

【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】 2024年6月28日

【事業年度】 第101期(自 2023年4月1日 至 2024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 若 林 常 夫

【本店の所在の場所】 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号

【電話番号】 06(6202)7331(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員 財務経理部長 竹 本 全 志

【最寄りの連絡場所】 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号

【電話番号】 06(6202)7331(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員 財務経理部長 竹 本 全 志

【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97期	第98期	第99期	第100期	第101期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高 (千円)	15,319,075	15,333,960	17,815,768	18,879,148	19,310,701
経常利益 (千円)	5,214,928	5,081,663	4,879,128	5,040,973	4,842,213
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	3,919,092	8,251,804	5,165,205	4,186,440	3,793,846
包括利益 (千円)	2,449,830	8,091,368	3,880,990	3,960,700	5,846,333
純資産額 (千円)	64,377,755	70,539,690	70,510,473	70,870,934	74,874,569
総資産額 (千円)	136,605,113	154,043,383	149,994,569	152,321,306	166,616,097
1株当たり純資産額 (円)	1,236.50	1,361.99	1,403.66	1,445.53	1,528.74
1株当たり当期純利益 (円)	74.63	158.80	102.34	84.66	77.47
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	74.37	158.25	101.98	84.44	77.30
自己資本比率 (%)	47.0	45.7	46.9	46.5	44.9
自己資本利益率 (%)	6.1	12.3	7.3	5.9	5.2
株価収益率 (倍)	17.9	9.4	14.6	14.1	21.1
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,693,378	7,693,107	2,736,255	8,917,780	8,221,590
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	9,705,655	5,566,675	8,652,843	12,104,847	11,273,255
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	298,818	6,219,129	5,757,779	1,376,259	6,407,422
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	13,205,088	21,550,649	9,876,282	5,312,956	8,668,714
従業員数 (名)	45	46	51	53	60

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第97期	第98期	第99期	第100期	第101期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高 (千円)	14,954,376	15,034,316	17,511,547	18,573,190	18,984,798
経常利益 (千円)	5,174,144	5,034,236	4,772,589	4,951,053	4,725,588
当期純利益 (千円)	3,926,807	8,248,480	5,122,895	4,160,158	3,751,912
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)	52,882	52,184	50,309	49,211	49,211
純資産額 (千円)	64,057,965	70,216,575	70,145,049	70,479,228	74,440,928
総資産額 (千円)	136,200,582	153,682,905	149,563,401	151,885,150	166,131,139
1株当たり純資産額 (円)	1,230.35	1,355.74	1,396.38	1,437.53	1,519.87
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	27.00 (11.50)	31.00 (13.50)	36.00 (15.50)	36.00 (18.00)	37.00 (18.00)
1株当たり当期純利益 (円)	74.77	158.73	101.50	84.13	76.62
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	74.51	158.18	101.14	83.91	76.45
自己資本比率 (%)	46.9	45.6	46.8	46.4	44.8
自己資本利益率 (%)	6.1	12.3	7.3	5.9	5.2
株価収益率 (倍)	17.9	9.4	14.8	14.2	21.3
配当性向 (%)	36.1	19.5	35.5	42.8	48.3
従業員数 (名)	44	44	50	53	60
株主総利回り (%) (比較指標: 配当込みTOPIX)	126.1 (90.5)	143.1 (128.6)	147.4 (131.2)	122.7 (138.8)	166.7 (196.2)
最高株価 (円)	1,589	2,200	1,630	1,549	1,670
最低株価 (円)	964	1,183	1,284	1,163	1,135

(注) 1. 第99期の1株当たり配当額36円には、特別配当3円を含んでおります。第101期の1株当たり配当額37円には、創立75周年記念配当1円を含んでおります。  
2. 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。

## 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(現・東京支社)(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。
- 2020年11月 「虎ノ門ビル」(東京都港区)竣工、賃貸。
- 2021年4月 「OBPビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸。

2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより市場第一部からプライム市場へ移行。
2022年11月	「南青山土地」(東京都港区)購入、賃貸。
2023年1月	「関目高殿住宅」(大阪市旭区)購入、賃貸。
2023年6月	「浅草駅前ビル」(東京都台東区)購入、賃貸。

### 3 【事業の内容】

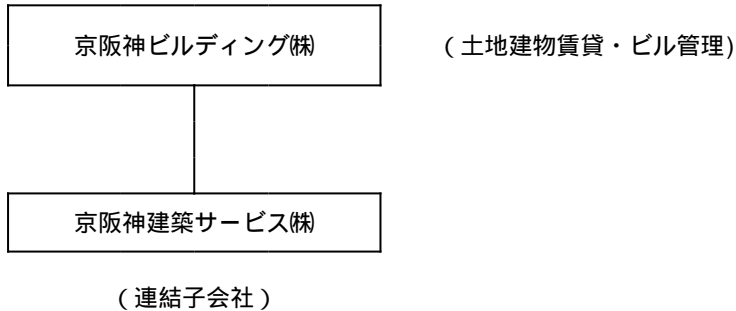
当社グループは、当社及び連結子会社1社で構成されており、土地建物賃貸を主な事業の内容とし、それに付随するビル管理等の事業活動を行っております。

当社及び関係会社の当該事業における位置付けは、次のとおりであります。なお、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。

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。



（注）京阪神建築サービス株式会社は、2024年3月末をもって事業を停止（休眠）しております。

### 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株式会社	大阪市中央区	86,000	ビル管理	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2名

（注）2024年3月末をもって事業を停止（休眠）しております。

## 5 【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2024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	60
合計	60

- (注) 1. 従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員数であります。
2. 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ります。

## (2) 提出会社の状況

2024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)
60	48.9	9.3	11,161

- (注) 1. 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む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. 当社は、土地建物賃貸事業の単一セグメントであるため、セグメント別の従業員数の記載は行っておりません。

## (3) 労働組合の状況

労働組合はありません。

## (4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当事業年度						
	管理職に占める女性労働者の割合(%)	男性労働者の育児休業取得率(%)		労働者の男女の賃金の差異(%)		
		正規雇用労働者	有期労働者	全労働者	正規雇用労働者	有期労働者
提出会社	8.3	-	-	59.5	55.9	95.0

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づく項目を記載しております。当社は従業員数規模から記載必須項目ではありませんが、他社との比較可能性の観点等も鑑み任意で記載しております。
2. 連結子会社である京阪神建築サービス㈱の従業員は全て提出会社との兼任であるため、上記指標に含めて記載しております。
3. 育児休業の対象となる男性労働者はおりません。

## (補足説明)

労働者の男女の賃金の差異(全労働者を対象、男性を100とした場合の割合)

当社は人員構成上、事業運営に必要な専門的かつ経験豊富な人材を外部からの登用(経験者採用やシニア世代の活用)によって補っておりますが、そのような人材は現状では男性に偏りがあることから男女別の平均年齢にも大きな乖離(男性54.1歳、女性35.9歳)が生じており、結果として男女の賃金差異の主因となっております。なお、新卒入社の正規雇用労働者に限定すれば、男女の賃金差異は99.5%となっており、男女の差異は殆ど見られません。

## 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、以下の経営理念及びサステナビリティ方針のもと、企業活動を通じた社会課題解決への取り組みにより、持続可能な社会の実現に貢献するとともに、当社グループの企業としての持続的な成長を目指しておりま

私たちの理念・行動指針	
経営理念	1. 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。
	2. 信用を重んじ質を重視した経営を堅持して、お客様・株主・社員の信頼に応えます。
	3. 革新と効率を尊び、活力ある企業風土を築きます。
企業行動指針	1. お客様本位の徹底 お客様のニーズと信頼に応え、安全で良質な環境とサービスを提供します。
	2. コンプライアンスの実践 法令および規律を遵守し、高い倫理観に根ざした社会的良識をもって行動します。 また、公正、透明、適正な取引を行い、政治、行政との健全かつ正常な関係を保ちます。 反社会的勢力および団体とは一切関係を遮断し、毅然とした対応をします。
	3. 社会発展への貢献 地域との良好な関係を構築し、良き市民として積極的に社会貢献活動を行います。
	4. 公正な情報開示 株主はもとより、広く社会とのコミュニケーションをとり、企業情報を適時、的確かつ公正に開示します。
	5. 環境問題への取り組み 環境保全是経営の重要な課題であることを認識し、自主的、積極的に環境問題に取り組みます。
	6. 個性を尊重する企業風土 ゆとりと豊かさを実現し、安全で働きやすい職場環境を確保するとともに、社員の人格、個性を十分尊重します。

サステナビリティ方針
環境問題に積極的に取り組み、未来の豊かな環境と事業活動との両立を目指します。 1. 気候変動への対応 2. 資源の持続可能な利用と循環型社会への貢献
ステークホルダーとの協働を通じ、社会全体の継続した発展を目指します。 3. お客様への貢献 4. 株主・投資家との対話 5. パートナー企業との協働 6. 地域社会への貢献 7. 従業員への取り組み（ウェルビーイングの取り組み）
コンプライアンスの遵守や公正な情報開示を通じて、透明性高くあり続けます。 8. サステナブル経営への取り組みの監督 9. コンプライアンスの遵守 10. ESG関連情報の開示とコミュニケーション



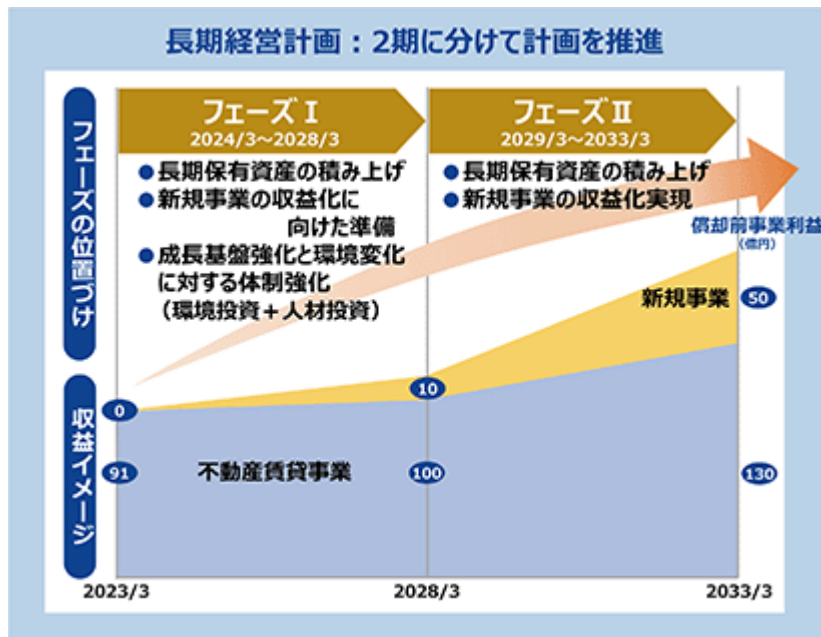
(2) 経営戦略・経営指標

当社グループは、堅実な経営基盤を堅持しつつ、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、既存施設の見直しを進めて、経営効率の改善及び健全な財務体質の維持に努めてまいります。

この方針の下、より高い利益成長と高い資産・資本効率を実現するためには、当社グループを取り巻く外部環境の変化に対応できる基盤や体制の一段の整備を図るとともに、新経営体制のもと2048年に迎える創立100周年を見据えた成長基盤の確立とESGを意識したサステナブル経営推進のための改革が必要と考え、2024年3月期から2033年3月期の10ヵ年を対象とする長期経営計画を策定いたしました。

(長期経営計画の概要)

対象期間	2024年3月期から2033年3月期の10ヵ年
基本方針	1. サステナブル経営を実現し、持続的な企業価値向上を図る。 2. 投資環境の変化を見極め、ポートフォリオの拡充による企業規模の拡大と新たな収益モデルの創出を目指す。
10年後の目指す姿	社員一人一人が創意工夫と挑戦を通じて成長し、時代のニーズに応える価値ある事業空間を提供することにより、サステナブルな社会に貢献し続ける会社



## 【事業戦略】

- 従来の強みを活かした成長の促進
 

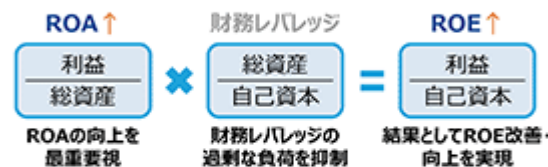
当社の強み	多様なアセットタイプ	健全な財務バランス
	きめ細かいビル管理	高効率な既存事業
- ストック事業とフロー事業のバランスのとれた収益構造への転換
- 多様なアセットタイプにより、景気変動リスクを低減し、安定した収益基盤の拡充



## 【財務・資本戦略】

### 財務戦略

- フロー事業への取組等によるROA向上を目指し、結果としてROEの改善・向上の実現を目指す



### 株主還元

	2024/3	長期計画目標
配当性向	47.8%	45%程度

- 1株あたり利益を重視した安定的な配当・増配を継続
- 配当性向は現在の35～40%を45%程度に引き上げ
- 経済情勢および自社の株価を総合的に勘案し、自己株式の取得等の資本効率を意識した株主還元についても検討

## 【サステナビリティ戦略】

ESG	テーマ	マテリアリティ
<b>E</b> 環境	未来の豊かな環境と事業活動との両立	テーマごとにマテリアリティを特定
<b>S</b> 社会	外部環境や時代の変化を捉えた最適な空間提供	
	ステークホルダーとの共存共栄	
<b>G</b> ガバナンス	多様な人材が能力を発揮する組織づくり	
	サステナブル経営を支える経営基盤の強化	

- マテリアリティ（サステナビリティ重要課題）を特定し、取り組みを開始
- GHG排出量削減目標を設定（2031/3期までに2020/3期比で「Scope1+2の排出量46%削減」を目指す）（2051/3期までにScope1,2,3の排出量ネットゼロを目指す）
- グリーンビル認証取得面積率50%以上の追求（2031/3期まで）
- 人的資本経営に向けた取り組み強化（人材育成、多様な人材確保、長期経営計画を支える人員構成、社内環境整備、DX推進等）

本計画については2期に分けて計画を推進してまいります（フェーズⅠ：2024年3月期から2028年3月期、フェーズⅡ：2029年3月期から2033年3月期）。本計画期間を通じて長期保有資産の積み上げを継続的に進めていくとともに、計画の各フェーズに応じて、新規事業の収益化に向けた準備、成長基盤強化と環境変化に対する体制強化（フェーズⅠ）、新規事業の収益実現（フェーズⅡ）を図ってまいります。具体的には、健全な財務体質を堅持しつつ、多様なアセットタイプや、きめ細かいビル管理等の当社グループが持つ従来の強みを活かした成長促進を図るとともに、資産回転型事業による資産の拡充と組み換え、エクイティ投資・海外投資、一段と多様なアセットタイプへの投資等に取り組むことで、ストック事業とフロー事業のバランスのとれた収益構造への転換や、景気変動リスクを低減し、安定した収益基盤の拡充を図る方針です。そして、フロー事業への取組等によるROA向上を目指し、結果としてROEの改善・向上の実現を目指します。また、1株当たり利益を重視した安定的な配当・増配を継続し、本計画期間中の配当性向は45%程度を目指してまいります。

併せて本計画では、GHG排出量削減目標やグリーンビル認証取得面積率の目標設定など、当社グループのマテリアリティ（重要課題）に紐づく取組課題・KPIの決定とその進捗管理を図っていくとともに、人材育成や多様な人材の確保など長期経営計画を支える人員構成とすべく、人的資本経営に向けた取組の強化を図るなど、ESGを意識したサステナビリティ戦略も推進してまいります。

本計画の達成状況を判断するための客観的な指標は以下のとおりであります。なお、本計画においては、投資手法の多様化を事業戦略の一環としていることから、償却前事業利益（事業利益（営業利益＋投資事業組合運用損益等）＋減価償却費）を重要な経営指標としております。（なお、当社の収益力をより適切に表すため、償却前事業利益の計算式を「事業利益（営業利益＋持分法投資損益）＋減価償却費」から変更しております。）

業績計画（数値目標）

	長期経営計画	
	フェーズ 2024年3月期～ 2028年3月期	フェーズ 2029年3月期～ 2033年3月期
事業利益 (営業利益 + 投資事業組合運用損益等)	70億円 (2028年3月期)	140億円 (2033年3月期)
償却前事業利益 (事業利益 + 減価償却費)	110億円 (同上)	180億円 (同上)
自己資本比率	30%以上	
ネット有利子負債 / EBITDA倍率	10倍程度	
ROA (事業利益 / 総資産)	4.0%以上	5.0%以上
ROE (当期純利益 / 自己資本)	6.0%以上	8.0%以上

（注）自己資本比率：自己資本 / 総資産

ネット有利子負債 / EBITDA倍率：ネット有利子負債 / 償却前営業利益（営業利益 + 減価償却費）

ROA（事業利益 / 総資産）：

事業利益 / （（前連結会計年度末総資産 + 当連結会計年度末総資産） / 2）

ROE（当期純利益 / 自己資本）：

当期純利益 / （（前連結会計年度末自己資本 + 当連結会計年度末自己資本） / 2）

財務規律を維持する上で下限値として設定しておりますが、長期経営計画最終年度の2033年3月期末の自己資本比率は40%程度を計画しているなど健全な財務体質を堅持していく方針です。

投資計画

		長期経営計画		
		フェーズ 2024年3月期～ 2028年3月期 (累計)	フェーズ 2029年3月期～ 2033年3月期 (累計)	合計
不動産投資	収益物件の取得	500億円	1,300億円	1,800億円
	エクイティ投資	80億円	80億円	160億円
	海外投資	50億円	200億円	250億円
	既存物件の建替え	40億円	50億円	90億円
更新修繕投資	既存物件の大規模修繕	100億円	100億円	200億円
計		770億円	1,730億円	2,500億円
投資回収	収益物件の売却	-	800億円	800億円
ネット投資額		770億円	930億円	1,700億円

(3) 優先的に対処すべき事業上の課題

今後のわが国経済は、アフターコロナへの移行に伴うインバウンド需要の増加等、社会経済活動の正常化が進むこと等による景気持ち直しが期待されるものの、ロシア・ウクライナ情勢の長期化、中東情勢の緊迫化などが懸念され、世界経済の減速リスクや、物価や金利、為替動向の影響などには注視が必要で、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

不動産賃貸業界におきましては、企業収益の回復や、アフターコロナ移行後の出社回帰の動きなどもあって足下の空室率はやや落ち着きをみせてはおりますが、都心部などでの新規物件の供給圧力もあり将来見通しは楽観視できないと考えられます。また、GHG排出量削減をはじめ脱炭素社会の実現に向けたサステナビリティへの取組も求められております。

こうした事業環境の変化に対処すべく、前項「(2) 経営戦略・経営指標」にて記載のとおり、当社グループは2024年3月期から2033年3月期の10ヵ年を対象とする長期経営計画を策定いたしました。本計画に掲げる重点施策の中でも特に「次なる成長へ向けた新規事業投資戦略」と「ESGを意識したサステナビリティ戦略」の2点を重点的に対処すべき課題と捉え、取組を加速してまいります。特に重点的に対処すべき課題としております2点につきましては、以下のとおりです。

次なる成長へ向けた新規事業投資戦略

- (イ) 首都圏を中心としたオフィス、物流倉庫、都市型商業ビルの取得
- (ロ) 昨今のデータ通信量の増加に応える新データセンタービル開発用地の取得
- (ハ) フロー事業（資産回転型事業、エクイティ投資）への取組など投資手法の多様化
- (ニ) アセットタイプの一段の多様化（法人向け賃貸レジデンス、ヘルスケア施設等）
- (ホ) 他社とのアライアンスも含めた海外投資の取組

ESGを意識したサステナビリティ戦略

- (イ) TCFD提言への取組を通じた気候変動問題への積極的な対応
- (ロ) 当社のマテリアリティ（重要課題）に紐づく取組課題・KPIの決定とその進捗管理（GHG排出量削減目標の設定、グリーンビル認証取得面積率の目標設定等）
- (ハ) 人的資本経営に向けた取組強化（人材育成、多様な人材確保、長期経営計画を支える人員構成、社内環境整備、DX推進等）

上記重点的に対処すべき課題に取り組みつつ、今後とも外部環境や不動産市況等の変化を機敏に捉えながら、長期経営計画を着実に推進することによってステークホルダーの皆様の負託に応えてまいります。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

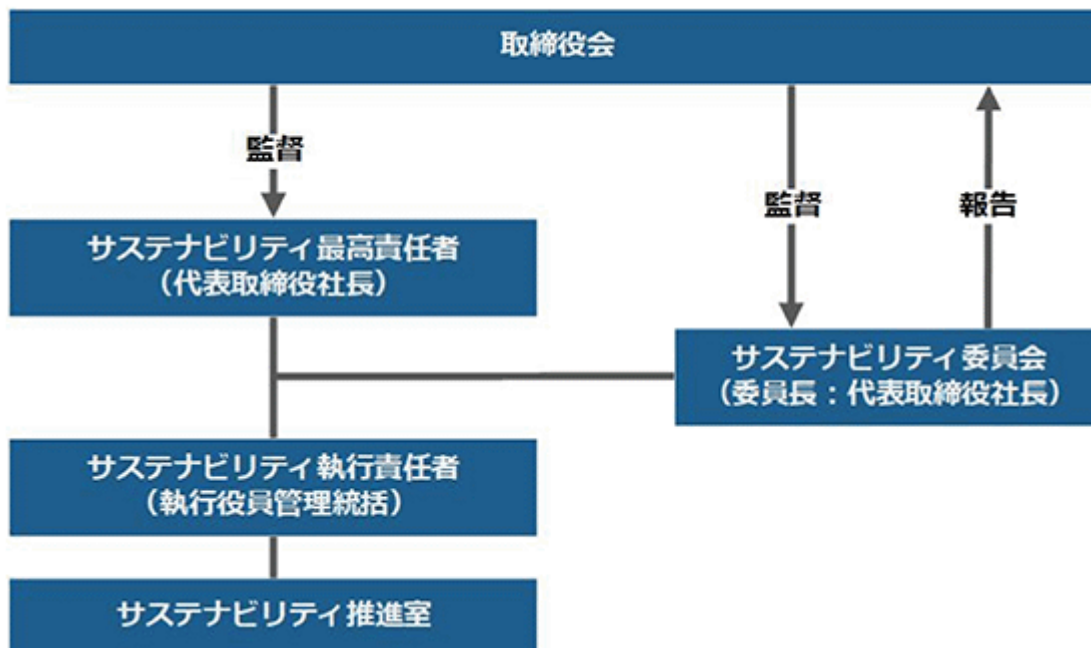
当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。  
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) ガバナンス

当社グループは、取締役会で定めた「サステナビリティ方針」に基づき「サステナビリティ推進規程」を設け、この規程に従ってサステナビリティ推進に関する体制を整備しております。

社内体制につきましては、最高責任者を代表取締役社長、執行責任者を執行役員管理統括と定め、各種ポリシーや目標、施策の検討・立案を目的に「サステナビリティ委員会」を設置するとともに、体制整備や各種施策の実行を目的として「サステナビリティ推進室」を設置しております。なお、「サステナビリティ委員会」の委員長は代表取締役社長とし、委員会はサステナビリティ推進室員及び各部より任命を受けた委員で構成しております。

#### サステナビリティ推進体制図



委員会は原則として3ヵ月に1回以上開催し、主に以下の事項について、各部門と協力しながら全社横断的に対応しております。

- サステナビリティに関する取組方針の検討
- サステナビリティに関するリスクと機会の特定・評価・管理
- サステナビリティに関するリスクの低減・機会の拡大のための取組の状況の管理
- サステナビリティに関する取組の進捗を管理するための指標と目標の設定

サステナビリティ最高責任者の代表取締役社長は、サステナビリティに関する取組について、委員会の出席者による各議題についての審議・検討を踏まえたうえで意思決定を行うこととしております。

これら委員会の活動内容につきましては、サステナビリティ執行責任者である執行役員管理統括が、年に1回以上経営会議及び取締役会あてに報告を行い、これにより取締役会はサステナビリティへの取組を監督しております。

また、取締役会が監督機能を適切に発揮し続けるための取組の一環として、取締役・監査役に対して毎年実施している研修のテーマにサステナビリティ課題を組み入れ、適切な知見の維持・向上にも努めております。

(2) 戦略

当社グループは、サステナビリティに関する取組が当社グループの事業活動に与える影響について、その重要性が相対的に高いと考えられるサステナビリティ課題から順次影響度を評価し、事業戦略に組み込むべきと考えております。

こうした考えのもと、当社グループが持続的な企業価値の向上と持続可能な社会の実現に向けて、重要度の高い課題の中から特に優先して取り組むべきものを、マテリアリティとして特定しております。

テーマ		マテリアリティ
E (環境)	未来の豊かな環境と事業活動との両立	気候変動に対するレジリエンス強化
		環境負荷低減策による資源の持続可能な利用
S (社会)	外部環境や時代の変化を捉えた最適な空間提供	安全・安心・快適な空間の提供
		環境や時代の変化を捉えた事業の推進
	ステークホルダーとの共存共栄	サステナブル経営に則った 投資家・株主との建設的な対話の実施
		ESGを意識したパートナー企業との協働
		地域・コミュニティとの共存共栄
	多様な人材が能力を発揮する組織づくり	人権の尊重、ダイバーシティ&インクルージョン
人的資本の向上		
G (ガバナンス)	サステナブル経営を支える経営基盤の強化	事業環境の変化に適應する財務戦略
		組織のレジリエンス強化
		取締役会の実効性向上
		サステナブル経営を支えるコンプライアンスの実践

当連結会計年度の終了時点においては、当社グループが掲げるマテリアリティのうちE（環境）、S（社会）に関するものとして「気候変動に対するレジリエンス強化」「人的資本の向上・ダイバーシティ&インクルージョン」に関する取組を、特に重要性が高いものとして事業戦略に組み込んでおり、その内容については以下のとおりであります。

気候変動に対するレジリエンス強化

気候変動がもたらす当社グループへの財務的影響を評価し、当社グループの中長期的な事業戦略に組み込むため、TCFDが提言するフレームワークに沿って、シナリオ分析を行いました。

(イ) シナリオ分析の対象とした範囲

当社グループの事業活動全体を分析の対象としております。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、物流倉庫等の賃貸事業と、それに付随するビル管理事業等を行っております。

(ロ) 主に参照したシナリオ

TCFDの提言では、2 以下を含む複数シナリオを踏まえて、自社の戦略のレジリエンスについて説明することが推奨されております。当社グループは主に以下のシナリオを参照しました。

項目	発行機関	1.5℃シナリオ	4℃シナリオ
移行リスク	IEA (国際エネルギー機関)	IEA World Energy Outlook 2022 - Net Zero Emissions (NZE) by 2050	IEA World Energy Outlook 2022 - Stated Policies Scenario (STEPS)
物理的リスク	IPCC (国連気候変動に 関する政府間パネル)	IPCC RCP2.6	IPCC RCP8.5

(八) 財務的影響度の評価手法

シナリオ分析を通じて特定したそれぞれのリスクと機会に対して、2030年までを「中期」、2050年までを「長期」と定義し、各時間軸における財務的影響度を下記の評価基準に基づき「高、中、低」の3段階で評価しました。併せて、累積的な影響についても検証を行っておりますが、現時点で大きな影響があるものは無いと判断しております。また、発生可能性についても「高、中、低」の3段階で評価しております。

財務的影響度の評価基準	
影響度	金額レンジ (単年度影響)
高	営業利益額の50%以上
中	営業利益額の30%以上50%未満
低	営業利益額の30%未満

財務的影響度の具体的な評価額の開示については、今後検討してまいります。

(二) 1.5 シナリオに基づく分析

(a) 1.5 シナリオにおいて特定した主要なリスクと機会

1.5 シナリオでは、2050年のカーボンニュートラルに向けて事業の脱炭素化が強く求められると想定されます。当社が1.5 シナリオにおいて発生可能性を「中」以上と認識する主要なリスクと機会は下記のとおりであります。

項目		主な財務的影響	中期 (~2030年)		長期 (~2050年)			
			財務的 影響度	発生 可能性	財務的 影響度	発生 可能性		
移行 リスク	政策と法	炭素税導入	・GHG排出量に対して炭素税が導入されることによる、税負担の増加	低	高	低	高	
		省エネ規制強化	・環境性能が低い物件の賃貸・売買が違法化された場合の対応として、設備の更新・建物の解体費用が増加	低	高	低	高	
	技術	再エネ・省エネの進化・普及	・再エネ・省エネ技術を導入することによる、既存ビルの設備投資・管理コストの増加	低	高	低	高	
		市場	調達価格の増加	・環境に配慮した調達による資材仕入価格の高騰 ・猛暑による生産性低下に起因する建築・更新・修繕費用の増加 ・ZEB・ZEH対応や省エネ規制の強化による、建築・メンテナンス費用の増加	中	中	中	高
			資金調達条件悪化	・気候変動対応の遅れに起因する投資の引き上げなどによる、資金調達条件の悪化	低	中	低	高
	評判	テナント需要の変化	・気候変動対応の遅れに起因する需要減少に伴い、賃料設定の切り下げ・空室率の上昇が発生し、賃料収入が減少	低	中	低	高	
機会	資源の 効率	再生可能エネルギーの利用	・GHG排出量削減による税負担の軽減	低	高	低	高	
		ビル管理の省エネ・省人化、遠隔コントロール化	・ビル管理費用の軽減	低	中	低	高	
	製品 および サービス	環境性能の高いビルへの入居ニーズ増加	・高い環境性能や認証取得による他物件との差別化 ・テナント獲得機会および賃料収入の増加、賃料低下の抑制	低	中	低	高	
			・高い環境性能や認証取得による物件価値の上昇・維持					
	市場	DX, GXの進展に伴うデータセンター需要の増加	・社会全体でのエネルギー効率向上に向けたDX, GXの加速に伴うデータセンター需要の取り込み、賃料収入の増加	低	中	低	高	
		新規投資家層の開拓	・環境対応を重視する投資家への訴求による資金調達先の多様化を通じた調達コストの低下	低	中	低	高	
評判		事業のレジリエンス強化によるブランド力の向上	・環境対応強化を通じたブランドイメージ向上によるテナント獲得機会および賃料収入の増加、賃料低下の抑制 ・適時適切な情報開示による資本コストの低下	低	中	低	高	

## (b) リスクと機会を踏まえた取組

## ・省エネ機器への更新

1.5 シナリオで想定される省エネ規制の強化に伴う対応コストを低減することを目的のひとつとして、設備の更新時期の到来やテナントの入れ替えといったタイミングに合わせて、照明や空調の省エネ機器への切り替えを順次進めております。これまでにオフィスビルを中心に照明のLED化を進めたほか、データセンタービルでは受変電設備、空調設備の省エネ機器への更新も順次行っております。

## ・グリーンビル認証の取得

環境性能の高いビルへの入居ニーズのさらなる拡大を見込み、外部評価を通じて保有するビルの状態を客観的に把握すると同時に、さらなる改善・向上のための参考とすべく、CASBEE不動産評価認証やBELS評価認証などのグリーンビル認証の取得を推進しております。

2024年3月期末におけるグリーンビル認証の取得実績につきましては、「指標及び目標」をご参照ください。

## (ホ) 4 シナリオに基づく分析



(a) 4 シナリオにおいて特定した主なリスクと機会

4 シナリオでは、気温上昇を抑えるための脱炭素化が1.5 シナリオほど強く求められない一方で災害の激甚化が進み、防災・減災に対する社会からの要請が一層強まると想定されます。当社グループが4 シナリオにおいて発生可能性を「中」以上と認識する主要なリスクと機会は下記のとおりであります。

項目			主な財務的影響	中期 (~2030年)		長期 (~2050年)	
				財務的 影響度	発生 可能性	財務的 影響度	発生 可能性
物理的 リスク	急性	台風・洪水など	・台風の大規模化や大雨の増加による風水害への対策費用や保険料、修繕費の増加 ・災害対策の不備によるテナントへの損害賠償や退去の発生	低	中	低	高
	慢性	海面上昇		・高潮等による浸水への対策費用の増加、損害賠償や退去の発生	低	中	低
機会	製品 および サービス	DX、GXの進展に伴うデータセンター需要の増加	・災害に強いデータセンターへの需要の取り込み、賃料収入の増加	低	中	低	高
		災害に強いビルへの入居ニーズ増加	・高いBCP性能による他物件との差別化 ・テナント獲得機会および賃料収入の増加、賃料低下の抑制 ・高いBCP性能による物件価値の上昇・維持	低	高	低	高
	評判	事業のレジリエンス強化によるブランド力の向上	・BCP対応強化を通じたブランドイメージ向上によるテナント獲得機会および賃料収入の増加、賃料低下の抑制 ・適時適切な情報開示による資本コストの低下	低	高	低	高

(b) リスクと機会を踏まえた取組

・風水害対策への投資

4 シナリオで想定される風水害の激甚化に伴う損害・対応コストの低減を図るため、保有物件において防潮板の設置のほか、予防保全の考えに則り、外部から引き込んだ電力を建物内に供給するための設備である、特別高圧受変電設備の上層階への移設や、屋上防水工事を実施するなど、浸水リスクの発生可能性低減に努めております。

・パートナー企業との協働訓練

4 シナリオで想定される風水害の激甚化に伴う損害・対応コストの低減と、BCP性能の高いビルへの入居ニーズによる収益機会の拡大を目的のひとつに、ソフト面でのレジリエンス強化の取組として、ビルの管理・運営を担うパートナー企業と協働で定期的に訓練を実施しております。訓練では、水害を想定した防潮板の設置や外部からの電力供給遮断に備えた非常用発電機の稼働といったフローを実際に行っており、ハード・ソフト両面からのレジリエンス強化によって、テナント企業にとって信頼性の高い事業空間の提供に努めております。

### 人的資本の向上・ダイバーシティ&インクルージョン

当社グループは、多様な人格・個性・価値観をもつ従業員がそれぞれの能力を最大化することが多様化・複雑化する社会において当社グループが持続的な成長を実現するための基盤になると考えており、斯かる認識のもと、「人材育成方針」及び「社内環境整備方針」を以下のとおり定めております。

#### (イ) 人材育成方針

- (a) 京阪神ビルディングは、「革新と効率を尊び、活力ある企業風土」を築くことを経営理念に定め、今後の持続的な成長の実現に向けて、企業風土の根幹をなす人材育成に注力してまいります。
- (b) 「会社の成長は従業員一人一人の成長の総和」との考えのもと、多様な人材の確保と従業員一人一人の人格・個性・価値観に応じた育成に積極的に取り組んでまいります。
- (c) 新卒・経験者採用の別、性別、年齢を問わず、多様な人材が適材適所で自律的に成長することを促します。

#### (人材育成に関する取組み)

- ・継続的な新卒採用と、経験者採用やシニア世代の積極的な活用等により、多様な人材の確保に努めます。
- ・従業員の職務・階層別研修、自己研鑽の機会提供を目的とした資格取得支援制度等によって一人一人のスキルアップを図ります。

#### (ロ) 社内環境整備方針

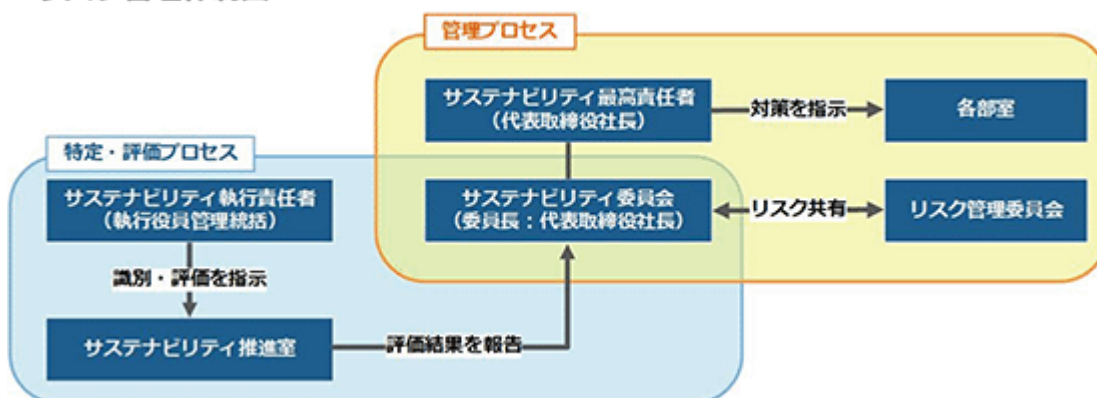
- (a) 少人数で効率的な経営を実現するため、多様な人格・個性・価値観をもつ従業員がお互いを尊重し、全ての従業員が能力に応じて活躍できる職場環境を整備してまいります。
- (b) 生産性の向上と業務の効率化を図るとともに、従業員のワークライフバランスにも配慮した、多様な働き方を可能とする体制・制度の整備等により、従業員一人一人が最大限能力を発揮できる、安全で働きやすい職場環境づくりに努めます。

#### (社内環境整備に関する取組み)

- ・従業員が多様性を受容し、差別のない健全な職場環境を維持するために、人権研修等の社内啓蒙活動を推進しております。
- ・従業員を取り巻く環境の変化に拘らず、従業員一人一人が生き活きと働き、最大限のパフォーマンスを発揮できるように、育児・介護休業等の支援制度の充実に取り組むほか、書類の電子化や各種システムの導入を通じて、リモートワーク等の多様な働き方を可能とする体制の整備に努めております。

### (3) リスク管理

#### リスク管理体制図



#### リスクと機会を特定・評価するプロセス

サステナビリティ執行責任者の執行役員管理統括は、サステナビリティ推進室に対して少なくとも年に1回以上、サステナビリティ課題に関連するリスクと機会の識別及び評価を指示しております。

サステナビリティ推進室は、それぞれのリスクと機会について財務的影響度、発生可能性、投資対効果など検証を行い、その進捗及び評価結果をサステナビリティ委員会へ報告しております。

サステナビリティ委員会では、サステナビリティ推進室によって特定されたリスクと機会について、その財務的影響度と発生可能性についての評価結果をもとに、優先して対応すべきリスクと機会の優先順位付けを行っております。

#### リスクと機会を管理するプロセス

サステナビリティ最高責任者の代表取締役社長は、優先順位の高いリスクと機会についてのサステナビリティ委員会での審議結果を基に、それぞれについて対応担当部署または担当者を指定し、その対応策の策定を指示しております。

指定された担当部署あるいは担当者が策定する対策案は、その内容に応じて、サステナビリティ委員会、リスク管理委員会、経営会議、取締役会あるいは社内の適切な委員会等の会議体において審議のうえ、全社の事業・財務計画に統合され、実行されております。

また、サステナビリティ課題に関するリスクはリスク管理委員会にも共有しており、サステナビリティ課題に関連するリスクの識別・評価・管理プロセスは、全社のリスク識別・評価・管理プロセスとの統合が図られております。

## (4) 指標及び目標

当社グループはサステナビリティに関する取組の進捗を管理するための指標と目標として、サステナビリティ委員会での審議・検討を踏まえたうえで、それぞれのマテリアリティに紐づくKPIを設定しております。

そのうち特に重要性が高いものとして「戦略」の欄に記載のマテリアリティ「気候変動に対するレジリエンス強化」「人的資本の向上・ダイバーシティ&インクルージョン」に関する指標と目標は以下のとおりであります。

## 気候変動に対するレジリエンス強化

主に移行リスクの低減および収益機会の拡大のため、保有物件からのGHG（温室効果ガス）および排出原単位について、以下の削減目標とKPIを設定しております。

Scopeごとの排出量をモニタリングするとともに、テナントやパートナー企業と協力し、継続的な削減に取り組みます。

目標 1 . Scope 1、Scope 2 のGHG排出量を、2031年 3 月期までに2020年 3 月期比で46%削減

上記のGHG排出量削減目標は、パリ協定が求める水準に適合したものと  
してSBT (Science Based Targets) の認定を受けています。



2 . 2051年 3 月期までにGHG排出量 (Scope 1、2、3) のネットゼロ達成

KPI 1 . 2051年 3 月期までに、再生可能エネルギー由来の電力比率100%

2024年 3 月期実績：2024年 3 月期より、当社の保有するオフィスビル7棟（大阪4棟、東京3棟）、データセンタービルの一部では、Scope 2、3にあたる電力を再生可能エネルギー由来の電力に切り替えております。

2 . 2031年 3 月期までに、省エネを通じてエネルギー消費原単位 を2020年 3 月期比で10%削減

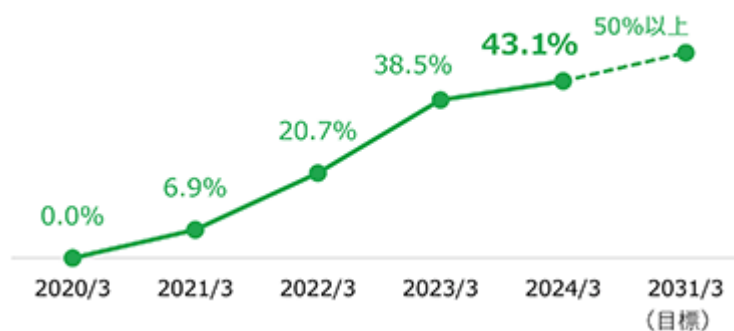
従来はGHG排出量を当該KPIにおける削減のターゲットとしていましたがGHG排出量は排出係数の推移によって変動するため、保有物件のエネルギー効率をより明確に示す指標として、2024年 3 月期からは床面積あたりのエネルギー消費原単位をターゲットとしています。

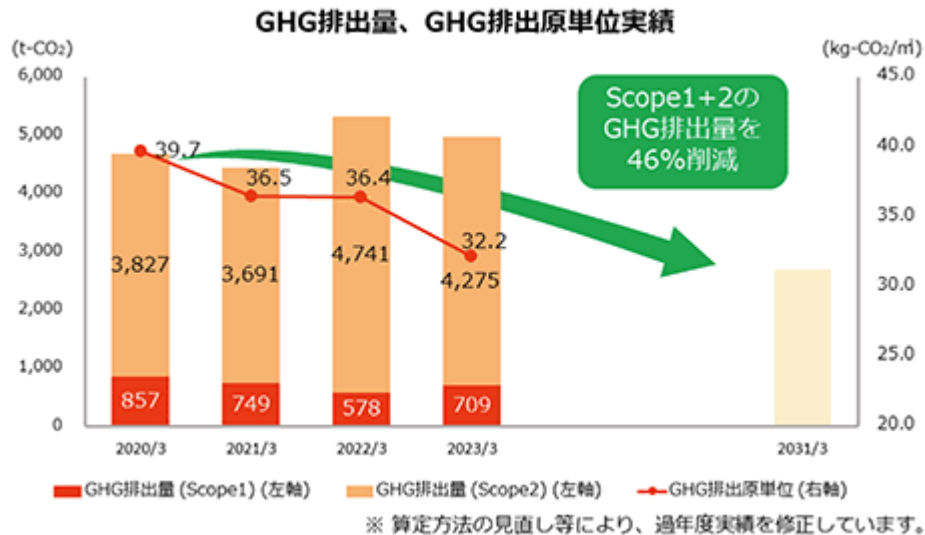
2024年 3 月期実績：LED化計画に則って各ビルの照明をLEDに更新し、消費電力削減を図りました。

3 . 2031年 3 月期までに、保有物件に占めるグリーンビル認証取得物件の面積率50%以上を達成、今後の新築物件のグリーンビル認証取得100%

2024年 3 月期実績：藤沢商業施設、ウインズ梅田B館ビルの計 2 棟のグリーンビル認証を取得しました。これにより当社グループのグリーンビル認証取得物件は計 9 棟となり、2024年 3 月期の保有物件に占めるグリーンビル認証取得物件の面積率は、43.1%となりました。

グリーンビル認証取得面積率





なお、集計時期の都合により2023年3月期の数値を記載しております。2024年3月期の数値は、2024年7月頃に弊社ウェブサイト（URL <https://www.keihanshin.co.jp/sustainability/>）に公開予定です。

人的資本の向上・ダイバーシティ&インクルージョン  
戦略に記載した方針に基づく取組についての指標と目標は以下のとおりであります。

(イ) 新卒採用の女性比率（5年平均値）

目標：50%

2024年3月期実績：62.5%

経験者採用やシニア世代の活用については時代背景等の影響があり、現状では男性に偏りがありますが、今後当社グループの将来を担っていく新卒採用については人材の多様化を前進させるとともに、性別を問わず全ての従業員が能力に応じて活躍できる環境整備の指標としております。

(ロ) 有給休暇消化率

目標：70%以上

2024年3月期実績：82.1%

従業員のワークライフバランスにも配慮した、多様な働き方を可能とする体制・制度の整備等により、従業員一人一人が最大限能力を発揮できる、安全で働きやすい職場環境づくりの推進のため指標としております。

(ハ) 人材育成に係る投資額

目標：100千円/人

2024年3月期実績：118千円/人

「会社の成長は従業員一人一人の成長の総和」との考えのもと、従業員一人一人の人格・個性・価値観に応じた育成に取り組むべく、各階層に応じた研修実施等社内制度を見直し、外部のビジネススクールや研修に積極的に派遣し、スキル向上に取り組んだ結果、目標を過達いたしました。引き続き、従業員の成長の機会を幅広く提供していく予定であります。

### 3 【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) 気候変動について

当社グループは気候変動を含む環境課題への対応を重要な経営課題の一つとして認識し、マテリアリティとして、「気候変動に対するレジリエンス強化」「環境負荷低減策による資源の持続可能な利用」等を掲げ、事業を通じて気候変動に関連する社会課題の解決に貢献できるよう、取組を進めていきます。

気候変動対応を含めたサステナブル経営を全社横断的に推進するため、社長を委員長と定め、各種ポリシーや目標、各種施策の検討・立案を目的とするサステナビリティ委員会の設置、また、体制整備や各種施策の実行を目的としてサステナビリティ推進室を設置し、環境課題への対応に努めております。

なお、想定を超える事業環境の急激な変化や省エネ規制の強化、建築コスト・資材価格等の高騰により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (3) 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。

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に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・物流倉庫等の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。

(4) 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、2022年3月期79.5%、2023年3月期80.0%、2024年3月期78.8%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

	2022年3月期(%)	2023年3月期(%)	2024年3月期(%)
大阪府 (うち大阪市)	79.5 (75.0)	80.0 (75.7)	78.8 (74.5)
兵庫県	2.7	2.6	2.5
京都府	3.1	3.0	2.9
首都圏	13.6	13.4	14.8
その他	1.1	1.0	1.0
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、長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。なお、2023年6月には浅草駅前ビルを取得しました。

(5) 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	2023年3月期		2024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	3,481,805	18.4	3,493,387	18.1
エクイニクス・ジャパン(株)	3,424,760	18.1	3,491,467	18.1
ソフトバンク(株)	2,407,041	12.7	2,394,072	12.4

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。

エクイニクス・ジャパン(株)の売上高は、大部分が長期賃貸借契約に関連するものでありますが、同社との賃貸料については協議のうえ改定できるものとしております。

ソフトバンク(株)の2024年3月期における売上高の内1,563百万円(65.3%)が長期賃貸借契約に関連するものでありますが、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3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。

(6) 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、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、バリュアアップ等により、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。

(7) 感染症の拡大

新型コロナウイルス感染症の分類が5類に移行され、社会経済活動の正常化が期待されておりますが、今後このような生命に重大な影響を及ぼす感染症が発生し蔓延した場合、当社グループの業績及び事業活動が大きく影響を受ける可能性があります。

当社グループでは従業員の健康と安全維持のため、就業規則の見直しや各種感染予防対策を講じてきました。新たな感染症の発生等により状況が大きく変化した場合には、政府や自治体の要請等も踏まえ、在宅勤務や時差出勤等の柔軟な働き方の促進に努めます。

(8) 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・取得やエクイティ投資等を進めてきましたが、これらの設備資金や取得資金の多くを金融機関からの借入金及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。また、今後の事業拡大に伴い有利子負債が増加す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通りであります。

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
有利子負債残高(A)(千円)	64,859,950	67,156,550	75,529,988
総資産額(B)(千円)	149,994,569	152,321,306	166,616,097
有利子負債依存度(A/B)(%)	43.2	44.1	45.3

上記に対して当社グループは、外部格付を取得し、その維持・向上を目指すことにより財務統制を図ると共に、長期経営計画においても自己資本比率やネット有利子負債/EBITDA倍率の数値目標を掲げるなど、財務規律を維持し、健全な財務体質を堅持していく方針です。また、当社グループは、これまでの低金利環境を活かし、有利子負債の平均調達金利の低減に取り組んで参りました。そして、低金利のメリットを長期にわたり享受すべく、有利子負債のほとんどを固定金利で調達しており、平均返済期間の長期化にも取り組んで参っております。

(9) コンプライアンス

当社グループにおいて、法令等に抵触する事態が発生した場合には、罰則や賠償等が課せられ社会的信用を損なうため、当社グループの事業活動に大きな制約を受けるとともに、経営成績や財政状態に大きな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、人事総務部を主管部門とし、各部よりコンプライアンス委員を選出し、コンプライアンス委員会を定期的に開催しております。同委員会においては、各部におけるコンプライアンス取組について項目ごとに検証するとともに、全社的な研修会を開催しており、法令等の遵守について周知徹底に努めております。



#### (10) 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。

#### (11) 情報セキュリティ

当社グループは、事業活動において入手した顧客情報や取引先情報などの重要情報をITシステム上で取り扱っております。それらの情報に関し、ウイルス感染やサイバー攻撃などにより重要情報が漏洩した場合、または不正アクセスにより損害を受けた場合、当社グループの事業活動に重大な影響が生じるだけでなく、社会的信用の喪失、お客様の喪失、損害賠償請求などが発生する可能性があります。

上記に対して当社グループは、これら重要情報の取り扱いにあたり、規程や管理体制の構築、従業員の教育、ウイルス感染や不正アクセスなどを防止するセキュリティ対策を実施し、継続的に強化を図っております。

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予測することは困難であります。斯かるリスクが顕在化した場合は「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。同委員会では、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。

### 4 【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、アフターコロナへの移行に伴うインバウンド需要の増加等、社会経済活動の正常化に伴い、緩やかな回復基調にあるものの、ロシア・ウクライナ情勢の長期化、中東情勢の緊迫化等により先行き不透明な状況が続いております。

不動産賃貸業界におきましては、働き方改革の進展によるリモートワークは一部で定着化しつつあるものの、企業収益の改善や出社回帰の動きを追い風に足下の空室率は比較的安定的に推移しております。

このような環境の中、当社においては営業活動に注力した結果、当期末時点の空室率は1.87%に留まり、引き続き高い稼働率を維持しております。加えて、当社は首都圏でのアセット強化の一環として、2023年6月に東京都台東区浅草で商業ビルを取得した他、首都圏オフィスビル等へのエクイティ出資を行うなど、次なる成長に向けた新規投資に積極的に取り組むと共に、既存ビルにおいては、自然災害への予防保全や省エネ化推進を図ることで資産価値向上に努めてまいりました。

その結果、当期の連結業績は、新規投資物件の寄与等により、売上高は19,310百万円と前期比431百万円(2.3%)の増収となりました。売上原価においては、租税公課や修繕費等の費用増加により、売上総利益は6,883百万円と前期比201百万円(2.8%)の減益となり、つれて営業利益は5,083百万円と前期比292百万円(5.4%)の減益、経常利益は4,842百万円と前期比198百万円(3.9%)の減益となりました。

また、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、投資有価証券の売却による特別利益の減少等により、3,793百万円と前期比392百万円(9.4%)の減益となりました。

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。

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	売上高(百万円)	割合(%)	売上高(百万円)	割合(%)
オフィスビル事業	4,476	23.7	4,448	23.0
データセンタービル事業	9,903	52.5	10,110	52.4
ウインズビル事業	3,498	18.5	3,519	18.2
商業施設・物流倉庫等事業	1,001	5.3	1,231	6.4
計	18,879	100.0	19,310	100.0

#### 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。

都心部で相次ぐ新築オフィスビルの竣工に伴う競争激化には留意を要しますが、現時点では当社グループのオフィスビル事業への影響は軽微で、市場平均よりは高い稼働率を維持しております。

連結売上高は、一部テナント退去による賃料減少等により、前年同期比27百万円(0.6%)減収の4,448百万円となりました。

#### データセンタービル事業

当社グループは大阪都心部に計8棟のデータセンタービルを保有・賃貸しております。24時間365日絶えず稼働するデータセンタービルでは、免震構造等の採用による高い防災性能、大型非常用発電機による安定的な電力供給、先進のセキュリティシステム等により、高い信頼性を確保しております。また、30年以上にわたるデータセンタービル賃貸実績に基づく、充実した保守管理サービスも高く評価されております。

連結売上高は、OBPビルの稼働向上等により、前年同期比206百万円(2.1%)増収の10,110百万円となりました。

#### 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場外で発売する施設で、当社グループは京都・大阪・神戸の都心部に計5棟を保有・賃貸しております。当事業の歴史は創業時にさかのぼり、長年にわたって安定的な収益を生み出す中核事業の一つとなっております。

インターネット投票の普及が進み、ウインズビルでの投票券の売上比率は低下傾向にありますが、固定賃料で賃貸しておりますので業績への影響は軽微であります。

連結売上高は前年同期比21百万円(0.6%)増収の3,519百万円となりました。

#### 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。

連結売上高は、2023年6月に取得した浅草駅前ビルの寄与等もあり、前年同期比230百万円(23.0%)増収の1,231百万円となりました。

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

主な相手先別の販売実績及び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	3,481,805	18.4	3,493,387	18.1
エクイニクス・ジャパン(株)	3,424,760	18.1	3,491,467	18.1
ソフトバンク(株)	2,407,041	12.7	2,394,072	12.4

### (2) 財政状態

当連結会計年度末における総資産は166,616百万円となり、前連結会計年度末に比べ14,294百万円(9.4%)増加しました。現金及び預金は3,355百万円増加したほか、2023年6月に浅草駅前ビルの信託受益権を取得したことにより信託土地、信託建物が計5,940百万円増加したこと、また、首都圏オフィスビル等へのエクイティ出資や株式相場の上昇に伴う保有有価証券の時価増加により投資有価証券が7,775百万円増加したことが主な要因であります。

負債合計は91,741百万円となり、前連結会計年度末比10,291百万円(12.6%)増加しました。固定資産の取得に要する資金調達を行ったこと等により有利子負債が8,373百万円増加したことが主な要因であります。

純資産合計は74,874百万円となり、前連結会計年度末比4,003百万円(5.6%)増加しました。その他有価証券評価差額は2,052百万円増加したほか、利益剰余金が2,022百万円増加したことが主な要因であります。

### (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)	8,917	8,221
投資活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	12,104	11,273
財務活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	1,376	6,407
現金及び現金同等物の増減額(百万円)	4,563	3,355
現金及び現金同等物の期末残高(百万円)	5,312	8,668

#### 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8,668百万円となり、前期末比3,355百万円増加しました。

#### 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8,221百万円(前連結会計年度は8,917百万円の収入)となりました。税金等調整前当期純利益5,476百万円、減価償却費3,976百万円、預り敷金の受入れなどの営業債務の増加1,321百万円により主要な資金を得ましたが、法人税等の支払額1,277百万円や未払消費税等の減少855百万円のほか、投資有価証券売却益236百万円の特別利益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11,273百万円(前連結会計年度は12,104百万円の支出)となりました。投資有価証券の売却により297百万円、工事負担金等受入により312百万円の資金を得ましたが、浅草駅前ビルの信託土地、信託建物取得を主体に有形固定資産の取得により6,931百万円の支出があったほか、首都圏オフィスビルなどへのエクイティ出資を行ったことで投資有価証券の取得による支出4,919百万円がありました。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動により得られた資金は6,407百万円（前連結会計年度は1,376百万円の支出）となりました。固定資産取得資金やエクイティ出資資金として、長期借入れにより6,300百万円、社債で5,000百万円を調達しましたが、配当金の支払額1,761百万円、自己株式の取得167百万円、長期借入金の返済2,626百万円、短期借入金の返済300百万円の支出がありました。

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、2023年5月策定の長期経営計画（2024年3月期から2033年3月期の10ヵ年を対象）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EBITDA（償却前営業利益）の10倍程度の堅持を掲げております。

2024年3月期を初年度とする長期経営計画の進捗は下表の通りであります。

指標	2023年3月期 (参考)	2024年3月期 (初年度)	長期経営計画	
			フェーズ 2024年3月期～ 2028年3月期	フェーズ 2029年3月期～ 2033年3月期
事業利益 (営業利益 + 投資事業組合運用損益等)	53億円	51億円	70億円 (2028年3月期)	140億円 (2033年3月期)
償却前事業利益 (事業利益 + 減価償却費)	91億円	91億円	110億円 (同上)	180億円 (同上)
自己資本比率	46.5%	44.9%	30%以上	
ネット有利子負債 / EBITDA倍率	6.7倍	7.4倍	10倍程度	
ROA (事業利益 / 総資産)	3.6%	3.2%	4.0%以上	5.0%以上
ROE (当期純利益 / 自己資本)	5.9%	5.2%	6.0%以上	8.0%以上

(注) 自己資本比率：自己資本 / 総資産

ネット有利子負債 / EBITDA倍率：ネット有利子負債 / 償却前営業利益（営業利益 + 減価償却費）

ROA（事業利益 / 総資産）：事業利益 / （（前連結会計年度末総資産 + 当連結会計年度末総資産） / 2）

ROE（当期純利益 / 自己資本）：

当期純利益 / （（前連結会計年度末自己資本 + 当連結会計年度末自己資本） / 2）

財務規律を維持する上での下限値として設定しておりますが、長期経営計画最終年度の2033年3月期末の自己資本比率は40%程度を計画しているなど健全な財務体質を堅持していく方針です。

(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。

		2024年3月期 (初年度)	長期経営計画		
			フェーズ 2024年3月期～ 2028年3月期 (累計)	フェーズ 2029年3月期～ 2033年3月期 (累計)	合計
不動産投資	収益物件の取得	55億円	500億円	1,300億円	1,800億円
	エクイティ投資	47億円	80億円	80億円	160億円
	海外投資	1億円	50億円	200億円	250億円
	既存物件の 建替え	-	40億円	50億円	90億円
更新修繕投資	既存物件の 大規模修繕	25億円	100億円	100億円	200億円
計		130億円	770億円	1,730億円	2,500億円
投資回収	収益物件の売却	-	-	800億円	800億円
ネット投資額		-	770億円	930億円	1,700億円

#### 新規投資

不動産賃貸事業	浅草駅前にて商業ビル（浅草駅前ビル）を取得 国内外の環境客でにぎわう浅草駅前に立地 ・改修工事等によるバリューアップを通じた資産回転型事業 ・安定した賃料収入による不動産賃貸事業 どちらの事業でも活かせる物件
資産回転型事業	
エクイティ投資	東京都心のオフィスビル、兵庫県のヘルスケア施設にエクイティ投資を実施
海外投資	・今後も経済成長が見込まれ、不動産マーケットでの法的な透明性が確保されている米国を最初の投資先に選定 ・ファンドへの投資を通じて、現地の情報やノウハウを吸収

#### サステナビリティ

環境投資	人財投資
<ul style="list-style-type: none"> <li>・GHG排出量の長期削減目標（2051/3期までにScope 1、2、3ネットゼロ）を策定</li> <li>・オフィスビル7棟と一部データセンタービルで、再生可能エネルギーの利用開始</li> <li>・グリーンビル認証を新たに2棟で取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人員拡大と生産性向上のため大阪本社オフィスを拡張</li> <li>・経験者・新卒採用を強化</li> <li>・従業員のスキルアップのため職務・階層別研修を大幅拡充</li> </ul>

#### 株主還元

	2024年3月期	長期経営計画
配当性向	47.8%	45%程度

(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あたって、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あ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

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載しております。

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いません。

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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【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12,243百万円の設備投資を行いました。

その主なものは、2023年6月取得の浅草駅前ビルの購入費用(5,584百万円)、既存ビルの更新工事(1,637百万円)、並びに匿名組合出資等(4,919百万円)であります。

なお、当社グループの事業は、土地建物賃貸事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

2024年3月31日現在

事業所名 (所在地)	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)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上9階、地下3階、塔屋4階	842,130	4,251,655 (1,818)			11,989	5,105,774	55
淀屋橋ビル (大阪市 中央区)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上11階、地下1階、塔屋2階	1,664,851	2,778,505 (1,790)			1,996	4,445,354	
御堂筋ビル (大阪市 中央区)	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	2,289,162	7,513,311 (2,033)			2,147	9,804,621	
御成門ビル (東京都 港区)	鉄骨造、地上9階、地下1階	516,102	3,822,599 (551)			1,308	4,340,009	
府中ビル (東京都 府中市)	鉄骨造、陸屋根6階	257,084		719,402	6,261,065 (18,460)	18,584	7,256,137	
代々木公園ビル (東京都 渋谷区)	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上6階、地下1階	168,271		701,451	4,777,214 (1,318)	1,688	5,648,626	
虎ノ門ビル (東京都 港区)	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	3,354,811	10,115,812 (899)			73,637	13,544,260	
南青山土地 (東京都 港区)					8,655,733 (589)		8,655,733	
新町第1ビル (大阪市 西区)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下1階、塔屋2階	2,433,011	((1,818))			4,621	2,437,633	
新町第2ビル (大阪市 西区)	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	955,969	1,103,475 (2,187)			916	2,060,361	
新江坂ビル (大阪府 吹田市)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階、塔屋2階	2,511,781	644,043 (1,831)			8,183	3,164,009	

事業所名 (所在地)	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	
北堀江ビル (大阪市 西区)	中間層免震鉄骨造、地上7階、地下1階、塔屋2階	2,123,983	1,976,999 (2,171)			16,199	4,117,182
西心斎橋ビル (大阪市 西区)	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	3,956,879	4,016,707 (2,119)			4,065	7,977,652
OBPビル (大阪市 中央区)	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	27,231,022	8,241,112 (6,671)			52,516	35,524,651
ウインズ 梅田B館 (大阪市 北区)	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上6階、地下1階	1,650,721	501,223 (1,367) ((534))				2,151,944
ウインズ 神戸B,C館 (神戸市 中央区)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下3階	1,171,562	175,439 (606) ((163))			2,217	1,349,220
四条河原町ビル (京都市 中京区)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階	338,823	1,119,073 (751)			489	1,458,385
川越配送センター (埼玉県 川越市)	鉄骨造、地上2階	315,381	2,346,160 (15,729)				2,661,542
藤沢商業施設 (神奈川県 藤沢市)	鉄骨造、地上3階	672,862	1,931,587 (1,953) ((1,539))			14	2,604,464
関目高殿住宅 (大阪市 旭区)	鉄筋コンクリート造、地上7階	993,234	601,651 (1,360)			12,315	1,607,202
浅草駅前ビル (東京都 台東区)	鉄筋コンクリート造陸屋根、地上7階、地下1階			566,975	5,541,250 (266)		6,108,225

(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。

4. 当社の事業は、土地建物賃貸事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

#### (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) (2024年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年6月28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	49,211,498	49,211,498	東京証券取引所 プライム市場	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	49,211,498	49,211,498		

#### (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 (1) 連結財務諸表 注記事項(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
2020年4月15日 (注) 2	697,800	52,184,498		9,827,611		9,199,840
2021年10月8日 (注) 3	1,875,000	50,309,498		9,827,611		9,199,840
2022年10月7日 (注) 4	1,098,000	49,211,498		9,827,611		9,199,840

- (注) 1 . 2019年3月28日開催の取締役会決議による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る自己株式の消却による減少であります。  
3 . 2021年9月28日開催の取締役会決議による自己株式の消却による減少であります。  
4 . 2022年9月27日開催の取締役会決議による自己株式の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

2024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)	-	26	26	115	154	9	4,882	5,212	
所有株式数 (単元)	-	138,653	5,763	192,029	105,062	14	50,285	491,806	30,898
所有株式数 の割合(%)	-	28.19	1.17	39.05	21.36	0.00	10.22	100.00	

(注) 自己株式283,234株は、「個人その他」に2,832単元、「単元未満株式の状況」に34株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2024年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	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	13.16
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂インターシティAIR	4,382	8.96
INTERTRUST TRUSTEES(CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF JAPAN- UP (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	ONE NEXUS WAY, CAMANA BAY GRAND CAYMAN KY1-9005, CAYMAN ISLANDS  (東京都港区港南2丁目15番1号)	2,285	4.67
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	4.36
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	2.85
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	2.81
株式会社三十三銀行	三重県四日市市西新地7番8号	1,287	2.63
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	1,222	2.50
株式会社百十四銀行	香川県高松市亀井町5番地の1	891	1.82
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東 京支店)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都中央区日本橋三丁目 11番1号)	888	1.82
計		22,300	45.58

(注)日本マスタートラスト信託銀行株式会社は、2024年2月19日に「東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂インターシティAIR」に住所変更されております。

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2024年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	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 283,200		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 48,897,400	488,974	同上
単元未満株式	普通株式 30,898		同上
発行済株式総数	49,211,498		
総株主の議決権		488,974	

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式34株が含まれております。

## 【自己株式等】

2024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	283,200		283,200	0.58
計		283,200		283,200	0.58

## 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(2023年9月26日)での決議状況 (取得期間2023年9月27日)	120,000	167,640
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	120,000	167,640
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	252	335
当期間における取得自己株式	40	63

(注) 当期間における取得自己株式には、2024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				
合併、株式交換、株式交付、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)				
その他(譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分)	73,500	96,565		
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	283,234		283,274	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024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。

2023年5月に策定した長期経営計画においてさらなる株主還元のため、配当性向は従来の35～40%から45%程度を目指しております。

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19.00円(記念配当1円を含む)とし、中間配当金(1株につき18.00円)と合わせて、年間配当を37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)
2023年10月27日 取締役会決議	880,711	18.00
2024年6月21日 定時株主総会決議	929,637	19.00

#### 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

当社及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の強化を通じて、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、法令及び規律を遵守し、環境・社会問題に配慮しながら、自由な競争のもとで公正、透明、適正な取引を行い、株主、顧客、取引先、従業員、地域社会などの全てのステークホルダーの信頼に応えるよう行動してまいります。

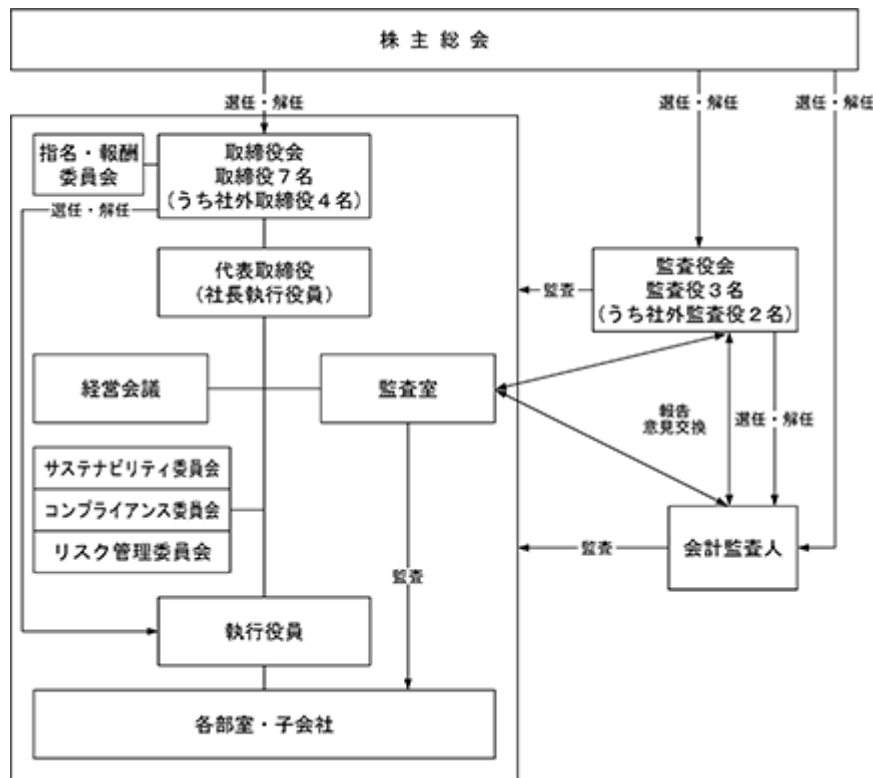
なお当企業集団は、少人数の役職員で事業を運営しており、多数の従業員を有する大規模企業と比べると事業活動の情報収集及び管理運営が比較的容易でありますことから、これに即した組織としております。また一方で、この組織の持つ機能が常に有効に発揮されるために、適切な人材を配置し、各部室や委員会など相互の緊張感が維持されるよう運営に心掛けております。

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、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 南 浩一

構成員：代表取締役社長 若林常夫、取締役 浅草嘉一、取締役（社外）吉田享司、取締役（社外）野村雅男、取締役（社外）竹田千穂、取締役（社外）宮野谷篤

また、監査役 西田 滋、監査役（社外）長澤秀治、監査役（社外）上條英之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 吉田享司、野村雅男、竹田千穂、宮野谷篤及び取締役会長 南 浩一、代表取締役社長 若林常夫の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 若林常夫

構成員：取締役会長 南 浩一、取締役建築技術部長 浅草嘉一、専務執行役員営業統括 山本真司、常務執行役員管理統括 多田順一、上席執行役員管理統括補佐 田淵稔規、執行役員営業部長兼東京支社長 松本孝雄、執行役員人事総務部長 岡田吉功、執行役員経営企画部長兼サステナビリティ推進室長 堀 貴生、執行役員新規投資推進部長 大橋一満、執行役員財務経理部長 竹本全志、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)長澤秀治、監査役(社外)上條英之

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。

f. 各種委員会

社長直轄の全社横断的な組織として、次の3つの委員会を設置しております。

(サステナビリティ委員会)

サステナビリティ委員会は、ESGを意識した事業運営を行うため、サステナビリティの各種ポリシーや目標、各種施策の検討や立案、また進捗管理等を行っております。

(コンプライアンス委員会)

コンプライアンス委員会は、「行動基準」の策定、コンプライアンス施策の実施状況の把握・調査、再発防止策の策定等を行っております。

(リスク管理委員会)

リスク管理委員会は、当社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の立案・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取りまとめております。

(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及びこれに付随するビル管理等で、事業の分野が限定されており、また、所有する不動産の過半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、首都圏に若干名を配置する他は、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、各種監査の実施及び役員・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、各監査役及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及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

取締役及び関係部門は、「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、計算書類及び稟議書等の閲覧を行い、子会社の職務の執行が法令及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) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、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。

当社の社外取締役及び社外監査役は、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) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は取締役、監査役及び執行役員を被保険者として会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により、被保険者が負担することとなる第三者訴訟、株主代表訴訟及び会社訴訟に係る法律上の損害賠償金および争訟費用を填補することとしております。保険料は会社が全額負担しており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。

なお、当該保険契約の締結により職務の適正性が損なわれることがないよう、支払限度額を10億円、免責金額を役員1名あたり10万円、1請求あたり100万円、縮小支払割合（免責金額を超える損害額のうち保険金が支払われる割合）を95%に設定しております。

#### (ヘ) 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。

#### (ト) 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。

#### (チ) 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。



(リ) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及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)及び監査役(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、社外取締役及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、社外取締役及び社外監査役と契約を締結しております。

(ヌ) 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。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を11回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏名	出席状況(出席率)
取締役会長	南 浩 一	11回/11回(100%)
代表取締役社長	若林 常夫	11回/11回(100%)
取締役	伊勢村 誠介	11回/11回(100%)
取締役(社外)	吉田 享司	11回/11回(100%)
取締役(社外)	野村 雅男	11回/11回(100%)
取締役(社外)	辻 卓 史	9回/11回(82%)
取締役(社外)	竹田 千穂	11回/11回(100%)

取締役会における具体的な検討内容や各担当部門から受ける報告内容について、主要なものは以下のとおりです。

(決議事項)

- ・組織変更及び諸規程改定の件
- ・新規投資の件
- ・重要な人事(取締役、執行役員、指名・報酬委員)及び報酬決定に関する件
- ・役員の役職及び報酬制度改定の件
- ・政策保有株式の保有方針の件
- ・決算及び連結決算承認の件(四半期決算含む)
- ・配当(中間配当、期末配当)実施の件
- ・予算、連結予算承認の件

( 報告事項 )

- ・取締役会の実効性評価について
- ・長期経営計画の進捗状況
- ・各部業務執行報告
- ・各種委員会（サステナビリティ、リスク管理、コンプライアンス）活動報告
- ・内部監査実施報告

指名・報酬委員会の活動状況

当事業年度において当社は指名・報酬委員会を5回開催しており、個々の指名・報酬委員の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏 名	出席状況（出席率）
取締役（社外）（委員長）	野村 雅男	5回/5回（100%）
取締役（社外）	吉田 享司	5回/5回（100%）
取締役（社外）	辻 卓 史	5回/5回（100%）
取締役（社外）	竹田 千穂	5回/5回（100%）
取締役会長	南 浩 一	5回/5回（100%）
代表取締役社長	若林 常夫	5回/5回（100%）

指名・報酬委員会における具体的な検討内容について、主要なものは以下のとおりです。

- ・重要な人事（取締役、執行役員）に関する件
- ・役員の役職、報酬制度改定の件
- ・取締役及び執行役員の業績連動報酬決定の件
- ・取締役及び執行役員の業績連動報酬のKPI見直しの件
- ・取締役及び執行役員の個人別報酬の件

## (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	南 浩 一	1955年3月21日	1977年4月 2011年4月 2013年6月  2016年6月 2018年4月 2022年6月	株式会社住友銀行 入行 株式会社三井住友銀行 取締役兼専務執行役員 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 常任監査役 株式会社三井住友銀行 監査役 当 社 代表取締役社長 当 社 代表取締役社長 社長執行役員 当 社 取締役会長(現任)	(注)4	92
代表取締役社長 社長執行役員	若 林 常 夫	1959年4月29日	1983年4月 2011年6月 2013年4月 2018年4月 2020年4月 2021年4月 2021年6月 2022年6月	阪急電鉄株式会社 入社 阪急阪神ホールディングス株式会社 取締役 阪急電鉄株式会社 専務取締役 阪急阪神不動産株式会社 代表取締役社長 同 社 相談役 株式会社阪急阪神ホテルズ 取締役 当 社 取締役 当 社 代表取締役社長 社長執行役員(現任)	(注)4	32
取締役 執行役員 建築技術部長	浅 草 嘉 一	1961年12月17日	1987年4月 2018年4月  2020年4月 2023年4月 2024年4月 2024年6月	鹿島建設株式会社 入社 同 社 関西支店建築部 CSリニューアルグループ長 同 社 関西支店建築部 建築工事部長 当 社 理事 建築技術部 部付部長 当 社 執行役員 建築技術部長 当 社 取締役 執行役員 建築技術部長 (現任)	(注)4	2
取締役 (社外)	吉 田 享 司	1953年7月24日	1978年11月  1982年3月 1994年5月 2006年6月  2015年7月 2016年7月 2017年6月	監査法人朝日会計社(現有限責任あずさ監査法人) 入社 公認会計士登録 米国公認会計士(カリフォルニア州)登録 あずさ監査法人(現有限責任あずさ監査法人) 専務理事 有限責任あずさ監査法人 シニアパートナー 吉田公認会計士事務所代表(現任) 当 社 取締役(現任)	(注)4	
取締役 (社外)	野 村 雅 男	1949年8月2日	1972年3月 2007年6月 2009年4月 2010年4月 2012年6月 2017年4月 2017年6月 2019年6月	岩谷産業株式会社 入社 同 社 取締役 執行役員 同 社 常務取締役 執行役員 同 社 専務取締役 執行役員 同 社 代表取締役社長 執行役員 同 社 取締役相談役 執行役員 同 社 相談役 当 社 取締役(現任)	(注)4	10
取締役 (社外)	竹 田 千 穂	1973年2月9日	2001年10月  2016年5月 2019年6月 2022年6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 弁護士法人三宅法律事務所パートナー(現任) 当 社 監査役 当 社 取締役(現任)	(注)4	
取締役 (社外)	宮 野 谷 篤	1959年4月3日	1982年4月 2014年5月 2017年3月  2018年6月  2024年6月	日本銀行 入行 同 行 理事 大阪支店長 同 行 理事 金融機構局, 発券局, 情報サービス局担当 株式会社NTTデータ経営研究所 取締役会長 (現任) 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 2013年4月 2015年4月 2015年6月 2018年4月 2019年6月	株式会社住友銀行 入行 株式会社三井住友銀行 企業審査部長 当 社 顧問 当 社 取締役総務部長 当 社 取締役 執行役員 総務部長 当 社 常勤監査役(現任)	(注)5	7

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)	長澤秀治	1960年9月23日	1984年4月 2008年4月 2011年4月 2012年1月	三洋電機株式会社 入社 同社 執行役員 経営企画本部長 同社 常務執行役員 経営企画本部長 同社 取締役 常務執行役員 経営企画本部長	(注)6	
			2015年4月 2018年1月 2021年6月 2022年3月	パナソニック株式会社 技術担当役員付 企画総括 ダイハツディーゼル株式会社 顧問 当社 監査役(現任) ダイハツディーゼル株式会社 執行役員 (現任)		
監査役 (社外)	上條英之	1955年3月15日	1977年4月 1987年8月 2006年4月 2010年5月 2014年4月 2015年12月 2018年4月 2019年4月 2020年9月 2021年4月 2022年6月	石川島播磨重工業株式会社 入社 積水ハウス株式会社 入社 同社 不動産投資運用部長 同社 経理財務部長 同社 執行役員経理財務部長 株式会社鴻池組 監査役 積水ハウス株式会社 常務執行役員経理財務部長 同社 常務執行役員 税理士登録 上條英之税理士事務所 所長(現任) 当社 監査役(現任)	(注)7	
計						145

- (注)1. 取締役 吉田享司、野村雅男、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)、宮野谷篤は、社外取締役であります。
2. 監査役 長澤秀治、上條英之は、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及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10名で、代表取締役社長 若林常夫、取締役 浅草嘉一の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、上席執行役員 田淵稔規、執行役員 松本孝雄・岡田吉功・堀貴生・大橋一満・竹本全志の8名が専任の執行役員であります。
4. 取締役の任期は、2024年3月期に係る定時株主総会終結の時から2025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. 監査役の任期は、2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2027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、2021年3月期に係る定時株主総会終結の時から2025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、2022年3月期に係る定時株主総会終結の時から2026年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

社外取締役及び社外監査役の員数並びに当社との人的関係、資本的關係又は取引關係その他の利害關係

社外取締役は4名選任しております。

吉田享司氏、野村雅男氏、竹田千穂氏及び宮野谷篤氏は、当社との人的關係、資本的關係又は取引關係その他特別の利害關係はありません。

社外監査役は2名選任しております。

長澤秀治氏及び上條英之氏は、当社との人的關係、資本的關係又は取引關係その他特別の利害關係はありません。

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及び役割並びに選任状況

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。野村雅男氏は、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。また、竹田千穂氏は、弁護士としての長年の経験により培われた高度な専門性を有しており、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、社外取締役に選任しております。同氏はこれまで、直接企業経営に関与された経験はないものの、企業法務の分野に明るい弁護士であることから、経営の監督とチェック機能の観点から社外取締役としての職務を適切に遂行することができるものと判断いたしました。宮野谷篤氏は、長年の業務経験から経済・産業動向等を踏まえた業界分析・事業評価に豊富な知見を有しており、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選任しております。

長澤秀治氏は、大手電機メーカーにおける経営企画部門や技術部門での長年の経験と幅広い見識を有してい

るため、客観的な立場から職務を適切に遂行することを期待して選任しております。上條英之氏は、不動産業界において業務執行の実務及び監査役の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有することから、客観的な立場から当社を監査することにより、職務を適切に遂行することを期待し、社外監査役に選任しております。

当社は社外取締役及び社外監査役を選任するにあたり、コーポレート・ガバナンスにおいて客観性・透明性を確保するための社外役員の独立性に関する基準を定めており、一般株主と利益相反が生じるおそれ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、各種委員会及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及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及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名であります。

2023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	12回/12回（100%）
監査役（社外）	長澤 秀治	12回/12回（100%）
監査役（社外）	上條 英之	12回/12回（100%）

監査役会における主な検討事項は、監査方針、監査計画、監査体制、内部統制システムの構築・運用状況、会計監査人の監査の方法および結果等であります。

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、監査上の主要な検討事項（KAM）とその対応、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。さらに、監査役会として、代表取締役と複数回の面談を実施し、当社の経営課題について意見交換を行いながら、職務執行状況を確認しております。

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。

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及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及び監査役会に定期的に報告しており、また、監査室、監査役及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9年間

(ハ) 業務を執行した公認会計士

業務執行社員 高田 篤、濱田 善彦

(ニ) 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5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

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して、公益社団法人日本監査役協会が定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえた評価を行っております。品質管理体制・独立性・監査計画立案や監査業務遂行の適正性・監査報酬の適正性・監査役等とのコミュニケーション・経営者等との関係等を総合的に検討した結果、仰星監査法人の監査活動は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	19,500	300	19,500	1,500
連結子会社				
計	19,500	300	19,500	1,500

(前連結会計年度)

当社の監査証明業務には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれております。また、当社の非監査業務の内容は、「再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法」に基づく減免申請書に対する合意された手続業務であります。

(当連結会計年度)

当社の監査証明業務には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれております。また、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、監査の実施状況及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

当社の取締役の報酬は、株主価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針としております。

報酬の決定方針については、独立社外取締役が過半数を占める指名・報酬委員会に諮問し、その答申内容を尊重して取締役会にて決議することとしており、第101期（2024年3月期）に係る報酬より以下の方針に従って決定する旨を取締役会にて決議しており、その概要は以下のとおりです。

##### (イ) 個人別の報酬内容の決定方針

業務執行取締役の報酬は、固定報酬としての基本報酬、業績連動報酬としての賞与、株主利益と連動した非金銭報酬としての譲渡制限付株式により構成いたします。

取締役会長は直接的に業務を執行しませんが、取締役会の議長として中長期的な株主価値の向上に期待される役割を勘案し、その報酬は固定報酬としての基本報酬に加え非金銭報酬としての譲渡制限付株式により構成いたします。

社外取締役については、その職務に鑑み基本報酬のみを支払うことといたします。

##### a. 業績連動報酬に関する事項

業績連動報酬は、賞与として毎年一定の時期に支給いたします。第101期（2024年3月期）を開始年度とする長期経営計画において、投資手法の多様化を事業戦略の一環としていること、ESGを意識したサステナビリティ戦略の推進を重要な施策としていることから、2024年3月期より「償却前事業利益」と「サステナビリティへの取組」の達成度を業績連動報酬の算定に用いる指標といたしました。当社の持続的な企業価値向上とポートフォリオの拡充による企業規模の拡大・新たな収益モデルの創出の進捗を図る指標として、両者を総合的に勘案の上算定いたします。目標となる業績評価指標とその値は長期経営計画と整合するよう、適宜指名・報酬委員会への諮問・答申を踏まえた見直しを行います。

##### b. 非金銭報酬に関する事項

非金銭報酬は、株主価値と連動した譲渡制限付株式とし、対象となる取締役会長及び業務執行取締役の担当職務・能力・会社の持続的な成長への貢献度等を総合的に勘案して算出された株数を、毎年一定の時期に付与いたします。

##### (ロ) 個人別の報酬額の決定に関する方針

基本報酬は月例の固定報酬とし、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等を総合的に勘案して決定いたします。

業績連動報酬は、上記(イ)a.の記載のとおりです。目標となる業績評価指標とその値は長期経営計画と整合するよう、適宜指名・報酬委員会への諮問・答申を踏まえた見直しを行います。

非金銭報酬は、上記(イ)b.の記載のとおりです。対象となる取締役会長及び業務執行取締役の担当職務・能力・会社の持続的な成長への貢献度等を総合的に勘案して算出された株数を、毎年一定の時期に付与いたします。

##### (ハ) 個人別の報酬の割合に関する決定方針

個人別の報酬の割合については、長期経営計画目標の達成に向けて期待される役割に応じて上位の役位ほど業績連動報酬の比率が高まる構成とし、指名・報酬委員会において検討を行います。取締役会は指名・報酬委員会の答申内容を尊重し、当該答申で示された種類別の報酬割合の範囲内で取締役の個人別の報酬等の内容を決定することといたします。なお、報酬の種類ごとの比率の目安は、業績評価指標の達成度が100%の場合、代表取締役への支給割合が基本報酬60%、賞与20%、譲渡制限付株式報酬20%となるよう設定いたします。

##### (ニ) 個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については代表取締役が報酬案を作成し、指名・報酬委員会に諮ったうえで、取締役会が指名・報酬委員会の答申内容を尊重し審議・決定いたします。なお、譲渡制限付株式報酬は、指名・報酬委員会の答申を踏まえ、取締役会で個人別の割当株式数を決議いたします。



(ホ) 当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由  
取締役の個人別の報酬等の内容の決定にあたっては、独立社外取締役が過半数を占める指名・報酬委員会  
が、報酬案について決定方針との整合性を含めた多角的な検討を行っているため、取締役会も基本的にその答  
申を尊重し決定方針に沿うものであると判断しております。

(ヘ) 指名・報酬委員会の活動内容等

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。2023年度においては5回開催されております。

a. 取締役の人事に関する事項

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

b. 取締役の報酬に関する事項

- ・ 取締役の個人別の報酬等の内容
- ・ 前号を決議するために必要な基本方針、規則及び手続等の制定、変更、廃止
- ・ 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。

(ト) 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額は、2020年6月16日開催の第97回定時株主総会において年額220百万円以内（うち社外  
取締役は同50百万円以内）と決議しております（使用人兼務取締役の使用人給とは含まない）。当該定時株  
主総会終結後の取締役の員数は7名（うち社外取締役は4名）です。また、当該金銭報酬とは別枠で、2020年6  
月16日開催の第97回定時株主総会において、譲渡制限付株式報酬の額を年額50百万円以内（社外取締役は付与  
対象外）と決議しております。当該定時株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く）の員数は3名です。

監査役の金銭報酬の額は、2006年6月29日開催の第83回定時株主総会において年額50百万円以内と決議して  
おります。当該定時株主総会終結後の監査役の員数は3名です。

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	149,763	90,270	15,764	43,729	3
監査役 (社外監査役を除く)	25,200	25,200			1
社外役員	49,200	49,200			6

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、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人給与

使用人兼務役員1名に対し使用人給与18,607千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、株式の価値の変動また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。定量的及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、経営の不安定化及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及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	7	341,091
非上場株式以外の株式	25	12,108,523

(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	2	297,322

## 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、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	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)	105,900	105,900	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、建築及び設備面での取引実績があります。ビルの建築及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。	有
	2,181,540	2,505,064		
(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及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)三井住友銀行は当社の主要取引銀行であり、2024年3月期末における借入残高は9,097百万円となります。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。	無 (注) 2
	1,261,514	750,196		
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、建築及び設備面での取引実績があります。ビルの建築及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。	有
	1,051,366	669,428		
(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、建築及び設備面での取引実績があります。ビルの建築及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。	有
	1,024,480	606,100		
(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。	有
	739,040	619,690		
丸一銅管(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、建築及び設備面での取引実績があります。ビルの建築及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。	有
	623,410	451,050		
(株)明電舎	175,500	175,500	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、建築及び設備面での取引実績があります。ビルの建築及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。	有
	515,443	337,135		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	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)		
三井住友トラス ト・ホールディ ングス(株) (注) 3	142,208	88,804	当社の事業拡大及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、2024年3月期末における借入残高は1,922百万円となります。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。 また、株式分割により保有株式数が増加しております。	無 (注) 3
	470,424	403,258		
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、建築及び設備面での取引実績があります。ビルの建築及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。	有
	447,018	228,514		
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。	有
	430,953	210,394		
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。	無 (注) 4
	424,542	214,333		
二チ八(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。	有
	382,739	299,858		
(株)あいちフィナン シャルグループ	139,860	139,860	当社の事業拡大及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)愛知銀行は当社の取引銀行であり、2024年3月期末における借入残高は805百万円となります。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。	無 (注) 5
	371,048	300,838		
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。	有
	351,000	257,700		
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、建築及び設備面での取引実績があります。ビルの建築及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。	有
	342,316	235,418		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	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)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。当社の事業拡大及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)三十三銀行は当社の取引銀行であり、2024年3月期末における借入残高は1,566百万円となります。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。	無 (注) 6
	262,584	198,954		
ダイダシ(株) (注) 7	103,254	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。 また、株式分割により保有株式数が増加しております。	有
	257,205	122,304		
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、建築及び設備面での取引実績があります。ビルの建築及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。	有
	220,320	162,336		
(株)西島製作所	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。	有
	199,010	109,830		
(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及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、2024年3月期末における借入残高は1,336百万円となります。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。	有
	186,434	115,042		
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日本中央競馬会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。	有
	154,572	141,687		
(株)リックホール ディングス (注) 8	32,400	32,400	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。 当社が保有する安土町ビルにおいて、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。	有
	86,410	73,872		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	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)		
サノヤスホール ディングス(株) (注) 8	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、建築及び設備面での取引実績があります。ビルの建築及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。	有
	55,669	40,741		
(株)めぶきフィナン シャルグループ (注) 8	81,900	81,900	当社の事業拡大及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)足利銀行及び(株)常陽銀行は当社の取引銀行であり、2024年3月期末における借入残高は各々1,034百万円と672百万円になります。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。	無 (注) 9
	41,900	26,535		
住石ホールディ ングス(株) (注) 8	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。当社が保有する虎ノ門ビルにおいて、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。	無
	27,580	7,360		
フジテック(株)		54,450		無
		178,868		

- (注) 1. 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)及び賃貸不動産(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2023年9月26日開催の取締役会において検証しております。
- (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。
  - 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。また、2024年1月1日付けで、普通株式1株につき2株の割合で株式分割しております。
  - 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。
  - (株)あいちフィナンシャルグループの子会社(株)愛知銀行が当社株式を保有しております。
  - (株)三十三フィナンシャルグループの子会社(株)三十三銀行が当社株式を保有しております。
  - ダイダ(株)は2023年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割しております。
  - (株)ルックホールディングス以下4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。当社は保有する銘柄(25銘柄)について全て記載しております。
  - (株)めぶきフィナンシャルグループの子会社(株)足利銀行及び(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  
該当事項はありません。

## 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(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年4月1日から2024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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,312,956	8,668,714
売掛金	560,390	486,123
その他	829,196	230,414
流動資産合計	6,702,542	9,385,252
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	104,377,130	105,765,523
減価償却累計額	45,458,276	48,795,378
建物及び構築物（純額）	58,918,854	56,970,145
土地	<sup>2</sup> 52,660,042	<sup>2</sup> 52,660,042
信託建物	3,343,060	3,986,740
減価償却累計額	1,754,247	1,998,911
信託建物（純額）	1,588,812	1,987,829
信託土地	19,694,013	25,235,263
建設仮勘定	100,640	17,640
その他	1,096,685	1,136,189
減価償却累計額	785,973	854,943
その他（純額）	310,711	281,246
有形固定資産合計	133,273,075	137,152,167
無形固定資産	109,720	107,436
投資その他の資産		
投資有価証券	9,607,603	17,382,863
敷金及び保証金	2,192,530	2,192,789
繰延税金資産	13,793	12,587
その他	422,040	383,000
投資その他の資産合計	12,235,967	19,971,240
固定資産合計	145,618,763	157,230,845
資産合計	152,321,306	166,616,097



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	849	-
短期借入金	3,922,400	4,676,616
未払法人税等	498,139	940,767
賞与引当金	44,811	49,425
その他	<sup>1</sup> 3,421,645	<sup>1</sup> 3,064,272
流動負債合計	7,887,845	8,731,081
固定負債		
社債	45,000,000	50,000,000
長期借入金	18,234,150	20,853,372
長期預り敷金保証金	7,776,653	8,451,019
繰延税金負債	1,148,490	1,975,605
再評価に係る繰延税金負債	<sup>2</sup> 1,214,541	<sup>2</sup> 1,214,541
退職給付に係る負債	65,172	71,550
資産除去債務	115,318	115,694
その他	8,200	328,663
固定負債合計	73,562,526	83,010,447
負債合計	81,450,371	91,741,528
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	54,459,351
自己株式	310,708	382,119
株主資本合計	71,153,536	73,104,684
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	6,226,326
土地再評価差額金	<sup>2</sup> 4,532,546	<sup>2</sup> 4,532,546
その他の包括利益累計額合計	358,706	1,693,780
新株予約権	76,104	76,104
純資産合計	70,870,934	74,874,569
負債純資産合計	152,321,306	166,616,097

## 【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 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
売上高	1 18,879,148	1 19,310,701
売上原価	11,794,973	12,427,571
売上総利益	7,084,174	6,883,129
販売費及び一般管理費	2 1,708,746	2 1,799,851
営業利益	5,375,427	5,083,278
営業外収益		
受取利息	2,927	59
受取配当金	264,288	293,943
受取保険金	37,283	-
投資事業組合運用益	-	69,137
その他	7,843	8,772
営業外収益合計	312,343	371,913
営業外費用		
支払利息	160,818	212,410
社債利息	335,600	358,312
控除対象外消費税等	136,952	1,152
その他	13,426	41,103
営業外費用合計	646,797	612,978
経常利益	5,040,973	4,842,213
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	-	3 406,300
その他	500	28,257
特別利益合計	1,006,763	671,473
特別損失		
固定資産除却損	4 28,095	4 36,826
その他	126	-
特別損失合計	28,221	36,826
税金等調整前当期純利益	6,019,515	5,476,860
法人税、住民税及び事業税	1,616,309	1,704,989
法人税等調整額	216,765	21,976
法人税等合計	1,833,075	1,683,013
当期純利益	4,186,440	3,793,846
親会社株主に帰属する当期純利益	4,186,440	3,793,846

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
当期純利益	4,186,440	3,793,846
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	225,739	2,052,486
その他の包括利益合計	225,739	2,052,486
包括利益	3,960,700	5,846,333
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,960,700	5,846,333
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 2022年 4月 1日 至 2023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	9,199,840	51,728,266	232,293	70,523,424
当期変動額					
剰余金の配当			1,913,178		1,913,178
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,186,440		4,186,440
自己株式の取得				1,760,788	1,760,788
自己株式の処分		62,410		180,047	117,637
自己株式の消却		1,502,324		1,502,324	-
利益剰余金から資本剰 余金への振替		1,564,734	1,564,734		-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	708,526	78,415	630,111
当期末残高	9,827,611	9,199,840	52,436,792	310,708	71,153,536

	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	4,399,579	4,532,546	132,966	120,015	70,510,473
当期変動額					
剰余金の配当					1,913,178
親会社株主に帰属する 当期純利益					4,186,440
自己株式の取得					1,760,788
自己株式の処分					117,637
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)	225,739	-	225,739	43,911	269,650
当期変動額合計	225,739	-	225,739	43,911	360,460
当期末残高	4,173,840	4,532,546	358,706	76,104	70,870,934

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	9,199,840	52,436,792	310,708	71,153,536
当期変動額					
剰余金の配当			1,762,261		1,762,261
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,793,846		3,793,846
自己株式の取得				167,975	167,975
自己株式の処分		9,026		96,565	87,538
利益剰余金から資本剰 余金への振替		9,026	9,026		-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	2,022,558	71,410	1,951,147
当期末残高	9,827,611	9,199,840	54,459,351	382,119	73,104,684

	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	4,173,840	4,532,546	358,706	76,104	70,870,934
当期変動額					
剰余金の配当					1,762,261
親会社株主に帰属する 当期純利益					3,793,846
自己株式の取得					167,975
自己株式の処分					87,538
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)	2,052,486	-	2,052,486	-	2,052,486
当期変動額合計	2,052,486	-	2,052,486	-	4,003,634
当期末残高	6,226,326	4,532,546	1,693,780	76,104	74,874,569

## 【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 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	6,019,515	5,476,860
減価償却費	3,818,926	3,976,012
株式報酬費用	70,967	84,069
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	1,999	6,378
賞与引当金の増減額( は減少)	1,080	4,613
受取利息及び受取配当金	267,216	294,003
支払利息	160,818	212,410
社債利息	335,600	358,312
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	28,095	36,826
投資事業組合運用損益( は益)	-	69,137
工事負担金等受入額	-	406,300
その他の特別損益( は益)	374	28,257
営業債権の増減額( は増加)	236,173	96,425
営業債務の増減額( は減少)	944,797	1,321,075
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)	945,051	855,577
その他	9,248	15,515
小計	10,782,609	9,698,306
利息及び配当金の受取額	267,216	350,025
利息の支払額	497,028	548,815
法人税等の支払額	1,635,017	1,277,926
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,917,780	8,221,590
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	12,895,167	6,931,178
無形固定資産の取得による支出	550	32,450
投資有価証券の取得による支出	300,065	4,919,800
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
その他	3,152	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,104,847	11,273,255
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額( は減少)	700,000	300,000
長期借入れによる収入	4,700,000	6,300,000
長期借入金の返済による支出	1,703,400	2,626,562
社債の発行による収入	-	5,000,000
社債の発行による支出	-	36,293
自己株式の取得による支出	1,760,788	167,975
配当金の支払額	1,912,137	1,761,745
その他	65	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,376,259	6,407,422
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	4,563,326	3,355,758
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期末残高	5,312,956	8,668,714

【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㈱

なお、同社は2024年3月末をもって事業を停止（休眠）しております。

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

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金等については、その損益のうち、当社に帰属する持分相当額を営業外損益に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する方法を採用しております。

(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おりません。

賞与引当金

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

(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

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

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

賃貸物件の使用に関連して生ずる電気料等

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

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

ウインズビルのうち他社との共同事業

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

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

ビル管理業務

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

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

(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重要な事項

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る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。



(重要な会計上の見積り)

固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

前連結会計年度及び当連結会計年度において、減損処理を行った固定資産はありません。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

(連結貸借対照表関係)

1 その他のうち、契約負債の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）3．（1）契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

2 土地の再評価

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）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。

(再評価を行った年月日)

2002年3月31日

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係） 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費の主なもの

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
役員報酬	190,754千円	180,088千円
従業員給料及び賞与	605,790千円	670,653千円
賞与引当金繰入額	44,811千円	49,425千円
退職給付費用	23,067千円	15,930千円
業務委託費	133,723千円	144,522千円
交際費	22,306千円	21,894千円
租税公課	183,224千円	187,176千円

3 工事負担金等受入額の内容

ビル設備の増強をテナントから依頼され、その際にテナントから収受した金銭になります。

4 固定資産除却損の内容

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	27,698千円	36,826千円
その他	397千円	0千円
計	28,095千円	36,826千円

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	619,592千円	3,139,700千円
組替調整額	1,006,262千円	236,915千円
税効果調整前	386,670千円	2,902,784千円
税効果額	160,930千円	850,297千円
その他有価証券評価差額金	225,739千円	2,052,486千円
その他の包括利益合計	225,739千円	2,052,486千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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)	50,309,498	-	1,098,000	49,211,498

(変動事由の概要)

減少数の内訳は、次のとおりであります。

2022年10月7日付け自己株式消却による減少 1,098,000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)	161,781	1,298,101	1,223,400	236,482

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

2022年7月29日付け取締役会決議による取得 1,098,000株

2022年10月28日付け取締役会決議による取得 200,000株

単元未満株式の買取りによる増加 101株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

2022年10月7日付け自己株式消却による減少 1,098,000株

ストック・オプションの権利行使による減少 65,900株

譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少 59,500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	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	-	-	-	-	-	76,104
	合計		-	-	-	-	76,104

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
2022年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,028,028	20.50	2022年3月31日	2022年6月22日
2022年10月28日 取締役会	普通株式	885,150	18.00	2022年9月30日	2022年12月5日

(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
2023年6月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	881,550	18.00	2023年3月31日	2023年6月21日

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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)	49,211,498	-	-	49,211,498

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)	236,482	120,252	73,500	283,234

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、次のとおりであります。

2023年9月26日付け取締役会決議による取得	120,000株
単元未満株式の買取りによる増加	252株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少	73,500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	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	-	-	-	-	-	76,104
合計			-	-	-	-	76,104

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
2023年6月20日 定時株主総会	普通株式	881,550	18.00	2023年3月31日	2023年6月21日
2023年10月27日 取締役会	普通株式	880,711	18.00	2023年9月30日	2023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
2024年6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	929,637	19.00	2024年3月31日	2024年6月24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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金	5,312,956千円	8,668,714千円
現金及び現金同等物	5,312,956千円	8,668,714千円

(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

(貸主側)

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	5,075,331千円	5,395,445千円
1年超	49,556,489千円	47,048,028千円
合計	54,631,820千円	52,443,473千円

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

(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

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

投資有価証券は主として上場株式であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、業務上の関係を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7年、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6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。

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

前連結会計年度（2023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) 投資有価証券			
その他有価証券	9,266,512	9,266,512	-
(2) 敷金及び保証金	2,192,530	1,275,514	917,016
資産計	11,459,043	10,542,026	917,016
(1) 社債	45,000,000	41,655,295	3,344,704
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	20,356,550	20,038,379	318,170
(3) 長期預り敷金保証金	7,776,653	6,960,566	816,086
負債計	73,133,203	68,654,240	4,478,962

( \* 1 ) 市場価格のない株式等は、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表価額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度（千円）
非上場株式	341,091

当連結会計年度（2024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) 投資有価証券			
その他有価証券	12,108,523	12,108,523	-
(2) 敷金及び保証金	2,192,789	1,033,425	1,159,363
資産計	14,301,313	13,141,949	1,159,363
(1) 社債	50,000,000	46,070,155	3,929,844
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	24,029,988	23,592,693	437,294
(3) 長期預り敷金保証金	8,451,019	7,243,322	1,207,696
負債計	82,481,007	76,906,172	5,574,835

（\*1）市場価格のない株式等は、「（1）投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表価額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度（千円）
非上場株式	341,091
エクイティ出資金等	4,933,248

エクイティ出資金等は、主に匿名組合出資金であります。エクイティ出資金等は、「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 2021年6月17日）第24-16項に定める取り扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。

（注1）金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2023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	5,312,956	-	-	-
売掛金	560,390	-	-	-
合計	5,873,346	-	-	-

当連結会計年度（2024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	8,668,714	-	-	-
売掛金	486,123	-	-	-
合計	9,154,837	-	-	-

(注2) 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(2023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	-	5,000,000	35,000,000
長期借入金	2,122,400	2,486,900	4,154,000	3,943,200	2,906,100	4,743,950
その他の有利子負債	-	-	-	-	-	-
合計	2,122,400	2,486,900	9,154,000	3,943,200	7,906,100	39,743,950

当連結会計年度(2024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	-	5,000,000	5,000,000	35,000,000
長期借入金	3,176,616	4,836,216	4,625,416	3,588,316	2,229,316	5,574,108
その他の有利子負債	-	-	-	-	-	-
合計	3,176,616	9,836,216	4,625,416	8,588,316	7,229,316	40,574,108

## 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

## (1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2023年3月31日)

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



当連結会計年度（2024年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	12,108,523	-	-	12,108,523
資産計	12,108,523	-	-	12,108,523

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2023年3月31日）

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

当連結会計年度（2024年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	-	1,033,425	1,033,425
資産計	-	-	1,033,425	1,033,425
社債	-	46,070,155	-	46,070,155
長期借入金 （1年内返済予定含む）	-	23,592,693	-	23,592,693
長期預り敷金保証金	-	-	7,243,322	7,243,322
負債計	-	69,662,849	7,243,322	76,906,172

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

敷金及び保証金

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

社債及び長期借入金（1年内返済予定含む）

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

長期預り敷金保証金

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

(有価証券関係)

## 1 その他有価証券

前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	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	9,110,729	3,193,460	5,917,268
小計	9,110,729	3,193,460	5,917,268
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	155,783	164,792	9,009
小計	155,783	164,792	9,009
合計	9,266,512	3,358,253	5,908,258

当連結会計年度(2024年3月31日)

区分	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	12,108,523	3,297,846	8,810,677
小計	12,108,523	3,297,846	8,810,677
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	-	-	-
小計	-	-	-
合計	12,108,523	3,297,846	8,810,677

## 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 2022年4月1日 至 2023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	1,087,783	1,006,262	-

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	297,322	236,915	-

3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度及び当連結会計年度において、減損処理を行った有価証券はありません。

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(2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	67,171千円	65,172千円
退職給付費用	23,067千円	15,930千円
退職給付の支払額	19,806千円	3,524千円
制度への拠出額	5,260千円	6,026千円
退職給付に係る負債の期末残高	65,172千円	71,550千円

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	113,672千円	128,005千円
年金資産	48,500千円	56,454千円
	65,172千円	71,550千円
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	65,172千円	71,550千円
退職給付に係る負債	65,172千円	71,550千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	65,172千円	71,550千円

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	23,067千円	15,930千円

(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	- 千円	- 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(注)2	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)2,3	346個	298個	234個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数 (注)2,3	普通株式 34,600株	普通株式 29,800株	普通株式 23,400株
新株予約権の行使時の払込金額(注)2	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 (注)2	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)2	(注)4	同左	同左
新株予約権の譲渡に関する事項(注)2	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)2	(注)5	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(注)2	自 2019年7月4日 至 2039年7月3日
新株予約権の数 (注)2,3	234個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数 (注)2,3	普通株式 23,400株
新株予約権の行使時の払込金額(注)2	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 (注)2	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)2	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項(注)2	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)2	(注)5

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

2. 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(2024年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。
3. 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。
4. (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、監査役及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。

5. 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及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（2024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	-	-	-	-
失効	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
未確定残	-	-	-	-
権利確定後（株）				
前連結会計年度末	34,600	29,800	23,400	23,400
権利確定	-	-	-	-
権利行使	-	-	-	-
失効	-	-	-	-
未行使残	34,600	29,800	23,400	23,400

## 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)	-	-	-
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 スtock・オプションの権利確定数の見積り方法

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>(繰延税金資産)</b>		
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)	104,870千円	97,122千円
減損損失(長期前払費用)	550,936千円	556,159千円
退職給付に係る負債	19,942千円	21,894千円
株式報酬費用	62,903千円	88,628千円
長期未払金(役員退職慰労金)	2,509千円	2,509千円
投資有価証券評価損	52,087千円	49,275千円
ゴルフ会員権	18,725千円	18,725千円
資産除去債務	35,287千円	35,402千円
未払事業税	41,788千円	62,266千円
未払不動産取得税	3,917千円	-千円
税務上の繰延資産	23,405千円	21,833千円
その他	50,706千円	36,542千円
繰延税金資産小計	992,259千円	1,015,540千円
評価性引当額	308,966千円	311,377千円
繰延税金資産合計	683,292千円	704,163千円
<b>(繰延税金負債)</b>		
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)	27,367千円	26,261千円
その他有価証券評価差額金	1,734,418千円	2,584,716千円
繰延税金負債合計	1,817,989千円	2,667,181千円
繰延税金負債の純額	1,134,697千円	1,963,018千円
<b>(再評価に係る繰延税金資産)</b>		
土地再評価差額金	2,229,851千円	2,229,851千円
評価性引当額	2,229,851千円	2,229,851千円
再評価に係る繰延税金資産合計	-千円	-千円
<b>(再評価に係る繰延税金負債)</b>		
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	1,214,541千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
期首残高	114,944千円	115,318千円
時の経過による調整額	374千円	375千円
期末残高	115,318千円	115,694千円

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。

2023年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は7,084,174千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

2024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6,883,129千円(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	125,065,355	133,183,739
	期中増減額	8,118,383	3,831,850
	期末残高	133,183,739	137,015,589
期末時価		214,850,000	220,407,554

- (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. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は新規物件購入費用及び電気設備更新費用等(11,905,190千円)であり、主な減少は減価償却等(3,786,806千円)であります。当連結会計年度の主な増加は新規物件購入費用及び建物附属設備更新費用等(7,175,759千円)であり、主な減少は減価償却(3,909,682千円)であります。
4. 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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

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

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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:千円)

	オフィスビル事業	データセンタービル事業	ウインズビル事業	商業施設・物流倉庫等事業	合計
顧客との契約から生じる収益	242,973	4,916,157	1,891,224	20,782	7,071,138
その他の収益(注)	4,205,822	5,193,986	1,628,704	1,211,049	12,239,563
外部顧客への売上高	4,448,796	10,110,144	3,519,929	1,231,831	19,310,701

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4. 会計方針に関する事項(6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	381,901	560,390
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	560,390	486,123
契約負債(期首残高)	116,737	218,943
契約負債(期末残高)	218,943	217,616

(注) 1. 契約資産は残高がありませんので記載していません。

2. 契約負債は、ウインズビルのうち他社との共同事業における顧客からの前受金等であります。

3. 前連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、116,737千円です。当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、218,943千円です。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、従量料金などのサービスの提供に応じて直接対応する金額で顧客からの対価を受ける契約の取引価格としているため、注記の対象に含めておりません。

また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

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。

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	3,481,805	土地建物賃貸事業
エクイニクス・ジャパン(株)	3,424,760	土地建物賃貸事業
ソフトバンク(株)	2,407,041	土地建物賃貸事業

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

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。

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	3,493,387	土地建物賃貸事業
エクイニクス・ジャパン(株)	3,491,467	土地建物賃貸事業
ソフトバンク(株)	2,394,072	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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	1,445.53円	1,528.74円
1株当たり当期純利益	84.66円	77.47円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	84.44円	77.30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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	4,186,440	3,793,846
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)	4,186,440	3,793,846
普通株式の期中平均株式数(千株)	49,450	48,968
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)	126	111
(うち新株予約権(千株))	(126)	(111)
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 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	70,870,934	74,874,569
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	76,104	76,104
(うち新株予約権(千円))	(76,104)	(76,104)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	70,794,829	74,798,464
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)	48,975	48,928

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (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㈱	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	5,000,000	0.92	無担保社債	2039年 10月17日
"	第13回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2020年 11月27日	5,000,000	5,000,000	0.860	無担保社債	2035年 11月27日
"	第14回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2023年 11月29日	-	5,000,000	1.359	無担保社債	2030年 11月29日
合計	-	-	45,000,000	50,000,000	-	-	-

(注) 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

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)
-	5,000,000	-	5,000,000	5,000,000

【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	1,800,000	1,500,000	0.64	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,122,400	3,176,616	0.82	-
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)	18,234,150	20,853,372	0.82	2025年4月10日 から 2035年10月10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	22,156,550	25,529,988	-	-

(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	4,836,216	4,625,416	3,588,316	2,229,316

【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)	4,962,812	9,861,526	14,655,049	19,310,701
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (千円)	1,832,089	3,364,997	4,663,760	5,476,860
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	1,276,724	2,338,350	3,242,587	3,793,846
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	26.07	47.71	66.20	77.47

(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)	26.07	21.65	18.48	11.27



## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第100期 (2023年3月31日)	第101期 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,801,539	8,108,829
売掛金	538,244	463,118
前払費用	155,855	158,134
その他	673,341	72,265
流動資産合計	6,168,980	8,802,346
固定資産		
有形固定資産		
建物	58,205,312	56,319,283
構築物	713,542	650,862
機械及び装置	87,770	90,818
車両運搬具	17,796	12,520
工具、器具及び備品	205,144	177,906
土地	52,660,042	52,660,042
信託建物	1,588,812	1,987,829
信託土地	19,694,013	25,235,263
建設仮勘定	100,640	17,640
その他	0	0
有形固定資産合計	133,273,075	137,152,167
無形固定資産		
ソフトウェア	40,789	45,717
その他	68,930	61,719
無形固定資産合計	109,720	107,436
投資その他の資産		
投資有価証券	9,607,603	17,382,863
関係会社株式	111,200	111,200
敷金及び保証金	2,192,530	2,192,789
長期前払費用	397,040	357,335
その他	25,000	25,000
投資その他の資産合計	12,333,374	20,069,188
固定資産合計	145,716,170	157,328,793
資産合計	151,885,150	166,131,139

(単位：千円)

	第100期 (2023年3月31日)	第101期 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	849	-
短期借入金	1,800,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	2,122,400	3,176,616
未払金	1 631,685	1 767,502
未払費用	127,108	149,262
未払法人税等	468,699	898,594
前受金	1,204,371	1,236,860
預り金	12,363	24,253
賞与引当金	39,062	49,425
設備関係未払金	372,157	670,560
その他	1,064,699	206,687
流動負債合計	7,843,396	8,679,762
<b>固定負債</b>		
社債	45,000,000	50,000,000
長期借入金	18,234,150	20,853,372
長期未払金	8,200	8,200
長期預り敷金	7,776,653	8,451,019
繰延税金負債	1,148,490	1,975,605
再評価に係る繰延税金負債	1,214,541	1,214,541
退職給付引当金	65,172	71,550
資産除去債務	115,318	115,694
その他	-	320,463
固定負債合計	73,562,526	83,010,447
負債合計	81,405,922	91,690,210

(単位：千円)

	第100期 (2023年3月31日)	第101期 (2024年3月31日)
<b>純資産の部</b>		
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
資本剰余金合計	9,199,840	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	24,031,416	26,012,041
利益剰余金合計	52,045,086	54,025,711
自己株式	310,708	382,119
株主資本合計	70,761,829	72,671,043
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,173,840	6,226,326
土地再評価差額金	4,532,546	4,532,546
評価・換算差額等合計	358,706	1,693,780
新株予約権	76,104	76,104
純資産合計	70,479,228	74,440,928
負債純資産合計	151,885,150	166,131,139

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	第100期 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	第101期 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
売上高	1 18,573,190	1 18,984,798
売上原価	1 11,784,102	1 12,410,943
売上総利益	6,789,088	6,573,854
販売費及び一般管理費	2 1,614,026	2 1,717,650
営業利益	5,175,061	4,856,203
営業外収益		
受取利息	2,922	53
受取配当金	1 364,288	1 393,943
受取保険金	37,283	-
投資事業組合運用益	-	69,137
その他	1 18,038	1 18,971
営業外収益合計	422,533	482,107
営業外費用		
支払利息	160,818	212,410
社債利息	335,600	358,312
控除対象外消費税等	136,952	1,152
社債発行費	-	28,610
その他	13,170	12,236
営業外費用合計	646,541	612,721
経常利益	4,951,053	4,725,588
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	28,257
特別利益合計	1,006,763	671,473
特別損失		
固定資産除却損	28,095	36,826
その他	126	-
特別損失合計	28,221	36,826
税引前当期純利益	5,929,595	5,360,235
法人税、住民税及び事業税	1,553,686	1,631,504
法人税等調整額	215,751	23,182
法人税等合計	1,769,437	1,608,322
当期純利益	4,160,158	3,751,912

## 【売上原価明細書】

区分	注記 番号	第100期 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		第101期 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃借料		1,176,358	10.0	1,250,418	10.1
租税公課		808,105	6.9	1,206,114	9.7
修繕費		841,145	7.1	952,295	7.7
減価償却費		3,777,851	32.1	3,929,311	31.7
動力光熱費		3,690,133	31.3	3,535,356	28.5
保守管理費		1,371,152	11.6	1,427,780	11.5
その他		119,354	1.0	109,665	0.8
計		11,784,102	100.0	12,410,943	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

第100期(自 2022年 4 月 1 日 至 2023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	-	9,199,840
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			62,410	62,410
自己株式の消却			1,502,324	1,502,324
利益剰余金から資本剰余金への振替			1,564,734	1,564,734
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	-	-
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	23,349,171	51,362,841
当期変動額					
剰余金の配当				1,913,178	1,913,178
当期純利益				4,160,158	4,160,158
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				1,564,734	1,564,734
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	682,244	682,244
当期末残高	872,302	127,467	27,013,900	24,031,416	52,045,086

	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	232,293	70,158,000	4,399,579	4,532,546	132,966	120,015	70,145,049
当期変動額							
剰余金の配当		1,913,178					1,913,178
当期純利益		4,160,158					4,160,158
自己株式の取得	1,760,788	1,760,788					1,760,788
自己株式の処分	180,047	117,637					117,637
自己株式の消却	1,502,324	-					-
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）			225,739	-	225,739	43,911	269,650
当期変動額合計	78,415	603,829	225,739	-	225,739	43,911	334,178
当期末残高	310,708	70,761,829	4,173,840	4,532,546	358,706	76,104	70,479,228

第101期(自 2023年 4月 1日 至 2024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	-	9,199,840
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			9,026	9,026
利益剰余金から資本剰余金への振替			9,026	9,026
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	-	-
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	24,031,416	52,045,086
当期変動額					
剰余金の配当				1,762,261	1,762,261
当期純利益				3,751,912	3,751,912
自己株式の取得					
自己株式の処分					
利益剰余金から資本剰余金への振替				9,026	9,026
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	1,980,624	1,980,624
当期末残高	872,302	127,467	27,013,900	26,012,041	54,025,711

	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	310,708	70,761,829	4,173,840	4,532,546	358,706	76,104	70,479,228
当期変動額							
剰余金の配当		1,762,261					1,762,261
当期純利益		3,751,912					3,751,912
自己株式の取得	167,975	167,975					167,975
自己株式の処分	96,565	87,538					87,538
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）			2,052,486	-	2,052,486	-	2,052,486
当期変動額合計	71,410	1,909,214	2,052,486	-	2,052,486	-	3,961,700
当期末残高	382,119	72,671,043	6,226,326	4,532,546	1,693,780	76,104	74,440,928

【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

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金等については、その損益のうち、当社に帰属する持分相当額を営業外損益に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する方法を採用しております。

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。当事業年度においては該当がないため計上していません。

賞与引当金

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

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産に基づき、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

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

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

### 賃貸物件の使用に関連して生ずる電気料等

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

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

### ウインズビルのうち他社との共同事業

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

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

### ビル管理業務

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

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

## 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 資産に係る控除対象外消費税等の会計処理の方法

資産に係る控除対象外消費税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。

### (重要な会計上の見積り)

#### 固定資産の減損

##### (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

前事業年度及び当事業年度において、減損処理を行った固定資産はありません。

##### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載した内容と同一であります。

(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100期 (2023年3月31日)	第101期 (2024年3月31日)
短期金銭債務	16,769千円	14,650千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	第100期 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	第101期 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	960千円	960千円
売上原価	1,056,182千円	1,104,133千円
営業取引以外の取引による取引高	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100期 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	第101期 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
役員報酬	190,754千円	180,088千円
従業員給料及び賞与	537,120千円	605,646千円
賞与引当金繰入額	39,062千円	49,425千円
法定福利費	81,039千円	92,282千円
退職給付費用	21,879千円	15,854千円
業務委託費	133,111千円	143,755千円
交際費	22,306千円	21,894千円
租税公課	182,776千円	186,597千円
減価償却費	41,074千円	46,700千円

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)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

区分	前事業年度	当事業年度
子会社株式	111,200千円	111,200千円

(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100期 (2023年3月31日)	第101期 (2024年3月31日)
<b>(繰延税金資産)</b>		
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)	104,870千円	97,122千円
減損損失(長期前払費用)	550,936千円	556,159千円
退職給付引当金	19,942千円	21,894千円
株式報酬費用	62,903千円	88,628千円
長期未払金(役員退職慰労金)	2,509千円	2,509千円
投資有価証券評価損	52,087千円	49,275千円
ゴルフ会員権	18,725千円	18,725千円
資産除去債務	35,287千円	35,402千円
未払事業税	39,314千円	58,966千円
未払不動産取得税	3,917千円	-千円
税務上の繰延資産	23,405千円	21,833千円
その他	39,386千円	27,256千円
繰延税金資産小計	978,465千円	1,002,952千円
評価性引当額	308,966千円	311,377千円
繰延税金資産合計	669,499千円	691,575千円
<b>(繰延税金負債)</b>		
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)	27,367千円	26,261千円
その他有価証券評価差額金	1,734,418千円	2,584,716千円
繰延税金負債合計	1,817,989千円	2,667,181千円
繰延税金負債の純額	1,148,490千円	1,975,605千円
<b>(再評価に係る繰延税金資産)</b>		
土地再評価差額金	2,229,851千円	2,229,851千円
評価性引当額	2,229,851千円	2,229,851千円
再評価に係る繰延税金資産合計	-千円	-千円
<b>(再評価に係る繰延税金負債)</b>		
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	1,214,541千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【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	58,205,312	1,696,586	36,826	3,545,788	56,319,283	48,314,546
構築物	713,542	-	-	62,679	650,862	480,831
機械及び装置	87,770	15,432	-	12,383	90,818	254,563
車両運搬具	17,796	-	-	5,275	12,520	18,952
工具、器具及び備品	205,144	36,881	0	64,120	177,906	527,955
土地	52,660,042 ( 3,318,004)	-	-	-	52,660,042 ( 3,318,004)	-
信託建物	1,588,812	643,680	-	244,663	1,987,829	1,998,911
信託土地	19,694,013	5,541,250	-	-	25,235,263	-
建設仮勘定	100,640	12,000	95,000	-	17,640	-
その他	0	-	-	-	0	53,471
有形固定資産計	133,273,075	7,945,831	131,826	3,934,911	137,152,167	51,649,232
無形固定資産						
電気供給施設利用権	63,519	-	4,651	2,170	56,697	6,702
電気通信施設利用権	1,081	-	-	55	1,026	73
水道施設利用権	4,330	-	-	335	3,995	1,005
ソフトウェア	40,789	26,400	-	21,472	45,717	77,586
無形固定資産計	109,720	26,400	4,651	24,032	107,436	85,367

(注) 1. 当期増加額の主なものは、次のとおりであります。

信託建物	浅草駅前ビル	購入費用	643,680	千円
信託土地	浅草駅前ビル	購入費用	5,541,250	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	39,062	49,425	39,062	49,425

## (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	(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
株主名簿管理人	(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
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国各支店
買取・買増手数料	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。 <a href="https://www.keihanshin.co.jp/">https://www.keihanshin.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

- (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<br>及びその添付書類<br>並びに確認書                 | 事業年度<br>(第100期)      | 自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日   | 2023年6月23日<br>関東財務局長に提出。  |
| (2) 内部統制報告書                                       | 事業年度<br>(第100期)      | 自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日   | 2023年6月23日<br>関東財務局長に提出。  |
| (3) 四半期報告書<br>及び確認書                               | 事業年度<br>(第101期第1四半期) | 自 2023年4月1日<br>至 2023年6月30日   | 2023年8月4日<br>関東財務局長に提出。   |
|   | 事業年度<br>(第101期第2四半期) | 自 2023年7月1日<br>至 2023年9月30日   | 2023年11月2日<br>関東財務局長に提出。  |
|   | 事業年度<br>(第101期第3四半期) | 自 2023年10月1日<br>至 2023年12月31日 | 2024年2月2日<br>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)の規定に基づき臨時報告書<br>2024年6月24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) 2023年6月21日 関東財務局長に提出。<br>訂正発行登録書(普通社債) 2023年10月27日 関東財務局長に提出。<br>発行登録追補書類(普通社債) 2023年11月22日 近畿財務局長に提出。<br>訂正発行登録書(普通社債) 2024年6月24日 関東財務局長に提出。 |
| (6) 自己株券買付状況報告書                                   |                      |                               | 2023年10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

2024年 6月21日

京阪神ビルディング株式会社  
取締役会 御中

仰星監査法人  
大阪事務所

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 高 田 篤

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 濱 田 善 彦

### < 連結財務諸表監査 >

#### 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2023年4月1日から2024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2024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。

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

賃貸目的で保有する有形固定資産の減損	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社が保有する有形固定資産は、主として会社が営む事業である土地建物賃貸事業に供されており、当連結会計年度末の連結貸借対照表における有形固定資産の残高は137,152,167千円と、総資産の82%程度を占め、金額的重要性が非常に高い。</p> <p>土地建物賃貸事業は、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、将来における不動産賃貸市況の変化等のリスクに晒されている。また、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、個別賃貸不動産の資産価値は、それぞれの賃貸不動産から将来獲得が予定されるキャッシュ・フローに依存することとなり、将来キャッシュ・フローの減少によりその帳簿価額が回収できなくなる可能性がある。</p> <p>将来キャッシュ・フローは、それぞれの賃貸不動産の空室率や賃料、修繕費などを考慮した将来の事業計画等に依存することとなるが、将来の事業計画等は経営者による主観的な判断が伴い、客観的な立証が困難であることから、当監査法人は、当該事項を監査上の主要な検討事項として決定した。</p>	<p>当監査法人は、会社が賃貸目的で保有する有形固定資産の減損の検討を行うため、主として以下の手続を実施した。</p> <p>(1)減損の兆候の判定</p> <p>会社が作成した減損検討資料を入手し、物件別損益の実績数値及び物件別の有形固定資産の帳簿価額について監査済みの金額と突合し、その整合性を確かめた。</p> <p>また、賃貸不動産の市場価額については、路線価情報等をもとにその計算の妥当性を検証した。</p> <p>(2)減損損失の認識</p> <p>減損の兆候があるすべての物件を対象に物件ごとの来期以降の割引前将来キャッシュ・フローを入手し、経営者による見積りの方法とその基礎データの検証を行った。</p> <p>経営者による見積りの方法とその基礎データを検証するにあたり、当監査法人は主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経営者が行った見積方法の妥当性及び見積り精度の評価を行うため、前期末時点において減損の兆候があると判断され、認識の判定対象となった賃貸不動産に係る将来キャッシュ・フローの前期末時点における見積数値と当期の実績値の比較を行った。</li> <li>・物件ごとの割引前将来キャッシュ・フローの妥当性を検討するため、キャッシュ・フローの計算の基となる項目ごとに当年度を含む過年度の実績値との比較を行った。これには、空室率や賃料等の将来の不確実性を考慮して一定のストレスをかけ、回収可能性の余裕度の検討を行うことが含まれる。</li> <li>・将来の大規模修繕計画等、将来キャッシュ・フローの評価に影響する事象を把握するために、取締役会等各種会議体の議事録を閲覧し、また、責任者に対し経営者が想定する物件ごとの使用計画や修繕計画等の仮定について質問し、把握された事象が割引前将来キャッシュ・フローに反映されているか検討した。</li> <li>・経済的残存耐用年数経過時点における正味売却価額については、会社が入手した不動産鑑定評価書等を閲覧し、評価に係る重要な仮定である賃料や空室率等の妥当性の検証を行った。</li> </ul>

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### < 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2024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2024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。

##### 内部統制監査における監査人の責任

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財務報告に係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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を

行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1 . 上記の監査報告書の原本は当社(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

2024年6月21日

京阪神ビルディング株式会社  
取締役会 御中

仰星監査法人  
大阪事務所

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 高田 篤

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 濱田 善彦

### < 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2023年4月1日から2024年3月31日までの第101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2024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。

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

#### 賃貸目的で保有する有形固定資産の減損

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(賃貸目的で保有する有形固定資産の減損)と同一内容であるため、記載を省略している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### < 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

#### 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 . 上記の監査報告書の原本は当社(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。