



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年10月27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11月2日 配当支払開始予定日 2023年12月5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 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第2四半期の連結業績 (2023年4月1日～2023年9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2四半期	9,861	5.7	2,835	△7.7	2,716	△8.6	2,338	△14.9
2023年3月期第2四半期	9,330	5.7	3,072	30.1	2,973	32.5	2,747	74.9

(注) 包括利益 2024年3月期第2四半期 3,476百万円 (72.2%) 2023年3月期第2四半期 2,018百万円 (0.5%)

	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
2024年3月期第2四半期	円 銭 47.71	円 銭 47.60
2023年3月期第2四半期	55.09	54.94

(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2四半期 4,814百万円 (△3.3%) 2023年3月期第2四半期 4,977百万円 (18.8%)

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
2024年3月期第2四半期	百万円 159,758	百万円 73,385	% 45.9
2023年3月期	152,321	70,870	46.5

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 73,309百万円 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
2023年3月期	円 銭 —	円 銭 18.00	円 銭 —	円 銭 18.00	円 銭 36.00
2024年3月期	—	18.00			
2024年3月期(予想)			—	19.00	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 : 有

2024年3月期(予想) 期末配当金の内訳 普通配当18円00銭 記念配当1円00銭

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	65.40

(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)	2024年3月期2Q	49,211,498株	2023年3月期	49,211,498株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	283,102株	2023年3月期	236,482株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2024年3月期2Q	49,008,790株	2023年3月期2Q	49,863,934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	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期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. 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2四半期におけるわが国経済は、ウィズコロナの浸透によるインバウンド需要や企業業績の回復基調に支えられながらも、ロシア・ウクライナ情勢に端を発した物価高騰もあり消費動向は力強さを欠くなど、本格的な景気回復へは道半ばの状況が継続しております。

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縮小が懸念される中、都心部では相次ぐ新築オフィスビルの竣工に伴い競争が激化しつつあります。この結果、賃料水準は軟化し、空室率は引き続き高水準で推移しております。

こうした中、当社グループにおいては、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ことで、当四半期末における空室率は1.80%に留まっております。また、アセット拡充の一環として、2023年6月に東京都台東区に商業施設「浅草駅前ビル」を取得するなど、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2四半期連結累計期間の業績は、新規投資物件による増収及びデータセンタービルの電気代収入の増収等を要因として、売上高は9,861百万円と前年同四半期比531百万円(5.7%)の増収となりました。

一方で、売上原価においては、前期には不動産取得税の見積り差額346百万円の戻し入れ益があったため、当期はその反動により、営業利益は前年同四半期比237百万円(7.7%)減益の2,835百万円、経常利益は同256百万円(8.6%)減益の2,716百万円となりました。

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が当期は減少したため、同408百万円(14.9%)減益の2,338百万円となりました。

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2四半期連結累計期間		当第2四半期連結累計期間	
	売上高(百万円)	割合(%)	売上高(百万円)	割合(%)
オフィスビル事業	2,161	23.1	2,240	22.7
データセンタービル事業	4,850	52.0	5,200	52.7
ウインズビル事業	1,825	19.6	1,838	18.7
商業施設・物流倉庫等事業	492	5.3	581	5.9
計	9,330	100.0	9,861	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る中、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、高い稼働率を維持しております。

当第2四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78百万円(3.6%)増収の2,240百万円となりました。

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2四半期連結累計期間における連結売上高は、西心斎橋ビル及びOBPビルにおける電気代収入の増収等により、

前年同四半期比350百万円（7.2%）増収の5,200百万円となりました。

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軽微であります。当第2四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13百万円（0.7%）増収の1,838百万円となりました。

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2四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及び当期に取得した浅草駅前ビルの売上寄与により前年同四半期比88百万円（18.0%）増収の581百万円となりました。

（2）財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末における総資産は159,758百万円となり、前連結会計年度末に比べ7,437百万円（4.9%）増加しました。浅草駅前ビル取得による信託建物及び信託土地の計上により、有形固定資産が5,143百万円、投資有価証券が株価上昇により1,548百万円各々増加したことが主な要因であります。

負債合計は86,373百万円となり、前連結会計年度末比4,922百万円（6.0%）増加しました。浅草駅前ビル取得に伴う資金調達により有利子負債が5,130百万円増加したことが主な要因であります。

純資産合計は73,385百万円となり、前連結会計年度末比2,514百万円（3.5%）増加しました。親会社株主に帰属する四半期純利益を2,338百万円計上しましたが、剰余金の配当881百万円支払による減少等により、利益剰余金が1,447百万円増加、その他有価証券評価差額金が1,137百万円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

当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物の残高は6,535百万円となり前連結会計年度末から1,222百万円増加しました。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3,102百万円（前年同四半期は5,632百万円の収入）となりました。税金等調整前四半期純利益3,364百万円、減価償却費1,979百万円により主要な資金を得ましたが、未払消費税等の減少額828百万円、工事負担金等受入額406百万円の特別利益の計上等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5,961百万円（前年同四半期は385百万円の収入）となりました。工事負担金等の受入により312百万円、投資有価証券の売却により297百万円の収入を得ましたが、新規投資に伴う有形固定資産の取得等により6,558百万円の支出がありました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動で得られた資金は4,082百万円（前年同四半期は3,528百万円の支出）となりました。長期借入れによる収入6,300百万円を調達しましたが、長期借入金の返済1,169百万円、配当金の支払額881百万円等の支出がありました。

（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2四半期連結会計期間末における連結業績の進捗状況は当初計画の通りであります。

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市場の縮小や、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。尤も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。

しかしながら、足下では中東情勢が緊張を増している他、日米金利差等を受けて為替動向は円安基調が続く中、ロシア・ウクライナ情勢に端を発したインフレの影響や国内長期金利の上昇懸念等もあり、今後の経済情勢は不透明感が強まっております。また、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、現時点においては将来の見通しが不透明であり、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2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,312,956	6,535,610
売掛金	560,390	527,233
その他	829,196	407,976
流動資産合計	6,702,542	7,470,819
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	104,377,130	105,324,745
減価償却累計額	△45,458,276	△47,225,277
建物及び構築物 (純額)	58,918,854	58,099,467
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	△1,868,909
信託建物 (純額)	1,588,812	2,117,831
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	1,118,270
減価償却累計額	△785,973	△827,066
その他 (純額)	310,711	291,203
有形固定資産合計	133,273,075	138,416,250
無形固定資産	109,720	109,608
投資その他の資産		
投資有価証券	9,607,603	11,155,758
その他	2,628,364	2,606,209
投資その他の資産合計	12,235,967	13,761,968
固定資産合計	145,618,763	152,287,827
資産合計	152,321,306	159,758,647

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	849	1,194
短期借入金	3,922,400	4,780,016
未払法人税等	498,139	1,087,658
引当金	44,811	48,567
その他	3,421,645	1,988,856
流動負債合計	7,887,845	7,906,292
固定負債		
社債	45,000,000	45,000,000
長期借入金	18,234,150	22,507,480
退職給付に係る負債	65,172	68,548
資産除去債務	115,318	115,506
その他	10,147,885	10,775,445
固定負債合計	73,562,526	78,466,980
負債合計	81,450,371	86,373,273
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	53,884,566
自己株式	△310,708	△381,926
株主資本合計	71,153,536	72,530,092
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	5,311,723
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	779,177
新株予約権	76,104	76,104
純資産合計	70,870,934	73,385,374
負債純資産合計	152,321,306	159,758,647

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	9,330,197	9,861,526
売上原価	5,450,201	6,162,643
売上総利益	3,879,996	3,698,883
販売費及び一般管理費	807,176	863,839
営業利益	3,072,819	2,835,044
営業外収益		
受取利息	2,861	21
受取配当金	145,390	157,627
その他	4,504	3,100
営業外収益合計	152,756	160,749
営業外費用		
支払利息	76,195	102,818
社債利息	169,201	169,201
その他	6,602	6,852
営業外費用合計	251,999	278,873
経常利益	2,973,577	2,716,920
特別利益		
投資有価証券売却益	1,006,262	236,915
工事負担金等受入額	—	406,300
その他	500	23,557
特別利益合計	1,006,763	666,773
特別損失		
固定資産除却損	23,280	18,696
特別損失合計	23,280	18,696
税金等調整前四半期純利益	3,957,060	3,364,997
法人税、住民税及び事業税	986,433	1,034,816
法人税等調整額	223,553	△8,170
法人税等合計	1,209,986	1,026,646
四半期純利益	2,747,073	2,338,350
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,747,073	2,338,350

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	2,747,073	2,338,350
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△728,187	1,137,883
その他の包括利益合計	△728,187	1,137,883
四半期包括利益	2,018,885	3,476,234
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,018,885	3,476,234
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	3,957,060	3,364,997
減価償却費	1,904,597	1,979,058
株式報酬費用	34,136	40,299
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	5,315	3,376
賞与引当金の増減額(△は減少)	△983	3,755
受取利息及び受取配当金	△148,252	△157,649
支払利息	76,195	102,818
社債利息	169,201	169,201
投資有価証券売却損益(△は益)	△1,006,262	△236,915
有形固定資産除却損	23,280	18,696
工事負担金等受入額	—	△406,300
その他の特別損益(△は益)	△500	△23,557
営業債権の増減額(△は増加)	△284,890	△78,240
営業債務の増減額(△は減少)	△830,703	△247,102
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,850,128	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	456,695	△828,065
その他	4,687	△22,884
小計	6,209,705	3,681,489
利息及び配当金の受取額	148,252	157,649
利息の支払額	△245,893	△270,281
法人税等の支払額	△480,015	△466,546
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,632,048	3,102,310
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	△702,654	△6,558,096
無形固定資産の取得による支出	—	△13,770
投資有価証券の売却による収入	1,087,783	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	385,128	△5,961,692
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△200,000	—
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	△801,650	△1,169,054
自己株式の取得による支出	△1,499,981	△167,782
配当金の支払額	△1,027,319	△881,126
その他	65	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,528,885	4,082,036
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,488,292	1,222,653
現金及び現金同等物の期首残高	9,876,282	5,312,956
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,364,575	6,535,610

(4) 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)

(社債の発行)

当社は、2023年10月27日開催の取締役会において、無担保社債（サステナビリティ・リンク・ボンド）の発行を下記のとおり決議いたしました。

項目	第14回無担保社債（サステナビリティ・リンク・ボンド）
発行総額	5,000百万円（予定）
発行価額	額面100円につき金100円
利率	1.6%以下（予定）
発行予定日	2023年11月29日
償還の期限および方法	期限7年、満期一括償還
資金使途	新規投資、運転資金、借入金返済資金の一部に充当する予定