

電子提供措置の開始日 2023年5月25日

第100回定時株主総会
その他の電子提供措置事項
(交付書面省略事項)

連結計算書類の連結注記表
計算書類の個別注記表
(2022年4月1日から2023年3月31日まで)



京阪神ビルディング株式会社

連 結 注 記 表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社は京阪神建築サービス株式会社の1社であり、非連結子会社はありません。

(2) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券……………償却原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

……………時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

……………移動平均法による原価法

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産……………定額法

無形固定資産……………定額法

③ 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金……………一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権及び破産更生債権は財務内容評価法によっております。

当連結会計年度においては該当がないため計上しておりません。

賞与引当金……………従業員の賞与支給に充てるため、前連結会計年度の支給実績を勘案して当連結会計年度の負担すべき支給見込額を計上しております。

④ 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループは、顧客との契約から生じる収益について、以下の5つのステップを適用することにより収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

当社グループの主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(イ) 賃貸物件の使用に関連して生ずる電気料等

顧客（賃貸物件のテナント）が使用する電力使用量等について、当該電力等を使用した時点で当該電力財に対する支配が顧客に移転したと判断し、契約に示されている対価（従量料金）に基づいて収益を認識し、月次で対価を請求しております。

履行義務の対価は、履行義務を充足してから概ね1ヵ月以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

(ロ) ウィンズビルのうち他社との共同事業

ウィンズビルのうち他社との共同事業について、契約に基づくサービスを顧客に移転することによって当社グループが履行義務を充足するにつれて、契約に示されている対価に基づいて収益を認識しております。

履行義務の対価は、当月分を前月末に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

(ハ) ビル管理業務

顧客（賃貸物件のテナント）に対するビル管理業務について、ビル管理業務に係るサービスを顧客に移転することによって当社グループが履行義務を充足するにつれて、契約に示されている対価に基づいて収益を認識し、月次で対価を請求しております。

履行義務の対価は、履行義務を充足してから概ね1ヵ月以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

⑤ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

退職給付に係る会計処理の方法

……………当社グループは退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額等を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

控除対象外消費税等の会計処理の方法

……………資産に係る控除対象外消費税等は、発生年度の費用として処理しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額 一 千円

(2) その他の情報

当社グループは、固定資産の減損に係る回収可能性の評価にあたり、個別賃貸物件ごとに最小の単位で資産のグルーピングを行い、減損の兆候が生じた場合に、当該不動産について減損の認識・測定を行い、減損を認識する必要がある資産について、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

固定資産の回収可能価額については、将来キャッシュ・フローの総額、割引率、正味売却価額等の前提条件に基づき算定しているため、不動産賃貸市況の変化等が生じた場合、将来キャッシュ・フローの総額の前提条件が変動することにより、固定資産の減損を実施し当社グループの業績を悪化させる可能性があります。

3. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 47,998,497 千円

(2) 土地の再評価

土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

(再評価の方法)

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号) 第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出

(再評価を行った年月日)

2002年3月31日

4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び株式数

普通株式 49,211,498株

(2) 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,028,028	20.50	2022年3月31日	2022年6月22日
2022年10月28日 取締役会	普通株式	885,150	18.00	2022年9月30日	2022年12月5日
計		1,913,178			

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2023年6月20日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

(イ) 配当金の総額 881,550千円

(ロ) 1株当たり配当額 18.00円

(ハ) 基準日 2023年3月31日

(ニ) 効力発生日 2023年6月21日

なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

(3) 当連結会計年度末の新株予約権(権利行使期間の初日が到来していないものを除く)の目的となる株式の種類及び数

普通株式 111,200株

5. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、一時的な資金運用については安全性の高い流動的な金融資産等で実施し、また、資金調達については金融機関借入及び社債発行によることとしております。デリバティブは、一部の長期借入金に限り、金利変動リスクを回避するために利用することとし、投機的な取引は行わない方針としております。

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、取引先ごとに期日管理を行っております。また、当社グループの主な事業である不動産賃貸事業は、事業の性格上、大半の取引先から翌月分の賃料を当月末までに前受けしており、また賃料の数ヶ月分に当たる敷金及び保証金を差入いただいておりますので、その分担保されております。

投資有価証券は主として上場株式であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、業務上の関係をする企業の株式であり、定期的に株式の保有効果を取締役会において検証しております。

営業債務である買掛金は、1年以内を支払期日としております。

社債は主として設備投資に係る資金調達であり、償還期間は10年、15年と20年であります。

借入金につきましては、短期借入金は主に営業取引に係る資金調達であり、長期借入金（借入期間は7年から15年）は主に設備投資に係る資金調達であります。長期借入金は原則として固定金利により調達しております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2023年3月31日（当連結会計年度の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額341,091千円）は「その他有価証券」には含めておりません。

また、「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)投資有価証券			
その他有価証券	9,266,512	9,266,512	—
(2)敷金及び保証金	2,192,530	1,275,514	△917,016
資産計	11,459,043	10,542,026	△917,016
(1)社債	45,000,000	41,655,295	△3,344,704
(2)長期借入金 (1年内返済予定含む)	20,356,550	20,038,379	△318,170
(3)長期預り敷金保証金	7,776,653	6,960,566	△816,086
負債計	73,133,203	68,654,240	△4,478,962

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定された時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価をもって連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券	9,266,512	—	—	9,266,512
資産計	9,266,512	—	—	9,266,512

② 時価をもって連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	—	—	1,275,514	1,275,514
資産計	—	—	1,275,514	1,275,514
社債	—	41,655,295	—	41,655,295
長期借入金 (1年内返済予定含む)	—	20,038,379	—	20,038,379
長期預り敷金保証金	—	—	6,960,566	6,960,566
負債計	—	61,693,674	6,960,566	68,654,240

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

1. 投資有価証券

債券は取引市場の価格に、上場株式は金融商品取引所の価格によって評価しております。これらは活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

2. 敷金及び保証金

これらの時価は、事業計画等を勘案して合理的に見積もった将来キャッシュ・フローと国債（主として超長期国債）の利回りで割り引いた現在価値等によって算定しており、レベル3の時価に分類しております。

3. 社債及び長期借入金（1年内返済予定含む）

これらの時価について、元利金の合計額を新規発行及び新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて現在価値を算定しており、レベル2の時価に分類しております。

4. 長期預り敷金保証金

これらの時価は、過去実績やテナントの状況等を勘案して合理的に見積もった将来キャッシュ・フローと国債の利回りに信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値等によって算定しており、レベル3の時価に分類しております。

6. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループでは、大阪府その他の地域において賃貸用の不動産を有しております。2023年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は7,084,174千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び時価は次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額	時 価
133,183,739千円	214,850,000千円

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
 2. 連結計算書類提出会社本社に係る有形固定資産残高は、上記の表には含めておりません。
 3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づき、社外の不動産鑑定士が算定した金額であります。

7. 収益認識に関する注記

(1) 収益の分解

(単位：千円)

	オフィスビル事業	データセンタービル事業	ウインズビル事業	商業施設・物流倉庫等事業	合計
顧客との契約から生じる収益	338,260	4,781,602	1,855,789	20,706	6,996,358
その他の収益 (注)	4,137,864	5,121,719	1,642,452	980,752	11,882,789
外部顧客への売上高	4,476,125	9,903,322	3,498,241	1,001,458	18,879,148

(注) その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」に基づく不動産賃貸収益が含まれております。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

1. (2) 会計方針に関する事項の④重要な収益及び費用の計上基準に記載のとおりであります。

8. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 1,445円53銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 84円66銭 |

9. その他の注記

資産除去債務に関する注記

(1) 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

① 当該資産除去債務の概要

事業用定期借地契約に伴う原状回復義務であります。

② 当該資産除去債務の金額の算定方法

契約に基づく残存年数を使用見込期間と見積もり、割引率は0.326%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

③ 当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	114,944 千円
時の経過による調整額	374 千円
期末残高	115,318 千円

(2) 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループは、一部の借地について、不動産賃貸借契約に基づく退去時の原状回復に係る債務等を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、また、現時点において将来退去する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

10. 記載金額は、4. (2) 1株当たり配当額及び8. 1株当たり情報に関する注記を除き千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券……………償却原価法

子会社株式……………移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

……………時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

……………移動平均法による原価法

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産……………定額法

無形固定資産……………定額法

(3) 引当金の計上基準

貸倒引当金……………一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権及び破産更生債権は財務内容評価法によっております。

当事業年度においては該当がないため計上していません。

賞与引当金……………従業員の賞与支給に充てるため、前事業年度の支給実績を勘案して当事業年度の負担すべき支給見込額を計上しております。

退職給付引当金……………従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産に基づき計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社は、顧客との契約から生じる収益について、以下の5つのステップを適用することにより収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

当社の主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

①賃貸物件の使用に関連して生ずる電気料等

顧客（賃貸物件のテナント）が使用する電力使用量等について、当該電力等を使用した時点で当該電力財に対する支配が顧客に移転したと判断し、契約に示されている対価（従量料金）に基づいて収益を認識し、月次で対価を請求しております。

履行義務の対価は、履行義務を充足してから概ね1ヵ月以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

②ウインズビルのうち他社との共同事業

ウインズビルのうち他社との共同事業について、契約に基づくサービスを顧客に移転することによって当社が履行義務を充足するにつれて、契約に示されている対価に基づいて収益を認識しております。

履行義務の対価は、当月分を前月末に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

③ビル管理業務

顧客（賃貸物件のテナント）に対するビル管理業務について、ビル管理業務に係るサービスを顧客に移転することによって当社が履行義務を充足するにつれて、契約に示されている対価に基づいて収益を認識し、月次で対価を請求しております。

履行義務の対価は、履行義務を充足してから概ね1ヵ月以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

(5) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理の方法

……………資産に係る控除対象外消費税等は、発生年度の費用として処理しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

固定資産の減損

- (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額 一 千円
(2) その他の情報

連結注記表「2. 会計上の見積りに関する注記」の内容と同一であります。

3. 貸借対照表に関する注記

- (1) 有形固定資産の減価償却累計額 47,998,497千円

- (2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債務 16,769千円

- (3) 土地の再評価

土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

(再評価の方法)

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出

(再評価を行った年月日)

2002年3月31日

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売 上 高 960千円

売 上 原 価 1,056,182千円

営業取引以外の取引高 110,200千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末の発行済株式の種類及び株式数

普通株式 49,211,498株

当事業年度末の自己株式の種類及び株式数

普通株式 236,482株

6. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

減価償却費償却限度超過額	25,179千円
減損損失（長期前払費用）	550,936千円
減損損失（建物及び構築物他）	104,870千円
退職給付引当金	19,942千円
株式報酬費用	62,903千円
長期未払金（役員退職慰労金）	2,509千円
投資有価証券評価損	52,087千円
ゴルフ会員権	18,725千円
資産除去債務	35,287千円
未払事業税	39,314千円
未払不動産取得税	3,917千円
税務上の繰延資産	23,405千円
その他	39,386千円
繰延税金資産小計	978,465千円
評価性引当額	△308,966千円
繰延税金資産合計	669,499千円

繰延税金負債

固定資産圧縮積立金	△56,203千円
固定資産（資産除去債務部分）	△27,367千円
その他有価証券評価差額金	△1,734,418千円
繰延税金負債合計	△1,817,989千円
繰延税金負債の純額	△1,148,490千円

再評価に係る繰延税金資産

土地再評価差額金	2,229,851千円
評価性引当額	△2,229,851千円
再評価に係る繰延税金資産合計	-千円

再評価に係る繰延税金負債

土地再評価差額金	△1,214,541千円
再評価に係る繰延税金負債合計	△1,214,541千円
再評価に係る繰延税金負債の純額	△1,214,541千円

- (2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。

7. 関連当事者との取引に関する注記

子会社

属性及び会社等の名称	議決権の所有 (被所有)割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社 京阪神建築サービス株式会社	所有 直接100%	土地建物賃貸	賃料の受入	960	—	—
		保守管理仕入	保守管理費支払	1,056,182	未払金	16,769
		資金の受入	配当金の受取	100,000	—	—
		役務の提供	業務の受託	10,200	—	—
		役員兼任				

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 保守管理の仕入れに関しては、市場実勢を勘案して、価格交渉の上で決定しております。
2. 子会社は期末の剰余金の状況を勘案し、安定的かつ継続的に配当を実施する方針であります。
3. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

8. 収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

連結注記表に記載しているため、記載を省略しております。

9. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 1,437円53銭
- (2) 1株当たり当期純利益 84円13銭

10. その他の注記

資産除去債務に関する注記

連結注記表に記載しているため、記載を省略しております。

11. 記載金額は、9. 1株当たり情報に関する注記を除き千円未満を切り捨てて表示しております。