【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の５第１項の表の第１号
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2026年11月13日
【中間会計期間】	2026年度中(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)
【会社名】	ダイビル株式会社
【英訳名】	ＤＡＩＢＩＲＵ　ＣＯＲＰＯＲＡＴＩＯＮ
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長執行役員　　鍬 田 博 文
【本店の所在の場所】	大阪市北区中之島三丁目６番32号
【電話番号】	06(6441)1933番(代表)
【事務連絡者氏名】	財務経理部長　　鳥　見　淳
【最寄りの連絡場所】	大阪市北区中之島三丁目６番32号
【電話番号】	06(6441)1933番(代表)
【事務連絡者氏名】	財務経理部長　　鳥　見　淳
【縦覧に供する場所】	ダイビル株式会社東京営業部 （東京都千代田区内幸町一丁目２番２号）

第一部 【企業情報】

第１ 【企業の概況】

１ 【主要な経営指標等の推移】

回次		2025年度 中間連結会計期間	2026年度 中間連結会計期間	2025年度
会計期間		自 2025年 ４月１日 至 2025年 ９月30日	自 2026年 ４月１日 至 2026年 ９月30日	自 2025年 ４月１日 至 2026年 ３月31日
営業収益	(百万円)	25,079	32,950	52,506
経常利益	(百万円)	5,448	11,817	10,478
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益	(百万円)	3,870	12,961	10,188
中間包括利益又は包括利益	(百万円)	5,547	20,298	35,105
純資産額	(百万円)	209,772	279,570	259,627
総資産額	(百万円)	709,675	833,122	803,525
１株当たり中間(当期)純利益	(円)	645,159,288.17	2,160,201,435.00	1,698,088,230.17
潜在株式調整後１株当たり中間(当期)純利益	(円)	―	―	―
自己資本比率	(%)	29.31	30.93	29.56
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	5,108	14,547	13,732
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△107,978	△16,523	△180,334
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	104,757	4,195	165,367
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	(百万円)	15,677	15,970	13,610

(注) １ 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
２ 潜在株式調整後１株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２ 【事業の内容】

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

(土地建物賃貸事業)

当中間連結会計期間より新たに設立したダイビルキャピタル㈱を連結の範囲に含めております。

また、当中間連結会計期間において、Daibiru USA, LLC及びDaibiru Garren, LLCは、清算が結了したため、連結の範囲から除外しております。

第２ 【事業の状況】

１ 【事業等のリスク】

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

２ 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当中間連結会計期間のわが国経済は、賃金上昇や雇用環境の改善を背景として、個人消費や設備投資に持ち直しの動きが見られるなど、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化や中東情勢の緊迫化などの地政学リスクに加え、通商・金融政策を巡る国際的な不透明感や国内の政策動向の変化等もあり、世界景気および国内景気の先行きについては、依然として不透明な状況が続いております。

オフィスビル業界におきましては、良好な雇用環境を背景に、採用強化や職場環境の高度化を目的とした執務スペースの拡張および立地改善の動きが引き続き見られました。大都市圏を中心に空室率は低水準で推移し、平均賃料についても上昇基調が継続するなど、賃貸マーケットは堅調に推移しました。不動産売買マーケットにおいては、国内不動産の取引額が高水準で推移し、賃料上昇への期待を背景にオフィスビルへの投資が堅調となりました。また、海外投資家による取得も活発に推移しました。一方で、金利上昇等を背景に投資家の収益性に対する目線は慎重化するなど、不動産売買マーケットを取り巻く環境は変化しております。

こうした状況の下、当社グループは、お客様の安心・安全を第一に、ビル管理品質向上活動を継続しながら、環境問題にも積極的に取り組み、競合ビルとの差別化を図ってまいりました。顧客目線に立ったテナントサービスを提供し続けることで、高水準の稼働率を維持しつつ、賃料水準の適正化を図り、営業収益の維持拡大に努めております。

当中間連結会計期間の業績は、営業収益は32,950百万円と前中間連結会計期間に比べ7,871百万円（31.4%）の増収、営業利益は9,845百万円と3,538百万円（56.1%）の増益となりました。

営業外損益では、開発物件の売却による持分法による投資利益の計上等を受け、経常利益は11,817百万円と6,368百万円（116.9%）の増益となりました。

特別損益につきましては、当中間連結会計期間は特別利益として投資有価証券売却益及び固定資産売却益等を5,526百万円、特別損失として建替関連損失及び投資有価証券評価損等を981百万円計上しました。なお、前中間連結会計期間は特別利益として投資有価証券売却益を18百万円、特別損失として建替関連損失及び固定資産除却損を12百万円計上しました。

この結果、親会社株主に帰属する中間純利益は12,961百万円と9,090百万円（234.8%）の増益となりました。

なお、当中間連結会計期間より連結子会社20社の決算期を変更したことに伴い、当該連結子会社については、2026年１月１日から2026年９月30日までの９ヵ月間又は2026年３月１日から2026年９月30日までの７ヵ月間を連結した金額となっております。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

① 土地建物賃貸事業

連結営業収益の85.9%を占める当セグメントでは、「135 King Street」、「Capital House」及び「Warwick Court」の収益寄与等に加え、決算期変更に伴い、当社連結子会社の一部が９ヵ月決算又は７ヵ月決算となった影響の結果、営業収益は28,304百万円と8,032百万円（39.6%）の増収となりました。決算期変更に伴う影響等により営業費用は増加したものの、営業利益は10,875百万円と3,909百万円（56.1%）の増益となりました。

② ビル管理事業

連結営業収益の12.7%を占める当セグメントでは、営業収益は4,190百万円と19百万円（0.5%）の減収となり、営業費用の増加等により、営業利益は247百万円と110百万円（30.8%）の減益となりました。

③ その他

連結営業収益の1.4%を占める当セグメントでは、工事請負高の減少等により、営業収益は455百万円と141百万円（23.7%）の減収となり、営業利益は149百万円と66百万円（30.9%）の減益となりました。

(注) 1　セグメントごとの業績の営業収益については、セグメント間の内部取引を含んでおりません。
2　「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工事請負、工事管理、不動産仲介等を含んでおります。

当中間連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べ29,597百万円増加し、833,122百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ7,506百万円増加し、30,075百万円になりました。これは主として、その他の流動資産が増加したこと等によるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ22,090百万円増加し、803,046百万円になりました。これは主として、「7 Spencer」の竣工に伴い、有形固定資産が増加したこと等によるものであります。

当中間連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べ9,654百万円増加し、553,551百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ834百万円増加し、24,218百万円になりました。これは主として、未払法人税等が増加したこと等によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ8,819百万円増加し、529,333百万円になりました。これは主として、長期借入金が増加したこと等によるものであります。なお、有利子負債の合計額は、前連結会計年度末に比べ4,550百万円増加し、463,800百万円となりました。

当中間連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べ19,943百万円増加し、279,570百万円となりました。これは主として、利益剰余金及び為替換算調整勘定並びにその他有価証券評価差額金の増加等によるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況の分析

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は15,970百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,359百万円増加しました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における営業活動により得られた資金は14,547百万円となりました。税金等調整前中間純利益の増加及び未払又は未収消費税等の増減額の増加等により、得られた資金は前中間連結会計期間に比べ9,439百万円増加しました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における投資活動により使用した資金は16,523百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出及び投資有価証券の取得による支出等によるものであり、使用した資金は前中間連結会計期間に比べ91,454百万円減少しました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における財務活動により得られた資金は4,195百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入等によるものであり、得られた資金は前中間連結会計期間に比べ100,562百万円減少しました。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【重要な契約等】

当中間連結会計期間において、重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第３ 【提出会社の状況】

１ 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	20
計	20

② 【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数(株)(2026年９月30日)	提出日現在発行数(株)(2026年11月13日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	6	6	非上場	(注）１、２、３
計	6	6	―	―

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

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【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)
2026年９月30日	―	6	―	12,354	―	13,976

(5) 【大株主の状況】

2026年９月30日現在

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

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年９月30日現在

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

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

２ 【役員の状況】

該当事項はありません。

第４ 【経理の状況】

１．中間連結財務諸表の作成方法について

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

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

２．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、中間連結会計期間(2026年４月１日から2026年９月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,157	17,570
営業未収入金	3,481	4,285
棚卸資産	※1 158	※1 197
その他	3,772	8,023
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	22,568	30,075
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	160,246	175,673
土地	279,085	290,590
信託土地	130,790	130,790
建設仮勘定	41,638	31,908
その他（純額）	1,545	1,942
有形固定資産合計	613,308	630,905
無形固定資産		
のれん	2,078	1,910
土地使用権	59,685	58,574
その他	1,146	1,352
無形固定資産合計	62,910	61,837
投資その他の資産		
投資有価証券	101,582	104,669
繰延税金資産	681	887
その他	2,488	4,760
貸倒引当金	△14	△14
投資その他の資産合計	104,737	110,303
固定資産合計	780,956	803,046
資産合計	803,525	833,122

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	7,900	7,900
未払法人税等	1,066	2,594
役員賞与引当金	73	―
その他	14,344	13,723
流動負債合計	23,384	24,218
固定負債		
社債	62,000	62,000
長期借入金	120,750	125,300
関係会社長期借入金	268,600	268,600
受入敷金保証金	27,999	28,125
繰延税金負債	17,339	19,049
再評価に係る繰延税金負債	22,471	22,185
役員退職慰労引当金	3	3
退職給付に係る負債	795	818
その他	554	3,251
固定負債合計	520,513	529,333
負債合計	543,897	553,551
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,354	12,354
資本剰余金	15,882	15,882
利益剰余金	152,416	166,000
株主資本合計	180,652	194,236
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	31,380	34,551
繰延ヘッジ損益	57	―
土地再評価差額金	1,538	915
為替換算調整勘定	23,891	27,995
その他の包括利益累計額合計	56,868	63,463
非支配株主持分	22,106	21,870
純資産合計	259,627	279,570
負債純資産合計	803,525	833,122

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年４月１日 至 2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年４月１日 至 2026年９月30日)
営業収益	25,079	32,950
営業原価	15,780	19,621
営業総利益	9,298	13,329
販売費及び一般管理費	※ 2,990	※ 3,483
営業利益	6,307	9,845
営業外収益		
受取利息	161	552
受取配当金	590	717
投資事業組合運用益	347	431
持分法による投資利益	―	3,023
その他	387	470
営業外収益合計	1,486	5,195
営業外費用		
支払利息	2,094	3,202
持分法による投資損失	188	―
その他	62	20
営業外費用合計	2,345	3,223
経常利益	5,448	11,817
特別利益		
固定資産売却益	―	892
投資有価証券売却益	18	4,516
その他	―	117
特別利益合計	18	5,526
特別損失		
建替関連損失	9	893
固定資産除却損	2	7
投資有価証券評価損	―	27
その他	―	52
特別損失合計	12	981
税金等調整前中間純利益	5,454	16,362
法人税、住民税及び事業税	1,644	3,185
法人税等調整額	△64	△150
法人税等合計	1,579	3,034
中間純利益	3,875	13,327
非支配株主に帰属する中間純利益	4	366
親会社株主に帰属する中間純利益	3,870	12,961

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年４月１日 至 2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年４月１日 至 2026年９月30日)
中間純利益	3,875	13,327
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,568	3,171
繰延ヘッジ損益	110	△57
為替換算調整勘定	△2,773	4,764
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,234	△907
その他の包括利益合計	1,671	6,970
中間包括利益	5,547	20,298
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	5,683	20,178
非支配株主に係る中間包括利益	△136	119

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年４月１日 至 2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年４月１日 至 2026年９月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	5,454	16,362
減価償却費	4,707	6,512
のれん償却額	142	181
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	△62	△73
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	28	23
受取利息及び受取配当金	△751	△1,269
支払利息	2,094	3,202
持分法による投資損益（△は益）	188	△3,023
投資有価証券売却損益（△は益）	△18	△4,516
固定資産売却損益（△は益）	―	△892
固定資産除却損	2	7
建替関連損失	9	893
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	249	121
敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△26	37
売上債権の増減額（△は増加）	△663	△775
棚卸資産の増減額（△は増加）	21	△38
仕入債務の増減額（△は減少）	△128	△419
未払又は未収消費税等の増減額	△2,285	1,844
その他	△579	△1,491
小計	8,385	16,687
利息及び配当金の受取額	751	2,748
利息の支払額	△2,090	△3,176
法人税等の支払額	△1,937	△1,711
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,108	14,547
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	△107,447	△19,946
有形固定資産の売却による収入	―	5,660
信託受益権の取得による支出	△346	△342
建替関連費用の支払額	△9	△1,933
投資有価証券の取得による支出	△9,513	△3,501
投資有価証券の売却による収入	21	4,749
投資有価証券の払戻による収入	77	5,073
定期預金の預入による支出	△1,420	△1,310
定期預金の払戻による収入	3,504	1,414
その他	7,155	△6,388
投資活動によるキャッシュ・フロー	△107,978	△16,523
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの純増減額（△は減少）	10,000	―
長期借入れによる収入	97,000	6,000
長期借入金の返済による支出	△2,162	△1,450
配当金の支払額	△0	△0
非支配株主からの払込みによる収入	―	3
非支配株主への配当金の支払額	△79	△358
財務活動によるキャッシュ・フロー	104,757	4,195
現金及び現金同等物に係る換算差額	△333	140
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,555	2,359
現金及び現金同等物の期首残高	14,121	13,610
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 15,677	※ 15,970

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

（１）連結の範囲の重要な変更

当中間連結会計期間より新たに設立したダイビルキャピタル㈱を連結の範囲に含めております。

また、当中間連結会計期間において、Daibiru USA, LLC及びDaibiru Garren, LLCは、清算が結了したため、連結の範囲から除外しております。

（２）連結子会社の事業年度等に関する事項の変更

従来、連結子会社のうち決算日が12月31日又は２月28日であった20社については、同日現在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、連結上必要な調整を行っておりましたが、当中間連結会計期間より決算日を３月31日に変更しております。

この決算期変更に伴い、当中間連結会計期間において、2026年１月１日から2026年９月30日までの９ヵ月間又は2026年３月１日から2026年９月30日までの７ヵ月間を連結しております。

なお、当該連結子会社の2026年１月１日又は2026年３月１日から2026年３月31日までの営業収益は2,950百万円、営業利益は1,455百万円、経常利益は1,545百万円、税金等調整前中間純利益は1,545百万円であります。

(会計上の見積りの変更)

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

また、当該ビルにおける石綿を除去するための費用についても、撤去時期が明確となり、解体撤去等にかかる見積り等の新たな情報の入手により合理的な見積りが可能になったため、資産除去債務を2,699百万円認識し、固定負債の「その他」に計上しております。

これらの見積りの変更により、従来の方法に比べて、当中間連結会計期間の営業総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益はそれぞれ452百万円減少しております。

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

該当事項はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

※１　棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
仕掛工事	115百万円	153百万円
商品	2百万円	3百万円
原材料及び貯蔵品	41百万円	40百万円

２　保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対する保証債務

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
さくら・ホールディング 特定目的会社	9,423百万円	7,836百万円
計	9,423百万円	7,836百万円

(中間連結損益計算書関係)

※　販売費及び一般管理費のうち主な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
従業員給料手当	1,021百万円	1,323百万円
退職給付費用	13百万円	24百万円
のれん償却額	142百万円	181百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前中間連結会計期間 (自　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
現金及び預金勘定	17,318百万円	17,570百万円
預入期間が３ヵ月を超える定期預金	△1,640百万円	△1,600百万円
現金及び現金同等物	15,677百万円	15,970百万円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)

１．配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)

１．配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

Ⅰ　前中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)

１．報告セグメントごとの営業収益及び利益の金額に関する情報

(単位：百万円)

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

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

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

３　セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ　当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)

１．報告セグメントごとの営業収益及び利益の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他（注１）	合計	調整額（注２）	中間連結損益計算書計上額（注３）
	土地建物賃貸事業	ビル管理事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	28,304	4,190	32,494	455	32,950	－	32,950
セグメント間の内部営業収益又は振替高	53	1,395	1,448	－	1,448	△1,448	－
計	28,357	5,586	33,943	455	34,398	△1,448	32,950
セグメント利益	10,875	247	11,123	149	11,272	△1,426	9,845

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

２　セグメント利益の調整額△1,426百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,448百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

３　セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

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

前中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)

（単位：百万円）

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

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

２　セグメント間取引控除後の金額を表示しております。

当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他（注１）	合計
	土地建物賃貸事業	ビル管理事業	計		
営業収益					
顧客との契約から生じる収益	1,631	4,190	5,822	455	6,278
その他の収益	26,672	―	26,672	―	26,672
外部顧客への営業収益	28,304	4,190	32,494	455	32,950

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

２　セグメント間取引控除後の金額を表示しております。

(１株当たり情報)

１株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間 (自　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
１株当たり中間純利益	645,159,288円17銭	2,160,201,435円00銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益（百万円）	3,870	12,961
普通株主に帰属しない金額（百万円）	―	―
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益（百万円）	3,870	12,961
普通株式の期中平均株式数（株）	6	6

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

２ 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年11月13日

ダイビル株式会社
　取締役会　御中

有限責任 あずさ監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員　　公認会計士　　安井　康二

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員　　公認会計士　　福島　康生

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているダイビル株式会社の2026年４月１日から2027年３月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年４月１日から2026年９月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ダイビル株式会社及び連結子会社の2026年９月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

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

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

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

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

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

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

・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

・中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

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

利害関係

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

以　上

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