



2025年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年1月31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3四半期の連結業績(2024年4月1日~2024年12月31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3四半期	14,674	0.1	4,018	△4.0	4,052	0.9	3,833	18.2
2024年3月期第3四半期	14,655	4.1	4,185	△3.7	4,016	△5.4	3,242	△10.7

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 3,238百万円(△24.1%) 2024年3月期第3四半期 4,268百万円(41.3%)

	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3四半期	78.40	78.23
2024年3月期第3四半期	66.20	66.05

(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3四半期 7,105百万円(△0.8%) 2024年3月期第3四半期 7,164百万円(△0.6%)

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3四半期	164,784	75,723	45.9
2024年3月期	166,616	74,874	44.9

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 75,647百万円 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	—	18.50	—	—	—
2025年3月期(予想)	—	—	—	21.50	40.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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	4,900	△3.6	4,800	△0.9	4,300	13.3	88.09

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

(参考) 償却前事業利益 9,100百万円(前期比△0.3%)

※ 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 : 有
 新規 1 社 (社名) Keihanshin Building America Co., Ltd
- (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3Q	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3Q	641,708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3Q	48,896,921株	2024年3月期3Q	48,981,992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. 経営成績等の概況 (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. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況	2
(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況	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. 経営成績等の概況

(1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や好調なインバウンド需要のもと社会活動の正常化がすすみ、緩やかな回復基調で推移しました。一方で地政学的リスクの高まりや、各国の金融・財政政策等の影響を受けた為替相場の変動や物価動向、金利動向等を踏まえると、景気の先行きは依然として楽観視できないものと思われま

す。不動産賃貸業界におきましては、在宅勤務をはじめとして多様なワークスタイルが定着化する一方、企業収益の改善や入社回帰の動きを追い風に足下の稼働率は比較的堅調に推移しております。

このような環境の中、当社においてはリテナント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1.01%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、2024年5月に米国現地法人Keihanshin Building America Co., Ltd.を設立し、同年8月に新規投資として米国フロリダ州マイアミに所在する集合住宅にエクイティ投資を行いました。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、引き続き自然災害への予防保全や省エネ化推進を図り、資産価値向上に取り組んでまいります。

当第3四半期連結累計期間の業績は、ウインズビル事業では一部賃料改定影響で減収となったものの、2023年6月に取得した浅草駅前ビルの寄与やデータセンタービルの一部テナントの本契約移行に伴い賃料収入が増加したこと等により、売上高は14,674百万円と前年同四半期比19百万円(0.1%)の増収となりました。

一方で、売上原価において修繕費等を前倒しで増加させたことや、販売費及び一般管理費において従業員の増員や新規投資案件の調査・検討等、長期経営計画の早期達成に向けた費用を戦略的に計上したことで、営業利益は前年同期比166百万円(4.0%)減益の4,018百万円となりましたが、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って、経常利益は同35百万円(0.9%)増益の4,052百万円となりました。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、投資有価証券売却による特別利益を計上したことで、同591百万円(18.2%)増益の3,833百万円となりました。

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3四半期連結累計期間		当第3四半期連結累計期間	
	売上高(百万円)	割合(%)	売上高(百万円)	割合(%)
オフィスビル事業	3,352	22.9	3,357	22.9
データセンタービル事業	7,715	52.6	7,817	53.3
ウインズビル事業	2,682	18.3	2,522	17.2
商業施設・物流倉庫等事業	905	6.2	975	6.6
計	14,655	100.0	14,674	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3四半期連結累計期間における連結売上高は、リテナントが進んだことによる空室率の改善等で、前年同四半期比5百万円(0.2%)増収の3,357百万円となりました。

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3四半期連結累計期間における連結売上高は、一部テナントの本契約移行により賃料収入が増加したことで、前年同四半期比102百万円（1.3%）増収の7,817百万円となりました。

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。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3四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159百万円（5.9%）減収の2,522百万円となりました。

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3四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70百万円（7.8%）増収の975百万円となりました。

（2）当四半期連結累計期間の財政状態の概況

当第3四半期連結会計期間末における総資産は164,784百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,831百万円（1.1%）減少しました。投資有価証券が米国でエクイティ出資を行ったこと等により492百万円増加した一方、減価償却が進み有形固定資産が2,554百万円減少したことが主な要因であります。

負債合計は89,061百万円となり、前連結会計年度末比2,680百万円（2.9%）減少しました。有利子負債が2,117百万円減少したことが主な要因であります。

純資産合計は75,723百万円となり、前連結会計年度末比848百万円（1.1%）増加しました。親会社株主に帰属する四半期純利益を3,833百万円計上しましたが、剰余金の配当1,835百万円差引後で、利益剰余金が1,998百万円増加した一方、自己株式の取得により569百万円、その他有価証券評価差額金が保有有価証券を一部売却したこと等により563百万円各々減少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

連結業績予想につきまして、2024年5月14日発表の「2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）」から修正しております。詳細につきましては、本日（2025年1月31日）に発表いたしました「業績予想の修正および配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」をご参照ください。

不動産賃貸業界におきましても、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、円安基調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3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,668,714	8,660,787
売掛金	486,123	533,728
その他	230,414	476,524
流動資産合計	9,385,252	9,671,040
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	105,765,523	105,943,780
減価償却累計額	△48,795,378	△51,359,025
建物及び構築物（純額）	56,970,145	54,584,755
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	△2,193,914
信託建物（純額）	1,987,829	1,792,826
信託土地	25,235,263	25,235,263
建設仮勘定	17,640	72,372
その他	1,136,189	1,155,005
減価償却累計額	△854,943	△902,601
その他（純額）	281,246	252,404
有形固定資産合計	137,152,167	134,597,665
無形固定資産	107,436	93,222
投資その他の資産		
投資有価証券	17,382,863	17,875,037
その他	2,588,377	2,547,584
投資その他の資産合計	19,971,240	20,422,621
固定資産合計	157,230,845	155,113,508
資産合計	166,616,097	164,784,549

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31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	6,810,216
未払法人税等	940,767	826,844
引当金	49,425	—
その他	3,064,272	2,793,855
流動負債合計	8,731,081	15,430,916
固定負債		
社債	50,000,000	45,000,000
長期借入金	20,853,372	16,602,660
退職給付に係る負債	71,550	67,285
資産除去債務	115,694	115,977
その他	11,969,830	11,844,402
固定負債合計	83,010,447	73,630,325
負債合計	91,741,528	89,061,242
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	9,214,934
利益剰余金	54,459,351	56,457,440
自己株式	△382,119	△951,317
株主資本合計	73,104,684	74,548,669
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	5,662,621
土地再評価差額金	△4,532,546	△4,532,546
為替換算調整勘定	—	△31,541
その他の包括利益累計額合計	1,693,780	1,098,532
新株予約権	76,104	76,104
純資産合計	74,874,569	75,723,307
負債純資産合計	166,616,097	164,784,549

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2024年4月1日 至2024年12月31日)
売上高	14,655,049	14,674,077
売上原価	9,125,899	9,211,135
売上総利益	5,529,149	5,462,941
販売費及び一般管理費	1,343,848	1,444,395
営業利益	4,185,300	4,018,546
営業外収益		
受取利息	49	1,284
受取配当金	283,911	357,153
投資事業組合運用益	—	150,904
その他	5,152	12,630
営業外収益合計	289,112	521,972
営業外費用		
支払利息	159,735	151,130
社債利息	259,353	304,591
その他	38,639	32,414
営業外費用合計	457,728	488,136
経常利益	4,016,684	4,052,382
特別利益		
投資有価証券売却益	236,915	1,491,556
工事負担金等受入額	406,300	—
その他	28,257	—
特別利益合計	671,473	1,491,556
特別損失		
固定資産除却損	24,397	6,590
特別損失合計	24,397	6,590
税金等調整前四半期純利益	4,663,760	5,537,349
法人税、住民税及び事業税	1,391,002	1,622,349
法人税等調整額	30,171	81,332
法人税等合計	1,421,173	1,703,681
四半期純利益	3,242,587	3,833,667
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,242,587	3,833,667

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
四半期純利益	3,242,587	3,833,667
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,026,326	△563,705
為替換算調整勘定	—	△31,541
その他の包括利益合計	1,026,326	△595,247
四半期包括利益	4,268,913	3,238,420
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,268,913	3,238,420
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

(継続企業的前提に関する注記)

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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	2,979,670千円	2,936,417千円

(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

2025年1月31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 高 田 篤

指定社員
業務執行社員

公認会計士 濱 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3四半期連結会計期間（2024年10月1日から2024年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2024年4月1日から2024年12月31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すると判断している。

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。）に準拠して四半期連結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、継続企業的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。