～ 2034年2月28日
関係会社長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)		53,500	0.513	2032年12月5日 ～ 2033年3月27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)	8,000			
合計	63,690	119,081		

(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)	5,658	12,215	6,500	17,500
関係会社長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)				

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

	第1四半期 連結累計期間 自2022年4月1日 至2022年6月30日	第2四半期 連結累計期間 自2022年4月1日 至2022年9月30日	第3四半期 連結累計期間 自2022年4月1日 至2022年12月31日	当連結会計年度 自2022年4月1日 至2023年3月31日
営業収益 (百万円)	10,576	21,129	32,016	42,683
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	5,760	8,219	11,190	11,425
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	3,979	6,064	8,574	8,846
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	795,811,142.20	1,212,842,810.05	1,714,878,548.19	1,769,302,936.08

	第1四半期 連結会計期間 自2022年4月1日 至2022年6月30日	第2四半期 連結会計期間 自2022年7月1日 至2022年9月30日	第3四半期 連結会計期間 自2022年10月1日 至2022年12月31日	第4四半期 連結会計期間 自2023年1月1日 至2023年3月31日
1株当たり 四半期純利益 (円)	795,811,142.20	417,026,983.40	502,035,414.40	54,417,935.00

(注) 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。当連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益を算定しております。

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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,047	2,773
営業未収入金	251	267
棚卸資産	1 1	1 0
前払費用	46	39
その他	27	6,127
貸倒引当金	2	2
流動資産合計	7,371	9,205
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 92,783	2 95,219
構築物	740	680
機械及び装置	290	272
車両運搬具	6	4
工具、器具及び備品	106	96
土地	182,143	185,113
信託土地	31,231	72,356
建設仮勘定	745	2,662
有形固定資産合計	308,049	356,406
無形固定資産	558	552
投資その他の資産		
投資有価証券	30,148	31,979
関係会社株式	30,548	32,234
長期前払費用	715	693
前払年金費用	522	452
敷金及び保証金	287	255
その他	116	302
貸倒引当金	14	14
投資その他の資産合計	62,324	65,904
固定資産合計	370,931	422,862
資産合計	378,302	432,068

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	5,250	5,650
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
コマーシャル・ペーパー	8,000	-
未払金	1,564	3,208
未払費用	600	606
未払法人税等	1,110	736
未払消費税等	140	-
前受金	2,025	1,934
役員賞与引当金	50	66
その他	36	1,100
流動負債合計	33,778	28,302
固定負債		
社債	80,000	65,000
長期借入金	50,412	59,912
関係会社長期借入金	1,500	55,000
受入敷金保証金	23,473	23,740
繰延税金負債	7,334	7,863
再評価に係る繰延税金負債	21,694	22,112
退職給付引当金	459	446
その他	26	12
固定負債合計	184,901	234,086
負債合計	218,679	262,389
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金		
資本準備金	13,850	13,850
その他資本剰余金	10	-
資本剰余金合計	13,860	13,850
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	842	506
圧縮積立金	935	2,377
別途積立金	96,187	96,187
繰越利益剰余金	19,587	25,786
利益剰余金合計	119,429	126,734
自己株式	403	-
株主資本合計	145,114	152,812
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15,964	17,258
繰延ヘッジ損益	20	127
土地再評価差額金	1,475	520
評価・換算差額等合計	14,509	16,865
純資産合計	159,623	169,678
負債純資産合計	378,302	432,068

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)
営業収益	30,308	30,022
営業原価	17,991	18,904
営業総利益	12,317	11,117
販売費及び一般管理費	¹ 2,539	¹ 2,754
営業利益	9,777	8,363
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	1,765	2,024
その他	25	176
営業外収益合計	1,790	2,202
営業外費用		
支払利息	295	288
社債利息	787	698
その他	17	84
営業外費用合計	1,100	1,071
経常利益	10,468	9,494
特別利益		
固定資産売却益	-	2,571
投資有価証券売却益	782	-
特別利益合計	782	2,571
特別損失		
建替関連損失	² 1,460	² 1,334
固定資産除却損	32	24
その他	-	4
特別損失合計	1,493	1,363
税引前当期純利益	9,756	10,702
法人税、住民税及び事業税	2,663	1,721
法人税等調整額	2	338
法人税等合計	2,666	2,060
当期純利益	7,090	8,642

【営業原価内訳明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023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			483	2.7		557	3.0
2 経費							
(1) 水道光熱費		1,929			2,432		
(2) 修繕費		2,405			2,175		
(3) 清掃費		818			780		
(4) その他		2,303	7,456	41.4	2,269	7,658	40.5
3 減価償却費			6,342	35.3		6,883	36.4
4 租税公課			3,709	20.6		3,805	20.1
計			17,991	100.0		18,904	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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		
						特別償却 準備金	圧縮積立金	別途積立金
当期首残高	12,227	13,850	-	13,850	1,876	1,230	935	96,187
当期変動額								
剰余金の配当								
当期純利益								
自己株式の取得								
自己株式の処分			10	10				
特別償却準備金の取崩						387		
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	10	10	-	387	-	-
当期末残高	12,227	13,850	10	13,860	1,876	842	935	96,187

	株主資本				評価・換算差額等				純資産合計
	利益剰余金		自己株式	株主資本 合計	その他有価 証券評価 差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計							
	繰越利益 剰余金								
当期首残高	14,631	114,861	431	140,508	15,640	12	6,779	22,432	162,940
当期変動額									
剰余金の配当	2,522	2,522		2,522					2,522
当期純利益	7,090	7,090		7,090					7,090
自己株式の取得			5	5					5
自己株式の処分			32	42					42
特別償却準備金の取崩	387	-		-					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					324	7	8,255	7,923	7,923
当期変動額合計	4,956	4,568	27	4,605	324	7	8,255	7,923	3,317
当期末残高	19,587	119,429	403	145,114	15,964	20	1,475	14,509	159,623

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

【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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
有形固定資産(土地、信託土地、建設仮勘定除く)	93,928	96,273

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、当事業年度の財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(貸借対照表関係)

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

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「固定負債」の「長期借入金」に表示していた51,912百万円は、「長期借入金」50,412百万円、「関係会社長期借入金」1,500百万円として組み替えております。

(会計上の見積りの変更)

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

これにより、従来の方法に比べて、当事業年度の営業原価が852百万円増加し、営業総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ852百万円減少しております。

(追加情報)

当社は、2022年7月から(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。

(貸借対照表関係)

1 棚卸資産の内訳

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
貯蔵品	1百万円	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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
短期金銭債権	11百万円	5,012百万円
長期金銭債権	3百万円	4百万円
短期金銭債務	241百万円	233百万円
長期金銭債務	3,365百万円	56,863百万円

(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 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)
役員報酬	205百万円	217百万円
役員賞与引当金繰入額	50百万円	66百万円
従業員給料手当	665百万円	717百万円
退職給付費用	77百万円	104百万円
租税公課	284百万円	283百万円
業務委託料	283百万円	121百万円

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 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)
営業収益	2,599百万円	2,499百万円
営業原価、販売費及び一般管理費	2,336百万円	2,204百万円
営業取引以外の取引高	1,097百万円	1,311百万円

(有価証券関係)

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

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

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2022年 3月 31日)	当事業年度 (2023年 3月 31日)
子会社株式	30,548	32,234
関連会社株式	0	0
合計	30,548	32,234

(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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費償却限度超過額	539百万円	895百万円
退職給付引当金	141百万円	136百万円
未払事業税	76百万円	94百万円
投資有価証券等評価損	88百万円	88百万円
その他	149百万円	334百万円
繰延税金資産小計	994百万円	1,549百万円
評価性引当額	386百万円	395百万円
繰延税金資産合計	608百万円	1,153百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	6,999百万円	7,556百万円
固定資産圧縮積立金	412百万円	1,047百万円
特別償却準備金	371百万円	223百万円
前払年金費用	159百万円	138百万円
繰延ヘッジ損益	- 百万円	50百万円
繰延税金負債合計	7,943百万円	9,016百万円
繰延税金負債の純額	7,334百万円	7,863百万円

(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21,694百万円、当事業年度は22,112百万円、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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%	0.4%
評価性引当額	0.1%	0.1%
グループ通算制度による影響額	- %	7.9%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.7%	3.7%
その他	0.0%	0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.3%	19.3%

(収益認識関係)

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
ダイキン工業(株)	488,000	11,543
住友商事(株)	1,807,151	4,230
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	558,195	2,534
(株)住友倉庫	922,912	2,007
(株)三井住友フィナンシャルグループ	321,112	1,701
住友電気工業(株)	665,500	1,129
京阪神ビルディング(株)	667,426	798
日本電気(株)	151,836	774
M S & A D インシュアランスグループホールディングス(株)	138,200	567
新日本空調(株)	273,187	509
レンゴー(株)	492,817	423
旭化成(株)	430,998	399
フジテック(株)	107,800	354
住友電設(株)	121,338	309
(株)大林組	300,000	303
大阪ガス(株)	138,915	302
鹿島建設(株)	165,375	264
関西電力(株)	197,283	254
A N A ホールディングス(株)	84,441	242
阪急阪神ホールディングス(株)	61,800	242
ダイダン(株)	60,500	143
(株)日本触媒	26,200	138
コクヨ(株)	69,000	129
その他18銘柄	323,070	710
計	8,573,056	30,016

【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	-	1,962
計	-	1,962

【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	216,965 (384)	9,988	3,147	6,678	223,805 (384)	128,585
	構築物	2,880	11	105	64	2,786	2,106
	機械及び装置	2,323	55	13	73	2,366	2,093
	車両運搬具	33			2	33	28
	工具、器具及び備品	1,622	39	150	47	1,511	1,414
	土地	182,143 (20,218)	4,932	1,962		185,113 (21,585)	
	信託土地	31,231	41,124			72,356	
	建設仮勘定	745	4,930	3,013		2,662	
	計	437,945	61,083	8,393	6,866	490,635	134,229
無形固定資産	計	850	681	609	115	922	370

(注) 1 当期増減額の主なものは、次のとおりであります。

信託土地 「大手門タワー・ENEOSビル」、「大手町ファーストスクエア」取得による増加 41,124百万円

建物 「大手門タワー・ENEOSビル」、「大手町ファーストスクエア」取得による増加 7,863百万円

2 当期首残高及び当期末残高は、取得価額により記載しております。

3 建物の当期首残高及び当期末残高の(内書)は、ヴィオレット宝塚の建物の取得価額について、地方公共団体からの補助金の受入により圧縮記帳をした金額であります。

4 土地の当期首残高及び当期末残高の(内書)は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34条)により行った事業用土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	17	2	2	16
役員賞与引当金	50	66	50	66

(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
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
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	該当なし
株主名簿管理人	該当なし
取次所	該当なし
買取・買増手数料	該当なし
公告掲載方法	当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
その添付書類並びに確認書 | 事業年度
(2021年度) | 自 2021年4月1日
至 2022年3月31日 | 2022年6月24日
近畿財務局長に提出 |
| (2) 内部統制報告書 | | | 2022年6月24日
近畿財務局長に提出 |
| (3) 四半期報告書 | (2022年度第1四半期) | 自 2022年4月1日
至 2022年6月30日 | 2022年8月10日
近畿財務局長に提出 |
| | (2022年度第2四半期) | 自 2022年7月1日
至 2022年9月30日 | 2022年11月11日
近畿財務局長に提出 |
| | (2022年度第3四半期) | 自 2022年10月1日
至 2022年12月31日 | 2023年2月9日
近畿財務局長に提出 |
| (4) 有価証券報告書の訂正報告
書及びその添付書類並びに
確認書 | 事業年度
(2021年度) | 自 2021年4月1日
至 2022年3月31日 | 2022年7月26日
近畿財務局長に提出 |
| (5) 臨時報告書 | | | 2022年11月30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3号
(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書 | | | |
| (6) 発行登録書(社債)及びその添付書類 | | | 2023年1月10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

2023年 6月27日

ダイビル株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 近 藤 康 仁

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 三 宅 潔

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2022年4月1日から2023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2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

土地建物賃貸事業に係る固定資産の減損の兆候の有無に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>ダイビル株式会社の2023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、387,863百万円であり、連結総資産の87%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検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

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

2023年6月27日

ダイビル株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 近 藤 康 仁

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 三 宅 潔

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2022年4月1日から2023年3月31日までの2022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2023年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

(土地建物賃貸事業に係る固定資産の減損の兆候の有無に関する判断の妥当性)

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、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。

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。