



2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年7月28日

上場会社名 京阪神ビルディング株式会社 上場取引所 東
コード番号 8818 URL <http://www.keihanshin.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 社長執行役員 (氏名) 若林 常夫
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 財務経理部長 (氏名) 田淵 稔規 (TEL) 06-6202-7331
四半期報告書提出予定日 2023年8月4日 配当支払開始予定日 —
四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第1四半期の連結業績(2023年4月1日~2023年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期第1四半期	4,962	8.5	1,399	△4.2	1,415	△4.3	1,276	△26.3
2023年3月期第1四半期	4,574	5.9	1,460	69.7	1,478	70.9	1,732	188.6

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 2,593百万円(154.7%) 2023年3月期第1四半期 1,018百万円(477.7%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期第1四半期	26.07	26.01
2023年3月期第1四半期	34.55	34.44

(参考) 償却前事業利益(事業利益(営業利益+持分法投資損益)+減価償却費)

2024年3月期第1四半期 2,379百万円(△1.3%) 2023年3月期第1四半期 2,410百万円(35.8%)

当社は、償却前事業利益を重要な経営指標としております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年3月期第1四半期	159,719	72,582	45.4
2023年3月期	152,321	70,870	46.5

(参考) 自己資本 2024年3月期第1四半期 72,506百万円 2023年3月期 70,794百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年3月期	—	18.00	—	18.00	36.00
2024年3月期	—	—	—	—	—
2024年3月期(予想)	—	18.00	—	18.00	36.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2024年3月期の連結業績予想(2023年4月1日~2024年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	20,000	5.9	4,500	△16.3	4,200	△16.7	3,200	△23.6	65.34

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

(参考) 償却前事業利益 8,300百万円(前期比△9.7%)

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

- ① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2024年3月期1Q	49,211,498株	2023年3月期	49,211,498株
2024年3月期1Q	236,592株	2023年3月期	236,482株
2024年3月期1Q	48,974,979株	2023年3月期1Q	50,154,163株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報)	8
(重要な後発事象)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期におけるわが国経済は、ロシア・ウクライナ情勢に端を発したエネルギー価格の高騰や世界的なインフレによる海外経済減速の影響はあるものの、好調な企業業績やウィズコロナの生活スタイル浸透によるインバウンド需要やサービス消費の増加により、緩やかな回復基調が見受けられます。

不動産賃貸業界におきましては、働き方改革やリモートワークの普及に伴うオフィス需要の減少に加え、相次ぐ新築オフィスビルの竣工に伴う競争の激化もあり、空室率は高水準で推移しています。

こうした中、当社においてはきめ細かいビルマネジメントを通じてテナントとのリレーション構築に注力した結果、当四半期末における空室率は1.77%に留まり、高い稼働率を維持しております。また、首都圏でのアセット強化の一環として、2023年6月に東京都台東区浅草に商業施設「浅草駅前ビル」を取得する等、長期経営計画に沿った新規投資にも積極的に取り組んでおります。

当第1四半期連結累計期間の業績は、2021年4月に竣工したOBPビルの稼働向上等により、売上高は4,962百万円と前年同四半期比388百万円(8.5%)の増収となりました。

一方で、売上原価において既存設備の修繕費やデータセンタービルの稼働向上に伴う動力光熱費の増加等により、営業利益は前年同四半期と比べて61百万円(4.2%)減益の1,399百万円、経常利益は同63百万円(4.3%)減益の1,415百万円、また前年同四半期に特別利益に計上した投資有価証券売却益の計上がなかったこと等から、親会社株主に帰属する四半期純利益は、同456百万円(26.3%)減益の1,276百万円となりました。

当社グループは、土地建物賃貸を主たる事業としている「土地建物賃貸事業」の単一セグメントであります。なお、当社グループが展開する事業部門別の状況は以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間		当第1四半期連結累計期間	
	売上高(百万円)	割合(%)	売上高(百万円)	割合(%)
オフィスビル事業	1,076	23.5	1,126	22.7
データセンタービル事業	2,382	52.1	2,588	52.2
ウインズビル事業	869	19.0	978	19.7
商業施設・物流倉庫等事業	245	5.4	269	5.4
計	4,574	100.0	4,962	100.0

①オフィスビル事業

当社グループは大阪、東京のビジネス地区を中心に計8棟のオフィスビルを保有・賃貸しております。最新の物件はデータセンタービルの運営ノウハウを活かした高度なBCP機能を有するほか、築年数が経過したビルでも、計画的な設備更新やメンテナンスにより、新築ビルと遜色のない、安全で快適な事業空間の提供に努めています。

働き方改革の進展によるオフィスの在り方の見直しと大規模物件の竣工による新規供給が相まって、今後の空室率の上昇が懸念されますが、現時点ではオフィスビル事業への影響は軽微で、高い稼働率を維持しております。

当第1四半期連結累計期間における連結売上高は、前期に取得した南青山土地の売上寄与もあり、前年同四半期比50百万円(4.6%)増収の1,126百万円となりました。

②データセンタービル事業

当社グループは大阪都心部に計8棟のデータセンタービルを保有・賃貸しております。24時間365日絶えず稼働するデータセンタービルでは、免震構造等の採用による高い防災性能、大型非常用発電機による安定的な電力供給、先進的なセキュリティシステム等により、高い信頼性を確保しております。また、30年以上にわたるデータセンタービル賃貸実績に基づく、充実した保守管理サービスも高く評価されております。

当第1四半期連結累計期間における連結売上高は、データセンタービルの稼働向上等により、前年同四半期比206百万円(8.6%)増収の2,588百万円となりました。

③ウインズビル事業

ウインズビルは日本中央競馬会(JRA)が主催するレースの投票券を競馬場外で発売する施設で、当社グループは

京都・大阪・神戸の都心部に計5棟を保有・賃貸しております。当事業の歴史は創業時にさかのぼり、長年にわたって安定的な収益を生み出す中核事業の一つとなっております。

インターネット投票の普及が進み、ウインズビルでの投票券の売上比率は低下傾向にありますが、固定賃料で賃貸しておりますので業績への影響は軽微であります。当第1四半期連結累計期間における連結売上高は前年同四半期比108百万円(12.5%)増収の978百万円となりました。

④商業施設・物流倉庫等事業

当社グループは首都圏・関西圏を中心に全国で7棟の商業施設・物流倉庫等を保有・賃貸しております。商業施設はターミナル駅、物流倉庫は幹線道路近くと交通利便性の高い立地をターゲットとし、収益物件の取得に向けて情報収集活動に努めております。長期経営計画においては、住宅やヘルスケア施設等の新たなアセットタイプも含めた物件の取得によるアセットの拡充を目指しております。

当第1四半期連結累計期間における連結売上高は前期に取得した関目高殿住宅の売上寄与もあって前年同四半期比23百万円(9.6%)増収の269百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産は159,719百万円となり、前連結会計年度末に比べ7,397百万円(4.9%)増加しました。浅草駅前ビル取得に伴う信託建物、信託土地の計上により、有形固定資産が5,849百万円、投資有価証券が株価上昇により1,896百万円各々増加したことが主な要因であります。

負債合計は87,136百万円となり、前連結会計年度末比5,685百万円(7.0%)増加しました。浅草駅前ビル取得に伴う資金調達によって有利子負債が5,802百万円増加したことが主な要因であります。

純資産合計は72,582百万円となり、前連結会計年度末比1,711百万円(2.4%)増加しました。親会社株主に帰属する四半期純利益を1,276百万円計上しましたが、剰余金の配当881百万円により、利益剰余金が395百万円、その他有価証券評価差額金が1,316百万円各々増加したことが主な要因であります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年5月12日発表の連結業績予想に変更はありません。当第1四半期連結会計期間末において連結業績は、当初計画通り進捗しております。

不動産賃貸業界におきましては、新型コロナウイルス感染症を発端としたオフィス規模の縮小や、今後の新築オフィスビルの大量供給に伴う空室率の上昇には引き続き注視していく必要があります。将来見通しは楽観できるものではないと考えられます。しかしながら現状におきましては、テナントの退去や賃料値下げ等の申し入れは限定的であり、当社グループへの業績影響については軽微であります。

また、ロシア・ウクライナ情勢に端を発した資源価格の高騰等による電気料金の高止まりに関しては、現時点において将来の見通しが不透明ではありますが、引き続き状況を注視してまいります。今後、変化がありました場合には適切に開示してまいります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,312,956	5,425,997
売掛金	560,390	529,588
その他	829,196	418,696
流動資産合計	6,702,542	6,374,282
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	104,377,130	105,072,746
減価償却累計額	△45,458,276	△46,350,151
建物及び構築物(純額)	58,918,854	58,722,594
土地	52,660,042	52,660,042
信託建物	3,343,060	3,986,740
減価償却累計額	△1,754,247	△1,803,907
信託建物(純額)	1,588,812	2,182,833
信託土地	19,694,013	25,235,263
建設仮勘定	100,640	12,440
その他	1,096,685	1,115,989
減価償却累計額	△785,973	△806,438
その他(純額)	310,711	309,551
有形固定資産合計	133,273,075	139,122,726
無形固定資産	109,720	104,421
投資その他の資産		
投資有価証券	9,607,603	11,503,974
その他	2,628,364	2,613,762
投資その他の資産合計	12,235,967	14,117,737
固定資産合計	145,618,763	153,344,884
資産合計	152,321,306	159,719,166

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	849	1,012
短期借入金	3,922,400	4,755,016
未払法人税等	498,139	516,651
引当金	44,811	—
その他	3,421,645	2,699,858
流動負債合計	7,887,845	7,972,537
固定負債		
社債	45,000,000	45,000,000
長期借入金	18,234,150	23,204,484
退職給付に係る負債	65,172	66,874
資産除去債務	115,318	115,412
その他	10,147,885	10,777,036
固定負債合計	73,562,526	79,163,807
負債合計	81,450,371	87,136,344
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,827,611	9,827,611
資本剰余金	9,199,840	9,199,840
利益剰余金	52,436,792	52,831,967
自己株式	△310,708	△310,837
株主資本合計	71,153,536	71,548,581
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,173,840	5,490,681
土地再評価差額金	△4,532,546	△4,532,546
その他の包括利益累計額合計	△358,706	958,135
新株予約権	76,104	76,104
純資産合計	70,870,934	72,582,821
負債純資産合計	152,321,306	159,719,166

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	4,574,282	4,962,812
売上原価	2,710,022	3,152,307
売上総利益	1,864,259	1,810,504
販売費及び一般管理費	403,473	411,121
営業利益	1,460,786	1,399,382
営業外収益		
受取利息	2,842	10
受取配当金	138,570	148,009
その他	2,408	821
営業外収益合計	143,820	148,841
営業外費用		
支払利息	38,624	45,985
社債利息	84,065	84,065
その他	3,010	3,043
営業外費用合計	125,699	133,094
経常利益	1,478,907	1,415,130
特別利益		
投資有価証券売却益	1,006,262	—
工事負担金等受入額	—	406,300
その他	500	13,057
特別利益合計	1,006,763	419,357
特別損失		
固定資産除却損	0	2,398
特別損失合計	0	2,398
税金等調整前四半期純利益	2,485,671	1,832,089
法人税、住民税及び事業税	682,088	511,050
法人税等調整額	70,597	44,314
法人税等合計	752,686	555,365
四半期純利益	1,732,984	1,276,724
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,732,984	1,276,724

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	1,732,984	1,276,724
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△714,875	1,316,841
その他の包括利益合計	△714,875	1,316,841
四半期包括利益	1,018,109	2,593,566
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,018,109	2,593,566
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

当社グループは、土地建物賃貸事業の単一セグメントであるため、記載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。