2025年３月期　第１四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年７月30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	https://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)	竹本　全志　(TEL) 06-6202-7331

配当支払開始予定日　―

決算補足説明資料作成の有無　　：有

決算説明会開催の有無　　：無

(百万円未満切捨て)

１．2025年３月期第１四半期の連結業績（2024年４月１日～2024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	%
2025年３月期第１四半期	4,769	△3.9	1,425	1.8	1,525	7.8	1,060	△16.9
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

(注) 包括利益　2025年３月期第１四半期　2,060百万円(△20.6%)　2024年３月期第１四半期　2,593百万円(154.7%)

	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
2025年３月期第１四半期	21.68	21.63
2024年３月期第１四半期	26.07	26.01

（参考）償却前事業利益（事業利益（営業利益＋投資事業組合運用損益等）＋減価償却費）
2025年３月期第１四半期 2,486百万円（4.5%）2024年３月期第１四半期 2,379百万円（△1.3%）
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	%
2025年３月期第１四半期	166,457	76,005	45.6
2024年３月期	166,616	74,874	44.9

（参考）自己資本 2025年３月期第１四半期　75,928百万円　2024年３月期　74,798百万円

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
2024年３月期	―	18.00	―	19.00	37.00
2025年３月期	―				
2025年３月期(予想)		18.50	―	18.50	37.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無　：無

３．2025年３月期の連結業績予想（2024年４月１日～2025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	19,700	2.0	5,600	10.2	5,500	13.6	3,800	0.2	77.66

（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　9,800百万円（前期比7.4%）

※　注記事項

（１）当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更　：　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）	2025年３月期１Ｑ	49,211,498株	2024年３月期	49,211,498株
②　期末自己株式数	2025年３月期１Ｑ	283,274株	2024年３月期	283,234株
③　期中平均株式数（四半期累計）	2025年３月期１Ｑ	48,928,251株	2024年３月期１Ｑ	48,974,979株

※　添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー　：　有（任意）

※　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
（キャッシュ・フロー計算書に関する注記） …… 8
（重要な後発事象） …… 8
独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書 …… 9

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、アフターコロナへの移行による社会経済活動の正常化に伴うサービス需要やインバウンド需要の拡大などもあり、緩やかな回復基調が窺われるものの、一方でロシア・ウクライナ情勢の長期化や、緊張が続く中東情勢の他、実質賃金の低迷や、物価動向や為替・金利動向等を踏まえると、景気の先行きは不透明な状況が続くものと思われます。

不動産賃貸業界におきましては、働き方改革の進展によるリモートワークは一部で定着化しつつあるものの、企業収益の改善や出社回帰の動きを追い風に足下の空室率は比較的底堅く推移しております。

このような環境の中、当社においてはリーシングなどの営業活動に注力した結果、空室率は前連結会計年度末時点の1.87％から、当四半期末時点では1.47％に改善するなど、引き続き高い稼働率を維持しております。また、長期経営計画に基づき次なる成長に向けた新規投資案件の捕捉・検討に努めると共に、既存ビルにおいては、自然災害への予防保全や省エネ化推進を図ることで資産価値向上に取り組んでまいりました。

当第１四半期連結累計期間の業績は、オフィスビルやデータセンタービルの電気代収入の減少やウインズビルの一部賃料改定影響を主因として、売上高は4,769百万円と前年同四半期比193百万円（3.9％）の減収となりました。

一方で、売上原価において修繕費や電気代支払い等の費用が減少したこと等により、営業利益は前年同四半期比25百万円（1.8％）増益の1,425百万円、また、営業外収益にエクイティ投資による投資事業組合運用益の計上等もあり、経常利益は同110百万円（7.8％）増益の1,525百万円となりました。しかしながら、親会社株主に帰属する四半期純利益は、前期に特別利益に計上した工事負担金等受入額が剥落したこと等により、同215百万円（16.9％）減益の1,060百万円となりました。

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	1,126	22.7	1,097	23.0
データセンタービル事業	2,588	52.2	2,511	52.7
ウインズビル事業	978	19.7	834	17.5
商業施設・物流倉庫等事業	269	5.4	326	6.8
計	4,962	100.0	4,769	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棟の中規模オフィスビルを保有・賃貸しております。最新の物件は非常用発電機や免震装置を備える等、データセンタービルの運営で培った高度なBCP機能を有する他、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等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。

新築オフィスビルの大規模供給等による競争激化の懸念はあるものの、現時点では当社グループのオフィスビル事業への影響は軽微で、市場平均よりは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、テナント退去に伴う一時的な影響等により、前年同四半期比28百万円（2.6％）減収の1,097百万円となりました。

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、先進の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、電気代収入の減少等により、前年同四半期比77百万円（3.0

%）減収の2,511百万円となりました。

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限定的であります。

当第１四半期連結累計期間における連結売上高は一部施設の賃料改定影響等により前年同四半期比143百万円（14.7%）減収の834百万円となりました。

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。また、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2023年６月に取得した浅草駅前ビルの寄与等もあり、前年同四半期比57百万円（21.3%）増収の326百万円となりました。

（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166,457百万円となり、前連結会計年度末に比べ158百万円（0.1%）減少しました。投資有価証券が株価上昇により1,439百万円増加した一方、現金及び預金が975百万円、有形固定資産が938百万円各々減少したことが主な要因であります。

負債合計は90,452百万円となり、前連結会計年度末比1,288百万円（1.4%）減少しました。有利子負債が825百万円、未払法人税等が確定納付等により561百万円各々減少したことが主な要因であります。

純資産合計は76,005百万円となり、前連結会計年度末比1,130百万円（1.5%）増加しました。親会社株主に帰属する四半期純利益を1,060百万円計上しましたが、剰余金の配当929百万円により、利益剰余金が131百万円、その他有価証券評価差額金が999百万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

2024年５月14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、大規模物件の竣工による新規供給等を背景とした空室率の上昇には引き続き注視していく必要があり、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、不安定な国際情勢が続いている他、円安の進行等もあって原油価格や資源価格の動向、またこれらを受けた電気料金の動向には留意を要しますが、現時点においては将来の見通しが不透明ですので、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 (2024年３月31日)	当第１四半期連結会計期間 (2024年６月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,668,714	7,692,851
売掛金	486,123	529,281
その他	230,414	526,264
流動資産合計	9,385,252	8,748,397
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	105,765,523	105,776,537
減価償却累計額	△48,795,378	△49,662,138
建物及び構築物（純額）	56,970,145	56,114,398
土地	52,660,042	52,660,042
信託建物	3,986,740	3,986,740
減価償却累計額	△1,998,911	△2,063,912
信託建物（純額）	1,987,829	1,922,828
信託土地	25,235,263	25,235,263
建設仮勘定	17,640	18,040
その他	1,136,189	1,137,519
減価償却累計額	△854,943	△874,151
その他（純額）	281,246	263,367
有形固定資産合計	137,152,167	136,213,941
無形固定資産	107,436	100,945
投資その他の資産		
投資有価証券	17,382,863	18,822,080
その他	2,588,377	2,572,605
投資その他の資産合計	19,971,240	21,394,686
固定資産合計	157,230,845	157,709,572
資産合計	166,616,097	166,457,970

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2024年３月31日)	当第１四半期連結会計期間 (2024年６月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内償還予定の社債	－	5,000,000
短期借入金	4,676,616	4,858,216
未払法人税等	940,767	379,401
引当金	49,425	－
その他	3,064,272	2,573,051
流動負債合計	8,731,081	12,810,668
固定負債		
社債	50,000,000	45,000,000
長期借入金	20,853,372	19,846,268
退職給付に係る負債	71,550	74,578
資産除去債務	115,694	115,789
その他	11,969,830	12,605,644
固定負債合計	83,010,447	77,642,280
負債合計	91,741,528	90,452,948
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	54,459,351	54,590,453
自己株式	△382,119	△382,183
株主資本合計	73,104,684	73,235,722
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,226,326	7,225,740
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	1,693,780	2,693,194
新株予約権	76,104	76,104
純資産合計	74,874,569	76,005,021
負債純資産合計	166,616,097	166,457,970

（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　2023年４月１日 至　2023年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年６月30日）
売上高	4,962,812	4,769,770
売上原価	3,152,307	2,887,430
売上総利益	1,810,504	1,882,339
販売費及び一般管理費	411,121	457,218
営業利益	1,399,382	1,425,120
営業外収益		
受取利息	10	132
受取配当金	148,009	178,272
投資事業組合運用益	－	76,164
その他	821	2,238
営業外収益合計	148,841	256,806
営業外費用		
支払利息	45,985	51,337
社債利息	84,065	101,285
その他	3,043	3,719
営業外費用合計	133,094	156,342
経常利益	1,415,130	1,525,585
特別利益		
工事負担金等受入額	406,300	－
その他	13,057	－
特別利益合計	419,357	－
特別損失		
固定資産除却損	2,398	3,380
特別損失合計	2,398	3,380
税金等調整前四半期純利益	1,832,089	1,522,204
法人税、住民税及び事業税	511,050	376,184
法人税等調整額	44,314	85,281
法人税等合計	555,365	461,465
四半期純利益	1,276,724	1,060,738
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,276,724	1,060,738

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　2023年４月１日 至　2023年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年６月30日）
四半期純利益	1,276,724	1,060,738
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,316,841	999,414
その他の包括利益合計	1,316,841	999,414
四半期包括利益	2,593,566	2,060,153
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,593,566	2,060,153
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）

【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。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

当第１四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第１四半期連結累計期間に係る減価償却費（無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第１四半期連結累計期間 （自　2023年４月１日 至　2023年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年６月30日）
減価償却費	979,992千円	985,669千円

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年７月25日

京阪神ビルディング株式会社
　取締役会　御中

仰星監査法人

大阪事務所

指定社員 業務執行社員	公認会計士	髙　田　　　篤
指定社員 業務執行社員	公認会計士	濵　田　善　彦

監査人の結論

当監査法人は、四半期決算短信の「添付資料」に掲げられている京阪神ビルディング株式会社の2024年４月１日から2025年３月31日までの連結会計年度の第１四半期連結会計期間（2024年４月１日から2024年６月30日まで）及び第１四半期連結累計期間（2024年４月１日から2024年６月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益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、上記の四半期連結財務諸表が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第４条第１項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第４条第２項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成され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、「四半期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。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第４条第１項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第４条第２項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して四半期財務諸表を作成することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成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。

四半期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四半期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、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第４条第１項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第４条第２項に定める記載の省略が適用されている。）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。

監査役及び監査役会の責任は、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。

四半期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四半期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、四半期連結財務諸表において、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第４条第１項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第４条第２項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成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四半期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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期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。
・　四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第４条第１項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第４条第２項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成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を評価する。
・　四半期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、四半期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、監査役及び監査役会に対して、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。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容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（四半期決算短信開示会社）が別途保管しております。
２．XBRLデータ及びHTMLデータは期中レビューの対象には含まれていません。