



2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年10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
 半期報告書提出予定日 2024年11月1日 配当支払開始予定日 2024年12月5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 : 有（アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	9,701	△1.6	2,762	△2.5	2,749	1.2	1,903	△18.6
2024年3月期中間期	9,861	5.7	2,835	△7.7	2,716	△8.6	2,338	△14.9

（注）包括利益 2025年3月期中間期 1,998百万円（△42.5%） 2024年3月期中間期 3,476百万円（72.2%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	38.88	38.79
2024年3月期中間期	47.71	47.60

（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月期中間期 4,867百万円（1.1%） 2024年3月期中間期 4,814百万円（△3.3%）

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月期中間期	165,533	76,014	45.9
2024年3月期	166,616	74,874	44.9

（参考）自己資本 2025年3月期中間期 75,938百万円 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)	—	—	—	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	77.60

（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) 当中間期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) 中間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(中間期)

2025年3月期中間期	49,211,498株	2024年3月期	49,211,498株
2025年3月期中間期	241,708株	2024年3月期	283,234株
2025年3月期中間期	48,947,443株	2024年3月期中間期	49,008,790株

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 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) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	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. 中間連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間連結貸借対照表	5
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報)	10
(重要な後発事象)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会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、緩やかな回復基調にあるものの、長期化するロシア・ウクライナ情勢、中東情勢の緊迫化等の地政学リスクの高まりの他、各国の金融・財政政策等の影響を受けた為替相場の変動、物価動向や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。

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、企業収益の改善や入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、当中間期末時点では1.27%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。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。

当中間連結会計期間の業績は、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9,701百万円と前中間連結会計期間と比べ159百万円(1.6%)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ましたが、新規投資推進のための従業員の増員や調査・検討費用などの販売費及び一般管理費の増加により、営業利益は前中間連結会計期間と比べ72百万円(2.5%)減益の2,762百万円、また、経常利益については、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、同32百万円(1.2%)増益の2,749百万円となりました。

しかしながら、親会社株主に帰属する中間純利益は、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435百万円(18.6%)減益の1,903百万円となりました。

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。

	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	売上高(百万円)	割合(%)	売上高(百万円)	割合(%)
オフィスビル事業	2,240	22.7	2,223	22.9
データセンタービル事業	5,200	52.7	5,145	53.0
ウインズビル事業	1,838	18.7	1,677	17.3
商業施設・物流倉庫等事業	581	5.9	655	6.8
計	9,861	100.0	9,701	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。

当中間連結会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、前中間連結会計期間と比べ17百万円(0.8%)減収の2,223百万円となりました。

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。

当中間連結会計期間における連結売上高は、電気料金の改定に伴う電気代収入の減少等により、前中間連結会計期間と比べ55百万円(1.1%)減収の5,145百万円となりました。

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。

当中間連結会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、前中間連結会計期間と比べ161百万円(8.8%)減収の1,677百万円となりました。

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。

当中間連結会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、前中間連結会計期間と比べ74百万円(12.7%)増収の655百万円となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の状況

当中間連結会計期間末における総資産は165,533百万円となり、前連結会計年度末比1,082百万円(0.6%)減少しました。現金及び預金が208百万円、投資有価証券が株価上昇により184百万円各々増加した一方、有形固定資産が1,777百万円減少したことが主な要因であります。

負債合計は89,519百万円となり、前連結会計年度末比2,222百万円(2.4%)減少しました。有利子負債が1,522百万円、設備関係未払金が498百万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76,014百万円となり、前連結会計年度末比1,139百万円(1.5%)増加しました。親会社株主に帰属する中間純利益を1,903百万円計上したことにより、配当929百万円差引後で、利益剰余金が973百万円、その他有価証券評価差額金が95百万円各々増加したことが主な要因であります。

②キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は8,877百万円となり、前連結会計年度末比208百万円増加しました。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)

営業活動により得られた資金は3,384百万円(前中間連結会計期間は3,102百万円の収入)となりました。税金等調整前中間純利益2,743百万円、減価償却費1,971百万円により主要な資金を得ましたが、法人税等の支払902百万円、営業債務の減少額377百万円の控除要因がありました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動で使用した資金は700百万円(前中間連結会計期間は5,961百万円の支出)となりました。主因は有形固定資産の取得のため699百万円を支出したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動で使用した資金は2,451百万円(前中間連結会計期間は4,082百万円の収入)となりました。長期借入金の返済1,522百万円、配当金の支払額929百万円等を支出したことによるものであります。

(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。当中間連結会計期間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、為替変動や原油価格、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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,668,714	8,877,562
売掛金	486,123	526,580
その他	230,414	530,375
流動資産合計	9,385,252	9,934,517
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	105,765,523	105,856,872
減価償却累計額	△48,795,378	△50,528,561
建物及び構築物(純額)	56,970,145	55,328,311
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	△2,128,913
信託建物(純額)	1,987,829	1,857,827
信託土地	25,235,263	25,235,263
建設仮勘定	17,640	21,410
その他	1,136,189	1,166,533
減価償却累計額	△854,943	△894,793
その他(純額)	281,246	271,739
有形固定資産合計	137,152,167	135,374,594
無形固定資産	107,436	97,520
投資その他の資産		
投資有価証券	17,382,863	17,566,982
その他	2,588,377	2,560,055
投資その他の資産合計	19,971,240	20,127,038
固定資産合計	157,230,845	155,599,153
資産合計	166,616,097	165,533,671

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9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	4,810,216
未払法人税等	940,767	825,955
引当金	49,425	50,826
その他	3,064,272	2,262,112
流動負債合計	8,731,081	12,949,110
固定負債		
社債	50,000,000	45,000,000
長期借入金	20,853,372	19,197,264
退職給付に係る負債	71,550	68,806
資産除去債務	115,694	115,883
その他	11,969,830	12,188,381
固定負債合計	83,010,447	76,570,335
負債合計	91,741,528	89,519,445
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	55,432,726
自己株式	△382,119	△326,117
株主資本合計	73,104,684	74,149,155
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	6,321,511
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	1,788,965
新株予約権	76,104	76,104
純資産合計	74,874,569	76,014,225
負債純資産合計	166,616,097	165,533,671

(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：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
売上高	9,861,526	9,701,995
売上原価	6,162,643	5,953,767
売上総利益	3,698,883	3,748,227
販売費及び一般管理費	※ 863,839	※ 985,283
営業利益	2,835,044	2,762,944
営業外収益		
受取利息	21	391
受取配当金	157,627	186,022
投資事業組合運用益	—	133,285
その他	3,100	5,306
営業外収益合計	160,749	325,004
営業外費用		
支払利息	102,818	101,611
社債利息	169,201	203,548
その他	6,852	33,097
営業外費用合計	278,873	338,258
経常利益	2,716,920	2,749,691
特別利益		
投資有価証券売却益	236,915	—
工事負担金等受入額	406,300	—
その他	23,557	—
特別利益合計	666,773	—
特別損失		
固定資産除却損	18,696	6,572
特別損失合計	18,696	6,572
税金等調整前中間純利益	3,364,997	2,743,118
法人税、住民税及び事業税	1,034,816	789,334
法人税等調整額	△8,170	50,771
法人税等合計	1,026,646	840,106
中間純利益	2,338,350	1,903,012
親会社株主に帰属する中間純利益	2,338,350	1,903,012

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	2,338,350	1,903,012
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,137,883	95,185
その他の包括利益合計	1,137,883	95,185
中間包括利益	3,476,234	1,998,197
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	3,476,234	1,998,197
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024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	3,364,997	2,743,118
減価償却費	1,979,058	1,971,595
株式報酬費用	40,299	43,027
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	3,376	△2,743
賞与引当金の増減額(△は減少)	3,755	1,401
受取利息及び受取配当金	△157,649	△186,413
支払利息	102,818	101,611
社債利息	169,201	203,548
投資有価証券売却損益(△は益)	△236,915	—
有形固定資産除却損	18,696	6,572
投資事業組合運用損益(△は益)	—	△133,285
工事負担金等受入額	△406,300	—
その他の特別損益(△は益)	△23,557	—
営業債権の増減額(△は増加)	△78,240	△272,662
営業債務の増減額(△は減少)	△247,102	△377,325
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△7,396
未払消費税等の増減額(△は減少)	△828,065	162,743
その他	△22,884	30,019
小計	3,681,489	4,283,811
利息及び配当金の受取額	157,649	309,747
利息の支払額	△270,281	△306,020
法人税等の支払額	△466,546	△902,887
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,102,310	3,384,651
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	△6,558,096	△699,034
無形固定資産の取得による支出	△13,770	△1,400
投資有価証券の売却による収入	297,322	—
工事負担金等受入による収入	312,851	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,961,692	△700,434
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	6,300,000	—
長期借入金の返済による支出	△1,169,054	△1,522,508
自己株式の取得による支出	△167,782	△122
配当金の支払額	△881,126	△929,033
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,082,036	△2,451,663
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△23,705
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,222,653	208,847
現金及び現金同等物の期首残高	5,312,956	8,668,714
現金及び現金同等物の中間期末残高	6,535,610	8,877,562

(4) 中間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。