

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2020年6月26日

【事業年度】 第97期(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

【会社名】 京阪神ビルディング株式会社

【英訳名】 Keihanshin Building Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 社長執行役員 南 浩 一

【本店の所在の場所】 大阪府中央区瓦町四丁目2番14号

【電話番号】 06(6202)7331(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員 経理部長 田 淵 稔 規

【最寄りの連絡場所】 大阪府中央区瓦町四丁目2番14号

【電話番号】 06(6202)7331(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員 経理部長 田 淵 稔 規

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第93期	第94期	第95期	第96期	第97期
決算年月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月
売上高 (千円)	14,930,467	14,380,691	14,799,922	14,995,099	15,319,075
経常利益 (千円)	4,782,870	4,740,684	5,044,133	5,214,706	5,214,928
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	3,610,419	3,272,435	3,585,673	3,998,131	3,919,092
包括利益 (千円)	3,543,297	5,208,568	4,312,307	4,054,614	2,449,830
純資産額 (千円)	54,556,863	58,862,846	62,227,153	64,228,858	64,377,755
総資産額 (千円)	111,418,523	113,204,119	122,964,278	132,780,347	136,605,113
1株当たり純資産額 (円)	1,010.79	1,091.66	1,154.75	1,217.26	1,236.50
1株当たり当期純利益 (円)	66.89	60.68	66.58	74.63	74.63
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)		60.63	66.43	74.41	74.37
自己資本比率 (%)	49.0	52.0	50.5	48.3	47.0
自己資本利益率 (%)	6.8	5.8	5.9	6.3	6.1
株価収益率 (倍)	8.9	10.1	13.4	14.5	17.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,919,893	4,717,271	6,884,503	5,259,173	6,693,378
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	14,818,437	10,939,951	11,249,054	1,619,799	9,705,655
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,762,314	3,127,796	4,213,661	5,227,922	298,818
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	16,552,616	7,202,140	7,051,250	15,918,547	13,205,088
従業員数 (名)	40	43	45	43	45

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第93期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第96期の期首から適用しており、第95期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第93期	第94期	第95期	第96期	第97期
決算年月	2016年 3月	2017年 3月	2018年 3月	2019年 3月	2020年 3月
売上高 (千円)	14,468,904	14,037,408	14,427,765	14,548,707	14,954,376
経常利益 (千円)	4,903,404	4,686,172	5,000,199	5,153,017	5,174,144
当期純利益 (千円)	3,792,994	3,270,055	3,586,920	3,992,423	3,926,807
資本金 (千円)	9,827,611	9,827,611	9,827,611	9,827,611	9,827,611
発行済株式総数 (千株)	53,998	53,998	53,998	53,998	52,882
純資産額 (千円)	54,236,198	58,539,801	61,905,355	63,901,351	64,057,965
総資産額 (千円)	111,038,724	112,850,683	122,612,851	132,410,879	136,200,582
1株当たり純資産額 (円)	1,004.85	1,085.67	1,148.77	1,211.04	1,230.35
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	16.00 (7.50)	17.00 (8.00)	18.00 (8.50)	23.00 (10.00)	27.00 (11.50)
1株当たり当期純利益 (円)	70.27	60.64	66.60	74.52	74.77
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)		60.58	66.46	74.31	74.51
自己資本比率 (%)	48.8	51.8	50.4	48.2	46.9
自己資本利益率 (%)	7.2	5.8	6.0	6.4	6.1
株価収益率 (倍)	8.5	10.1	13.4	14.5	17.9
配当性向 (%)	22.8	28.0	27.0	30.9	36.1
従業員数 (名)	38	41	43	42	44
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX)	86.5 (89.2)	91.0 (102.3)	132.7 (118.5)	162.7 (112.5)	202.4 (101.8)
最高株価 (円)	798	663	995	1,095	1,589
最低株価 (円)	538	491	581	760	964

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 第96期の1株当たり配当額23円には、創立70周年記念配当3円を含んでおります。
3. 第93期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
4. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
5. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第96期の期首から適用しており、第95期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

- 1948年12月 京阪神競馬株式会社設立。(資本金5千万円)
- 1949年4月 梅田・難波両場外馬券発売所(現・ウインズ梅田B館、ウインズ難波)竣工、賃貸。
- 1949年5月 大阪証券取引所上場(市場第一部)。
- 1949年11月 阪神競馬場竣工、農林省に賃貸。
- 1951年10月 京都場外馬券発売所(現・ウインズ京都)竣工、賃貸。
- 1953年8月 神戸場外馬券発売所(現・ウインズ神戸B館)竣工、賃貸。
- 1955年12月 日本中央競馬会へ阪神競馬場を譲渡。
代替取得した兵庫県宝塚市千種の土地を造成、宅地分譲。
- 1956年3月 京阪神不動産株式会社に社名変更。
- 1962年4月 「瓦町ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸。
- 1964年3月 「安土町ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸。
- 1976年6月 子会社 京阪神建物管理株式会社設立。(現・京阪神建築サービス株式会社)
- 1982年5月 「ウインズ梅田A館」(大阪市北区)竣工、賃貸。
- 1988年1月 子会社 コンピュータビルサービス株式会社設立。(京阪神ビルサービス株式会社)
- 1988年3月 「新町第1ビル」(大阪市西区)竣工、賃貸。
- 1991年5月 「新江坂ビル」(大阪府吹田市)竣工、賃貸。
- 1995年6月 「枚方倉庫」(大阪府枚方市)購入、賃貸。
- 1996年4月 「四条河原町ビル」(京都市中京区)購入、賃貸。
- 1998年10月 「長野商業施設」(長野市)購入、賃貸。
- 1999年1月 「豊崎ビル」(大阪市北区)竣工、賃貸。
- 2000年3月 「中津ビル」(大阪市北区)竣工、賃貸。
- 2001年3月 「淀屋橋ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸。
- 2002年6月 「新町第2ビル」(大阪市西区)竣工、賃貸。
- 2002年9月 「ウインズ難波」(大阪市浪速区)リニューアル竣工、賃貸借。
- 2003年3月 東京証券取引所(市場第一部)上場。
- 2007年1月 「北堀江ビル」(大阪市西区)竣工、賃貸。
- 2007年4月 「御堂筋ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸。
- 2008年4月 子会社 京阪神建築サービス株式会社が京阪神ビルサービス株式会社を吸収合併。
- 2009年4月 「御成門ビル」(東京都港区)竣工、賃貸。
- 2010年3月 「ウインズ梅田B館」(大阪市北区)建て替え、竣工、賃貸。
- 2011年10月 京阪神ビルディング株式会社に社名変更。
- 2012年2月 「西心斎橋ビル」(大阪市西区)竣工、賃貸。
- 2013年7月 大阪証券取引所と東京証券取引所の統合に伴い、大阪証券取引所市場第一部への上場廃止。
- 2014年5月 「府中ビル」(東京都府中市)購入、賃貸。
- 2014年7月 東京事務所(東京都千代田区)開設。
- 2015年4月 「代々木公園ビル」(東京都渋谷区)購入、賃貸。
- 2015年12月 「川越配送センター」(埼玉県川越市)購入、賃貸。
- 2016年10月 「藤沢商業施設」(神奈川県藤沢市)購入、賃貸。

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社1社で構成されており、土地建物賃貸を主な事業の内容とし、それに付随するビル管理、建築請負等の事業活動を行っております。

当社及び関係会社の当該事業における位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、次の事業区分はセグメントと同一の区分であります。

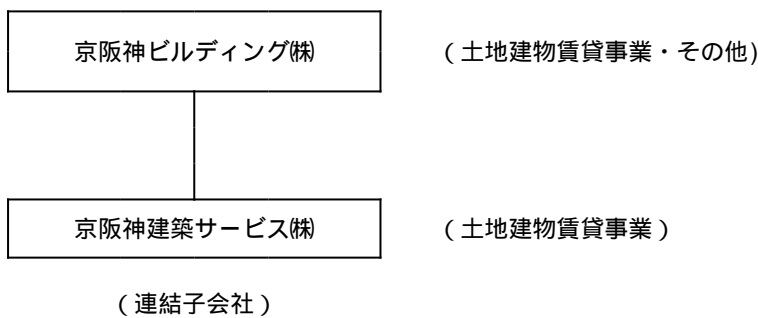
土地建物賃貸事業

オフィスビル、データセンタービル、ウインズビル（場外勝馬投票券発売所）、商業施設等営業用建物を直接賃貸するほか、建物所有者から建物を賃借し、これを転貸しているものもあります。また建物・機械設備の維持管理、清掃等のビル管理も当事業に含めております。

その他

建築、設備の請負工事、不動産の仲介を行っております。

以上の事項を系統図によって示すと次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 京阪神建築サービス㈱	大阪市中央区	86,000	土地建物 賃貸事業	100	当社が賃貸している建物・施設の総合 管理業務を行っております。 役員の兼任4名

(注) 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2020年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
土地建物賃貸事業	25
その他	2
全社(共通)	18
合計	45

(2) 提出会社の状況

2020年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
44	47.2	10.8	9,139

セグメントの名称	従業員数(名)
土地建物賃貸事業	24
その他	2
全社(共通)	18
合計	44

(注) 1. 従業員数は、当社から他社への出向者を除いた就業人員数であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合はありません。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループは、「価値ある事業空間を提供しお客様と共に発展することにより、社会に貢献します。」という経営理念のもと、お客様のニーズと信頼に応える安全で良質な賃貸不動産を提供し、お客様とともに社会発展に努め、堅実な経営基盤を維持して、お客様、株主、従業員の信頼と期待に応えることを基本方針としております。

(2) 経営戦略・経営指標

当社グループは、堅実な経営基盤を将来的に堅持しつつ、営業基盤の拡大を図るために新規投資を継続的に実施して、事業の発展を目指す方針であります。中長期的に新規優良物件に対する投資を継続して推進するとともに、既存施設の見直しも進めて、経営効率の改善及び財務体質の強化に努めてまいります。

この方針の下、2020年3月期から7ヵ年の新中期経営計画「ここからの挑戦～新たな成長のステージへ～」を策定しました。

独自性を維持しながら、時代のニーズに応える価値ある事業空間を提供し「次世代に継承される資産を拡充する」ことを目指します。

この経営計画の達成状況を判断するための客観的な経営指標は以下の通りであります。

「成長（事業規模拡大）と安定（財務健全性）のバランス」、「量（営業利益等）と質（ROA等）」を総合的に考慮しながら企業価値向上を図るため、当該指標を採用しました。

指標	2026年3月期（目標）
売上高	220億円
営業利益	80億円
経常利益	75億円
税引後償却前経常利益（注）	100億円
総資産	1,950億円
ネット有利子負債	920億円
ネット有利子負債 / EBITDA 倍率	7.3倍
自己資本	820億円
自己資本比率	42.0%
ROA（営業利益 / 総資産）	4%台を確保

（注）税引後償却前経常利益：経常利益 × (1 - 法定実効税率) + 減価償却費

理由：新規投資及び株主還元のための原資となるキャッシュ・フローの継続的な確保・拡大をモニタリングする経営指標として、税引後償却前経常利益を採用しております。

(3) 対処すべき課題

今後のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響による極めて厳しい状況が続くと見込まれ、内外経済のさらなる下振れや金融資本市場の変動等に十分注意していく必要があります。

不動産賃貸業界におきましても、かかる経済情勢と密接に関わっており、オフィス賃貸市況の将来見通しなどは楽観できないと考えられます。

当社グループは、オフィスビル、データセンタービル、ウィンズビル（場外勝馬投票券発売所）、商業施設・物流倉庫など多様な物件を固定賃料で賃貸しておりますので、現時点では新型コロナウイルス感染症の業績への影響については比較的軽微であると予想しておりますが、新型コロナウイルス感染症がいつどのように終息するか見通せない中、終息するまでの期間が長期に及ぶ場合には賃料減額要請、またテレワーク推進によるオフィスニーズの変化など当社業績にも影響が出てくることが予想されます。今後も状況を引き続き十分に注意し、その影響を最小限に抑えるべく最善を尽くしてまいります。

当社が2019年10月に策定した新中期経営計画「ここからの挑戦～新たな成長のステージへ～」では、前計画策定が

ら約2年半の間の内外の環境変化を踏まえ、中長期目標の見直しを行いました。特色ある4事業（オフィスビル、データセンタービル、ウインズビル（場外勝馬投票券発売所）、商業施設・物流倉庫）を軸に、事業用不動産の賃貸事業に注力していく方針は不変であり、現に東京・大阪で新規ビル開発事業が進行中であります。今後とも、産業構造やライフスタイル・ワークスタイル、不動産市況等の変化を機敏に捉えて、既存事業の深掘りや新規事業の展開等を通じて安定的な収益源を拡充することにより、企業価値のさらなる向上に努めてまいります。

さらに、ガバナンスの質の向上や社会・環境問題の側面にも十分配慮し、幅広いステークホルダーを視野に入れながら、持続可能な社会の形成に寄与するように努めてまいります。

2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のようになります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 自然災害、人的災害等

大規模な地震、風水害等の自然災害や突発的事故、火災、テロ等の人的災害が発生した場合には、当社グループの建物、設備が毀損、滅失又は劣化する等により当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

上記に対して当社グループは、BCP対応ビルへのリニューアルを適宜実施しております。新築ビルだけでなく、既存ビルについても災害に強いビルへの転換を図り、運用面でもBCP計画の準備・訓練を行うことにより、経営成績及び財政状態への影響抑制に努めております。

(2) 土地建物賃貸事業について

当社グループは、土地建物の賃貸を主たる事業としておりますが、連結売上高に占める土地建物賃貸事業の構成比は、2018年3月期99.2%、2019年3月期99.6%、2020年3月期99.4%となっております。

貸ビル等の賃貸事業は、景気動向、企業業績、需給動向などの影響を受けやすい傾向にあります。周辺の不動産賃貸市況の動向等によっては、賃貸料の低下や空室率の上昇により当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

また、当社は、不動産取得に付随して発生する不動産取得税及び登録免許税については取得時に費用処理しております。このため、当社が多額の不動産を取得した場合、不動産取得税及び登録免許税の費用計上により、当社の経営成績が大幅に変動する可能性があります。

なお、上記に対して当社グループは、オフィスビル、データセンタービル、ウインズビル（場外勝馬投票券発売所）、商業施設・物流倉庫など多様な物件を賃貸しておりますので、市況変動の影響を受ける度合いは比較的低くなっております。

今後とも4つの事業をバランスよく発展させ、また新規投資に当たっては中長期的な採算を重視しリスクの低減に努めてまいります。

(3) 大阪地区における事業展開について

当社グループの賃貸物件は、大阪府（特に大阪市）を中心とした京阪神地区に集中しております。

土地建物賃貸事業の売上高のうち大阪府の割合は、2018年3月期76.8%、2019年3月期78.5%、2020年3月期78.6%と高い水準で推移しております。

従いまして、大阪地区における大規模な地震その他の災害、貸ビルの需給動向等により、当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

土地建物賃貸事業の売上高の地区別構成比

	2018年3月期(%)	2019年3月期(%)	2020年3月期(%)
大阪府 (うち大阪市)	76.8 (73.1)	78.5 (73.9)	78.6 (73.7)
兵庫県	4.7	3.9	4.1
京都府	4.0	3.9	3.8
その他	14.5	13.7	13.5
合計	100.0	100.0	100.0

上記に対して当社グループは、関西圏への集中リスク低減のため、新中期経営計画でも掲げているとおり、首都圏への投資を積極的に進めてまいります。

(4) 特定の取引先への依存度について

当社グループの売上高のうち、最近の2連結会計年度において販売依存度が総販売実績の10%を超える取引先は下表のとおりであります。

相手先	2019年3月期		2020年3月期	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
日本中央競馬会	3,485,018	23.2	3,514,953	22.9
ソフトバンク㈱	2,241,014	14.9	2,193,096	14.3

ウインズビル(場外勝馬投票券発売所)の賃貸は、1949年以来、当社グループの事業の中心を占めております。当社グループと日本中央競馬会は、原則として3年毎に賃貸料等の条件を見直すこととなっております。

ソフトバンク㈱の2020年3月期における売上高の内1,401百万円(63.9%)が長期賃貸借契約に関連するものですが、同社とは原則として2年毎に賃貸料等の条件を見直すこととなっております。

上記2社への売上集中に対して当社グループは、既存ビルや新規ビルの開発・取得を通じ入居テナントの多様化を図るとともに、今後とも適切なサービスの提供、テナントリレーションの強化を通じて、退去リスクの低減、賃料水準の維持・改善に努めてまいります。

(5) 資産価格の変動

当社グループが保有する資産(土地、建物、投資有価証券等)について、時価下落や収益性低下等があれば、固定資産の減損会計、金融商品会計に基づく会計処理により、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

上記に対して当社グループは、土地、建物等の賃貸不動産については地域ポートフォリオの分散、立地を重視した投資を行うことによって、時価下落の影響を最小限に抑えるよう努めております。また、資産の入れ替え、バリューアップ等により、収益性低下の防止にも取り組んでまいります。投資有価証券については、個別銘柄毎に定量的及び定性的な観点で踏まえて、毎年取締役会において検証を行い、保有の意義が乏しいと判断される銘柄については売却を検討いたします。

(6) 感染症の拡大

今般、新型コロナウイルス感染症がいつどのように終息するか見通せない状況が続いておりますが、感染症の拡大が長期化し、また局地的に爆発的拡大が発生した場合、当社グループの業績及び事業活動に影響を受ける可能性があります。

当社グループは、オフィスビル、データセンタービル、ウインズビル(場外勝馬投票券発売所)、商業施設・物流倉庫など多様な物件を固定賃料で賃貸しておりますので、市況変動に対して業績への影響は比較的低いと認識しておりますが、感染症拡大が長期間に及びますと経済情勢の悪化により当社グループの業績にも影響が出てくる可能性があります。

また当社グループは、従業員等が少人数であり、そのほとんどが本社に勤務しております。効率的な事業運営である反面、感染症発生により従業員等の人的被害が発生した場合、事業活動に支障が生じる可能性があります。在宅勤務や時差出勤等の柔軟な働き方の促進、普段からの手洗い・うがいの励行等の一般的な感染予防策の徹底、産業医による健康セミナー実施等により従業員の健康と安全の維持に努めてまいります。

(7) 有利子負債への依存度

当社グループは、営業地盤の拡充と安定化を目指し、賃貸不動産の新築・取得を進めてきましたが、これらの建設資金や取得資金の多くを金融機関からの借入れおよび社債発行により調達しております。有利子負債の大部分は固定金利であります。借り換えや新たな投資のための将来の資金調達に関しては、金利の変動により当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

なお、連結総資産に対する連結有利子負債の割合は下表のとおりであります。

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
有利子負債残高(A)(千円)	48,294,850	55,709,750	58,401,950
総資産額(B)(千円)	122,964,278	132,780,347	136,605,113
有利子負債依存度(A/B)(%)	39.3	42.0	42.8

上記に対して当社グループは、足許の低金利環境を活かし、有利子負債の平均調達利率の低減に取り組んでおります。また、低金利のメリットを長期にわたり享受するべく、平均返済期間の長期化に取り組んでおります。

(8) 法令・税制の変更

当社グループは、土地建物賃貸を主な事業の内容とし、それに付随するビル管理、建築請負等の事業活動を行っております。従って当社グループが営む事業は、主として不動産・建築等各種の法令や条例による規制を受けております。これらの変更によっては、当社グループの業績や業務遂行が影響を受ける可能性があります。また関連する各種税制の変更によっても、当社グループの業績や財政状態が影響を受ける可能性があります。

上記に対して当社グループは、関連する法令や税制の改定について常に情報を収集し、適切に対応してまいります。

当社グループは上記リスクのうち「自然災害、人的災害等」が特に重要なリスクとして認識しておりますが、当該リスクが顕在化する可能性や時期を測定することは予測困難であります。顕在化した場合は「土地建物賃貸事業について」「大阪地区における事業展開について」等に影響を及ぼすこととなります。

当社グループを取り巻くさまざまなリスクについては、リスク管理の方法や対応方針などの基本事項を「リスク管理規程」として定め、この規程に基づき全体的なマネジメントを行うため、社長直轄の全社横断的な組織として「リスク管理委員会」を設置し対応しております。委員会では、当社グループが持つリスクを一つ一つ認識・評価し、そのリスクの特性に応じた対策、対策の進捗管理と定期的な見直しを行っており、総合的なリスクの管理状況をとりまとめております。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下、「経営成績等」という。)の状況の概要並びに経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、海外経済や貿易の減速と消費税率引上げによる民間消費の落ち込み等で弱含みであったところへ、2020年1月以降、新型コロナウイルス感染症の国内外での拡大により景気が大幅かつ急激に下振れし、厳しい状況になりました。

不動産賃貸業界におきましても、今後影響が及んでくるものと思われませんが、当期は期全般にわたり都心部の優良オフィスビルを中心に空室率・賃料水準とも無難に推移してきました。

このような環境の中、当社においては営業活動に注力した結果、空室率は前期末の0.8%からさらに低下し、当期末には満室稼働となりました。また、当期は新中期経営計画「ここからの挑戦～新たな成長のステージへ～」を策定し、東京都港区虎ノ門でのオフィスビル開発および大阪市内でのデータセンタービル開発を同時並行で進めてまいりました。

当期の連結業績は、既存ビルの稼働率向上などにより、売上高は15,319百万円と前期比323百万円(2.2%)の増収となりました。つれて、売上総利益は6,831百万円と前期比60百万円(0.9%)の増益、営業利益は5,414百万円と前期比37百万円(0.7%)の減益となりました。

営業外損益では、前期の236百万円の費用（純額）から、当期は199百万円の費用（純額）となり、37百万円減少しました。その結果、経常利益は5,214百万円と前期比0百万円（0.0%）の増益となりました。

特別損益では、前期の568百万円の利益（純額）から、当期は527百万円の利益（純額）となり、41百万円減少しました。その結果、親会社株主に帰属する当期純利益は3,919百万円と前期比79百万円（2.0%）の減益となりました。

セグメントごとの経営成績（営業利益は連結調整前）は、次のとおりであります。

土地建物賃貸事業

売上高は15,220百万円（前期比277百万円、1.9%増）、構成比は99.4%となりました。営業利益は6,155百万円（前期比33百万円、0.5%減）となりました。

その他

売上高は98百万円（前期比46百万円増）、営業損失は4百万円となりました。

生産、受注及び販売の実績は、次のとおりであります。

当社グループの主な事業は、土地建物賃貸事業であり、生産実績 受注実績の該当はありません。

販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
土地建物賃貸事業	15,220,482	1.9
その他	98,593	87.5
合計	15,319,075	2.2

(注) 1. 主な相手先別の販売実績および当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
日本中央競馬会	3,485,018	23.2	3,514,953	22.9
ソフトバンク㈱	2,241,014	14.9	2,193,096	14.3

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 財政状態

当連結会計年度末における総資産は136,605百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,824百万円(2.9%)増加しました。新規投資物件への支払い等により現金及び預金が2,713百万円、株価下落等により投資有価証券が2,475百万円各々減少したものの、新規物件の開発等に伴い有形固定資産が9,059百万円増加したことが主な要因であります。

セグメントごとの資産は、次のとおりであります。

土地建物賃貸事業

セグメント資産は110,513百万円となり、前連結会計年度末比8,983百万円(8.8%)増加しました。

その他

セグメント資産は13百万円となり、前連結会計年度末比4百万円減少しました。

負債合計は72,227百万円となり、前連結会計年度末比3,675百万円(5.4%)増加しました。。投資有価証券の評価替えにより繰延税金負債が702百万円減少したものの、長期借入金による資金調達のため有利子負債が2,692百万円、設備関係未払金が796百万円、長期預り敷金保証金が578百万円各々増加したことが主な要因であります。

純資産合計は64,377百万円となり、前連結会計年度末比148百万円(0.2%)増加しました。その他有価証券評価差額金が1,541百万円、資本剰余金は自己株式の消却等により586百万円各々減少しましたが、利益剰余金が親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により2,252百万円増加したことが主因であります。

(3) キャッシュ・フローの状況

科目	前連結会計年度	当連結会計年度
営業活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	5,259	6,693
投資活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	1,619	9,705
財務活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	5,227	298
現金及び現金同等物の増減額(百万円)	8,867	2,713
現金及び現金同等物の期末残高(百万円)	15,918	13,205

現金及び現金同等物

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は13,205百万円となり、前期末比2,713百万円減少しました。

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6,693百万円(前連結会計年度は5,259百万円の収入)となりました。税金等調整前当期純利益5,741百万円および減価償却費2,183百万円により主要な資金を得ましたが、法人税等の支払1,821百万円、投資有価証券売却益696百万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

投資活動により使用した資金は9,705百万円(前連結会計年度は1,619百万円の支出)となりました。収入の主な要因は投資有価証券の売却784百万円であり、支出の主な要因は有形固定資産の取得10,432百万円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

財務活動により得られた資金は298百万円(前連結会計年度は5,227百万円の収入)となりました。収入の主な要因は長期借入れ5,000百万円であり、支出の主な要因は長期借入金の返済2,307百万円、配当金の支払額1,289百万円、自己株式の取得1,046百万円によるものであります。

資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの資金需要の主なものは、新たなビルの取得、開発及び既所有ビルの改修工事等の設備投資に係る資金であります。その所要資金は自己資金、金融機関からの借入れ及び社債の発行により調達しております。また、当社の事業は資金回収に長期間を要するため、返済・償還期限を長めに設定しております。当連結会計年度末の有利子負債の内訳については、連結附属明細表の「社債明細表」及び「借入金等明細表」に記載のとおりであります。

当社グループは、2019年10月策定の新中期経営計画「ここからの挑戦～新たな成長のステージへ～」において、財務バランスの健全性を維持するため自己資本比率は30%以上、ネット有利子負債はE B I T D A（償却前営業利益）の10倍以下堅持を掲げております。

2020年3月期を初年度とする新中期経営計画で掲げる経営指標の推移は下表の通りであります。

指標	2019年3月期 (参考)	2020年3月期 (初年度)	2026年3月期 (目標)
売上高	149億円	153億円	220億円
営業利益	54億円	54億円	80億円
経常利益	52億円	52億円	75億円
税引後償却前経常利益	58億円	58億円	100億円
総資産	1,327億円	1,366億円	1,950億円
ネット有利子負債	397億円	451億円	920億円
ネット有利子負債 / E B I T D A 倍率	5.2倍	5.9倍	7.3倍
自己資本	641億円	642億円	820億円
自己資本比率	48.3%	47.0%	42.0%
R O A (営業利益 / 総資産)	4.3%	4.0%	4%台を確保

(注) 税引後償却前経常利益：経常利益 × (1 - 法定実効税率) + 減価償却費

ネット有利子負債 / E B I T D A 倍率：ネット有利子負債 / 償却前営業利益

自己資本比率：自己資本 / 総資産

R O A (営業利益 / 総資産)：営業利益 / ((前連結会計年度末総資産 + 当連結会計年度末総資産) / 2)

(補足)

- 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
- 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。
- ネット有利子負債は、有利子負債残高から現金及び預金残高を減算しております。
- 償却前営業利益は、営業利益に減価償却費を加算しております。

(4) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表を作成するに当たって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは以下のとおりであります。

固定資産の減損

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、収益性が著しく低下した資産について、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、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出しているため、当初見込んでいた収益が得られなかった場合や、将来キャッシュ・フローの総額等の前提条件に変更があった場合には、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。

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。

将来の退去時期が明らかになるなど、当該債務額を合理的に見積もることが可能になった場合には、その時点で当該債務に見合う資産除去債務を計上することになります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資については、土地建物賃貸事業の営業地盤拡充および既存施設の機能性の向上を目的として、総額10,639百万円の設備投資を行いました。

その主なものは、現在開発中のO B Pビルの建設費用8,839百万円および新町第1ビルの設備更新費用796百万円です。

この設備投資をセグメントで示すと、土地建物賃貸事業が10,591百万円と大半を占めております。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2020年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	信託建物	信託土地 (面積㎡)	その他		合計
瓦町ビル (大阪市 中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンクリート 造、地上9階、地下3 階、塔屋4階	783,885	4,251,655 (1,818)			6,381	5,041,922	41
淀屋橋 ビル (大阪市 中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンクリート 造、地上11階、地下1 階、塔屋2階	1,940,034	2,778,505 (1,790)			1,154	4,719,694	
御堂筋 ビル (大阪市 中央区)	土地建物 賃貸事業	中間層免震、鉄骨造、一 部鉄筋コンクリート造、 地上14階、地下1階	2,670,513	7,513,311 (2,033)			2,493	10,186,319	
御成門 ビル (東京都 港区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、地上9階、地下 1階	704,986	3,822,599 (551)			1,105	4,528,691	
府中ビル (東京都 府中市)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、陸屋根6階	86,076		1,291,160	6,261,065 (18,460)	4,302	7,642,605	
代々木公 園ビル (東京都 渋谷区)	土地建物 賃貸事業	鉄筋コンクリート造一部 鉄骨造、地上6階、地下 1階	233,546		801,526	4,777,214 (1,318)	454	5,812,742	
虎ノ門 ビル (東京都 港区)	土地建物 賃貸事業			10,866,609 (977)			1,021,578	11,888,187	
新町第1 ビル (大阪市 西区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンクリート 造、地上10階、地下1 階、塔屋2階	2,673,989	((1,818))			10,805	2,684,794	
新町第2 ビル (大阪市 西区)	土地建物 賃貸事業	基礎免震鉄骨造一部鉄骨 鉄筋コンクリート造及び 鉄筋コンクリート造地上7 階、地下1階、塔屋2階	1,283,303	1,103,475 (2,187)			8,643	2,395,421	
新江坂 ビル (大阪府 吹田市)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンクリート 造、地上7階、地下1 階、塔屋2階	1,743,600	644,043 (1,831)			16,439	2,404,084	
北堀江 ビル (大阪市 西区)	土地建物 賃貸事業	中間層免震鉄骨造、地上 7階、地下1階、塔屋2 階	2,579,113	1,976,999 (2,171)			9,458	4,565,570	

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	信託建物	信託土地 (面積㎡)	その他		合計
西心斎橋ビル (大阪市西区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上10階、地下1階、塔屋2階	4,481,189	4,016,707 (2,119)			3,210	8,501,107	
O B Pビル (大阪市中央区)	土地建物 賃貸事業			7,723,855 (6,671)			11,571,758	19,295,614	
ウインズ梅田B館 (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上6階、地下1階	2,457,500	501,223 (1,367) ((534))			0	2,958,723	
ウインズ梅田A館 (大阪市北区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階	1,171,428	((842))			1,627	1,173,055	
ウインズ神戸B、C館 (神戸市中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下3階	1,401,866	175,439 (606) ((163))			0	1,577,306	
四条河原町ビル (京都市中京区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階	433,596	1,119,073 (751)			868	1,553,538	
川越配送センター (埼玉県川越市)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、地上2階	506,752	2,346,160 (15,729)				2,852,913	
藤沢商業施設 (神奈川県藤沢市)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、地上3階	860,249	1,931,587 (1,953) ((1,539))			569	2,792,406	

- (注) 1. 土地面積欄の内()は自社所有分で、(())は賃借分であります。
2. 一事業所当たり帳簿価額1,000,000千円以上を記載しております。
3. 帳簿価額のその他に含まれる設備は、建設仮勘定、その他の有形固定資産であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	投資予定額		資金調達方法	着手年月	完了予定年月	完成後の増加能力
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)				
提出会社	虎ノ門ビル (東京都港区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、免震構造、地上13階、地下1階、塔屋1階	15,047	11,817	借入金・社債及び自己資金	2018年9月	2020年11月	貸付面積 5,147㎡増加
	O B Pビル (大阪市中央区)	土地建物 賃貸事業	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、免震構造、地上16階、地下1階、塔屋2階	42,375	18,640	借入金・社債及び自己資金	2019年4月	2021年4月	貸付面積 25,204㎡増加

- (注) 1. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
2. 虎ノ門ビル及びO B Pビルの投資予定額(総額)には、「2 主要な設備の状況」の土地帳簿価額を各々含んでおります。
3. 虎ノ門ビルの完了予定年月は当初予定の10月より11月に変更しております。
4. O B Pビルの投資予定額(総額)は、設備機器の需給逼迫や工事費用の増額等により、41,125百万円から42,375百万円に変更しております。

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	80,000,000
計	80,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2020年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年6月26日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	52,882,298	52,184,498	東京証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式 単元株式数は100株でありま す。
計	52,882,298	52,184,498		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

ストックオプション制度の内容は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項」の(ストック・オプション
等関係)に記載しております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2019年4月19日 (注)1	1,116,500	52,882,298		9,827,611		9,199,840

(注)1. 自己株式の消却による減少であります。

2. 2020年3月27日開催の取締役会決議により、2020年4月15日付で自己株式を消却し、発行済株式総数が697,800株減少しております。

(5) 【所有者別状況】

2020年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		42	22	127	139	8	6,995	7,333	
所有株式数 (単元)		153,430	8,253	202,315	100,563	16	63,924	528,501	32,198
所有株式数 の割合(%)		29.03	1.56	38.28	19.03	0.00	12.10	100.00	

(注)自己株式916,057株は、「個人その他」に9,160単元、「単元未満株式の状況」に57株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	2020年3月31日現在
			発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する 所有株式数の割合(%)
銀泉株式会社	大阪市中央区高麗橋四丁目6番12号	6,440	12.39
インタートラスト トラスティーズ(ケイマン) リミテッド ソールリー イン イッツ キャパシティー アズ トラスティー オブ ジャパン アップ (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	190 ELGIN AVENUE, GEORGE TOWN, GRAND CAYMAN KY1-9005, CAYMAN ISLANDS (東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟)	2,887	5.56
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	2,133	4.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,638	3.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	1,546	2.98
ダイキン工業株式会社	大阪市北区中崎西二丁目4番12号	1,421	2.74
株式会社きんでん	大阪市北区本庄東二丁目3番41号	1,393	2.68
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	1,376	2.65
株式会社三重銀行	三重県四日市市西新地7番8号	1,287	2.48
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	1,084	2.09
計		21,208	40.81

(注) 2020年3月31日付で公衆の縦覧に供されている大量保有(変更)報告書において、株式会社ストラテジックキャピタル及びその共同保有者であるUGSアセットマネジメント株式会社が2020年3月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されております。株式会社ストラテジックキャピタルはインタートラスト トラスティーズ(ケイマン) リミテッドとの投資一任契約に基づき2,887千株を保有しておりますが、UGSアセットマネジメント株式会社の2020年3月31日時点における実質株式数の確認ができておりません。
なお、大量保有(変更)報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
株式会社 ストラテジックキャピタル	東京都渋谷区東三丁目14番15号	2,887	5.46
UGSアセットマネジメント 株式会社	東京都渋谷区赤坂六丁目5番38号	760	1.44
計		3,648	6.90

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	2020年3月31日現在
			内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 916,000		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 51,934,100	519,341	同上
単元未満株式	普通株式 32,198		同上
発行済株式総数	52,882,298		
総株主の議決権		519,341	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式57株が含まれております。

【自己株式等】

2020年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 京阪神ビルディング 株式会社	大阪市中央区瓦町 四丁目2番14号	916,000		916,000	1.73
計		916,000		916,000	1.73

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2019年6月18日)での決議状況 (取得期間2019年7月1日~2019年8月31日)	38,300	50,000
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	38,300	46,000
残存決議株式の総数及び価額の総額		
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)		
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)		

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2019年10月25日)での決議状況 (取得期間 2019年11月1日~2020年3月24日)	850,000	1,000,000
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	697,800	999,863
残存決議株式の総数及び価額の総額		
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)		
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)		

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	183	230
当期間における取得自己株式	70	97

(注) 当期間における取得自己株式には、2020年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式	1,116,500	958,649	697,800	914,436
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(新株予約権の権利行使)	15,900	13,652		
その他(単元未満株式の買増請求による売渡)				
保有自己株式数	916,057		218,327	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2020年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び買増請求による売渡による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、営業地盤拡充のための今後の事業展開、内部留保の充実による企業体質の強化などを勘案して、安定的な配当を継続して実施しつつ、総合的、長期的に株主利益の向上を図ることを基本方針としております。

2019年10月に策定した新中期経営計画「ここからの挑戦～新たな成長のステージへ～」においてさらなる株主還元のため、配当性向を従来比5～10pt引き上げた35～40%としました。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針のもと、期末配当は1株当たり15.50円とし、中間配当金(1株につき11.50円)と合わせて、年間配当を4円増配の27円としております。

内部留保資金は、将来の成長に不可欠な新規物件の取得に充てるほか、既存物件の建て替え、財務内容の改善などに活用することとしております。

なお、当社は中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2019年10月25日 取締役会決議	605,637	11.50
2020年6月16日 定時株主総会決議	805,476	15.50

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社および当社子会社から成る企業集団（以下、「当企業集団」という。）は、透明かつ公正な経営組織の確立、経営の重要事項に対する意思決定の迅速化、業務執行の監督機能強化を通じて、企業の健全性と経営の効率性を向上させることが極めて重要であり、企業価値の向上に資するものと考えております。

この考えを実現していくことが役職員自らの責務であることを強く認識するとともに、法令および規律を遵守し、社会的な環境に配慮し、かつ自由な競争のもとで公正、透明、適正な取引を行い、お客さま、株主の皆さまの信頼に応えるよう行動してまいります。

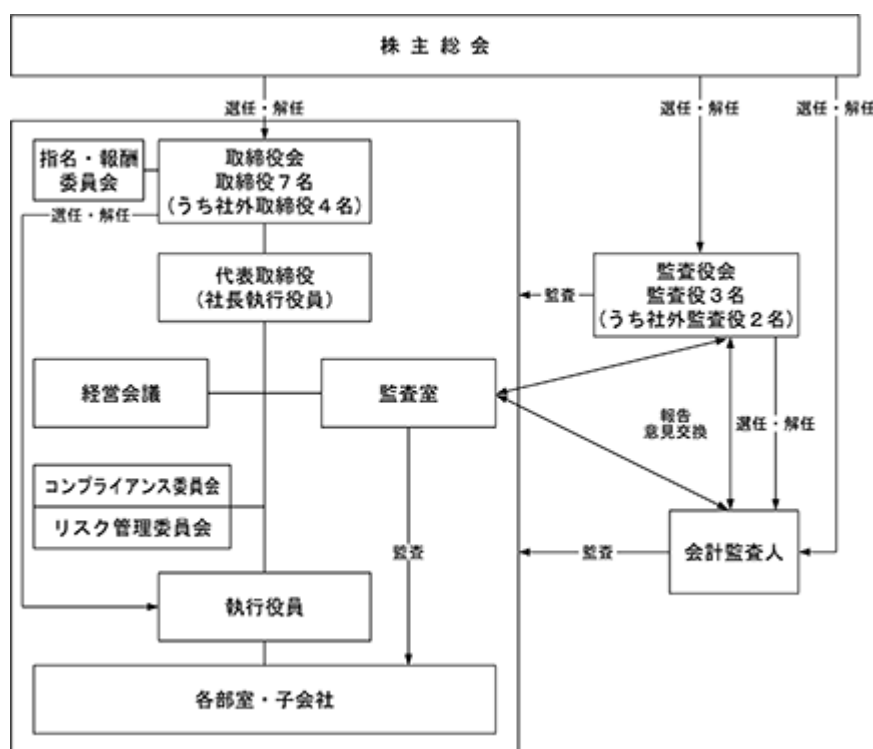
なお当企業集団は、少人数の役職員で事業を運営しており、多数の従業員を有する大規模企業と比べると事業活動の情報収集および管理運営が比較的容易でありますことから、これに即した組織としております。また一方で、この組織の持つ機能が常に有効に発揮されるために、適切な人材を配置し、各部室や委員会など相互の緊張感が維持されるよう運営に心掛けております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ 会社の機関の内容

当社は、監査役制度を採用しており、経営に関する機関として株主総会、取締役会、指名・報酬委員会、監査役会、会計監査人のほか経営会議を設けております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制図は以下のとおりであります。



a 取締役会

取締役会は原則として月1回開催し、経営に関する重要事項の決定、取締役の職務執行状況の監督を行っておりますが、取締役には、豊富な経験又は高度な専門知識や技術を有する人材を登用し、透明かつ公正な企業活動の一層の充実を図っております。

（構成員の氏名等）

議長：取締役会長 中野健二郎

構成員：代表取締役社長 南 浩一、取締役 伊勢村誠介、取締役（社外）河内一友、取締役（社外）吉田享司、取締役（社外）野村雅男、取締役（社外）辻 卓史

また、監査役 西田 滋、監査役（社外）富高正信、監査役（社外）竹田千穂が取締役会に出席し、取締役の業務執行を監査する体制を整えております。

b 指名・報酬委員会

指名・報酬委員会は、独立社外取締役を半数以上含むものとし、取締役会において取締役の人事に関する

る事項や取締役の報酬に関する事項につき決議を行うにあたっては、本委員会を経ることとしております。委員は社外取締役 河内一友、吉田享司、野村雅男、辻 卓史および取締役会長 中野健二郎、代表取締役社長 南 浩一の6名であり、社外取締役 野村雅男が委員長を務めております。

c 経営会議

経営会議は原則として月1回開催し、取締役、執行役員、各担当部長及び常勤監査役が出席して、取締役会の決定した基本方針に基づき、業務の執行ならびに計画に関する報告及び審議を行い、職務の執行の効率化を図っております。

(構成員の氏名等)

議 長：代表取締役社長 南 浩一

構成員：取締役会長 中野健二郎、取締役建築技術部長 伊勢村誠介、専務執行役員営業統括 山本真司、常務執行役員管理統括兼総務部長 多田順一、執行役員経理部長 田淵稔規、営業部長 松本孝雄、企画部長 岡田吉功、監査役 西田 滋

d 監査役会

監査役会は原則として月1回開催し、職務の執行に関する事項の協議、決議等を行っております。経営の透明性を高めるため監査役3名のうち2名は社外監査役としております。

(構成員の氏名等)

議 長：監査役 西田 滋

構成員：監査役(社外) 富高正信、監査役(社外) 竹田千穂

e 会計監査人

会計監査については、仰星監査法人と監査契約を締結し監査を受けております。

ロ 当該コーポレート・ガバナンス体制を採用する具体的な理由

当企業集団の事業は、定型的な不動産賃貸およびこれに付随するビル管理、請負工事等で、事業の分野が限定されており、また、所有する不動産の約6割強が大阪を中心とした近畿圏に位置しております。これに伴い、役員・従業員全員が本社に勤務し、事業を運営しております。

従いまして、重要な会議の開催、会議の議事録や社内稟議書などの重要文書・記録の保管、会計システムの情報機器等が本社に集約されておりますので、内部統制の整備状況の把握、各種監査の実施および役員・従業員の業務執行状況に対する監視・監督は、多部門にわたる大規模な企業に比して、効率的かつ高い実効性を上げることが可能です。

以上のとおり、迅速な意思決定と業務執行を行う体制を維持する一方、これらを継続的に監視・監督する仕組みを維持しており、各監査役および監査役会の経営に対する監督機能が高く維持されていると判断しておりますので、監査役設置会社としております。

企業統治に関するその他の事項

イ 内部統制システムの整備の状況

当企業集団は、役職員の行動規範となる「企業行動指針」・「企業行動基準」を制定し、法令遵守や企業倫理の徹底、強化を図っております。また、法令などの社会規範および定款などの社内規範を遵守することを確保するため、「コンプライアンス規程」を制定し、法令・定款などに違反する行為についての報告相談を処理する体制として「社内報告相談制度」を整備しております。さらに、コンプライアンス経営の徹底を図るため「コンプライアンス委員会」を設置し、活用しております。

また、顧問契約を締結している弁護士事務所、顧問税理士等から必要に応じて助言や指導を受けております。

ロ リスク管理体制の整備の状況

リスク管理につきましては、「リスク管理規程」を定めて各部署の業務に付随する様々なリスクを管理し未然防止に注力しております。また、各リスクを統合し全社的な管理を行うために「リスク管理委員会」を設置し活用しております。

万一、重大な影響を及ぼす事態が発生した場合に備え、全社的に迅速かつ的確な対応ができるよう「事業継続計画」を整備し、周知徹底を図っております。

ハ 子会社の業務の適正を確保するための体制

取締役および関係部門は、「関係会社管理規程」に従い、子会社との「経営指導協定書」、「業務委託契

約書」などに基づき、子会社の指導管理を行い、企業集団としての業務の適正確保と効率性の向上を推進しております。また子会社の取締役、使用人等の職務の執行に係る事項を把握するため当企業集団において開催される会議等で子会社から報告を求めるほか、子会社の取締役会議事録、計算書類および稟議書等の閲覧を行い、子会社の職務の執行が法令および定款に適合することを確認し、当企業集団の業務の適正確保と効率性の向上を推進しております。

取締役は、「リスク管理規程」を当企業集団各社にも適用し、またリスク管理の状況を「リスク管理委員会」を活用し適切に把握し対応する体制を整備しております。

当企業集団に属する会社間の取引は、法令・会計原則その他の社会規範に照らし適切に処理しております。

二 当社と社外取締役および社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当社の社外取締役および社外監査役は、会社法第423条第1項の責任につき、同法第425条第1項に定める最低責任限度額をもって、損害賠償責任の限度としております。

ホ 取締役の定数及び選任決議要件

当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めております。

なお、取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を、また、累積投票によらない旨を定款に定めております。

ヘ 自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって、市場取引等による自己株式の取得を行うことができる旨を定款に定めております。

ト 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

チ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役(取締役であった者を含む)および監査役(監査役であった者を含む)が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、その損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

また、社外取締役および社外監査役として引き続き有用な人材を迎え、期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第427条第1項の規定により、当社と社外取締役、社外監査役の間で職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を法令の限度額とする契約を締結できる旨を定款で定めており、社外取締役および社外監査役と契約を締結しております。

リ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性9名 女性1名 (役員のうち女性の比率10.0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長	中野 健二郎	1947年8月13日	1971年4月 株式会社住友銀行 入行 2008年4月 株式会社三井住友銀行 取締役副会長 2010年6月 当 社 代表取締役社長 2016年6月 当 社 取締役会長(現任)	(注)4	44
代表取締役社長 社長執行役員	南 浩一	1955年3月21日	1977年4月 株式会社住友銀行 入行 2011年4月 株式会社三井住友銀行 取締役兼専務執行役員 2013年6月 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 常任監査役 2016年6月 株式会社三井住友銀行 監査役 2018年4月 当 社 代表取締役社長 当 社 代表取締役社長 社長執行役員 (現任)	(注)4	24
取締役 執行役員 建築技術部長	伊勢村 誠介	1959年3月21日	1981年4月 鹿島建設株式会社 入社 2014年4月 同 社 関西支店建築部 見積調達グループ長 2017年3月 同 社 関西支店建築部 建築工事部長 2019年4月 当 社 理事 建築技術部付部長 2020年6月 当 社 取締役 執行役員 建築技術部長 (現任)	(注)4	0
取締役 (社外)	河内 一友	1947年5月18日	1971年4月 株式会社毎日放送 入社 2002年6月 同 社 取締役 2003年6月 同 社 常務取締役 2007年6月 同 社 代表取締役社長 2015年6月 同 社 代表取締役会長 2016年6月 当 社 取締役(現任) 2017年4月 株式会社MBSメディアホールディングス 代表取締役会長 2019年6月 同 社 相談役 最高顧問(現任)	(注)4	
取締役 (社外)	吉田 享司	1953年7月24日	1978年11月 監査法人朝日会計社(現有限責任あずさ監査法人) 入社 1982年3月 公認会計士登録 1994年5月 米国公認会計士(カリフォルニア州)登録 2006年6月 あずさ監査法人(現有限責任あずさ監査法人)専務理事 2015年7月 有限責任あずさ監査法人 シニアパートナー 2016年7月 吉田公認会計士事務所代表(現任) 2017年6月 当 社 取締役(現任)	(注)5	
取締役 (社外)	野村 雅男	1949年8月2日	1972年3月 岩谷産業株式会社 入社 2007年6月 同 社 取締役 執行役員 2009年4月 同 社 常務取締役 執行役員 2010年4月 同 社 専務取締役 執行役員 2012年6月 同 社 代表取締役社長 執行役員 2017年4月 同 社 取締役相談役 執行役員 2017年6月 同 社 相談役(現任) 2019年6月 当 社 取締役(現任)	(注)5	10
取締役 (社外)	辻 卓史	1942年10月3日	1966年4月 宇部興産株式会社 入社 1983年10月 鴻池運輸株式会社 入社 常勤顧問 1983年12月 同 社 専務取締役 1987年12月 同 社 代表取締役副社長 1989年12月 同 社 代表取締役社長 2000年6月 同 社 代表取締役会長 2017年6月 同 社 取締役会長(現任) 2020年6月 当 社 取締役(現任)	(注)4	
監査役 (常勤)	西田 滋	1960年10月8日	1984年4月 株式会社住友銀行 入行 2013年4月 株式会社三井住友銀行 企業審査部長 2015年4月 当 社 顧問 2015年6月 当 社 取締役総務部長 2018年4月 当 社 取締役 執行役員 総務部長 2019年6月 当 社 常勤監査役(現任)	(注)6	6

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役 (社外)	富高正信	1952年2月3日	1974年4月 株式会社住友銀行 入行 2002年6月 株式会社三井住友銀行 執行役員 法人審査第三部長 2005年6月 株式会社整理回収機構 専務取締役 2009年6月 総合地所株式会社 取締役社長 2013年6月 S M B C 不動産調査サービス株式会社 取締役社長 2017年6月 当 社 監査役 (現任)	(注) 7	
監査役 (社外)	竹田千穂	1973年2月9日	2001年10月 大阪弁護士会登録 三宅法律事務所 (現弁護士法人三宅法律事務所) 入所 2016年5月 弁護士法人三宅法律事務所パートナー (現任) 2019年6月 当 社 監査役 (現任)	(注) 6	
計					84

- (注) 1. 取締役 河内一友、吉田享司、野村雅男、辻 卓史は、社外取締役であります。
2. 監査役 富高正信、竹田千穂 (職務上使用している氏名、戸籍上の氏名は草島千穂) は、社外監査役であります。
3. 当社では、取締役会の監督機能の強化および業務執行の効率化のため執行役員制度を導入しております。執行役員は5名で、代表取締役社長 南 浩一、取締役 伊勢村誠介の2名が執行役員兼務であり、専務執行役員 山本真司、常務執行役員 多田順一、執行役員 田淵稔規の3名が専任の執行役員であります。
4. 取締役の任期は、2020年3月期に係る定時株主総会終結の時から2022年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 取締役の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2021年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6. 監査役の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
7. 監査役の任期は、2017年3月期に係る定時株主総会終結の時から2021年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

社外取締役および社外監査役の員数ならびに当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係
社外取締役は4名選任しております。

河内一友氏、吉田享司氏、野村雅男氏および辻 卓史氏は、当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他特別の利害関係はありません。

社外監査役は2名選任しております。

富高正信氏は、株式会社三井住友銀行の元執行役員であります。同行は当社の主要取引銀行かつ株主であり、当社も同行の完全親会社である株式会社三井住友フィナンシャルグループの株主であります。なお、当社と同氏との間に特別の利害関係はありません。

竹田千穂氏は、当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他特別の利害関係はありません。

社外取締役、社外監査役のコーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能および役割ならびに選任状況

河内一友氏、野村雅男氏および辻 卓史は、会社経営者としての長年の経験と幅広い見識を有しており、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点で経営を監督することを期待して社外取締役に選任しております。吉田享司氏は、公認会計士の資格を有しており、財務・会計に関する高い見識と当社から独立した客観的な視点からの、的確で効率的な経営判断を期待して社外取締役に選任しております。

富高正信氏は企業経営等の豊富な経験、高い見識を有しており、客観的な立場から当社を監査することにより、社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断しております。また、竹田千穂氏は、弁護士としての専門的な知識と経験等を有しており、当社の監査体制に生かしていただくため社外監査役に選任しております。

当社においては、社外取締役および社外監査役を選任するための独立性に関する基準は特段定めておりませんが、東京証券取引所が規定する独立役員の独立性に関する判断基準等を準用し、一般株主と利益相反が生じることがないことを確認のうえ、選任しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会審議事項については事前に説明を受けたうえで、取締役会に出席し客観的・中立的な立場から経営について監督を行っております。また内部監査、監査役監査、各種委員会および関係部署から定期的に報告を受けて社内監督に努めております。

社外監査役は、取締役会における内部監査部門からの監査報告、監査役会における内部監査部門からの詳細な監査報告および監査役会が定める業務分担に従い各監査役が実施する監査報告、ならびに会計監査人からの会計等に関する監査報告等を年間を通じ定期的に受け、またこれらに対して質疑応答および意見を述べ相互連携に注力しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役会は、監査役3名、うち常勤監査役1名、社外監査役2名（うち女性1名）であります。各監査役は、監査役会で決定した監査計画等に従って、取締役会に出席し、取締役等から経営上の重要事項に関する説明を聴取して意見を述べるとともに、業務の適正を確保するための体制の整備・運用状況を監視・検証するなど、取締役の職務執行について適法性・妥当性の観点から監査を行っております。定期的に監査役会を開催し、他の監査役と連携してその職務を遂行するとともに、会計監査人からは監査計画、監査の実施状況、監査結果などの報告を受けて意見交換を行い、監査室からは内部監査結果の報告を受けるなど、密接な連携を保っております。

また、常勤監査役は、取締役会以外の重要な会議にも出席し、重要な決裁書類の閲覧、取締役等からの報告聴取、監査室との情報連絡等を通じて日常的に監査を行い、監査役会にて社外監査役に定期的に報告しております。

2019年度は監査役会を12回開催しており、各監査役の出席状況については以下のとおりであります。

役職名	氏名	出席状況（出席率）
監査役（常勤）	西田 滋	10回/10回（100%）
監査役（社外）	富高 正信	12回/12回（100%）
監査役（社外）	竹田 千穂	10回/10回（100%）

（注）西田 滋および竹田千穂は、2019年6月18日開催の第96回定時株主総会にて、それぞれ選任された後の監査役会への出席状況を記載しております。

内部監査の状況

内部監査については、監査室（2名）を設置しており、年間内部監査計画に基づき当社および子会社の業務活動全般ならびに諸制度が適正に行われているか否かを確認し、監査結果を踏まえて必要に応じて改善指示を出し、監査後は改善状況を報告させる等、効果的に監査を行っております。

内部監査結果は、監査室より取締役会および監査役会に定期的に報告しており、また、監査室、監査役および会計監査人は監査計画や監査結果の意見交換等を通じて互いに緊密な連携を保っております。

会計監査の状況

イ 監査法人の名称

仰星監査法人

ロ 継続監査期間

2016年3月期以降の5年間

八 業務を執行した公認会計士

業務執行社員 洪 誠悟、濱田 善彦

二 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、その他2名であります。

ホ 監査法人の選定方針と理由

当社は、監査法人の実効的かつ組織的な運営による品質管理の状況、独立性および専門性の保持、その他適切な業務執行体制が取られていること等を勘案して選定方針としております。

仰星監査法人は国内主要都市にオフィスを展開し、上場企業等多様なクライアントに対応する監査業務の知識と経験を有しております。また機動的な組織規模を活かした効率的で適切な監査を期待して選定しております。

ヘ 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は監査法人から、財務諸表監査・内部統制監査等に関する報告、「監査役及び監査役会による監査法人の評価」に関する報告を受け、また内部監査部門との連携状況および期中全般に亘る経営者との質疑応答の状況等を確認する等、監査法人の職務の遂行状況や品質管理体制を、当社が定める「会計監査人の再任・不再任等に関する監査役会評価基準」に照らし合わせて、会計監査人として有効な監査を遂行しているかを検証し適正と評価しております。

監査報酬の内容等

イ 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	16,800	2,700	16,800	1,500
連結子会社				
計	16,800	2,700	16,800	1,500

前連結会計年度および当連結会計年度における当社の非監査業務の内容は、社債発行に係るコンフォートレター作成業務等であります。

ロ 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（イを除く）

該当事項はありません。

ハ その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二 監査報酬の決定方針

特段定めておりません。

ホ 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画、監査の実施状況および報酬の見積りの算出根拠などを確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等について適正であると判断しております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の役員報酬制度は「金銭報酬」、「株式報酬型ストックオプション」、「譲渡制限付株式報酬」で構成されております。

なお、2020年6月16日開催の第97回定時株主総会において、取締役の株主重視の経営意識をより一層高めることを目的として、従前の株式報酬型ストックオプションによる新株予約権を新たに発行することを取り止め、譲渡制限付株式報酬を導入することを決議いたしました。

金銭報酬は、中長期的な安定拡大を目指す当社事業の特性を踏まえ、足元の特定の業績指標連動ではなく、当社の業績、各自の担当職務・能力・会社の持続的な成長への貢献度などを総合的に勘案して決定しております。

また、株式報酬型ストックオプションおよび譲渡制限付株式報酬は、当社の株価上昇によるメリットのみならず株価下落によるリスクまでも株主と共有して企業価値向上への意識を高めることを目的としております。株式報酬型ストックオプション及び譲渡制限付株式報酬の支給額については、内規に基づいて決定しております。

いずれも総額につき株主総会で承認を得ております。金銭報酬については、取締役は2020年6月16日開催の第97回定時株主総会において決議された年額220百万円以内（うち社外取締役は同50百万円以内）（同総会終結後取締役7名）、監査役は2006年6月29日開催の第83回定時株主総会において決議された同50百万円以内（同総会終結後監査役3名）となっております。株式報酬型ストックオプションは、2016年6月21日開催の第93回定時株主総会において決議し、取締役（社外取締役を除く）は年額50百万円以内、監査役（社外監査役を除く）は同50百万円以内（同総会終結後取締役6名、監査役1名）となっております。譲渡制限付株式報酬は、2020年6月16日開催の第97回定時株主総会において決議し、取締役（社外取締役を除く）に対し年額50百万円以内（同総会終結後取締役3名）となっております。

取締役の報酬については、取締役社長が報酬案を作成し、取締役会の諮問機関である指名・報酬委員会に諮ったうえで、取締役会で審議・決定いたします。

指名・報酬委員会は必要に応じて随時開催され、以下の事項について審議をし、取締役会に対して助言・提言を行います。2019年度においては3回開催されております。

イ 取締役の人事に関する事項

- a. 取締役候補の選任および取締役の解任に関する株主総会議案
- b. 前号を決議するために必要な基本方針、規則および手続等の制定、変更、廃止
- c. その他指名・報酬委員会が必要と認めた事項

ロ 取締役の報酬に関する事項

- a. 取締役の個人別の報酬等の内容
- b. 前号を決議するために必要な基本方針、規則および手続等の制定、変更、廃止
- c. その他指名・報酬委員会が必要と認めた事項

監査役の報酬については、監査役会で審議・決定いたします。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

区分	総額 (千円)	基本報酬額 (千円)	役員賞与 (千円)	株式報酬型 ストック・オプション 費用計上額(千円)
取締役6名	181,713	109,950	39,600	32,163
社外取締役3名	21,150	21,150		
監査役2名	23,721	20,175		3,546
社外監査役3名	13,800	13,800		

(注) 支給総額には、2019年6月18日開催の第96回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名および監査役1名、社外監査役1名を含んでおります。なお業績連動報酬制度は採用していません。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

使用人兼務役員の使用人給与

使用人兼務役員3名に対し使用人給与38,250千円を支給しております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、個別に保有の合理性を確認したうえ、取締役会において検証しております。純投資目的株式は、株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的としており、それ以外を目的とする投資株式と区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると認められない株式保有は行いません。定量的および定性的な基準が満たされなかった場合や業績不振の長期化、経営の不安定化および法令違反等の不祥事発生による企業価値の毀損が進む兆候がある場合は売却の方針であります。

株式保有の意義については、個別銘柄毎に、配当金・賃貸利益等の関連収益が資本コスト等に見合っているかなどの定量的な観点および取引関係などに係る定性的な観点とを踏まえて、毎年取締役会において検証を行い、保有の意義が乏しいと判断される銘柄については売却を検討いたします。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	8	343,091
非上場株式以外の株式	27	12,286,257

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式		
非上場株式以外の株式	1	784,490

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表 計上額(千円)	貸借対照表 計上額(千円)		
ダイキン工業(株)	528,300	587,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。当社グループが保有・管理するビルにおいて、建築および設備面での取引実績があります。ビルの建築および設備の維持管理において、同社との取引関係の強化を図ることは、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	6,957,711	7,613,390		
(株)きんでん	380,000	380,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。当社グループが保有・管理するビルにおいて、建築および設備面での取引実績があります。ビルの建築および設備の維持管理において、同社との取引関係の強化を図ることは、有益性があると判断しております。 また、当社が保有する瓦町ビルにおいて、同社子会社の近電商事(株)はテナントとして入居されており、当社の主力事業である不動産賃貸事業において、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	606,100	696,920		
三精テクノロジー(株)	828,500	828,500	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。当社グループが保有・管理するビルにおいて、建築および設備面での取引実績があります。ビルの建築および設備の維持管理において、同社との取引関係の強化を図ることは、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	486,329	1,271,747		
ダイビル(株)	487,128	487,128	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 (注)2	有
	434,518	511,484		
(株)クボタ	310,000	310,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 (注)2	有
	428,265	495,845		
丸一鋼管(株)	155,000	155,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。当社グループが保有・管理するビルにおいて、建築および設備面での取引実績があります。ビルの建築および設備の維持管理において、同社との取引関係の強化を図ることは、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	402,845	499,875		
(株)三井住友フィナンシャルグループ	141,600	141,600	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。また当社の事業拡大および経営基盤強化のため安定的・継続的な資金調達を図るため。 (株)三井住友銀行は当社の主要取引銀行であり、2020年3月期末における借入残高は6,220百万円となります。同行からは金融情報を主とする各種経営情報を得ております。 また、当社が保有する御堂筋ビル他において、同社子会社の(株)三井住友銀行他4社はテナントとして入居されており、当社の主力事業である不動産賃貸事業において、有益性があると判断しております。 (注)2	無 (注)3
	371,416	548,841		
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	88,804	88,804	当社の事業拡大および経営基盤強化のため安定的・継続的な資金調達を図るため。 同社子会社の三井住友信託銀行(株)は当社の取引銀行であり、2020年3月期末における借入残高は570百万円となります。同行からは金融・不動産情報を主とする各種経営情報を得ております。 (注)2	無 (注)4
	277,423	353,084		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表 計上額(千円)	貸借対照表 計上額(千円)		
レンゴー(株)	300,000	300,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 (注)2	有
	252,600	311,400		
ニチ八(株)	111,100	111,100	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 (注)2	有
	227,532	338,855		
大和ハウス工業(株)	75,600	75,600	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 当社グループが保有・管理するビルにおいて、建築および設備面での取引実績があります。ビルの建築および設備の維持管理において、同社との取引関係の強化を図ることは、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	202,419	266,036		
能美防災(株)	96,000	96,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 当社グループが保有・管理するビルにおいて、建築および設備面での取引実績があります。ビルの建築および設備の維持管理において、同社との取引関係の強化を図ることは、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	192,192	173,664		
(株)三十三フィナンシャルグループ	126,000	126,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。当社の事業拡大および経営基盤強化のため安定的・継続的な資金調達を図るため。 (株)三重銀行は当社の取引銀行であり、2020年3月期末における借入残高は677百万円となります。同行からは金融情報を主とする各種経営情報を得ております。 また、当社が保有する淀屋橋ビルにおいて、同社子会社の(株)三重銀行はテナントとして入居されており、当社の主力事業である不動産賃貸事業において、有益性があると判断しております。 (注)2	無 (注)5
	187,992	194,418		
鹿島建設(株)	143,000	143,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 当社グループが保有・管理するビルにおいて、建築および設備面での取引実績があります。ビルの建築および設備の維持管理において、同社との取引関係の強化を図ることは、有益性があると判断しております。 また、当社が保有する瓦町ビルにおいて、同社子会社の鹿島建物総合管理(株)はテナントとして入居されており、当社の主力事業である不動産賃貸事業において、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	158,587	233,662		
MS&ADインシュアランスグループホールディングス(株)	52,200	52,200	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 当社が保有するビルは、同社子会社の三井住友海上火災保険(株)の損害保険に加入しております。 (注)2	無 (注)6
	157,905	175,914		
ダイダン(株)	51,627	51,627	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 (注)2	有
	150,028	132,681		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表 計上額(千円)	貸借対照表 計上額(千円)		
(株)愛知銀行	42,000	42,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。また当社の事業拡大および経営基盤強化のため安定的・継続的な資金調達を図るため。 同行は当社の取引銀行であり、2020年3月期末における借入残高は341百万円となります。同行からは金融情報を主とする各種経営情報を得ております。 また、当社が保有する瓦町ビルにおいて、同行はテナントとして入居されており、当社の主力事業である不動産賃貸事業において、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	133,350	144,270		
美津濃(株)	67,760	67,760	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 (注)2	有
	126,778	173,804		
(株)百十四銀行	62,625	62,625	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。また当社の事業拡大および経営基盤強化のため安定的・継続的な資金調達を図るため。 同行は当社の取引銀行であり、2020年3月期末における借入残高は667百万円となります。同行からは金融情報を主とする各種経営情報を得ております。 また、当社が保有する御堂筋ビルにおいて、同行はテナントとして入居されており、当社の主力事業である不動産賃貸事業において、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	122,807	143,536		
南海電気鉄道(株)	48,440	48,440	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 当社の重要得意先であるJRAに賃貸しておりますウインズビルは、当社の不動産賃貸事業の主力事業の一つであります。ウインズ難波において、同社とは共同事業を展開しております。 (注)2	有
	119,162	147,984		
フジテック(株) (注)1	54,450	54,450	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 当社グループが保有・管理するビルにおいて、建築および設備面での取引実績があります。ビルの建築および設備の維持管理において、同社との取引関係の強化を図ることは、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	75,739	66,701		
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ (注)1	163,000	163,000	当社の事業拡大および経営基盤強化のため安定的・継続的な資金調達を図るため。 同社子会社の(株)三菱UFJ銀行は当社の取引銀行であり、2020年3月期末における借入残高は400百万円となります。また、(株)三菱UFJ銀行および三菱UFJ信託銀行(株)からは金融・不動産情報を主とする各種経営情報を得ております。 (注)2	無 (注)7
	65,689	89,650		
(株)西島製作所 (注)1	70,000	70,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 (注)2	有
	53,480	67,480		
サノヤスホールディングス(株) (注)1	311,000	311,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 当社グループが保有・管理するビルにおいて、建築および設備面での取引実績があります。ビルの建築および設備の維持管理において、同社との取引関係の強化を図ることは、有益性があると判断しております。 (注)2	無 (注)8
	42,607	54,425		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)		
(株)明電舎 (注)1	20,000	20,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 当社グループが保有・管理するビルにおいて、建築および設備面での取引実績があります。ビルの建築および設備の維持管理において、同社との取引関係の強化を図ることは、有益性があると判断しております。 また、当社が保有する瓦町ビルにおいて、同社はテナントとして入居されており、当社の主力事業である不動産賃貸事業において、有益性があると判断しております。 (注)2	有
	32,440	30,340		
(株)めぶきフィナンシャルグループ (注)1	81,900	81,900	当社の事業拡大および経営基盤強化のため安定的・継続的な資金調達を図るため。 同子会社の(株)足利銀行および(株)常陽銀行は当社の取引銀行であり、2020年3月期末における借入残高は各々492百万円と165百万円になります。両行からは金融情報を主とする各種経営情報を得ております。 (注)2	無 (注)9
	18,018	23,177		
住石ホールディングス(株) (注)1	20,000	20,000	当社が展開する不動産賃貸事業において事業活動の円滑化を図り、中長期的な企業価値を高めるため。 当社が保有する御成門ビルにおいて、同社はテナントとして入居されており、当社の主力事業である不動産賃貸事業において、有益性があると判断しております。 (注)2	無
	2,320	2,540		

- (注)1. フジテック(株)以下7銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります但し当社は保有する銘柄(27銘柄)について全て記載しております。
2. 定量的な保有効果については以下の方法で検証しております。具体的には、有価証券(時価ベース・取得価額ベース)の配当金利回りが資本コスト等を上回っているか、有価証券(時価ベース・取得価額ベース)および賃貸不動産(簿価ベース)の関連収益利回りが資本コスト等を上回っているか等による定量面と取引関係等の定性面を総合的に検証しております。保有の合理性は2019年11月26日開催の取締役会において検証しております。
3. (株)三井住友フィナンシャルグループの子会社(株)三井住友銀行他3社が当社株式を保有しております。
4. 三井住友トラスト・ホールディングス(株)の子会社三井住友信託銀行(株)が当社株式を保有しております。
5. (株)三十三フィナンシャルグループの子会社(株)三重銀行が当社株式を保有しております。
6. MS&ADインシュアランスグループホールディングス(株)の子会社三井住友海上火災保険(株)が当社株式を保有しております。
7. (株)三菱UFJフィナンシャル・グループの子会社三菱UFJ信託銀行(株)が当社株式を保有しております。
8. サノヤスホールディングス(株)の子会社サノヤス造船(株)が当社株式を保有しております。
9. (株)めぶきフィナンシャルグループの子会社(株)足利銀行および(株)常陽銀行が当社株式を保有しております。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の合計額 (千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の合計額 (千円)
非上場株式			1	2,000
非上場株式以外の株式				

区分	当事業年度		
	受取配当金の合計額(千円)	売却損益の合計額(千円)	評価損益の合計額(千円)
非上場株式	30		
非上場株式以外の株式			

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
不動産信用保証株	200	2,000

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2019年4月1日から2020年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年4月1日から2020年3月31日まで)の財務諸表について、仰星監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。同機構をはじめとする各種団体の講習会に積極的に参加し、会計基準等の内容を適切に把握し、また変更についての的確に対応できるよう取り組んでおります。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,918,547	13,205,088
受取手形及び売掛金	473,037	408,750
その他	128,934	129,071
流動資産合計	16,520,519	13,742,910
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	65,973,619	67,041,896
減価償却累計額	36,788,019	38,143,867
建物及び構築物（純額）	29,185,600	28,898,029
土地	52,640,231	52,664,231
信託建物	3,343,060	3,343,060
減価償却累計額	1,077,013	1,250,372
信託建物（純額）	2,266,046	2,092,687
信託土地	11,038,280	11,038,280
建設仮勘定	3,118,301	12,614,237
その他	791,084	811,357
減価償却累計額	638,642	658,187
その他（純額）	152,441	153,170
有形固定資産合計	98,400,902	107,460,636
無形固定資産	79,357	116,323
投資その他の資産		
投資有価証券	15,104,819	12,629,349
敷金及び保証金	2,192,699	2,193,232
繰延税金資産	13,289	12,111
その他	468,760	450,550
投資その他の資産合計	17,779,568	15,285,244
固定資産合計	116,259,828	122,862,203
資産合計	132,780,347	136,605,113

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,746	8,356
1年内償還予定の社債	5,000,000	-
短期借入金	4,422,900	4,146,000
未払法人税等	1,006,190	1,013,600
賞与引当金	33,990	32,972
その他	2,007,542	3,177,760
流動負債合計	12,478,369	8,378,689
固定負債		
社債	35,000,000	40,000,000
長期借入金	11,286,850	14,255,950
長期預り敷金保証金	5,634,743	6,212,865
繰延税金負債	2,674,052	1,971,127
再評価に係る繰延税金負債	1,214,541	1,142,377
退職給付に係る負債	66,704	75,349
資産除去債務	113,827	114,198
その他	82,400	76,800
固定負債合計	56,073,119	63,848,668
負債合計	68,551,488	72,227,357
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,827,611	9,827,611
資本剰余金	9,786,093	9,199,840
利益剰余金	43,029,004	45,281,222
自己株式	1,126,658	1,200,452
株主資本合計	61,516,050	63,108,221
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,385,655	5,844,230
土地再評価差額金	4,768,378	4,696,213
その他の包括利益累計額合計	2,617,277	1,148,016
新株予約権	95,530	121,518
純資産合計	64,228,858	64,377,755
負債純資産合計	132,780,347	136,605,113

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
売上高	14,995,099	15,319,075
売上原価	8,224,683	8,487,813
売上総利益	6,770,416	6,831,262
販売費及び一般管理費	1 1,318,820	1 1,416,881
営業利益	5,451,595	5,414,380
営業外収益		
受取利息	629	1,124
受取配当金	282,021	301,475
その他	20,936	9,064
営業外収益合計	303,587	311,664
営業外費用		
支払利息	170,948	164,979
社債利息	260,982	295,755
社債発行費	97,161	35,720
その他	11,383	14,661
営業外費用合計	540,476	511,116
経常利益	5,214,706	5,214,928
特別利益		
固定資産売却益	2 523,812	2 1,833
投資有価証券売却益	138,927	696,084
受取補償金	3 2,200	-
特別利益合計	664,940	697,917
特別損失		
固定資産除却損	4 9,032	4 23,778
投資有価証券評価損	87,822	147,080
特別損失合計	96,854	170,858
税金等調整前当期純利益	5,782,792	5,741,987
法人税、住民税及び事業税	1,742,993	1,826,083
法人税等調整額	41,667	3,188
法人税等合計	1,784,660	1,822,895
当期純利益	3,998,131	3,919,092
親会社株主に帰属する当期純利益	3,998,131	3,919,092

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
当期純利益	3,998,131	3,919,092
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	56,482	1,541,425
土地再評価差額金	-	72,164
その他の包括利益合計	56,482	1,469,261
包括利益	4,054,614	2,449,830
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,054,614	2,449,830
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	9,827,611	9,786,472	40,187,902	97,244	59,704,742
当期変動額					
剰余金の配当			1,049,398		1,049,398
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,998,131		3,998,131
土地再評価差額金の 取崩			107,631		107,631
自己株式の取得				1,039,614	1,039,614
自己株式の処分		378		10,200	9,821
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	378	2,841,101	1,029,414	1,811,308
当期末残高	9,827,611	9,786,093	43,029,004	1,126,658	61,516,050

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	7,329,172	4,876,010	2,453,162	69,249	62,227,153
当期変動額					
剰余金の配当					1,049,398
親会社株主に帰属する 当期純利益					3,998,131
土地再評価差額金の 取崩					107,631
自己株式の取得					1,039,614
自己株式の処分					9,821
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	56,482	107,631	164,114	26,281	190,396
当期変動額合計	56,482	107,631	164,114	26,281	2,001,704
当期末残高	7,385,655	4,768,378	2,617,277	95,530	64,228,858

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	9,827,611	9,786,093	43,029,004	1,126,658	61,516,050
当期変動額					
剰余金の配当			1,290,563		1,290,563
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,919,092		3,919,092
自己株式の取得				1,046,095	1,046,095
自己株式の処分		3,913		13,652	9,738
自己株式の消却		958,649		958,649	-
利益剰余金から資本剰 余金への振替		376,309	376,309		-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	586,253	2,252,218	73,794	1,592,171
当期末残高	9,827,611	9,199,840	45,281,222	1,200,452	63,108,221

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	7,385,655	4,768,378	2,617,277	95,530	64,228,858
当期変動額					
剰余金の配当					1,290,563
親会社株主に帰属する 当期純利益					3,919,092
自己株式の取得					1,046,095
自己株式の処分					9,738
自己株式の消却					-
利益剰余金から資本剰 余金への振替					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,541,425	72,164	1,469,261	25,987	1,443,273
当期変動額合計	1,541,425	72,164	1,469,261	25,987	148,897
当期末残高	5,844,230	4,696,213	1,148,016	121,518	64,377,755

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	5,782,792	5,741,987
減価償却費	2,210,187	2,183,777
株式報酬費用	36,085	35,709
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	10,136	8,645
賞与引当金の増減額 (は減少)	4,943	1,018
受取利息及び受取配当金	282,650	302,600
支払利息	170,948	164,979
社債利息	260,982	295,755
社債発行費	97,161	35,720
投資有価証券売却損益 (は益)	138,927	696,084
投資有価証券評価損益 (は益)	87,822	147,080
有形固定資産売却損益 (は益)	523,812	1,833
有形固定資産除却損	9,032	23,778
受取補償金	2,200	-
営業債権の増減額 (は増加)	233,238	79,020
営業債務の増減額 (は減少)	214,533	845,904
未払消費税等の増減額 (は減少)	177,123	105,742
その他	7,201	9,149
小計	7,104,807	8,675,715
利息及び配当金の受取額	282,650	302,600
利息の支払額	416,709	463,894
法人税等の支払額	1,711,575	1,821,043
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,259,173	6,693,378
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	3,096,908	10,432,128
有形固定資産の売却による収入	1,228,543	1,833
無形固定資産の取得による支出	61,722	59,850
投資有価証券の売却による収入	351,033	784,490
長期未払金支払による支出	42,300	-
その他	1,555	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,619,799	9,705,655
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	-	5,000,000
長期借入金の返済による支出	2,542,800	2,307,800
社債の発行による収入	15,000,000	5,000,000
社債の償還による支出	5,000,000	5,000,000
社債の発行による支出	140,314	57,695
自己株式の取得による支出	1,039,614	1,046,095
配当金の支払額	1,049,365	1,289,606
その他	17	15
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,227,922	298,818
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	8,867,296	2,713,458
現金及び現金同等物の期首残高	7,051,250	15,918,547
現金及び現金同等物の期末残高	15,918,547	13,205,088

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

1社

連結子会社の名称

京阪神建築サービス㈱

2 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 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

a 満期保有目的の債券

償却原価法

b その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（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）

時価のないもの

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

定額法によっております。

無形固定資産

定額法によっております。

ただし、ソフトウェア（自社利用分）については社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

長期前払費用

定額法によっております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権貸倒れによる損失に備えるため、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いません。

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。

(5) 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。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について、成果の確実性が認められる工事については、工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

該当事項はありません。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

該当事項はありません。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資であります。

(10) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

(収益認識に関する会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日）

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

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。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(時価の算定に関する会計基準等)

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(会計上の見積りの開示に関する会計基準)

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末より適用予定であります。

(連結貸借対照表関係)

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)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、2002年3月31日に事業用の土地の再評価を行っております。

なお、再評価差額については、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、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。

(再評価を行なった年月日)

2002年3月31日

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主なもの

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
役員報酬	196,250千円	204,675千円
従業員給料及び賞与	404,159千円	437,522千円
賞与引当金繰入額	33,990千円	32,972千円
退職給付費用	22,244千円	34,762千円
業務委託費	105,806千円	131,034千円
交際費	40,534千円	38,417千円
租税公課	183,290千円	188,209千円

2 固定資産売却益の内容

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物	385,670千円	- 千円
土地	138,142千円	- 千円
その他	- 千円	1,833千円
計	523,812千円	1,833千円

3 受取補償金の内容

当社設備の撤去及び移設に伴う補償金

4 固定資産除却損の内容

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物	9,030千円	22,503千円
その他	1千円	1,275千円
計	9,032千円	23,778千円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	167,708千円	1,690,980千円
組替調整額	51,105千円	549,003千円
税効果調整前	116,602千円	2,239,984千円
税効果額	60,119千円	698,558千円
その他有価証券評価差額金	56,482千円	1,541,425千円
土地再評価差額金		
税効果額	- 千円	72,164千円
その他の包括利益合計	56,482千円	1,469,261千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	53,998,798	-	-	53,998,798

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	170,656	1,159,418	17,900	1,312,174

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

2018年6月19日の取締役会決議に基づく自己株式の取得	42,800株
2018年10月26日の取締役会決議に基づく自己株式の取得	1,116,500株
単元未満株式の買取りによる増加	118株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

ストック・オプションの権利行使による減少	17,900株
----------------------	---------

(注) 当社は、2019年3月28日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議いたしました。当連結会計年度末において以下の自己株式について消却手続を完了しておりません。

帳簿価額	958,649千円
株式の種類	普通株式
株式数	1,116,500株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)			当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権					95,530
合計						95,530

4 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
2018年6月19日 定時株主総会	普通株式	511,367	9.50	2018年3月31日	2018年6月20日
2018年10月26日 取締役会	普通株式	538,031	10.00	2018年9月30日	2018年12月5日

(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

決議	株式の種類	配当の原資	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
2019年6月18日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	684,926	13.00	2019年3月31日	2019年6月19日

(注) 1株当たり配当額には創立70周年記念配当3円が含まれております。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	53,998,798	-	1,116,500	52,882,298

（変動事由の概要）

減少数の内訳は、次のとおりであります。

2019年4月19日付け自己株式消却による減少 1,116,500株

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,312,174	736,283	1,132,400	916,057

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、次のとおりであります。

2019年6月18日の取締役会決議に基づく自己株式の取得 38,300株

2019年10月25日の取締役会決議に基づく自己株式の取得 697,800株

単元未満株式の買取りによる増加 183株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

2019年4月19日付け自己株式消却による減少 1,116,500株

ストック・オプションの権利行使による減少 15,900株

（注）当社は、2020年3月27日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議いたしました。当連結会計年度末において以下の自己株式について消却手続を完了しておりません。

帳簿価額 914,436千円

株式の種類 普通株式

株式数 697,800株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権						121,518
合計							121,518

4 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
2019年6月18日 定時株主総会（注）	普通株式	684,926	13.00	2019年3月31日	2019年6月19日
2019年10月25日 取締役会	普通株式	605,637	11.50	2019年9月30日	2019年12月5日

（注）1株当たり配当額には創立70周年記念配当3円が含まれております。

(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

決議	株式の種類	配当の原資	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
2020年6月16日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	805,476	15.50	2020年3月31日	2020年6月17日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金	15,918,547千円	13,205,088千円
現金及び現金同等物	15,918,547千円	13,205,088千円

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(貸主側)

該当事項はありません。

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(貸主側)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	2,556,360千円	2,575,612千円
1年超	15,286,014千円	18,359,673千円
合計	17,842,374千円	20,935,286千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全性の高い流動的な金融資産等に限定し、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。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、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前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、業務上の関係を有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

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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（（注2）参照）

前連結会計年度(2019年3月31日)

	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	15,918,547	15,918,547	-
(2)受取手形及び売掛金	473,037	473,037	-
(3)投資有価証券			
その他有価証券	14,761,728	14,761,728	-
資産計	31,153,313	31,153,313	-
(4)買掛金	7,746	7,746	-
(5)短期借入金	2,500,000	2,500,000	-
(6)社債(1年内償還予定含む)	40,000,000	40,053,335	53,335
(7)長期借入金(1年内返済予定含む)	13,209,750	13,380,226	170,476
負債計	55,717,496	55,941,309	223,812

当連結会計年度(2020年3月31日)

	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	13,205,088	13,205,088	-
(2)受取手形及び売掛金	408,750	408,750	-
(3)投資有価証券			
その他有価証券	12,286,257	12,286,257	-
資産計	25,900,096	25,900,096	-
(4)買掛金	8,356	8,356	-
(5)短期借入金	2,500,000	2,500,000	-
(6)社債	40,000,000	39,333,848	666,151
(7)長期借入金(1年内返済予定含む)	15,901,950	16,027,952	126,002
負債計	58,410,306	57,870,157	540,148

(注1) 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

(1)現金及び預金、並びに(2)受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3)投資有価証券

これらの時価について、債券は取引市場の価格に、株式は金融商品取引所の価格によっております。なお、その他有価証券の連結貸借対照表計上額と取得原価の差額は、「連結財務諸表等」の「注記事項」(有価証券関係)を参照下さい。

(4)買掛金及び(5)短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(6)社債及び(7)長期借入金(1年内返済予定含む)

これらの時価については、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算定する方法によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	2019年3月31日	2020年3月31日
非上場株式 (注)1	343,091	343,091
敷金及び保証金 (注)2	2,192,699	2,193,232
長期預り敷金及び保証金(注)2	5,634,743	6,212,865

(注)1. 非上場株式は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることが出来ず、時価を把握することが極めて困難と認められるため「(3)投資有価証券」には含めておりません。

2. 営業債権の敷金及び保証金、並びに営業債務の長期預り敷金及び保証金は回収期日または返済期日の定めがないため、将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが困難と認められます。

(注3) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	15,918,547	-	-	-
受取手形及び売掛金	473,037	-	-	-
合計	16,391,584	-	-	-

当連結会計年度(2020年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	13,205,088	-	-	-
受取手形及び売掛金	408,750	-	-	-
合計	13,613,838	-	-	-

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	5,000,000	-	-	-	-	35,000,000
長期借入金	1,922,900	1,132,800	828,800	608,150	667,600	8,049,500
その他の有利子負債	-	-	-	-	-	-
合計	6,922,900	1,132,800	828,800	608,150	667,600	43,049,500

当連結会計年度(2020年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	-	-	-	-	-	40,000,000
長期借入金	1,646,000	1,342,000	1,121,350	1,180,800	1,516,200	9,095,600
その他の有利子負債	-	-	-	-	-	-
合計	1,646,000	1,342,000	1,121,350	1,180,800	1,516,200	49,095,600

(有価証券関係)

1 時価のある有価証券

前連結会計年度(2019年3月31日)

その他有価証券	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	14,450,743	3,706,443	10,744,300
小計	14,450,743	3,706,443	10,744,300
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	310,984	421,255	110,271
小計	310,984	421,255	110,271
合計	14,761,728	4,127,698	10,634,029

当連結会計年度(2020年3月31日)

その他有価証券	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	11,378,638	2,969,604	8,409,033
小計	11,378,638	2,969,604	8,409,033
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	907,619	922,607	14,988
小計	907,619	922,607	14,988
合計	12,286,257	3,892,212	8,394,045

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	351,033	138,927	-

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	784,490	696,084	-

3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について87,822千円減損処理を行っております。「取得原価」は、減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について147,080千円減損処理を行っております。「取得原価」は、減損処理後の帳簿価額であります。

なお、社内基準に基づき時価が取得原価に比べて30%以上下落したものは、減損処理を行っております。また、時価のない株式については、実質価格が取得価格に比べ30%以上下落した場合には、必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2020年3月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度を設けております。

なお、退職一時金制度を設け、定年退職者及び勤続2年以上の定年前の退職者については、所定の退職金を支給することになっております。

当社が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	56,567千円	66,704千円
退職給付費用	22,244千円	34,762千円
退職給付の支払額	6,491千円	20,206千円
制度への拠出額	5,615千円	5,909千円
退職給付に係る負債の期末残高	66,704千円	75,349千円

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	115,160千円	128,943千円
年金資産	48,456千円	53,593千円
	66,704千円	75,349千円
非積立型制度の退職給付債務	- 千円	- 千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	66,704千円	75,349千円
退職給付に係る負債	66,704千円	75,349千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	66,704千円	75,349千円

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	22,244千円	34,762千円

(ストック・オプション等関係)

1 スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費の 株式報酬費用	36,085千円	35,709千円

2 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回 新株予約権	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権
決議年月日	2016年6月21日	2017年6月20日	2018年6月19日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 6名 (社外取締役を除く) 当社監査役 1名 (社外監査役を除く)	当社取締役 6名 (社外取締役を除く) 当社監査役 1名 (社外監査役を除く)	当社取締役 6名 (社外取締役を除く) 当社監査役 1名 (社外監査役を除く)
株式の種類別ストック・オプションの数(注)1	普通株式 79,100株	普通株式 66,600株	普通株式 42,800株
付与日	2016年7月6日	2017年7月5日	2018年7月4日
権利確定条件	付されておりません	同左	同左
対象勤務期間	定めはありません	同左	同左
権利行使期間	自 2016年7月7日 至 2036年7月6日	自 2017年7月6日 至 2037年7月5日	自 2018年7月5日 至 2038年7月4日
新株予約権の数 (注)2	630個	528個	389個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数 (注)2	普通株式 63,000株	普通株式 52,800株	普通株式 38,900株
新株予約権の行使時の払込金額	株式1株当たりの払込金額を1円とし、これに各新株予約権の目的である株式の数を乗じた金額とする。	同左	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 1株当たり466円 資本組入額 1株当たり233円	発行価格 1株当たり651円 資本組入額 1株当たり326円	発行価格 1株当たり788円 資本組入額 1株当たり394円
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の決議による承認を要する。	同左	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左	同左

第4回 新株予約権	
決議年月日	2019年6月18日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 5名 (社外取締役を除く) 当社監査役 1名 (社外監査役を除く)
株式の種類別ストック・オプションの数(注)1	普通株式 38,300株
付与日	2019年7月3日
権利確定条件	付されていません
対象勤務期間	定めはありません
権利行使期間	自 2019年7月4日 至 2039年7月3日
新株予約権の数(注)2	383個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(注)2	普通株式 38,300株
新株予約権の行使時の払込金額	株式1株当たりの払込金額を1円とし、これに各新株予約権の目的である株式の数を乗じた金額とする。
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 1株当たり951円 資本組入額 1株当たり476円
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の決議による承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

当連結会計年度末における内容を記載しております。なお、有価証券報告書提出日の属する月の前月末(2020年5月31日)現在にかけて変更された事項については、(注)3.(1)の[]内に記載しており、その他の事項については当連結会計年度末における内容から変更はありません。

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

2. 新株予約権の目的である株式の数(以下、「付与株式数」という)は新株予約権1個当たり100株とする。ただし、新株予約権を割り当てる日(以下、「割当日」という)以降、当社が当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ)または株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割または株式併合の比率

また、割当日以降、当社が合併または会社分割を行う場合その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で付与株式数を適切に調整することができる。

3.(1) 新株予約権の割り当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という)は、当社の取締役および監査役[取締役、監査役および執行役員]のいずれの地位をも喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り新株予約権を行使できるものとする。

(2) 上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しない。

(3) 新株予約権者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができない。

4. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る）または株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という）をする場合には、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生じる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生じる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生じる日および株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ）の直前において残存する新株予約権を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、本新株予約権の発行要項に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めることを条件とする。

（追加情報）

「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況 ストックオプション制度の内容」に記載すべき事項をストック・オプション等関係注記に集約して記載しております。

（2）ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2020年3月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回 新株予約権	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権	第4回 新株予約権
権利確定前（株）				
前連結会計年度末				
付与				38,300
失効				
権利確定				38,300
未確定残				
権利確定後（株）				
前連結会計年度末	69,200	58,600	42,800	
権利確定				38,300
権利行使	6,200	5,800	3,900	
失効				
未行使残	63,000	52,800	38,900	38,300

単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格(円)	1	1	1
行使時平均株価(円)	1,026	1,026	1,026
付与日における公正な評価単価(円)	465	650	787

	第4回新株予約権
権利行使価格(円)	1
行使時平均株価(円)	
付与日における公正な評価単価(円)	950

3 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

(1) 使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

(2) 主な基礎数値及びその見積方法

	第4回新株予約権
株価変動性 (注)1	24.007%
予想残存期間 (注)2	3.27年
予想配当 (注)3	23円/株
無リスク利率(注)4	0.236%

(注)1. 3.27年間(2016年4月1日から2019年7月3日まで)の株価実績に基づき算定しております。

2. 付与日から権利行使されると見込まれる平均的な時期までの期間を用いております。

3. 2019年3月期の配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間の国債の利回りであります。

4 スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	25,179千円	25,179千円
減損損失(建物及び構築物他)	139,274千円	128,372千円
減損損失(長期前払費用)	530,146千円	535,267千円
退職給付に係る負債	20,411千円	23,057千円
株式報酬費用	29,232千円	37,184千円
長期未払金(役員退職慰労金)	25,214千円	23,500千円
投資有価証券評価損	57,861千円	102,868千円
ゴルフ会員権	18,725千円	18,725千円
資産除去債務	34,831千円	34,944千円
未払事業税	63,572千円	64,321千円
その他	25,105千円	28,342千円
繰延税金資産小計	969,555千円	1,021,765千円
評価性引当額	293,951千円	344,078千円
繰延税金資産合計	675,603千円	677,686千円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	56,203千円	56,203千円
固定資産(資産除去債務部分)	31,790千円	30,684千円
その他有価証券評価差額金	3,248,373千円	2,549,815千円
繰延税金負債合計	3,336,367千円	2,636,703千円
繰延税金負債の純額	2,660,763千円	1,959,016千円
(再評価に係る繰延税金資産)		
土地再評価差額金	2,302,015千円	2,302,015千円
評価性引当額	2,302,015千円	2,229,851千円
再評価に係る繰延税金資産合計	-千円	72,164千円
(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	1,214,541千円
再評価に係る繰延税金負債合計	1,214,541千円	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	1,142,377千円

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

前連結会計年度及び当連結会計年度は、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。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

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

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
期首残高	113,457千円	113,827千円
時の経過による調整額	369千円	371千円
期末残高	113,827千円	114,198千円

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貸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。

(賃貸等不動産関係)

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オフィスビル、データセンタービル等を有しております。

2019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6,760,265千円(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。

2020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6,813,993千円(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

なお、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	97,486,422	95,235,581
	期中増減額	2,250,841	470,755
	期末残高	95,235,581	94,764,826
期末時価		163,320,000	167,330,000

- (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. 連結財務諸表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. 本社の所有している東京都港区及び大阪市内の土地に建物の建設をしております。それに伴い、当連結会計年度末の有形固定資産残高に建設仮勘定12,593,337千円(前連結会計年度3,064,781千円)を計上しておりますが、時価を把握することが極めて困難であるため、上記の表には含めておりません。
4. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は設備取得(765,148千円)であり、主な減少は減価償却(2,165,573千円)及び施設の売却(704,731千円)であります。
当連結会計年度の主な増加は設備取得(1,678,038千円)であり、主な減少は減価償却(2,126,289千円)であります。
5. 期末の時価は、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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務諸表が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、土地建物賃貸事業を主体事業としており、大阪府その他の地域において賃貸用不動産を保有しております。

従って、当社は「土地建物賃貸事業」を報告セグメントとしております。

「土地建物賃貸事業」では、土地建物の賃貸、建物・機械設備の維持管理、清掃等を主な事業の内容としております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント	その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	土地建物 賃貸事業				
売上高					
外部顧客への売上高	14,942,514	52,585	14,995,099	-	14,995,099
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	14,942,514	52,585	14,995,099	-	14,995,099
セグメント利益又は損失()	6,189,598	10,173	6,179,424	727,829	5,451,595
セグメント資産	101,530,557	17,514	101,548,071	31,232,275	132,780,347
その他の項目					
減価償却費	2,195,492	412	2,195,904	14,282	2,210,187
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,702,863	1,176	3,704,039	30,638	3,734,677

(注)1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築請負業を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失の調整額 727,829千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額31,232,275千円は、報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の余剰運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント	その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	土地建物 賃貸事業				
売上高					
外部顧客への売上高	15,220,482	98,593	15,319,075	-	15,319,075
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	15,220,482	98,593	15,319,075	-	15,319,075
セグメント利益又は損失()	6,155,637	4,059	6,151,578	737,197	5,414,380
セグメント資産	110,513,945	13,404	110,527,349	26,077,763	136,605,113
その他の項目					
減価償却費	2,162,230	693	2,162,924	20,853	2,183,777
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	10,591,730	1,258	10,592,988	46,703	10,639,692

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築請負業を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失の調整額 737,197千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額26,077,763千円は、報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の余剰運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本中央競馬会	3,485,018	土地建物賃貸事業・その他
ソフトバンク㈱	2,241,014	土地建物賃貸事業

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本中央競馬会	3,514,953	土地建物賃貸事業
ソフトバンク㈱	2,193,096	土地建物賃貸事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	1,217.26円	1,236.50円
1株当たり当期純利益	74.63円	74.63円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	74.41円	74.37円

(注) 1 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,998,131	3,919,092
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	3,998,131	3,919,092
普通株式の期中平均株式数(千株)	53,572	52,516
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(千株)	156	181
(うち新株予約権(千株))	(156)	(181)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (2019年3月31日)	当連結会計年度末 (2020年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	64,228,858	64,377,755
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	95,530	121,518
(うち新株予約権(千円))	(95,530)	(121,518)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	64,133,327	64,256,237
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の 数(千株)	52,686	51,966

(重要な後発事象)

固定資産の譲渡

2020年3月27日開催の取締役会において、次のとおり固定資産を譲渡することを決議し、4月17日付で譲渡契約を締結し、同日付で物件の引渡しを実施しました。

1. 譲渡の理由

中期経営計画の重要施策に掲げております「既存施設の見直し」の一環として、当施設の売却を行いました。

2. 譲渡資産の内容

(単位：百万円)

資産の名称、所在地及び内容	譲渡価格	固定資産売却益 (概算)	現況
名称：遠矢浜倉庫 所在地：兵庫県神戸市兵庫区遠矢浜町5番35号 土地：5,158.42m ² 建物：9,046.80m ²	1,300	803	賃貸用不動産

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
京阪神ビルディング株	第4回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2012年 10月19日	5,000,000	-	1.03	無担保社債	2019年 10月18日
"	第5回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2015年 6月4日	5,000,000	5,000,000	0.865	無担保社債	2025年 6月4日
"	第6回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2016年 7月15日	5,000,000	5,000,000	0.70	無担保社債	2031年 7月15日
"	第7回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2017年 7月21日	5,000,000	5,000,000	0.47	無担保社債	2027年 7月21日
"	第8回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2017年 7月21日	5,000,000	5,000,000	0.74	無担保社債	2032年 7月21日
"	第9回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2018年 7月18日	5,000,000	5,000,000	0.75	無担保社債	2033年 7月15日
"	第10回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2018年 11月30日	5,000,000	5,000,000	0.51	無担保社債	2028年 11月30日
"	第11回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2018年 11月30日	5,000,000	5,000,000	0.897	無担保社債	2033年 11月30日
"	第12回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2019年 10月17日	-	5,000,000	0.92	無担保社債	2039年 10月17日
合計			40,000,000	40,000,000			

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,500,000	2,500,000	0.62	
1年以内に返済予定の長期借入金	1,922,900	1,646,000	1.12	
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	11,286,850	14,255,950	0.89	2021年5月10日 から 2032年5月31日
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く)	-	-	-	
その他有利子負債	-	-	-	
合計	15,709,750	18,401,950		

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,342,000	1,121,350	1,180,800	1,516,200

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	3,832,702	7,695,161	11,465,221	15,319,075
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (千円)	1,463,470	3,453,385	4,745,762	5,741,987
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	998,270	2,391,690	3,274,101	3,919,092
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	18.95	45.40	62.20	74.63

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益 (円)	18.95	26.45	16.79	12.37

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	第96期 (2019年3月31日)	第97期 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,627,345	12,795,836
売掛金	296,860	314,382
前払費用	128,450	128,406
その他	484	664
流動資産合計	16,053,140	13,239,291
固定資産		
有形固定資産		
建物	29,095,084	28,800,584
構築物	90,516	97,444
機械及び装置	969	793
車両運搬具	7,267	18,313
工具、器具及び備品	144,205	134,064
土地	52,640,231	52,664,231
信託建物	2,266,046	2,092,687
信託土地	11,038,280	11,038,280
建設仮勘定	3,118,301	12,614,237
その他	0	0
有形固定資産合計	98,400,902	107,460,636
無形固定資産		
ソフトウェア	17,614	58,958
その他	61,742	57,364
無形固定資産合計	79,357	116,323
投資その他の資産		
投資有価証券	15,104,819	12,629,349
関係会社株式	111,200	111,200
敷金及び保証金	2,192,699	2,193,232
長期前払費用	443,760	425,550
その他	25,000	25,000
投資その他の資産合計	17,877,479	15,384,332
固定資産合計	116,357,738	122,961,291
資産合計	132,410,879	136,200,582

(単位：千円)

	第96期 (2019年3月31日)	第97期 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	7,746	8,356
短期借入金	2,500,000	2,500,000
1年内償還予定の社債	5,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1,922,900	1,646,000
未払金	1 242,101	1 458,884
未払費用	116,286	112,929
未払法人税等	973,099	994,678
前受金	838,469	836,907
預り金	15,938	8,726
賞与引当金	29,862	29,190
設備関係未払金	749,418	1,545,741
その他	40,584	152,535
流動負債合計	12,436,407	8,293,949
固定負債		
社債	35,000,000	40,000,000
長期借入金	11,286,850	14,255,950
長期未払金	82,400	76,800
長期預り敷金	5,634,743	6,212,865
繰延税金負債	2,674,052	1,971,127
再評価に係る繰延税金負債	1,214,541	1,142,377
退職給付引当金	66,704	75,349
資産除去債務	113,827	114,198
固定負債合計	56,073,119	63,848,668
負債合計	68,509,527	72,142,617

(単位：千円)

	第96期 (2019年3月31日)	第97期 (2020年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,827,611	9,827,611
資本剰余金		
資本準備金	9,199,840	9,199,840
その他資本剰余金	586,253	-
資本剰余金合計	9,786,093	9,199,840
利益剰余金		
利益準備金	872,302	872,302
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	127,467	127,467
別途積立金	27,013,900	27,013,900
繰越利益剰余金	14,687,827	16,947,761
利益剰余金合計	42,701,497	44,961,431
自己株式	1,126,658	1,200,452
株主資本合計	61,188,543	62,788,430
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,385,655	5,844,230
土地再評価差額金	4,768,378	4,696,213
評価・換算差額等合計	2,617,277	1,148,016
新株予約権	95,530	121,518
純資産合計	63,901,351	64,057,965
負債純資産合計	132,410,879	136,200,582

【損益計算書】

(単位：千円)

	第96期 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)	第97期 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月31日)
売上高	1 14,548,707	1 14,954,376
売上原価	1 8,020,143	1 8,346,211
売上総利益	6,528,563	6,608,164
販売費及び一般管理費	2 1,249,100	2 1,345,011
営業利益	5,279,463	5,263,153
営業外収益		
受取利息	612	1,109
受取配当金	1 382,021	1 401,475
その他	1 31,136	1 19,264
営業外収益合計	413,770	421,849
営業外費用		
支払利息	170,948	164,979
社債利息	260,982	295,755
社債発行費	97,161	35,720
その他	11,124	14,404
営業外費用合計	540,217	510,858
経常利益	5,153,017	5,174,144
特別利益		
固定資産売却益	523,812	1,833
投資有価証券売却益	138,927	696,084
受取補償金	2,200	-
特別利益合計	664,940	697,917
特別損失		
固定資産除却損	9,032	23,778
投資有価証券評価損	87,822	147,080
特別損失合計	96,854	170,858
税引前当期純利益	5,721,103	5,701,202
法人税、住民税及び事業税	1,686,191	1,778,761
法人税等調整額	42,488	4,366
法人税等合計	1,728,679	1,774,394
当期純利益	3,992,423	3,926,807

【売上原価明細書】

(イ)不動産賃貸原価

区分	注記 番号	第96期 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		第97期 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃借料		1,245,568	15.6	1,247,663	15.1
租税公課		834,790	10.5	821,140	9.9
修繕費		642,928	8.1	790,304	9.6
減価償却費		2,185,612	27.4	2,143,623	25.9
動力光熱費		1,919,385	24.1	2,074,436	25.1
保守管理費		1,035,314	13.0	1,065,531	12.9
その他		114,107	1.3	122,187	1.5
計		7,977,709	100.0	8,264,887	100.0

(ロ)工事売上原価

区分	第96期 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	第97期 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
外注工事費(千円)	42,434	81,324
計	42,434	81,324

【株主資本等変動計算書】

第96期(自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	9,827,611	9,199,840	586,632	9,786,472
当期変動額				
剰余金の配当				
当期純利益				
土地再評価差額金の取崩				
自己株式の取得				
自己株式の処分			378	378
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	-	378	378
当期末残高	9,827,611	9,199,840	586,253	9,786,093

	株主資本				
	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
		固定資産 圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	872,302	127,467	27,013,900	11,852,433	39,866,103
当期変動額					
剰余金の配当				1,049,398	1,049,398
当期純利益				3,992,423	3,992,423
土地再評価差額金の取崩				107,631	107,631
自己株式の取得					
自己株式の処分					
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	-	2,835,393	2,835,393
当期末残高	872,302	127,467	27,013,900	14,687,827	42,701,497

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	97,244	59,382,943	7,329,172	4,876,010	2,453,162	69,249	61,905,355
当期変動額							
剰余金の配当		1,049,398					1,049,398
当期純利益		3,992,423					3,992,423
土地再評価差額金の取崩		107,631					107,631
自己株式の取得	1,039,614	1,039,614					1,039,614
自己株式の処分	10,200	9,821					9,821
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			56,482	107,631	164,114	26,281	190,396
当期変動額合計	1,029,414	1,805,600	56,482	107,631	164,114	26,281	1,995,996
当期末残高	1,126,658	61,188,543	7,385,655	4,768,378	2,617,277	95,530	63,901,351

第97期(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	9,827,611	9,199,840	586,253	9,786,093
当期変動額				
剰余金の配当				
当期純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分			3,913	3,913
自己株式の消却			958,649	958,649
利益剰余金から資本剰余金への振替			376,309	376,309
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	-	586,253	586,253
当期末残高	9,827,611	9,199,840	-	9,199,840

	株主資本				
	利益準備金	利益剰余金			利益剰余金合計
		その他利益剰余金			
		固定資産 圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	872,302	127,467	27,013,900	14,687,827	42,701,497
当期変動額					
剰余金の配当				1,290,563	1,290,563
当期純利益				3,926,807	3,926,807
自己株式の取得					
自己株式の処分					
自己株式の消却					
利益剰余金から資本剰余金への振替				376,309	376,309
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	-	2,259,934	2,259,934
当期末残高	872,302	127,467	27,013,900	16,947,761	44,961,431

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	1,126,658	61,188,543	7,385,655	4,768,378	2,617,277	95,530	63,901,351
当期変動額							
剰余金の配当		1,290,563					1,290,563
当期純利益		3,926,807					3,926,807
自己株式の取得	1,046,095	1,046,095					1,046,095
自己株式の処分	13,652	9,738					9,738
自己株式の消却	958,649	-					-
利益剰余金から資本剰余金への振替		-					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			1,541,425	72,164	1,469,261	25,987	1,443,273
当期変動額合計	73,794	1,599,886	1,541,425	72,164	1,469,261	25,987	156,613
当期末残高	1,200,452	62,788,430	5,844,230	4,696,213	1,148,016	121,518	64,057,965

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

a 満期保有目的の債券

償却原価法

b 子会社株式

移動平均法による原価法

c その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(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)

時価のないもの

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

定額法によっております。

無形固定資産

定額法によっております。

ただし、ソフトウェア(自社利用分)については社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

長期前払費用

定額法によっております。

3 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

4 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権貸倒れ損失に備えるため、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、当事業年度末において認められる額を計上しております。

5 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については、工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税及び地方消費税の会計処理

税抜き方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

	第96期	第97期
	(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
短期金銭債務	6,866千円	9,130千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	第96期	第97期
	(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業取引（収入分）	960千円	960千円
営業取引（支出分）	732,657千円	749,425千円
営業取引以外の取引（収入分）	110,200千円	110,200千円

2 販売費及び一般管理費の主要な費目

	第96期	第97期
	(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
役員報酬	196,250千円	204,675千円
従業員給料及び賞与	355,889千円	390,441千円
賞与引当金繰入額	29,862千円	29,190千円
法定福利費	63,629千円	68,490千円
退職給付費用	20,557千円	30,663千円
業務委託費	104,785千円	127,659千円
交際費	40,534千円	38,417千円
租税公課	182,629千円	187,655千円
減価償却費	24,574千円	40,153千円

なお、販売費については、該当額はありません。

(有価証券関係)

子会社株式で時価のあるものはありません。時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

区分	第96期 (2019年3月31日)	第97期 (2020年3月31日)
子会社株式	111,200千円	111,200千円

上記については、市場価格がありません。したがって、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価を記載していません。

(税効果会計関係)

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

	第96期 (2019年3月31日)	第97期 (2020年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	25,179千円	25,179千円
減損損失(建物及び構築物他)	139,274千円	128,372千円
減損損失(長期前払費用)	530,146千円	535,267千円
退職給付引当金	20,411千円	23,057千円
株式報酬費用	29,232千円	37,184千円
長期未払金(役員退職慰労金)	25,214千円	23,500千円
投資有価証券評価損	57,861千円	102,868千円
ゴルフ会員権	18,725千円	18,725千円
資産除去債務	34,831千円	34,944千円
未払事業税	61,023千円	62,829千円
その他	14,364千円	17,723千円
繰延税金資産小計	956,265千円	1,009,653千円
評価性引当額	293,951千円	344,078千円
繰延税金資産合計	662,314千円	665,575千円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	56,203千円	56,203千円
固定資産(資産除去債務部分)	31,790千円	30,684千円
その他有価証券評価差額金	3,248,373千円	2,549,815千円
繰延税金負債合計	3,336,367千円	2,636,703千円
繰延税金負債の純額	2,674,052千円	1,971,127千円
(再評価に係る繰延税金資産)		
土地再評価差額金	2,302,015千円	2,302,015千円
評価性引当額	2,302,015千円	2,229,851千円
再評価に係る繰延税金資産合計	-千円	72,164千円
(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	1,214,541千円
再評価に係る繰延税金負債合計	1,214,541千円	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	1,142,377千円

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

前事業年度及び当事業年度は、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。

(重要な後発事象)

連結財務諸表等の重要な後発事象に同様の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期償却額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末 減価償却累計額 (千円)
有形固定資産						
建物	29,095,084	1,653,628	22,484	1,925,643	28,800,584	37,856,475
構築物	90,516	18,840	19	11,892	97,444	287,391
機械及び装置	969	-	-	176	793	215,211
車両運搬具	7,267	14,778	0	3,732	18,313	9,229
工具、器具及び備品	144,205	21,267	1,275	30,134	134,064	380,274
土地	52,640,231 (3,553,836)	24,000	-	-	52,664,231 (3,553,836)	-
信託建物	2,266,046	-	-	173,359	2,092,687	1,250,372
信託土地	11,038,280	-	-	-	11,038,280	-
建設仮勘定	3,118,301	9,548,455	52,520	-	12,614,237	-
その他	0	-	-	-	0	53,471
有形固定資産計	98,400,902	11,280,970	76,298	2,144,938	107,460,636	40,052,427
無形固定資産						
電気供給施設利用権	58,742	-	778	600	57,364	1,627
ソフトウェア	17,614	62,850	-	21,505	58,958	63,503
ソフトウェア仮勘定	3,000	-	3,000	-	-	-
無形固定資産計	79,357	62,850	3,778	22,105	116,323	65,130

(注) 1. 当期増加額の主なものは、次のとおりであります。

建物	新町第1ビル	受変電設備更新費用	829,376千円
建設仮勘定	O B Pビル	建設費用	9,485,235千円

2. 土地の当期首残高及び当期末残高の(内書)は、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)により行った事業用土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	29,862	29,190	29,862	29,190

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第 6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで														
定時株主総会	6月中														
基準日	3月31日														
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日														
単元株式数	100株														
単元未満株式の買取り・買増し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 全国各支店 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額														
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告を行うことができない場合は、日本経済新聞に掲載して公告する。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.keihanshin.co.jp/														
株主に対する特典	毎年3月31日現在の株主に対し、以下の基準によりQUOカードを贈呈致します。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">保有株式数</th> <th colspan="2">優待内容</th> </tr> <tr> <th>継続保有が2年未満の株主</th> <th>継続保有が2年以上の株主</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100株以上 1,000株未満</td> <td>QUOカード 500円分</td> <td>QUOカード1,000円分</td> </tr> <tr> <td>1,000株以上 5,000株未満</td> <td>QUOカード2,500円分</td> <td>QUOカード3,500円分</td> </tr> <tr> <td>5,000株以上</td> <td>QUOカード5,000円分</td> <td>QUOカード8,000円分</td> </tr> </tbody> </table> <p>継続保有により長期保有優待制度の対象となる株主は、当期末に加え、過去2年間の毎年3月、6月、9月、12月の各末日の株主名簿において、100株以上の株式を継続して保有し、株主番号が9回継続して同一である方とさせていただきます。</p>	保有株式数	優待内容		継続保有が2年未満の株主	継続保有が2年以上の株主	100株以上 1,000株未満	QUOカード 500円分	QUOカード1,000円分	1,000株以上 5,000株未満	QUOカード2,500円分	QUOカード3,500円分	5,000株以上	QUOカード5,000円分	QUOカード8,000円分
保有株式数	優待内容														
	継続保有が2年未満の株主	継続保有が2年以上の株主													
100株以上 1,000株未満	QUOカード 500円分	QUOカード1,000円分													
1,000株以上 5,000株未満	QUOカード2,500円分	QUOカード3,500円分													
5,000株以上	QUOカード5,000円分	QUOカード8,000円分													

- (注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。
- 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 - 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 - 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
 - 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | | |
|---|---------------------|-------------------------------|---|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書類
並びに確認書 | 事業年度
(第96期) | 自 2018年4月1日
至 2019年3月31日 | 2019年6月21日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 内部統制報告書 | 事業年度
(第96期) | 自 2018年4月1日
至 2019年3月31日 | 2019年6月21日
関東財務局長に提出。 |
| (3) 四半期報告書
及び確認書 | 事業年度
(第97期第1四半期) | 自 2019年4月1日
至 2019年6月30日 | 2019年8月2日
関東財務局長に提出。 |
| | 事業年度
(第97期第2四半期) | 自 2019年7月1日
至 2019年9月30日 | 2019年11月1日
関東財務局長に提出。 |
| | 事業年度
(第97期第3四半期) | 自 2019年10月1日
至 2019年12月31日 | 2020年1月31日
関東財務局長に提出。 |
| (4) 臨時報告書 | | | |
| | | | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく
臨時報告書
2020年6月17日 関東財務局長に提出。 |
| (5) 発行登録書及びその添付書類、発行登録追補書類及びその添付書類、並びにこれらの訂正発行登録書 | | | 訂正発行登録書(普通社債)2019年6月19日 関東財務局長に提出。
発行登録追補書類(普通社債)2019年10月10日 近畿財務局長に提出。
訂正発行登録書(普通社債)2020年6月17日 関東財務局長に提出。 |
| (6) 自己株券買付状況報告書 | | | 2019年7月10日、2019年8月13日、2019年9月10日、2019年11月11日、2019年12月10日、2020年1月10日、
2020年2月12日、2020年3月10日、2020年4月10日 関東財務局長に提出。 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2020年6月16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 洪 誠 悟

指定社員
業務執行社員 公認会計士 濱 田 善 彦

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている京阪神ビルディング株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、京阪神ビルディング株式会社及び連結子会社の2020年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示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。

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、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の開示すべき重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、京阪神ビルディング株式会社の2020年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、京阪神ビルディング株式会社が2020年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査による監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じ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 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 . XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2020年6月16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	洪	誠	悟
指定社員 業務執行社員	公認会計士	濱	田	善彦

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている京阪神ビルディング株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの第97期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、京阪神ビルディング株式会社の2020年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示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。

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、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じ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 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 . XBRLデータは監査の対象には含まれていません。